

בתי המשפט

002427/05 עתמ		בבית-המשפט המחוזי בתל-אביב יפו בשבתו כימ"ש לעניינים מינהליים	
26/02/2006		כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל	בפני:

בעניין:

1. פרדס גן חיים

2. ניאו ים בע"מ

ע"י ב"כ א' בומבך

העותרים

נגד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז

ע"י ב"כ עו"ד י' בלכר

המשיבה**פסק דין****א. מהות העתירה**

זו עתירה בה התבקש בית המשפט ליתן את הסעדים הבאים:

- לבטל את החלטת המשיבה מיום 14.3.2005 שסרבה להפקיד את התכנית המפורטת מס. שד/200 אותם הגישו העותרים, וזאת בשל פגמים חמורים שנפלו בעת הטפול בתוכנית, בעת הדיון בה ובהחלטה גופה.
- להורות למשיבה להפקיד את התוכנית המפורטת שד/200 אותה הגישו העותרים, בהקדם האפשרי, ולהתנות את ההפקדה בכל תנאי סביר ומידתי שהמשיבה תמצא לנכון מלפניה, וזאת כדי לקדם את ההליך התכנוני לקראת אישורה של התוכנית אצל המשיבה.

ב. "הסטוריה" ועובדות רבלנטיות

ביום 21.3.2005 הומצאה לעותרים החלטת המשיבה בה היא דחתה על הסף תוכנית מפורטת מס. שד/200 (שינוי תוכנית מתאר שד/1000) וסרבה לבקשת העותרת מס. 1 יוזמת התוכנית להפקידה. (נספח א' לעתירה). העותרת מס. 2 הינה חברה בע"מ אשר החל מסוף שנת 2004 שוכרת ומנהלת את גן האירועים פרדס גן חיים (להלן: "גן האירועים"), במקום העותרת מס. 1.

התוכנית נשוא עתירה זו הוגשה פורמלית ע"י העותרת מס. 1 לפני חודש ינואר 2005, אך נקלטה אצל המשיבה רק ביום 16.1.2005 כשהעותרת מס. 2 כבר במקום. כיום לעותרת מס. 1 אין כל אחיזה במקום.

ביום 7.10.2002 הציבה המשיבה בפני העותרים (במסגרת עתירה ראשונה שהוגשה בנושא) תנאי לקידום הבקשה לחידוש היתר לשימוש חורג והוא – הגשת תוכנית.

עם זאת המשיבה בחרה שלא לקדם תכנית מפורטת שהעותרים הגישו לה (היא תוכנית שד/200) כל עוד לא הושלם התיאום עם מע"צ.

ביום 18.5.2003 המליצה הועדה המקומית לדחות את התוכנית (נספח ט' לתגובה) וסמוך לפני הדיון היא שלחה התיחסות נוספת (ט' לתגובה) ובה ציינה כי:

הדרכים המוצגות בתכנית כדרכים קיימות ומאושרות הן דרכים חקלאיות ;
-מע"צ ומשרד התחבורה מתנגדים לפתרון המוצע של חיבור לכביש מס. 4 והוצע לבדוק אפשרויות של נגישות
חלופיות ע"י חיבור לא ישירות מדךר מס. 4 ;

-מיקומו הנוכחי של הגן מהווה מטרד לשכנים והועדה לא שוכנעה כי יש פתרון אקוסטי מתאים לבעיה ;
-מבוקש להקים מבנה בשטח של 850 מ"ר ולכסות שטח נרחב בחניות ובריצוף בשטח שמוגדר : "נוף כפרי פתוח"
בתמ"מ 21/3 ותוכנית האב של המועצה מגדירה אותו כ"ארץ הפרדסים" וזהו אזור חקלאי שמור שהמועצה אינה
ממליצה על בניה בו, לרבות בניה חקלאית.

ביום 5.12.2004 המשיבה הגיבה לעתירה הראשונה, וטענה כי העותרים לא הגישו לועדה המחוזית כל תוכנית.
נושא זה נדון בעתירה מינהלית קודמת (2780/05) שנדחתה בבית דין זה בהרכב אחר, עקב שיהוי. (נספח ג'1).

ביום 14.3.2005 דנה המשיבה בתוכנית. נשמעו נציגים מקצועיים מצד העותרים, המתכן אדריכל דב קורן, יועץ
התנועה אינג'י עדי זלינגר, היועץ לאקוסטיקה מא אהרון ויקס וב"כ העותרים עו"ד רוטשילד. (נספח ד' לעתירה).
נשמעו גם אחרים כמו: מר מוטי דלג'ו ראש המועצה האזורית דרום השרון ותושב שדה ורבורג, ועו"ד אורנה
ורכובסקי מטעם התושבים.

ביום 21.3.2005 התקבלה החלטת המשיבה לענין הפקדת התוכנית, כשהמשיבה החליטה לדחות את התוכנית
לנוכח שני טעמים (נספח א' לעתירה):

הראשון - התוכנית נמצאת בשטח חקלאי המוגדר כ: נוף כפרי פתוח ; ע"ס מסמך מדיניות לנשוא גני אירועים
שגיבשה הועדה המחוזית לאחרונה, יש לכוון חלק מגני האירועים גם לשולי הישובים. בחינת התוכנית שהוגשה
מעלה כי התוכנית אינה משתלבת בתכנון המפורט של הישוב, מבחינת מקום תשתיות משותפות, אלא מתמקמת
באופן אקראי ביחס לישוב במרחק של מעל 300 מטרים מהבנינים הקיצוניים שלו, ואין בה כדי לענות על מדיניות
הועדה לענין זה.

השני - התוכנית אינה צמודה לדופן פיתוח קיים שהינו עקרון מרכזי לפיתוח השטחים הפתוחים כנ"ל. בנוסף
הפתרון התחבורתי מתבסס הן על דרכים חקלאיות שאינן מוסדרות מבחינה סטטוטורית, שאינם כלולים בתחום
התוכנית המוצעת ולא מתבססים על תשתיות של הישוב הסמוך. שטחי חניה הקיימים בפועל בשטח, אינו כלולים
בתוכנית החניה המוצעת. כן מחייבת התוכנית פריצת קווי תשתית חדשים.

ביום 5.4.2005 הגישו העותרים ליו"ר המשיבה בקשת רשות לערור לפי סעיף 110 לחוק התכנון והבניה. (נספח ה'
לעתירה).

ביום 22.6.2005 נדחתה הבקשה והודעה ע"כ התקבלה אצל ב"כ העותרים בתאריך 4.7.2005 .

ג. טענות העותרים

לעמדת העותרים נפלו בדיון עובר להחלטה בדבר אי ההפקדה פגמים חמורים ומהותיים :

- נשמעו התנגדויות של תושבי מושב שדה ורבורג וניתן להם משקל, שלא כדין.
 - עמדת הוועדה המקומית נבעה מניגוד ענינים והשפיעה על ההחלטה.
 - החלטת המשיבה לגופה אינה סבירה ויש לבטלה.
 - החלטת המשיבה אינה מידתית.
 - המשיבה התעלמה מהוראות סעיף 62 ב לחוק התכנון והבניה.
 - ההתייחסות וההסתמכות על מסמך המדיניות היה פסול ולא חוקי.
 - נפגעה זכות הטיעון המשנית של העותרים.
- במסגרת התגובה טענה המשיבה כי היה צורך לצרף גם את הועדה המקומית ואת מר דלג'ו,

נבחן טענות אלה.

ד. אי צירוף צדדים נכונים

לעמדת המשיבה היה צורך לצרף את מר דלג'ו ואת הוועדה.

מר דלגין, עפ"י עמדת המשיבה פעל בדיון בכובע פרטי של תושב המקום. אם זה המצב, מדוע יש לצרפו?

אשר לוועדה- מסתמכת המשיבה על פס"ד רע"א 6066/95 רזלין ואח' נ' הועדה המקומית לתיכנון ובניה ירושלים (פדאו"ר 3)97 (499).

איני סבורה שפס"ד זה ישים לענינו.

לא מתבקש שום סעד כנגד הוועדה המקומית.

לא נתקפות אף אחת מהחלטותיה.

מה שנתקף הוא התנהלות המשיבה בעת הדיון עובר להפקדה, ולועדה המקומית כוועדה אין: "מה ללמוד" מעתירה זו, אלא רק למשיבה.

הוועדה המקומית עמדה בחובותיה עפ"י דין והגיש המלצות לוועדה המחוזית, ואין היא יכולה להיפגע מקבלת העתירה; מה גם שהטרוניות לגבי המשתתפים בדיון הפומבי שנערך לענין ההפקדה, הן שהם השתתפו מכח היותם חברים בישוב.

אשר על כן לא מצאתי לנכון בעת הדיון לקבוע שיש לצרף הנ"ל לעתירה.

ה. שמיעת התנגדויות של תושבי שדה ורבורג ומתן משקל להם

שלוש הוראות שבחוק התכנון והבניה יכולות להיות, ברמה העקרונית, רלבנטיות לענינו:

מאחר ואנו נמצאים עדיין בשלב מקדמי, אזי ההוראה הראשונה אותה יש לבדוק היא הוראת הסעיף 62 ב' לחוק התכנון והבניה, שענינו בדיקה תכנונית מוקדמת, שזו לשונה:

"62ב. בדיקה תכנונית מוקדמת (תיקון: תשנ"ה)

(א) הועדה המחוזית תדון בתכנית שבסמכותה לאחר שנבדקה בדיקה תכנונית מוקדמת בידי מתכנן המחוז או מי שהוא הסמיך לכך; מתכנן המחוז יסיים את בדיקת התכנית וימסור בכתב את הערותיו בתוך שלושים ימים מיום שהתכנית הועברה לוועדה המחוזית לפי סעיף 62(ב) או (ג).

(ב) מצא מתכנן המחוז כי התכנית שהוגשה אינה ערוכה בהתאם להוראות החוק והתקנות או לדרישות מוסד התכנון כאמור בסעיף 85, יחזירה למגיש התכנית, בצירוף הערותיו, על מנת שיתקנה, ויודיע על כך למהנדס הועדה המקומית; הוחזרה תכנית יערוך מתכנן המחוז בדיקה תכנונית מוקדמת נוספת תוך שלושים ימים ממועד הגשת התכנית המתוקנת.

(ג) מתכנן המחוז רשאי להיוועץ עם נציגי השרים כאמור בסעיף 7, ועם יתר חברי הועדה המחוזית; התכנית תהיה פתוחה לעיון כל חברי הועדה; חברי הועדה יהיו רשאים להגיש הערותיהם לגבי התכנית תוך הזמן שקבע מתכנן המחוז, בהודעה לחברי הועדה.

(ד) מתכנן המחוז רשאי לקבל חוות דעת מכל גורם מקצועי כפי שימצא לנכון; קיבל חוות דעת כאמור יצרפה להמלצתו; שוכנע יושב ראש הועדה המחוזית כי עקב הכנת חוות דעת לא יסיים מתכנן המחוז את בדיקתו בתוך שלושים הימים, כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להאריך את המועד להגשת הערות מתכנן המחוז בשלושים ימים נוספים; הארכת מועד לפי סעיף קטן זה אינה באה להוסיף על המועדים המצויינים בסעיף 85(ב)1.

(ה) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בדיקה תכנונית מוקדמת של תכנית שבסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א, על ידי מהנדס הועדה המקומית.

עפ"י כותרת השוליים זה השלב של בדיקת התוכנית המוקדמת.

בבדיקה מעין זו, עדיין אין כל מעורבות לגורמים שאינם מקצועיים ו/או שאינם חברי וועדה.

זה דיון שקודם להפקדה, וגם הוא מוסדר ע"י המחוקק בצורה פרטנית ודווקנית.

לאחר שלב הבדיקה המקדמית, שבו כאמור אין כל אפשרות פניה לצדדים חיצוניים ו/או שאינם מקצועיים, מגיע שלב ההפקדה שמוסדר בהוראות הסעיף 85 ואילך לחוק התכנון והבניה.

בהחלטה מיום 14.3.2005 ציינה הוועדה המשיבה כי: "הוועדה לאחר ששמעה הסברי יזמי ומתכנני התכנית, וכן עמדת הוועדה המקומית ותושבים מהישוב הסמוך, מחליטה כדלקמן..."

טוענים העותרים כי שמיעת טענות מתנגדים ו/או בעלי אינטרסים נוגדים, בשלב ההפקדה, אינה אפשריות מאחר והדיון בהפקדה אינו פומבי.

הם משווים את הנושא להוראות סעיף 107 לחוק התכנון והבניה, הקובע כי :

"שמיעת ההתנגדות תהיה בפומבי".

וגורסים כי בהיעדר כל הוראה דומה לענין דיון ההפקדה, הנוהל צריך להיות שונה.

העותרים גם מסתמכים על עת"מ (ת"א) גודוביץ ישראל ואח' נ' רון חולדאי ראש עירית תל-אביב-יפו ואח' (תק. מח. 2004 (1) 6366 שם נקבע ע"י בית המשפט כי ניתן בנסיבות מסוימות לקיים: "שימוע ציבורי" וזאת אך ורק במועד הקבוע בחוק להשמעת ההתנגדויות. בית המשפט גם הדגיש, כי המדובר בנושא בעל ענין ציבורי רב – כיכר רבין, ומכאן החלטתו ברוח זו. מכלל הן מסוייג שנבע גם ממהות הדיון כמפורט לעיל, הם שומעים את הלאו, שלא קיימת אפשרות לשמוע התנגדויות בשלב ההפקדה.

ב"כ המשיבה גרס כי מותר לה לשמוע עמדות אחרות, לבד מעמדות העותרות, טרם ההפקדה. סתם ולא אמר מהיכן הוא שואב אפשרות מעין זו.

הסוג השני של הדין הרלבנטי הן הוראות ההפקדה עפ"י סעיפים 85 ואילך לחוק התכנון והבניה שזו לשונן :

"סעיף 85:

(א) תכנית - למעט תכנית מיתאר ארצית - שהוגשה למוסד תכנון המוסמך לאשרה, תופקד על ידי מוסד התכנון בדרך הקבועה בסימן זה, אולם תכנית שלא הוגשה לפי דרישת מוסד התכנון או שאינה מתאימה לדרישות אלה, רשאי הוא לדחותה בלי שתופקד.

(ב) (1) מוסד תכנון המוסמך לאשר תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ידון בתכנית יחליט, בתוך ששים ימים מיום שהוגשה לו, להפקיד את התכנית, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה; יושב ראש מוסד התכנון, רשאי להאריך את תקופת ששים הימים בשלושים ימים נוספים;

(2) דרש יושב ראש מוסד התכנון להגיש מסמכי לוואי לפי סעיף 83 כתנאי להפקדת התכנית, או הוחזרה התכנית כאמור בסעיף 62(ב), יחושבו המועדים הקבועים בסעיף זה ממועד הגשת המסמכים או הגשת התכנית המתוקנת.

(ג) החליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית, יירשם הדבר בפרוטוקול אשר ייחתם בידי היושב ראש ומזכיר מוסד התכנון; ההחלטה תישלח לחברי המוסד ולמגיש התכנית בתוך חמישה עשר ימים מקבלתה.

86. שינויים לפני הפקדה (תיקון: תשנ"ה)

(א) לפני שמוסד התכנון יפקיד תכנית רשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית שיכניס בה שינויים או שימלא תנאים, הכל כפי שיורה מוסד התכנון.

(ב) החליט מוסד התכנון להפקיד תכנית בתנאי שיוכנסו בה שינויים או ימולאו תנאים, והשינויים לא הוכנסו או שהתנאים לא מולאו, בתוך ששה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית הודעה על החלטת מוסד התכנון, רשאי מוסד התכנון, בתוך שלושים ימים מתום ששת החודשים האמורים, להחליט לבצע את הדרוש להפקדת התכנית במקומו ועל חשבונו של מגיש התכנית.

(ג) ביצוע השינויים או מילוי התנאים לפי סעיף קטן (ב) על ידי מוסד התכנון ייעשה בתוך שלושים ימים מיום קבלת ההחלטה על ידי מוסד התכנון.

(ד) לא החליט מוסד התכנון לבצע את הדרוש להפקדת התכנית כאמור בסעיף קטן (ב) יראו את החלטת מוסד התכנון על ההפקדה, בתוך 30 הימים האמורים בסעיף קטן (ב), כבטלה.

(ה) יושב ראש מוסד התכנון רשאי להאריך כל אחד מהמועדים הקבועים בסעיף זה, אם ראה כי יש הצדקה לכך.

87. (בוטל) (תיקון: תשנ"ה)

88. מקום ההפקדה (תיקון: תשל"ג, תשנ"ה)

תכנית מיתאר מחוזית תופקד במשרד הועדה המחוזית והעתקה יועבר למינהל התכנון במשרד הפנים בירושלים; תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, תופקד במשרד הועדה המחוזית ובמשרד הועדה המקומית הנוגעת בדבר.

89. הודעה על הפקדת תכנית (תיקון: תשל"ג, תשמ"ח, תשנ"ה)

(א) הודעה על הפקדת כל תכנית תפורסם ברשומות ובעתון; הפרסום בעתון יהיה כאמור בסעיף 1א וייעשה על ידי מוסד התכנון שהחליט על ההפקדה תוך חמישה עשר ימים מיום ההחלטה על הפקדת התכנית או מיום מילוי תנאי ההפקדה, הכל לפי המאוחר.

(ב) הודעה כאמור בסעיף קטן (א) תפורסם גם במשרדי הרשויות המקומיות שתחום שיפוטן או חלק ממנו כלול בתחום התכנית, ובאין רשות מקומית כאמור - במקום שנוהגים לפרסם בו הודעות פומביות בתחום התכנית; כן תפורסם ההודעה על לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר.

89א. פרסום ומסירה של הודעת הפקדה (תיקון: תשס"ג, תשס"ה 37)

(א) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת תפורסם על חשבון מגיש התכנית, על גבי

שלט במקום בולט בתחום התכנית, למשך התקופה שנקבעה להגשת התנגדויות; ההודעה תכלול פרטים בהתאם להוראות סעיף 92 וכן פירוט עיקרי ההבדלים בין המצב התכנוני הקיים לבין התכנית המופקדת.

(ב) כיתוב על שלט כאמור בסעיף קטן (א) יהיה בשפה העברית ואולם במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסיה הדוברת ערבית מהווה לפחות עשרה אחוזים מכלל האוכלוסיה, יהיה הכיתוב גם בשפה הערבית.

(ג) יושב ראש מוסד התכנון המוסמך להחליט על הפקדת תכנית כאמור בסעיף קטן (א), רשאי מטעמים שיירשמו ובכפוף לתקנות שיתקין שר הפנים, להורות כי על תכנית מסוימת או על סוגי תכניות לא יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), כולן או מקצתן, ורשאי הוא לקבוע דרכי פרסום חלופיות לתכנית שפטר כאמור; שר הפנים יקבע באילו מקרים ונסיבות יכול יושב ראש מוסד התכנון לפטור מהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב).

(ד) נוסף על הוראות סעיף זה, הודעה על הפקדת תכנית כאמור בסעיף קטן (א), החלה על שטח שאינו עולה על 3,000 מ"ר, תפורסם או תימסר לבעלים ולמחזיקים במגרשים הגובלים בתחום התכנית, על חשבון מגיש התכנית, בדרך שיקבע שר הפנים באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת.

90. הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית תפורסם כאמור בסעיף 89 ונוסף על כך במשרד הועדה המחוזית ובמשרד כל ועדה מקומית שבמחוז.

91. הודעה למוסדות תכנון ומשרדי ממשלה (תיקון: תשל"ג)

(א) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מחוזית תימסר -

(1) לוועדה המחוזית של כל מחוז הגובל מרחב תכנון מקומי הכלול, כולו או מקצתו, בתחום התכנית;

(2) לוועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל מרחב תכנון הכלול, כולו או מקצתו, בתחום התכנית;

(3) לכל משרד ממשלתי הממשלה.

(ב) הודעה על הפקדת תכנית מיתאר מקומית תימסר לוועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל מרחב התכנון שעליו חלה התכנית וכן לכל משרד ממשלתי הממשלה.

(ג) הודעה על הפקדת תכנית מפורטת תימסר לוועדה המקומית של כל מרחב תכנון מקומי הגובל קרקע שבתחום התכנית.

92. תוכן הודעת ההפקדה (תיקון: תשל"ג)

הודעה על הפקדה תכלול ככל האפשר את מספרי הגוש והחלקה, את שם השכונה ואת הרחוב ומספרי הבתים שהתכנית נוגעת להם; כן תכלול ההודעה את עיקרי הוראות התכנית המופקדת, ואת המען והמועד

להגשת התנגדויות לתכנית.

93. הודעות על הפקדה מיוחדת (תיקון: תשנ"ה)

שר הפנים רשאי לקבוע את דרכי מסירת הודעה על הפקדתה של תכנית לגופים ציבוריים המטפלים בשמירת טבע ונוף, בעתיקות ובערכים היסטוריים, אסתטיים וארכיטקטוניים וכמו כן למוסדות דת, חינוך ותרבות.

...

95. מניעת טענות

טענה כי הודעת הפקדה לפי סעיפים 91 או 93 לא נמסרה למי שזכאי לכך, לא תישמע אלא מאותו זכאי עצמו".

אלה עיקר ההוראות לענין הפקדה.

הארכתו בציטוט ההוראות, משני טעמים:

הטעם הראשון – העניני –

אין מחלוקת כי הרשות המינהלית, מוסמכת לעשות את שהדין הסמיכה והורה לה לעשות, כשאין היא יכולה ליצור לעצמה סמכויות שאינן נקובות בדין.

הטעם השני –

בכל הוראות ההפקדה מאומה לא נאמר על מתן אפשרות לציבור להביע את דעתו לגבי התוכנית. אדרבא, המדובר בשלב מוקדם עדיין, שהרשות התכנונית אמורה לחוות את דעתה, במידת הצורך, על תיקונים, התאמות וכיו"ב במגמה לאפשר תוכנית מסוימת.

אני ערה לכך כי גם לא נאמר בחוק שיש מקום לשמוע את העותרים, ברם מעצם העובדה שהמשיבה יכולה לדרוש תיקונים, סביר להניח, שכדי להגיע למסקנה בדבר מהות התיקונים והיקפם, עליה לראות את מירב המסמכים ולשמוע את מירב ההסברים בנושא.

לועדה אין סמכות לשמוע טיעונים כנגד התוכנית גופה, לפני שזו הופקדה, הודעה מתאימה עפ"י החוק נמסרה.

הסמכות לשמוע התנגדויות, ניתנה לועדה, לאחר שלב ההפקדה (ר' סעיף 107 שם).

מה קרה בעניננו?

המשיבה אינה חולקת על כך שהיא שמעה, כלשונה, דעות נוספות בגין התוכנית.

היא שמעה את מר דלג'ו בדיון הפומבי. מר דלג'ו הוא יו"ר הועדה המקומית ותושב כפר ורבורג. הוא העיד על עצמו (נספח א לתגובה) כי ביתו רחוק מהמתחם. שהוא אינו בעל ענין. שהם ניסו לעזור לעותרים בעבר לענין מסעדה ושימוש חורג, ברם אלה לא עמדו בכל התנאים וזלזלו. המדובר בשטח ירוק, וכל דבר עסקי זו הפרה גסה מאד של השטח.

קשה לאמר שהנ"ל אינו בעל ענין. אם אחד מנימוקיו הוא שכל דבר שאינו "ירוק" כלומר כל עסק הינו הפרה גסה, בוודאי ובוודאי שהוא בעל ענין.

אם אחד מנימוקיו הוא שיש רעש והדבר מהווה מטרד, והוא לא הסתייג שאין הדבר מגיע לאוזניו (למרות שהוא נמצא במרחק של כ-300 המטרים מהמקום), אין לאמר שאין הוא בעל ענין.

למרות זאת, לעמדת המשיבה בסיכומיה, אין מר דלג'ו בעל ענין, ויש להתייחס אליו ואת עמדותיו בעת הדיון הפומבי כפועל בכובעו כיו"ר הועדה המקומית, והרי את עמדת הועדה המקומית זכאית גם זכאית המשיבה לשמוע. המשיבה מציינת כי הנ"ל, מחמת זהירות, החליט שלא ליטול חלק בדיון הפנימי בנושא.

עוה"ד אורנה ורחובסקי, נטלה גם היא חלק בדיון הפומבי. עפ"י האמור בסיכומי המשיבה, הרי לאחר בירור, הסתבר לה כי הנ"ל עשתה כן (סעיף 17 שם) בייצגה את ועד המושב.

היא התלוננה כי העסק התנהל בהפרות רבות, בניגוד לתנאי רשיון שהיה להם; אי אפשר להשתמש בחצרות. יש בעיית אקוסטיקה ופגיעה באיכות החיים; ואם הועדה תיתן היתר הדבר יפגע בערך הנכסים של התושבים במושב ובאיכות החיים שלהם.

בין המתנגדים-הדוברים היה גם אילן שהם, סגן ראש המועצה, שגם הוא חבר ועדה המקומית.

תמצית דבריו היא, שהתושבים סובלים גם מההיתרים החורגים שהיו בעבר ולכן הגיעו למסקנה "שאינ מקום לאשר גן אירועים במקום הזה בתרבות ההתנהלות" (ר/נספחא'2 עמ. 34), וזאת מכיון שגן האירועים קרוב לבתי מגורים ומשמש מקור חיכוך קבוע.

למרות שעמדת הועדה המקומית הועברה בכתב, עפ"י הוראות הדין לוועדה המחוזית, מצאו הנ"ל צורך להביע את עמדתם בעת הדיון בענין ההפקדה.

הועדה מסכמת את דיוניה כך:

"הועדה לאחר ששמעה הסברי ייזמי ומתכנני התכנית, וכן עמדת הועדה המקומית ותושבים מהישוב הסמוך, מחליטה כלדקמן:

טוענת המשיבה כי עיון בנימוקי הועדה מעלה כי דברי התושבים לא השפיעו על נימוקה לדחית ההפקדה.

איני סבורה כך. אם נעין בנימוק הראשון, אותו גם מדגישים התושבים, הרי המדובר בישוב כפרי, כשהתוכנית מתקרבת לבנייני הישוב.

על זה בדיוק "בכו" נציגי הישוב, שהמדובר באירועים שמטרידים ומפריעים את מנוחם, שלא ניתן להשתמש בחצרות, שהם קרובים מדי, וכי לא נועדו למטרה זו. ייתכן, שניתן היה להגיע למסקנה זו גם ללא שמיעת תושבי מושב ורבורג, ברם ברור כי דברי התושבים, שהינם

בעלי ענין, היוו צבע מוסף למה שאולי ניתן היה לדלות ממקורות אחרים, ואין אפשרות להעביר את קו הפלס, מה בדיוק השפיע על שיקולי המשיבה להגיע להחלטתה. האם עמדתו רב הכובעים של מר דלגיו, האם עוה"ד ששכר הוועד ואשר מבטאת את עמדת כלל הישוב? האם התוכנית החדשה של המושב? האם נימוקי הוועדה המקומית? וכאן אנו מגיעים לנדבך החוק השלישי.

הכוונה לסעיף 107 לחוק התכנון והבניה, המאפשר שמיעת התנגדויות.

107. שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון: תשמ"ח, תשנ"ה)

"לדיון בהתנגדויות יוזמנו המתנגד ומגיש התכנית; בתכנית מיתאר מחוזית יוזמן גם מתכנן המחוז ובתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית גם מהנדס הוועדה המקומית, והם יהיו רשאים להשמיע דבריהם לפני המוסד המכריע; שמיעת ההתנגדות תהיה בפומבי"

מסקנת ביניים:

צא ואמור, המחוקק הביע עמדתו כי רק בשלב שמיעת התנגדויות ייעשה זה בפומבי ותינתן זכות עמידה לכל מתנגד, וחבר ועדה שאמורים גם להיות מוזמנים לשיבה זו.

לנושא של תקינות הדיונים בשלב ההפקדה, התייחס בית המשפט העליון מפי השופטת א' חיות ב-ע"מ 2418/05 צ'רלס מילגרום ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים (טרם פורסם - צורף כנספח 4). שם נקבע כי היעדר קבלת חו"ד מצד הוועדה המקומית טרם שינוי החלטתה של הוועדה המחוזית, אכן היווה פגם בהחלטה, ברם בית המשפט קיבל את מסקנת בימ"ש קמא כי פגם בחובת היוועצות, כשלעצמו, אינו גורר בהכרח בטלות מוחלטת של התוכנית. יש לבחון את טיבו של הפגם בהליך ההיוועצות לגופו, את המקרה לנסיבותיו ואת ההשפעה הממשית או הפוטנציאלית של היעדר היוועצות.

פסה"ד לא דן בסוגיה משיקה לענינו, ברם אם נערוך אנלוגיה ממנו הכא, נגיע למסקנה כי הרשות אינה יכולה, לנהל הליך שאינו תקין, במובן זה, של בעצם הקדמת שלב ההתנגדויות, כשהיא מגלה עמדתה במסמך עקרונית, שברמה העקרונית היא אינה מוכנה לאשר תוכנית שהוגשה.

למטרה זו חוקקו השלבים.

למטרה זו קיימת אפשרות של הוראה על תיקונים.

למטרה זו קיימת ההפקדה, שרק לאחריה יישמעו ההתנגדויות.

סטיה מהליכים אלה שניתקנו בחוק, אינה בסמכות הרשות, ועשויה לעורר את החשש של האזרח הנזקק לשירותיה, כי הדיונים נחתכים שלא עפ"י הדין, אלא עפ"י המתדיין ושהרשות הגיעה להחלטתה שלא בדרך הנכונה, ושלא על סמך שיקולים עניינים.

אין מחלוקת שיש ענין רב בקבלת עמדת הוועדה המקומית, והדבר אכן נעשה עובר לדיונים בדבר ההפקדה.

המחלוקת היא האם היה צורך בתמיכה מאסיבית של נימוקים אלה ע"י התושבים, שהרי הן מר דלגיו והן עוה"ד לא ייצגו בדיון זה עובר להפקדה את הוועדה אלא דיברו בכובעם "הפרטי" כחברי המושב.

אם לכך נצרף את העובדה שבמקרה הנוכחי כשפנו העותרים לוועדה בבקשה לערור על החלטתה לפי סעיף 110 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשובה התקבלה במקום תוך 15 ימים כדרישת החוק, רק לאחר כחודשיים וחצי (ר' פירוט בסעיף 15 לכתב העתירה על הנספחים המצוינים שם), זה מביאני למסקנה כי יש להקפיד על ביצוע הוראות הדין במקרה זה, שכן התנהלותה של המשיבה היא "בסמוך" לדין ולא עפ"י הדין.

טענה המשיבה כי הועדה המחוזית, שבעבר (בהליך הקודם) היתה נכונה לבוא לקראת העותרים, שינתה את עמדתה הן כתוצאה מהתנהלותם והן כתוצאה של שינוי במדיניות התכנונית לאור תמ"מ 21/3, והיא רשאית לעשות כן.

נראה שעל כך אין חולק.

מבלי להביע עמדה לגבי מסמך העקרונות, מועדו ונימוקי הוועדה, נראה לי כי היא רשאית לעשות כן, לאחר שהיא תדון כהלכה בפניות העותרים.

אשר על כן אני קובעת שהחלטת המשיבה לענין אי הפקדה בטלה.

על המשיבה לערוך דיון מחודש, כדון, עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

בהגיעי למסקנה זו מתייתר הדיון בשאר הנקודות שהעלו.

לצורך שלימות התמונה, וברמה העקרונית בלבד אציין את שידוע והוא, כי בית המשפט המחוזי בשבתו לבדוק את הדרך שבה מגיעה הרשות המינהלית למסקנותיה, אינו מתערב בשיקולים תכנוניים.

כן אוסיף ואציין כי ע"א 3480/91 **ברגמן נ' הול"ל-מחוז ת"א** (פ"ד מז(3) 716) התיחס לאבחנה בין דיון פומבי לבין דיון פנימי בשלב ההתנגדות, ולא בשלב ההפקדה, ולכן אינו ישים לענייננו.

המשיבה תשלם לעותרת הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום של 30,000 ₪ + מע"מ. הסכום ישא ריבית והצמדה כדון.

ניתן היום 20.2.2006, בהעדר.

המזכירות תמציא עותק פס"ד זה בהמצאה כדון לב"כ הצדדים.

ד"ר דרורה פלפל, שופטת