

ערר 1022/18

מדינת ישראל  
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

**בפני:** יו"ר הועדה: עו"ד אליעד וינשל  
חברי הועדה: מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור  
אדרי עליזה וסרטייל, נציגת עמותת האדריכלים  
אדרי שירה עמר, נציגת מתכנתת המחוז

**העוררים:**  
1. אהרון בלום  
2. חברת אהרון פסגות (2003)  
עיי בייכ עו"ד יצחק דהן  
3. אור מבואות ירושלים  
עיי בייכ עו"ד יהודה מרציאנו ועו"ד דורון לנגה

-נגד-

**המשיבים:**  
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה  
עיי בייכ עו"ד גל אוהב ציון  
2. משרד הבינוי והשיכון  
3. הועד המקומי צור הדסה  
עיי בייכ עו"ד ענר חפץ  
4. עמותת התושבים למען צור הדסה  
עיי בייכ עו"ד אמיר זהר  
5. החברה להגנת הטבע  
6. וועד מקומי מבוא ביתר

**החלטה**

1. השטח נשוא הערר הוא אזור המיועד לבינוי שכונת מגורים חדשה וגדולה בצמוד ליישוב צור הדסה. השכונה אמורה להיות חלק מהיישוב ומבחינה תכנונית הקמתה הוסדרה ואושרה עם אישורה של תכנית מי/873 משנת 2006.
2. בפנינו ערר על החלטת הוועדה המקומית מיום 27.12.17, לאשר תכנית בסמכותה שמספרה 151-0405290 וכותרתה "שכונת מבוא ביתר אי' שינוי מס' 1 לתכנית מי/873" (להלן: התכנית).
3. בדברי ההסבר לתכנית נכתב שהתכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשינויים בתכנית מי/873, תוך עדכון משתנים שונים וביניהם: תוספת שטחים פתוחים וחיבורים לכלל

מערכת ירוקה ציבורית; בדיקת התכונות לכל מגרש תוך עדכון תקן החניה והגבולות; תכנון מגוון טיפוסי בינוי; שימור ערכים נופיים, אקולוגיים וארכיאולוגיים ועוד. השינויים העיקריים שהתכנית מציעה הם שינויים בשלבויות, בתיחום המגרשים, שינויים לא גדולים בהתווית הדרכים וכן קביעה מחודשת של שטחים פתוחים לציבור ולבנייני ציבור.

4. לתכנית הוגשו התנגדויות רבות. לאחר דיון בהתנגדויות, החליטה הוועדה המקומית ביום 27.12.17 לאשר את התכנית. במסגרת ההחלטה התקבלה, בין היתר, התנגדות המשיבים 3-6 בסוגיית פתרון ביוב נדרש. בהחלטת הוועדה המקומית נכתב בהקשר זה כי "הוועדה מקבלת את ההתנגדות, הוועדה השתכנעה כי לא ניתן להעמיס ולו יחיד אחת נוספת על הפתרון הקיים וגם לא ע"י שיפוץ הקו הקיים. ועל כן קובעת הוועדה, כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה פתרון קצה בעמק האלה מאושר ומתוקצב".

5. על החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

#### דיון והכרעה

6. באשר למעמד העוררים, נראה שיש בעמדת המנהל המיוחד לחברת "אור מבואות ירושלים" כדי לאפשר את צירופו להליך כעורר ומכאן גם דיון בטענות. נציין שהמנהל המיוחד לא הופיע לדיון בפנינו ולפיכך ומטעם זה ניתן היה למחוק את הערר, ואולם בנסיבות המקרה ומאחר שמצאנו ממש בחלק מהטענות לגופן, בחרנו שלא לעשות כן.

7. לגופם של דברים, מעלים העוררים שלושה סוגי טענות.

8. טענתם הראשונה של העוררים היא שאין כלל צורך בתכנית וכן נטען שעצם הכנתה נגוע בשיקולים זרים.

בהקשר זה קיבלנו במהלך הדיון סקירה מפורטת מטעם יזם התכנית (המשיב 2 - משרד הבינוי והשיכון, וראו עמ' 9-10 לפרו' הדיון בפנינו מיום 3.7.18 וכן כתב התשובה והמצגת המפורטת מטעם משרד הבינוי והשיכון שהוצגה במהלך הדיון). במסגרת זו פורטו השינויים הנדרשים בין התכנית המפורטת החלה (תכנית מי/873) ובין התכנית החדשה ובמסגרתם, בין היתר, שינויים נדרשים במיקום ובגודל שטחי הציבור, יצירת מעברים בין שצ"פים ושינוי בצורה, גודל ומיקום מגרשים למבני ציבור. כן נפנה לתגובת משיב 2 שלפיה לא ניתן לממש את תכנית מי/873 בהעדר תכנית מפורטת שמאפשרת להקים את תחנת השאיבה המוצעת בתכנית זו (במגרש 414) ובהעדר אפשרות להקים תחנת שאיבה נוספת (במגרש 615), מאחר שהיא מסומנת בתכנית הקודמת בשטח שצ"פ.

לאחר ששמענו הסברים אלה ובחנו אותם, השתכנענו שקיים צורך בקידום ובאישור התכנית.

9. להשלמת התמונה נציין כי אף שהוועדה המקומית הוסיפה בהחלטתה לתכנית תנאים הנוגעים להיבטי התנועה והביוב, אשר מצאנו לנכון להתערב בהם, הרי שאין בכך כדי להשליך על עצם הצורך ביתר הוראות התכנית, והכל כפי שפורט בהרחבה בכתבי התשובה ובמעמד הדיון על-ידי יזם התכנית (משרד הבינוי).
10. הטענה השנייה נוגעת להוראות התכנית אשר מתייחסות לשלביות הביצוע הנדרשת עקב היבטי תחבורה. כפי שהתברר במהלך הדיון, המחלוקת המהותית בהקשר זה התייטרה למעשה עם החלטת הוועדה המחוזית מיום 27.3.18 ומכוח סמכות הוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 10(יב) לתכנית מי/873 (ראו עמ' 6-8 לפרוט' הדיון). לפיכך ובהסכמת הצדדים, יתוקנו הוראות התכנית, באופן בו קביעות הוועדה המחוזית יוטמעו במסמכי התכנית.
11. המחלוקת המהותית שנתרה היא באשר להוראה הדורשת פתרון ביוב מסויים במט"ש חדש באזור עמק האלה.
12. נקדים ונציין כי מקבלים אנו את עמדת המשיבים כולם, שלפיה במצב המצוי לא ניתן לאשר היתרי בניה ליחידות דיור ללא פתרון בפועל לסוגיית הביוב. בהקשר זה נפנה לחוות דעת המומחה מטעם יזם התכנית, הוא משרד הבינוי אשר למותר לציין שתפקידו לאפשר תוספת יחידות דיור בהקדם האפשרי. בהתאם לחוות הדעת מטעם היזם "מערכת סילוק הביוב הקיימת בעיר אינה יכולה להמשיך ולתמוך בתוספת יח"ד הצפויות בעיר" (עמ' 8 לתגובת המשיב 2).
13. כן נציין שבהיבט העקרוני ניתן לקבל את עמדת הוועדה המקומית שלפיה מוקנית לה הסמכות לנסח מחדש דרישה בתכנית מי/873, על מנת להתאימה למצב התכנוני כעת ובעקבות הוראות התכנית החדשה. כך למשל, ככל שבתכנית בסמכות מקומית נוספו יחידות דיור מעבר לקיבולת אפשרית של מערכת ביוב, הרי ניתן להתנות הנפקת היתר בנייה בשלביות ביצוע הכוללת פתרון ליחידות אלה.
- עם זאת ובמסגרת סמכות לוואי זאת, המתבקשת לשם יישום הסמכות העיקרית, לא ניתן לעסוק בסוגיות החורגות מגדר התכנית המוצעת ובמסגרת זו לא מוסמכת הוועדה המקומית להכריע במחלוקת התכנונית בדבר פתרון הקצה המתאים.
14. גם במישור שיקול הדעת אין הצדקה להתנות את יישום התכנית בפתרון המסוים שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית. ככל שהגורמים המוסמכים ימצאו לנכון לאשר ולבצע פתרון אחר - בין אם זמני ובין אם קבוע - אין הצדקה תכנונית שלא ליישם את התכנית ולאפשר בינוי ואכלוס יחידות דיור.
15. בנסיבות אלה מתקבל הערר בסוגיה זו והחלטת הוועדה המקומית להתנות הנפקת היתרי בנייה באישור ותקצוב פתרון "קצה עמק האלה" מבוטלת.

לצד זאת, מקבלים אנו כאמור את עמדת המשיבים שלפיה פתרון סוגיית הביוב חייב להיות תנאי טרם הנפקת היתרי בניה, וזאת בהתחשב במצב הקיים ובחווית דעת המומחה מטעם יזם התכנית.

16. באשר לנוסח החלופי בהוראות התכנית, שייתן מענה לצורך האמור בפתרון סוגיית הביוב, מקבלים אנו, מן הבחינה המהותית, את עמדת המשיבים 2-5, שלפיה נכון להתנות הנפקת היתרי בקיום פתרון ביוב בפועל ליחידות הדיור לגביהן מתבקש ההיתר.

נוסח הסעיף שיוסף להוראות התכנית, המבוסס על הצעת גורמים אלה בשינויים מסוימים יהיה: "תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה פתרון ביוב (קיים בפועל), הנדרש לתוספת יחידות הדיור. על פתרון הביוב הנדרש לתת מענה לשלביות התכנון והביצוע".

17. באשר למחלוקת שעלתה במהלך הדין ובטיעונים המשלימים בכתב, באשר לגורם המוסמך להכריע האם בקשת היתר תואמת הוראה זו, הרי איננו סבורים שיש לחרוג מהכלל שלפיו שאלת התאמתה של בקשה להיתר להוראות התכנית, מוכרעת על-ידי רשות הרישוי בוועדה המקומית. נוסף כי על החלטת רשות הרישוי לדחות בקשה להיתר, עומדת למבקשי ההיתר זכות ערר.

להשלמת התמונה יוער כי רשות הרישוי (ולאחריה וועדת הערר במידת הצורך), מכריעות בסוגיות אלה על בסיס מכלול החומר המקצועי העומד בפניהן. בענייננו תהיה חשיבות, כמובן, לעמדת הגורם המקצועי המחוזי העוסק בנושא (הוועדה המייעצת לענייני ביוב שליד הוועדה המחוזית).

18. לפיכך וכאמור לעיל מתקבל הערר בחלקו. כאמור בסעיף 10 לעיל, עמדת הוועדה המחוזית בסוגיית התחבורה תוטמע במסמכי התכנית. באשר לסוגיית הביוב, תיכלל במסמכי התכנית הוראה המחייבת פתרון בפועל טרם הנפקת היתרי בניה (סעיף 17 לעיל).

ניתנה היום, כ"ו אב תשע"ח, 7 באוגוסט 2018.



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



שני קרני, עו"ד  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז ירושלים