



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 40085-07-21 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנת"ע ואח'

בפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל

העותרים

1. אבי גולדשטיין
2. יוסף אפלבוים
- ע"י ב"כ עוה"ד רן עמיאל ו/או רבקה דובדבן ואח'
- ממשרד רן עמיאל ושות' - עורכי דין

נגד

המשיבים

1. מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנת"ע
2. המועצה הארצית לתכנון ובניה - ועדת המשנה לעררים
3. ועדה מחוזית לתכנון ובניה
4. באמצעות פרקליטות מחוז חיפה
4. מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה
- עו"ד אריאל פישר ואח'

פסק דין

1. לפניי עתירה מנהלית, במסגרתה מבקשים העותרים להורות על ביטול החלטת הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן: "הוולנת"ע") מיום 13.04.2021 (להלן: "ההחלטה") אשר לא נתנה אישור להקלות, אשר נדרשו כחלק מתנאי הוועדה המחוזית לאישור תכנית מתאר מקומית מוצעת מס' 353-0857771 "תיירות חקלאית בדרום בנימינה" (להלן: "התכנית המוצעת") הכל, כמפורט להלן.

2. העותרים וכן 12 בעלי זכויות נוספים, הם בעלים של חלקות וחלקי חלקות פרטיות, במקרקעין הנכללים בתחום התכנית המוצעת (בגושים 10161, 10162, 10163, ו- 10164). העותרים, ביחד עם המשיבה 4 - המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה (להלן: "המועצה המקומית") יזמו את התכנית המוצעת.

מטרת התכנית הייתה, לאפשר לחלק מחקלאי בנימינה, מתחם מוגדר ומרוכז שבו יוקמו מבנים וסככות לאחסון תוצרת חקלאית לצד נקודות מכירה של התוצרת לקהל וזאת - לאורך "דרך הבורג" המצויה בצמוד לקצה הדרומי של שכונות המגורים בבנימינה וזאת בהתאם לתכנית המתאר הכוללת של בנימינה (להלן: "התכנית הכוללת") שהייתה בשעתו בשלבי תכנון מתקדמים ואשר יוזמיה הם המועצה המקומית ומינהל התכנון.

3. קדמה לעתירה זו, עתירה אשר הוגשה לבית משפט זה בעת"מ 11960-07-19, במסגרתה הגיעו הצדדים להסכם, אשר קיבל תוקף של פסק דין, לפיו התכנית המוצעת תוגש מחדש לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, היא משיבה 3 בעתירה זו (להלן: "הוועדה המחוזית") תקבל מספר חדש ובהתאם



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 40085-07-21 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנת"ע ואח'

לתנאים מסויימים שנקבעו בהסדר הוועדה המחוזית תדון בהפקדת התכנית, בהתאם לשיקולי התכנון ולסמכויותיה, תוך שהצדדים שומרים על כל טענותיהם וכך נעשה.

ואמנם, בהחלטה מיום 1.6.2020, אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת התכנית המוצעת בתנאים, בהתאם לסמכותה, בכפוף לתנאים ולשתי הקלות, אשר צריכות אישורה של הוולנת"ע, אישור אשר לא התקבל ועל כך הוגשה עתירה זו.

לאחר קבלת ההחלטה, ביקשו שניים מחברי הוולנת"ע, ממשיבה 2 - המועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: "המועצה הארצית") לקיים בפניה דיון חוזר בהחלטה שלא לאשר הקלות שהתבקשו בתכנית המוצעת, אך זו דחתה את הבקשה, בהחלטה מיום 01.06.2021 (להלן: "החלטת המועצה הארצית").

4. הערה: הדיון בעתירה זו אוחד עם הדיון בעתירה מנהלית אחרת (עת"מ 37335-07-21) אשר הוגשה בנוגע לאותה תכנית, אולם נוכח הטענות השונות בכל אחת מהעתירות, פסקי הדין יינתנו בנפרד.

הסעדים המתבקשים בעתירה

5. העותרים מבקשים מבית המשפט לקבוע כדלקמן:
 - א. כי יש לבטל את ההחלטה.
 - ב. כי הקביעה לפיה שטח התכנית המוצעת אינו צמוד דופן, לתחום הבינוי של בנימינה, אינה סבירה ואינה מבוססת עובדתית ולפיכך בטלה ולכן אין כלל צורך באישור הקלה על ידי הוולנת"ע ויש לאפשר הפקדת התכנית המוצעת להתנגדויות הציבור, בכפוף להשלמת יתר התנאים שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 01.06.2020.
 - ג. לחילופין, לקבוע כי העותרים זכאים להקלות שהתבקשו מהוולנת"ע.
 - ד. לחילופין, להורות לולנת"ע לקיים דיון חוזר בהקלות המבוקשות בתכנית המוצעת בהשתתפות יזמי התכנית ובהם העותרים, ולהכריע אך ורק בבקשת ההקלות שהועברו להכרעתה, כאמור בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 01.06.2020.
 - ה. לחילופין חילופין, להורות למועצה הארצית לקיים דיון חוזר בהחלטת הוולנת"ע בנוגע לתכנית המוצעת ולהכריע לגבי ההקלות שהתבקשו, רק לאחר שיתאפשר ליזמי התכנית לרבות העותרים, לטעון בפניה.
 - ו. לחילופין חילופין, לקבוע כי יש לאפשר קידום התכנית המוצעת ללא שימושי התיירות והמסחר ולאפשר הקמתם של המבנים החקלאיים הכלולים בה וזאת, בשלב זה, ללא שימושי התיירות והמסחר.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנט"ע ואח'

התכניות הרלבנטיות החלות על האזור

6. על המקרקעין מושא העתירה, חלות הוראות התכניות הבאות:

א. **תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור - תמ"א 35.** שטח התכנית מצוי במרקם שמור משולב, ברגישות נופית סביבתית גבוהה ובסמיכות למסדרון אקולוגי (נחל עדה).

ב. **תכנית המתאר המחוזית הכוללת למחוז חיפה - תמ"מ 6,** שפורסמה למתן תוקף ביום 13.5.13, שטח התכנית מצוי ברובו ביעוד "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" ומקצתו ביעוד "שטח פתוח/חקלאי מוגן". (תכנית מתאר מחוזית חלקית לסובב בקעת הנדיב - תמ"מ 5/6, אשר פורסמה להפקדה ביום 2.11.07, **לא אושרה** במהלך השנים הרבות שחלפו מאז הפקדתה ולכן בוטלה).

ג. **התכנית הכוללת - תכנית מתאר מקומית כוללת למועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה מס' 353-0581801.** ביום 10.2.2020 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית הכוללת, בכפוף לתנאים וביניהם - צורך באישור הוועדה, בהתאם לסעיף 6.1.3 בתמ"א 35 ולתוספת הראשונה לחוק.

תמצית העובדות

7. העותרים, ביחד עם 12 חקלאים נוספים, בעלי אדמות פרטיות בבנימינה והמועצה המקומית, קידמו תכנית מפורטת בשם "תיירות חקלאית בדרום בנימינה", שמטרתה שינוי יעוד של קרקע חקלאית מקרקע מוכרזת, לקרקע ביעוד קרקע חקלאי ונופש כפרי, בה יותרו שימושים מתחום התיירות החקלאית, כגון יקב, בית בד, שוק איכרים, חוות סוסים, חוות תבלינים, מגבנה, מרכז מבקרים, מסעדה, מחסנים וסככות, כמפורט בתכנית המוצעת, בהיקף בנייה לנופש כפרי, של 200 מ"ר ברוטו. התכנית המוצעת תאמה את הוראות תמ"מ 6/5, שהייתה מופקדת אז ושלאחר מכן בוטלה, כאמור לעיל.

8. תחילה, לאחר דיון שהתקיים ביום 23.4.18, בוועדה המחוזית, החליטה הוועדה המחוזית לשקול את קידום התכנית, רק במשולב ובהתאמה לקידום התכנית הכוללת. בעקבות עתירה מנהלית שהגישו העותרים וחקלאים פרטיים נוספים (היא העתירה הקודמת) הסכימו הצדדים שהעניין יידון שוב על ידי הוועדה המחוזית, וזו אישרה את התכנית המוצעת להפקדה, בתנאים (החלטה מיום 1.6.2020 - נספח 1 לעתירה). התנאים מולאו על ידי העותרים, למעט התנאי האחרון אשר דרש אישור הוולנט"ע לשתי הקלות, כדלקמן:

(א) קבלת אישור המועצה הארצית לפי סעיף 6.1.3 בתמ"א 35/1 לעניין אי צמידות דופן.

(ב) קבלת אישור הוולקחש"פ בהתאם לתוספת הראשונה לחוק (להלן: "**ההקלות**").

9. דיון פומבי בהקלות הנדרשות התקיים בפני הוולנט"ע ביום 9.3.21 (להלן: "**הדיון הפומבי**"), לאחריו התקיים דיון פנימי (להלן: "**הדיון הפנימי הראשון**") והמשכו של הדיון הפנימי, התקיים ביום 13.4.21 (להלן: "**הדיון הפנימי הנוסף**") אשר בסיומו בוטלה התכנית המוצעת מכל וכל.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנט"ע ואח'

בהחלטת הוולנט"ע ביחס לתכנית המוצעת (עמוד אחרון בנספח 13 לעתירה) נקבע, כי לאור החלטות הוועדה בנוגע לתמ"מ 16/6 ולתכנית הכוללנית, מציינת הוועדה כי "מדובר בשטח המהווה חלק ממערך השטחים הפתוחים של בקעת הנדיב ונחל עדה ומצוי מעברה הדרומי של הדרך האזורית, המהווה את גבול הפיתוח הדרומי של בנימינה. הוועדה סבורה כי שימושים תיירותיים ושימושים לעיבוד תוצרת חקלאית, מקומם בשטח המיועד לפיתוח או לבינוי ביישוב ואין מקום לאפשרם שלא בצמידות דופן ובמנותק מהיישוב. לפיכך, בהתאמה להחלטותיה של הוועדה בתמ"מ ובתכנית הכוללנית כאמור לעיל, סבורה הוועדה כי אין מקום לאשר את התכנית המוצעת המציעה במסגרתה בינוי מפוזר של שימושי תיירות, מסחר ועיבוד תוצרת חקלאית".

[...]

"משכך, מחליטה הוועדה שלא לאשר את התכנית לפי סעיף 6.1.3 בתמ"א 35 ולפי התוספת הראשונה לחוק".

עיקר טיעוני העותרים

10. חריגה מסמכות - ב"כ העותרים טוען כי התכנית המוצעת הועברה לאישור הוולנט"ע לצורך הכרעה נקודתית בשתי הקלות, אך במקום לדון בהקלות אלה בלבד, בחנה הוולנט"ע את התאמתה של התכנית המוצעת לתכנית הכוללנית ולמעשה, ביטלה את אישור התכנית על ידי הוועדה המחוזית.

נטען, כי הוולנט"ע לא התמודדה עם ההחלטה המנומקת של הוועדה המחוזית ועם מידת התאמת התכנית המוצעת לתכנון הקיים והעתיד, אלא החליטה כי התכנית המוצעת כולה איננה תכנית ראויה לקידום.

לטענת ב"כ העותרים, התנהלות זו עומדת בניגוד לפסק הדין שניתן על ידי כב' השופטת י. וילנר בעת"מ 651/08 חברת זק"ש הצפון בע"מ נ' הוולנט"ע. על פסק דין זה הוגש ערעור, אך במסגרת הערעור, על אף שפסק הדין של בית המשפט המחוזי בוטל, הגיעו הצדדים להסדר שאושר על ידי בית המשפט העליון, לפיו החלטת הוולנט"ע לא תעמוד בדרכה של המשיבה וההליך לאישור התכנית יימשך.

הליך מנהלי בלתי תקין - העותרים טוענים, כי בין שני הדיונים הפנימיים, התקיים דיון שלא תועד, שבעקבותיו נזנחה, ללא כל הסבר, כוונה מוצהרת של יו"ר הוועדה, גבי זילבר, לקיים דיון נוסף, מעמיק, בהקלות והועלתה הצעת החלטה, לבטל כליל את התכנית המוצעת.

אי מתן זכות טיעון - העותרים טוענים כי המחלוקות שנדונו בשני הדיונים הפנימיים, בנוגע לתכנית המוצעת, לא הועלו בדיון הפומבי, כך שלא ניתנה להם הזדמנות להתייחס אליהן ואל טענות סרק שהועלו שם ובכך נשללה מהם זכות הטיעון.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 40085-07-21 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנת"ע ואח'

הסתמכות על נתונים שגויים – נטען, שנקודת המוצא של הוולנת"ע הייתה שרק שלושה חקלאיים מתוך 60 החקלאיים שבבנימינה ייהנו מהתכנית המוצעת, בעוד שהיא חלה על 14 חקלאיים ובנוסף, מתחם התכנית המוצעת אמור לשרת כל חקלאי שיחפוץ בכך.

הפליה - העותרים טוענים, כי התכנית המוצעת תואמת באופן מלא את התכנית הכוללנית וכי הוולנת"ע אישרה בשנתיים האחרונות, רק בבנימינה ובגבעת עדה, תכניות המשנות ייעוד מקרקע חקלאית למסחר ותעסוקה, או אישרה הקלות, אשר אפשרו קיום מסחר באזור.

חוסר סבירות - נטען כי החלטת הוולנת"ע לפסול את התכנית המוצעת כולה, איננה סבירה, באשר היא לא התייחסה לאפשרויות התיירות השונות ולא בחנה אם ניתן לאשר רק חלק מהן.

הבטחה שלטונית ופגיעה באינטרס ההסתמכות - נטען כי בהחלטה מיום 21.5.19 (מושא העתירה הקודמת) הבהירה הוולנת"ע שהיא "איננה פוסלת אפשרות לקדם תכנית לתיירות חקלאית לאחר שהוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה של התכנית הכוללנית לבנימינה, בהתייחס אליה ותוך בחינת השיקולים הרלבנטיים" וכי הוולנת"ע שינתה את עמדתה ופסלה את התכנית המוצעת, פסילה מוחלטת ללא שהסבירה מה גרם לשינוי עמדתה, עליה הסתמכו העותרים.

עיקר טיעוני משיבות 1-3

11. משיבות 1-3 טוענות כי מאחר שהתכנית המוצעת מציעה בינוי שאינו צמוד דופן ומשהחליטה הוולנת"ע, שהיא מוסד תכנון במדרג התכנון העליון במדינה, כי עמדתה התכנונית הכוללנית היא, כי "... שימושים תיירותיים ושימושים לעיבוד תוצרת חקלאית... נכון שירוכזו בתחום השטחים המיועדים לבינוי ביישוב ולא מעבר לדרך 653, המהווה את גבול הפיתוח הדרומי של היישוב ...", הרי החלטת הוולנת"ע שלא לאשר את התכנית המוצעת לפי סעיף 6.1.3 בתמ"א 35 ולפי התוספת הראשונה לחוק, נאמנה לעמדה זו.

משיבות 1-3 דוחות את טענת ההפליה שבפי העותרים וטוענות, כי עניינה של התכנית המוצעת אינו דומה לעניינן של התכניות האחרות שאושרו, בהן מבקשים העותרים להיתלות. כן נטען, כי לא ניתנה כל הבטחה שלטונית לאישור התכנית וכי העותרים לא הצביעו על טעמים המצדיקים התערבות בהחלטת המועצה הארצית שלא לקיים דיון חוזר בהחלטה.

עמדת המועצה המקומית

12. המועצה המקומית תומכת בקבלת העתירה ומצטרפת לטענות העותרים, תוך הדגשה כי התכנית המוצעת הועברה לוולנת"ע לצורך דיון בשתי הקלות ספציפיות, אך במקום לדון באלה, קיימה הוולנת"ע דיון בהתאמת התכנון למגמות התכנון השונות וזאת על אף שהדבר אינו בסמכותה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנת"ע ואח'

המועצה המקומית מביעה תמיהה על עמדת הוועדה המחוזית, אשר הצטרפה לעמדת הוולנת"ע בעתירה זו, חרף כך שהיא אישרה את התכנית. לטענתה, מצביע הדבר על הקושי העצום, "שלא לומר הבלתי אפשרי", של מוסד תכנון מחוזי לצאת נגד מוסד תכנון ארצי.

דיון והכרעה

13. לעניין הטענה בעניין סמכות הולנת"ע אומר, בקצרה, כי יש לדחות על הסף את טענת עו"ד עמיאל לפיה מדובר בשטח צמוד דופן, שכן עמדה זו מנוגדת לתנאי שנקבע על ידי הוועדה המחוזית בדבר הצורך בקבלת אישור הוולנת"ע (כפי שפורט לעיל). בנוסף, הטענה לא הועלתה בפני הוולנת"ע ולא ניתן להעלותה לראשונה בהליך זה והיא אף מנוגדת לדברי עו"ד עמיאל עצמו, בדיון הפומבי, אשר אמר, שהוא נמצא בדיון בשל צמידות הדופן.

בנוסף, לאמור לעיל, שאלת הסמכות איננה רלבנטית לעתירה זו, ולו בשל כך שבתנאי התכנית הכוללנית נדרש אישורה לתכנית המוצעת, מה גם שבמסגרת שיקוליה האם לתת הקלות כנדרש בתנאי ההפקדה, אם לאו, רשאית הוולנת"ע להביא בחשבון גם את הוראות התמ"מ.

14. עוד אבהיר, כי אין בדעתי לעסוק בשיקולים התכנוניים של הוולנת"ע, או בעמדותיה התכנוניות, שכן, כידוע, בית המשפט לעניינים מנהליים אינו מתערב בכגון דא.

עם זאת, סבורה אני שיש לקבל את העתירה, בשל אופן ההתנהלות של הוולנת"ע, לאחר שמצאתי ממש בחלק מטענות העותרים לעניין הפגמים שנמצאו בתהליך קבלת ההחלטה, הכול כפי שיפורט להלן;

15. החלטת הוועדה בענייננו, לוקה בשלושה פגמים עיקריים;

א. הפגם הראשון והמהותי מכולם הוא העדר תיעוד של דיונים שהתקיימו בין שני הדיונים הפנימיים.

כפי שיפורט להלן, לאור חילוקי הדעות והויכוח "הנוקב" (כלשונה של גב' מריל בחקירתה) שהתקיים בדיון הפנימי הראשון, בנושא התיירות החקלאית, הוחלט לקיים לגבי התכנית המוצעת, בדיקה ודיון נוסף, לעומק, אך בסופו של דבר הנושא הורד מעל הפרק, כבר בתחילת הדיון הפנימי השני וזאת - לאור הדיונים שהתקיימו בין שני הדיונים הפנימיים, בהם לקחו (על פי עדותה של גב' מריל) גב' מריל, גב' זילבר וגורמים נוספים (עלומים) ממנהל התכנון, ללא כל תיעוד. התנהלות זו היא, כשלעצמה, התנהלות מנהלית בלתי תקינה.

ב. הפגם השני נעוץ בכך שבפני הוועדה לא הובאו כל הנתונים לאשורם (נתונים בדבר מספר החקלאים "הפרטיים" ועיבודי הקרקעות שבעלותם - בין בעצמם ובין באמצעות



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנת"ע ואח'

אחרים) ולא נשקלו על ידה, בנושא זה (לפחות לא בדיונים שתועדו) כל השיקולים הרלבנטיים וביניהם גודל השטח הנוסף של התכנית המוצעת (200 מ"ר בלבד) ועוד.

ג. הפגם השלישי נוגע לאי הבאה בחשבון של כל השיקולים הרלבנטיים ולהעדר דיון באפשרויות שונות, שפגיעתן בחקלאים פחותה; הוועדה לא דנה ולא שקלה אפשרות לאשר, במסגרת התכנית המוצעת, רק חלק מהפעילויות המוצעות בתכנית החקלאית המוצעת ולא בחנה האם דחיית התכנית כולה, איננה פוגעת בחקלאים הפרטיים באופן בלתי מידתי, או יוצרת הפליה בלתי סבירה, בלתי מוצדקת בין החקלאים שיש להם זכויות בקרקעות מדינה ובין החקלאים בעלי הקרקעות הפרטיות.

דיון בפגמים הנטענים

16. חוסר שקיפות - אי תיעוד הדיונים שבין שני הדיונים הפנימיים - הפגם העיקרי שנמצא בתהליך קבלת ההחלטה, הוא חוסר שקיפות - (קיום דיונים) על ידי חברי הוועדה (או חלקם) ללא כל תיעוד.

בדיון הפנימי הראשון, שהתקיים ביום 9.3.21, גב' מיכל מריל - מנהלת אגף בכיר תכנון חברה וקהילה במינהל התכנון, שהיא גורם מקצועי (להלן: "גב' מריל") תמכה בתכנית, לרבות בנושא התיירות החקלאית, במתחם 11 (שם נמצאים מקרקעי העותרים ו-12 חקלאים "פרטיים" נוספים) ואף העלתה הצעת החלטה (בעמ' 74 לפרוט', נספח 11 לעתירה). כך עולה מפרוטוקול הדיון הפנימי הראשון וכך אישרה גם גב' מריל, בחקירתה על ידי עו"ד עמיאל (ב"כ העותרים).

במסגרת הדיון הפנימי הראשון, התנהל ויכוח ארוך בנוגע לתכנית החקלאית (עמ' 74-82 לפרוט') במהלכו לא היה ברור מהו מספר החקלאים הפרטיים, נשמעו דעות שונות - תומכות ומתנגדות, עד שבסופו של דבר הציעה גב' דלית זילבר, יו"ר ועדת המשנה של המועצה הארצית (להלן: "גב' זילבר") לקיים בנושא דיון פנימי נוסף וכך אמרה: "תקשיבו, אני עושה משהו שאני בדרך כלל לא עושה ואני מבקשת שנעשה דיון פנימי נוסף כדי שנבדוק את כל מה שעלה פה קצת יותר לעומק..." (ההדגשות, כאן ובהמשך אינן במקור, אלא אם נאמר אחרת).

17. והנה, סמוך לאחר תחילת הדיון הפנימי הנוסף, שהתקיים ביום 13.4.21 (נספח 12 לעתירה) ומבלי שהחלו לדון בתכנית התיירות החקלאית, אמרה גב' זילבר: "את התיירות החקלאית הורדנו" (אמצע עמ' 93).

לאחר שנציגת משרד החקלאות, גב' חגית ברנר-בידרמן (להלן: "גב' ברנר") שאלה "איפה כל המתחם של התיירות של בנימינה" השיבה גב' מריל: "זהו. את צודקת. לא העליתי את זה. הנושא של התיירות החקלאית, תראו אנחנו כעיקרון המלצנו על זה במסגרת תכנית המתאר, הבנו שיש



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנט"ע ואח'

התנגדות לחלק הזה. מצאנו שבעצם יש שם 11 חלקות עם 2 חקלאים פעילים... ולכן בשלב זה...
אנחנו... מוכנים להסיר את השטח הזה" (תחילת עמ' 94).

בהמשך הביאה גב' זילבר בפני הוולנט"ע את עיקרי ההמלצות ולאחר מכן, נשמעו דברי גב' בידרמן (עמ' 104 לפרוטוקול ואילך) אשר תמכה בתכנית החקלאית ומר אמיר ריטוב תמך בדברי גב' בידרמן. התנהל ויכוח ובין היתר נאמר בו, כי בסך הכל ישנם 60 חקלאים ושלושה מהם "מקבלים את כל הפיתוח הזה".

נוסח הצעת ההחלטה (עמ' 117-119 לפרוטוקול) הוקרא על ידי גב' מריל כדלקמן: "השטח שסומן בייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות ב' ישונה לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ויבוטלו השימושים התיירותיים והמסחריים ובכלל זה עיבוד תוצרת חקלאית".

18. בסופו של דבר, התקבלה החלטה, ברוב של 8 נגד 2, אשר קבעה את ייעודי התכנית הכוללנית לגבי מתחם 11, כדלקמן:

"השטח המוצע בייעוד 'שטח פתוח עירוני' עם 'הנחיות מיוחדות' ובכלל זה, השטח שמדרום לדרך 653 (דרך הבורג') [הוא מתחם התיירות החקלאית - ת.ש.נ.] יסומן כאזור חקלאי נוף כפרי פתוח בהתאם לתמ"מ 6 המאושרת. יובהר כי מבנים חקלאיים ומבני שירות חקלאיים מתאפשרים בייעוד 'אזור חקלאי נוף כפרי פתוח' בכפוף לתנאים שנקבעו לעניין זה בתמ"מ 6 המאושרת".

לא התקיימה הצבעה ספציפית על התכנית המוצעת עצמה, אך בהמשך פורסמה החלטה בנוגע לתכנית המוצעת כדלקמן:

"הוועדה לאחר שדנה בהתייחס בין השאר להחלטותיה מיום 08.01.2019 ומיום 21.05.2019, וכן לאור החלטותיה בנוגע לתמ"מ 16/6 לאזור בנימינה גבעת עדה ולתכנית הכוללנית לבנימינה - גבעת עדה, חוזרת ומציינת כי מדובר בשטח המהווה חלק ממערך השטחים הפתוחים של בקעת הנדיב ונחל עדה ומצוי מעברה הדרומי של הדרך האזורית, מהווה את גבול הפיתוח הדרומי של בנימינה. הוועדה סבורה כי שימושיים תיירותיים ושימושים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומם בשטח המיועד לפיתוח או לבינוי ביישוב ואין מקום לאפשר שלא בצמידות דופן ובמנותק מהישוב".
הצעת החלטה נגדית שהוצעה על ידי משרד החקלאות, לאשר את התיירות החקלאית, לא התקבלה.

19. בקשות שני חברי הוולנט"ע לקיום דיון חוזר לפי סעיף 6.ב. לחוק נדחו בהחלטת המועצה הארצית מיום 1.6.21.

20. מה בדיוק אירע ומה בדיוק נאמר, בין תמיכתה המלאה של גב' מריל בתיירות החקלאית, במסגרת הדיון הפנימי הראשון, לבין תחילת הדיון הפנימי הנוסף, לא הוקלט ולא תועד בדרך אחרת כלשהי ואף לא הובהר עד תום.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 40085-07-21 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנט"ע ואח'

גב' מריל הסבירה, בחקירתה בבית המשפט, כי בין שני הדיונים הפנימיים נערך בירור כמה חקלאים קיימים בשטח וכי עורך התכנית, מר יצחק פרוינד אמר לה, בשיחה טלפונית, שקיימות 11 חלקות בבעלות פרטית, אך רק שניים או שלושה חקלאים "פעילים".

גב' מריל אישרה, בחקירתה, שבין שני הדיונים הפנימיים היא שוחחה עם גב' זילבר בנושא ושהיא, ביחד עם גב' זילבר וגורמי מקצוע נוספים במנהל התכנון ניסחו הצעה לקראת הדיון השני, אשר כללה הסרת התיירות החקלאית.

גב' מריל הסבירה, עוד, כי לאור ההתנגדות הנחרצת של חברי הוולנט"ע ובראשם מר הלל זוסמן (להלן: "מר זוסמן") גיבשה היו"ר, גב' זילבר דעה, בין שני הדיונים, ובדיון הפנימי הנוסף הועלתה הצעת ההחלטה, שכללה הסרת התיירות החקלאית.

21. לטעמי, העובדה שהדיונים, שהתקיימו בין שני הדיונים הפנימיים, לא תועדו ואף לא ברור מיהם גורמי המקצוע שלקחו בהם חלק, מה היו העובדות שהובאו בחשבון, מה היו הטיעונים בעד ונגד ומה היו השיקולים אשר הביאו לביטול גורף של התכנית המוצעת, בהצעה שגובשה טרם הדיון הפנימי הנוסף, מהווה פגם מהותי אשר יורד לשורשה של ההחלטה, ככל שהיא נוגעת לתכנית החקלאית. התנהלות זו אף נוגדת את חובת התייעוד שבחוק.

22. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") קובע חובת תיעוד כל הדיונים שמנהל כל מוסד תכנון (ומקל וחומר מוסד תכנון בעל סמכויות נרחבות כוולנט"ע). חובה זו נקבעה בשנת 2007, במסגרת תיקון 180 לחוק, אשר הוסיף לחוק (בין היתר) את סעיף 48ד' (להלן: "התיקון לחוק"). ראו: הצעת חוק התכנון והבנייה (זכות עיון במסמכים וחובת ניהול פרוטוקול) התשס"ז-2007 [הצעות חוק, חוברת מס' 136 מיום י' באדר, התשס"ז, 28 בפברואר 2007].

בדברי ההסבר להצעת התיקון נאמר, כי: "... מוצע לחייב את מוסדות התכנון לרשום פרוטוקולים, הכוללים את הפרטים המהותיים בדיון, להקליט את ישיבותיהם... כמו כן, מוצע להעמיד פרוטוקולים והקלטות של ישיבות לעיון הציבור ולפרסם פרוטוקולים באינטרנט, מאחר שכלים אלה הם נדבך חשוב במימוש הזכות לחופש הביטוי ועולים בקנה אחד עם עקרון חופש המידע".

23. סעיף 48ד' לחוק, אשר מחייב כל מוסד תכנון בהקלטת הדיונים ורישום פרוטוקולים שלהם, קובע כדלקמן:

"48ד. (א) בכל ישיבה של מוסד תכנון יירשם ויוקלט פרוטוקול, ואולם חובת

הקלטה לא תחול על ישיבות של רשות רישוי; יושב ראש מוסד התכנון יהיה

אחראי לניהולם התקין של הפרוטוקול וההקלטה ורשאי הוא, מטעמים

שיירשמו בפרוטוקול, להפסיק את הקלטת הישיבה לצורך התייעצות.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 40085-07-21 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנט"ע ואח'

- (ב) הפרוטוקול ישקף נאמנה את פרטי הדיון ויצוינו בו, בין השאר -
- (1) מועד הישיבה ומקום קיומה;
 - (2) סדר היום ושינויים שנערכו בו;
 - (3) שמות חברי מוסד התכנון הנוכחים בישיבה ותפקידיהם, ובוועדה מקומית - גם שמות הנציגים בעלי הדעה המייעצת, בציון אלה שנכחו בפתיחת הישיבה, וכן שמות החברים והנציגים כאמור שנעדרו מהישיבה ותפקידיהם;
 - (4) קיומו של מניין חוקי לפי סעיף 42;
 - (5) שמות מוזמנים שאינם חברי מוסד התכנון ואינם הנציגים בעלי הדעה המייעצת שנכחו בישיבה ותפקידיהם;
 - (6) מהלך הדיון, לרבות עמדות הנציגים בעלי הדעה המייעצת בוועדה מקומית, הפסקות בהקלטת הישיבה לצורך התייעצות והטעמים להפסקות;
 - (7) החלטות שקיבל מוסד התכנון בישיבה ותוצאות הצבעות שהתקיימו, וכן פירוט המשתתפים בכל הצבעה, ואם דרשו זאת לפחות שליש מחברי מוסד התכנון - אופן הצבעתו של כל אחד ממשתתפי ההצבעה;
 - (8) הודעות שחובה למסרן למוסד התכנון לפי חוק זה".

24. יש להדגיש - החובה האמורה לעיל חלה, כאמור, גם על דיונים פנימיים של מוסד תכנון. הטעמים לצורך ברישום פרוטוקול והחשיבות שיש לכך, גם כאשר מדובר בדיונים "פנימיים" הובהרו בפסק הדין שניתן בבג"ץ 5593/07 צרלס ברנרד נ"ס נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, משרד הפנים (21.12.2009) (להלן: "עניין ניס") (שניתן עוד טרם התיקון לחוק).

במקרה שנדון שם, ביטל בית המשפט העליון דיון שנערך במועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: "המועצה") במסגרתו החליטה המועצה שאין להפקיד את תכנית המתאר המחוזית החלקית תמ"מ 40/2 העוסקת בהקמת הישוב רמת ארבל והורה למועצה הארצית לשוב ולדון בנושא, זאת - מאחר שבניגוד לתקנון המועצה, לא נערך פרוטוקול מסודר מהדיון הפנימי שנערך במועצה, אלא רק נערכה תרשומת על-ידי מזכירת המועצה, אשר אף לא הובאה להערות חברי המועצה (בענייננו, גם תרשומת לא נערכה).

25. בית המשפט העליון (מפי כבוד השופט א' רובינשטיין) ציין, בעניין ניס, את החשיבות שבאיסוף נתונים על ידי גוף מנהלי, שקילת כל השיקולים הרלבנטיים וקיום הליך מסודר של דיון שקוף וקבלת החלטות, שניתן יהיה לבחון לשם קיום בקרה, אשר נדרשת לשם קבלת החלטה ראויה. וכך אמר: "כלל מנחה הוא במשפט המינהלי, כי גוף מינהלי אמור לקבל את החלטותיו באופן מסודר, לאחר תהליך של איסוף נתונים, ולאחר שקלא וטריא לגבי כלל השיקולים הרלבנטיים



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנט"ע ואח'

(בג"צ 4733/94 נאות נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד מט' (5) 111). הליך מסודר של קבלת החלטות נועד להבטיח את רצינותם של הדיון וההכרעה, לאפשר קיומה של בקרה פנימית, הנדרשת כתנאי לקבלת החלטה ראויה. לקיום הליך כאמור חשיבות גם בהיבט קיומה של בקרה חיצונית ושקיפות ההליך:

'מימים ימימה צויין, כי עקרון זה נגזר מן 'ההגינות האלמנטרית ביחסי-ציבור בין שלטון ואזרח', וכי 'הסודיות'... המקימה מחיצה ופורשת מסך בין השלטון והאזרח, לא יכירנה מקומה במינהל תקין במשטר חפשי" (בג"צ 337/66 פיטל נ' ועדת השומה שליד עיריית חולון, פ"ד כא' (1) 69, 71, 72, השופט ויתקון). התנהלות שקופה של הרשויות מחזקת את אמון הציבור במערכת השלטונית, ומהווה ערובה לפעולה סדורה והגונה של הרשות (מבלי לחשוש או לפגוע חלילה בכשרים) (בג"צ 4795/07 פלוני נ' ד"ר זנדבנק (לא פורסם)).

ועוד:

עקרון השקיפות עקרון-תשתית הוא בהתנהלותו של השלטון במשטר דמוקרטי. השקיפות מבטיחה ביקורת מתמדת וצמודה על פעילותם של המחזיקים בסמכות, וממילא מהווה היא מעין-ערובה להתנהגות ראויה ונורמטיבית של בעלי סמכות. עקרון השקיפות נגזר אף מן ההכרה שבעלי-סמכות בשלטון מחזיקים בכוחות ובסמכויות שניתנו להם כנאמניו של הציבור ... וכשם שנאמן חייב בחובת דיווח לנהנים ... כן הן רשויות התכנון שחייבות הן לדווח לציבור על מהלכי תכנון - בוודאי כך מהלכי תכנון רחבי-היקף - שהן הוגות, מתכננות ומבצעות מעת-לעת... (עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים פ"ד נח(2), 817, 835-836 (השופט- כתארו אז- חשין)).

שקיפות ובקרה אלה יהיו אפקטיביים רק אם יהיו **תיעוד** ודיווח מהימנים וראויים. הדבר מחייב **עריכתו של פרוטוקול** אשר יספק מידע נדרש לביקורת ולפיקוח על עבודת גופי התכנון, כדי להבטיח כי פעלו כהלכה... (שם, פסקאות מ"א ו-מ"ב").

26. לא למותר לציין כי פסק הדין בעניין מילגרום - **צע"מ 2418/05** מילגרום ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים (24.11.2005) אשר קבע על פי התקנות (כפי שהיו אז) כי אין חובה לתעד דיון פנימי, ניתן לפני פסה"ד בעניין נ"ס **ובטרם התיקון לחוק** ואף הוא **הגביל את תחולתו** להתייעצויות הנערכות בוועדות המשנה, לאחר שמיעת ההתנגדויות ולפרשנות התקנות דאז. צויין שם, במפורש, כי: "קביעתנו זו מתייחסת לגיזרה ספציפית ומצומצמת של התייעצויות הנערכות בוועדות המשנה להתנגדויות לאחר שמיעת הדיון הפומבי בפני ועדות אלה, ולפירושן של תקנות סדרי הדין הנוגעות לעניין. **אין** היא מכריעה בשאלה הכללית הנוגעת לחובת תיעוד של דיונים שונים בפני ועדות התכנון והבניה, החורגת ממסגרת הדיון בהליך זה, כפי שכבר צוין".

ראו גם התייחסותו של כבוד השופט רובינשטיין, בעניין נ"ס, לאשר נאמר בעניין מילגרום: "... ואולם, הלכת מילגרום סייגה את עצמה להתייעצות בוועדת המשנה להתנגדויות, גוף קטן



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנת"ע ואח'

מעין-שיפוטי. ואולם, כשהמדובר במועצה הארצית, גוף רב משתתפים, מסופקני אם יש מקום להבחנה בין תיעוד ההליך הפנימי לפומבי, ואף התקנון, כאמור, סבר כך" (עניין ניס, פסקה מ"ג).

בפסקה מ"ד, בעניין ניס, ציין כבוד השופט רובינשטיין, כי: "שלמות התמונה מחייבת לומר, כי המחוקק [בתיקון לחוק - ת.ש.נ.] גם הוא בא לכלל מסקנה שאי ניהול פרוטוקול של דיונים פנימיים אינו תקין..." ובפסקה מ"ו לפסק הדין הבהיר, כי על פי התיקון לחוק "... התייעצות פנימית אפשרית לפי החוק, אך היא מחייבת הנמקה. ברי מן הדיונים, כי הושגה פשרה בין שקיפות מלאה לבין 'מרווח' לחברי מוסדות התכנון להתייעצות לא פורמלית. לדידי, מכל מקום, המשמעות היא, כי שלבים מכריעים בדיון צריך שיהיו מתועדים".

27. לא יכול להיות ספק, שהדיון או הדיונים שהתקיימו בין הדיון הפנימי הראשון לבין הדיון הפנימי השני, אינן "ההתייעצויות", אלא דיונים נוספים שנערכו בין חלק מחברי הוועדה והן אף הביאו לשינוי מהותי בין העמדות בסיום הדיון הפנימי הראשון (אשר נמצאו ראויות לדיון מעמיק יותר) ובין העמדות שהוצגו בפתח הדיון הפנימי השני, שהוצגו ללא שנערך דיון מעמיק כאמור.

מכל מקום - גם אם נכנה את אשר אירע בין הדיון הפנימי הראשון לבין הדיון הפנימי השני בשם "ההתייעצויות" (ואינני סבורה שיש מקום לנהוג כך במקרה זה) הרי שגם הן לא קויימו על פי התיקון לחוק ואף לא הובאה כל הנמקה, כנדרש, לקיומן [ראו סעיף 48ד(ב)(6) בתיקון לחוק].

28. בנסיבות אלה, מוצאת אני ממש בטענותיהם של ב"כ העותרים וב"כ הוועדה המקומית, לפיהן יש בעצם קיומו של הדיון שהתקיים בין שני הדיונים הפנימיים, "מאחורי הגב" של המועצה ושל היוזמים, ללא תיעוד, כדי לפסול את ההליך ואת החלטת הוולנת"ע.

29. חסר בנתונים עובדיים ואי התחשבות בכל הנתונים - אין כיום חולק, שבבנימנה קיימים שלושה "סוגים" של חקלאים: כ- 25 חקלאים של האגודה החקלאית "נחלת ז'בוטינסקי", המחזיקים בקרקעות מדינה; את "השכונה של הגרמנים" וכן 14 חקלאים "פרטיים", שהעותרים נמנים עליהם, אשר מחזיקים בקרקע הנמצאת בבעלותם הפרטית.

מהדיון הפנימי הנוסף עולה, כי ספק אם מספר החקלאים הרלבנטי לתכנית החקלאית המוצעת, היה ברור לוועדה. מהפרוטוקול עולה שהוועדה הביאה בחשבון שבשטח התיירות החקלאית קיימים רק שניים או שלושה חקלאים "פעילים" ואף נאמר, כי בשבילם לא כדאי לעשות את "כל התכנון הזה" (ראו סעיף 18 לעיל). הוועדה לא בדקה כראוי (ומכל מקום - אין לכך התייחסות בפרוטוקול) כמה חקלאים פרטיים עוסקים בחקלאות על אדמותיהם, בין בעצמם ובין על ידי אחרים ולא נתנה דעתה לשאלה אם, לצורך אישור התכנית, יש חשיבות לשאלה אם בעלים של קרקע פרטית מעבד אותה בעצמו או באמצעות אחרים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנת"ע ואח'

30. אי הבאה בחשבון של כל השיקולים הרלבנטיים - בנספח החקלאות של התכנית הכוללת קיים פרק העוסק בתיירות חקלאית (נספח 17 לעתירה) אשר מאפשר לחקלאי נחלת ז'בוטינסקי והאחרים, לקיים "תיירות חקלאית" במבנים חקלאיים (עמ' 13 לנספח 17), תוך פירוט השימושים המותרים והפעילות המותרת.

אפשרות זו איננה קיימת לגבי החקלאים הפרטיים, למימוש על המקרקעין שבבעלותם. נאמר, שלשם עיסוק בתיירות חקלאית, עליהם **לשכור** קרקע אחרת בשטח הצפוני, שהוגדר כתיירות חקלאית, שם מדובר בעיקר בקרקעות מדינה בחלקה (כדברי גב' מריל בחקירתה). לא מצאתי שהוועדה נתנה דעתה לשאלה אם יש, בכלל, היתכנות לשכירת קרקעות כאלה, או לשאלה אם אין בכך משום הפליה של החקלאים הפרטיים לעומת החקלאים האחרים ואף לא מצאתי שהוועדה נתנה דעתה לכך שהשטח הכולל של החקלאים הפרטיים אינו גדול.

כן לא מצאתי במסגרת הדיון בוועדה (להבדיל מנימוקי התשובה שהוגשו במסגרת הליך זה) התייחסות לטענת עו"ד עמיאל (שאיננה מוכחשת) לפיה, מדרום לבנימינה מצויים מבנים מסחריים ונעשית פעילות מסחרית - תחנת דלק, גן אירועים ומשתלה, שקיבלו את אישור הוולנת"ע.

עוד לא מצאתי שהוועדה התייחסה לכך שמתחם התיירות החקלאית **מיועד** להיות צמוד דופן, כפי שנכתב בתנאי האחרון שבמסגרת סעיף 14.2.1 להחלטת הוועדה המחוזית מיום 10.2.20.

31. ביטול מלא ומוחלט של כל התכנית המוצעת, ללא בחינת הנתונים לאשורם וללא בחינת כל האפשרויות, איננה מהווה הליך תקין. כאמור - הוועדה לא בדקה, כראוי את הנתונים לגבי מספר החקלאים הנכללים בתכנית החקלאית - עניין שלגביו הייתה מחלוקת בדיון הפנימי הראשון [מר יצחק פרוינד אמר, בדיון הפנימי הראשון, שקיימים 25 (תחילת עמ' 61)] ולא 11, כפי שאמר לגב' מריל, על פי עדותה בתיק זה, בעוד שלגרסת העותרים קיימים 14 חקלאים פרטיים.

בנוסף, לא נערך כל דיון באפשרויות להגביל את העיסוקים, או לאשר חלק מהם בלבד, על אף שחלק מהאפשרויות הועלה בדיון הפנימי הראשון, היינו - דיון בשאלות כגון איזו פעילות חקלאית/מסחרית תהיה כלולה בתיירות החקלאית ואיזו פעילות לא תהיה כלולה בה - האם לכלול מכירת בקבוקי יין ליד יקב קטן או מכירת שמן ליד בית-בד; האם לכלול או לא לכלול מפעלי בוטיק ועיבוד תוצרת חקלאית; האם לכלול או לא לכלול מסעדה, האם לכלול או לא לכלול פעילות מסחרית מסויימת מתוך מחסנים חקלאיים, כגון מכירת תוצרת חקלאית, קטיף עצמי וכיוצ"ב.

לאור כל האמור לעיל ואף לאור כך שמדובר בתכנית המבקשת לשמר את החקלאות בבנימינה, ראוי היה לבחון את הנושא לעומקו (כפי שהוצע בסיום הדיון הפנימי הראשון), על בסיס נתונים מלאים ובדוקים, תוך דיון באפשרויות השונות ושקילת כל השיקולים הרלבנטיים. נראה כי הדבר לא נעשה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-07-40085 גולדשטיין ואח' נ' מדינת ישראל/ משרד הפנים/הוולנט"ע ואח'

32. חשוב להדגיש, כי אין לשמוע מדבריי אלה (כפי שנרמז על ידי ב"כ המדינה לגבי טענות העותרים) כי היה זדון כלשהו או כי הייתה כוונה פסולה כלשהי, מצד מי מחברי הוולנט"ע או מצד מי מגורמי המקצוע. כל שנאמר הוא, כי מדובר בהתנהלות אשר לוקה בפגמי מנהליים, אשר מצדיקים ביטול החלטה, בכל הנוגע לתכנית המוצעת ולקיום דיון חוזר בתכנית.

33. בשולי הדברים אציין, כי בעצם העובדה שניתן לבנות מבנים חקלאיים מכוח התמ"מ, אין כדי לייתר את התכנית המוצעת ולכן גם אין בכך כדי לייתר דיון ראוי ושקוף בתכנית המוצעת, אשר באה לאפשר תיירות חקלאית, במבנים החקלאיים, אשר מותרים על פי התמ"מ, שהרי על פי התמ"מ לא ניתן לקבל היתרים.

34. די באמור לעיל, כדי שאקבל את העתירה ואין צורך שאדון בטענות נוספות של העותרים.

אשר על כן, אני מורה, כדלקמן:

א. החלטת הוולנט"ע מבוטלת, ככל שהיא נוגעת לתכנית המוצעת.
ב. אני מורה לוולנט"ע לקיים דיון פומבי נוסף בהקלות המבוקשות בתכנית המוצעת, במסגרתו תינתן לב"כ העותרים וליזמי התכנית, הזדמנות להשמיע טענותיהם ולאחר מכן (בין עם קיום דיון פנימי נוסף ובין בלעדיו) תינתן החלטה חדשה.

35. המשיבים 1-3, ישלמו לעותרים, ביחד ולחוד, הוצאות העתירה ושכ"ט ב"כ העותרים, בסך כולל של 20,000 ₪.

הסכום הנ"ל ישולם בתוך 30 ימים מקבלת פסק דין זה אצל ב"כ המשיבים, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד לתשלום המלא בפעול.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ' סיוון תשפ"ב, 19 יוני 2022, בהעדר הצדדים.

תמר שרון נתנאל, שופטת

