



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14503-07-25 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

לפני כבוד השופט נמרוד פלקס

העותרים

1. אברהם קובלסקי

2. חביבה מגי פנטון

3. לורנט סופן

ע"י ב"כ עוה"ד שרה בן שלום ויס

נגד

המשיבים

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

2. שירה תלמי בבאי יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ע"י ב"כ עוה"ד יואב דור

מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

3. עיריית ירושלים

4. יואל אבן מהנדס העיר ירושלים

5. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ע"י ב"כ עוה"ד עידן שחם

6. עזרא ניסים קוקיא

ע"י ב"כ עוה"ד עזרא קוקיא

פסק דין

1. בפניי עתירה מנהלית. ברקע העתירה עומדת תכנית מספר 101-1245778, המכונה "מתחם קוקיא - מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה, רחוב יפו ירושלים" (להלן - "התכנית").
2. התכנית חלה על מתחם בשטח של כ - שבעה דונם בלב אזור המע"ר (מרכז עסקים ראשי) של ירושלים, בצדה הצפון מזרחי של צומת הרחובות יפו והמלך ג'ורג', הידועה אף בכינוי "צומת האיקסים", בצמידות לשני קווים של הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הכחול) ולתחנה עתידית של הרכבת הכבדה ירושלים - נתבי"ג - תל אביב. התכנית מציעה מתחם
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

- 1 עירוני משולב הכולל שני מגדלי מגורים מדורגים - מגדל מזרחי בגובה 20 קומות ומגדל
2 מערבי בגובה 35 קומות, המוקמים מעל מסד מרקמי בן חמש קומות המיועד לעירוב
3 שימושים של מסחר, משרדים, תעסוקה ומלונאות.
4
- 5 2. התכנית פורסמה להפקדה בחודש אוקטובר 2024, והוגשו לה ארבע התנגדויות, לרבות
6 התנגדות מטעם העותרים. ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית קיימה דיון
7 פומבי בהתנגדויות ביום 11.3.2025, וביום 8.4.2025 ניתנה החלטתה המאשרת את התכנית.
8 בקשת רשות ערר למועצה הארצית לתכנון ובניה, שהוגשה ביום 24.4.2025, נדחתה על ידי
9 יו"ר הוועדה המחוזית ביום 18.5.2025. התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ובעיתונות
10 ביום 23.5.2025. העותרים הגישו את העתירה דנן ביום 6.7.2025, בטענה שהתכנית חורגת
11 ממינהל תקין, לוקה בחוסר סמכות ובחריגה קיצונית ממתחם הסבירות, ומבוססת על
12 שיקולים זרים.
13
- 14 3. לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים, על רקע החומר שבפניי, הגעתי למסקנה כי העתירה
15 אינה מגלה עילה להתערבות בהחלטות האמורות, ומשכך יש לדחותה. אעמוד עתה על
16 השיקולים ביסוד מסקנה זו.
17
- 18 4. נקודת המוצא לדיון היא, כי "בית-המשפט אינו שם עצמו בנעליהן של רשויות התכנון ואין
19 הוא מעמיד את שיקול דעתו שלו תחת שיקול דעתן המקצועי של אותן רשויות. התערבותו
20 של בית-המשפט בהחלטות של רשויות התכנון נעשית במשורה, בעילות מובהקות
21 המצדיקות התערבות במעשה המינהלי, כגון: חריגה מסמכות, חוסר תום-לב או חריגה
22 קיצונית ממתחם הסבירות" (עע"מ 2418/05 מילגרום נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה,
23 פסקה 9 (24.11.2005)). ברוח דומה צוין, כי על החלטות כאמור "לעמוד בכללי המשפט
24 המינהלי ובכלל זאת, להתקבל על בסיס תשתית עובדתית מלאה ורלוונטית, בהתחשב
25 בשיקולים הצריכים לעניין, בסבירות ובמידתיות ... בצד עילות הביקורת השיפוטית, בית
26 המשפט אינו נדרש לביקורת על שיקולים תכנוניים - מקצועיים, ונקודת המוצא המנחה
27 בבחינת החלטות מוסדות התכנון שלפנינו היא כי בית משפט זה אינו 'מתכנן על' ולא ממיר
28 את שיקול דעתו של מוסד התכנון בשיקול דעתו שלו" (עע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ'
29 המועצה הארצית לתכנון ובניה, פסקה 38 (28.7.2019)). הדברים אמורים ביתר שאת נוכח
30 הרכבה המקצועי של הוועדה המחוזית. על רקע שיקולים אלה אבחן להלן את טענות
31 הצדדים אחת לאחת.
32
- 33 5. טענות סף - סמכות בית המשפט ו"מעשה עשוי": המשיבות 1 - 2 טוענות כי דין העתירה
34 להידחות על הסף, בין היתר, בהתבסס על העקרונות בדבר היקף הביקורת השיפוטית על
35 החלטות תכנוניות שפורטו לעיל. המשיבות מוסיפות כי התכנית פורסמה למתן תוקף
36 ברשומות ובעיתונות ביום 19.5.25 ו - 23.5.25 בהתאמה, ולכן היא בבחינת "מעשה עשוי"



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

1 (כתב תשובה משיב 6, סעיף 4). על פי ההלכה הפסוקה, תכנית שאושרה ופורסמה ברשומות
2 היא בבחינת "חיקוק" ונהנית מחזקת תקינות. במצב כזה, בית המשפט יימנע מלהתערב
3 בה אלא במקרים חריגים ביותר בהם נפל פגם היורד לשורש העניין, ואין זה המקרה דנן
4 (כתב תשובה משיב 6, סעיפים 57 - 69).

5
6 6. **טענות סף - הרחבת חזית:** המשיבות 1 - 2 טוענות כי העותרים העלו טענות חדשות
7 לראשונה בפני בית המשפט, שלא נטענו בשלב ההתנגדויות, ועל כן יש לדחותן (תגובה
8 מקדמית, סעיף 19; תמליל דיון, עו"ד יואב דור). אכן, כטענת המשיבים 1 - 2, איסור זה על
9 הרחבת חזית נועד למנוע מבית המשפט להפוך ל"מוסד תכנון" שידון לראשונה בטענות
10 שלא הובאו בפני מוסדות התכנון המוסמכים (עע"מ 9264/10 **חברת נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נ'**
11 **עיריית גבעת שמואל**, פסקה 3 (30.5.2012)). המשיבות 1 - 2 מציינות כי טענות העותרים
12 בדבר "שיקול זר" ו"הסכמים סמויים" לא הועלו בהתנגדויות, ולכן יש למחקן מהעתירה
13 (תגובה מקדמית, סעיפים 108-109). אכן, כפי שיובהר להלן, יש ממש בחלק ניכר מטענות
14 המשיבות 1 - 2 בעניין זה. טענות העותרים מתמקדות בעיקר בתקיפת שיקול הדעת התכנוני
15 של הוועדה המחוזית, ובחלקן אף מהוות הרחבת חזית.

16
17 7. **חריגה ממסמכי מדיניות ותכניות מתאר:** העותרים טוענים כי התכנית סותרת או מתעלמת
18 ממסמכים סטטוטוריים קיימים, הנחיות מנהליות ומדיניות קיימת, כגון **בחוק התכנון**
19 **והבניה**, תשכ"ה - 1965 (להלן - "**חוק התכנון והבניה**"), תמ"מ 30/1, תכנית מתאר
20 ירושלים 2000 ומסמך "עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל" (עתירה, סעיף 19).
21 לטענתם, אין כל הנמקה תכנונית המצדיקה חריגה כזו, וההסברים שניתנו אינם ענייניים.
22 הם מציינים כי החריגה בגובה המגדלים (מ - 10-12 קומות ל - 40 קומות) היא "קפיצת
23 באנג"י מטאורית" כלשונם ולא חריגה מינורית.

24
25 8. המשיבים 1-2 דוחים את טענות העותרים, וטוענים כי התוכנית אינה סותרת כל תכנית
26 סטטוטורית גבוהה ממנה בהיררכיה, וכי תכנית ירושלים 2000 מעולם לא הופקדה ואין לה
27 מעמד סטטוטורי. המשיבים 1-2 מבהירים כי מדיניות הוועדה המחוזית היא לעודד בינוי
28 גבוה ואינטנסיבי לאורך צירי הרכבת הקלה ובמרכז העיר, וכי התכנית תואמת מדיניות זו.
29 הם מדגישים כי התכנית אינה סותרת את הוראות תמ"מ 30/1, שכן הוועדה פעלה בהתאם
30 להנחיותיה (תגובה מקדמית, סעיף 13), ואף תואמת את הוראותיה (תגובה מקדמית, סעיף
31 14). המשיבות 1-2 טוענות כי מסמכי מדיניות הרק"ל הם הנחיות מנהליות רצויות שאומצו
32 בהליך של שיתוף ציבור ועל בסיס תשתית עובדתית מקיפה. הן מציינות כי מתחם התכנית
33 ממוקם במקטע ש"בתהליך תכנון", לגביו נערכת בחינה תכנונית פרטנית, ולכן אין מדובר
34 בחריגה של 300% ממדיניות קיימת כפי שנטען על ידי העותרים (תגובה מקדמית, סעיף
35 54). המשיבים 1-2 מוסיפים כי מסמך מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל אינו עומד
36 בסתירה לתוכנית, שכן האזור בו מצויים המקרקעין דנן נמצא "בתהליך תכנון" ולא נקבעה



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

בו הוראה גורפת האוסרת בנייה לגובה. הם מדגישים כי גודל המתחם (מעל 1.5 דונם) ומיקומו על קו רכס מצדיקים בינוי לגובה, וכי הוועדה בחנה את כל ההיבטים התכנוניים הנדרשים, לרבות נצפות הבינוי. סטייה ממדיניות תכנון אפשרית ומוצדקת במקרים מסוימים, במיוחד כשיש תועלות ציבוריות משמעותיות.

9. המשיבים 3-5 (הוועדה המקומית ומהנדס העיר) טוענים כי עמדתם המקצועית הייתה שונה מזו של הוועדה המחוזית, וכי הם המליצו לאשר את המגדל המערבי בגובה של 30 קומות ואת המזרחי בגובה של 10 קומות בלבד. הוועדה המקומית אף סברה כי אין לאשר כל חריגה מהמדיניות הקיימת באזור, המגבילה בנייה לגובה של 10 קומות. עם זאת, הם מבהירים כי לוועדה המחוזית יש סמכות לדון ולהכריע בתוכנית.

10. המשיב 6 (בעלי הקרקע) תומך בתוכנית ומציין כי מיקום המתחם אסטרטגי, בצמוד לתחנת רכבת כבדה ושני קווי רכבת קלה, מה שמצדיק בינוי אינטנסיבי ורב שימושים. הוא טוען כי מפת המדיניות של הרק"ל היא מפת רקע גרפית ולא מדויקת, וכי סימון "קו רכס" בה דורש בחינה פרטנית. לטענתו, הוועדה המחוזית בעלת סמכות פורמלית לאשר גובה בנייה גבוה, והסטייה מהנחיות מוצדקת בשל טעמים ענייניים ותועלות ציבוריות.

11. עמדת המשיבים עדיפה בעיניי. טענת החריגה ממסמכי מדיניות או תכניות מתאר היא למעשה, במובלע, טענה בדבר חוסר סמכות הוועדה המחוזית לאשר את התכנית. טענה זו אין לקבל, שהרי לא הונחה כל תשתית המלמדת על כך שהתכנית סותרת תכנית הנמצאת בהיררכיה תכנונית גבוהה ממנה. מכאן יש ללמוד כי גם אם תכנית מאוחרת שאושרה על ידי אותו גוף תכנוני סותרת תכנית קודמת, הרי שהיא גוברת עליה (שרית דנה, שלום זיגור, **דיני תכנון ובנייה** (2015), בעמ' 1089 (להלן - "**דנה**")). אף באת כוח העותרים, עו"ד בן שאול וייס, הודתה בדיון שאין טענה להיעדר סמכות פורמלית של הוועדה המחוזית לאשר את התוכנית. היא ציינה: "אני אומרת להפך, אני אומרת יש סמכות" וכן "אין לנו טענה שאין סמכות פורמלית, מותר לבנות לא רק את הבורג' חליפה, מותר לבנות גם עוד 200 קומות כפי שאדוני אמר" (תמליל פרוטוקול). דברים אלה אף סוכמו על ידי בכך: "גברתי את הקהתה את הדברים, אז אין טענה של סמכות" ובהמשך "סוגיית הסמכות ירדה מן הפרק" (תמליל פרוטוקול).

12. אף אם תמצא לומר שיש סתירה בין התכנית לבין תכניות קודמות, בהיררכיה תכנונית דומה (ודומני שאין אלו פני הדברים, שכן לא הוצגה תכנית אחרת הקובעת שימוש זה או אחר במקרקעין מושא התכנית אשר יש בה כדי לסתור במפורש את הוראות התכנית), הוצגו טעמים תכנוניים לאישור התכנית, לרבות מיקומה האסטרטגי ותועלותיה הציבוריות. בטעמים אלו כאמור אין להתערב, והם משיבים לטענת העותרים בדבר "קפיצת באנגי מטאורית" כלשונם, באופן המצוי במתחם הסבירות. אבאר בהמשך הדברים.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

- 1
2 13. **גובה הבינוי ותועלות ציבוריות:** העותרים טוענים כי התכנית מאשרת שני מגדלים (20 ו -
3 35 קומות) החורגים ב - 300% מהמדיניות הקבועה באזור, חלף אישור בניה נמוכה אך
4 מספר מבנים רב יותר, וזאת ללא הנמקה תכנונית המצדיקה חריגה כזו (עתירה, סעיף 1).
5 המשיבות 1-2 מצידן טוענות כי גובה המגדלים תואם את מדיניות הרק"ל, המאפשרת בנייה
6 עד 30 קומות במגרשים מסוימים (תגובה מקדמית, סעיף 37). הן מדגישות כי הוועדה
7 המחוזית בחנה מספר חלופות בינוי, והחלופה שנבחרה מאזנת בין גובה הבינוי למיצוי
8 זכויות הבניה, תוך מתן דגש לתועלות ציבוריות (תגובה מקדמית, סעיף 13). המשיבות 1-2
9 טוענות כי התכנית מציעה איכות בינוי יוצאת דופן, ניצול מיטבי של מאפייני המתחם
10 ופוטנציאל לתועלות ציבוריות משמעותיות למרכז העיר, לרבות פתיחת רחוב חדש, עירוב
11 שימושים, שיפור המרחב הציבורי ומתן עדיפות לתחבורה ציבורית (תגובה מקדמית, סעיף
12 22). הן מדגישות כי התכנית תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה המחוזית, המעודדים
13 ניצול אינטנסיבי של הקרקע העירונית ופיתוח בתחום הערים (כתב תשובה משיב 6, סעיף
14 135). מדברים אלה ניכר כי עסקינן בסוגיה תכנונית מובהקת, בה אין בית המשפט מתערב.
15 יתרה מכך, הסבר המשיבות 1-2 מבהיר היטב את הטעם התכנוני המצדיק את אישור
16 התכנית, באופן המצוי במתחם הסבירות.
17
18 14. אלו אף פני הדברים בכל הנוגע לטענת העותרים בדבר שימוש למלונאות והיווצרותן של
19 "דירות יוקרה". הוועדה המחוזית הסבירה כי אזור המער"ר מאופיין בעירוב שימושים,
20 ובכללם שימוש למלונאות. לא הוצגה כל תכנית האוסרת על עירוב שימושים זה, ואף על
21 הסבת שימוש אחד לשימוש אחר. ממילא הדיון בשאלה זו מקדים את זמנו, שכן קביעת
22 היקפם המדויק של השימושים השונים יבוצע בשלב הרישוי, בהתאם לצרכים והמגבלות
23 באותה העת. אין כל פסול אפוא בדרך בו הלכה הוועדה המחוזית אף בעניין זה, ודומה
24 שהדבר אף רצוי לשם מתן מענה לצרכים משתנים בעתיד (עע"מ 9311/11 **יובל נ' ועדת**
25 **הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א**, פסקה 7 (12.2.2013); בג"ץ 663/85 **רובינשטיין ושות' חברה**
26 **קבלנית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב**, פ"ד מ"ב(2) 133, 138
27 (1988)). אף בטענה בדבר היווצרותן של "דירות יוקרה" אין כדי להצדיק התערבות בית
28 משפט זה. הוועדה המחוזית הסבירה כי בינוי לגובה היא צורה בינוי ההופכת נפוצה יותר
29 ויותר בירושלים וברץ בכלל והיא פונה לקהלים רחבים מהנטען (תגובה מקדמית, סעיף 87).
30 עמדה מקצועית זו אך סבירה וממילא אינה מצדיקה התערבות בית משפט זה.
31
32 15. **השפעות סביבתיות (הצללה, תנועה, רעש, רוחות, זיהום אוויר):** העותרים טוענים כי
33 התכנית תגרום להצללה משמעותית על מבנים סמוכים, ובפרט על בתי העותרים, באופן
34 שיפגע באיכות חייהם. המשיבות 1-2 דוחות טענות אלו. הן מציינות כי חוות הדעת
35 הסביבתית שהוגשה מקיפה ומנומקת ובחנה את כל הטענות לפגיעה (תגובה מקדמית,
36 סעיפים 80-82). הוועדה המחוזית בחנה את הבינוי המוצע ואת היבטי הנצפות, וסברה כי



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

הוא ראוי ומשתלב בקו הרקיע במקום. המשיבות 1-2 מבהירות כי 'למרות שנמצאו חריגות מסוימות ומצומצמות בבדיקות ההצללה, מדובר רק בארבעה מבנים מתוך 76 הכלולים בחותם הצל, וזאת באופן נקודתי' (תגובה מקדמית, סעיף 82). הן מדגישות כי נפחי הבניה המוצעים והמרחקים בין הבינוי המוצע ובין בתי המגורים הקיימים מתאימים לסביבה עירונית בנויה ההולכת ומתפתחת, ובפרט בתחום המעי"ר.

16. לגבי טענות העותרים לעומסי תנועה ותחבורה בלתי נסבלים (תמליל דיון, עו"ד בן שאול וייס), המשיבות 1-2 טוענות כי התכנית סופקה עם נספח תנועה שנבדק ואושר על ידי יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית (תגובה מקדמית, סעיפים 95 - 103). הוועדה המחוזית סברה כי 'עבור תוספת של כ-300 יחידות ושימושים מגוונים, באזור הנמצא לאורך ציר רק"ל ותחנת רק"ל קיימת, ובצמידות לתחנת הרכבת הכבדה, אין הצדקה ואין צורך בבחינה תחבורתית נוספת' (תגובה מקדמית, סעיף 120). אף כאן עסקינן בסוגיות תכנוניות מובהקות בהן אין להתערב. אכן, בכל הנוגע לסוגיית תנועת כלי הרכב, נשענית התכנית על הנחה עובדתית, לפיה אף בשים לב לסמיכות המקרקעין למרכז תחבורתי גדול (תחנת רכבת כבדה ותחנה המשרתת שני קווי רכבת קלה), שימושם של המתגוררים והעוסקים במבנים מושא התכנית יהיה קטן, עת אלו יעדיפו להשתמש בשירותי הרכבת. הנחה מעין זו אינה משוללת יסוד, וממילא אינה מסוג העניינים בהם על בית המשפט להעדיף את שיקול דעתו והערכותיו לגבי העתיד על שיקול דעתן והערכותיהן של רשויות התכנון.

17. אף אם תמצי לומר כי התכנית פוגעת בעותרים באופן זה או אחר, ובכלל זה באופן של הטלת צל על בתיהם, הסעד הנתון לעותרים אינו ביטול התכנית אלא פיצוי מכח הוראת סעיף 197 בחוק התכנון והבניה. שהרי, אין לפרט זכות קנויה להקפאת המצב התכנוני הקיים, וצרכי הכלל והפיתוח העירוני מצדיקים לעיתים פגיעה מסוימת בקניין; לפיכך, הפתרון לפגיעה תכנונית עקיפה בשכנים אינו ביטול התוכנית, אלא מתן אפשרות לתביעת פיצויים (ע"מ 2273/03 **אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע**, פסקה 39 (7.12.2006); ע"א 8797/99 **חנן אנדרמן נ' ועדת הערר המחוזית**, פ"ד נו(4) 466, 479 (2001)). אלו אף פני הדברים בטענה בדבר "נצפות" הבינוי מכיוון אגן העיר העתיקה. הוועדה המחוזית הייתה ערה לסוגיה זו ומצאה כי אין בכך כדי למנוע את אישור התכנית. בית המשפט אינו מוסד תכנון ואין מקום שיעסוק במחלוקת מקצועית הנלמדת מהדמיות שונות שהוצגו בפני הוועדה המחוזית. דברים אלה יפים אף ביתר שאת מקום בו העותרים כלל לא טרחו להגיש לוועדה המחוזית את ההדמיות שהציגו לראשונה במסגרת עתירתם זו.

18. באופן דומה יש להתייחס לטענת העותרים כי התכנית, בשל "הגמישות לאין קץ בשימושי התכנית" ו"העדר קביעת הגובה המקסימלי או מספר הקומות כסטיה ניכרת", אינה מהווה תכנית מפורטת מספקת למתן היתרי בניה לפי סעיף 145(ז) בחוק התכנון והבניה. הם



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

מתייחסים לתנאי המחייב הגשת "תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב" לאישור הוועדה המחוזית כתנאי להיתר בנייה. המשיבים טוענים כי טענת העותרים בעניין זה לא הועלתה בשלב ההתנגדויות ולכן יש למחוק אותה מהעתירה. הם מציינים כי קביעת הוראה בדבר הגשת תכנית פיתוח ובינוי היא פרקטיקה תכנונית שגורה, מקובלת ומוכרת, אשר תוקפה הוכר בפסיקה מזה שנים רבות. לדברי המשיבים, תכנית פיתוח ובינוי אינה גורעת מהפירוט הנדרש בתכנית סטטוטורית, אלא נועדה להגביר את מעורבות מוסד התכנון המאשר את התכנית בסוגיות של בינוי ועיצוב, אשר מוסדרות בדרך כלל בשלב הרישוי. הוועדה המחוזית קבעה כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דיון ואישור של תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב על ידה. אכן, כטענת המשיבים, הדרך בה הלכה הוועדה המחוזית בעניין זה היא בבחינת פרקטיקה מקובלת שהוכרה בפסיקת בתי המשפט, וממילא אינה חורגת ממתחם הסבירות או מלמדת על פגם מנהלי כלשהו שנפל בתכנית. ודוק, אין מדובר בתכנית בינוי ועיצוב הסותרת את התכנית מושא עתירה זו, אלא בתכנית המפרטת ברמת פירוט גבוהה יותר את הבינוי שיבוצע בהתאם לתכנית מושא עתירה זו (עע"מ 8489/09 **ריכטר נ' ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית**, פסקה 26 (23.11.2009); עע"מ 2015/08 **רוני בר און נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - מטה יהודה**, פסקה 14 (31.12.2012)).

19. **"שיקולים זרים", "פיצוי" והליך אישור התכנית והתנהלות מוסדות התכנון:** העותרים טענו כי התכנית נגועה ב"שיקולים זרים" ובחריגה מכללי המנהל התקין, וכי הליך אישורה חורג מהליך מנהל תקין (עתירה, סעיפים 20-21). לטענתם, פגמים אלו מצדיקים את ביטול התכנית, שכן הם מהווים חריגה קיצונית ממתחם הסבירות, בהיעדר שקיפות ופגיעה באינטרס הציבורי. לדברי העותרים, מספר הקומות בתכנית גדל כפיצוי לזימים (המשיב 6) על הפקעת חלק מהמקרקעין לטובת תחנת הרכבת הכבדה. העותרים טענו כי המניע העיקרי מאחורי פריצת המדיניות התכנונית היה "להמתיק" למשיב 6 את גולת אובדן תכנית 2907/ג ואת אובדן ההפקעה העתידית האפשרית (עתירה, סעיפים 82-97). הם הדגישו כי הזכויות המוגדלות "נדחסו" לתוך שני שליש מהשטח כפיצוי, וכי פיצוי זה ניתן לבעלי הקרקע עבור הפקעה שטרם בוצעה, ועקב פקיעת תכנית 2709/ג (עתירה, סעיף 110). לטענת העותרים, השיקול להסכמה למגדל בגובה 40 קומות אינו שיקול תכנוני כלל, אלא נובע מהבנה שיש גבול לכמה אפשר לומר ליזם "הפקענו לך" (עתירה, סעיף 93).

20. העותרים אף ציינו את דברי סגן מהנדס העיר שהעיד כי "הייתה פשרה" לאפשר בניין למגדלים גבוהים "בגלל לקיחת הקרקע". העותרים הוסיפו כי התכנית קודמה ללא ידיעת הוועדה המקומית, על אף שמהנדס העיר ידע כי עברה את תנאי הסף, וחוות דעתו לא הוצגה לפני הפקדת התכנית (עתירה, סעיפים 71-72). הם ציינו כי מהנדס העיר התייחס ל"סיכום" שנערך בינו לבין מתכנן המחוז לפני הדיון להפקדה, וכי יו"ר הוועדה המקומית הביע תדהמה מכך (עתירה, סעיפים 98-99). כמו כן, טענו העותרים לפרסום בהול של התכנית



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

ברשומות טרם חתימתה, ולדחיית בקשתם למתן רשות ערר למועצה הארצית באיחור וללא קיום התנאים (עתירה, סעיף 105).

21. מנגד, המשיבים דחו את טענות העותרים בנוגע ל"ניגוד עניינים" ו"שיקולים זרים", וטענו כי הן "מומצאות" וחסרות בסיס עובדתי (כתב תשובה משיב 6, סעיף 138). הם ציינו כי הטענה כאילו הזכויות ניתנו כפיצוי על הפקעת תחנת הרכבת הכבדה היא שגויה מן היסוד (כתב תשובה משיב 6, סעיף 19). לדברי המשיבים, דווקא ההיפך קרה: לאור גריעת שטח ההפקעה הופחתו הזכויות שניתנו בתכנית באופן ניכר, כדי שיהיו תואמות למדיניות בהתאם לשטח הקו הכחול של התכנית (כתב תשובה משיב 6, סעיף 19). המשיבים טענו כי מספר הקומות הוא תולדה של מדיניות בנייה בקרבת קווי רכבת קלה ובאזור המע"ר, ואין לו כל קשר להפקעות. הוועדה המחוזית חזרה והדגישה בהחלטותיה כי מדובר בתכנית טובה ואופטימלית לעיר ירושלים ולציבור בכללותו.

22. המשיבים הוסיפו כי טענות העותרים בדבר "שיקולים זרים" לא הועלו כלל בשלב ההתנגדויות, ולכן אין לדון בהן בעתירה המינהלית (כתב תשובה משיב 6, סעיף 145). הם הדגישו כי הוועדה המחוזית היא גוף קולגיאלי שהחלטותיו מתקבלות בדעת רוב על בסיס שיקול דעת עצמאי ותכנוני. הוועדה המחוזית ציינה כי אין בדל ראייה לכך שחברי הוועדה הושפעו משיקול זר כלשהו. בנוסף, טענת העותרים לפיה התכנית נועדה לפצות על ההפקעה מתבססת על דיון בוועדה המקומית, אך ההחלטה לאשר את התכנית התקבלה על ידי הוועדה המחוזית, אשר בנימוקה לא נזכרה סוגיית הפיצוי בגין ההפקעה. אמירתו של סגן מהנדס העיר בדבר "פשרה" משקפת דיון פנימי שהתקיים בוועדה המקומית, ואינה מעידה על שיקולים זרים של הוועדה המחוזית (תגובה מקדמית, סעיפים 112-113).

23. המשיבים התייחסו גם לטענת העותרים בדבר "סיכום" בין מהנדס העיר למתכנן המחוז, וטענו כי מדובר בתיאום מקצועי שגרתי המקובל בשיח השוטף בין לשכת התכנון לגורמי העירייה הרלוונטיים והוועדה המקומית, ואין בו כדי להוות שיקול זר (תגובה מקדמית, סעיפים 120-121). הוועדה המחוזית אינה כבולה לעמדת הוועדה המקומית או מהנדס העיר, והיא רשאית לבכר תוצאה תכנונית שנראית לה ראויה (תגובה מקדמית, סעיף 117). המשיבים ציינו כי קידום תכנית בוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית הוא מצב שהמחוקק נתן לו את דעתו וקבע לו הסדר בחוק. בנוגע לטענת העותרים בדבר "פרסום בהול של התכנית ברשומות טרם חתימתה", השיבו המשיבים 1-2 כי התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ובעיתונות ביום 19.5.25 ו- 23.5.25 בהתאמה, וכי העותרים לא הגישו כל הליך משפטי לעצירת או הקפאת הליך אישורה של התכנית, על אף שיכלו לעשות זאת. לפיכך, לא נפל פגם בהליך אישור התכנית והתנהלות מוסדות התכנון.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

24. אף כאן איני מוצא ממש בטענות העותרים, אשר אינן נשענות על תשתית עובדתית מספקת. כפי שנכתב לעיל, לא הובאה כל ראיה בת ערך לקיומם של שיקולים זרים. אף אם אקבל את שיטת העותרים לפיה ניתן להעלות טענה בדבר שיקולים זרים לראשונה בבית המשפט, חלף העלתה בשלב ההתנגדות בפני הוועדה המחוזית, אף שדומה שהדין הנוהג קובע אחרת (דנה, בעמ' 530) (לדוגמה במקרה בו נודע הדבר רק לאחר שהסתיים שלב ההתנגדויות, אשר ספק האם המקרה דן בא בגדר מקרים אלה), ממילא, כאמור, לא הונחה כל תשתית לקיומם של שיקולים זרים. לא נעלמה מעיני הטענה, אשר ספק האם הונחה לה תשתית מספקת, בדבר שיקול זר של המשיב 4, מהנדס העיריה.

25. אף אם תמצי לומר, כי אכן המשיב 4 ביקש להטיב עם היוזמים מפאת הפקעת חלק מהמקרקעין לטובת תחנת הרכבת. כוונה אשר יש בה כנטען משום שיקול זר (וכאמור מסופקני האם הונחה תשתית לכך). אין בכך כדי להוביל להתערבות בהחלטת הוועדה המחוזית, וזאת משני טעמים גם יחד: האחד, מהנדס המועצה אינו חבר בוועדה המחוזית, ולפיכך אף אם שקל שיקול זר אין בכך כדי ללמד על שיקול זר של הוועדה המחוזית עצמה, אשר אינה כבולה להמלצות מהנדס העיריה, וכאמור ממילא לא הונחה תשתית לשיקול זר ששקלה הוועדה המחוזית עצמה, או מי מחבריה (עת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 1176/05 **דורי פרידה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז**, פסקה 20 (15.11.2005)); האחר, בפועל לא הונחה תשתית לטענה לפיה ניתן ליזמים פיצוי בדרך של אישור התכנית כרצונם בגין הפקעת חלק מהמקרקעין.

26. אלו אף פני הדברים באשר ליתר הטענות בדבר אי התייחסות לעמדת הוועדה המקומית, לחוות דעת אלו ואחרות וקיומם של סיכומים בין מהנדס העיר ומתכנן המחוז וכיוצא בזה. לעניין זה יודגש, כי הסמכות בענייני תכנון ובנייה מסורה לגופי התכנון המוסמכים, בענייני הוועדה המחוזית, ואינה כפופה לעמדת הוועדה המקומית, הרשות המקומית או ועדות המשנה שלה, כדוגמת ועדת השימור או מחלקת השימור העירונית. מעמדן של מחלקות וגופים אלו הוא מייעץ בלבד ("עצה היא רק עצה"). אין בהמלצות הרשות המקומית וועדותיה כדי להגביל או להכפיף את שיקול הדעת העצמאי של הוועדה המקומית, ובוודאי שלא של הוועדה המחוזית. בחירת הוועדה המחוזית בחלופה תכנונית אחת, אף אם זו אינה עולה בקנה אחד עם עמדת איזה מהגורמים המייעצים, אינה פסולה כלל ועיקר. אף אם תמצי לומר כי בעל סמכות חייב להתייעץ עם גורם זה או אחר קודם לקבלת החלטתו, אין בכך כדי לחייב את בעל הסמכות - הוא בענייני הוועדה המחוזית - להסכים עם אותו ייעוץ או עצה ולפעול על פיהם. למותר לציין, כי לעיתים גורמים מייעצים שונים יציגו עמדות מנוגדות, וממילא כשתקבל הוועדה המחוזית את החלטתה, הרי זו תהיה מנוגדת לאיזו מהעצות או ההמלצות ותעלה בקנה אחד עם אחרות.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-07-14503 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

27. לא נעלמה מעיני טענת המשיבים 3-5 דווקא, כי ככל הנראה חוות דעת מחלקת השימור (מיום 12.2.2025) לא הועברה לידיעת הוועדה המחוזית טרם מתן החלטתה. חוות דעת זו המליצה על שימור פיזי של המבנה המזרחי הקיים היום (תגובה מקדמית, סעיף 23). העותרים מצדם כלל לא טענו לכך בעתירתם, אך בתשובתם לתגובותיהם המקדמיות של המשיבים הצביעו אף על טענה זו (סעיף 11 לתשובה מיום 18.11.2025).

28. אף בכך אין כדי לפסול את החלטת הוועדה המחוזית בדבר אישור התכנית. זאת ממספר טעמים גם יחד: הראשון, העותרים עצמם לא מצאו לטעון לכך בעתירתם; השני, המשיבים 3-5 אשר מחלקת השימור מהווה אורגן מאורגניהם אינם רואים בטעם זה כמצדיק את פסילת החלטת הוועדה המחוזית; השלישי, אף אם יש לראות באי הבאת חוות דעת מחלקת שימור משום פגם בהיקף המידע שהובא בידי הוועדה המקומית אל הוועדה המחוזית, אין בכך כדי להוביל בהכרח לפסלות החלטת הוועדה המחוזית. הדעת נותנת שמסקלה של חוות דעת מחלקת השימור אינו רב במכלול השיקולים אותם שקלה הוועדה המחוזית. הדברים ניכרים מכך שכאמור, העותרים לא טענו בעתירתם לפגם זה ואף המשיבים 3-5 "שהציפו" סוגיה זו, לא ראו בכך כטעם הפוגם בהחלטת הוועדה המחוזית. ממילא הדין הנוהג הוא שאך במקרים חריגים יראה בית המשפט לפסול החלטה של הוועדה המחוזית מפאת חסר בתשתית עובדתית שהובאה בפני ובידי הוועדה המקומית, על אף חשיבות המלצתה (דנה, בעמ' 451; ע"א 2902/97 אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ נ' גליקמן, פ"ד נג(1) 369, 382 (1999)).

29. **דחיית בקשת רשות הערר:** לטענת העותרים הם הגישו בקשה לרשות ערר למועצה הארצית, אך זו נדחתה שלא כדין על ידי יו"ר הוועדה המחוזית. המשיבות 1-2 טוענות כי בקשת רשות הערר נדחתה כדין, שכן המקרה אינו עומד באמות המידה שנקבעו בפסיקה למתן רשות ערר (השלכה רחבה, אופי עקרוני, רגישות ציבורית קשה). יו"ר הוועדה המחוזית קבעה כי התכנית סבירה ומתאימה למיקום, וכי כל היבטיה נבחנו באופן נכון. יו"ר הוועדה המחוזית ציינה כי התכנית קודמה בהתאם לעקרונות התכנון המנחים את הוועדה, המעודדים ניצול אינטנסיבי של הקרקע העירונית ופיתוח בתחום הערים. סבורני, כי הכרעתה של יו"ר הוועדה המחוזית שלא מדובר בעניין אשר מוצדק לערב בו את המועצה הארצית, "אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, אם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת, אם בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה", אינה חורגת ממתחם הסבירות. החלטתה זו של יו"ר הוועדה המחוזית עולה בקנה אחד עם הדין הנוהג ואין להתערב בה (ע"מ 3663/02 ועד שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים ואח' פ"ד נז(2) 883 (2003); עת"מ (מינהלים חיפה) 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, פסקה 89 (5.9.2025)).



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14503-07-25 קובלסקי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

1 30. נוכח כל האמור, העתירה נדחית, באין עילה להתערבות בהחלטה מושא העתירה.

2

3 העותרים יישאו בהוצאות המשיבים 1-2, המשיבים 3-5, המשיב 6, בסך של 25,000 ₪ לכל

4

קבוצת משיבים.

5

6

7

ניתן היום, י"ד אב תשפ"ו, 28 יולי 2026, בהעדר הצדדים.

8



נמרוד פלקס, שופט

9

10