

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד האוצר
ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז הצפון

ערר מס':

מקום הבניה: דיר חנא
נושא: איחוד בהגשת ערר

1. חוסיין חטיב
2. חסן חטיב
3. עיסאם חטיב
4. סמייה חטיב
5. עטמר חטיב
6. סלאח חטיב
7. טארק חטיב
8. מיאד חטיב
9. עלי חטיב
10. עלאא חטיב
11. מוחמד חטיב
12. מוהנד חטיב
13. מחמוד עלי
14. עלי סאלח
15. פאדי חוסיין
16. פיראס חלאילה

המבקשים

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל

המשיבה

החלטת יו"ר

1. בפניי מספר בקשות להארכת מועד להגשת עררים, שהוגשו לועדת הערר החל מיום 28.10.15 ובחודש נובמבר. העררים עניינם בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל (להלן – "הועדה המקומית") מיום 10.9.15 לאשר את תכנית 262-0286963.
2. התכנית נשוא העררים היא תכנית איחוד וחלוקה של מתחמים D1-D2 בדיר חנא, בשטח של כ-140 דונם. אישורה של תכנית זו הוא תנאי להוצאת היתרי בניה להקמתן של כ-500 יח"ד עפ"י תכנית המתאר ג/15132 ו-ג/20673, שפורסמה לתוקף ביולי 2014, והרחיבה את המתחמים.
3. עפ"י סעיף 112 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המועד להגשת ערר על החלטת ועדה מקומית לאשר תכנית הוא 15 ימים מיום שהומצאה לעורר החלטת הועדה המקומית.
4. העוררים – בעלי זכויות במקרקעין בתחום התכנית – התנגדו לתכנית. כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים היא כללה טבלת איזון והקצאה, שעליה נסבו ההתנגדויות. הועדה המקומית דנה בהתנגדויות, אחת לאחת, ונתנה החלטתה המפורטת ביום 10.9.15.

5. עפ"י תשובת הועדה המקומית לבקשה (שנתמכה במספר אישורי מסירה שצורפו), הועדה מסרה את החלטתה בהתנגדויות לכל המתנגדים ע"י שליח מטעמה עוד ביום 15.9.15. משמע: שהיה על העוררים להגיש את עררם עד ליום 1.10.15 לכל המאוחר. יצוין כי אישור המסירה לעו"ד טארק ח'טיב שהומצא אינו רלבנטי באשר הוא ממועד שקדם למועד מתן ההחלטה. מכל מקום, אף אליבא דעו"ד חטיב, ההחלטה התקבלה אצלו ביום 5.10.15, והערר הוגש ביום 1.11.15, לאחר חלוף המועד להגשתו עפ"י החוק.
6. הערר הוגש אפוא באיחור שנע בין עשרה ימים לחודש וחצי מהמועד בו ניתן היה להגישו עפ"י החוק. הסיבה לאיחור, אליבא דעוררים, היא נסיונם של העוררים לקבל הבהרות מהועדה המקומית להחלטה ו/או להגיע ל"הבנות" עם מהנדס המועצה או אחרים בקשר עם ההתנגדות.
7. אמנם הפסיקה מכירה בסמכות יו"ר ועדת הערר המחוזית להאריך מועדים, כשהמבחנים לכך נקבעו בפרשת **אגא וכת** (בר"מ 2340/02 הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' אגא וכת ואח', פ"ד נ"ז (3) 385, 399).
8. פסק הדין בעניין **אגא וכת** אמנם עסק בהארכת מועד להגשת ערר על החלטת שמאי מכריע לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אולם ההלכה שנקבעה בו הוחלה על כלל העניינים בהם מוסמכת ועדת הערר לדון.
9. באותו ענין נקבע כי אין צורך בטעמים מיוחדים שירשמו" על מנת להאריך מועד להגשת ערר לוועדת הערר אלא המבחן הוא מקל יותר, ועל פיו:
- "אין להסיק כי בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת שמאי מכריע תתקבל כדבר שבשגרה. על מנת להיעתר לבקשה כזו על יושב ראש ועדת הערר להשתכנע כי ישנה סיבה סבירה להגשת הערר באיחור, או כי קיים טעם אשר בגינו מוצדק לאפשר את הגשת הערר למרות האיחור בהגשתו."
- וכן:
- "על יושב-ראש ועדת הערר לשקול כל מקרה ולהחליט אם טעמיו של המבקש להארכת מועד מצדיקים את דחיית האינטרס של המשיב ושל הציבור בכללו בסופיות הדיון."
- ומפי כבוד השופטת (כתוארה אז) ביניש:
- "לא כל טעם יהיה בו כדי לספק אמת מידה זו, אלא טעם סביר בלבד ובעל משקל משמעותי, אשר יצדיק סטייה מן המועדים המפורשים הקבועים בחוק לשם מימוש זכות הערר."
10. לא מצאתי בנסיבות העניין סיבה סבירה (אוביקטיבית) להגשת הערר באיחור, ואף לא קיים טעם (סוביקטיבי) לאפשר בירורו של ערר זה.
11. העוררים לא הצביעו על טעם ממשי לאיחור. העוררים מיוצגים ע"י עורכי דין, והיו צריכים לדעת כי הליכי ההשגה על החלטת הועדה המקומית הם באמצעות פניה לוועדת הערר. מגעים מול גורמי המקצוע (שאף אינם הועדה המקומית ואינם מוסמכים לשנות החלטותיה) או מכתבי הבהרה אינם החליף הקבוע בחוק, ואף אם אין מניעה לנקוט בהם כאמצעי נוסף, אין הם יכולים להוות תחליף לנקיטה בדרך הקבועה בחוק ובמסגרת הזמנים הקבועה לכך.

12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית שנועדה לאפשר הוצאתם של היתרי בניה לכ-500 יח"ד, ושהגשת הערר תעכבם לפרק זמן של מספר חודשים לפחות, תוך פגיעה בבעלי קרקעות אחרים ובאינטרס הציבורי בעילות ההליך התכנוני ובמימושה של תכנית להקמת כמות לא מבוטלת של יחידות דיור שהציבור משווע להן. שיקולים אלה תומכים בדחיית בקשתם של העוררים. יש לציין כי הועדה המקומית פעלה בעילות באשרה תכנית איחוד וחלוקה למתחמים תוך פרק זמן של מעט יותר משנה ממועד פרסומה לתוקף של תכנית המתאר המשלימה ג/20673, התנהלות ראוייה לציון ולעידוד לטובת בעלי הזכויות והיישוב ולא לטרפוד באמצעות מתן לגיטימציה להמנעות מלפעול עפ"י המנגנון הקבוע בחוק, באופן המפר את האיזון הפנימי הגלום בו, שהינו קריטי לקיומה של מערכת תכנונית אפקטיבית.

13. יפים לענייננו, בשינויים המחויבים, דברי בית המשפט העליון בבג"ץ 3459/10 עטייה אלעתאימן נ. ממשלת ישראל באשר למנגנון ההשגות על תכנית מתאר ארצית:

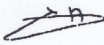
"מן הצד השני, מבקש המנגנון לקבוע מערכת כללים סדורה, שיטתית ותחומה לאישור התוכנית, שבגדרה שלבי התקדמות הדרגתיים, ברורים וחדים. במסגרת זאת, מיוחד שלב מוגדר לפרסום הודעה לציבור בעיתונות. פרט המבקש להשיג על התוכנית יכול לעשות כן, בכתב, בתוך פרק זמן של חודשיים. לאחר מכן, מועברות ההשגות לוועדת משנה של המועצה הארצית – שתדון בהערות הועדות המחוזיות ובהתנגדויות הציבור בצוותא עם נציגי הועדות המחוזיות, ובתום הדיון – תעביר את המלצתה למליאת המועצה. קביעתו של מנגנון מובנה מעין זה נועדה לקדם וודאות וסדר, לעודד תכנון לטווח ארוך ולאפשר פיתוח יעיל, המתקדם בקצב סביר (עניין קלו, פסקה 11). עוד יש בו כדי לאפשר הסתמכות על מצב תכנוני ומשפטי נתון, שהינה הכרחית פעמים רבות לשם היקשרויות חוזיות, הוצאת כספים ותחילת הפעילות בשטח. עניין אחרון זה מקבל משנה תוקף כשמדובר בתוכניות פיתוח בהיקף ארצי, שביצוען כרוך במשאבי אנוש, ממון והיערכות בהיקף ניכר, המחייבים התנהלות מסודרת המתקיימת בקבועי זמן ברורים וידועים מראש (ראו ע"מ 5239/09 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ. "הצוות המלווה" לעניין תמ"א 18/א/31, פ"ד נט(4) 784, 789-792 (2005) (להלן: עניין הצוות המלווה). בהסמכת גוף תכנוני בכיר כוללת"ע – הנהנה מניסיון, מיומנות וראייה תכנונית כוללת – כגורם שידון בהתנגדויות, יש גם כדי להבטיח נושאים אלה בשגרת יומם.


בין שני היבטיו אלה של מנגנון הגשת ההתנגדויות מתקיים שיווי משקל, שבגדרו מוגשמת כל אחת מן המטרות הגלומות בו, באופן שאינו גורע יתר על המידה מן המטרה האחרת. כך, הרצון לנהוג בהגינות עם הפרט ולקדם שיח פורה בינו לבין הרשות, משתרע עד לנקודה שבה יש בהליך זה כדי לפגוע באפשרות לפתח את השטח באופן יעיל לטובת כלל הציבור, תוך הקפדה על לוחות זמנים סבירים. מאידך גיסא, הצורך בוודאות, תכנון וסדר יימתח עד לאותו מקום שביבא לסיכולה של חובת השימוע באופן מעשי. שיווי משקל זה שבין הטיית אוזן לבין התקדמות תכנונית, בין זכות הקניין לבין הרצון בפיתוח, בין הפרט לבין הציבור (ראו ע"א 3901/96 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ. הורוויץ, פ"ד נד(4) 913, 938-939 (2002); ע"א 8797/99 אנדרמן נ. ועדת הערר המחוזית לפי חוק התכנון והבנייה-חיפה, פ"ד נו(2) 466, 478-479 (2001)), אינו מאפשר התייחסות מקלה לפרט המבקש להגיש התנגדות שלא בדרך שנקבעה בכללים או שאינו עומד בתנאים הכלולים בהם, לרבות בלוחות הזמנים. אין מדובר אך בדבקות שירותית בכללים דיוניים. מתן פתח להתנהלות מעין זו תפר את האיזון העדין המגולם בהסדר, תגדיל את המשקל הניתן לאחד השיקולים על חשבון משנהו, תיצור אי ודאות לגבי סופיותם של הליכי תכנון מאושרים כחוק וטרפד את הגשמת התכלית שביסוד מנגנון הגשת ההתנגדויות...." [ההדגשות הוספו – ו.ע.מ.צ.]

14. בענייננו, העוררים קיוו להשפיע על ההליך התכנוני תוך עקיפת דרך הערר, ואין בפייהם סיבה סבירה להמנעות מנקיטת הליכי ערר, ולו במקביל לפנייתם אל הועדה המקומית לאחר שזו קיבלה החלטה סופית בתכנית. זאת ועוד, משלא הוגש ערר במועדים הקבועים לכך בחוק, ננקטו הליכי פרסום וזו פורסמה למתן תוקף זה מכבר בעיתונות ונשלחה לפרסום ברשומות. בנסיבות אלה, אין הצדקה לאפשר לעוררים לנהל את ההליך התכנוני בדרך ובקצב שבחרו לכך, בניגוד להוראות החוק, ולעצור את ההליך התכנוני בשלב המתקדם בו הוא נמצא (השוו, למשל, לעת"מ (ת"א) 33219-11-09 און אורי ו-69 אח נ'ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב).

15. אשר על כן, הבקשה להארכת מועד להגשת הערר נדחת.

ניתנה ביום 24.11.2015 ע"י יו"ר הועדה הגב' חגית דרורי גרנות.


עו"ד חגית דרורי - גרנות
יו"ר ועדת הערר


נופר מן
מזכירת ועדת הערר

ועדת ערר מחוז הצפון - בניין מכבי, רח' מעלה יצחק 14, ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393