



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

בעניין: **רינה זיזי כהן**

ע"י עוה"ד שירין ברגותי-מלחם ועופר גיטליץ

העותרת

נגד

1. הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
ע"י עו"ד מורן בראון, פרקליטות מחוז ירושלים - אזרחי

2. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י עו"ד אוהד דהאן, הלשכה המשפטית

3. אבנר כהן

ע"י עוה"ד אורי לומברוזו ובני גאנוניאן

המשיבים

פסק דין

מבוא

1. המשיב מס' 3 (להלן: **כהן**), הגיש תכנית בניין ערים מס' 101-0060210 (להלן: **התכנית** או **תכנית 60210**), שנועדה לאפשר הריסתו של בניין קיים המצוי בחלקה 55 בגוש 30235 (להלן: **חלקה 55**). חזית אחת של הבניין שעתיד להיהרס מצויה ברחוב המ"ג 11 ירושלים והחזית האחרת ברחוב גדרה. לפי התכנית לאחר ההריסה עתיד להיבנות במקומו של הבניין מבנה חדש ובו 13 יחידות דיור.

2. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, המשיבה מס' 2 (להלן: **הועדה המקומית**), המליצה לפני המשיבה מס' 1, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז ירושלים (להלן: **הועדה המחוזית**), על הפקדת התכנית והוועדה המחוזית אכן אישרה את התכנית להפקדה. העותרת, מי שטוענת לזכויות בחלקה 56 בגוש 30235 (להלן: **חלקה 56** או **חלקת העותרת**) הגישה התנגדות לתכנית. חלקת העותרת – חלקה 56 צמודה לחלקה 55 והבניין שעליה ממוקם ברחוב המ"ג 9 בירושלים. הגישה לחלקת העותרת מתאפשרת להולכי רגל מרחוב המ"ג אך לצורך כניסת כלי רכב יש לעבור ברחוב גדרה.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

3. התנגדות העותרת נשמעה. חלק מטענותיה התקבלו וחלק מהן נדחו, ולאחר מכן אישרה הוועדה המחוזית את התכנית. בקשה שהגישה העותרת לאפשר לה לערוך על ההחלטה בפני המועצה הארצית נדחתה ומכאן העתירה שלפני בגדרה מבקשת העותרת לבטל את ההחלטה.

4. כאמור החזית המזרחית של שתי החלקות: חלקה 55 וחלקה 56 פונה לרחוב המ"ג אך בשל הפרשי גבהים הגישה מרחוב המ"ג מתאפשרת רק להולכי רגל. המעבר לכלי רכב יכו להיעשות דרך החזית המערבית שם ממוקם "רחוב גדרה". אותו "רחוב גדרה" איננו ולא היה בגדר כביש סטטוטורי אלא דרך שנכבשה עם השנים על קרקע פרטית. לפני כשנתיים הוסדר מעמדה של דרך זו במסגרת תכנית בניין ערים אחרת, שנוגעת לבנייה מצפון – מערב לרחוב גדרה, תכנית 13094, שמתייחסת לבתי 'לנדמן' (להלן: **תכנית 13094**). על פי תכנית 13094 נקבע כי השטח המשמש לדרך ייוחד בדרך של זיקת הנאה לשם מעבר להולכי רגל ולכלי רכב.

5. טענות העותרת במסגרת העתירה מתמקדות בקושי התחבורתי ובחששה מהגדלת מספר יחידות הדיור באזור. העותרת טוענת כי הוועדה המחוזית קיבלה את החלטתה למרות היעדרה של חוות דעת תחבורתית מקצועית המתייחסת לכל היקף התנועה הקיים והפוטנציאלי בדרכים הגובלות בחלקה 55, לעומסים הצפויים כתוצאה מהוספת הדירות בחלקה 55 ובהתחשב בכך שהדרך האמורה, רחוב גדרה, היא דרך הגישה היחידה לחלקות 55 ו-56 וכן לחלקות נוספות ותשרת כ-130 יחידות דיור וגני ילדים.

6. לצד טענות אלה טוענת העותרת גם לליקויים תחבורתיים הנובעים מהיעדר רחבת סיבוב והיעדר דרכי גישה לרכבי שירות והיעדר "רחבת סיבוב". בהקשר זה מוסיפה העותרת וטוענת כי התכנית נוגדת הנחיות מפורשות של משרד הבינוי בדבר התקנת רחבת סיבוב בקצה רחוב ללא מוצא שאורכו גדול מ-75-80 מטרים.

7. בעתירה נכללה גם טענה המתייחסת למדידת השטח בתחום התכנית ואולם טענה זו אינה עומדת עוד להכרעה. טענות נוספות שהועלו נוגעות לעניינים נקודתיים שנדונו במסגרת התכנית ובהם השטח מסביב לעץ אורן עתיק המצוי במסגרת התכנית, ובקשה מצד העותרת לקביעה שסטייה מהיעוד שנקבע בשטח המיועד לצרכי ציבור במסגרת התכנית (שימוש לספריה) תהיה סטייה ניכרת (לעותרת טענות נוספות שלא התמקדה בהן במסגרת הדיון בעל פה ולכן לא ארחיב לגביהן).



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

8. הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית וכהן מתנגדים לעתירה ומבקשים לדחותה. טענתם המרכזית היא כי כל נושא הסדר התנועה ברחוב גדרה, שנתקף במסגרת עתירה זו נדון בעבר בעת שנדונה ואושרה תכנית 13094. העותרת התנגדה גם לבנייה ההיא, ובין היתר, טענה את אותן טענות שהיא טוענת אותן עתה. בהחלטת הוועדה המחוזית שם נקבעו קביעות שונות באשר לאופן שבו תבצע התנועה ברחוב גדרה ומעמדו של הרחוב הוסדר (בדרך של זיקת הנאה תוך הבטחת ביצוע הפיתוח בטרם אכלוס). מכאן, שאין מקום לדון שוב באותה התנגדות פעם נוספת אגב הגשתה של תכנית נקודתית חדשה שמתייחסת לאחת החלקות שבמתחם, שעה שהתכנית המוצעת תואמת את הבנייה שכבר אושרה ונשענת על הסדרת התנועה כפי שנקבעה.

רחוב גדרה והקביעות שנעשו במסגרת תכנית 13094

9. בטרם נידרש לתכנית הנדונה בעתירה, להחלטה ולטענות נסקור בקצרה את הקביעות שנקבעו בעת אישור התכנית הקודמת לבנייה באותו אזור, בצדו השני של רחוב גדרה – היא תכנית 13094.

10. כאמור, בטרם הוסדרה התנועה לפי תכנית 13094 לא הייתה דרך גישה סטטוטורית של כלי רכב אל חלקת העותרת ואל חלקה 55 והדרך שנכבשה עם השנים והפכה להיות רחוב גדרה הייתה שטח פרטי שלא יועד לדרך. תכנית 13094 דנה במענה התחבורתי לחלקות 55 ו-56 על רקע מתן אפשרות לבנייה בחלקות הסמוכות ומצאה כפתרון את קביעת שטח הדרך כשטח שתינתן בו זיקת הנאה לטובת מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.

11. בהחלטה שבה אושרה תכנית 13094 נכתב כי:

"התכנית נותנת מענה להיבטי הנגישות של המתחם והחלקות הסמוכות לו. המענה התחבורתי המוצע בתכנית וכך גם פתרון החניה, הושפעו אמנם מהאילוצים הנובעים ממיקומו של המתחם נשוא התכנית ובנסיבות אלו הם אינם אידיאליים. עם זאת, אושר הפתרון התחבורתי ופתרון החניה על ידי יועץ התנועה של לשכת התכנון ואף נציג משרד התחבורה שהינו חבר ועדת המשנה להתנגדויות אישר כי מדובר בפתרונות מספקים בנסיבות העניין...".



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

12. עתירה מנהלית בקשר לתכנית 13094, שהתייחסה גם להיבטים התחבורתיים שנבחרו, נדחתה (עת"מ 34310-10-12 זרקא נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים (2.1.2013)).

הוראות התכנית

13. התכנית הנתקפת בעתירה היא תכנית בסמכות הוועדה המחוזית והיא מתייחסת באופן נקודתי לחלקה 55, שבה בנוי כעת בניין בן קומה אחת, הכולל שתי יחידות דיור. על פי התכנית מיועד הבניין הקיים להריסה ובמקומו מוצע לבנות בניין בן 6 קומות הכולל 13 יחידות דיור מעל חנייה מחסנים, כאשר בקומה הראשונה מיועד שטח לצרכי ציבור.

14. בעת ההחלטה על הפקדת התכנית, שהתקבלה ביום 2.2.2014, קבעה הוועדה המחוזית כי:

"התכנית היא חלק ממתחם רחוב גדרה בו נקבעה מדיניות תכנונית כפי שבא לידי ביטוי בהחלטות הוועדה בתכניות 13094, 14016 ו- 12572/א, יש להתאים תכנית זו לאופי הבינוי להסדרי התנועה שנקבעו בתכניות הסמוכות.

בהתאם לכך מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

10. יש לתאם את הבינוי ואת מפלס 0.0 התחתון ברחוב גדרה בהתאם למפלסים הסופיים בהיתר לביצוע בחלקות הסמוכות שהוצע בהתאם לתכנית 13094.

11. יש לתאם את הסדרי התנועה והחנייה עם יועץ התנועה של הוועדה.

12. יש לצרף לתכנית נספח תנועה וחנייה המתייחס להסדרי התנועה המוצעים ולהשתלבות התכנית בכלל המתחם.

13. יש לתאם את התכנית עם מחלקת תושייה בעיריית ירושלים ולהטמיע את הנחיותיהם בהוראות התכנית..."

15. טרם הדיון בהתנגדויות ניתנה חוות דעת של מחלוקת תושייה בעיריית ירושלים המתייחסת לקושי שיש ברחוב גדרה.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 16-02-59637 זיזי כהן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

16. העותרת הגישה התנגדות לתכנית. לאחר דיון בהתנגדויות התקבלה ביום 10.1.2016 החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית. הוועדה המחוזית התייחסה לטענות שהעלתה העותרת לעניין התנועה והגישה לחלקה 56 תוך שהיא מציינת כי במסגרת תכנית 13094 הוסדרה גישה לחלקתה של העותרת, לכלי רכב ולהולכי רגל באמצעות סימון זיקת הנאה. בנוסף נקבע במסגרת אותה תכנית כי על זיקת הנאה לשמש למעבר כלי רכב, תירשם הערת אזהרה וכי תנאי למתן טופס 4 לבניין הראשון במתחם יהיה פיתוח השטחים הציבוריים לרבות השבילים, דבר שעתיד להיות מוסדר בקרוב. לדעתה של הוועדה התכנית הנדונה מוגשת על חלקה 55 בלבד ואינה כוללת חלק מרחוב גדרה. הכניסה לחניה התת קרקעית במסגרת התכנית נשענת על זיקת הנאה שאושרה בתכנית 13094 ואינה פוגעת בגישה למגרש של המתנגדת כפי שאושרה בתכנית 13094.

17. הוועדה הטעימה בהחלטתה כי לאחר התייעצות עם יועץ התנועה שלה, תסומן זיקת הנאה בשטח הרמפה המצוי בדרום מערב התכנית, וזאת כדי לאפשר תכנון עתידי של כניסה עתידית משותפת לחניון בחלקת המתנגדת בתנאים שנקבעו שם.

18. אשר להתנגדות שהגישה העותרת בקשר עם עץ האורן העתיק קיבלה הוועדה את ההתנגדות והורתה על סימונו לשימור תוך שלא תותר כל חפירה או בנייה במרחק הקטן מ-3 מטרים מהעץ. הוועדה קיבלה גם את הטענה בקשר להצגת פתרון עבור מתקן אשפה, אי קיומו של נספח בינוי מס' 2, גובה הגדר הניצבת לרחוב המ"ג, חדר השנאים וטענות נוספות. אשר לטענות לעניין חיוב בהכנת תכנית מי נגר מצאה הוועדה המחוזית כי מדובר בטענה שאינה רלוונטית לתכנית אלא לתכנית 13094 שכבר אושרה.

19. עניין אחר שזוכר בהחלטת הוועדה המחוזית נוגע לטענה לעניין הגבול הדרומי של התכנית. הוועדה הבהירה כי התכנית חלה על חלקה 55 בלבד ואינה כוללת חלק מחלקה 56, תוך שהיא מציינת כי התכנית מבוססת על תכנית מדידה, אשר נערכה בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים מבלי שהעותרת הציגה אסמכתא לטענה כי הגבול הדרומי של התכנית כולל חלק מחלקתה.

20. העותרת פנתה בבקשה לעיון מחדש בהחלטה ולחלופין לאפשר לערור עליה בפני המועצה הארצית אך פנייתה נדחתה.

טענות העותרת



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

21. העותרת מפנה בטענותיה לכך שהגישה לחלקות 55 ו- 56 נעשית מרחוב גדרה. היא טוענת שבמצב שנוצר רחוב גדרה עתיד לשרת מתחם יחידות דיור רחב יותר משאושר במסגרת תכניות קודמות, שכולל כ- 130 יחידות דיור והוא למעשה דרך הגישה לכ- 10 חלקות גובלות. עוד היא טוענת כי מדובר ברחוב שרוחבו נע בין כ- 3.30 מ' ל- 5.50 מ' ואורכו מנקודת החיבור עם רחוב המ"ג ועד לחלקת העותרת מגיע לכ- 100 מטרים.

22. לטענת העותרת למרות הקביעה בתכנית 13094 בדבר ייעוד רחוב גדרה וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב, יש לבחון בכל עת שהוועדה המחוזית מאשרת תכנית חדשה במתחם את ההיבט התחבורתי ונדרש מבט-על לתכנון כולל של המתחם. לדידה של באת כוח העותרת נדרשת אפוא הפעלת שיקול הדעת מחדש מקום בו מובאת לאישור מוסדות התכנון תכנית חדשה שמעלה שוב את סוגיית הנגישות לחלקת העותרת.

23. העותרת חולקת על גישתה של הוועדה המחוזית להסתפק בבחינת התכנית בגבולות הקו הכחול שלה מבלי לבחון כיצד ניתן לשפר באמצעות התכנית את הפתרון התנועתי במתחם כולו ותוך הסתמכות בלעדית על תכנית 13094, ללא בחינה של המשמעות לתוספת יחידות הדיור העתידות לקום בחלקה 55 על דרך הגישה. היותו של רחוב גדרה רחוב ללא מוצא המספק דרך גישה מוטורית יחידה למספר חלקות, רוחבה של רצועת התנועה ברחוב גדרה ואורכו של הרחוב חייבו לדעת העותרת דיון מחדש בפתרון שנמצא במסגרת 13094-פתרון שגם לדעת הוועדה המחוזית לא היה פתרון אידיאלי. עמדת העותרת היא כי פתרון ראוי היה שימור מעבר ציבורי הקיים בחזית המערבית של חלקה 55, תוך יצירת רחבת סיבוב לרכבים פרטיים ורכבי שירות. באת כוח העותרת הטעימה כי הפתרון האמור שכולל את נטילת שטח הימשולש' שכלול בחלקה 55 לטובת דרך הוא "פתרון על מגש של זהב", שמאפשר את הגדלת הדרך ומתן פתרון טוב יותר לסיבוב כלי רכב.

24. לצד טענות אלה נטען כי היה על הוועדה המחוזית להשלים את התשתית העובדתית העומדת בפניה, להידרש לכשלים שהועלו בחוות הדעת שלמחלקת תושי"ה אצל הוועדה המקומית ואת בחינת התאמת הפתרון התנועתי להנחיות משרד התחבורה ומשרד הבינוי, המחייבות כי ברחוב ללא מוצא שאורכו גדול מ- 75-80 מטרים תותקן רחבה המאפשרת סיבוב משאית עירונית מסוג SU.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

טענות המשיבים

25. עמדת הוועדה המחוזית היא כי לא קמה עילה להתערבות בהחלטותיה, אשר עניינן אישור תכנית המוסיפה 11 יחידות דיור ביחס למצב הקודם, וזאת לאחר שבתקופה הקודמת אושרו תכניות אחרות במתחם. אשר לתכנית הנדונה טוענת הוועדה המחוזית כי זו תכנית נקודתית שכוללת את חלקה 55 בלבד ומציעה הריסה של מבנה קיים הכולל שתי יחידות דיור והקמת מבנה חדש שכולל 13 יחידות דיור בסך הכל. הבינוי המוצע תואם את מדיניות התכנון לאזור בנוגע להיקפי הבינוי ומאפשר התחדשות עירונית.

26. אשר לדרך הגישה טוענת הוועדה המחוזית כי זו אינה חלק מהתכנית והיא הוסדרה במסגרת תכנית 13094, שאושרה בשנת 2012 והסדירה דרך גישה למתחם מרחוב המייג ועד לחלקת העותרת. כך גם תכניות אחרות שאושרו במתחם נשענו על הסדרת התנועה ברחוב גדרה כפי שנקבעה בתכנית 13094.

27. הוועדה המחוזית חולקת על הטענות כי ההחלטה לא התקבלה על יסוד תשתית עובדתית ראויה, וזאת בשל היעדר התייחסות מספקת להסדרי התנועה ברחוב גדרה. בהקשר זה הפנתה הוועדה המחוזית להחלטת ההפקדה, שבה נקבע כי תנאי להפקדה יהיה ייעוץ מתאים עם יועץ התנועה של הוועדה, צירוף נספח תנועה וחניה ותיאום של התכנית עם מחלקת תושביה של עיריית ירושלים. בהתאם לכך פעלה הוועדה המחוזית והתכנית הופקדה לאחר אישור מצדו של יועץ התנועה של הוועדה שאישר את הסדרי התנועה.

28. בכתב התשובה מפנה הוועדה המחוזית גם לכך שבמסגרת ההחלטה ולאחר התייעצות עם יועץ התנועה כפתה הוועדה על מגישי התכנית לסמן זיקת הנאה גם בשטח הרמפה המצוי בדרום מערב חלקה 55, וזאת על מנת לאפשר תכנון עתידי שיכלול כניסה עתידית משותפת לחניון שיוקם בחלקת העותרת, ככל שזו תחליט לבנות בניין דומה בחלקתה.

29. לטענת הוועדה המחוזית אין לקבל את טענות העותרת בכל הנוגע להיבט התחבורתי מקום בו היא עצמה לא הגישה לוועדה במסגרת ההתנגדות חוות דעת מטעמה בנוגע להיבטים התחבורתיים של התכנית אלא טענה את טענותיה בעלמא וללא בסיס מקצועי.

30. הוועדה המחוזית מתנגדת להישענות העותרת על הנחיות משרד התחבורה ומשרד הבינוי בדבר חובת קיומה של רחבת סיבוב בכביש ללא מוצא. לטענתה מדובר בטענות



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

המועלות לראשונה במסגרת העתירה ולא נכללו במסגרת ההתנגדות המפורטות שהגישה העותרת לוועדה. הוועדה סבורה גם כי ההנחיות אינן תלות במקרה זה שכן הדרך המסומנת כזיקת מעבר לכלי רכב והולכי רגל ברחוב גדרה היא קצרה מ- 75 מטרים.

31. הוועדה המחוזית מזכירה את ההלכות הידועות בדבר אי התערבותו של בית המשפט בשיקול הדעת התכנוני של מוסדות התכנון אלא מקום בו נפלו פגמים היורדים לשורשה של החלטה, לפי עילות מובהקות מתחום המשפט המנהלי.

32. הוועדה המקומית הצטרפה בטענותיה לוועדה המחוזית. היא הוסיפה כי במסגרת החלטתה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית היא התייחסה להיבט התחבורתי וכן דרשה כי תוגש חוות דעת של מחלקת תושבייה. זו אכן התקבלה ואישרה את פתרון התנועה בתכנית בכפוף להסדרת חניה ציבורית ומדרכה בגבולות המגרש.

33. אף כהן מתנגד לקבלת העתירה. בכתב התשובה מטעמו הוא טוען כי טענות רבות שמעלה העותרת הן בגדר הרחבת חזית ולא נטענו בהתנגדות. בנוסף גם הוא תוקף את אי צירופה של חוות דעת שנערכה על-ידי מומחה תנועה מטעמה של העותרת. הטענה המרכזית שמעלה כהן עניינה השתק הפלוגתא ומעשה בית דין שנוצרו עם אישורה של תכנית 13094. כהן טוען כי העותרת טענה את כל הטענות שהיא טוענת אותן עתה במסגרת התנגדותה לתכנית 13094 ולא חסכה דבר, כהגדרת בא כחו של כהן. היא העלתה את בעיות התנועה, החניה, רדיוס הסיבוב לרכבי חירום המגיעים אליה אך עמדתה נדחתה ונבחר הפתרון שנבחר. עוד טוען כהן כי במסגרת תכנית 13094 הוסדרה דרך הגישה לחלקת העותרת ואילו התכנית הנוכחית אינה כוללת את שטח הדרך ואינה תכנית שעניינה תכנון מחדש של הדרך אלא קביעת הבינוי בחלקה 55.

34. כהן טוען בנוסף בכל הנוגע לדרישתה של העותרת להסדרת מרחב לסיבוב כלי רכב כי אין כל מניעה שהסיבוב ייעשה בתוך תחומי מגרשה של העותרת שכן לעותרת אין זכות לכך שרדיוס הסיבוב ייעשה מחוץ למגרש שלה, קל וחומר אין כל סיבה לכך שהעותרת תבקש להקים את הסיבוב האמור על חשבון מגרשים או חלקות של אחרים. גם כהן סבור כי אין להידרש לאותן הנחיות לתכנון רחובות בערים משהטענה בעניין זה לא עלתה במסגרת ההתנגדות. בנוסף נטען על ידי כהן כי להנחיות אין כל מעמד מחייב.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

דיון והכרעה

35. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי דין העתירה להידחות. ככלל מקובלת עלי עמדת המשיבים מטעמיהם. אוסיף בקצרה את הדברים הבאים.

36. ביסוד עמדת הוועדה המחוזית עומדת קביעתה כי אין להידרש במסגרת התכנית להסדרי התנועה במקום לאחר שהעניין הוסדר והוכרע במסגרת תכנית 13094. אני נכון להניח כי במקרים המתאימים יכול מוסד תכנוני לבחון מחדש קביעות קודמות שלו, שנעשו במסגרת תכניות מוקדמות יותר ואולם איני סבור שנפל פגם, לא כל שכן פגם המצדיק התערבות מצד בית המשפט בשיקול הדעת התכנוני, בהחלטה שהתקבלה. כמפורט לעיל, תכנית 13094 הסדירה את הגישה לחלקות 55 ו-56 וכן לחלקות האחרות. היא מצאה פתרון בדרך של מתן זיקת הנאה - פתרון שאושר על ידי הוועדה המחוזית ובית המשפט שדן בעתירה שהוגשה על תכנית 13094 סרב להתערב בו. ההחלטה הנוכחית, אגב אישור תכנית נקודתית לבנייה בחלקה אחת, שאינה משנה באופן משמעותי את היקף הבינוי שכבר אושר, אינה אמורה להביא לקיום כל הדיון מחדש. מכאן, שהחלטתה של הוועדה המחוזית שלא לקיים דיון מחדש בהסדרי התנועה הכוללים שכבר אושרו אינה מצדיקה, כאמור, התערבות.

37. הנחת העותרת במסגרת העתירה וגם בדיון לימדה כי לדעתה של העותרת קמה לה זכות קנויה ליצירת מעבר כלי רכב לחלקתה דרך רחוב גדרה, גם אם הדבר כרוך בפגיעה בקניינם של בעלי נכסים אחרים. הנחה זו אינה מובנת מאליה ואיני סבור כי הונחה תשתית לקבוע שהפתרון היחיד הוא נטילת חלק מחלקה 55, כפי שמציעה העותרת, כדי להסדיר את רחבת הסיבוב. לעומת זאת, הפתרון שנבחר הכולל הסדרת הסיבוב במסגרת החניונים שיוקמו במגרשים עצמם סביר לא פחות וכולל פגיעה פחותה יותר בקניינם של בעלי הנכסים. כאן המקום להזכיר את הידוע, כי השטח שנכבש לכביש ועליו נוצר רחוב גדרה לא יועד למטרה זו. הסדרת השימוש בו בדרך של זיקת הנאה נתנה מענה, שהוגדר כ"לא אידיאלי", אך ספק אם לעותרת זכות כאמור לכפות פתרון מיטבי יותר הכרוך בנטילת שטחים מחלקות אחרות.

38. מכאן, שלא מצאתי עילה להתערב בשיקול דעת מוסדות התכנון שלא ל'פתוח' מחדש את הקביעות שנעשו לעניין דרך הגישה לחלקות 55 ו-56, בשל הבנייה המוצעת בחלקה 55, שעה שמדובר בתכנית נקודתית, שאינה מוסיפה היקף בינוי חריג מזה שנצפה מראש בתכניות הקודמות, ושעה שפתרון תחבורתי כולל נבחן ואושר בעבר חרף התנגדות דומה מצד העותרת.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

עצם העלאת הרעיון מצד העותרת לקחת את אותו משולש מחלקה 55 ולייעד אותו לרחבת סיבוב אינו כשלעצמו מצדיק את פתיחתה של ההחלטה והקביעה לעניין דרכי הגישה מחדש.

39. לכך יש להוסיף כי על אף הטענות הרבות בדבר התקלה התחבורתית העותרת לא הגישה חוות דעת מקצועית מטעמה שהייתה יכולה להצביע על הקשיים ועל היתרונות והחסרונות בכל אחד מהפתרונות האפשריים. משכך, מקום בו מוסד התכנון נעזר ביעוץ של יועץ תנועה ומצא להסדיר בנוסף גם זיקת הנאה נוספת כדי לאפשר כניסה לחניון שיוקם בחלקת העותרת אין מקום לשינוי ההחלטה או לקביעה כי זו חורגת ממתחם הסבירות.

40. עוד לא מצאתי ממש בטענות לעניין הנחיות משרדי התחבורה והבינוי. במנותק מהשאלה האם מדובר בהנחיות מחייבות בהליך התכנון, ומאיזה מקום מודדים את אורכו של רחוב גדרה לצורך הערכת תחולת ההנחיות, הרי ששאלה זו כלל לא הועמדה לדיון בוועדה המחוזית אלא רק בעתירה ועל כן אין להסתמך על הטיעון בעניין זה עתה. מכל מקום אין חולק כי קיום רחבת סיבוב הוא רצוי אלא שבמציאות שנוצרה במקום, כפי שנקבעה בתכנית 13094, נבחר הפתרון המיטבי לדעת הוועדה ואין מקום להתערב בכך.

טענות נוספות

41. העותרת מעלה טענות נוספות. אחת מהן נוגעת לעץ האורן המיועד לשימור ולטענתה של העותרת העץ לא סומן במיקומו הנכון ויש לערוך מדידה חוזרת ותקינה. עוד סבורה העותרת כי אין לאפשר בניית מדרגות בקרבת העץ. אשר לשטח המיועד לצרכי ציבור העותרת אינה מתנגדת לכך שישמש לספרייה, כפי שנקבע, אלא מבקשת למנוע כל שינוי עתידי בכך בדרך של קביעה כי כל שינוי של יעוד זה יהווה סטייה ניכרת.

42. הוועדה המחוזית טוענת כי קיבלה בהקשר לעץ האורן את התנגדות העותרת וקבעה הוראת שימור מתאימה ולפיה לא תותר חפירה או בנייה במרחק הקטן מ- 3 מטרים מהעץ. לדעת הוועדה המחוזית ניתן בכך מענה מלא לטענות העותרת. עוד מזכירה הוועדה המחוזית כי הוגשה תכנית מדידה חדשה לגבי מיקום העץ המדויק ומסמכי התכנית תוקנו בהתאם להחלטה. אשר לגרם המדרגות הסבירה הוועדה המחוזית כי זה ייבנה מעל הקרקע וללא צורך בחפירות ובהתאם לכך אינו צפוי לסכן את העץ.

43. בנוגע לשימוש הציבורי מפנה הוועדה המחוזית לכך שקיבלה את עמדת העותרת ובהתאם לה החליטה שהשטח הציבורי ישמש לספרייה בלבד שהינו שימוש ציבורי שקט.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 יולי 2016

בפני כב' השופט ארנון דראל

עת"מ 59637-02-16 זיזי כהן נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

הגבלה זו נותנת מענה לטענות. הוועדה המחוזית אינה סבורה כי היה עליה לקבוע שהשימוש לייעוד אחר הוא בגדר סטייה ניכרת. ממילא כל שינוי בייעוד זה יחייב הליך של שימוש חורג וככל שהעותרת תתנגד לו עמדתה תישמע.

44. גם בשני עניינים אלה לא נמצאה עילה להתערב בשיקול דעתה של הוועדה המחוזית, שהוא שיקול דעת תכנוני מובהק. כך גם בהחלטה שלא לאפשר רשות ערר למועצה הארצית.

סיכום

45. העתירה נדחת. נוכח מצבה הרפואי של העותרת לא ייעשה צו להוצאות.

46. אוסיף כי בתום הדיון בעתירה ביקשה העותרת להוסיף דברים משלה ואולם נוכח האופי הנקודתי של העתירה ומשנשמעו טענות באת כוח העותרת בהרחבה לא מצאתי לכך מקום. בהמשך לכך פנתה העותרת בנפרד בכתב ואולם היה קושי לפענח את הכתוב, למעט הבקשה שנכללה שם לתוספת טענות המבוססות על תמונות ולביקור במקום. לא ניתן להוסיף טענות לאחר סיום הדיון ובהתחשב בתמונות שהוגשו וצורפו וכן בתכניות שעמדו לפני לא מצאתי כי נדרשת עריכת ביקור במקום.

47.

ניתן היום, ה' תמוז תשע"ו, 11 יולי 2016, בהעדר הצדדים.

ארנון דראל, שופט