מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

ערר לה/1046/0726
לה/1050/0726

לפני:	דביר סגלוביץ', עו"ד (יו"ר)
המבקשים:	1. עומר זקר 2. עפרה טייבר 3. איריס גבעולי
	נ ג ד
המשיבים:	1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לב השרון 2. צור משה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
בשם המבקשים:	בעצמם
בשם המשיבה 1:	עו"ד רונית עובדיה, עו"ד יובל כהן
בשם המשיבים 2:	עו"ד יוסף ג'רסי

<u>ה ח ל ט ה</u>

1. לפניי בקשות למתן סעד זמני, שעניינן התליית היתר בנייה מס' 20260051, אשר מכוחו הותרה הקמתם של מגרשי פאדל במקרקעין הידועים כחלקה 37 בגוש 8733 (להלן: היתר הבנייה או המקרקעין, לפי העניין).

2. בגדרי הבקשות עותרים המבקשים למתן סעד בדבר הפסקה מיידית של כלל עבודות הבנייה, הפיתוח והכשרת הקרקע המתבצעות מכוח היתר הבנייה, וזאת עד להכרעה בעררים שבכותרת. לטענתם, העבודות החלו ביום 6.7.2026 ומתבצעות בקצב מואץ, באופן היוצר, לשיטתם, עובדות מוגמרות בשטח ועלול לסכל, הלכה למעשה, את בירור העררים ולהותיר את ההליך העיקרי חסר נפקות מעשית.

3. המבקשים מוסיפים וטוענים כי היתר הבנייה ניתן שלא כדין במסגרת הליך רישוי מקוצר, וזאת חרף היקפו ומהותו של המיזם, הכולל ארבעה מגרשי פאדל, מערכות תאורה, גידור ותשתיות נלוות. לשיטתם, בהחלטת המשיבה 1 נפלו פגמים מהותיים, ובכלל אלה היעדר בחינה מספקת של השלכותיו האקוסטיות, התחבורתיות, הסביבתיות והתפעוליות של המיזם; שאלת התאמת הבקשה למסלול הרישוי המקוצר; וכן סוגיות הנוגעות לגובה הגידור, להסדרי התאורה והחניה, למפגעי רעש ולפגיעה נטענת בשטח הציבורי הפתוח המכונה "חורשת הבנים".

4. על יסוד האמור, עתרו המבקשים למתן סעד זמני במעמד צד אחד בדבר הפסקה מיידית של כלל העבודות המתבצעות מכוח היתר הבנייה, וזאת עד למתן החלטה בבקשה לסעד זמני. עוד התבקשתי להבהיר כי כל עבודה שתבוצע בתקופת הביניים תהא על אחריות היזמים בלבד, ולא יהיה בה כדי לבסס טענה של "מעשה עשוי".

5. לחלופין, טוענים המבקשים כי ככל שלא יבוטל היתר הבנייה, מן הראוי להחזיר את הדיון למשיבה 1 לשם בחינה מחודשת במסגרת הליך רישוי מלא, לאחר השלמת כלל הבדיקות המקצועיות הנדרשות ומתן הזדמנות לתושבים להשמיע את טענותיהם.

6. בהחלטותיי מתאריכים 23.7.2026 ו־26.7.2026 דחיתי את בקשות המבקשים למתן סעד ארעי במעמד צד אחד, והוריתי למשיבות להגיש את תגובותיהן לבקשות.

7. המשיבה 1, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לב השרון, סבורה כי דין הבקשות להידחות, הן על הסף הן לגופן. במישור המקדמי נטען כי הבקשה מהווה שימוש לרעה בהליכי משפט, שכן מדובר בהליך נוסף הנשען על אותה תשתית עובדתית ומשפטית שנדונה במסגרת בקשה קודמת אשר נדחתה. עוד נטען כי המבקשים הציגו תמונה עובדתית חלקית באשר למרחק בתי מגוריהם מן המקרקעין, למהות השטח ולייעודו התכנוני, וכי העלו טענות בדבר מפגעי רעש, עומסי תנועה, זיהום אור ופגיעה סביבתית, מבלי שצירפו חוות דעת מקצועיות או תשתית ראייתית התומכת בהן. עוד נטען כי המבקשים אינם בעלי זכויות במקרקעין, כי הבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית ואינה כוללת

הקלה או שימוש חורג, ומשכך לא עמדה להם זכות להגשת התנגדות, ערר או בקשה להתליית ההיתר. כמו כן, נטען כי הבקשה בהליך לה/1046/0726 הוגשה בלא שהוגש בצדה ערר, בניגוד להוראות הדין, וכי לא צורף לה הקבלן המבצע, העלול להיפגע במישרין ממתן הסעד המבוקש.

8. לגופו של עניין טוענת המשיבה 1 כי היתר הבנייה ניתן כדין ובהתאם להוראות התכנית החלה, המייעדת את המקרקעין למגרשי ומתקני ספורט, וכי הקמת מגרשי פאדל מהווה מימוש ישיר של ייעוד זה ואינה טעונה הקלה או שימוש חורג. לשיטתה, מדובר במתקן ספורט מובהק המשתלב בתכליתה של התכנית, ואין בעובדה שמדובר בענף ספורט חדש יחסית, או בכך שהפעלתו נעשית בתמורה, כדי לשנות את סיווגו התכנוני. עוד נטען כי רכיבי ההיתר עומדים בדרישות הדין ומתאימים למסלול הרישוי בדרך מקוצרת, וכי אף אילו הייתה הבקשה נדונה במסלול רישוי מלא, לא הייתה קמה למבקשים זכות להגשת התנגדות, בהיעדר הקלה או שימוש חורג. המשיבה 1 מוסיפה כי טענות המבקשים משקפות, הלכה למעשה, התנגדות להקמת מתקני ספורט בסמוך למקום מגוריהם, חרף העובדה שזהו ייעודם התכנוני של המקרקעין, וכי מדובר בהתנגדות שמקורה בתופעת "NIMBY", אשר אין בה, כשלעצמה, כדי להצדיק התערבות בהחלטת מוסד התכנון. עוד צוין כי לאחר מתן ההיתר העלתה רשות מקרקעי ישראל שאלות הנוגעות לצורך בקבלת אישורה במישור הקנייני, ואולם סוגיה זו מוסדרת בין הגורמים הנוגעים בדבר ואינה משליכה, לשיטת המשיבה 1, על חוקיותו התכנונית של היתר הבנייה.

9. המשיבה 2, אגודת צור משה, מצטרפת לעמדת המשיבה 1 ומוסיפה כי דין הבקשות להידחות הן מטעמים דיוניים הן לגופן. לטענתה, המבקשים מנהלים במקביל הליכים בבית משפט השלום, שבמסגרתם נדחו שתי בקשות למתן צו מניעה זמני, מבלי שנתנו לכך ביטוי במסגרת ההליך דנן. בכך, לשיטתה, פעלו המבקשים בחוסר ניקיון כפיים ובדרך של ניהול הליכים מקבילים. עוד נטען כי הבקשה לוקה בשיהוי, שכן היתר הבנייה ניתן ביום 22.6.2026, בעוד שהכוונה להקים את מגרשי הפאדל הייתה ידועה לוועד המקומי ולתושבי היישוב חודשים קודם לכן, כעולה מפרוטוקולים של ישיבות הוועד המקומי. כן נטען כי המבקשים לא צירפו

להליך בעלי דין חיוניים, ובהם היזם והוועד המקומי, חרף ההשלכה האפשרית של ההליך על זכויותיהם.

10. לגופו של עניין טוענת המשיבה 2 כי הקמת מגרשי הפאדל נעשית במקרקעין המיועדים, על פי התכניות התקפות, לשימושי ספורט, לאחר קבלת כלל האישורים הנדרשים ובהתאם להיתר בנייה תקף. לטענתה, כריתת והעתקת העצים בוצעו מכוח רישיון כדין, מדובר במספר מצומצם של עצים, ובכוונתה להשלים נטיעות נוספות בתחום החורשה. עוד נטען כי המיזם אינו משנה את אופיו הציבורי של השטח, שכן הציבור הרחב יוסיף ליהנות ממנו, וכי ההתקשרות עם מפעיל פרטי אינה הופכת את השימוש לשימוש פרטי, אלא משקפת מודל מקובל להפעלת מתקני ציבור תוך חיסכון בעלויות לציבור. עוד נטען כי יש לדחות את הטענות בדבר מטרדי רעש ופגיעה סביבתית, מן הטעם שלא נתמכו בחוות דעת מקצועיות או בתשתית ראייתית מתאימה, וכי ככל שתתעורר בעתיד שאלה בדבר קיומו של מטרד בפועל, ניתן יהיה לבחון אותה על יסוד נתונים אמפיריים לאחר הפעלת המתקן. לבסוף נטען כי מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המשך ביצוע העבודות, בשים לב להשקעות שכבר הושקעו, לנזקים הכספיים העלולים להיגרם כתוצאה מהפסקתן ולאינטרס הציבורי שבהשלמת הקמתו של מתקן הספורט לרווחת תושבי היישוב.

11. לאחר שעיינתי בבקשות, בתגובות להן ובנספחים שצורפו, הגעתי לכלל מסקנה כי דינן להידחות, ואנמק.

12. ייעודם התכנוני של המקרקעין מושא היתר הבנייה, לפי תוכנית צש/9/77 (1979), הוא "ספורט ונופש". במסגרת ייעוד זה מותרים, בין היתר, מגרשים ומתקני ספורט, בריכת שחייה, מזנון ופרגולות צל.

13. בגדר היתר הבנייה הותרה הקמתם של ארבעה מגרשי פאדל, בשטח כולל של כ־800 מ"ר, התחומים בקירות זכוכית ובגדר היקפית.

14. פאדל הוא ענף ספורט המשתייך למשפחת משחקי המחבט. המשחק מתקיים במגרש ייעודי המחולק לשני חלקים באמצעות רשת. בהתאם לכללי התאחדות הפאדל הבין־לאומית, מידותיו של מגרש תקני הן 20 מטרים על 10 מטרים. המגרש מוקף בקירות ובגדרות, אשר אינם

משמשים אך לתיחום שטח המשחק, אלא מהווים חלק אינטגרלי ממנו, שכן במהלך המשחק ניתן להמשיך ולשחק בכדור לאחר שפגע בקירות, והכול בהתאם לכללי הענף.

15. מבחינת מאפייניו הפיזיים והתפקודיים, מגרש פאדל חולק מאפיינים מהותיים עם מגרשים המשמשים לענפי מחבט אחרים, ובהם טניס וסקווש. בדומה למגרש טניס, הוא כולל משטח משחק מסומן ורשת המפרידה בין שני צדי המגרש, ובדומה למגרש סקווש, הקירות הם חלק בלתי נפרד ממהלך המשחק. מדובר אפוא במתקן ספורט בעל מאפיינים פונקציונליים ברורים ומוגדרים.

16. השאלה אם שימוש מסוים בא בגדרו של ייעוד תכנוני מוכרעת, בראש ובראשונה, על פי לשון התכנית ותכליתה. בענייננו, תכליתו הישירה והבלעדית של מגרש פאדל היא קיומה של פעילות ספורטיבית. כלל מרכיבי המתקן, ובהם משטח המשחק, הרשת, הקירות, הגדרות, התאורה והשטח הנדרש לקיום המשחק, נועדו לשרת תכלית זו. בהינתן שכך, הזיקה בין המתקן לבין ייעוד של "ספורט" אינה זיקה עקיפה או אגבית, אלא זיקה מובהקת וישירה. מדובר במתקן ספורט מובהק, אשר ייעודו ותכליתו חד הם.

17. לעניין זה, אינני סבור כי יש להבחין בין מגרש פאדל לבין מתקני ספורט אחרים, כגון מגרש טניס אך מן הטעם שמדובר בענף ספורט חדש יחסית או כזה שטרם השתרש בישראל במידה דומה לענפי ספורט ותיקים יותר. ייעוד תכנוני כללי, כדוגמת "ספורט ונופש", אינו מתפרש על יסוד רשימה סגורה של ענפי הספורט שהיו מוכרים במועד אישורה של התוכנית. פרשנותו של ייעוד כאמור צריכה להיעשות באופן תכליתי ודינמי, כך שתיתן מענה להתפתחותם של ענפי ספורט חדשים, כל עוד אלה עונים, מבחינת טיבם ומהותם, על התכלית התכנונית שלשמה נקבע הייעוד. משכך, אין בעצם היותו של הפאדל ענף חדש יחסית כדי להוציאו מגדרו של ייעוד המאפשר הקמתם של מגרשי ומתקני ספורט.

(ראו והשוו: ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 1005-01-26 איי פול ניהול והפעלת מרכזי ספורט ובריכות שחייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 25.6.2026).)

18. בהקשר זה מצאתי להעיר כי עיינתי בתוכנית מס' 412-0530493, היא תכנית המתאר למושב צור משה, המצויה בשלב של מילוי תנאים להפקדה. מעיון בהוראות התכנית עולה כי המגרש מושא היתר הבנייה מיועד, בין היתר, למבנים ולמוסדות ציבור, נוסף על ייעודו לשימושי ספורט. עוד עולה כי ביחס למגרש זה מוצעים, בשלב התכנוני הנוכחי, זכויות בנייה בהיקף של 1,480 מ"ר, במסגרת מעטפת בינוי של שתי קומות מעל קומת מרתף. מדובר, אפוא, בהיקף בינוי ובעצימות שימוש הגבוהים במידה ניכרת מאלה הנובעים מהיתר הבנייה מושא ההליך שלפניי.

19. ואכן, אין מדובר בתוכנית תקפה ואין לייחס לה משקל נורמטיבי כשל תכנית מאושרת. ואולם, יש בה כדי לשמש אינדיקציה מסוימת למגמות התכנון העתידיות ביחס למקרקעין. בהקשר זה, יש בה כדי לתמוך במסקנה כי השימוש שהותר במסגרת היתר הבנייה אינו זר לתפיסה התכנונית המתגבשת ביחס למתחם, ואינו משקף סטייה מן הכיוון התכנוני המסתמן.

20. עוד אציין, כי אין בעובדה כי המגרש מוקף בקירות זכוכית ובגדר היקפית כדי לשנות ממסקנתי כי מדובר בשימוש תואם תוכנית. רכיבים אלה הם חלק ממבנהו הפונקציונלי של המגרש, והם נדרשים לשם קיומו התקין של המשחק בהתאם לכלליו. אין מדובר בשימוש עצמאי או בתכלית נפרדת, אלא במרכיבים אינהרנטיים של מתקן הספורט, כשם ששערים הם חלק בלתי נפרד ממגרש כדורגל, סלים ממגרש כדורסל, וגדר היקפית ממגרש טניס.

21. נוסף על כך, אין בידי לקבל את הטענה כי הפעלת המגרשים בתמורה, באמצעות הזמנת שעות משחק או במסגרת עסקית, משנה את סיווגו התכנוני של השימוש. אופן הפעלתו הכלכלי של מתקן ספורט אינו משליך, כשלעצמו, על מהותו התכנונית של השימוש הנעשה בו. גביית תשלום עבור השימוש במתקן אינה הופכת פעילות ספורטיבית לפעילות מסחרית, כשם שהפעלתם של בריכת שחייה, חדר כושר או מגרש טניס בתמורה אינה גורעת מאופיים הספורטיבי. מסקנה זו יפה, כמובן, כל עוד הוראות התכנית אינן קובעות במפורש כי השימוש במתקן ייעשה במתכונת ציבורית בלבד או אוסרות על הפעלתו בתמורה.

22. בעניינו, הוראות התוכנית החלה תומכות באופן ברור במסקנה כי השימוש שהותר במסגרת היתר הבנייה עולה בקנה אחד עם ייעוד המקרקעין. התוכנית אינה מגבילה את סוגי הפעילות הספורטיבית המותרת או את היקפה, וממילא אין בה הוראה המוציאה מגדרה ענף ספורט מסוים אך משום שהוא חדש יחסית או מופעל בתמורה.

23. זאת ועוד, הוראות התכנית מכירות במפורש באפשרות לקיומם של שימושים נלווים בעלי היבט מסחרי, כדוגמת מזנון, וכן מתירות הקמת בריכת שחייה, אשר מטבע הדברים עשויה להיות מופעלת אף היא במתכונת מסחרית. יש בכך כדי ללמד כי התוכנית אינה שוללת, כשלעצמה, הפעלה כלכלית של מתקני הספורט המצויים בתחומה.

24. לצד האמור, הקביעה כי מגרשי פאדל הם שימוש התואם את ייעוד המקרקעין אינה מייתרת את בחינתם של יתר השיקולים התכנוניים והסביבתיים הכרוכים בהקמתם ובהפעלתם. כך, בין היתר, יש לבחון את התאמת הבינוי להוראות התוכנית, את עמידתו בדרישות הדין, את הסדרי הגישה והחניה והיבטי הבטיחות והנגישות. ואולם, אין בכך כדי לשנות מהמסקנה שלפיה מדובר בשימוש התואם את ייעוד הקרקע.

25. עיינתי בהיתר הבנייה ובנספחיו, ולא מצאתי כי על פני הדברים קיימת חריגה מהוראות התכנית שצ/9/77 או מהגבלות הבנייה הקבועות בה. מן החומר שלפניי עולה כי המגרשים מתוכננים בתחום קווי הבניין המותרים, ובמרחק של כ־55 מטרים מבתי המגורים הסמוכים מצפון.

26. כמו כן, ומבלי לקבוע מסמרות בשלב מקדמי זה, נראה לכאורה כי רכיבי הבינוי שאושרו בהיתר הם מסוג העבודות והמתקנים הניתנים לאישור מכוח תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע״ד-2014, וכן מכוח תקנות התכנון והבנייה (רישוי בדרך מקוצרת), התשע״ז-2017.

27. בהינתן האמור, ומשמצאתי כי מדובר בשימוש התואם את ייעוד המקרקעין על פי התוכנית החלה (כך לטעמי ולשיטתי), איני סבור כי עלה בידי המבקשים להצביע על תשתית המצדיקה את מתן הסעד הזמני המבוקש.

28. מסקנה זו משליכה אף על הערכת סיכויי ההליך. בשלב זה, ומבלי לקבוע מסמרות, סיכויי הערר אינם נחזים להיות גבוהים. זאת, בין היתר, בשים לב לכך שעל פני הדברים מתעורר קושי של ממש בשאלת סמכותה העניינית של ועדת הערר להיזקק להשגה המופנית נגד החלטה ליתן היתר בנייה התואם את הוראות התוכנית החלה (ראו: עע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב (נבו 23.8.2012)).

29. אף מאזן הנוחות אינו מטה את הכף לטובת המבקשים. איני סבור כי הנזק העלול להיגרם להם אם לא יינתן הסעד הזמני הוא נזק בלתי הפיך, וזאת, בין היתר, בשים לב לעיתוי הגשת הבקשות, כפי שעמד עליו בית משפט השלום במסגרת ת"א 29459-07-26 בהחלטה מיום 20.7.2026.

30. לכך יש להוסיף כי היקף העבודות שאושרו במסגרת היתר הבנייה אינו רחב, והמבקשים לא הניחו תשתית לכאורית המלמדת על פגיעה ממשית העלולה להיגרם להם, או לציבור, במהלך בירור העררים. בנסיבות אלה, אין במאזן הנוחות כדי להצדיק את התלייתו של היתר הבנייה.

31. אף אם יתברר בסופו של יום כי היתר הבנייה ניתן שלא כדין, אין משמעות הדבר כי מדובר במצב בלתי הפיך שאין לו מענה בדין. ככל שייקבע כי נפל פגם במתן ההיתר, עומדים לרשות הגורמים המוסמכים הכלים המשפטיים המתאימים להשבת המצב לקדמותו. ממילא, המשיבה 2 נוטלת על עצמה את הסיכון הכרוך בהמשך ביצוע העבודות בתקופת בירור ההליך (ראו והשוו: ע"א 482/99 בלפוריה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יזרעאלים (29.11.2001)).

32. מנגד, בשים לב למסקנתי שלפיה היתר הבנייה תואם את הוראות התוכנית החלה ונחזה להיות היתר שניתן כדין, סבורני כי הנזק העלול להיגרם למשיבה 2 ולגורמים הפועלים מטעמה כתוצאה מהתליית ההיתר עולה על הנזק שעלול להיגרם למבקשים אם ההיתר יוותר על כנו עד להכרעה בעררים.

33. אשר על כן, הבקשות למתן סעד זמני נדחות.

34. בנסיבות העניין, ומשהגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשות להידחות, איני רואה להידרש בשלב זה ליתר טענות המשיבות.

35. טענות אלה, ככל שהן טעונות הכרעה, וכן יתר טענות הצדדים, תתבררנה במסגרת הדיון הקבוע ליום 10.8.2026.

ניתנה היום, י״ג אב ה׳תשפ״ו (27 יולי 2026).

מורן יחיא מזכירת ועדת ערר מחוז מרכז	דביר סגלוביץ׳, עו״ד יו״ר ועדת ערר מחוז מרכז