



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים

ע"ס 9324/11

לפני: כבוד השופטת ע' ארבל
כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט א' שהם

המערערת: ועדת הערר לתכנון ובניה, מחוז מרכז

נגד

המשיבים: 1. ריאלקו, חברה להשקעות במקרקעין בע"מ
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה

ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים
בתל אביב בתיק עתמ-001448/09 שניתן ביום 14.11.2011
על ידי כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן

תאריך הישיבה: י"ט בתמוז התשע"ג (27.06.2013)

בשם המערערת: עו"ד אורי קיזר
בשם המשיבה 1: עו"ד רון צין ועו"ד מיכאל טירר
בשם המשיבה 2: עו"ד עירית גל

פסק-דין

השופט י' עמית:

ענייניו של פסק דין זה בשאלה אם בחלוף שנים ממועד מתן היתר בניה, ניתן להתנות את ההיתר בתנאים נוספים, שלא נכללו בהיתר המקורי.

ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב מיום 14.11.2011 (כב' השופטת מ' אגמון-גונן) בעת"מ 1448/09, בגדרו התקבלה עתירת המשיבה 1 ובוטלה החלטה המחייבת אותה לפתוח ולהפעיל חניון תת קרקעי שבבעלותה.

העובדות הצריכות לעניין

1. המשיבה 1 (להלן: ריאלקו) היא הבעלים של חניון תת-קרקעי בבניין הכולל קומת מסחר ושתי קומות משרדים ברחוב לוי אשכול 2 בלב העיר רעננה (להלן: הבנין, והחניון). ריאלקו בנתה את הבנין, מכרה את היחידות השונות לרוכשים, והותירה בבעלותה את שתי קומות החניון מושא ערעור זה.

הבניין הוקם על מקרקעין עליהם חלה תכנית מתאר רע/299/1 (להלן: התכנית), אשר אושרה ביום 2.9.1993. יובהר כי אין מדובר בתכנית נקודתית החלה על המקרקעין של ריאלקו, אלא בתכנית שתחולתה על שטח המשתרע בין מספר רחובות, ובכלל זאת גם על בניינים אחרים באיזור. בסעיף 17ה לתכנית נקבע, בין השאר, כי התחייבות לבניית חניון ורישום זכויות מעבר לציבור בשטח החניון הם תנאי למתן היתר בנייה, כי הסדרי החנייה בחניון יהיו בהתאם לתקן ובאישור הוועדה המקומית, וכי בסמכות הוועדה המקומית לקבוע תנאים להפעלת החניון.

ביום 11.5.1994 ניתן היתר הבנייה לבניין (להלן: ההיתר), מבלי שנקבעו בו תנאים להפעלת החניון.

2. עד לסוף שנת 2004 הפעילה ריאלקו את החניון לשימוש הציבור, אולם בשל הפסדים שנבעו מהפעלתו, חדלה מכך וסגרה אותו לחלוטין. בעקבות זאת, הגישה נגדה המשיבה 2 (להלן: הוועדה המקומית) כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים, בגין שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר ו/או מתכנית. ביום 10.12.2006 הורשעה העותרת במספר עבירות על חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבנייה), נגזר עליה קנס בגובה 2,000 ₪, נקבע כי עליה לשוב ולהפעיל את החניון אך היא רשאית לגבות תשלום מהמשתמשים בחניון (פסק דינה של השופטת צוק בעמ"ק 5392/05 מיום 10.12.2006).

ריאלקו ערערה על הכרעת הדין וגזר הדין, ובהסכמת הוועדה המקומית בוטל פסק הדין (פסק דינה של השופטת אהד בע"פ 68709-07 מיום 6.10.2008).

3. בעוד הערעור הפלילי תלוי ועומד בבית המשפט המחוזי, ניתנה החלטה של הוועדה המקומית בדבר תנאים להפעלת החניון, בהתאם לסמכותה על פי סעיף 17ה לתכנית. בהחלטה מיום 10.12.2007 נקבע, בין השאר, כי:

"החניון יופעל על פי התנאים ושעות הפעילות לפי הפירוט שלהלן:

ימים א'-ה' מהשעה 07:00 עד השעה 20:00
יום ו' וערבי חג מהשעה 07:00 עד השעה 14:00

למפעיל החניון תהיה סמכות לגבות דמי שימוש בגין החניה, לרבות מכירת מנוי חודשי ו/או על בסיס יומי ו/או על בסיס חניה שעתית, ובתנאים הבאים...".

[במאמר מוסגר: בפרוטוקול ההחלטה נכתב "שם המבקש: 'ריאלקו' חניון", אך אין חולק כי ההחלטה לא נתקבלה לבקשת ריאלקו, אלא ביוזמתה של הועדה המקומית. יש להצר על כך שהפרוטוקול אינו משקף דברים כהווייתם].

4. על החלטה זו עררה ריאלקו בפני המערערת (להלן: ועדת הערר). ריאלקו טענה, כי משלא קבעה הועדה המקומית את תנאי הפעלת החניון בעת מתן היתר הבניה פקעה סמכותה, וכחלוף למעלה מעשור, לא ניתן להוסיף להיתר הבנייה תנאים להפעלת החניון, מבלי שהוגשה על ידי ריאלקו בקשה הנוגעת לחידוש היתר הבנייה או לשינויו.

5. ועדת הערר בחנה את הסוגיה, קיימה סיור באזור, ובהחלטתה מיום 22.1.2009 (בטעות נכתב 22.1.2008 – י"ע) קיבלה את הערר בחלקו.

הועדה ציינה את תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: תקנות התכנון והבנייה), המאפשרת לוועדה המקומית "לתת היתר, לסרב לתתו, לתקנו לשנותו להתלותו או לבטלו...". נקבע, כי מאחר שיש בסגירת החניון על ידי ריאלקו משום שינוי נסיבות, ההחלטה בדבר תנאי הפעלת החניון הייתה בסמכות הועדה המקומית. עם זאת, כיוון שבסיוור בשטח התרשמה ועדת הערר כי אין באזור מצוקת חניה, וכי מדובר באזור עתיר חניה חופשית, ברי כי הותרתו של החניון בתשלום ללא אפשרות הצמדתו לעסקים בבניין תהיה "חסרת תכלית כלכלית ומהווה נטל מיותר על העוררת". על כן, התירה ועדת הערר לריאלקו להצמיד את מחצית מקומות החנייה בחניון לעסקים שבבניין, כך שהפעלת החניון תצומצם אך למחציתו, בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי הועדה המקומית. כן צוין, כי ככל שתמנע ריאלקו מלפעול לשינוי מעמד החניון בתוך שישים יום, יפתח החניון כולו לשימוש הציבור.

פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים

6. ביום 9.3.2009 עתרה ריאלקו כנגד החלטת ועדת הערר, ולבקשתה, ניתן צו עיכוב ביצוע של ההחלטה.

בפסק דינה קבעה השופטת אגמון-גונן, כי השינויים המותרים מכוח תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה, נסבים על עניינים טכניים הקשורים בתהליך הבנייה בלבד. נקבע, כי החלטת הועדה בדבר תנאים להפעלת החניון מהווה חריגה מסמכות, באשר הבנייה מכוח ההיתר הסתיימה לפני למעלה מעשור. טענת הועדה כי סמכותה נובעת

מהוראות סעיף 17 לתכנית, נדחתה אף היא, ונקבע כי משלא נקבעו התנאים בשלב מתן היתר הבניה, לא יכולה הועדה להיבנות מהוראה זו. הטענה כי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 (להלן: תקנות החניה) הן מקור סמכות נוסף המאפשר לוועדה המקומית לקבוע תנאים, נדחתה אף היא, משלא הועלתה לפני ועדת הערר, ומאחר שגם תקנות אלה רלבנטיות לשלב מתן ההיתר.

לאור כל זאת, נקבע כי הועדה המקומית חרגה מסמכותה וכי התנאים שקבעה להפעלת החניון בטלים. למיצער, אף בהנחה שהייתה לוועדה סמכות מכוח תקנה 16, הרי שהפעלתה היא בלתי סבירה ובלתי ראויה בנסיבות העניין, משנמצא כי באזור פתרונות חנייה מרובים. עוד נקבע כי לצורך שינוי היתר נדרשות נסיבות חריגות, שלא התקיימו בענייננו. בשולי פסק הדין נכתב, כי ככל שסבורה הועדה כי יש צורך בהפעלת חניון במקום "תתכבד הרשות המקומית ותיטול על עצמה את הפעלתו...".

על כך נסב הערעור שבפנינו.

טענות הצדדים בערעור

7. ועדת הערר טענה, בין היתר, כי לוועדה מקומית סמכות לשנות היתר בנייה לאחר הוצאתו, ואף לאחר השלמת הבנייה; כי סגירת החניון על ידי ריאלקו מהווה שינוי נסיבות, היא פוגעת בציבור, ומנוגדת להוראות התכנית; כי קביעת תנאי הפעלת החניון על ידי הועדה המקומית ועל ידי ועדת הערר מאפשרות הלכה למעשה את מימוש התכנית, והן סבירות, הכרחיות ומוצדקות; וכי ההחלטה להצמיד מחצית מהחניות שבחניון לעסקים הפועלים בבניין, מאזנת באופן סביר בין הוראות תכנית המתאר לבין המציאות בשטח, נוכח חלוף הזמן מאז הוצאת ההיתר.

8. ריאלקו מצידה הצביעה על קביעת ועדת הערר לפיה האזור משופע במקומות חנייה וטענה כי סגירת החניון מקורה בכוחות השוק; כי הסגירה היתה צפויה באשר אין בהפעלת החניון צורך, ומשכך, אין אירועים חריגים בעטיים בסמכות הוועדה לשנות את היתר הבניה. נטען כי הסמכות לשנות היתרי בנייה מכוח תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה, מוגבלת לשלב הבנייה ולעניינים טכניים, ולמיצער, מוגבלת לתקופה של שלוש עד חמש שנים כאורך תוקפו של היתר בנייה; כי גם אם בסמכות הוועדה לשנות את ההיתר, הרי שחיובה בהפעלת החניון בחלוף למעלה מעשר שנים מאז מתן ההיתר, פוגע בוודאות התכנונית, בחופש הקניין ובחופש העיסוק. עוד נטען, כי תנאי ההפעלה שנקבעו אינם מבוססים על ניתוח כלכלי-מקצועי, והם מחייבים את ריאלקו

להפעיל את החניון למרות ההפסד הכרוך בכך, ועל כן אינם סבירים. ריאלקו חזרה והציעה לוועדה המקומית לקחת לידיה את ניהול החניון, ובדיון בפנינו, הצהיר ב"כ ריאלקו כי למרות שהעיריה נדרשה לשלם עבור החניון, ריאלקו נכונה כיום להעמיד החניון להפעלה על ידי העיריה, אף ללא תמורה.

9. הוועדה המקומית תמכה בעמדת המערערת. נטען כי ריאלקו הגישה את הבקשה להיתר הבנייה בהתאם להוראות התכנית, בנתה את החניון על פי ההיתר שניתן לה, והפעילה את החניון לאורך השנים, מבלי לטעון כנגד התכנית או ההיתר. סגירת החניון מנוגדת לתנאי התכנית וההיתר, ומונעת מהציבור ומבעלי העסקים שבבניין שימוש בחניון, כך שהחלטת הוועדה נדרשה רק בעקבות שינוי הנסיבות בעקבות סגירת החניון. בהיבט זה, ניתן לראות באישור האכלוס שניתן לבניין על ידי הוועדה המקומית, כאישור מטעמה לתנאי הפעלת החניון, כפי שנתקיים בפועל משך כ-10 שנים. עוד נטען, כי הסדרת חניה היתה אחת ממטרות התכנית, בה נקבע כי מתן היתר בנייה מותנה בבניית חניון תת קרקעי ובמתן פתרונות חניה לרכב פרטי. אמנם התנאים המדויקים להפעלת החניון לא נקבעו בתכנית או בהיתר, אך אין בכך כדי לפטור את ריאלקו מהפעלתו ומהעמדתו של החניון לטובת הציבור.

הוועדה המקומית חלקה על קביעת ועדת הערר כי אין מחסור במקומות חניה באזור. נטען כי הסיוור בשטח נערך ללא נוכחות הצדדים וללא פרוטוקול, מה שהביא את ועדת הערר לכלל טעות, בכך שסברה כי מגרש חניה סמוך הוא מגרש ציבורי, בעוד שמדובר במגרש חניה פרטי.

עוד נטען כי ההחלטה להוסיף להיתר תנאי הפעלה לחניון, התקבלה עוד קודם לביטול פסק הדין הפלילי בבית המשפט המחוזי, וכפועל יוצא מגזר דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים. נטען כי סירובה של ריאלקו לקביעת תנאים להפעלת החניון, אינו סביר ונעשה בחוסר תום לב, במיוחד לאור נכונות הוועדה, כפי שהובעה בדיון בפני ועדת הערר, להידבר עם ריאלקו ולשנות את תנאי הפעלת החניון, אם וככל שהדבר יתבקש על ידה.

הוראות התכנית

10. תחילת דברים, נשים נגד עינינו את הסעיפים הרלבנטיים בתקנון התכנית. סעיף 17 לתקנון, תחת הכותרת "חניית מכוניות", קובע כדלקמן (ההדגשות הוספו – י"ע):

א. מספר מקומות החניה לרכב פרטי ועמדות לפריקה ולטעינה יקבעו בשלב הוצאת היתרי בניה, ויחושבו על פי תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות החניה) – 1983.

ב. ...

ג. הסדרי חניה בחניון יהיו בהתאם לתקן ובאישור הוועדה המקומית.

ד. בתוך החניון תהיה זכות מעבר חופשית לציבור כולל כלי רכב והולכי רגל. עם זאת, החניה עצמה תהיה פרטית וניתן יהיה לגבות תשלום עבור השימוש בחניון.

ה. הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאי הפעלה של החניון. מאחר שמדובר בחניון שיותר בו שימושים מעורבים, החניון לשימושים אלה יהיה משותף ותחול הוראת סעיף 5 (1) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג קובץ תקנות 4513 עמוד 1739, בו נאמר כי "החניון יהיה ציבורי ולא יוצמד לשימוש מסוים".

ו. התכנון המפורט של החניה והגישות יאושר על ידי וועדה מקומית.

בהמשך התכנית מוזכרות החניות פעם נוספת, בסעיף 20, העוסק בהיתרי

הבנייה, ובו נקבע:

ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל מגרש בנפרד. מתן היתר הבניה יותנה במילוי הדרישות הבאות:

א. רישום זכויות מעבר לציבור בהתאם לתשריט ובשטחי החניון.

ב. ...

ג. ...

ד. במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי... מותנה היתר הבניה בהתחייבות לבניית החניון התת-קרקעי...

ה. ...

ו. מתן פתרונות חניה לרכב פרטי + פריקה וטעינה, על פי סעיף 17 א' לעיל. ...

דיון והכרעה

11. אין מחלוקת בין הצדדים כי היתר הבניה כלל הוראות לגבי מבנה החניון, צורתו ומספר מקומות החניה שבו; כי עד לשנת 2004 הופעל החניון תוך העמדתו בתשלום לשימוש הציבורי; וכי רק לאחר שריאלקו החליטה לסגור את החניון, הפעילה הוועדה המקומית את סמכותה מכוח סעיף 17ה לתקנון התכנית וקבעה תנאים להפעלת החניון.

הוראת סעיף 17 ה לתכנית קובעת כי הועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאי ההפעלה של החניון, וכי מאחר שבחניון יותרו שימושים מעורבים, תחול הוראת סעיף 5(1) לתקנות החניה ולפיה "החניון יהיה ציבורי ולא יוצמד לשימוש מסוים". ברי כי בהיררכיה התכנונית, היתר הבניה כפוף להוראות התכנית, אלא שבמצב הדברים הרגיל, תנאי ההיתר אמורים להיקבע במועד נתינת ההיתר. לא כך נעשה במקרה דנן, ומכאן השאלה שבפנינו: האם בחלוף 13 שנים ממועד הוצאת היתר הבנייה, הייתה לוועדה המקומית סמכות להוסיף להיתר הבניה תנאים בדבר הפעלת החניון, ואם כן, האם היה מקום להפעיל סמכות זו במקרה דנן.

12. תקנה 16(א) לתקנות התכנון והבניה קובעת כלהלן:

16(א) ועדה מקומית רשאית לתת היתר, לסרב לתתו, לתקנו, לשנותו, להתלותו או לבטלו לפי סעיף 216 לחוק וכן להתנות בו תנאים, ובין השאר בענינים אלה:
 ... (1)
 ... (2)
 (9) מקומות חניה והגישה אליהם."

התקנה מונה 21 נושאים ועניינים, והמילים "בין השאר" מעידות כי אין מדובר ברשימה סגורה. פשוטו של מקרא, כי אין בתקנה הגבלה על המועד בו רשאית הועדה המקומית לעשות שימוש בסמכותה. מבחינה לשונית, התקנה יכולה לשאת פירוש לפיו רשאית הועדה לקבוע תנאים נוספים או לשנות ההיתר גם לאחר נתינתו, גם בשלב הבנייה וגם בשלב השימוש במבנה.

13. בית משפט קמא קבע כי סעיף 16 לתקנות התכנון והבניה, עניינו בתנאים טכניים הקשורים בתהליך הבנייה, וכי לא ניתן לקבוע מכוח תקנה זו תנאים המתייחסים לשלב האכלוס והשימוש בקרקע (בית המשפט הפנה בהקשר זה לע"א 630/97 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה נ' שיר הצפון חברה לבניין בע"מ, פ"ד נב(3) 399 (1998); ע"א 482/99 בלפוריה, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה יזרעאלים, פ"ד נו(1) 895 (2003)).

איני סבור כן. בע"א 9311/11 רמי יובל נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א (12.2.2013) (להלן: עניין יובל), עמדתי על הוראת סעיף 16 לתקנות התכנון והבניה. באותו מקרה היה מדובר בבקשה חדשה להוצאת היתר בנייה, ונקבע כי הועדה

המקומית לתכנון ובנייה רשאית להתנות היתר בניה בהריסת גרם מדרגות חיצוני, למרות שזה נבנה בשעתו על פי היתר כדין. השורה התחתונה בפסק הדין היא:

“הפרשנות הרחבה המוצעת, מעניקה לוועדה טווח פעולה רחב ומאפשרת יתר גמישות במתן היתרי בנייה.

סיכמו של דבר, כי את סמכות הוועדה לפי תקנה 16(א)(7) יש לפרש באופן מרחיב ועל פי לשון התקנה כפשוטה. אכן, יש בפרשנות זו כדי לפגוע בזכות הקניין של מבקש ההיתר, אך לא במידה העולה על הנדרש בהתחשב במכלול השיקולים של אינטרס הציבור והפרט” (הדגשות הוספו – י”ע).

בעקבות עניין יובל, נפסק בדומה בעע”מ 1196/12 מצלאוי נ’ ועדת ערר מחוזית (8.4.2013) כי “הסמכות במסגרת סעיף 16 לתקנות רחבה יותר מהסמכות הנתונה לוועדה מכוח סעיף 17 לתקנות, וכוללת שיקולי תכנון ובניה שאינם מנויים בתוספת השניה לתקנות”.

14. הנה כי כן, הרשות והסמכות נתונה. עם זאת, היתר בניה אינו מסמך דינמי הנתון לשינויים כל שני וחמישי, וברי כי מדובר בסמכות שאין להפעילה כעניין שבשגרה, נוכח החשש לפגיעה בזכות הקניין ובאינטרס ההסתמכות של מבקש ההיתר. הפעלת הסמכות על פי תקנה 16, לאחד מתן ההיתר, צריך שתיעשה בזהירות ובמשורה, בין היתר, תוך התחשבות במשך הזמן שחלף ממועד מתן ההיתר; עוצמת הפגיעה בבעל ההיתר; שינוי נסיבות; שינוי אופי האיזור; שיקולים שעניינם בטיחות, איכות חיים ושמירה על צורכי הציבור והסביבה; המצב שיווצר בעקבות בניה חדשה או בעקבות שינוי ההיתר; התכנית החלה על האיזור; ועוד.

במקרה דנן, הוראות התכנית, כמו גם התנהלות ריאקו לאורך שנים, הן שיקולים בעלי משקל המטים את הכף לקבלת הערעור ומצדיקים, לטעמי, את הפעלת הסמכות על ידי הוועדה המקומית. אנמק את מסקנתי.

15. מסעיף 17 לתקנות התכנית עולה כי כל החניונים באזור אמורים היו לשמש מלכתחילה כחניון ציבורי. סעיף 17 קובע כי “בתוך החניון תהיה זכות מעבר חופשית לציבור כולל כלי רכב והולכי רגל...”. מכאן, שניתן לראות את סגירת החניון על ידי ריאקו, כהפרה של הוראות התכנית. ככל שריאלקו סבורה כי אין מקום להפעלת החניון, היה עליה לנקוט בהליך תכנוני נקודתי לשינוי התכנית.

16. למרות שהיתר הבניה לא כלל הוראה כי החניון ישמש את הציבור, הרי שבפועל, משך כעשר שנים מסיום הבנייה, החניון הופעל על ידי ריאלקו לשימוש הציבור. ייתכן כי בשל כך נעלם מעיני הועדה המקומית כי היתר הבנייה לא כלל הוראה כאמור, ומכל מקום, אין להסיק מהתנהלות הועדה ויתור על זכותה-חובתה לקבוע תנאים בהיתר לגבי הפעלת החניון.

אינטרס ההסתמכות של ריאלקו לא נפגע, מאחר שנוכח הוראת התכנית ונוכח התנהלותה בפועל מאז בניית הבניין, היא לקחה בחשבון את הפעלת החניון כחניון ציבורי. גם הפגיעה בזכות הקניין של ריאלקו אינה עוצמתית, בהתחשב בכך שהתכנית נגסה, מלכתחילה, בזכות הקניין שלה, בכך שחייבה את העמדת החניון לרשות הציבור.

מנגד, סגירתו של החניון היא בגדר נסיבה חדשה רלבנטית, אשר נוצרה, כאמור, כתוצאה מפעולתה של ריאלקו עצמה. הועדה רשאית הייתה להתחשב בשינוי נסיבות זה לצורך הוספת תנאים בהיתר הבניה, על מנת להשיב המצב לקדמותו, וכפי שהייתה רשאית לעשות מלכתחילה על פי סעיף 17ה לתקנון התכנית, המתייחס מפורשות להפעלת החניון, להבדיל מבניית החניון.

17. לא למותר לציין כי סגירת החניון נעשתה בפני כלל הציבור, לרבות בעלי העסקים והמשרדים בבניין. בהיבט זה, סגירת החניון מהווה, הלכה למעשה, ביטול של מקומות החנייה שנקבעו בהיתר הבניה לא "לתפארת הבניה", אלא לשימוש בפועל של שטחי המסחר והמשרדים.

לשיטת ריאלקו עולה, כי היתר הבנייה חייב אותה לבנות חניון אך לא להפעילו. אף בהתעלם מהוראת התכנית, קשה להלום פרופוזיציה לפיה יזם מקבל היתר בניה למבנה מסחרי הכולל חנויות, משרדים וחניון עם מקומות חניה כנדרש על פי התקן, ולאחר מכן סוגר את החניון הן בפני הציבור והן בפני רוכשי היחידות בבניין. בהיבט זה, ניתן לראות דווקא את ריאלקו כמי ששינתה את ההיתר שניתן לה, באשר במצב הדברים הרגיל, כאשר הבנייה נעשית לתכלית מסויימת "לא ניתן לנתק בין אופי הבנייה לבין השימוש" (רע"פ 727/08 גוטליב נ' מדינת ישראל (30.3.2008)).

18. החלטתה של ועדת הערר, לקחה בחשבון את טענת ריאלקו כי כיום לא קיימת מצוקת חנייה באיזור (מסקנה עליה חלקה הועדה המקומית). בהחלטת ועדת הערר יש כדי להקהות את עוקצה של החלטת הועדה המקומית, בכך שאפשרה לריאלקו למכור

ולהצמיד את מקומות החנייה לבעלי היחידות בבניין, וזאת, מבלי שנעלמה מעיני טענת ריאלקו, כי כיום אין לכך ביקוש בבניין.

סוף דבר

19. סיכומו של דבר, שהחלטתה של הועדה המקומית – כפי "שתוקנה" על ידי ועדת הערר - נעשתה הן מכוח הסמכות המוקנית לה בתקנה 16(א) לתקנון התכנון והבניה והן מכוח תקנון התכנית. כידוע, אין בית המשפט טריבונל תכנוני, הוא אינו שם את שיקול דעתו תחת החלטותיהן של ועדות התכנון ואינו יושב כערכאת ערעור על החלטותיהן המקצועיות, והביקורת השיפוטית מצטמצמת לבחינת חוקיות ההחלטה וסבירותה (ראו, לדוגמה, עניין יובל בפסקה 6 והאסמכתאות שם). במקרה דנן, הגענו למסקנה כי במכלול נסיבות העניין החלטתה של ועדת הערר היא סבירה, ומשכך, אין מקום להתערבות בית המשפט.

20. אשר על כן אנו מקבלים את הערעור. המשיבה 1 תשא בשכר טרחת המערערת בסך 10,000 ₪.

ש ו פ ט

השופטת ע' ארבל:
אני מסכימה.

ש ו פ ט

השופט א' שהם:
אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט י' עמית.

ניתן היום, כ"א באלול באב התשע"ג (27.8.2013).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט