



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

בפני השופט אברהם אליקים, סגן נשיא

עותרת בעת"מ 19-12-43805	מרכז המועצות האזוריות בישראל
	ע"י אלי וילצ'יק ואח'
עותרים בעת"מ 20-01-52434	1. התנועה הקיבוצית – אגודה שיתופית מרכזית בע"מ
	2. ועד הפעולה להצלת שרידי החקלאות בעמק זבולון
	3. קיבוץ שער העמקים
	4. קיבוץ רמת יוחנן
	5. גד"ש רא"ם
	6. כפר ביאליק- כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
	ע"י עו"ד רון רוגין ואח'

נגד

משיבות	1. הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור
	2. רשות מקרקעי ישראל חיפה
	3. ועדת השרים לענייני תכנון ובניה מקרקעין ודיור
	4. ממשלת ישראל
	ע"י פרקליטות מחוז חפיה - אזרחי
	5. עיריית קרית אתא - ח.פ. 500268008
	ע"י איילה סגל גבסי

### פסק דין

מבוא

1. ביום 30.10.2019 אישרה הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן - הותמ"ל) את תמ"ל 1025 (להלן-התכנית) מכוח החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן-חוק הותמ"ל). התכנית נמצאת בתחום עיריית קריית אתא (להלן-העירייה).



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

2. ביום 17.12.2019 הגיש מרכז המועצות האזוריות (להלן-העותר) עתירה (43805-12-19) ובה בקשה להורות על ביטול התכנית בטענה כי היא חורגת מהוראותיו של חוק הותמ"ל והסמכויות המוקנות על פיו ולחלופין התבקשה הוצאת 3 שטחים מתחום התכנית שיועדו ל: שטח פארק מטרופוליני, מתחם לתכנון בעתיד ומתחם תעסוקה דרומי.

ביום 22.1.2020 הגישו 6 עותרים (להלן-העותרים) עתירה (52434-01-20) ובה ביקשו ביטול הליכי התכנון של התכנית ובנוסף ביטול ספציפי של הליכי תכנון ביחס למתחם דרום-מערבי, פארק מטרופוליני, שטח לתכנון בעתיד ומתחם בית החולים העל-אזורי. הוחלט כי העתירות יתבררו במאוחד.

הצדדים לעתירות

3. העותר הוא ארגון ארצי של 54 מועצות אזוריות המהוות את כלל המועצות האזוריות, עתירתו הוגשה נגד הותמ"ל, רמ"י והעירייה.

העותרים כוללים את התנועה הקיבוצית, ועד הפעולה להצלת שרידי החקלאות בעמק זבולון, קיבוץ שער העמקים, קיבוץ רמת יוחנן, כפר ביאליק וגד"ש רא"ם (=גידולי שדה רמת יוחנן, אושה ומכבי), עתירתם הוגשה נגד 3 המשיבות בעתירה האחרת ונגד ועדת השרים לענייני תכנון, בניה, מקרקעין, ודיור (המכונה גם קבינט הדיור) וממשלת ישראל.

תמצית השאלות שבמחלוקת

-האם ראוי ומידתי לפעול במסלול חוק הותמ"ל ולא בהליך תכנוני לפי חוק התכנון והבניה בנסיבותיו של תיק זה.

-האם ראוי וניתן לתכנן מתחמים למטרות שאינן משרתות את שכונת המגורים המיועדת לקום על פי התכנית.

-האם ראוי לתכנן במסגרת הותמ"ל מתחמים שלא ימומשו בעתיד הקרוב.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

באופן ספציפי הפנו העותרים השונים למתחם הפארק המטרופוליני שמכונה גם פארק עירוני, למתחם המזרחי, למתחם התעסוקה הדרומי, להקמת מוסד להשכלה גבוהה, בית חולים ומתחם לתכנון בעתיד.

-האם הותמ"ל לא התייחסה לחלופת תכנון שהוצעה על ידי העותר.

-האם התכנית פוגעת פגיעה בלתי מידתית בשטחים חקלאיים.

-האם כטענת העותרים הייתה הטעיה בפרסום התכנית לציבור המצדיקה ביטולה.

-האם כטענת העותרים התכנית כוללת שני מתחמים מנותקים ולא מתחם מועדף לדיור ולכן דינה להתבטל.

-האם התכנית סוטה מתמ"מ 6.

-האם התכנית אינה מפורטת דייה למתן היתר בניה.

-האם התכנית סוטה מהוראות תמ"א 35.

-מה משמעות קיום הליכי תכנון במסגרת ממשלות מעבר.

-הותמ"ל העלתה נגד העותר טענת מניעות והשתק שיפוטי בשל טענות סותרות לכאורה בין טענותיו בשלב ההתנגדות לבין טענותיו בעתירה.

-וטענה כי לא צורפו משיבים דרושים (מועצה אזורית זבולון ובעלי הזכויות בשטח התוכנית).

ב"כ העותרים הבהיר כי הוא לא תוקף במסגרת העתירה את חוק הותמ"ל או את צו ההכרזה על השטח ולכן אתעלם מטענות שעלו בנושא זה בעתירה וממילא תקיפה ישירה של דבר חקיקה מקומה לא בבית משפט זה.

אין בכוונתי לבחון נתונים סטטיסטיים שחלקם הועלו לראשונה בעיקרי הטיעון של העותרים וממילא בסיס הנתונים מופיע בטבלה 5 להוראות התכנית שרק לה תוקף משפטי מחייב.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

נתוני התכנית- תמ"ל 1025 קרית אתא צפון

-ביום 26.10.2015 הכריז קבינט הדיור על חלק משטח התכנית כמתחם מועדף לדיור.  
-ביום 31.1.2018 החליטה הותמ"ל להפקיד התכנית למתן התנגדויות (נספח ה לעתירת העותר) ומונה חוקר לבחינת ההתנגדויות.  
-ביום 26.2.2018 הוכרז כל שטח התכנית כמתחם מועדף לדיור.  
-בחודש נובמבר 2018 העביר החוקר המלצותיו (נספח ד לעתירה העותר).  
-ביום 15.1.2019 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות החוקר (נספח ג לעתירת העותר) והוחלט להמליץ לותמ"ל לאשר התכנית (בשינויים), באותו יום התכנסה הותמ"ל בחנה הנתונים לרבות עמדת מתכננת הוועדה והחליטה לקבל את המלצות ועדת המשנה (בשינויים).  
בעקבות השינויים פורסמה שוב התכנית והחוקר נדרש להכין דו"ח משלים.  
- ביום 30.10.2019 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לקבל חלק מהמלצות החוקר שפורטו בדו"ח משלים מספטמבר 2019 (נספח ב לעתירת העותר), באותו יום התכנסה הותמ"ל ואישרה את התכנית (נספח א לעתירת העותר).  
-ביום 21.11.2019 החליטה הממשלה לאשר סטיית התכנית מהוראות תמ"א 3.

4. התכנית חלה על שטח של 6,732 דונם והיא כוללת שלושה מתחמים:  
מתחם מערבי- שכונת מגורים בהיקף של כ- 10,952 יחידות דיור למגורים, 1,400 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר, משרדים, תעסוקה ופארק עירוני בהיקף של 850 דונם. את המתחם חוצה כביש 781 שלאורכו קו רכבת קלה.  
מתחם מזרחי- מבני ציבור, בית חולים, מוסד להשכלה גבוהה, שטח ספורט ומגרשים למסחר, תעסוקה ומתחם לשימור מבנים ואתרי נוף.  
מתחם דרומי- שטח לשימוש מסחר, תעסוקה, תעשייה ואחסנה.  
הצפיפות היא של 16.5 יחידות דיור לדונם נטו.  
החלוקה היחסית: 13% למגורים, 21% לדרכים, 9% מבנים ומוסדות ציבור, 6% לשצ"פ/שפ"פ, 6% מסחר ותעסוקה, (31% למימוש בטווח הרחוק, מתוכם 18% פארק, 13% שטח לתכנון בעתיד).



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

דיון

5. ניתוח טענות הצדדים ייעשה בהתאם להיקף התערבות בית משפט לעניינים מנהליים בהליכי תכנון מסוג זה כפי שנקבע על ידי השופט יוסף ארון בעע"מ 29/20 ו-69/20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתיבות נגד מועצה מקומית שדות נגב (26.11.2020)(להלן-עניין נתיבות):

"ככל החלטה מנהלית אחרת, החלטה לקדם תכנית במסלול מזורז באמצעות הוותמ"ל כפופה לכללי המשפט המנהלי. אולם, נקודת המוצא לבחינת תקינות החלטותיה היא כי בית משפט זה אינו יושב כערכאת תכנון עליונה וייטה שלא להתערב בהחלטות מקצועיות של רשויות התכנון, אלא אם הוכח קיומו של פגם משפטי בהליך קבלת ההחלטות, או שהחלטה לוקה בחוסר סבירות קיצוני".

עוד ראו בג"ץ 3917/14 פורום הארגונים למען יער ירושלים נגד הוועדה הארצית לתכנון ולבניה תשתיות לאומיות (17.12.2014) בו נקבע לעניין היקף ההתערבות המצומצם כי "הדברים נכונים במיוחד כאשר עסקינן בהחלטות ות"ל שאושרה וקיבלה תוקף של החלטת ממשלה".

ובמקרה זה מדובר בותמ"ל שהוא מוסד תכנון ארצי רם דרג ובהחלטת ממשלת ישראל שאישרה את התכנית.

תכנון במסלול חוק הותמ"ל מול חוק התכנון והבניה  
6. בעע"מ 18/1846 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נגד החברה להגנת הטבע (17.9.2018) (להלן-עניין צוריאל) נקבע כך:

"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 לתכנון במסלול המיוחד; מישור ההליך, שבגדרו יש לבחון את האופן שבו התקבלה ההחלטה שלא לתכנון 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".



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

7. בשנת 2014 נחקק חוק הותמ"ל לקידום מתחמים מועדפים לדיור כאמצעי להתמודדות עם העלייה הניכרת שחלה במחירי הדיור בישראל (ראו דברי ההסבר להצעת החוק (ה"ח 841 עמוד 354)). 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. חוק הותמ"ל מאפשר לממשלה, כגוף התכנון העליון, ליזום הליכי תכנון מהירים.

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".

8. העותר והעותרים בעיקרי הטיעון הפנו לעצמם 9403/17 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נגד כרמלי (26.6.2019) (להלן- עניין אפולוניה), איני סבור כי הקביעות באותו עניין תומכות בעמדת העותרים והעותר. בית המשפט העליון דחה את הטענה כי התכנון במסלול חוק הותמ"ל חורג חריגה קיצונית ממתחם הסבירות.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

כב' השופט עמית שם דגש על נסיבותיו המיוחדות של אותו מקרה:

"קידום התכנית החל לפני למעלה מ-15 שנה במסלול התכנוני "הרגיל", אולם במשך שנים ארוכות לא עלה בידי המדינה למלא אחר התחייבויותיה המפורשות להשלים את סקרי הקרקע וסקר הסיכונים ולטהר את השטח. במבט צופה פני עתיד, מדובר בתכנית מורכבת שמשך ביצועה מוערך בכ-15 שנה, והיא מציבה אתגרים תכנוניים וביצועיים משמעותיים, בפרט בתחום הטיפול בזיהומים בקרקע ובמי התהום, כמו גם בהיבט התחבורתי".

נסיבות שונות מהמקרה שלפניי ולמרות זאת כב' השופט עמית קבע כי:

"אין מקום לקביעה כי ההחלטה להעביר את התכנון למסלול המהיר של הותמ"ל היא כה בלתי סבירה, באופן המצדיק את ביטולה והעברתה חזרה למסלול התכנון הרגיל".

לא פחות חשוב לראות קביעתו של כב' השופט אלרון באותו מקרה:

"במוקד העתירה שלפנינו החלטת הותמ"ל לאשר את התכנית. תכנית זו, הממוקמת במרכז הארץ, אמורה להביא לבנייתן של כ-2,700 דירות חדשות – אשר חלקן מיועדות להשכרה לפי חוק הותמ"ל – תוך יצירת מסגרת תקציבית שתאפשר את שיקומו של המתחם הנטוש באזור, לאחר עיכובים רבים. בניגוד לדעה כי החלטה זו אינה סבירה, ואף ייתכן כי מוטב היה אילו לא הייתה נדונה בהליך מהיר בותמ"ל מלכתחילה; לטעמי ההחלטה לאשר את התכנית סבירה ומצויה בסמכותה של הותמ"ל".

9. העותר טען בעתירה ובהתנגדות כי מדובר ב"תכנון" על הנייר שאין היתכנות למימושו בעשרות השנים הקרובות (סעיף 67ט לעתירת העותר) וכי בשטח התכנית קיים היצע זמין של מספר רב של יחידות דיור ותכניות שלא ממומשות (לטענתו 32,000 יחידות דיור כהיצע זמין ועוד 15,000 יחידות דיור הכלולות בתמ"א 38). טענה דומה נטענה לעניין מימוש שטחי תעסוקה ומסחר (סעיף 68 לעתירת העותר). גם העותרים העלו טענות דומות בדבר קיום עתודות קרקע בייעוד למגורים בשטח קריית אתא שלא נוצלו ויש לטענתם לפעול תחילה למיצוי האפשרויות הקיימות.

הותמ"ל בתשובתה הבהירה כי חלק הארי של יחידות הדיור המהוות מלאי תכנוני בקרית אתא נמצא בבעלות פרטית שאיננה מאפשרת מימוש מהיר (ראו הנתונים המספריים בסעיף 321 לתשובת ותמ"ל לעתירת העותרים), לעומת זאת מימוש קרקעות מדינה הוא באחוזי מימוש



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

גבוהים וניתן לביצוע תוך זמן קצר ובוודאי שאינו תלוי ברצונו של יזם פרטי או ביכולתו לממן הפרויקט.

ולעניין פעולה במסגרת התחדשות עירונית או תמ"א 38, התייחס החוקר (עמוד 14 לנספח ד לעתירת העותר). על פי חוות דעתו התכנית אינה פוגעת ביכולת ההתחדשות העירונית אלא להיפך היא תשפר את מיצוי הליכים מסוג זה. החוקר והותמ"ל בהחלטתה הזכירו כי מימוש פרויקטים לפי תמ"א 38 נעשה ביזמות פרטית אד הוק והוא איטי.

10. העותר טען כי מדובר בתכנית מורכבת ורחבת היקף שלא תבוצע בזמן הקרוב בשל העדר היתכנות למימוש בטווח הנראה לעין (סעיף ג.1. ב לעתירתו) ו"בטח שלא תבוצע במסגרת 4 שנים שנקבעו בחוק" (סעיף 63 לעתירתו), העותרים העלו טענה דומה.

מקובלת עליו בעניין זה טענת הותמ"ל בתשובתה, בחוק הותמ"ל נקבע בסעיף 26(א)(1) כי יש להתחיל בביצוע של התכנית (להבדיל מלסיימה) תוך 4 שנים מיום אישורה וגם במקרה שלא הוחל בביצוע תוך 4 שנים, לא פוקעת התכנית באופן אוטומטי (סעיף 26(ג) לחוק הותמ"ל) כך שניתן להאריך משך תקופה זו.

מיותר לציין כי טרם חלפו 4 שנים ממועד אישור התכנית, העותר לא הוכיח כי לא ניתן יהיה להתחיל בביצוע כאמור והותמ"ל (סעיף 69 לתשובתה לעותר וסעיף 329 בתשובתה לעותרים) אף הודיעה כי הכוונה היא "לפעול למימוש מרבית השימושים הנזכרים בתכנית באופן מהיר".

לא מצאתי כל הצדקה להתעמק בנתונים, גם משום שלא הוצגו על ידי העותר והעותרים בפני הותמ"ל וגם משום שאין נתונים הנתמכים בחוות דעת מקצועית ובעיקר בשל העובדה כי מדובר בסוגיה תכנונית מובהקת שנתונה במקרה זה לשיקול דעתו של מוסד תכנון ארצי-הותמ"ל, שלו מומחיות במיוחד בתחום זה ולא מצאתי פגם בדרך בה בחר לפעול.





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

בהתאם לעניין צוריאל הנ"ל נקודת המבט הראויה היא ארצית ואזורית. נקודת המוצא של חוק הותמ"ל היא קיום מחסור ארצי של יחידות דיור והצורך המידי בהגדלת הביקוש לדיירות ברמה הארצית. עוד מסתבר מתשובת הותמ"ל לעתירת העותרים (סעיף 319) באזור קריית אתא קיימות עתודות הקרקע הגדולות ביותר בבעלות המדינה להבדיל מערים אחרות במרחב הסובב את חיפה ולעובדה זו משמעות כשמתבקש מימוש מהיר של הליכי תכנון.

לעניין זה אפנה לפסק דינו של השופט אלרון בעניין נתיבות, בו נטענה טענה דומה:

"אשר לטענה כי אין צורך של ממש בתכנון המתחם במסגרת הוותמ"ל, וכי יש להרחיב את העיר נתיבות לכיוונים אחרים, הרי שסוגיות אלו מצויות בלב תחומי מומחיות הוותמ"ל. על כן, אין בטענותיהם של המשיבים באשר לקיומן של חלופות אחרות לפיתוח העיר נתיבות, ובטענותיהם הכוללניות באשר לנחיצות הקמתן של יחידות דיור באזור כדי להצדיק את התערבותו של בית משפט זה בשיקול דעת הוותמ"ל. באשר לטענה כי אין כל נחיצות לקדם דווקא את התכנית שבמוקד הערעורים בפרקי זמן קצרים מהרגיל, הרי שטענה זו נטענה בעלמא, ואין בה כדי להצביע על חוסר סבירות קיצוני בקידום התכנית בוותמ"ל".

11. קיום מסלול תכנוני אחר-גם אם ניתן לראותו כחלופה סבירה, הוא אינו שולל את סבירות המסלול התכנוני שנבחר וחשוב להדגיש כי לא נקבע בחוק הותמ"ל כי הוא בבחינת ברירת מחדל ויש להעניק הבכורה לחוק 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.

זה השלב להפנות לדיון מיום 15.1.2019 (נספח ג לעתירת העותר) של ועדת המשנה להתנגדויות שבחנה את המלצות החוקר ובחרה להמליץ על אישור התכנית בשינויים מסוימים (ראו עמוד 7 לנספח ג לעתירת העותר).

הוועדה התרשמה כי סוגית האיזון הנדרש בין שטחים פתוחים/חקלאיים לשטחים בנויים כבר הוכרעה בתמ"א 35 בה נקבע שטח המיועד לשכונה כמרקם עירוני מוטה פיתוח ובתמ"מ 6 בו נקבע השטח כ'שטח פתוח עירוני'. עוד סברה הוועדה כי התכנית תאפשר מימוש החזון הקבוע



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

בתכנית המתאר הכוללנית לקריית אתא שבה נקבע יעד של 120,000 תושבים. יחד עם זאת ותוך התחשבות בהתנגדויות הוחלט לצמצם את מספר יחידות הדיור בכ-3,150 יחידות והשטח סומן כ'שטח תכנון לעתיד' (לנושא זה אתייחס בהמשך).

12. אסיים פרק זה בקביעה העקרונית של כב' השופט אלרון בעניין אפולוניה שתואמת את הנתונים שהוצגו בפניי:

"אמנם, הליך התכנון בותמ"ל מקוצר – אך לא נובע מכך בהכרח שכל תכנית שתאושר על ידה נחותה מתכנית שתאושר בהליכי התכנון הרגילים. בהעדר טענות קונקרטיות באשר לפגיעה שעצם הדיון בותמ"ל עשוי להסב לאיכות התכנון; ומשניכר כי התכנית תביא למימוש תכליות חוק הותמ"ל, תוך הגדלת היצע הדירות וקידום תכנית אשר הליכי התכנון בה עוכבו שנים רבות – לא ניתן להצביע על פגם שנפל בשיקול דעתה בעצם החלטתה לדון בתכנית. ממילא, אין מקום להורות על העברת התכנית לתכנון במסלולים הרגילים".

לאחר בחינת טענות העותרים כפי שעלו בדיון ובכתבי העתירות נראה כי מדובר בטענות תכנוניות מקצועיות מובהקות שאין כל הצדקה להתערב בהן ובכלל זה לא מצאתי פגם בבחירת המסלול התכנוני בו בחרה הותמ"ל ואין בו סטייה מתכליתו של חוק הותמ"ל גם אם מדובר בתכנון תכנית שחלקה מיועד למימוש מידי וחלקה בעתיד רחוק יותר.

פגם בפרטום- האם נפגעה זכות הטיעון.

13. בעקבות החלטת ועדת המשנה להתנגדויות פורסמה הודעה ברשומות בקשר לתוכנית תמל/1025 המכונה בהודעה "קריית אתא- צפון" (נספח א 3 לעתירת העותרים). בהודעה פורסמו מספרי גושים וחלקות וגם עיקרי השינויים שבכוונת הותמ"ל לעשות בתכנית. בהודעה גם צוינו מספרי קורדינאטות לזיהוי השטח ולצדם נכתב "השטחים בכלולים בתכנית ומקומם: שטחים חקלאיים מצפון לאזור הבנוי בקרית אתא" (ראו נספח ב 3 לעתירה המראה כי הקורדינאטות מצביעות על שטחים חקלאיים צפונית לאזור המבונה בקרית אתא).

14. העותרים מציינים כי בפועל התכנית משתרעת על שטח שהוא דרום מערבית לקריית אתא ובכלל זה על קרקעות הקיבוצים שער העמקים ורמת יוחנן. הם מפנים לנוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתוכניות) שמחייב להציג בכל תכנית בסעיף תיאור מקום: "תיאור מילולי של מקום



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

התכנית כוללת גבולות התכנית" ובמקרה זה לטענתם הפרסום מטעה, תכנית הכוללת 1,000 דונם במתחם דרום מערבי מצביעה בהגדרתה המילולית על שטח צפוני לכאורה.

העדר פרסום ביחס למתחם הדרום מערבי פגע לטענת העותרים בשקיפות ההליך וראיה לכך הם מוצאים בעובדה כי לא הוגשה אף התנגדות מטעם הציבור הרחב המתגורר בשכונות קריית בנימין, קריית שטנד ושכונת התימנים ואשר "נהנה מנוף חקלאי ונוף פתוח" ולא ידע על הפגיעה בהם בשל הפרסום השגוי. לכן מבקשים העותרים שלא להחיל את התכנית בשטח שנמצא דרומית לשכונות הצפון מערביות של קריית אתא.

15. מבחינת הפרסום ניתן לראות כי ההודעה כוללת רשימה מפורטת של גושים וחלקות הכלולים בקו הכחול וכל המעוניין יכול היה להבין מהו התחום המלא של התכנית. הותמ"ל הבהירה בסעיף 68 לתשובתה כי הודעות אישיות בדבר פרסומה של התכנית להפקדתה נשלחו לכל מי שהחוק מחייב ליידע אותו, התכנית פורסמה גם על גבי שלטים ב-13 מיקומים שונים ברחבי תחום התכנית ובעיתונות היומית (העותרים לא העלו טענה לגבי פגם בתוכן הפרסום בעיתונות או בשלטים).

16. עוד חשוב לציין את ההבהרות המתוארות בסעיף 69 לתשובת הותמ"ל, בתחילה הופקדה התכנית בשם "צפון מערב קריית אתא" בדברי ההסבר הובהר כי היא מתייחסת גם למתחם מזרחי ומתחם מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772. בעקבות התנגדות העותרים המליץ החוקר לשנות את שמה. ועוד מסבירה הותמ"ל כי חיפוש באינטרנט לפי השם תמל/1025 מביא מידית לתשריטת התכנית שממנו ניתן להבין את תחומי תחולתה.

17. לאחר בחינת טענות הצדדים לא מצאתי כי נפל פגם בפרסום, העותרים מיצו את זכות הטיעון במלואה. בהתחשב במידע הכולל שהועמד לציבור לא מצאתי כי נפגעה זכותו של אדם כלשהו אחר להתנגד לתכנית בפרסום הראשון או השני.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

פגיעה בשטחים חקלאיים

18. העותר טוען בסעיף ג.4 לעתירה כי התכנית פוגעת פגיעה בלתי מידתית בשטחים חקלאיים. לטענתו התכנית מתפרשת על שטח של 6,372 דונם בשטחי קריית אתא ומועצת עמק זבולון על חשבון שטחי חקלאות פוריים ומניבים (סעיף 127 לעתירת העותר) עד כדי חיסול ישובים או פגיעה אנושה בהם.

בעניין זה טענה הותמ"ל כלפי העותר כי לא רק שמדובר בטענה שלא נטענה בהתנגדות העותר אלא היא טענה הפוכה בדבר המשך השימושים החקלאיים עד לביצוע תכנית עתידית.

עיינתי בהתנגדות העותר ולא מצאתי בסיס לטענה נגדו בדבר השתק שפוטי, טענה מפורשת בדבר הפגיעה הבלתי מידתית נטענה בהתנגדות (נספח 11 עמוד 14). בקשת העותר לאפשר המשך עבוד חקלאי בשטח אינה סותרת את עמדתו אלא היא רק בבחינת ניסיון למזער נזקים.

העותרים מצדם העלו טענה דומה לרבות בהתייחסותם לחריגת התוכנית מהוראות תמ"א 35 שמחייבת שמירה על קרקע חקלאית.

התנגדויות בנושא זה נבחנו על ידי החוקר (ראו נספח ג לעתירת העותר עמודים 73-74) ונדחו על ידו, החוקר הפנה לאיזונים שנעשו על ידי קבינט הדיור והממשלה ובכלל זה בין הצורך לפתור את משבר הדיור ביחד עם שימור שטחים חקלאיים. הוא כחן מקצועית גם את אופי הקרקע וסוגי הגידולים ובסופו של יום קבל את התנגדות העותר בהסתייגות (ראו סעיף 14.3 עמוד 74 לנספח ג לעתירת העותר) והמליץ לתת לחקלאים להמשיך ולעבד את השטחים החקלאיים עד שידרשו לצרכי פיתוח ומימוש התכנית. בנוסף הוחלט על צמצום השטח שיועד למגורים והפיכת חלק ממנו לשטח המיועד לתכנון בעתיד באופן שיאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לתכנון בפועל.

19. זה השלב להבהיר כי הקיבוצים העותרים מעלים טענות מתחום זכויות יסוד ודיני קניין תוך התעלמות מהעובדה כי אין לעותרים זכות בעלות במקרקעין וחובת השבת השטחים קמה עוד



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

לפני אישור התכנית ובלי קשר אליה. זכות הקיבוצים העותרים להחזיק בשטח היא זכות שכירות שנקבעה מכוח חוזה המשבצת עליהם חתמו ונשמרה לרמ"י באותם חוזים זכות להביא לסיום מוקדם של תקופת השכירות במקרה בו משתנה ייעודה של המשבצת או חלק ממנה, בתנאים שנקבעו בחוזה לרבות זכות לקבלת הודעה מוקדמת ופיצויים.

עקרון השבת שטחים שהושכרו או הוחכרו נקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1 כדי לאפשר למדינת ישראל כמו במקרה זה לממש מדיניות שנקבעת על ידי הממשלה ולהתאים את השימוש בעתודות הקרקע החקלאית שבבעלות המדינה. עקרון הבעלות הציבורית על מקרקעי המדינה קיבל מעמד חוקתי ובמקרה זה של פרויקט לאומי שמצריך תכנון מימוש מהיר של מקרקעין, יש יתרון משמעותי לביצועו המהיר באמצעות מקרקעי המדינה. אזכיר כי מדיניות זו הביאה לחקיקת חוק הותמ"ל שמתייחס במפורש לקרקע להשבה (ראו ההגדרה בסעיף 29א לחוק הותמ"ל), התכלית ראויה והפגיעה מידתית בהתחשב בהיקף השטחים ובמועד אותם נדרשים הקיבוצים להשיב.

על פי הנתונים המפורטים בסעיף 261 לתשובת הותמ"ל, השטחים אותם ידרשו הקיבוצים להשיב בשל שינוי היעוד הם: קיבוץ אושה כ-15 דונם מתוך שטח משבצת נטו של 2,570 דונם (0.6%), קיבוץ רמת יוחנן כ-329 דונם מתוך שטח משבצת נטו של 5,410 דונם (6%), קיבוץ שער העמקים כ-522 דונם מתוך שטח משבצת נטו של 5,644 דונם (9%), כפר מכבי לא ישיבו שטחים. מכפר ביאליק לו שטח משבצת נטו של 2,004 דונם יושבו 396 דונם (20%) בנוסף לשטח של 1,032 דונם בו יוקם פארק רק בעוד 25 שנה והעיבוד החקלאי יימשך עד לאותו מועד ללא מגבלה.

(על פי הסדר הקיבוצים התחייבו הקיבוצים להשיב 1,667 דונם נוספים אותם יכולה המדינה לממש בלי קשר לתכנית).

20. לטעמי צודקת הותמ"ל בטענתה כי תמ"מ 6 שאושרה בדצמבר 2016 על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה לאחר הליך תכנוני מורכב בו נשמעו כ-3,000 התנגדויות, מצאה את האיזון הנדרש בין צורכי הפיתוח של מחוז חיפה לבין השטחים החקלאים והתכנית לא סוטה ממסגרת זו.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

שטח התכנית נמצא כולו בתחום מרקם עירוני בתמ"א 35 וחלק גדול מהשטח מסומן בתמ"מ 6 כמרקם לפיתוח (האזור הדרומי כשטח פתוח עירוני) ובדיון בוועדת המשנה להתנגדויות התקבלה המלצת מתכנתת הותמ"ל לצמצם משמעותית את היקף יחידות הדיור ולהגדיר את הרצועה הצפונית כ'שטח לתכנון בעתיד', שטח נוסף שמאפשר עיבוד שטחים חקלאים למשך שנים רבות. גם שלמעשה על פי תכניות המתאר הארצית והמחוזית לא מדובר בשטח שמיועד לעיבוד חקלאי או שימור חקלאי אלא לפיתוח עירוני (יעוד שתואם גם את התכנית הכוללת שהוחלט להפקידה).

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 רחב דעות וגם מסיבה זו אין הצדקה להתערב בשיקול דעתו.

האם מתחמי התכניות חייבים לשרת את שכונת המגורים

21. חוק הותמ"ל קובע כך בסעיף 4:

"(ג) תכנית מועדפת לדיור תכלול הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והחניה שיהיו בתחומה והוראות להסדרת הדרכים והתשתיות הנדרשות לשמש בעיקר את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה.

(ד) תכנית מועדפת לדיור יכול שתכלול גם את אלה:

(1) הוראות לעניין שימושים נוספים, לרבות לתעסוקה או למסחר, הנדרשים לשמש את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, או הוראות לעניין שימושים לתעסוקה או למסחר הנדרשים לרשות המקומית שהתכנית חלה בתחומה בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה."



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

בעניין נתיבות התייחס כב' השופט הנדל לסוגיה זו והוא הצביע על ההבדל בין שני חלקיו של סעיף 4(ג) לחוק הותמ"ל (המכונים על ידי שתי קטגוריות):

"ביחס לקטגוריה הראשונה – מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והחניה" – נקבע בפשטות כי על התוכנית להסדיר את השטחים והמבנים "שיהיו בתחומה", ללא התייחסות לתנאים נוספים."

משמע לא נדרש התנאי של "לשמש בעיקר את יחידות הדיור והסביבה והוא לומד על הרחבה זו גם מהשוואה לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן-חוק הוד"ל) בו נקבע כך בסעיף 3(א)(1) כי תכנית וד"ל תכלול הוראות לעניין:

"הסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניה, התשתיות ושימושים נוספים, לרבות לתעסוקה או למסחר, הנדרשים לשמש את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה".

כב' השופט הנדל מסיק מכך כי במקרה של חוק הותמ"ל:

"המחוקק ביקש להרחיב את היריעה, ולהקל על תכנון כולל של המרחב...סעיף 4 לחוק הקידום מכרסם בדרישת הנחיצות לסביבה הקרובה: סעיף קטן (ג) משמיט אותה כליל ביחס לקטגוריה הראשונה, ולכאורה מסמיך את הותמ"ל לכלול בתוכנית מועדפת לדיור גם מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וחניה שנועדו לשמש מעגלים רחבים יותר. באופן דומה, סעיף 4(ד)(1) לחוק הקידום מאפשר להסדיר שימושים של מסחר ותעסוקה גם אם אינם נדרשים ליחידות הדיור הכלולות בתוכנית, אלא "לרשות המקומית שהתכנית חלה בתחומה בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה".

[כב' השופט הנדל בעניין נתיבות התייחס במאמר מוסגר לסמכות לכלול פארק עירוני במסגרת חוק הוד"ל, עת התברר הנושא בעע"ם 5916/16 מועצה אזורית זבולון נ' הוועדה לדיור לאומי מחוז חיפה (21.11.2018) (להלן-עניין מועצה אזורית זבולון) וכך קבע:

"במישור הסמכות, הסדרת שטחים ציבוריים פתוחים העשויים לשרת מעגלים רחבים יותר, ולא רק את יחידות הדיור שבתוכנית או בסביבתה המידית, אינה מעוררת, אפוא, כל קושי. במאמר מוסגר, אעיר כי גם מבחינת חוק ההאצה לא שללו, בהכרח, הקמת פארק עירוני – וכי אין להקיש לעניין זה מן הפארק "הכלל אזורי" שנידון בעניין זבולון (פסקה 25), על נסיבותיו הייחודיות. מכל מקום, נוכח המבחן המקל שאומץ בחוק הקידום".



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

מעניין נתיבות כמו גם מלשון חוק הותמ"ל ותכליתו עולה כי אין מניעה במסגרת הסמכויות הקבועות בחוק הותמ"ל לכלול בתכנית מבני ציבור כדוגמת בית חולים ומוסד להשכלה גבוהה על מנת שישמשו לא רק את יחידות הדיור החדשות וכך גם לגבי שטחים ציבוריים פתוחים (כדוגמת פארק ציבורי).

שני מתחמים מנותקים או מתחם מועדף לדיור/ המתחם הדרום-מערבי 22. לטענת העותרים התכנית משתרעת על שני מתחמים פיזיים מנותקים ובתכנון כזה יש חריגה מהסמכות העניינית הקבועה בחוק הותמ"ל תוך הבהרה כי לטענתם אין סמכות לתכנן שני מתחמים מועדפים לדיור' במסגרת אותה תכנית. המסקנה המתבקשת לטענתם היא כי את המתחם הדרום מערבי ששטחו 206 דונם וייעודו מסחר, תעשייה ואחסנה צריך היה לתכנן בתכנית מתאר רגילה. בין השאר נטען כי הוא מצוי במרחק פיזי ממתחם המגורים, אין קשר ענייני בינו לבין מתחם המגורים ופיתוחו יכול להתבצע בנפרד.

העותר בסעיף ג.3.ד לעתירתו טען כי היקפי השטחים לתעסוקה, מסחר ותעשייה מלמדים שמתחם התעסוקה הדרומי אינו נדרש לתכנית והוא חורג מהוראות חוק הותמ"ל.

23. מן הראוי להבהיר כי ביום 15.1.2019 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות החוקר שבחן את ההתנגדויות, מתכנתת הוועדה המליצה לצמצם את היקף "שטחי התעסוקה הפריפריאליים" ולגרוע מהתכנית את שטחי התעסוקה הפרטיים שב'משולש גילעם' ולהותיר מוקד תעסוקה גדול במיקום המפגש בין הרכבת הקלה, כביש 6 ושכיל הולכי רגל, המלצה שאומצה על ידי ועדת המשנה.

על פי הוראות חוק הותמ"ל ותכליתו אין חובה לקיום רציפות טריטוריאלית בשטח המוכרז כמתחם מועדף לדיור.

על פי לשונו ותכליתו של חוק הותמ"ל כפי שנקבע בסעיף 4(ד)(1) ניתן לכלול בתכנית מתחמי תעסוקה כדי לשמש את "התכנית וסביבתה" ובנוסף "שימושים לתעסוקה או למסחר הנדרשים לרשות המקומית שהתכנית חלה בתחומה בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה".





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

מכאן שניתן לתכנן שטחי תעסוקה שישמשו את הדיירים שיגורו בתחומי התכנית (חלקם יבואו להתגורר רק בשל קיום אפשרויות תעסוקה בסמוך) וניתן לתכנן שטחי תעסוקה גם בשל שיפור המצב הכלכלי לצרכי הרשות המקומית.

הסמכות נתונה לותמ"ל וגם הקביעות התכנוניות נעשו לאחר בחינה מקצועית של מוסד התכנון, מוסד ארצי בעל מומחיות.

אמנם נקבעה בתכנית גמישות באשר לעיתוי הפיתוח של כל אחד מחלקי התכנית, אלא שגם זו שאלת תכנונית מובהקת שנתונה לשיקול דעתו של מוסד התכנון בעת גיבוש התכנית.

כפי שצוין בתשובת הותמ"ל (סעיף 302 ואילך), לנגד הותמ"ל עמדו נתוני בדיקות שנעשו בעת הכנת תכנית המתאר הכוללנית לקריית אתא תוך בחינת היחס הנדרש בין היקף שטחי התעסוקה לבין מספר התושבים הצפוי (בעקבות מימוש התכנית ביחד עם תכנית ותמ"ל 1024).

תכלית החוק נועדה בהליך תכנוני יעיל ליצור מתחמי מגורים לצד שימושים נוספים כדי לשרת את התכנית וסביבתה ולסייע בכך להגדלת היצע יחידות הדיור. החוקר הצביע בדו"ח שהכין על הקשר האינטגרלי ההכרחי בין המתחם הדרום מערבי למתחם הצפוני, מתחם דרומי שיייעודו תעסוקה, מסחר תעשייה ואחסנה נועד לאפשר הוצאתו לפועל של מתחם המגורים ולכן לא מצאתי פגם או חריגה ממתחם הסבירות בקביעה כי מדובר ב'מתחם מועדף לדיור' אחד. למגורים הוקצו 13% משטח התכנית, למסחר ותעסוקה 6% חלוקה תכנונית מובהקת שיכולה להתישב עם מדיניות תכנונית סבירה ואין הצדקה להתערב בה.

פארק מטרופוליני- פארק עירוני

24. העותר בהתנגדותו (נספחים 11-21 לעתירתו) טען כי הפארק חל בתחום מספר רשויות, הוא אינו דרוש לתכנית, לא מבחינת שטחו ולא מבחינת תכליתו (סעיף 99 לעתירתו).



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

העותרים מוסיפים כי מדובר בפארק המשתרע על שטח של 1,200 דונם ולפי דברי ההסבר לכנסת הוא מוגדר כ"פארק מטרופוליני שישרת את תושבי העיר והעיריות הסמוכות" לטענתם הותמ"ל אינה מוסמכת לאשר שטחים ציבוריים פתוחים כלל-מטרופולינים והיא חרגה מסמכותה העניינית, והם מבקשים לבטל בהתאם את תכנון שטח הפארק בהסתמך גם על עניין מועצה אזורית זבולון.

25. לעניין הסמכות לכלול פארק מטרופוליני אפנה לקביעתי לעיל ואשר לעצם שיקול הדעת והשאלה התכנונית (נושא עליו לא חלקו העותרים בעתירתם).

שטח הפארק הוא שטח ציבורי פתוח מהסוג המוזכר ברישה לסעיף 4(ג) לחוק הותמ"ל.

חשוב לציין כי על פי הוראות תמ"א 35 (סעיף 7.1.1) נוצר צורך לקבוע בתכנית שטח פתוח מיוחד בהיקף זהה לשטח הפיתוח העירוני החורג מתמ"מ 6, ולכן הוספו 750 דונם של שטח פתוח מיוחד לתכנית. לשטח זה הוסיפה הותמ"ל משיקולים תכנוניים 450 דונם. לאור המלצות גורמי המקצוע וחשיבות תכנון הפארק בראיה כוללת, קבלה ועדת המשנה את המלצות החוקר והשאירה את הפארק בגודלו כפי שהופקד (בנוסף הומלץ להוסיף בשטח הפארק זכויות של 10 דונם עבור אולמות אירועים ושאר השימושים המותרים בפארק).

שטח בהיקף זה כפארק עירוני כבר נקבע בתמ"מ 6 ובתכנית המתאר הכוללנית של קריית אתא והותמ"ל החליטה לתכננו בתכנון כולל גם כדי לשרת את מתחם המגורים וגם כדי להגביר את האטרקטיביות של אזור התכנית למתעניינים ברכישת יחידות דיור על פי התכנית.

26. ביום 15.1.2019 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות החוקר שבחן את ההתנגדויות (נספח ג לעתירת העותר), מתכנתת הוועדה וחברי הוועדה סברו כי יש לתכנן את שטח הפארק בראיה רחבה ובתכנון כולל ולא כפיתוח נקודתי, עוד הובהר כי בתיאום עם רמ"י נקבע כי לא יתחילו בהליך השבה של שטחי קרקע אלו לפני פיתוח בפועל של השטח שמתוכנן לביצוע בעוד כ-25 שנים (בהתאם להסכם בין הרשויות, נספח ח לעתירת העותר) ונקבע בסעיף 4.13.2 להוראות התכנית כי ניתן יהיה להמשיך את הפעילות החקלאית בשטח הפארק עד לפיתוחו.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

המידתיות נלמדת גם מהוראות התכנית והסכמת רמ"י להמשך עיבודם של השטחים החקלאיים עד למועד בו ישווקו בהתאם להוראות התכנית.

27. מבלי להיכנס למחלוקת בין הצדדים לעניין הרחבת חזית בטענות העותר בנושא זה לראשונה בעתירה, איני מוצא כל פגם בתכנון פארק עירוני על מנת לשרת את יחידות הדיור שבתחום התכנית ואת תושבי הסביבה, בדיוק כפי שנקבע בחוק הותמ"ל, לותמ"ל סמכות לתכנן פארק כחלק מהתכנית ולא מצאתי עילת התערבות בשיקול דעתה המקצועי לפרטי התכנון שאינם חורגים ממתחם הסבירות, שיקול דעת שהופעל לאחר בחינת עמדת גורמי המקצוע, המתנגדים והחוקר.

שטח לתכנון בעתיד

28. העותר בסעיף ג.2.ב לעתירתו טען כי השטח שהוגדר כשטח לתכנון בעתיד חורג מחוק הותמ"ל תכליתו והסמכות המוקנית לו. העותרים בסעיף 139 ואילך לעתירתם מעלים טענה דומה, לטענתם תכנון לעתיד אינו תכנון והוא סותר את עיקרון חוק הותמ"ל.

29. סעיף 4 א) לחוק הותמ"ל קובע כך:

"תכנית מועדפת לדיור תכלול הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ואולם לגבי חלק מתחום התכנית אפשר שתידרש תכנית נוספת לשם הוצאת היתר בו".

משמע ניתן לכלול בתכנית מועדפת לדיור גם חלק שאינו מפורט דיו ותידרש תכנית נוספת בעתיד כדי להוציא היתר בהסתמך עליו, כלומר תכנון בשלבים.

כך גם עולה מההליכים שקדמו לחקיקת חוק הותמ"ל, בדברי ההסבר להצעת החוק כנכתב "מאחר ומדובר במתחמים גדולים, מוצע לקבוע שאפשר לגבי חלק מתכנית כאמור תידרש תכנית נוספת טרם הוצאת היתר".



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

חוק הותמ"ל קובע מועד לתחילת מימוש תכנית ולא קובע קצה עליון לסיום המימוש, כך שקביעת מועדי מימוש שונים באותה תכנית אינם מהווים חריגה מסמכות ולא נפל פגם המצדיק התערבות בנושא זה.

30. גם לעניין שיקול הדעת אפנה לנתונים. ביום 15.1.2019 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות החוקר שבחן את ההתנגדויות, מתכננת הוועדה המליצה באותו דיון לצמצם את היקף יחידות הדיור ולהגדיר את הרצועה הצפונית של מתחם המגורים כ'שטח לתכנון בעתיד' מתוך כוונה לתת בכך מענה להתנגדויות ובכלל זה לצורך שימור הצרכים החקלאיים באזור. תוך התחשבות בהתנגדויות הוחלט לצמצם את מספר יחידות הדיור בכ-3,150 יחידות והשטח סומן כ'שטח תכנון לעתיד'. מיותר לציין כי קביעה זו נעשתה באישורה של מתכננת הותמ"ל.

גודל השטח לתכנון בעתיד עמד על 870 דונם. כ-403 דונם מתוך שטח זה יועד לכביש בתת"ל 56 (קו רכבת קלה חיפה נצרת) ולכן הוחלט להחזירו לייעודו הקודם בהתאם לתכנית כ/150, בה סומן השטח בייעוד לתכנון בעתיד. יתרת 467 דונם הופחתה משטח המגורים בתכנית גם כדי לתת מענה לשימור צרכים חקלאיים כך שעד התכנון העתידי ניתן להמשיך לעבד אותו עיבוד חקלאי, תוך ששוריינו בכך עתודות קרקע לבינוי עתידי בצמידות לשכונת המגורים החדשה.

ההתחשבות במתנגדים יצרה את השטח לתכנון בעתיד ואיזון בדרך זו אינו חורג ממתחם הסבירות.

בית חולים ומוסד להשכלה גבוהה

31. העותר טוען בסעיף ג.2.ג לעתירה כי המתחם המזרחי הכולל בית חולים ואוניברסיטה חורג ממסגרת הסמכות הקבועה בחוק, עמדת העותרים כמתואר בסעיף 128 ואילך לעתירתה דומה.

הותמ"ל בתשובה הבהירה כי לא מדובר באוניברסיטה. בתכנית נקבע כי תא שטח 341 ישמש להקמת מוסדות להשכלה גבוהה וכי יוקם בשטחה בית חולים שכונה על ידי העותרים בית חולים על אזורי.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

32. כפי שציינתי לעיל איני מוצא כל מניעה במישור הסמכות להקצאת שטחים לשימוש הסביבה כולה למוסדות כגון אלו ומשזו הטענה היחידה בנושא זה דינה להידחות. מדובר במבני ציבור שישמשו את תושבי שכונת המגורים החדשים וגם את ה"רשות המקומית שהתכנית חלה בתחומה בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה" למשל כעוגן תעסוקתי. העותרים לא חלקו על שיקול הדעת ולטעמי קביעת שימושים אלו בתחום התכנית היא קביעה מקצועית תכנונית סבירה שאין עילה להתערב בה.

חלופת התכנון שהציע העותר

33. העותר בסעיף ג.3 לעתירה מפנה לחלופת תכנון שהציע במסגרת התנגדותו לפיה יש להגדיל צפיפות יחידות הדיור (מ-17.6 יחידות במוצע לדונם ל-22.1) ואת היקף השטחים הציבוריים הפתוחים, ראו למשל טבלה שמוצגת בסעיף 122 לעתירת העותר.

34. בניגוד לנטען בעתירה, החלופה נבחנה על ידי החוקר (נספח ד לעתירת העותר עמוד 76) אשר בחן את טענות הצדדים והבהיר כי לדעתו "הגדלת הצפיפות מעבר ל-18 יחידות דיור נטו לדונם תפגע במהות התכנית" תוך שהוא מוסיף נימוקים תכנוניים לעמדתו, עמדה שאומצה על ידי הותמ"ל.

לטענת העותר המלצת החוקר שאינה מקובלת עליו לא זכתה להתייחסות מצד הותמ"ל. טענתו אינה מקובלת עליי. החוקר הציג עמדתו בדו"ח הראשון מחודש נובמבר 2018 (נספח ד לעתירת העותר), הנושא הובא בפני ועדת המשנה להתנגדויות והותמ"ל ביום 15.1.2019 (נספח ג לעתירת העותר) ובאותו דיון נבחנו המלצות החוקר ולאחר דיון מעמיק, חלקן התקבל על ידי הותמ"ל ובכללן ההמלצה בעניין צפיפות יחידות הדיור והיקף השטחים הציבוריים הפתוחים.

מדובר בשאלה מקצועית תכנונית מובהקת שאינה חורגת ממתחם הסבירות. בית משפט אינו מתכנן על ואין מקום לבחון באולם בית משפט מהו הגודל המתאים של שטח ציבורי פיתוח או צפיפות יחידות הדיור.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

התכנית ביחס לתמ"מ 6

35. העותרים בסעיף 166 לעתירה טוענים כי התכנית עומדת בחלקה בניגוד לתמ"מ 6. בדברי ההסבר לתכנית נטען כי מדובר "בשטחים המיועדים על פי תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6 לאזור פיתוח עירוני" בעוד שמדובר במצג שווה לטענתם, על פי תמ"מ 6 מדובר ב'שטח פתוח עירוני' המסומן בירוק בתשריט תמ"מ 6 (ראו נספחים 6א, 6ב לעתירת העותרים). תמ"מ 6 מבחינה בין אזורי פיתוח לאזור שימור ו'שטח פתוח עירוני' אינו שטח פיתוח אלא שטח לשימור.

החוקר דחה את התנגדות העותרים והותמ"ל מסבירה בתשובתה כי למרות שבסמכות הותמ"ל לחרוג ולסתור תכנית כמו תמ"מ 6 אין כוונה כזו. שטח התכנית חופף ברובו לשטח המיועד לפיתוח לפי תמ"מ 6, חלקו אזור פיתוח עירוני וחלקו שטח המיועד לאזור מטרופוליני משולב.

למרות שלא נאמר במפורש מפי הותמ"ל בתשובה או בדיון, לטעמי נפלה טעות בניסוח דף ההסבר לתכנית. הותמ"ל מאשרת היום כי המתחם הדרומי אשר מיועד בתכנית לאזור תעשייה ומסחר הוא שטח פתוח עירוני לפי תמ"מ 6.

עוד מסבירה הותמ"ל לעניין זה כי דף ההסבר מהווה רק רקע לתכנית ואני מוסיף כי גם רקע חייב לתאר מצב אמתי אך אין בכך כדי להביא לבטלות התכנית.

בהתאם להוראות תמ"מ 6 ניתן לייעד גם שטח שסומן כ'שטח פתוח עירוני' לבינוי ואני מפנה לסעיף 6.5.2 לתמ"מ 6 המאפשר בינוי בתנאים הנקובים בו (נספח 7ב לעתירת העותרים).

חריגה מהיקף המתאפשר לפי תמ"מ 6 מחייבת על פי תמ"א 35 להקצות שטח פתוח מיוחד. ומאחר והתכנית חרגה ב-750 דונם מתחום הפיתוח העירוני המוגדר בתמ"מ 6, התווסף לה לפי הוראת תמ"א 35 שטח פתוח מיוחד בהיקף זהה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

36. ושוב חזרנו לשאלה תכנונית מובהקת, הותמ"ל סברה כי יש הצדקה תכנונית לשנות שטחים פתוחים שנקבעו בתמ"מ 6 ולקבוע תחתם שטחים בייעודי תעסוקה ומסחר ומדובר בהחלטה שאינה חורגת ממתחם הסבירות.

האם מפרה התכנית את הוראות תמ"א 35

37. אין מחלוקת כי התכנית כפופה להוראות תמ"א 35 (סעיף 8(ב)(2) לחוק הותמ"ל.

לטענת העותרים בעוד שסעיף 3(א) לתמ"א 35 קבע כמטרה צמצום תופעת הפרבור (מלשון פרבר ביחס לעיר), התכנית מגלמת לטענתם את "תופעת הפרבור". היא פוגעת בעקרון הרצף של השטחים הפתוחים בניגוד לסעיף 3(ב) לתמ"א 35 והיא פוגעת בקרקע חקלאית ערכית תוך סתירה לסעיף 3(ו) לתמ"א 35.

עוד מפנים העותרים לסעיף 6.5.1 לתמ"א 35 שקובע כך:

"מוסד התכנון הדן בתכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי יחליט על הפקדתה רק לאחר ששקל את הצורך בחידוש עירוני ובהרוויית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי".

חלק מטענות אלו קשורות בטענות אחרות בהם דנתי לעיל ולא אחזור על קביעותיי.

לא הצלחתי מעיון בעתירה ועיקרי הטעון של העותרים להבין מדוע התכנית "מגלמת תופעת פרבור" כטענתם. עיקרה של התכנית נועד לבסס ולהגדיל את תחום פעילותה של העירייה. על פי המלצת החוקר שאומצה על ידי הותמ"ל, התכנית נועדה להגדיל את ההיצע הדירות במימוש תכנוני מהיר. גם תהליכי התחדשות עירונית אינם מאפשרים להערכת הותמ"ל מימוש מהיר בשל מורכבותם והכמות הקטנה של הדירות שניתן לממש בדרך זו וגם בנושא הפגיעה בקרקע חקלאית נעשו האיזונים הנכונים תוך התחשבות בעקרונות תמ"א 35. תמ"א 35 מסמנת את שטח התכנית בתחום "מרקם עירוני" כשטח אליו "יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע" ואין סתירה או חריגה ממסגרת זו ולכן דין טענה זו להידחות.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

האם התכנית אינה מפורטת דייה למתן היתר בניה.

38. בסעיף 180 לעתירה תוקפים העותרים את רמת הפירוט שנעדרת לטענתם מהתכנית ואינה מאפשרת הוצאת היתר מכוחה. הטענה שעלתה בהתנגדות נדחתה על ידי החוקר והותמ"ל, נקבעו בהוראות התכנית קווי בנין, מספר יחידות דיור מותר, זכויות בניה, גובה מבנים.

התכנית מפורטת דייה בקביעת השימושים המותרים בכל אחד מחלקיה, שימושים מוגדרים, ראו גם הקביעות המפורשות בדבר "הגשת מסמך סביבתי" או דרישה לחוות דעת בדבר מטרדים סביבתיים (שאינה תסקיר השפעה על הסביבה שדרישתו אינה חלק מתנאי התכנית וגם לא נטענה טענה בנושא זה במסגרת ההתנגדות). איני מוצא בעניין זה פגם המצדיק התערבות בהחלטתה המקצועית של הותמ"ל שהחליטה לדחות ההתנגדות.

הסכם גג

39. בסעיף 69 לעתירתו טען העותר כי בניגוד לתכניות ותמל"יות אחרות לא נחתם במקרה זה הסכם גג המאפשר העברת כספים לעירייה לצורך מימוש התכנית. העותרים חזרו על טענה דומה בסעיף 23 לעיקרי הטיעון מטעמם. מתשובת הותמ"ל הוברר כי נחתם הסכם גג ביום 26.2.2020 בין משרד האוצר ורמ"י לבין העירייה, בדיון מיום 21.2.2021 הוגש עותק מההסכם בצירוף אישור מיום 29.4.2020 לפיו החשב הכללי חתם על ההסכם (באמצעות סגנו). כך שדין טענה זו להידחות והיא ממחישה כי בכוונת המשיבים לקדם התכנית כבר עתה.

הליכים במהלך כהונת ממשלות מעבר

40. חוק הוותמ"ל נחקק כהוראת שעה ותוקפו פקע לפני חודשים מספר, אולם הוראותיו תקפות ביחס לתכניות שהופקדו עד ליום 16.6.2020 – ובכללן תכנית 1025.

41. העותרים טוענים כי החוק לא הוארך על ידי כנסת נבחרת ומוסיפים בסעיף 358 לעתירתם כי ביום 21.11.2019 החליטה הממשלה לאשר סטיית התכנית מהוראות תמ"א 3 (תכנית מתאר ארצית לדרכים) ותת"ל 56 אלא שהחלטה זו לטענתם אינה חוקית משום שמדובר בממשלת מעבר שאינה זוכה לאימון הכנסת ובהתאם לנורמה שלא הוארכה על ידי הכנסת.





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

42. שאלות בדבר חוקיות חוקים אין לברר במסגרת עתירה זו, בפועל על פי סעיף 38 לחוק יסוד הכנסת, חוק הותמ"ל עדיין תקף ולכן לא הייתה מניעה גם לאשר את סטיית התכנית מהוראות תמ"א 3 והשינויים נעשו במסגרת הקבועה בסעיפים 6.2(ג) ו-6.3 של תת"ל 56. כפי שפורט בסעיף 356 לתשובת הותמל לעתירת העותרים, השינויים נעשו בתיאום עם משרד התחבורה ועם צוות התת"ל ולמעשה אפשרות השינוי לגבי מחלף גלעם כבר נקבעה בסעיף 6.3(2) של תת"ל 56.

אי צרוף משיבים

43. התכנית חלה בתחום המועצה האזורית זבולון וצודקת הותמ"ל כי חובה היה לצרפה כמשיבה לעתירות, עמדתה חשובה גם בשל היותה צד להסכם שנחתם עם העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה (נספח ח לעתירת העותר) ומעצם העובדה כי היא לא הגישה התנגדות ולא התנגדה להפקדת התכנית, משמע כי קבלת עמדת מי מהעותרים עלולה לפגוע במועצה אזורית זבולון מבלי שניתנה לה הזדמנות להשמיע עמדתה. יובהר כי בעתירה מתייחס העותר במפורש למועצה אזורית זבולון (ראו סעיף 127 לעתירתו) וגם מסיבה זו חובה היה לצרפה להליך. בדיון בפניי טען ב"כ העותר כי המועצה האזורית זבולון ביקשה שלא תצורף (לא ברור מדבריו האם צרופה כעותרת או כמשיבה).

44. טרם סיום- עיינתי בפסק הדין שניתן בעת"מ 18-11-57241 אותו ביקש העותר לצרף כאסמכתא לאחר הדיון מיום 21.2.2021.

לאור כל האמור לעיל, לא מצאתי הצדקה להשלים טיעונים בהסתמך על אותו פסק דין שניתן ביום 31.1.2021. ניתן לטעמי להסתפק בהלכות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון חלקן גם מוזכרות בו.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני:

סיכום

לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את שתי העתירות:

עת"מ 19-12-43805 ועת"מ 20-01-52434.

אני מחייב את העותר בעת"מ 19-12-43805 לשלם למשיבות 1-2 (יחדיו) הוצאות משפט בסכום של 7,000 ש"ח.

אני מחייב את העותרים בעת"מ 20-01-52434 לשלם ביחד ולחוד למשיבות 1-4 לעתירתם (יחדיו) הוצאות משפט בסכום של 7,000 ש"ח.

סכומי ההוצאות נקבעו על הצד הנמוך בשל הדרך בה פעלו המשיבות מטעם המדינה, למרות שכתבי התשובה הוגשו לאחר ההחלטה על איחוד הדיון בעתירות, הוגשו שני כתבי תשובה נפרדים ובהם חלקים חופפים וחלקים על דרך ההפניה, עובדה שהקשתה על העותרים להיערך לדיון ראו דברי ב"כ העותר בפתח הדיון.

הסכומים ישולמו תוך 30 יום והם יישאו הפרשי ריבית והצמדה מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

עיריית קריית אתא בחרה שלא להגיש תשובה בכל אחת מהעתירות והסתפקה בהודעה כי היא מצטרפת לטענות יתר המשיבות, בנסיבות אלו לא מצאתי לנכון לחייב את מי מהעותרים לשלם לה הוצאות משפט.

ניתן היום, ב' ניסן תשפ"א, 15 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

אברהם אליקים  
אברהם אליקים, סגן נשיא



## **בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

עת"מ 19-12-43805 מרכז המועצות האזוריות בישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה  
של מתחמים מועדפים לדיור ואח'  
עת"מ 20-01-52434 התנועה הקיבוצית אגודה שיתופית נגד הוועדה הארצית לתכנון  
ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

תיק חיצוני: