



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

14 ינואר 2020

עת"מ 19-03-20997 קיימרי נ' יועמ"ש הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים ואח'

לפני כבוד השופט מרדכי כדורי

מוחמד קיימרי ת.ז. 033712985

העותר

נגד

המשיבים
1. יועמ"ש הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים
2. הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים

נוכחים:

העותר וב"כ עו"ד עמאד שוכרי ועו"ד מיכל כהן ירמיהו
ב"כ המשיבים – עו"ד נדב ביננבאום

פרוטוקול

עו"ד שוכרי: אתמול הסתכלתי על התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ונספח הבינוי, כפי שבית המשפט אמר בדיון הקודם, הוא סכמתי ואושר להגשה לפי הצעת בית המשפט. לשאלת בית המשפט, זה צורף לתכנית הקמת שני בניינים חדשים. מגיש לבית המשפט. שנית, הבנתי שרק אתמול הפרקליטות הגישה עיקרי טיעון, למרות שהחלטת בית המשפט הייתה ברורה ולפיה היה צריך להגיש את עיקרי הטיעון עד ל-19.12.18. מה שקרה הוא שהייתה לנו תכנית שאני והעותר ישבנו בה והיה בינינו ויכוח. בפרוטוקול שהתפרסם לאחר מכן הכל הוקלד, ושמענו שיו"ר הוועדה, מר שקד, אומר שאין הקלטה והתחילו לדבר. בעקבות כך הגשנו בקשה באוקטובר 2018 לעשות דיון חדש בעקבות הליקויים שהתגלה בקטע שהם סברו שהוא לא מוקלט. קיבלנו מכתב מסוף אוקטובר 2018 שהם לא מקבלים את הטענה וכו'. לאחר מכן החל הסיפור של העותר, שחשמו לו את כל התכניות בטענה שהוא לא מוסמך לחתום על מסמך בינוי כי הוא לא אדריכל, למרות שבמשך שנים הוא עשה זאת. מדובר בשיקולים זרים. הטענה לעניין היעדר שימוע היא מהותית. חברי אומר: מה זה שימוע? יש התכתבויות. הסברתי שהחלטה התקבלה לפני המכתב שעתרנו לגביו. החלטה נשלחה לכל הרפרנטים בהודעה לטלפון, שלא לקבל את התכניות של העותר, בהיעדר חתימת אדריכל. לאחר שניתנה החלטה, היו התכתבויות ואם חברי רוצה לטעון שזה תחליף לשימוע, הרי שזה נעשה בדיעבד. לא היה שימוע בנפש חפצה מראש, אלא בדיעבד.

עו"ד ביננבאום: ראשית, הפנינו בעיקרי הטיעון מטעמנו לקישור לנהלים. אנו מתנצלים על הגשת עיקרי הטיעון באיחור. לשאלת בית המשפט, מי אישר לי להגיש אתמול עיקרי טיעון, אני משיב שניתנה החלטה על הגשת עיקרי טיעון. עיקרי הטיעון של חברי לא הומצאו לנו וראינו אותם רק בשבוע שעבר. הזדרזנו להגיש עיקרי טיעון מטעמנו. לצערנו לא הוגשה בקשה להארכת ההגשה, ואנו מתנצלים. אנו מבקשים בכל זאת לראות בעיקרי הטיעון חלק מתשובתנו. מפנה לנהלי לשכת התכנון המחוזית של מחוז ירושלים, כאשר החוק מסמך את הוועדה לקבוע כיצד יוגשו תכניות וההיבט הפרקטי הוא אותם נהלים שמוכרים לכל מי שעורך ומגיש תכניות. אם נחזור



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

14 ינואר 2020

עת"מ 19-03-20997 קיימרי נ' יועמ"ש הועדה המחוזית
לתכנון ובניה במחוז ירושלים ואח'

צעד אחורה, אני מפנה לתקנות תכנון ובניה, רישוי, בנייה והיתרים, תשע"ו-2016, שם מוגדר כי עורך
הבקשה הוא "מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים..." (מצטט).

בית המשפט: האם העמדה של אדוני היא שתכנית מתאר מקומית על פי סימן ג' בפרק ג' לחוק התכנון
והבניה, היא תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני?

עו"ד בינבאום: לא כל תכנית מתאר מקומית ולא כל תכנית מפורטת היא תכנית בינוי ועיצוב
אדריכלי. יש תכניות שמשמעותן, למשל, הריסת מבנה בלבד, תכניות נוף, תכניות שנועדו אך ורק
לחלק מההיבט התכנוני שטח למגרשים – תכניות כאלה ולא תראה בהן הוועדה כתכניות בינוי ועיצוב
אדריכלי. תכניות מתאר מקומיות שעניינן הקמת מבנים, ב-99% מהמקרים אני סבור שיש לראות בהן
כתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

בית המשפט: האם פסקי הדין אליהם אתה התייחסת בכתב התשובה, האחד שניתן על ידי בית
המשפט לעניינים מנהליים והאחר שניתן בידי וועדת הערר, מקובלים עליך או שאתה חולק עליהם?

עו"ד בינבאום: אנו סבורים שפסקי הדין הללו מתיישבים עם עמדתנו ואסביר. בפסק הדין של ועדת
הערר דובר על עריכת כל היבט שהוא בתכנית. ראשית, אני חושב שהתכניות שהוגשו כאן אינן תכניות
מתאר מקומיות. אני חושב שהן תכניות מפורטות, אך אני לא זה שקובע האם תכנית שמוגשת היא
תכנית מתאר מקומית. מי שקובע זאת אלה עורכי התכנית והוועדה.

עו"ד שוכרי: מדובר בתכניות מתאר מקומיות.

עו"ד בינבאום: החלטת ועדת הערר, לטעמנו, קובעת שכדי להכין תשריטים ותכניות בינוי ועיצוב
אדריכלי נדרש שהתכנית תיערך על ידי אדריכל ותיחתם על ידו. כך אנו סבורים שוועדת הערר אומרת.
החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים עסקה במכרז ונשאלה השאלה האם חברה שמהנדסים ואין
בה אדריכלים יכולה לזכות במכרז שעניינו הכנת תכניות. פסק הדין, לדעתנו, חוזר על העמדה
שתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי, מי שצריך לערוך את התכנית עצמה הוא אדריכל. אי אפשר לחלוק על
כך כי זה מה שדורש החוק. לעומת זאת, אמר בית המשפט לעניינים מנהליים כי גם העותרת יכולה
לזכות במכרז על אף שאין בה אדריכלים. אנו חושבים שהוא הניח שכאשר יוגשו תכניות שעניינן בינוי
ועיצוב אדריכלי, תשכור העותרת שירותיו של אדריכל שיערוך ויגיש את התכנית.

עו"ד שוכרי: אני מקבל את המלצת בית המשפט, לפיה השאלה הטעונה הכרעה היא אך ורק השאלה
האם תכנית מתאר מקומית היא תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, אם לאו.

עו"ד בינבאום: אני רוצה להוסיף שאנחנו עומדים על עמדתנו כאן בעתירה, מאחר שבאמת חשוב
שכשהוועדה דנה בתכניות, אם עניין הוא בינוי, היא חייבת לראות תשריט. למעשה, היא לא יכולה



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

14 ינואר 2020

עת"מ 19-03-20997 קיימרי נ' יועמ"ש הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים ואח'

1 לראות מהתקנון עצמו מה היא עומדת לאשר. רק אותו תשריט מאפשר לוועדה להבין מה עומד על
2 הפרק ומה היא עומדת לאשר. תקנון תכנית ותשריט הם שני הדברים ההכרחיים כדי להכין תכנית.
3 הסברתי שיש תכניות שעניינן חלוקת שטח ומגרשים בלבד, אין בהן שום בינוי ועיצוב אדריכלי. תקנון
4 ותשריט הם שני רכיבים הכרחיים בתכנית. כשמדובר בתכנית בינוי, מהתקנון היא לא יכולה להבין
5 מה היא עומדת לאשר. לכן דורשת הוועדה, באמצעות נהלי הגשת התכניות, שיוגש נספח בינוי,
6 שלפעמים יש לו תוקף מחייב. זה לא הכרחי, זה על פי החלטת הוועדה. אותו נספח בינוי שאין לו
7 הגדרה מפורשת בתקנות אלא בנהלי הוועדה המחוזית, הוא זה שמאפשר לוועדה להבין איזה בינוי
8 היא עומדת לאשר. נספח הבינוי הוא תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי אשר צריך להיות ערוך על ידי
9 אדריכל. אלמלא נספח הבינוי, הוועדה פשוט הייתה אומרת שעל סמך תקנון בלבד ותשריט בלבד,
10 שאין בהם שיקוף של הבינוי, ולא מבינים מהתשריט ומהתקנון לבדם מה הבינוי שהוועדה עומדת
11 לאשר, היא לא הייתה מאשרת אלא פונה למגיש הבקשה או עורכי הבקשה ומבקשת שיגישו נספח
12 בינוי כדי להבין מה הם רוצים לאשר. אותו הליך היה מאריך פי 3 את משך הטיפול בבקשות להיתר
13 ובקשות לתכנית. לכן כבר בנהלי הגשת התכניות של המחוז יש רשימה מובנית שתאפשר לזרז את
14 הטיפול בבקשה, כדי שעורכי הבקשות יעמדו בדרישות עוד לפני.
15

16 **עו"ד שוכרי:** בהמשך להסכמתי להמלצת בית המשפט, אנו מוכנים לצמצם את המחלוקת בתנאי שגם
17 המשיבים יסכימו שזו השאלה שבמחלוקת. אם בית המשפט יקבל את העתירה שלנו וחלילה הם יגישו
18 ערעור לעליון, אני לא רוצה להיות מוגבל בנקודה הזו. אני מעוניין לעמוד על הטענה הזו ועל טענת
19 השימוע. אני לא רוצה שהטענות העובדתיות, השיקולים הזרים, העובדה שהוא במשך 11 שנה הגיש
20 תכניות בחתימתו, שיהיה להן ביטוי ומשקל בהחלטה.
21 חברי הגיש היום נוהל של לשכת התכנון המחוזית בירושלים שכפופה למבא"ת. זה מה שמחייב את כל
22 המחוזות. אם בית המשפט יסתכל בכל מקום בארץ ישראל, לא ימצא שחתך בינוי צריך להיות עיצובי
23 וארכיטקטוני, והוא חייב להיות חתום על ידי אדריכל. אין הגבלה כזו.
24 חברי הפנה לתקנות המהנדסים. אפילו הנדסאי בניין יכול להוציא היתר בנייה עד 4 קומות. אפילו
25 הנדסאי יכול להגיש בקשה להיתר בנייה עד 4 קומות. צריך להיות מהנדס מבנים.
26 אבקש גם לקחת בחשבון שלא הוגשו עיקרי טיעון על ידי המשיבים בהתאם להחלטת בית המשפט.
27

28 **עו"ד בינבאום:** לעניין הטענות של שיקולים זרים וההפניה להקלטה בפרוטוקול – לא ראיתי שזה
29 נטען בעתירה. מכל מקום, לא היו כאן שיקולים זרים, וכפי שאמרנו, השימוע נערך בכתב. עד שלא
30 שמענו את עמדתו המפורטת של העותר, לא התקבלה החלטה סופית.
31 לגבי התכנית עצמה – מדובר בתכניות מתאר מקומיות, לפחות לגבי אחת שבדקתי ואני מניח שלגבי
32 השאר, אך הן גם מכילות הוראות של תכנית מפורטת. בתקנון של כל תכנית מפורטת האם היא כוללת
33 הוראות של תכנית מפורטת. יש תקנון מתאר שמדובר בהן על חלוקה למגרשים, נוף, לא הכרח שיש
34 בהן הוראות תכנית מפורטת. לקחתי כדוגמא את תכנית 365593, על פי תקנון התכנית נאמר שהיא
35 מכילה הוראות של תכנית מפורטת ובהתאם לסעיף 69 לחוק התכנון והבנייה, תכנית מפורטת היא
36 כזו שנקבעות בה הוראות לגבי מיקומם של בניינים, צורתם, מס' הדירות בכל בניין, מס' החדרים,



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

14 ינואר 2020

עת"מ 19-03-20997 קיימרי נ' יועמ"ש הועדה המחוזית
לתכנון ובניה במחוז ירושלים ואח'

נתונים שלדעתנו, גם אם נלך לפי הפרשנות הזו, מלמדים כי מדובר בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי
שהעותר אינו יכול לערוך אותן. לקחתי דוגמא אחת, אך נוכל להראות רשימה מפורטת.

עו"ד שוכרי: מפנה לסעיף 2 לתוספת הראשונה של תקנות מהנדסים. הוא רשאי להגיש את כל
התכניות האלה.

עו"ד בינבאום: אני רוצה להבין האם העותר הוא מהנדס מבנים?

העותר: לא. אני מהנדס רשום בענף הנדסה אזרחית, מדור הנדסת מבנים. אני רוצה לומר שיש
בתקנות מהנדסים אדריכלים הגדרה של מבנה פשוט, כפי שמוגדר בתוספת הראשונה, שזה מבנה בעל
שלד לא טרומי, המורכב מקירות, בגובה עד 11 מ' מהרצפה עד הקומה העליונה.

ב"כ העותר: כוונת העותר לומר שלפי התקנות בייחוד פעילות, יש ייחוד פעילות שאינו נופל בייחוד
הפעילות של אדריכל ולכן כל מהנדס יכול להגיש היתר בנייה במבנה פשוט.

העותר: אני מצהיר שהנוהל שב"כ המשיבים הגיש אינו קיים בפועל. בשנים האחרונות אני מגיש
תכניות לפי מבא"ת ולא לפי נוהל זה.

החלטה

פסק הדין יישלח לצדדים.

ניתנה והודעה היום י"ז טבת תש"פ, 14/01/2020 במעמד הנוכחים.

מרדכי כדורי, שופט



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

14 ינואר 2020

עת"מ 19-03-20997 קיימרי נ' יועמ"ש הועדה המחוזית
לתכנון ובניה במחוז ירושלים ואח'

לאחר הפסקה ובהיעדר הצדדים

פסק דין

העותר מהנדס בהשכלתו, רשום בפנקס המהנדסים בענף הנדסה אזרחית, מדור הנדסת מבנים. במסגרת עיסוקו הגיש העותר במהלך השנים לאישורה של משיבה 2 (להלן: "המשיבה") תכניות מתאר מקומיות שנערכו על ידו. המשיבה קיבלה את התוכניות וטיפלה בהן.

בשלהי שנת 2018 או תחילת שנת 2019 שינתה המשיבה את גישתה לעותר, והתנתה את הגשת התוכניות על ידו בצירוף חתימת אדריכל רשוי. בעקבות פנייתו של העותר למשיבה, השיבה לו משיבה 2 ביום 27/2/2019, כי הוחלט שהוא אינו מורשה לחתום על תכניות בניין עיר. משיבה 2 ציינה, כי תקנה 3 לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), תשכ"ז-1967 (להלן: "התקנות"), מייחדת פעולות של עריכת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לאדריכל רשוי. משכך, לא יתאפשר לעותר להגיש נספח בינוי ועיצוב אדריכלי ללא חתימת אדריכל רשוי, כאשר מדובר בתכנית הכוללת בינוי ועיצוב אדריכלי.

העותר טוען, כי תכניות המתאר המקומיות המוגשות על ידו למשיבה אינן תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי. לעומתו טוענת המשיבה, כי נספח הבינוי אותו על העותר לצרף לתכנית, בהתאם לדרישתה, היא תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

הסוגיה הנתונה במחלוקת בין הצדדים כבר נדונה והוכרעה בפסיקה. כך, בעת"מ (חי')-8762-08-09 **עותרים נ' מועצה מקומית כאבול**, 28/12/2009, נקבע כי תכנית מתאר מקומית אינה "תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני", ולכן עורכה אינו חייב להיות אדריכל רשוי. כמו כן, בערר (דרום) 6081/08 **אבו ג'אנע נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, שמעונים ב'**, 15/1/2009, נקבע על ידי ועדת הערר, כי פעולה המיוחדת לאדריכל רשוי בתקנות המהנדסים, היא הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בלבד, ולא כל תכנית אחרת לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, ותכנית בניין עיר בכלל.

הקביעות האמורות מקובלות עליי במלואן, ולא מצאתי לסטות מהן.

תכנית המוגשת לאישורו ובחינתו של הגורם המוסמך תיבחן על פי מהותה. רק בנסיבות בהן התוכנית, על פי מהותה, היא תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, הרי שבהתאם לתקנות לא תתאפשר הגשתה אלא על ידי אדריכל רשוי. אולם, תכנית מתאר מקומית, על פי מהותה אינה



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

14 ינואר 2020

עת"מ 19-03-20997 קיימרי נ' יועמ"ש הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים ואח'

תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני. תכנית זו נועדה לפקח על פיתוח הקרקע תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך, להבטיח תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הניקיון, הבטיחות, הביטחון, התחבורה והנוחות, למנוע מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, לייחד אזורים למגורים, לתעשייה, למסחר ולמבני ציבור, לשמור פריטים בעלי חשיבות אדריכלית, היסטורית וארכיאולוגית, לשמור ולפתח מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי ולייחד שטחים ציבוריים פתוחים הנותנים מענה לצורכי האוכלוסייה (סעיף 61 ל חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965). הדין אינו מונע הגשתה של תכנית כאמור באמצעות מי שאינו אדריכל רשוי.

טענת המשיבה, לפיה בהתאם לדרישתה יש לצרף לתכנית מתאר מקומית נספח בינוי, אינה מצדיקה למנוע מהעותר להגיש תכנית כאמור. ראשית, נוהל תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית שנקבע על ידי מינהל התכנון הארצי¹, אינו מחייב צירוף נספח בינוי לתכנית מתאר מקומית, אלא חתך עקרוני בלבד. ברור, אפוא, שנספח הבינוי אינו מהווה רכיב הכרחי ובלתי נפרד של תכנית מתאר מקומית. כפי שנטען על ידי ב"כ המשיבות במהלך הדיון, הנספח מתבקש על ידי המשיבה בשל היבט פרקטי, על מנת לזרז את ההליכים ולאפשר לה "לראות מהתקנון עצמו מה היא עומדת לאשר". ההיבט הפרקטי האמור אינו הופך את תכנית המתאר המקומית לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני. שנית, כפי שעלה במהלך הדיון, אושרו על ידי המשיבה תכניות מתאר מקומיות שהגיש העותר, אליהן צורף חתך עקרוני בלבד, ולא נספח בינוי מפורט. שלישית, טענת המשיבה, כי נספח הבינוי נדרש בהתאם לנוהל שנקבע על ידה, לא עלתה בכתב התשובה מטעמה, לא נתמכה בתצהיר ולא אושרה על ידי העותר. לדברי העותר, זה מספר שנים שהמשיבה אינה פועלת בהתאם לנוהל האמור. רביעית, בפסק הדין שניתן בעת"מ 8792-08-09 הנ"ל הובא בחשבון צירופו של נספח בינוי לתוכנית המתאר המקומית (ראו פסקה 22), ולא נמצא כי יש בו כדי לראות את תכנית המתאר המקומית כתוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

מקובלת עליי אפוא טענת העותר, לפיה המשיבה חרגה מסמכותה בכך שמנעה ממנו להגיש תכנית מתאר מקומיות שנערכו על ידו.

לאור התוצאה, מתייתר הצורך לדון בטענות האחרות שהעלה העותר בעתירתו. עם זאת אציין, מעבר לצורך ובקצרה בלבד, כי לא היה בטענות האמורות כדי לסייע בידו. ככל שעל פי הדין העותר היה מנוע מלהגיש את התוכניות, הרי שהמשיבה לא הייתה רשאית לאפשר לו להגישן,

¹ https://www.gov.il/BlobFolder/policy/mavat_threshold_conditions/he/mavat_mavat_attache_1.doc



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

14 ינואר 2020

עת"מ 19-03-20997 קיימרי נ' יועמ"ש הועדה המחוזית
לתכנון ובניה במחוז ירושלים ואח'

גם אם כך נעשה במשך מספר שנים. בנסיבות בהן התאפשר לעותר לפרוש לפני בית המשפט את טענותיו במלואן, אין באי עריכת שימוע כדי לשמוט את הקרקע תחת החלטת הרשות. מכל מקום, יש ממש בטענת המשיבה, כי בפניות העותר אליה ובתשובותיה לעותר היא קיימה את חובת השימוע.

סופו של דבר, אני מקבל את העתירה ומבטל את החלטת המשיבה המונעת מהעותר להגיש לה תכניות מתאר מקומיות.

המשיבה תשלם לעותר הוצאות הליך זה בסך של 10,000 ₪.

ניתנה והודעה היום י"ז טבת תש"פ, 14/01/2020, בהעדר הצדדים.

מרדכי כדורי, שופט

הוקלד על ידי אסתי ואנונו