

מס' תיק: 1041-24

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

מס' בקשה: 20221009/1

**בפני:** יו"ר הוועדה: **דפנה תמיר, עו"ד**  
חברי הוועדה: מנחם בלומנטל, נציג ציבור  
יצחק ליר ליפובצקי, נציג ארגון האדריכלים  
ברכה בלחדב, נציגת מתכנן המחוז

**העוררים:**  
1. נצר בר-און  
2. תמר קסטל בר-און

- נגד -

**המשיבים:**  
1. רשות הרישוי המקומית מטה יהודה  
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה  
ע"י ב"כ עו"ד אריאל אופק  
3. חוה מוריס  
4. עמוס מוריס רייד  
ע"י ב"כ עו"ד נעם קולודני

### החלטה

בפנינו ערר על החלטת רשות רישוי מטה יהודה מיום 25.3.2024 לאשר בתנאים בקשה להיתר בניה מספר 20221009/1 (להלן: "הבקשה להיתר") ביישוב עמינדב במקרקעין הידועים כגוש 29638 חלקה 84 מגרש 105 (להלן: "המקרקעין").

### רקע

1. העוררים הינם בעלי הזכויות בחלקה 85 מגרש 27 הסמוכה למקרקעין והגובלת לה מצד מזרח.
2. המשיבה 1 הינה רשות רישוי מטה יהודה אשר בפניה נדונה הבקשה להיתר, המשיבה 2 הינה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה (להלן: "רשות הרישוי", "הוועדה המקומית").
3. המשיבים 3 ו 4 הינם מבקשי הבקשה להיתר (להלן: "המשיבים").

4. להלן מהות הבקשה וההחלטה מתוך פרוטוקול הדיון בבקשה להיתר מיום  
: 25.3.2024

### ”מהות הבקשה

תוספת בניה בבית בעל משק, יחידת קייט ותוספת בניה לבן ממשיך.

### הערות בדיקה

מבוקש: תוספת בניה לבית בעל משק ויח”ד קייט, תוספת בניה לבית בן  
ממשיך.

קווי בניין: 4 מ' צידיים 5 מ' קדמי ו 6 מ' אחורי, הבקשה עומדת בהוראות  
התכנית.

זכויות בניה: מי/820, 450 מ”ר עיקרי ושרות ו 90 מ”ר ב 2 יח”ד קייט.

פתרון חניה: 2 חניות ליח”ד בתחום המגרש.

שונות: יח”ד הקייט מבוקשת מעל בית בעל משק.

5.6.2023 הוסר מסדר היום,

הבקשה תובא לדיון חוזר לאחר קבלת התייחסות פקיד היערות לעניין  
העצים והבניה הסמוכה אליהם.

### מטרת הדיון

המבקשים הגישו לוועדה התייחסות פקיד היערות לעניין העצים והבניה  
הסמוכה אליהם.

### החלטות

תוספת בניה בבית בעל משק, יחידת קייט ותוספת בניה בבית לבן ממשיך.  
הוועדה מאשרת את הבקשה לאחר שיוגשו אישורים וימולאו התנאים  
הבאים.”

### להלן המקרקעין צילום מתוך מערכת GIS



### התוכניות החלות על המקרקעין

5. תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף ביום 15.11.1979 על פי תשריט התכנית  
המקרקעין מסומנים באזור חקלאי ב'.

6. תוכנית מי/820 (להלן: **"תכנית מי/820"**), פורסמה למתן תוקף ביום 9.8.2001, התכנית שינתה את הוראות תכנית מי/200 והרחיבה את השימושים המותרים באזור חקלאי ב'. זכויות בניה שניתנו לפי תכנית מי/820 קבעו 400 מ"ר שטח עיקרי למגורים עבור שלוש יחידות דיור בשני מבנים (בעל משק, בן ממשיד ויחידת הורים בגודל מרבי של 55 מ"ר) וכן 90 מ"ר עבור שתי יחידות קיט. קווי הבניין נקבעו בתכנית ל- 5 מ' קדמי, 4 מ' צידי ו 6 מ' אחורי למעט בבניינים שהיו קיימים כבר במועד הפקדת התכנית.
7. תכנית 151-0387068 לפיתוח תיירות כפרית וחקלאות במטה יהודה (להלן: **"תכנית מטה יהודה"**), פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 27.12.2018.
8. הבקשה להיתר כאמור הינה **"תוספת בניה בבית בעל משק, יחידת קייט ותוספת בניה בבית לבן ממשיד"** במסגרת הבקשה להיתר נתבקשו תוספות לשטח עיקרי בהיקף 149.46 מ"ר ושטח שירות בהיקף 16.08 מ"ר.

### תמצית טענות העוררים

9. כאמור העוררים, הם בעלי הזכויות במקרקעין בחלקה מספר 85 מגרש 27 הסמוכה לחלקת המשיבים.
10. העוררים טוענים לזכות עמידה בהתאם **"להלכת שפר"** וזאת לטענתם בגין סטיה ניכרת מתכנית ופגמים מנהליים אשר נפלו בבקשה להיתר כפי שיפורט להלן.
11. העוררים טוענים כי הבקשה לאישור היתר הבנייה אינה מצויה בסמכותה של רשות הרישוי ואף לא בסמכות הוועדה המקומית שכן הבקשה כוללת בניה בסטייה ניכרת מקו בניין קדמי והכשרה נסתרת של עבירות בניה. העוררים טוענים כי הצגת יחידת הדיור השנייה כ"בינוי קיים בהיתר מס' 21961" הינו מצג שווא ולא מדובר בבינוי מאושר.
12. עוד נטען כי הבקשה להיתר כוללת שינויים במפלסי הקרקע אשר מנוגדים להוראות התכנית וגם הוראה להריסת גדר אבן משותפת בין החלקות ללא הסכמתם. לטענתם, היקף העבודות המפורטות בבקשה יגרום לנזקים משמעותיים בשדרת הברושים ובגדר האבן המשותפת בין החלקות ולכן על המבקשים לפעול לפי הוראות תכנית מטה יהודה בסעיף 6.1 **"תנאים למתן היתרי בניה"**, שם נקבע כי כתנאי לכל בקשה להיתר שתוגש המציעה העתקה/עקירה/שימור עצים בוגרים יהיה בתיאום עם פקיד היערות. לטענתם למרות הוראה זו לא עוגנה חוות דעתו של פקיד היערות בהחלטת הוועדה המקומית.
13. העוררים טוענים כי חישוב השטחים בבקשה שגוי ומפרטים כי בשטח הממ"ד נגרעו שטחים בגין עובי קיר שמעל 25 ס"מ וקיימת גם הפחתה לא ברורה בהיקף של 11.67 מ"ר בטבלת השטחים מבלי שצוין מהם אותם שטחים שנגרעו ממצבת השטחים

העיקריים, העוררים מוסיפים כי גם הגובה הפנימי ביחידת הדיור הנפרדת וביחידת הקיט נמוך ואינו תואם לתקנות.

14. העוררים טוענים כי תכנית הפיתוח שהוגשה עם הבקשה להיתר אינה תואמת את

הוראות סעיף 12 בתכנית מי/820 "הוראות מיוחדות ותנאים למתן היתר בניה".

15. לסיכום טוענים העוררים כי רשות הרישוי לא שקלה את כל השיקולים הרלוונטיים ולא נתנה לעוררים הזדמנות להשמיע את טענותיהם, מה שמנוגד לעקרונות הצדק הטבעי ולחובת ההנמקה המוגברת החלה במקרים מסוג זה.

### תשובת המשיבות 1 ו 2

16. המשיבות רשות הרישוי והוועדה המקומית (להלן: "המשיבה") הדגישו כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות התכנית והחוק, ולכן נמצאת בסמכותה של רשות הרישוי. החריגה הנטענת על ידי העוררים בקו בניין קדמי קיימת גם בהיתר קודם ובתשריטת תכנית מי/820 שאושרה כדין, ולכן אינה מהווה סטייה מהתכנית.

17. בנוגע לדרישה לתיאום עם פקיד היערות, המשיבה מסבירה כי לא נדרשה חוות דעת מפקיד היערות לפי החוק והתקנות, אך לאור טענות העוררים נתבקשו המשיבים לפעול לקבלת חוות דעת בטרם תדון הוועדה בבקשה. משפקיד היערות מצא שאין מניעה סביבתית למתן ההיתר חזרה הבקשה לדיון ברשות הרישוי וחוות הדעת אף הוטמעה בבקשה להיתר.

18. המשיבה מדגישה שחוות הדעת ניתנה לאחר בחינת כל המסמכים שהוצגו ונדרשו על ידי פקיד היערות ומכל מקום הטענות המנהליות שהועלו נגד פקיד היערות אינן מעניינה של ועדת הערר.

19. המשיבה מציינת כי חישוב השטחים נעשה בהתאם לתקנות ולדרישות הצוות המקצועי ולא נפל פגם בחישוב עובי קירות המבנה או בהפחתת השטחים. ולעניין גובה יחידת הקיט משיבה המשיבה כי גובה היחידה עונה להגדרת עליית גג.

20. בעניין מפלסי הקרקע טוענת המשיבה כי הבקשה אינה כוללת שינויים בטופוגרפיה הקיימת ובוודאי שלא במקרקעין הגובלים. לגבי תוכנית הפיתוח טוענת המשיבה כי היא נערכה כדין וכל מה שהיה נדרש לסמן בה, סומן כראוי.

21. בסיכום דבריה טוענת המשיבה כי מדובר בהחלטה סבירה שהתקבלה לאחר קבלת חוות הדעת ובחינת כל העובדות והמסמכים הרלוונטיים ולכן אושרה.

