בפני בית המשפט המחוזי בחיפה | **עת"מ 70723-11-20**
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים | **קבוע לדיון ליום 17.2.21 בשעה 10:00**
בפני כב' השופטת תמר שרון נתנאל

המבקשים (העותרים):

1. **עמותת "שומרים על דניה" ע"ר 580682854**
2. **786 אח'**

ע"י ב"כ עוה"ד ענת בירן (רקם) ו/או דפנה תמיר ו/או אפרת לרנר /או טל אור ו/או אינה טל ו/או מור אגיב קשרי ו/או דורון שי ו/או רון נבון ו/או ירדן יצחק
מרחוב מנחם בגין 7, רמת גן 52521
טל': 073-2525600; פקס': 073-2525601

- נגד -

המשיבים:

1. **ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה**
2. **הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה**

שתיהן ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז חיפה- אזרחי
שד' פל"ים 15א, קריית הממשלה חיפה 31004
טל': 073-3921400, פקס': 02-6467069

3. **עיריית חיפה**
4. **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה**

המשיבות 3-4 ב"כ ע"י השירות המשפטי
מרח' ביאליק 3, חיפה 3311210
טל': 04-8356576, פקס': 04-8357903

5. **חברת דניה הירוקה בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד אסף עירוני ואח' ממשרד עו"ד ש.פרידמן ושות'
מגדלי מת"מ 1, אנדרי סחרוב 9, חיפה 3508409
טל: 04-8546666, פקס: 04-8546677

6. **אביהו האן**

שושנת הכרמל 90 א', חיפה
נייד: 052-3997809

7. **מוטי בליצבלאו**

ששת הימים 35, חיפה
נייד: 050-3050307

בקשה דחופה למתן צו ביניים

המבקשים, עמותת "שומרים על דניה" ו-786 אח', מתכבדים לפנות לבית המשפט הנכבד בבקשה דחופה ליתן צו ביניים, לפיו תכנית **304-0600072 - "חפ/2160 ב'** – **שכונת הוד הכרמל – דניה הירוקה", חיפה** (להלן: "**התכנית**") לא תפורסם למתן תוקף, וזאת עד להכרעה בעתירה שהוגשה ביום 29.11.2020 וקבועה לדיון ליום 17.2.2021.

1. המבקשים למדו רק בימים האחרונים, **בהתאם למידע המתפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון**, כי המסמכים המתוקנים של התכנית הוגשו לוועדה המחוזית (המסמכים האחרונים

שהועלו - תקנון ותשריט התכנית הועלו ביום 24.12.2020), ובנסיבות אלו, קיים חשש כי אם לא יינתן צו הביניים המבוקש, התכנית עלולה להתפרסם למתן תוקף בכל עת.

2. **ולפיכך, בית המשפט הנכבד מתבקש להוציא מלפניו צווים כמפורט להלן:**

1. צו המופנה כנגד המשיבות 2 ו-5, אשר יאסור עליהן לפעול לפרסום התכנית למתן תוקף הן ברשומות והן בעיתונים ו/או לבצע פעולות מכוחה ו/או להסתמך עליה, וזאת עד להכרעה בעתירה.

2. לחלופין, ככל שעד מתן הצו יפורסם דבר אישורה של התכנית, להורות באופן זמני על השהיית תחילת תוקפה של התכנית וזאת עד להכרעה בעתירה.

3. לחלופי לחלופין, כי יינתן צו האוסר על הוצאת היתרי בניה לפי התכנית, וזאת עד להכרעה בעתירה.

מבוקש כי צווים אלה יינתנו לאלתר ויעמדו בתוקפם עד להכרעה בעתירה, ולכל הפחות עד להחלטה אחרת בהתאם למפורט לעיל.

3. בית המשפט הנכבד מתבקש לקרוא בקשה זו ביחד עם העתירה בה מפורטות בהרחבה טענות המבקשים.

4. ומכאן, נעבור לפרוט טעמי הבקשה והנימוקים המצדיקים מתן צווי ביניים.

פרשת הדברים בקליפת אגוז

5. עניינה של העתירה שבבסיס הבקשה, בהחלטתה הבלתי סבירה של ועדת המשנה לעררים לדחות את הערר שהוגש על ידי העותרים ולאמץ את החלטתה של הוועדה המחוזית.

6. התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ובהמשך על ידי ועדת המשנה לעררים מוסיפה צפיפות משמעותית בקרקע רגישה ביותר מבחינה תכנונית וסביבתית, כאשר מלבד הפגיעה הסביבתית המשמעותית בשטח התכנית ובסביבה, לבד מהכשל התחבורתי הוודאי והחמור שהתכנית מייצרת בשכונת דניה וסביבתה, ולבד מהבינוי החריג ביחס לשכונת דניה הוותיקה, התכנית מגבירה באופן משמעותי את הסיכון לחיי התושבים ולרכושם, במיוחד לאור רגישותו המיוחדת של האזור לשריפות.

7. הנושא לא זכה להתייחסות כלשהי בתכנית, ההתייחסות שניתנה על ידי הוועדה המחוזית להתנגדויות בהקשר זה מדהימה בדלותה, וגם ועדת המשנה לעררים לא ייחסה לו משקל ראוי, אלא הצדיקה את החלטתה של הוועדה המחוזית בנימוק האחד והיחיד, הנתפס כ"שובר שוויון" על ידי מוסדות התכנון בשנים האחרונות, והוא הגדלת הצפיפות והוספת יחידות דיור בכל מחיר ובכל מקום, תוך זניחת כל שיקול תכנוני אחר באשר הוא.

8. במסגרת העתירה עמדו המבקשים על כך כי מדובר בהחלטות הנגועות בחוסר סבירות קיצונית, שראוי ואף הכרחי כי בית המשפט הנכבד יתערב בהן.

9. התכנית כוללת העצמה של כ-100 יח״ד מעבר למה שהתבקש בפני הוועדה המחוזית במסגרת התכנית הקודמת שקודמה על ידי המשיבה 5 בשטח זה ממש (אשר על איכויותיו, ועל הסכנות הטמונות בתכנון צפוף עליו הורחב בפירוט בעתירה).

10. לא זו אף זו, הדבר נעשה בניגוד (ואף בהתעלם) מעמדתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה, שמלכתחילה המליצה אמנם על תכנית בציפוף נמוך יותר, אך בהמשך הציגה עמדה לפיה מוטב היה כי התכנית לא תאושר כלל.

11. אם לא די בכך, מדובר בתכנית שהוראותיה סותרות את תכנית המתאר הכוללנית לעיר חיפה, שפורסמה למתן תוקף רק במרץ 2019, בכך שהיא מציעה **צפיפות כפולה** מזו שנקבעה בתכנית המתאר הכוללנית באזור זה.

12. על אף העובדה כי בסמכותה של הוועדה המחוזית לתכנן תכנית שסותרת את תכנית המתאר הכוללנית, הבחירה לעשות כן, **זמן כה קצר לאחר אישורה של התכנית הכוללנית**, ותוך שהדבר מביא לתכנון גרוע, להחרפת סכנת השריפות אשר מרחפת כל עת מעל תושביה של שכונת דניה, וכן לפגיעה כה משמעותית בסביבה, וכל זאת מטעם אחד ויחיד של תוספת יחידות דיור והגדלת הצפיפות **היא בלתי סבירה באופן קיצוני**.

13. זאת ועוד, החלטתה של ועדת המשנה לעררים התעלמה מההליך הפגום שבמסגרתו אושרה תכנית, הסוטה מתכנית המתאר הכוללנית שאושרה זמן קצר לפני כן – במרץ 2019.

14. התכנית שאושרה מהווה הרחבה של שכונה דניה הקיימת, שאין לה מוצא נוסף פרט לדרכי הגישה הקיימות מציר שד׳ אבא חושי.

15. במקרה של שריפה, המתרחשת למרבה הצער אחת לכמה שנים, עלולה להחריף את הסיכון לתושבים ולייצר מלכודת מוות של ממש עבור תושבי השכונה החדשה והוותיקה גם יחד.

16. חרף הסיכון האמור, סירבה ועדת המשנה לעררים (כמו גם הוועדה המחוזית לפניה) להורות על קיומה של בדיקת השלכות תחבורתיות (בה״ת), וזאת, על אף שחובה היה עליה, בנסיבות העניין, להורות על ביצועה, כפי שהוצג על ידי המבקשים באמצעות מומחה מטעמם.

17. ועדת המשנה לעררים הותירה על כנו גם את ״הפתרון״ הדל שהוועדה המחוזית הסתפקה בו בנוגע לסכנת השריפות ו״מלכודת האש״, כפי שהוצגה על ידי מומחה בטיחות אש מטעם המבקשים.

18. בנוסף, שגתה ועדת המשנה לעררים כשהותירה על כנה את החלטת הוועדה המחוזית שאישרה תכנית הפוגעת בשטח בעל ערכיות סביבתית ואקולוגית משמעותית, שהוא בפועל חלק בלתי נפרד מבחינה נופית ואקולוגית מפארק הכרמל, וזאת חרף העובדה שלא עמדו בפניה הנתונים החיוניים הנדרשים לצורך החלטה תכנונית אחראית ושקולה.

19. לאור כל האמור בכתב העתירה, והמפורט בקצרה לעיל, פנו המבקשים לבית המשפט הנכבד על מנת שיתערב בהחלטתה הבלתי סבירה של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית.

שיקולים במתן צו ביניים – כללי

20. הלכה היא כי שני שיקולים עיקריים עומדים לבחינה בדונו בית המשפט בבקשה לצו ביניים – סיכויי ההליך העיקרי (בין שמדובר בעתירה ובין שמדובר בערעור) ומאזן הנוחות. ובלשונו של בית המשפט העליון בעע"מ 5399/14 **מור חברה לשיווק מוצרי בניה (1992) בע"מ נ' א.פ פורמייקה סנטר (1998) בע"מ** (פורסם בנבו, מיום 27.11.14):

> **על המבקש צו ביניים בערעור להצביע על התקיימותם של שני תנאים מצטברים: האחד, כי סיכוייו בערעור טובים, והשני כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו (ראו למשל: עע"ם 5930/12 עפו חמזה נ' מועצה אזורית – ג'וליס [פורסם בנבו] (29.8.2012)). בין שני השיקולים הללו מתקיימת מערכת יחסים של "מקבילית כוחות", על פיה ככל שסיכויי הערעור נמוכים, כך שיקול מאזן הנוחות מקבל משקל גבוה יותר, ולהפך (ראו: עע"ם 5643/11 אלקו התקנות ושירותים 1973 בע"מ נ' המועצה האזורית עמק הירדן [פורסם בנבו] (4.9.2011)).**

21. להלן יראו וידגימו המבקשים כי סיכויי העתירה דנן גבוהים במיוחד ומאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת קבלת הבקשה.

סיכויי העתירה

22. בבואו של בית המשפט לבחון בקשה למתן צו ביניים במסגרת הליך, שואל הוא את עצמו אם הונחה בפניו שאלה רצינית שיש לדון בה. כך, למשל, קבע בית המשפט העליון ברע"א 7139/96 **טריגוב נ' "טפחות" בנק למשכנתאות לישראל בע"מ**, (פורסם בנבו, מיום 2.4.1997):

> **השאלה הראשונה שיש לדון בה נוגעת לטיב התביעה ולסיכוייה. לעניין זה, די בכך ש"הוכח שהתביעה אינה טרדנית, וקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה" (י' זוסמן סדרי הדין האזרחי [8], בעמ' 616; ראו גם רע"א 2430/91 טיב טירת צבי, שותפות רשומה מקיבוץ טירת צבי, עמק בית שאן נ' דליקטיב הקניון ואח' [1], בעמ' 228).**

23. העתירה התלויה ועומדת בפני בית המשפט הנכבד אכן מעוררת שאלות רציניות, המצריכות עיון מחדש בהחלטת ועדת המשנה לעררים.

24. המבקשים יטענו, כי לאור המפורט בעתירה, הרי שבענייננו סיכוי העתירה טובים –שכן החלטתה של ועדת המשנה לעררים, לוקה בחוסר סבירות קיצונית.

25. מדובר בתכנית שגם **<u>ועדת המשנה לעררים עצמה ראתה כתכנית גרועה</u>** – ראו פסקה 194 להחלטתה של ועדת המשנה:

> **יצוין כי ייתכן שבנסיבות אחרות היינו מסתייגים מתכנית מסוג זה, שאינה תואמת את מגמות התכנון העדכניות במספר היבטים: בראש ובראשונה בכך שהיא מציעה בנייה למגורים בצפיפות נמוכה, בשטח פתוח שאינו מיועד כיום לבינוי (אם כי הוא מיועד לפיתוח) ובאופן שאינו מנצל באופן מיטבי את משאב הקרקע; <u>בכך שהיא נשענת על תחבורה פרטית ועל דרכים ללא מוצא שאינן</u>**

<u>מוסיפות לקישוריות בין הרחובות; בכך שאינה תורמת להמשכיות העירונית ואינה מתיישבת עם השאיפה לקדם התחדשות עירונית</u>; ובכך שככל הנראה היא אינה מציעה את פתרונות הדיור הנדרשים כיום בעיר חיפה[1].

26. כך, ועדת המשנה לעררים אומרת בפה מלא כי התכנית לא טובה, כי קיימים בה כשלים תכנוניים רבים ובהם תכנון תחבורתי לקוי, פגיעה בהמשכיות העירונית ועוד.

27. אלא שבמקום לדחות לחלוטין את התכנית, שחלה על שטח בעל רגישות נופית וסביבתית גבוהה, היא מאשרת אותה תוך שהיא מציינת, כמעין אצבע בעיניהם של העותרים והוועדה המקומית, את עמדתה המקוממת, לפיה היה אפילו נכון **<u>להגדיל עוד יותר את מספר יחידות הדיור – וזאת מתוך האג'נדה הברורה שמנחה אותה לעודד ציפוף כמותי ככל הניתן – גם במחיר של איכות</u>**.

28. ועדת המשנה, אשר שבויה באותה דעה קבועה ו"גנרית", לפיה יש לאשר כמה שיותר יח"ד, הקפידה לצטט את החלטותיה שלה בעררים אחרים אותם דחתה, במסגרתם התבקשה להפחית – רחמנא ליצלן – את הצפיפות בתכניות.

29. כפי שהוצג בעתירה, ועדת המשנה לא יכולה הייתה לגזור גזרה שווה מהחלטותיה באותם עררים לענייננו, והיא שגתה כשעשתה כן במספר מובנים.

30. עמדה זו, לפיה משבר הדיור מחייב העמסה של מספר רב של יחידות דיור בכל מקום, כבר הוכתרה ממש לאחרונה על ידי מנכ"ל משרד הפנים, ויו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה, מר מרדכי כהן, כעמדה שאינה רלוונטית עוד. לדבריו, במקום להאיץ את קצב התכנון, שמייצר תוצאה לא רצויה במחיר של העמסת יחידות דיור, יש דווקא להאט אותו.

31. כפי שפורט במסגרת העתירה, התכנית מציעה הקמתן של 226 יח"ד, וזאת תוך קביעה של צפיפות למגורים **<u>שהיא כפולה מזו האפשרית בהתאם לתכנית המתאר</u>**, המגבילה את מספר יחידות הדיור בשכונת הוד הכרמל לכ-2 יח"ד למגרש, בדומה לבינוי הקיים בשכונה הוותיקה. זאת, בעוד שהתכנית חורגת בצורה משמעותית מאופי השכונה ומציעה 4 יח"ד למגרש, ולמעשה בנייה רוויה.

32. **במקום לתת עדיפות לנורמה העדכנית שיצרה תכנית המתאר הכוללנית, <u>אך לפני פחות משנתיים</u>, ביחס לצפיפות בשטח התכנית, בחרה ועדת המשנה לעררים "לדלג" על התכנית הכוללנית**, ולפנות ישירות לתיקון 1 לתמ"א 35, אשר קבע צפיפות מינימום, וזאת בהתעלם מהחריג שמאפשרת תמ"א 35 לעניין זה ומהעובדה החשובה – **שהתכנית הכוללנית אושרה <u>לאחר</u> שבא לעולם תיקון 1 לתמ"א 35 (התיקון שיצר את החובה לעמוד במספר מינימלי של יחידות דיור)**.

33. ועדת המשנה לעררים אף חשפה במסגרת החלטתה כיצד הוועדה המחוזית, שאישרה למתן תוקף את התכנית הכוללנית, מעולם לא התכוונה להחיל על עצמה את עקרונותיה, ומלכתחילה התכוונה לסטות ממנה – **<u>תוך הטעיית הציבור ממש</u>**.

[1] כל ההדגשות במסמך זה אינן במקור, אלא אם צוין אחרת.

34. כן התעלמה ועדת המשנה לעררים מהסכנה הבטיחותית המשמעותית אשר מרחפת מעל השכונה הוותיקה, כמו גם מעל זו המתוכננת, בדמות שריפה משתוללת – תרחיש שאינו לקוח מעולם הדמיון והאפוקליפסה, אלא מהמציאות ומההיסטוריה הקרובה, והשאלה היחידה שיש לשאול לגביו היא לא אם יתממש, אלא מתי ובאיזו עוצמה.

35. זאת ועוד, כפי שפורט בהרחבה בעתירה, התוכנית המוצעת מתבססת על מערך הכבישים המוגבל והעמוס של השכונה הוותיקה, כאשר לבנייה המוצעת במסגרת התוכנית לא יהא כל מוצא זולת החיבור לדרך שארית הפליטה, שכן השטח מצוי בירכתיה של השכונה. דבר זה יביא להחרפה בעומסי התנועה הקיימים כבר היום, עניין גרוע כשלעצמו, אך מסוכן במיוחד במקרה של שריפה אשר, כפי שראינו גם בעבר הלא רחוק, יצריך פינוי חירום של כל התושבים.

36. בנוסף, כאמור, שגתה ועדת המשנה לעררים כשהותירה על כנה את החלטת הוועדה המחוזית שאישרה תכנית הפוגעת בשטח בעל ערכיות סביבתית ואקולוגית משמעותית, שהוא בפועל חלק בלתי נפרד מבחינה נופית ואקולוגית מפארק הכרמל, וזאת חרף העובדה שלא עמדו בפניה הנתונים החיוניים הנדרשים לצורך החלטה תכנונית אחראית ושקולה.

37. לפיכך, ולאור כל האמור לעיל, השאלות המונחות בפני בית משפט נכבד זה הן שאלות רציניות וכבדות משקל, כאשר טענות המבקשים מבוססות ומנומקות היטב, ולכן סיכויי העתירה גבוהים.

<u>מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשים</u>

38. מאזן הנוחות בוחן את מידת הנזק שתיגרם לצדדים אם יינתן הסעד הזמני, ואם לא יינתן. ככל שסיכויי העתירה להתקבל גבוהים יותר, כך משתנה נקודת האיזון ופוחתת הדרישה לעניין מאזן הנוחות. במילים אחרות, עניינו של מבחן זה בנזק שייגרם למבקשת אם תידחה הבקשה למתן צו ביניים, וזאת בהשוואה לנזק שייגרם למשיבות היה ותתקבל הבקשה [ב"ש 978/84 **שכון עובדים בע"מ נ' דבורה ושמעון מלובנציק** (פורסם בנבו); עע"מ 603/11 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' מסעדות ורעיונות בע"מ** (פורסם בנבו)]. בענייננו, מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המבקשים.

39. **בתי משפט נעתרו פעמים רבות לבקשות לצווי ביניים במקרים בהן אישורן או פרסומן למתן תוקף של תכניות עמד על הפרק, וזאת עקב העובדה כי מאזן הנוחות במקרה זה, במנותק משאלת סיכויי העתירה, <u>נוטה במובהק לטובת המבקשים</u>**.

40. **כך גם המקרה שלפנינו**. לא זו בלבד שסיכויי העתירה גבוהים אלא שממילא מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המבקשים.

41. כך, במסגרת עת"מ (תא) 20409-12-10 **עמותת תושבים למען נוה צדק נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב** (פורסם בנבו, מיום 28.7.2011) נעתר בית המשפט לבקשה למתן צו ביניים אשר יאסור לנקוט בכל הליך בקשר לאישור תוכנית תא/3501, ובמידה שהתוכנית הועברה לאישור שר הפנים, למשוך את התוכנית וזאת, עד להכרעה בעתירה:

התוכנית חלה על החלקים הדרום מערביים של שכונת נווה צדק, ומטרתה לאפשר הוצאת היתרי בנייה באזורים בהם לא ניתן היה לקדם היתרים במשך עשורים, בשל הצורך בהכנת תוכנית מפורטת. התוכנית מציעה את שינוי ייעוד המתחם מאזור "לתכנון בעתיד" – מצב בו היה שרוי משנת 1975, לאזור המיועד למגורים, מלונאות ומסחר.

בתמצית, מלינים המבקשים על ייעוד אזורים נרחבים מדי למסחר, על שימוש גורף שניתן למלונאות, על איסור איחוד וחלוקה בשטח התוכנית, על קביעות של מבנים מסוימים כמבנים לשימור, וכן על פגמים פרוצדוראליים שונים שנפלו בהחלטת המשיבות 1-2 באישורה של התוכנית .

לאחר שעיינתי בטענות המבקשים, ובתגובות המשיבים, מצאתי כי יש מקום לתת צו ביניים. <u>מבלי להידרש לסיכויי העתירה, הרי שמאזן הנוחות נוטה בבירור לטובת מתן הצו. מדובר בצו שנועד לשמור על מצב קיים, מצב שמתמשך ברציפות ב-36 השנים האחרונות. מכאן, שהאינטרס הציבורי לא צפוי להיפגע באופן משמעותי כתוצאה מעיכוב נוסף, שהינו שולי ביותר ביחס לתקופה בה הבנייה באזור הוקפאה. מנגד, אי מתן הצו יביא לכך שיקשרו מאות עסקאות בהיקפים ניכרים ביותר (כך עולה גם מתגובת המשיבים 1-3), דבר שיקשה מאוד על בירורן של העתירות, ועל החזרת המצב לקדמותו.</u>

אשר על כן, הבקשה לצו ביניים מתקבלת. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

42. זאת ועוד, בעת"מ (ת"א) 35260-04-17 **אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב** (פורסם בנבו, מיום 25.6.2017) התקבלה בקשה למתן צו ביניים המבקשת להימנע מהמשך קידום ואישור של תכנית התחדשות עירונית החלה על שטח של כ-6.6 ד', וזאת עד לבירור העתירה המנהלית שהוגשה נגד החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז תל אביב, שהביאה לשינוי טבלאות האיזון וההקצאה של המקרקעין נשוא התכנית:

בנסיבות המקרה דנן, ובלא להכריע בסיכויי העתירה (ובצורך לברר לגופן את טענות הצדדים באשר ליישום ההלכות המשפטיות בנושא שחזור זכויות) אני סבורה כי מאזן הנוחות מטה את הכף לקבלת הבקשה לצו ביניים.
<u>תכנית מאושרת הינה בגדר "חיקוק", וכל עוד לא ניתן צו האוסר על המשך הליך אישור התכנית ופרסומה, יכולים בעלי הזכויות במקרקעין וצדדים שלישיים להסתמך על המצב התכנוני והמשפטי התקף ולשנות מצבם, כך שיתכן שעד דיון בעתירה כנגד הקצאת הזכויות על פי התכנית תהא התכנית בבחינת "מעשה עשוי" מבחינה משפטית (ראו עת"מ (מרכז) 17184-09-13 רוט נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, מיום 02/012/15 (להלן: "עניין רוט"); עת"מ (מרכז) 9062-09-14 דפנה מרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מיום 19/07/16) (להלן: "עניין מרים")).</u>

<u>בתי המשפט עמדו על ההשלכות שיש לעתירה כנגד תכנית שאושרה ונכנסה לתוקף על בעלי הזכויות וצדדים שלישיים ודחו עתירות שהוגשו על תכניות תקפות בין היתר, מחמת "מעשה עשוי", כך לדוגמא נקבע בעניין רוט:</u>
"בעניין זה אני סבורה כי הצדק עם המשיבים והמצטרפים ויש לדחות את העתירה בהתבסס על טענת מעשה עשוי.
מרגע שהתכנית קיבלה תוקף, וכל עוד לא ניתן צו האוסר זאת, יכולים היו בעלי המקרקעין ואף צדדים שלישיים להסתמך עליה ולפעול על פיה. תכנית מאושרת, כמוה כדין.

לא ניתן לבטל את ההחלטה בדבר בטול פסקת השחזור ולהורות על הכנת טבלת איזון שונה, מבלי לבטל את התכנית כולה דבר שיביא למצב שיפגע לפחות במשיבים 4- 14 אשר הסתמכו על התכנית המאושרת ופעלו על פיה, ויתכן שעוד אחרים שאינם ידועים, ולא ניתן לגלגל לפתחם את האחריות לכך שהסתמכו על תכנית מאושרת ופעלו על פיה ולא נמנעו מעשיה שמא בסופו של יום תתקבל העתירה."

במצב הדברים כיום, בשלב בו מצוי הליך אישור התוכנית, ברי כי פרסומה וכניסתה לתוקף, מגביר את החשש כי התכנית תכנס לתוקף טרם דיון בעתירה לגופה. על כן ומשכך, אני סבורה כי יש להיעתר לצו המבוקש על מנת למנוע היווצרותו של "מעשה עשוי".
זאת ועוד, ככל והתכנית תאושר ותכנס לתוקף ומקום בו תתקבל העתירה, קשה יהיה להשיב את המצב לקדמותו מבחינת המבקשת ולשנות את הוראות טבלאות האיזון וחלוקת המקרקעין, ובהתחשב בעמדת המבקשת לפיה היא עלולה להיוותר ללא זכויות קנייניות בעין, גובר הצורך בשמירת המצב הקיים באמצעות מתן צו הביניים עד להכרעה בעתירה.

43. צו ביניים המונע פרסומה של תכנית למתן תוקף ניתן גם במסגרת עת"מ (מרכז) 41951-03-12 **דן אבי יצחק נ' אדריכל נעמי אנג'ל** (פורסם בנבו, מיום 13.2.2013) שהוגשה נגד החלטת הוועדה להשלמת תכניות לאשר את תכנית נת/620, כאשר העותרים מבקשים להורות על שינויה ותיקונה של ההחלטה ולהורות על עריכת מספר שינויים בתכנית. בית המשפט הורה על מתן צו ביניים ובין היתר קבע כך:

כפי שהובהר על ידי ב"כ העותרים בתשובתו, ואני מסכימה לכך, עם פרסום התכנית למתן תוקף ניתן לרשום בפנקסי המקרקעין את החלוקה החדשה ולבצע עסקאות ללא הגבלה על בסיס התכנית החדשה. כל קונה בתמורה ובתום לב יהיה רשאי לסמוך, ובצדק, על כך שיקבל, חלף החלקה שרכש, את חלקת התמורה לפי התכנית שקיבלה תוקף ביחד עם זכויות הבניה המוענקות לה בתכנית.
אין ספק כי קבלת הסעדים בעתירה שיחייבו את תיקון החלוקה וטבלאות האיזון, לאחר פרסום התכנית עלול לגרום נזק רב הן לעותרים והן לצדדי ג' שיסתמכו על התכנית ולא יכול להיות ספק כי מאזן הנוחות, בנסיבות אלה, נוטה לשימור המצב.

44. בדומה, במסגרת עת"מ (ת"א) 54592-03-15 **דברת ויזר נ' הועדת המחוזית לתכנון ובניה- מחוז מרכז** (פורסם בנבו, מיום 5.7.2015), נתן בית המשפט צו ביניים המונע מהועדה המחוזית להפקיד תוכנית עד להכרעה בעתירה כנגד דחיית מועד הפקדת כתבי שיפוי ממועד הפקדת התכנית עד למועד מתן התוקף לתוכנית וזאת, מאחר שנראה כי יש ממש בטענות שנפלו פגמים בהחלטת הועדה המחוזית ובהתנהלותה.

45. כמו כן, בהחלטת ביניים מיום 22.1.2018 במסגרת עת"מ 60957-12-17 **ועד הפעולה הוד השרון (ורדית ארדי גד, שרון אדלר ו- 400 אח') ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח'** (פורסם בנבו, 15.4.2018), נתן בית המשפט לענייניים מנהליים מחוז מרכז (כב' השופטת ורדה מרוז) צו ביניים **לפיו אין לפרסם את תכנית המתאר הכוללנית של הוד השרון עד להחלטה בעתירה.**

46. מדובר בצו שנועד לשמור על המצב הקיים, בו טרם פורסמה התכנית למתן תוקף.

47. כאמור בפתח הדברים, המבקשים למדו רק בימים האחרונים כי המסמכים המתוקנים של התכנית הוגשו לוועדה המחוזית, ובנסיבות אלו, קיים חשש כי אם לא יינתן צו הביניים המבוקש, התכנית תפורסם למתן תוקף בכל עת. להלן, מתוך אתר האינטרנט של מינהל התכנון:

מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תיאור המסמך	תחולה	תאריך יצירה במערכת	קובץ
הוראות התכנית	הוראות התכנית	מחייב	24/12/2020	
תשריט התכנית	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע	מחייב	24/12/2020	
נספחים	דו"ח סביבה - דו"ח נופי-סביבתי	מנחה	06/12/2020	
נספחים	טבלאות איזון והקצאה - טבלת איזון - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	מחייב	09/11/2020	
נספחים	טבלאות איזון והקצאה - שומה	רקע	09/11/2020	
נספחים	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר עצים בוגרים	מנחה	06/12/2020	
נספחים	בינוי ופיתוח - נספח בינוי ופיתוח - גיליון 1	מנחה	06/12/2020	
נספחים	בינוי ופיתוח - נספח בינוי ופיתוח - גיליון 2	מנחה	06/12/2020	
נספחים	מים - נספח מים	מנחה	24/12/2020	
נספחים	תנועה - מנחה, מחייב רק בכניסות ויציאות למתחם	מחייב חלקית	08/11/2020	
נספחים	תנועה - נספח תחבורה ציבורית	מנחה	08/11/2020	
נספחים	שמירה על עצים בוגרים - נספח עצים בוגרים	מנחה	06/12/2020	
נספחים	ביוב - נספח ביוב	מנחה	24/12/2020	
נספחים	ניקוז - נספח ניקוז והשהיית מים	מנחה	24/12/2020	
נספחים	מצב מאושר - תשריט מצב מאושר	רקע	08/11/2020	
קבצים דיגיטליים	ישויות פוליגונליות, קוויות ונקודתיות		24/12/2020	
קבצים דיגיטליים	קו כחול		28/03/2018	
קבצים דיגיטליים	תאי שטח		24/12/2020	
קבצים דיגיטליים	קבצי התכנית (SHP)		24/12/2020	
קבצים דיגיטליים	גבול התכנית(KML) לצפיה ב google earth		24/12/2020	
קבצים דיגיטליים	גבול התכנית תלת מימד (KML)		29/12/2020	

48. ברור כי אם התכנית תפורסם למתן תוקף, ניתן יהיה להוציא מכוח היתרי בנייה, להתקשר בעסקאות באופן שיוביל להסתמכות מצדם של צדדים שלישיים, ונסיבות מעין אלו עלולות להפוך את הדיון בעתירה לתיאורטי.

49. מאידך, לא יהיה בעיכוב באישורה של התכנית, עד אשר תוכרע העתירה, כדי לגרום לנזקים או לפגיעה בצדדים שלישיים שכן מדובר בצו שנועד לשמור על המצב התכנוני הקיים, ובמצב בו לא קיימת כל דחיפות באישור התכנית.

50. ברור כי עיכוב כתוצאה מהקפאת המצב הקיים על ידי מתן צו ביניים הינו שולי ביחס לתקופה הארוכה בה מקודמת התכנית, על גלגוליה השונים, עוד משנת 2017.

51. **לאור כל האמור לעיל, המבקשים יטענו, כי מאזן הנוחות בענייננו נוטה בבירור לטובתם, ורק מהטעם הזה יהיה זה מוצדק ליתן את הצו המבוקש.**

מתן צו ביניים חיוני בנסיבות העניין לקיום הסעד העיקרי, ואין זהות בין הסעד הזמני לבין הסעד העיקרי

52. שיקול נוסף שישקול בית המשפט במתן צו מניעה זמני הינו העדר זהות בין הסעד הזמני (המבוקש בבקשה למתן צו ביניים) ובין הסעד הסופי (המבוקש בעתירה). ברי, כי בענייננו אין זהות בין הסעד הזמני לסעד הסופי.

53. הסעדים המבוקשים בבקשה זו הם להקפאת המצב הקיים והשארתו על כנו עד להחלטה לגופו של עניין בעתירה.

54. לעומת זאת הסעד המבוקש במסגרת העתירה הינו, כי בית המשפט יורה על ביטולה של התכנית או לחלופין על השבתה לבחינה מחודשת בפני ועדת המשנה לעררים או בפני הוועדה המחוזית, לאחר השלמת מסמכים ותיקון כל הפגמים הטעונים תיקון כמפורט בעתירה.

סוף דבר

55. **לאור כל האמור לעיל, בית המשפט הנכבד מתבקש להוציא מלפניו צווים כמפורט להלן:**

א. **צו המופנה כנגד המשיבות 2 ו-5, אשר יאסור עליהן לפעול לפרסום התכנית למתן תוקף הן ברשומות והן בעיתונים ו/או לבצע פעולות מכוחה ו/או להסתמך עליה וזאת עד להכרעה בעתירה.**

ב. **לחלופין ככל שעד מתן הצו יפורסם דבר אישורה של התכנית, להורות באופן זמני על השהיית תחילת תוקפה של התכנית, וזאת עד להכרעה בעתירה.**

ג. **לחלופי לחלופין, כי יינתן צו האוסר על הוצאת היתרי בניה לפי התכנית, וזאת עד להכרעה בעתירה.**

מבוקש כי צווים אלה יינתנו לאלתר ויעמדו בתוקפם עד להכרעה בעתירה ולכל הפחות עד להחלטה אחרת בהתאם למפורט לעיל.

56. בתמיכה לבקשה זו מצורף תצהיר של עו"ד הלן דורפמן, יו"ר עמותת שומרים על דניה.

ענת בירן (רקם), עו"ד	**אפרת לרנר, עו"ד**	**דורון שי, עו"ד**
מ.ר 13367	**מ.ר 24524**	**מ.ר 77222**

ענת בירן, משרד עורכי דין
ב"כ המבקשים

227201/1 - 3046/3

תצהיר

אני הח"מ, עו"ד הלן דורפמן ת.ז. 301412920 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. הנני יו"ר עמותת שומרים על דניה, ע"ר 580682854 (להלן: "**העותרת 1**").
2. הנני עושה תצהירי זה לתמיכה בבקשה לצו בינים (להלן: "**הבקשה**"), המוגשת במסגרת עת"מ 70723-11-20 - עתירה מינהלית שהוגשה על החלטת המשיבה 1, ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ולבניה מיום 15.10.2020 לדחות את ערר מס' 57/20 שהוגש על ידי העותרת 1 על החלטת המשיבה 2, הוועדה המחוזית חיפה, מיום 12.2.2020, לאשר תכנית מס' **304-0600072: "חפ/2160 ב'- שכונת הוד הכרמל – דניה הירוקה"**.
3. הריני להצהיר כי העובדות המפורטות בסעיפים 1, 8, 9, 14, 47, 50 לבקשה נכונות וידועות לי מידיעה אישית.
4. האמור ביתר הסעיפים ידוע לי מתוך עיון במסמכים ונכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
5. אני מצהירה כי זה שמי, להלן חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

הלן דורפמן, עו"ד
שדי [illegible] 1, חיפה
טל. 04-9834422 פקס 04-9837333
מ.ר 73109

_____
הלן דורפמן, עו"ד

אני הח"מ, עו"ד מאור אלמגור, מאשר בזה כי ביום 7/1/2021 הופיעה בפני עו"ד הלן דורפמן, שזיהיתיה על פי ת.ז. 301412920, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת, שאם לא כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה בפני את נכונות הצהרתה וחתמה עליה בפני.

_____
עו"ד