



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים

22 יולי 2009

עת"מ 452-08 עלי מאג'ד נ' ועדת ערר מחוזית מחוז צפון ואח'

בפני כבוד השופט א' קיסרי

עלי מאג'ד

עותר

נגד

- משיבים
1. ועדת ערר מחוזית מחוז צפון
 2. ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
 3. ועדה מקומית לתכנון ובניה משגב

1

פסק דין

2

3 זוהי עתירה מינהלית המכוונת כלפי החלטתה של המשיבה 1 (בהתאמה "החלטה", "ועדת הערר")
 4 מיום 18.2.08, שלפיה נדחה ערר שהגיש העותר כנגד החלטת המשיבה 2 ("גבעות אלונים") מיום
 5 31.10.07, אשר דחתה את בקשת העותר להיתר להקמת דיר צאן על המקרקעין הידועים כחלקה 6
 6 בגוש 17607 ("המקרקעין") בכפר כאוכב אבו-אל-היגיא.

7

8 הרקע לעתירה הוא פניית העותר, שהוא הבעלים של חלק מן המקרקעין, למשיבה 3 ("משגב") ביום
 9 22.1.06 בבקשה שזו תיתן לו היתר לבניית דיר צאן. ביום 17.4.07, לאחר שדנה בבקשה, החליטה
 10 משגב לאשרה בתנאים. בעוד העותר פועל למילוי התנאים לשם קבלת היתר הבנייה המבוקש,
 11 התפרסם צו התכנון והבנייה (גבעות אלונים) התשס"ז-2007 ("צו התכנון"), שעל פיו הועברו
 12 המקרקעין מתחום הסמכות של משגב לתחום הסמכות של גבעות אלונים. האחרונה התכנסה ביום
 13 4.11.07 על מנת לדון בבקשתו של העותר והחליטה לדחותה. על החלטה זו של גבעות אלונים הגיש
 14 העותר ערר לוועדת הערר, והיא קיבלה ביום 18.2.08 את ההחלטה שכנגדה מכוונת העתירה.

15

16 מעיון בהחלטה עולה כי זו התקבלה ברוב דעות, בעוד דעת המיעוט סברה שראוי לקבל את הערר
 17 בעיקר מן הנימוק שהעותר עמד על סף השלמת התנאים שנדרשו ממנו על פי החלטתה של משגב, וכי
 18 רק בשל שינוי מוסד התכנון המוסמך לתת את ההיתר, ובלא כל שינוי בנסיבות, נדחתה בקשתו על
 19 ידי גבעות אלונים. דעת המיעוט סברה כי יש בכך פגיעה ממשית ובלתי מוצדקת בזכויותיו של
 20 העותר.

21

22 דעת הרוב סברה כי יש לדחות את הערר משיקולים תכנוניים. על פי דעה זו, השטח שבו מדובר הוא
 23 בעל רגישות נופית גבוהה והבנייה שמבקש העותר לבצע תפגע בנוף הפתוח, והעובדה שבעבר ניתנו
 24 היתרים לבנות בשטח זה אינה מצדיקה את מתן ההיתר אף במקרה הנוכחי. לכך הוסיפה דעת הרוב
 25 את הנימוק שאם יתקבל הערר לא תוכל גבעות אלונים למנוע מתן היתרי בנייה בשטח הסמוך לשטח
 26 שבו מדובר, ובכך יש סכנה למגמות התכנון שנקבעו בתכניות החלות על השטח, היינו תמ"א 35
 27 ותמ"מ 2 (תיקון 9).

1 מתוך 5



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים

22 יולי 2009

עת"מ 452-08 עלי מאג'ד נ' ועדת ערר מחוזית מחוז
צפון ואח'

- 1
2 טענתו העיקרית של העותר היא כי הדיון בוועדת הערר וההחלטה שניתנה בסופו הם תוצאה של
3 השתלשלות עניינים אקראית, שמקורה אך ורק בשינוי מוסד התכנון והעברת הסמכות ממשגב
4 לגבעות אלונים, ומבלי שהעותר פעל או חדל מלפעול באופן כלשהו שהצדיק את התוצאה ואת המצב
5 שאליו נקלע. טענת העותר היא כי אין זה מתקבל על הדעת שזכויותיו תקבענה על ידי אירועים
6 אקראיים מעין אלה, וכי למעט עניין פעוט ערך הנוגע להליך שהתנהל בפני משגב, לא הייתה כל
7 סיבה המצדיקה את סירובה של גבעות אלונים לאשר את בקשתו.
8
9 העותר טוען עוד כי בצו התכנון נקבעה הוראת מעבר שלפיה "דיון או פעולה אחרת שהחלה בהם
10 ועדה מקומית או רשות רישוי ערב תחילתו של צו זה בנוגע לשטח שהתווסף למרחב התכנון המקומי
11 לפי צו זה, תמשיך בהם הוועדה המקומית או רשות הרישוי של מרחב התכנון המקומי מהשלב
12 שאליו הגיעו...". על יסוד הוראה זו טוען העותר כי גבעות אלונים לא הייתה מוסמכת לדון בבקשתו
13 כאילו היא בקשה חדשה, אלא היה עליה להתייחס להחלטה שניתנה בשעתו על ידי משגב ולהמשיך
14 את הטיפול בבקשתו מן השלב שאליו הגיעה.
15
16 העותר מוסיף וטוען כי דיר הצאן, שאת ההיתר להקמתו ביקש, תואם את הוראות תכנית מתאר
17 מקומית ג/6540 ("תכנית המתאר"), וכי הלכה למעשה בזמן שהוא רלוונטי לעתירה אף אישרה
18 גבעות אלונים הרחבת דיר צאן אחר בסמוך למקרקעין.
19
20 אשר להוראות תמ"מ 2 טוען העותר כי תכנית זו נכנסה לתוקף לאחר שהוגשה בקשתו להיתר בנייה
21 וכי על כל פנים, גם לפי הוראותיה, ניתן לתת לו את היתר הבנייה המבוקש וגם בהוראות תמ"מ 35
22 לא ניתן למצוא כל עילה המונעת זאת.
23
24 ועדת הערר טוענת כי ההחלטה שקיבלה היא החלטה תכנונית, סבירה וכי היא התקבלה לאחר
25 שוועדת הערר שקלה את השיקולים הרלוונטיים, ובעיקר את החשש מן הפגיעה בנוף הפתוח. בקשר
26 לכך טוענת ועדת הערר כי על פי החלטה, בית המשפט לא יתערב בשיקול דעתה של הרשות
27 המינהלית בכלל ורשויות התכנון בפרט.
28
29 ועדת הערר טוענת עוד כי בקשת ההיתר שהגיש העותר אינה תואמת את דרישות תכנית המתאר
30 בעניין רוחב חזית המגרש, ועוד היא טוענת כי גבעות אלונים נהגה כשורה עת החליטה, בניגוד
31 להחלטת משגב, לתקן את הפגם שאותו מצאה בבקשתו של העותר למתן היתר בנייה, ולכן פעולתה
32 אינה עומדת בניגוד להוראת המעבר בצו התכנון.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים

22 יולי 2009

עת"מ 08-452 עליו מאג'ד נ' ועדת ערר מחוזית מחוז
צפון ואח'

- 1 עיקר טענת גבעות אלונים הוא שהעתירה אינה מגלה עילה להתערבות בית משפט מינהלי בהחלטה
2 של מוסדות התכנון, וכי התנהלותה בכל הנוגע לטיפול בבקשתו של העותר להיתר בנייה הייתה ללא
3 דופי.
4
5 בתגובתה לעתירה הודיעה משגב כי משהועברה סמכות התכנון לגבעות אלונים אין זה מן המידה כי
6 היא תקוט עמדה בנוגע לנטען בעתירה, וכי מכל מקום דברה נאמר בהחלטה שניתנה על ידה להתיר
7 את הבנייה בכפוף לתנאים מסוימים.
8
9 שקלתי את טענות הצדדים ובאתי לכלל מסקנה כי דין העתירה להתקבל.
10
11 בפתח הדברים אציין כי מקובלת עלי טענת ועדת הערר, שהחלטה העומדת לביקורת שיפוטית
12 בעתירה זו היא החלטה שניתנה על ידי ועדת הערר בלבד ולא החלטתה של גבעות אלונים, ובה
13 במידה גם לא ניתן, כפי שמבקש העותר, לאשרר את החלטתה של משגב. אכן, הלכה היא כי בית
14 המשפט לעניינים מינהליים לא ישים את שיקול דעתו במקום זה של מוסד תכנון (ראו: עע"מ 402/03
15 עמותת העצמאים באילת (לשכת המסחר) נ' ועדת ערר מחוז דרום ואח' פי"ד נח(3) 199) ולכן,
16 לכאורה, אין מקום להתערב בהחלטה שקיבלה ועדת הערר. אלא שדומני שבמקרה זה אין עניינינו
17 בהתערבות בשיקול דעתה של ועדת הערר בכל הנוגע להיבט התכנוני של העניין שעמד בפניה, כי אם
18 בעילת התערבות המעוגנת בעקרונות המשפט המינהלי, שישודה בכך שוועדת הערר נהגה באופן
19 בלתי סביר כאשר התעלמה מנסיבותיו המיוחדות של המקרה ובכך גרמה, כפי שגם סברה דעת
20 המיעוט בוועדת הערר, לפגיעה קשה ובלתי מוצדקת בזכויותיו של העותר.
21
22 השיקול, שלדעתי הוא המכריע בעניין, הוא שלבד משינוי תחומי שיפוט של מוסדות תכנון בעקבות
23 פרסומו של צו התכנון, לא אירע כל שינוי בנסיבות ולא הייתה כל סיבה שבעטיה תדחה גבעות
24 אלונים את בקשת העותר שאותה אישרה משגב. העניין שעליו עמדה גבעות אלונים ואשר שימש
25 כנימוק לדחייתה של בקשת העותר היה רוחב הזית המגרש, ובוועדת הערר הייתה תמימות דעים כי
26 עניין זה כשלעצמו אין בו כדי לשמש עילה לדחות את בקשתו של העותר אם זו תתפרסם על מנת
27 שניתן יהיה לתת לו הקלה. הנימוק האחר של גבעות אלונים לדחיית הבקשה, שאותו אישרה ועדת
28 הערר, היה עניין של ייעודי הקרקע בהתחשב בהוראות תמ"א 35 ותמ"מ 2. בעניין זה קבעה הוועדה,
29 בין השאר, כי "אלמלא היה משתנה תחום השיפוט של הוועדות המקומיות סביר להניח כי כיום כבר
30 היה בידי העורר היתר בנייה". נמצא, שהגורם היחיד שמנע מן העותר לקבל היתר בנייה היה שינוי
31 תחום השיפוט של הוועדות המקומיות והמעבר, מכוח צו התכנון, ממשגב לגבעות אלונים. קשה
32 לקבל כי שינוי זה יכול לשמש עילה למנוע מן העותר את היתר הבנייה, ובמיוחד כך כאשר שוקלים
33 את הוראת המעבר בצו התכנון, שלפיה מוסד התכנון החדש יפעיל את סמכותו מן השלב שאליו הגיע
34 ההליך ולא יורה על תחילתו של ההליך מחדש.
35



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים

22 יולי 2009

עת"מ 08-452 עלי מאג'ד נ' ועדת ערר מחוזית מחוז
צפון ואח'

1 כבר ציינתי לעיל כי ועדת הערר צודקת בטענתה שהעומד לדין הוא ההחלטה שניתנה על ידה ולא
2 החלטתה של גבעות אלונים, אלא שמכך לא נובע כי ועדת הערר יכלה להתעלם מן העובדה שגבעות
3 אלונים לא פעלה בהתאם למה שמתחייב מהוראת המעבר בצו התכנון והפעילה, הלכה למעשה, את
4 שיקול דעתה בנוגע לבקשת העותר כאילו זו הוגשה לה מלכתחילה. ניתן להעלות על הדעת מצב
5 עניינים שבו תהיינה לשני מוסדות תכנון השקפות שונות על בקשות המוגשות להן, וכי הם יפעילו את
6 שיקול דעתם באופן שונה בבואם להחליט בבקשות כאלה. אלא שאין זה מצב העניינים שבפנינו, שכן
7 גבעות אלונים לא יכלה להפעיל את שיקול דעתה במנותק מן העובדה שמדובר בהליך שהחל בפני
8 משגב, שזו כבר החליטה בו, וכי הליך זה הועבר אליה מכוחו של צו התכנון. על מנת שגבעות אלונים
9 תוכל לקבל החלטה שונה מזו שקיבלה משגב ביחס לבקשת העותר, צריך היה לחול שינוי נסיבות
10 שיצדיק את השינוי בגישת גבעות אלונים לעומת גישתה של משגב בהתייחסות לבקשת העותר. לא
11 נטען כי שינוי נסיבות כזה התרחש, ודעת המיעוט בוועדת הערר אף עמדה על כך. לכן, אין מנוס מן
12 המסקנה כי בהחלטה שקיבלה ועדת הערר נפל פגם המחייב את התערבותו של בית המשפט, וכי
13 משום כך יש לקבל את העתירה, לבטל את ההחלטה ולאפשר לעותר לקבל היתר בנייה בהתאם
14 לבקשתו ובכפוף להוראות תכנית המתאר בנוגע לרוחב החזית הנדרש לדיר צאן.

15
16 בשולי הדברים אוסיף כי החשש שהובע בדברי דעת הרוב, שקבלת בקשתו של העותר עלולה להצריך
17 מתן היתרים נוספים שיהיה בהם כדי להביא לאיזון מגמות התכנון המשתקפות בתמ"מ 35 ותמ"מ 2,
18 אינו נראה כמבוסס די הצורך. דווקא הנסיבות המיוחדות המתקיימות בעניינו של העותר הן אלה
19 שיבדילו אותו ממבקשים אחרים, ולא נראה כי בעתיד, בעת שיהיה על גבעות אלונים לדון בבקשות
20 למתן היתרים למבנים חקלאיים, יהיה שיקול דעתה מוגבל בשל מתן ההיתר לעותר, אשר עניינו,
21 כאמור, הוא בעל מאפיינים מיוחדים שאין להניח שיהיו דומים להם בעתיד.

22
23 ועדת הערר וגבעות אלונים ישלמו לעותר הוצאות משפט ושכר טרחת עורכי דין בסכום של 7,500 ₪
24 בצירוף מע"מ כל אחת.

25
26 ניתן היום, א' אב תשס"ט, 22 יולי 2009, בהעדר הצדדים.

אלכס קיסרי, שופט

27
28
29
30
31



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים

22 יולי 2009

עת"מ 452-08 עלי מאג'ד נ' ועדת ערר מחוזית מחוז
צפון ואח'

1

5 מתוך 5