

64-20
31/12/2020

ערר
המועצה הארצית לתכנון ולבניה ועדת המשנה לעררים

- בפני חברי הוועדה:
1. גב' אילה גלדמן
2. מר שמעון בר שמעון
3. מר ברוך יוסקוביץ'
4. מר עמיר ריטוב
5. עו"ד שמרית גולן – יו"ר הוועדה

- נגד -

- ה מ ש י ב ו ת:
1. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז תל אביב
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
3. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

עו"ד דרורי שפירא וגב' שירי לנצנר (בשם משיבה 1)
עו"ד סלאם חאמד ועידו סונדרס (בשם משיבה 2)
עו"ד ד"ר איריס פרנקל-כהן ומר גורי נדלר (בשם
משיבה 3)

- ה ע ו ר ר ת:
אילנות נתניה לבניה והשקעות בע"מ
עו"ד מיכה גדרון
עו"ד נטליה ילונצקי ואח'

החלטה

לפנינו ערר על החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז תל אביב (להלן: "הוועדה המחוזית"), מיום 30.10.2017, מיום 30.4.2018, מיום 25.11.2019 ומיום 23.11.2020, לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית 503-0505818: גבעתיים - צפון מערב, ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה (להלן: "התנאים"), לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

- הערר הוגש מכוח סעיף 78(ב)(1) לחוק על ידי העוררת, הטוענת כי היא נפגעת מהתנאים. העוררת הגישה בקשה להיתר (להלן: "הבקשה להיתר") לפרויקט תמ"א 38 הכולל הריסת המבנה הקיים, בן 2 קומות ו-6 יחידות דיור, ובניית מבנה חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חנייה, עבור 21 יחידות דיור, ברחוב הל"ה 13 בגבעתיים, במקרקעין הידועים כגוש 6154, חלקה 532 (להלן: "חלקת העוררת"). הבקשה להיתר נדחתה ביום 25.12.2017.
- ביום 17.12.2020 קיימו דיון בערר. בסופו, וכפי שיפורט להלן, החלטנו ברוב דעות לדחות את הערר.

הרקע לערר

- עניינה של העוררת נדון בפנינו בערר קודם, שמספרו 25.1/18 (ערר 25.1/18 אילנות נתניה לבניה והשקעות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב 8.10.2018, פורסם בנבו; להלן: "הערר הראשון"). הרקע לעניין החלטות הוועדה המחוזית והבקשה להיתר שהגישו העוררים מפורט בהחלטה בערר הראשון, ולהלן נחזור על עיקרי הדברים:
- התכנית, המקודמת על ידי עיריית גבעתיים והרשות להתחדשות עירונית, היא תכנית מתאר להתחדשות עירונית ברובע צפון-מערב של העיר גבעתיים.
- ביום 13.7.2017 פנתה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית בבקשה לפרסם הודעה על הכנת תכנית המתאר ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה במהלך הכנתה, לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק.
- ביום 30.10.2017 קיבלה הוועדה המחוזית החלטה לפרסם הודעה בדבר הכנת התכנית, ולקבוע תנאים להוצאת היתר בנייה בתחומה.
- ביום 15.12.2015 נפתחה במחלקת ההנדסה בוועדה המקומית בקשת העוררת לקבלת תיק מידע, שהתקבל בסופו של דבר רק ביום 28.4.2016.

9. ביום 23.1.2017 נקלטה הבקשה להיתר בוועדה המקומית, וביום 25.6.2017 הוגשה, לאחר שהוטמעו בה הערות מחלקת ההנדסה. ביום 12.6.2017 קיבלה העוררת הודעה בדבר התנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק, וביום 25.12.2017 התקבלה הודעה לפיה הבקשה להיתר נדחית, שכן אינה עומדת בתנאים אלה.
10. לאחר שהעוררת פנתה לוועדה המקומית והעלתה נימוקים שונים, המליצה הוועדה המקומית ביום 21.2.2018 על החרגת חלקת העוררת מהתנאים שנקבעו, מהנימוק שהיא אינה פוגעת בהיתכנות הליכי התכנון המתחמיים (יצוין עם זאת, כי כבר במסגרת הערר הראשון הציגה הוועדה המקומית עמדה שונה המתנגדת להחרגה).
11. ביום 30.4.2018 קיימה הוועדה המחוזית דיון בבקשה להחרגת החלק המזרחי מתחום התכנית והתנאים, ובבקשות להחרגות נקודתיות, והחליטה להחריג את החלק המזרחי מתחום התכנית והתנאים, ולתקן את התנאים בראייה רוחבית, אולם דחתה בקשות נקודתיות להחרגה, ובהן את בקשת העוררת. על החלטות אלה הוגש הערר הראשון.
12. בהחלטה בערר הראשון קבענו כי הבקשה להיתר עלולה להביא לשינוי במצב הפיזי של הקרקע באופן שעלול לסכל את התכנית שבהכנה. כמו כן, קבענו כי התכנון המתגבש במסגרת תכנית צפון מערב למתחם הרלוונטי לבקשה להיתר, כפי שפורט לפנינו במסגרת הדיון, קונקרטי דיו על מנת להעלות חשש כי מתן ההיתר המבוקש יקבע עובדות בשטח באופן שייצור אילוצים תכנוניים שיסכלו את התכנון המתהווה או יקשו עליו. עם זאת, לאור הספקות שהועלו ביחס לסיכויי המימוש של תכנית צפון מערב, ובעיקר לעניין טווח המימוש, קבענו כי יש לקצר את התנאים לתקופה של שנתיים, שעד לסיומה, וגם אם התכנית טרם תהיה בשלה להפקדה, מן הראוי כי סוגיות ישימות התכנית וכדאיותה הכלכלית יתבהרו במידה מספקת על מנת לדייק את התנאים ולצמצם את המגבלות המוטלות על הוצאת היתרי בנייה עד להפקדתה.
13. בהמשך לכך, קיצרה הוועדה המחוזית את תקופת התנאים עד ליום 8.10.2019.
14. ביום 25.11.2019 החליטה הוועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים בשנה נוספת.
15. על החלטות אלה הוגש הערר.
16. מאוחר יותר, ביום 23.11.2020, החליטה הוועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים בחצי שנה נוספת, או עד להפקדת התכנית בפועל (המוקדם מביניהם), ללא שינוי בנוסח התנאים. בעקבות זאת, הודיעה העוררת כי היא עומדת על הערר, ביחס להחלטה העדכנית.
17. יוער כי הוועדה המחוזית ציינה בהחלטתה מיום 23.11.2020 כי התכנית נדונה והומלצה להפקדה בוועדה המקומית ביום 26.8.2020, ומסמכי עוברים תיקונים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, ובמקביל נקלטו לפרה-רולינג בלשכת התכנון.
18. להלן החלטת הוועדה המחוזית מיום 23.11.2020:

"לוועדה הוצגה התקדמות משמעותית בתכניות. מדובר בתכניות להתחדשות עירונית בשולי העיר, אשר מטרתן פינוי בינוי אינטנסיבי של כלל המגרשים ב-2 המתחמים, תוך יצירת שטחי ציבור משמעותיים ונדרשים במרחב. יודגש כי התכנון שהוצג מבהיר את החשיבות של קידום תכניות אלו כמכלול, ומחדד את העובדה כי לא ניתן להחריג מגרשים בודדים לטובת התחדשות מגרשית בתחומם. זאת ועוד, הוועדה ערה לכך שמדובר בהליך מקפיד, אולם סבורה כי צו השעה הינו התחדשות עירונית. מספר נסיבות מיוחדות מחזקות את חשיבות קידום התכניות ביניהן: החלטת הממשלה שקבעה כי 70% מיח"ד המאושרות במחוז ת"א צריכות להיות במסגרת התחדשות עירונית והפקדת תת"ל 102-המטרו, העובר בתחום התכניות, ומייצר אינטנסיביות עירונית חדשה לרבות תחנות בתחום 2 התכניות. העיר גבעתיים הינה העיר השנייה בצפיפותה אחרי העיר בני ברק. עיר מתפתחת, ללא עתודות קרקע נוספות, עם תכנית מתאר בהכנה הצופה גידול אוכלוסייה מ-60 אלף ל-100 אלף תושבים בשנת 2040. תוספת של אוכלוסייה בהיקף זה צריכה לקבל מענים ציבוריים בתחום הרשות מתוך התחשבות בקריטריונים של בינוי, צפיפות, צורכי ציבור ועוד.

הוועדה סבורה שיש להאריך את התנאים כפי שהם ביחס לתכנית צפון מערב.

הוועדה סבורה כי התקדמות התכנון המשמעותית שבוצעה מהווה נימוק מיוחד. בהתאם, נוכח העובדה שתכנית נדונה והומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית באוגוסט 2020 יש לאפשר קידום מהיר של תכנית חיונית זו. נימוק מיוחד נוסף הוא הפקדת תכנית המטרו המחייבת התאמת התכנון לעדכון תכנוני יוצא דופן זה.

כל זאת מתווסף לנימוקים שעמדו בבסיס החלטות הוועדה על קביעת התנאים שנבעו מהעובדה שמדובר בתכנית בהיקף של 260 דונם, המכילה כ-2,300 יח"ד קיימות. מטרת התכנית היא פינוי בינוי בכל שטח השכונה לטובת מגורים, דרכים חדשות, תעסוקה ושטחי ציבור בנויים ופתוחים. התכנית מאפשרת את חיזוק השכונה ע"י תוספת מקסימלית של 3,250 יח"ד כאשר חשיבותה של התכנית הינה התוספת של כ-63 דונם שטחי ציבור מבוניים ופתוחים, וזאת בהיקפים הבאים: 25 דונם לטובת דרכים חדשות, 15 דונם לטובת שצ"פים וכ-23 דונם לטובת מבני צ', ביניהם: הרחבת בתי הספר פטאי וברנר ותוספת 2 בתי"ס חדשים בדרום המתחם. התכנית מאפשרת חיזוק הקשר למטרופולין, ע"י חיזוק מערך הכבישים בדגש על תחב"צ והמשך רצף התעסוקה אל המערב.

כאמור, מסמכי התכנית עוברים תיקונים לצורך התאמתם להחלטת הוועדה המקומית ובמקביל נמצאת כבר בפרה רולינג בלשכת התכנון, לצורך טיוב וייעול העבודה וקיצור לוחות הזמנים עד הפקדתה בפועל. הוועדה מציינת סוגיה זו כשיקול מרכזי נוסף ביחס להתקדמות התכנון.

בהתאם לפירוט התכנוני האמור, לגבי שטחי הציבור הקבועים במתחמים של התכנית, הוועדה מקבלת את עמדת הוועדה המקומית מיום 26.8.2020 ועמדת הרשות להתחדשות עירונית, כי אין להחריג מקטעים מתחום התכנית, אשר כל שטחה מיועד להתבצע בדרך של התחדשות עירונית מתחמית. הוצאת חלקים או יצירת החרגות תסכל אפשרות ליצור תכנון מתחמי ראוי ויצירת שטחי ציבור ודרכים חדשות באזור צפוף זה".

טענות העוררת

19. העוררת טוענת כי חלקה 620, ברח' הל"ה 11, גובלת בחלקה ממערב, וכי חלקה 533, ברח' הל"ה 15, גובלת בחלקה ממזרח. העוררת טוענת כי בהתאם לתכנית שבהכנה, חלקה מהווה חלק ממתחם 16, שאליו שייכת גם חלקה 533. לעומת זאת, חלקה 620 הוחרגה מתחולת התנאים, והוחלט לאשר את הבקשה להיתר שהוגשה בעניינה.
20. העוררת טוענת כי השימוש בסעיפים 77 ו-78 לחוק, המאפשרים לקבוע תנאים להוצאת היתר עד להפקדת התכנית, צריך להיעשות באופן זהיר ומושכל ותוך לקיחה בחשבון של הפגיעה בזכויות הפרט ובקניינו. העוררת טוענת כי בסעיפים גלום איזון בין הפגיעה לבין הגבלת התנאים בזמן וקביעת מנגנון להארכתם, וכלי איזון נוסף הוא זכות הערר, המוסיפה מרכיב של שיקול דעת שמטרתו לצמצם את הפגיעה התכנונית העשויה להיגרם כתוצאה מפרסום התנאים. העוררת טוענת כי במסגרת ערר נדרש להראות כי הבקשה אינה מסכלת את התכנית העתידית המתהווה, וכי התנאים פוגעים בו, או מהווים פגיעה תכנונית.
21. העוררת טוענת כי לאחר הפקדת התכנית, ניתן להחריג בקשות להיתר על פי סעיף 97 לחוק, ולאחר אישור התכנית רשאית הוועדה המקומית לאשר חריגה מקווי בניין בדרך של אישור הקלה, אולם דווקא בשלב הראשוני של הכנת תכנית אין מנגנון המאפשר למוסדות התכנון לאשר חריגה מהמגבלות שנקבעו.
22. העוררת טוענת כי מנגנון האיזון הראוי, שנקבע בהחלטת ועדת המשנה לעררים בערר הראשון, הוא בקיצור תקופת תוקף התנאים, ועל כן קבלת החלטה בדבר הארכת התקופה מפרה את האיזון, ומחמירה את הפגיעה הקשה בזכויות העוררת והדיירים של הבניין הקיים בחלקה. העוררת ציינה בדיון כי ההחלטה בערר הראשון, להבנתה, התייחסה באופן ספציפי לאיזון הראוי בשני המקרים שנדונו במסגרת אותה החלטה (עניינה של העוררת ועניינה של קרן ק.ר. נדל"ן (להלן: "עניין קרן נדל"ן"), שנדון במסגרת ערר (25/18). העוררת ציינה כי היא מודעת להחלטה שניתנה בערר 48/20 קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מהזו תל אביב (20.8.2020, פורסם בנבו; להלן: "ערר 48/20"), שבו נדון בשנית עניין קרן נדל"ן, אולם היא סבורה כי נסיבותיה שונות מכיוון שמלכתחילה תמכה הוועדה המקומית בהחרגת בקשתה להיתר מתחולת התנאים.
23. העוררת טוענת כי החרגת חלקה מתחולתם הגורפת של התנאים לא תסכל את התכנון העתיד, בשל היעדר אפשרות לאחד את חלקת העוררת עם חלקות אחרות וליצור מתחם פינוי בינוי. בדיון, הוסיפה העוררת כי אין מניעה לאשר את הבנייה בחלקה, והדבר לא יסכל הקמת מגדל במיקום אחר במתחם, אף אם תהיה לכך השפעה על ההיתכנות הכלכלית.
24. העוררת טוענת כי בהחלטה בערר הראשון, צוין כי מדובר בתכנית חסרת תקדים וניסיון תכנוני, ושאפתנית ביותר מבחינת השינויים התכנוניים העתידיים להיכלל במסגרתה, ולפיכך הוחלט לקצר את התנאים עד לחודש אוקטובר 2019, שעד אליו יתבררו סוגיות ישימות התכנית וכדאיותה הכלכלית במידה מספקת כדי לדייק את התנאים ולצמצם את המגבלות.
25. העוררת טוענת כי ההחלטה להאריך את תוקף התנאים הפרה את האיזון שנקבע בהחלטת ועדת המשנה לעררים בערר הראשון, ורוקנה אותה מתוכן. בנוסף, הוועדה המחוזית מסרבת באופן עקרוני לקבל החרגות נקודתיות או לבחון את צמצום המגבלות המוטלות על מתחמים משמעותיים בעיר, ואינה מאפשרת לממש בחלקת העוררת זכויות בנייה מוקנות וזכויות מכוח תמ"א 38, באופן שעם חלוף הזמן הופך לפחות ופחות סביר.
26. העוררת טוענת כי אישור הבקשה להיתר לא יסכל את התכנית שבהכנה, וכי ההיתר המבוקש ראוי מבחינה תכנונית גם לאור מטרות התכנית. העוררת טוענת כי מלכתחילה לא היה מקום לכלול את חלקה בתחום התכנית, והיה נכון להחריגה יחד עם מבנים אחרים שהוחרגו מהתנאים מאחר שניתנה לגביהם החלטה טרם הפרסום.
27. העוררת טוענת כי במקרה זה, אין אפשרות לייצר מתחם תכנון רציף הכולל את הבניין בחלקת העוררת, שכן מתחם 16 שאליו היא משתייכת בנוי במלואו, ובמסגרת התכנית שבהכנה מוצע להרוס 11 מתוך 14 בניינים קיימים, להפריש משטחים פרטיים שטחים משמעותיים לצורכי ציבור (פתוחים ובנויים) ולבנות בניינים חדשים, הכוללים מגדל של 26 קומות בשטח חלקת העוררת וחלקה 533.
28. העוררת טוענת כי בחלקה 533 בנוי בניין בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור גדולות של כ-200 מ"ר, וביצוע תכנית פינוי בינוי או תמ"א 38 אינו מהלך אטרקטיבי עבור בעליהן. העוררת טוענת כי בהיעדר הסכמת בעלי הדירות בחלקה 533 לא ניתן יהיה לבנות את מגדל המגורים המתוכנן על שתי החלקות.
29. העוררת מוסיפה כי מכיוון שחלקה 620 הוחרגה מהתנאים, אין כל אפשרות מעשית לחבר את חלקת העוררת לחלקות אחרות באופן שיאפשר את בניית המגדל המתוכנן במיקום זה.
30. העוררת טוענת כי התכנון שאפתני ובלתי ישים מבחינה תכנונית אובייקטיבית, והדבר נותן משקל נוסף לטענתה כי תחולתם הגורפת של התנאים בלתי סבירה ובלתי ראויה מבחינה תכנונית, ועל כן מוצדק להחריג את חלקה מתחולתם, ולאפשר לוועדה המקומית לדון בבקשה להיתר ולאשרה.
31. בתשובה לטענות המשיבות בעניין תכנית המטרו (ר' להלן), מציינת העוררת כי מבדיקה שערכה, תואי המטרו אינו עובר מתחת למתחם אלא נושק לו.

32. הוועדה המחוזית טוענת כי התנאים שנקבעו על ידיה נכונים ותואמים את המטרות הגלומות בסעיפים 77 ו-78 לחוק, וכי מדובר בתנאים מוגבלים בזמן המהווים איזון בין הפגיעה לבין הצורך לאפשר תכנון כולל. הוועדה המחוזית מציינת כי הבקשה כוללת הקלות.
33. הוועדה המחוזית טוענת כי מימוש ההיתר ישליך על התכנית המקודמת לשכונה, שמטרתה פינוי בינוי אינטנסיבי, תוך הריסה של מבנים בצפיפות נמוכה, פינוי שטחים למען שיפור המרחב הציבורי והקמת מבנים חדשים בצפוף גבוה.
34. הוועדה המחוזית טוענת כי הבקשה להיתר אינה תואמת את מגמות התכנון הנוכחיות, שכן עיקרון המפתח בתכנית המתאר המקודמת לעיר הוא איחוד חלקות של 4 דונם לפחות, תוך הקצאת שטחים פתוחים ובנויים לצורכי ציבור ושטחים למגורים. הוועדה המחוזית טוענת כי הבקשה להיתר היא בקשה נקודתית, שאינה רואה את מכלול האפשרויות לפיתוח הסביבה, ועלולה לסכל פיתוח של חלקות סמוכות בעתיד.
35. הוועדה המחוזית טוענת כי תכנית צפון מערב מקודמת באינטנסיביות מולה ומול גורמי המקצוע בלשכת התכנון, ונמצאת בשלבים מתקדמים של תכנון.
36. הוועדה המחוזית מעדכנת כי לאחר החלטת ועדת המשנה לעררים בערר הראשון, החל מיום 24.11.2019, מקודמת התכנית יחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות"), וביום 25.3.2020 התקיים בוועדה המחוזית דיון לצורך דיווח של מהנדסת העיר גבעתיים על ההתקדמות בתכנית. כמו כן, ביום 22.6.2020 קיימה הוועדה המחוזית דיון בעקבות החלטת ועדת המשנה לעררים בערר 54/19 רותי מכלוף נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל אביב (16.12.2019, פורסם בנבו) ובעררים 71/19 ו-73/19 ישראל וטליה מרקו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל אביב (11.3.2020, פורסם בנבו). בהחלטתה מיום זה קבעה הוועדה המחוזית:
- "לוועדה הוצגה עמדת שמאי הוועדה לנושא תוספת שטחים לרבות ממ"דים העשויה לסכל התחדשות עירונית. הוועדה רואה חשיבות רבה בהתחדשות עירונית, במיוחד בעיר גבעתיים כפי שפורט באופן נרחב בהחלטותיה מיום 30.4.2018, 8.10.2019 ו-25.11.2019 ובהמשך להחלטות אלה ולעמדת שמאי הוועדה, היא סבורה כי אין מקום לשנות את התנאים. יובהר, כי עמדת השמאי מתייחסת לתוספת שטחים לבניה הקיימת קל וחומר, שהריסה ובניה עלולים לסכל את ההתחדשות העירונית המבוקשת. הוועדה סבורה כי התנאים התקפים מבטיחים את היכולת להנגיש, למגן ולחזק את הבניינים הקיימים, ובכך לשפר את איכות החיים של התושבים, מבלי לסכן הליכי התחדשות עירונית מורכבים וארוכי טווח. לעניין גבעת רמב"ם, מכיוון שהתכנית הוגשה ועומדת לעלות לדיון בחודשים הקרובים, אזי נכון לא לשנות את התנאים אף לא ביחס למרפסות. הוועדה מבקשת מהוועדה המקומית ומהרשות להתחדשות עירונית להגיש בחינה של אפשרות לאבחנה בין מתחמים בתכנית "בן גוריון" ובתכנית "צפון מערב", אשר ייבחנו לעת הדיון לקראת פקיעת התנאים, במטרה לאפשר הקלות נוספות בבינוי באזורים שיימצאו מתאימים לכך".
37. הוועדה המחוזית טוענת כי בעת הדיון שקיימה ביום 30.10.2017 בבקשת הוועדה המקומית לפרסם הודעה ולקבוע תנאים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק, עלה כי אי-הגבלת מיצוי זכויות מכוח תכניות תקפות עלולה לסכל את מימוש התכנית, שכן אם כל מגרש יבקש להגיש בקשה באופן עצמאי, היכולת של מגרשים להתאחד ולהפריש זכויות לצורכי ציבור תלך ותצטמצם. הוועדה המחוזית מציינת כי יו"ר הוועדה התייחסה בפירוט לנושא זה, וציינה כי בלתי-אפשרי להמשיך במדיניות של אישור בקשות חדשות לבנייה מכוח תכניות תקפות, בזמן שרציונל התכנית המתגבשת מבקש לפנות בייעילות שטחים לטובת הציבור, תוך איחוד חלקות.
38. יו"ר הוועדה המחוזית הדגישה בדיון את צורכי העיר גבעתיים ואת היעדים הממשלתיים המורים כי 70% תוספת יחידות הדור יהיו יחידות דיור בהתחדשות עירונית. יו"ר הוועדה המחוזית ציינה כי לא ניתן להמשיך ולאשר היתרים לפי תמ"א 38 בשטח תכנית צפון מערב, שכן לא ניתן יהיה לספק את צורכי הציבור הנדרשים עבור תוספת יחידות הדיור שתתקבל באופן זה. לשאלה אם יהיה די בשטחי הציבור שיושגו באמצעות פינוי-בינוי, לאור הגידול החזוי באוכלוסיית העיר, השיבה יו"ר הוועדה המחוזית כי העיקרון בתכנית הוא של ניצול יעיל יותר של השטחים הציבוריים הקיימים, בנוסף להגדלת השטחים הציבוריים באמצעות פינוי-בינוי, וכי התכנית מלווה בפרוגרמה מלאה המפרטת את היקף השטחים הציבוריים הנדרשים כתוספת, העומד על 63 דונם. כמו כן צוין כי על השאלה להיבחן במסגרת התכנון עצמו.
39. הוועדה המחוזית טוענת כי בהחלטה בערר הראשון נקבע כי מדובר במקרה שבו הבקשה להיתר עלולה להביא לשינוי במצב הפיזי של הקרקע, באופן שעלול לסכל את התכנית שבהכנה, שהוא המצב שעבורו נועד מלכתחילה המנגנון של סעיפים 77 ו-78 לחוק. ביחס לחלקת העוררת, הוועדה המחוזית טוענת כי קיים תכנון קונקרטי דיו, כדי לקבוע כי מתן ההיתר הפרטני המבוקש יסכל או יקשה על התכנון המתהווה, הן מכיוון שיש צורך להגדיל את השטחים הציבוריים והן מכיוון שתוספת משמעותית במספר יחידות הדיור על המגרש תקשה על הוצאתו לפועל של התכנון, כפי שעולה גם מחוות הדעת של שמאי הוועדה המחוזית.
40. הוועדה המחוזית טוענת כי נתנה דעתה לפגיעה הנגרמת לציבור כתוצאה מקביעת התנאים, וכי מדובר בפגיעה אינהרנטית לכל החלטה מכוח סעיף 78 לחוק, ועל כן אין בעצם קיומה של הפגיעה כדי לדחות את האפשרות לקבוע תנאים.
41. הוועדה המחוזית טוענת כי ההחלטה בערר הראשון לא קבעה כי קיצור תקופת התנאים לשנתיים מהווה "סוף פסוק" וכי לא ניתן יהיה להאריך אותם לתקופה נוספת, אלא כי בתום התקופה שנקבעה, גם אם התכנית לא תהיה בשלה להפקדה, ניתן יהיה לבחון אותה בהתאם לשלב התכנוני שאליו תגיע, ולקבל כל החלטה שהוועדה המחוזית מוסמכת לקבלה.

42. הוועדה המחוזית טוענת כי מאז מתן ההחלטה בערר הראשון, חלו שינויים משמעותיים במצב העובדת-תכנוני, שכן התכנית נדונה בוועדה המקומית ביום 26.8.2020 והומלצה להפקדה, ובימים אלה עמלים עורכי התכנית על תיקון המסמכים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, והגשתם לוועדה המחוזית. בנוסף, נערכו מספר ישיבות וננקטו פעולות שונות לקידומה של התכנית: התקיים סיור; התקיימה ישיבה בנושא שימור של מבנים ועצים, קידום התכנית ותיאום עם יזמים; התקיימה ישיבה בנושא תיאום מערך התחבורה בתחום התכנית וכן התקיימו פגישות בנושא עם נת"ע; נערכה ישיבה של צוות התכנון ונציגי עיריית גבעתיים בנושאי תשריט ייעודי הקרקע, הוראות התכנית, פרוגרמה למוסדות ציבור, תשתיות, תנועה ונוף, ועוד.
43. כמו כן, התקיימו מספר בדיקות שמאיות-כלכליות לבחינת כדאיותה הכלכלית של התכנית, שמצאו כי קיימת היתכנות כלכלית להוצאתה לפועל של התכנית.
44. הוועדה המחוזית טוענת כי במקביל, מקודמת גם תכנית המתאר הכוללנית לגבעתיים, שכבר נדונה בוועדה המקומית והומלצה להפקדה במאי 2019. מטרת התכנית שבהכנה תואמת את עקרונות תכנית המתאר המתגבשת, הקובעת כיום כי בתחום התכנית תבוצע התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.
45. הוועדה המחוזית טוענת כי על בסיס תשתית עובדתית עדכנית זו, בנוסף לאמור במכתבה של מהנדסת העיר לוועדה המחוזית, דנה הוועדה המחוזית בבקשה להאריך את תוקף התנאים בשנה נוספת. הוועדה המחוזית סברה כי יש לאפשר לוועדה המקומית להתקדם עם התכנית עד להגשתה לוועדה המחוזית, תוך שהובהר כי מצופה מהוועדה המקומית לדון בתכנית בהתאם לזמנים הקבועים בחוק, ועל בסיס זה הוחלט על הארכת התנאים בשנה נוספת או עד למועד הפקדת התכנית, לפי המוקדם.
46. הוועדה המחוזית מבהירה כי החלטה זו היא בסמכותה לפי סעיף 78 לחוק, שכן במצטבר מדובר בתקופה של 3 שנים לתחולת התנאים, שלאחריה יש צורך להידרש לנימוקים מיוחדים שיירשמו. הוועדה המחוזית מוסיפה כי אין בכך כדי לגרוע מהעובדה שהחלטתה מנומקת כשלעצמה, כנדרש.
47. לטענה כי הבקשה להיתר אינה סותרת את התכנית העתידית, טוענת הוועדה המחוזית כי מדובר בטענה בעלמא, שאינה נכונה עובדתית, כפי שכבר הוסבר במסגרת הערר הראשון באופן שהתקבל על ועדת המשנה לעררים. הוועדה המחוזית טוענת כי חלקת העוררים ממוקמת במתחם 16, ששטחו הכולל 7.8 דונם, וניתוחו מראה כי כבר קיימים בו מספר מבנים שבהם הסבירות לפינוי בינוי נמוכה (מגרש 620 שבו ניתן היתר לתמ"א 38, ומגרשים 148 ו-356 שבהם בנויים מבנים משנות ה-90). לאור זאת, התגבש התכנון על יחידת שטח מצומצמת יותר של כ-6 דונם. בנספח הבינוי לתכנית, מחודש יולי 2020, ניתן לראות כי בדרום החלקה מתוכנן מגדל מגורים, שחלקו בתחום חלקת העוררת, בהיקף המתחם בנייה מרקמית למגורים ובלבו שטח ציבורי בהיקף של כ-2.5 דונם, הנדרש לאור המחסור המשמעותי בשטחי ציבור בעיר בכלל וברובע צפון-מערב בפרט. הוועדה המחוזית טוענת כי מדובר בתכנון קונקרטי דיו המעלה את החשש כי מתן ההיתר כמבוקש על ידי העוררת יסכל את האפשרות להגשים את התכנון המתהווה, או יקשה עליו, וכי מדובר בסיטואציה של אפשרות לסיכול פיזי של התכנית, שעבורה נועד מלכתחילה המנגנון של סעיפים 77 ו-78 לחוק.
48. לטענת העוררת כי ניתן למקם את המגדל בחלק אחר של המתחם, ציינה הוועדה המחוזית בדיון כי במיקום החלופי צפוי לעבור תואי קו המטרו, שתכנית המטרו קובעת מגבלות בנייה דרקונית לאורכו, ועל כן הסיכוי לממש בו בנייה גבוהה נמוך יותר.
49. הוועדה המחוזית מוסיפה כי בנוסף לכך, אישור הבקשה להיתר עלול לסכל את מימוש התכנית שבהכנה מבחינה כלכלית. הוועדה המחוזית מדגישה כי אין מדובר בתוספת בנייה מינורית, שאושרה בעררים אחרים, אלא בתוספת משמעותית ביותר של הריסה ובניית בניין חדש. הוועדה המחוזית טוענת כי האזורים שנבחרו כמתחמי פינוי בינוי אותרו במסגרת בחינה קפדנית של תכנית המתאר כמגרשים שלא יפותחו בהתחדשות מגרשית, שחסרונותיה ידועים ומפורטים בהחלטות המועצה הארצית ביחס לתמ"א 38.
50. הוועדה המחוזית טוענת כי אישור הבקשה להיתר יפגע במתחם פעמיים – גם בכך שתכנון מגרש בודד לא יאפשר הקצאת שטחי ציבור בהתאם לצורכי המתחם והרובע, וגם בפגיעה בתכנון המתגבש לאור גודלה ומיקומה של חלקת העוררים במרכז-דרום המתחם, וכי החרגתה עלולה למנוע את האפשרות לפינוי בינוי במגרשים הסמוכים אליה ובכל דרום המתחם, ולצמצם את ההפרשה לצורכי ציבור ל-1.5 דונם בלבד. הוועדה המחוזית מפנה לקביעות שנקבעו בפסק הדין בעת"מ (ת"א) 49118-11-18 קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית (29.9.2020, פורסם בנבו), בעניין קרן נדל"ן, בעניין השלכות הרוחב של היענות לבקשה להיתר.
51. הוועדה המחוזית טוענת כי עמדתה היא שיש לנהוג בזהירות מרבית בבקשות להחרגה, שכן מטרת סעיף 78 לחוק היא להקנות "שקט תעשייתי" למוסדות התכנון. הוועדה המחוזית טוענת כי גם על ועדת המשנה לעררים להימנע מהחרגות פרטניות, ובמידת הצורך להמליץ על הגשת בקשה להחרגות עקרוניות או שינויים עקרוניים לתנאים, באופן שיישמר עקרון השוויון, הוודאות, האחידות וכו'.
52. לטענה כי החלטתה אינה עומדת בהחלטת ועדת המשנה לעררים בערר הראשון, מפנה הוועדה המחוזית להחלטת ועדת המשנה לעררים בערר 48/20, שם נקבע כי קיצור התקופה אינו מונע ממוסד התכנון להאריך את תוקף התנאים לפרק זמן נוסף, לאחר שקילה ונימוק של החלטתו; ולפסק הדין בעניין קרן נדל"ן.
53. לטענה כי התכנית אינה ישימה, משיבה הוועדה המחוזית כי מדובר בטענה בעלמא, על בסיס השערות וניחושים בלבד, שלא נתמכה בחוות דעת שמאית. זאת, בניגוד לחוות דעת שמאיות שנערכו לאורך הדרך עבור הרשות, שמצאו כי התכנית אכן ישימה מבחינה כלכלית. הוועדה המחוזית מפנה להחלטה בערר 48/20, ולפסק הדין בעניין קרן נדל"ן.
54. לטענה בדבר פגיעה בזכות הקניין, משיבה הוועדה המחוזית כי נקודת המוצא לקביעת תנאים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק היא שמדובר בפגיעה מסוימת בזכות הקניין, אולם פגיעה זו מאוזנת אל מול הצורך בקידום של אינטרסים ציבוריים אחרים, כפי שנקבע בעת"מ (חיפה) 8642-12-17 מור סבג השקעות ויזמות בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה, (3.2018, פורסם

בנבו). הוועדה המחוזית מוסיפה כי במסגרת הבקשה להיתר התבקשו גם הקלות, שאינן בגדר זכויות מוקנות, והן נתונות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, כך שייטכן שהבקשה להיתר הייתה נדחית מטעם זה.

טענות הוועדה המקומית

55. הוועדה המקומית מפרטת בעניין סעיפים 77 ו-78 לחוק, תכליתם והאיזון המגולם בהם. הוועדה המקומית טוענת כי ההחלטות שאליהן הפנתה העוררת אינן תומכות בטענותיה. הוועדה המקומית טוענת כי ההשוואה למשטר של סעיף 97 לחוק אינה רלוונטית בענייננו, שכן התכנית תחייב עריכת תכניות מפורטות לצורך הוצאת היתרי בנייה, כך שאישור הבקשה להיתר יהווה סטייה ניכרת (על פי תקנה 2(17) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002).
56. הוועדה המקומית טוענת כי יש לדחות את הערר, שכן קבלתו תסכל את התכנון המקודם במסגרת תכנית צפון מערב. הוועדה המקומית מציינת כי תכנית צפון מערב מצויה בשלבי תכנון מתקדמים, וכבר הומלצה להפקדה על ידיה, ומתקדמת משמעותית לקראת הפקדה.
57. הוועדה המקומית טוענת כי הליכי התכנון בעיר גבעתיים מורכבים במיוחד, בשל המחסור הרב בשטחי ציבור ומבוקש רב להיתרים מכוח תמ"א 38, המעמיסים על התשתית של העיר מבלי לתת מענה למצוקה ההולכת ומחמירה בשטחים ציבוריים.
58. הוועדה המקומית טוענת כי החלטת הוועדה המחוזית היא החלטה מאוזנת ומידתית, שלקחה בחשבון את הפגיעה בקניין בעלי הזכויות בתחום התכנית, והתקבלה בזהירות הנדרשת ורק לאחר שהוכח כי התכנית מתקדמת בקצב הנדרש ותוך הדגשה כי היא מצפה שהוועדה המקומית תדון בתכנית בהתאם לזמנים הקבועים בחוק, על מנת שלא לפגוע יתר על המידה בבעלי הזכויות במתחם.
59. הוועדה המקומית טוענת כי הטענות כנגד התכנון המקודם צריכות להישמע במסגרת ההתנגדויות לתכנית, וכי לאור התקדמות הליכי התכנון יש לאפשר את סיומם ללא סיכול התכנית בחלקי הליבה שלה, שהם השטחים הציבוריים. הוועדה המקומית טוענת כי מדובר באינטרס ציבורי ובנוסף לכך, ללא מענה של שטחי ציבור לא ניתן יהיה לממש את תוספת המגורים שתיכלל בתכנית צפון מערב.
60. הוועדה המקומית טוענת כי תכנית המתאר הכוללנית, שביום 19.2.2020 המליצה על הפקדתה, כוללת שינויים תכנוניים משמעותיים על מנת לאפשר התחדשות עירונית ואת הגדלת אוכלוסיית העיר מ-60,000 ל-100,000 תושבים. הוועדה המקומית טוענת כי כבר כיום גבעתיים היא העיר הצפופה ביותר בארץ, אחרי העיר בני ברק, וקיים בה מחסור בשטחים פתוחים ובמבני ציבור. לכן, התכנית הכוללנית קבעה מספר עקרונות וביניהם חלוקת העיר לאזורים, שבחלקם ניתן יהיה לממש זכויות מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות תקפות (באופן מוגבל), ואזורים שבהם ניתן יהיה לממש רק תכניות פינוי בינוי, שבהן התמריצים הכלכליים גבוהים יותר.
61. הוועדה המקומית טוענת כי תכנית צפון מערב נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים, וכי העבודה עליה נמשכת, ומאז ההחלטה בערר הראשון שונה התכנון בחלק מהמתחמים. כמו כן, נערכה בחינה תנועתית לתכנון המוצע בה ונקבעו עקרונות לתכנון המפורט, הוכנו נספחי התכנית והועברו ליועצים מטעם הוועדה המקומית, וכן התמנה יועץ שימור לתכנית. הוועדה המקומית טוענת כי מדובר בתכנית המוסיפה זכויות משמעותיות, ועל פי ניתוח שמאי היא כלכלית ומשביחה, ולפיכך היא ישימה וקיימת היתכנות למימושה.
62. לטענה כי הארכת תוקף התנאים מנוגדת להחלטת ועדת המשנה לעררים בערר הראשון, טענת הוועדה המקומית כי אין מדובר בתקופת הגבלה חריגה, אלא בתקופה של 3 שנים נכון להגשת הערר, ובהארכה נוספת שהתבקשה עד להפקדת התכנית הצפויה להתבצע בשנת 2021. הוועדה המקומית טוענת כי לשון החוק מתירה לקבוע תנאים מגבילים לתקופה של עד 9 שנים, מתוך הבנה כי הליכי התכנון, ובעיקר תכניות מורכבות, יכולים להימשך מעבר ל-3 שנים. הוועדה המקומית מציינת כי אינה סבורה כי ניתן להסיק מההחלטה בערר הראשון כי היא נוגעת באופן ספציפי לעוררת, וכי גם ההשוואה לעניין קרן נדל"ן היא לרעת העוררת, שכן בעניין קרן נדל"ן התבקש מימוש זכויות מוקנות ואילו העוררת מבקשת זכויות מכוח תמ"א 38 והקלות נוספות.
63. הוועדה המקומית טוענת כי הבקשה להיתר לא הגיעה לשלב מתקדם אלא נדחתה כבר בשלב תנאי הסף, ועל כן אין פגיעה באינטרס ההסתמכות ואין הצדקה להחגה נקודתית בעניינה. בנוסף, טוענת הוועדה המקומית כי העובדה שהמליצה בתחילה על החרגת הבקשה להיתר מקורה בטעות, שכן סברה כי מדובר בבקשה להרחבה ולא בבקשה להריסה ולבנייה מחדש.
64. הוועדה המקומית טוענת כי במסגרת ההחלטה בערר 48/20 קבעה ועדת המשנה לעררים כי ההחלטה בערר הראשון אינה מונעת את הארכת את תוקף התנאים לפרק זמן נוסף, וכי החלטה בדבר הארכה תיערך לאחר דיון בתכנון על פי השלב שאליו גיע, ותוך התאמת התנאים והיקפם.
65. ביחס לשימוטת התכנית, טוענת הוועדה המחוזית כי על פי בדיקות שנעשו, קיימת היתכנות כלכלית לתכנית שבהכנה, וכי ההחלטה בערר 48/20 מתייחסת גם לכך.
66. הוועדה המקומית טוענת כי החרגת חלקת העוררת תביא לתוצאה בלתי-הפיכה ולקביעת עובדות בשטח, שתסכל את האפשרות להוציא אל הפועל איחוד חלקות ובנייה בצפיפות גבוהה יותר תוך הפרשה לצורכי ציבור ויצירת מרחב ציבורי איכותי, והיא תסכל גם את האפשרות של החלקות הסמוכות לבצע פינוי ובינוי בהתאם לתכנית. לטענת העוררת כי ניתן לממש את הבנייה בחלקתה ללא פגיעה בבניין הסמוך, טוענת הוועדה המקומית כי הטענה מתעלמת מהצורך להידרש לנושאים כלכליים ותכנוניים גם יחד.
67. הוועדה המקומית טוענת כי תכנית צפון מערב העיר היא נגזרת של התכנית הכוללנית, ומייעדת את אזור צפון מערב העיר לפינוי בינוי מתחמי. שטח התכנית הוא 261 דונם והוא מחולק ל-29 מתחמי תכנון, שכל אחד מהם הוא בן 4 דונם לפחות. במתחמים

- שבייעוד "מגורים ד", שבהם נכלל מתחם 16, תתבצע הפרשה של 50%-40% לצורכי ציבור, ונבדקה שאלת ההיתכנות והישימות הכלכלית. הוועדה המקומית מוסיפה כי בגבול מתחם 16 מתוכנן קו המטרו.
68. הוועדה המקומית טוענת כי במסגרת התכנית, במתחם 16 יוקצו 40% משטח המגרשים לטובת שימושים ציבוריים, וזאת לצורך יצירת תאי שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או מבנים ומוסדות ציבור משני צדי רח' ערד, שישנה את ייעודו מדרך לשצ"פ / מבני ציבור כדי לקבל מתחם ציבורי רציף בין מתחמים 16 ו-17. כמו כן, התכנית מבקשת לקבוע כי לפחות 50% משטח התכנית הלא מבונה של המגרשים יהיה בייעוד שצ"פ עם זיקת הנאה לציבור, כדי ליצור רציפות של שטחים פתוחים בתוך המתחמים וביניהם לבין מתחמים סמוכים, ויצירת מרחב ציבורי איכותי ונגיש הכולל שבילי הליכה ומקומות שהייה מגוונים ומוצלים.
69. הוועדה המקומית טוענת כי בתא השטח שבו ממוקמת חלקת העוררת מוצע להקים מגדל בגובה של 32 קומות ובו מאות יחידות דיור. סביב הבניין מתוכנן שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור, שיאפשר רציפות שטח פתוח בתוך המתחם, עידוד הליכתיות ומעברים לשטח הציבורי המתוכנן.
70. הוועדה המקומית טוענת כי התכנון המוצע ביחס לחלקת העוררת מבוסס על אינטרס ציבורי שעיקרו ביצירת מרחב ציבורי איכותי ונגיש, בנוסף לאינטרס הציבורי שבמתן מענה מיטבי למחסור בשטחים הציבוריים בעיר גבעתיים.
71. הוועדה המקומית טוענת כי החרגת חלקת העוררת תסכל את התכנון המוצע, בכך שתפחית משמעותית את השטח המופרש לצורכי ציבור, הן מהחלקה עצמה והן מחלקה 533 שאמורה להצטרף לחלקת העוררת לצורך הקמת המגדל. אישור הבקשה להיתר לא יאפשר את הקמת המגדל והקטנת התכנית הכוללת בשתי החלקות, ותסכל את האפשרות ליצור מעבר רציף בשטחים הפתוחים ואת הגישה לשטח הציבורי שבמרכז המתחם.
72. הוועדה המקומית מצטרפת לטענה לפיה בשל מגבלות תכנית המטרו, סביר להניח כי מעל הציור לא תתאפשר בנייה מעבר לבנייה מרקמית, ועל כן המיקום שבו ניתן יהיה להקים מגדל במתחם 16 הוא חלקת העוררת והמבנה הסמוך אליה, ואילו החרגת חלקת העוררת תסכל את התכנון המוצע למתחם 16 ובמידה מסוימת גם למתחם 17. הוועדה המקומית מציינת כי התכנון משולב בבדיקה שמאית יסודית שנערכה, ומובילה גם היא למסקנה כי לא ניתן להחריג את החלקה.
73. לטענה כי בעלי הזכויות בחלקה 533 לא יהיו מעוניינים בפניו בינוי, טוענת הוועדה המקומית שדווקא העובדה כי בחלקה 533 קיימות 4 דירות בלבד, מעידה על היתכנות גבוהה יותר לפינוי בינוי, שכן הרכב הבעלויות פשוט ואין צורך בתמורה גבוהה יתר על המידה. כמו כן, העובדה שיוקם מגדל רב קומות מעידה על כדאיות כלכלית, הן ליזם והן לבעלי הזכויות. הוועדה המקומית טוענת כי הטענה נטענה בעלמא ואינה מבוססת על חוות דעת רלוונטית לפיה לבעלי הדירות בחלקה הגובלת אין תמריץ כלכלי להוצאת הפרויקט אל הפועל.

טענות הרשות

74. בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, אמונה הרשות על קידום ההתחדשות העירונית במדינת ישראל, במטרה להגדיל את היצע הדיור במרקם העירוני הקיים, לייעל את השימוש בקרקע, לחזק את העירוניות ולשפר את פני העיר ואת איכות החיים של התושבים. הרשות הוסמכה, בין היתר, לקדם מיזמי התחדשות עירונית, להאיץ את מימושם ולאתר אזורים עירוניים המתאימים לכך. הרשות פועלת לקידום תכניות התחדשות עירונית שכונתיות או רובעיות ברשויות מקומיות, בין באמצעות צוותי תכנון מטעמה ובין באמצעות תמיכה בתהליכי התכנון המבוצעים על ידי הרשויות המקומיות. במסגרת זו, היא מקדמת יחד עם עיריית גבעתיים שלוש תכניות מתאר שכונתיות: תכנית צפון-מערב העיר, תכנית גבעת רמב"ם (שבחלקה מיועדת לעיבוי בנייה) ותכנית בן גוריון.
75. הרשות מצטרפת לעמדת הוועדה המחוזית, ובעיקרו של דבר חוזרת על טענות הוועדה המחוזית והוועדה המקומית. הרשות טוענת כי החלטות הוועדה המחוזית תואמות את עמדת הרשות, כפי שהובעה במהלך הדיונים שהתקיימו בעניינה.
76. הרשות טוענת כי התנאים שנקבעו חיוניים לתכנון איכותי בכלל, ובנסיבות העניין בפרט. הרשות טוענת כי התכנית מגדירה מתחמי פינוי-בינוי ועל כן, ככלל, אין לאפשר תכנון המתייחס לחלקה נקודתית בהתעלם מהתכנון הכולל באזור, וודאי שאין לעשות כן טרם התגבשה התכנית באופן המבטיח כי אין בכך כדי לסכל את המענה הנדרש לכלל צורכי התושבים.
77. הרשות מעדכנת כי חלה התקדמות משמעותית בהכנת התכנית, שכבר הוגשה לוועדה המקומית וצפויה להידון בה באוגוסט 2020, והיא צופה כי הוועדה המחוזית תפקיד את התכנית במהלך שנת 2021. עם הפקדת התכנית, יחול שינוי במשטר ההיתרים, שכן יהיה צורך להתחשב בתכנית המופקדת. הרשות טוענת כי נוכח ההתקדמות שחלה בתהליכי התכנון, ראוי למנוע פעולות שיסכלו את התכנון המתגבש ויפגעו באפשרויות מימוש.
78. הרשות טוענת כי אין מקום להחריג את חלקת העוררת מהתנאים, מכיוון שבקשתה להיתר סותרת את עקרונות התכנון המתגבש בתכנית שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית. הרשות טוענת כי מענה כולל לאזור יכול להינתן רק מתוך ראייה רחבה, באמצעות איחוד חלקות שיאפשר את פינוי המבנים הקיימים לטובת בנייה בצפיפות גבוהה יותר והקצאת שטחים לצורכי ציבור, ובינוי המתמקד בחלקה אחת והופך מבנה דו-קומתי לבניין בן 6 קומות ו-21 יחידות דיור עומד בניגוד מוחלט לעקרונות אלה.

79. הרשות טוענת כי חלקת העוררים היא חלקה גדולה יחסית הנמצאת במרכז החלק הדרומי של המתחם, והחרגתה ממנו תקשה על תכנון איכותי של המתחם כולו ותמנע את האפשרות לפינוי בינוי במגרשים הסמוכים אליה, בחלק משמעותי של המתחם, על אף הצורך הדוחק לעשות כן. החרגת חלקת העוררת תותיר שטח בהיקף של כ-3.6 דונם בלבד שבו ניתן יהיה לממש פרויקט פינוי בינוי, שההפרשה ממנו לצורכי ציבור תעמוד על כ-1.5 דונם בלבד. הרשות טוענת כי יש לתת עדיפות לתכנון המתחמי הכולל על פני תכנון נקודתי, וכי החלטת הוועדה המחוזית ערכה את האיזון כנדרש.
80. הרשות מצטרפת לטענות בדבר סיכול ההיתכנות לפינוי-בינוי בעקבות תוספת בינוי גם מבחינה כלכלית, ומפנה לדברי הוועדה המחוזית לפיהם לאור הצפיפויות הגבוהות הנכנסות, יש קושי תכנוני להוסיף כל שטח שהוא בהיתר, שכן אז יידרשו תמורות גבוהות יותר בתכניות פינוי בינוי עתידיות. הרשות מפנה לחוות דעתו של שמאי הוועדה המחוזית מיום 17.6.2020 ביחס לתכנית בן גוריון, שלטענתה יפים גם לענייננו.
81. הרשות מציינת כי רק שלושה מתחמים בגבעתיים נמצאו מתאימים להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי, וכי פינוי בינוי הוא חיוני לצורך חידוש פני העיר, הגדלת מלאי הדוור, ומתן מענה לצורכי הציבור של התושבים הקיימים ואלה שיתווספו בעתיד.
82. הרשות טוענת כי אין לאפשר קביעת עובדות בשטח שיסכלו את התכנית, ובייחוד כשהליכי התכנון מתקדמים וניתן לצפות להפקדתה של התכנית במהלך שנת 2021.
83. הרשות טוענת כי החלטת הוועדה המחוזית מקצועית, ראויה וסבירה, והיא מאזנת בין צורכי בעלי הקרקע ובין ההכרח למנוע את סיכול התכנון ופגיעה בלתי הפיכה בתהליכי ההתחדשות העירונית שאותם מבקשת התכנית להבטיח.
84. הרשות טוענת כי תכנית פינוי-בינוי שכונתית היא בעלת חשיבות של ממש לציבור ולתושבי גבעתיים, ובעלת השפעה מכרעת על איכות המרחב הבנוי של העיר בשנים הבאות ועל טיב המענה שיהיה בו לצורכי הציבור, ועל כן קיימת חשיבות עליונה לאפשר למוסדות התכנון להשלים את התכנון המיטבי ולהבטיח כי יהיה ניתן למימוש.
85. לעניין האפשרות להאריך את תוקף התנאים לאחר שקוצרו בהחלטת ועדת המשנה לעררים, מפנה גם הרשות להחלטה בערר 48/20.
86. לשאלתנו, השיבה הרשות כי התכנית מקודמת כתכנית מתארית, שלא תאפשר הוצאת היתרי בנייה מכוח תכניות שקדמו לה, וטרם ידוע אם תאפשר הוצאת היתרי בנייה מכוח תמ"א 38. הרשות ציינה כי היא סבורה שהתכנית תהיה תכנית משביחה.

דיון

87. כאמור לעיל, לאחר שמיעת טענות הצדדים הוחלט ברוב דעות לדחות את הערר. להלן יפורטו עמדות חברי הוועדה.

עמדת רוב חברי הוועדה: גב' אילה גלדמן, מר שמעון בר שמעון, מר עמיר ריטוב ועו"ד שמרית גולן – יו"ר הוועדה

88. מאחר שמדובר בערר שני הנוגע לאותה בקשה להיתר, נבחן להלן אם חל שינוי בנסיבות המצדיק שינוי מהחלטתנו בערר הראשון. בהחלטה בערר הראשון קבענו ביחס לבקשה להיתר שהגישה העוררת (כמו גם ביחס לערר קרן נדל"ן) כדלקמן:

"[...] בשני העררים שלפנינו עולה הסיטואציה הרווחת יותר, שבה הבקשות להיתר עלולות להביא לשינוי במצב הפיזי של הקרקע באופן שעלול לסכל את התכנית שבהכנה. בעניין אחדות העבודה, מגרש העוררים מיועד על פי התכנון המתגבש להיות מצורף לשב"צ, ובעניין הל"ה, מגרש העוררת מיועד על פי התכנון המתגבש להתאחד למגרש שכן לצורך הקמת מגדל מגורים.

האפשרות לסיכול פיזי של התכנית שבהכנה היא הסיטואציה שעבורה נועד מלכתחילה המנגנון של סעיפים 77 ו-78 לחוק. כפי שמציינים ש' דנה וש' זינגר בספרם (דיני תכנון ובנייה (2013), בעמ' 375):

"המטרה לשמה הוענקה למוסד תכנון סמכות מרחיקת לכת מסוג זה, העלולה לגרום, מניה וביה, לפגיעה בזכות הקניין של בעל הזכויות בקרקע עליה חלים התנאים, היא מתן אפשרות

למוסד התכנון לגבש מתווה תכנוני סטטוטורי חדש מבלי ששינוי המצב הפיזי של הקרקע יכביד על הכנתה של התכנית. בפרשת שופרסל הבהיר בית המשפט את נחיצותה של הסמכות הרחבה לקביעת תנאים, בצורך לאפשר למוסד התכנון המוסמך לגבש את התכנון החדש לקרקע נשוא התכנית, כשהוא משוחרר מאילוצים העלולים להיגרם עקב בנייה, פיתוח או שימוש באותו שטח, העלולים לסכל את התכנון המתהווה או להקשות עליו.

ודוק, ברבים מהמקרים בכוחה של תכנית לכפות על שינוי במצב הפיזי של הקרקע. ניתן לייעד להריסה מבנים שהוקמו בה, ולהפוך שימושים שנעשים בה, לשימושים אסורים שיש להפסיקם מיד עם כניסתה לתוקף או בחלוף תקופה. עם זאת, אין חולק שהמצב הפיזי של

הקרקה, היקף הפיתוח שנעשה בה, ההשקעות שהושקעו וכד' עשויים להיות שיקול משמעותי בתכנונה החדש. הגבלת האפשרות לשינויים בתקופת גיבושה של תכנית, תקנה לגורם המתכנן חופש פעולה גדול יותר, כך יוקטנו האילוצים שיש להביאם בחשבון בעת התכנון החדש".

התכנון המתגבש במסגרת תכנית המתאר למתחמים הרלוונטיים לבקשות ההיתר, כפי שפורט לפנינו במסגרת הדיון, קונקרטי דיו על מנת להעלות חשש כי מתן ההיתרים המבוקשים יקבע עובדות בשטח באופן שייצור אילוצים תכנוניים שיסכלו את התכנון המתהווה או יקשו עליו".

89. טענות העוררת התמקדו בנימוקים להחרגת בקשתה להיתר מתחולת התנאים: עמדתה הראשונית של הוועדה המקומית ביחס להחרגת הבקשה, וקיצור תקופת התנאים. ביחס לעמדת הוועדה המקומית, הרי שכבר במסגרת הערר הראשון הוציגה הוועדה המקומית התנגדות להחרגת הבקשה; ומעבר לכך, לא ניתן להסתמך על עמדת הוועדה המקומית כאשר הסמכות לקבוע תנאים בתכנית מסוג זה, או להחריג מהם בקשות מסוג כזה או אחר, מסורה לוועדה המחוזית. ביחס לקיצור תקופת התנאים, יובהר כי אין כל בסיס לטענת העוררת לפיה ההחלטה בערר הראשון התייחסה באופן ספציפי לשני המקרים שנדונו במסגרתה. קביעות אותה החלטה היו קביעות כלליות, ובעקבותיהן אכן קוצר תוקף התנאים באופן גורף, ולא רק ביחס לאותם שני מקרים הכוללים את בקשתה להיתר של העוררת.

90. בכל הנוגע להארכת תוקף התנאים לאחר מכן, נפרט להלן.

91. בהחלטתנו בערר 48/20 התייחסנו לטענות הכלליות כנגד התנאים, והחלטות הוועדה המחוזית להאריך. כך, ציינו כי ההחלטה בערר הראשון אינה מונעת כל הארכה של תוקף התנאים על ידי הוועדה המחוזית, ומצאנו כי התכנית הגיעה (באותה עת) לשלב מגובש של הגשה לוועדה המקומית לצורך דיון בהמלצה על הפקדתה, ה"מעידה על התקדמות מהירה יותר בהכנת התכנית מזו שראינו לנגד עינינו במועד החלטתנו בערר הראשון, ועל כוונה ואמונה ברורה של מגישי התכנית כי יש לה היתכנות – בין היתר, מאחר שסוגיות הישימות והכדאיות הכלכלית הן סוגיות הנבחנות לעת הפקדת התכנית".

92. כמו כן, ציינו בהחלטה בערר 48/20:

"בשלב הנוכחי, כשהתנאים עתידיים לפקוע בתוך מספר חודשים ובהתחשב בפרק הזמן הקצר שנותר לתוקפם ובכך שהדיון בהפקדת התכנית נראה באופן, אנו מקבלים את הטענה העקרונית לפיה מדובר בתקופה סבירה שבמהלכה יש מקום לתת אפשרות להתקדמות התכנון ללא קביעת עובדות בשטח על ידי הוצאת היתרי בנייה [...]"

למותר לציין כי אם בתום תקופת התנאים הנוכחית טרם תופקד התכנית, ותידרש הארכה של תוקף התנאים, יהיה על הוועדה המחוזית לקבל החלטה בעניין הארכת תוקף התנאים, בהתאם לתנאי סעיף 78 לחוק, והחלטה כזו תיבחן לגופה אם יוגשו עליה עררים. בהתחשב בכך שמסמכי התכנית כבר גובשו, נצפה במקרה כזה כי הדיון וההחלטה בוועדה המחוזית יתייחסו לתכנון על פי השלב שאליו יגיע באותה עת, ויתאים אליו את התנאים ואת היקפם".

93. בפסק הדין בעניין קרן נדל"ן אושרה ההחלטה, וצוין (בסעיפים 59-60):

"קיצור זה של התקופה לא מנע מן הוועדה המחוזית את האפשרות להאריך את תוקף התנאים, פעולה המצויה בסמכותה, לפרק זמן נוסף. אכן, מוסד התכנון כפוף להוראות ולהגבלות המצויות במפורש בסעיף 78 לחוק (למשל: לאחר חלוף שלוש שנים נדרשים נימוקים מיוחדים שיירשמו כתנאי להארכת תוקפם של התנאים), אך אין לקרוא לתוך החוק מגבלות נוספות שאינן קיימות בו, שעה שההחלטה להאריך את תוקפם של התנאים היתה כורח המציאות ולא נבעה מאוזלת ידה של הוועדה המקומית או ממשיכת זמן בלתי מוצדקת.

כמו כן, לא שוכנעתי כי נפל פגם בתהליך קבלת ההחלטה לקבוע תנאים אלה. מתוך חומרי העתירה עולה כי מוסדות התכנון אכן בחנו בדקדקנות ובקפדנות את כדאיותה ויישומה של התכנית. מוסדות התכנון בחנו את האינטרסים השונים והחלטתם התקבלה כפועל יוצא של איזון בין שיקולים ואינטרסים רלוונטיים שלהם ניתן משקל הולם בנסיבות העניין (עמ"מ 662/11 סלע נ' ראש המועצה המקומית כפר ורדים, פס' 22 (פורסם בנבו, 9.9.2014)). ויוזכר שוב כי בית משפט זה אינו יושב כערכאת ערעור על מוסדות התכנון, שהרי מדובר בהחלטה המצוייה בליבת שיקול דעתם המקצועי והתכנוני, שנתקבלה לאחר שיג ושיח ולא כלאחר יד. הגם שההחלטה פוגעת בעותרים, אין המדובר בפגיעה הנובעת משרירות הלב של מוסדות התכנון, אלא בהחלטה סבירה שהתקבלה תוך הליך שלא נפלו בו פגמים מתחומי המשפט המנהלי".

94. עם זאת, ציין גם בית המשפט הנכבד כי הארכת תוקף התנאים תצריך נימוקים מיוחדים שיירשמו, וכי הוועדה המקומית תידרש להצביע על התקדמות ראויה בהליכי התכנון ועל ניצול מיטבי של תקופת הזמן שהועמדה עד כה לרשותה (שם, סעיף 62).

95. הערר שלפנינו אינו תוקף באופן ממוקד את החלטת הוועדה המחוזית מיום 23.11.2020, שכן הוא הוגש טרם קבלתה. למעשה, טענות העוררת מתמקדות בנימוקים שלפיהם היה מקום להחריג את עניינה מתחולת התנאים, שאליהם התייחסנו לעיל.

96. בנוגע להחלטה מיום 23.11.2020, נציין בקצרה כי לא מצאנו הצדקה להתערב בה, מן הטעמים הבאים: האינטרס הציבורי העומד בבסיס התכנית, לאפשר שטחי ציבור במידה מספקת לאוכלוסיית העיר בהווה ובעתיד; העובדה שתוקף התנאים הוארך בחצי שנה נוספת בלבד, או עד להפקדת התכנית שכבר נראית באופן (הארכה שלא נתקפה ישירות בערר); והעובדה כי אישור הבקשה להיתר יסכל את התכנון העתידי, שמאז החלטתנו בערר הראשון רק התבהרה.
97. יצוין כי בית המשפט הנכבד עמד בעניין קרן נדל"ן על התכלית הראויה שביסוד קביעת התנאים, כמפורט להלן (סעיפים 54-55 לפסק הדין):

"בענייננו, ביסודה של קביעת התנאים עומדת תכלית ראויה ביותר – רצון להוציא אל הפועל תכנית להתחדשות עירונית של אזור צפון-מערב העיר גבעתיים. מוסדות התכנון השונים – הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עמלו ועמלים על תכנית מתאר כוללת שיש בה משום מענה לצרכים החדשים והעדכניים של תושבי העיר גבעתיים. ישנו ציבור רחב המשווע להתחדשות עירונית בעיר גבעתיים, הבנוייה בצפיפות רבה. ומי אם לא מוסדות התכנון הוא שידאג לייצוג האינטרס הציבורי הכולל. יתרה מכך, פרט להיבט המאקרו המתמקד בתכנית בכללותה, יש להתחשב בהיבט המיקרו – המקרקעין המדוברים עצמם. כפי הנטען, נראה שאכן בניה נרחבת בהם כמו שמבקשים העותרים לערוך תסכל את האפשרות להרחיב את בית הספר הסמוך כמתוכנן ותמנע מתן מענה של כיתות לימוד נוספות – משאב ציבורי נדרש וחיוני בגבעתיים. מקובלת עליו טענת המשיבות כי היעדר תוספת נדרשת של שטחי ציבור, ובניהם תוספת כיתות לימוד והרחבת מוסדות לימוד, משמעותה סיכול בפועל של האפשרות לבצע התחדשות עירונית באזור האמור, שכן לא ניתן לבצע התחדשות עירונית ללא תוספת שטחי ציבור נדרשים אשר יתנו מענה לתוספת ביחידות הדיור ולאוכלוסייה המתחדשת. לפיכך, בניה נרחבת במקרקעין כמבוקש על ידי העותרים לא תשפיע רק בפריזמה המצומצמת של המקרקעין הספציפיים, אלא יהיו לה השלכות רחב על כלל סביבתם, נוכח הסמיכות של המקרקעין לשטח ציבורי חשוב כבית ספר המשרת את תושבי הסביבה. מעגלי הפגיעה הפוטנציאליים במקרה דנן הם רחבים, וכאמור הבניה במקרקעין יכולה להשפיע על התכנית כולה, נתון שיש בו כדי להצדיק פגיעה חריפה יחסית בזכויותיו של הפרט. כך, בית המשפט עמד בעבר על החשיבות שבתכנון איכותי של התחדשות עירונית, כזה הלוקה בחשבון אספקטים חברתיים וסביבתיים ארוכי טווח ובוהן את התשתיות והמרקם הקיימים. על המוסדות האחראים לתכנון שכזה להתחשב בצרכים העתידיים של האוכלוסייה המתחדשת ולהתאים את התכנון לצרכים אלה:

"פעמים רבות אין בתשתיות הקיימות די כדי לתמוך בתכניות של התחדשות עירונית. ... האחריות לפיתוח תשתיות ולאספקת תשתיות מתאימות, לרבות מבני ציבור, מוסדות חינוך, שטחים ירוקים וכיו"ב, מוטלת, בעיקרה, על הרשות המקומית, ונשענת, בעיקרה, על מקורותיה. לכן יש לדאוג ולוודא כי פרויקטים של התחדשות עירונית ייקחו בחשבון עניין זה כך שפרויקטים אלו ילוו בהגדלת התשתיות או תשלום מתאים לרשות המקומית, שתוכל לפתח את התשתיות המתאימות על פי תכנית שתכין" (ע"מ [מינהליים ת"א 50776-04-15](#) לזובסקי נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, (פורסם בנבו, 21.10.2015), בפס' 4.2(ב)(1)).

במקרה דנן מוסדות התכנון אכן מילאו את תפקידם וצפו כלפי עתיד, קרי לעבר זמן בו יזדקקו תושבי אזור צפון-מערב גבעתיים המתחדש לכיתות לימוד. את מבטם לעבר העתיד הם ביססו על תכנית צפויה, הקורמת עור וגידים, ולא על רעיון תכנוני מופשט וערטילאי אשר נמצא בשלב היולי ושאינו עלה במחשבתם של מוסדות התכנון. תכנית צפון מערב אינה עוד בגדר רעיון ערטילאי, בבחינת מחשבה חולפת בנפש איש, אלא להיפך – ניכר שהושקעו ומושקעים בקידומה משאבים רבים, ושהיא אכן נמצאת בתהליכי גיבוש וחידוד לקראת הפקדתה הצפויה. עניינו הרואות – ככל שעובר זמן וההליך התכנוני מתקדם, כך התכנית הולכת ותופסת נפח ומסויימות לקראת הפקדתה הצפויה."

98. יוער כי על פסק הדין בעניין קרן נדל"ן הוגש ערעור לבית המשפט העליון (ע"מ 8036/20), שטרם נדון.
99. נוסף כי בכל הנוגע לשאלה אם התכנית אכן תשיג את תכליתה ותיתן מענה לצורכי הציבור בעיר, מדובר בדיון אשר מקומו במסגרת הליכי ההפקדה וההתנגדויות לתכנית, ואין מקום להקדים את עריכתו לתקופת הכנתה של התכנית, שבה טרם התגבשו הוראותיה באופן סופי.
100. אנו מודעים לפגיעה הנגרמת לעוררת ולבעלי הזכויות בחלקה כתוצאה מהקפאת אפשרות הבנייה בה, שהיא פגיעה הכרוכה באופן אינהרנטי בסעיפים 77 ו-78 לחוק. אולם, בהתחשב במידת הפגיעה, המצומצמת במקרה זה, שכן מדובר בזכויות שלפחות בחלקן אינן מוקנות אלא כפופות לשיקול דעת; בהתחשב במשך התנאים, שאינו בלתי-סביר ביחס למורכבות התכנית והארכתו לתקופה קצרה נוספת הוצדקה בנימוקים מיוחדים (שלא נתקפו בערר זה); ובהתחשב בכך שעם הפקדתה הקרובה של התכנית ההקפאה תהיה מכוחה – אנו סבורים כי מדובר בפגיעה מאוזנת על פי סעיף 78 לחוק. בהקשר זה נפנה להחלטתנו בערר 48/20 (בסעיף 96):

"במהלך הדיון עלתה שאלת רמת הפירוט של תכנית צפון מערב, והתברר כי קיימת אפשרות שהתכנית לא תהיה מפורטת ביחס למקרקעין מושא הערר, אך תמנע הוצאת היתרים מכוח תכניות קודמות עד לקידום תכניות מפורטות בשטחה. במקרה כזה, יהיה מדובר ב"תכנית מקפאה" שבעתיד ניתן יהיה לתבוע בגינה פיצויים לפי סעיף 197 לחוק (ר' בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' "

מרדכי הר (7.8.2006, פורסם בנבו). אנו סבורים כי מדובר באמצעי מידתי יותר ביחס לפרט שזכויותיו נפגעות, מאשר המשך הגבלת מתן היתרים באמצעות סעיף 78 לחוק, שאינה מזכה בפיצוי".

101. נציין כי לעמדת הוועדה המחוזית והרשות, התכנית תהיה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת; אולם מובן כי אין זה המקום והזמן להכריע בנקודה זו.
102. לפיכך, אנו סבורים כי יש לדחות את הערר.

דעת מיעוט: חבר הוועדה, אדר' ברוך יוסקוביץ'

103. התכנית שבהכנה היא תכנית מתארית, שתחייב הכנת תכניות מפורטות מכוחה בטרם ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה בהתאם לתכנון המקודם. אי לכך, המטרה לעמוד ביעד התוספת לשנת 2030 אינו ריאלי והסיכויים להתממשותה בעשורים הקרובים קלושים.
104. הצפיפות המוצעת במסגרת התכנית (65 יחידות דיור לדונם נטו) בלתי סבירה מבחינה עירונית ואף אינה עומדת במסמך המדיניות שהוצג במועצה הארצית באוגוסט 2020 – צפיפות נטו של 20 יח"ד לדונם ביישובים בגודל 200,000-500,000 תושבים (וביישובים מעל 500,000 בגלעין מטרופוליני – 30 יח"ד לדונם נטו).
105. לא הוסבר כיצד ניתן יהיה להגדיל בתכנית את שטחי הציבור במידה התואמת את הגידול הצפוי באוכלוסייה, ושיהיה בה כדי לספק את צורכי הציבור שיידרשו בעקבות גידול זה. כפי שהוצג תוספת שטחי הציבור היא כ-10% משטח המגרשים, לעומת גידול של כ-300% באוכלוסייה.
106. נוכח סיכויי המימוש של התכנית, שהם נמוכים ביותר לדעתי, והאפשרות שבמתחם כולו תוגבל הבנייה לבנייה מרקמית כתוצאה מתכנית המטרו, יש לתת עדיפות למימוש האפשרות לבנייה מרקמית באזור זה בטווח הקרוב.
107. האטרקטיביות של העיר גבעתיים נובעת בעיקר מאופייה האורבני ומזיקת האוכלוסייה לעיר. התכנית תגרום להרס מאפייניה האורבניים ולנטישה של אוכלוסייה קיימת.
108. לפיכך, אני סבור כי יש לקבל את הערר.

הכרעה

109. הוחלט ברוב דעות לדחות את הערר, כמפורט בעמדת רוב חברי הוועדה לעיל.

היום, ט"ז טבת תשפ"א (31 דצמבר 2020)

שמרית גולן, עו"ד

יו"ר ועדת המשנה לעררים

הורח קובץ

בעלי דין המבקשים הסרת המסמך מהמאגר באמצעות פניית הסרה בעמוד [יצירת הקשר](#) באתר. על הבקשה לכלול את שם הצדדים להליך, מספרו וקישור למסמך. כמו כן, יציין בעל הדין בבקשתו את סיבת ההסרה. יובהר כי פסקי הדין וההחלטות באתר פסק דין מפורסמים כדין ובאישור הנהלת בתי המשפט. בעלי דין אמנם רשאים לבקש את הסרת המסמך, אולם במצב בו אין צו האוסר את הפרסום, ההחלטה להסירו נתונה לשיקול דעת המערכת.

Disclaimer

הודעה

באתר זה הושקעו מאמצים רבים להעביר בדרך המהירה הנאה והטובה ביותר חומר ומידע חיוני. עם זאת, על המשתמשים והגולשים

לעיין במקור עצמו ולא להסתפק בחומר המופיע באתר המהווה מראה דרך וכיוון ואינו מתיימר להחליף את המקור כמו גם שאינו בא במקום יעוץ מקצועי.

האתר מייעץ לכל משתמש לקבל לפני כל פעולה או החלטה יעוץ משפטי מבעל מקצוע. האתר אינו אחראי לדיוק ולנכונות החומר המופיע באתר. החומר המקורי נחשף בתהליך ההמרה לעיוותים מסויימים ועד להעלתו לאתר עלולים ליפול אי דיוקים ולכן אין האתר אחראי לשום פעולה שתעשה לאחר השימוש בו. האתר אינו אחראי לשום פרסום או לאמיתות פרטים של כל אדם, תאגיד או גוף המופיע באתר.