



בית המשפט המחוזי בחיפה

27 יוני 2013

עת"מ 13-06-7555 נייר חדרה בע"מ נ' שחף נהריה בע"מ ואח'

בפני כב' השופט רון סוקול

העותרת

נייר חדרה בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות'

נגד

המשיבים

1. שחף נהריה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד נעמי וייל ואח'
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה
ע"י ב"כ עו"ד אבי גולדהמר ושות'
3. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה צפון
4. ועדת ערר מחוז צפון
5. המשרד להגנת הסביבה
ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז חיפה אזרחי

נוכחים:

ב"כ העותרת: עו"ד דן צפריר ועו"ד אלדד מלר ועו"ד רוני קנדל
 ב"כ המשיבה 1: עו"ד נעמי וייל
 ב"כ המשיבה 2: עו"ד עודד דונג
 ב"כ המשיבים 3 – 5: עו"ד אורלי מרון שקד

פרוטוקול

עו"ד מרון שקד:

אכן הגבנו בצורה מצומצמת וביקשנו שהות להגיב לגופם של דברים לאחר שנוכל ללמוד את השאלות שבפנינו וגם ליישב ולגבש את עמדות המשיבים השונים שאנחנו נציג את עמדתם. הגם שאני יכולה להגיב ולהעיר שכל שאנו מתמקדים בשאלה המשפטית הדברים פשוטים יותר. היה דיון לגופם של דברים מתוך הנחה שהתוכנית בתוקף אך לא האם ראוי להשאיר את התכנית בתוקף.

עו"ד דונג:

הייה דיון בוועדה המקומית לגבי השאלה האם התוכנית ראויה ורלבנטית עדין. הייתה חוות דעת שהתוכנית בתוקף. התקיים דיון בשאלה האם היא רלבנטית ולאחר שנקבע שהיא רלבנטית התקיים דיון בעניין הנספח.

עו"ד מרון שקד:

אפנה את בית משפט להחלטת הוועדה המחוזית, נספח 10, שנאמר שם ייתכן והנוסח תמציתי אך משקף את הרוח של נספח הבינוי. אני מצטטת מהחלטה בעמ' 32. ציינתי בתגובה שלנו שאי אפשר היום או מחר להוציא היתר בניה. השאלה היא הפוכה למה להוציא צו זמני אם אי אפשר?



בית המשפט המחוזי בחיפה

27 יוני 2013

עת"מ 13-06-7555 נייר חדרה בע"מ נ' שהף נהריה בע"מ ואח'

עו"ד וויל:

1
2 ההלכה הברורה של בית המשפט העליון שמועד לביצוע תוכנית הוא רק מנחה ושהוא לא פוגם,
3 אנחנו הנפגעים העיקריים מהתנהלות העותרת. מי זו העותרת? מפעל שמחזיק חומרים מסוכנים
4 כאשר לפי התביעה גם תוכנית המתאר של נהריה וגם של
5 אנחנו בסופו של דבר חוסים תחת מס' החלטות נורמטיביות תקפות. השאלה היא מי בא בשערי בית
6 המשפט לעורר את הזעקה.

7 אנחנו מדברים על מפעל שנמצא בשטח שמוגדר כתעשייה ומלאכה אבל בתוכנית המתאר של נהריה
8 וגם בתוכנית הנקודתית שחלה על השטח כתוב במפורש שהמלאכות והתעשיות המותרות בשטח
9 אינן מזיקות.

10 בהנחה שהשטח הזה לא יהיה מגורים אלא פארק ציבורי ששוכן בפתחי מפעל מזיק, העותרת גם לא
11 הראתה שיש לה רישיון עסק בשמה, היא לא צירפה היתר לרעלים מסוכנים.

12 לא כל מי שבא לבית המשפט יכול לבוא אליו. אנחנו לא מוסד אקדמי, בית משפט צריך לשקול איזה
13 סעד לתת ומי הנפגע.

14 אני חושבת שיש כאן היפוך המראה. הייתי צריכה לפתוח את מפעל נייר חדרה ולהראות שהיא לא
15 מזיקה.

16 מי שנפגע כאן זה שחף.

17 כששחף הגיעה למקום היא בדקה לא רק את הפאן הנורמטיבי היא בדקה את השפעת תמ"ם 2/9
18 ותוכנית המתאר המחוזית מ 2007 הייתה יכולה על נקלה להודיע או לקבוע שהיא גוברת על
19 התוכנית הזאת כי יש סעיף בהוראות של תמ"ם 2 תיקון 9, ב 2007, שקובעת שהיא לא פוגעת
20 בתוכניות תקפות.

21 מה יותר קל היה מלומר שאם התוכנית לא רלבנטית יותר ניתן לבטלה?

עו"ד דונג:

22
23 אין צורך אפילו בצו. אין ויכוח בינינו.

עו"ד ווייל:

27 הכל הדיונים שהיו צריכים לידון נדונו. הייתה פניה ראשונה של שחף לגורמי התכנון, קודם לוועדה
28 המקומית בשנת 2010 בדיקה ראשונה האם התוכנית עדיין רלבנטית מבחינת אינטרסים כעיר
29 שרוצה לפתח.

30 אין מקום לצו ביניים כדי שישקלו מה שכבר שקלו. כל ההליך שעד עכשיו הגיע, נעשה. פעם אחת
31 אחרי הפניה הראשונה של שחף לדעת האם היא יכולה לקדם פרויקט, בדקה הועדה המקומית האם
32 התכנית רלבנטית. פעם שניה, בפורום גדול מאוד איפשרה לנציגי הגנת הסביבה, והתברר הגנת
33 הטבע, למרות שמבחינה נורמטיבית הדיון לא היה בעניין הפקדת תוכנית אלא נתנו להם מפנים



בית המשפט המחוזי בחיפה

27 יוני 2013

עת"מ 7555-06-13 נייר חדרה בע"מ נ' שחף נהריה בע"מ ואח'

1 משורת הדין, הכל נשקל היו שלושה דיונים קודמים, במרץ 2010 או 2011 הוועדה מקומית החליטה
2 לבקר בשטח ויש את זה בפרוטוקולים הגענו לשטח והם ביקשו מצגת למה שרוצה היזם לעשות.
3 אני התנגדתי לאפשר להשמיע את עמדתם של נציגי איכות הסביבה. אתרי כל אלה הוועדה המקומית
4 העבירה את הדיון לוועדה המחוזית ולפני שהתקיים בפניה דיון התבררו בוועדה המחוזית האם
5 בתפיסה המחוזית האם הפרויקט הזה סביר או מקובל באופן עקרוני בכלל. כי הביאו מס' ורסיות
6 של נספח בינוי ונשקל איזה נספח רלבנטי.

עו"ד צפיר:

9 אנחנו נסתפק בצו שיעכב את קבלת היתרי הבניה.
10 כל עוד תהיה הסכמה של כל הצדדים אנו לא ניטלים על הצו. כל עוד לא יוצר מצב שיצור הסתמכות
11 כלשהי של צדדים שלישיים אנו לא עומדי סעל קבלת הצו. כל מה שאנו מבקשים בהמשך לדברי בית
12 המשפט כי אור השמש ישזוף את השיקולים השונים. כי יתאשפר קיום דיון ענייני בו יקחו חלק הן
13 העותרת והן הציבור הרחב. כל מי שסבור שהחוף הזה נגזל ממנו.

עו"ד וויל:

14
15
16 ב 14/11 הם צירפו פרוטוקול לדיון שהיה.
17 מי שניזוק, אני מעריכה מאוד ומצטרפת לעמדת חבריי, אך נקודת המוצא שלנו ה ו א שבפרויקט
18 הזה הושקעו כספים מאוד. צו הביניים מזיק לשחף לא כי מחר מוציאים היתרי בנייה אלא כל
19 ההתנהלות הכלכלית שלה נפגעת לאין שיעור.
20 אין מעמד, יש שיהוי, הם באו בקריאה מ זויתפת כי הם מסכנים את הס ביבה ולא אנחנו. הנזק
21 לשחף אין לו שיעור. הפרויקט הכולל 700 יח' דיור, שרק 25 יחידות מתוך ה 700 נמצאות בשוליים
22 של ה 300 מ'. כל הפרויקט רובו ככולו כולל דיור בר השגה נמצא כולו מחוץ לרצועת ה 300 מ' שהיא
23 הרצועה שחוק הגנת החופים שלא חל באופן רטרואקטיבי לתוכנית קובע כרצועה מוגנת. זאת
24 אומרת בתוך הרצועה הזאת תוכננו בתי מלון שאנחנו הסכמנו להוציא. גם האינטרס של דיור בר
25 השגה הוא לא כמו מלון.
26 יחידות צמודות קרקע, 25 נמצאות בקצה המזרחי ברצועת ה 300 מ' שכל שעושה החברה להגנת
27 החופים מגביל את השימוש בה. בין כך ובין כך מתוך ה 700 יח' רק 25 יחידות גובלות.
28 כל השאר נמצאות הרחק משם בין הגבול המערביים יש טיילת ורצועה של גן לאומי.
29 זה המצב שנדון ונשקל. הנזק שאנו רוצים להתחיל להכניס שותפים לפרויקט אף שותף ואף בנק לא
30 נכנס לפרויקט הזה בכלל זה נזק שלא ישוער. צירפנו חוות דעת שמאי שמדבר על נזק של 15 מ' ש.
31 ישנם היתרי בניה שצריך להוציא בקרוב מאוד, היתרים אלו הם על פי הפיתוח שעיריית נהריה
32 מתכוונת לעשות בשטח. צריך לעשות תשתיות בשטח ולתשתיות אלה במדינת ישראל אין פטור.

33



בית המשפט המחוזי בחיפה

27 יוני 2013

עת"מ 13-06-7555 נייר חדרה בע"מ נ' שחף נהריה בע"מ ואח'

עו"ד מרון שקד:

אני ביקשתי 30 ימים כדי להגיש תגובה מנומקת. אני אתאים את עצמי לקראת המועד אם יקבע סמוך לתחילת הפגרה.

עו"ד צפרייר:

אנחנו מסכימים שלא ינתן צו, רק שיובהר שלא יוצר בשטח שום פעילות נשוא העתירה.

עו"ד דונג:

לא צפוי שינתן היתר ולו גם לעבודות התשתית. לא ראיתי עדיין את הבקשה להיתר עבודות התשתית. אם יהיה מצב "חס וחלילה" שעומדים לתת היתר אני אתן הודעה לחברי.

עו"ד צפרייר:

אנו חוששים מהסתמכות צדדים שלישיים.

עו"ד וויל:

אני לא חושבת שנכון בכלל להוציא צו, אך לדברי חברי באופן עקרוני אני חושבת שזה לא נכון לתת צו ביניים לעותרת שבאה ללא ניקיון כפיים בשיהוי ובעובדות מסולפות. כל ההלכות של שיהוי אוביקטיבי מופלג ושל אי שיווין כפיים, וטענת טענות ללא בסיס, והאינטרס הוא לא של איכות הסביבה. לא נכון להוציא צו ביניים, אך אני מקבלת את הודעת חברי שאם בשבועיים הקרובים יעמוד לצאת איזה שהוא היתר הוא יודיע לבא כוח העותרת שייתחם לענין.

עו"ד דונג:

במסגרת הזמנים שינתנו לחברתי אנו נשקול אם יש לנו להוסיף על התגובה המקדמית. כמובן שאנו לא מוותרים על התגובות המקדמיות שטענו.

עו"ד וויל:

זה כל כך ברור שאזור מזוהם הופך לאזור מגורים ...

עו"ד צפרייר:

מפעל חוגלה הוא לא מפעל מזהם. אני אציג תעודות הוקרה שקיבל מהחברה להגנת הסביבה. לטעון שהם עושים טובה לציבור שהם מנקים את הקרקע מאסבסט. אני מפנה לבג"צ 6971/11 שם בית



בית המשפט המחוזי בחיפה

27 יוני 2013

עת"מ 7555-06-13 נייר חדרה בע"מ נ' שחף נהריה בע"מ ואח'

1 המשפט העליון אומר למי שזיהם את הקרקע, מי שהם רכשו מהם את הקרקע שזו חובתם לנקות
2 את הקרקע. עדיין זה לא אומר שינתן להם אפשרות להקים 1600 יח' דוור.
3 כל מה שביקשנו הוא שיתקיים דיון עניניו שישקלו כל הסוגיות ושתשמע דעתם של אנשי הגנת
4 הסביבה.

החלטה

8
9 1. הדיון היום נקבע לשמיעת הבקשה לצו ביניים. במהלך הדיון התברר כי בין כה וכה לא צפוי
10 שהועדה המקומית תינתן היתרי בנייה כלשהם, בין לבניית פרויקט המגורים ובין לצורך עבודות
11 התשתית ועל כן הסכימה העותרת לוותר על הבקשה לצו ביניים. עם זאת נרשם כי בא כוח הועדה
12 המקומית התחייב להודיע לעותרת אם וככל שתוגש בקשה להיתרים, לפני הדיון הקרוב, על מנת
13 שהעותרת תוכל לשקול את צעדיה ולשוב ולבקש צו ביניים מבית המשפט.

14
15 2. מאחר ועיכוב הדיון בתיק עלול לגרום נזקים בתיק אני קובע את המשך הדיון בעתירה
16 לגופה ליום 15/7/13 שעה 14:00.

17
18 3. באת כוח המשיבים 3-5 תגיש תשובה לעתירה עד ליום 11/7/13 עם העתק לצדדים
19 האחרים. ככל שהמשיבים 1 ו-2 ירצו להשלים את התגובות המקדמיות יוכלו לעשות זאת עד אותו
20 מועד.

21
22 4. מוצע לבאי כוח הצדדים לנסות ולבוא בדברים ביניהם, עוד לפני הדיון, על מנת שניתן יהיה
23 להגיע להבנות באופן שיוסכם על כל הצדדים וזאת מתוך הנחה שההליכים אם לא ייסתימו עלולים
24 לפגוע בכל הצדדים וכי ראוי שיימצא פיתרון מוסכם כך שגם העותרת וגם המשיבים יוכלו לקדם את
25 ענייניהם באזור.

26
27
28
29 ניתנה והודעה היום י"ט תמוז תשע"ג, 27/06/2013 במעמד הנוכחים.

רון סוקול, שופט