





3. במסגרת בקשה להיתר 2017/267 ביקשה המשיבה 2 חיזוק של המבנים במקרקעין בהתאם להוראות תמ"א 1/38 ותכנית 10038, כך שיתווספו 2.5 קומות חדשות ובהן 20 יחידות דיור מעל הבניין הקיים, וכן 4 יחידות דיור בקומת עמודים מפולשת תחתונה (להלן: "הבקשה להיתר"). הבקשה להיתר פורסמה להתנגדויות עוד ביום 18.7.2017, והוגשו לה מספר התנגדויות. ביום 20.12.2017 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר בתנאים. כך, בין היתר, נקבע כי תנאי להוצאת היתר מכוח הבקשה יהיה "הפקדת תכנית לשינוי קווי בניין", מדובר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, מכוח סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ומטרתה שינוי קווי הבניין עבור תוספת מרפסות. לתכנית הוגשו מספר התנגדויות, ובהן התנגדות העוררים.

4. ביום 4.3.2020 דנה הוועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית, דחתה את כללהטענות שעלו בהן (פרט להתנגדות העצמית שהגישה המשיבה), בהתאם להמלצת מהנדס העיר, והחליטה לאשר את התכנית; על החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

5. נציין כי, ביום 24.3.2020, בשל הגשת הערר, מסרנו הודעה למשיבה, כי לא יינתן היתר בבקשה שהוגשה על ידי המשיבה 2. ביום 27.8.2020, בהמשך לפניית המשיבה 2 שהסבה את תשומת לבנו שהערר הוגש כנגד התכנית בלבד, הבהרנו כי הודעתנו מיום 24.3.2020 שניתנה ביחס לבקשה להיתר בטעות יסודה, שכן הערר לא נסוב על הבקשה להיתר משנת 2017, ולפיכך אין בערר זה כדי לעכב או למנוע את השלמת היתר הבניה מכוח הבקשה להיתר.

6. בראשית הדברים נבקש להתייחס לטענת העורר 3 שטען בפנינו כי הוא, המייצג גם את העוררות 1 ו-2, משמש כפה למתנגדים אנונימיים, הגרים בסמיכות למקרקעין מושא הערר, וחוששים לחשוף את פניהם בפנינו; וכך הסביר זאת העורר בפרוטוקול הדיון בפנינו:

**" לשאלת היו"ר למה לא הבאתם אנשים מהשכונה שנפגעו, אנשים מרחוב פתח תקווה, אנשים נוספים, ואיפה השכונה ואיפה אנשי השכונה ולמה לא רואים אותם פה, אני משיב שאני אענה את התשובה ואני חושב שהיו"ר יבין אותי יותר טוב מיושבי ראש אחרים. אנחנו בתוך עמי יושבת, אדוני יודע בדיוק מה קורה כשמישהו מתנגד לתכנית או להיתר בנייה בשכונה, גם אם כואב לו. מה קורה? עושים לו שיימינג. קוראים לו מויסר וכל מיני שמות."**

7. אינני יכול לקבל את טענתו של העורר. טענתו של העורר לפיה בן הקהילה החרדית נרתע מלפנות לוועדת הערר, בשל אלימות פיזית או מילולית מצד הקהילה, לא זו בלבד שחוטאת היא לאמת, שכן עשרות רבות של עוררים – מבקשי היתר כמו גם מתנגדים – חרדים פוקדים מדי שנה את ועדת הערר, אלא שהיא גם משחירה קהילה גדולה שומרת חוק, גומלת חסדים המקפידה קלה כבחמורה הן בעניינים שבין אדם למקום והן בעניינים שבין אדם לחברו.

8. אמירתו של העורר לפיה מי שמתנגד לבניה, בהתאם לכללים הקבועים בחוק, קוראים לו "מוסר" מקוממת. (ראו: רמב"ם, משנה תורה, הלכות חובל ומזיק פרק ח' הלכה ט') העורר שמבין כי אין לו מעמד בפני ועדת הערר, כפי שנפרט להלן, מבקש להשחיר קהילה שלמה, להופכה לאלימה ולפורעת חוק, בכדי לזכות במעמד שאינו זכאי לו מבחינה חוקית.

9. ונשוב ונזכיר, בפני ועדת הערר עשרות חרדים מופיעים מדי שנה, אם לא למעלה מכך, בני כל הקהילות החרדיות שבעיר ירושלים. כוועדה מקצועית וכמוסד תכנון מגיעים אלינו חסידים, ליטאים, בני עדות המזרח, בני הישוב הישן ובני הישוב החדש; כולם נקבצו ובאו בפני ועדת הערר.

#### **זכות העמידה של העוררים**

10. סעיף 100 לחוק קובע ומגדיר את הרשאים להגיש התנגדות לתכנית.

100. כל מעונין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית מיתאר מחוזית או מקומית או תכנית מפורטת שהופקדו, רשאי להגיש התנגדות להן, וכן רשאים להגיש התנגדות להן –

(1) ועדה מקומית, או מהנדס ועדה מקומית, שמרחב התכנון שלה כלול בתחום התכנית או גובל אותו;

(2) רשות מקומית, לרבות ועד מקומי כאמור בסעיף 3 לפקודת המועצות המקומיות, שאזור שיפוטה כלול בתחום התכנית או גובל אותו;

(3) גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל על ידי שר הפנים בצו ברשומות ושיש לו ענין ציבורי בתכנית;

(4) כל משרד ממשרדי הממשלה;

(5) מתכנן המחוז – לתכנית שבסמכות הועדה המקומית. (ההדגשות שלי – ב' ז')

11. הסעיף מאזן בין זכות ההתנגדות שיסודותיה בדמוקרטיזציה של ההליך התכנוני, בשיתוף הציבור ובזכות העמידה לבין ייעול ההליך התכנוני ופישוטו, כמו גם הצפת מוסדות התכנון בהתנגדויות רבות של מי שאין להם זיקה אישית לקרקע נשוא התכנית המופקדת ושאינם עשויים להיפגע ממנה. לא זו בלבד, המחוקק יצר הבחנה חדה וברורה בין מי שעשוי להיפגע מהתכנית פגיעה אישית לבין מטרות ציבוריות רחבות וביניהן שמירה על שלטון החוק; ולא בכדי.

12. נדמה כי המחוקק ביקש להבדיל בין שני הטיפוסים המגישים התנגדות לתכנית, שכן לא הרי מי שנפגע פגיעה אישית מתכנית כמי שבא להגן על אינטרס ציבורי. העוררים שבפנינו מנסים לחבר בין שני טיפוסים המתנגדים ולעניינו נגלה טיפוס שלישי שהמחוקק כלל לא התכוון אליו והוא בעל הפרנציפ.

13. בספרו **דמויות מבית המשפט** (הוצאת מסדה, תשי"ג) מונה השופט ש"ז חשין ז"ל דמויות שונות הפוקדות את בתי המשפט, את משה חיים האורח הקבוע ואת בעל הפרנציפ, וכך כותב עליו השופט:

**"אך האמת ניתנת להאמר, כי זעיר-שם זעיר-שם אתה נתקל גם ביהודים אשר הם בבחינת "בני בית" בבית הדין, ובסכסוכי הדברים שהם מעורבים בהם העשירו את היוריספרודנציה שלנו והרימו תרומה ניכרת**

להתפתחותה של ההלכה הארצישראלית לכל ענפיה וגווניה. ליהודים אלה נהירין שבילי בתי-הדין, ובתביעותיהם ובהגנותיהם הם נלחמים כמלומדי-מקצוע, ולא יוותרו על זכויותיהם, האמיתיות או המדומות, אף כמלא הנימה. בחינת "ייהרג ואל יעבור".

בראש אנשי-מלחמה אלה מסתמנת דמותם הבולטת של "בעלי הפרינציפים".

המון העם הפשוט רוחש רגשי לעג ובוז לאדם קשה-עורף, בחינת סתם-עקשן, הקושר מלחמה על דברים של מה-בכך ועומד על כל "קוצו של יוד", בין שהשעה כשרה לכך ובין שאינה כשרה. וכשמלחמתו היא על דבר-של-ממון, אומר עליו העם, כי הוא בר-נש המוכן לההרג על "פחות משוה פרוטה". כוונת הדברים: אדם פלוני קמצן הוא, כילי וצר-עין. אך הקמצנים וצרי-העין למיניהם אינם רואים מומם, ואת תכונתם הפסולה הם מלבישים מחלצות מודרניות ומכנים אותה "פרינציפ". אדם כזה אינו פורע את חובו שהוא חב לאחר לא משום חסרון-כיס, חלילה, או משום שאינו רוצה לשלם, פשוטו כמשמעו, או משום שהוא עתיד להפיק טובת-הנאה אחרת אם לא ישלם, אלא סירובו כרוך בשאלה "פרינציפיונית", כביכול. בעלת חשיבות ממדרגה עליונה; והוא רואה ענין מיוחד בכך, לטובתו הוא, ולטובת הכלל, כמובן, כי בית הדין יתן דעתו על נימוקיו, יברר את ההלכה ויקבע את ה"פרינציפ". כשאתה חודר לעמקו של הסכסוך ומסיר את קליפת הדברים, קליפה אחר קליפה, מתגלה לפניך הרעיון הישן-נושן של הריגה על פחות משוה פרוטה, או מלחמת-קודש על טובת-הנאה חמרית שבחמרית.

יש ובדיונים מסוג זה צפה ועולה בזכרוני הלצה המונית — המונית מאד אולי — אשר מוסר-ההשכל שבה עשוי לקרוע את מסוה ה"פרינציפ" מעל אלה המעמידים פני תם. המון העם מספר, כי גבר אחד ישב בתיאטרון כשהוא חבוש מצנפת רחבת השוליים. על אף הפצרות היושבים בספסלים אשר מאחוריו, סירב האיש להסיר את המצנפת מעל ראשו, מתוך נימוק, כי חבישת כובע היא אצלו דבר שב"פרינציפ", וכי אין הוא מוכן לוותר על ה"פרינציפ" הקדוש, גם אם אין דעת הציבור נוחה הימנו. גברת אחת היתה שם אשר התנהגותו של הגבר חבוש-המצנפת הוציאה אותה מכליה, באשר היה עליה לטלטל ראשה מצד אל צד, כדי לחזות בבימה, ובעידנא

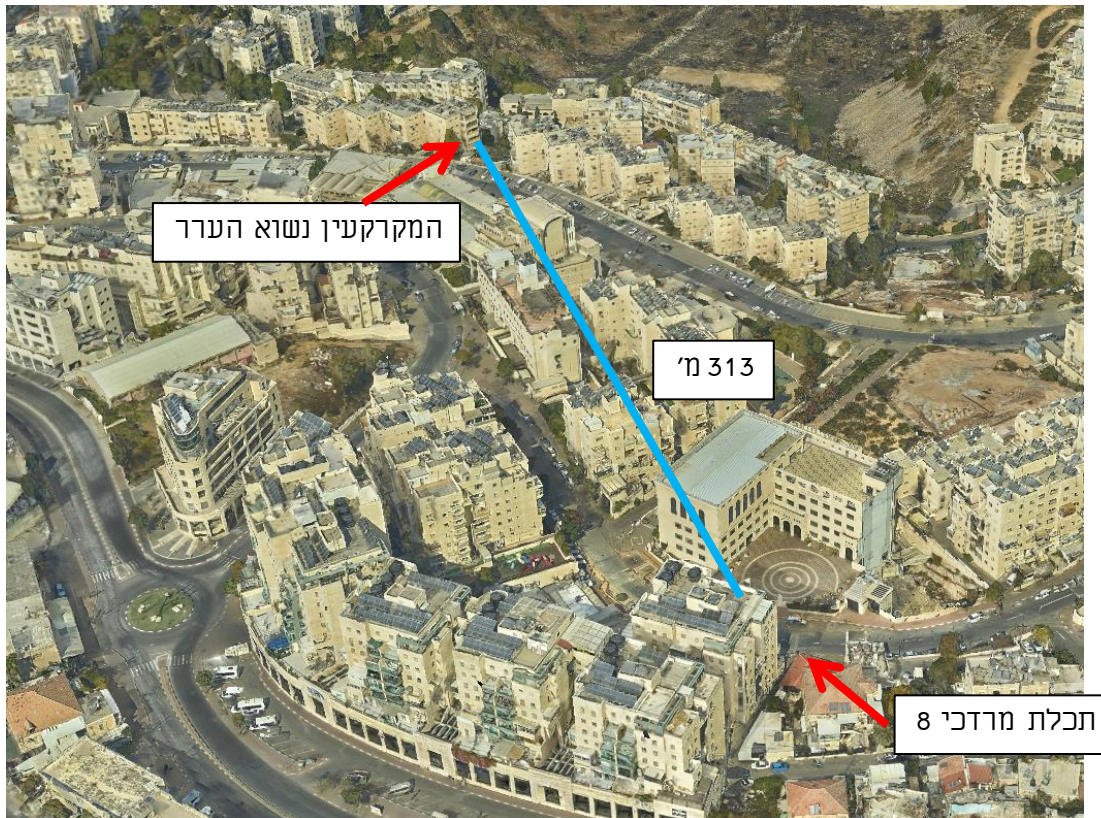
דריתחא שמטה את המצנפת בכוח מראשו, ולעיני היושבים מסביב נתגלתה גולגולת ערומה משער. משראתה הגברת כך, נתנה בקולה על הגבר העקשן: "פרינציפ הוא זה? קרחת היא זאת".

עלי להודות, כי הרגשת חולין מעין זאת תוקפת אותי לעתים אגב בירור ענין משפטי, כשטענת ה"פרינציפ" מתבדה, והרקע האמיתי לתביעה מתגלה לעין-כלי". (שם, "בעלי פרנציפס, 61-63)

14. אדון קרמר, המייצג, לטענתו, את כל העוררים שבפנינו, מוכיח כי "בסופו-של-דבר נגלה כמעט תמיד הלזט מעל פניהם" של בעלי הפרנציפ, "ומתברר כי לא מלחמה לשם שמים, אלא דקדוקי-ממון וצרות-עין בלבד מונחים ביסודו של מאבקים". (שם, שם)

15. בכתב הערר מציינים העוררים שני נימוקים שמנסים להסביר מה מקור זכותם להגיש את ההתנגדות ומכוחה את הערר. האחד, העובדה שהעורר 3 מתגורר במרחק של 290 מ' בקו אווירי ממיקום שטח התכנית; השני, היות העוררות 1 ו-2 "גוף ציבורי" ועמותה שמטרתם ייצוג אינטרסים ציבוריים שונים.

16. באשר לטענת העורר כי הוא מתגורר מרחק של 290 מ' בקו אווירי משטח התכנית הרי שלטעמנו נסיבות המקרה שבפנינו, שינוי מזערי בקווי הבניין, אינן מצביעות על פגיעה כלשהי. העורר 3, כפי שמופיע בפתיח לכתב הערר, מתגורר ברחוב תכלת מרדכי 8. בין ביתו של העורר לבין המקרקעין נשוא הערר מפרידים מספר רב של רחובות וחלקות ואין כל דרך לצפות ביניהן. להלן סימון המרחק ממקרקעי העורר 3 למקרקעין נשוא הערר (מתוך כתב התשובה):



17. כפי שניתן לראות מרחק רב מפריד בין בית העורר 3 למקרקעין מושא הערר שבפנינו. מספר רב של חלקות ובניינים מפרידים, כאשר מדובר במבנים גבוהים, ובהפרישי מפלסים המונעים כל שדה ראייה בין בית העורר לחלקה הנדונה.

18. טענת העורר כי חוסר במבני ציבור ושטחים פתוחים מקנים לו זיקה ישירה למקרקעין לא ברורה לנו כלל ועיקר. המדובר בתכנית להרחבת מרפסות שיאפשר לכל דייר בבניין מרפסת סוכה, כך שלא יצטרך לטרוח בחג הסוכות ולרדת לחצר המשותפת. האם בשל מרפסת הסוכה ידרשו יותר מבני ציבור? האם גודלה של המשפחה ישתנה אך בשל העובדה כי לא תצטרך לטרוח בחג הסוכות ולבנות את סוכתה בחצר המשותפת?

19. הפסיקה קבעה כי יש להראות זיקה מהותית למקרקעין. המבחן הדומיננטי שהוכר בפסיקה בדבר זכות העמידה להגיש התנגדות בהליכי רישוי בדומה ליחס להגשת התנגדות לתכנית הוא "מבחן הפגיעה". העורר 3 לא הצביע או הציג פגיעה של אינטרס אישי שלו שנפגע עקב אישור התכנית.

20. מכל האמור השתכנענו שהעורר 3 לא נפגע מהתכנית.

21. האם מי מבין העוררים הוא בעל מעמד של עורר ציבורי? שאלה זו נידונה בפני ועדת הערר הנכבדה ביחס לאותם "עוררים" שבפנינו, המיוצגים כולם על ידי נתן קרמר, בערר (י-ם) 1046/20 ירושלים שקופה שקיפות במנהל הציבורי ירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 26.3.2020), (להלן: "ערר 1046") ואין לנו אלא לשוב ולחזור על דברים שנכתבו:

"אין בידי לקבל את עמדת העוררות 1 ו-2 כי המדובר בעמותות או גופים המוקנית להם זכות עמידה כעוררים ציבורים. כך גם לא ברור אם המדובר ב"עמותות" המהוות אישיות משפטית. מכל מקום מקובלת עלי עמדת הוועדה המקומית כי העוררת 2 הינה עמותה הפועלת במזכרת בתיה, כאשר לא ברורה כלל ועיקר זיקתה לעיר ירושלים וכך גם לא ברורה זיקתו של העורר 3 לפעילות העמותה; כך גם העוררת 1, אינה אישיות משפטית ולא ברור כלל מעמדה; מכל מקום, לעמותה זו לא ניתן מעמד של גוף ציבורי לפי חוק התכנון והבניה...

בהתייחס לעורר 3, יש לציין, כי רשימת הרשאים להגיש התנגדות במסגרת פרסום הקלה אינה מוגבלת לבעלי קרקע גובלים בלבד, יחד עם זאת על המתנגד להצביע על פגיעה שנגרמת לו. על פני הדברים, שוכנעתי כי העורר 3 לא נפגע משינוי הבינוי בבקשה. העורר 3 אינו מתגורר בסמוך למקרקעין, כי אם ברחוב תכלת מרדכי בשכונת רוממה, המצוי במרחק של קו אוויר הקרוב לקילומטר...

...

לאחר שעיינתי בערר, בקשה לסילוק על הסף, התגובות לה והשלמת הטיעון מטעם הוועדה המקומית, ותמליל הדיון בפני הוועדה המקומית במלואו (המצוי באתר המקוון של עיריית ירושלים) התרשמתי כי אין המדובר בענייננו בטענות של אי חוקיות מובהקת המצדיקה ליתן לעורר 3, מעמד כעותר ציבורי...". (בנוסף ראו: ערר (י-ם) 1013/20 "ירושלים שקופה"- שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 27.7.2020)).

22. גם כאן לא הראו העוררים מה טעם יש ליתן להם מעמד של "עורר ציבורי" או "עותר ציבורי", שכן הם לא הוסמכו לכך לפי סעיף 100(3) לחוק, זאת בניגוד לרשימה ארוכה של עמותות שקיבלו הסמכה כאמור.



23. יתירה מכך, בבחינת סופו מעיד עלתחילתו, שאלנו את העורר מי עומד מאחורי העמותה. העורר לא ידע מי הם חברי העמותה בשמם הוא מגיש חדשות לבקרים עררים והתנגדויות בעיר ירושלים. לאחר ששאלנו ושברנו ושאלנו הסכים העורר לומר כך:

**"הרב קרמר:**

זה טוב, מוכר, הוא פעיל. לשאלת היו"ר מה התפקיד שלנו ומה עושים, אני משיב שאנו מתעסקים בתכנון ובנייה. אני שמאי מקרקעין מוסמך בארצות הברית. וגם יש לנו עוד עורכי דין שעובדים איתנו וגם יש שרון שהיא היועצת המשפטית של ארגון "במקום". וגם אדריכלית אפרת וגם אדריכלית שלהם שעובדת גם איתנו וגם יש חברת מועצת העיר שעובדת איתנו שקוראים לה לורה ורטון. לשאלת היו"ר אם כולם חברים בעמותה, אני משיב שהם יועצים של העמותה ואנו מתייעצים איתם ופועלים לפי מה שהם יועצים אלינו. לשאלת היו"ר אם חברת מועצת העיר לורה ורטון גם נותנת ייעוץ בשבילנו, משיב שכן, גם. השקפת עולמם לא משקפת השקפת העולם שלנו, אבל בתכנון ובנייה מה שאנו מתייעצים זה ענייני, מקצועי זה משהו אחר. לשאלת היו"ר שאני נותן פה צוות גדול של אדריכלים עורכי דין וכל הדברים האלה, והאם עובדים עם תרומות או איך זה הולך, אני משיב שקודם כול יש תרומות גם אבל בעיקר יש תרומות של אנשים שמתנדבים בעיקר מזמנם עם חלקם המקצועי, שהם מתנדבים לעמותה. חייב לציין שהגשתי מסמך גם לעורכי דין של הוועדה המקומית וגם לוועדת ערר ברי"ד עו"ד שרית אריאלי שמקשר אותי, שנתן לי סמכות לייצג את העמותה. נדמה לי בתיק 1013/20".

24. נפלא מענינו מדוע עמותת "במקום" המוסמכת להגיש התנגדות, בהיותה מוסמכת על ידי השר, לא מגישה עררים והיא מסתפקת במתן ייעוץ למר קרמר; כך לטענתו. עוד נפלא מענינו מדוע חברי מועצת העיר אף הם מסתתרים מאחורי כתפיו של מר קרמר ולא מגישים התנגדויות ועררים בעצמם. נדמה כי לא נותר לנו אלא להעלות תהיות אלו באשר לדמותו של הרב קרמר ובאשר לעמותות בשמן הוא פועל עלי כתב. מכל מקום נדמה כי אין לנו צורך להכריע ולקבוע עובדות ודי לנו בכך שהעורר 3 לא הראה פגיעה כלשהו במקרקעיו והעוררות 2 ו-3 חסרי זכות להגיש התנגדות וערר.

25. על מנת למנוע טענות שיכולות לעלות מצד העוררים נפנה לדברים שאמרה ועדת הערר בערר 1046, שם (סעיף 20 להחלטה) ציינה ועדת הערר כי בפסיקה הוכרה, אמנם, האפשרות של "עותר ציבורי" אלא שזו צומצמה למקרים בהם מדובר בפגיעה אנושה

בשלטון החוק ובעקרונות חוקתיים, דבר שכלל לא קיים במקרה שבפנינו. עוד נפסק כי על עותר ציבורי, המבקש לתקן מה שנראה בעיניו כעוול אך אינו פוגע בו במישרין, להראות שפגיעתו של המעשה המנהלי הינה חמורה וקשה והיא בגדר פגיעה מהותית בשלטון החוק, וכי אין די בהעלאת טענה לפגיעה פוטנציאלית בציבור ויש להוכיח מעבר לפגיעה "דבר מה נוסף" (ראו: פסקה 20 להחלטת ועדת הערר בערר 1046 והפניות שם); כאמור במקרה שבפנינו פעלה הרשות בסמכות ובסבירות ולא נפל פגם בהחלטתה, כפי שיורחב להלן.

### התייחסות לגוף הטענות – למעלה מן הצורך

26. נדמה כי בכך תם דיונונו בערר זה. יחד עם זאת נתייחס למעלה מן הצורך לגוף טענותיהם של העוררים, שכן העוררים דגן צובעים את טענותיהם בצבעי "שחיתות". נדמה כי משעה שניתנה לעורר 3, על ידי ועדת ערר זו בהרכב אחר, דריסת רגל במוסדות התכנון ניצל הוא אותה לרעה. העורר הן בכתבי טענותיו והן בדיון שבפנינו מוכן בשם "ההתנגדות הקדושה", תוך ניצול השובר שניתן לו על ידי מוסדות התכנון, להשמיץ מגזר שלם, להשמיץ אנשים ישרי דרך ואף את מוסדות התכנון עצמם.

27. בראשית נציין כי העוררים העלו טענות מן הגורן ומן היקב בתקווה כי אחת הטענות תפגע במטרה. חלק מהטענות נטענו בהתנגדות בפני המשיבה 1 וחלקן לא נטענו בהתנגדות בפני המשיבה 1 והעוררים לא רשאים להעלותן כעת. יחד עם זאת סבורים אנו כי יש לדחות את כל טענות העוררים, אלו שנטענו בפני המשיבה 1 ואלו שנטענו לראשונה בפנינו.

28. רובו של הערר ענינו סוגיות שאינן רלוונטיות לסוגיה שבפנינו. העוררים מלינים על היעדר תשתיות ציבוריות מספקות, עומסי תנועה, היעדר פתרונות חניה, סתירה להוראות תמ"א 38 ועוד טענות מטענות שונות. אלא שכאמור, אפוא, התכנית, נשוא ערר זה, לא עוסקת כלל בכל הסוגיות הללו (שככל והן רלוונטיות הן רלוונטיות לבקשה להיתר מכח תמ"א 38 ותכנית 10038. בקשה זו אושרה והופק היתר בניה והיא אינה רלוונטית לערר זה). התכנית, נשוא ערר זה, עניינה שינוי קווי בניין, על מנת לאפשר בניית מרפסות סוכה, וזאת בהתאם לסמכות המשיבה 1 בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

29. נוסף ונזכיר עסקינן בתכנית שלא מוסיפה יחידות דיור או שטחי בניה ולכן כל טענות העוררים בדבר תקפותה של תמ"א 38 לא רלוונטיות. מכל מקום, ביום 1.10.2019 החליטה המועצה הארצית על הארכת התמ"א עד ליום 1.10.2022 ומשכך בשעת כתיבת

החלטה זו התמ"א בתוקף, שרירה וקיימת. כך גם ביחס לתמ"א 35 ולהיקפי הבניה מכוחה.

30. נחזור ונזכיר עסקינן בתכנית לשינוי קווי בניין שתאפשר שהמרפסות כולן ישמשו כמרפסות סוכה. זוהי מסגרת הדיון שעמדה בפני הוועדה המקומית, וזו אף מסגרת הדיון העומדת בפנינו. התכנית לא מוסיפה יחידות דיור או שטחי בניה, אלא משנה במעט בלבד את קווי הבניין. ככל ולעורר טענות כנגד ההיתר מכח תמ"א 38 הרי שטענות אלו היו צריכות להישמע במועדן ולא אגב שינוי מינורי בקווי בניין לשם בניית מרפסות סוכה. מכל מקום נציין הרבה למעלה מן הצורך ובשולי הדברים, כי המשיבה 1, במסגרת הדיון בבקשה להיתר, בחנה סוגיות רבות. כך לדוגמא, לאחר שבחנה, החליטה כי אין מקום להתקין מקומות חניה נוספים בשל שיקולים טופוגרפיים ושיקולי תשתיות.

31. העוררים טוענים כי נפל פגם במסמכי התכנית. לטענתם הטבלה בסעיף 5 להוראות התכנית אינה מפרטת את קווי הבניין אלא מסתפקת בציון "כמפורט בתשריט". אלא שעל פי נוהל מבא"ת כפי שמסבירה המשיבה 1 בסעיף 38 לכתב התשובה אין כל מניעה בציון שכזה. בנוהל מבא"ת נכתב במפורש כי ניתן, בהקשר של קווי בניין, להפנות ל"מסומן בתשריט" התכנית. קווי הבניין, אפוא, מסומנים הן בתשריט המצב המאושר והן בתשריט המצב המוצע של התכנית, מה שמאפשר השוואה והבנה של השינוי בקווי הבניין שמציעה התכנית.

32. טענה נוספת של העוררים עניינה הקו הכחול של התכנית המסמן רק חלק מחלקת המגרש. אלא שגם טענה זו אין בידינו לקבל. על המקרקעין חלה כיום תכנית 9770/א "הרחבות דיור ותוספת קומה רח' פתח תקווה, שכונת רוממה" (פורסמה למתן תוקף בי"פ 6450 ביום 26.7.2012) אשר חלה על המקרקעין נשוא התכנית בלבד, וסימנה אותם כמגרש 200. משכך, ניתן לאשר תכנית אשר תחול על מגרש זה בלבד.

33. תכנית 9770/א, אפוא, חילקה את חלקה 87 למספר מגרשים ומשכך אף לא ברורה טענת העוררים בעניין איחוד וחלוקה. העוררים מסתמכים על ציטוט חלקי מתוך תמליל הדיון בעניין תכלת מרדכי 19, תוך שהם מתעלמים מהחלטת הוועדה המחוזית אשר דחתה את עמדת העוררים באותו עניין. כפי שפירטה המשיבה 1 בתשובתה, ביחס לתכנית 101-0485763, החליטה הוועדה המחוזית ביום 20.12.2018:

**"לטענה כי התכנית מציגה רק חלק מהמגרש (הכוונה מחלקה 116) ולא מציגה את המבנה הקיים מזרחית לתכנית הנידונה בחלקה 116. הוועדה**

דוחה את ההתנגדות. המבנה הקיים ממזרח לתכנית (שאינו חלק ממנה) מוצג במדידת הרקע בתשריט התכנית ותכנית קומת הקרקע בנספחת הבינוי. בהקשר זה יובהר כי היות והבינוי המוצע במסגרת תכנית זו, מתייחס אך ורק לבית המשותף הנדון וההרחבות מתבצעות בהתאם לקונטור ולגובה, ואין בכך כדי לגרוע ו/או לפגוע בבינוי ביתר הבתים המשותפים במגרש, אשר בחלקם ביצעו הרחבות בהתאם לתכנית המאושרת."

34. גם הטענה ביחס להתנגדות העצמית דינה להידחות. סעיף 108 לחוק מקנה שיקול דעת רחב למוסד תכנון בבואו לדון בהתנגדויות לתכנית. בפסיקה אף נקבע כי על חברי ועדת תכנון לגלות שיקול דעת משלהם, והוא ייבחן לפי מהותו, לפי שליחותו של מוסד התכנון כנאמן הציבור, וכי על הוועדה לשמש קולו של הציבור ולא להשליך יתרה אף על מתנגדים (ראו ע"מ 11061/04 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-מחוז חיפה נ' עיריית קריית אתא (פורסם בנבו, 29.6.2005)). משכך, רשאית הייתה הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות העצמית של המשיבה, וזאת בהתאם לשיקול הדעת המוקנה לה בחוק.

35. מפרוטוקול הדיון נובע כי המשיבה 1 אפשרה לעוררים להשמיע טענותיהם בפניה, ואף אפשרה להם להשיב לנציגי המשיבה, כל זאת בהתאם לסדרי הדין הנהוגים בדיון בהתנגדויות לתכנית (ראו תקנה 12 לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), התשמ"ט-1989; להלן: "תקנות ההתנגדויות"). משעשתה זאת, רשאית הוועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה הרחב, כפי שפורט לעיל, וכאמור, לאחר קיום דיון פנימי החליטה לקבל את עמדת גורמי המקצוע בעירייה.

36. עיון בתקנות ההתנגדויות מראה כי למוסד התכנון הדין בהתנגדויות יש סמכות רחבה לסטות מהוראות התקנות וכי יש לו סמכות שיורית על דברים שלא נקבעו בתקנות (תקנות 22 ו-24 לתקנות ההתנגדויות). למרות זאת נצמדה המשיבה 1 לסדרי הדין שנקבעו בתקנה 12 ואפשרה לעוררים להשמיע התנגדותם, וזאת חרף העובדה שהם נעדרים זכות עמידה להגיש התנגדות אף לעמדת הוועדה המקומית (שיכלה לדחות את ההתנגדות על הסף בשל כך בהתאם לתקנה 7 לתקנות ההתנגדויות).

37. נדמה כי החטא הקדמון של ערר זה הינו הזכות שנתנה המשיבה 1 לעוררים להגיש התנגדותם. נדמה בהקשר זה כי כשם שחובתה של הרשות לשמוע, בלב פתוח ונפש חפצה, את מי שזכאי להגיש התנגדות כך מחובתה שלא לשמוע את מי שלא זכאי להגיש התנגדות. ונדמה כי התנהלות העוררים בערר זה מחדדת את החשיבות בהקפדה על עניין זה.

38. טענה נוספת הינה טענה שהתכנית סותרת, את תכנית האב לרוממה אך מדובר בעוד טענה חסרת בסיס בה מנסים להיתלות העוררים, שכן, המקרקעין אינם כלולים בתכנית אב רוממה, ומשכך בוודאי שהתכנית נשוא הערר אינה סותרת אותה.

39. בטרם סיום נבקש לציין כי כתב הערר של העוררים מעלה טענות מן היקב ומן הגורן, חלקן במפורש, חלקן במשתמע, חלקן בדרש וחלקן בסוד. נדמה כי העוררים, הבקיאים היטב בנפתולי התכנון והבניה, מנצלים זאת גם כדי להתיש את מוסדות התכנון וגם כותבים את טענותיהם, כך שבמעלה הדרך יוכלו לטעון בערכאת הערעור שהטריבונול דמטה לא התייחס לכל טענותיהם. בהקשר זה נציין כי ההתייחסות לגופן של הטענות נעשתה בהחלטה זו למעלה מן הצורך, שכן לעוררים לא קמה זכות להגשת ערר. התייחסנו לכל טענותיהם המפורשות של העוררים יחד עם זאת לטעמנו משעה שנימקנו את החלטתנו אין אנו נדרשים להתייחס לכל טענה וטענה של העוררים ודאי לא לטענותיהם שנטענות ללא ביסוס, בתמציתיות וכל מטרתן לשמור טענות לעת מצוא. בהקשר זה נפנה לעת"מ (חיפה) 29676-10-15 שווק רוסמן בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית מחוז חיפה (פורסם בנבו, 15.3.2016):

" עם זאת, מקובלות עלי עמדות ועדת הערר והוועדה המקומית, לפיהן, ועדת הערר אינה חייבת להתייחס בהחלטותיה בעררים המוגשים לפתחה לכלל הטענות המובאות בפניה, ודי בכך, כי החלטתה תהיה מנומקת ומבוססת על נימוקים תכנוניים, העומדים בגדר מתחם הסבירות. יפים לעניין זה, בשינויים המחויבים, דבריו של בית המשפט העליון ברע"פ 4594/14 אברהם שדה נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון (13/07/14)... שם צוינו הדברים הבאים:

"באותו האופן, בית המשפט איננו חייב להתייחס בהכרח לכל טענה שמועלית על ידי בעלי הדין, ואין בעובדה זו כשלעצמה, כל פסול, כאשר בעל הדין לא הצביע שיש בטענתו, על פניה – ממש... "

הגם שדברי בית המשפט העליון בפסק דין שדה התייחסו לשאלת חובתו של בית המשפט להתייחס לכלל הטענות המובאות בפניו, סבורני, כי דבריו של בית המשפט העליון כוחם יפה גם בכל הנוגע לסמכותה של ועדת הערר. נוכח האמור – סבורני, כי אין בהעדר התייחסותה של ועדת הערר לכלל טענות העותרת בערר כדי להצדיק בהכרח את השבת הדין לוועדת הערר לצורך השלמת החלטתה.

בנסיבות אלה, סבורני, כי השאלה שצריכה לעמוד על הפרק בענייננו, לא צריכה להיות, אם בשל העדר התייחסותה של ועדת הערר לכלל טענותיה של העותרת בערר יש להשיב את הדיון לוועדת הערר להשלמת החלטתה כפי שניסתה העותרת להציג, אלא, השאלה הנכונה היא, אם, השבת הדיון לוועדת הערר לצורך התייחסותה ליתר הסוגיות שעמדו על הפרק, יש בה כדי להביא לשינוי בהחלטה או שמא, החלטת ועדת הערר כפי שניתנה, עומדת במתחם הסבירות, ואינה מצדיקה התערבות של בית המשפט בהחלטה.

40. לסיום נציין כי טענות העוררים מנותקות מהמציאות וכולן מקורן, במקרה הטוב, בחשש רחוק היפותטי ונטול ממשות כלשהי בבחינת " אין חוששים שמא..." (פסחים, ט, ע"א).


41. הערר נדחה הן לגופו והן על הסף.

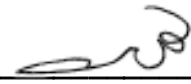
42. לעניין ההוצאות סבורים אנו כי יש מקום להשית על העוררים הוצאות שישקפו את ההוצאות הריאליות של המשיבים בניהול ערר זה. בנסיבות העניין החלטנו לחייב את העוררים בהוצאות המשיבים 2-5 בלבד וזאת בהתאם לאמור בסעיף 37 לעיל.

43. בהתאם להחלטת כבוד השופט אלכסנדר רון מיום 9.12.2020, שניתנה במסגרת עת"מ 48461-11-20 ירושלים שקופה ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח' אנו מוחקים את העוררת 1, שכן היא "אינה" אישיות משפטית", היינו נעדרת מעמד משפטי לדבר".

44. לפיכך, העוררים 2-3 יישאו, כל אחד בנפרד, בהוצאות המשיבים 2-5 בסך 20,000 ₪. ההוצאות ישולמו בתוך 30 ימים ולאחר מכן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ניתנה היום כ"ט בכסלו תשפ"א, 15 בדצמבר 2020

  
בנימין זלמנוביץ, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז ירושלים

  
דנית סעדון,  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז ירושלים

1077/20  
(מספרו: ים / 0320 / 1077)

מס' תיק:

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

2017/0267.00

מס בקשה: