



## בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים

עע"מ 1044/21

לפני: כבוד הנשיאה א' חיות  
כבוד השופטת ע' ברון  
כבוד השופט ע' גרוסקופף

המערער: עווד אבו פרג'

נגד

המשיבים: 1. ועדת המשנה להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה – חיפה  
2. יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – חיפה  
3. מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה  
4. המועצה המקומית עארה-ערערה  
5. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – עירון

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים מיום 17.1.2021 בעת"מ 20858-10-20 שניתן על ידי כב' השופט מ' דניאל

תאריך הישיבה: ו' באב התשפ"א (15.7.2021)

בשם המערער: עו"ד סאלח אבו-חוסין

בשם המשיבים 1-3: עו"ד תהילה רוט

בשם המשיבה 4: אין התייצבות

בשם המשיבה 5: פטורה מהתייצבות

### פסק-דין

הנשיאה א' חיות:

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים (השופט מ' דניאל) בעת"מ 20858-10-20 מיום 17.1.2021, בגדרו נדחתה עתירת המערער נגד החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון

ובניה בחיפה (להלן: הוועדה המחוזית), הנוגעת להתנגדות שהגיש המערער באשר לייעודם של מקרקעין שבבעלותו.

רקע והליכים קודמים

1. המערער הוא בעלים של מקרקעין הידועים כחלקה 22 גוש 12171 ביישוב ערעה (להלן: המקרקעין). ביום 6.10.2019 פורסמה להפקדה תכנית מתאר כוללנית מס' 354-0207621 (להלן: תכנית המתאר), שעניינה בהקמת תשתית תכנונית מקיפה ליישובי המועצה המקומית ערה-ערעה. ביום 11.12.2019 הגיש המערער לוועדה המחוזית את התנגדותו לתכנית המתאר ובמסגרתה ביקש לשנות את ייעוד המקרקעין שבבעלותו מייעוד חקלאי לייעוד למגורים.

2. במהלך החודשים יוני-יולי 2020 קיימה הוועדה המחוזית מספר דיונים בהתנגדויות לתכנית וביום 2.9.2020 פרסמה את החלטותיה בעניין זה וקבעה כי אישור תכנית המתאר יותנה בתיקון תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה (להלן: תיקון תמ"מ 6), במסגרתו תידרש המועצה הארצית לתכנון ובניה להגדיל את שטחי הפיתוח המותרים ביישובים ערה וערעה, כך שיתאימו להיקף שטחי הפיתוח שנקבעו בתכנית המתאר. כמו כן הוחלט לדחות את התנגדות המערער מן הטעם כי שטחו "נמצא מחוץ למרקם העירוני לפי תמ"א 35/1", וכך נוכח ערכה הסביבתי של החלקה החקלאית שבבעלותו, המצויה על מורדות נחל שרייה ובסמיכות למסדרון האקולוגי הקיים באזור. בנסיבות אלו, סברה הוועדה המחוזית כי יש לשמור על הייעוד החקלאי של המקרקעין על מנת להבטיח את קיומו של השטח הפתוח במקום.

3. בעקבות החלטה זו, פנה המערער למשיב 2, יו"ר הוועדה המחוזית, בבקשה ליתן לו רשות לערור בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה על דחיית התנגדותו, מכוח סעיף 110(א)(2)(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. בקשה זו נדחתה על ידי יו"ר הוועדה המחוזית ביום 19.10.2020.

4. בעקבות כך הוגשה העתירה מושא הערעור דנן לבית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה. בעתירתו טען המערער כי החלטת הוועדה המחוזית לדחות את התנגדותו התבססה על נתונים עובדתיים שגויים, וכי החלטת הוועדה המחוזית לוקה באפליה, משום שהתנגדויות דומות שהגישו שכניו במקרקעין סמוכים התקבלו. לפיכך, ביקש המערער לבטל את החלטת הוועדה המחוזית ולהורות על שינוי ייעוד המקרקעין מייעוד חקלאי

לייעוד למגורים. לחלופין, נתבקש בית המשפט להורות ליו"ר הוועדה המחוזית לדון מחדש בבקשתו למתן רשות ערר בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה.

5. ביום 17.1.2021 דחה בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה (השופט מ' דניאל) את עתירת המערער. בפתח הדברים ציין בית המשפט כי ככלל, בית המשפט לעניינים מנהליים אינו מתערב בהחלטות מקצועיות של גופי התכנון והבנייה, אלא במשורה ובמקרים חריגים שהמקרה דנן, כך נקבע, אינו נמנה עמם. בית המשפט קמא קבע כי בניגוד לטענת המערער, החלטת הוועדה המחוזית נסמכה על עובדות נכונות, הן באשר למרחק של המקרקעין מערוץ נחל שרייה והן באשר לסמיכותו למסדרון האקולוגי באזור. בית המשפט הוסיף וציין כי השגותיו של המערער מופנות נגד הפעלת שיקול הדעת התכנוני, ובהתאם להלכה הנוהגת בית המשפט לא יתערב בהחלטות רשויות התכנון המבוססות על שיקולים תכנוניים מובהקים, כל עוד לא נפל בהן פגם חוקי. בית המשפט קבע כי החלטת הוועדה המחוזית היא החלטה תכנונית-מקצועית מובהקת, מנומקת ומפורטת כדבעי, שהתקבלה לאחר הליך סדור ועל כן לא מצא מקום להתערב בה. כמו כן, בית המשפט קמא דחה את טענת המערער בדבר פגם של אפליה פסולה בהחלטת הוועדה המחוזית בדחותה את התנגדותו. בהקשר זה נקבע כי קיים שוני מהותי בין התנגדותו של המערער ובין התנגדויות שהגישו בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ועל כן, אין המערער יכול להיבנות מהחלטות הוועדה בעניינם.

לבסוף, בית המשפט דן בהשגותיו של המערער על החלטת יו"ר הוועדה המחוזית לדחות את בקשתו למתן רשות ערר. בית המשפט ציין בהקשר זה כי תנאי למתן רשות ערר, כפי שהובהר בפסיקה, הוא כי העניין נושא הערר הינו בעל השלכות רוחב ציבוריות, בשל אופיו העקרוני, בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת, או בשל היותו נתון במחלוקת ציבורית קשה. המקרה דנן, כך נקבע, אינו נמנה עם מקרים אלה, שכן אין מדובר בהתנגדות בעלת השלכות רוחב או כזו הנושאת אופי עקרוני המצדיק מתן רשות ערר למועצה הארצית לתכנון ובניה. סיכומו של דבר, בקובעו כי לא נפל פגם בהחלטות מוסדות התכנון נושא העתירה, דחה בית המשפט המחוזי את עתירת המערער וחייבו בהוצאות המשיבים 1-3 בסך 10,000 ש"ח.

טענות הצדדים בערעור

6. בערעור שלפנינו טוען המערער כי בית המשפט קמא שגה בקובעו שלא נפל כל פגם בהחלטת הוועדה המחוזית הדוחה את התנגדותו לתכנית. המערער שב על טענותיו לפיהן החלטת הוועדה המחוזית נסמכה על אדנים עובדתיים שגויים ביחס למקרקעין שבבעלותו. בהקשר זה נטען כי בית המשפט קמא לא העניק משקל ראוי לחוות דעת

המהנדס שהונחה בפניו ולעמדות המועצה המקומית עארה-ערערה והוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון התומכות, לשיטתו, בעמדתו. בנוסף טוען המערער כי בית המשפט קמא התעלם מכך שראוי היה להכריע בהתנגדותו רק לאחר השלמת תיקון תמ"מ 6, שעניינו בהרחבת אזורי הפיתוח של המועצה המקומית עארה-ערערה. המערער מוסיף וטוען כי בית המשפט אף שגה בקביעתו כי לא הוכח שהמערער הופלה בעצם קבלת התנגדויות אחרות, הנוגעות לשטחים הסמוכים למקרקעין שבבעלותו. כמו כן, המערער טוען כי שגה בית המשפט קמא משלא התערב בהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית בעניין בקשתו למתן רשות ערר.

לפיכך מבקש המערער לבטל את פסק דינו של בית המשפט קמא ולהורות על קבלת התנגדותו ועל שינוי ייעוד המקרקעין שבבעלותו מייעוד חקלאי לייעוד למגורים. לחלופין, מבקש המערער לאפשר לו להופיע בפני ועדת הערר של המועצה הארצית על מנת למצות את זכויותיו בפניה.

7. המשיבים 1-3 (להלן: המשיבים) סבורים מנגד כי דין הערעור להידחות בהיעדר עילה להתערבות בפסק דינו של בית המשפט המחוזי ובהחלטות מוסדות התכנון. המשיבים טוענים כי עתירת המערער הייתה עתירה מוקדמת, שכן ההליכים התכנוניים בעניינה של תכנית המתאר, העומדת במוקד הערעור דנן, טרם הסתיימו והתכנית טרם אושרה באופן סופי. לגופו של עניין, המשיבים שבים וטוענים כי החלטת הוועדה המחוזית בדבר דחיית התנגדות המערער היא החלטה סבירה המבוססת על טעמים מקצועיים מובהקים, ומשכך לא קמה עילה להתערבות בה. המקרקעין שבבעלות המערער, כך טוענים המשיבים, מצויים בשטח בעל חשיבות סביבתית בשל קרבתו למסדרון אקולוגי ולתוואי נחל שרייה, ומתוקף היותו "ריאה ירוקה" כחלק מרצף של שטחים פתוחים ירוקים. זאת, באופן המחייב לשמור על התוואי הטבעי של נחל שרייה ועל איכויותיו הנופיות והמצדיק את דחיית הבקשה לשינוי ייעוד המקרקעין שבבעלות המערער. כמו כן, המשיבים סבורים כי טענת המערער בדבר קיומה של אפליה פסולה דינה להידחות, וזאת בהתבסס על נימוקיו של בית המשפט קמא.

אשר להשגות המערער נגד החלטת יו"ר הוועדה המחוזית לדחות את בקשתו למתן רשות ערר, נטען כי עסקינן בהחלטה פרטנית בהתנגדות המערער שעניינה שינוי ייעודו של שטח קונקרטי המצוי בסמיכות למסדרון אקולוגי. החלטת הוועדה המחוזית, כך נטען, נטועה אפוא כל כולה בנסיבות הפרטניות של העניין, אין לה השלכות רוחב ועל כן, אינה מצדיקה הענקת רשות ערר.

8. להשלמת התמונה, יצוין כי ביום 30.3.2021 נדחתה בקשת המערער למתן צו ביניים להורות למשיב 3, מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבנייה, להימנע מהריסת מבנה שהקים המבקש במקרקעין עד להכרעה בערעור.

דיון והכרעה

9. לאחר שעיינו בחומר שלפנינו ולאחר ששמענו את טיעוני הצדדים במהלך הדיון מיום 15.7.2021, מצאנו כי אין מקום להתערב בפסק דינו המנומק של בית המשפט קמא.

כלל נקוט הוא כי בית המשפט אינו שם עצמו בנעליהן של רשויות התכנון ואין הוא ממיר את שיקול דעתן בשיקול דעתו שלו. התערבותו של בית המשפט בהחלטות רשויות התכנון נעשית במשורה בהתקיים עילות מובהקות המצדיקות התערבות על פי כללי המשפט המנהלי (עע"מ 2418/05 מילגרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז ירושלים, פסקה 9 (24.11.2005); בג"ץ 4375/19 מועצה אזורית מטה יהודה נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה, פסקה 26 (18.5.2020)). במקרה דנן, בית המשפט קמא בחן את המסמכים והראיות שהונחו לפניו ומצא כי לא נפל כל פגם בהחלטת הוועדה המחוזית או בהחלטתו של יו"ר הוועדה, המקים עילה להתערבות שיפוטית בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. מסקנה משפטית זו נתמכת בממצאים העובדתיים שנקבעו על ידי בית המשפט המחוזי ופסק הדין אינו מגלה טעות שבחוק.

לנוכח האמור, אנו דוחים את הערעור ומאמצים את פסק דינו של בית המשפט המחוזי על נימוקיו מכוח סמכותנו לפי תקנה 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 ותקנה 34 לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א-2000.

10. סוף דבר: הערעור נדחה. בשים לב לתשומות שהושקעו בהליך דנן (הגשת סיכומים והתייצבות לדיון), המערער יישא בהוצאות המשיבים 1-3 בסך 30,000 ש"ח.

ה נ ש י א ה

השופטת ע' ברון:

אני מסכימה.

שופטת

השופט ע' גרוסקופף:

אני מסכים.

שופט

הוחלט כאמור בפסק דינה של הנשיאה א' חיות.

ניתן היום, כ"ג באב התשפ"א (1.8.2021).

שופט

שופטת

הנשיאה