



התנגדות

תוכנית מפורטת מס' ג/15442

כפר ורדים שלב ג'

מוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – צפון

עדאלה – המרכז המשפטי
ת.ד. 8921 חיפה 31090
טל': 04-9501610
פקס: 04-9503140
E-mail: adalah@adalah.org

המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי
ת.ד. 571, עילבון 16972
טל': 04-6783636
פקס: 04-6782394
E-mail: acap@ac-ap.org

המתנגדים:

029799483 .ת.ז.	1. נאהי ג'דעון
300910767 .ת.ז.	2. ג'רייס ח'יאט
034726638 .ת.ז.	3. נ'דאל בש'רה
026174060 .ת.ז.	4. וג'די שאה'ן
23386709 .ת.ז.	5. נב'ל חד'ד
57015380 .ת.ז.	6. ג'מ'ל הו'רי
20934998 .ת.ז.	7. גס'ן בש'רה
20930129 .ת.ז.	8. בוטרוס אנדראוס
20931978 .ת.ז.	9. וד'יע ג'דעון
57020513 .ת.ז.	10. אל'יאס חד'ד
55747836 .ת.ז.	11. מ'נ'א יוס'ף
05696643 .ת.ז.	12. אוס'אמ'ה סב'ת
20936183 .ת.ז.	13. למ'יס בש'רה
23378359 .ת.ז.	14. סו'נ'ה דקו'ר
029105848 .ת.ז.	15. רו'אנדה ח'אג'י-סוס'ן
56887690 .ת.ז.	16. באסס דקו'ר
020934642 .ת.ז.	17. אל'יף בש'רה
59323725 .ת.ז.	18. הל'ן שח'אדה
58196502 .ת.ז.	19. אנו'ר שח'אדה
59312496 .ת.ז.	20. עב'יר מורקוס-שאה'ן
059327544 .ת.ז.	21. הנ'רי דקו'ר
059358390 .ת.ז.	22. גב'י שאה'ן
52439288 .ת.ז.	23. לו'יס יעקוב
53101291 .ת.ז.	24. וספ'י סוס'ן
027643386 .ת.ז.	25. אמ'יל נח'אס
27592435 .ת.ז.	26. ראמ'י סוס'ן
039711437 .ת.ז.	27. רמז'י דקו'ר
301033080 .ת.ז.	28. דל'אל דקו'ר
53697041 .ת.ז.	29. נס'ים בש'רה
56882996 .ת.ז.	30. ורדה בש'רה
93510 .ת.ז.	31. גס'ן גרזו'זי
026188946 .ת.ז.	32. באסל חד'ד
056999527 .ת.ז.	33. אל'ה'אס דקו'ר

026524165 .ת.ז.	34. חנא יעקוב
56877384 .ת.ז.	35. ראשד בשארה
300975950 .ת.ז.	36. חנא קנבורה
058983560 .ת.ז.	37. אדוארד עודה
056995376 .ת.ז.	38. נביל בשארה
039322516 .ת.ז.	39. סאמר מיכאיל
300438553 .ת.ז.	40. קריסטינה מיכאיל
062391023 .ת.ז.	41. סאהר מיכאיל
056881654 .ת.ז.	42. כארם ג'דעון
59323782 .ת.ז.	43. מרים חסאן
35328970 .ת.ז.	44. מישיל דקואר
200405579 .ת.ז.	45. חנא בשארה
059355099 .ת.ז.	46. אכרם ח'ליל
023194012 .ת.ז.	47. עבלה ח'ליל
024769291 .ת.ז.	48. כאמל בשארה
317834851 .ת.ז.	49. רולא חדאד
27541663 .ת.ז.	50. עמאד דקואר
58592718 .ת.ז.	51. פרהאד עבד
25876236 .ת.ז.	52. אסעד חדאד
028313781 .ת.ז.	53. ג'וזיף נחאס
035694538 .ת.ז.	54. לורין חדאד
026188949 .ת.ז.	55. רנדה חדאד
25972597 .ת.ז.	56. מנאל עבד
59003640 .ת.ז.	57. רואד גרוזוי
305311870 .ת.ז.	58. חוסאם חדאד
305200750 .ת.ז.	59. עבדאללה גרוזוי
203329206 .ת.ז.	60. רוגה דאוד
35328939 .ת.ז.	61. אסעד אנדראוס
35330075 .ת.ז.	62. נביל דקואר
50787910 .ת.ז.	63. נח'לה דקואר
20931994 .ת.ז.	64. ג'דעון ג'דעון
55189088 .ת.ז.	65. יונס ח'ורשיד
35330109 .ת.ז.	66. רימון ג'דעון
020931937 .ת.ז.	67. אדיב אבו עוקסה

053698130 .ת.ז.	.68	ראיף בשארה
057639256 .ת.ז.	.69	ריאד בשארה
050788009 .ת.ז.	.70	מוריס דקואר
057641326 .ת.ז.	.71	ג'ורג'י עבליני
35457647 .ת.ז.	.72	עפאת עודה
20934956 .ת.ז.	.73	מונדר בשארה
20936449 .ת.ז.	.74	מסעוד ח'ורי
020930293 .ת.ז.	.75	שאוקי שאהין
20936399 .ת.ז.	.76	פהים ח'ורי
033959834 .ת.ז.	.77	רביע בשארה
034226043 .ת.ז.	.78	גימי ג'דעון
562985548 .ת.ז.	.79	פאוזי מוסא
039243456 .ת.ז.	.80	ג'ריס אבו עוקסה
300437002 .ת.ז.	.81	נידאל עבדו
308072396 .ת.ז.	.82	רואד דקואר
20932232 .ת.ז.	.83	יוסף חדאד
057607590 .ת.ז.	.84	באסל טנוס
	.85	ויקטור חדאד
	.86	כמאל חדאד
059383976 .ת.ז.	.87	אברהים עודה
23117270 .ת.ז.	.88	שרבל סוסאן
28353134 .ת.ז.	.89	אליאס אבו עוקסה
025815630 .ת.ז.	.90	אחמד עומר
026433266 .ת.ז.	.91	כיתאם עומר
29754009 .ת.ז.	.92	עביר אבו עוקסה
023105158 .ת.ז.	.93	תייסיר חדאד
024756140 .ת.ז.	.94	וסים בשארה
029778842 .ת.ז.	.95	שאדי אנדראוס
040048688 .ת.ז.	.96	האלה אנדראוס
53853628 .ת.ז.	.97	מאג'יד עבליני
029907953 .ת.ז.	.98	נשאת ג'דעון
020936167 .ת.ז.	.99	איאד בשארה
21110614 .ת.ז.	.100	עפיף בשארה
053698460 .ת.ז.	.101	נגיב אנדראוס

057015372 .ת.ז.	מועאויה הווארי	.102
040163412 .ת.ז.	טוני דקואר	.103
036119105 .ת.ז.	ראזי סבית	.104
025950007 .ת.ז.	אכרס אבו עוקסה	.105
035954726 .ת.ז.	אמיר שאהין	.106
056332521 .ת.ז.	פהד ח'ליל	.107
301193314 .ת.ז.	שרבל אנדראוס	.108
301621751 .ת.ז.	פאדי אנדראוס	.109
034622431 .ת.ז.	שאדי דקואר	.110
029965654 .ת.ז.	ג'ורג' דוחי	.111
25949991 .ת.ז.	אמג'ד אבו עוקסה	.112
58578303 .ת.ז.	פהים טאהא	.113
055240618 .ת.ז.	עיסא חדאד	.114
066606377 .ת.ז.	פהמי חדאד	.115
20934493 .ת.ז.	שוקרי חדאד	.116
40167355 .ת.ז.	סאהר סובח	.117
036846285 .ת.ז.	טארק בשארה	.118
059314039 .ת.ז.	הנרי נחאס	.119
025976846 .ת.ז.	זכי נחאס	.120
056234569 .ת.ז.	רמי ח'יאט	.121
020935243 .ת.ז.	סוהיל בשארה	.122
20931966 .ת.ז.	אליאס ג'דעון	.123
35465236 .ת.ז.	נסראת חדאד	.124
033423757 .ת.ז.	נעים דאוד	.125
039746862 .ת.ז.	אמג'ד דקואר	.126
29201639 .ת.ז.	שאהין שאהין	.127
34343400 .ת.ז.	לוריס שאהין	.128
204549406 .ת.ז.	מאריו גרזוזי	.129
026371286 .ת.ז.	פראס גרזוזי	.130
052606621 .ת.ז.	נדי בשארה	.131
50246313 .ת.ז.	ג'ורג' חדאד	.132
53698007 .ת.ז.	נחילה טנוס	.133
034621565 .ת.ז.	ג'ואד דקואר	.134
13383492 .ת.ז.	רמזיה ג'דעון	.135

136.	נרגיס ג'דעון	ת.ז. 049849417
137.	עמותת אלבדיל תרשיחא, ע"ר מס' 58-0448207	
138.	המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי	

מבוא

1. התנגדות זו מוגשת בשם תושבים רבים מתרשיחא, עמותת אלבדיל תרשיחא¹ וכן מטעם המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי² לתכנית מפורטת מס' ג/15442, כפר ורדים שלב ג' (להלן: "התכנית").
2. התכנית הינה שלב שלישי בפיתוח היישוב כפר ורדים בסמוך לכביש 8833, כאשר היא מדלגת על שטחים נרחבים בלתי מנוצלים כיום בין ובסמוך לשכונותיו הקיימות של היישוב ומציגה קונספט של תכנון בזבזני למשאבי הקרקע באזור.
3. אישור התוכנית תמנע מתושבי תרשיחא את אפשרות ניצול הרזרבה הקרקעית האחרונה בפניהם לפיתוח לצורכי מגורים הדוחקים של האוכלוסייה המקומית ובכך תפגע אנושות בהתפתחות הטבעית העתידית שלהם. כמו כן, התוכנית תגרום לחסימת אחת הכניסות הראשיות לתרשיחא.
4. התוכנית המפורטת הנדונה מציגה מצב תכנוני מוטעה אשר פוגע בזכות הציבור להתנגד, התוכנית לא קיבלה את כלל האישורים הנדרשים להפקדתה, מנוגדת היא לתוכנית המתאר אליה היא כפופה ומנוגדת היא לעקרון שלטון החוק. בנוסף, התוכנית הופקדה ללא חקירה עובדתית ממצה וללא בדיקה תכנונית-מקצועית ועניינית בשטח.

¹ עמותת אלבדיל תרשיחא נוסדה בשנת 2005 ומבין מטרותיה "הכוונה והדרכה לתושבי תרשיחא למציאת פתרונות לבעיות המגורים בכפר תרשיחא ולהסדרת נושאי מקרקעין השייכים לתושבי כפר תרשיחא."

² **המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי** (מעל"א), הינו ארגון לא ממשלתי ללא מטרות רווח, הפועל בישראל, אשר נוסד ונרשם כעמותה בתחילת שנת 2000. מעל"א עוסק בייצוג האינטרסים והצרכים של האוכלוסייה הערבית בישראל בתחומי התכנון, הקרקע, הדיור, הצמיחה והפיתוח. תחילת שנת 2004, הכיר משרד הפנים במעל"א כגוף ציבורי עפ"י סעיף 100 לחוק התכנון והבניה.

ניתוח התוכנית והשלכותיה

תרשיחא – מצב קיים

5. תרשיחא הנו כפר ערבי המונה כיום כ- 5000 תושבים. בשנת 1995 אוחד הכפר עם היישוב הסמוך מעלות ושניהם הוכרזו כעירייה. על אף האיחוד, שומר "כפר" תרשיחא על ייחודו כ"כפר" ערבי מבחינת אופי האוכלוסייה המתגוררת בו. הכפר גם עודנו שומר על ייחודו וקיומו כיחידה גרעינית אחת המנותקת גיאוגרפית משאר חלקי העיר. לתושבי תרשיחא נציגים בעיריית מעלות - תרשיחא בידיעה כי קיימים אינטרסים ייחודיים לתרשיחא אשר צריכים להישמע ולהתקיים.

ראו מפה מס' 1 בה ניתן להבחין בתרשיחא כיחידה גיאוגרפית נפרדת.

6. ייחודה של האוכלוסייה בתרשיחא מתבטא גם בדפוסי המגורים ובאופן בולט בהעדפה שלא לעזוב את ה"כפר" ולהמשיך להתגורר בו גם לדורות הבאים. כך גם בעלי הקרקעות בתרשיחא אשר קרקעותיהם מיועדות לבנייה מעדיפים בנייה בין דורית בקרקעותיהם.

7. כתוצאה מהביקוש העולה לפיתוח לצורכי מגורים, החל "הכפר" להתרחב למתחמי קרקעות הסמוכים לגלעין הכפר וכך התפתחו להן שכונות חדשות אשר הרחיבו הלכה למעשה את הגלעין האמור.

8. בשנים האחרונות עלה הביקוש למתחמי מגורים סמוכים נוספים, הן למחוסרי הקרקע בתרשיחא והן לבעלי הקרקעות אשר קרקעותיהם סמוכות או צמודות דופן לגלעין ה"כפר". כפי שיפורט להלן, כתוצאה מאילוצים תכנוניים, גאולוגיים וסביבתיים, כוון ההתפתחות היחיד של תרשיחא נשאר כיום לכוון מערב משני צידי כביש 8833, שטח שמהווה ברובו חלק מהתוכנית המפורטת הנדונה. יחד עם זאת, התוכנית איננה נותנת מענה לצורכי תושבי תרשיחא הדוחקים.

התוכנית מנוגדת לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/3663, אליה היא כפופה:

9. המתנגדים יטענו תחילה, כי התוכנית המפורטת דן מנוגדת היא באופן מהותי לתוכנית מתאר מס' ג/3663 אליה היא כפופה, דבר הפוגע בהיררכיה התכנונית הקבועה בסעיפים 129-131 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"). התוכנית הנדונה, בין היתר, מייעדת חלק ממתחם ב3 ומתחם ב2 כאזור תעסוקה בעוד ששני מתחמים אלה מיועדים על פי תוכנית המתאר ג/3663 הנ"ל כמגורים. אי לכך דין התוכנית המפורטת דן הנו בטלות.

ראו מפה מס' 2 המשווה בין תוכנית המתאר לתוכנית המפורטת.

10. יש להדגיש כי הניגוד הקיים בין התכנית המפורטת המוצעת לבין תכנית המתאר שבתוקף הינו מהותי ואיננו בגדר הסביר. הרי, לא מדובר בשינוי המיקום או כמות שימושי הקרקע, דבר שמקובל לעשות בתכניות מפורטות הכפופות לתכניות מתאר כלליות. עניין לנו בשינוי דרסטי של ייעודי קרקע ממגורים לתעסוקה. דבר זה מהווה שינוי מהותי לשימושי הקרקע המוצעים ולאופי המקום, במיוחד כאשר מדובר על ייעוד לתעסוקה המחייב הכנת תשתית פיסית, כלכלית, סביבתית וחברתית מיוחדת.

11. כידוע, קיימת בחוק התכנון והבנייה היררכיה בין התוכניות השונות. על אופי וחשיבות ההיררכיה התכנונית שנקבעה בהוראות החוק עמד בית המשפט העליון בעניין **אדם טבע ודין כלהלן** :

”ארבע תכניות הן על-פי החוק, בהן שלוש תכניות מיתאר ועמהן תכנית מפורטת. ארבע תכניות אלו מצויות במידרג הירארכי ביניהן לבין עצמן: ראשונה ועליונה תכנית מיתאר ארצית, וכוחה יפה מכל תכנית אחרת. אחריה - ותחתיה - תכנית מיתאר מחוזית; אחריה ותחתיה **תכנית מיתאר מקומית**; ומתחת לכל אלו - **תכנית מפורטת**. ראו סעיפים 129 עד 131 **לחוק התכנון והבניה**. [...] טבע הדברים הוא, שמידת פירוטן של תכניות ילך ויגבר ככל שנרד במידרג ההירארכי, והרי אחד מייעודיהן של תכניות הוא לבצע תכניות שמעליהן. הנה כי כן, אחת ממטרותיה של תכנית מיתאר מחוזית היא לקבוע את הפרטים הדרושים לביצוע תכנית המיתאר הארצית במחוז (סעיף 55 **לחוק התכנון והבניה**), וכן הן, בהתאמה, מטרותיהן של תכניות מיתאר מקומיות ותכניות מפורטות. [...] וכל תכנית מחייבת בתחומיה” (ההדגשה לא במקור)

בג”צ 2820/94 **אדם טבע ודין נ’ המועצה הארצית פ”ד** נ (3) 441, בעמ’ 460 – 461;

ראו לעניין זה גם:

ע”א 7654/00 **ועדת ערר מחוזית, חיפה נ’ חברה לבנין הירדן בע”מ, פ”ד** נז(2) 895, 903 (2003)

בג”צ 2820/94 **אדם טבע ודין נ’ המועצה הארצית פ”ד** נ (3) 441.

12. משמעותה של היררכיה זו הינה כי על התוכנית המפורטת להיות מותאמת לתוכנית המתאר הכללית מעליה ואין היא יכולה לסתור את הוראותיה של האחרונה. על כך עמד בית המשפט העליון בעניין **אדם טבע ודין** :

”המשמעות היא שתוכנית מפורטת אינה מוסמכת **”לשנות או לתקן תכנית מיתאר, ואין גם בכוחה לקבוע דבר המנוגד לתכנית**

המיתאר" (בג"צ 178/74 - זאב ו-דוד בר-חורין נ' הוועדה המקומית . פ"ד כח(2), 757, עמ' 759-760). נכון יהא להבהיר שתוכנית מפורטת כשמה כן היא. תפקידה לפרט, קרי להעניק תוכן לכללי תכנון שנקבעו בתוכנית המתאר. ברם, פירוט לחוד ושינוי לחוד. הקשר בין תוכנית המתאר לבין התוכנית המפורטת הוא בגדר "כלל ופרט". [...] ברם, התוכנית המפורטת אינה רשאית לסתור תוכנית המתאר או להתעלם מהוראותיה. לכן, התוכנית המפורטת אינה יכולה לשנות את מעמדה על ידי הוספת סעיף בתוכניתה בו כתוב: שהתוכנית המפורטת כפופה לתוכנית המתאר – למעט שינויים. התוכנית המפורטת אינה רשאית לשנות את ההיררכיה התיכנונית. הכפיפות עומדת בעינה."

עת"מ (ב"ש) 264/08 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז דרום

13. לא אחת פסל בית המשפט תוכניות אשר לא עמדו בהיררכיה בתכנונית כאמור בחוק. דוגמא ניתן למצוא בעניין אדם טבע ודין (עת"מ (נצ"מ) 256/09 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז הצפון, (טרם פורסם, 24.11.2009)). בו ביטל בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת החלטה בדבר אישורה של תוכנית מתאר שאפשרה הקמת מפעל מתכת באזור התעשייה ציפורית, בניגוד לתוכנית המתאר הכללית החלה על האזור.

מצג מטעה בתוכנית / פגיעה בזכות הציבור להתנגד :

14. המתנגדים יטענו, כי מוצגים בתוכנית מצגים תכנוניים ומשפטיים שאינם נכונים ואשר יש בהם בכדי להטעות את הציבור ולפגוע בזכותו להתנגד לתוכנית המפורטת הנדונה. כך למשל, השלוחה הדרום מזרחית של כביש 8833 ואשר מהווה העורק התחבורתי הראשי בתוכנית המפורטת הנדונה הוצג בתשריט התוכנית ככביש מאושר. בפועל הכביש הנ"ל לא רק שאיננו מאושר אלא בוטל בהחלטה של שר הפנים בעקבות עתירה מנהלית אשר הוגשה כנגד תכנונו (תוכנית מתאר ג/8566). מאז לא אושרה תוכנית חלופית הנותנת תוקף תכנוני לתוואי הכביש המופיע בתוכנית נשוא התנגדות זו כמאושר.

**מצ"ב העתק החלטת שר הפנים בעניין כנספח א'.
ראו מפה מס' 3 המראה את הכביש המבוטל בהחלטת שר הפנים.**

15. לאור הטעות הנ"ל המתנגדים יטענו, כי התוכנית חסרה ו/או לקויה באופן מהותי ו/או עמומה ו/או לא בהירה ו/או בלתי סבירה לחלוטין. אי לכך, יש לבטל את הפקדת התוכנית המפורטת דנן, לפרסם זאת על פי הנדרש בחוק, לתקן את הטעות ולהפקיד את התוכנית מחדש תוך כדי פרסום דבר ההפקדה כנדרש שוב על פי חוק.

16. כידוע, מעמדה של תוכנית מתאר סטטוטורית הוא כמעמד דבר חקיקה. היות ולאחר אישור התוכנית דגן היא אמורה לקבל מעמד של חקיקה, אין להשאיר בה טעויות מהותיות כלשהן אשר יש בהן בכדי להטעות את הציבור. על כך עמד בית המשפט העליון בעניין **מזרחי** בו נפלה טעות סופר בהחלטת הולנת"ע לגבי תוכנית מתאר. בית המשפט קבע, כי אין להשאיר טעות סופר בחיקוק, וכי הטעות צריכה להיות מתוקנת ומפורסמת על פי הליכי התכנון הקבועים בחוק. וכלשון פסק הדין:

"כמבואר, בהחלטת הולנת"ע שאושרה במועצה הארצית נפלה טעות סופר: במקום "מלונאות אקסטנסיבית", שהיא ייעוד המוזכר בתמ"א, צוינה קטגוריה לא קיימת של "אכסון אקסטנסיבי". זוהי טעות סופר. לדעתי, אין להשאיר את הטעות כפי שהיא, ויש לתקנה. תכניות לפי [חוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965 הן חיקוק: [ע"א 3213/97](#) נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה [3]. אין להשאיר בחיקוק טעויות סופר. מי שייזקק בעתיד לתכנית אינו חייב לאתר פסק־דין זה כדי לעמוד על כך שיש בתכנית טעות סופר. מה הדרך לתקן את הטענות? לדעתי, הדרך הנכונה לתיקון טעות סופר היא הבאת העניין בפני הולנת"ע מחדש לשם מתן החלטה מתקנת, ואחר כך הבאת ההחלטה המתקנת לאישורם של המועצה הארצית ושר הפנים. כן נדרש פרסום מחדש של התיקון (ראו והשוו: [ע"א 119/01](#) אקונס נ' מדינת ישראל [4], בעמ' 859-862).

עע"מ 7801/02 **מזרחי נ' מלון חוף רון בע"מ**, פס"ד נח (4) 728, 738.

לעניין מעמדה של תוכנית מתאר כדבר חקיקה ראו:

- ע"א 10213/03 **מרחבי השרון נ' מייזליק** [פורסם בנבו] (השופט עדיאל) (2006);
- ע"א 3213/97 **רמה נקר ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה**, פ"ד נג(4) 625, 634 (השופט זועבי) (1999);
- ע"א 6291/95 **בן יקר גת חברה להנדסה נ' הועדה המיוחדת פ"ד נא(2)**, 825, 851 (השופט - כתארו אז - אור) (1997);
- ע"א 119/86 **קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון פ"ד מו(5)**, 727, 742 (השופט בן יאיר) (1992);
- ע"א 9355/02 **מדינת ישראל נ' ראשד**, פ"ד נח(4) 406, 416 (2004);
- ע"א 10213/03 **מרחבי השרון בע"מ נ' מייזליק**, פסקה 6 [פורסם בנבו], (30.1.2006);
- עע"מ 6198/06 **גולדשטיין נ' מעש כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ**, פסקה ה(2) [פורסם בנבו], (26.5.2008).

17. המתנגדים יוסיפו ויטענו לעניין זה, כי מצג מוטעה אודות המצב התכנוני והמשפטי אותו יוצרת התוכנית, פוגע מהותית ביכולתו של הציבור להעריך את תוצאות התוכנית המפורטת והשלכותיה בכלל ועל זכויותיו העל האינטרסים אותם הוא מייצג בפרט. כתוצאה מכך, נמנעת מהציבור הזדמנות אמיתי ונאותה להשתמש בזכותו להתנגד לתוכנית. גם בשל כך, דין ההפקדה להתבטל.

18. על חשיבותו ומהותו של הליך ההתנגדות על פי סעיף 100 לחוק, עמד בית המשפט העליון בעניין **ועד אמנים** כלהלן:

"ההתנגדות היא המכשיר שבאמצעותו ניתנת לאזרח זכות טיעון בפני הרשות עובר לפגיעה בו בגדריה של תכנית. בעניין זה, תכליתה המרכזית של זכות זו היא "...לעשות צדק עם בני-אדם, שהאינטרס שלהם עשוי להיפגע מההחלטה" [...] זכות ההתנגדות מאפשרת לאותם פרטים לנקוט פעולה אקטיבית כדי למנוע פגיעה בלתי נחוצה בהם או להקטינה. היא משפרת גם את תהליכי קבלת ההחלטות התכנוניות בדרך של שיתוף האזרחים הנפגעים מהן. מבחינה זו, מאפשר מכשיר ההתנגדות "לחדד ולגבש, בדרך של יצירת 'סכסוך' (lis) בין גורמים מעוניינים שונים, את עיקר הבעיות, באופן שהגוף המחליט יוכל לראות את הבעיה על השלכותיה השונות ובכך, להגיע להחלטה ראויה ומאוזנת" (דברי השופט ברק בעניין שפירא הנ"ל [20], בעמ' 364). ניתן לסכם אפוא ולומר כי מדובר ב"זכות דיונית חשובה מאד, שיש לשמור עליה מכל משמר" (דברי השופט ויתקון בעניין חילף הנ"ל [19], בעמ' 328). התוצאה היא, כי טענה המלמדת לכאורה על שלילה שלא כדין של זכות זו מצדיקה הכרה במעמדו בדין של הטוען."

ע"א 2962 / 97 **ועד אמנים** – **חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב** פס"ד נב (2), 362, 379.

19. כידוע, שניים הם עקרונות היסוד העומדים מאחורי הליך ההתנגדויות לפי חוק התכנון והבניה: עקרון השקיפות, ועקרון שיתוף הציבור. על חשיבותם של שני עקרונות אלה עמד בית המשפט העליון בפסק דינו בעניין **אדם טבע ודין** בקבעו:

"דין התכנון והבניה בונה עצמו (בין השאר) על שני עקרונות-תשתית האחוזים-וקשורים זה-בזה לבלי-הפרד: עקרון השקיפות ועקרון שיתופו של הציבור בהליכי אישורן של תוכניות. עקרון השקיפות נקבע (בין השאר) בהוראות סעיף 89(א) לחוק, ולפיה הודעה על הפקדת כל תוכנית תפורסם ברשומות, בעיתון, במשרדי רשויות מקומיות ועוד. [...] הפרסום על דבר ההפקדה

מביא לידיעת הציבור את דבר התוכנית המיועדת; המעוניינים רשאים לעיין בתוכנית (סעיף 96 לחוק); ואם רואים הם את עצמם נפגעים, קונים הם זכות להגיש התנגדותם לתוכנית ולטעון טענותיהם (סעיפים 100 ואילך לחוק). זכות זו להתנגדות שואבת כוחה מחובת ההגינות המוטלת על הרשות, ומבטאת היא עקרון-יסוד ולפיו אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה; ממקדת היא את תשומת הלב בנושאים אלה ואחרים שהמתנגדים מעוניינים בהם; **ולמותר לומר ששקיפות ההליך מבטיחה באורח מירבי את תקינות פעולתה של הרשות.** [...] נוסף עוד זאת, כי שיתוף הציבור בקבלתן של החלטות מהווה שלוחה לעיקרון הדימוקרטי המקובל, בייחוד כך בנושאי תכנון, בניה ואיכות הסביבה המשפיעים המישרין על היחיד ועל הכלל." (ההדגשה לא במקור)

בג"צ 288/00, אדם טבע ודין ואח' נ' שר הפנים ואח' פס"ד נה(5) 673, בעמ' 291.

פגיעה בזכויות יסוד וחוקתיות:

20. המתנגדים יטענו, כי התוכנית הנדונה פוגעת בזכויות תושבי תרשיחא להתפתח ולחופש התנועה ולשוויון.

הזכות להתפתח:

21. התוכנית פוגעת ברזרבה הקרקעית היחידה הזמינה כיום לצורכי פיתוח למגורים לתושבי תרשיחא. עניין לנו, כאמור, בעיקר באזור המיועד בתוכנית המתאר הנדונה כאזור תעסוקה משותף משני צידי כביש מס' 8833.

22. למעלות תרשיחא קיימות כיום, במסגרת הצעת תוכנית המתאר של העירייה, הצעות לתוספת מגורים בארבעה מתחמים עיקריים אשר סומנו בהצעת תוכנית מתאר מעלות תרשיחא M1, M2, M3 ו-M4. כאשר מתחמים M2 ו-M3 שונה ייעודם על פי תוכנית מתאר כפר הורדים הנדונה לאזור תעסוקה כאמור. דהיינו מההצעות הקיימות נשאר 2 מתחמים להרחבה למגורים, אך בחינה מעמיקה לשני מתחמים מוצעים אלה מראה כי אלה מתחמים שמימושם הוא בלתי אפשרי בשל מגבלות רבות אשר קיימות באזורים אלה. כך עולה מהדיון בתוכנית מתאר מעלות תרשיחא הנ"ל בפני הולנת"ע.

ראו מפה מס' 4 הצעת תוכנית ג/במ/62 מעלות תרשיחא.

23. ביום 16.3.2010 דנה הולנת"ע בתוכנית מתאר המוצעת למעלות תרשיחא. בדיון עלה נושא אפשרויות מימוש הבנייה במתחמי המגורים המוצעים לתוספת הבנייה בישוב M1, M2, M3 ו-M4 וממנו עולה כי אפשרות מימוש תוספות בנייה בישוב הנה בעיקר במתחמים M2 ו-M3, אשר כאמור מיועדים בתוכנית הנדונה לאזור תעסוקה. מהדיון בפני הולנת"ע עולה, בין היתר, כי:

"מתחם M1 נפסל לבינוי כתוצאה מחוות דעת הנדסית-גיאולוגית של בדיקות קרקע."

[...]

לעניין מתחם M4, החל בתחום המסדרון האקולוגי והמחבר בין נחל כזיב למירון, מציין כי לא מדובר במסדרון ברמה המקומית אלא במסדרון בעל חשיבות רבה, הנותן מענה ברמה האזורית והארצית ולכן יש לשמרו ככזה ולא לאפשר בינוי באזור זה"

[...]

במתחמים M2 ו-M3 מסומנים אזורי תעסוקה. בזמנו נאמר על ידי תלמה דוכן כי ישנם מספיק אזורי תעסוקה באזור. שואל מדוע לא ניתן להסב את אזורי התעסוקה המוצעים בתוכנית למגורים.

[...]

יש לבחון לעומק יותר את מתחמים M2 ו-M3, וכן לאפשר בינוי באזור התעסוקה מאחר וקיים אזור תעסוקה נוסף בסמוך לכפר ורדים."

24. לאחר דיון בנושא הוחלט על ידי הולנת"ע:

"מתחם M1 – השטח המסומל כתחום מגבלות הבנייה יסומן כשטח לתכנון בעתיד.

מתחם M2 – השטח שסומן בתכנית כמוגן מפיתוח לפי תמ"מ 9/2, יסומן כמתחם מגורים חדש, בהתאם להמלצות הנספח הנופי-סביבתי.

מתחם M3 – השטח שסומן בתכנית כמוגן מפיתוח לפי תמ"מ 9/2, יסומן כשטח פתוח בהתאם להמלצות הנספח הנופי-סביבתי.

מתחם M4 – שטח מתחם המגורים החדש יצומצם ושטח שמורת הטבע יורחב, בהתאם להמלצות מסמך ההשלמות לנספח הנופי-סביבתי. כן יסומן פארק עפ"י המידע שהועבר בנושא מרשות העתיקות, ייעוד שטח ספורט עפ"י תכנית מס' 11237/ג (השלמת

מרכז ספורט אגם מונפורט) ושצ"פ, המשמש בחלקו כחיץ לדרכים ארציות, ובחלקו כחיבור למרקם העירוני הקיים."

פרוטוקול הדיון בולנת"ע מיום 16.3.2010 עמ' 28-34.

מצ"ב העתק פרוטוקול הדיון בולנת"ע מיום 16.3.2010 כנספח ב'.

25. חסימת אפשרות הפיתוח הנ"ל פוגעת בזכותם של תושבי תרשיחא להתפתח בדורות הבאים ובעקרונות הפיתוח בר קיימא. על עקרונות אלה עמד בית המשפט העליון בעניין **אי התכלת** כדלקמן:

"בדורות האחרונים, התגברה ההכרה כי מקרקעין הם משאב ציבורי החשוף לכלייה באם ניצולו ייעשה בלא שים לב לצרכי הדורות הבאים. את מקומה של תפיסת התכנון המסורתית, אשר התירה מיצוי מירבי של ערכה הכלכלי של הקרקע בטווח הזמן הקצר, תפסו דיני התכנון המודרניים, הקשובים במיוחד לצורך בשמירה על אינטרסים ארוכי טווח של החברה, ולצורך בנקיטת גישה זהירה בהיקף ניצולה של הקרקע, מתוך אחריות ציבורית, לאומית, וחברתית, במבט להווה ולעתיד גם יחד. לפיכך, דיני התכנון כיום נותנים ביטוי גם לצורך בשימור הקרקע, ובוחנים את השפעותיהן הכלכליות, חברתיות, חלוקתיות ואקולוגיות של תכניות, לצד ההכרה בצורך בפיתוח ובבנייה"

עע"מ 2273/03 **אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע** (פורסם בנבו), 7.12.06 פסקה 38 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה).

26. הזכות להתפתח גם הוכרה כזכות עצמאית במשפט הבינלאומי באמצעות ההכרזה בדבר הזכות להתפתח שקובעת בסעיף 1:

"The right to development is an inalienable human right by virtue of which every human person and all peoples are entitled to participate in, contribute to, and enjoy economic, social, cultural and political development, in which all human rights and fundamental freedoms can be fully realized."

27. ההכרזה מטילה חובה על המדינה לקדם זכות זו. בין היתר היא מחייבת את המדינות בנקיטת צעדים קבוצתיים או אינדיווידואליים על מנת לגבש מדיניות שתפקידה לסייע ולהקל על מימושה. בהקשר הזה סעיף 4 להכרזה קובע:

"States have the duty to take steps, individually and collectively, to formulate international development policies with a view to facilitating the full realization of the right to development"

28. מההכרזה הנ"ל אפשר לגזור גם חובה פוזיטיבית המוטלת על רשויות המדינה לממש את זכותם של המתנגדים להתפתח הן במובן האינדיווידואלי והן במובן הקבוצתי, תחת הרעיון של שוויון הזדמנויות בינם לבין תושבי היישובים הסמוכים האחרים בקבלת הזדמנות שווה למשאבים ושירותים. סעיף 8 קובע בהקשר זה כי:

"States should undertake, at the national level, all necessary measures for the realization of the right to development and shall ensure, inter alia, equality of opportunity for all in their access to basic resources, education, health services, food, housing, employment and the fair distribution of income. Effective measures should be undertaken to ensure that women have an active role in the development process. Appropriate economic and social reforms should be carried out with a view to eradicating all social injustices."

חופש התנועה:

29. בנוסף, התוכנית תביא, לחסימת הכניסה המערבית של תרשיחא, אשר מהווה אחת משתי הכניסות הראשיות אל הכפר והכניסה היחידה מצד מערב ובכך תפגע בחופש התנועה של התושבים. חסימת הכניסה תביא להכבדה על הנגישות אל ומן תרשיחא לכוון מערב אשר מהווה הכוון העיקרי לנסיעת חלק ניכר מתושבי ה"כפר" לתעסוקתם היומיומים אל נהריה, עכו, כפר יאסיף וכד'. הדבר חמור אף יותר היות ומדובר בכניסה הקיימת מאז ומתמיד לשימוש תושבי תרשיחא והסביבה.

ראו מפה מס' 5 התוכנית על רקע כביש 8833 הקיים.

30. ניתוקם של תושבי תרשיחא מכביש 8833 פוגע קשות בחופש התנועה שלהם במובן הזה שהוא גוזל מהם את האפשרות לנסוע מהכפר ואליו למקומות שונים בדרך נוספת וקצרה. חסימת הגישה לכביש 8833 תמנע הלכה למעשה גישה לישובים עין יעקב, געתון ולכלל

הישובים מערבית ל"כפר" ודרומית לכביש 89. כמו כן, תמנע החסימה גישה קצרה יותר עבור חלק ניכר מתושבי תרשיחא את בית חולים נהריה ולשירותים השונים אשר מקבלים הם מהעיר נהריה והסביבה. תושבים אלה יצטרכו לעבור בכבישי הכפר הצרים על מנת לצאת את הכפר להגיע ליציאתו הצפונית ומשם לנסוע מערבה.

31. חופש התנועה נהנה ממעמד של זכות יסוד במשפט הישראלי, והוא אף זכה לעיגון חוקתי בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו (ראו בג"ץ 5016/96 ליאור חורב נ' שר התחבורה ואח', נא(4) 1, ראו גם בג"ץ 3914/92 לב נ' בית הדין הרבני האזורי בתל אביב-יפו, פ"ד מח(2) 491, 506, בג"ץ 2481/93 זיין נ' ניצב יהודה וילק, מפקד מחוז ירושלים, פ"ד מח(2) 456, 472). במובנו הקלאסי, חופש התנועה משמעו חופש וחירות היחיד להסתובב, בין היתר, במדינה לאורכה ולרוחבה בלא שתחול עליו הגבלה כלשהי ברשות הרבים (ראו בג"ץ 5016/96 ליאור חורב נ' שר התחבורה ואח', נא(4) 1).

32. התוכנית אמנם איננה שוללת או מגבילה את זכותם של תושבי תרשיחא לחופש תנועה במובן הקלאסי של איסור תנועה. עם זאת, אי אפשר להתעלם מכך שתוצאותיה של התוכנית על ידי חסימת הגישה לכביש 8833 מהווה הגבלה בלתי נמנעת של חופש התנועה של התושבים. יודגש, כי הכניסה הצפונית לתרשיחא איננה מהווה בשום פנים ואופן תחליף הולם לחסימת הגישה האמורה.

33. הפגיעה בחופש התנועה של תושבי תרשיחא בולטת עת משווים את מצבם החדש על פי התוכנית למצבם של תושבי כפר הורדים. תושבים אלה, עת שהם מבקשים להגיע לכוון מערב, בין אם לצורכי עבודה ובין אם לצרכים אחרים כלשהם, עומדת בפניהם האפשרות להשתמש בכביש מס' 8833. לעומתם, תושבי תרשיחא ייאלצו לוותר על אפשרות זו.

34. בחינת מבחני המשנה שנקבעו בפסיקה לבחינת עוצמת הפגיעה בחופש התנועה מעלה כי מדובר בפגיעה בעוצמה גדולה (בג"ץ 1890/03 עיריית בית לחם נ' מדינת ישראל פ"ד נט 4, עמ' 736). ראשית, מדובר בהגבלת יכולת התנועה של תושבי הכפר באזור. שנית, מדובר בהגבלה אשר תימשך לתמיד על פי התכנית. בנוסף, וכאמור, ההגבלה הנטענת פוגעת ביכולתם של תושבי תרשיחא להגשים זכויות ואינטרסים נוספים, רבים מהם אינטרסים החיוניים לחייהם, ובכללם יכולתם לקבלת טיפול רפואי חיוני או להתפרנס.

שויון:

35. המתנגדים יטענו בנוסף, כי חסימת הכניסה תהפוך את כביש 8833 לנגיש בעיקר לתושבי כפר הורדים הנוכחיים והעתידיים ובכך היא תפלה כנגד תושבי תרשיחא הערבים ותפגע בזכותם החוקתית לשוויון ולכבוד. ראוי לציין כי הפליה עלולה להתקיים גם בהיעדרה של כוונה או מטרה להפלות. הוכחת קיומה של הפליה נסמכת על מבחן התוצאה. בהקשר הזה נקבע כי:

"אכן, הפליה אסורה עשויה להתקיים גם בהעדר כוונה או מניע של הפליה מצד יוצרי הנורמה המפלה. לעניין ההפליה די בתוצאה

המפלה. כאשר מימוש הנורמה שיצרה הרשות – שיכול והתגבשה ללא כוונת הפליה – גורר תוצאה שהיא בלתי שוויונית ומפלה, עשויה הנורמה להיפסל בשל ההפליה שדבקה בה. הפליה אינה נקבעת אך על-פי מחשבתו וכוונתו של יוצרי הנורמה המפלה".

בג"צ 11163/03 **ועדת המעקב העליונה לענייני הערבים ואח' נ' ראש ממשלת ישראל** תק-על 2006 (1) 2562.

ראו לעניין זי גם:

בג"צ 721/94 **אל על נתיבי אויר לישראל נ' דנילוביץ**, פ"ד מח(5) 749, 764.

36. החובה המוטלת על המדינה לנהוג בשוויון כלפי כלל אזרחיה הינה רחבת היקף, והיא משתרעת לכל התחומים, במיוחד בכל מה שקשור להקצאתם של משאבים העומדים לרשותה. חובתה של הרשות לנהוג בשוויוניות בכל תחומי פעילותה מקבלת משנה חשיבות ותוקף עת שמדובר באוכלוסייה הערבית במדינה:

"עקרון השוויון חולש על כל תחומי הפעילות של השלטון. יחד עם זאת, חשיבות מיוחדת נודעת לו בכל הקשור לחובת השלטון לנהוג בשוויון בין אזרחיה היהודים של המדינה ואזרחיה שאינם יהודים. חובה זו – של שוויון בין כלל אזרחיה של מדינת ישראל – ערבים ויהודים כאחד – מהווה יסוד מיסודותיה של היות מדינת ישראל מדינה יהודית ודמוקרטית".

בג"צ 11163/03 **ועדת המעקב העליונה לענייני ערבים ואח' נ' ראש ממשלת ישראל** תק-על 2006 (1) 2562,

ראו לעניין זה גם:

בג"ץ 1113/99 **עדאלה – המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל נ' השר לענייני דתות**, פ"ד נד (2) 160, 170.

37. חסימת הכניסה לתרשיחא מעלה שאלות ותהיות רבות, גם במישור התחבורתי המקצועי וגם במישור החברתי כללי שכן אין כל אבחנה שיכולה להיות רלוונטית בין תושבי תרשיחא הערבים לבין תושבי כפר ורדים היהודים בעיקרם בהקשר הזה.

חוסר סבירות / העדר תשתית עובדתית:

38. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי התוכנית לוקה בחוסר סבירות קיצונית ושרירותיות מאחר ולא נשקלו במסגרתה כלל השיקולים הרלוונטיים ומאחר ואין בה את האיזון הראוי בין השיקולים והאינטרסים השונים. התוכנית איננה נותנת את המשקל הראוי לאינטרסים של תושבי תרשיחא ושל בעלי הקרקעות הפרטיים בגבולותיה בכלל ובייחוד באזור המיועד כאזור תעסוקה. מן המיותר לציין, כי בנסיבות העניין התוכנית הינה בלתי מידתית.

39. כך למשל, באזור קיימים מספר אזורי תעסוקה ותעשייה, כמו קורן ותפן, אשר יכולים לתת מענה לצרכים העתידיים של האזור בנושא זה, כולל לכפר הורדים. עוד בשנת 2004 בעת הדיונים באפשרות ייעוד אזור תעסוקה משותף למעלות וכפר הורדים עלו תהיות רבות לגבי נחיצותו של אזור כזה אשר יועד במקור ועל פי תוכנית האב למגורים. כך בישיבה אשר נערכה ביום 2.6.2004 בנושא תב"ע אזור תעסוקה כפר ורדים ומעלות תרשיחא עלו אותם נושאים לדיון מפי גב' ענת גונן, מתכנתת תכנית מתאר מעלות תרשיחא כלהלן:

"3.1 תכנית האב של מעלות תרשיחא קודמה לרמה של תכנית מתאר והיא מצויה כבר בהליכים סטטוטוריים ראשוניים. בתכנית המתאר האזור שמצפון לכביש 8833 המסומן m3 מיועד למגורים.

[...]

3.3 קיימת ועדת היגוי המלווה את תכנית המתאר, והיא מורכבת מנציגות רחבה של משרדי הממשלה הרלוונטיים, כל שינוי מחויב בדיון של ועדת ההיגוי.

3.4 מציינת כי עד היום שום גורם, לא הציג בפני ועדת ההיגוי את המחשבה ליעד שטח לאזוריית משותף לישובים.

3.5 צופה קושי בנושא, משום שלא יוותרו עתודות שטח גדולים למגורים.

3.6 השיקולים המרכזיים שיבחנו ברמת התכנית המתאר הם: גודל וכמות המגורים, האם נכון להכניס תעסוקה בין מגורים, מדיניות שטחים פתוחים.

3.7 סבורה כי אזוריית קורן יחד [עם] עתודת קרקע צמודה במעונה, הוא במיקום אטרקטיבי יותר ליד כביש 89 ויכול לשרת את המרחב כולל כפר ורדים ומעלות."

סיכום דברים משיבה בקבוצת גדיש מיום 2.6.2004.

מצ"ב העתק סיכום הדברים מיום 2.6.2004 כנספח ג'.

40. מהדיונים בולנת"ע ובפני קבוצת גדיש (נספחים ב' ו- ג') אשר הובאו לעיל עולה, כי על ועדות התכנון המעורבות בנושא היה לבדוק ולשקול, בין היתר, את מצאי שטחי התעסוקה באזור ומידת ניצולם, את אפשרות הרחבת אזורי התעסוקה הקיימים באזור, וביניהם אזור קורן ובכך לחסוך בהשקעות בתשתיות, את צורכי המגורים של תושבי תרשיחא ושל בעלי הקרקעות הפרטיים באזור התעסוקה המיועד, את אפשרות ניצול ועיובי השטחים הפנויים והבלתי מנוצלים בין השכונות הקיימות בכפר הורדים ובסמוך להן וכד'. כלל השיקולים הנ"ל לא נשקלו על ידי מי ממקבלי ההחלטות באשר לתוכנית הנדונה. אף אופציית ייעוד האזור גם למגורים וגם לתעסוקה לא נשקל על ידי המתכננים.

ראו מפה מס' 6 גבולות התוכנית על רקע צילום אוויר לכפר הורדים

41. המסקנה החד משמעית מהדברים הנ"ל, היא כי ההחלטה להפקיד את התוכנית כמות שהיא ולייעד את האזור הסמוך לגלעין תרשיחא, משני צידי כביש 8833, לתעסוקה נעשתה מבלי לערוך בדיקה מקיפה ועניינית של כלל העובדות הרלוונטיות בשטח ולעובדות המקצועיות הרלוונטיות באשר לתכנונו של האזור והנה בלתי מידתית.

42. המחדל של המשיבים מתייחס לאי בדיקה עניינית ושלמה למסכת העובדתית שביסוד קבלת ההחלטה בדבר הפקדת התוכנית, הנו חמור ביותר, במיוחד כאשר מדובר בחלטה החורצת את עתיד התפתחותם של תושבי תרשיחא וחוסמת כל אפשרות לפיתוחו של גלעין הישוב בעתיד ואף חורצת את גורלם של עשרות משפחות בישוב אשר הקרקעות באזור שבבעלותם הן הקרקעות היחידות אליהן יכולות המשפחות להתפתח לצורכי מגורים.

43. הלכה פסוקה היא שהחלטתה של רשות מינהלית שהתקבלה ללא בירור כלל העובדות הנוגעות לעניין, אלא על יסוד תחושה בעלמא, או שבגלל שדעת הרשות נחושה להשיג תוצאה מסוימת ללא תשתית עובדתית ראויה ושלמה, הינה החלטה שרירותית שדינה פסלות. בעניין **ברגר** נקבע כי:

"ההחלטה חייבת להיות בכל מקרה תוצאה של בדיקה עניינית, הוגנת ושיטתית...תהליך קבלת ההחלטה על ידי מי שהוקנתה לו סמכות על-פי חוק מן הראוי שיהיה מורכב, בדרך כלל, ממספר שלבים בסיסיים חיוניים, אשר הם הביטוי המוחשי להפעלת הסמכות המשפטית תוך התייחסות לנושא מוגדר, ואלו הם: איסוף וסיכום הנתונים (לרבות חוות הדעת המקצועיות הנוגדות, אם ישנן כאלה) בדיקת המשמעויות של הנתונים (דבר הכולל, במקרה של תיזות חלופות, גם את בדיקת מעלותיהן ומגרעותיהן של התיזות הנוגדות) ולבסוף סיכום ההחלטה המנומקת".

בג"צ 297/82 **ברגר נ' שר המשפטים**, פ"ד לז(3) 29, 48-49 (1983).

ראה לעניין זה גם :

בג"צ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח(5) 412, 423 (1994).

44. היות ועניין לנו בזכותם של תושבי תרשיחא להתפתח, מן הראוי היה כי הזכויות והאינטרסים של אלה יובאו בחשבון ויישקלו במהלך הכנת התוכנית. שכן מדובר בתוכנית מתאר אשר אמורה לקבוע את פיתוחו של האזור למשך תקופה ארוכה ואשר מכוונת היא למימוש אינטרסים כלכליים בעיקר של קבוצת משקיעים ושל תושבי כפר הורדים. אותה תוכנית תחסום כל אפשרות לפיתוח האזור לצורכי המגורים החיוניים של תושבי תרשיחא. יפים לעניינינו וניתן להקיש לנושא הנדון מדברי בית המשפט העליון בעניין העיר אלעד, עיר חרדית חדשה שהוקמה במרכז המדינה, אשר התייחס באופן ביקורתי ביותר, להחלטת משרד הבינוי והשיכון אשר העניקה הטבות מפליגות לרוכשי יחידות דיור בעיר זו, מבלי שהונחה תשתית עובדתית ראויה המצדיקה את ההעדפה הייחודית ומבלי שנשקלו האינטרסים של כלל האוכלוסייה החרדית. כך קבעה כבוד השופטת ביניש :

"[...] לא הובאו בפנינו נתונים המלמדים כי צרכיה של כלל האוכלוסייה החרדית נבחנו לאשורן בטרם הוחלט על הקמת אלעד ועל היקף שיווק הדירות בשיטת, מחיר משתכן" בה. למעשה, נראה כי לא נעשה מחקר על היקף הצרכים בקרב האוכלוסייה החרדית, וכן לא נבדקו צרכי כלל האוכלוסייה, לרבות אוכלוסייה בעלת צביון דתי שאינה חרדית, בטרם הוחלט על הקצאת הדירות באלעד".

בג"צ 4906/98 עמותת "עם חופשי" לחופש דת, מצפון , חינוך ותרבות נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נד(2) 503, 517 (2000)

45. דבריה של כבוד השופטת ביניש על הצורך בבחינת צרכי כלל הציבור והמגורים השונים בטרם קבלת החלטה המתייחסת להטבות בדיור, יפים לעניינינו, מאחר ומשמעות תוכנית המתאר הנדונה, באם היא תאושר, היא, כי יתפתח באזור המיועד מתחם תעסוקה כאשר צורכי תושבי תרשיחא הדוחקים לקרקעות לפיתוח לצורכי מגורים אינם נלקחים בחשבון כלל וכלל. הדברים חמורים עוד יותר מאחר וקיימים באזור פתרונות לפיתוח תעסוקתי אשר יכולים לתת פתרון ברמה המרחבית, ובין היתר, גם לישוב כפר ורדים.

46. סבירותה של החלטה תכנונית לרבות תוכנית מתאר נאמדת על פי העלאת השיקולים הרלוונטיים בנסיבות העניין ועשיית איזון ראוי וסביר ביניהם. פסיקה רבה פסלה החלטות של מוסדות תכנון מחמת חוסר סבירות. כך למשל בעניין אבו סאלח ביטל בית המשפט המחוזי בחיפה החלטה של הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה הנוגעת לתוואי כביש מאחר והיא נגועה בחוסר סבירות מהותית (ה.פ. (חי') 30035/97 אבו סאלח מוחמד נ' ...)

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז חיפה, (לא פורסם, ניתן ביום 14.12.98). ובעניין **אחל"ה** קבע בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב כי ההחלטה להפקיד את תוכנית מתאר הינה בלתי סבירה באופן קיצוני, עקב חסרונה של תשתית עובדתית מהימנה, ראויה ומספקת. וכלשון בית המשפט:

"בענייננו, ההחלטה להפקיד את התכנית, הכוללת ייעודי קרקע, לרבות מגורים, בהעדר תשתית עובדתית כוללת, מלאה ומהימנה באשר לזיהומי הקרקע והמים במתחם, מהווה חריגה ממתחם הסבירות."

עת"מ (ת"א) 1291/07 **אחל"ה - איכות חיים לתושבי השרון נ' הוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה**, (טרם פורסם, ניתן ביום 5.2.09)

47. דוגמא נוספת ממנה ניתן ללמוד לענייננו נמצאת בפסק דין **החברה להגנת הטבע** בו ביטל בית המשפט העליון תוכנית מתאר לכביש מאחר והוועדה המקומית לא שקלה את הצורך בעריכת "תסקיר כללי" להשפעה על הסביבה והיות ואינטרסים סביבתיים לא באו לידי ביטוי בדיוני ועדות התכנון. וכלשון בית המשפט:

"והלכה היא כי "החלטה של כל רשות מינהלית חייבת להיות בכל מקרה תוצאה של בדיקה עניינית הוגנת ושיטתית" (**בג"צ 3379/03 מוסקטי נ' פרקליטות המדינה, פ"ד נח(3) 865, 899 (2004)**); כן ראו: **בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לו(3) 29 (1983)**). בהקשר הקונקרטי נפסק, בנוסף לדברים עליהם עמדנו לעיל, כי "קיימת חשיבות מיוחדת לכך כי שיקולי טבע וסביבה, דווקא בשל משקלם החשוב, יבואו לידי ביטוי בצורה שלמה וממצה במועד המתאים, וכי העלאתם תעשה במסגרת ההליך התכנוני ולא מחוצה לו או לאחריו ... כדי שאינטרס זה יבוא על ביטויו המלא בהליכים על פי דין" (עניין הצוות המלווה, בעמ' 794). במקרה שלפנינו, דומה כי גם המשיבים לא יחלקו על רגישותו הסביבתית של האזור בו עסקינן. [...] אולם, בעוד שמוסדות התכנון אכן נזקקו לדיון ממצה בשאלת עריכתו של "תסקיר חלופות", הם לא ראו לשקול את הצורך בעריכת "תסקיר כללי". [...] נוכח מכלול הטעמים המצטברים עליהם עמדנו, מצאנו כי – בנסיבות המיוחדות שבפנינו – העדר דיון והכרעה בדבר הצורך ב"תסקיר כללי" פוגם באישורה של התכנית."

עע"מ 9654/06 **החברה להגנת הטבע נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה**, (טרם פורסם, ניתן ביום 5.5.08)

לא התקבל אישור הועדה המקומית מעלה נפתלי

48. המתנגדים יטענו, כי על אף שהתוכנית, בחלקה, מצויה בשטח שיפוט עיריית מעלות תרשיחא, לא היתה התייעצות עם הועדה המרחבית לתכנון ולבנייה מעלה נפתלי ו/או לא היה דיון מעמיק בנושא בועדה המרחבית מעלה נפתלי ו/או לא התקבלה הסכמה של הועדה המרחבית מעלה נפתלי שאחראית על המרחב התכנוני בשטח שיפוט העירייה הנ"ל.

49. עניין לנו באזור התעסוקה המוצע מצפון לכביש 8833 אשר שייך מוניציפאלית לעיריית מעלות תרשיחא ולמרחב התכנוני של הועדה המרחבית מעלה נפתלי ומתוכנן במסגרת התוכנית המפורטת דנן. בגין חלק תכנון זה היה על האחראים לקבל את הסכמת הועדה המקומית מעלה נפתלי. הסכמה כזו לא התקבלה, עד כמה שידוע למתנגדים.

50. יוצא, כי התוכנית הנדונה לוקה בחוסר סמכות ופוגעת בעקרון חוקיות המנהל מאחר והיא גולשת למרחב התכנון של ועדה מרחבית לתכנון ולבנייה מעלה נפתלי מבלי לערב ועדה מרחבית זו.

51. כידוע, עקרון חוקיות המנהל מהווה את היסוד של המשפט המנהלי. כך :

”כל רשות מינהלית חייבת לפעול בתוך דל"ת אמות הסמכות שהוקנתה לה בחוק [...] הרשות המינהלית רשאית ומוסמכת לעשות רק אותן פעולות שהחוק הסמיך אותה לעשותן.”

דפנה ברק-ארז, **משפט מינהלי** (ההוצאה לאור של לשכת עורכי הדין) כרך א' עמ' 97.

התוכנית איננה מופקדת על פי נוהל מבא"ת:

52. לבסוף יוטענו המתנגדים, כי התוכנית הנדונה איננה ערוכה על פי נוהל מבא"ת ועל כן יש להורות על עריכתה מחדש בהתאם לנוהל. נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתוכנית) הינו נוהל מחייב להגשת תוכניות מקומיות ומפורטות.

לסיכום, ביטול הפקדת התוכנית המפורטת דגן מתבקש בכדי למנוע פגיעה בטובת ואינטרס הציבור בעקרונות השקיפות ושיתוף הציבור ובעקרונות שלטון החוק. ביטול ההפקדה אף מתבקשת בכדי למנוע פגיעה בבעלי העניין ולהבטיח קיום זכויותיהם המהותיות על פי חוק.

ענאיה בנא-ג'ירייס

מתכנתת ערים ואזורים

סוהאד בשארה

עורכת דין