

עררים מס': ימ 23/14 ,4/14 ,494-495/13

מדינת ישראל
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד אליעד וינשל
חברי הועדה: מר איקה קדם- נציג ציבור
אדר' עליזה וסרטייל – נציגת עמותת האדריכלים
מר מנחם בלומנטל – נציג ציבור
אדר' אילנה סירקיס - נציגת מתכנתת המחוז

העוררים:
1. יוסף פפה אללו ולורה ורטון
2. שלום עכשיו
ע"י ב"כ עו"ד ישי שנדור

-נגד-

המשיבות:
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד אירנה טויב
2. קרן קיימת לישראל – קק"ל
ע"י ב"כ עו"ד עמיחי ויינברגר
3. אלע"ד – אל עיר דוד
ע"י ב"כ רפי אטינגר

החלטה

בהחלטות נשוא שני העררים בפנינו אישרה הועדה המקומית ירושלים היתרי בנייה בשטחי יער השלום. בעררים שבפנינו נטען כי החלטות הועדה המקומית התקבלו בחוסר סמכות, בניגוד לתכניות החלות ובהיעדר תכנית מפורטת מכוחה ניתן לאשר את ההיתרים.

לאחר שעיינו במסמכי הערר ובתשובות המפורטות שהגישו הצדדים וערכנו סיור בהערך הצדדים ביער השלום, תפורט להלן החלטתנו.

חלק א': רקע, הבקשות להיתר והעררים שלפנינו

1א: כללי

1. יער השלום הוא יער בשטח כולל של 700 דונם המצוי בין טיילת ארמון הנציב לשכונת אבו תור ובו אתרי חפירות ארכיאולוגיות ושרידים היסטוריים חשובים. אין חולק כי מדובר בשטח פתוח גדול וחשוב ביותר לעיר ירושלים ולסביבתה.
 2. המשיבה 2, קרן קיימת לישראל (קק"ל), היא בעלת הקרקע והיער במקום ניטע על-ידה לאורך השנים.
 3. משיבה 3, עמותת אלע"ד, שוכרת מהמשיבה 2 מתחם גדול ביער המהווה בסיס לפעילויות לכל המשפחה (טיולים, סדנאות יצירה ומחזור, ספורט וספורט אתגרי). במסגרת זו מופעל ביער אזור סגור בגדר בו מתבצעת פעילות פיינטבול וכן אזור בו מושכרים כלי רכב חד גלגליים (סיגווי) לשם סיורים בשטח היער ומחוץ לו.
 4. מן הבחינה התכנונית חלה על השטח תכנית מתאר מקומית עמ/9 לירושלים העתיקה וסביבתה אשר אושרה למתן תוקף בשנת 1977. אין חולק כי מדובר בתכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה וכי בתכנית מוגדר השטח כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ). כן חלה על השטח תכנית המתאר הארצית ליער ולייעור (תמ"א 22) בה מסומן השטח הרלוונטי, כולו או מרביתו המכרעת, כיער נטע אדם.
- תכנית רלוונטית נוספת היא תכנית מתאר מפורטת ליער שהוגשה על-ידי המשיבה 2 ומספרה 10188 (להלן – התכנית המופקדת ליער). תכנית זו הופקדה על-ידי הועדה המחוזית בחודש מרץ 2009. הדיון בהתנגדויות לא הסתיים וממילא שהתכנית טרם אושרה. עם זאת ומאחר שמדובר בתכנית מופקדת, אין להוציא היתרי בנייה הנוגדים תכנית זו ללא אישור ועדת המשנה של הועדה המחוזית.

2א. בקשת ההיתר להכשרת מבנים קיימים בעניינה חוגשו עררים 23/14 ו-494/13

5. בקשת ההיתר שמספרה 12/579.0 מבקשת להכשיר בנייה קיימת במתחם. מדובר במספר מבנים קטנים יחסית הבנויים בבנייה קלה ומשמשים כמחסנים ומרכזי מידע לפעילות פיינטבול וסיגווי וכן במבנה שירותים. בנוסף מתבקשת הכשרה של מבנה יביל קטן אחר ומבנה המכונה "אוהל לפעילות לכל המשפחה", אשר הייעוד והשימוש בהם נתון במחלוקת בין הצדדים לפנינו. בנוסף למבנים אלה המשמשים את המשיבה 3, מתבקשת הכשרה של שני מבנים המשמשים את קק"ל לצורך פעולות הייעור ותחזוקת היער. כל המבנים הוקמו ללא היתר.
6. המשיבה 1, באמצעות אגף התביעה שלה, פנתה בשנת 2012 בבקשה להוצאת צווי חריסה נגד המבנים בהתאם לסעיף 212 לחוק התכנון והבנייה התשל"ז-1977 (להלן: החוק). בהתאם להסדר בין הצדדים ניתן על-ידי בית המשפט השלום ביום 29.3.12 צו חריסה לגבי המבנים. מועד ביצוע הצו נדחה בשנה ומאז נדחה בתקופות נוספות.
7. בקשה דומה, אם כי חלקית, להכשרת המבנים אושרה בעבר על-ידי המשיבה 1 והעוררים הגישו ערר על החלטת קודמת זו (ערר 155/13). בהתאם להחלטתנו בערר קודם זה הותר הדיון לועדה המקומית לשם הגשת בקשה מתוקנת שתתייחס לכלל המבנים בשטח.
8. המשיבות 2 ו-3 הגישו בקשה מתוקנת בה מסומנים המבנים המיועדים להכשרה. בקשה זו אושרה בדעת רוב על-ידי ועדת המשנה של המשיבה 1 כבקשה תואמת תכנית. לפיכך אושרה הבקשה ללא פרסום וללא שהתאפשר להגיש התנגדויות. בנימוקיה כתבה ועדת המשנה כי "המטרה המרכזית של המבנים היא לאפשר פעילויות שונות ביער וע"י כך להחיות אותו ואת מתחם הטיילת ולמשוך את ציבור המטיילים והמבקרים לריאה ירוקה וייחודית זו. וזאת לאחר שמרבית הציבור הירושלמי נטש את היער ואת הטיילת בעקבות פעולות פליליות שאירעו בו".

א.3. בקשת היתר למתחם הקמפינג - בניית אוהל סבע גדול בגודל 600 מ"ר ומבני קבע בגודל 200 מ"ר (בקשה בעניינה הוגשו עררים 495/13, 1-4/14)

9. מדובר בבקשת היתר להקמת מתחם קמפינג וספורט הכולל אוהל לינה אחד וגדול במיוחד (610 מ"ר), מבנים ללינת צוות (190 מ"ר בניית קבע), ביתן אבטחה ומדרגות ישיבה (מעין אמפיתאטרון קטן). בהתאם לבקשה, בניית אוהל הקבע תתבצע בשילוב פני הקרקע הקיימת בחיפוי בד תיקני, כאשר גג המאהל יבנה מקורות עץ היקפיות ופאנל מבודד. הדמיית מבנה המתחם המוצע כלולה בבקשה:



10. בדומה לבקשת ההיתרים להכשרת המבנים ומנימוקים זהים, אישרה המשיבה 1 את הבקשה בהתאם לתכנית עמ/9 ולתמ"א 22. גם במקרה זה אושרה הבקשה כבקשה "תואמת תכנית", ללא ההקלה או שימוש חורג וללא פרסום ומתן אפשרות להגשת התנגדויות. המשיבה 1 ציינה בהחלטתה כי הבקשה "מהווה שימוש נלווה ומשלים לפעילויות הספורט והשעשועים המתקיימות במתחם".

א.4. עררים שלפנינו

11. העוררים 1 לפנינו, שני חברי מליאת המשיבה 1, מר פפה אללו וגבי לורה ורטון, עררו יחד בהתאם לסעיף 152(א)(2) לחוק הן על ההחלטה בבקשה להכשרת המבנים והן על הבקשה העוסקת במתחם הקמפינג. בנוסף הוגש ערר על החלטות אלה לפי סעיף 152(א)(1) על-ידי העוררת 2, תנועת שלום עכשיו.

12. העררים אוחדו, ואולם נוכח סיום כהונתו של יו"ר הועדה הקודם התעכב הדיון בהם. מיד עם מינויו של יו"ר לועדה, נקבעו העררים לדיון והמשיבות הגישו את עמדותיהן המפורטות.

13. בדיון שהתקיים בפנינו חזרו הצדדים בפירוט ובאריכות על עמדותיהם וטענותיהם. לטענות העיקריות של הצדדים נתייחס בהחלטתנו. בקליפת אגוז נציין, כי טענתם הראשונה וחעיקרית של העוררים היא שהיתרי הבנייה אושרו בניגוד לתכניות החלות ואו בהיעדר תכנית מפורטת. המשיבות חזרו על עמדתן, שמצאה ביטוי בהחלטת המשיבה 1, שלפיה מדובר בשימוש נלווה מותר בהתאם להוראות תמ"א 22 ותכנית עמ/9. בנוסף נטען כי מדובר בשימוש עיקרי אפשרי מכוח תמ"א 22.

14. נציין, כי נוכח הצהרת ב"כ המשיבה 3 כי כל המבנים שאינם מסומנים להכשרה ומצויים בשטח יסומנו להריסה, התייתר הדיון בטענות העוררים בהקשר זה. על המשיבה 1 לוודא הריסתם של מבנים אלה.

חלק ב': טענות הסף וסמכותה של ועדת הערר

15. המשיבה 2 טענה בכתב תשובתה, כי ענייננו בהיתר התואם את התכנית החלח ולפיכך התבקשו לדחות את הערר בהיעדר סמכות עניינית. בהקשר זה נטען, כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענה שלפיה לא ניתן להוציא היתר בנייה בהיעדר תכנית מפורטת.

16. במהלך הדיון מיקדה המשיבה 2 טענתה זו בערר שהוגש על-ידי העוררת 2 (שלום עכשיו) מכוח סעיף 152(א)(1) לחוק, וזאת מאחר שערר חברי המועצה הוגש בהתאם לסעיף 152(א)(2) לחוק. נציין, כי זכות הערר 152(א)(2) לחוק רחבה ובהתאם לה הוקנתה לשניים מחברי הועדה המקומית זכות ערר גם על החלטה למתן היתר תואם תכנית (וראו ערר (ת"א) 5361/09 הפורום להצלת היכל התרבות נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, פורסם בנבו).

17. סוגיית סמכות ועדות הערר נדונה בהרחבה בפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 317/10 אהוד שפר נ' יניב, פורסם באתר נבו (להלן: פרשת שפר). בפסק הדין נקבע כי "דרך המלך לתקוף את החלטת הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית ליתן היתר בניה כאשר עולח טענה של סטיה מתכנית צריכה להיות בהגשת ערר לועדת הערר" (שם, בפסקה 14).

18. אחד הטעמים המרכזיים להרחבת זכות הערר בהתאם להלכה זו הוא היתרון המקצועי-תכנוני של ועדת הערר. בלשונו של כב' השופט עמית בפרשת שפר:

"פעמים רבות נטען על ידי המתנגד להיתר, כי ההיתר ניתן בניגוד לתכנית החלה על המקרקעין או שהיא מהווה הקלה או היתר לשימוש חורג בסטיה מתוכנית. המדובר בשאלה מקצועית-תכנונית מובחנת המחייבת בדיקת תכניות ובחינה מדוקדקת של היתר הבניה, וראוי כי ועדת הערר כגוף המקצועי המיומן ובעל הניסיון תדון בה ולא בית המשפט. להבדיל מבית המשפט שביקורתו מוגבלת לחוקיות וסבירות ההחלטה למתן היתר, ועדת הערר היא "מוסד תכנון", וכזו היא בעלת סמכות מקורית ורשאית להפעיל שיקול דעת תכנוני ולהמיר את שיקול דעתה תחת שיקול הדעת של הועדה המקומית. הליכה בדרך זו מבטיחה כי היתר ייבחן בשתי ערכאות תכנוניות האמונות על שיקולים תכנוניים-מקצועיים." (שם, בפסקה 14 לפסק הדין).

19. הלכה זו צוטטה בהסכמה בפסק דין מאוחר יותר של בית המשפט העליון שעסק בטענה זהה לאחת מהטענות נשוא ערר זה שלפיה התכנון התקף אינו מפורט דיו לשם הוצאת היתר בנייה. בפסק הדין נדרש בית המשפט העליון לסוגיית הסמכות וקבע במפורש, אף אם כהערת אגב, כי גם במקרים אלה דרך המלך לתקיפת החלטת הועדה המקומית היא הגשת ערר (עעם 7171/11 עמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פורסם בנבו, סעיפים 19-22 לפסק הדין).

20. לפיכך ואף שחדברים לא נאמרו במפורש בהלכת שפר, נימוקיה ותכליתה של ההלכה, כמו גם פסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 71771/11, מביאים למסקנה שלפיה לועדת הערר סמכות לדון גם בטענה כי היתר בניה אינו תואם תכנית מאחר שאין בנמצא תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציאה. מדובר במקרה מובהק בו ראוי כי

ועדת הערר תיבחן את הטענות, שהרי אם ימצא כי הצדק עם טוען הטענה הרי שאין מדובר בהיתר תואם תכנית ולמעשה מדובר בהיתר שניתן בחוסר סמכות. כך נהגו בעבר ועדות הערר שדנו במקרים מעין אלה ובעקבות החלטות אלה גובשה ההלכה הפסוקה בענין (ראו ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ, פ"ד נו (2) 895, בעמ' 905, להלן: פרשת החברה לבנין הירדן).

21. בהמשך להחלטתנו בערר הקודם בנושא (ערר 155/13) בה ניתן מעמד, אף אם בהיעדר נימוקים, לעוררת שלום עכשיו, אנו דוחים גם את טענת הסף האחרת של המשיבה 3 שלפיה לעוררת אין מעמד בהליך שבפנינו.

אכן, ככלל זכות ההתנגדות ומכאן גם זכות הערר מוגבלת בחתאם לסעיף 149 לחוק לבעל קרקע או מחזיק בקרקע הנפגע כתוצאה מההיתר. לפיכך, הכלל הקבוע בסעיף 149 הינו כי זכות ההתנגדות מוגבלת לבעלי זכויות במקרקעין ולא למתנגדים "כלליים" אשר אין להם זכות במקרקעין. עם זאת, לכלל זה נקבע מכוח הפסיקה סייג במסגרתו הוכרה, במקרים מסויימים, זכות לחגשת התנגדות (ומכאן גם ערר) לעורר ציבורי. בחקשר זה הביעה ועדת הערר עמדתה בעבר שלפיה יש לפרש חריג זה בצמצום יחסי ואין די בהעלאת טענה לפגיעה פוטנציאלית בציבור על מנת להקנות זכות עמידה ל-"עורר ציבורי". לגישה זו על העורר הציבורי להראות "דבר מה נוסף" (ערר (ירושלים) 116/11 החברה להגנת הטבע נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים; ערר 415/10 ברזאני נ' הועדה המקומית הראל, עת"מ (תל אביב) 1254/07 לאה ברוך ואח' נ. ועדת הערר מחוז מרכז ואח' (פורסם באתר נבו) ועע"מ 8273/03 עיריית הרצליה ואח' נ. הועדת המקומית חוף השרון (פורסם באתר נבו)).

בענייננו, אנו סבורים כי הטענות שהועלו על-ידי העוררת הן טענות משמעותיות המצדיקות מתן מעמד בהליך שלפנינו. מדובר בטענות התוקפות את שורש סמכותה של המשיבה 1, אשר אישרה את ההיתר כהיתר תואם תכנית ללא פרסום. בנוסף נוגעות הטענות לסוגיות חשובות ועקרוניות של מתן היתרי בנייה בשטחים ציבוריים ושטחי יער, ללא הגשת תכניות חדשות ותוך סטיה מתכנית מופקדת. במיוחד אמורים הדברים כאשר ענייננו ביער ולפיכך כלל המשתמשים בו אינם נכנסים להגדרת המתנגדים בהתאם לסעיף 149 לחוק ("בעל קרקע או בנין או מחזיק בהם").

חלק ג': ניתוח המסגרת הנורמטיבית והתכניות החלות

22. כאמור, העוררים טוענים כי ההיתרים אינם תואמי תכנית מאחר שאין בנמצא תכנית מפורטת דיה מכוחה ניתן להוציאם.

המשיבות השיבו בהרחבה, בכתב ובעל פה, לטענה זו. לשיטת המשיבות יש לראות בתמ"א 22 כתכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים למבנים הקיימים וכן לבניית אוהל הקבע הגדול ולבניית מבנה הקבע, וזאת בין אם לשימוש העיקרי ובין לשימוש נלווה לשימושים הקבועים בתוכנית - "מחנות נוער", "ספורט, נופש ומשחקים". במצטבר ולחלופין קמה לטענת המשיבות הסמכות מהוראת תכנית מפורטת מק/9 המייעדת את השטח לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

נבחן אפוא את הוראות התכניות הרלוונטיות לחכרעה בערר.

1.1 תמ"א 22

23. סעיף 13 לתמ"א 22 שכותרתו "פעולות מותרות ביער" קובע את מסגרת הפעילות המותרות ביער:

"ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו ושימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים על פי כל דין, הכל בהתאם להוראות תכנית זו".

במסגרת תיקון 4 לתמ"א 22 הוסף לתכנית סעיף 11 העוסק באופן קונקרטי בשירותי פנאי ונופש. לחלן נוסחו של הסעיף:

"נוסף על האמור בסעיף 13א בתכנית העיקרית, בתכנית מקומית ליער ניתן יחיה לאפשר שימושים לצרכי ציבור המבקרים בתנאים הבאים:
א. "ביער נטע אדם קיים", "ביער נטע אדם מוצע", "ביער פארק קיים"
ו"יער פארק מוצע" ניתן לחקים מבנים לשירותים סניטרים ומרכז מידע בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

ב. בסוגי היער כמפורט בסעיף 11א לעיל, ניתן לאשר מבנה שלא יעלה על 250 מ"ר לצרכי ציבור המבקרים בתנאי ושטחי היער בתכנית מקומית ליער עולים על 4000 דונם.

ג. בינוי העולה על 250 מ"ר, או בינוי המוצע בתכנית מקומית ליער הכוללת שטחי יער הקטנים מ-4000 דונם, יאושר רק לאחר ששוכנע מוסד התכנון, כי היקף שטח היער ואופי הפעילות בו מחייבים את הקמתו ואין בכך כדי לפגוע ביער. התכנית תובא לאישור המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או ועדת המשנה שמונתה לכך".

על תכליתו של התיקון בהיבט זה ניתן ללמוד, בין היתר, מהמפורסם באתר המשיבה 2. במסגרת סקירת אגף התכנון, המחקר והפיתוח של המשיבה 2 נכתב כדלקמן:

"מענה לשימושים המשרתים את ציבור המבקרים ביער. היערות משמשים גם את הציבור בשרותי פנאי ונופש, זאת מלבד תפקידים נוספים ליער בתמ"א 22. ההיקף, ומחם שימושים מותרים לא הוגדרו דיים. השינוי בא להגדיר היקפים ושימושים".

(אתר המשיבה 2 - <http://www.kkl.org.il/tama-22/update-4>).

24. מלשון תיקון 4, כמו גם מתכלית התיקון, עולה כי מטרת התיקון היתה להסדיר את השימושים המותרים לצרכי ציבור המבקרים וכי הכוונה היתה לרבות, אם לא בעיקר, לפעילות פנאי. מטרת התיקון היא לאפשר בנייה בהיקף מצומצם לצרכי ציבור המבקרים, אך זאת תוך שימור היער ומניעת בנייה מאסיבית ביערות שתפגע באופיים. לפיכך נקבעו מגבלות בהיקף הבנייה ולפיכך גם נקבעה המגבלה בסעיף 11(ג) שלפיה חריגה מכך תיתכן רק בתכנית ותותנה באישור המועצה הארצית.

25. המשיבות טענו בפנינו כי סעיף 11 לתיקון לתמ"א מוסיף על הפעולות לפי סעיף 13 לתמ"א, וכי את כלל המבנים המבוקשים, לרבות ובעיקר את המבנים לצרכי אתר הקמפינג, ניתן להקים מכוח סעיף 13 כשימוש נלווה או עיקרי לשימושי "מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים".

אנו דוחים פרשנות זו. לשיטתנו, מטרת התיקון היתה להסדיר את סוגיית הקמת המבנים לצרכי ציבור המבקרים, לרבות מבקרים המבקשים ללון ביער בקמפינג, וזאת נוכח הקושי להקים את אלה בהתאם לשימושים הכלליים הקבועים בסעיף 13.

לפיכך, לעניין הקמת מבנים לצרכי שימוש המבקרים, להבדיל משימושים אחרים דוגמת יערנות, מדובר בסעיף מחייב ואין לעקוף את הוראותיו באמצעות הנורמה הכללית שבסעיף 13.

26. על מנת להמחיש את הקושי בקבלת טענת המשיבות נציין, כי לשיטת המשיבות תכניתן להרחיב את מרכז המידע הקיים ולבנות לצידו מסעדה בגודל של כ-250 מ"ר צריכה הייתה להיעשות (וכך נעשה בפועל) בתכנית באישור המועצה הארצית, ואילו הבנייה המוצעת כעת, בהיקף כולל של למעלה מ-1000 מ"ר, יכולה להתבצע בהיתר שאושר בוועדה המקומית. כאמור, אנו דוחים פרשנות זו. אנו סבורים כי הפעילויות נשוא ערר זה הינן בפירוש הפעילויות מחסוג המוסדר בסעיף 11 ולכן לא ניתן להתיר שימוש מעבר לאמור בסעיף 13 ללא תכנית באישור המועצה הארצית.

27. בנוסף נדגיש, כי בכל מקרה איננו מקבלים את טענת המשיבות שלפיה ניתן להוציא היתרי בנייה למבנים נשוא הערר מכוח ההוראה הכללית שבסעיף 13 לתמ"א 22. אכן, בהתאם לסעיף זה, מותרים השימושים "ספורט נפש ומחנות נוער", ואולם אין בהוראה זו משום תכנית מפורטת המאפשרת הקמת מבנים.

המשיבות ניסו לעקוף קושי זה באמצעות סעיף 8 לתיקון 4 לתמ"א 22 שקבע כי החובה, הקבועה בתמ"א 22, להכין תכניות מפורטות ליער לא חלה בשטחי "יער נטע אדם קיים". לדעתנו לשונו ותכליתו של הסעיף מצביעה על כך כי הוא מאפשר, בסוג יער זה, הוצאת היתרים לביצוע ליבת הפעולות הקשורות ביער דוגמת עצם נטיעת עצים. לגבי פעילויות אלה יצר תיקון התמ"א הבחנה בין יער "טבעי" ובין "יער נטע אדם" ולגבי חסוג האחרון התאפשר טיפול ביער ללא תכנית מפורטת. מנגד, אין להסיק כי הסעיף מאפשר פעולות בנייה ביער בהיעדר תכנית מפורטת.

28. פרשנות מעין זו חותרת תחת בסיס הליכי התכנון. כידוע, היתר בניה הוא הרובד האחרון בחיררכיית התכנון והרישוי ועליו לעלות בקנה אחד עם הוראות התכניות שבתוקף ולהינתן לפי תכנית הכוללת רמת פירוט נאותה (עע"ס 7171/11, בפיסקה 25 לפסק הדין). הוצאת היתר בנייה על סמך תכנית כללית ובהיעדר פירוט פוגעת בשקיפות הליכי התכנון ובשיתוף הציבור ומסכלת את התפיסה הבסיסית העומדת בבסיס הליכי התכנון.

כפי שנפסק בעניין חברה לבנין הירדן לעיל:

"מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי" (שם, בעמ' 905).

29. למעלה מן הצורך יצוין, כי אף אם ניתן היה לראות בהוראות הכלליות בתמ"א 22 כמאפשרות הוצאת היתרים ללא תכנית מפורטת, הרי בענייננו קיימת במקום תכנית מפורטת והיא תכנית עמ/9 הקובעת את ייעוד השטח כשצ"פ ומגדירה את השימושים האפשריים בו. בהיעדר סתירה בין ייעוד היער ובין השימושים המותרים בשצ"פ בהתאם לתכנית עמ/9 אין לראות בתמ"א כמשנה את תכנית עמ/9. דומה כי מסיבה זו, בין היתר, פועלת המשיבה 2 לקידום תכנית מקומית ליער, היא התכנית המופקדת מספר 10188 שתשנה את הייעוד מ"שצ"פ" ל"יער נטע אדם קיים".

2ג. תכנית 10188 – התכנית המופקדת המפורטת ליער

30. כאמור, המשיבה 2 הגישה תכנית מתאר מפורטת ליער (תכנית 10188 לעיל). תכנית זו הופקדה אך הדיון בהתנגדויות לא הסתיים וממילא שהתכנית טרם אושרה. בהוראות שנקבעו בסעיף 4.1.1 לתקנון תכנית זו, שמטרתם הקמת פארק ציבורי לנופש פעיל, אין התייחסות לאתר קמפינג ולבניית קבע לצורך זאת ואין גם התייחסות למבנים הקיימים נשוא בקשת ההיתר האחרת. בסעיף השימושים נכתב אמנם "קיט, תיור ומחנאות", אבל הדוגמאות שחובאו הם מתקני משחקים, פיקניק וכו'.

זאת ועוד, תכנית זו הבהירה בסעיף 4.1.1ב את זכויות הבנייה המותרות ביער והציעה לייעד כדונם לתיירות סביב בנין האבן הקיים (מתחם הקמפינג נשוא ערר זה ממוקם במיקום אחר במורד ההר). במסגרת הדיונים בתכנית המופקדת ליער צמצמה המועצה הארצית, לאחר שדנה בנושא ושקלה אותו לעומקו, את השטח המיועד לצרכי תיירות מדונם מ-250 מ"ר בלבד (דיון הולנתי"ע מיום 5/5/2009).

באשר למבנים אחרים, דוגמת המבנים חקיימים אותם מתבקש להכשיר, נקבע בסעיף 4.1 לתכנית המופקדת איסור מפורש (י"אין) להקים מבנים זמניים, צריפים, אוהלים ויוצ"ב"י). בשל כך הגישה המשיבה 3 התנגדות לתכנית.

31. נציין, כי מכוח התכנית המופקדת לא ניתן כמובן להוציא היתרים והיא משמעותית בעיקר נוכח הוראת סעיף 97 לחוק, שלפיו אין לאשר היתרי בנייה הנוגדים תכנית מופקדת ללא אישור ועדת המשנה של הועדה המחוזית אשר הפקידה את התכנית.

31. תכנית עמ/9

32. התכנית המקומית המפורטת המאושרת החלה על השטח היא תכנית עמ/9. תכנית זו מייעדת את המקרקעין לשטח פתוח ציבורי (שצ"פ). בהתאם לתכנית מותרים בשצ"פ השימושים הבאים:

8.18. שטח פתוח ציבורי

8.18.1. גנים צבוריים.

8.18.2. מגרסי סמורה וטעשוקים, למעט בשטחים הפתוחים הציבוריים הגובלים בהר הבית ובבתי הקברות וליד רחבת הכוחל.

8.18.3. בניינים ומבנים הכרוכים כנ"ל בהסכמת הועדה המקומית והועדה המחוזית.

33. התכנית התירה באופן מפורש בניינים ומבנים הכרוכים בשטח פתוח ציבורי וזאת בהסכמת הועדה המקומית והועדה המחוזית. כיום, לאור תכנית 4850, אין עוד צורך בהסכמת הועדה המחוזית.

יצוין, כי ועדת הערר סברה בהחלטות קודמות כי אף ללא ההוראה המפורשת בתכנית עמ/9 לגבי מבנים כרוכים, ניתן לאשר בשצ"פ שימושים נלווים המשרתים את השצ"פ. לעניין זה ראו ערר 2866 הקרן לירושלים נ' ועדת המשנה לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו) שם התייחסה ועדה זו לסוגייה:

"השימוש הטבעי בשצ"פ נגזר משמו, שטח ציבורי פתוח, כלומר שימוש המשאיר את השטח פתוח.

לשימוש טבעי זה כשטח פתוח ייתכנו שני חריגים: החריג הראשון, מכונה 'חריג התוכנית', בהתאם לחריג זה, התוכנית עצמה יכולה לקבוע שימושים אחרים בשצ"פ שאינם 'שטח פתוח'. לעניין חריג התוכנית ראה תוכנית המתאר לירושלים, המתירה בשצ"פ קשת של שימושים בשצ"פ (למשל מגרשי ספורט ושעשועים). החריג השני מכונה 'חריג השימוש הנלווה', בהתאם לחריג זה, אף שהשטח מוגדר כשטח פתוח, מותר להשתמש בו לשימושים נלווים לשטח פתוח (לענין חריג השימוש הנלווה, ר' עמ"ה 2005/98 מרכז חירידיים נ. ועדת הערר תל אביב ואח.)".

34. לפיכך, אנו מקבלים את טענת המשיבות שלפיה ניתן להוציא, באישור הועדה המקומית, היתרי בנייה למבנים נלווים שמטרתם לאפשר פעילות ספורט וגנים ציבוריים בשטח היער. למעשה בהקשר זה דומה כי לא היתה מחלוקת בין הצדדים, אלא שהצדדים חלוקים בשאלה האם ניתן להגדיר את המבנים נשוא ההיתר כמבנים נלווים.

35. לדעתנו יש לפרש הוראות אלה נוכח תכליתן, היות השטח "ציבורי פתוח", ומכאן כי מדובר בבנייה נלווית ומצומצמת במידותיה. כפי שקבעה הועדה בתחלטותיה הקודמות בנושא דומה (ערר ירושלים 215/12 ראפת אשתייה ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים (פורסם בנבו):

"עם זאת ראוי להדגיש ולהבהיר כי יש לעשות שימוש זהיר, ואפילו זהיר מאוד, בחריג השימוש הנלווה או הכרוך, כך שלא תסוכל המטרה העיקרית של הייעוד. הפסיקה החדשה של בתי המשפט הגבילה באופן ברור את חריג השימוש הנלווה, כך שזה יאושר רק במקרים בהם אכן מדובר בשימוש נלווה. ר', למשל, פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין בע"מ 7926/06 אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון (פורסם באתר נבו), וכן עתמ (ח"י) 41595-10-11 מ.מ.ש מלונות בוטיק בע"מ נ' ועדת ערר תכנון ובנייה מחוז חיפה ואח."

36. באותו מקרה הדגישה ועדת הערר כי הזחירות בפני שימוש נלווה בשצ"פ נכונה במיוחד "כאשר מדובר בשימוש רגיש כשטח ציבורי פתוח". נוכח הוראות תמ"א 22 ותכליתה, כמו גם מטבע הדברים, יש לנהוג משנה זחירות נוסף כאשר מדובר בשצ"פ שהוא יער.

חלק ד': דיון והכרעה

ד.1. הקמת אתר הקמפינג – אוהל הקבע בגודל 600 מטר ומבני הקבע בגודל 200 מטר

37. לדעתנו יש לדחות את טענת המשיבות כי המבנים המוצעים הם בבחינת שימוש נלווה לפי הוראות תכנית עמ/9 לשימושי "גנים ציבוריים" ו"ספורט ושעשועים". מדובר בבנייה קבועה ביער בהיקף של מעל 800 מ"ר, כאשר לצד עצם הבנייה מחייב מתחם הלינה עבודות פיתוח הכרוכות בפגיעה בשטח הטבעי. בנייה זו מחייבת קיום תכנית מפורטת ודומה שהדברים עולים במובהק ההדמיה שצורפה לבקשה.

תמונה זו הובהרה לנו גם בעת ביקורינו בשטח. דומה כי עבודות יישור השטח לקראת קידום אתר הקמפינג הגדול כבר הושלמו והשטח מופר ומיושר ללא עצי יער. בכך ובנוסף לפעולות שונות שבוצעו ללא היתר לאורך השנים, נצבע חלק מן היער בבטון, אספלט ואדמה ישרה ללא עצים. חלק מהמתחם שינה הלכה למעשה את פניו משצ"פ-יער למטרות בינוי ותיירות.

38. באשר לטענה כי מדובר בשימוש נלווה בהתאם לשימוש "מחנות נוער" המותר בסעיף 13 לתמ"א 22, הרי וכפי שפרטנו לעיל איננו סבורים כי ניתן לפעול להוצאת היתרים ביער השלום מכוח התמ"א. מכל מקום נבהיר כי גם אילו ניתן היה לקבל טענה אחרת, הרי בקשת ההיתר לאוהל הקבע ולמבני הקבע הצמודים לו, כפי שהוצגה בפנינו, אינה מהווה שימוש נלווה לשימוש "מחנות נוער", אלא שימוש עיקרי לבנייה מאסיבית הדורשת תכנית מפורטת.

39. לפיכך אנו מקבלים את טענת העוררים כי בקשת ההיתר אינה תואמת את התכניות החלות על המקרקעין ולכן לא ניתן היה לאשרה.

40. טעם שני ומצטבר לקבלת הערר, הוא הוראת סעיף 11 לתיקון 4 לתמ"א 22 אשר הסדירה וגם הגבילה את האפשרות להקמת מבנים לצרכי ציבור המבקרים. עמדנו לעיל על ניתוח הוראה זו ואנו סבורים כי לשון ההוראה ותכליתה צריכות לחול על בקשה מעין זו, שמטרתה הקמת מבני קבע גדולים לצרכי תיירות בתוך יער קטן. לפיכך וכפי שנקבע בתמ"א: "בינוי העולה על 250 מ"ר, או בינוי המוצע בתכנית מקומית ליער הכוללת שטחי יער הקטנים מ-4000 דונם, יאושר רק לאחר ששוכנע מוסד התכנון, כי היקף שטח היער ואופי הפעילות בו מחייבים את הקמתו ואין בכך כדי לפגוע ביער. התכנית תובא לאישור המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או ועדת המשנה שמונתה לכך".

41. טעם שלישי לקבלת הערר הוא אי התאמת בקשת ההיתר לתכנית היער המופקדת (תכנית 10188 לעיל) במסגרתה לא נכללה בניית קבע לצורך אתר קמפינג. בנסיבות בהן הבנייה המוצעת משמעותית בהיקפה ולאור נימוקינו בהקשר זה לעיל, יש לדעתנו לקבוע כי החלטת תמשיבה 1 לאשר היתר בנייה למתחם מנוגדת לתוכנית מופקדת זו. לפיכך ובהתאם לתוראת סעיף 97 לחוק התכנון וחבנייה לא ניתן היה לאשר את הוצאת היתר הבנייה ללא אישור מוקדם של ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית.

זאת ועוד, במסגרת הדיונים בתכנית המופקדת ליער צמצמה המועצה הארצית שטח המיועד לצרכי תיירות ל-250 מ"ר והנה בענייננו אישרה המשיבה 1 היתר בנייה להקמת מבנים בהיקף כולל של למעלה מ-1000 מ"ר ללא הכנת תכנית, ללא הפקדה וממילא ללא שיתוף הציבור כמתחייב על פי דין.

42. בדיון בפנינו ביקש מנכ"ל משרד התיירות להציג את חשיבות הקמת אפשרות לינה באוהל קבע באזור ירושלים. דומה כי גם העוררים לא חלקו על כך ומכל מקום ועדת הערר שותפה לחשיבות הדבר, אלא שחשיבות זו אינה נובעת משימוש נלווה לצורך פעילות ביער השלום, אלא מהמטרה לעודד תיירות בעיר ירושלים כולה.

שימוש מעין זה דורש קידום תכנית שתידרש להשפעתו על היער וכמו כן לבחינה כוללת של המיקום הנכון ללינת שטח באזור ירושלים. במסגרת זו יוכל הציבור להיחשף לתכנית ולהביע עמדתו באופן הראוי וכמתחייב מעקרון חוק התכנון והבנייה.

לפיכך יש צורך בתכנית שתאפשר את הוצאת ההיתרים. למעשה מקובלת עלינו חוות דעתו הלאקונית של מהנדס הועדה המקומית שלפיה מדובר ב"תכנית טובה". אכן, מדובר בתכנית ולא בבקשה להיתר.

27. הכשרת המבנים הקיימים – קבלת הערר עלב הצורך באישור הועדת המחוזית

43. בתכנית המופקדת לא סומנו המבנים ולא נקבעו זכויות בנייה לגביהם. בדיוק מטעם זה ועל מנת לאפשר את הכשרת המבנים, הגישה המשיבה 3 התנגדות לתכנית המופקדת והעידה בכך כי היא רואה בהיתר כמנוגד לתכנית שהופקדה. מדובר אפוא במקרה מובהק בו הועדה המקומית מעוניינת להוציא היתר בנייה שהוא נשוא אחת מההתנגדויות לתוכנית המופקדת בפני הועדה המחוזית, מכאן כי לא ניתן לאשר את היתר הבנייה ללא דיון ואישור מטעמה של הועדה המחוזית (בהתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבנייה נדרש אישור ועדת המשנה לעררים של הועדה המחוזית).

44. במהלך הדיון בפנינו הסכימו ב"כ המשיבות כי דין הערר בהקשר זה להתקבל מטעם זה בלבד. בהקשר זה טען ב"כ המשיבה 2 כי יש להפריד בין המבנים שמטרתם לשמש את המשיבה 3 ובין המבנים בשימוש קק"ל. איננו מוצאים לנכון להפריד בשלב זה בין המבנים השונים, ולפיכך אנו מורים על קבלת הערר והחזרת הדיון בנושא לועדה המקומית לשם קבלת עמדת הועדה המחוזית.

עם זאת, נוכח התמשכות ההליכים ומאחר ששמענו בהרחבה את טיעוני הצדדים וביקרנו בשטח, מצאנו לנכון להתייחס כבר כעת לעמדתנו העקרונית בהתייחס לאפשרות להכשרת המבנים.

37. הכשרת המבנים הקיימים – עמדתנו לגוף הענין

45. לצד הרצון לשמירת שצ"פ ובמיוחד יער במצבו הטבעי, נכון כי שטח מעין זה כאשר הוא מצוי בעיבורה של עיר, ישמש את תושביה לצרכי פנאי ונופש. לפיכך אנו מקבלים את תפיסתם העקרונית של המשיבות 1 ו-2 שלפיה נכון ל"החיות" את היער ולמשוך לריאה ירוקה זו את ציבור המטיילים והמבקרים. עמדה זו יש לאזן למול ייעודו של היער והרצון לשמור על השטחים הפתוחים ומכאן החלטתנו.

46. בנוסף נציין, כי אין אנו מקבלים את טענת העורר 1, חבר המועצה אללו, שלפיה פיינטבול וסיגוויי אינם שימושי ספורט ושעשועים המותרים בשצ"פ. אמנם, ייתכן שבעת התקנת תכנית עמ/9 לא ראו מתקיניה נגד עיניהם פעילויות מעין אלה, ואולם נכון לפרש את המונחים ספורט ושעשועים לאור ציר הזמן ובעת הזו אין לנו ספק כי מדובר בפעילויות הנכללות בגדר מונחים אלה.

לאחר התבלטות, אנו דוחים גם את הטענה שלפיה השכרת סיגוויי אינה פעילות בתוך היער. אכן, המשתמשים בסיגוויי יוצאים עימו גם מחוץ לתחומי היער, ואולם וכפי שנכחנו בסיור שערכנו במקום, הפעילות מתבצעת גם בתוך שבילי היער ולפיכך אין לשלול שימוש זה.

47. טרם נפנה לבחינה קונקרטיית של המבנים נשוא הבקשה להיתר, עלינו להתייחס לכך מדובר בהכשרה של עבירות בנייה שבוצעו במקום.

בית המשפט העליון הבחיר זה לא מכבר כי מבחן ה"מגרש הריק" אליו הפנתה המשיבה 3 אינו המבחן היחיד. אכן, ככלל מבחן זה הוא המבחן המרכזי שהרי עצם קיומו של מבנה בלתי חוקי לא יכול לסייע ליזום בתהליך אישורו. עם זאת וגם כאשר יש הצדקה תכנונית לאישור תוכנית/היתר בהליך לפי חוק, על מוסד התכנון לשקול האם בעצם העובדה כי המבנה נבנה בניגוד לחוק, משמע נבנה ולאחר מכן תוכנו, יש כדי להצדיק לסרב לבקשה. בלשונו של כבוד השופט רובינשטיין בעע"ס 65/13 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה נ' נאות מזרחי, בפיסקה כא לפסק הדין:

"יתכנו מקרים בהם האינטרס התכנוני "הצר" ילמדנו כי אין מניעה "תכנונית" לאישורה של התכנית, ועדיין יסוג מפני האינטרס של ההגנה על שלטון החוק; כפי שצוין בעניין איגנר, יתכנו - במשורה שבמשורה - גם מקרים הפוכים, בהם יימצא כי אין מקום לאשר את התכנית בהיבט התכנוני "הצר", ועדיין לא ייסתם הגולל על האפשרות להכשיר את הבניה הבלתי חוקית (שכשלעצמי סבורני כי מדובר במקרים נדירים שבנדירים, ובהפרות בניה קלות שבקלות). כאמור, מדובר בכל מקרה לנסיבותיו, ולטעמי הקו המנחה הוא תקיף, כמובן בגדרי מידתיות ושכל ישר, כדי לשרש מחשבת שהחוק הוא המלצה, שאפשרי להקדים נעשה (נבנה) לנשמע (אישור תכנוני)".

48. במקרה דנן טענה המשיבה 3 כי הבנייה, ברובה המכרעת, בוצעה על-ידי המשיבה 2, היא קרן קיימת לישראל לפני שנים. המשיבה 2 לא חלקה על כך ויש להצר כי גורם ציבורי חשוב כקרן קיימת לישראל פעל בדרך זו. בנוסף, אנו רואים בחומרה את פעילות המשיבה 3 לבניית מבנה מספר 7, הוא "אוהל לשימוש ליצירה", ולשימוש במבנה ולכך נתייחס בהמשך.

שיקול זה של קידום אכיפת החוק עמד בפנינו בעת האיזון בין מכלול השיקולים. עם זאת ונוכח כלל נסיבות המקרה לא מצאנו כי נכון להימנע באופן גורף מאישור ההיתר אך בשל טעם זה, וזאת בכפוף לכך שהמשיבה 3 תוכיח כי היא מתנחלת כיום כדין ותהרוס את המבנים אותם לא ניתן להכשיר בבקשת ההיתר.

49. נוסף והדברים חשובים במבט צופה עתיד, כי אנו מקבלים את טענת העוררים שלפיה בעובדה שאין בהחלטת הועדה המקומית התייחסות לנושא יש משום פגם בהחלטה. הדברים נכונים בכלל נוכח ההלכה הפסוקה, ובפרט כאשר במקרה דנן פעלה המשיבה 1 לאכיפה במסגרת סעיף 212 לחוק והדבר מעיד על החומרה בה ראתה את עבירות הבנייה. בהחלטות המשיבה 1 ובטיעונים בפנינו לא ניתן הסבר הולם לכך ובי"כ המשיבה 1 בדיון בפנינו אף לא היתה ערה לכך שהמבנים נשוא ההיתרים הינם אותם המבנים נשוא הצווים שהוצאו לפי סעיף 212.

50. ואחר דברים אלה, לאחר שביקרנו במקום, בחנו את ההיתרים ואת טענות הצדדים, להלן עמדתנו לגבי ההיתכנות התכנונית להכשרת המבנים:

א. לגבי מבנים 4 ו-5 – מדובר במבנים קטנים יבילים לשימוש היעריים. מדובר בשימוש מותר בשצ"פ לשם טיפול ביער/ גן ציבורי.

ב. לגבי מבנה 6 – מדובר במבנה שירותים קטן שהוא בבחינת שימוש נלווה לצרכים סניטריים.

ג. לגבי מבנים 1,3 – מדובר במבנים קטנים המשמשים להפעלת אתר הסינווי והפיינטבול ביער ולפיכך נכללים בגדר שימוש נלווה הכרוך לשימוש העיקרי וניתן להתירם בהתאם לחוראות תכנית עמ/9.

ד. לגבי מבנה 2 – השימוש במבנה לא הובהר. בהתחשב בבניוי הרב ביער, על הועדה המקומית יהיה לשקול במסגרת הבקשה המתוקנת האם יש הכרח באישור מבנה זה. כמובן, כי ככל שמדובר בשימוש משרדי, כפי הנטען על-ידי העוררים, אין ההיתכנות תכנונית לאישור המבנה.

ה. לגבי מבנה 7 – בבקשה להיתר ובתגובה שהוגשה לוועדה הוגדר המבנה "אוהל זמני, המשמש לפעילות יצירה ומיחזור, וכן פעילויות ODT (ספורט)" (עמ' 13 לתגובת המשיבה 3). לאחר ביקור במקום אנו בספק אם לשם כך חוקם האוהל. מדובר במבנה קבע גדול המוגדר "אוהל" ובפועל הוא מבנה גבס בחלקו וחלקו אוהל קבע עם יסודות עץ וחיבורי ברזל. רצפת המבנה היא רצפת פרקט, במבנה כסאות מתקפלים רבים ובאחוריו חדרון קטן ובו מקרר ואביזרים הנראים כמצויים שם לצורך אירוח במבנה. המבנה בנוי אפוא על מנת לשמש כאולם אירועים קטן ובסיוורינו במקום עמדנו על כך וגם עיינו בדף פרסום התלוי במבנה הראשי ועוסק באירועים במקום (איננו יודעים אם אלה מתרחשים כיום). מכל מקום ואף אם מדובר במבנה המיועד לצרכי המבקרים לפעילות ספורט, הרי נוכח גודל המבנה, בפני עצמו ובודאי יחד עם המבנים האחרים לעיל, אין היתכנות תכנונית להכשרתו ללא קידום תכנית. לפיכך, מן הבחינה התכנונית אין אפשרות להוצאת היתר בנייה למבנה זה.

51. על בקשת היתר הבנייה המתוקנת שתוגש ותועבר לאישור הוועדה המחוזית יהיה להתייחס גם לחומרי הבניה, לחזיתות המבנים ונכון שיעשה מאמץ לנסות לשוות אחידות לבינוי. כן תתייחס הבקשה לתשתית הפיתוח במקום, לרבות המדרגות הקיימות וכן לעמידת כלל הבנוי בתקנות ובתקן, ובפרט בתקני הבטיחות. בנוסף, על הבקשה להתייחס ועל המשיבה 1 לדון בסוגיית גידור היער. כאמור ובחתאם להצהרת המשיבות 2 ו-3 לפנינו, כל יתר המבנים הקיימים בשטח יסומנו להריסה ויהרסו.

חלק ה': סיכום

52. באשר למתחם הקמפינג, עמדנו על כך כי ההיתר אינו תואם תכנית וכי אין מדובר בשימוש נלווה. בנוסף, אין ההיתר מתיישב עם הוראותיה של התכנית המופקדת ליער ולכן אין לקדמו, בחתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבנייה, ללא אישור ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית. יתר על כן, בהתאם להוראות סעיף 11 לתיקון לתמ"א 22 בנייה ביער בחיקף זה לצרכי ציבור המבקרים מחייבת עריכת תכנית אשר תאושר על-ידי המועצה הארצית.

כל אחת מעילות אלה צריכה היתה להוביל לקבל הערר ולביטול החלטת המשיבה 1 לאשר את בקשת ההיתר להקמת אוהל קבע בגודל כ-600 מ"ר וכן מבני קבע בגודל של כ-200 מ"ר. בודאי שהצטברותן יחד מביאה לתוצאה זו.


53. נדגיש עם זאת כי כמוסד תכנון ולאחר ביקור בשטח, אנו נוטים לדעה כי המיקום המוצע הוא מיקום טוב לאתר קמפינג בירושלים. ככל שיוסדר הדבר בתכנית, ניתן יהיה לקדם את בניית אוהל ומבני חקבע. בעת הזו, ניתן לכאורה לקדם במקום אתר קמפינג בסיסי לאוהלים מתקפלים שיוקמו על-ידי המתארחים במקום ואשר אינם בגדר מבנים המחייבים היתר, כאשר מקלחות ושירותים צמודים בסיסיים וקטנים יוכלו להיות מוגדרים כשימוש סניטרי נלווה. במקרה זה עמדתנו היא כי נכון יהיה לשקם את היער באזור המיועד לקמפינג ולמקם את האוהלים הניידים בתוך היער המשוקם. ככל שהמשיבות 2 ו-3 מעוניינות בכך עליהן להגיש בקשת היתר מתוקנת לועדה המקומית.

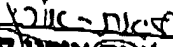
54. באשר לחיתורים שעניינם הכשרת המבנים הקיימים, הרי שאין מחלוקת כי נדרש בעניין אישור ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית ומכאן שלא ניתן היה לאשר את בקשות ההיתר.

באשר להיתכנות התכנונית להכשרת המבנים וכפי שפירטנו לעיל, אנו סבורים עקרונית כי חלק ממבנים קטנים אלה דרושים לפעילות המבורכת של פעילות ספורט ונופש ביער וניתן להכשירם. כאמור, מבנים אחרים אין להכשיר ויש להרסם. מכל מקום, חידיון בנושא מוחזר למשיבה 1 אשר תפעל בהתאם לקביעותינו בענין.

55. לפיכך אנו מקבלים את שני העררים ומבטלים את החלטות המשיבה 1 לגבי בקשות ההיתר נשוא העררים.

ניתנה היום, כ' באלול תשע"ד, 15 בספטמבר 2014, בהעדר הצדדים.


אליעד וינשל, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז הדרום ומחוז ירושלים


ליאת אורין סגדורי
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים