

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ועדת משנה לעררים

ד"ר חן זמיר, נציגת שר הבריאות.
חותה מתתיהו, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים.
אלי מויאל, נציג הרשויות המקומיות.

העררים:

- נגד -

1. הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים (להלן: "הועדה המחוזית").
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים (להלן: "הועדה המקומית").
3. אל רוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ (להלן: "היזם").

המשיבה:

חברי הועדה: רינה מיוחס - יו"ר, עופר גרידינגר, אדם מזור, משה מנשה.

החלטה

עניינו של ערר זה תכנית מס' 2909ג', שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2909 ולתכנית סמ' 2909א', שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2642א' ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2229ד' (להלן "התכנית").

העוררים הינם שלושה חברי הועדה המחוזית ירושלים, ועררם הוגש מכוח סעיף 110(א)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, (להלן "החוק").

בתאריך 27.4.99 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בתנאים מסוימים. התנאים הרלבנטים לענייננו הינם התנאים שבסעיפים 6 ו-7, לפיהם "יש לבטל את סגירת הארקדות המוצעות בתכנית ולהחזיר את הגשרים כמתחייבים [כך במקור]" וכי "...תמחק מנספח הבינוי הכותרת 'בתי קולנוע'".

לאחר ההפקדה הוגשו ארבע התנגדויות לתכנית, על ידי מהנדס העיר, היזם, מר עוזי וכסלר יו"ר הרשות לפיתוח ירושלים והמועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות.

בתאריך 23.11.00 נתנה ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית החלטה הנוגדת את ההחלטה שהתקבלה בהפקדה, ועל פיה נקבע בסעיף 2 לענין הארקדות כי "יש לקבל את ההתנגדות לענין הארקדות ולקבוע כי הארקדות בשני המפלסים יסגרו בהתאם לתכנית שהומלצה על ידי הועדה המקומית מהסיבות הבאות:

1. העדר רצף של הארקדות.
2. הרוחב המינימלי של המדרחוב הינו כ-7 מטר כאשר הוא מתרחב לכיכרות לכל אורכו כך שסגירת הארקדות לא תפגע בפונקציונאליות של הרחוב כמדרחוב.
3. הארקדות ממוקמות ברובן בחזית הדרומית ועל כן תהיינה חשוכות ומוצללות לאורך מרבית שעות היום.
4. הועדה מאמצת את התנגדות המועצה לשימור אתרים בענין ביטול הארקדות במבנים המיועדים לשימור.
5. לדעת הועדה אופיין הארכיטקטוני של הארקדות יישמר גם לאחר סגירתן מכיוון שעמודי האבן יישארו חשופים וייבלטו באופן משמעותי מחוץ לקו הגבול החיצוני של בתי העסק. סעיף ברוח זו יוטמע בהוראות התכנית.
6. קבלת ההתנגדות בעניין זה הינה ללא תוספת שטחי מסחר מעבר לתכנית המופקדת.

לענין בתי הקולנוע, ברוב קולות החליטה הועדה לקבל את ההתנגדות, ומצאה לנכון אף להוסיף ולהבהיר כי במגרש מס' 2 תותר הקמת בתי קולנוע כפי שמופיע בנספחי הבינוי.

הועדה נימקה את החלטתה דכאן כי לדעתה "שימוש מעין זה (בתי קולנוע) מחזק את הפעילות במרכז העיר ונחוץ להחייאתו."

משהחליטה ועדת המשנה להתנגדויות לשנות מהחלטתה של הועדה המחוזית קמה השאלה האם הוותה החלטתה של ועדת המשנה בגדר "שינוי מהותי" המצדיק השבתה של התכנית אל הוועדה המחוזית לצורך הפקדה מחודשת.

הועדה היתה מודעת לשאלת סמכותה בשלב ההתנגדות בבואה לקבוע את אשר קבעה והחליטה כי השינויים בתכנית **"בעקבות קבלת ההתנגדויות הינן בגדר שינוי המצוי בגדר ועדת המשנה להתנגדויות וממילא אינן בגדר שינוי מהותי של התכנית"**.

לאחר המתואר לעיל לא נחה דעתם של שניים מחברי הועדה המחוזית, עו"ד משה דיין – נציג שר המשפטים ואדריכל דיויד סוקט – נציג שר השיכון ועדה המחוזית, ואלה פנו ליו"ר הועדה (אחד העוררים דכאן, עו"ד מתתיהו חותה), בבקשה לדיון חוזר על פי סעיף 11ד לחוק התכנון והבניה, במסגרתה התבקשה הועדה המחוזית לקיים דיון חוזר בענין ביטול הארקדות.

לא נתבקש דיון חוזר לענין בתי הקולנוע.

ביום 19.6.01 החליטה מליאת הועדה המחוזית, במסגרת הדיון החוזר, **"להשאיר את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 23.11.00 בעינה ובכפוף להכנסת סעיף בהוראות התכנית הקובע כי במידה ולא תוגש בקשה להיתרי בניה תוך שנה מיום אישור התכנית, יוחזר המצב הסטטוטורי לקדמותו"**.

על החלטה זו הוגש ערר על ידי שלושה מחברי הועדה המחוזית, אחד מהם יו"ר הוועדה.

טענות העוררים בתמצית הינם כי הליכי האישור של התכנית לא התנהלו בהתאם לחוק התכנון והבניה ולפיכך יש לפתוח בהליך התכנוני מראשיתו בהתאם לחוק (להלן: **"טענת שינוי מהותי"**).

הטענה החלופית של העוררים הינה כי יש **"להשיב את התיק לדיון חוזר ומעמיק לאור העובדה שעמדת הוועדה המקומית לא נשמעת ולא הושמעה"**.

עוד מבקשים העוררים לקבוע כי השינויים שאושרו שגויים מבחינה תכנונית.

נימוקי הערר התבססו בעיקרם על הטענות כי השינוי שהתקבל בוועדת ההתנגדויות הינו שינוי מהותי ביחס לתכנית המופקדת ומצריך בשל כך הפקדה מחדש של התכנית וכי ועדת המשנה אינה מוסמכת לבטל החלטה מפורשת של מליאת הועדה. טענה אחרת היתה בפי העוררים והיא כי מליאת הועדה אשר דנה בדיון החוזר לא שמעה ולא דנה בהחלטת הועדה המקומית אשר ביקשה לדחות את טענות היזמים ובכך חזרה בה מן העמדה אותה הציגה בפני ועדת ההתנגדויות.

המשיבים כולם טוענים כי דין הערר להדחות בשל טענות סף אותם העלו בפנינו.

נציג היזם בחר להסתפק בהעלאת טענות סף בפנינו במהלך הדיון, בסופו ביקש מן הוועדה לאפשר לו להעלות מאוחר יותר בדיון נוסף, ובמידה והדבר יידרש, טענות מהותיות כנגד הערר וזאת

מאחר והוא לא הזמין לדיון את האדריכל מטעמו, שמתפקידו היה להעלות טענות אלה.

לא סברנו כי יש לאפשר קיומו של דיון נוסף בערר זה. משנקבע מועד לדיון בפנינו ברור היה לכל הצדדים כי יש להביא את כל טיעוניהם בפני הוועדה באותו מועד.

המשיבים העלו בפנינו מספר טענות סף המצדיקות לטענתם את דחייתו של הערר.

טענת הסף הראשונה של המשיבים הינה, בתמצית, כי דינו של הערר להדחות על הסף בשל האיחור בהגשתו. המשיבים טוענים כי העתק כתב הערר אשר נמסר להם נושא חותמת "נתקבל" של יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה, מיום 23.8.01, וחותרת "נתקבל" של ועדה זו מיום 28.8.01. משנתקבלה החלטת הוועדה המחוזית נשוא הערר ביום 19.6.01 הרי שהערר הוגש באיחור של למעלה מחודש ובשל כך דינו להדחות.

לענין זה טענו המשיבים כי תחילתו של מירוץ הזמנים ביום קבלת ההחלטה על ידי הוועדה המחוזית, 19.6.01, ולא במועד מאוחר יותר, שכן, שניים מן העוררים, חברי הוועדה המחוזית (יו"ר הוועדה המחוזית וחבר ועדה אלי מויאל) נכחו בעת שנתקבלה ההחלטה בוועדה ואילו ממלא מקום נציג משרד הבריאות נכח אף הוא. העורר השלישי בערר זה הינו נציג משרד הבריאות ולא ממלא מקומו.

המשיבים טוענים כי כל העוררים נכחו בעת מתן ההחלטה ולפיכך אין הם יכולים לטעון שיש להתייחס לתאריך החתימה על ההחלטה, או למועד בו קיבלו העוררים את ההחלטה החתומה, כמועדים מהם מתחילה ספירת המועדים לצורך הגשת ערר.

איננו תמימי דעים עם המשיבים בנקודה זו, הן משפטית והן עובדתית.

כתב הערר אשר בפנינו נושא חותמת 18.7.01 וזאת בנוסף לחותמות שצוינו לעיל. עוד נושא המסמך תאריך משלוח בפקסי למשרדי המועצה הארצית, מיום 18.7.01, בשעה 14:30.

גם אם לא היה הדבר כך, הרי שלדעתנו התאריך הקובע לצורך מירוץ הזמנים הינו היום שבו מתקבלת בידי העורר ההחלטה החתומה, בין אם מדובר בחבר בוועדה שנכח בעת הדיון ובין אם מדובר בכל עורר אחר. אין להשוות בין מצב שבו יושב חבר ועדה ושומע את ההחלטה לבין צד אשר שומע בבית המשפט בעת קבלת החלטה ומקבלה לידו. שכן, חברי הוועדה אינם מקבלים בעת קבלת ההחלטה את פרוטוקול ההחלטה חתום. משכך, ומכיוון שכל עוד לא נחתמה ההחלטה אין היא בגדר החלטה מחייבת, מירוץ הזמנים טרם החל.

למעלה מן הצורך יצוין כי מקובלת עלינו הצהרתו של מר חותה כי הגיש את הערר בו ביום שחתם על ההחלטה.

מסקנתנו הינה אם כן, כי הערר הוגש במועדו.

טענת סף שניה שהעלו המשיבים היא כי הערר הוגש על ידי שלושה חברים שאף אחד מהם לבו הצביע כנגד התכנית בעת הדיון בה ולפיכך דין הערר להתבטל. לדעת המשיבים מי שזכאי לערור על

ההחלטה לאשר תכנית הינו אך ורק מי שדעתו בהצבעה בעת אישורה של התכנית לא התקבלה.

כאמור, הערר חתום על ידי שלושה; עו"ד מתתיהו חותה, ד"ר חן זמיר ומר אלי מויאל. פרוטוקול הדיון במליאת הועדה המחוזית מלמד כי **בעת ההצבעה שנערכה ביום 19.6.01 נמנע יו"ר הועדה מתתיהו חותה מהצבעה, ד"ר חן זמיר לא נכח בדיון ובמקומו נכח ממלא מקומו, מר ד' ויינברג שאף הוא נמנע מהצבעה ואילו מר אלי מויאל הצביע בעד התכנית.**

סעיף 110(א) לחוק קובע כי **"על החלטת הועדה המחוזית בדבר אישור תכנית או דחייתה רשאים לערור בפני המועצה הארצית... בזכות, שלושה חברי הועדה המחוזית כאחד;..."**

שאלה היא האם אכן, במקום שבו לא התנגדו חברי הועדה או הסכימו להחלטה רשאים הם לערור כאמור.

לענין זה די בפסילתו של אחד מן השלושה על מנת לקבוע כי דין הערר להדחות על הסף שכן מלשון החוק נלמד כי תנאי להגשת הערר הינו הגשתו על ידי שלושה כאחד. להלן ייבחנו תכליותיו של מבחן זה בנסיבות האמורות.

כאמור, במקרה דנן שניים מן העוררים נמנעו מהצבעה והשלישי הסכים. לאחר ההצבעה שינו דעתם כל השלושה, כאחד, וביקשו לשנות את ההחלטות. יצוין, כי בין לבין, התקיים דיון חוזר במליאת הועדה המחוזית עקב בקשת שני חברים אחרים, שאינם נמנים עם העוררים בערר זה אולם עובדה זו אינה משנה לענייננו כאן.

לדעתנו, לא די בעצם המנעותם או הסכמתם של העוררים להחלטה דלמטה כדי למנוע מהם לערור לועדה זו. על מנת לעמוד על זכותם של העוררים לערור יש לבחון את הטעמים שעמדו בבסיס החלטתם לערור וזאת ניתן ללמוד מן הטעמים לערר עצמו. כמפורט להלן, היה ויימצא כי הטעמים הנעוצים בבסיס הערר ראויים הם לכאורה, מן הדין לדחות את הטענה המקדמית כי חברי ועדה שהסכימו או נמנעו אינם רשאים להגיש ערר על אותה החלטה.

בהתאם להלכה הפסוקה, מוסמכות ועדות לתכנון ובניה לעיין מחדש בהחלטותיהן ולחזור בהן מהחלטה קודמת, **"ותורת מעשה-בית-דין"** הנוהגת בהחלטותיהן של רשויות שיפוטיות אינה נוהגת כלפיה. **רשות תכנון רשאית מבחינה עקרונית לשנות את דעתה, אם לטובת האזרח ואם לרעתו, כאשר השתנו הנסיבות מאז קבלת ההחלטה הראשונה.....** וכן [הן רשאיות] להעריך את הנסיבות הקיימות הערכה חדשה, אם [הן מוצאות] לנחוץ לעשות כן מטעמים חשובים הנעוצים בטובת הציבור."

ר' בג"צ 318/75, חדג'ס נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה, חיפה, פ"ד ל(2) 133.

מבחינה זו דומה סמכותן של ועדות לתכנון ובניה להלכה המקובלת כי **"באין הוראה אחרת, רשות מינהלית אינה מוגבלת על ידי הכלל של "גמר מלאכה" (FUNCTUS OFFICIO) סמכותה של רשות מינהלית לבטל את החלטותיה ולשנותן היא פועל יוצא של סמכות ההחלטה המוקנית לה."**

- ר' בג"צ 1192/92 ד"ר ילנה שנקרנקו נ' מנכ"ל משרד הבריאות, פ"ד מז(4) 861.
 בג"צ 28/74 שעשוע נ' ועדת העררים לעניני מוניות, פ"ד כח(2) 652.
 בג"צ 187/85 אסדי נ' ועדת העררים לעניני מוניות, פ"ד לב(3) 645.

זאת ועוד, הנסיבות שעשויות להביא רשות מינהלית לשנות את החלטותיה יכול שיהיו רבות ומגוונות אף כי סמכות זו, כפופה, ככל החלטה מינהלית, למבחני הסבירות.

סמכות זו מקבלת משנה תוקף במקום שבו כתוצאה מן הטעות עלול להגרם לציבור נזק חמור ור' הדברים שנאמרו בהקשר זה בספרו של י. זמיר, הסמכות המינהלית, בעמ' 1004-1005 כי "טעות של הרשות המינהלית יכולה להיות עילה טובה לשינוי או ביטול החלטה קודמת. כך לגבי טעות עובדתית, כך לגבי טעות משפטית, וכך גם לגבי טעות בשיקול הדעת. לענין זה עשוי להיות הבדל בין טעות שנגרמה באשמת הרשות המינהלית לבין טעות שנגרמה באשמת האזרח. אמנם גם בטעות שנגרמה באשמת הרשות המינהלית ניתן לתקן טעות או לבטל את החלטה, אולם זאת רק בנסיבות מיוחדות או אם קיים אינטרס ציבורי מיוחד בתיקון הטעות, כגון שכתוצאה מן הטעות עלול להגרם לציבור נזק חמור. ההסבר לכך כפול. ראשית, האזרח רשאי להניח כי הרשות ערכה את הבדיקות הנדרשות, ואינו צריך לחשוש שהכל יפתח מחדש בשל טעות גרידא. שנית, הרשות המינהלית צריכה לקבוע לעצמה סדרי עבודה נאותים המבטיחים שהבדיקות הנדרשות יערכו לפני מתן החלטה ולא לאחר מכן".

משקבענו כי מבחינת הדין הכללי רשאים חברי הוועדה לשנות את דעתם, יש לבחון האם כך הוא הדין בענייננו.

כללי הפרשנות על פיהם עלינו לנהוג גם כאן נשענים על שלושה אדנים: לשון, תכלית, סבירות.

- ר' בג"צ 4140/95 סופרפארם (ישראל) נ' מנהל המכס ומע"מ, פ"ד נד(1) 49, 82-80.

כאמור, הסוגיה נשוא הדין הינה האם במקום שבו נמנעים או מסכימים חברי הוועדה העוררים עם החלטה נשוא הערעור רשאים הם לערור על אותה החלטה. בסוגיה זו שותקת לשונו של סעיף 110 שכן אין בה הסבר לדרישה הנקובה בסעיף, ואף אין בה כל תנאים בלעדיהם אין, להגשת ערר, כדוגמת התנגדות להחלטה בעת הנתנה, מלבד החובה להגיש את הערר "שלושה כאחד".

משכך, מצווה ועדה זו לדון בתכלית הסעיף ובסבירותה.

בענייננו, יש לפרש את סעיף 110 על רקע תכליתו הכללית של חוק התכנון והבנייה כולו, ולא רק על רקע הסעיף עצמו. אחת ממטרותיו של חוק התכנון והבנייה היא למצות עד תום את בדיקתן של תכניות וזאת על מנת למנוע מצב בו תאושר תכנית בניגוד לחוק או שמא תאושר תכנית בניגוד לכללי התכנון והבנייה הנהוגים. משכך, יש לפרש את תכליתו של סעיף 110 כמי שנועד לקדם תכלית כללית זו, במגבלות המנויות בו ולא מעבר להן.

כפי שנפסק, "מן המפורסמות הוא, שנושא התכנון והבנייה הוא נושא כלכלי, שמעורבים בו אינטרסים כלכליים רבי-עוצמה... אין ספק, שתכליתו של חוק התכנון והבנייה היא גם למנוע

קבלת החלטות המושתתות על לחצים של בעלי אינטרסים...".

אמנם, נטענו בפנינו טענות כי הנימוקים אשר עמדו דווקא לפני מגישי הערר היו נימוקים פוליטיים בלבד ולא עמד כל שיקול ענייני בבסיס הערר. אין אנו רואים צורך לדון בטענות אלה שכן משהונח בפנינו ערר, זוכה הוא תמיד לבחינה עניינית בהתאם. משכך, מה לנו המניעים שהובילו להגשתו? אין ועדה זו בוחנת כליות ולב, והמניע "הנסתר" – אין לוועדה ענין בו.

ר' בג"צ 581/87, **צוקר נ' שר הפנים**, פ"ד(4) 529.

גם מטעם זה מן הדין ליתן פרשנות המקיימת את הערר במקרה דנן ולא המבטלת אותו.

משכך, גם במקום שבו הסכים חבר ועדה להחלטה ולאחר מכן שינה דעתו, וביחד עם שניים אחרים, כאחד, הגיש ערר כמצוות סעיף 110, אין דינו של הערר להדחות על הסף מטעם זה.

ועוד, לענין זה המנעות כמוה כהסכמה.

לפיכך אין דינו של הערר להדחות בשל הסכמה או המנעות של מי מן העוררים במסגרת הדיון דלמטה.

שאלה נוספת שהועלתה על ידי המשיבים הינה האם חבר ועדה רשאי להגיש בקשה לדיון חוזר במקום שבו ממלא מקומו הוא אשר נכח בדיון בהתנגדויות (ואף נמנע מהצבעה). לטענת המשיבים, אם יקבע כי רק מי חבר ועדה שנכח בדיון בהתנגדויות הוא שרשאי לבקש דיון חוזר הרי שלא היתה סמכות לוועדה המחוזית לקיים דיון חוזר ובכך נשמטת זכותם של העוררים להגיש ערר לוועדה זו על החלטת הוועדה המחוזית בשל פסלות ההחלטה נשוא הדיון החוזר.

יוקדם ויאמר כי אין לטענה זו כל בסיס בעובדות. על פי הכתובים שבפנינו, המסמך הנושא כותרת "בקשה לדיון חוזר" מיום 15.1.01 חתום על ידי עו"ד משה דיין, נציג שר המשפטים בוועדה המחוזית והאדריכל דיויד סוקט, אדריכל מחוז ירושלים ונציג שר השיכון בוועדה המחוזית ולא על ידי ממלאי מקומם. לפיכך אין הטענה ברורה לנו. יחד עם זאת, גם לו היתה נכונה הטענה, דינה היה להדחות וזאת הן לאור לשונו המפורשת של סעיף 9(ג) לחוק התכנון והבניה, המאפשר למ"מ לפעול במקומו של חבר ועדה מחוזית והן לאור ההלכה הפסוקה הקובעת כי בעל סמכות מינהלית המעביר מסמכותו רשאי להפעילה בעצמו בכל עת.

ר' בג"צ 234/51 **קואס נ' שר התחבורה**, פ"ד ו, 1192, 1196.

יצוין עוד כי במקרה דנן לא נטען כאילו מ"מ לא עמד בתנאי סעיף 9(ג).

משכך גם פטרנו את עצמנו מלדון בסוגיה שהועלתה בעת"מ 1130/00, **זוהר יוסף נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז ואח'**, (טרם פורסם).

לאחר שנדחו טענות הסף העיקריות של המשיבים אין לנו אלא לדון בטענות העוררים לגופן.

בכתב הערר טוענים העוררים כי מתחם ממילא (עליו חלה התכנית), הינו אחד האתרים המרכזיים

ביותר בעיר ירושלים "וממילא מרכזיותו ביחד למדינת ישראל כולה וככזה זכה לטיפול תכנוני מקיף ארוך ומורכב".

כאמור בכתב הערר, המתחם מבוסס על רחוב ממילא אשר ישמש כמדרחוב עם כיכרות, כאשר הוא מוקף במסחר, מלונאות ושימושים מעורבים. השינויים שנתבקשו, עיקרם סגירת ארקדות ושינוי יעוד לבתי קולנוע ותוספת גובה לבניינים.

לטענת העוררים, בעת אישור התכנית להפקדה קבעה הוועדה המחוזית כי אינה מאשרת את סגירת הארקדות והשימושים לבתי קולנוע ואילו ועדת המשנה להתנגדויות קיבלה את ההתנגדות של המשיבים ואישרה את סגירת הארקדות ואת בניית בתי הקולנוע. העוררים טוענים כי השינוי שהתקבל בוועדת המשנה להתנגדויות הוא שינוי מהותי ביחס לתכנית המופקדת וכי אין בסמכותה של ועדת המשנה להתנגדויות לשנות את החלטתה של מליאת הוועדה.

טענה זו אינה מקובלת עלינו.

סעיף 11 לחוק התכנון והבניה קובע כי "בכפוף להוראות סעיף 11ד, דין החלטת ועדת משנה **כדין החלטת הוועדה המחוזית**". הוראה זו, טעמה עימה. ועדות משנה, ככלל, הוקמו על מנת להקל על עבודתן של ועדות התכנון והבניה. כך למשל ועדת ערר זו הינה ועדת משנה של המועצה הארצית ויש לראות את החלטתה כאילו התקבלה על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה, שכן אין זה יעיל לדרוש שכל חברי המועצה הארצית ישבו וידונו בכל ערר שיוגש. ועדת המשנה פועלת אם כן בתחום הסמכות שהוענקה לה. לעניינו, תפקידה של ועדת המשנה להתנגדויות לדון בהתנגדויות לתכנית כפי שהופקדה במליאה וליתן בהן החלטה כאילו היתה מליאת הוועדה גופה.

אלא, שכאן נראה כאילו הדיון בשאלה זו מיותר משעלתה התכנית במסגרת הדיון החוזר לדיון במליאת הוועדה. אין מחלוקת כי זו האחרונה היתה רשאית לשנות את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות, ולמרות זאת אישרה אותה. לפיכך, אין מחלוקת כי ההחלטה על אישור בתי הקולנוע והארקדות אושרה על ידי מליאת הוועדה המחוזית ולכן יש לראותה כאילו ניתנה על ידה.

שאלה היא האם ההחלטה על אישור בתי הקולנוע וסגירת הארקדות עולה בגדר "שינוי מהותי" לתכנית שהופקדה, שאז חובה היה על הוועדה המחוזית להפקידה מחדש.

כאמור, ביום 27.4.99, לעת הפקדת התכנית, החליטה הוועדה המחוזית על מספר שינויים בתכנית ביניהם ביטול סגירת הארקדות ומחיקת המילים "בתי קולנוע" מנספח הבינוי. התכנית תוקנה והופקדה ביום 12.8.00.

עיון בנספח הבינוי של התכנית המופקדת, המהווה חלק מחייב ממסמכי התכנית, מעלה כי בתכנית מתוכננים בתי קולנוע, ואילו רק הכותרת "בתי קולנוע" נמחקה.

בנסיבות אלה נשאלת השאלה האם אישור התכנית במסגרת ועדת המשנה להתנגדויות כאשר היא כוללת במפורש בתי קולנוע מהווה שינוי מהותי לעומת המצב שהיה קיים בעת הפקדתה (שאינו) כאשר נמחקו המילים "בתי קולנוע" תוך הותרת סכימת בתי הקולנוע בנספח הבינוי על כנה. מהו אם כן שינוי מהותי בתכנית המחייב הפקדתה מחדש?

שינוי מהותי הינו כזה שאדם סביר אשר ישווה בין התכנית המאושרת לבין התכנית המופקדת לא יוכל לזהות כי מדובר באותה תכנית. במקרה זה אין ספק כי לא די היה במחיקת הכותרת "בתי קולנוע" על מנת לבטל את קיומם של בתי הקולנוע מן התכנית. אלא, שהמתנגדים לתכנית הבינו כי יש במחיקת המילים על מנת לבטל את קיומם של בתי הקולנוע ולפיכך הגישו את התנגדותם בנקודה זו.

גם אם דעתנו היתה כי השטח המסחרי המופקד אינו כולל על פניו בתי קולנוע, ובעקבות ההתנגדות בועדת המשנה הוספו בתי קולנוע, גם אז לא היינו סבורים כי היה בכך על מנת לשנות את התכנית "שינוי מהותי" המצדיק הפקדתה מחדש.

לדעתנו המונח "שטח מסחרי" כולל גם בתי קולנוע.

שינויים כדוגמת סגירת הארקדות ותוספת הגובה באחוזים שנקבעו כאן הינם שינויים אשר נעשים יום יום בועדות ההתנגדות השונות ובוודאי שאינם מהווים לדעתנו שינויים מהותיים המחייבים הפקדה מחדש.

לפיכך טענה זו נדחית.

טענה נוספת אשר בפי העוררים הינה כי מליאת הוועדה בדיון החוזר לא נתנה דעתה לכך כי הוועדה המקומית שינתה דעתה וחזרה בה מן העמדה שהציגה בעת הדיון בהתנגדויות.

טענה זו אינה מובנת לנו שכן עמדת הוועדה המקומית הוצגה בפנינו במסגרת הערר ואינה משתמעת לשתי פנים, היינו הוועדה המקומית חוזרת על עמדתה שהובעה בדיון בהתנגדויות.

משכך, נדחית גם טענה זו.

בשולי הדברים יאמר, כי היזם טען עוד בפנינו כי הוסתר ממנו מידע חיוני, שלא כדון, על ידי הוועדה המחוזית והעלה בפנינו שאלות הנוגעות לגילוי מסמכים, והגדרת המונח "מסמכים פנימיים" של הרשות, לגביהם אין מחלוקת כי רשאית הרשות שלא לגלותם. משבתום הדיון בא היזם על סיפוקו בכך שפנינו לוועדה המקומית כי תעביר ליזם את המסמכים אותם ביקש לראות, אין אנו רואים מקום להדרש לטענה זו.

אשר על כן החלטנו לדחות את הערר, בדעתו החולקת של מר משה מנשה, אשר סבר כי "בשל חשיבות הנושא ומורכבותו יש להחזירו לדיון בוועדה המחוזית". במסמך מאוחר יותר שנשלח ליו"ר הוועדה ביקש מר מנשה כי הוועדה תפעל לפי סעיף 6(ב) לחוק ותעביר את הערר להכרעת מליאת המועצה הארצית. העתק מפנייתו נשלח אל שר הפנים, מר אליהו ישי.

יו"ר ועדת המשנה לעררים
המועצה הארצית לתכנון ובנייה

ע.ה. 308831