

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד ומגשרת*
לירז גונן-אללוף, עו"ד
* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאורפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

מספרנו : 8/2854

תל אביב

5 במרץ, 2009

חוזר משרד 13/09, הכללת תניות בקבלתה של תוכנית מתאר

מוסדות תכנון רשאים להתנות תכנית בתנאי או בסייג כתוצאה משקילת אינטרסים שונים ונוגדים

בשתי עתירות שאוחדו טענו העותרים, בעלי קניון מסחרי ברמלה ותחנת דלק, ועד שכונת נאות יצחק בלוד ומספר בעלי דירות, כנגד החלטת ועדת משנה לעררים לדחות העררים על אישור תכנית להקמת שני מחלפים בכביש 40, לפגיעה באיכות חייהם ולפגיעה כלכלית.

התכנית נשוא העתירה, מח/ 146 (ללהן: "התכנית"), הינה חלק ממהלך תכנוני רחב יותר הכולל תכניות פיתוח ובניה לצרכי תעשייה ומגורים באזור, אחיסמך הגדולה-לד/8100 ותכנית רג"מ-מח/90א, המותנות בהרחבת כביש מס' 40 ובניית המחלפים הנ"ל על פי התכנית.

לאחר שהגישו העותרים התנגדויות עברה התכנית פרסום חוזר בעקבות שינויים שנערכו בה מתוך התחשבות בטיעוניהם.

בהמשך לאישור שקיבלו העותרים לערר על החלטת הועדה המחוזית לאשר התכנית, דחתה ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית פה אחד את טענות העותרים; לאחר איזון עם האינטרס הציבורי הרחב שבאישור התכנית והנזק שייגרם אם לא תאושר התכנית, העדיפה את הפגיעה שעלולה להיגרם לעוררים עקב אישור התכנית.

ואולם, קבעה ועדת המשנה לעררים סייג לביצוע התכנית:

"106. ... אנו מוסיפים וקובעים כי תנאי לתחילת הקמת המחלף ולשלבי הקמתו השונים על פי התכנית יהא מתן אישור המפקחת על התעבורה במשרד התחבורה בדבר הצורך בביצוע התכנית. תנאי זה עשוי להפיג חלק מחששות העוררים בדבר הקדמת ביצוע התכנית מעבר לדרוש".

העותרים לא השלימו עם ההחלטות בערכאות הערעור התכנוניות השונות ופנו אל בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעיניים מנהליים;

ביהמ"ש התרשם באופן חד משמעי כי החלטת ועדת המשנה לעררים הביאה בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות ושקלה את כל העובדות שהונחו בפניה, לרבות השינויים שחלו באזור עם השנים, מאז שהתכניות הנ"ל והסקר בדבר ההשפעה הסביבתית הוכנו.

ש"ד בן ציון 25 תל אביב, 64286 טלפון: (03) 5259050 פקס: (03) 5259051 דואר אלקטרוני: info@hs-law.org

משרד צפון: קיבוץ עין חרוד מאוחד 18965 טלפון: (04) 6485817 פקס: (04) 6485325 דואר אלקטרוני: gili@hs-law.org

אתר אינטרנט: www.hs-law.org

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

יתרה מזאת, אמר ביהמ"ש, כי החלטה לפיה אין צורך בהקמת המחלף או תדחה הקמתו, תהה לוקה בחוסר סבירות קיצוני, משום שהיא מתעלמת מהצרכים התעבורתיים ההולכים וגוברים עם חלוף השנים, אף ללא קשר לפיתוח האזור והוספת שטחי בניה.

לפיכך, קבע ביהמ"ש, אין בסיס לטענה כי ההחלטה לוקה בחוסר סבירות קיצוני.

כן נדחו טענות כנגד התניה אותה קבעה ועדת המשנה לעררים, המעידה לכאורה, לטענת העותרים, על הספק שהתעורר בלב חברי הועדה בדבר הצורך בהקמת המחלף, ואי חוקיותה לכאורה של התניה באשר אינה מאפשרת התנגדות של העותרים או של אחרים על החלטת המפקחת על התעבורה.

תניה מסייגת זו, לפיה יהיה צורך בחוות דעת של המפקחת על התעבורה, בטרם יחלו העבודות להקמת המחלף מאזנת, לדעת ביהמ"ש, **"בין הצורך והחובה המוטלת על רשויות התכנון, ובדאי על המועצה הארצית לתכנון, לצפות פני עתיד, מצד אחד, לבין צרכי התעבורה כפי שהם קיימים בהווה"**.

התניה בהחלטת המפקחת על התעבורה, יש בה משום התחשבות בטענות העותרים ובאינטרסים שלהם, והחלטה בדבר הצורך, או העדר הצורך, בהקמת המחלף תהה כפופה לביקורת שיפוטית במקרה הצורך, אף היא, ותינתן למתנגדים האפשרות להעלות טענותיהם בפני המפקחת על התעבורה.

מוסדות תכנון, אם כן, רשאים להתנות תכנית בתנאי או בסייג כתוצאה משקילת אינטרסים שונים ונוגדים, והחלטתם תאושר כל עוד שיקוליהם היו סבירים ובמסגרת סמכותם.

עת"מ (ת"א) 1302/06 נכסי רמלה 3 בע"מ נ' ועדת המשנה לעררים ליד המועצה

עו"ד שלומית ארן בוגרת תואר ראשון בקלוטה למשפטים (LLB), ובעלת תואר שני בגיאוגרפיה והתמחות במכון ללימודים עירוניים ואזורים (M.A). עבדה בעבר במינהל התכנון וכן שימשה כמנהלת פרויקטים ומקדמת תוכניות מתאר. עוסקת בסוגיות בתכנון ובניה, לרבות, ליווי הכנה של תכניות מתאר, הכנת התנגדויות, ייצוג מתנגדים בוועדות, שימושים חורגים, וכתובת חוות דעת וכן טיפול בסוגיות הקשורות במינהל מקרקעי ישראל (ממ"י).

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\1309tnaya050309.doc

סניף מרכזי: שד' בן ציון 25 תל אביב, 64286 טלפון: +972 (3) 5259050 פקס: +972 (3) 5259051 דואר אלקטרוני: info@hs-law.org

סניף צפון: קיבוץ עין חרוד מאוחד 18965 טלפון: +972 (4) 6485325 פקס: +972 (4) 6485817 דואר אלקטרוני: gili@hs-law.org