

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-09-19966 קיבוץ אושה ואח' נ' ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'
תיק חיצוני:

בפני השופט אברהם אליקים, סגן נשיא

עותרים

1. קיבוץ אושה
2. קיבוץ רמת יוחנן
- ע"י עו"ד רון רוגין

נגד

משיבים

1. ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור
2. יו"ר הותמ"ל
3. רשות מקרעי ישראל
- שלושתם ע"י פרקליטות מחוז חיפה (אזרחי).
4. עיריית קרית אתא
- ע"י עו"ד סגל-גבסי.
5. מרכז המועצות האזוריות בישראל (ע"ר)

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 1, 3, 4(א), 4(ו), 8(א)

מיני-רציו:

* ההחלטה בדבר המסלול התכנוני מצויה בתחום שיקול דעתה של הממשלה והוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור. קיום חלופה תכנונית-גם אם ניתן לראותה כסבירה אינה שוללת את סבירות המסלול התכנוני שנבחר.

* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור
* תכנון ובנייה – תכנית – תכנית מיתאר

עתירתם של קיבוץ אושה וקיבוץ רמת יוחנן לביטולה של תכנית מתאר הנמצאת בתחומי עיריית קרית אתא.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה ופסק:

יש לדחות את העתירה כבר מהטעם שהוגשה בשיהוי כבד ומשמדובר במעשה עשוי המחייב את הרשויות המנהליות ואת הציבור. למעלה מן הצורך, לא נפל פגם בדרך בה בחרה הוועדה הארצית לתכנון ובניה של

מתחמים מועדפים לדיור לפעול, התכנית מקדמת את מטרות חוק הותמ"ל ותואמת את מדיניות התכנון בכל הרמות מקומית מחוזית וארצית, מדובר בתכנית שמיושמת בעקבות החלטה תכנונית ומקצועית מובהקת שהתקבלה לאחר הליך תכנוני מעמיק, במהלכו התקבלו חלק מההתנגדויות. ההחלטה סבירה ועניינית ואין מקום להתערב בה. הפגיעה בעותרים מידתית והיא נמצאת במתחם הסבירות.

ההחלטה בדבר המסלול התכנוני מצויה בתחום שיקול דעתה של הממשלה והותמ"ל. קיום חלופה תכנונית-גם אם ניתן לראותה כסבירה אינה שוללת את סבירות המסלול התכנוני שנבחר. לא נקבע בחוק הותמ"ל כי הוא בבחינת ברירת מחדל ויש להעניק הבכורה לחוק התכנון והבניה, לפי תכליתו של חוק הותמ"ל לעיתים ניתן להשיג מטרותיו רק בפעילות תכנונית על פיו והכול לפי שיקול דעת מוסד התכנון המקצועי ובמקרה זה הותמ"ל שמעמדו בהירארכית מוסדות התכנון הוא גבוה.

פסק דין

מבוא

1. ביום 31.5.2018 נכנסה לתוקף החלטת הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן-הותמ"ל) לפיה אושרה תכנית מתאר תמ"ל/1024 (להלן-התכנית), התכנית נמצאת בתחומי עיריית קרית אתא (להלן-העירייה).

השאלה מרכזית העומדת להכרעה כהגדרתה על ידי העותרים היא מהו המסלול התכנוני הראוי ליישום במקרה זה, האם הליך תכנוני לפי [חוק התכנון והבניה](#) - התשכ"ה-1965 (להלן-חוק התכנון והבניה) או המסלול שנבחר על ידי מדינת ישראל, תכנון לפי חוק לקידום הבניה למתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן-חוק הותמ"ל).

ביום 20.9.2018 הגישו שני העותרים (קיבוץ אושה וקיבוץ רמת יוחנן) עתירה ובה בקשה לביטולה של התכנית, המשיבים שצורפו לעתירה הם: משיבים 1-2 הותמ"ל והיושב בראשה, משיבה 3-רשות מקרקעי ישראל (להלן-רמ"י) שהיא הבעלים של 81% מהשטחים שבתחום התכנית, בהם עושים העותרים שימוש מכוח חוזי משבצת, משיבה 4- העירייה ומשיבה 5- מרכז המועצות האזוריות.

העתירה נקבעה לדיון בפני מותב אחר שקיים דיון בנוכחות הצדדים ביום 4.3.2019, קבע קביעות שונות והדיון נדחה להמשך לשם בחינת צירוף בעלים פרטיים של שטחים בתחום התכנית. בעלים כאלה בחרו שלא להצטרף כמשיבים.

התיק עבר לטיפול ביום 11.10.2020 ולאחר דחיית בקשת העותרים לאחד הדיון עם עתירות אחרות בנושא תמ"ל/1025, השלימו הצדדים טיעוניהם בעל פה.

נקודת המוצא לדיון בטענות הצדדים

קביעות בית משפט בדיון מיום 4.3.2019:

–חוק הותמ"ל והצווים מכוחו תקפים, לא תהיה תקיפה ישירה או עקיפה של תוכנו.
–לא תותר הרחבת חזית, טענות תכנוניות שנטענו לראשונה בעתירה יידחו על הסף, כך
למשל נקבע ביום 4.3.2019 כי הטענה בדבר סתירה בין התכנית לבין תמ"א 35 לא נטענה
בפני הותמ"ל ולכן לא תתברר במסגרת עתירה זו (ראו ההלכה שנקבעה בעצ"מ 9264/10
חברת נ.י.ל.י נדל"ן בע"מ נגד עיריית גבעת שמואל [פורסם בנבו] (30.5.2012) לעניין דחיית
טענות שמועלות לראשונה בבית משפט לעניינים מינהליים).

לא מצאתי בסיס משפטי לדון גם בשאלות שהועלו לראשונה בעתירה בעניין הסמכות
העניינית של הותמ"ל לקבוע קביעות בעניין שימושים שאינם מגורים, ובשאלת קיום סתירה
לכאורה בין התכנית לבין תמ"מ 6.

בעמוד 8 לדו"ח החוקר שמינתה הותמ"ל (נספח ב לתשובת הותמ"ל) מרוכזות כל טענות
העותרים שהועלו בפני הותמ"ל ורק טענות אלו יכולות לשמש בסיס לדיון בעתירה.

פרטי התכנית ולוחות הזמנים

2. שטח התכנית כ-1,690 דונם, ותחולתה ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר קריית אתא.
שכונת המגורים המתוכננת כוללת כ-4,050 יחידות דיור וכ-500 יחידות לדיור מוגן. בנוסף
מתוכננים שטחים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ-240 דונם, שטחי מסחר ותעסוקה
בהיקף של כ-12 דונם ושטחים פתוחים בהיקף של כ-280 דונמים. בנוסף לשכונת המגורים
כוללת התכנית (בנוסחה האחרון) חלק מכביש עוקף קריית אתא בו תעבור המטרונית ונקבעה
בה גם רצועת תשתיות עבור קו מקורות ארצי.

יוזמת התכנית היא רמ"י בבעלותה 81% מהשטחים בתחום התכנית. 7% מהשטחים הם
בבעלות העירייה והיתרה-12% בבעלות פרטית.

ביום 30.7.2015 החליטה הממשלה (החלטה 319) לאשר הכרזת ועדת השרים לענייני תכנון,
בניה מקרקעין ודיור (=קבינט הדיור) מיום 13.7.2015 בדבר קביעת המתחם בשטח העירייה
(1,400 דונם באותו שלב), צו ההכרזה פורסם ברשומות ביום 14.7.2017.

ביום 22.6.2017 החליטה הותמ"ל על הפקדת התכנית לאחר הרחבת תחום התכנית לצורך
הוספת רצועה למעבר קו מים והרחבת הקו הכחול של התכנית כדי לכלול מעגל תנועה נוסף
(נספח א לתשובת הותמ"ל, נספח 1 לתשובת העירייה).

- ביום 23.10.2017 הופקדה התכנית המורחבת לקבלת התנגדויות.
 -ביום 13.11.2017 מונה חוקר לשמיעת ההתנגדויות.
 ביום 15.1.2018 החליט קבינט הדיור על הרחבת שטח התכנית ב-300 דונם, החלטה שאושרה על ידי הממשלה ביום 1.2.2018 (החלטה מספר 3498).
 -ביום 26.2.2018 פורסם צו הכרזה מתוקן והוא הוחל על שטח התכנית הכולל לאחר הרחבתו (ק"ת 757 עמוד 1037).
 -ביום 21.3.2018 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות החוקר לרבות התנגדות העותרים ובאותו יום אישרה הותמ"ל את התכנית בתנאים (נספח ב לתשובת הותמ"ל).
 -ביום 31.5.2018 פורסם אישור התכנית ברשומות.
 -ביום 20.9.2018 הוגשה העתירה.

טענות מקדמיות

שיהוי

3. העותרים המתינו כחצי שנה ממועד בו נדחו ההתנגדויות שלהם ומועד אישור התכנית וכארבעה חודשים מיום שהפכה התכנית לחוק, לטעמי די בכך כדי להביא לדחיית העתירה במיוחד בהתחשב במהותה של התכנית והשפעתה על גורמים רבים שעשויים להסתמך עליה מרגע אישורה ובוודאי ממועד פרסומה ברשומות.
 העותרים פנו בבקשה להארכת מועד להגשת העתירה, בקשה שהוגשה בחלוף זמן ארוך וללא נימוק עניני המסביר את סיבת השיהוי, בקשתם אמנם נענתה בחיוב תוך הוספת סייג כי אין בכך כדי להכשיר שיהוי.

- יובהר כי ביום 21.3.2018 העותרים הגישו עתירה אחרת בקשר לתכנית (עת"מ -03-47360-18) [פורסם בבנו] אלא שמשום מה הם בחרו להעלות בה רק חלק מהטענות מה שכונה על ידן טענות סף ולאחר חצי שנה, בעוד אותה עתירה מתנהלת, הוגשה העתירה בתיק זה.
 לטעמי חובת מיצוי ההליכים חלה גם בשלב זה, לא ייתכן כי תוגש עתירה בשאלה אחת ולפי תחושת העותרים במהלך שמיעת טענותיהם תוגש עתירה אחרת בגין אותה תכנית.

4. שיהוי נבחן על פי שלושה מרכיבים: מבחן סובייקטיבי- שנלמד מאופן התנהגות העותרים ומהשאלה האם חלוף הזמן מצביע על כך שהעותרים וויתרו על זכויותיהם; מבחן אובייקטיבי-לפיו נבחנת השאלה האם מחדלם של העותרים פגע באינטרסים ראויים של המשיבים; ולבסוף, האם למרות השיהוי- יש במקרה זה פגיעה בשלטון החוק המצדיקה בירור הנושא בבית משפט.

אניח כי העותרים לא ויתרו על זכויותיהם, אך לא עומדת להם הזכות לתקוף תכנית רבת היקף באיחור כה ניכר. לטעמי השיהוי המשמעותי הוא השיהוי האובייקטיבי, הרשויות המנהליות והציבור בכללותו, נחשפו לתכנית שאושרה לפני כשלוש שנים ורק בחלוף חצי שנה ממועד אישור התכנית ניתן היה להבין כי העותרים לא משלימים עם דחיית התנגדותם. בחינת הטענות בעתירה לא מצביעה על סיבה כלשהי שיכולה הייתה למנוע העלאתן במועד (עבודה הכרוכה בהגשת עתירה כטענת העותרים אינה סיבה המצדיקה שיהוי).

בצדק הפנו ב"כ משיבים 1-3 לפסק הדין בע"א 8958/10 עיריית רמת השרון נגד חברת טו-מז בע"מ [פורסם בנבו] (11.6.2012) בו נדחתה עמדת המשיבים בעיקר בשל שיהוי כבד וכך נקבע:

"לצד האפשרות הניתנת לפרטים להשפיע על הליכי התכנון בעודם מתנהלים, כמו- גם האפשרות להעמידם לביקורת שיפוטית בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, מצא מחוקק המשנה להגביל את משך הזמן שבו ניתן לתקוף את החלטותיהן של רשויות התכנון. זאת, מן הטעם שהתוכניות היוצאות תחת ידיהן של רשויות התכנון הן מעצם טבען, בעלות השלכות רוחב משמעותיות, הנוגעות לצדדים שלישיים רבים, ולא בכדי רואים בהן יצירת דין לכל דבר ועניין... בעל זכויות המושפע מהליכי תכנון ובנייה אינו יכול לשבת בחיבוק ידיים ולתת הליכי התכנון להתקדם באין מפריע ולאחר מכן לתקוף את ההליכים בשלב שבו כבר נוצרו עובדות בשטח ונגרמה הסתמכות משמעותית, הן של הרשות הנוגעת בדבר והן של צדדים שלישיים".

די בשיהוי הכבד כדי להביא לדחיית העתירה.

מעשה עשוי

5. משנכנסה התוכנית לתוקף אישורה הוא מעשה עשוי, היא הפכה חיקוק שמחייב את הרשויות המנהליות ואת הציבור. חיקוק לא ניתן לבטל בדרך ובעיתוי בה בחרו העותרים לפעול. התכנית רבת היקף היא מתייחסת לבעלי זכויות רבים שאינם צד לעתירה והם היו זכאים לסמוך על פרסום התכנית במיוחד שסמוך לפרסומה העותרים החרישו. משבחרו העותרים ביום 21.3.2018 להגיש עתירה אחרת בקשר לתכנית ולא לבקש למנוע את פרסומה ברשומות הם הפכו את המעשה למעשה עשוי שמחייב דחיית העתירה.

דין

6. למעלה מן הצורך אבחן הטענות שעלו בהתנגדות ולאחר מכן בדיון תוך אזכור היקף התערבות בית משפט לעניינים מנהליים בהליכי תכנון מסוג זה כפי שנקבע למשל בבג"ץ 3917/14 פורום הארגונים למען יעד ירושלים נגד הועדה הארצית לתכנון ולבניה תשתיות לאומיות [פורסם בנבו] (17.12.2014).

"בית המשפט אינו מתכנן-על ואינו מתערב בשיקול הדעת התכנוני-מקצועי של מוסדות התכנון אלא אם כן נפל פגם היורד לשורשה של החלטה.... הדברים נכונים במיוחד כאשר עסקינן בהחלטת ות"ל שאושרה וקיבלה תוקף של החלטת ממשלה.....בנקודה זו אחזור ואזכיר כי בית המשפט אינו מתכנן-על ואינו נכנס בנעלי גופו התכנון. ניתוח החלופות השונות שהוצעו, השוואתן והבחירה ביניהן היא עניין מקצועי-הנדסי מובהק, שנבחן לאורך שנים על ידי מומחים לדבר, ואין דרכו של בית המשפט להתערב בכגון דא".

בעע"ם 1846/18 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נגד החברה להגנת הטבע (פורסם בנבו) (17.9.2018) (להלן-עניין צוריאל) בו נקבע כך באשר לשאלה העיקרית שבמחלוקת:

"יצירתם של מסלולי תכנון מזורזים לצד מסלול התכנון הרגיל טומנת בחובה את החשש שתכנון שרצוי כי יתבצע במסלול הרגיל יועבר למסלול המיוחד שלא לצורך....הבחירה בין מקורות סמכות מקבילים כפופה, ככל החלטה מינהלית, לכללי המשפט המינהלי... העילות לביקורת השיפוטית....נחלקות אפוא לשלושה מישורי הביקורת: מישור הסמכות, שבמסגרתו נבדק עצם קיומה של סמכות לתכנן במסלול המיוחד; מישור ההליך, שבגדרו יש לבחון את האופן שבו התקבלה ההחלטה שלא לתכנן במסלול הרגיל, ובין היתר את התשתית העובדתית שעמדה ביסודה; ומישור שיקול הדעת, שבבסיסו נבחן האיזון שערכה הרשות המינהלית בין השיקולים השונים שביסוד ההחלטה, ובפרט החשש מפגיעה מיותרת באיכות התכנון ובאינטרסים ציבוריים שונים כתוצאה מהדיון במסלול המזורז".

7. עוד אזכיר מהותו של חוק הותמ"ל- בשנת 2014 נחקק החוק לקידום מתחמים מועדפים לדיור כאמצעי להתמודדות עם העלייה הניכרת שחלה במחירי הדיור בישראל (ראו דברי ההסבר להצעת החוק (ה"ח 841 עמוד 354)). כפי שצינו משיבים 1-3 בתשובתם, הליכי תכנון של תכניות רחבות היקף שהתנהלו לפי **חוק התכנון והבניה** נמשכו שנים ארוכות וגם הליך השבת קרקע בבעלות רמ"י המוחזקת על ידי אחרים נמשך תקופה ארוכה.

תכלית החוק היא להגדיל את היצע הדירות ולכן נקבע בחוק הליך תכנוני מיוחד לתכנון מזורז של תכניות בנייה למגורים בהיקף רחב, על מנת להגדיל באופן מואץ את היצע יחידות הדיור (**סעיף 1 לחוק**). במסגרת החוק נקבעו לוחות זמנים מזורזים לקידומה של תכנית מועדפת לדיור. לפי החוק, הליך התכנון נפתח בהכרזה (מטעם הממשלה או ועדת השרים שמינתה לעניין זה) על קרקע כעל "מתחם מועדף לדיור", בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק (**סעיף 3 לחוק**). הכרזה כזו מאפשרת לקדם תכנון של תכנית מועדפת לדיור שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה ללא צורך באישור תכנית נוספת (**סעיף 4(א) לחוק**). ההוראות של תכנית מועדפת לדיור גוברות על כל תכנית אחרת, למעט תמ"א 35 (**סעיף 4(ו) לחוק**), ולצורך קידומה הוקם מוסד תכנון מיוחד ברמה ארצית- הותמ"ל, לו הוקנו סמכויות ותפקידים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, בסייגים הקבועים בחוק (**סעיף 8(א) לחוק**).

בעניין צוריאל הנ"ל נקבע כך לעניין אמות המידה לבחינת ההחלטה:

"בקידום תכנית מועדפת לדיור נדרשת הוועדה לבחון את הגדלת היצע יחידות הדיור בראייה ארצית רחבה, ולא מנקודת מבט אזורית בלבד. אין יסוד לקרוא ללשון החוק מגבלה גיאוגרפית צרה שתמקד בצרכי היישוב בלבד. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם לשון החוק ותכליתו".

פגיעה בקרקע חקלאית

8. עיון בהתנגדויות העותרים (נספח 4א לעתירה ועמוד 8 לנספח ב לתשובת ותמ"ל) מראה כי טענה מרכזית שהעלו העותרים היא בנושא הפגיעה בקרקע החקלאית המשמשת אותם, פגיעה בלתי מידתית לטענתם שפוגעת גם במקור פרנסתם וחייהם.

9. בטרם אבחן הנתונים ראוי להבהיר מהותו של המושג קרקע להשבה (ראו ההגדרה בסעיף 29א לחוק הותמ"ל) ובמקרה שלפנינו הכוונה למקרקעין בבעלות רמ"י שהוחכרו במסגרת הסכם המשבצת לשימוש חקלאי של העותרים תוך קביעה כחלק מתנאי החוזה כי במקרה של שינוי יעוד, קמה חובה על העותרים להשיבם לידי רמ"י, העותרים אינם חולקים על תניות חוזיות אלו.

על פי תצהיר מתוקן מיום 24.6.2020 מטעם הותמ"ל מתוך שטח של 4,141 דונם (שכולל בתוכו שטח משבצת נטו 2,750 דונם) משטחי קיבוץ אושה מתבקשת השבת 296 דונם (כ-11.5% מהשטח נטו) ומתוך שטח של 5,814 דונם (שכולל בתוכו שטח משבצת נטו של 5,410 דונם) משטחי קיבוץ רמת יוחנן נדרשת על פי התכנית השבת 75 דונם (1.4% מהשטח נטו).

רמ"י הבהירה כי היא מסכימה להמשך עיבוד השטחים עד למועד בו ישווקו הקרקעות בהתאם להוראות התכנית.

הותמ"ל אימצה את המלצות החוקר בנושא זה, אשר קבל חלק מההתנגדויות וצמצם חלק מהשטחים החקלאיים בדרך של שינויים (למשל בעניין דרך מספר 14 ובעניין השטחים החקלאיים שבשולי התכנית, ראו עמודים 5-7 לדו"ח החוקר (נספח ב' לתשובת הותמ"ל)) החוקר הבהיר בסעיף 13 לדו"ח כי "התכנית מאפשרת את המשך העיבוד עד להקמת כל חלקי התכנית השונים...יתרה מכך, ייוותרו שטחי חקלאות לשימוש המתנגדים מחוץ לגבולותיה של התוכנית לכן הפגיעה בחקלאות הנה מזערית".

העותרים בהתנגדותם (נספח 4א לעתירה) ובחוות דעת של האדריכלית ירדני מטעמם (נספח 4ב לעתירה) פרטו בין השאר את הנתונים הבאים: קבוץ אושה נוסד ב-1937, עיקר פרנסת

הקיבוץ מחקלאות: רפת חלב, חוות לולים, גידולי שדה ומטעי אבוקדו. לטענתם לפי הסכם המשבצת הוקצו לקיבוץ כ-4,200 דונם מתוכם מתבקשת השבה של 430 דונם. קבוץ רמת יוחנן הוקם בשנת 1931, בשטחיו מטע אבוקדו, פרדס וחוות לולים. לפי הסכם המשבצת הוקצו לקיבוץ שטחים בגודל של 5,814 דונם מתוכם כ-107 דונם כוללים בשטח התכנית כשטחים להשבה בנוסף לשטחים אחרים.

לאחר בחינת טענות הצדדים שוכנעתי כי הפגיעה בעותרים מידתית והיא נמצאת במתחם הסבירות לרבות בשל החלק היחסי הקטן של שטחי ההשבה ביחס לשטח החקלאי כולו שנותר לעותרים ובשל מתן אפשרות להמשיך לעבד את השטחים המיועדים להשבה גם בעת יישום התכנית ולפי שלבי היישום.

סבירות ההחלטה נלמדת גם מהעובדה כי חלק מטענות העותרים התקבלו והחוקר המליץ לצמצם את היקף השטחים החקלאים עליהם חלה התכנית- המלצה שאומצה על ידי הותמ"ל. בסופו של יום שוכנעתי כי לא נפל פגם בדרך בה איזנה הותמ"ל את גודל השטחים החקלאים אותם חויבו העותרים להשיב לרמ"י לשם יישום התכנית. לטעמי מדובר באיזון סביר בין צרכי יישום התכנית לבין שמירה על הקרקע החקלאית ואין עילה ראויה להתערב בקביעות אלו.

תכנון במסלול חוק הותמ"ל מול [חוק התכנון והבניה](#)

10. טענה מרכזית נוספת שהעלו העותרים, גם בעתירה גם בהתנגדות וגם בחוות דעת מטעמם היא כי בשל עתודות הקרקע הקיימות לבנייה שטרם נוצלו, לא היה מקום לפעול לפי חוק הותמ"ל בדרך "דרקונית" שפוגעת גם במקור פרנסתם של העותרים (ראו סעיף 5 להתנגדות נספח 4 לעתירה).

11. לאחר בחינת טענות העותרים כפי שעלו בדיון ובכתב העתירה נראה כי מדובר בטענות תכנוניות מקצועיות מובהקות שאין כל הצדקה להתערב בהן. קיום חלופה תכנונית-גם אם ניתן לראותה כסבירה אינה שוללת את סבירות המסלול התכנוני שנבחר וחשוב להדגיש כי לא נקבע בחוק הותמ"ל כי הוא בבחינת ברירת מחדל ויש להעניק הבכורה ל[חוק התכנון והבניה](#), לטעמי לפי תכליתו של חוק הותמ"ל לעיתים ניתן להשיג מטרותיו רק בפעילות תכנונית על פיו והכול לפי שיקול דעת מוסד התכנון המקצועי ובמקרה זה הותמ"ל שמעמדו בהירארכית מוסדות התכנון הוא גבוה.

הותמ"ל בחנה ואימצה את דו"ח החוקר והגיעה למסקנה כמוסד תכנון כי למרות הפגיעה בחקלאות, מערכת האיזונים הארצית והמחוזית מצדיקה יישום התכנית (כפוף לתנאים

שנקבעו על ידה), מסקנה שהביאה להחלטה מקצועית סבירה שאין הצדקה מתחום המשפט המנהלי לשנותה ואזכיר כי הרכב הוועדה שקיבל את ההחלטה כולל נציגי ממשלה, נציגי שלטון מקומי ונציגי ציבור (כדרישת סעיף 5 לחוק הותמ"ל), הרכב מקצועי ורחב דעות וגם מסיבה זו אין הצדקה להתערב בשיקול דעתו.

לעניין זה ראו הנטען בסעיפים 63-65 לתשובת העירייה. ביום 22.6.2017 קיימה הותמ"ל דיון רב משתתפים בו נכחו בין השאר נציגי מועצה אזורית זבולון, נציגי הוועדה המקומית זבולון ונציגי העותרים (נספח 3 לתשובת העירייה) במסגרת אותו דיון הוצגו נתונים רבים והתקבלה החלטה מקצועית בדבר הרחבת תחום התכנית והפקדתה.

החוקר שאף הוא גורם מקצועי הבהיר כך בהמלצתו לאחר בחינת כל ההתנגדויות "התכנית תואמת מדיניות תכנון ארצית, מחוזית ומקומית ועל כן אני סבור שמיקום התכנית ראוי ומתאים לכל רמות התכנון" (עמוד 3 להמלצות החוקר, נספח ב לתשובת הותמ"ל).

12. בהתאם לעניין צוריאל הנ"ל נקודת המבט הראויה היא ארצית ואזורית, כל הנתונים עמדו בפני הותמ"ל שהחליטה ביום 13.7.2015 להכריז על הוצאת צו לגבי המתחם. בהמשך החליטה הממשלה ביום 2.3.2017 כי יש מקום להגדלת כמות יחידות דיור בהיקף ניכר והיעד שנקבע למחוזות הצפון וחיפה הוא 30,000 יחידות דיור בממוצע לשנה. לא מצאתי כל פגם במדיניות יישום תכליתו של חוק הותמ"ל והחלטת הממשלה לשם הגדלת היצע יחידות הדיור בקרית אתא כדי לתת מענה ברמה האזורית והארצית ולהביא לאפשרות מעבר אוכלוסייה מחלקי הארץ השונים לתחום התכנית (ראו סעיף 125 לתשובת הותמ"ל).

חוק הותמ"ל נועד בדיוק למטרה זו ולא נקבע בפסיקה או בחוק כי תחום תחולתו מוגבל לעניין השלב בו ניתן להחילו. ההחלטה בדבר המסלול התכנוני מצויה בתחום שיקול דעתה של הממשלה והותמ"ל.

13. לסיכום לא נפל פגם בדרך בה בחרה הותמ"ל לפעול, התכנית מקדמת את מטרות חוק הותמ"ל ובהתאם להמלצות החוקר היא תואמת את מדיניות התכנון בכל הרמות מקומית מחוזית וארצית, מדובר בתכנית שמיושמת בעקבות החלטה תכנונית ומקצועית מובהקת שהתקבלה לאחר הליך תכנוני מעמיק, במהלכו התקבלו חלק מההתנגדויות. ההחלטה סבירה ועניינית ואין מקום להתערב בה ומכאן שדין העתירה להידחות.

בטרם סיום- משיבה 5 הגישה תשובה לפיה היא תומכת בטענות העותרים, אך בחרה שלא להתייצב לדיון, לא מצאתי באמור בכתב תשובתה כדי לשנות מקביעותי כמפורט לעיל.

סיכום

לאור כל האמור אני דוחה את העתירה ומחייב את העותרים ביחד ולחוד לשלם למשיבים 1-3 (ביחד) הוצאות משפט בסכום של 10,000 ש"ח ולמשיבה 4 הוצאות משפט בסכום של 10,000 ש"ח, הסכומים ישולמו תוך 30 יום והם יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום.

ניתן היום, י"ז אדר תשפ"א, 01 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

אברהם אליקים 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה