

**בפני:** יו"ר הועדה: עו"ד אליעד וינשל  
חברי הועדה: מר איקה קדם, נציג ציבור  
מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור  
אדרי' עליזה וסרטייל, נציגת עמותת האדריכלים  
מר איתי אוהב ציון, נציג מתכנתת המחוז

**העורר:** משה איזנמן

– נגד –

**המשיבים:**  
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה הראל  
ע"י ב"כ עו"ד מיטל אביטל  
2. ישראל הרצברג  
ע"י ב"כ עו"ד בני גנוניאן

### החלטה

#### רקע

1. ענייננו בערר על החלטת הועדה המקומית מיום 26.6.16 לאשר תכנית בסמכות מקומית שמספרה 152-0412304 (להלן: **התכנית**). התכנית חלה על מגרש המיועד לבנייה למגורים בגוש 29539, חלקה 98 מגרש 5 ביישוב קריית יערים (להלן: **המקרקעין**).
2. על המקרקעין חלה תכנית 152-0083295 משנת 2013 (להלן: **התכנית בסמכות מחוזית**). תכנית זו מאפשרת הקמת 284 יחידות דיור במתחם מגורים (להלן: **מתחם המגורים**). במסגרת זו נקבע כי במקרקעין יבנו 80 יחידות דיור בארבעה בניינים, אשר בכל אחד מהם חמש קומות (20 יח"ד בכל בניין). מתחם המגורים נשוא התכנית בסמכות מחוזית כולל שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) מרכזי, אשר עליו נשען הפרוייקט והוא מהווה חלק ממנו. לצורך כך נקבעו ההפרשות הנדרשות לצרכי ציבור. כן יצויין, כי לגבי הבניינים הסמוכים למקרקעין הכלולים בתכנית בסמכות מחוזית, מהווים חלק מתחום המגורים, אושרה בנייה של שש קומות.

3. התכנית נשוא ערר זה מבקשת לאשר במקרקעין תוספת קומה, 20% זכויות בנייה ו-12 יחידות דיור. המשמעות היא כי סך יחידות הדיור במקרקעין יהיה 92 יחידות דיור בשש קומות וסך יחידות הדיור במתחם המגורים שהוסדר בתכנית בסמכות מחוזית יוגדל ל-296 דיור.

4. העורר הגיש התנגדות לתכנית ובמסגרתה חזר על טענות שהעלה בפני הועדה המחוזית טרם אישור התכנית בסמכות מחוזית, בהתייחס לסוגיות צפיפות, שטחים פתוחים ועוד. משנדחתה התנגדותו בפני הועדה המקומית, הגיש העורר את הערר שבפנינו. במסגרת ערר זה חוזר העורר ומעלה טענות שנדחו על-ידי הועדה המחוזית וכן טוען כי נכון לדחות את התכנית, מאחר שזו סותרת את החלטת הועדה המחוזית בהיבט מספר הקומות וגובה הבינוי.

#### דיון והכרעה

5. בהיבט של תוספת הזכויות אושרה התכנית מכוח סעיף 62א(9) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק). סעיף זה מקנה לועדה מקומית סמכות לדון בתכנית העוסקת ב"כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147". המשיבים מסתמכים על הוראה זו, בצירוף להוראת השעה המקנה לועדה המקומית סמכות לאשר בהקלה תוספת זכויות מעין זו המוצעת (סעיף 151(ב3) לחוק).

6. העורר לא העלה בערר מטעמו טענות במישור הסמכות. עם זאת, במהלך הדיון בפנינו התברר כי לא הונחה בפני הועדה המקומית חוות דעת מטעם מהנדס הועדה בהתאם להוראת סעיף 151(ב3)(1)(ט) לחוק. מהנדס הועדה סבר שאין צורך בכך, נוכח המידע הפרוגרמטי שהונח בפני הועדה המחוזית עת זו דנה בתכנית לפני שלוש שנים, ואולם משהפנינו את תשומת לב המשיבים לצורך בחוות דעת עדכנית מעין זו, הונחה חוות דעתו המפורטת של מהנדס הועדה המקומית בפנינו. בכך תוקן הפגם שהרי אין חולק כי בדיונים בפני הועדה המקומית יצאה זו מתוך הנחה שמהנדס הועדה המקומית אינו רואה קושי בהיבט זה ומכל מקום עמדה ברורה זו הוצגה בפנינו.

7. מכאן נפנה לדון בטענות העורר המתמקדות בהיבט שיקול הדעת באישור התכנית.

8. טרם נעשה כן נסיר משולחנו את טענות העורר המופנות נגד תכנית 152-0083295, אשר נכנסה לתוקף בשנת 2013. העורר התנגד לתכנית זו ואף הגיש עתירה שנמחקה בהמשך. על אף זאת עיקר טענות העורר היו בבחינת חזרה על טענות אלה בטענה כי הועדה המחוזית "התעלמה מטענותיו" (ש' 1, עמ' 3 לפרוטוקול הדיון). טענות אלה נדחו על ידי הועדה המקומית ולמותר יהיה לציין כי ועדה זו אינה המוסד המוסמך לדון בטענות העורר נגד תכנית שאישרה הועדה המחוזית.

9. נפנה אפוא לדון בשיקול הדעת באישור התכנית. בהיבט הפרוגרמתי לא השתכנענו כי טענות העורר מצדיקות את קבלת התנגדותו. בצדק הפנו המשיבות לכך שטענות אלה נדונו ונדחו בהחלטתה המפורטת של הועדה המחוזית, אשר נדרשה לטענות אלה כאשר הבקשה היתה לאשר במתחם הדיור 300 יחידות דיור. מתוך נקודת מוצא זו דנה הועדה המחוזית בטענות ודחתה אותן, לאחר שהונחו בפניה המסמכים הדרושים (נפנה לסעיפים 15,16 להחלטת הועדה המחוזית מיום 28.5.13). בהיבט זה נקבע, הן כי "היקף שטחי הציבור המוצעים בתכנית הם מספקים", והן כי "היקף השטחים הפתוחים המוקצים בתכנית הינו מספק עבור היקף יח"ד המוצע בתכנית". כאמור, עמדה זו ניתנה בהתייחס להיקף של 300 יח"ד שהתבקש בתכנית.
10. אכן, בחלקים אחרים בהחלטה האמורה הופתנו יחידות הדיור כתוצאה מהפחתת קומה, ואולם החלטה זו לא נסמכה על קבלת ההתנגדות בהיבט הפרוגרמתי וכאמור ההתנגדויות בהיבט זה נדחו בהתייחס להיקף 300 יחידות שהוצעו. בהיבט זה החלטת הועדה המחוזית ברורה כשמש: "אף שהצפיפות המוצעת בתכנית (קרי 300 יח"ד.. א.ו.) היא ראויה, נמצא כי נדרש צמצום מסוים של הבינוי המוצע בתכנית, נוכח מיקומה על גבעה גבוהה ובולטת ונוכח נצפותה הרבה מאזור כביש 1 ומכיוונים נוספים".
- כעת מבוקשת תוספת של 12 יחידות דיור, שתביא את הסך הכולל ל-296 יח"ד, ומכאן כי יש לתת משקל רב לבחינה שהתבצעה על-ידי הועדה המחוזית טרם אישור התכנית.
11. מכל מקום ולאחר שבחנו את המסמכים הפרוגרמטים ואת חוות דעת מהנדס הועדה, מוצאים אנו לחזור ולקבוע את שקבעה הועדה המקומית לגבי התכנית וכפי שקבעה הועדה המחוזית לגבי התכנית הקודמת, לדחות את התנגדות העורר בהיבט הפרוגרמתי.
12. בהקשר זה יצויין, כי העורר לא הגיש כל חוות דעת לתמיכה בטענותיו ולעומת זאת נסמכו המשיבות על חוות דעת מהנדס הועדה המקומית וכן על חוות דעת מפורטות קודמות. זאת ועוד, בתגובתו המשלימה הפנה העורר לחוות הדעת הפרוגרמטית מטעם היזם ולחוות הדעת מטעם המתנגדים בהתייחס לתכנית 152-0083295. בכך, כמו גם במהלך הדיון בעל-פה בפנינו, ביקש העורר לחזור ולטעון טענות שנידונו ונדחו בהחלטת הועדה המחוזית. לכך אין מקום ומכל מקום, לאחר שעיינו במכלול החומרים הרלוונטים, אנו סבורים שקביעות הועדה המחוזית בענין, הן לגבי השטחים למוסדות ציבור והן לגבי השטחים הפתוחים, הן קביעות נכונות שיש לאמצן.
13. באשר לתוספת הקומה הנוספת יש להקדים ולציין כי לעורר אין כל אינטרס אישי בסוגייה זו, שהרי אין חולק כי תוספת הקומה לא נשקפת בצורה כלשהי מביתו. עם זאת ובנסיבות המיוחדות של המקרה בהן תכנית בסמכות מקומית מבקשת לשנות תנאי מהותי שנקבע לפני כשלוש שנים בתכנית בסמכות מחוזית, מצאנו לנכון לדון בטענות העורר לגופן.

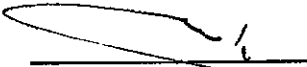
14. בהיבט זה מטרתה הברורה של התכנית היא לשנות את החלטת הועדה המקומית שניתנה לפני זמן קצר באופן יחסי (שנת 2013). אף ששינוי הוראות מהותיות שנקבעו על-ידי הועדה המחוזית בתכנית קודמת אינו מעורר קושי בהיבט הסמכות במקרים המנויים בסעיף 62א לחוק, הרי שבמישור שיקול הדעת ונוכח עקרון הכיבוד ההדדי בין מוסדות התכנון וההיררכיה התכנונית, הדבר מעורר קושי.
15. פתרון אחד, לקושי זה מצוי בסמכות השר להורות כי התכנית דורשת את אישורו (סעיף 109 לחוק). בענייננו, נקבע כי אין צורך באישור השר לפי סעיף 109 וזאת לאחר שהנושא נבחן בקפידה בלשכת התכנון המחוזית (החלטה מיום 9.6.16).
16. לצד זאת, נכון כי הועדה המקומית ולאחריה, במידת הצורך ועדת הערר, יפעילו את שיקול דעתם במקרה מעין זה בזהירות הראויה. מתד גיסא, יש לאפשר לוועדה המקומית, במסגרת סמכותה, לבחון תכנית המוגשת לה. מנגד, יש למנוע מצבים בהם יעשה שימוש לא מוצדק בהליך התכנון בסמכות מקומית על מנת לכרסם בעקרונות יסוד שנקבעו על-ידי מוסד תכנון בכיר יותר.
17. במקרה דנן הסבה הועדה המקומית את תשומת לב הועדה המחוזית במסגרת בחינת הצורך באישור השר לקושי שבסטייה מהחלטה קודמת של הועדה המחוזית. טוב שכך נעשה. לאחר מכן לא ביקשה הועדה המחוזית כי יידרש אישור השר ובכך דומה שהוסר החשש שמעלה העורר במישור ההגיונות ותובת הכיבוד ההדדי בין מוסדות התכנון.
18. לגופם של דברים ומן הבחינה התכנונית, חלו מספר שינויים שמצדיקים, כפי שנטען על-ידי המשיבות, בחינה מחודשת של ההחלטה. ראשית, נפנה לשינויים במישור המדיניות הארצית והחקיקה הרלוונטית המשליכים על האיזון שבין הבקשה לתוספת יחידות דיור ובין הפגיעה הנופית הנטענת. שינויים אלה באו לכדי ביטוי בתיקונים לחוק התכנון והבנייה שבבסיס הסמכות לדון בתכנית נשוא ערר זה. שנית ועם השלמת כביש מספר 1 במקטע הרלוונטי, הוגשו הדמיות מעודכנות המראות כי החשש עליו הצביעה הועדה המחוזית למופע בינוי רב מדי בהיבט זה, הוסר עתה.
19. בנסיבות אלה מקבלים אנו את עמדת הועדה המקומית שדחתה את ההתנגדות וקבעה כי "תוספת הקומה אינה משנה באופן מהותי את נצפותו של הפרוייקט, ואינה משנה באופן מהותי את הבינוי". קביעה זו נסמכת על הבינוי המאושר לחלק ממתחם המגורים בו ממוקמים המקרקעין (מגורים - שש קומות) וכן בצדי הפרוייקט (מלון בגובה שש קומות). לפיכך והדבר הוצג בהדמיות בפנינו, תוספת הקומה מהווה השלמה טבעית למדי של הבינוי. בהקשר זה נתזרזר ונציין כי הפגיעה הנופית העיקרית שהטרידה את הועדה המחוזית כתוצאה ממופע הבינוי מכביש 1 הוכחה עתה, לאחר השלמת הרחבת הכביש, כלא קיימת והעורר למעשה אינו חולק על כך.

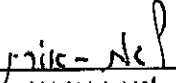
20. באשר לטענת העורר לפגיעה הנופית מהפסגות הרחוקות יותר ו"ממושבי הסביבה", הרי מן הראוי להזכיר כי העורר אינו נפגע מכך.

מכל מקום מדובר לכל היותר בפגיעה מזערית שהרי מתחם המגורים כולו בנוי לגובה שש קומות ועיקר מסת הבינוי הנצפית נובעת גם היום מפרוייקט סמוך. מכאן שבאיזון בין היתרונות בתוספת יחידות דיור ובין חשש זה, לא מצאנו לנכון להתערב בהחלטת הועדה המקומית לאשר את התכנית.

21. לפיכך ובכפוף לביצוע התיקון הנדרש במסמכי התכנית בהתאם להחלטתנו מיום 5.10.16, נדחה הערר.

ניתנה היום, כ"ד בתשרי תשע"ז, 26 באוקטובר 2016, בהעדר הצדדים.

  
אליעד וינשל, עו"ד  
יו"ר ועדות ערר  
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

  
ליאת אורין סנדורי  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז ירושלים

ערר מס': 1-326/16  
ישיבה מס': 054/16  
תאריך: 05.10.2016  
מס תכנית: 152-0412304

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

### החלטה


בהתאם להודעת המשיבים, יש להחליף את המילים "1.5 מ'" בסעיף 6.8 לתכנית במילים "0.3 מ'".

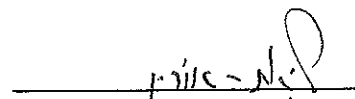
מהנדס הועדה המקומית ישלים את חוות דעתו בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום 1.11.16. חוות הדעת תומצא במישרין על ידי מהנדס הועדה המקומית, הן לוועדת הערר והן ליתר הצדדים.

העורר והמשיב 2 יוכלו, אם ימצאו לנכון, להגיש הודעה משלימה קצרה תוך 7 ימים מיום המצאת חוות דעת מהנדס הועדה המקומית אליהם.

לאחר מכן תשלח לצדדים החלטה בערר.

ניתנה היום, ג' בתשרי תשע"ו 5 באוקטובר 2016, במעמד הצדדים.

  
אליעד ונשל, עו"ד  
יו"ר ועדות ערר  
מחוז ירושלים ומחוז הדרום

  
ליאת אורין סנדורי  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז ירושלים

15