

בתי המשפט

עת"מ 348/01	בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כב' השופטת (בדימ') מ' שידלובסקי-אור
-------------	---

31/10/2007

בעניין: מרגוע הר נוף בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ישראל גבל

העותרת

נ ג ד

1. מדינת ישראל
 - הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
 2. מר מתתיהו חותה
 - י"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
 - שניהם באמצעות פרקליטות מחוז ירושלים
 - ע"י ב"כ עוה"ד דרור אהרונ
 3. הקרן הקיימת לישראל
 - ע"י ב"כ עוה"ד רחלי שור (פור)
 4. בית הכנסת דתי לאומי ע"ר 36-006-219-6
 5. הרב עמרני, קהילה התימנית
 6. האדמור מבוסטון, קהילת בוסטון
 7. הרב שפיצר, קהילת אמרי שפריי
 8. הרב ורהפטיג, קהילת נווה נוף
 9. הרב יצחק, קהילת אשכנז
 10. הרב דוד יוסף, קהילת יחוה דעת
 11. הרב שטיינמץ, קהילת קהילת ויזניץ
 12. הרב יוסף תבורי, קהילת הדתי לאומי
 13. הרב חנוך פרידמן, קהילת בית יחיאל
 14. הרב שלמה זעפרני, קהילת אוהל משה
 15. הרב קרני, ישיבת משנה וגמרא
 16. מר צבי דרדיקטמן
- המשיבים 4-6 ; 8-13 ע"י ב"כ עוה"ד איתי בר-סלע

המשיבים

פסק-דין

1. העתירה שבפני מתייחסת להחלטתה של מליאת המשיבה 1 (להלן: "הועדה המחוזית") מיום 24.7.01, הסוטה מהחלטת ועדת המשנה שלה, מיום 16.12.99, והמצמצמת צמצום ניכר את תכנית הבניה של העותרת במגרש בו זכתה, ברחוב חי-טייב בשכונת הר נוף בירושלים (להלן: "המגרש").

לטענת העותרת, בהחלטה מיום 24.7.01 נפלו פגמים מהותיים; ההחלטה ניתנה שלא בסמכות ומשיקולים זרים, ומשום כך דינה להתבטל.

העובדות שאינן במחלוקת

2. העותרת זכתה ביולי 1993 במכרז, המעניק לה הזכות לבנות על מגרש הנמצא ברח' חי-טייב, בשכונת הר-נוף, בירושלים (להלן: "המגרש"). יצוין כי המגרש ממוקם בשולי שכונת הר-נוף, ובסמיכות ליער ירושלים.

3. העותרת הגישה בשנת 1994 תכנית לבניית בית אבות על המגרש. התכנית נבחנה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הועדה המקומית"), אשר המליצה לאשר אותה בחודש מרץ 1995 – לאחר שהכניסה בתכנית המקורית שינויים שונים.

התכנית הועברה לאישורה של הועדה המחוזית, אשר דחתה את המלצת הועדה המקומית (מאי 1996), ודרשה עמידה בתנאים נוספים על אלה שנקבעו בוועדה המקומית - כתנאי לאישורה. מששונתה התוכנית לשביעות רצונה של הועדה המחוזית, היא שבה ודנה בה באוגוסט 1996, וקבלה החלטה להפקידה.

4. בפברואר 1997 פורסמה התכנית ברשומות לצורך קבלת התנגדויות. בעקבות ההתנגדויות הרבות (מאות במספר) שהוגשו לתכנית הבנייה, בקשה הועדה המקומית לעשות שימוש בסמכותה לפי סעיף 106(א)(2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") לחוות דעתה בקשר להתנגדויות לוועדה המחוזית. לשם כך סיירה הועדה המקומית בשטח, והחליטה בתאריך 22.12.97 להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הבנייה – בכפוף להנמכת המבנה לנקודת גובה חדשה, ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. גובה רום הבנין לא יעלה ממפלס 709.10 + התכנית תתואם עם מח' התכנון.
- ב. ניצול אחוזי הבניה המותרים יהיו בקונטור (קו גבול – מ.ש.א.) הבנין כאשר רוב אחוזי הבניה יהיו תת קרקעיות, התכנית תתואם עם מח' התכנון.
- ג. ייעוד התכנית ייקבע לבית אבות בלבד. תרשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין.

ד. יבוטל אולם השמחות מן התכנית והוראותיה.
ה. על היזם לבצע על חשבונו את הגינון לאחזקתו בשטח הירוק בהתאם להנחיות שפ"ע."

5. גם ועדת המשנה להתנגדויות (להלן: "ועדת המשנה") סיירה בשטח ושמעה בשורת ישיבות ארוכה שארכה כשנתיים את טענות הצדדים ביחס לתכנית הבנייה. החלטת ועדת המשנה מ 16 בדצמבר 1999 היתה לאשר את התכנית, בכפוף להגבלות נוספות:

"הוחלט:

1. לקבל בחלקה את התנגדות המינהל הקהילתי... ולקבוע:
 - א. גובה הבינוי המוצע לא יעלה מעבר למפלס +716.0.
 - ב. לאמץ את סעיפים ב-ה מהמלצת הועדה המקומית מיום 22.12.97.
 - ג. שטחי הבינוי, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות יצומצמו בהתאם למפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל, ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.
2. 2. ...
9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית בכפוף לעיל."

6. ב 27 בינואר 2000, הגישו שני חברי מליאת הועדה המחוזית בקשה לדיון נוסף בהחלטת ועדת המשנה – בהתאם לסעיף 11(ד) לחוק התכנון והבניה. להלן עיקרי בקשתם:

- "... מעיון מדוקדק בהחלטות נמצא כי עיקר הבעייתיות שליוותה את התכנית מתחילתה נותרה בעינה, והסיבות העיקריות מפורטות להלן:
1. ייעוד הקרקע היה למוסד ולא נקבעו זכויות בניה מוקנות. בסמכות הועדה היה להגדיר בינוי בעל אופי צנוע התואם את סביבת הפרויקט ואת מיקומו בתוך שצ"פ. דבר זה לא נעשה לנוכח החלטת הועדה.
 2. ... בנין זה חורג בגובה ובממדים מכל בינוי אחר בסביבה. הבינוי בסביבה זו מיועד למוסדות ציבור (להם אין מטרות רווח יזמי) ורובם ככולם נבנו באופן שלא

פגע ברצף הירוק ובטיילת השכונתית. על אחת כמה וכמה שבינוי למטרות רווח כמו הפרויקט המוצע אסור שיבוא על חשבון הצרכים השל תושבי השכונה. יצוין כי גובה הבינוי שאושר על ידי הועדה המחוזית עולה ב- 7 מטר על זה שאושר בועדה המקומית.

3. היקף הבניה המיועדת נותר חריג בכל קנה מידה סביר, וזאת לנוכח אחוזי הבניה הגבוהים בשטח התחתון הגובל עם היער, אחוזי בניה העומדים על 110%.

4. אנו רואים פגם תכנוני בכך שקיימת חלופה (שהוצגה לבחינתם של גורמי התכנון העירוניים והמחוזיים) אך לא זכתה להתייחסות ועדת המשנה להתנגדויות. לאור מצוקת השטחים הירוקים והפתוחים ולאור הפגיעה בתוכניות לפיתוח הטיילת על ידי עיריית ירושלים והקק"ל בתמ"א 22, יש לדעתנו הכרח לשקול את החלופה שהוצעה.

..."

7. הועדה המחוזית דנה בבקשה זו ב 28 במאי 2000, והחליטה לקבל את הבקשה, ולדון בתכנית בשנית.

8. הועדה המחוזית קיימה את הדיון נוסף ביום 24.7.01. לטובת הדיון הוזמנו נציגי הצדדים להליך, אשר השמיעו טענותיהם בפני הועדה המחוזית. עם תום הדיון, הוחלט לשנות מהחלטת ועדת המשנה, ולהציב דרישות נוספות כתנאי לאישור התכנית. במקביל, הוסרה דרישה מקדמית אחרת שהוצבה בעבר – והיא – פיתוחה של טיילת בשכונת הר-נוף:

"ברוב קולות הוחלט:

לתקן את החלטת הועדה המחוזית מיום 16.12.99 ולאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 22.12.97 ובתנאים הבאים:

1. סע' 2-9 בהחלטת הועדה המחוזית מיום 16.12.99 נותרים בעינם.
2. השטח הפתוח הציבורי יוצא מגבול התכנית והכניסה לרכב למוסד תהיה מתחום המגרש בלבד.
3. קווי הבנין יהיו 5 מ' לפחות מכל הכיוונים.

4. גובה הבניה המירבי יהיה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולא יעלה מעבר למפלס +709.10, שטחי הבניה של הקומות שהורדו יצומצמו מסה"כ שטחי הבניה המוצעים בתכנית (עיקרי+שירות).
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה עיצוב אדריכלי של הבנין לרבות נושא דירוג המבנה בתיאום עם מהנדס העיר.
6. הועדה סבורה כי לאור הצמצום המשמעותי של הבינוי ובהתאם להחלטות לעיל, אין להטיל על היזם לפתח את הטיילת. לבטל בתקנון את הסעיפים המחייבים זאת."

אקדמות מילין

9. כאמור, בפי העותרת תלונות לגבי האופן בו נתקבלו החלטות הועדות השונות; התמשכות קבלת ההחלטות; אי העמידה במועדים אשר נקבעו בחיקוק; ודיונים שנערכו בניגוד לכל דין.

על אף שהצדדים לעתירה זו, ובפרט, המשיבה 3, טענו ארוכות בנוגע לתוכנן של ההחלטות בועדות השונות ואופי ההגבלות השונות אשר הוטלו על התוכנית המקורית, לא מצאתי מקום לדון בהם, או להביע כל דעה באשר להן. בית הדין לעניינים מנהליים, כבג"ץ לא ישים עצמו במקומן של רשויות התכנון ולא ישקול שיקולי תכנון (ר' ע"א 8797/99 חנן אנדרמן ואח' נ' ועדת הערר המחוזית, פ"ד נו(2)466, 474-475; ולעניין היסוסו של בית המשפט להתערב במסקנות ועדה המבוססות על שיקולים מקצועיים ועל מומחיות, ר' בג"צ 2324/91 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, פ"ד מה(3)678, 688-689).

התערבותו של בית משפט זה מצטמצמת אך ורק לבחינת המעשה המנהלי, לאופן ביצועו ולשיקולים המנהליים העומדים ביסודו. משכך, אתיחס כאן אך ורק לטענות הצדדים בדבר פגמים שנפלו בהליך קבלת ההחלטה מושא עתירה זו.

דיון

10. להלן אתיחס לראשי הפגמים עליהם עומדת העותרת, כסדרם.

סבירותה של ההחלטה מ 24.7.01 המשנה מהחלטה קודמת

11. הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 4), תשל"ג-1973 (ה"ח 1068, ע' 290) עיגנה את עקרון האצלת סמכותה של הועדה המחוזית לשתי ועדות משנה. דברי ההסבר להצעת החוק עומדים על הטעמים ביסוד התיקון:

"בחוק הקיים חזה אמנם המחוקק את האפשרות שיהא צורך לזרז את ההליכים בועדות המחוזיות ואפשר לועדות אלה לאצול סמכויותיהן לועדות משנה. אולם עקב קשיים פנימיים שגרמו לאי הפעלת ועדות המשנה וכן עקב כך שועדת משנה לא היתה מוסמכת להחליט בדבר הבניה על ידי המדינה ומטעמה, נמשך הסרבול ועומד היתר בדיוני הועדות המחוזיות. הסעיף המוצע מחייב את הועדות המחוזיות למנות שתי ועדות משנה לפחות ולאצול להן סמכויות של הועדות המחוזיות..."

נמצא, כי בתכלית תיקון מס' 4, ואצילת הסמכויות מידי הועדה המחוזית לידיהן של ועדות משנה, בקש המחוקק להקל על הליכי התכנון, ולזרז את הטיפול בהם. המחוקק קבע כי לועדת המשנה תהא הסמכות המלאה להכריע בשאלות בניה הן של פרטים והן של המדינה. לפיכך נקבע בסעיף 11 לחוק התכנון והבניה כי-

"בכפוף להוראות סעיף 11ד, דין החלטת ועדת משנה כדין החלטת הועדה המחוזית".

ובסעיף 11ד לחוק התכנון והבניה נקבע כי-

"שני חברים לפחות של הועדה המחוזית רשאים, תוך שבעה ימים מיום קבלת החלטתה של ועדת המשנה לידיהם, לדרוש בכתב שיתקיים במליאת הועדה המחוזית דיון בעניין שלגביו התקבלה בועדת המשנה החלטה, בנימוק שהחלטתה של ועדת המשנה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי

הנימוקים, נתקבלה דרישה כאמור, תקיים הועדה המחוזית דיון בעניין והחלטתה תהיה סופית"

12. עם זאת, המחוקק הותיר בידי הועדה המחוזית סמכות התערבות – בדמות קיומו של דיון נוסף, אשר תותר מקום שהחלטת ועדת המשנה פגומה משפטית או תכנונית (ובכפוף לדרישת 2 חברי הועדה).

13. על המתח הקיים בין החלטות ועדת המשנה ובין החלטות אפשריות של הועדה המחוזית כערכאת ערעור מוגבלת ניתן לעמוד הן בהשוואה לדברי חקיקה דומים, והן בהתאם להתייחסות הפסיקה לנושא.

בחוק התכנון והבניה נקט המחוקק בלשון צמצום, והגביל את אפשרות הערעור, כאמור, אך ורק כאשר קיים בהחלטת ועדת המשנה פגם משפטי או תכנוני. כאשר סבר המחוקק כי יש לאפשר ערעור בכל מצב ובכל עניין שהוא, נקט בלשון כללית יותר, כבסעיף 19 לחוק הרשות השניה לטלוויזיה ורדיו, תש"ן-1990, המעניק זכות ערר לשניים מחברי ועדת משנה "על כל החלטה של הועדה שהתקבלה בניגוד לדעתם" (ההדגשה אינה במקור).

מסקנה זו עולה אף היא מדברי ההסבר להצעת החוק:

"כדי למנוע דרישות סרק לדיון חוזר נקבע כי על הבקשה לדיון חוזר להיות מנומקת, וזכותו של חבר הועדה (- היום שני חברי ועדה – מ.ש.א.) לדרוש דיון חוזר הוגבלה למקרים שבהם לדעתו נגועה החלטת ועדת המשנה בפגם משפטי או תכנוני".

14. בבג"צ 707/81 שפרה שוורץ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א-יפו (פ"ד לו(2) 665) נקבע כדלקמן

"נראית לנו טענתו של מר צור, שטען לוועדה המחוזית, כי סעיף 11(ד) לחוק התכנון רק בא להעניק זכות לחברי הוועדה המחוזית לדרוש דיון חוזר מהטעמים המפורטים שם, אך אין הסעיף בא למעט מסמכויותיה של המליאה לחזור ולשקול את החלטותיה, אם נתקיימו תנאים, המצדיקים לעשות כן. לשון אחר, אם בעקבות הפנייה היזומה של

מאן דהוא (והפעם היה זה החבר מר שרמן) מגיעה הוועדה המחוזית לכלל החלטה, שמן הראוי לבחון את החלטתה הקודמת מחדש מחמת שיקולים כבדי משקל, יש שהיא מוסמכת לעשות כן...".

אכן, בהמשך נאמר כי המקרים חייבים להיות מקרים חריגים, אולם אין חולק על זכות הוועדה המחוזית לפתוח עניין בנסיבות תכנוניות, גם אם זה נדון בועדת המשנה (ראה בג"צ 18/82 חברת קדישא ת"א נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א, פ"ד לח(1) 701, 717).

בבג"צ 9717/03 נעלה עמותה להתיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האווירית לישראל נ' המנהל האזרחי, פ"ד נח(6) 97, נאמר בעמ' 101 :

"הרשות המוסמכת במקרה זה, ככל רשות מינהלית, אינה כפופה, לעניין החלטותיה שלה, לכללי הסופיות ומעשה בית דין (בג"צ 18/82 חברת קדישא גחש"א ת"א נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו, פ"ד לח(1) 701, 717; י' זמיר הסמכות המינהלית (כרך ב', תשנ"ו) (להלן - זמיר), 981-983). מטבע הדברים ששינוי נתונים או נסיבות יכול להביא, ולעתים חייב להביא, לשינויה של החלטה מינהלית. סטייה מהחלטה מינהלית קודמת יכול שתבוא אף עקב הערכה מחודשת של נתונים קיימים, בלא שינוי נסיבות (לגבי שינוי נסיבות והערכה מחדש: בג"צ 318/75 חדג'ס נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה, פ"ד ל(2) 133, 137; בג"צ 795/79 המועצה האיזורית גזר נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פ"ד לו(1) 561, 571; זמיר, בעמ' 1008-1010). העקרונות האמורים יפים במיוחד באחד מענפיו של המשפט המינהלי - תכנון ובניה. בענף זה, העוסק בעיקר בתכנון הפיזי של סביבתו של האדם, יש חשיבות גדולה למתן שיקול דעת רחב לרשות המינהלית בלא שזו תהא קשורה יתר על המידה בהחלטותיה הקודמות. לאינטרס ההסתמכות יש משקל נמוך יחסית בתחום זה".

המסקנה היא, איפוא, לאור האמור לעיל, ועל פי הנסיבות, שהוועדה המחוזית הייתה רשאית לשנות מהחלטת ועדת המשנה.

הגשת הבקשה לקיום דיון חוזר הוגשה באיחור

15. אין חולק כי הבקשה לקיום דיון חוזר הוגשה באיחור, וגם לאחר מכן התמשך הזמן לדון בבקשה לגופה.

האם הגשת בקשה לדיון חוזר בחריגה מהמועד שנקבע בחוק פוסלת אותה מעיקרה?

נקבע בבג"צ 310/78 צבי זינגר נ' הועדה המחוזית לתכנון ובינה ירושלים, פ"ד לב 463, כי המועד אינו מעיקרי הדברים והזכות לבקש דיון חוזר יכולה להיות בעלת חשיבות רבה.

המבקשים הסבירו את הסיבה להגשת הבקשה באיחור, אשר נבעה מהאיחור בקבלת החלטת ועדת המשנה. הועדה נועצה ביועץ המשפטי והחליטה לקיים דיון חוזר, בשל החשיבות הציבורית וההחלטות השונות.

ברור כי משהתקיים דיון חוזר, התפרש הדיון גם על נושאים נוספים, בשל חשיבות העניין.

פגיעה בזכות הטיעון של העותרת

16. העותרת מלינה על כי פניית שני חברי המליאה בבקשה לדיון נוסף לא הועברה לעיונה. כן טוענת העותרת כי הדיון לא הוגבל לטענות בבקשה לדיון נוסף, אלא ניתנה בו האפשרות לטעון טענות בכל עניין שהוא. העותרת טוענת כי הוטעתה בכך לסבור כי הדיון הנוסף יסוב סביב טענות מבקשי הדיון הנוסף בלבד, ולא יגלוש ממנו לנושאים אחרים.

17. לטענת המשיבים, העותרת לא בססה את טענתה בדבר אי-קבלת הבקשה לדיון חוזר, ומכל מקום, לא הוכיחה כי בקשתה לקבל העתק הבקשה לדיון חוזר סורבה. לטענתם, הערעור אכן לא הוגבל לנושא מסוים, אלא נפתח מחדש לכל עניין שהוא ולכל מאן שהוא שיחפוץ לומר את דברו בנושא. המשיבים 1 ו-2 תולים החלטה זו באופי הדיון, ומנמקים אותה ברצון להגיע לכל האינפורמציה שעשויה להיות רלוונטית - במטרה להגיע למסקנה נכונה ומבוססת.

18. בהתייחס לסוגיית הגעת מסמך הבקשה לידיה של העותרת, אין לי אלא להסתמך על דברי ב"כ המשיבים 4-6 ו-8-13, אשר קבל לידיו, על פי בקשתו, את מסמך הבקשה לדיון חוזר. נמצא, כי

די היה בשקידה סבירה מצידה של העותרת כדי להשיג את הבקשה לדיון חוזר, ומשלא עשתה כן, מנועה היא מלטעון בעניין זה.

19. חובת השימוע של הרשות המינהלית היא מעקרונות הצדק הטבעי. על מרכיבי חובת השימוע עמד פרופ' זמיר בספרו הסמכות המינהלית (לעיל), ע' 813:

"ראשית, השימוע צריך להתקיים בפני הרשות המוסמכת; שנית, הרשות חייבת לתת הודעה על מהות העניין הנדון על ידה; שלישית, היא צריכה להקצות די זמן לצורך הכנת הטיעון; רביעית, חובתה לאפשר לטוען, או לבא-כוחו, להציג בפניה הן את טענותיו והן את ראיותיו; וחמישית, במקרים מסויימים עליה להתיר גם חקירת עדים".

בנוגע למרכיבים השני והשלישי, מציין פרופ' זמיר כדלקמן:

"הזכות לשימוע שווה כקליפת השום אם לא מקדימה אותה הודעה מאת הרשות המוסמכת על מהות העניין הנדון. הרשות חייבת להודיע לבעל הזכות מה העובדות או השיקולים שהעלו את העניין על הפרק, מה ההחלטה שהיא מתכוונת או עשויה לקבל, ומדוע..."

צריך פירוט סביר, שיציג בצורה ברורה את הבעיה האמיתית, כדי שהשימוע לא יחטיא את מטרתו..."

לאחר שהרשות הודיעה למי שהודיעה על זכותו לשימוע, יש לאפשר לו לערוך את טענותיו לצורך הצגה בפני הרשות, ולשם כך יש להניח בידו את הזמן הנדרש לצורך זה. בדרך כלל, אין רשות יוצאת ידי חובה אם היא מזמנת אדם אליה, אומרת לו מה העובדות והטענות הפועלות נגדו, ומבקשת ממנו תגובה על אתר. במקרה כזה אין לומר כי ניתנה לאות אדם הזדמנות הוגנת לטעון בפני הרשות. הוא זכאי לזמן סביר כדי שיוכל לברר את מה שצריך בירור, להשיג מסמכים השייכים לעניין, להתיעץ עם מי שירצה, ולגבש לעצמו תגובה" (שם, ע' 817-816).

כעולה ממכתב בא כוחה של העותרת מיום 6 במרץ 2000, דבר הגשת הבקשה לדיון נוסף לא הובא לידיעת מרשתו. גם הדיון בשאלת עצם קיומו של דיון חוזר נעשה שלא בנוכחות קהל. מכאן, שהעותרת לא יכולה היתה לטעון דבר בשלב הדיון המקדמי בבקשה. האם ניתן לומר כי כבר בשלב

זה נפגעה זכות הטיעון שלה באופן מהותי, שכן ייתכן שטענות מצד העותרת בשלב מקדמי זה היו משכנעות את מליאת הועדה המחוזית שלא לקבל את הבקשה, ושלא לקיים דיון נוסף. כאמור, הליך מעין זה לא התקיים, והאישור ניתן מבלי שתשמענה טענות העותרת.

דעתי היא, שאין לומר שנפגעה זכות הטיעון של העותרת. כל טענותיה נשמעו בדיון העיקרי, ואם מליאת הועדה הייתה סבורה שאין לקיים דיון נוסף, היה הדבר בא לידי ביטוי בהחלטתה הסופית.

העותרת טוענת כי הפגיעה בזכות הטיעון שלה לא הסתיימה בשלב זה. לטענתה, הועדה המחוזית לא מסרה לידיה כל מסמך המפרט את הנושאים אשר עומדים היו לעלות על סדר יומו של הדיון נוסף, ובכך מנעה מן העותרת את היכולת להכין עצמה באופן ראוי לדיון, תוך שהיא פוגמת ביכולתה לטעון טענות בעניין.

בא כוח המשיבים 1 ו 2 מכחיש מכל וכל טענה זו. ממכתב ההזמנה לדיון הנוסף, המצורף לסיכומי, עולה ברורות כי העותרת הוזמנה לדיון "בנוגע לתכנית 4796". מכתב ההזמנה איננו מצמצם את גבולות הדיון לנושא זה או אחר. דווקא העובדה שהעותרת לא הכירה, לפי טענתה, את מכתב הבקשה לדיון נוסף (שבו נטען לפגם בסוגיית הגובה בלבד), מוכיחה כי זו צריכה היתה להתכונן לדיון כללי בנוגע לתכנית הבניה.

נראה, כי לעותרת הוענקה זכות שימוע. בדיון הציגו את עמדת העותרת הן בא כוחה, הן מנהל מטעמה, והן אדריכל. קשה להסיק ממצא מתמלול הקלטת הדיון הפומבי, אולם נראה כי הן לעותרת והן למתנגדים ניתנה זכות טיעון רחבה.

מתן זכות שמיעה לזרים להליך

20. בעיה נוספת שעולה מטענות העותרת, היא, מתן זכות טיעון למי שלא טען בהליכים המקדמיים, עת ניתנה לו זכות ההתנגדות והטיעון, לטעון בשלב הדיון הנוסף בפני הועדה המחוזית.

21. גם כאן, סבורים המשיבים כי חקר האמת וקבלת מלוא האינפורמציה הרלוונטית דוחקים את מגבלות הזמן אותן קבע המחוקק.

סעיף 102 לחוק התכנון והבניה קובע את המועדים להגשת התנגדויות לתכנית:

"המועד להגשת התנגדות

התנגדות לתכנית תוגש תוך חודשיים מהיום שפורסמה הודעה על הפקדתה; ואולם רשאי מוסד התכנון אשר הפקיד את התכנית, לקבוע להגשת התנגדויות תקופה ארוכה יותר, שלא תעלה על שלושה חודשים, הן למקרה מסוים והן לסוג של תכניות; מועד פרסום ההודעה יהיה המועד המאוחר שבין הפרסומים בעתון" (ההדגשה אינה במקור).

כבר נפסק כי הזכות להגיש התנגדויות מסתיימת עם תום המועד הקבוע בסעיף 102 לעיל (ר' עת"מ (י-ם) 31/99 בנה ביתך פריין נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים, דינים מחוזי כרך לב(7) 298, פסקה 26). יחד עם זאת, מקובל כי רשויות התכנון מתירות, לפנים משורת הדין, גם שמיעת התנגדויות אשר הוגשו שלא במועדן, וזאת במטרה לשמוע טענות כלל הנוגעים בדבר ולקבל החלטה מבוססת כדבעי (ר' דעת הרוב בע"א 795/75 מוחמד עלי עבד רבו סלמאן ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואח', פ"ד ל(3) 337). כאן חשוב היה לשמוע גם את שיקולי איכות הסביבה.

22. על כן, אין כל פגם בשמיעת טענות כל הנוגעים בדבר, לרבות גורמים אשר לא הגישו התנגדויותיהם במועדן.

הפליה

23. העותרת סבורה כי הדרישות שמערימה הועדה המחוזית על תכנית הבניה מטעם העותרת חורגות מן הדרישות המוצבות בפני אלה המבקשים לבנות מוסדות דתיים בשכונה, בהיקפים דומים.

24. העותרת לא הציגה בפני כל ראייה ממשיה, שיש בה כדי ללמדני על הפלייתה לרעה ביחס לתכניות בינוי אחרות בתנאים דומים לשלה. בנסיבות אלה עומדת חזקת תקינות ההליך המנהלי, ואין מקום להרהר אחריה.

חוסר-סבירות בשינוי עמדתו של המשיב 2

25. לדעת העותרת, המשיב 2 גיבש עמדה העוינת את האינטרסים של העותרת, וראיה לכך היא שינוי הצבעתו בדיון הנוסף, ביחס לדיון הראשוני, מבלי שתהיה לכך כל הצדקה אמיתית.

בעניין זה, מבקשת העותרת להסיק מסקנות אישיות חמורות ביותר ביחס למשיב 2, שהוא עורך דין במקצועו, וזאת על רקע השינוי המהותי שחל בעמדתו.

26. כפי שצינתי לעיל, מסקנות הועדה המחוזית, שהיא ועדה מנהלית, נשענות על מגוון רחב של שיקולים, אשר עשויים להיות זרים לעולם המשפט. בסמכותו של המשיב 2 להחליט בהתאם לצו מצפוננו ולאור המידע הקיים בפניו.

לא ראיתי מקום לקבוע כל ממצא אישי ביחס למשיב 2.

סבירות

27. במקרה דנן התקיימו דיונים רבים בתכנית העותרת. ועדת המשנה הוסיפה לעותרת שטחי שירות ושטחי בניה ואולם מליאת הועדה החליטה לבטל את היקף תוספת הבינוי, מחד, ומאידך פטרו את העותרת מפיתוח טיילת בשכונה. צמצום שטחי הבניה נעשה על ידי קביעת גובה המבנה (ב-7מ'). מרבית העניינים בהם דנה ועדת המשנה, אושרו על ידי מליאת הועדה.

ענין הגובה הוא עניין תכנוני מובהק, ולאחר שהועדה קיימה דיון ושמעה את כל הצדדים, אין להתערב בהחלטה, גם אם לכאורה הדיון התקיים לאחר בקשה שהוגשה באיחור.

לא ראיתי עילה להתערב בהחלטת מליאת הועדה, ולכן הערעור נדחה.

בנסיבות, לא ראיתי לנכון לעשות צו להוצאות.

התנצלותי בפני הצדדים על המועד בו ניתן פסק הדין, שהיה מוכן זה מכבר ובשל שיבוש לא נשלח לצדדים.

ניתן היום, י"ט חשון תשס"ח (31 באוקטובר 2007), בהעדר הצדדים.
המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים.

מ' שידלובסקי אור 54678313-348/01

מיכאלה שידלובסקי-אור

שופטת (בדימ')

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה