



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

עת"מ 8506-11-20 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

בפני כבוד ס. הנשיא, השופט אשר קולה

העותרת י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד ר. חנני

נגד

המשיבים 1. ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון  
ע"י פרקליטות מחוז צפון

2. ועדת ערר מקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי  
ע"י ב"כ עוה"ד ע. באור-פרל

3. עמירה ישפה  
ע"י ב"כ עוה"ד מ. מויס

### פסק דין

1

2

3

4 1. העותרת הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "המשיבה 2") בקשה למתן היתר  
5 לתוספת בניה במקרקעין בכפר תבור (כפי שיוגדרו להלן).

6

7 המשיבה 2 נתנה היתר בתנאים מסוימים, וזאת חרף התנגדות המשיבה 3 (ואחרים).  
8 הוגש ערר למשיבה 1, אשר קיבלה את הערר וביטלה את ההיתר שניתן על ידי המשיבה 2.

9

10 על כך נסובה העתירה שלפניי.

11

12 הצדדים

13

14 2. העותרת, הינה הבעלים הרשום על הזכויות במקרקעין בגוש 17032 חלקה 130 בכפר תבור  
15 (להלן: "המקרקעין").

16

17 3. המשיבה 1 הינה ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה במחוז צפון.

18

19 4. המשיבה 2, הינה כאמור הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

- 1  
2 5. המשיבה 3, הגברת עמירה ישפה, הינה מי שהגישה התנגדות להיתר המבוקש, ואף הגישה  
3 ערר למשיבה 1.  
4

### ההליכים עד כה

- 5  
6  
7 6. העותרת הגישה בקשה להיתר בנייה במסגרת בקשה 72019054, לתוספת בנייה של  
8 3,025 מ"ר במקרקעין ששטחם הכולל הינו 12,761 מ"ר, וזאת לשם הקמת בניין מסחרי.  
9  
10 7. המשיבה 3, ובדיעבד הסתבר, כי גם מתנגדת נוספת, בשם גילה להב, הגישו התנגדות  
11 לבקשה. המשיבה 3, כך בהתנגדותה שבכתב טענה, כי אין בחלקה 130 (מושא התוכנית)  
12 תכנית להפקעה לצורכי ציבור, ומשום כך חוששת המשיבה 3, כי אם בעתיד היא תגיש  
13 בקשה לשינוי ייעוד בחלקתה שלה (חלקה 124), אזי היא תיאלץ לשאת בשיעור הפקעה גבוה  
14 יותר.  
15 יוער, במאמר מוסגר, כי אלו היו גם נימוקיה של המתנגדת הנוספת.  
16  
17 8. במועד הדיון בהתנגדויות, העלתה המשיבה 3, טענה נוספת וחדשה, ולפיה, לא ניתן לאשר  
18 בקשה להקמת מרכז מסחרי מאחר ובהתאם לתוכנית המאושרת החלה על המקרקעין (ועל  
19 כך להלן) התכלית העיקרית הינה שירותי תיירות.  
20  
21 9. נוכח הטענות החדשות, החליטה המשיבה 2 להשהות את מתן החלטתה עד לאחר בחינת  
22 התאמת השימושים המבוקשים לתוכנית המאושרת.  
23  
24 10. ביום 22.1.20 התקיים דיון חוזר בבקשה למתן היתר. סופו של דבר החליטה המשיבה 2  
25 כדלהלן :  
26  
27 "1. מעיון בתקנות התכנית ג/8846 וכעולה מתשריט התכנית שהינו חלק בלתי נפרד ממנה  
28 וכולל בתוכו בניין עקרוני, ניתן להתיר שימוש למסחר במסגרת התכליות המותרות ביעוד  
29 של "מרכז אירועים תיירות ושירותי דרך"  
30 בטבלת הזכויות המעוגנות בסעיף 13 לתכנית, אין כל הוראה או מגבלה ביחס להיקף  
31 המסחר המותר מסך כל השטח ביעוד זה. התכנון המוצע למרכז מסחרי הינו סביר בהיקפו  
32 ולא פגע בתכליות הנוספות שמומשו.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

2. הועדה סבורה כי ההקלה בגובה המקסימלי מ-8 מ' ל-11.8 מ' (למעט עליית גג בגובה 15 מ' נקודתית) ובשים לב לכך שמדובר בשתי קומות מסחריות, מוצדקת תכנונית, ומאפיינת מרכזים מסחריים דומים וכן אינה חורגת מהגובה המקסימלי המותר במגרש...".
11. על החלטה זו הוגש כאמור לעיל ערר, שלאחר דיון בו (יפורט להלן) הוחלט לבטל את החלטת המשיבה 2.
12. להלן אפרט את החלטת המשיבה 1 ונימוקיה, ואולם טרם שאעשה זאת ושעה שהבסיס להחלטת המשיבה 1, כמו גם הבסיס למחלוקת שבין הצדדים נעוץ בהוראת התוכנית החלה, אדרש לתוכנית זו.

### התוכנית החלה

13. אין מחלוקת, כי התוכנית החלה במקרקעין הינה תוכנית מפורטת מס' ג/8846 שהינה שינוי לתוכנית ג/ 4748 מתאר כפר תבור יעוד שטח למרכז אירועים ושירותי דרך (לעיל ולהלן: "התוכנית" –נספח ב' לעתירה).
14. מטרת התוכנית כך בסעיף 5 לה, הינה כדלהלן: "מטרת התוכנית היא ייעוד שטח למרכז אירועים, תיירות ושירותי דרך בעלי אופי של אירוח כפרי בכל השימושים הכלולים בו והמתמזג עם הנוף הכפרי חקלאי של הסביבה".
15. השימושים המותרים הוגדרו בסעיף 12 לתוכנית: "השימושים המותרים בכל אזור: במרכז אירועים תיירות ושירותי דרך: תחנת תדלוק ופנצריה, סככה לטרקטורונים, איכסון באופי אירוח כפרי, מסעדה, מסחר, אולם אירועים, חצר אירועים, אורווה, מחסנים, פאב, מנג', בית בד, חניה (תחנת התדלוק תהיה מסוג ב')."
16. לתוכנית צורף נספח של תוכנית בינוי עקרונית (להלן: "נספח הבינוי"). עוד פורטו בתוכנית התנאים למתן היתר, כך בסעיף 13 לה, ומתן גמישות לוועדה המקומית (המשיבה 2) לאישור תוכנית בינוי מפורטת השונה מהתוכנית (סעיף 14 שם)



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

### החלטת המשיבה 1

17. כאמור לעיל, המשיבה 1, לאחר שערכה סיור במקרקעין החליטה לקבל את הערר של המשיבה 3, ואלו הם עיקר נימוקיה :

- א. מסמכי התוכנית הם הוראות התוכנית לרבות נספח הבינוי העקרוני (סעיף 2 לתוכנית).
- ב. לעמדת המשיבה 1, במהלך הסיור שנערך בשטח עובר להחלטה (וכך גם בבקשה להיתר) לא פורטו השימושים המסחריים המבוקשים.
- ג. מהוראות התוכנית ונספח הבינוי עולה בבירור, כי התוכנית אינה מאפשרת הקמת מבנה מסחרי של 3 קומות.
- ד. לטענתה של המשיבה 3, כל שהותר הוא "שימוש מסחרי נקודתי" בשטח הכולל של 450 מ"ר כך בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. על כל השימושים המותרים לשאת אופי של אירוח כפרי המתמזג עם הנוף הכפרי חקלאי של הסביבה, והקמת מרכז מסחרי, אינה בעלת אופי כפרי ואף אינה מתמזגת עם הנוף הכפרי.
- ו. בהתאם לתוכנית שהגישה העותרת אין כוונה לבנות אולם אירועים ומשכך לא ניתן לאשר שימוש מסחרי כללי בשטח שיועד לאולם אירועים.
- ז. התכנית המתקבלת חורגת מהתכנית המותרת בסך 30%.
- ח. לא ניתן לאשר מבנה של שלש קומות, על הבנוי להיות על פי התוכנית, בינוי של קומה אחת.

### טענות הצדדים – כללי

18. הצדדים כולם טענו באריכות יתר והפנו בעיקר להליכים הנוהגים לעניין היקף התערבות בתי המשפט לעניינים מנהליים בשיקול דעתה של ועדת התכנון ולכללים הנוהגים בפרשנותה של תוכנית, המהווה מעין חיקוק, כך שכללי הפרשנות הנוהגים בדבר חיקוק, תקפים גם לפרשנותה של התוכנית.
19. משני צידי המתרגם באה התייחסות להלכת אדרי-אל (ע"מ 7926/06 אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל - עליון) כאשר כל צד מוצא בהלכה זו חיזוק לעמדתו שלו.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני:

20. אדרש אפוא להלן בתמצית לעיקרי טענות הצדדים .

2

3

4

### טענות העותרת

21. שגתה המשיבה 1 עת שקבעה, כי מדובר בבקשה להיתר בנייה שאושר למבנה בן 3 קומות, לעמדת העותרת מדובר במבנה של שתי קומות בלבד, שחלק קטן הימנו הוקצה לצורך הקמת שירותים ציבוריים.

8

22. טענת המשיבה 1, עת קבעה שהתוכנית מאפשרת הקמת מבנה על קומה אחת בלבד שכן למשיבה 2, הוקנתה במסגרת סעיף 14 לתוכנית, גמישות ביישום נספח הבינוי, והוועדה המקומית הפעילה כדין סמכותה לעניין זה.

12

העותרת מפנה, כך בעתירתה וכך בסיכומיה לעובדה, כי במקרקעין מושא התוכנית הוקמו בעבר מבנים בעלי שתי קומות.

15

23. בכל מקרה טוענת העותרת, כי המשיבה 3, כלל וכלל לא התנגדה לתוספת של קומה שלישית.

17

24. טיעונה המרכזי של העותרת מתמקד בפרשנותה השגויה, כך לטעמה של העותרת, של המשיבה 1, את הוראות התוכנית.

20

לטענתה של העותרת, התוכנית התירה במפורש "מסחר", כך בסעיף 12 לה, ולא נמצאת בהוראות התוכנית, הוראה הקובעת, כי על המסחר להיות משולב או טפל למטרה העיקרית שהינה מרכז אירועים, תיירות ושירותי דרך.

24

לטענתה של העותרת, האמור בסעיף 12.1 לתוכנית הינו ברור ומפורש וניתן בהתאם להוראות התוכנית ומטרתה להקים מבנה אחד הכולל שימוש בכל אחד מן השימושים המותרים. לטעמה של העותרת, שעה שהותר במפורש "מסחר" כשימוש מותר, אין לראותו כשימוש טפל, אלא כשימוש עיקרי, בפני עצמו, וכלשונה של העותרת אין לראות "את האחד כמורם מהעם" והשני טפל וזניח לו.

29

25. בהתייחסותה להלכת אדרי-אל, טוענת העותרת, כי אין הראייה דומה לנדון ומכל מקום דווקא מפרשת אדרי-אל ניתן ללמוד, כך לשיטת העותרת "שכל שלא הותר באופן מפורש על פי התוכנית אסור", ומכאן, כך לטענת העותרת שמה שהותר - ומסחר בכלל זה - הותר.

33



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני:

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33
26. אשר להפניה לנספח הבינוי, טוענת העותרת כי מדובר בתוכנית בינוי רעיונית שהרי שטח של 1,467 מ"ר לבנייה, כלל לא הוכלל בתוכנית הזו, ואך ברור הוא שמותר לעותרת לבנות גם בשטח זה.
27. נוסף וכאמור, כך לטענת העותרת, בסמכותה של המשיבה 2, לשנות את תוכנית הבינוי הרעיונית, כך כקבוע בסעיף 14 לתוכנית וכך אירע בפועל בעבר עת נבנו על סמך היתרי בנייה מלון, מסעדה, תחנת דלק ועוד, במיקום שונה לחלוטין מזה שנקבע בתוכנית.
28. טענת המשיבה 1 שעל הבנייה כולה להיות בעלת אופי כפרי ומתמזג עם האופי הכפרי, אינה נכונה לגופה, וחסרת נימוק, מהו אותו אופי כפרי.
- לטענת העותרת, אופי כפרי לא הוגדר וממילא עניין זה נתון לפרשנותה של המשיבה מס' 2 ולקבלת עמדתה של המועצה המקומית כפר תבור, כך בהתאם לסעיף 14 לתוכנית.
29. זאת ועוד, ושוב תוך כדי הפנייה לסעיף 12.1 לתוכנית, הרי שהדרישה לאופי כפרי, נכתבה שם אך ורק לגבי אכסון ולא לגבי השימושים האחרים.
30. עוד לעניין זה טוענת העותרת, כי שומה על ועדת התכנון לשקול גם את התפתחות המצב התכנוני. לעניין זה מרחיקה העותרת עדותה עד לברק בן אבינועם, דבורה הנביאה ועד להלכות קידוש החודש בימים עברו. בכל הכבוד לטיעונים מקוריים אלו, הרי שאקדים כבר עתה ואומר שלא אתייחס אליהם במסגרת החלטתי לגופה ועם העותרת הסליחה.
31. עוד טוענת העותרת כי שגתה המשיבה 1, עת קבעה שיש בהיתר המוצע משום חריגה מהתכסית המותרת בשיעור של 30%, שכן שטח המקרקעין הינו כ - 12,700 מ"ר ומשכך התכסית המותרת הינה כ-3,820 מ"ר ואילו שטח הבנייה המבוקש מסתכם לסך של 3,500 מ"ר ומשכך אין חריגה מהתכסית המותרת.
32. טענתה האחרונה של העותרת (ולמעשה הראשונה בסדר סיכומיה) נוגעת לכך שהמשיבה 3, התנגדה אך ורק בנימוק אחד של העדר תוכנית להפקעה בחלקת העותרת, ורק בשלב מאוחר יותר, העלתה טענה כנגד ההיתר לגופו, ומשכך במהלך הדיון בעל פה בערר, הופתעה העותרת מטענות חדשות אשר לא הועלו קודם לכן על ידי המשיבה 3.



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

עת"מ 8506-11-20 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

### טענות המשיבה 2

- 1
- 2
- 3 33. הגם שהסדר הנכון הוא סקירת טענותיה של המשיבה 1 תחילה, בכל זאת, אפתח בטענות
- 4 המשיבה 2 וזאת על שום שלמעשה מצטרפת היא למלוא טענותיה של העותרת וטוענת כבר
- 5 בפתח סיכומיה, שעל ביהמ"ש לאמץ את פרשנותה שלה לתוכנית ולאמץ את החלטתה, על
- 6 אף שלא הוגשה עתירה עצמאית על ידה.
- 7
- 8 34. עוד יצוין, כי מאחר והמשיבה 2 מצטרפת לעמדת העותרת וטענותיה, הרי שאדרש להלן
- 9 לטענות משיבה זו ככל שיש בהן תוספת טעם או הנמקה, לטיעוניה של העותרת.
- 10
- 11 35. לעמדת המשיבה 2, מדובר בזכור בשטח כולל של 12,761 מ"ר שמתוכו ניתן לאשר לבנייה
- 12 50% לאמור, 6,380 מ"ר. חרף זאת בנספח הבינוי העקרוני יש התייחסות לשטח של 4,193
- 13 מ"ר בלבד. משכך אפוא, נותר עוד שטח בהיקף של 1,467 מ"ר שלא נכלל בטבלת השימושים.
- 14
- 15 36. ב"כ המשיבה 2, מפנה אף היא לכך שתוכנית היא בגדר חיקוק ובית המשפט הוא הפרשן
- 16 המוסמך לה.
- 17
- 18 37. עוד מפנה היא לכלל נוסף, כך לטעמה, ולפיו מתפקידו של בית המשפט להתחקות אחר
- 19 תכליתה של התוכנית ולהעניק לה פרשנות המגשימה את תכליתה.
- 20
- 21 38. עוד טוענת המשיבה 2, כי על בית המשפט להעדיף על דרך הכלל את פרשנות הוועדה
- 22 המקומית, וכי יש להעדיף את הפרשנות המצמצמת בפגיעה בקניינו של הפרט, כל עוד זו לא
- 23 סותרת את האינטרס הציבורי.
- 24
- 25 39. המשיבה 2, מדגישה אף היא, כי אין אבחנה בין שימוש עיקרי לשימוש טפל ואין צורך שכל
- 26 השימושים יחסו תחת ההגדרה "אירוח כפרי".
- 27
- 28 40. עוד לעמדת המשיבה 2, השימוש הכלול בבקשה אינו חורג מהאופי הכפרי או פוגע בצביון
- 29 האזור, ונספח הבינוי העקרוני, משנת 1998, מתייחס לשימושים שכבר אינם רלוונטיים כיום,
- 30 כגון "אורווה" ו"מנז".
- 31
- 32 41. לסיכום טענה המשיבה 2, כי פרשנותה אינה חורגת ממתחם הסבירות ומתיישבת עם לשון
- 33 התוכנית, הוראותיה, שקלול הנסיבות העדכניות ועמדת ראש המועצה המקומית כפר תבור.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

### טענות המשיבה 1

42. נקודת המוצא, כך לעמדת המשיבה 1, היא לשון התוכנית.

לטעמה של משיבה זו, לשון התוכנית כך בסעיף 5 לה, הינה ברורה וחד משמעית לאמור :

- יעוד שטח למרכז אירועים ושירותי דרך.
- לכל השימושים צריך להיות אופי כפרי.
- על המרכז אשר ייבנה בשטח להתמזג עם הנוף הכפרי חקלאי של הסביבה.

43. לטעמה של משיבה זו, סעיף 5 לתוכנית קודם הן במיקומו והן בחשיבותו, לסעיף 12, ומשכך כלל השימושים המפורטים בסעיף 12, כפופים להוראות סעיף 5 לתוכנית לאמור, על כולם להיות בעלי אופי כפרי.

44. גם משיבה זו נסמכת על הלכת "אדרי-אל" ועל כך להלן.

45. המשיבה 1, ערה לאמור בסעיף 14 לתוכנית בדבר הגמישות המותרת, ואולם שינויים וגמישות אפשריים אך ורק מקום בו אלו אינם עומדים בסתירה לעקרונות הקבועים בייעוד התוכנית.

46. עוד בעניין זה טוענת המשיבה 1, כי ניתן ליתן היתר הסוטה מהוראות הבינוי העקרוני, ובשלושה תנאים מצטברים וכדלהלן :

**"א. על התכנית להיות מפורטת.**

**ב. על התוכנית לשמור על כל הנחיות פרק 13.**

**ג. תתקבל הסכמת המועצה המקומית לתכנית."**

47. לטענת המשיבה 1, העותרת כמו גם המשיבה 2 לא עמדה בתנאים אלו. לטעמה של המשיבה 1, הסכמתה של המועצה המקומית אשר ניתנה כנדרש במקרה זה, הינה רק אחד מן התנאים הנדרשים, ואין בהסכמה זו כדי לאפשר מתן היתר לתוכנית מפורטת, אשר אינה תואמת לעקרונות התוכנית.





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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני:

48. גם אם בטבלת הבינוי בנספח הבינוי העקרוני יש התייחסות רק לחלק מהשטח וקיימת יתרת שטח שלא יוחדה לשימוש מסוים, הרי שניתן לנצל שטח זה ואולם אך ורק לשימושים המותרים בתוכנית.

49. עוד לטענתה, ובניגוד לטענת העותרת, המשיבה 1, לא חרגה מסמכותה עת פירשה את התוכנית ואת הגמישות אותה היא מאפשרת. המשיבה 1 הינה גוף מקצועי המפעיל ביקורת מקצועית על ועדת התכנון.

50. אשר לטענה כי חלק מטיעוני המשיבה 3 התגלו במועד מאוחר, הרי שעה שהמשיבה 2 דנה בהם, ברי כי גם ועדת הערר, מוסמכת הייתה לדון בהם.

51. עוד טוענת המשיבה 1, כי אך ברור הוא מהוראות התוכנית, כי כל מה שיבנה צריך שיהיה בעל "אופי כפרי". אכן מדובר במינוח כללי ועקרוני, שאינו מוגדר, ואולם הקביעה התכנונית מהו אופי האזור ומהו אופי הבינוי התואם לו, מסורה לסמכות מוסדות התכנון השונים וביניהם גם למשיבה 1.

52. כך או כך, לטעמה של המשיבה 1, הקמת מבנה מסחרי בגובה של 15 מטר, גם אם זה יוגדר כמבנה בעל שתי קומות, הינו בניגוד מוחלט לכל אופי כפרי שהוא ואינו תואם לייעוד השטח, מה גם שהשימושים המסחריים אשר יותרו במסגרתו כלל אינם ידועים.

53. אשר לטענה, כי הוועדה המקומית מוסמכת הייתה ליתן הקלה, טוענת המשיבה 1, כי מדובר בסטייה ניכרת מתוכנית לפיכך ההקלה שניתנה, הינה בניגוד לסעיף 151 לחוק התכנון והבנייה.

54. לעמדת המשיבה 1, השאלה העומדת לדיון הינה שאלה מקצועית תכנונית מובהקת ולא שאלה פרשנית משפטית, ומשכך הכלל הוא שבית המשפט אינו מחליף שיקול דעתו בשיקול דעתה של הרשות המקצועית המוסמכת.

### טענות המשיבה 3

55. המשיבה 3, מצטרפת לנימוקים של המשיבה 1 ותומכת בפרשנות המשיבה 1. לפיכך אפוא, גם בעניינה, אציין רק את טענותיה של משיבה 3, ככל שיש בכך משום חידוש ותוספת לטענות המשיבה 1.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

- 1
- 2 56. לטענת המשיבה 3, פרשנות המשיבה 1 לתוכנית, הינה פרשנות סבירה שמתיישבת עם מטרתה
- 3 ותכליתה של התוכנית ואין בה פגם המצדיק התערבותו של בית המשפט.
- 4
- 5 57. טענת העותרת ולפיה יש לבכר את פרשנות הוועדה המקומית על פני זו של ועדת הערר, הינה
- 6 טענה תמוהה ומשולה לטענה ולפיה יש לבכר פרשנותו של בית משפט שלום באזור מסוים
- 7 שבו מצוי הסכסוך על פני פרשנותה של ערכאת הערעור.
- 8
- 9 58. לגופם של דברים, כך לטענת המשיבה 3, התוכנית אינה מאפשרת הקמת מבנה מסחרי בגובה
- 10 של 3 קומות, אשר השימושים המסחריים שיותרו במסגרתו אינם ידועים ויש בו כדי לשנות
- 11 את האופי הכפרי של המקום.
- 12
- 13 59. עוד טוענת המשיבה 3, כי בהתאם להלכה הפסוקה, ועדת הערר כגוף תכנוני מוסמכת להיכנס
- 14 בנעלי הוועדה המקומית ולקבל כל החלטה במקומה ועוד מוסמכת היא לקבל ביקורת
- 15 מנהלית על החלטותיה של הוועדה המקומית.
- 16
- 17 לעניין זה הפנתה המשיבה 3 לפסיקה, שלהלן אדרש לה, במידת הצורך.
- 18
- 19 60. אשר לתכסית המותרת כמו גם לאחוזי הבנייה המותרים, ערך ב"כ המשיבה 3, חישובים
- 20 שונים, שלמרבה הצער, אינם ברורים לי, ומהם עולה, כך לשיטתו, ששטח הבניה המוצע על
- 21 ידי העותרת, עולה על אחוזי התכסית המותרת.
- 22
- 23 61. המשיבה 3 אינה מסכימה עם טענת העותרת בדבר בחינת המבנים הקיימים והיתר הבנייה
- 24 שניתן להם, שכן לפנינו אך ורק בקשת העותרת, ולא בקשות היתר שהוגשו בעבר.
- 25
- 26 לעניין זה מוסיפה המשיבה 3 וטוענת, כי ככל שטענת העותרת הינה לאפליה, הרי שדינה
- 27 להידחות, שכן אין בעובדה שבעבר ניתנו, ככל שניתנו, היתרים שלא כדין להצדיק מתן היתר
- 28 שלא כדין גם בעתיד.
- 29
- 30 62. אשר לטענה כאילו, כביכול, המשיבה 3 לא העלתה טענותיה בהתנגדויות מטעמה, משיבה
- 31 ב"כ המשיבה 3, כי צדקה ועדת הערר בנימוקיה, שאינה יכולה לאטום אוזניה מלדון בטענות
- 32 תכנוניות ראויות ובכל מקרה לעותרת לא נגרם עיוות דין, שכן ניתנה לה ההזדמנות לעלות
- 33 טענותיה.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

### דיון והכרעה

63. לאחר שנתתי דעתי לטיעוניהם המפורטים של הצדדים, נחה דעתי, כי דין העתירה באופן עקרוני להתקבל ואולם על העותרת להגיש תכנית בינוי מפורטת חדשה למשיבה 2, שבה תפרט את השימושים המסחריים אשר בדעתה להשתמש בהם במבנה שיוקם.

64. אקדים עוד ואקבע כבר עתה ולהלן אנמק זאת, כי צודקת המשיבה 2 וצודקת העותרת ש"האופי הכפרי" מתייחס במפורש לאכסון ולאזדווקא למסחר, כשם שצדקה המשיבה 2 עת סברה שמוקנית לה הגמישות, כמפורט בסעיף 14 לתוכנית לאשר תוכנית בינוי מפורטת השונה מתוכנית הבינוי העקרונית.

65. עוד אקבע ואף זאת כבר עתה, כי מדובר במבנה בעל שתי קומות, אשר הוא לכשעצמו, כך למיטב הבנתי, אינו פוגע ב"אופי הכפרי" החל במקום והקלה לגובה של 11.8 מ' במרבית שטח המבנה ועוד שטח מצומצם של מעין עליית גג בגובה של 15 מ', אף היא אינה פוגעת באופי הכפרי הנדרש, ואינה מהווה סטייה ניכרת.

66. על האמור אוסיף, כי לא מצאתי שצודקת המשיבה 1, בטענתה כאילו, כביכול יש חריגה מהתכנית המותרת וגם על כך להלן.

67. אפתח בניתוח הלכת אדרי-אל, שב"כ הצדדים כולם הסתמכו עליה.

בעניין אדרי-אל דובר על תוכנית שהתירה "תעשייה" והמחלוקת בין הצדדים שם הייתה בשאלה האם "מסחר" יכול להיות כלול בתכלית "תעשייה". על כך הייתה התשובה ברורה, כי שעה שלא הוזכרה המילה מסחר, בתוכנית שם, ושעה שהפרשנות הסבירה של תעשייה אינה כוללת מסחר, הרי שברור הוא שלא ניתן היה ליתן היתר למבנה מסחרי.

בעניינינו, וכפי שטענה העותרת, הדברים שונים בתכלית, שהרי המילה "מסחר" נכתבה גם נכתבה, כך בסעיף השימושים המותרים, והשאלה שבמחלוקת היא האם מדובר בשימוש טפל, או עיקרי.

משכך, הלכת אדרי-אל לא תועיל לסוגיה שלפנינו.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני:

68. צודקים הצדדים כולם שנקודת המוצא בפרשנות תוכנית כמו בפרשנות כל דבר חקיקה אחר היא לשון התוכנית ולה יש ליתן את הפרשנות המקובלת והרגילה.

69. אולם ולטעמי, סעיף 5 לתוכנית לוקה באי בהירות מסוימת ומשכך עלינו לפרשו, לא רק מתוכו אלא גם בהסתמך על כלל הוראות התוכנית, על תכליתה ועל מטרתה.

יפים לעניין זה דברים עתיקים שלא נס ליחס שצוטטו בהלכת אדרי-אל וכדלהלן:

"אכן הסעיף לוקה בוסר בהירות מסוים מבחינת ניסוחו וניקודו אך כבר נפסק כי "מילותיו של החוק אינן מבצרים שיש לכבשם בעזרת מילונים, אלא עטיפה לרעיון חי, המשתנה על פי נסיבות הזמן והמקום, לשם הגשת מטרתו הבסיסית של החוק (ע"פ 787/79 מזרחי נ' מדינת ישראל, פ"ד לה (4) 421, 427 (1980))"

ועוד נכתב שם:

"בה במידה אין החיקוק מבצר שיש לכובשו בעזרת כללי הדקדוק. מלאכת הפרשנות בה אנו עוסקים כמשפטים מחייבת אותנו ליתן להוראות הכלולות במסמך המשפטי – ובענייננו תוכנית המתאר המהווה חיקוק – את אותו הפירוש המתיישב עם המשמעות ההגיונית והטבעית של האמור בה והמגשים באופן מיטבי ככל הניתן את המטרה שנועד המסמך להשיג"

70. עוד שומה עלינו לזכור, וכפי שטענה המשיבה 2, כי על הפרשן לבחור "בפרשנות המגשימה את תכלית הנורמה..." וראה לעניין זה ע"מ 4487/12 אביחי סטולרו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (9.10.13):

"...הלכה היא כי נקודת המוצא לקביעת משמעותה של הוראה בתוכנית היא לשונה. מבין שלל האפשרויות שהלשון סובלת, על הפרשן לבחור בזו המגשימה באופן מיטבי את תכלית הנורמה. התכלית של תוכנית מתאר היא המטרות, הערכים, המדיניות והפונקציות החברתיות שהתוכנית מבקשת להגישם כפי שהם נלמדים מהוראותיה, נספחיה, והקשרה התכנוני הכולל."



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני:

71. עוד אוסיף ואף זאת מהלכת אדרי-אל (וכפי שציטטה העותרת על ההדגשות שבציטוט):

"כוונתו הסובייקטיבית של המחוקק אין בה כדי להכריע את הכף באשר לפרשנות הנכונה שיש ליתן לאותו החיקוק וכבר נפסק פעמים הרבה כי עם חקיקתו ניתק החיקוק מהליכי החקיקה והופך ל: "חי הנושא את עצמו" המתפרש על פי תוכנו ולשונו שלו וכן על פי תכליתו שלעולם אינה קופאת על שמריה ואותה יש להתאים אל המציאות המשתנה ואל הסביבה הנורמטיבית שבה הוא מתקיים."

72. אחזור עתה לסעיף 5 לתוכנית ואצטט אותו שוב וכדלהלן-

"מטרת התכנית היא ייעוד שטח למרכז אירועים, תיירות ושירותי דרך בעלי אופי של אירוח כפרי בכל השימושים הכלולים בו והמתמזג עם הנוף הכפרי חקלאי של הסביבה"

אכן, מופיע בו הדיבר "בעלי אופי של אירוח כפרי", ומהו אופיו של זה? התוכנית שותקת.

וכיצד דרך משל, תוקם תחנת דלק בעלת אופי כפרי? ובמה תהיה שונה תחנת דלק זו מכלל תחנות הדלק בארץ?

ומהו אותו אולם אירועים שהינו בעל אופי כפרי? וכיצד נבדיל בינו לבין אולם אירועים בעיר השכנה?

ומדוע שלא ילמד הסתום מן המפורש? לאמור, בסעיף 12 בו נמנו השימושים המותרים, נמנו כל השימושים לרבות כאמור, תחנת דלק, אולם אירועים, פאב, בית בד (שוב תישאל השאלה פאב זה ובית בד זה, כיצד יבדל אופיים הכפרי מ"פאבים" ובתי בד אחרים?) ושם נכתב במפורש, **"אכסון באופי אירוח כפרי"** לאמור שאר השימושים לא בהכרח יהיו בעלי אופי כפרי.

ער אני לטענת המשיבה 1, ולפיה בסעיף 5 נכתב "בכל השימושים המותרים בו", אלא שאם כך הוא ואין בלתו, מדוע נזקק עורך התוכנית להדגיש בסעיף 12.1 את האכסון בלבד כבעל אופי כפרי?



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

73. אוסיף ואומר, כי מפירוט השימושים כולם, לא מצאתי תימוכין לפרשנות המשיבה 1, כאילו, כביכול מדובר בשימוש עיקרי אחד וכל השאר טפלים לו.
- הפרשנות הסבירה והמקובלת, כך למצער, העולה מסעיף 12 הנ"ל, הנה שכל שימוש ושימוש בפני עצמו, הינו שימוש נפרד, שאינו נסמך וטפל לשימוש אחר כלשהו.
- כאמור, לא מצאתי התניה או הגבלה הדורשת אופי אירוח כפרי לכל שלל השימושים המנויים בסעיף 12.
74. עם זאת וחרף מה שכתבתי לעיל, אבקש להדגיש נקודה אחת, ברור לטעמי, שהקמת "קניון מסחרי", ללא שיפורטו השימושים שייעשו בו וללא שתוגש תוכנית בינוי מפורטת, יכול שלא יעלה בקנה אחד עם הגדרת התוכנית "יעוד שטח למרכז אירועים, תיירות ושירותי דרך".
- אולם, לאור מה שעוד אדרש לו להלן ולאור סעיף 12 לתכנית שהינו ברור וחד משמעי, כך לעניות דעתי, והגם שהוא בא אחרי סעיף 5, כך כטענת המשיבה 1, דומני שבנסיבות שתוארו לעיל ניתן להתייחס אליו, לא כטפל לסעיף 5, אלא דווקא כמשלימו ומסבירו.
75. אומר ואדגיש כבר עתה, ה"תרופה" או ה"פתרון", יהיו בהגדרה ברורה של העותרת, באלו שימושים מדובר, ובהגשת תוכנית בינוי מפורטת, אפנה לעניין זה ממש לדבריו של מר איתן ענבר – עורך הבקשה של העותרת, כפי שעלו בפרוטוקול המשיבה מס' 3 (נספח ח' לעתירה) וכדלהלן:
- "...איני יודע להגיד מה הכוונה להקים שם, אבל זה יהיה שימושים שמותרים על פי התב"ע..."** ומשכך אפוא, ועל מנת להסיר כל ספק, תתכבד העותרת כבר עתה, במסגרת פנייתה המחודשת למשיבה 2, ותגדיר במדויק **"מה בכוונתם להקים שם"!**
76. ומעניין לעניין באותו עניין – בהחלטה מושא הערר, קבעה המשיבה 1 כך ואני מצטט :
- "לא זו אף זו שמקום שבו אין כל כוונה להקים אולם אירועים, ולא מוצע כל שימוש דומה לו, אין לאפשר הקמת שימושים מסחריים כלליים בשטח שיועד לאולם זה. כך גם בעניין שאר השימושים הנקובים בתוכנית. ניתן אמנם להמירם באחרים, אך זאת בעקרונות עליהם עמדה התוכנית במפורש".**
- בסיכומיה לא ראיתי ששבה המשיבה 1, על נימוק זה, ואולם שעה שזה היה אחד הנימוקים בהחלטה, ושעה שהעותרת תוקפת נימוק זה, אדרש לו גם אני.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

1

2 לטעמי, ובכל הכבוד הראוי, שגתה בכך המשיבה 1 וצודקת העותרת לאמור, איני סבור שיש  
3 חיוב דווקני לבנות את כלל השימושים המותרים ובהחלט ניתן ל"נייד" שימוש אחד לטובת  
4 שימוש אחר (ובתנאי כמובן שהשימושים תואמים את התוכנית). נניח לצורך העניין, שאין  
5 צורך "בסככה לטרקטורונים", האם יעלה על הדעת שלא ניתן יהיה להגדיל את שטח  
6 הפנצ'ריה, דרך משל?

7

8 נניח שאין צורך במחסנים, כלום לא ניתן יהיה להגדיל את שטח האורווה? ונניח שאין כלל  
9 צורך באורווה (ובכלל קשה לחלום, במאה ה-21, הקמת אורווה על יד בית מלון, גם אם זה  
10 בעל אופי כפרי) או במנז' (מסלול לרכיבת סוסים), האם מטרתם של אלו ירדה לטמיון ולא  
11 ניתן יהיה להסב אותם לשימושים האחרים המותרים?

12

13 וככלל, מי לנו כף יתקע שלא מתוכנן אולם אירועים, והלא מר איתן ענבר התייחס גם  
14 התייחס במפורש לעניין זה וקבע ואמר, ואני שב ומצטט מתוך פרוטוקול המשיבה 1,  
15 וכדלהלן:

16

17 **"הבניין היום הוא של שתי קומות שבגובה יש הקלה שנובעת**  
18 **מזה שהקומה המסחרית גבוהה יותר על מנת שיש שם אולם**  
19 **אירועים ומטבחים ועל מנת שנוכל לאפשר שימושים שמותרים**  
20 **בתבע"**

21

22 77. משהגעתי לעניין זה אבקש להפנות לעוד טיעון של המשיבה 2 ושל העותרת, שנראה נכון  
23 בעיניי. מדובר בתוכנית שהוכנה בתחילת שנות ה-90 של המאה הקודמת, אושרה ביום  
24 26.2.96 ופורסמה בילקוט הפרסומים ביום 1.5.96.

25

26 כלום עתה לאחר קרוב ל- 30 שנה ניתן להתעלם מהתמורות שחלו בשטח בפרט ובאזור בכלל?  
27 כלום לא צודקת המשיבה 1, שיש צורך לפרש את התוכנית פירוש תכליתי המותאם לעולם  
28 העכשווי?

29

30

31

32



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני:

לעניין זה הפנתה המשיבה 2 להחלטה בערר 1006-01-19, נהורא בשוהם א.מ.נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוהם (30.10.19) כדלהלן:

"השינויים שחלו בעשור האחרון בעולם המסחר והתעשייה ובמבט צופה עתיד, מחייבים להתאים את הפרשנות שהייתה מקובלת בעבר לשימושי תעשייה ומסחר להסתכלות שונה ותכליתית אל מול העולם העסקי המודרני. פרשנות תכליתית ומותאמת לעולם המודרני/העכשווי תוך בחינת מכלול השימושים האחרים במתחם, היא הפרשנות הראויה. העולם העסקי המודרני הינו מורכב, רב תכליתי ואינו מתמקד בתכלית/שימוש אחד כפי שהיה מקובל בעבר".

78. חיזוק לעמדה ולפיה יש ליתן פרשנות תכליתית – עכשווית, כמו גם לאפשר למשיבה 2, לעשות כן, מוצא אני כדברי העותרת והמשיבה 2, בסעיף 14 לתקנון התוכנית, אשר צפה ככל הנראה אפשרות להתפתחות עתידית תוך מתן גמישות למשיבה 2 (הוועדה המקומית) באישור תוכנית בינוי מפורטת שונה מזו שנקבעה בסעיף 13 לתוכנית, וכפי שבאה לידי ביטוי בנספח הבינוי העקרוני.

79. לעניין זה טענה כזכור המשיבה 1, כי יש צורך בשלושה תנאים מצטברים (סעיף 29 לסיכומים) אלא שלפי דעתי, התמלאו כל שלושת התנאים המצטברים וכדלהלן:

א. על התוכנית להיות מפורטת- כאמור לעיל זוהי אכן אבן הנגף, שמצאתי אצל העותרת. כאמור לעיל, וכפי שעוד יודגש להלן, העותרת תגיש בקשה להיתר הכוללת תוכנית בינוי מפורטת למבנה אותו ברצונה להקים, לרבות מכלול השימושים המבוקשים.

ב. על התוכנית לשמור על כל הנחיית פרק 13 - אכן התוכנית לטעמי, ברובה הגדול עומדת בהנחיות פרק 13 הנ"ל, וכל שחסר הוא, הגדרה מדויקת של העותרת מה בכוונתה לבנות, וזה וכאמור יתוקן.

ג. אישור המועצה המקומית -בניגוד גמור לטענת המשיבה 3, דומה כי שתי המשיבות האחרות מסכימות שניתן אישור המועצה המקומית עוד אוסיף לעניין זה, כי לא בכדי נדרש דווקא אישורה של המועצה המקומית, שכן היא זו האמונה על צורכי המקום ותושביו ועל אופיו הכפרי של המקום.





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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

80. משהגעתי לעניין זה, אבקש להידרש בקצרה לטענת העותרת, כי אכן במקום נבנו זה מכבר מבנים בעלי שתי קומות, וכן נבנו מבנים בניגוד לתוכנית הבינוי העקרונית.

המשיבה 1, אינה מתכחשת לכך ופוטרת עצמה בטענה, כי מדובר בהיתרים שלא הוגש עליהם ערר, לא נבחנו על ידי ועדת הערר, ואין בכך כדי ללמד שמבנים אלו תואמים לתוכנית ולעקרונותיה.

המשיבה 3 הוסיפה וטענה, כי ככל שמדובר בטענת אפליה, אין בכך כדי הצדקה של הוספת "חטא על פשע", ומתן היתרים שלא כדין.

בכל הכבוד לטיעונים אלו, איני סבור שהם עונים על התזה שהציגה העותרת.

טענתה של העותרת, ודעתי בעניין זה כדעתה, ש"האופי הכפרי" ו"התמזגות בנוף הכפרי החקלאי" הם דברים שפושטים צורה ולובשים צורה, לאמור, לא דין האופי הכפרי והנוף הכפרי שלפני 25 שנה (אם לא יותר) כדין של אלו, כיום.

ברור הוא, שיש להתייחס לבקשת ההיתר, גם על רקע מה שהותר בעבר (ואין כל נפקא מינה שלא הוגשו עררים) ונבנו בעבר, ועל כך אין חולק ואף צורפו תמונות, מבנים בעלי שתי קומות, וכאמור בשטח שונה מזה שנקבע בתוכנית הבינוי המפורטת. משכך "לאורם" של אלו, יש לפרש את הדיבר "אופי כפרי" ו"נוף כפרי חקלאי".

כלום סבור מאן דהוא שנופה של המושבה כפר תבור לא השתנה ב-25 השנים האחרונות!

לעניין זה, דומני ומבלי להיכנס לוויכוח המשפטי שבין הצדדים למי עדיפות בפרשנות תוכנית, שדווקא פרשנותה של המשיבה 2, לגופה, סבירה יותר ומתיישבת הן עם הוראות התוכנית ובמיוחד עם הוראות סעיף 14 שבה והן עם תכליתה ובוודאי שהאופי והנוף של המושבה חשוב במיוחד הן לוועדה המקומית והן למועצה המקומית!

81. נמשיך אפוא לנסח הבינוי העקרוני לגופו.

ראשית, ולטעמי אכן מדובר בתוכנית בינוי עקרונית ולא אופרטיבית.

שנית, וכאמור רשאית המשיבה 2 לסטות הימנה.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

שלישית ועיקר, תכנית הבינוי העקרונית התייחסה רקל-4,193 מ"ר, בעוד שעל פי הוראת התוכנית ניתן לאשר עד שטח של 6,380.5 מ"ר לבנייה (ראה סעיף 2.9 לסיכומי המשיבה 2) חישוב זה לא נסתר, על ידי המשיבה 1, וטענותיה לעניין זה הינן, שאכן ניתן לבנות בשטח נוסף, אולם רק בהתאם לייעודי ושימושי התוכנית (כפי שהיא הבינה אותם).

אולם לענייננו בכך הוכחה ניצחת, שתוכנית הבינוי העקרונית, אינה חזות הכל והיא לא צפתה הכל, ורשאית העותרת להוסיף שטחים שונים לשימושים שונים, המותרים.

משכך, וגם אם כטענת המשיבים 1 ו-3, השטח המיועד למסעדה ומסחר, כך בנספח הבינוי העקרוני, הינו שטח של 450 מ"ר, אין כל מניעה לטעמי להגדיל שטח זה, הן על חשבון שטחים אחרים והן על חשבון השטח שלא נוצל בתוכנית המפורטת.

טענת המשיבה 1, כך בסעיף 33 לסיכומיה, כאילו, כביכול, עמדת המשיבה 2 הינה שניתן לבנות "בכל צורה ובלא כל מגבלה...", אינה נכונה. לא כך טענה המשיבה 2, אשר גם לטעמה יש מגבלות כפי שפירטה במפורש בהחלטתה המקורית.

שונה הדבר לעניין אחוזי הבנייה וכך כתבה המשיבה 1 בסיכומיה "ובכל אחוז בניה שלא שויך לשימוש ספציפי ניתן לבנות לכל שימוש שהוא. ברי כי לא ניתן לקבל עמדה שכזו. תכנית הבינוי העקרוני מציגה את העקרונות לבניה באזור, ועקרונות אלו צריכים להישמר גם בשטחי ואחוזי בניה שלא תוארו בה מפורשות".

לעניין זה וכאמור לעיל, אין דעתי כדעתה של המשיבה 1, אחוזי השימוש אינם מקודשים וניתן להגדיל את אחוזי השימוש בכל שימוש מותר, ואילו אינם כפופים להגבלה הקבועה בתוכנית הבינוי העקרונית.

עם זאת אשוב ואדגיש וכאמור לעיל, סופו של דבר, לאחר שתוצג על ידי העותרת בקשת ההיתר המפורטת ניתן יהיה לקבוע האם אכן תואמת היא את הוראות התוכנית אם לאו.

82. כאן המקום לטענה אותה העלתה העותרת בסיכומי התשובה מטעמה ולפיהן, ההתפתחות האורבנית, שחלה בשתי העשורים האחרונים מחייבת או למצער מאפשרת, הקמת מרכזים מסחריים. לעותרת דוגמאות רבות וביניהן גם המרכז המסחרי שהוקם בצידה הצפוני של המושבה כפר תבור.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

אלא שהעותרת לא השכילה להראות מה היו הוראות התוכניות הרלוונטיות בכל המקומות, שבהם הוקמו אותם מרכזים מסחריים ודוק, אפילו המשיבה 1 מסכימה עקרונית להקמת מרכז מסחרי אלא שלשם כך לטעמה, יש צורך בשינוי התוכנית.

עוד מאריכה העותרת לטעון (תוך כדי שעשועי לשון...) על "פילים" בכלל ו"פילים מסחריים" בפרט, גם לעניין זה לא אדרש ואפנה רק לכך, שבארגז הכלים של כל משפטן מצוי גם ה"שכל הישר", שדומה כי לא נס ליחו והגם שחסרים אנו הגדרה מדויקת מהו אותו מרכז מסחרי העונה להגדרת "אופי כפרי", עדיין מוטלת על העותרת חובת ההגדרה הברורה לאלו שימושים מייעדת היא את המבנה שברצותה להקים.

83. כאן גם המקום להידרש לטענתה הנוספת של העותרת, כך בתגובתה לסיכומי המשיבות, ולפיה בעקבות הצעת בית המשפט, נוהל משא ומתן, שבמסגרתו הציגה העותרת מסמך המפרט את השימושים והיקפי השימוש אלא שלאחר דיאלוג הציגה המשיבה 1 מסמך עקרוני אחר. טיעון זה כלל אינו קביל בעיניי, שכן משא ומתן לחוד ופסק דין לחוד ואין לחשוף במסגרת של סיכומים, פרטים מהמשא ומתן!

כאמור לעיל, וכפי שעוד יודגש להלן, מסמך המפרט שימושים והיקפי שימוש יוכן על ידי העותרת ויוגש למשיבה 2 אשר תיתן דעתה אליו בכפוף לעקרונות שבפסק דין זה.

84. עוד אבקש להידרש לנימוק אחד נוסף שהוזכר בהחלטת המשיבה 1, ולא מצא מקומו (ובצדק) בסיכומיה. כוונתי לאמור בסעיף 25 להחלטה, "אין זאת אלא שהכוונה היא לשימוש מסחרי נקודתי, לצד המסעדה, שיכול שיהא שימוש כדוגמת חנות כלשהי לממכר תוצרת חקלאית. זאת לצד השימושים הנוספים שפורטו".

האם באמת ובתמים סבור מאן דהוא, ש"מסחר" הכוונה לחנות לממכר תוצרת חקלאית? דומני ובזהירות המתבקשת שזוהי פרשנות בלתי סבירה בעליל.

85. נושא נוסף השנוי במחלוקת בין הצדדים הוא התכסית הקבועה בתוכנית, 30% בסך הכל, כך כלשון סעיף 36 להחלטת המשיבה 1.

המשיבה 1, לא חזרה על טענה זו בסיכומיה וככל הנראה, מסכימה היא עם טענת העותרת, שאכן התכסית המוצעת לא תעלה על 30%.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

- 1 גם המשיבה 2, מסכימה שהתכסית המוצעת אינה חורגת מהמותר.  
2  
3 נותרנו אפוא, רק עם טענת המשיבה 3 לעניין זה, אלא שכאמור לעיל, דרך חישובה לא נהיר  
4 לי. מכל מקום בוודאי שלעניין זה עדיפה שתיקתה- המהווה הסכמה, של המשיבה 1, שאכן  
5 אין חריגה בתכסית המותרת.  
6  
7 86. נותר אפוא, גובה המבנה המבוקש, והשאלה האם מדובר בשתי קומות או בשלש קומות  
8 והאם מדובר בהקלה או בסטייה ניכרת מתוכנית.  
9  
10 87. אפתח בטענה האחרונה, אדגיש ואציין כבר עתה, כי עניין זה כלל לא עלה לדיון עד כה,  
11 לאמור, המשיבה 1, בהחלטתה לא התייחסה כלל וכלל לטענה כאילו, כביכול, מדובר בסטייה  
12 ניכרת מתוכנית.  
13  
14 אוסיף ואומר, ועוד אדרש לכך להלן, כי בוודאי, שהמשיבה 3 לא העלתה טענה זו במסגרת  
15 טיעוניה בפני המשיבות 2 ו-1.  
16  
17 משכך, מנועות עתה משיבות אלו, מלהידרש לטענה כאילו, כביכול, מדובר בסטייה ניכרת  
18 וזאת שעה שכאמור טענה זו לא הייתה חלק מנימוקי המשיבה 1 בהחלטה גופה.  
19  
20 עוסק אני בעתירה מנהלית על החלטת המשיבה 1, על מה שיש בה ולא על מה שאין בה.  
21  
22 88. אשר לשאלת הגובה והאם בשתיים או בשלש קומות מדובר, הרי שלעניין זה אפנה להחלטת  
23 המשיבה 2 לגופה (נספח ה' לעתירה) וכדלהלן :  
24  
25 **"הועדה סבורה כי ההקלה בגובה המקסימלי מ-8 מטר ל-11.8**  
26 **מטר (למעט עליית גג בגובה 15 מטר נקודתית) ובשים לב לכך**  
27 **שמדובר ב2 קומות מסחריות, מוצדקת תכנונית, ומאפיינת**  
28 **מרכזים מסחריים דומים וכן אינה חורגת מהגובה המקסימלי**  
29 **המותר במגרש".**  
30  
31 משכך אפוא, והגם שהמשיבות ובעיקר המשיבה 3, מתארות מבנה בעל 3 קומות בגובה של  
32 15 מטר, אין הדבר כך.



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

מדובר במבנה בעל שתי קומות בגובה של 11.8 מטר, המהווה אכן הקלה לגובה המותר של 8 מטר, ואולם הקלה זו הינה בסמכות המשיבה 2, ותואמת את המבנים האחרים הקיימים, כאשר רק בחלק קטן הימנו ועקב הצורך בשירותים ציבוריים, הותר גובה של 15 מטר המוגדר, וככל הנראה בצדק כעליית גג.

89. ושוב מבלי להידרש לשאלה, למי עדיפות בפרשנות התוכנית, למשיבה 1 או למשיבה 2, סבור אני שפרשנותה של המשיבה 2, היא הפרשנות הנכונה העולה מהוראות התוכנית כולן, כולל סעיפים 5, 12 ו-14 שבה.

שעה שניתנה מראש למשיבה 2 האפשרות לגמישות, שוב אין ליטלה הימנה אלא אם הדבר נוגד לחלוטין כל פרשנות סבירה של התוכנית ולטעמי וכמפורט לעיל באריכות, לא כך הוא!

לעניין זה אפנה לעת"מ (נצ') 52/08 ראש פינה פיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל (23.6.17) :

"דומה כי יצירת אבחנות ביחס לפרשנות תוכנית מתאר, אינה רצויה.

החלטת הוועדה אשר מתירה הקמת "בנק קטן", שאינו עוסק במתן הלוואות אולם עוסק במתן שירותים כגון פדיון שיקים, משיכת מזומנים וכד', הינה בור ללא תחתית, לתחולת בקשות שונות לקבלת היתרי יזמות במקום.

אין סביר, כי בעל עסק או בעל מלאכה, אשר יחפוץ להקים עסקו במתחם הרלוונטי, יוצרך לעיסוק בדקויות פרשניות וליתן עמדתו להגדרות כגון "גדול", "קטן", שירותים בסיסיים", "שירותים מקיפים" וכיוצ"ב.

תוכנית מתאר אמורה להתוות מטרות, סייגים והיתרים ברורים, ולא להביא למצב בו כל יזם, יידרש לבית משפט נוכח ניתוחים מצומצמים, מעורפלים או דקדקנים."

ובהמשך שם :

"...כמובן אם תכליתה של תב"ע ניתנת לפירושים שונים, כולם סבירים ובתוכם גם פירוש המשמר את קנינו של הפרט מבלי



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני :

לפגוע באינטרס ציבורי שהוא בתחום התכנוני, אין לראות מדוע  
לא יאמץ הפרשן המשפטי את הפירוש הזה ואולי הוא אפילו  
מחויב בו".

90. אסיים הילוכי בטענתה הראשונה של העותרת, היא הטענה שנסקרה אחרונה בסקירת טיעוני  
העותרת לעיל, וכוונתי לטענה ולפיה, כל שטענה המשיבה 3, היה לבעיות עקב הפקעה עתידית  
זאת ותו לא.

91. ראשית ועל הצד העובדתי. אכן בהתנגדות הכתובה, כך נטען, ואולם בדיון לגופו, העלתה  
המשיבה 3, טענה נוספת ולפיה, הבקשה להיתר אינה תואמת את התוכנית שתכליתה  
לתיירות ולא למסחר.

משכך, החליטה המשיבה 2, להשהות את הדיון בבקשה לצורך "בחינת התאמת השימושים  
המבוקשים להוראות התוכנית..." (סעיף 1.6 לסיכומי המשיבה 1).

הנה כי כן, הגם שמלכתחילה לא טענה המשיבה 3 טענה תכנונית, המשיבה 2 אפשרה לה  
לעשות כן.

ממילא גם הערר שהוגש לוועדת הערר (המשיבה 1) התייחס לטענה זו.

משכך, טענת העותרת כאילו, כביכול, הייתה מופתעת מהעלאת טענה זו, אינה נכונה.

92. עם זאת שונים הדברים ביחס לשאר נימוקי המשיבה 3 בסיכומיה, כך לנושא עניין התכסית,  
שכלל לא עלה על ידי המשיבה 3 בערר, כך גם וכמפורט לעיל, כל נושא ההקלות לעומת סטייה  
מהיתר כלל לא עלה לדיון, וכך גם עניין גובה המבנה, הן במטר והן בקומות. משכך, טענת  
המשיבה 1, כי שעה שהמשיבה 2 דנה בטענות המשיבה 3, גם לה הייתה סמכות לעשות כן,  
אינה נכונה, שכן טענות אלו שהוזכרו לעיל, לא נטענו על ידי המשיבה 3!

93. טענתה הנוספת של המשיבה 1 לעניין זה היא, כי היא מוסמכת לדון ולהחליט בכל עניין  
העומד בבסיס ההחלטה עליה הוגש הערר.

יתכן ועל דרך הכלל, הדבר נכון, אבל שעה שהעותרת כלל לא הייתה מודעת לטענות אלו,  
כיצד תתגונן בפניהם? כיצד תובא עמדתה של העותרת בפני הגוף המעין שיפוטי, טרם שזה



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

עת"מ 20-11-8506 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני:

1 יקבל החלטה הנוגעת לה? כיצד יש להסכים למנגנון בו תתקבל החלטה ודרמטית, יש לומר,  
2 כנגד ישות כלשהי ללא שלזו האחרונה ניתן להשמיע את דברה!  
3  
4 94. כאמור לעיל, לא זהו הטעם העיקרי שהביא אותי לפסוק כפי שפסקתי, אולם מבחינת סיוע  
5 יש גם בנימוק זה לעיל.

### סוף דבר

8  
9 95. סוף דבר אפוא כתחילתו, העתירה מתקבלת באופן עקרוני ואולם על העותרת להגיש בקשה  
10 מחודשת להיתר, שתפרט את פירוט והיקף השימושים אותם היא מבקשת לעשות במבנה  
11 שיוקם על ידה.

12  
13 הוועדה המקומית - המשיבה 2, תשקול עמדתה בכפוף למה שנכתב לעיל, לאמור:

- 14  
15 - מסחר מותר גם בשטח העולה על זה שנקבע בתוכנית הבינוי העקרונית.
- 16 - ניתן להשתמש בשטחים אחרים, של שימושים מותרים, לצורך שטחי המסחר  
17 המוצעים, כשם שגם ניתן להשתמש בשטחים החסרים בתוכנית הבינוי העקרונית.
- 18 - אין על העותרת מגבלה של 450 מ"ר למסחר.
- 19 - אין מניעה לאישור ההקלה של שתי קומות בגובה של 11.8 מטר ועליהן "עליית גג"  
20 בשטח מצומצם ובגובה של עד 15 מטר.

- 21 - אין חובה לניצול כל השימושים המפורטים בסעיף 12.1 לתוכנית.

22  
23 96. בנסיבות העניין ושעה שהן המשיבה 1 והן המשיבה 3 (במיוחד) חטאו כלפי העותרת, אני  
24 מחייב כל אחת מהן בהוצאות העותרת ובשכ"ט עורך דינה בסך מתון של 10,000 ₪ כל אחת.  
25 סך זה כולל בתוכו מע"מ כחוק.

26  
27 ניתן היום, כ"ג אב תשפ"א, 1 באוגוסט 01 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.



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

עת"מ 8506-11-20 י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז צפון ואח'

תיק חיצוני:

אשר קולה, שופט, סגן הנשיא