

מדינת ישראל

ועדת משנה להתנגדויות מועצת התכנון העליונה

פרוטוקול לישיבה מספר 2025012

תאריך הישיבה : יום: רביעי, י"ב אב תשפה , 06/08/2025
מקום הישיבה : מנהל אזרחי איו"ש לשכת התכנון המרכזית -אולם מת"ע- בית אל

עמוד: 2
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

מספר	שם	סטטוס
1	תוכנית - יוש / 7 / 4 / 420 . שכונה E-1 דרום	נדון
2	תוכנית - יוש / 10 / 4 / 420 . שכונת מגורים E-1 מזרח	נדון

עמוד: 3
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

חברי הועדה

לב סטרנין, יו"ר הועדה
יונתן דיבון, יועמ"ש
רוית ניב, נ' רת"ח תשתית
ענת דהאן, נ' קמ"ט אפוטרופוס
אבנר כהן, נ' ההתיישבות הישראלית (זום)
חוסאם ח'יר, נ' קמ"ט מדידות

משקיפים

מאור סבג, יועמ"ש
מאיה רייניש, דוברות איו"ש
ויסאם דגבאן, נ' רת"ח תשתית

מוזמנים

אהרון דנוס, מתורגמן
מוסא חמאד, יועץ
קובי לוי, מהנדס עיריית מעלה אדומים
שיראל מור, מחלקת הנדסה, עיריית מעלה אדומים (זום)
עו"ד גילי רוגל, יועמ"ש עיריית מעלה אדומים
אילון ברנהרד, מתכנן מחוז, משרד השיכון
שרון לוי, מנהל פרויקט, משרד השיכון
עו"ד נטע עמר-שיף, בשם ראש עיריית עזריה וראשי קהילות ואדי ג'ימל (זום)
אביב טטרסקי, עיר עמים, (זום)
חגית עופרן, בשם "שלום עכשיו" (זום)
אדר' נטלי רבליזרוב, לשכת התכנון
מנחם דורפמן, לשכת התכנון
מאור זולדן, מנהלת ההתיישבות

עמוד: 4
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

1. תוכנית - יוש / 7 / 4 / 420 : שכונה E-1 דרום נדון. לצפיה במסמכי הישות [לחץ כאן](#)
2. תוכנית - יוש / 10 / 4 / 420 : שכונת מגורים E-1 מזרח נדון. לצפיה במסמכי הישות [לחץ כאן](#)

יו"ר בוקר טוב לכולם.

עו"ד נטע עמר-שיף ביקשתי לומר כמה מילים לפני שמתחילים את הדיון בהתייחסות לפנייה שלי לעצם קיום הדיון.

יו"ר עוד לא התחיל הדיון, יינתן לך זמן כמו לכל המתנגדים.

עו"ד נטע עמר-שיף אני לא רואה כאן מתנגדים חוץ ממני. אני מבקשת שיינתן זמן בהתחלה ולא בהמשך הדיון.

יו"ר אנחנו ניתן זמן למתנגדים להתייחס בסוף הדיון ולא בהתחלתו.

תני לי לנהל את הדיון בבקשה. זו לא הפעם הראשונה שאת בדיון בהתנגדויות. אנחנו תמיד נותנים למתנגדים להתייחס בסוף.

עו"ד נטע עמר-שיף מכיוון שהטענה היא טענה שהדיון הזה הוא פסול.

יו"ר כפי שאמרתי, אשתיק את מי שיפריע. בואו נתחיל את הדיון.

עו"ד נטע עמר-שיף בסיטואציה הזו, אני מצטערת, אבל לא אוכל להיות נוכחת בדיון אם לא תיתן לי לדבר או התייחסות לטענה שהיא מקדמית.

יו"ר ביקשת בצ'אט וכתבתי לך שיינתן לך זמן להגיב בסוף.

עו"ד נטע עמר-שיף אבל אני אומרת שהמתנגדים לא נמצאים.

יו"ר את מייצגת אותם.

עו"ד נטע עמר-שיף הם לא נמצאים, כי כתבתי בפנייה - אני עצמי יכולה להגיע, אבל לא כל המתכננים שלי יכולים להגיע.

יש התנגדות אחת שהיא בשם קהילת ג'בל אל באבא וואדי ג'ימל ועיריית עזריה שלא יכולה להיות.

עמוד: 5
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

איני יכולה לפצל את ההתנגדות האחת הזו ל-2 התנגדויות. בשבילי זו התנגדות אחת ולכן, אני לא יכולה לקיים היום את הדיון. העליתי דברים נוספים.

יו"ר את אפילו לא נתת לי להתחיל את הדיון ולהציג את חברי הוועדה ולעשות פתיח. תני לי להתחיל את הדיון ואז נמשיך.

יו"ר בוקר טוב לכולם.

יש 2 תכניות על סדר היום – תכנית 420/4/7 ותכנית 420/4/10.

אני מציין שהתנהלו 3 דיונים בהתנגדויות בשנת 2021 בהם השתתפו כל המתנגדים וכל ב"כ המתנגדים ושם הציגו את כל ההתנגדויות בהרחבה.

היום נקיים דיון רביעי, משלים וסופי שבו יינתן מענה של עיריית מעלה אדומים, היזם ומשרד השיכון. עו"ד נטע, אני מבקש לא להפריע לי. תני לי לנהל את הדיון.

אציג את חברי הוועדה.

אני לב סטרנין, נ' לשכת התכנון, יו"ר הוועדה והייתי גם יו"ר הוועדה ב-3 הדיונים הקודמים. נמצא איתי יונתן דיבון - יועמ"ש במשרד הביטחון, ענת - נ' קמ"ט אפ"ו, חוסאם - קמ"ט מדידות, רווית - רת"ח ענף תשתית, ומר אבנר כהן - נ' משרד הפנים יישובים ישראלים ביו"ש. בנוסף, באולם נמצאים מהנדס עיריית אדומים, נ' משרד השיכון ופרויקטור, מתורגמן שזומן במיוחד לדיון, אם יהיה צורך לתרגם.

כפי שאני רואה נמצאים בזום עו"ד נטע עמר-שיף, אביב מעיר עמים. מה שם משפחתך?

אביב טטרסקי טטרסקי.

עו"ד נטע עמר-שיף מה שם קמ"ט מדידות?

יו"ר כולם יציגו את עצמם כאשר ידברו.

עו"ד נטע עמר-שיף זה סודי?

יו"ר לא סודי.

בנוסף, נמצאות בזום חגית עופרן מ"שלוש עכשיו" ושירלי מור, בודקת תכניות של עיריית מעלה אדומים.

מדובר בדיון סופי בו תינתן זכות תגובה לעיריית מעלה אדומים במשרד השיכון להגיב לטענות המתנגדים.

נטע, שמעתי את בקשתך ואנחנו לא מקבלים אותה. יהיה לך זמן בסוף להתייחס. כפי שאני יודע קיבלתם זמן מראש על מועד הדיון. בנוסף, קיבלתם בקשה להעביר שמות אנשים ולהכניס אותם לאולם – ולא העברתם רשימה כזו. אנחנו כרגע נעבור לתגובה להתנגדויות.

עמוד: 6
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

עו"ד נטע עמר-שיף מבקשת שיירשם בפרוטוקול, לפני כן לא התחלת. שלחתי פנייה ב-15/7 שלא נענתה עד עכשיו. זה נדחה ללא נימוקים.

יו"ר זה נרשם.

עו"ד נטע עמר-שיף מבקשת שיירשם בפרוטוקול שאמרת שאתם לא מקבלים את המכתב, אתה לא מפרט ולא מנמק זאת. למעשה, זו הסיבה שאני נמצאת כאן היום - כי אני לא רואה שנמצאים פה בכלל מתנגדים. להפך, מבקשת שיירשם שקבילתי עותק של מכתבים של מתנגדים אחרים שאמרו שלא יכולים להגיע ובכל זאת אתם מקיימים את הדיון. מבקשת נימוק לזה.

יו"ר נתייחס לזה בגוף ההחלטה.

עו"ד נטע עמר-שיף מכיוון שמדובר בטענת סף לעצם קיום הדיון, אני מבקשת התייחסות עכשיו.

יו"ר תינתן בגוף ההחלטה.

עו"ד נטע עמר-שיף אתה מקיים דיון ללא מתנגדים וללא התייחסות לבקשה שלי.

יו"ר שמעתי אותך. אני רוצה להמשיך, תודה רבה. הועברה מצגת.

מציין שעו"ד נטע עמר ירדה מהזום.

אביב טטרסקי, עמותת אני אביב טטרסקי מעמותת עיר עמים.

"עיר עמים" שאלת הבהרה, אני רואה שאילון מציג מטעם משרד הבינוי. זו תכנית של ירושלים?

מתכנן מחוז אחריות מחוז ירושלים כוללת חלק ניכר מיו"ש, בתחום אחריות מחוז ירושלים ומשרד הבינוי והשיכון.

שמי אילון ברהנד, אדריכל מחוז ירושלים ואני מלווה את התכנית הזו בשנים האחרונות ומכיר אותה היטב. מבקש להתייחס ברמה הכללית כסוג של מבוא. לאחר מה שאדבר, קובי, מהנדס העיר יציג את פרטי ההתנגדות וייתייחס לגופו של עניין בכל התנגדות והתנגדות.

לצורך תחילת הדיון אתייחס לתכנית בצורה כללית.

רואים מפה כללית של מעלה אדומים. בחלק הצפוני רואים את האזור של התכנית מצפון לכביש 1. בצבע לבן סימנו את הטבעת הפנימית המייצגת את טבעת המגורים והטבעת המייצגת את אזור התעסוקה. חיבור למעלה אדומים כחלק אינטגרלי ממעלה אדומים כיסוד של טבעת שמתחברת ועוברת מעל כביש 1 המשמש כביש אזורי שמחבר את ירושלים לכיוון ים המלח – יריחו.

למעשה, מערך הדרכים העירוני מדלג או מרחף מעל כביש 1 ומייצר טבעת עירונית רציפה המחברת את מבשרת אדומים למעלה אדומים כמכלול אחד.

עמוד: 7
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

לתכנית יש רגישות, למעשה מרחב ההתייחסות הוא כל מרחב ירושלים. אנו מבינים שכביש, למשל, עומד בשומרוני הטוב ומביט לירושלים, רואה את קו הרכס של ירושלים ומופיע בציורים ורואים את 3 המגדלים החשובים.

היה ברור כי התכנית הזו, אם נבנה אותה לגובה, עשויה לפגוע בקו הרכס ההיסטורי של ירושלים. לכן, כשתכננו את מבשרת אדומים הקפדנו שמעלה אדומים, כמו שמבשרת בצד השני לא מאיימת על העיר, ברור שהסיפור המרכזי של מדינת ישראל זה ירושלים עצמה, גם כאן – בואכה מהמזרח אתה מסתכל על ירושלים לכיוון שומרוני הטוב, רואים שמעלה אדומים תעפיל בסיפור שלה על ירושלים עצמה. לכן, החלטנו כי הבינוי יהיה מרקמי וילווה את הטופוגרפיה בצורה רכה יחסית עם בנייה רוויה בעלת 6 או 7 קומות ובחלקה בנייה נמוכה יותר באזורים שמבחינה אקוסטית דרשו לרדת עם הבינוי בסמוך לכביש 1. ירדנו עם הבינוי כדי לא לפגוע בתושבים מבחינת אקוסטית, בהתאם להנחיות יועצים. הליווי מלווה טופוגרפיה.

מדובר ב-2 תכניות. התכנית הדרומית: מבשרת אדומים. 1,300 יח"ד. בנייה מרקמית שבמרכזה הוקמה תחנת משטרה שקיימת ומתפקדת כתחנת משטרה מרכזית באזור יו"ש. התכנית המזרחית כ-2,200 או 2,300 יח"ד בחלק המזרחי ושתייהן יחד יוצרות טבעת הסוגרת את הלופ של מעלה אדומים ומייצרת טבעת עירונית אינטנסיבית.

חלק ממוסדות הציבור של השכונה נמצאים בעיר הוותיקה. המרכז המסחרי נמצא במרכז מעלה אדומים. הקניון, העירייה, הבריכה וכל השירותים הציבוריים העיקריים נמצאים במעלה אדומים. גוף הוותיקה וכל השירותים הנדרשים לטובת השכונה, הרובע – נמצא בתחום התכנית. מעלה אדומים קודמה באינטנסיביות גדולה, משנת 2009 לא היו תכניות מאושרות לשיווק ומאז לא יכולנו לשווק יותר יח"ד במעלה אדומים. לא היה מענה לזוגות צעירים במעלה אדומים ולמעשה, העיר התחילה להיפגע מכך שלא שיווקנו יח"ד במעלה אדומים.

אנחנו שמחים על כך שמצליחים כרגע לקדם תכניות של מבשרת אדומים ולתת מענה למצוקת הדיור בכל מדינת ישראל, מנה גדולה ויפה שאולי תשפיע על הורדת מחירי הדיור. וכן, פתרון עבור מעלה אדומים באזור ירושלים, כמעט ואין שכונות חדשות בסביבה היכולות לתת פתרון לזוגות צעירים ומשפחות המעוניינות לקבוע את ביתם במעלה אדומים. אלה דברי ההקדמה שלי להתנגדות.

כמשרד השיכון, אנחנו ממנים ומקדמים את הפרויקט בכל ההיבטים המקצועיים. התכנית קיבלה תשובות מקצועיות ונמשיך ללוות את הביצוע והפיתוח יחד עם עיריית מעלה אדומים להצלחת הפרויקט, כפי שהקמנו את כל השכונות במעלה אדומים.

עמוד: 8
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

באן רואים את הטבעת שמגיעה מדרום, מחלף, הטבעת מתחברת לכביש 7 ובהמשך הטבעת מתחברת לשכונה הדרומית. מציג. רואים את הכביש מגיע מכיוון השכונה המזרחית, הקו הכחול של השכונה המזרחית ויוצרת אותה טבעת עירונית שמחברת את מעלה אדומים. רואים את אזור תחנת המשטרה שהוקמה לפני 15 שנה והבינוי הזה מלווה את הטופוגרפיה ויושב עליו היטב. מדרום רואים את כביש 1, שומרים על תווך, מרחב, לפי רצועות אקוסטיות. שמענו על רצועה ירוקה. ככל שיוורדים לכביש הבינוי נהיה נמוך כדי לא לפגוע בתושבים מבחינה אקוסטית. יש פתרונות שצ"פים, מסחר, פארקים ומה שהעיר צריכה מבחינה עירונית. רואים חתכים המייצגים את הבינוי, בנייה רוויה בעיקרה, בשוליים בנייה נמוכה שזו הדגשה של יועץ הסביבה ככל שמתקרבים לכביש 1. תכנית בינוי. מקווה שתהיה שכונה מצוינת לטובת התושבים.

אני קובי לוי, מהנדס העיר.

מהנדס

אענה להתנגדויות התכנוניות שעלו בוועדה ובכתב. אעבור טענה אחר טענה ואתן את המענה.

לגבי הטענה בהתנגדות שהחוק הירדני דורש לעדכן תכנית מתאר כל 10 שנים, סעיף 25(1). מקריא מענה מהמצגת.

לגבי הטענה בהתנגדות שהתכניות המפורטות משנות באופן מהותי את תכניות המתאר המאושרות וסעיף 22 בתכנית 420/4 קובע כי סטייה של עד 50 מ' אינה תחשב כסטייה ניכרת עפ"י התכנית מדובר בסטייה גדולה יותר. מקריא מענה מהמצגת.

לגבי הטענה כי הפיתוח של מעלה אדומים צריך להיות בצמידות דופן ליישוב הקיים, שתכנית האב שהוכנה ע"י משרד השיכון מייעדת בנייה למגורים בשטח הצמוד לעיר מדרום והשאלה מדוע מקימים עיר חדשה כאשר יש אפשרות לבנות שכונות צמודות דופן או בתוך העיר. מקריא מענה מהמצגת.

רואים פה קומפילציה של תכניות מתאר 420 (1984) 420/4 (1999) ורואים את הקו הכחול של 4/7 ו-4/10. רואים את תכנית אב מעלה אדומים שילוני (2010). מציג תחום שיפוט העיר מעלה אדומים.

לגבי הטענה כי E1 מנותק טופוגרפית ממעלה אדומים וללא רציפות לירושלים המערבית ושמדובר בהקמת עיר חדשה מעבר לכביש 1.

עמוד: 9
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

מקריא מענה מהמצגת.

יו"ר אני מצייין כי גב' חגית עופרן מעמותת "שלום עכשיו" ואביב טטרסקי מעמותת "עיר עמים" יצאו מהזום בעת.

מהנדס קיים כביש באזור מחנה ישי, בשכונת נופי סלע ציפור מדבר, מחלף בשכונת מעלה אדומים. מציג שוב קומפילציה, מערכת טבעת, קשרים ממזרח, מרכז ודרום.

לגבי הטענה שהתכנית נערכה לפני 20 שנה, שעבר זמן בלתי סביר מאז הדיון להפקדת התכנית, שהתכנית לא מתארת מצב קיים ושהתכנית מיושנת עם תכנון אנכרוניסטי.
מקריא מענה מהמצגת.

לגבי הטענה כי אין מקום להרחבה כה משמעותית של מעלה אדומים, שפוטנציאל הדיור במעלה אדומית: תכנית מאושרות ומכרזים פתוחים שעוד לא מומשו ושלאור שיעורי הגידול הטבעי הנמוכים במעלה אדומים בשנים האחרונות, אין הצדקה לכמות יח"ד המוצעות בתכנית החדשות.
מקריא מענה מהמצגת.

מציג גרף מיום הקמת העיר. בשנים 1985-2009 העיר הייתה פחות או יותר בגרף אחיד שעולה. בשנת 2009 הגרף מתאזן ואף יש ירידה לקראת שנת 2020. מציג פוטנציאל גידול טבעי על אותו גרף, אם לא הייתה נעצרת הבנייה בשנת 2025 הייתה העיר אמורה להגיע ל-65,000 תושבים בערך.
חוסר יחידות דיור גורם לתנועה שלילית החוצה.

מהנדס משנת 2009 לא היו יח"ד משווקות. מצאו מגרש פנוי פה, פנוי שם, היום אין אפילו יחידת דיור אחת לשיווק. כל האכלוס מלא.

לגבי הטענה בהתנגדות ש-E1 כיישוב פרברי חדש, בשוליים של ירושלים, מזיק לכלכלת המטרופולין יותר מאשר מועיל לה ובא על חשבון פיתוח בירושלים עצמה.
מקריא מענה מהמצגת.

לגבי הטענה בהתנגדות שיש לרכז את הפיתוח של ירושלים בעיר עצמה, בתהליכים של התחדשות עירונית – עיקרון שנקבע במשרד ראש הממשלה כמדיניות לאומית ומיושם ע"י כלל מוסדות התכנון בארץ.

מקריא מענה מהמצגת.

עמוד: 10
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

לגבי הטענה בהתנגדות שהפרוגרמה הוכנה לפני שנים רבות ועודכנה לאחר שהתכנית הופקדה. וכן, שהתכנית אינה מבוססת על פרוגרמה מקצועית וכי המידע והמספרים המופיעים במסמך הפרוגרמה אינם מדויקים ואינם מבוססים.
מקריא מענה מהמצגת.
מציג גרף פוטנציאל גידול טבעי.

לגבי הטענה בהתנגדות שמעלה אדומים בנויה בצפיפות נמוכה, עם שיעור ניכר של מתחמי בנייה שאינם מנצלים נכון את השטח ושלכן עדיף להתרכז בתכניות לציפוף העיר פנימה ולא להרחיבה בשכונות החדשות.
מקריא מענה מהמצגת.

מציג תמונות המציגות שכונות בנויות, חורצים את העיר. בתווך אלה שטחים שלא ניתן לגעת בהם ולבנות בהם. זה מאחז עיניים לראות את השטחים הירוקים האלה כשטחים עם פוטנציאל לבנייה צמודת דופן לשכונות הקיימות.

לגבי הטענה בהתנגדות שהתכנית מתוכננת עם צפיפויות בנייה נמוכות וכי התכנון שמוצע בזבזני ושהתשתיות יקרות ביחס למס' יח"ד המתוכננות.
מקריא מענה מהמצגת.

לגבי הטענה בהתנגדות כי מסמכי התכנית לא מציגים את חיבור השכונה לעיר.
מקריא מענה מהמצגת.

מציג את המחלף הדרומי הקיים, מחלף אדומים משטרת מחוז ש"י, המחלף המרכזי מתוכנן במסגרת שכונת ציפור מדבר לתכנון מפורט והמחלף המזרחי מתוכנן בצומת מישור אדומים, גם הוא בתכנון מוקדם יחסית.

המחלף המרכזי נכנס לשכונת E1?

יועמ"ש

כן, יחד עם שכונת ציפור מדבר. יש קורלציה בין התכניות.

מהנדס

גם הצפוני?

יועמ"ש

כן, עם אזור התעשייה ומחלף מישור אדומים.

מהנדס

והוא לא קיים?

יועמ"ש

עמוד: 11
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

לא קיים, נמצא בתכנון מתקדם יחד עם חברת מוריה.
לגבי הטענה בהתנגדות כי יש השפעה דרמטית של התכניות על מערכת התחבורה באזור E1 (לרבות הבקעה ויריחו) הפיכת כביש 1 לכביש פנימי של מעלה אדומים, הטיית התנועה הפלסטינית לכיוון כביש מרקם החיים שנתפס בצו תפיסה וטרם נבנה ושהתוכניות מבודדות חלקים נרחבים מכביש ארצי 1 ומונעת שימוש של האוכלוסייה הפלסטינית בחלקים אלו.

מקריא מענה מהמצגת.

מבקש יזם התכנית (משרד הבינוי והשיכון) בתיאום עם הועדה המקומית מוועדת המשנה להתנגדויות על מנת להסיר את חשש המתנגדים ולקבע ולשמר את מעמדו של כביש מס' 1 ככביש ארצי, לאמץ את הוראות תכנית 420/1/7/59/1 ולהוסיף סעיף בהוראות תכנית 420/4/10 המגדיר כי: לעניין המחלף ותצורתו הסופית וככל שיידרש, יגברו הוראות התכנית שבתוקף 420/1/7/59/1 על הוראות תכנית זו. בכך יישמר מעמדו של כביש 1 ככביש ארצי חיצוני לעיר מעלה אדומים ותשופר מערכת התנועה לכלל המשתמשים בדרך.

מציג במצגת, קיים רמזור גם במישור אדומים וגם במחלף 07. התכניות משפרות את הרמזורים ומשחררות את הכביש הארצי לתנועה זורמת ללא רמזורים באמצעות מחלפים וגשרים.

נתייחס לכך בגוף ההחלטה.

המצגת הזו עודכנה מהמצגת שעלתה לאתר?

כן.

מבקש להעביר את המצגת.

נעביר.

לגבי הטענה בהתנגדות כי התכנית מתעלמת ממערכת הדרכים הקיימת, המשרתת את הקהילות (הבדואיות) הנמצאות בתחום התוכנית ובסמוך לה.

מקריא מענה מהמצגת.

לגבי הטענה בהתנגדות שלא הוכן תסקיר השפעה על הסביבה ושהוכן רק מסמך סביבתי משנת 2005.

מקריא מענה מהמצגת.

יחד עם זה ולמרות כל האמור לעיל, באם יוחלט בניגוד לעמדת הועדה המקומית, להשית עליה השלמת דרישות סביבתיות, תבקש הועדה מאת וועדת המשנה להתנגדויות לקבוע את עיתוי ההכנה והגשת מסמכים סביבתיים נוספים בשלב הגשת בקשות להיתרי בנייה וזאת מהטעמים הבאים :

ממשיך להקריא מהמצגת.

מהנדס

יו"ר

יועמ"ש

מהנדס

יועמ"ש

מהנדס

עמוד: 12
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

לסיכום, נבקש לדחות דרישות אלה, או לכל היותר לדרוש אותן בשלב מתן היתרי הבנייה.

נתייחס לכך בגוף ההחלטה.

יו"ר

לגבי הטענה בהתנגדות כי תכנית המתאר ייעדה שטח למחצבה בסמוך לתכנית 42/4/10 ושיש למחצבה תכנית מופקדת עם תסקיר השפעה על הסביבה, שהתכנית לא מתייחסת למחצבה, ושאינ קשר בין התכניות כאן לתכנית המחצבה 52/9 מחצבת סלעית אדומים.

מהנדס

מקריא מענה מהמצגת.

במקביל, הגישה הוועדה המקומית התנגדות לתכנית מפורטת 420/9 – המחצבה. התכנית טרם קיבלה תוקף. ההתנגדות כוללת שלביות לסגירת המחצבה ושיקומה בהתאמה לפיתוח, לבינוי ולאכלוס של תכנית 420/4/10.

יש לנו פנייה לוועדת המשנה להתנגדויות להורות לעורכי תכנית המחצבה שטרם נכנסה לתוקף, להוסיף סעיף בהוראות התכנית שלה.

אתה בעצם מבקש מוועדת התנגדויות על תכנית אחרת של המחצבה עצמה?

יו"ר

כן שגם היא נמצאת בשלב, מבקשים שוב במסגרת הוועדה הזאת לאמץ את ההתנגדות שלנו שלדעתי טרם נדונה. זאת ההתנגדות שאז הגשנו למחצבה וטרם החלטתם. אנו מבקשים להנחות ולקבוע שלביות לסגירה ושיקום המחצבה הקיימת. אפרט.

מהנדס

תכנית מפורטת מס' 52/9 למחצבה, בין היתר בדבר השלביות לסגירתה ושיקומה של המחצבה, בהתאם להתנגדות שהגישה הוועדה המקומית מעלה אדומים לתכנית המחצבה ובמפורט להלן:

1. עבודות החציבה יסתיימו בתוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/4/10.
2. עבודות השיקום והפיתוח הנופי יסתיימו בתוך שלוש שנים ממועד מתן תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/4/10.

אזורים בהם הסתיימה החציבה ישוקמו תוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית זו.

כך נבוא ונגיע למצב שעם אכלוס ראשון של תכנית 420/4/10, המחצבה - הפעילות בעתיד תיסגר ויתרה מזאת, היא גם תשוקם ותהפוך לפארק לטובת תושבי השכונה.

לגבי הטענה בהתנגדות כי קיים מט"ש בתחום התכניות והמט"ש לא יכול להתקיים בשכונת מגורים. מקריא מענה מהמצגת.

עם זאת ולמען הסר ספק, ממליצה הוועדה המקומית לוועדת המשנה להתנגדויות להוסיף סעיף בהוראות תכנית 420/4/10. מוצע כי :

עמוד: 13
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

תנאי לתחילתן של עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית הוא הפקדת תכנית למתקן ויסות. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים ו/או מבנה ציבור בתחום התכנית הוא תחילתן בפועל של העבודות להקמת מתקן הוויסות. תנאי לאכלוס הוא השלמת בנייתו של מתקן הוויסות וחיבורו למערכת הראשית.

יחד עם זה, בהתחשב בשינויים החלים מעת לעת, צריך שתינתן סמכות לוועדה המקומית לאפשר שינוי השלביות הנ"ל, וזאת בתיאום עם מבט"י ו\או הגיחון ובאישור קמ"ט מים, לעניין העתקת מתקן הוויסות.

מתקן הוויסות הוא מתקן הנותן מענה אזורי ומצוי בשטחה של תכנית 420/4/10. העתקת מתקן הוויסות אושרה ברשות המים ובזמן הקרוב יחלו ההליכים לקידום עניין זה. משום מה וללא הצדקה, הוחלט להתנות מתן תוקף לשכונה בהפקדת תכנית המתקן. השלביות המוצעת על ידנו מתנה דה פקטו ובאופן יעיל את פיתוח השכונה בהעתקה פיזית של המתקן והקמתו במיקום אחר, בזה תורמת השכונה את חלקה במתן מענה לפתרון אזורי לסילוק השפכים .

לאור הנ"ל, מתבקשת ועדת המשנה להתנגדויות, להורות להוסיף את הצעתנו לתקנון תכנית 420/4/10 ובכך להסיר את התלות למתן תוקף לתכניות 420/4/10 ו-420/4/7 בהפקדת תכניות מתקן הוויסות ומתקן הסניקה.

מה פתרון ביוב מעלה אדומים, מכון טיהור שפכים אוג?
כן.

יו"ר

מהנדס

הוא עתיד לכלול את כל מס' יח"ד?

יו"ר

כן, את חלקן.

מהנדס

ממשיך להקריא מהמצגת.

יש מיקום מתוכנן?

יו"ר

פחות או יותר.

מהנדס

רשות המים מקדמת תכנית שינוי מאסף עוג והעתקת המתקן, סיכומנו עם רשות המים שמשד השיכון באמצעות מנהל הפרויקט יקדם את התב"ע להעתקת המתקן למיקום אחר, מיקום שנבחן, נבחר והוחלט שזה המיקום. דורש את כל המהלך הסטטוטורי של אישור העתקת המתקן.

אנחנו מקווים שמהר יהיו תכניות מעודכנות בפני הוועדה של המתקן החדש. עדיין חושבים שלא צריך לכרוך תכנית בתכנית, כי להבנתנו לא ניתן יהיה להוציא היתרים ממילא בסמיכות למתקן זה.

מתכנן מחוז

עמוד: 14
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

מנהל הפרויקט
במסגרת התנהלות מול רשות המים ומבט"י, קיבלנו אישור לאפשר אכלוס של השכונה הדרומית לכמות של כמה מאות יח"ד בהסתמך על המתקן הקיים. ככל שהמתקן הקיים לא מפריע סביבתית, המתקן הקיים יכול לקלוט עוד כמה מאות יח"ד. התב"ע הדרומית.
אם אני מבין נכון, המתקן החדש לא מבטל את הקודם, אלא בנוסף?
מבטל אותו.
מתכנן מחוז
האם המתקן החדש מספיק לשכונת ציפור מדבר?
כן. המתקן הוא עצום, הוא לוקח את דרום בנימין, צפון ירושלים.
יועמ"ש
המתקן החדש יקלוט את כל שכונות צפון ירושלים, הכפרים שנמצאים בסביבה ואת כל יישובי מרכז ודרום בנימין.
מנהל הפרויקט
הוגשו לנו מס' התנגדויות על רקע טענות של בעלות וקניין.
מהנדס
מקריא מענה מהמצגת.
מציג מיקום טענות לבעלות פרטית, רואים נקודה, נקודה במרחב.
לגבי הטענה בהתנגדות כי מדידות: E1 דרום משנת 2005, E1 מזרח משנת 2003 וחידוש מדידה משנת 2012.
מקריא מענה מהמצגת.
לגבי הטענה בהתנגדות כי התכנית פורסמה ללא כל המסמכים הרלוונטיים ושיש חוסר במסמכים שפורסמו לעיון הציבור באתר מנהל התכנון.
מקריא מענה מהמצגת.
לגבי הטענה בהתנגדות כי דרוש פרסום בערבית למסמכי התכנית.
מקריא מענה מהמצגת.
לגבי הטענה בהתנגדות כי לא התקיים שיתוף ציבור.
מקריא מענה מהמצגת.
לסיכום, הועדה המקומית מעלה אדומים ממליצה לוועדת המשנה להתנגדויות לדחות את כלל הטענות שעלו בהתנגדויות וממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לאשר את התכנית לתוקף.
יו"ר
מישהו רוצה להוסיף משהו?
כפי שצוין בפרוטוקול, כל המתנגדים ובאי כוחם שהיו בתחילת הדיון יצאו מהזום, וכפי שגם נאמר בהתחלה על ידי, הוועדה רצתה לתת להם זמן להגיב למצגת שניתנה ע"י משרד השיכון ומהנדס העיר, אבל בגלל שהם ירדו מהזום ולא נוכחים כרגע הם לא יכולים להתייחס. זו הייתה החלטה שהתקבלה על ידם, הם היו יכולים להישאר.

עמוד: 15
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

שמענו את כל הבקשות, נבחן אותן ונתייחס בגוף ההחלטה.
לכן, אני חשוב שהדיון יסתיים בזה.
נצא לדיון פנימי, החלטה תצא בהמשך.

דיון פנימי

החלטה להתנגדויות לתכנית מפורטת 420/4/7 – מעלה אדומים שכונה E1

א. מבוא

1. בפנינו מונחות התנגדויות לתכנית מפורטת מס' 420/4/7 במרחב התכנון של הוועדה המיוחדת במעלה אדומים (להלן: "הוועדה המיוחדת"), שעניינה הקמת שכונת מגורים המכונה "שכונה E-1 דרום" (להלן: "התכנית"). עיקר מטרות התכנית הן קביעת ייעודי קרקע למגורים, מוסדות ציבור, אזורי מסחר ושרותי בריאות, מוסדות, שטחים פתוחים ציבוריים, דרכים. התכנית צופה פני עתיד ומתעתדת להגדיל את היצע יחידות הדיור של העיר מעלה אדומים ב-1,228 יח"ד על פני שטח של כ-818 דונם, כחלק מהתפתחות העיר והאופק התכנוני שלה. זאת, בשים לב שהתכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 420 שאושרה בשנות ה-80 ותכנית מתאר מס' 420/4 שאושרה בשנת 1999 (להלן: "תכניות המתאר").

2. ביום 2.2.05 התקיים דיון בפני ועדת המשנה להתיישבות של מועצת התכנון העליונה, לאחריו הוחלט על הפקדת התכנית בכפוף למספר תנאים: קבלת אישור נפרד של ועדת משנה להתיישבות לשימוש המבוקש במגרש מס' 55, אשר יועד למטה מחוז ש"י של משטרת ישראל (להלן: "מתחם מטה המחוז") לאחר הצגת החלופות שנבחנו והנימוקים לאיתור המוצע; הטמעה בתקנון התכנית של ההנחיות המתייחסות לשלביות הפיתוח ולהתניות המתייחסות לפתרון מערך הביוב, הקמת מוסדות ציבור וביצוע החיבורים לכבישים האזוריים הגובלים; תיקון תקנון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון והוועדה המיוחדת; הצגת חוות דעת סביבתית עפ"י הנחיות קצין מטה (קמ"ט) איכות הסביבה; קבלת אישור קמ"ט תחבורה לתכנית; וכן נקבע, כי

עמוד: 16
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

פרסום התכנית להפקדה מותנה בהפקדת תכנית מס' 420/4/10, שקודמה במקביל לתכנית ומטרתה היא הקמת שכונה סמוכה המכונה "שכונה E-1 מזרח".

3. ועדת המשנה להתיישבות התכנסה ביום 9.3.05 לדון בנושא מתחם מטה המחוז והחליטה להורות על קידום התכנית עבורו ועבור דרך הגישה אליו מכביש מס' 1, בנפרד ומחוץ לתחום התכנית, ועל כן אין היא מענייננו. נציין כי תכנית מס' 420/4/9 למתחם מטה המחוז אושרה לתוקף בשנת 2006 ומומשה בפועל בסמוך לאחר מכן.

4. ועדת המשנה להתיישבות התכנסה שוב ביום 13.4.05 והחליטה כי, גבול התכנית יהיה כפי שאושר בוועדת התיישבות מתאריך 2.2.05, וכי יתווספו סימבולים (ציון בתכנית) עבור אנטנות סלולריות.

5. בהמשך לתנאי לעניין חוות הדעת הסביבתית, נערך דיון ביום 13.4.05 בראשות סגן מנהל אגף תכנון בלשכת התכנון ובהשתתפות סגן קמ"ט איכות הסביבה (איכה"ס) ונציגי הייעוץ המשפטי. בדיון הנ"ל סוכם, כי תנאי להפקדת התכנית הוא הגשת מסמך סביבתי מקדים שיעסוק בשלוש הסוגיות המרכזיות שעומדות בפני הוועדות לצורך אישור התכנית: (1) מטרד אקוסטי אפשרי בשל הקרבה לדרכים אזוריות; (2) מתקן ויסות שפכים על קו מאסף "נחל אוג" בקרבה לשכונה המתוכננת; (3) מחצבת "סלעית אדומים" הממוקמת צפונית לשטח התכנית. עוד סוכם בדיון, כי המסמך שיוכן ייבדק על ידי קמ"ט איכה"ס, מסקנותיו ייבחנו בוועדת המשנה לאיכה"ס ויוטמעו בהוראות התכנית. בנוסף סוכם, כי בתקופת ההפקדה יושלם "תסקיר ההשפעה על הסביבה" הלא הוא המסמך הסביבתי, כפי שיפורטו בהנחיות קמ"ט איכה"ס. חוות דעת סביבתית מקדמית כזו אכן הוגשה בחודש יוני 2005.

6. בהמשך לסיכום המדובר, ביום 27.6.05 התקיים דיון בפני ועדת משנה לאיכות הסביבה בנושא חוות הדעת הסביבתית המקדמית (שנערכה במשותף גם ביחס לתכנית 420/4/10, ונדונה באותו דיון גם ביחס לתכנית זו), בו התקבלה פה אחד החלטה שכללה את המפורט להלן:

(1) הוועדה בחנה את הקונפליקטים התכנוניים והפתרונות שהוצעו על בסיס חוות הדעת הסביבתית, שנדונה בהרחבה, ומאשרת את מסקנות חוות הדעת ומורה על הטמעתן בהוראות מחייבות במסמכי התכנית.

(2) בנוסף הנחתה הוועדה להגיש מסמכים נוספים לפתרון סילוק השפכים והעתקת מתקן הוויסות; התניית היתרי הבניה עבור האונה המערבית של השכונה המזרחית (תכנית מס' 420/4/10) בסגירת המחצבה או הגבלת פעילותה; הגשת מסמך סביבתי לאישור הוועדה עם פירוט הנתונים והתנאים למתן היתרי בניה; בעניין המטרדים הצפויים מכביש מס' 1 הורתה הוועדה, כי קיימת חשיבות לסלילת דרך ראשית מס' 45 שתביא להפחתת עומסי התנועה. לבקשת נציג קמ"ט

עמוד: 17
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

איכה"ס, התווספה שורה בסיפא להחלטה בה נכתב: "נציג קמ"ט איכה"ס בדעה שיש להגביל ולהתנות בנוסף את אכלוס השכונה הדרומית בסגירת המחצבה".

6. ביום 5.12.12 התקיים דיון המשך בפני ועדת המשנה להתיישבות שמטרתו לחדש את ההחלטה על הפקדת התכנית. הוועדה אישרה את התכנית להפקדה בתנאים הבאים: פרסום להפקדה מותנה בעדכון מדידה וחידוש חתימת קמ"ט אפוטרופוס; תוקף לתכנית יינתן לאחר שיופקדו התכניות למתקנים הנדסיים (מתקן ויסות ותחנת סניקה); וכן, כי דיון למתן תוקף מותנה בהשלמת טיפול בתכניות שאושרו על-ידי ועדת משנה לדרכים וועדת משנה לאיכות הסביבה.

7. לאחר פרסום הפקדת התכנית (מועד הפרסום האחרון להפקדה מתוך הפרסומים במספר עיתונים היה ביום 5.3.20) הוגשו 6 התנגדויות מטעם המתנגדים הבאים: עמותת "במקום" – בשמה, בשם "עמותת פיתוח ושיקום אל-עיסאווייה" ובשם מספר "קהילות בדואים"; עמותת "שלום עכשיו" ועמותת "עיר עמים"; מר שבתאי בנדט; עו"ד תאופיק ג'אברין בשם חמישה תושבים מכפר עיסאווייה; עו"ד סלימאן שאהין בשם ראש עיריית ענאתא, עיריית ענאתא ותושבי ענאתא; עו"ד נטע עמר-שיף בשם עיריית עזריה ו"הקהילות הבדואיות" ג'בל אל באבא וואדי ג'ימל; עו"ד נביל חלאג' בשם מר מוסטפא אלעיסואי אטרם.

8. בשנת 2021 התקיימו שלושה ימי דיונים בפני ועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה (להלן: "הוועדה") בתאריכים: 4.10; 18.10; 8.11, בהם נשמעו טענות המתנגדים. הדיון האחרון נחתם בבקשותיהם של ב"כ הוועדה המיוחדת ונציג משרד הבינוי והשיכון לוועדה לקבל פרק זמן שיאפשר להם להידרש להתנגדויות ולדברים שהוצגו בדיון ולגבש מענה מטעמם. יו"ר הוועדה קיבל את בקשתם והורה על קיום דיון משלים בו יתאפשר לוועדה המיוחדת להתייחס לטענות שעלו במסגרת הדיונים עד כה. את הזימון לדיון הורה לשלוח לכל המתנגדים.

9. ביום 13.7.25 פורסם סדר היום לדיון המשלים שנקבע ליום 6.8.25, תוך שליחת זימונים באופן אישי למתנגדים ובאי כוחם. לאחר פרסומו, התקבלו בלשכת התכנון פניות חלק מהמתנגדים: עמותת "במקום"; עמותת "שלום עכשיו" בשיתוף עמותות "עיר עמים" ו"צדק סביבתי"; עו"ד שאהין; עו"ד ג'אברין; ועו"ד נטע עמר-שיף. בפניותיהם ביקשו הפונים שלושה דברים עיקריים: דחיית מועד הדיון המשלים (על ידי חלק מהפונים), בחינת התכנית מחדש וביטולה בשים לב לשינוי הנסיבות. במענה לפניות אלו נמסר לפונים, כי התאריך לדיון המשלים נמסר למעלה משלושה שבועות מראש ותואם עם חלק משמעותי מהמתנגדים למול חלופות שהוצעו, וכי במידה ומי מהמתנגדים או באי כוחם אינו יכול להגיע פיזית לדיון בוועדה, הם יכולים להצטרף לדיון באמצעות 'הזום'. לעניין טענות באשר לפגמים בתכנית, נמסר כי אלו מועברות לעיון הוועדה, וזו תבחן אותן ותשיב עליהן במסגרת ההחלטה.

עמוד: 18
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

10. ביום 6.8.25 התקיים הדיון המשלים בפני הוועדה. כאמור, דיון זה עסק בהתייחסות הוועדה המיוחדת להתנגדויות וכן במתן אפשרות למתנגדים להגיב למענה הוועדה המיוחדת ולהעלות טענות שנולדו, ככל שנולדו, עקב חלוף הזמן או שינוי נסיבות מאז הגשת התנגדויותיהם. מבין המתנגדים המוזמנים, אל הדיון בחרו לעלות, דרך הזום - עו"ד נטע עמר-שיף ונציגי עמותות "שלום עכשיו" ו-"עיר עמים". בפתח הדיון יו"ר הוועדה פירט את מהלך הדיון הצפוי אשר מטרתו היא שמיעת מענה הוועדה המיוחדת והיזם (משרד הבינוי והשיכון) ואחר כך הדגיש כי לאחר דבריהם יינתן זמן להשלמת הטיעון ולתגובות מצד המתנגדים. על אף הדברים הברורים, ביקשה עו"ד עמר-שיף את זכות הדיבור עוד בטרם סיים היו"ר את דבריו, ולאחר עוד מספר ניסיונות מצידה להתפרץ לתוך הדברים ועל אף שהיו"ר הבהיר כי יינתן לה זמן בהמשך, בחרה עו"ד עמר-שיף לעזוב את הדיון בהתרסה. לאחר מכן נציגי "שלום עכשיו" ו-"עיר עמים" עזבו אף הם את הדיון. למותר לציין, כי לעמדת הוועדה לא נפל פגם בהתנהלות גורמי לשכת התכנון עובר לקיום הדיון המשלים ולא נפגעה זכות מזכויות המתנגדים שהעבירו את התנגדותם הכתובה ואשר התאפשר להם לטעון בע"פ באריכות על פני שלוש ישיבות, וכאמור הם הוזמנו למעלה מ-3 שבועות קודם למועד הדיון המשלים להגיע פיזית או להצטרף באמצעות הזום לדיון שתכליתו שמיעת התייחסות הוועדה המיוחדת.

11. במסגרת הדיון המשלים ביקשו נציגי הוועדה המיוחדת כי הוועדה תורה על מספר תיקונים בהוראות התכנית בדגש על נושאים סביבתיים. לטובת בחינת הוראות התכנית ובשים לב לבקשות הוועדה המיוחדת, פנתה הוועדה למשרד קמ"ט איכה"ס לקבלת התייחסותו בעניין. ביום 10.8.25 התקבלה במזכירות הוועדה התייחסות זו והמלצותיה יפורטו בהמשך בהרחבה.

12. בפני הוועדה עומדות טענות המתנגדים כפי שהובאו בכתב (לרבות הטענות שהובאו במכתביהם עובר לדיון המשלים), וכפי שהוצגו בעל פה בשלושת הדיונים הראשונים, מענה הוועדה המיוחדת לטענות המתנגדים כפי שהובאה בכתב ובעל פה בדיון המשלים וכן עמדת היזם – משרד הבינוי והשיכון שהוצגה בדיון המשלים.

13. לאחר בחינה מעמיקה של כלל טענות המתנגדים, מחליטה הוועדה לדחות את מרבית הטענות בהתנגדויות וכן להמליץ לוועדת המשנה להתיישבות להורות על תיקונים והשלמות שיפורטו להלן.

ב. התייחסות לטענות המתנגדים

14. נקדים ונאמר, כי הליך התכנון כולל שלבים שמטרת כולם היא הבאת התכנית לאישורה במצב הטוב ביותר, ככל שהיא נמצאת ראויה לאישור. תכנית זו, ככלל התכניות העולות לדיון בוועדת משנה להתיישבות, מגיעה לאחר עבודה מאומצת של לשכת התכנון, הכוללת את בדיקת מסמכי התוכנית ונספחיה, החזרתם לביצוע תיקונים ובירורים עם הקמ"טים הרלוונטיים וכדומה. לאחר מכן החומרים הקשורים בתכנית מועלים לאתר מנהל התכנון, ובאפשרות חברי ועדת המשנה להתיישבות לבחון את החומרים טרם הדיון. בשלב הדיון עוברת התכנית בחינה ובירור נוספים על ידי חברי הוועדה תוך הצגת שאלות ובקשת הבהרות,

עמוד: 19
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

ובסופו קבלת החלטה על הפקדת התכנית, אשר יכול ותותנה בתנאים. שלב נוסף בהליך התכנוני הוא שלב ההתנגדויות, בו שותף הציבור בטיוב התוצר התכנוני. ההתנגדויות נבחנות על ידי הוועדה והיא האמונה על הסקת המסקנות מן העולה מהן, ועל מתן המלצות על תיקונים ושינויים בתכנית בעקבותיהן, אם נדרש הדבר. אחרי הגשת המלצות הוועדה, עוברת התכנית לשלב הבא בוועדת המשנה להתיישבות, לשם דיון באפשרות לאשר מתן תוקף לתכנית. גם בדיון זה ניתן לברר עוד את אופייה של התכנית, ולוועדת המשנה להתיישבות מסור שיקול הדעת אם לאשר או לא.

15. כבכול תכנית, נדרשה התכנית להתמודד עם אתגרים במהלך בחינתה וקידומה. כפי שיפורט להלן, הוועדה הקדישה תשומת לב רבה לשאלת חלוף הזמן, תוך ליבון השאלות הקשורות לשינויים שחלו לאורך השנים במרחב התכנית, למידת האקטואליות של תכליות התכנון שעמדו ביסוד תכנית המתאר, לצורך באישור הדרג המדיני, לעמידה בתנאים שהוכתבו על ידי ועדות המשנה, וכל כיו"ב. על בסיס בחינת השאלות הללו, הוועדה מוצאת כי אין בחלוף הזמן כדי לגרוע מההחלטה המקורית לקדם את התכנית, וכי התכנון העומד על הפרק בתוספת התיקונים וההשלמות שהוועדה נדרשה אליהם מקיימים את תכליות התכנון ועומדים במבחנים המחייבים לעניין. להלן תמצית הנימוקים שעליהם ביססה הוועדה את החלטתה.

16. התכנית מהווה המשך טבעי למגמות התכנון וההתפתחות שזוהו והוגדרו כבר בתכנית מתאר מס' 420/4. תכנית מתאר זו, שאושרה לתוקף ביום 26.5.99 מתוך מבט שמלכתחילה בחן את המרחב עשרות שנים קדימה כבר הגדירה את המקרקעין בתחום התכנית כמיועדים בחלקם הניכר להקמת שכונת מגורים. כך שמטרת התכנית שבפנינו היא לקבוע הוראות מפורטות להקמת אותה שכונה, על פי הייעוד שנקבע – וקיבל תוקף – במסגרת התכנון המתארי של מרחב התכנון של העיר מעלה אדומים.

17. בהליך התכנוני של תכנית המתאר מס' 420/4 הוגשו עשרות התנגדויות אשר נדונו בימי דיון ארוכים, אליהם נלוו בדיקות ובחינות מול הגורמים הרלוונטיים, עד לקבלת החלטה מנומקת לאשר את תכנית המתאר. חלק נכבד מטענות המתנגדים לעניין תכנית זו מהווים חזרה על טענות שהועלו בעניין תכניות המתאר ואשר קיבלו מענה במסגרת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות דאז. הגדילו חלק מהמתנגדים כאן ואף ציטטו והביאו מאותן ההתנגדויות כנגד תכניות המתאר. מתוך אותן הטענות בולטות הטענות במישור הקנייני והטענות הכלליות באשר להיבטים מדיניים ובין-לאומיים והיבטים אחרים שנועדו לאתגר את עצם הרעיון לאפשר פיתוח המקום למטרות אזרחיות באשר הן. טענות מסוג אלו עלו בהתנגדויות הרבות שהוגשו נגד תכנית המתאר מס' 420/4, וכן שוב בענייננו. ועדת המשנה להתנגדויות שדנה בתכניות המתאר ציינה לגבי הטענות הקנייניות כי במסגרת הכנת תכניות המתאר נבדקה שאלת מעמד הקרקע ובעקבותיה החליטה להוציא מתחום התכנית כל קרקע שהוצגו לגביה ראיות בדבר זיקות קנייניות פרטיות או שהוגש בעניינה ערר שהתקבל. סוגיה זו, כמו גם הסוגיות העקרוניות הנוספות

עמוד: 20
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

עלו לדיון כמה וכמה פעמים בפני ועדת המשנה להתנגדויות לאורך הדיונים הרבים, ולא חל חידוש של ממש בסוגיות אלה מאז ההכרעה בהן ביחס לתכניות המתאר.

18. נחה דעת הוועדה שגם לקראת קידום התכנית שבפנינו לובנה בצורה יסודית סוגיית מעמד הקרקע, ומלוא תחום התכנית נמצא במקרקעין בעלי מעמד מבורר של רכוש ממשלתי. לאור האמור, הוועדה אינה מוצאת ממש בטענות שכבר התבררו או שהיה נדרש לברר במסגרת ההתנגדויות לתכניות המתאר ורק בשל כך דינן להידחות, לרבות טענות במישור הקנייני וטענות בדבר עמידת תכנית המתאר, התכנית שבפנינו, במבנה מוסדות התכנון וכיו"ב, בדרישות העקרוניות של המשפט הבין-לאומי או דין האזור (שאין מוסד התכנון משמש ערכאה מתאימה לעלות טענות לעניין זה). כמו כן, אין הוועדה מתכוונת לשבת כ"ערכאת ערעור" על טענות שעלו מכבר, נדונו והוכרעו. הדבר נכון גם לעניין טענות בדבר צו ההפקעה לעיר מעלה אדומים שנחתם בשנת 1975, שטענות נגדו עלו, בין היתר, גם במסגרת בג"צ 3240/15, ונדחו בפסק דינו של בית המשפט העליון.

18. לחיזוק הדברים, נפנה לפסק הדין שניתן בבג"ץ 3125/98 עיאד נ' מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון, פ"ד נה(1) 913 (1999), שעניינו עתירה למתן צו על-תנאי וצו ביניים אשר הוגשו על ידי כמה מתושבי האזור שגם נמנו עם המתנגדים נגד תכנית המתאר מס' 420/4 ונגד הרחבת שטח השיפוט של העיר מעלה אדומים לכל שטח תכנית המתאר. בית המשפט העליון דחה את העתירה תוך שהוא קובע כי "שטח שיפוט של מעלה אדומים מבוססת, כל-כולה, על שטחים באזור המהווים אדמת מדינה", ועל כן היה בסמכות מפקד האזור לקבוע את תחום העיר מעלה אדומים כפי שקבע, והוא הדין לעניין החלטת מועצת התכנון העליונה לאשר את תכנית המתאר. בית המשפט העליון אף דחה את טענת העותרים לפגיעה באינטרסים לגיטימיים של תושבי הכפרים שהעותרים נמנים עימם. בעניין זה כב' השופט מצא קבע: "אינני מתעלם מן האפשרות, שיישום התכנית אכן יביא ליצירת רצף אורבני בין שטח שיפוט של מעלה אדומים לבין מרחבה המטרופוליטאני של ירושלים; ובכך, אולי, תזכינה לקידום, לא רק מטרות כלכליות של מעלה אדומים, אלא גם מטרות כלכליות של ירושלים. אך גם קיומה האפשרי של זיקת-גומלין כזאת - שבמערכות היחסים בין כלכלת ישראל לבין כלכלת השטחים שמעבר לקו הירוק אין בה משום חידוש – אינו מקים עילה להתערבותנו. למותר להוסיף, שלאישורה של התכנית ולגבול שטחה של ירושלים, המצוי בריבונות ישראל, אין ולא כלום. משגובש הסדר הקבע, בין ישראל והרשות הפלשתינית, יחול ההסדר גם על שטחה של התכנית".

בית המשפט העליון אף קבע, כי העתירה אינה עוסקת במישור המשפטי אלא המדיני. יפים הם דבריו של כב' השופט חשין: "העתירה שלפנינו - עתירה ציבורית במובהק - מעמידה במרכז ומעלה לדיון נושא מדיני מובהק, נושא הנתון - מראשיתו ומעיקרו - לאחריותה של הרשות המדינית". דברים אלו יפים באותה המידה גם בענייננו.

20. כעת נסקור את טענות המתנגדים ואת התייחסויות הוועדה, דבר דבור על אופניו.

עמוד: 21
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

21. **היעדר רציפות בהרכב הוועדה:** הוועדה דוחה את הטענה. רציפות הרכב הוועדה נשארת בשים לב לכך שבשלושת הדיונים הראשונים בפני הוועדה ישבו מרבית חברי הוועדה, המהווים קוורום נדרש בהתאם לצו בדבר תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), התשל"א-1971, וצו מינוי ואצילת סמכויות של מועצת התכנון העליונה (יהודה והשומרון), התשס"ט-2009: מר לב סטרנין, נציג מנהל לשכת התכנון המרכזית במנהל האזרחי; סא"ל רות ניב, רע"ן תשתית במנהל האזרחי (שישבה בשני הדיונים הראשונים ובבצר ממנה לשבת בדיון ביום 8.11.21), מר אבנר כהן, נציג הממונה על הישובים הישראליים במשרד הפנים; ומר חוסאם ח'יר, קצין המטה לענייני מדידות במנהל האזרחי. בנוסף להם בדיון המשלים ישבה גם גב' ענת עסיס, נציגת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במנהל האזרחי, זאת לאור עזיבתו של מר אהרון סעדון שסיים את תפקידו במשרד הממונה ועל כן נבצר ממנו לשבת בוועדה; וכן עו"ד יונתן דיבון, נציג היועץ המשפטי, זאת לאור העברת שרביט הייעוץ המשפטי לוועדה מנציגי יועמ"ש איו"ש בפרקליטות הצבאית ליועמ"ש מערכת הביטחון (כנגזרת מהוראות סעיף 5א(ג) לצו בדבר הקמת מינהל אזרחי (יהודה והשומרון) (מס' 947), התשמ"ב-1981, כפי שתוקן במסגרת תיקון מס' 33 לצו מיום 29.5.24).

22. לפיכך, אפילו אם היינו נסמכים על אמות המידה המחמירות החלות על ערכאות שיפוטיות, הוועדה שמרה על אותו הרכב, למעט שעה ששיקולי הנבצרות מנעו את המשך ישיבתו של איזה מהחברים בוועדה (ר' עש"מ 1168/02 פלאח נ' שירות המדינה, פ"ד נו(6) 197, 202 (2002)). הוא ודאי הדין ביחס למוסד תכנון, אשר, בשונה מהרכב בית משפט היושב בהליך שיפוטי, אינו נדרש להתרשם מהעדים ולגבש ממצאי מהימנות, אלא לגבש עמדה מקצועית על סמך טיעונים המונחים בפניו. אימוץ גישה מחמירה ביחס להחלפת חברים במוסדות תכנון אינו מעשי בשל מאפייני ההליך התכנוני, שבין היתר נמשך מטבעו זמן רב (עת"מ (עניינים מנהליים-י) 447/02 קורנפלד נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, פס' 149-146 (נבו, 18.2.2004). גם על פי הדין בישראל, חוק התכנון והבנייה אינו מכתיב כל כלל בדבר "רציפות הכהונה", כפי שניתן ללמוד למשל מסעיפים 6א(ה) ו-9(ב) ו-ג(ג) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, שאינם מתנים את הסמכות הרחבה להחלפת נציג במוסד תכנון בהסדר כלשהו של "רציפות כהונה" (ור' לעניין זה הפ' (מחוזי-חיפה) 303/96 אגודת המים כפר ברנדיס בע"מ נ' הוועדה המחוזית חיפה, פד"מ א' (1996/97) 464, 477 (1997)).

23. לעניין זה יודגש, כי בפני כלל חברי הוועדה הנוכחיים הונחו באופן מלא ומסודר כלל הטיעונים שבפי המתנגדים והוועדה המיוחדת, וכן פרוטוקולי הדיונים הקודמים שנערכו בפני הוועדה. כך, שלא עמדה בפני כלל חברי הוועדה – לרבות אלו שבאו תחת חברים קודמים שנבצרו מהם להיות חברים בהרכב הנוכחי של הוועדה – כל מניעה מלהמשיך בישיבות לשמיעת ההתנגדויות, תוך התרשמות ישירה מאותם חומרים שעמדו בפני כלל חברי הוועדה גם בהרכבה הקודם, וכך אכן היה.

עמוד: 22
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

24. **פרסום התכנית שלא כדין, וכי מסמכיה נכתבו רק בשפה העברית ולא הערבית:** הוועדה דוחה את הטענה. פרסום התכנית נעשה כדין לפי חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966 (להלן: "חוק התכנון הירדני"), ובכלל זה פרסום בערבית בעיתונות. נציין שאגב פרסום התכנית הוגשה עתירה על ידי חלק מהמתנגדים עצמם ובאי כוחם, בטענה לגבי חובת תרגום מסמכי תכנית (בג"ץ 5743/20 עסאם פרעון, ראש עיריית עיזריה נ' שר הביטחון). נכון לכתיבת החלטה זו העתירה טרם הוכרעה, אולם יחד עם זאת נציין, כי בהתייחס לסוגיית התרגום לשפה הערבית של מסמכי תכנית גובש על ידי המנהל האזרחי "נוהל תרגום תכניות מסוימות לשפה הערבית" על פיו הוא פועל. מבלי להידרש לשאלה האם תכנית זו עומדת בתנאי הנוהל המחייבים תכנית מסוימות בתרגום מסמכים, נציין כי סעיף 5(א) לנוהל קובע את מועד תחילתו של הנוהל ביום 2.8.22, ואילו סעיף 5(ב) לנוהל קובע את תחולתו של הנוהל על תכניות שטרם נדונו להפקדה במועד תחילתו. תנאי תחולה זה כמובן אינו מתקיים בענייננו בשים לב, כי הדיון להפקדה התקיים בשנת 2012 (ואף פרסום התכנית להפקדה נעשה כבר ביום 5.3.20). לאור האמור, נחזור על כך שהפרסום נעשה כדין. נוסף, כי על אף שהמתנגדים טענו בהתנגדותם לפגיעה בפרסום וביקשו להאריך את זמן הגשת ההתנגדויות ועל אף שעברה שנה עד לדיון בוועדה, לא הוגשו לוועדה או ללשכת התכנון התנגדויות נוספות או השלמת התנגדויות. הוועדה אף התרשמה שבמסגרת ההתנגדויות, המתנגדים טענו מגוון רחב ועשיר של טענות שונות ביחס לתכנית, עד שנדמה שלא השאירו אבן שלא נהפכה בעניין. כך שהוועדה סבורה שבכל מקרה, ניכר כי שאלת התרגום של התכנית דנן, אינה נושאת עימה השלכה כלשהי על מיצוי הזכויות הדיוניות או המהותיות של המתנגדים.

25. **סתירה בין תכניות המתאר לתכנית:** הוועדה דוחה את הטענה. לפי סעיף 23 (6) לחוק התכנון הירדני, יכולה הוועדה המיוחדת באישור הוועדה המחוזית לקבוע בתכנית תכנון מחדש. יחד עם זאת ניתן לראות כי התכנית שומרת על עקרונות התכנון של תכניות המתאר תוך ביצוע התאמות נדרשות בשל הרחלוציה וקנה המידה השונה בין התכניות, הנובעות מהאופי השונה של כל אחת – תכנית מתארית אל מול תכנית מפורטת, וכן בשל הנסיבות שהשתנו בתכנון האזורי, כגון שטחים ציבוריים שנוספו למרחב התכנון המקומי וכן בשל שינויי תפיסות תכנוניות. יתר על כן, אף בדיון בפני הוועדה ציין אדריכל התכנית, כי התכנית משמרת את "רוח תכנית המתאר" בכך ש- 41% מהשטח הוגדרו כשטחים פתוחים, 17% כשטחים ציבוריים פתוחים, וכ- 13.5% כדרכים.

26. בבחינה תכנונית ניתן לראות בתכנית המתאר, כי ייעודי הקרקע בשטח התכנית הם "מגורים", "שטח ציבורי פתוח" ו"פרויקט מיוחד". "פרויקט מיוחד" על פי הקבוע בסעיף 3.1 בפרק ד' להוראות התכנית מיועד עבור "מוסדות ציבור, תרבות ומינהל עירוני, מוסדות אקדמיים, מכוני מחקר ואלמנטים של חינוך גבוה, וכן שימושים נוספים לתועלת החברתית והכלכלית של תושבי מעלה אדומים והאזור". במסגרת התכנית נקבעו שני מוקדים ל"פרויקט מיוחד", שמצטרפים לתכנית מס' 420/4/9 של מתחם מטה המחוז. התפיסה התכנונית שמרה על עקרונות תכנית המתאר, כך שבמוקד אחד יועד רוב השטח כשטח כלל-שכונתי למבני ציבור ובסמוך אליו שטח למוסד, ובמוקד השני, יועד השטח כשטח ציבורי פתוח כלל-שכונתי, שניהם

עמוד: 23
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

ייעודים ההולמים את עקרונות תכניות המתאר. השימושים הנוספים שהציעה תכנית המתאר לפרויקט המיוחד, הוקמו בפועל במקומות שונים ברחבי תחום העיר מעלה אדומים. יתר הייעודים, "מגורים" ו"שטח ציבורי פתוח", חופפים ברובם לתכנית המתאר מס' 420/4 בהתאמה לרמת הפירוט של התכנון המפורט ולאופי מרקמי הבינוי, תוך התאמה לטופוגרפיה ומזעור הפגיעה בנוף ההררי הטבעי. הדבר נכון גם בייעוד השטחים הציבוריים הפתוחים שעוצבו תוך התחשבות בבינוי ובערוצי הניקוז.

27. מכל האמור, ברי כי אין מדובר בסתירה לתכניות המתאר הקיימות, אלא בעדכון ומימוש של תכניות המתאר בשינויים המחויבים לפי העניין.

28. **צפיפות התכנית נמוכה:** כבכל תכנית, הצפיפות בתכנית נגזרה משיקולים תכנוניים, טופוגרפיים וסביבתיים ייחודיים לשטח, יחד עם האיזון הנדרש בין שטחי המגורים, השטחים הציבוריים הפתוחים ומוסדות הציבור. בדיון המשלים בוועדה הסביר מתכנן מחוז ירושלים של משרד הבינוי והשיכון (יצוין כי משימת ההקמה של העיר מעלה אדומים הוטלה על משרד הבינוי והשיכון עוד על פי החלטת ועדת השרים לענייני בטחון ב/16 מיום 6.11.78), כי השכונה, כחלק מתפיסת התכנון בכל העיר מעלה אדומים, מתוכננת כחלק ממרחב ירושלים. על כן, אחד השיקולים שהשפיע על הצפיפות בתכנית הוא ערכי הנוף בסביבת ירושלים, מתוך רצון לשמר את קו הרקיע עבור המגיעים ממזרח לירושלים, וכדבריו "היה ברור כי התכנית הזו, אם נבנה אותה לגובה, עשויה לפגוע בקו הרכס ההיסטורי של ירושלים. לכן, כשתכננו את מבשרת אדומים הקפדנו שמעלה אדומים, כמו מבשרת (ציון) בצד השני, לא מאיימת על העיר". דבריו אלה הם בקו ישיר ואחיד לדברים שנאמרו עוד בוועדת המשנה להתיישבות בשנת 2012, על ידי מהנדס התכנית ומהנדס הוועדה המיוחדת ולפיהם: "בשלב החלופות שקלנו לשים מגדלים ולהרוויח יותר יח"ד, אבל בגלל השיקול שהתחום התכנית ממוקם ב"שער" של ירושלים, החלטנו לא לאפשר בינוי גבוה אלא בינוי שמתחשב בטופוגרפיה". נציין כי טיעון זה ייחודי לשכונה אפילו בהשוואה לשכונות אחרות בעיר מעלה אדומים כדוגמת שכונת "ציפור מדבר". עוד הוסבר על ידי מהנדס הוועדה המיוחדת, כי התכנון מותאם לטופוגרפיה ההררית הקיימת בתחום העיר וכן נעשה תוך התחשבות בשיקולים האקוסטיים המצביעים על הכרח בהפחתת היקף הבינוי בסמוך לכביש מספר 1. בהמשך לתפיסת לשכת התכנון כפי שהשתקפה במסגרת ליווי התכנית, מקובלת על הוועדה ההפחתה היחסית בצפיפות הקיימת בתכנית.

29. **התכנית מציעה להקים ישוב חדש במסווה של שכונה נוספת:** הוועדה דוחה את הטענה. ראשית, הסוגיה של הקמת השכונה כבר הוכרעה, אחרי שמיעת התנגדויות רבות, כבר בעצם אישור תכנית המתאר מס' 420/4, וכאמור - העתירה שהוגשה בעניין נדחתה (בג"ץ 3125/98 עימד הנ"ל). מכאן שתקיפה מחודשת, בשלב אישור התכנית המפורטת, של רעיון היסוד על הקמת שכונה במקום המדובר לוקה, לכל הפחות, בשיהוי כבד. שנית, מדובר בעיקרו של דבר בטענה בעלת אופי מדיני, וטענות זהות

כבר נדונו ונדחו בפסיקת בית המשפט העליון (בג"ץ 10042/04 נירית – יישוב קהילתי כפרי נ' שר הבטחון (נבו, 21.2.05)). שלישית, הוועדה לא מקבלת את ניסיונות המתנגדים להציג את התכנית כ"גחמה פוליטית" ותו לא. הליך התכנוני שנלווה לתכנית עבר עבודת מטה נכבדה שנפרסה על גבי שנים, בין הוועדה המיוחדת ומתכנניה, משרד הבינוי והשיכון ולשכת התכנון. בהתאם לדבריו של נציג משרד הבינוי והשיכון בוועדות, מעלה אדומים היא רשות מקומית בעלת אופי עירוני מובהק עם כ- 40,000 תושבים כיום. העיר מציעה מכלול שירותים עירוניים מקיפים ומגוונים לתושביה, שמטבע הדברים מחייבים שיפור ופיתוח באופן תמידי – מתחמי תעשייה ומסחר, ריכוז גבוה של מוסדות ציבור עירוניים, לרבות מערכת חינוך, שירותי בריאות, מוסדות תרבות ופנאי, ושירותי שלטון מקומי. תכנית מפורטת זו היא נגזרת טבעית ומתבקשת של תכניות המתאר הנצרכות לשם פיתוח תקין של העיר, בשינויים המתאימים, כפי שפורט במסמכי התכנית וכפי שהוצג בוועדות השונות. הדבר נכון גם בהיבט המוניציפלי והתפקודי, עת השכונה החדשה תהווה עוד אחת משכונות העיר. התכנית צופה פני עתיד ומתעתדת להגדיל את היצע יחידות הדיור בעיר כחלק מהתפתחותה ומהאופק התכנוני שלה. השכונה מתוכננת להתבסס באופן מובהק על מוסדות הציבור והתשתיות הקיימים והמפותחים של מעלה אדומים. התכנון הקיים אינו רואה את השכונה כיחידה תפקודית עצמאית מבחינת שירותים רבים, אלא כשלוחה נוספת של המערכות העירוניות הקיימות. הפרוגרמה התכנונית שהוכנה עבור התכנית מראה כיצד התכנון צופה פני עתיד ונותן מענה לצרכים הבסיסיים של האוכלוסייה בתוך שטח התכנית. היא מציעה הקמת שירותים חיוניים כמו מסחר שכונתי, מוסדות ציבור מוסדות חינוך ושטחים ירוקים פתוחים ופארקים. קיומם של שירותים אלה בתוך השכונה נועד להבטיח את צרכיהם של תושבי השכונה כנדבך משלים למערך העירוני הרחב, אולם אין בו כדי להוות תחליף לכלל השירותים העירוניים הנדרשים לקיום יחידה עירונית עצמאית ונפרדת. מציאות של שכונות המחוברות למרכז העיר באמצעות כבישים ראשיים ומחלפים הוא דבר שכיח במרבית מחוזות התכנון במדינה (שכונת י"א של משרת ציון, שכונת רמות בירושלים, ושכונות רבות נוספות בערים גדולות במרחב גוש דן הממוקמות על צירי תנועה ראשיים המחוברות באמצעות תשתית תחבורתית מבלי להיחשב "יישובים נפרדים").

30. לאור האמור, הפרוגרמה התכנונית משרתת את הרעיון של שכונה מתפקדת בתוך עיר קיימת, ולא של ישות נפרדת. התכנית מבטיחה כי השכונה תהיה בעלת זהות תכנונית ברורה ותעניק מענה לצרכים יומיומיים, אך תישאר תלויה באופן אינהרנטי ואינטגרלי בתשתית השירותים, המערכות והמוסדות הקיימים של מעלה אדומים. זהו מודל תכנוני מקובל ומוכח להרחבת ערים קיימות תוך שמירה על רצף עירוני ומוניציפלי, והוועדה מצאה שהתכנון של השכונה הוא בעל היגיון תכנוני רב.

31. **התכנית אינה בצמידות דופן.** הוועדה דוחה את הטענה. כאמור למעלה, התכנית היא חלק מתכניות המתאר ומהווה נדבך חשוב במתן מענה לצרכי הפיתוח של העיר מעלה אדומים. בנוסף, בהתאם לנוהל "עיקרון 'צמוד דופן' באזור יהודה ושומרון" (ינואר 2021), כפי שאושר על ידי מועצת התכנון העליונה בישיבתה מיום 17.1.21, הנוהל יחול רק בתכנית המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי. תנאי זה לתחולת הנוהל אינו מתקיים בתכנית, אשר ברובה המוחלט אינה

עמוד: 25
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

עורכת שינוי בייעודי הקרקע בהתאם לתכניות המתאר. למותר לציין, כי גם לולא האמור דין הטענה בדבר היעדר חיבור שבין השכונה לעיר – היה להידחות, וזאת כעולה מתשובת הוועדה המיוחדת, כי "חיבור השכונה לעיר מתוכנן ב-3 מחלפים וגשרים, קיימים ובשלבי תכנון שונים: מחלף דרומי קיים – משטרת מחוז ש"י, מחלף מרכזי מתוכנן במסגרת שכונת 'ציפור מדבר' ומחלף מזרחי מתוכנן בצומת מישור אדומים".

32. **לא נעשתה מדידה עדכנית:** הוועדה דוחה את הטענה. על גבי המדידה שנעשתה בשנת 2012 נעשה עדכון בשנת 2020, כפי שמופיע על תשריט התכנית שהועלה לאתר מנהל התכנון. גם המדידה וגם העדכון נערכו ונחתמו על ידי מודד מוסמך עפ"י תקנות המדידות (מדידות ומיפוי) התשע"ו-2016. לפי נוהל מבא"ת, כפי שמופיע באתר מנהל התכנון תחת הכותרת "מפת המצב המוצע" (עדכון מיום 2.7.25), מדידה נדרשת להיות עדכנית ליום הגשתה ולשיקול דעת לשכת התכנון לדרוש את עדכון המדידה לפי צורך. לא מצאנו כי חלו שינויים משמעותיים בתוואי השטח של התכנית וכי יש צורך בעדכון נוסף על עדכון המדידה שנעשה בשנת 2020.

33. **העדר תסקיר השפעה על הסביבה:** הוועדה דוחה את הטענה. התכנית לא עומדת בחובת צירוף תסקיר סביבה לפי תקנות בדבר הכנת תסקירי השפעה על הסביבה (יהודה והשומרון), התשס"א-2001 (להלן: "תקנות הכנת תסקיר"). ראשית, כפי שהוזכר למעלה, ביום 12.4.05 נערך דיון בראשות סגן מנהל אגף תכנון בלשכת התכנון ובהשתתפות סגן קמ"ט איכה"ס ונציגי הייעוץ המשפטי, ובו סוכם כי תוכן חוות דעת סביבתית מקדמית אשר תעסוק בשלוש הסוגיות המרכזיות שעמדו לפני הוועדות טרם אישור הפקדת התכנית, וכי המסמך ייבדק על ידי הקמ"ט ומסקנותיו ייבחנו בוועדת המשנה לאיכה"ס ויוטמעו בהוראות התכנית. חוות דעת זו הוכנה, אושרה והוראותיה הוטמעו בתקנון התכנית, הכל כפי שסוכם ואושר על ידי הוועדות. בנוסף סוכם באותו דיון, כי "בתקופת ההפקדה לתכנית תסקיר ההשפעה על הסביבה יושלם על כל סעיפיו כפי שפורטו בהנחיית קמ"ט איכה"ס". כך הדיון בוועדת המשנה לאיכה"ס מיום 27.7.05, נסוב סביב אישור חוות הדעת המקדמית ואף הודגש כי הדיון לא עוסק בתסקיר המשלים. שנית, תקנה 2(ב) (2) לתקנות קובעת במפורש כי כל סוגי התכניות המפורטות בתקנה יחייבו בצירוף תסקיר רק במקרה בו: "מוסד התכנון, קמ"ט איכות הסביבה או נציגו, הדנים בתוכניות אלו, סבורים כי לפעילות תהיה השפעה סביבתית ניכרת החורגת מעבר לתחום המקומי". תנאי זה לא התקיים בענייננו עת התקבלה החלטה על ידי לשכת התכנון וקמ"ט איכה"ס בדבר הכנת מסמך סביבתי.

34. נבקש להתייחס למונח "תסקיר" בו השתמש סגן מנהל אגף התכנון בסיכום שערך בשעתו ונטעים, כי אין הוועדה סבורה שהשימוש במונח היה כמשמעו לפי ההגדרות תקנות הכנת תסקיר. זאת בשל מספר סיבות: ראשית, ועדת המשנה להתיישבות בדיון להפקדה ביום 2.2.05 ובדיון ההמשך ביום 9.3.05 ציינה כי נדרשת "חוות דעת סביבתית" / "מסמך סביבתי", ולא "תסקיר" כמשמעו בתקנות הכנת תסקיר. שנית, בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתיישבות, ביום 10.3.05, קמ"ט

עמוד: 26
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

איכה"ס הוציא מסמך הנחיות המופנה ליזם ולוועדה המיוחדת, בו מופיעה דרישה ל"חוות דעת סביבתית". שלישית, בסעיף 1 לסיכום הדיון בראשות סגן מנהל לשכת התכנון ביום 12.4.05 נרשם, כי הדיון עוסק ב"הצעות לביצוע הבחינה של הנושאים הסביבתיים, על בסיס הנחיות ס' קמ"ט איכה"ס לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה". קרי, המילה "תסקיר" שימשה בפי העוסקים במלאכה לתיאור "חוות הדעת הסביבתית" שההנחיות לעריכתה, כאמור, הופצו ביום 10.3.05 על ידי סגן קמ"ט איכות הסביבה, ולא בתסקיר כמשמעותו בתקנות הכנת תסקיר. (יובהר גם, כי גם בישיבת ועדת המשנה לאיכה"ס ביום 27.7.05 עלה בדברי המשתתפים שוב אותו שימוש במילה "תסקיר" לתיאור חוות הדעת הסביבתית שנדרשה על ידי לשכת קמ"ט איכה"ס ביום 10.3.05).

על כן, אין נראה כי סגן מנהל אגף התכנון ביקש לשנות את החלטת ועדת המשנה להתיישבות ואת כוונת קמ"ט איכה"ס ולחייב בתסקיר סביבה שלא התבקש על ידם, אלא נהיר שהוא השתמש במונח זה בהתכוון לחוות הדעת הסביבתית שהתבקשה. חמישית ולמעלה מן הצורך, שימוש במונח 'תסקיר סביבתי' בהתייחס לחוות דעת סביבתית, שאיננה עולה כדי "תסקיר" כמשמעותו בתקנות, הוא דבר שבשגרה בתוך אולמות הוועדות, גם בפי חברי הוועדות עצמם. על כן, הגם שגם בענייננו נעשה שימוש לסירוגין במונח "תסקיר", אין בכך כדי להצביע על שינוי כלשהו שחל בהחלטת ועדת המשנה להתיישבות בדבר הכנת חוות דעת סביבתית.

35. במענה לטענות המתנגדים כי נקבע שעל הוועדה המיוחדת להגיש תסקיר, ענתה הוועדה המיוחדת כי זו נדרשה להגשת חוות הדעת הסביבתית בלבד, ולאחר שזו הוגשה לשביעות רצונם של הוועדות השונות – לא נדרשה בהשלמות מסמכים סביבתיים נוספים. בעניין זה הוועדה אינה מקבלת את טענת הוועדה המיוחדת. כפי שהוסבר למעלה, חוות הדעת שהוגשה על ידי הוועדה המיוחדת הייתה חוות הדעת המקדמית שעליה הסכימו לשכת התכנון יחד עם קמ"ט איכה"ס כשלב ראשון-מקדמי בלבד (וסיכומם אומץ בידי ועדות המשנה). ואמנם באותו סיכום נדרש כי יוכן מסמך סביבתי מלא על פי הנחיות קמ"ט איכה"ס. דבר זה ברור גם מפרוטוקולי הוועדות וביניהם הדיון בוועדת המשנה לאיכות הסביבה.

36. בדיון המשלים הוסיפה הוועדה המיוחדת בקשה ולפיה: "באם יוחלט בניגוד לעמדת הוועדה המקומית, להשית עליה השלמת דרישות סביבתיות תבקש הוועדה מאת וועדת המשנה להתנגדויות לקבוע את עיתוי הכנה והגשת מסמכים סביבתיים נוספים בשלב הגשת בקשות להיתרי בנייה [...] יזם התכנית ומגישת התכנית יפעלו בהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה ובלבד שיוסכם על פרק זמן סביר לבדיקה זו, וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויות השיווק".

37. לשם בחינת הבקשה, ביקשה הוועדה את התייחסות משרד קמ"ט איכה"ס. בהתייחסות שהועברה מטעם משרד הקמ"ט נכתב: "מסקנתנו היא כי ניתן לשקול בחיוב את האפשרות לדחיית הגשת השלמת המסמך הסביבתי, זאת בהינתן שיוגש

עמוד: 27
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

ויאשר טרם לקבלת היתר החפירה לשכונה". משרד הקמ"ט הדגיש כי מדובר בהחלטה חריגה ובשל נסיבות העניין, ובכלל זה – קיומם של פרקים רלוונטיים בחוות הדעת המקדמית אשר עסקו בשלוש הסוגיות הבסיסיות, ובכפוף לעדכונם (כך שהבחינה של יתר הסוגיות הסביבתיות, מעבר לשלוש הסוגיות האמורות, אינה מעיבה על אישור התכנית ואינה צפויה להביא לשינוי מהותי בהוראותיה, אלא בעיקר להשלים, ככל שידרש, הנחיות שיהיו רלוונטיות בשלב ההקמה והאכלוס של השכונה); המסמכים הסביבתיים שהוגשו במסגרת תכנית שכונת "ציפור מדבר" הסמוכה, כאשר מחלקם ניתן להסיק מסקנות מסוימות גם ביחס לתכנית; הטמעת הנחיות בהוראות התכנית להשלמת המסמך הסביבתי כפי שנקבעו על ידי משרד קמ"ט איכה"ס בשנת 2005; וקיום תנאים בהוראות התכנית שלפיהם קודם למתן היתר ייסגרו המחצבה ומתקן הוויסות. עוד נוסף בהתייחסות משרד קמ"ט איכה"ס כי בנוסף לאמור יש לבצע השלמות סביבתיות נוספות בנושאים הבאים: אקולוגיה ושטחים פתוחים, הידרולוגיה וניקוז, שפכים וביוב, איכות אוויר, רעש, שיקום נופי, מחצבה, וקו מתח עליון. להתייחסות צורף נספח עם פירוט כל ההנחיות הנדרשות.

38. לאחר בחינת בקשת הוועדה המיוחדת ולאור המלצת משרד קמ"ט איכה"ס, הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לקבל את הבקשה, ולקבוע כי הגשת מסמכים סביבתיים נוספים תושלם עד לשלב הגשת בקשות להיתרי בנייה, בהתאם להנחיות קמ"ט איכה"ס ובאישורו וכפי שיפורט בהמשך.

39. השפעה סביבתית שלילית של המחצבה ומתקן טיהור שפכים (מט"ש) על התכנית: במסגרת הדיון המשלים ובמענה לטענות המתנגדים פנתה הוועדה המיוחדת לעניין המחצבה: "להורות לעורכי תכנית המחצבה להוסיף סעיף בהוראות תכנית מפורטת מס' 52/9 למחצבה, בין היתר בדבר השלבויות לסגירתה ושיקומה של המחצבה, בהתאם להתנגדות שהגישה הועדה המקומית מעלה אדומים לתכנית המחצבה וכמפורט להלן: (1) עבודות החציבה יסתיימו בתוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית מפורטת מס' 420/4/10. (2) עבודות השיקום והפיתוח הנופי יסתיימו בתוך שלוש שנים ממועד מתן תוקף לתכנית מפורטת מס' 3420/4/10) אזורים בהם הסתיימה החציבה ישוקמו תוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית זו". נראה שבבקשת הוועדה המיוחדת יש ליתן מענה לטענות המתנגדים לעניין זה.

40. בעניין זה ובהתאם להמלצת משרד קמ"ט איכה"ס, הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לקבוע כי תנאי לאכלוס יהיה סגירת המחצבה והפסקת פעילות המתקנים בה בהתאם לבקשת הוועדה המיוחדת, או לחילופין, ביצוע בדיקות איכות אוויר ורעש אשר יוכיחו, להנחת דעתו ובכפוף לאישורו של קמ"ט איכה"ס, כי אין מפגעים סביבתיים המגבילים אכלוס.

41. לעניין הטענה בדבר השפעה שלילית של המט"ש, הוועדה המיוחדת הציגה במענה מטעמה, כי לא קיים מט"ש בתחום התכנית. יחד עם זאת בתחום התכנית קיים מתקן ויסות, אשר לעומת מט"ש אינו מבצע טיפול בשפכים כי אם קדם טיפול

עמוד: 28
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

ומטרתו העיקרית הינה ויסות לחץ הזרימה של השפכים בצנרת לכיוון המט"ש האזורי שנמצא מחוץ התכנית ובמרחק רב ממנה. לכך הוסיפה הוועדה המיוחדת: "עם זאת ולמען הסר ספק, ממליצה הוועדה המקומית לוועדת המשנה להתנגדויות להוסיף סעיף בהוראות תכנית 420/4/10 מוצע כי: תנאי לתחילתן של עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית הוא הפקדת תכנית למתקן ויסות. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים ו/או מבנה ציבור בתחום התכנית הוא תחילתן בפועל של העבודות להקמת מתקן הוויסות. תנאי לאכלוס הוא השלמת בנייתו של מתקן הוויסות וחיבורו למערכת הראשית. יחד עם זה, בהתחשב בשינויים החלים מעת לעת, צריך שתינתן סמכות לוועדה המקומית לאפשר שינוי השלבויות הנ"ל, וזאת בתיאום עם מבט"י ו\או הגיחון ובאישור קמ"ט מים, לעניין העתקת מתקן הוויסות".

42. בעניין זה ובהתאם להמלצת משרד קמ"ט איכה"ס, הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לקבוע כי הפקדת התכנית למתקן ויסות תהיה תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות הפיתוח בתחום תכנית זו, וכי תנאי לאכלוס, יהיה השלמת בניית מתקן הוויסות וחיבורו למערכת הראשית וכן כי תנאי להיתר חפירה הוא אישור ממפעיל המט"ש בדבר זמינות קיבולת לקליטת השפכים הצפויים.

43. תכנית אינה נסמכת על פרוגרמה מספקת: הוועדה דוחה את הטענה. המתנגדים מעלים טענות כנגד ההצדקה לקידום התכנית ומסבירים זאת על ידי נתוני גידול האוכלוסייה בעיר ושלב מימוש תכניות קיימות. ההנחה המובלעת בטענות אלו היא כאילו יש להקפיא את הליכי התכנון במרחב מסוים עד למימון המוחלט (או כמעט מוחלט) של פוטנציאל האכלוס של התוכניות המאושרות, היא הנחה שהוועדה אינה מקבלת, ועומדת בסתירה למושכלות יסוד בעולם התכנון. השתכנענו שהחזון התכנוני שהוצג לנו על ידי מהנדס הוועדה המיוחדת והיזם מבטא ראייה תכנונית ראויה של עתיד המרחב המדובר, ומדובר בראייה שצופה פני עתיד ומתעתדת להגדיל את היצע יח"ד של העיר כחלק מהתפתחות העיר ומהאופק התכנוני שלה. חזון זה הושפע, כפי שהוסבר בדיון המשלים, מכך שלא היה בעיר פרויקט בנייה משמעותי מאז שנת 2009, ובהתאם – משנה זו ואילך ניכרת עצירה בקצב צמיחת האוכלוסין שאפיין את העיר עד אז. חזון זה, ראשיתו בתכניות המתאר והבאתו לידי מימוש בתכניות שיצאו מכוחן. כך בתכנית זו וכך בתכניות שכונת "ציפור מדבר".

44. נציין בהקשר זה, כי חשיבות לא מבוטלת נודעה לתפיסת הצרכים התכנוניים של שטח המצוי בתחום של רשות מקומית מסוימת, כפי שהיא מגובשת ומוצגת על ידי הרשות המקומית המוסמכת שבידיה הופקד הניהול המוניציפלי של השטח הקונקרטי. לעניין זה, מקובל שסמכויות התכנון המסורות לוועדה המיוחדת הן חלק ממארג הסמכויות הדרוש לניהול אפקטיבי של רשות מקומית (שרית דנה, שלום זינגר, דיני תכנון ובנייה, 132 (2015); וראו גם סעיף 4(א)(5) לכתב מינוי ועדות תכנון מיוחדות (מועצות מקומיות ומועצות אזוריות) (יהודה והשומרון), התשס"ח-2008).

45. מטבע הדברים, הליכי התכנון הם הליכים צופי פני עתיד, ובעת שמוסד תכנון מתבקש לקדם הליכי תכנון, מחובתו להביא בחשבון את הצפי להתפתחותו העתידית של היישוב והמרחב הרלוונטי (ע"מ 319/05 בונשטיין נ' המועצה המקומית זיכרון יעקב, פס' 15 (נבו, 1.2.2007)). עמד על כך בית המשפט העליון בעניין בג"ץ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז תל אביב, פ"ד מז(5) 573, 582 (1993): "תוכנית כזאת, לפי מטרתה והיקפה, אינה מיועדת לספק רק את צורכי ההווה המוגבלים, אלא גם את צורכי המחר המתחדשים, ושיקולים הצופים פני עתיד חזקה שהובאו בחשבון על-ידי מגישי התכנית ונשקלו גם על-ידי רשויות התכנון בגדר הליכי אישורה".

46. עוד נפנה לקביעת בית המשפט העליון במסגרת בג"ץ 7590/14 "במקום" מתכננים למען זכויות תכנון נ' ועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה במינהל האזרחי, פס' 14 (נבו, 10.8.2015): "תכליתו האובייקטיבית הקונקרטית של חוק התכנון הירדני, ברמת הפשטה גבוהה, היא לאפשר הסדרה תכנונית של האזור", וכנגזרת מכך, אחד מהתפקידים המרכזיים של מוסד תכנון, לצד יתר האיזונים שעליו לערוך ויתר השיקולים הרלוונטיים שיש לשקול, הוא לוודא שהתכנון המוצע שמוצג עולה בקנה אחד עם המגמות הראויות של ההסדרה התכנונית העתידית של האזור (זאת אף בשים לב לקושי האובייקטיבי הנובע מהעדר תכנון אזורי מקיף של האזור (בג"ץ 7590/14 "במקום", שם)).

47. אחרי בחינת הדברים, מצאנו שהתכנית ראויה בהחלט מבחינה תכנונית, שהיא מספקת מענה ראוי לצרכים הציבוריים הרלוונטיים של המרחב, ושקידומה ואישורה אינם כרוכים בפגיעה (לא כל שכן בפגיעה בלתי-ראויה או בלתי-מידתית) באוכלוסיות האזור.

48. נעיר, כי מדברי המתנגדים משתקף בלבול וערבוב-מושגים בין 'דף הרקע לתכנון התכנית' לבין 'פרוגרמה לשטחי ציבור', וחלק מטענותיהם בעניין מתייחסות לדף הרקע הנקרא בפיהם "פרוגרמה" על אף כותרתו ותוכנו. ייתכן שבלבול זה נבע מטעות בהעלאת הקבצים בלשכת התכנון לאתר מנהל התכנון, שבו נכנס מסמך דף הרקע בין הדפים של הפרוגרמה לשטחי ציבור. לאחר ששמה לב לכך, לשכת התכנון תיקנה את הקובץ. כך או כך, פרוגרמה לתכנית היא כלי תכנוני-מקצועי ולא-סטטוטורי, שבאמצעותו בוחנים את כמות השטחים שנדרש להפריש עבור מבני ציבור ושצ"פים לצורך מתן מענה לכמות יח"ד שהתכנית מציעה. הפרשת השטחים למבני ציבור ולשצ"פים שעל בסיסה הופקדה התכנית, הוכנה בשנת 2004. בשנת 2020 נעשתה בדיקה עדכנית לבחינה האם ישנו צורך בהקצאת מגרשים ציבוריים נוספים, זאת לאור עדכון "המדריך להקצאות שטחים לצורכי ציבור" של מנהל התכנון אשר מנחה מקצועית את לשכת התכנון באיו"ש. בהתאם לתוצאות הבדיקה נמצא כי בתכנית יש די שטחי ציבור ושצ"פים, ולא נדרש לעדכן אותה.

עמוד: 30
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

49. **התכנית הופכת את כביש מספר 1 מכביש ארצי לכביש פנימי, ובכך עלולה להביא להטלת מגבלות על שימוש בו על ידי תושבי האזור (בעת הצבת מחסומים ביטחוניים):** הוועדה דוחה את הטענה. בניגוד לנטען על ידי המתנגדים, התכנית אינה משנה את מעמדו של כביש מספר 1 אלא מותירה אותו באותו מעמד בדרך ראשית עם גישה לכל המחלפים הקיימים והמתוכננים. הוועדה מתנערת מרמיזות המתנגדים על אפליה ואינה מקבלת את הנחת המוצא של המתנגדים כאילו והצבת מחסומים ביטחוניים להגנה על תושבי המדינה היא דבר שלילי, וטוב היה אילו הדברים לא נאמרו.

50. במסגרת המענה להתנגדויות ביקשה הוועדה המיוחדת כמענה על טענה זו, ובלשונה: "על מנת להסיר את חשש המתנגדים ולקבע ולשמר את מעמדו של כביש מס' 1 ככביש ארצי, מבקש יזם התכנית (משהב"ש) בתיאום עם הועדה המיוחדת מוועדת המשנה להתנגדויות לאמץ את הוראות תכנית 420/1/7/59/1 ולהוסיף סעיף בהוראות תכנית 420/4/10 המגדיר כי, לעניין המחלף ותצורתו הסופית וככל שיידרש, יגברו הוראות התכנית שבתוקף 420/1/7/59/1 על הוראות תכנית זו. בכך יישמר מעמדו של כביש מספר 1 ככביש ארצי חיצוני לעיר מעלה אדומים ותשופר מערכת התנועה לכלל המשתמשים בדרך".

51. לצד האמור, קיימת חפיפה בין שטח התכנית עם שטח תכנית מס' 824 – כביש מספר 1, כך שחלק קטן מהשטחים הפתוחים בתכנית חופף עם השטח האסור לבניה ובתחום קווי הדיקור של הכביש של תכנית מס' 824. בנוסף, קיימת חפיפה בין שטח התכנית עם שטח תכנית מס' 420/1/7/59/1, בשטח המיועד למחלף המשרת את שתי התכניות. לאור זאת יש לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבולות תכניות מס' 824 ו- 420/1/7/59/1.

52. **התכנית מעמיסה על קיבולת כביש מספר 1:** הוועדה דוחה את הטענה. במסגרת אישור תכנית "ציפור מדבר" נעשתה בדיקה של ההשלכות התחבורתיות (בה"ת). בבדיקה זו נבחנה השפעת תוספת יח"ד במעלה אדומים והשפעתה על מערך הדרכים והצמתים הסמוכים, ובכללם כביש מס' 1. הבה"ת הכין תרחיש לשנת היעד 2040, בו נבחנו תפקוד הצמתים לאחר אכלוס 8,700 יח"ד אשר כללו, בין היתר, את יח"ד שבתכנית ובתכנית מס' 420/4/10 הסמוכה. התכנית הובאה לבחינתו של קמ"ט תחבורה בשנת 2022 והוא קיבל את המלצות הבה"ת בעניינה. נציין כי המתנגדים לא הביאו שום חוות דעת לעניין ההשפעה של עומסי התנועה העתידיים על הכביש.

54. **פגיעה באוכלוסיית תושבי האזור:** הוועדה דוחה את הטענות, אשר ברובן בעלות אופי מדיני-פוליטי שנטענו בצורה כוללתית ובעלמא. שטח התוכנית המוצע נמצא בתחומי תכניות המתאר של מעלה אדומים המאושרות כבר עשרות שנים ובהתאם להן אושרו עם השנים עוד תכניות רבות. על כן, אין באישור תכנית זו כל שינוי מהותי ביחס לשטח התכניות המאושרות זה כבר, ונכון היה להעלות טענות אלו במסגרת ההליך התכנוני של אותן תכניות. נדגיש כי התכנית, שנדרשת להיות מושפעת ומוכרעת

עמוד: 31
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

על פי שיקולים תכנוניים וענייניים בלבד מבלי שעובדת בנייה ללא היתר תשמש נימוק לעיכוב בתכנון, לא מבקשת לפגוע בשום מבנה, דרך או כל סוג אחר של בינוי חוקי או התיישבות חוקית, זאת למעט השינויים המופיעים בהוראות התכנית.

55. **הגבלת גישה לתושבי האזור למתחם מטה המחוז:** הוועדה דוחה את הטענה. התכנית איננה מונעת גישה למתחם מטה המחוז. יש לציין כי מתחם מטה המחוז תוכנן כשלב ראשון מתוך התכנית המקורית, מתוך ראייה שלפיה בסמוך למתחם מטה המחוז תיבנה שכונת מגורים, והדברים אף לובנו בדיון ייעודי שהתקיים בוועדת המשנה להתיישבות ביום 9.3.05. לבסוף תכנית מתחם מטה המחוז קודמה כתכנית נפרדת כפי שנכתב לעיל. למתחם מטה המחוז קיים כביש אחר אשר מתחבר לכביש מספר 1 ואינו בא במגע עם שטח התכנית.

56. **התכנית תפגע באפשרויות הפיתוח לאוכלוסיית תושבי האזור ותושבי מזרח ירושלים גם ברמה המדינית:** הוועדה דוחה את הטענות. לא ראינו בטענות אלו בטענות במישור התכנוני. המתנגדים מכבירים בטענות בעלות אופי מדיני אשר אין לוועדה הסמכות או הכלים לבחון אותן ולדון בהן. תמוה בעיניי הוועדה איך מבקשים המתנגדים לתכנן ולפתח בקרקע התכנית, אשר יועדה בשתי תכניות המתאר להתרחבות העיר מעלה אדומים. בעניין זה נפנה לדברים שנפסקו בבג"ץ 8824/13 כפר הס מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' שר הפנים (נבו, 25.6.16): "קשה שלא להתרשם כי עתירת טירה מכוונת יותר נגד מה שאין בתכנית המחוזית מאשר כלפי מה שיש בה".

57. **התכנית תפגע בפיתוח ירושלים כעיר וכמטרופולין, כמו-כן היא סותרת את מתווה הפיתוח של ישראל – חיזוק המטרופולין והפריפריה:** הוועדה דוחה את הטענות. לא מצאנו בטענות אלה ממש, המתנגדים אינם מביאים שום הוכחה לדבריהם, טוענים בעלמא בעניין סוגיות מורכבות ואף סותרים את דבריהם-שלהם בסעיפים אחרים.

58. **פגיעה בזכות השימוע בדרישה לקבלת מסמכים:** הוועדה דוחה את הטענה. לשכת התכנון העלתה לאתר הלשכה את כל המסמכים שבאפשרותה להעלות, זאת להוציא מסמכים שאינם ברשותה או מסמכים המוגדרים פנימיים לעיני הוועדה ולה בלבד. נציין כי בקשה זו מהוועדה התבקשה גם דרך בג"ץ 3832/20 שציינו המתנגדים ועל ידי ב"כ המתנגדים עו"ד גאברין. מועצת התכנון העליונה הייתה אחד המשיבים אשר הגישו תשובה מנומקת לעתירה. העתירה נדחתה על הסף על ידי בית המשפט נוכח קיומו של סעד חלופי. המתנגדים אינם מזכירים עתירה נוספת שהוגשה על ידם. נוסף, כי בכתב התשובה נכתב במפורש כי "כלל מסמכי התוכניות עומדים לעיון הציבור בלשכת התכנון המרכזית בבית אל, ללא תשלום". על דברים אלה חזר גם בית המשפט בהחלטתו. ככל הידוע לוועדה לאחר בדיקה עם לשכת התכנון, המתנגדים לא פנו ללשכה בבקשה נוספת כלשהי לעיין במסמכים.

עמוד: 32
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

59. **חוסר במסמכי תכנון נדרשים ומקובלים:** הוועדה דוחה את הטענה. לשכת התכנון ליוותה את התכנית, ועל סמך בדיקותיה הנחתה את היזם באשר למסמכים אותם נדרש להגיש במסגרת ההליך התכנוני.

60. **התכנית פוגעת בערכי טבע וסביבה:** הוועדה דוחה את הטענה. התכנית נבדקה על ידי קמ"ט שמורות טבע, שבין היתר ערך סיור בשטח על ידי אקולוג היחידה והפקח האזורי. ממסקנותיהם עולה כי שטח התכניות (התכנית שבפנינו ותכנית השכונה הסמוכה המקודמת במקביל) וסביבתן מהווה מרחב מחייה של הצבי הישראלי ובעלי חיים נוספים החיים באזורי בתות. כמו כן הצומח המאפיין את הגבעות הוא בתת ספר של סירה קוצנית ועשבונים חד שנתיים. יחד עם זאת, על פי ממצאיהם השטח סובל מהפרות רבות – פעילות רעייה אינטנסיבית, מאהלי בדואים וצמחיה פולשת רבה, ולכן אין מצדם התנגדות לקידום התכנית. יחד עם זאת קמ"ט שמורות טבע ממליץ לוועדה לערוך 3 סוגי סקרים שיוכנו בתיאום עם יחידתו: סקר ציפורי שיר, סקר יונקים גדולים וסקר מכרסמים. בנוסף במסגרת התכנון המפורט יינתן מענה למעברי בעלי חיים, תאורה ידידותית לסביבה והשארית הנחלים כמסדרונות פתוחים.

62. **אי קיום נוהל שיתוף תושבי האזור:** הוועדה דוחה את הטענה. התכנית נמצאת בתוך תחום השיפוט של הוועדה המיוחדת מעלה אדומים, ועל כן שיתוף ציבור בהתאם לנוהל שיתופם של תושבי האזור בהליכי התכנון כלל אינו נדרש בתכנית מסוג זה. מכל מקום, ועל אף האמור, ניתנה הזדמנות לציבור הרחב לשטוח בהרחבה את הטענות ביחס לתכנית. ועדה זו שמעה ובחנה טענות אלה ברוב קשב.

ד. סוף דבר

63. לאחר ששקלנו את טענות המתנגדים אשר נטענו בפנינו בהרחבה, הגענו לכלל מסקנה כי יש לדחות את ההתנגדויות.

64. כפי שהוסבר באריכות קודם, לאור ההתנגדויות ובקשות הוועדה המיוחדת, ביקשה הוועדה את התייחסות משרד קמ"ט איכה"ס. התייחסות זו הועברה לוועדה יחד עם המלצות מפורטות לתיקונים והטמעת סעיפים בהוראות התכנית. לאחר שבחנה את התייחסות, מצאה הוועדה כי ההמלצות אינן משנות את התכנית כפי שהופקדה ואין בהן לפגוע במאן דהוא.

עמוד: 33
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

65. לאור האמור, הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לקבל את המלצות השינויים של משרד קמ"ט איכה"ס, כפי שיפורט להלן:

1) לקבוע כי תנאי לאכלוס יהיה סגירת המחצבה והפסקת פעילות המתקנים בה בהתאם לבקשת הוועדה המיוחדת, או לחילופין, ביצוע בדיקות איכות אויר ורעש אשר יוכיחו, להנחת דעתו ובכפוף לאישורו של קמ"ט איכה"ס, כי אין מפגעים סביבתיים המגבילים אכלוס.

2) לקבוע כי הפקדת התכנית למתקן ויסות תהיה תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות הפיתוח בתחום תכנית זו, וכי תנאי לאכלוס יהיה השלמת בניית מתקן הוויסות וחיבורו למערכת הראשית וכן כי תנאי להיתר חפירה הוא אישור ממפעיל המט"ש בדבר זמינות קיבולת לקליטת השפכים הצפויים.

3) לקבוע כי הגשת מסמכים סביבתיים נוספים תושלם עד לשלב הגשת בקשות להיתרי בנייה:
א. תנאי להיתר חפירה ועבודות פיתוח יהיה הכנת מסמך סביבתי ואישורו על ידי קמ"ט איכות סביבה. המסמך יוכן על פי הנחיות קמ"ט איכות סביבה. המסמך יכלול בין היתר הנחיות לביצוע בדיקות איכות אוויר, אקוסטיקה, מזעור מפגעים נופיים, ביצוע סקרים אקולוגיים, ניהול מי נגר עילי וניקוז, קרינה ועוד).

ב. תנאי להיתר חפירה ועבודות פיתוח יהיה הכנת תכנית נופית להסתרת מפגעים נופיים ממראה המחצבה במקומות הרלוונטיים ועל פי הצורך.

ג. תנאי להיתר חפירה ועבודות פיתוח יהיה הכנת סקרים אקולוגיים בתיאום עם קמ"ט שמורות טבע: (1) סקר ציפורי שיר – בפברואר ובמאי ע"י צפר. (2) סקר יונקים גדולים – מסלולי ספירה של צבאים ורישום מיקומם. (3) סקר מכרסמים – 2 לילות לכידה. ובנוסף בתכנון המפורט יינתן מענה למעברי בעלי חיים, תאורה ידיוותית לסביבה והשארית הנחלים כמסדרונות פתוחים.

66. במסגרת ההתייחסות הומלץ גם על החלפת הנחיות קיימות או הוספת מספר הנחיות גנריות לפרקים ה', ו', ז' להוראות התכנית, כפי שיפורט להלן:

א. מניעת מפגעים בזמן ההקמה

1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. התכנית תוגש לאישור קמ"ט איכות סביבה והרשות הסביבתית המוסמכת.

2. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בנייה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15 או תיקון התקף.

3. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יהיה הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות.

ב. עודפי עפר ומחנות התארגנות

עמוד: 34
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

4. כתנאי למתן היתר בנייה, יוגש לקמ"ט איכה"ס מאזן עודפי עפר של התכנית, לרבות, תשריטים וחתכים, פירוט כמויות ופילוג חומרי החפירה, פירוט כמויות בהן ייעשה שימוש חוזר בתכנית, מקום לאחסון זמני, פירוט פתרונות לסילוק והטמנה /שיקום ומילוי.

5. כתנאי למתן היתר בנייה, יוגש לקמ"ט איכה"ס הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר.

6. עבודות התשתית והעפר בשטח התכנית יצומצמו לתחום המינימאלי המתחייב.

7. טרם תחילת העבודות יש לגדר את מחנות הקבלן, החניונים, מבנים יבילים, ואת שטחי ההתארגנות בגדר קשיחה. מיקומם יהיה בשטח התכנית בלבד.

8. יש להימנע מכל פעילות ופגיעה בתכנית השטח הטבעית/המקורית (קרקע, צמחיה וכו') מחוץ לשטח התוכנית: לא תותר שפיכת פסולת ועודפי עפר מעבר לגבולות התוכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים.

9. כל שטח שיפור במהלך העבודות שאינו מיועד להיות מבונה (שטח שמצבו הטבעי הופר על ידי עבודות עפר ופיתוח), ישוקם ויושב למצבו הקודם.

ג. מניעת מפגעי ראדון

1. תנאי להיתר בנייה בשטח התכנית יהיה הגשה ואישור תכנית למניעת שפיעת גז ראדון מהקרקע לאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

2. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה כתנאי למתן היתר בנייה.

ד. שפני סלע / לישמניה

1. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים.

2. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המגאר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים ובסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה – מרץ 2011).

ה. אקוסטיקה - תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות על מנת לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

ו. תאורה

1. ככל הניתן, ובכפוף לשיקולי בטיחות וביטחון, לא תתבצע הארה ישירה של השטחים הפתוחים. תכנון התאורה יתבצע בתאום עם קמ"ט שמורות טבע.

עמוד: 35
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

2. תאורת הכביש או התאורה ההיקפית הגובלת בשטחים פתוחים, תמוקם בשוליים הגובלים בשטח הפתוח כשהיא מופנית לעבר הכביש, או אל פנים שטח התכנית, תוך צמצום מרבי של זליגת אור אל השטחים הפתוחים.

ז. שימור מי נגר

1. יותרו שטחים לחדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל בשיעור שלא יפחת מ-20%. לחילופין, יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. מערכת הניקוז בכל שטחי התוכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה מקטינת נגר, לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
3. תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך למתקני החדרה, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
4. תכנון בבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועות שטח בעלות יכולת ספיגה וחדירת מים, בעזרת חומרים נקבוביים וחדירים.

ח. מינים פולשים

1. לפני תחילת העבודות, יש לבער את כל הצמחים הפולשים בתחום העבודות וסביבו, כדי למנוע התפשטותם כתוצאה מהעבודות. הטיפול המקדים בצמחים הפולשים יעשה בהתאם להנחיות קמ"ט שמורות טבע.
2. במהלך ולאחר סיום עבודות ההקמה יבוצע ניטור וביעור צמחים פולשים.
3. ביעור צמחייה פולשנית – תוכנית למניעה של הפצת צמחייה פולשנית תוכן על ידי אקולוג בשלב התכנון המפורט ותיכלל במכרז עבודות העפר. התוכנית תוגש לאישור קמ"ט שמורות טבע.

ט. שיקום נופי

1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
2. את השטחים הירוקים בתחומי התכנית יש לפתח על ידי שתילה צמחיית האזור הטבעית. תכנית השתילה תבוצע בליווי אגרונום.
3. את קו המגע בין השטח הפתוח לשטח הבנוי יש לטשטש על ידי נטיעת עצים ושיחים אופייניים למקום.
4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

עמוד: 36
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

5. כל תכנית פיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבנייה וכו') אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול נספח נופי אשר יוכן על ידי אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.

י. שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
 2. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 3. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילות יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה.
- יא. ערכי טבע - ממצאי סקר צומח מפורט יוטמעו בהוראות מכרז ראשון לעבודות עפר. שטח שיימצאו בו ערכי טבע מוגנים ישוחרר לפיתוח רק באישור קמ"ט שמורות טבע, לאחר שיבוצעו פעולות לשימור או להעתקה (ככל שיידרשו) על ידי קבלן העתקות מאושר על ידי קמ"ט שמורות טבע.

67. עוד תמליץ הוועדה לוועדת המשנה להתיישבות להורות על התיקונים הנוספים הבאים:

- 1) לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבולות תכניות מס' 824 ו- 420/1/7/59/1.
- 2) להסיר את ייעודי הקרקע של המצב הקיים מתשריט מצב מוצע.
- 3) לתקן בסעיף 14 "לשטח ציבורי פתוח" את הגדרת הצבע מירוק לירוק בהיר, זאת בהתאם למקרא התשריט.
- 4) לתקן בסעיף 16 "שטח פתוח" את הגדרת הצבע מירוק בהיר לירוק, זאת בהתאם למקרא התשריט.

68. בנוסף תמליץ הוועדה, כי תנאי לפרסום למתן תוקף יהיה קבלת אישורו המחודש של קמ"ט תחבורה.

69. כלל התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית יהוו תנאי לפרסום לתוקף.

70. סוף דבר, הוועדה מוצאת לדחות את כלל הטענות שעלו בהתנגדות וממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לאשר את התכנית לתוקף בכפוף לתיקונים כמפורט לעיל.

עמוד: 37
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

החלטה להתנגדויות לתכנית מפורטת 420/4/7 – מעלה אדומים שכונה E1

א. מבוא

2. בפנינו מונחות התנגדויות לתכנית מפורטת מס' 420/4/7 במרחב התכנון של הוועדה המיוחדת במעלה אדומים (להלן: "הוועדה המיוחדת"), שעניינה הקמת שכונת מגורים המכונה "שכונה E-1 דרום" (להלן: "התכנית"). עיקר מטרות התכנית הן קביעת ייעודי קרקע למגורים, מוסדות ציבור, אזורי מסחר ושרותי בריאות, מוסדות, שטחים פתוחים ציבוריים, דרכים.

עמוד: 38
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

התכנית צופה פני עתיד ומתעתדת להגדיל את היצע יחידות הדיור של העיר מעלה אדומים ב-1,228 יח"ד על פני שטח של כ-818 דונם, כחלק מהתפתחות העיר והאופק התכנוני שלה. זאת, בשים לב שהתכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 420 שאושרה בשנות ה-80 ותכנית מתאר מס' 420/4 שאושרה בשנת 1999 (להלן: "תכניות המתאר").

3. ביום 2.2.05 התקיים דיון בפני ועדת המשנה להתיישבות של מועצת התכנון העליונה, לאחריו הוחלט על הפקדת התכנית בכפוף למספר תנאים: קבלת אישור נפרד של ועדת משנה להתיישבות לשימוש המבוקש במגרש מס' 55, אשר יועד למטה מחוז ש"י של משטרת ישראל (להלן: "מתחם מטה המחוז") לאחר הצגת החלופות שנבחנו והנימוקים לאיתור המוצע; הטמעה בתקנון התכנית של ההנחיות המתייחסות לשלביות הפיתוח ולהתניות המתייחסות לפתרון מערך הביוב, הקמת מוסדות ציבור וביצוע החיבורים לכבישים האזוריים הגובלים; תיקון תקנון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון והוועדה המיוחדת; הצגת חוות דעת סביבתית עפ"י הנחיות קצין מטה (קמ"ט) איכות הסביבה; קבלת אישור קמ"ט תחבורה לתכנית; וכן נקבע, כי פרסום התכנית להפקדה מותנה בהפקדת תכנית מס' 420/4/10, שקודמה במקביל לתכנית ומטרתה היא הקמת שכונה סמוכה המכונה "שכונה E-1 מזרח".

7. ועדת המשנה להתיישבות התכנסה ביום 9.3.05 לדון בנושא מתחם מטה המחוז והחליטה להורות על קידום התכנית עבורו ועבור דרך הגישה אליו מכביש מס' 1, בנפרד ומחוץ לתחום התכנית, ועל כן אין היא מענייננו. נציין כי תכנית מס' 420/4/9 למתחם מטה המחוז אושרה לתוקף בשנת 2006 ומומשה בפועל בסמוך לאחר מכן.

8. ועדת המשנה להתיישבות התכנסה שוב ביום 13.4.05 והחליטה כי, גבול התכנית יהיה כפי שאושר בוועדת התיישבות מתאריך 2.2.05, וכי יתווספו סימבולים (ציון בתכנית) עבור אנטנות סלולריות.

9. בהמשך לתנאי לעניין חוות הדעת הסביבתית, נערך דיון ביום 13.4.05 בראשות סגן מנהל אגף תכנון בלשכת התכנון ובהשתתפות סגן קמ"ט איכות הסביבה (איכה"ס) ונציגי הייעוץ המשפטי. בדיון הנ"ל סוכם, כי תנאי להפקדת התכנית הוא הגשת מסמך סביבתי מקדים שיעסוק בשלוש הסוגיות המרכזיות שעומדות בפני הוועדות לצורך אישור התכנית: (1) מטרד אקוסטי אפשרי בשל הקרבה לדרכים אזוריות; (2) מתקן ויסות שפכים על קו מאסף "נחל אוג" בקרבה לשכונה המתוכננת; (3) מחצבת "סלעית אדומים" הממוקמת צפונית לשטח התכנית. עוד סוכם בדיון, כי המסמך שיוכן ייבדק על ידי קמ"ט איכה"ס, מסקנותיו ייבחנו בוועדת המשנה לאיכה"ס ויוטמעו בהוראות התכנית. בנוסף סוכם, כי בתקופת ההפקדה יושלם "תסקיר ההשפעה על הסביבה" הלא הוא המסמך הסביבתי, כפי שיפורטו בהנחיות קמ"ט איכה"ס. חוות דעת סביבתית מקדמית כזו אכן הוגשה בחודש יוני 2005.

עמוד: 39
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

10. בהמשך לסיכום המדובר, ביום 27.6.05 התקיים דיון בפני ועדת משנה לאיכות הסביבה בנושא חוות הדעת הסביבתית המקדמית (שנערכה במשותף גם ביחס לתכנית 420/4/10, ונדונה באותו דיון גם ביחס לתכנית זו), בו התקבלה פה אחד החלטה שכללה את המפורט להלן:

- (1) הוועדה בחנה את הקונפליקטים התכנוניים והפתרונות שהוצעו על בסיס חוות הדעת הסביבתית, שנדונה בהרחבה, ומאשרת את מסקנות חוות הדעת ומורה על הטמעתן כהוראות מחייבות במסמכי התכנית.
- (2) בנוסף הנחתה הוועדה להגיש מסמכים נוספים לפתרון סילוק השפכים והעתקת מתקן הוויסות; התניית היתרי הבניה עבור האונה המערבית של השכונה המזרחית (תכנית מס' 420/4/10) בסגירת המחצבה או הגבלת פעילותה; הגשת מסמך סביבתי לאישור הוועדה עם פירוט הנתונים והתנאים למתן היתרי בניה; בעניין המטרדים הצפויים מכביש מס' 1 הורתה הוועדה, כי קיימת חשיבות לסלילת דרך ראשית מס' 45 שתביא להפחתת עומסי התנועה. לבקשת נציג קמ"ט איכה"ס, התווספה שורה בסיפא להחלטה בה נכתב: "נציג קמ"ט איכה"ס בדעה שיש להגביל ולהתנות בנוסף את אכלוס השכונה הדרומית בסגירת המחצבה".

7. ביום 5.12.12 התקיים דיון המשך בפני ועדת המשנה להתיישבות שמטרתו לחדש את ההחלטה על הפקדת התכנית. הוועדה אישרה את התכנית להפקדה בתנאים הבאים: פרסום להפקדה מותנה בעדכון מדידה וחידוש חתימת קמ"ט אפוטרופוס; תוקף לתכנית יינתן לאחר שיופקדו התכניות למתקנים הנדסיים (מתקן ויסות ותחנת סניקה); וכן, כי דיון למתן תוקף מותנה בהשלמת טיפול בתכניות שאושרו על-ידי ועדת משנה לדרכים וועדת משנה לאיכות הסביבה.

8. לאחר פרסום הפקדת התכנית (מועד הפרסום האחרון להפקדה מתוך הפרסומים במספר עיתונים היה ביום 5.3.20) הוגשו 6 התנגדויות מטעם המתנגדים הבאים: עמותת "במקום" – בשמה, בשם "עמותת פיתוח ושיקום אל-עיסאויה" ובשם מספר "קהילות בדואים"; עמותת "שלום עכשיו" ועמותת "עיר עמים"; מר שבתאי בנדט; עו"ד תאופיק ג'אברין בשם חמישה תושבים מכפר עיסאויה; עו"ד סלימאן שאהין בשם ראש עיריית ענאתא, עיריית ענאתא ותושבי ענאתא; עו"ד נטע עמר-שיף בשם עיריית עזריה ו"קהילות הבדואיות" ג'בל אל באבא וואדי ג'ימל; עו"ד נביל חלאג' בשם מר מוסטפא אלעיסואי אטרם.

9. בשנת 2021 התקיימו שלושה ימי דיונים בפני ועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה (להלן: "הוועדה") בתאריכים: 4.10; 18.10; 8.11, בהם נשמעו טענות המתנגדים. הדיון האחרון נחתם בבקשותיהם של ב"כ הוועדה המיוחדת ונציג משרד הבינוי והשיכון לוועדה לקבל פרק זמן שיאפשר להם להידרש להתנגדויות ולדברים שהוצגו בדיון ולגבש מענה מטעמם. יו"ר הוועדה קיבל את בקשתם והורה על קיום דיון משלים בו יתאפשר לוועדה המיוחדת להתייחס לטענות שעלו במסגרת הדיונים עד כה. את הזימון לדיון הורה לשלוח לכל המתנגדים.

עמוד: 40
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

10. ביום 13.7.25 פורסם סדר היום לדיון המשלים שנקבע ליום 6.8.25, תוך שליחת זימונים באופן אישי למתנגדים ובאי כוחם. לאחר פרסומו, התקבלו בלשכת התכנון פניות חלק מהמתנגדים: עמותת "במקום"; עמותת "שלום עכשיו" בשיתוף עמותות "עיר עמים" ו"צדק סביבתי"; עו"ד שאהין; עו"ד ג'אברין; ועו"ד נטע עמר-שיף. בפניותיהם ביקשו הפונים שלושה דברים עיקריים: דחיית מועד הדיון המשלים (על ידי חלק מהפונים), בחינת התכנית מחדש וביטולה בשים לב לשינוי הנסיבות. במענה לפניות אלו נמסר לפונים, כי התאריך לדיון המשלים נמסר למעלה משלושה שבועות מראש ותואם עם חלק משמעותי מהמתנגדים למול חלופות שהוצעו, וכי במידה ומי מהמתנגדים או באי כוחם אינו יכול להגיע פיזית לדיון בוועדה, הם יכולים להצטרף לדיון באמצעות 'הזום'. לעניין טענות באשר לפגמים בתכנית, נמסר כי אלו מועברות לעיון הוועדה, וזו תבחן אותן ותשיב עליהן במסגרת ההחלטה.

11. ביום 6.8.25 התקיים הדיון המשלים בפני הוועדה. כאמור, דיון זה עסק בהתייחסות הוועדה המיוחדת להתנגדויות וכן במתן אפשרות למתנגדים להגיב למענה הוועדה המיוחדת ולהעלות טענות שנולדו, ככל שנולדו, עקב חלוף הזמן או שינוי נסיבות מאז הגשת התנגדותיהם. מבין המתנגדים המוזמנים, אל הדיון בחרו לעלות, דרך הזום - עו"ד נטע עמר-שיף ונציגי עמותות "שלום עכשיו" ו-"עיר עמים". בפתיח הדיון יו"ר הוועדה פירט את מהלך הדיון הצפוי אשר מטרתו היא שמיעת מענה הוועדה המיוחדת והיזם (משרד הבינוי והשיכון) ואחר כך הדגיש כי לאחר דבריהם יינתן זמן להשלמת הטיעון ולתגובות מצד המתנגדים. על אף הדברים הברורים, ביקשה עו"ד עמר-שיף את זכות הדיבור עוד בטרם סיים היו"ר את דבריו, ולאחר עוד מספר ניסיונות מצידה להתפרץ לתוך הדברים ועל אף שהיו"ר הבהיר כי יינתן לה זמן בהמשך, בחרה עו"ד עמר-שיף לעזוב את הדיון בהתרסה. לאחר מכן נציגי "שלום עכשיו" ו-"עיר עמים" עזבו אף הם את הדיון. למותר לציין, כי לעמדת הוועדה לא נפל פגם בהתנהלות גורמי לשכת התכנון עובר לקיום הדיון המשלים ולא נפגעה זכות מזכויות המתנגדים שהעבירו את התנגדותם הכתובה ואשר התאפשר להם לטעון בע"פ באריכות על פני שלוש ישיבות, וכאמור הם הוזמנו למעלה מ-3 שבועות קודם למועד הדיון המשלים להגיע פיזית או להצטרף באמצעות הזום לדיון שתכליתו שמיעת התייחסות הוועדה המיוחדת.

12. במסגרת הדיון המשלים ביקשו נציגי הוועדה המיוחדת כי הוועדה תורה על מספר תיקונים בהוראות התכנית בדגש על נושאים סביבתיים. לטובת בחינת הוראות התכנית ובשים לב לבקשות הוועדה המיוחדת, פנתה הוועדה למשרד קמ"ט איכה"ס לקבלת התייחסותו בעניין. ביום 10.8.25 התקבלה במזכירות הוועדה התייחסות זו והמלצותיה יפורטו בהמשך בהרחבה.

13. בפני הוועדה עומדות טענות המתנגדים כפי שהובאו בכתב (לרבות הטענות שהובאו במכתביהם עובר לדיון המשלים), וכפי שהוצגו בעל פה בשלושת הדיונים הראשונים, מענה הוועדה המיוחדת לטענות המתנגדים כפי שהובאה בכתב ובעל פה בדיון המשלים וכן עמדת היזם – משרד הבינוי והשיכון שהוצגה בדיון המשלים.

עמוד: 41
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

14. לאחר בחינה מעמיקה של כלל טענות המתנגדים, מחליטה הוועדה לדחות את מרבית הטענות בהתנגדויות וכן להמליץ לוועדת המשנה להתיישבות להורות על תיקונים והשלמות שיפורטו להלן.

ב. התייחסות לטענות המתנגדים

15. נקדים ונאמר, כי הליך התכנון כולל שלבים שמטרת כולם היא הבאת התכנית לאישורה במצב הטוב ביותר, ככל שהיא נמצאת ראויה לאישור. תכנית זו, ככלל התכניות העולות לדיון בוועדת משנה להתיישבות, מגיעה לאחר עבודה מאומצת של לשכת התכנון, הכוללת את בדיקת מסמכי התוכנית ונספחיה, החזרתם לביצוע תיקונים ובירורים עם הקמ"טים הרלוונטיים וכדומה. לאחר מכן החומרים הקשורים בתכנית מועלים לאתר מנהל התכנון, ובאפשרות חברי ועדת המשנה להתיישבות לבחון את החומרים טרם הדיון. בשלב הדיון עוברת התכנית בחינה ובירור נוספים על ידי חברי הוועדה תוך הצגת שאלות ובקשת הבהרות, ובסופו קבלת החלטה על הפקדת התכנית, אשר יכול ותותנה בתנאים. שלב נוסף בהליך התכנוני הוא שלב ההתנגדויות, בו שותף הציבור בטיוב התוצר התכנוני. ההתנגדויות נבחנות על ידי הוועדה והיא האמונה על הסקת המסקנות מן העולה מהן, ועל מתן המלצות על תיקונים ושינויים בתכנית בעקבותיהן, אם נדרש הדבר. אחרי הגשת המלצות הוועדה, עוברת התכנית לשלב הבא בוועדת המשנה להתיישבות, לשם דיון באפשרות לאשר מתן תוקף לתכנית. גם בדיון זה ניתן לברר עוד את אופייה של התכנית, ולוועדת המשנה להתיישבות מסור שיקול הדעת אם לאשר או לא.

16. כבכול תכנית, נדרשה התכנית להתמודד עם אתגרים במהלך בחינתה וקידומה. כפי שיפורט להלן, הוועדה הקדישה תשומת לב רבה לשאלת חלוף הזמן, תוך ליבון השאלות הקשורות לשינויים שחלו לאורך השנים במרחב התכנית, למידת האקטואליות של תכליות התכנון שעמדו ביסוד תכנית המתאר, לצורך באישור הדרג המדיני, לעמידה בתנאים שהוכתבו על ידי ועדות המשנה, וכל כיו"ב. על בסיס בחינת השאלות הללו, הוועדה מוצאת כי אין בחלוף הזמן כדי לגרוע מההחלטה המקורית לקדם את התכנית, וכי התכנון העומד על הפרק בתוספת התיקונים וההשלמות שהוועדה נדרשה אליהם מקיימים את תכליות התכנון ועומדים במבחנים המחייבים לעניין. להלן תמצית הנימוקים שעליהם ביססה הוועדה את החלטתה.

17. התכנית מהווה המשך טבעי למגמות התכנון וההתפתחות שזוהו והוגדרו כבר בתכנית מתאר מס' 420/4. תכנית מתאר זו, שאושרה לתוקף ביום 26.5.99 מתוך מבט שמלכתחילה בחן את המרחב עשרות שנים קדימה כבר הגדירה את המקרקעין בתחום התכנית כמיועדים בחלקם הניכר להקמת שכונת מגורים. כך שמטרת התכנית שבפנינו היא לקבוע הוראות מפורטות להקמת אותה שכונה, על פי הייעוד שנקבע – וקיבל תוקף – במסגרת התכנון המתארי של מרחב התכנון של העיר מעלה אדומים.

עמוד: 42
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

19. בהליך התכנוני של תכנית המתאר מס' 420/4 הוגשו עשרות התנגדויות אשר נדונו בימי דיון ארוכים, אליהם נלוו בדיקות ובחינות מול הגורמים הרלוונטיים, עד לקבלת החלטה מנומקת לאשר את תכנית המתאר. חלק נכבד מטענות המתנגדים לעניין תכנית זו מהווים חזרה על טענות שהועלו בעניין תכניות המתאר ואשר קיבלו מענה במסגרת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות דאז. הגדילו חלק מהמתנגדים כאן ואף ציטטו והביאו מאותן ההתנגדויות כנגד תכניות המתאר. מתוך אותן הטענות בולטות הטענות במישור הקנייני והטענות הכלליות באשר להיבטים מדיניים ובין-לאומיים והיבטים אחרים שנועדו לאתגר את עצם הרעיון לאפשר פיתוח המקום למטרות אזרחיות באשר הן. טענות מסוג אלו עלו בהתנגדויות הרבות שהוגשו נגד תכנית המתאר מס' 420/4, וכן שוב בענייננו. ועדת המשנה להתנגדויות שדנה בתכנית המתאר ציינה לגבי הטענות הקנייניות כי במסגרת הכנת תכניות המתאר נבדקה שאלת מעמד הקרקע ובעקבותיה החליטה להוציא מתחום התכנית כל קרקע שהוצגו לגביה ראיות בדבר זיקות קנייניות פרטיות או שהוגש בעניינה ערר שהתקבל. סוגיה זו, כמו גם הסוגיות העקרוניות הנוספות עלו לדיון כמה וכמה פעמים בפני ועדת המשנה להתנגדויות לאורך הדיונים הרבים, ולא חל חידוש של ממש בסוגיות אלה מאז ההכרעה בהן ביחס לתכניות המתאר.

20. נחה דעת הוועדה שגם לקראת קידום התכנית שבפנינו לובנה בצורה יסודית סוגיית מעמד הקרקע, ומלוא תחום התכנית נמצא במקרקעין בעלי מעמד מבורר של רכוש ממשלתי. לאור האמור, הוועדה אינה מוצאת ממש בטענות שכבר התבררו או שהיה נדרש לברר במסגרת ההתנגדויות לתכניות המתאר ורק בשל כך דינן להידחות, לרבות טענות במישור הקנייני וטענות בדבר עמידת תכנית המתאר, התכנית שבפנינו, במבנה מוסדות התכנון וכיו"ב, בדרישות העקרוניות של המשפט הבין-לאומי או דין האזור (שאין מוסד התכנון משמש ערכאה מתאימה לעלות טענות לעניין זה). כמו כן, אין הוועדה מתכוונת לשבת כ"ערכאת ערעור" על טענות שעלו מכבר, נדונו והוכרעו. הדבר נכון גם לעניין טענות בדבר צו ההפקעה לעיר מעלה אדומים שנחתם בשנת 1975, שטענות נגדו עלו, בין היתר, גם במסגרת בג"צ 3240/15, ונדחו בפסק דינו של בית המשפט העליון.

19. לחיזוק הדברים, נפנה לפסק הדין שניתן בבג"ץ 3125/98 עימד נ' מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון, פ"ד נה(1) 913 (1999), שעניינו עתירה למתן צו על-תנאי וצו ביניים אשר הוגשו על ידי כמה מתושבי האזור שגם נמנו עם המתנגדים נגד תכנית המתאר מס' 420/4 ונגד הרחבת שטח השיפוט של העיר מעלה אדומים לכל שטח תכנית המתאר. בית המשפט העליון דחה את העתירה תוך שהוא קובע כי "שטח שיפוט של מעלה אדומים מבוססת כל-כולה, על שטחים באזור המהווים אדמת מדינה", ועל כן היה בסמכות מפקד האזור לקבוע את תחום העיר מעלה אדומים כפי שקבע, והוא הדין לעניין החלטת מועצת התכנון העליונה לאשר את תכנית המתאר. בית המשפט העליון אף דחה את טענת העותרים לפגיעה באינטרסים לגיטימיים של תושבי הכפרים שהעותרים נמנים עימם. בעניין זה כב' השופט מצא קבע: "אינני מתעלם מן האפשרות, שיישום התכנית אכן יביא ליצירת רצף אורבני בין שטח שיפוט של מעלה אדומים לבין מרחבה המטרופוליטאני של ירושלים; ובכך, אולי, תזכינה לקידום, לא רק מטרות כלכליות של מעלה אדומים, אלא גם מטרות כלכליות של ירושלים. אך גם קיומה האפשרי

עמוד: 43
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

של זיקת-גומלין כזאת - שבמערכות היחסים בין כלכלת ישראל לבין כלכלת השטחים שמעבר לקו הירוק אין בה משום חידוש – אינו מקים עילה להתערבותנו. למותר להוסיף, שלאישורה של התכנית ולגבול שטחה של ירושלים, המצוי בריבונות ישראל, אין ולא כלום. משגובש הסדר הקבע, בין ישראל והרשות הפלשתינית, יחול ההסדר גם על שטחה של התכנית".

בית המשפט העליון אף קבע, כי העתירה אינה עוסקת במישור המשפטי אלא המדיני. יפים הם דבריו של כב' השופט חשין: "העתירה שלפנינו - עתירה ציבורית במובהק - מעמידה במרכזה ומעלה לדיון נושא מדיני מובהק, נושא הנתון - מראשיתו ומעיקרו - לאחריותה של הרשות המדינית". דברים אלו יפים באותה המידה גם בענייננו.

21. כעת נסקור את טענות המתנגדים ואת התייחסויות הוועדה, דבר דבור על אופניו.

22. **היעדר רציפות בהרכב הוועדה:** הוועדה דוחה את הטענה. רציפות הרכב הוועדה נשארת בשים לב לכך שבשלושת הדיונים הראשונים בפני הוועדה ישבו מרבית חברי הוועדה, המהווים קוורום נדרש בהתאם לצו בדבר תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), התשל"א-1971, וצו מינוי ואצילת סמכויות של מועצת התכנון העליונה (יהודה והשומרון), התשס"ט-2009: מר לב סטרנין, נציג מנהל לשכת התכנון המרכזית במנהל האזרחי; סא"ל רות ניב, רע"ן תשתית במנהל האזרחי (שישבה בשני הדיונים הראשונים ונבצר ממנה לשבת בדיון ביום 8.11.21), מר אבנר כהן, נציג הממונה על הישובים הישראליים במשרד הפנים; ומר חוסאם ח'יר, קצין המטה לענייני מדידות במנהל האזרחי. בנוסף להם בדיון המשלים ישבה גם גב' ענת עסיס, נציגת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במנהל האזרחי, זאת לאור עזיבתו של מר אהרון סעדון שסיים את תפקידו במשרד הממונה ועל כן נבצר ממנו לשבת בוועדה; וכן עו"ד יונתן דיבון, נציג היועץ המשפטי, זאת לאור העברת שרביט היועץ המשפטי לוועדה מנציגי יועמ"ש אי"ש בפרקליטות הצבאית ליועמ"ש מערכת הביטחון (כנגזרת מהוראות סעיף 5א(ג) לצו בדבר הקמת מינהל אזרחי (יהודה והשומרון) (מס' 947), התשמ"ב-1981, כפי שתוקן במסגרת תיקון מס' 33 לצו מיום 29.5.24).

23. לפיכך, אפילו אם היינו נסמכים על אמות המידה המחמירות החלות על ערכאות שיפוטיות, הוועדה שמרה על אותו הרכב, למעט שעה ששיקולי הנבצרות מנעו את המשך ישיבתו של איזה מהחברים בוועדה (ר' עש"מ 1168/02 פלאח נ' שירות המדינה, פ"ד נו(6) 197, 202 (2002)). הוא ודאי הדין ביחס למוסד תכנון, אשר, בשונה מהרכב בית משפט היושב בהליך שיפוטי, אינו נדרש להתרשם מהעדים ולגבש ממצאי מהימנות, אלא לגבש עמדה מקצועית על סמך טיעונים המונחים בפניו. אימוץ גישה מחמירה ביחס להחלפת חברים במוסדות תכנון אינו מעשי בשל מאפייני ההליך התכנוני, שבין היתר נמשך מטבעו זמן רב (עת"מ (עניינים מנהליים-י-ם) 447/02 קורנפלד נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, פס' 146-149 (בב), 18.2.2004). גם על פי הדין בישראל, חוק התכנון והבנייה אינו מכתוב כלל בדבר "רציפות הכהונה", כפי שניתן ללמוד

עמוד: 44
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

למשל מסעיפים 6א(ה) ו-9(ב) ו-ג(ג) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, שאינם מתנים את הסמכות הרחבה להחלפת נציג במוסד תכנון בהסדר כלשהו של "רציפות כהונה" (ור' לעניין זה הפ' (מחוזי-חיפה) 303/96 אגודת המים כפר ברנדיס בע"מ נ' הוועדה המחוזית חיפה, פד"מ א' (1996/97) 464, 477 (1997)).

24. לעניין זה יודגש, כי בפני כלל חברי הוועדה הנוכחיים הונחו באופן מלא ומסודר כלל הטיעונים שבפי המתנגדים והוועדה המיוחדת, וכן פרוטוקולי הדיונים הקודמים שנערכו בפני הוועדה. כך, שלא עמדה בפני כלל חברי הוועדה – לרבות אלו שבאו תחת חברים קודמים שנבצר מהם להיות חברים בהרכב הנוכחי של הוועדה – כל מניעה מלהמשיך בישיבות לשמיעת ההתנגדויות, תוך התרשמות ישירה מאותם חומרים שעמדו בפני כלל חברי הוועדה גם בהרכבה הקודם, וכך אכן היה.

25. **פרסום התכנית שלא כדיון, וכי מסמכיה נכתבו רק בשפה העברית ולא הערבית:** הוועדה דוחה את הטענה. פרסום התכנית נעשה כדיון לפי חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966 (להלן: "חוק התכנון הירדני"), ובכלל זה פרסום בערבית בעיתונות. נציין שאגב פרסום התכנית הוגשה עתירה על ידי חלק מהמתנגדים עצמם ובאי כוחם, בטענה לגבי חובת תרגום מסמכי תכנית (בג"ץ 5743/20 עסאם פרעון, ראש עיריית עיזריה נ' שר הביטחון). נכון לכתיבת החלטה זו העתירה טרם הוכרעה, אולם יחד עם זאת נציין, כי בהתייחס לסוגיית התרגום לשפה הערבית של מסמכי תכנית גובש על ידי המנהל האזרחי "נוהל תרגום תכניות מסוימות לשפה הערבית" על פיו הוא פועל. מבלי להידרש לשאלה האם תכנית זו עומדת בתנאי הנוהל המחייבים תכנית מסוימות בתרגום מסמכים, נציין כי סעיף 5(א) לנוהל קובע את מועד תחילתו של הנוהל ביום 2.8.22, ואילו סעיף 5(ב) לנוהל קובע את תחולתו של הנוהל על תכניות שטרם נדונו להפקדה במועד תחילתו. תנאי תחולה זה כמובן אינו מתקיים בענייננו בשים לב, כי הדיון להפקדה התקיים בשנת 2012 (ואף פרסום התכנית להפקדה נעשה כבר ביום 5.3.20). לאור האמור, נחזור על כך שהפרסום נעשה כדיון. נוסף, כי על אף שהמתנגדים טענו בהתנגדותם לפגיעה בפרסום וביקשו להאריך את זמן הגשת ההתנגדויות ועל אף שעברה שנה עד לדיון בוועדה, לא הוגשו לוועדה או ללשכת התכנון התנגדויות נוספות או השלמת התנגדויות. הוועדה אף התרשמה שבמסגרת ההתנגדויות, המתנגדים טענו מגוון רחב ועשיר של טענות שונות ביחס לתכנית, עד שנדמה שלא השאירו אבן שלא נהפכה בעניין. כך שהוועדה סבורה שבכל מקרה, ניכר כי שאלת התרגום של התכנית דנן, אינה נושאת עימה השלכה כלשהי על מיצוי הזכויות הדיוניות או המהותיות של המתנגדים.

26. **סתירה בין תכניות המתאר לתכנית:** הוועדה דוחה את הטענה. לפי סעיף 23 (6) לחוק התכנון הירדני, יכולה הוועדה המיוחדת באישור הוועדה המחוזית לקבוע בתכנית תכנון מחדש. יחד עם זאת ניתן לראות כי התכנית שומרת על עקרונות התכנון של תכניות המתאר תוך ביצוע התאמות נדרשות בשל הרזולוציה וקנה המידה השונה בין התכניות, הנובעות מהאופי השונה של כל אחת – תכנית מתארית אל מול תכנית מפורטת, וכן בשל הנסיבות שהשתנו בתכנון האזורי, כגון שטחים ציבוריים שנוספו למרחב התכנון המקומי וכן בשל שינויי תפיסות תכנוניות. יתר על כן, אף בדיון בפני הוועדה ציין אדריכל התכנית, כי התכנית

עמוד: 45
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

משמרת את "רוח תכנית המתאר" בכך ש- 41% מהשטח הוגדרו כשטחים פתוחים, 17% כשטחים ציבוריים פתוחים, וכ- 13.5% כדרכים.

27. בבחינה תכנונית ניתן לראות בתכנית המתאר, כי ייעודי הקרקע בשטח התכנית הם "מגורים", "שטח ציבורי פתוח" ו"פרויקט מיוחד". "פרויקט מיוחד" על פי הקבוע בסעיף 3.1 בפרק ד' להוראות התכנית מיועד עבור "מוסדות ציבור, תרבות ומינהל עירוני, מוסדות אקדמיים, מכוני מחקר ואלמנטים של חינוך גבוה, וכן שימושים נוספים לתועלת החברתית והכלכלית של תושבי מעלה אדומים והאזור". במסגרת התכנית נקבעו שני מוקדים ל"פרויקט מיוחד", שמצטרפים לתכנית מס' 420/4/9 של מתחם מטה המחוז. התפיסה התכנונית שמרה על עקרונות תכנית המתאר, כך שבמוקד אחד יועד רוב השטח כשטח כלל-שכונתי למבני ציבור ובסמוך אליו שטח למוסד, ובמוקד השני, יועד השטח כשטח ציבורי פתוח כלל-שכונתי, שניהם ייעודים ההולמים את עקרונות תכניות המתאר. השימושים הנוספים שהציעה תכנית המתאר לפרויקט המיוחד, הוקמו בפועל במקומות שונים ברחבי תחום העיר מעלה אדומים. יתר הייעודים, "מגורים" ו"שטח ציבורי פתוח", חופפים ברובם לתכנית המתאר מס' 420/4 בהתאמה לרמת הפירוט של התכנון המפורט ולאופי מרקמי הבינוי, תוך התאמה לטופוגרפיה ומזעור הפגיעה בנוף ההררי הטבעי. הדבר נכון גם בייעוד השטחים הציבוריים הפתוחים שעוצבו תוך התחשבות בבינוי ובערוצי הניקוז.

28. מכל האמור, ברי כי אין מדובר בסתירה לתכניות המתאר הקיימות, אלא בעדכון ומימוש של תכניות המתאר בשינויים המחויבים לפי העניין.

29. **צפיפות התכנית נמוכה:** כבכל תכנית, הצפיפות בתכנית נגזרה משיקולים תכנוניים, טופוגרפיים וסביבתיים ייחודיים לשטח, יחד עם האיזון הנדרש בין שטחי המגורים, השטחים הציבוריים הפתוחים ומוסדות הציבור. בדיון המשלים בוועדה הסביר מתכנן מחוז ירושלים של משרד הבינוי והשיכון (יצוין כי משימת ההקמה של העיר מעלה אדומים הוטלה על משרד הבינוי והשיכון עוד על פי החלטת ועדת השרים לענייני בטחון ב/16 מיום 6.11.78), כי השכונה, כחלק מתפיסת התכנון בכל העיר מעלה אדומים, מתוכננת כחלק ממרחב ירושלים. על כן, אחד השיקולים שהשפיע על הצפיפות בתכנית הוא ערכי הנוף בסביבת ירושלים, מתוך רצון לשמר את קו הרקיע עבור המגיעים ממזרח לירושלים, וכדבריו "היה ברור כי התכנית הזו, אם נבנה אותה לגובה, עשויה לפגוע בקו הרכס ההיסטורי של ירושלים. לכן, כשתכננו את מבשרת אדומים הקפדנו שמעלה אדומים, כמו מבשרת (ציון) בצד השני, לא מאיימת על העיר". דבריו אלה הם בקו ישיר ואחיד לדברים שנאמרו עוד בוועדת המשנה להתיישבות בשנת 2012, על ידי מהנדס התכנית ומהנדס הוועדה המיוחדת ולפיהם: "בשלב החלופות שקלנו לשים מגדלים ולהרוויח יותר יח"ד, אבל בגלל השיקול שהתחום התכנית ממוקם ב"שער" של ירושלים, החלטנו לא לאפשר בינוי גבוה אלא ביוני שמתחשב בטופוגרפיה". נציין כי טיעון זה ייחודי לשכונה אפילו בהשוואה לשכונות אחרות בעיר מעלה אדומים

כדוגמת שכונת "ציפור מדבר". עוד הוסבר על ידי מהנדס הוועדה המיוחדת, כי התכנון מותאם לטופוגרפיה ההררית הקיימת בתחום העיר וכן נעשה תוך התחשבות בשיקולים האקוסטיים המצביעים על הכרח בהפחתת היקף הבינוי בסמוך לכביש מספר 1. בהמשך לתפיסת לשכת התכנון כפי שהשתקפה במסגרת ליווי התכנית, מקובלת על הוועדה ההפחתה היחסית בצפיפות הקיימת בתכנית.

30. **התכנית מציעה להקים ישוב חדש במסווה של שכונה נוספת:** הוועדה דוחה את הטענה. ראשית, הסוגיה של הקמת השכונה כבר הוכרעה, אחרי שמיעת התנגדויות רבות, כבר בעצם אישור תכנית המתאר מס' 420/4, וכאמור - העתירה שהוגשה בעניין נדחתה (בג"ץ 3125/98 עימד הנ"ל). מכאן שתקיפה מחודשת, בשלב אישור התכנית המפורטת, של רעיון היסוד על הקמת שכונה במקום המדובר לוקה, לכל הפחות, בשיהוי כבד. שנית, מדובר בעיקרו של דבר בטענה בעלת אופי מדיני, וטענות זהות כבר נדונו ונדחו בפסיקת בית המשפט העליון (בג"ץ 10042/04 נירית – יישוב קהילתי כפרי נ' שר הבטחון (נבו, 21.2.05)). שלישית, הוועדה לא מקבלת את ניסיונות המתנגדים להציג את התכנית כ"גחמה פוליטית" ותו לא. הליך התכנוני שנלווה לתכנית עבר עבודת מטה נכבדה שנפרסה על גבי שנים, בין הוועדה המיוחדת ומתכנניה, משרד הבינוי והשיכון ולשכת התכנון. בהתאם לדבריו של נציג משרד הבינוי והשיכון בוועדות, מעלה אדומים היא רשות מקומית בעלת אופי עירוני מובהק עם כ- 40,000 תושבים כיום. העיר מציעה מכלול שירותים עירוניים מקיפים ומגוונים לתושביה, שמטבע הדברים מחייבים שיפור ופיתוח באופן תמידי – מתחמי תעשייה ומסחר, ריכוז גבוה של מוסדות ציבור עירוניים, לרבות מערכת חינוך, שירותי בריאות, מוסדות תרבות ופנאי, ושירותי שלטון מקומי. תכנית מפורטת זו היא נגזרת טבעית ומתבקשת של תכניות המתאר הנצרכות לשם פיתוח תקין של העיר, בשינויים המתאימים, כפי שפורט במסמכי התכנית וכפי שהוצג בוועדות השונות. הדבר נכון גם בהיבט המוניציפלי והתפקודי, עת השכונה החדשה תהווה עוד אחת משכונות העיר. התכנית צופה פני עתיד ומתעתדת להגדיל את היצע יחידות הדיור בעיר כחלק מהתפתחותה ומהאופק התכנוני שלה. השכונה מתוכננת להתבסס באופן מובהק על מוסדות הציבור והתשתיות הקיימים והמפותחים של מעלה אדומים. התכנון הקיים אינו רואה את השכונה כיחידה תפקודית עצמאית מבחינת שירותים רבים, אלא כשלוחה נוספת של המערכות העירוניות הקיימות. הפרוגרמה התכנונית שהוכנה עבור התכנית מראה כיצד התכנון צופה פני עתיד ונותן מענה לצרכים הבסיסיים של האוכלוסייה בתוך שטח התכנית. היא מציעה הקמת שירותים חיוניים כמו מסחר שכונתי, מוסדות ציבור מוסדות חינוך ושטחים ירוקים פתוחים ופארקים. קיומם של שירותים אלה בתוך השכונה נועד להבטיח את צרכיהם של תושבי השכונה כנדבך משלים למערך העירוני הרחב, אולם אין בו כדי להוות תחליף לכלל השירותים העירוניים הנדרשים לקיום יחידה עירונית עצמאית ונפרדת. מציאות של שכונות המחוברות למרכז העיר באמצעות כבישים ראשיים ומחלפים הוא דבר שכיח במרבית מחוזות התכנון במדינה (שכונת י"א של משרת ציון, שכונת רמות בירושלים, ושכונות רבות נוספות בערים גדולות במרחב גוש דן הממוקמות על צירי תנועה ראשיים המחוברות באמצעות תשתית תחבורתית מבלי להיחשב "יישובים נפרדים").

עמוד: 47
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

31. לאור האמור, הפרוגרמה התכנונית משרתת את הרעיון של שכונה מתפקדת בתוך עיר קיימת, ולא של ישות נפרדת. התכנית מבטיחה כי השכונה תהיה בעלת זהות תכנונית ברורה ותעניק מענה לצרכים יומיומיים, אך תישאר תלויה באופן אינהרנטי ואינטגרלי בתשתית השירותים, המערכות והמוסדות הקיימים של מעלה אדומים. זהו מודל תכנוני מקובל ומוכח להרחבת ערים קיימות תוך שמירה על רצף עירוני ומוניציפלי, והוועדה מצאה שהתכנון של השכונה הוא בעל היגיון תכנוני רב.

32. **התכנית אינה בצמידות דופן.** הוועדה דוחה את הטענה. כאמור למעלה, התכנית היא חלק מתכניות המתאר ומהווה נדבך חשוב במתן מענה לצרכי הפיתוח של העיר מעלה אדומים. בנוסף, בהתאם לנוהל "עיקרון 'צמוד דופן' באזור יהודה ושומרון" (ינואר 2021), כפי שאושר על ידי מועצת התכנון העליונה בישיבתה מיום 17.1.21, הנוהל יחול רק בתכנית המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי. תנאי זה לתחולת הנוהל אינו מתקיים בתכנית, אשר ברובה המוחלט אינה עורכת שינוי ביעודי הקרקע בהתאם לתכניות המתאר. למותר לציין, כי גם לולא האמור דין הטענה בדבר היעדר חיבור שבין השכונה לעיר – היה להידחות, וזאת כעולה מתשובת הוועדה המיוחדת, כי "חיבור השכונה לעיר מתוכנן ב-3 מחלפים וגשרים, קיימים ובשלבי תכנון שונים: מחלף דרומי קיים – משטרת מחוז ש"י, מחלף מרכזי מתוכנן במסגרת שכונת 'ציפור מדבר' ומחלף מזרחי מתוכנן בצומת מישור אדומים".

33. **לא נעשתה מדידה עדכנית:** הוועדה דוחה את הטענה. על גבי המדידה שנעשתה בשנת 2012 נעשה עדכון בשנת 2020, כפי שמופיע על תשריט התכנית שהועלה לאתר מנהל התכנון. גם המדידה וגם העדכון נערכו ונחתמו על ידי מודד מוסמך עפ"י תקנות המדידות (מדידות ומיפוי) התשע"ו-2016. לפי נוהל מבא"ת, כפי שמופיע באתר מנהל התכנון תחת הכותרת "מפת המצב המוצע" (עדכון מיום 2.7.25), מדידה נדרשת להיות עדכנית ליום הגשתה ולשיקול דעת לשכת התכנון לדרוש את עדכון המדידה לפי צורך. לא מצאנו כי חלו שינויים משמעותיים בתוואי השטח של התכנית וכי יש צורך בעדכון נוסף על עדכון המדידה שנעשה בשנת 2020.

35. **העדר תסקיר השפעה על הסביבה:** הוועדה דוחה את הטענה. התכנית לא עומדת בחובת צירוף תסקיר סביבה לפי תקנות בדבר הכנת תסקירי השפעה על הסביבה (יהודה והשומרון), התשס"א – 2001 (להלן: "תקנות הכנת תסקיר"). ראשית, כפי שהוזכר למעלה, ביום 12.4.05 נערך דיון בראשות סגן מנהל אגף תכנון בלשכת התכנון ובהשתתפות סגן קמ"ט איכה"ס ונציגי הייעוץ המשפטי, ובו סוכם כי תוכן חוות דעת סביבתית מקדמית אשר תעסוק בשלוש הסוגיות המרכזיות שעמדו לפני הוועדות טרם אישור הפקדת התכנית, וכי המסמך ייבדק על ידי הקמ"ט ומסקנותיו ייבחנו בוועדת המשנה לאיכה"ס ויוטמעו בהוראות התכנית. חוות דעת זו הוכנה, אושרה והוראותיה הוטמעו בתקנון התכנית, הכל כפי שסוכם ואושר על ידי הוועדות. בנוסף סוכם באותו דיון, כי "בתקופת ההפקדה לתכנית תסקיר ההשפעה על הסביבה יושלם על כל סעיפיו כפי שפורטו בהנחיית קמ"ט איכה"ס". כך הדיון בוועדת המשנה לאיכה"ס מיום 27.7.05, נסוב סביב אישור חוות הדעת המקדמית ואף הודגש כי

עמוד: 48
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

הדיון לא עוסק בתסקיר המשלים. שנית, תקנה 2(ב)(2) לתקנות קובעת במפורש כי כל סוגי התכניות המפורטות בתקנה יחייבו בצירוף תסקיר רק במקרה בו: "מוסד התכנון, קמ"ט איכות הסביבה או נציגו, הדנים בתוכניות אלו, סבורים כי לפעילות תהיה השפעה סביבתית ניכרת החורגת מעבר לתחום המקומי". תנאי זה לא התקיים בענייננו עת התקבלה החלטה על ידי לשכת התכנון וקמ"ט איכה"ס בדבר הכנת מסמך סביבתי.

36. נבקש להתייחס למונח "תסקיר" בו השתמש סגן מנהל אגף התכנון בסיכום שערך בשעתו ונטעים, כי אין הוועדה סבורה שהשימוש במונח היה כמשמעו לפי ההגדרות תקנות הכנת תסקיר. זאת בשל מספר סיבות: ראשית, ועדת המשנה להתיישבות בדיון להפקדה ביום 2.2.05 ובדיון ההמשך ביום 9.3.05 ציינה כי נדרשת "חוות דעת סביבתית" / "מסמך סביבתי", ולא "תסקיר" כמשמעותו בתקנות הכנת תסקיר. שנית, בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתיישבות, ביום 10.3.05, קמ"ט איכה"ס הוציא מסמך הנחיות המופנה ליזם ולוועדה המיוחדת, בו מופיעה דרישה ל"חוות דעת סביבתית". שלישית, בסעיף 1 לסיכום הדיון בראשות סגן מנהל לשכת התכנון ביום 12.4.05 נרשם, כי הדיון עוסק ב"הצעות לביצוע הבחינה של הנושאים הסביבתיים, על בסיס הנחיות ס' קמ"ט איכה"ס לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה". קרי, המילה "תסקיר" שימשה בפי העוסקים במלאכה לתיאור "חוות הדעת הסביבתית" שההנחיות לעריכתה, כאמור, הופצו ביום 10.3.05 על ידי סגן קמ"ט איכות הסביבה, ולא בתסקיר כמשמעותו בתקנות הכנת תסקיר. (יובהר גם, כי גם בישיבת ועדת המשנה לאיכה"ס ביום 27.7.05 עלה בדברי המשתתפים שוב אותו שימוש במילה "תסקיר" לתיאור חוות הדעת הסביבתית שנדרשה על ידי לשכת קמ"ט איכה"ס ביום 10.3.05).

על כן, אין נראה כי סגן מנהל אגף התכנון ביקש לשנות את החלטת ועדת המשנה להתיישבות ואת כוונת קמ"ט איכה"ס ולחייב בתסקיר סביבה שלא התבקש על ידם, אלא נהיר שהוא השתמש במונח זה בהתכוון לחוות הדעת הסביבתית שהתבקשה. חמישית ולמעלה מן הצורך, שימוש במונח 'תסקיר סביבתי' בהתייחס לחוות דעת סביבתית, שאיננה עולה כדי "תסקיר" כמשמעותו בתקנות, הוא דבר שבשגרה בתוך אולמות הוועדות, גם בפי חברי הוועדות עצמם. על כן, הגם שגם בענייננו נעשה שימוש לסירוגין במונח "תסקיר", אין בכך כדי להצביע על שינוי כלשהו שחל בהחלטת ועדת המשנה להתיישבות בדבר הכנת חוות דעת סביבתית.

36. במענה לטענות המתנגדים כי נקבע שעל הוועדה המיוחדת להגיש תסקיר, ענתה הוועדה המיוחדת כי זו נדרשה להגשת חוות הדעת הסביבתית בלבד, ולאחר שזו הוגשה לשביעות רצונם של הוועדות השונות – לא נדרשה בהשלמות מסמכים סביבתיים נוספים. בעניין זה הוועדה אינה מקבלת את טענת הוועדה המיוחדת. כפי שהוסבר למעלה, חוות הדעת שהוגשה על ידי הוועדה המיוחדת הייתה חוות הדעת המקדמית שעליה הסכימו לשכת התכנון יחד עם קמ"ט איכה"ס כשלב ראשון-מקדמי

עמוד: 49
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

בלבד (וסיכומם אומץ בידי ועדות המשנה). ואמנם באותו סיכום נדרש כי יוכן מסמך סביבתי מלא על פי הנחיות קמ"ט איכה"ס. דבר זה ברור גם מפרוטוקולי הוועדות וביניהם הדיון בוועדת המשנה לאיכות הסביבה.

37. בדיון המשלים הוסיפה הוועדה המיוחדת בקשה ולפיה: "באם יוחלט בניגוד לעמדת הוועדה המקומית, להשית עליה השלמת דרישות סביבתיות תבקש הוועדה מאת ועדת המשנה להתנגדויות לקבוע את עיתוי הכנה והגשת מסמכים סביבתיים נוספים בשלב הגשת בקשות להיתרי בנייה [...] יזם התכנית ומגישת התכנית יפעלו בהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה ובלבד שיוסכם על פרק זמן סביר לבדיקה זו, וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויות השיווק".

38. לשם בחינת הבקשה, ביקשה הוועדה את התייחסות משרד קמ"ט איכה"ס. בהתייחסות שהועברה מטעם משרד הקמ"ט נכתב: "מסקנתנו היא כי ניתן לשקול בחיוב את האפשרות לדחיית הגשת השלמת המסמך הסביבתי, זאת בהינתן שיוגש ויאושר טרם לקבלת היתר החפירה לשכונה". משרד הקמ"ט הדגיש כי מדובר בהחלטה חריגה ובשל נסיבות העניין, ובכלל זה – קיומם של פרקים רלוונטיים בחוות הדעת המקדמית אשר עסקו בשלוש הסוגיות הבסיסיות, ובכפוף לעדכוןם (כך שהבחינה של יתר הסוגיות הסביבתיות, מעבר לשלוש הסוגיות האמורות, אינה מעיבה על אישור התכנית ואינה צפויה להביא לשינוי מהותי בהוראותיה, אלא בעיקר להשלים, ככל שיידרש, הנחיות שיהיו רלוונטיות בשלב ההקמה והאכלוס של השכונה); המסמכים הסביבתיים שהוגשו במסגרת תכנית שכונת "ציפור מדבר" הסמוכה, כאשר מחלקם ניתן להסיק מסקנות מסוימות גם ביחס לתכנית; הטמעת הנחיות בהוראות התכנית להשלמת המסמך הסביבתי כפי שנקבעו על ידי משרד קמ"ט איכה"ס בשנת 2005; וקיום תנאים בהוראות התכנית שלפיהם קודם למתן היתר ייסגרו המחצבה ומתקן הוויסות. עוד נוסף בהתייחסות משרד קמ"ט איכה"ס כי בנוסף לאמור יש לבצע השלמות סביבתיות נוספות בנושאים הבאים: אקולוגיה ושטחים פתוחים, הידרולוגיה וניקוז, שפכים וביוב, איכות אוויר, רעש, שיקום נופי, מחצבה, וקו מתח עליון. להתייחסות צורף נספח עם פירוט כל ההנחיות הנדרשות.

39. לאחר בחינת בקשת הוועדה המיוחדת ולאור המלצת משרד קמ"ט איכה"ס, הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתיישובות לקבל את הבקשה, ולקבוע כי הגשת מסמכים סביבתיים נוספים תושלם עד לשלב הגשת בקשות להיתרי בנייה, בהתאם להנחיות קמ"ט איכה"ס ובאישורו וכפי שיפורט בהמשך.

40. השפעה סביבתית שלילית של המחצבה ומתקן טיהור שפכים (מט"ש) על התכנית: במסגרת הדיון המשלים ובמענה לטענות המתנגדים פנתה הוועדה המיוחדת לעניין המחצבה: "להורות לעורכי תכנית המחצבה להוסיף סעיף בהוראות תכנית מפורטת מס' 52/9 למחצבה, בין היתר בדבר השלבויות לסגירתה ושיקומה של המחצבה, בהתאם להתנגדות שהגישה הוועדה המקומית מעלה אדומים לתכנית המחצבה וכמפורט להלן: 1) עבודות החציבה יסתיימו בתוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית

עמוד: 50
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

מפורטת מס' 420/4/10. 2) עבודות השיקום והפיתוח הנופי יסתיימו בתוך שלוש שנים ממועד מתן תוקף לתכנית מפורטת מס' 3420/4/10) אזורים בהם הסתיימה החציבה ישוקמו תוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית זו". נראה שבבקשת הוועדה המיוחדת יש ליתן מענה לטענות המתנגדים לעניין זה.

41. בעניין זה ובהתאם להמלצת משרד קמ"ט איכה"ס, הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לקבוע כי תנאי לאכלוס יהיה סגירת המחצבה והפסקת פעילות המתקנים בה בהתאם לבקשת הוועדה המיוחדת, או לחילופין, ביצוע בדיקות איכות אויר ורעש אשר יוכיחו, להנחת דעתו ובכפוף לאישורו של קמ"ט איכה"ס, כי אין מפגעים סביבתיים המגבילים אכלוס.

42. לעניין הטענה בדבר השפעה שלילית של המט"ש, הוועדה המיוחדת הציגה במענה מטעמה, כי לא קיים מט"ש בתחום התכנית. יחד עם זאת בתחום התכנית קיים מתקן ויסות, אשר לעומת מט"ש אינו מבצע טיפול בשפכים כי אם קדם טיפול ומטרתו העיקרית הינה ויסות לחץ הזרימה של השפכים בצנרת לכיוון המט"ש האזורי שנמצא מחוץ התכנית ובמרחק רב ממנה. לכך הוסיפה הוועדה המיוחדת: "עם זאת ולמען הסר ספק, ממליצה הוועדה המקומית לוועדת המשנה להתנגדויות להוסיף סעיף בהוראות תכנית 420/4/10 מוצע כי: תנאי לתחילתן של עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית הוא הפקדת תכנית למתקן ויסות. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים ו/או מבנה ציבור בתחום התכנית הוא תחילתן בפועל של העבודות להקמת מתקן הוויסות. תנאי לאכלוס הוא השלמת בנייתו של מתקן הוויסות וחיבורו למערכת הראשית. יחד עם זה, בהתחשב בשינויים החלים מעת לעת, צריך שתינתן סמכות לוועדה המקומית לאפשר שינוי השלבויות הנ"ל, וזאת בתיאום עם מבט"ו\או הגיחון ובאישור קמ"ט מים, לעניין העתקת מתקן הויסות".

43. בעניין זה ובהתאם להמלצת משרד קמ"ט איכה"ס, הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לקבוע כי הפקדת התכנית למתקן ויסות תהיה תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות הפיתוח בתחום תכנית זו, וכי תנאי לאכלוס, יהיה השלמת בניית מתקן הוויסות וחיבורו למערכת הראשית וכן כי תנאי להיתר חפירה הוא אישור ממפעיל המט"ש בדבר זמינות קיבולת לקליטת השפכים הצפויים.

44. תכנית אינה נסמכת על פרוגרמה מספקת: הוועדה דוחה את הטענה. המתנגדים מעלים טענות כנגד ההצדקה לקידום התכנית ומסבירים זאת על ידי נתוני גידול האוכלוסייה בעיר ושלב מימוש תכניות קיימות. ההנחה המובלעת בטענות אלו היא כאילו יש להקפיא את הליכי התכנון במרחב מסוים עד למיצוי המוחלט (או כמעט מוחלט) של פוטנציאל האכלוס של התוכניות המאושרות, היא הנחה שהוועדה אינה מקבלת, ועומדת בסתירה למושכלות יסוד בעולם התכנון. השתכנענו שהחזון התכנוני שהוצג לנו על ידי מהנדס הוועדה המיוחדת והיזם מבטא ראייה תכנונית ראויה של עתיד המרחב המדובר, ומדובר בראייה שצופה פני עתיד ומתעתדת להגדיל את היצע יח"ד של העיר כחלק מהתפתחות העיר ומהאופק התכנוני שלה. חזון זה הושפע,

כפי שהוסבר בדיון המשלים, מכך שלא היה בעיר פרויקט בנייה משמעותי מאז שנת 2009, ובהתאם – משנה זו ואילך ניכרת עצירה בקצב צמיחת האוכלוסין שאפיין את העיר עד אז. חזון זה, ראשיתו בתכניות המתאר והבאתו לידי מימוש בתכניות שיצאו מכוחן. כך בתכנית זו וכך בתכניות שבונות "ציפור מדבר".

45. נציין בהקשר זה, כי חשיבות לא מבוטלת נודעה לתפיסת הצרכים התכנוניים של שטח המצוי בתחום של רשות מקומית מסוימת, כפי שהיא מגובשת ומוצגת על ידי הרשות המקומית המוסמכת שבידיה הופקד הניהול המוניציפלי של השטח הקונקרטי. לעניין זה, מקובל שסמכויות התכנון המסורות לוועדה המיוחדת הן חלק ממארג הסמכויות הדרוש לניהול אפקטיבי של רשות מקומית (שרית דנה, שלום זינגר, דיני תכנון ובנייה, 132 (2015); וראו גם סעיף 4(א)(5) לכתב מינוי ועדות תכנון מיוחדות (מועצות מקומיות ומועצות אזוריות) (יהודה והשומרון), התשס"ח-2008).

46. מטבע הדברים, הליכי התכנון הם הליכים צופי פני עתיד, ובעת שמוסד תכנון מתבקש לקדם הליכי תכנון, מחובתו להביא בחשבון את הצפי להתפתחותו העתידית של היישוב והמרחב הרלוונטי (ע"מ 319/05 בונשטיין נ' המועצה המקומית זיכרון יעקב, פס' 15 (נבו, 1.2.2007)). עמד על כך בית המשפט העליון בעניין בג"ץ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז תל אביב, פ"ד מז(5) 573, 582 (1993): "תוכנית כזאת, לפי מטרתה והיקפה, אינה מיועדת לספק רק את צורכי ההווה המוגבלים, אלא גם את צורכי המחר המתחדשים, ושיקולים הצופים פני עתיד חזקה שהובאו בחשבון על-ידי מגישי התכנית ונשקלו גם על-ידי רשויות התכנון בגדר הליכי אישורה".

47. עוד נפנה לקביעת בית המשפט העליון במסגרת בג"ץ 7590/14 "במקום" מתכננים למען זכויות תכנון נ' ועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה במינהל האזרחי, פס' 14 (נבו, 10.8.2015): "תכליתו האובייקטיבית הקונקרטית של חוק התכנון הירדני, ברמת הפשטה גבוהה, היא לאפשר הסדרה תכנונית של האזור", וכנגזרת מכך, אחד מהתפקידים המרכזיים של מוסד תכנון, לצד יתר האיזונים שעליו לערוך ויתר השיקולים הרלוונטיים שיש לשקול, הוא לוודא שהתכנון המוצע שמוצג עולה בקנה אחד עם המגמות הראויות של ההסדרה התכנונית העתידית של האזור (זאת אף בשים לב לקושי האובייקטיבי הנובע מהעדר תכנון אזורי מקיף של האזור (בג"ץ 7590/14 "במקום", שם)).

48. אחרי בחינת הדברים, מצאנו שהתכנית ראויה בהחלט מבחינה תכנונית, שהיא מספקת מענה ראוי לצרכים הציבוריים הרלוונטיים של המרחב, ושיקדומה ואישורה אינם כרוכים בפגיעה (לא כל שכן בפגיעה בלתי-ראויה או בלתי-מידתית) באוכלוסיות האזור.

עמוד: 52
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

49. נעיר, כי מדברי המתנגדים משתקף בלבול וערבוב-מושגים בין 'דף הרקע לתכנון התכנית' לבין 'הפרוגרמה לשטחי ציבור', וחלק מטענותיהם בעניין מתייחסות לדף הרקע הנקרא בפיהם "פרוגרמה" על אף כותרתו ותוכנו. ייתכן שבלבול זה נבע מטעות בהעלאת הקבצים בלשכת התכנון לאתר מנהל התכנון, שבו נכנס מסמך דף הרקע בין הדפים של הפרוגרמה לשטחי ציבור. לאחר ששמה לב לכך, לשכת התכנון תיקנה את הקובץ. כך או כך, פרוגרמה לתכנית היא כלי תכנוני-מקצועי ולא-סטטוטורי, שבאמצעותו בוחנים את כמות השטחים שנדרש להפריש עבור מבני ציבור ושצ"פים לצורך מתן מענה לכמות יח"ד שהתכנית מציעה. הפרשת השטחים למבני ציבור ולשצ"פים שעל בסיסה הופקדה התכנית, הוכנה בשנת 2004. בשנת 2020 נעשתה בדיקה עדכנית לבחינה האם ישנו צורך בהקצאת מגרשים ציבוריים נוספים, זאת לאור עדכון "המדריך להקצאות שטחים לצורכי ציבור" של מנהל התכנון אשר מנחה מקצועית את לשכת התכנון באיו"ש. בהתאם לתוצאות הבדיקה נמצא כי בתכנית יש די שטחי ציבור ושצ"פים, ולא נדרש לעדכן אותה.

50. **התכנית הופכת את כביש מספר 1 מכביש ארצי לכביש פנימי, ובכך עלולה להביא להטלת מגבלות על שימוש בו על ידי תושבי האזור (בעת הצבת מחסומים ביטחוניים):** הוועדה דוחה את הטענה. בניגוד לנטען על ידי המתנגדים, התכנית אינה משנה את מעמדו של כביש מספר 1 אלא מותירה אותו באותו מעמד כדרך ראשית עם גישה לכל המחלפים הקיימים והמתוכננים. הוועדה מתנערת מרמיזות המתנגדים על אפליה ואינה מקבלת את הנחת המוצא של המתנגדים כאילו והצבת מחסומים ביטחוניים להגנה על תושבי המדינה היא דבר שלילי, וטוב היה אילו הדברים לא נאמרו.

51. במסגרת המענה להתנגדויות ביקשה הוועדה המיוחדת כמענה על טענה זו, ובלשונו: "על מנת להסיר את חשש המתנגדים ולקבע ולשמר את מעמדו של כביש מס' 1 ככביש ארצי, מבקש יזם התכנית (משהב"ש) בתיאום עם הוועדה המיוחדת מוועדת המשנה להתנגדויות לאמץ את הוראות תכנית 420/1/7/59/1 ולהוסיף סעיף בהוראות תכנית 420/4/10 המגדיר כי, לעניין המחלף ותצורתו הסופית וככל שיידרש, יגברו הוראות התכנית שבתוקף 420/1/7/59/1 על הוראות תכנית זו. בכך יישמר מעמדו של כביש מספר 1 ככביש ארצי חיצוני לעיר מעלה אדומים ותשופר מערכת התנועה לכלל המשתמשים בדרך".

52. לצד האמור, קיימת חפיפה בין שטח התכנית עם שטח תכנית מס' 824 – כביש מספר 1, כך שחלק קטן מהשטחים הפתוחים בתכנית חופף עם השטח האסור לבניה ובתחום קווי הדיקור של הכביש של תכנית מס' 824. בנוסף, קיימת חפיפה בין שטח התכנית עם שטח תכנית מס' 420/1/7/59/1, בשטח המיועד למחלף המשרת את שתי התכניות. לאור זאת יש לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבולות תכנית מס' 824 ו- 420/1/7/59/1.

53. **התכנית מעמיסה על קיבולת כביש מספר 1:** הוועדה דוחה את הטענה. במסגרת אישור תכנית "ציפור מדבר" נעשתה בדיקה של ההשלכות התחבורתיות (בה"ת). בבדיקה זו נבחנה השפעת תוספת יח"ד במעלה אדומים והשפעתה על מערך הדרכים

עמוד: 53
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

והצמתיים הסמוכים, ובכללם כביש מס' 1. הבה"ת הכין תרחיש לשנת היעד 2040, בו נבחנו תפקוד הצמתיים לאחר אכלוס 8,700 יח"ד אשר כללו, בין היתר, את יח"ד שבתכנית ובתכנית מס' 420/4/10 הסמוכה. התכנית הובאה לבחינתו של קמ"ט תחבורה בשנת 2022 והוא קיבל את המלצות הבה"ת בעניינה. נציין כי המתנגדים לא הביאו שום חוות דעת לעניין ההשפעה של עומסי התנועה העתידיים על הכביש.

55. **פגיעה באוכלוסיית תושבי האזור:** הוועדה דוחה את הטענות, אשר ברובן בעלות אופי מדיני-פוליטי שנטענו בצורה כוללת ובעלמא. שטח התוכנית המוצע נמצא בתחומי תכניות המתאר של מעלה אדומים המאושרות כבר עשרות שנים ובהתאם להן אושרו עם השנים עוד תכניות רבות. על כן, אין באישור תכנית זו כל שינוי מהותי ביחס לשטח התכניות המאושרות זה כבר, ונכון היה להעלות טענות אלו במסגרת ההליך התכנוני של אותן תכניות. נדגיש כי התכנית, שנדרשת להיות מושפעת ומוכרעת על פי שיקולים תכנוניים וענייניים בלבד מבלי שעובדת בנייה ללא היתר תשמש נימוק לעיכוב בתכנון, לא מבקשת לפגוע בשום מבנה, דרך או כל סוג אחר של בינוי חוקי או התיישבות חוקית, זאת למעט השינויים המופיעים בהוראות התכנית.

56. **הגבלת גישה לתושבי האזור למתחם מטה המחוז:** הוועדה דוחה את הטענה. התכנית איננה מונעת גישה למתחם מטה המחוז. יש לציין כי מתחם מטה המחוז תוכנן כשלב ראשון מתוך התכנית המקורית, מתוך ראייה שלפיה בסמוך למתחם מטה המחוז תיבנה שכונת מגורים, והדברים אף לובנו בדיון ייעודי שהתקיים בוועדת המשנה להתיישבות ביום 9.3.05. לבסוף תכנית מתחם מטה המחוז קודמה כתכנית נפרדת כפי שנכתב לעיל. למתחם מטה המחוז קיים כביש אחר אשר מתחבר לכביש מספר 1 ואינו בא במגע עם שטח התכנית.

57. **התכנית תפגע באפשרויות הפיתוח לאוכלוסיית תושבי האזור ותושבי מזרח ירושלים גם ברמה המדינית:** הוועדה דוחה את הטענות. לא ראינו בטענות אלו כטענות במישור התכנוני. המתנגדים מכבירים בטענות בעלות אופי מדיני אשר אין לוועדה הסמכות או הכלים לבחון אותן ולדון בהן. תמוה בעיניי הוועדה איך מבקשים המתנגדים לתכנן ולפתח בקרקע התכנית, אשר יועדה בשתי תכניות המתאר להתרחבות העיר מעלה אדומים. בעניין זה נפנה לדברים שנפסקו בבג"ץ 8824/13 כפר הס מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' שר הפנים (נבו, 25.6.16): "קשה שלא להתרשם כי עתירת טירה מכוונת יותר נגד מה שאין בתכנית המחוזית מאשר כלפי מה שיש בה".

58. **התכנית תפגע בפיתוח ירושלים כעיר וכמטרופולין, כמו-כן היא סותרת את מתווה הפיתוח של ישראל – חיזוק המטרופולין והפריפריה:** הוועדה דוחה את הטענות. לא מצאנו בטענות אלה ממש, המתנגדים אינם מביאים שום הוכחה לדבריהם, טוענים בעלמא בעניין סוגיות מורכבות ואף סותרים את דבריהם-שלהם בסעיפים אחרים.

עמוד: 54
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

59. **פגיעה בזכות השימוע בדרישה לקבלת מסמכים:** הוועדה דוחה את הטענה. לשכת התכנון העלתה לאתר הלשכה את כל המסמכים שבאפשרותה להעלות, זאת להוציא מסמכים שאינם ברשותה או מסמכים המוגדרים פנימיים לעיני הוועדה ולה בלבד. נציין כי בקשה זו מהוועדה התבקשה גם דרך בג"ץ 3832/20 שציינו המתנגדים ועל ידי ב"כ המתנגדים עו"ד גאברין. מועצת התכנון העליונה הייתה אחד המשיבים אשר הגישו תשובה מנומקת לעתירה. העתירה נדחתה על הסף על ידי בית המשפט נוכח קיומו של סעד חלופי. המתנגדים אינם מזכירים עתירה נוספת שהוגשה על ידם. נוסף, כי בכתב התשובה נכתב במפורש כי "כלל מסמכי התוכניות עומדים לעיון הציבור בלשכת התכנון המרכזית בבית אל, ללא תשלום". על דברים אלה חזר גם בית המשפט בהחלטתו. ככל הידוע לוועדה לאחר בדיקה עם לשכת התכנון, המתנגדים לא פנו ללשכה בבקשה נוספת כלשהי לעיין במסמכים.

60. **חוסר במסמכי תכנון נדרשים ומקובלים:** הוועדה דוחה את הטענה. לשכת התכנון ליוותה את התכנית, ועל סמך בדיקותיה הנחתה את היזם באשר למסמכים אותם נדרש להגיש במסגרת ההליך התכנוני.

61. **התכנית פוגעת בערכי טבע וסביבה:** הוועדה דוחה את הטענה. התכנית נבדקה על ידי קמ"ט שמורות טבע, שבין היתר ערך סיור בשטח על ידי אקולוג היחידה והפקח האזורי. ממסקנותיהם עולה כי שטח התכניות (התכנית שבפנינו ותכנית השכונה הסמוכה המקודמת במקביל) וסביבתן מהווה מרחב מחייה של הצבי הישראלי ובעלי חיים נוספים החיים באזורי בתות. כמו כן הצומח המאפיין את הגבעות הוא בתת ספר של סירה קוצנית ועשבונים חד שנתיים. יחד עם זאת, על פי ממצאיהם השטח סובל מהפרות רבות – פעילות רעייה אינטנסיבית, מאהלי בדואים וצמחיה פולשת רבה, ולכן אין מצדם התנגדות לקידום התכנית. יחד עם זאת קמ"ט שמורות טבע ממליץ לוועדה לערוך 3 סוגי סקרים שיוכנו בתיאום עם יחידתו: סקר ציפורי שיר, סקר יונקים גדולים וסקר מכרסמים. בנוסף במסגרת התכנון המפורט יינתן מענה למעברי בעלי חיים, תאורה ידידותית לסביבה והשאררת הנחלים כמסדרונות פתוחים.

63. **אי קיום נוהל שיתוף תושבי האזור:** הוועדה דוחה את הטענה. התכנית נמצאת בתוך תחום השיפוט של הוועדה המיוחדת מעלה אדומים, ועל כן שיתוף ציבור בהתאם לנוהל שיתופם של תושבי האזור בהליכי התכנון כלל אינו נדרש בתכנית מסוג זה. מכל מקום, ועל אף האמור, ניתנה הזדמנות לציבור הרחב לשטוח בהרחבה את הטענות ביחס לתכנית. ועדה זו שמעה ובחנה טענות אלה ברוב קשב.

עמוד: 55
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

ד. סוף דבר

64. לאחר ששקלנו את טענות המתנגדים אשר נטענו בפנינו בהרחבה, הגענו לכלל מסקנה כי יש לדחות את ההתנגדויות.

71. כפי שהוסבר באריכות קודם, לאור ההתנגדויות ובקשות הוועדה המיוחדת, ביקשה הוועדה את התייחסות משרד קמ"ט איכה"ס. התייחסות זו הועברה לוועדה יחד עם המלצות מפורטות לתיקונים והטמעת סעיפים בהוראות התכנית. לאחר שבחנה את התייחסות, מצאה הוועדה כי ההמלצות אינן משנות את התכנית כפי שהופקדה ואין בהן לפגוע במאן דהוא.

72. לאור האמור, הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לקבל את המלצות השינויים של משרד קמ"ט איכה"ס, כפי שיפורט להלן:

1) לקבוע כי תנאי לאכלוס יהיה סגירת המחצבה והפסקת פעילות המתקנים בה בהתאם לבקשת הוועדה המיוחדת, או לחילופין, ביצוע בדיקות איכות אויר ורעש אשר יוכיחו, להנחת דעתו ובכפוף לאישורו של קמ"ט איכה"ס, כי אין מפגעים סביבתיים המגבילים אכלוס.

2) לקבוע כי הפקדת התכנית למתקן ויסות תהיה תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות הפיתוח בתחום תכנית זו, וכי תנאי לאכלוס יהיה השלמת בניית מתקן הוויסות וחיבורו למערכת הראשית וכן כי תנאי להיתר חפירה הוא אישור ממפעיל המט"ש בדבר זמינות קיבולת לקליטת השפכים הצפויים.

3) לקבוע כי הגשת מסמכים סביבתיים נוספים תושלם עד לשלב הגשת בקשות להיתרי בנייה:

א. תנאי להיתר חפירה ועבודות פיתוח יהיה הכנת מסמך סביבתי ואישורו על ידי קמ"ט איכות סביבה. המסמך יוכן על פי הנחיות קמ"ט איכות סביבה. המסמך יכלול בין היתר הנחיות לביצוע בדיקות איכות אוויר, אקוסטיקה, מזעור מפגעים נופיים, ביצוע סקרים אקולוגיים, ניהול מי נגר עילי וניקוז, קרינה ועוד).

ב. תנאי להיתר חפירה ועבודות פיתוח יהיה הכנת תכנית נופית להסתרת מפגעים נופיים ממראה המחצבה במקומות הרלוונטיים ועל פי הצורך.

ג. תנאי להיתר חפירה ועבודות פיתוח יהיה הכנת סקרים אקולוגיים בתיאום עם קמ"ט שמורות טבע: (1) סקר ציפורי שיר – בפברואר ובמאי ע"י צפר. (2) סקר יונקים גדולים – מסלולי ספירה של צבאים ורישום מיקומם. (3) סקר מכרסמים – 2 לילות לכידה. ובנוסף בתכנון המפורט יינתן מענה למעברי בעלי חיים, תאורה ידידותית לסביבה והשארת הנחלים כמסדרונות פתוחים.

עמוד: 56
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

73. במסגרת ההתייחסות הומלץ גם על החלפת הנחיות קיימות או הוספת מספר הנחיות גנריות לפרקים ה', ו', ז' להוראות

התכנית, כפי שיפורט להלן:

יב. מניעת מפגעים בזמן ההקמה

10. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת

הבנייה. התכנית תוגש לאישור קמ"ט איכות סביבה והרשות הסביבתית המוסמכת.

11. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בנייה של המשרד להגנת

הסביבה מיום 8.7.15 או תיקון התקף.

12. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יהיה הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות.

יג. עודפי עפר ומחנות התארגנות

13. כתנאי למתן היתר בנייה, יוגש לקמ"ט איכה"ס מאזן עודפי עפר של התכנית, לרבות, תשריטים וחתכים,

פירוט כמויות ופילוג חומרי החפירה, פירוט כמויות בהן ייעשה שימוש חוזר בתכנית, מקום לאחסון זמני,

פירוט פתרונות לסילוק והטמנה / שיקום ומילוי.

14. כתנאי למתן היתר בנייה, יוגש לקמ"ט איכה"ס הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין

ועודפי עפר.

15. עבודות התשתית והעפר בשטח התכנית יצומצמו לתחום המינימאלי המתחייב.

16. טרם תחילת העבודות יש לגדר את מחנות הקבלן, החניונים, מבנים יבילים, ואת שטחי ההתארגנות בגדר

קשיחה. מיקומם יהיה בשטח התכנית בלבד.

17. יש להימנע מכל פעילות ופגיעה בתכסית השטח הטבעית/המקורית (קרקע, צמחיה וכו') מחוץ לשטח

התוכנית: לא תותר שפיכת פסולת ועודפי עפר מעבר לגבולות התוכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה

הטבעיים.

18. כל שטח שיופר במהלך העבודות שאינו מיועד להיות מבונה (שטח שמצבו הטבעי הופר על ידי עבודות

עפר ופיתוח), ישוקם ויושב למצבו הקודם.

יד. מניעת מפגעי ראדון

3. תנאי להיתרי בנייה בשטח התכנית יהיה הגשה ואישור תכנית למניעת שפיכת גז ראדון מהקרקע לאיגוד

ערים לאיכות הסביבה יהודה.

4. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה כתנאי למתן היתר בנייה.

טו. שפני סלע / לישמניה

3. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה

למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים.

עמוד: 57
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

4. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המגאר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים ובסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה – מרץ 2011).

טז. אקוסטיקה - תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות על מנת לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

יז. תאורה

3. ככל הניתן, ובכפוף לשיקולי בטיחות וביטחון, לא תתבצע הארה ישירה של השטחים הפתוחים. תכנון התאורה יתבצע בתאום עם קמ"ט שמורות טבע.

4. תאורת הכביש או התאורה ההיקפית הגובלת בשטחים פתוחים, תמוקם בשוליים הגובלים בשטח הפתוח כשהיא מופנית לעבר הכביש, או אל פנים שטח התכנית, תוך צמצום מרבי של זליגת אור אל השטחים הפתוחים.

יח. שימור מי נגר

5. יותרו שטחים לחדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל בשיעור שלא יפחת מ-20%. לחילופין, יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. מערכת הניקוז בכל שטחי התוכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה מקטינת נגר, לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

7. תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך למתקני החדרה, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.

8. תכנון כבישים וחנויות יעשה תוך שילוב רצועות שטח בעלות יכולת ספיגה וחדירת מים, בעזרת חומרים נקבוביים וחדירים.

יט. מינים פולשים

4. לפני תחילת העבודות, יש לבער את כל הצמחים הפולשים בתחום העבודות וסביבו, כדי למנוע התפשטותם כתוצאה מהעבודות. הטיפול המקדים בצמחים הפולשים יעשה בהתאם להנחיות קמ"ט שמורות טבע.

5. במהלך ולאחר סיום עבודות ההקמה יבוצע ניטור וביעור צמחים פולשים.

עמוד: 58
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 06/08/2025

6. ביעור צמחייה פולשנית – תוכנית למניעה של הפצת צמחייה פולשנית תוכן על ידי אקולוג בשלב התכנון המפורט ותיכלל במכרז עבודות העפר. התוכנית תוגש לאישור קמ"ט שמורות טבע.

כ. שיקום נופי

6. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
7. את השטחים הירוקים בתחומי התכנית יש לפתח על ידי שתילה צמחיית האזור הטבעית. תכנית השתילה תבוצע בליווי אגרונום.
8. את קו המגע בין השטח הפתוח לשטח הבנוי יש לטשטש על ידי נטיעת עצים ושיחים אופייניים למקום.
9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
10. כל תכנית פיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבנייה וכו') אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול נספח נופי אשר יוכן על ידי אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.

כא. שפכים

4. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילות יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה.
- כב. ערכי טבע - ממצאי סקר צומח מפורט יוטמעו בהוראות מכרז ראשון לעבודות עפר. שטח שיימצאו בו ערכי טבע מוגנים ישוחרר לפיתוח רק באישור קמ"ט שמורות טבע, לאחר שיבוצעו פעולות לשימור או להעתקה (ככל שיידרשו) על ידי קבלן העתקות מאושר על ידי קמ"ט שמורות טבע.

74. עוד תמליץ הוועדה לוועדת המשנה להתיישבות להורות על התיקונים הנוספים הבאים:

- (1) לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבולות תכניות מס' 824 ו- 420/1/7/59/1.
- (2) להסיר את ייעודי הקרקע של המצב הקיים מתשריט מצב מוצע.
- (3) לתקן בסעיף 14 "לשטח ציבורי פתוח" את הגדרת הצבע מירוק לירוק בהיר, זאת בהתאם למקרא התשריט.
- (4) לתקן בסעיף 16 "שטח פתוח" את הגדרת הצבע מירוק בהיר לירוק, זאת בהתאם למקרא התשריט.

75. בנוסף תמליץ הוועדה, כי תנאי לפרסום למתן תוקף יהיה קבלת אישורו המחודש והטמעת הנחיותיו של קש"צ, ושל קבלת אישורו המחודש של קמ"ט תחבורה.

עמוד: 59
תאריך: 13/08/2025

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 06/08/2025

76. כלל התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית יהוו תנאי לפרסום לתוקף.

77. סוף דבר, הוועדה מוצאת לדחות את כלל הטענות שעלו בהתנגדות וממליצה לוועדת המשנה להתיישבות לאשר את התכנית לתוקף בכפוף לתיקונים כמפורט לעיל.