

בפני: יו"ר הועדה: דפנה תמיר, עו"ד  
חברי הועדה: יעקב אנוקה, נציג מתכנן המחוז  
מנחם בלומנטל, נציג ציבור  
יצחק ליר ליפובצקי, נציג ארגון האדריכלים

העוררים: 1. נתי גבאי  
2. תמי זוסמן

- נגד -

המשיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש  
ע"י ב"כ עוה"ד אמיר בירנבוים  
2. משרד הבינוי והשיכון  
ע"י ב"כ עוה"ד אן ברלוביץ

## החלטה

### רקע

1. ביום 26.3.2025 דנה ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש בתכנית מס' 102-1239128 - "אינפילים רובע ד' - בית שמש" (להלן: "התכנית"), והחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות.
2. ביום 14.5.2025 דנה מליאת הועדה המקומית בתכנית ואימצה את המלצת רוב חברי ועדת המשנה, תוך הוספת שינויים (להלן: "ההחלטה").
3. התכנית, שזם משרד הבינוי והשיכון, חלה על שטח של כ-136 דונם ברובע ד' בבית שמש ומציעה מסגרת תכנונית להוספת כ-1,147 יחידות דיור בשטחים לא מבונים של השכונות הקיימות.
4. ביום 10.6.2025 הוגש ערר על ידי חברי מועצת העיר נתי גבאי ותמי זוסמן.

### טענות העוררים

5. העוררים טוענים כנגד ההחלטה מאחר ומבקשים לעצור את קידום התכנית ולהימנע מהבאתה לשלב ההפקדה.

6. בפי העוררים טענות כנגד התכנית ובכללן כי התכנית מבטלת חלק ניכר מ"הריאות הירוקות" של שכונת רמה ד' והורסת שטחי נוי, שצ"פים בנויים ויערות נוף. לטענתם, התכנית מוסיפה יחידות דיור רבות בשכונה שבנויה ממילא בצפיפות גבוהה במיוחד, דבר הפוגע באיזון בין הבינוי לשטחים ציבוריים פתוחים ואינו משרת תכנון עירוני אחראי וארוך טווח. עוד נטען כי התשתיות הקיימות כבר קורסות והתכנית תיצור עומס נוסף על תשתיות שאינן יכולות לשאת עוד תושבים, תוך פגיעה ישירה באיכות החיים של תושבי השכונה. העוררים הוסיפו כי התכנית גובשה בתהליכים שלא כללו שיתוף ציבור, לא ניתן לתושבים ייצוג הולם ולא נעשה שיקוף מצב אמיתי ומשמעותי לציבור, בניגוד לעקרונות המנהל התקין והחוק.
7. העוררים כאמור פנו בערר דן בבקשה לעצור את קידום התכנית והדגישו העוררים כי הם פועלים כנבחרי ציבור מתוקף שליחותם הציבורית וכי התכנון עלול לגרור השלכות מרחיקות לכת על הרקמה העירונית.

### הבקשות לסילוק על הסף

8. הוועדה המקומית מבקשת לדחות את הערר על הסף מכמה טעמים מרכזיים. ראשית, הערר נסוב על החלטת הוועדה המקומית להמליץ על אישור התכנית אשר נמצאת בסמכותה של הוועדה המחוזית ולא בסמכותה של הוועדה המקומית עצמה. שנית, המלצתה של הוועדה המקומית על תכנית הנתונה בסמכות ועדה מחוזית אינה מהווה החלטה סופית וחלוטה, אלא רק "שלב ביניים" במסגרת ההליך התכנוני הכללי. על שלב ביניים זה, אין רשות ערר.
9. בנוסף, הוועדה טוענת כי ככל שבעתיד לא תתקבל התנגדות העוררים אזי יהיו רשאים להגיש ערר בפני המועצה הארצית.
10. המשיב 2, משרד הבינוי והשיכון הגיש בקשה לסילוק הערר על הסף לטענתו מדובר בתכנית שיזם המשרד עצמו והיא בסמכותה הבלעדית של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה. ופירט, תוך הפניה לסעיף 62(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), על פי הוראה זו, רק מגיש התכנית - במקרה זה משרד הבינוי והשיכון - רשאי להשיג בפני הוועדה המחוזית על המלצתה של הוועדה המקומית, ולא גורמים חיצוניים אחרים. ובכל מקרה אין הליך המתיר השגה/ערר לועדת הערר.
11. המשרד מדגיש כי מדובר בהליך שהוגש "ללא עילה בדין, לערכאה שאיננה מוסמכת, על ידי גורמים נטולי זכות ערר". לטענתו הליך זה עלול ליצור תקדים מזיק ולגרום לפגיעה במהלך התקין והיעיל של הליכי התכנון והבנייה ברחבי הארץ.
12. המשרד מבקש מועדת הערר לדחות את ההליך עוד טרם הדיון בו זאת על מנת לחסוך בזמנה היקר של הוועדה וכן במשאבי הציבור של שתי המשיבות - המשרד והוועדה המקומית כאחד. ודרש לחייב את העוררים בהוצאות שנגרמו עקב הגשת הערר. לטענתו כדי למנוע הגשת עררים קנטרניים ובלתי מבוססים בעתיד ולשמור על הוודאות בהליכי התכנון והבנייה.

### תגובת העוררים לבקשה

13. העוררים השיבו לבקשת המשיבות לסילוק על הסף בטענה כי נוכח חומרת השלכות התכנון המומלץ במסגרת ההליך דן, מתעורר צורך ממשי ודחוף בקיום דיון מקדמי עוד בטרם הסתיים הליך ההתנגדויות ובטרם תתקיים בו הכרעה בערר.

14. לטענתם, אף אם אין נוהל פורמלי לקיום דיון מסוג זה, העוררים סבורים כי בשים לב לפוטנציאל הפגיעה החריג בציבור, מן הראוי ומטעמים של יושר, שקיפות וצדק תכנוני לקיים דיון מקדמי ולהשמיע את קול הציבור שנפגע בפועל מן התכנון.
15. העוררים הדגישו כי הם נבחרו ציבור הפועלים מתוקף שליחותם למנוע עוול או פגיעה בציבור. לטענתם, הדרישה לחיוב בהוצאות בהקשר זה היא דרישה פסולה ואינה עומדת בקנה אחד עם עקרונות היסוד של שיתוף ציבור, נגישות להליכי תכנון וחופש הטיעון בנושאים בעלי השלכה רחבה.
16. עוד נטען כי מטרת הערר איננה אישית אלא ציבורית מובהקת ועל כן אין זה סביר להרתיע נבחרו ציבור מנקיטת הליכים מתוקף אחריותם הציבורית. העוררים סבורים כי מדובר בסוגיה מהותית, המצויה בליבת סמכויותיה של הועדה המקומית, כאשר התכנון נשוא הערר עלול לגרור השלכות מרחיקות לכת על הרקמה העירונית, איכות החיים ורווחת הציבור. לפיכך, לטענתם, מן הראוי לאפשר לוועדת הערר להפעיל את שיקול דעתה כבר בשלב מוקדם זה, ולבחון האם יש לעכב את קידום התכנון ולהימנע מהבאתו לשלב פרסום.

### דיון והכרעה

17. דין הערר להידחות על הסף.
18. בהתאם לסעיף 12ב(א)(3) לחוק התכנון והבניה, סמכותה של ועדת הערר מוגבלת לדיון בעררים על החלטות בתכנון שבסמכות ועדה מקומית בלבד. להלן לשון סעיף 12ב(א) לחוק התכנון והבניה המפרט ברשימה סגורה של עניינים את סמכויות ועדת ערר:

#### **”ואלה התפקידים והסמכויות של ועדת הערר:**

- (1) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית, של רשות רישוי מקומית או של ועדה משותפת למספר ועדות מקומיות שבמחוז אחד, בכל ענין שבו ניתנת בחוק זה זכות ערר על החלטותיהן, למעט בעניינים שבתחום סמכותה של ועדת ערר לפי צוויים ולהיטל השבחה שמונתה לפי סעיף 12ו;
- (2) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי כאמור בפסקה (1) שעניינה חלוקה ואיחוד של קרקעות לפי פרק ד', או היתר לפי חוק זה, לרבות הקלה או היתר לשימוש חורג;
- (2א) לדון ולהחליט בערר על היתר שנתן מורשה להיתר לפי סעיף 158נז;
- (3) לדון ולהחליט בערר על החלטת ועדה מקומית בעניין תכנית שבסמכותה לפי סעיף 62א ולהחליט אם לאשר תכנית כאמור, עם או בלי שינויים, או בתנאים שתקבע או לדחותה;
- (3א) לדון ולהחליט בערר שעניינו הנחיות מרחביות לפי סעיף 145ד(ז);
- (3ב) לדון ולהחליט בהשגה לפי סעיף 152(א2);
- (ג) לדון ולהחליט בערר בשל אי-מתן היתר לפי סעיף 152(א3);
- (4) לדון ולהחליט בכל ערר אחר שחוק זה מסמיך אותה לדון ולהחליט בו;
- (5) לדון ולהחליט בערר לפי סעיף 26(ג) לחוק משק הגז הטבעי.

את הליכי אישורה של תכנית בסמכות ועדה מחוזית מסדיר סעיף 62 לחוק אשר קובע כדלקמן:

(א) הוגשה לועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מחוזית, תדון בה הועדה המקומית, ותעביר המלצותיה לועדה המחוזית, תוך ששים ימים מהיום שהתכנית הוגשה לה; המלצות הועדה המקומית יכול שיהיו להפקיד את התכנית

הנדונה, עם או בלי שינויים, או לדחותה; הועדה המקומית תשלח העתק ההמלצה למגיש התכנית, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההמלצה.  
(ב) הועדה המחוזית תדון בתכנית שהועברה אליה לפי סעיף קטן (א) לאחר שעברה בדיקה מוקדמת כאמור בסעיף 62ב; לא העבירה הועדה המקומית את המלצתה בתוך ששים הימים האמורים, תדון הועדה המחוזית בתכנית, אף ללא המלצת הועדה המקומית.  
(ג) מגיש התכנית רשאי להשיג בפני הועדה המחוזית על המלצה של הועדה המקומית, לדחות את התכנית או להפקידה בשינויים לפי סעיף זה, בתוך חמישה עשר ימים מיום שנמסרה לו המלצת הועדה המקומית.  
(ד) הועדה המחוזית תדון בהשגה שהוגשה ובתכנית והיא רשאית לקבל את ההשגה או לדחותה ולהפקיד את התכנית, בתנאים או בשינויים, או לדחות את התכנית.

19. מכאן כי במקום בו עסקין בתכנית בסמכות מחוזית, במקום בו עסקין בהחלטת ביניים במסגרת קידום הליך התכנית ובהתאם להוראת סעיף 62(ג) לחוק התכנון והבניה בו נקבע מנגנון ספציפי להשגה על המלצת ועדה מקומית על תכנית שבסמכות מחוזית (השגה בפני הוועדה המחוזית על ידי מגיש התכנית בלבד, בתוך 15 ימים), הרי שיש לדחות את הערר בהעדר סמכות. ונדגיש, במקום בו עסקין בהמלצה של ועדה מקומית לגבי תכנית בסמכות מחוזית, יש לפנות להליך שיוחד לכך בחוק, ולא ניתן לעקוף הוראה זו בהגשת ערר לוועדת הערר דנן.

#### סוף דבר

20. הערר נדחה על הסף מחוסר סמכות.

21. בנסיבות העניין, ונוכח העובדה שהעוררים הם נבחרי ציבור הפועלים למען האינטרס הציבורי, אין צו להוצאות.

ניתנה פה אחד היום, כ"ז תמוז תשפ"ה, 23 יולי 2025.

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

ויקטוריה קריפוקס, עו"ד  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז ירושלים