### תשובת המשיבים

22. המשיבים טענו כי הבקשה להיתר תואמת את התכנית התקפה והתקנות החלות ואינה כוללת הקלות ולכן אינה דורשת אישור מיוחד, כל הבינוי המתוכנן נמצא בתוך קווי הבניין המאושרים, חישובי השטחים נעשו כדין ואין חריגה מהגובה או

מהשימושים המותרים, החריגה הנטענת על ידי העוררים ככזו המקימה להם זכות ערר כביכול מסומנת ומאושרת בהיתר בניה משנת 2002.

23. הבקשה לא כוללת כריתת עצים, פגיעה בעצים מוגנים או שינוי במפלסי הקרקע הסמוכה לגבול חלקת העוררים, התכנון בוצע תוך שמירה על הטופוגרפיה הקיימת והמרחקים הנדרשים מהעצים הקיימים, לא צפויה פגיעה בעצים או בגדר האבן והתכנון נעשה הלכה למעשה בהתאם להנחיות שהתקבלו מפקיד היערות.

24. הבקשה כוללת סימון מפורט של תחומי החפירה והמילוי, ומתייחסת לכל הדרישות הרלוונטיות בתוכניות המתאר והפיתוח ובהתאם להנחיות המשיבה ולכן לא נפל בה כל פגם.

### האם לעוררים עומדת הזכות להגשת הערר

25. המשיבים מבקשי ההיתר הגישו בקשה לדחיית הערר על הסף בשתי טענות האחת כי העוררים אחרו בהגשת הערר והשנייה כי מאחר ומדובר בהיתר תואם תכנית לא עומדת לעוררים הזכות להגיש ערר (להלן: "הבקשה לדחייה על הסף").

26. במסגרת הבקשה לדחייה על הסף נטען כי המועד האחרון להגשת הערר היה בתאריך 25.4.2024 בעוד שהערר הוגש רק ביום 30.4.2024 ועל כן הוגש הערר באיחור. בכל הנוגע לזכות העמידה פרטו המשיבים כי אין כל זכות להגשת ערר במקום בו התבקשה בקשה להיתר תואם תכנית. המשיבים טענו כי אין כל יסוד לטענות העוררים כי הבקשה להיתר אינה תואמת תכנית תוך שהם מדגישים כי הטענה המרכזית כביכול בערר שהבניה הינה בסטייה מקו בניין קדמי ו/או כי מדובר בהכשרת עבירת בניה חסרת בסיס לחלוטין ומשכך אין בכוחה להוות זכות להגשת ערר. המשיבים עונים לכל טענות העוררים וחוזרים ומדגישים כי הבקשה תואמת תכנית והבניה שכביכול נטען לגבי כי מהווה סטייה אושרה עוד בתכנית קיימת ובהיתר שניתן בעבר.

27. המשיבים טענו בכתב ובעל פה תוך שמציינים כי הזכות להגשת ערר מוגבלת וטענות העוררים נטענות באופן כללי ללא כל הוכחה ואין לפתוח את דלת הערר בטענות חסרות בסיס. הטענה כי על הבקשה להיתר היה לכלול הקלות לא הוכחה ואין בכוחה של כל טענה שהיא לייצר זכות עמידה.

28. גם המשיבה בתשובתה הדגישה כי מדובר בבקשה להיתר תואמת תכנית ללא הקלות, ולעוררים לא הייתה הזכות להתנגד לה ובהמשך לא היה להם זכות להגיש ערר כנגד החלטת רשות הרישוי.

29. ביום 14.7.2024 הגישו המשיבים בקשה נוספת למחיקת הערר בה חזרו על בקשתם למחיקה על הסף תוך שציינו כי העוררים כלל לא הגישו התנגדות לבקשה להיתר.

30. לאחר עיון בבקשה לדחייה על הסף, הגענו למסקנה כי הערר הוגש במועד, וזאת בהתחשב במועדי החגים ובחול המועד פסח שחלו במהלך התקופה הנמנית להגשתו, כך שניתן היה להגיש את הערר עד ליום 30.4.2024 ביום בו הוגש הערר (באשר

לתאריכים שנטענו על ידי הצדדים נציין כי מאתר המשיבה עולה שפרוטוקול הדיון פורסם ביום 27.4.2024 וכן כי התאריך בו נשלחו מכתבי ההחלטה היה ביום 28.3.24 ובמועד זה נטען על ידי העוררים כי נחשפו להחלטה).

31. בכל הנוגע לזכותם של העוררים להגשת ערר על היתר תואם תכנית, הרי שקיימת פסיקה ענפה הקובעת באופן עקרוני כי ככל שעסקינן בהיתר תואם תכנית לא קמה זכות להגשת ערר. זכות שכזו תקום רק באופן חריג ומשהוכח כי קיימת בבקשה להיתר סטיה מתכנית אשר במקרים מסוימים תקים זכות כאמור.

32. סעיף 152(א)(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן "החוק") קובע כי למתנגד קיימת זכות להגשת ערר על דחיית התנגדותו רק אם זו הוגשה לפי הוראות סעיף 149(א) לחוק, ונדחתה.

**"הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות שהוגשה לפי הוראות סעיף 149(א) רשאי לערוך בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה בדבר הסירוב או הדחיה..."**

33. סעיף 149(א) לחוק מקנה זכות התנגדות רק במקום בו הבקשה כללה בקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתכנית. בבקשה שכזו יש צורך לפרסם הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או השימוש החורג כדי לאפשר הגשת התנגדויות על ידי הבעלים והמחזיקים בקרקע או במקרקעין הגובלים בקרקע שלגביהם הוגשה הבקשה.

34. בבקשה להיתר מושא הערר שבפנינו טענה המשיבה כי מדובר בבקשה להיתר תואם תכנית ולכן לא בוצע פרסום להתנגדויות ומכאן כי באין הקלות, אין פרסום, אין התנגדויות, אין החלטה בהתנגדויות ואין זכות ערר. בעוד שלטענת העוררים מדובר בבקשה להיתר הכוללת סטיה ניכרת ושהיה מקום לפרסום הקלות ומשכך קמה להם זכות להגשת ערר.

35. ראשית לעניין הגשת התנגדות על ידי העוררים, כפי שציינה המשיבה ונראה כי בצדק מסוים, העוררים שלחו לוועדה "מכתב" ובמסגרתו העלו טענות כנגד הבקשה להיתר. פניית העוררים לא הוגשה כפי שמוגשת התנגדות ועל כן ספק אם ניתן היה לראות בה התנגדות.

36. בעניינו כאמור במסגרת הבקשה להיתר לא התבקשו הקלות וגם העוררים אינם בגדר בעלי זכות במקרקעין כמשמעותם בתקנות. יחד עם זאת העוררים פנו במכתב למחלקת הרישוי בוועדה המקומית, לאחר עיון בפניית העוררים אכן לא ברור כי זו התנגדות במובן החוק והדין ועל כן קשה לקבוע באופן מוחלט כי אנו נמצאים במקום בו הוגש ערר על דחיית התנגדות. יחד עם זאת, במקום בו המשיבה קיבלה את פניית העוררים, קיימה עמם ישיבה ואף תיקנה מספר דברים כטענתה בעקבות הפגישה עם העוררים לא ניתן להתעלם לגמרי מהליך זה שנערך. מכל מקום, העוררים כאמור

מבקשים לפתוח את הדלת לעמידה בפני ועדת הערר בטענה כי הבקשה להיתר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ובגין כך מפרטים בכתב הערר והרחיבו בדיון בפנינו.

37. בסעיפים 15 ו 16 לכתב התשובה של המשיבה צוין כי:

"15. ויודגש: על אף שלעוררים לא עמדה זכות התנגדות, ולפנים משורת הדין, גורמי המקצוע ברשות הרישוי קיבלו את המכתבים ששלחו כלל העוררים וכן נפגשו עם העוררים 1-2 כדי לשמוע את טענותיהם. כך, אף המשיבה 3 תיקנה את בקשתה בהתאם להערות העוררים.

16. מכל מקום, מאחר שהעוררים אף הם יודעים כי לא עומדת להם זכות ערר, הם מבקשים לטעון בפתח ערריהם כי הבקשה אינה בסמכות הוועדה המקומית מאחר שהיא כוללת סטייה ניכרת מתכנית. בהתאם לכך, טוענים העוררים כי עומדת להם זכות ערר כנגד החלטת רשות הרישוי אשר, לדבריהם, ניתנה בחוסר סמכות".

38. בהחלטות וועדות ערר נקבע שיש לפרש את סעיף 149 לחוק, ככזה המתיר התנגדות להקלה, בעניין ההקלה בלבד. ראו לעניין זה את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א)

1006-08-22 יניב עזרא נ' החברה לפיתוח הרצליה בע"מ, (פורסם בנבו):

"לטעמנו יש לפרש את סעיף 149 לחוק המתיר הגשת התנגדות להקלה, ככזה המתיר להגיש התנגדות בעניין ההקלה ובעניינה בלבד. הדבר עולות מהוראות הסעיף המתייחס לסטייה מהוראות התכנית.

פרשנות אחרת, תחטא לכוונת המחוקק לייחד את זכות ההתנגדות להיתר תואם תכנית לקבוצה מוגבלת ומצומצמת, כקבוע בתקנה 36 לתקנות. הגיון הדברים ברור. היעוד התקף נקבע בתכנית שניתן היה להגיש לה התנגדויות ועל כן זכות ההתנגדות בקשר עם היעוד מוצתה. שונה הדבר בעניין ההקלה. זו לא אושרה בתכנית ועל כן קיימת הצדקה לאפשר התנגדות לה. לא בכדי הגשת ההתנגדות בעניין הוצאת היתר תואם תכנית הינה מוגבלת.

עמד על כך בית המשפט העליון, לא מכבר, מפי כב' השופטת וילנר, בעע"מ 1461/20 אנטרים אינווסטמנטס (ישראל) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "עניין אינווסטמנטס") בו נקבע כדלקמן:

"הרציונל להבדל האמור מובן: השלב התכנוני המיועד להגשמת העקרונות של שקיפות ושל שיתוף הציבור, שהם עקרונות יסודי בדיון התכנון והבנייה, הוא בראש ובראשונה שלב הדיון בתכנית החלה ראו: עע"מ 1137/16 ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב נ' רטן, פורסם בנבו פסקה 16 (להלן: "עניין רטן") שלב זה מאפשר לכל מי שעלול להיפגע מהתכנית לטעון את טענותיו בפני הרשות התכנונית ולנסות ולשכנע להימנע מהחלטה שתפגע בו או לכל הפחות למזער את מידת הפגיעה. ההתנגדויות המובאות בפני הוועדה במסגרת שלב הדיון בתכנית אף מאפשרות לטייב את התוצר התכנוני, והן משרתות, כאמור, אינטרסים ציבוריים רחבים של שקיפות, שיתוף הציבור בהליך קבלת החלטות מנהליות ודמוקרטיזציה של ההליך התכנוני (ראו: שרית דנה ושלוס

זינגר דיני תכנון ובנייה כרך א 519-525. לעומת זאת, השלב של הבקשה להיתר, הוא שלב יישום התכנית החלה ומהווה את החולייה האחרונה בשרשרת ההליכים התכנוניים. בשלב זה אין לציבור בכללותו זכות להגשת התנגדות זאת, להבדיל מבקשה להיתר בנייה שבצדה בקשה להקלה או לשימוש חורג).

בעניין אינווסטמנטס נקבע כי רשות הרישוי הדנה בבקשה להיתר אינה רשאית לשמוע התנגדות שהוגשה על ידי מתנגד שאינו זכאי להגיש התנגדות בהתאם לתקנות. זאת, כפי שהוסבר על ידי כב' השופטת וילנר: "הנה כי כן, התקנה המסמיכה את רשות הרישוי לבחון התנגדויות שהוגשו ולהכריע בהן מגבילה סמכות זו אך ביחס להתנגדויות שהוגשו על-ידי בעל זכות במקרקעין כאמור בתקנה 37, והיא אינה מסמיכה את הרשות לדון בכל התנגדות שהוגשה על-ידי מאן דהוא ואף לא בהתנגדויות שהוגשו על-ידי גופים ציבוריים או "בעלי עניין" בתוצאות ההליך. כידוע, רשות מינהלית מוסמכת לפעול אך ורק מכוח סמכות שהוענקה לה בדין, ומשעה שסמכות זו הוגבלה באופן ברור, אין מקום להרחיבה בהתאם לשיקול דעתה של הרשות ראו: רע"פ 10141/09 בן חיים נ' מדינת ישראל, פ"ד סה(3) 305, 362 (2012); יצחק זמיר הסמכות המינהלית, כרך א -74 (2010) 76; דפנה ברק ארז משפט מינהלי א 99-97 (2010).

ראו גם ערר (מרכז) 1074-08-23 ערן ליברטי נ' הוועדה המקומית כפר סבא (פורסם בנבו):

"נקודת המוצא לבחינת טענותיו של מר ליברטי, נעוצה בהיות הבקשה להיתר, לכל הדעות, תואמת תכנית הנדונה ב"מסלול ירוק". עובדה זו היא נקודת המוצא לדיון, ולהשקפתנו במידה רבה גם נקודת הסיום. בהיעדר סטייה מהוראות התכנית, שאף לא נטענת, משוללים העוררים מעמד לטעון לפני ועדת הערר, ודין השגותיהם ביחס להחלטת הוועדה המקומית להידחות על סיפן".

39. סוגיית סמכות ועדות הערר לדון בטענת סטיית היתר בנייה מהוראות תכנית נדונה בפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 317/10 אהוד שפר נ' יניב, (להלן: "הלכת שפר"). בפסק הדין נקבע כלהלן:

"15. ודוק: על מנת להסיר ספק אדגיש כי איני מצדד בגישה המרחיבה עוד יותר, שננקטה על ידי בתי המשפט בעניין דוידיאן, עניין נס הרים ועניין מדר ולפיה בכל מקרה של התנגדות להיתר בניה, יש להגיש ערר. לטעמי, מקום בו המתנגד למתן ההיתר לא מעלה טענה של סטייה מתכנית, אזי רואים את היתר הבניה כהיתר שניתן ב"מסלול הירוק" ותרופתו של המתנגד אינה בוועדת הערר וממילא אין מקום לעיכוב במתן ההיתר. הרחבת סמכותה של ועדת הערר כמוצע לעיל - בנוסף למקרים המנויים במפורש בסעיף 152(א)(3) - היא באותם מקרים בהם המתנגד למתן ההיתר מעלה טענה כי ההיתר סוטה מתכנית. או-אז תבחן ועדת הערר את הטענה. היה ותמצא כי ההיתר סוטה מתכנית, תדון ועדת הערר לגופה של



**התנגדות. היה ותמצא ועדת הערר כי ההיתר תואם את התכנית החלה על האזור, הרי שבכך יסתיים הדיון."**

וכפי שהובהר בעת"מ (ב"ש) 65175-09-17 נחמה אזולאי נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום פסקה 66 (פורסם בנבו):

**"לטעמי, השאלה היחידה שהייתה טעונה בירור לגופם של דברים היא האם יש בהיתר הבנייה משום סטייה מהתכנית החלה על המקרקעין. בהנחה שהערר לוועדת הערר היה מוגש במועדו, זו לשאלת הסטייה של היתר הבניה מתכנית. מקום בו יימצא כי ההיתר אינו סוטה מן התכנית, וועדת הערר נעדרת סמכות. על פי הלכת שפר שאלת סבירות הנפקת היתר, אשר נמצא תואם לתכנית, אינה בסמכות ועדת הערר."**

40. מכאן כי הלכת שפר אינה מאפשרת זכות עמידה ברורה לעוררים בפני ועדת הערר וככל שימצא כי הבקשה להיתר תואמת תכנית אזי לא קמה לעוררים זכות עמידה להגשת הערר. ברי כי העלאת טענות בכסות אי התאמה לתכנית אינה מקנה באופן מידי זכות ערר, לא כל טענה וטענה הינה במעמד של "סטייה מתכנית" כי הרי פרשנות שכזו תוביל להצפת הגשת עררים הנוגעים לבקשות תואמות תכנית והקושי אף רב יותר כאשר לא יוגשו התנגדויות טרם הגשת העררים.

41. בענייננו העוררים מציגים את טענותיהם בערר כאשר כולן בבחינת סטייה מתכנית, מהדין ואף מכללי הצדק הטבעי. מכאן כי עלינו לבחון האם הבקשה להיתר סותרת את הוראות התכנית והדין החלים באופן המקיים זכות ערר ובהמשך זכות להתערבות ועדת הערר בהחלטה נשוא הערר. והכל במקום בו הבקשה להיתר לא כללה בקשה להקלות ואושרה ברשות רישוי.

42. ונחדד כי עיקר טענות העוררים היא שתוספת הבניה המוצעת בבקשה להיתר חורגת מקו בניין קדמי והכשרה נסתרת של עבירות בניה שעולות לכדי סטייה ניכרת. העוררים הוסיפו וטענו כי הבקשה אינה תואמת את הוראות התכנית והתקנות בנוגע ליחידת הקיט ולתכנית הפיתוח. גם בנוגע להליך מול פקיד היערות טוענים העוררים כי הוא לוקה בחסר וחוות דעתו לא הוטמעה בהיתר. לטענתם מכל הטעמים לעיל עולה כי הבקשה להיתר לא תואמת לתכנית החלה במקרקעין.

43. על כן, עלינו לבחון את טענות העוררים לגבי אי התאמת הבקשה להיתר להוראות התכנית ורק באם יימצא כי אכן קיימת אי התאמה שכזו, תינתן הזכות להגשת ערר ונדון לגופן של טענות.

44. כפי שנפרט בהמשך הדברים, מצאנו כי הבקשה תואמת תכנית למעט מספר אי התאמות/חריגות אשר הצדיקו דיון בהן.

## דיון והכרעה

### הטענה לחריגה מקו בניין והכשרת עבירות בניה

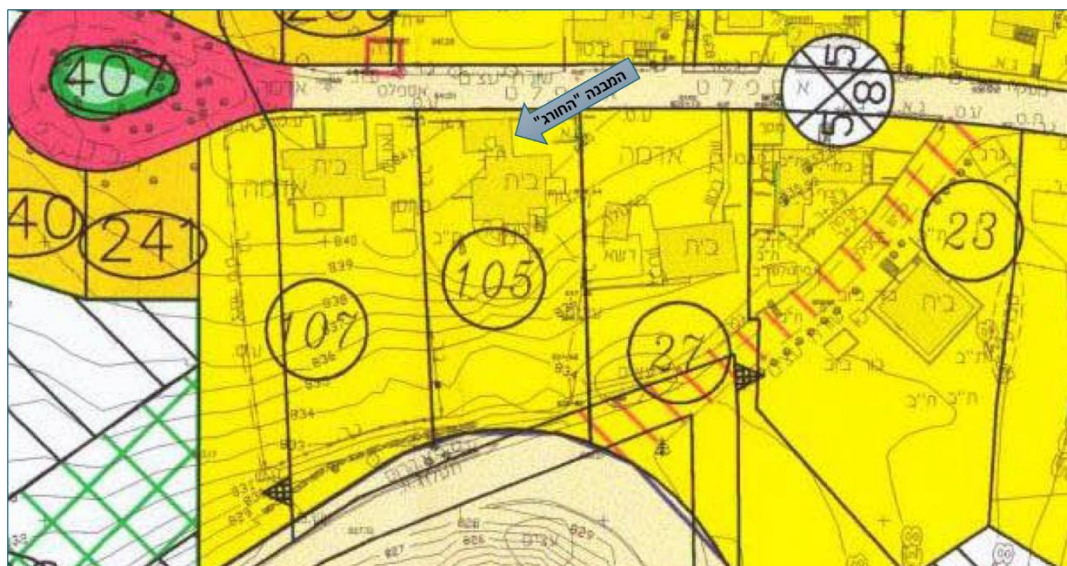
45. העוררים טוענים כי הבניה הקיימת והמבוקשת חורגת מקו בניין קדמי ולמעשה אישורה מהווה הכשרת בניה קיימת החורגת לטענתם מקו בניין שנקבע על פי הוראות תכנית מי/820.

46. טענה זו של העוררים קיבלה מענה בתשובת המשיבה ובתשובת המשיבים מבקשי ההיתר וכן התבררה באופן נרחב בפנינו בדיון. מבקשי ההיתר טענו והציגו בפנינו כי המבנה הקיים מסומן כבר בתשריט תכנית מי/820, שזאת החריגה את הבניה הקיימת מקווי הבניין שנקבעו בתכנית ובנוסף גם סומנה הבניה בהיתר בניה מאוחר יותר לתכנית כ"בינוי קיים".

47. נקדים ונאמר כי בעניין זה לא מצאנו שמדובר בסטייה מקו בניין קדמי ולא מצאנו את הבסיס לטענה כי מדובר בסטייה מתכנית. ונבהיר את הדברים.

48. תוכנית מי/820 פורסמה בשנת 2001, בתשריט התכנית המצורף להוראות התכנית סומנו בבירור המבנים הקיימים ובהם גם המבנה נשוא הערר. להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית שהוצג גם בתשובת המשיבה ממנו ניתן להיווכח כי המבנה נשוא הבקשה להיתר מסומן בתשריט התכנית:

#### מתוך תשריט "מצב מוצע" בתוכנית מי/820



נוסיף כי גם "במצב קיים" בתשריט התכנית מסומן המבנה.



49. בהיתר בניה מס' 21691 שניתן במקרקעין בשנת 2002 בגין הקמת מבנה חדש למגורים מוצג בבירור בניין מס' 1 כבניין קיים וכולל את החלק במבנה "שמעבר לקווי הבניין" כפי שסומן בתשריט התכנית.



50. לגבי מבנה מעין זה מחריג סעיף 10(2) להוראות תכנית מי/820 את קווי הבניין שנקבעו בהוראות התכנית וקובע כי קו הבניין יהיה בהתאם למבנה הקיים ובלשון הסעיף "למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו". על כן, לא ניתן לטעון כנגד הוראות התכנית המתירות את המבנה כפי שהיה קיים עובר לאישור התכנית.

51. הוראה זו אינה חריגה וניתן למצוא הוראות דומות בתכנית אחרות ראו למשל סעיף 10(ג) לתכנית א2302 בשכונת צור באחר :

"ג. קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. למרות האמור לעיל, מקום שבו קיים בניין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים, וקווי הבניין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר."

וגם סעיף 9.3(ד) לתכנית מי/במ/766 במושב רמת רזיאל:

**"9.3 אזור חקלאי ב' השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב'..."**

**ד. קווי הבניין יהיו 4.00 או 5.00 מטרים בחזית הקדמית הכול לפי התשריט ובמרווחים של יפחתו מ- 5.00 מטרים בחזיתות האחרות, למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו..."** (הדגשות הח.מ.)

52. מכאן, משהבינוי הקיים כיום בחזית החלקה מופיע בתשריט תכנית מי/820 ובהמשך סומן גם בהיתר בניה לא ניתן לטעון כיום כנגד מסמכי התכנית והוראותיה. במקום בו התכנית ראתה לנגד עיניה בינוי קיים בחזית החלקה ומצאה לנכון לקבוע כי ניתן לשמרו ואינו בבחינת חריגה, לא נוכל להחליט בניגוד לתכנית.

53. אין חולק כי תכנית מתאר הינה חיקוק ופרסומה ברשומות הוא הפרסום המחייב. על פי פסיקת בית המשפט בע"א 3213/97 **יחזקאל נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה**, נג(4) 625 (פורסם בנבו) נקבעו העיקרים הבאים בנוגע לתוקף של תכנית מתאר:

**"בע"פ 389/91 מדינת ישראל נ' ויסמרק [3] נאמר, בעמ' 724: "...הלכה פסוקה היא, כי 'תכנית בנין עיר היא בגדר חיקוק' (ע"א 398/63 הנ"ל, בעמ' 391). מכאן שטעות בדבר תוכנה של תכנית המיתאר לא הייתה ראויה להישמע..."**, בע"א 398/63 ליבוביץ נ' כץ (להלן – עניין ליבוביץ [4]), בעמ' 391 נאמר: **"תכנית בנין עיר היא בגדר חיקוק. יכול חיקוק להיות אות מתה במובן זה שאין מקפידים על ביצועו או שאין הוא מתאים עוד לזמנים החדשים. אבל אין חיקוק עובר ובטל מעצמו..."** ובע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה (להלן – עניין קני בתים בע"מ [5]), בעמ' 742 נאמר: **"כבר נקבע (ע"א 416/58, בעמ' 922), ש'פקודת בנין הערים ושלוחותיה (חוקי-עזר ותוכניות-בנין-ערים שנעשו על-פיה) הן בבחינת 'חיקוקים'..."**. הוא הדין בחוק, בתקנות הנלוות לו ובתוכניות המיתאר המוצאות מכוחו.

...

**נזכור עוד, כי תכנית מיתאר מקומית הינה "חיקוק" וכי פרסומה ברשומות הוא הפרסום המחייב. ראו למשל: פרשת ליבוביץ [4], בעמ' 391; פרשת קני בתים [5], בעמ' 742. משמתפרסמת תכנית מיתאר ברשומות, נאחזת בה מיד החזקה הקבועה בסעיף 34 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, ולפיה "דבר שפורסם ב'רשומות' חזקה שנעשה כראוי..."**. הטוען אפוא נגד תוכנה של תכנית מיתאר, הנטל על שכמו רובץ הוא להוכיח כי נפל שיבוש בפרסום. אמר על כך בית-המשפט, מפי השופט אור, בבג"ץ 25/82 רוסיניק נ' עיריית רעננה (פרשת רוסיניק [10]), בעמ' 773 (לעניינו של חוק עזר)..." (הדגשת הח.מ.)

וראו בעניין זה גם ערר (צפון) 314/11 ראובן שלום ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם עילית, (27.3.2012):

**"העוררים מעלים טענות רבות כנגד התכנית הנקודתית, אולם באלו לא נדון, שכן הדבר אינו בסמכותנו (ולכן צדקו העוררים כאשר פנו לעתירה**

מנהלית בעניין, ולא לוועדת הערר). משאשרה תכנית, הפכה היא לדין (ר' לדוגמה האמור בע"א 3213/97 נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, פ"ד נג(4) 634 625, בע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ואח', פ"ד מו(5) 727, 742, ועוד), וביטולן של דין תקף יכול להיעשות רק על ידי בית המשפט, ולא על ידי ועדת הערר. לפיכך, כל עוד לא קבע בית המשפט אחרת, יש לפעול על פי הוראות התכנית הנקודתית, והדינים לה היא כפופה". (הדגשת הח.מ).

54. טענותיהם של העוררים, רובן ככולן, נוגעות למבנה הקיים שלטענתם בחריגה מקו בניין קדמי בחזית הצפונית, מבנה זה הוחרג במסגרת תכנית מי/820 התקפה זה מכבר, על כן טענות כנגד החרגת המבנה המועד להעלותן חל בעת הפקדת התכנית. בשלב זה שהתכנית אושרה ופורסמה לא ניתן לעלות טענות שמשמעותן טענות כנגד הוראות בתכנית. נוסף גם כי הבניה לה טוענים העוררים הוצגה בהיתר קודם וברי כי טענות נגד היתר זה בוודאי שאינן נוגעות לערר זה. על כן בניה קיימת המוצגת בתשריט תכנית מי/820 ומקבלת ביטוי בהוראותיה הינה בנייה כדין ולא נוכל לקבל את טענות העוררים בנקודה זו.

55. בנוסף, העוררים טוענים כי "הבקשה כוללת גם תוספת בניה באמצעות קירוי פטוי קיים, אלא שחלק מתוספת זו חורג מקו הבניין הקדמי" (סעיף 36 לכתב הערר). כלומר טענת העוררים היא כי חלק מקירוי הפטוי חורג מקו בניין קדמי ולכן קיימת סטיה מהוראות תכנית בעניין זה. טענה זו נענתה בדיון על ידי ב"כ המשיבה כי "מדובר על חריגה של 0.3 מ' מהקו בניין. אנחנו אומרים שזו בליטה וזה תקין" (פרוטוקול הדיון עמוד 15).

56. מקובלת עלינו תשובת המשיבה כי הכוונה הינה לבליטה מכוח תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970. (להלן: "התקנות") חלק ד' – בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב. סעיף 4.01 מגדיר "בליטה – תקרה, עמוד, כרכוב או חלק אחר של בנין הבולט מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ". סעיף 4.03 מציין כי "ועדה מקומית תהא רשאית, בכפוף להוראות חלק זה, להתיר בנייתן של הבליטות המפורטות בטור א' בטבלה שלהלן (להלן – הטבלה) ובלבד שלא יבלטו מעבר למרחק כמפורט בטור ב' בטבלה או שאורכן, ביחס לרוחב המדרכה, לא יעלה על הקבוע בטור ג' בטבלה, הכל לפי הקטן, וכן שנתקיים בהן האמור בטורים ד' ו-ה' בטבלה ויתר הוראות חלק זה". עיון בהוראות התקנות מעלה כי ניתן לבלוט מקו בניין קידמי עד 0.75 מ'.

57. עוד נציין כי מאחר ותכנית מי/820 כאמור מחריגה בטבלת הזכויות את מגבלת קווי הבניין מבניינים שהיו קיימים "לעת הפקדת תכנית זו" ספק רב אם כלל קיימת חריגה (עוד נציין כי לא ברור לנו כיצד העוררים סבורים כי הם נפגעים מסטייה של 30 ס"מ שאף אינה לכיוון החלקה שלהם).

## טענות לעניין תכנית הפיתוח

58. העוררים מעלים טענות כנגד תכנית הפיתוח כאשר לעמדתם נערכה התכנית בניגוד להוראות תכנית מי/820, להלן הוראת סעיף 12ג':

### ג. תנאי להוצאת היתר בנייה למגרשים בכל היישוב

הגשת תכנית לפיתוח החצר הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח מגרשי המגורים, בה יתוארו מבני העזר, הסדרי החנייה, הסדרי כניסה ויציאה, גדרות (חומרים, עיצוב), מתקני אשפה וגינון, לפני ההנחיות הבאות:

(1) עבודות עפר: כמו בסעיף 12. א. 3.

(2) גדרות ומבני עזר בחזית קדמית: הגדר על פי נספח הבינוי. בחזית צדדית תותר הקמת גדר רשת, גדר ברזל (או ברזל בחלקה), אבן או עץ. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ'.

(3) מתקן אשפה: מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר וכל זאת במידה ואין מתקן אשפה משותף נקודתי, המאושר ע"י הרשויות.

(4) פילרים ותשתיות אחרות: בצמידות לפילר יש לרכז את מבנה האשפה, הגז ושאר התשתיות.

פתח הפילר הפונה לרחוב יהיה מינימלי.

(5) תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תוכניות, בהן יפורטו הסדרי התנועה, ע"י רשויות התמרור.

59. טענות העוררים מתמקדות בחוסר התאמה בין הוראות התכנית לבין תכנית הפיתוח שאושרה במספר נקודות:

א. אי סימון גדרות בחזיתות.

ב. אי סימון מתקן אשפה ופילר.

ג. אי סימון תחומי השטחים המיועדים לחפירה ומילוי ואי הקמת קיר תמך.

ד. אי סימון עצים המיועדים לכריתה.

60. המשיבים כולם טענו בפנינו בכתב ובע"פ כי תכנית הפיתוח נערכה כדין בהנחיית הצוות המקצועי ומרבית הפרטים הנדרשים בה היו כבר קיימים עובר לאישור הבקשה להיתר ועל כן משתמע כי לא היה צורך לסמנם.

61. כפי שנפרט להלן, מצאנו כי יש לדייק את תכנית הפיתוח ולתקן/להשלים סימונים במספר נקודות.

62. לגבי הטענה לאי סימון גדרות, הרי שבחזית המגרש כן סומנה גדר וכן השינויים שבה לצורך כניסה לחניות ועל כן בנקודה זו צודקים המשיבים כי קיים סימון. יחד עם זאת, ככל שיש גדרות נוספות בחזיתות אחרות יש להשלים סימונן.

63. באשר לטענת העוררים כי מסומנת גדר במרווח קדמי "שלמיטב ידיעתנו נבנו שלא כדין" (סעיף 48 לכתב הערר), הרי שנראה מההיתר שאושר בשנת 2002 כי הגדר קיימת וכיום נדרש רק שינוי לצורך הכשרת מקומות חניה (גם מסעיף 19 לתשובת המשיבים עולה כי נדרש רק שינוי וכן מהבקשה עצמה). על כן מאחר ולא מדובר על אישור גדר במרווח אנו דוחים את טענת העוררים בעניין זה.

64. לגבי סימון מתקני אשפה ופילרים על גבי תכנית הפיתוח, טענה המשיבה בסעיף 48 לכתב תשובתה כי "אלה כבר קיימים במקרקעין בהיתר ולא מתוכנן בהם כל שינוי, על כן לא סומנו מחדש בתכנית הפיתוח". דברים דומים השיבו המשיבים בסעיף 20 לכתב התשובה. בהינתן כי המתקנים האמורים אכן קיימים לא ברור מה המניעה לסמנם, ומכל מקום ראוי להשלים גם את סימונם על תכנית הפיתוח כפי שנדרש.

65. לגבי טענת העוררים לאי סימון שטחי החפירה והמילוי בתכנית הפיתוח טענה זו נטענה באופן כללי ביותר ואף ניתן לומר כי טענה זו נזרקה ללא כל תימוכין ו/או חוות דעת מקצועית וקשה להבין משמעותה. מכל מקום, המשיבה והמשיבים מבקשי ההיתר טוענים כי שטחים אלו מסומנים בתכנית הפיתוח כנדרש והציגו לנו זאת במסגרת הדיון. מטענות העוררים נראה כי עיקר חששם נוגע ליציבות העצים ולחובה להקמת קיר תמך. אכן הצדק עם העוררים כי יש לעמוד בהוראות הסעיפים אך עם כל הכבוד לטענת העוררים היא אינה נשענת על כל חוות דעת או ממצא שנוכל לבחון אותו בעוד שמנגד המשיבים טוענים שאין כל שינוי בטופוגרפיה הקיימת. סעיף 51 לכתב התשובה של המשיבה :

**"התכנון המבוקש בבקשה כלל אינו כולל שינוי של הטופוגרפיה הקיימת במקרקעין וודאי שלא במקרקעין הגובלים".**

וכן ראו סעיף 27 לכתב התשובה של המשיבים :

**"התכנון המובא אינו כולל שינויים בטופוגרפיה הקיימת. ניתן להבין זאת בקלות מנתוני המפלסים בתכנית, אשר מתארים את מפלסי הקרקע הקיימים עפ"י מדידה מצבית. זאת ניתן לראות בחתך ג- ג; שם ניתן להבחין כי השרטוט מציג חיתוך קרקע לכיוון הבניין, וזאת מתוך שטחה של הנחלה וללא שום קשר לשטחה של המתנגדת. כמו כן, מחתך ב-ב עולה בברור כי הטמעת התוספת מתקיימת תוך שמירה על מפלס הקרקע; זאת ללא כל שינוי מצד השכנה".**

66. לכן לא מצאנו בסיס לטענה בדבר הצורך בקיר תמך ובעיקר מדוע הדברים סוטים מהוראות התכנית עד כי מהווים אי התאמה כאשר הוצג לנו על ידי המשיבים כי אין שינוי במפלסים.

## טענות הנוגעות לשימור העצים

67. העוררים טוענים כי במגרש המשיבים נטועים עצים בוגרים רבים הראויים לשימור לרבות ברושים וחלקם מוגנים על פי הדין. לטענתם למרות שבתחום העבודות המבוקשות ישנם עצים שבהכרח נדרשת כריתתם לא סומנו אותם עצים כמיועדים לכריתה על גבי תכנית פיתוח כמתבקש. העוררים מוסיפים כי העבודות במסגרת ההיתר עלולות לסכן את העצים ולגרום למותם או לקריסתם ועל כן יש לשמור על מרווח של לפחות 3.5 מ' בין אזור השורשים המוגן לבין אזור העבודות.
68. העוררים טוענים כי כל התנהלות המשיבים הייתה לקויה ומלכתחילה לא סומנו העצים כנדרש בבקשה להיתר ולא הוכן סקר כנדרש.
69. לעוררים טענות גם כנגד חוות דעתו של פקיד היערות: לטענתם חוות הדעת לא נערכה בהתאם לסקר מלא שהיה לערוך על גבי מפת מדידה, העצים לא סומנו בתכנית הפיתוח כנדרש וגם מסקנותיו חסרות.
70. העוררים מוסיפים כי למרות שחוות דעתו של פקיד היערות נדונה במסגרת הדיון השני בבקשה, לא הוטמעו הנחיותיו בהחלטה הן בדבר סימון העצים המיועדים לשימור והן בדבר מינוי אגרונום שילווה את ביצוע העבודות. העוררים מציגים טענותיהם מתוך חשש לעצים ו/או לקריסתם במהלך ביצוע העבודות.
71. המשיבים הציגו לנו את הבקשה להיתר תוך מתן הסברים המבהירים כי הבקשה להיתר לא כוללת כריתה ו/או העתקה של עצים ולכן כל טענה בדבר פניה לפקיד היערות אינה ממין העניין.
72. נפנה לסעיף 32 לתשובת המשיבה:

**”32. ראשית יודגש כי בענייננו כלל לא נדרשת התייחסות פקיד היערות. בבקשה להיתר לא סומנו עצים לכריתה או העתקה וממילא לא נדרש לעבודות רישיון כהגדרתו בפקודת היערות. אף החובה הקיימת בחוק לעניין התייעצות עם פקיד היערות קיימת רק בעניין תכנית ולא בהליך של היתר”.**

וכן ראו סעיף 21 ו- 22 לכתב התשובה של המשיבים:

**”21. הבקשה איננה כוללת כריתה או העתקת עצים כהגדרתם בפקודת היערות. כמו כן, הבקשה איננה כוללת שינוי בקרקע הקיימת הסמוכה לגבול חלקת העוררת. יתר על כן, התכנון אף בוצע ועודכן כפי שעודכן לצורך הימנעות משינויים בטופוגרפיה הקיימת מצד העוררת.**

**22. ביחס לנטען בסעיף 54 לערר: במסגרת הבקשה לא צפויה השפעה על העצים הבוגרים או אלו המיועדים לשימור אשר קיימים בשטח הנחלה. יצוין כי החפירה המוצעת בתכנית שומרת על מרווח 2.5 מטר משורשי העץ כנדרש במסגרת חו”ד פקיד היערות; זאת על פי ביצוע תכנון הלכה למעשה בהתאם להנחיות פקיד היערות תומר ישראל שהתקבל מיום 6.2.2024.”**

73. לתמיכת טענותיהם העוררים מפנים לפקודת היערות ולצו מכוחה וכן להוראות התוכניות החלות המורות כלהלן:



א. תכנית מי/820 סעיף 12 שעניינו "הוראות מיוחדות ותנאים למתן היתר בניה" ס"ק א(3)(ב) נקבע כי: "במסגרת התנאים להוצאת היתר בניה בתכנית הפיתוח יש לציין את פירוט העצים המיועדים לכריתה ושיטת סימונם בשטח".

ב. תכנית 151-0387068 סעיף 6.1 שעניינו "תנאים למתן היתרי בניה" בס"ק ט' נקבע כי: "תנאי להיתר בנייה לכל בקשה להיתר שתוגש המציעה העתקה/ עקירה/ שימור עצים בוגרים כאמור בתקנות התו"ב יהיה תיאום עם פקיד היערות".

לכן, במקום בו יש חובה לסמן עצים, נערכה פניה לפקיד היערות והתקבלה חוות דעתו הרי שיש להטמיע אותה בהיתר. כאמור העוררים מוסיפים טענות נוספות הנוגעות להתנהלות מול פקיד היערות וטוענים כי עמד מולו סקר חסר שלא היה ערוך כדין.

74. כפי שהוצג לנו בפועל, המשיבים פנו לפקיד היערות לקבלת אישורו (סעיף 25 לתשובת המשיבים וסעיף 34 לתשובת המשיבה) ורק לאחר קבלת חוות דעתו נדונה הבקשה להיתר. הדברים אף עולים מפרוטוקול הדיון בבקשה להיתר מיום 25.3.2024:

**"מהות הבקשה:**

תוספת בניה בבית בעל משק, יחידת קייט ותוספת בניה לבן ממשיך.

....

05.06.2023 - הוסר מסדר היום,

**הבקשה תובא לדיון חוזר לאחר קבלת התייחסות פקיד היערות לעניין**

**העצים והבניה הסמוכה אליהם.**

**מטרת הדיון:**

**המבקשים הגישו לוועדה התייחסות פקיד היערות לעניין העצים והבניה**

**הסמוכה אליהם.**

**החלטות:**

תוספת בניה בבית בעל משק, יחידת קייט ותוספת בניה בבית לבן ממשיך.

הוועדה מאשרת את הבקשה לאחר שיוגשו אישורים וימולאו התנאים

הבאים".

75. לאחר הפנייה לפקיד היערות התקבלה חוות דעתו כלהלן (צורפה נספח 1 לכתב התשובה):



לכבוד:  
 עמוס מוריס רייך

**הנדון: חוות פקיד יערות בקשה להיתר עמינדב מגרש 105**

שלום,

מסמכים לבקרה זו התקבלו בתאריך 16.1.24, להלן המסמכים:

1. סקר עצים על גבי תכנית פיתוח שנערכה על ידי עורך לא ידוע בתאריך לא ידוע
2. טבלאות סקר עצים+תמונות שנערכו על ידי יעקב שפיר בתאריך 19.12.23

כללית:

לפנינו בקשה להיתר בניית בית מגורים במגרש 105 בעמינדב. בסקר עצים זה ישנם 9 עצים בוגרים, כולם לשימור

פרטנית:

בתחום עבודות הבניה ישנה עבודת חפירה הקרובה עד לגבול אזור שורשים מוגן (2.5 מטר) עם עצים המסומנים לשימור. יש לעבוד בליווי אנרגונים מלווה עם מפרט שימור בעבודות שימור העצים ובעבודות החפירה הקרובה לאזור שורשים מוגן.

**סקר עצים מאושר**

אין צורך באישור נוסף מפקיד היערות

בברכה,  
 תומר ישראל  
 פקיד יערות אזורי

אנף יער ואילנות – משרד החקלאות ופיתוח הכפר

76. אנו סבורים כי במקום בו התקבלה חוות דעת פקיד היערות על הצדדים לפעול בהתאם לה ולמלא את כל הוראותיה. בסעיפים 22, 23 ו 25 לכתב תשובת המשיבים הם מאשרים כי התכנון תואם ובוצע על פי הנחיות פקיד היערות. מאידך, בסעיף 24 מציינים באופן לא מובן כי חוות דעתו בגדר "מסמך מנחה" בלבד, את זאת לא נוכל לקבל.

77. באשר לטענותיהם של העוררים לגבי פגמים כביכול בהליך מול פקיד היערות אין הדבר בסמכותנו, נראה כי הטענות הנטענות הינן בעלות אופי מנהלי ומבלי להכריע בעניין הרי שקיים הליך להגיש השגה/ערעור על החלטת פקיד היערות ומשזה לא נעשה לא נוכל אנו בגדר סמכויותינו להכריע האם נפל פגם בחוות דעת פקיד היערות ו/או בהליך שהתנהל מולו.

78. כאשר פקיד היערות בוחן סקר שהוגש לו, חזקה כי היה וסבור כי הסקר חסר או שאינו ערוך כדין היה מבקש השלמת פרטים. אנו כוועדת ערר זו לא נטיל דופי ו/או נשב כוועדת ערר על החלטות פקיד היערות הדברים יפים גם לגבי תוכן חוות דעתו הנתקפת בחלקה על ידי העוררים.

79. חשוב להדגיש בנוסף מבלי לפגוע באמור, כי העוררים לא הציגו חוות דעת מקצועית נגדית כנגד חוות דעת פקיד היערות וכאמור העלו "חשש" בלבד לגבי יציבות העצים במהלך העבודות, מכאן כי דעתם כנגד חוות דעת פקיד היערות הינה דעה וחשש בלבד בהיבט זה שאינה חוות דעת מקצועית ובטח לא יכולה לסתור חוות דעת מקצועית (מקובלת עלינו תשובת המשיבה סעיף 40 לכתב התשובה).  
עוד נציין כי גם המשיבים לא השיגו או ערערו על חוות דעת פקיד היערות. ראה ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 1166-12-21 שמואל פוטש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו (פורסם בנבו).

"החקיקה המסדירה את ההגנה על עצים מפני כריתה היא פקודת היערות, 1926. הרגולטור שאחראי לביצוע הוראות החוק, קביעת נהלים למתן אישור כריתה או העתקה, ויישום נהלים אלה הוא פקיד היערות הממשלתי, שהוא גם מנהל האגף ליער ואילנות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. הרגולציה שבאמצעותה קובע פקיד היערות הממשלתי את הכללים לאישור כריתת עצים והעתקתם מעוגנת בנוהל עבודת פקיד היערות הממשלתי את הכללים לאישור כריתת עצים והעתקתם מעוגנת בנוהל עבודת פקיד היערות. נוהל זה מתעדכן מעת לעת על ידי פקיד היערות הממשלתי. על החלטה של פקידי היערות העירוניים ניתן להגיש ערר לפקיד היערות הממשלתי. כאמור, על החלטת נציג פקיד היערות העירוני בוועדה המקומית, שאישר בזמנו את עקירת העץ הוגש ערר לפקיד היערות הממשלתי, שהחליט על שימורו של עץ הסיגלון. להלן מתוך החלטתו של פקיד היערות הממשלתי: על כן, אנו דוחים את טענות העוררים לגבי שמירה על העצים. נוסף כי צודקת הוועדה המקומית כי מבלי לפגוע בדרכי ההשגה על חוות דעת פקיד היערות כך גם טענות מנהליות לגבי אופן עריכת חוות דעתו אינן עניין לוועדת הערר".

80. לאחר שהתקבלה חוות דעתו של פקיד היערות חזרה רשות הרישוי לדון בבקשה להיתר כפי שעולה גם מפרוטוקול הדיון, וגם מתשובת המשיבה בסעיף 37:

"מטה יהודה תטען כי לא נפל פגם בסקר העצים ובמסמכים שהוצגו בפני פקיד היערות וכי חוות דעתו התקבלה לאור כלל מסמכי הבקשה. יתרה מכך, בניגוד לרמיזת העוררים 1 ו 2, כביכול רשות הרישוי דחתה את חוות הדעת של פקיד היערות, הבקשה נידונה רק לאחר שהוצגו על ידי המבקשת חוות הדעת והשינויים הנדרשים בעקבותיה בבקשה, וחוות הדעת אף צורפה והוטמעה במסמכי הבקשה להיתר" (הדגשת הח.מ.).

81. על כן במקום בו התקבלה חוות דעת פקיד היערות ואיש לא השיג עליה, ולאחר שהמשיבה טענה כי חוות הדעת הוטמעה במסמכי הבקשה אין אנו רואים מקום להתערב בכך וברי כי יש לפעול על פיה.

82. חוות הדעת מפרטת כי לבקרה התקבלו המסמכים: סקר עצים, טבלאות סקר ותמונות. בסקר ישנם 9 עצים בוגרים לשימור ובמסקנות תחת הכותרת "פרטנית" נרשם כי יש לעבוד בליווי אגרונום מלווה.

83. על כן, אנו דוחים את טענות העוררים הנוגעות להליך שהתנהל מול פקיד היערות ובאשר למסקנותיו, אך מקבלים את הטענה כי יש להטמיע את חוות הדעת במסמכי הבקשה להיתר.

84. מאחר והובהר לנו כי מסקנותיו אכן הוטמעו במסמכי הבקשה להיתר, אנו קובעים כי יש לוודא שעל גבי תכנית הפיתוח מסומנים 9 עצים בוגרים המיועדים לשימור כפי שאלו נקבעו והוצגו בסקר. בנוסף לסימון העצים כאמור, יש להוסיף גם תנאי בהיתר לפיו יש לעבוד בליווי אגרונום בהתאם להנחיות פקיד היערות.

### טענות העוררים לגבי חישובי השטחים בבקשה להיתר

85. העוררים טוענים כי חישוב השטחים בבקשה להיתר שגוי במספר נקודות:

- א. גריעת שטח שירות בגין עובי קיר בממ"ד.
- ב. גריעת שטח עיקרי בגין עובי קיר חיצוני.
- ג. הפחתה לא ברורה בטבלת השטחים בהיקף של 11.67 מ"ר מבלי לציין מהם אותם השטחים.
- ד. הגובה הפנימי בחלק מיחידת הדיור השנייה לא עולה על 1.77 מ' בעוד שהתקנות קובעות כי הגובה המינימלי בחדר מגורים הוא 2.50 מ'.
- ה. המדרגות החיצוניות המהוות את הגישה ליחידת הקיט בקומה השנייה אינם תואמות לתקן הנדרש.

86. נחזור שוב כי עסקינן בבקשה להיתר תואם תכנית והציפייה של העוררים כי וועדת הערר תהיה מעין וועדת ביקורת לבדיקת היתר בניה תואם תכנית ובעיקר בענייני חישובי שטחים אינה סבירה.

87. בעניין זה נפנה להחלטת ועדת ערר במסגרת ערר 1-282/10 נעמי פינטון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו):

**"בהקשר למרבית הטענות בחוות הדעת מטעם העוררת, ראוי לטעמנו לצטט גם את דבריו של בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בת"א 1568/94 המ' 11673/94 המועצה המקומית "סביון" נ' אפריקה ישראל השקעות בע"מ, שניתן על ידי כב' הנשיא ד"ר א. וינוגרד: "אני משוכנע שאם ניקח כל תכנית המוגשת לוועדה המקומית או מחוזית ונבחן אותה עם זכוכית-מגדלת, כפי שנעשה בענייננו ועם רצון לבחון קיום כל פרט ופרט הנדרש לפי חוק התכנון והתקנות, לא נמצא גם אחת שאין בה פגם. והרי תכניות מתאשרות מעשה יום ביומו, על אף פגמים טכניים ותכנוניים קלי-ערך ומעוטי חשיבות. אם יקפידו על כל תג ותג ועל כל קוצו של יו"ד - לא ניתן יהיה לאשר אף תכנית לבניה. תפקיד מהנדס המועצה, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית - לבחון את מידת חשיבותו של החסר ואת מידת השפעתו של הפגם על התכנית והבקשה. ודוק. תפקיד מהנדס הוועדה המקומית ולא מומחה מטעם השכן הזועם". (הדגשת הח.מ.).**

88. ראשית, מבחינת המכתב/ההתנגדות שהוגשה על ידי העוררים מעלה כי ישנן טענות שלא הועלו שם, לא מצאנו כי העוררים טענו בנוגע לגריעת שטח שירות בגין עובי קיר בממ"ד, גריעת שטח עיקרי בגין עובי קיר חיצוני וההפחתה הלא ברורה בטבלת השטחים בהיקף של 11.67 מ"ר מבלי שצויין מהם אותם השטחים. על כן מאחר והערר יכול לכלול אך ורק טענות שהועלו במסגרת ההתנגדות לא נוכל להתיר העלאתן בשלב זה בניגוד לדין והדברים מתחדדים שוב שעה שאנו עוסקים בהיתר תואם תכנית. נפנה להחלטת וועדת הערר בערר (ועדות ערר – תכנון ובניה מרכז) 1046-09-23 דורה מובשוביץ האפוטרופוס מר משה מובשוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אלעד, (פורסם בנבו):

”מן החובה למצות הליכים בדרך של הגשת התנגדות לבקשה להיתר במועד נובע, כי לא ניתן להעלות במסגרת ערר טיעונים חדשים, שלא עלו ונדונו על ידי הוועדה המקומית בשלב ההתנגדות. יפים לעניין זה הדברים שנכתבו בספרם של שירת דנה ושולם זינגר דיני תכנון ובניה (הוצאת נבו, התשע"ה-2015), עמ' 530:

חובת מיצוי ההליכים באמצעות הגשת התנגדות אינה מסתכמת בעצם הגשתה היא משתרעת גם על הטיעונים המועלים במסגרתה והעניינים אליהם היא מתייחסת. לפיכך לא תותר העלאת טענה בערר שלא הועלתה קודם לכן במסגרת ההתנגדות שהוגשה למוסד התכנון שדן בה.”

וגם בערר (מרכז) 1050-10-22 סופיה ויינר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (פורסם בנבו) ביחס לערר על דחיית התנגדות לבקשה להיתר:

”49. התנגדותה של העוררת 1 הייתה מפורטת מאוד וכללה עילות התנגדות רבות. חלק מהתנגדותיה התקבלו וחלק נדחו, מאחר שלא נמצאו מוצדקות או לא היה להן מקום בהתנגדות לבקשה להיתר.  
50. בכתב הערר, העלתה העוררת טענות חדשות, שלא נטענו על ידה קודם לכן. אין הצדקה להעלאת טענות חדשות בכתב הערר. ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה לא אמורה לבחון כערכאה ראשונה טענות שאמורות להיבחן בשלב ההתנגדות, אלא לבחון את החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר על יסוד ההתנגדויות שכבר הועלו. טענת העוררת 1, כי סברה שהוועדה המקומית מודעת לליקויים בבקשה להיתר ועל כן לא טענה להם העוררת 1 בכתב ההתנגדות, אינה יכולה להצדיק דילוג מעל הליך ההתנגדות שנקבע בדין.” (הדגשת הח.מ.)

וראו גם בעע"מ 9264/10 חברת נ.י.ל.י נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל (פורסם בנבו) הבהיר בית המשפט העליון את המסגרת הדיונית הראויה בעתירה מנהלית אשר תוקפת החלטה תכנונית של רשויות התכנון והבנייה שניתנה לאחר שיתוף הציבור בהחלטה (על-ידי מתן זכות ההתנגדות לציבור הרחב):

”בפתח הדברים יש לדעתי מקום גם להבהיר את המסגרת הדיונית הראויה בעתירה מינהלית בענייני תכנון ובערעור עליה. המסמך הבסיסי הוא, לענייננו ההתנגדות שהגישה העירייה לתוכנית. התנגדות המוגשת לוועדה מחוזית צריכה לכלול את כל הנימוקים שבענייני תכנון ובמידת הצורך גם

חוות דעת. אין להעלות במסגרת עתירה מינהלית נימוק תכנוני שלא עלה בהתנגדות... ועדת המשנה של המועצה הארצית העירה בהחלטתה ובצדק, כי בערר נעשה 'מקצה שיפורים' ביחס להתנגדות. המסמך המכונן הוא כאמור כתב ההתנגדות. אין ככלל מקום להוסיף על ההתנגדות טענות תכנוניות בערר, ועל אחת כמה וכמה שאין מקום להוסיף טענות שכאלה בעתירה מינהלית המוגשת לבית המשפט לעניינים מינהליים" (ההדגשה אינה במקור – נ.ג.). " (הדגשת הח.מ.).

89. בכל מקרה חרף העובדה כי הטענות עלו לראשונה בכתב הערר, המשיבים התייחסו בתשובתם לטענות כאמור ראה סעיפים 31-28 לכתב התשובה וכן סעיפים 55-57 לתשובת המשיבה. בתמצית המשיבים טענו לחישובי שטחים ממוצעים לאור אופי הבניה בחלקיה השונים ולאור סידורי המבנים, חישובים שנערכו על ידי הצוות המקצועי בהתאם לחוק ולתקנות. לכן בנסיבות העניין ולאחר קבלת הסברים, לא מצאנו מקום להתערב בחישובי הצוות המקצועי בעיקר שלדברים אין כל השפעה שהוצגה לנו, על העוררים.

90. העוררים טוענים בנוסף כאמור לגבי הגובה הפנימי בקומה הראשונה של יחידת ההורים. טענתם הינה כי חרף העובדה כי התקנות קובעות כי הגובה המינימלי בחדר מגורים הוא 2.50 מ', בבקשה להיתר מצויין גובה של 1.77 מ'. לעניין זה השיבו הצדדים, המשיבה בתשובתה בסעיף 59 ובסעיף 32 לתשובת המשיבים כי מדובר בחלל שאינו משמש למגורים ובכל מקרה חלק זה מהמבנה אושר כבר בהיתר קודם. על כן, אין בידנו לקבל את טענות העוררים בנקודה זו שכן במסגרת ערר זה לא ניתן לטעון כנגד היתר שאושר לפני שנים.

91. באשר ליחידת הקיט המתוכננת בקומה השנייה, העוררים טוענים כי הגובה המינימלי הדרוש לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, הינו 2.50 מ' לפחות, בעוד שבבקשה להיתר מסומן גובה של 2.23 מ' בלבד. המשיבה בסעיף 61 לתשובתה טענה כי יחידת הקייט תואמת את הגדרת "עליית גג" בתקנות ברכיב 1.00.1 לתוספת השלישית ומכאן כי יש להתאים את הגובה הנדרש לתקנה זו המאפשרת את הפחתת הגובה בחלקים מסוימים.

92. בחינת הדברים על ידנו מעלה כי מלכתחילה נבנה מבנה על הגג ללא היתר ועל כן כיום הינו בבחינת הסדרת מצב קיים (כך גם מסומן ומוגדר בבקשה להיתר). מבנה זה שנבנה הינו למעשה חדר על הגג אשר שימש ועתיד לשמש למטרה עיקרית והיה אמור להיבנות בהתאם לדין לרבות התאמת גובהו לזה המוגדר בתקנות 2.50 מ'. אלא, שבפועל נבנה נמוך יותר. גגו של חדר זה נבנה בשיפוע, כאשר כתוצאה משיפוע זה נוצרה תקרה הנמוכה מ- 2.50 מ'. לפיכך, לא היה ניתן לבנות תקרה זו הנוגדת את התקנות. במאמר מוסגר יאמר, כי לא היה כל אילוץ תכנוני אשר חייב בניית תקרה משופעת. מכל מקום גגו של חדר/מבנה זה לא היה מעולם גג הבניין.

### להלן החדר מתוך הבקשה להיתר

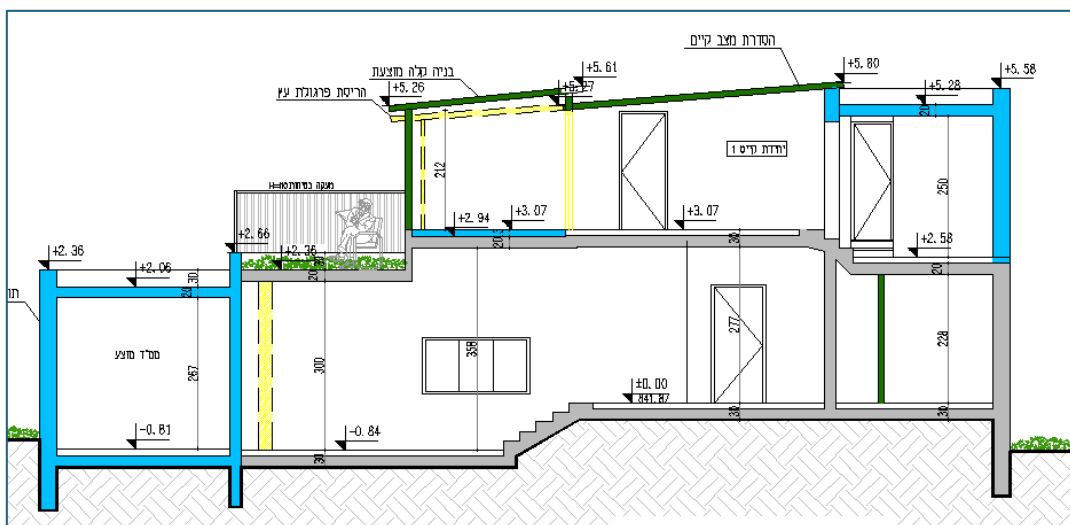


93. בתקנות, אליהן מפנה המשיבה מוגדרת "עליית גג" כלהלן:

**"חדר או חלל הנמצא מתחת לגג ובקרבתו, שתנועת אדם אפשרית על רצפתו, ויכול שגגו יהיה משופע;"**

94. לא נוכל לקבל את הטענה כי גג החדר היה והינו גג הבניין. מדובר בבניית חדר על הגג, בניה חלקית שאף לצידה בניה נוספת ואין הגג שמעל חדר זה מהווה גג הבניין. (מדובר במצב קיים בו נבנו חללים עצמאיים שהציאה מהם היא לגג העליון של הבניין).  
95. כיום הבקשה הינה ניסיון לבצע תכנון בהמשך לבניה שהתבצעה תוך הצגת הבקשה כאילו זו מגדילה את שטח גג הבניין, אך כאמור מאחר ולא היה זה גג הבניין כך גם לא ניתן יהיה לראות בהגדלת השטח כפי שמתבקש כשטח גג נוסף לבניין.

**ראו חלק מהבקשה הממחיש את הדברים**



96. על כן, יש לתכנן את השטח המבוקש העתיד לשמש למטרה עיקרית בגובה של 2.50 מ' בהתאם לתקנות.

97. העוררים מוסיפים טענות הנוגעות לנגישות יחידת הקיט, טענות אלו נטענות לחלל האוויר ללא כל ביסוס מקצועי ונראה כי בבחינת "שיטת מצליח". נפנה לסעיף 87 ב לכתב הערר בו מציינים העוררים כך:

**"באשר לנגישות ליחידת הקייט - הנגישות היחידה אל יחידת הקייט היא באמצעות מדרגות חיצוניות לאורך החזית הצפונית של הבניית הראשי, האמורות לשמש כמוצא בטוח (להלן - המדרגות החיצוניות). אולם, מדרגות אלה אינן עומדות בדרישות הקבועות בסימן ד' לפרק ב' לתקנות בקשה להיתר. כך למשל: בקיר הבניין הפונה למדרגות יש 2 חלונות בתוך התחום המוגן, שספק אם הם עומדים בתקן הנדרש [ראו פרט 3.2.4.3(1)]; רוחב המשטח האופקי בקצה המדרגות קטן מהרוחב המינימלי הנדרש של המדרגות [ראו פרט 3.2.4.1(ד) ופרט 3.2.2.10]; בחזית הצפונית לא סומן מעקה במשטח האופקי האמור". (הדגשת הח.מ.)**

98. לא נוכל לקבל טענות כלליות בנוסח של "כך למשל", "ספק אם" - אלו לא טענות המוכיחות כי עסקינן בהיתר הסוטה מהוראות הדין. מי שמבקש לתקוף היתר בנקודות של חישוב שטחים ובעיקר במקום בו ההיתר תואם תכנית, עליו הנטל להוכיח טענותיו. לא ניתן לעלות טענות באופן כללי ולבקש כי המשיבה ובשלב שני ועדת הערר יבדקו האם טענות החוסות תחת "כך למשל" ו"ספק אם" אכן בעלות משקל.

99. היה והעוררים היו מצרפים חוות דעת מקצועית ומפורטת והצגת טענותיהם באופן ממוקד ניתן היה להתייחס אליהן ולהחליט מה משקלן ומקומן בכתב ערר. במקום בו נזרקות טענות באופן כללי לא נוכל לשים עצמנו כוועדת ביקורת ולחשב שטחים מבראשית. מכאן כי טענות הנוגעות לחישוב שטחי מדרגות חיצוניות (אשר לא התבקשו בהליכי הקלה) לא נדון בהן. נוסיף כי גם בנקודה זו לא ברור לנו מהי הפגיעה העלולה להגרם לעוררים מחישוב בחסר לטענתם ברוחב המדרגות. על כן הטענות לגבי המדרגות החיצוניות נדחות על ידנו.

100. העוררים מוסיפים טענות לגבי הגדר שגובלת בנחלה שלהם שסומנה בבקשה להיתר להריסה. טענת העוררים הינה כי הגדר בחלק הצפוני של החלקה נשוא הבקשה סומנה להריסה למרות שמדובר בגדר המשותפת גם לחלקת העוררים ולא ניתן לדרוש את הריסתה ללא הסכמתם. העוררים מוסיפים גם כי אין כל הצדקה לסמן את הגדר להריסה. בתשובה לטענה זו ציינה המשיבה בסעיף 64 לכתב התשובה כלהלן:

**"בעניין גדר האבן בגבול עם חלקת העוררים, מטה יהודה תדגיש כי מדובר בגדר אשר חורגת מגבול המקרקעין בתשריט ועל כן לא ניתן להותירה ללא סימון להריסה, שכן לא ניתן לאשר בינוי מחוץ לגבולות המגרש. מכל מקום הריסת הגדר אינה נדרשת בפועל ולא צפויה כל פגיעה במקרקעין העוררים".**



101. לא ברורה לנו תשובת המשיבה מכוון שבמקום בו הסבירה לנו כי הגדר אינה מיועדת להריסה אין מקום לסמנה ככזו. העובדה כי הגדר מחוץ לגבולות המגרש אינה סיבה לסימון הגדר להריסה הגם שההריסה לא תידרש בפועל. הדברים מתחדדים במקום בו העוררים מתנגדים לסימון הגדר להריסה מתוך חשש מובן כי סימון שכזה יתפרש כיום או בעתיד באופן שיחייב את הריסת הגדר. ניתן להבין כי סימון שכזה עלול לפגוע בעוררים. על כן יש להסיר סימון זה מתכנית היתר הבניה.

### סיכום של דבר

102. לאחר בחינת טענות הצדדים שנטענו בהרחבה בפנינו בכתב ובעל פה החלטנו לדחות את מרבית טענות העוררים לגופן ו/או מחמת שהינן כנגד תכנית שאושרה כדין, היתר שאושר, טענות החורגות מההתנגדות שהוגשה, חלקן כנגד חוות דעת פקיד היערות, מרבית הטענות אין בצידן כל פגיעה בעוררים וחלקן נטענו ללא כל חוות דעת ותימוכין כנדרש על מנת לסתור את ההחלטה. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר עסקינן בהליך של היתר תואם תכנית.

103. במסגרת הדיון ניסינו לברר ולצמצם את המחלוקות בין הצדדים שהינם שכנים וצר לנו כי אלו לא הצליחו להגיע לידי הבנות שהיו מייתרות את ההכרעה ומובילות לשכנות טובה. אנו תקווה כי במסגרת יישום החלטתנו יהיה בכך בכדי לייצר איזון ראוי בין בעלי זכויות בחלקות סמוכות.

104. לאור כל האמור לעיל אנו מחליטים לקבל את הערר באופן חלקי בלבד, בו החלטת רשות הרישוי תיוותר על כנה, בכפוף לתיקונים הבאים:

- א. כתנאי להוצאת ההיתר, תתוקן תכנית הפיתוח באופן שבו יסומנו הגדרות בחזיתות, מתקן האשפה, הפילר וכן תשעת העצים המיועדים לשימור.
- ב. יתווסף תנאי בהיתר ולפיו העבודות תבוצענה בליווי אגרונום מלווה, בהתאם להנחיות חוות דעת פקיד היערות.
- ג. יימחק הסימון להריסת הגדר הגובלת בחלקת העוררים אשר סומנה בבקשה להיתר כמיועדת להריסה.
- ד. יש להתאים את תכנון יחידת הקיט לגובה הנדרש לתכנון שטח למטרה עיקרית בהתאם לתקנות בגובה של 2.50 מ'

105. לאור קביעותינו וקבלת חלק מטענות העוררים, לא מצאנו לנכון לפסוק הוצאות בהליך.

ניתנה פה אחד, י"ג בתשרי תשפ"ה, 15 באוקטובר 2024.

  
דפנה תמיר, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז ירושלים

  
דנית סעדון  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז ירושלים

