

מנהל אזרחי איו"ש
לשכת התכנון המרכזית
ת.ד. 16 בית-אל
טלפון: 02-9977398/056
פקס: 02-9977356
Tichnun.yosh@gmail.com
פרוטוקולים 2012 - 119847
כ"ח בשבט התשע"ב
21 בפברואר 2012

**מועצת התכנון העליונה
וועדת משנה להתנגדויות**

פרוטוקול מס' 3/12 מיום 30.01.12

המשך דיון מוועדה מס' 7/09 מיום 04.05.09

בנושא: התנגדות לתכנית מפורטת מס' 505/1 – שכונת "סגסנה" ביישוב אשכולות

נוכחים:

| | | |
|-------------------|---------------------------|--------------|
| - מ"מ יו"ר הוועדה | - מנהל גף GIS | מיקי בן שבת |
| - חברה | - ע' יועמ"ש | סרן נופר שפי |
| - חברה | - נציגת קמ"ט אפוטרופוס | מלכה בלומברג |
| - חברה | - נציגת קמ"ט מזידות | טלי לרנר |
| - חבר | - נציג ההתיישבות הישראלית | אבנר כהן |

מוזמן:

שלמה מושקוביץ אדרי' – מנהל לשכת התכנון

שלמה: ההתנגדויות שהוצגו ביחס לתוכנית הנדונה, והתייחסות הוועדה המיוחדת להן, נלמדו בעיון על ידי לשכת התכנון. אבקש להציג את עמדתנו.

ניתן לחלק את ההתנגדויות, באופן כללי, לחמש קבוצות:

1. טענות להעדר הצדקה תכנונית לאישור הרחבת היישוב אשכולות.
2. העדר צמידות לתכנית של אשכולות.
3. אי עמידת התוכנית בסטנדרטים הנדרשים לצורך הקמת שכונת מגורים.
4. קביעת משקלו של האינטרס במניעת עבריינות בנייה, נוכח קיומה של בנייה בלתי חוקית בתחום התוכנית המוצעת.
5. סוגיות טכניות נוספות לגופה של תוכנית.

בלמ"ס

-2-

מועצת התכנון העליונה
וועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול מס' 3/12 מיום 30.01.12

ההתייחסות שלנו היא לגבי שני המרכיבים הראשונים. הרי ככל שלא תימצא הצדקה תכנונית בהרחבת היישוב ודווקא במיקום המוצע, יתייתר הצורך בקיום דיון ביתר הסוגיות.

לעמדת לשכת התכנון, ומשטרם מוצו עתודות הבנייה המאושרות של אשכולות, לא הוצגו בפנינו טעמים המצדיקים סטייה מהעיקרון התכנוני הכללי ולפיו לא תאושר הרחבה בטרם מוצו עתודות בנייה בתחום התכנון המאושר ליישוב. שנית, וגם לו היינו מוצאים הצדקה לאישור הרחבה לאשכולות, לא הוצגה בפנינו הצדקה תכנונית לאישור הרחבה דווקא במיקום המוצע, המרוחק מרחק של ממש מיישוב האם. כלומר, לשיטתנו לא הוצגו טעמים המצדיקים סטייה מהעיקרון התכנוני הכללי ולפיו ככלל לא תאושר הרחבה שאינה צמודת דופן.

החלטה:

1. מטרתה של התוכנית שלפנינו – התוכנית המפורטת מס' 505/1 ליישוב אשכולות (להלן: "התוכנית המוצעת" או "התוכנית") – הינו שינוי ייעוד מאזור חקלאי לייעודים שונים של שכונת מגורים, ובין היתר עבור 69 יחידות דיור. התוכנית המוצעת מבקשת לאשר הרחבה ליישוב אשכולות, על דרך אישור הקמת שכונת מגורים חדשה בו, וככזו תיבחן על ידינו.
2. ביחס לתוכנית הוגשו שלוש התנגדויות: האחת, של ארגון "שלום עכשיו"; השנייה, של עמותת "במקום"; והשלישית, של מועצת הכפר רמאדין ושלושה מתושבי הכפר דהריה.
3. ההתנגדויות והתייחסות הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שלצד המועצה האזורית הר חברון להן, נשמעו במסגרת דיון הוועדה מיום 04.05.09 (ועדה מס' 7/09). במהלך הדיון הוסיפו המתנגדים וטענו טענות, אשר מקצתן הרחיבו את הטענות שהובאו בכתב ההתנגדות. במסגרת הדיון, ביקשו נציגי הוועדה המיוחדת, אשר נכחו בדיון והשמיעו דברים במהלכה, כי תינתן לוועדה המיוחדת ארכה לצורך השלמת התייחסותה.
4. במסגרת החלטת הביניים של ועדה זו שהוקראה בפני המשתתפים בתום הדיון האמור החליטה הוועדה:
 - א. ליתן למרשיו של עו"ד נאסר ארכה בת 7 ימים לצורך העברת מסמכי בעלות;
 - ב. ליתן לוועדה המיוחדת ארכה בת 14 ימים לצורך העברת התייחסותה לשאלות שהופנו אליה מחברי הוועדה;

מועצת התכנון העליונה
וועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול מס' 3/12 מיום 30.01.12

- ג. ליתן לוועדה המיוחדת ארכה בת 7 ימים לצורך העברת התייחסותה לנתונים העובדתיים שהוצגו על ידי המתנגדים במסגרת הדיון, ובמיוחד לסוגית המרחק הפיזי והאווירי בין התוכנית המוצעת והתוכנית המאושרת ליישוב אשכולות, למסמך הכתוב שהוגש במעמד הדיון מטעם עמותת "במקום", ולמסמכי הבעלות שיועברו מטעם תושבי דהריה, ככל שיועברו.
5. התייחסותו של עו"ד נאסר בשם מרשיו הועברה ביום 11.05.09, התייחסות משלימה של מהנדס המועצה האזורית בשם הוועדה המיוחדת הועברה ביום 20.05.09, והתייחסות היועץ המשפטי של הוועדה המיוחדת בשמה להתנגדות מועצת הכפר רמאדין ושלושת תושבי הכפר דהריה הועברה ביום 02.06.09.
6. בקווים כלליים, ניתן לחלק את ההתנגדויות לשש קבוצות עיקריות:
- א. טענות בדבר העדר הצדקה תכנונית להרחבת היישוב אשכולות (וראו למשל סעיפים 29 עד 31 להתנגדותה של עמותת "במקום");
- ב. טענות בדבר העדר הצדקה תכנונית לאישור הרחבה דווקא במיקום המוצע (וראו למשל סעיף 40 להתנגדותה של עמותת "במקום");
- ג. טענות בדבר אי מתן משקל מספק לשיקול של מניעת עבריינות בנייה (וראו למשל סעיפים 42 עד 50 להתנגדותה של עמותת "במקום", סעיפים 22-25 להתנגדותה של "שלוש עכשיו");
- ד. טענות בדבר סטייה מאישור שר הביטחון לקידום התוכנית, נוכח העובדה כי התוכנית המוצעת מבקשת לאשר הקמת 69 יחידות דיור במקום "כ-60 יח"ד";
- ה. טענות תכנוניות נקודתיות וטכניות באופיין ביחס להוראות קונקרטיות של התוכנית (ולרבות טענות לחריגת התוכנית המוצעת לתחומי מדינת ישראל; ליעוד שטחים נרחבים יתר על המידה לתכנון עתידי; להעדרה של דרך גישה מאושרת לתוכנית; להיווצרותן של מגבלות גישה למקרקעין בבעלות פלסטינית פרטית כתוצאה מאישור התוכנית; להעדר התייחסות להשפעותיה הסביבתיות של התוכנית, אם תאושר, ולרבות על היער הקיים בסמוך לה (בתחום ישראל); להיעדר התייחסות לדרכי גישה למגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים; והיעדר פירוט מספק בהוראות הנוגעות לבנייה בתחום מגרשים המיועדים למבני ציבור ומסחר);
7. אשר ליתר טענות המתנגדים, לרבות טענותיהם ביחס להתחייבויות בינלאומיות, פרשנות המשפט הבינלאומי, פעילות הדרג המדיני והצורך בקבלת החלטת ממשלה לצורך קידום תוכנית מסוג התוכנית המוצעת, לא מצאנו כי וועדה זו כמוסד תכנון הינה הגורם הנכון לקיים דיון בהן.
- בפנינו תוכנית המבקשת לאשר הרחבה ליישוב אשכולות, וככזו, כפי שיהיה ניתן לראות, ובלבד, נתייחס אליה.

מועצת התכנון העליונה
וועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול מס' 3/12 מיום 30.01.12

8. בהמשך לשיג ושיח שהתנהל במסגרת דיון הוועדה ולאחריה (במסגרת התייחסותו המשלימה של עו"ד נאסר ותשובת הוועדה המיוחדת לה) בעניין היקף זכות ההתנגדות, אין לנו אלא להפנות להחלטות וועדה זו בהתנגדות לתוכנית המפורטת מס' 235/3/1, לבריכת המים בטלמון (מס' וועדה 4/08) ובתת פרק א' לפרק II להתנגדויות שהוגשו ביחס לתוכנית המפורטת מס' 235/3 ביישוב טלמון (מס' וועדה 16/09), המדברות בעד עצמן.
- בהתאם לסעיף 24 לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966, הדין בזכות ההתנגדות, הזיקה הנדרשת לצורך הגשת התנגדות אינה מוגבלת לזיקה קניינית או אישית.
9. מאז נשמעו ההתנגדויות נבחנו אלה לעומקן על ידי הגורמים המקצועיים, ובראשם לשכת התכנון. במסגרת זו, נמצא כי שתיים מהטענות (טענה א' וטענה ב') מעלות שאלות תכנוניות עקרוניות, אשר בהכרעת הוועדה בהן יש כדי להשפיע על עתידה של התוכנית ועל הכרעתה ביתר השאלות העומדות בפניה. ונסביר.
- קושי בביסוס הצדקה תכנונית להרחבת היישוב אשכולות:**
10. טענת היסוד של המתנגדים הינה, כי לא בוססה הצדקה תכנונית מספקת להרחבת היישוב אשכולות, וזאת בהינתן עתודות בנייה נרחבות שטרם מוצו בתחום היישוב ובמרחב בו הוא ממוקם.
11. בהתייחסויות הוועדה המיוחדת להתנגדויות לא הוצג צורך תכנוני באישור הרחבה ליישוב אשכולות. לשיטת הוועדה המיוחדת, די בקבלת האישורים הנדרשים לפי החלטת הממשלה מס' 150 שהוזכרה לעיל לצורך הבאת התוכנית המוצעת לדיון כדי להקים תזקה בדבר קיומה של הצדקה תכנונית לאישורה. הוועדה המיוחדת טוענת, כי נטל ההוכחה מוטל על המתנגדים להראות, כי קיימים טעמים המצדיקים את אישורה (וראו פרקים ח', ט' ו-י"א להתייחסות להמלצות הוועדה המיוחדת).
- במסגרת התייחסותה להתנגדות מועצת הכפר רמאדין ושלושת תושבי דהריה, הוסיפה הוועדה המיוחדת והסתמכה על העובדה, כי המקרקעין עליהם מבקשת לחול התוכנית הכוללת, זה מכבר, בתחום היישוב אשכולות.
- לאחר ששמענו את כלל הטענות, נבקש להבהיר, כי הסמכות לבחון את קיומה של הצדקה תכנונית באישור תוכנית מסוימת ולהורות על אישורה, דחייתה או תיקונה של אותה תוכנית, נתונה למוסדות התכנון שהוסמכו לשם כך בתחיקת האזור.

**מועצת התכנון העליונה
וועדת משנה להתנגדויות**

פרוטוקול מס' 3/12 מיום 30.01.12

- בהפעלת סמכויותיהם על פי דין, על מוסדות התכנון, כמו גם יתר רשויות התכנון, להפעיל שיקול דעת עצמאי ומקצועי. ואכן, כבר נקבע בהלכה הפסוקה, כי על פעולות רשויות התכנון להתיישב עם הליכי התכנון המקובלים ועל החלטותיהן להינתן תוך הפעלת שיקול דעת עצמאי ומקצועי (בג"ץ 10013/03 אבו ריא נ' המועצה הארצית לתו"ב - הולנת"ע, (טרם פורסם); ע"מ 8354/04 האגודה לסיוע והגנה על זכויות הבדואים בישראל ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה - ועדת המשנה לערעורים, תק-על 12006(1), 1046, עמ' 1056); עת"מ (חיפה) 1310/05 המועצה האזורית זבולון ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, תק-מח 12006(1), 2437, עמ' 2442).
- כלומר, גם לו ניתן היה לקרוא מאותם אישורים שניתנו לפי החלטות ממשלת ישראל את העמדות הפוזיטיביות שקוראת מהם הוועדה המיוחדת, הרי שגם אז לא היה באותן עמדות כדי לפטור את מגישי התוכנית המוצעת, או כל תוכנית אחרת, מהצורך בביסוס הצדקה תכנונית מקצועית באישור התוכנית שהגישו, או כדי לפטור את מוסד התכנון הדין באותה תוכנית מן הצורך להפעיל שיקול דעת עצמאי ומקצועי במהלך בחינתו אותה.
12. לגופם של דברים, התוכנית המפורטת המאושרת מס' 505 ליישוב אשכולות מאפשרת הקמתן של 347 יח"ד, מתוכן הוקמו עד למועד כתיבת שורות אלה, ובהתאם לנתונים שהועברו מלשכת התכנון, כ- 70 יח"ד בלבד.
13. כלל בסיסי בתחום התכנון והבנייה הינו כי מיצוי מרבית עתודות קרקע בתחום יישוב הינה תנאי מוקדם לאישור הרחבה ליישוב. דהיינו, כתנאי לאישור הרחבה נדרשת הצגת הצדקה פרוגרמטית לתוספת שטחי פיתוח ליישוב בהתייחס לקיבולת האוכלוסייה ולקיבולת יחידות הדיור המאושרות בה. עקרון זה מנחה גם את עבודתה של וועדה זו.
14. לא זו אף זו, בהתאם לתפיסתה התכנונית של וועדה זו, יש למצות תחילה, ועובר לאישור הרחבה כלפי חוץ (פריצת גבולות תחום הפיתוח הקיים), את אפשרויות ההרחבה כלפי פנים, דהיינו - לנצל את עתודות הקרקע בתוך תחום התוכניות המאושרות (למשל, תוך ציפוף הבנייה או ניצול שטחים שלא יועדו עד כה לבנייה).
15. בישראל מעוגנים עקרונות אלה בהוראותיה של תוכנית המתאר הארצית המשולבת (תמ"א) 35 לבנייה, לפיתוח ולשימור (וראו למשל סעיפים 7.2.1, 7.1.3 ו-8.1.2 לתמ"א). באיו"ש, עולים עקרונות אלה כדי עקרונות תכנוניים כלליים המנחים, בין היתר, גם את עבודת ועדה זו.
16. עקרון בסיס נוסף הינו ניצול יעיל של הקרקע ושמירה על שטחים פתוחים.
17. במקרה שלפנינו, מתבקשת הרחבה של יישוב אשר היקף עתודות הבנייה הבלתי מנוצלות בו נרחב, בקשה אשר בהיענות לה תהיה משום אישור לסטייה מאותם עקרונות כלליים.

**מועצת התכנון העליונה
וועדת משנה להתנגדויות**

פרוטוקול מס' 3/12 מיום 30.01.12

18. אכן, איננו פוסלים אפשרות לפיה, במקרים חריגים שנסיבותיהם מצדיקות זאת, ימצאו שיקולים תכנוניים המצדיקים סטייה מעקרונות אלה. אולם, לא הוצגו בפנינו נימוקים, המחריגים את המקרה שלפנינו מהכלל, והמצדיקים סטייה מאותם העקרונות.
19. דהיינו, בנסיבות המקרה שלפנינו, ונוכח היקף עתודות הבנייה בתחום התוכנית המפורטת מס' 505, לא נמצאה לפיכך הצדקה תכנונית להרחבת היישוב אשכולות. משכך, אין לנו אלא לקבל את טענת המתנגדים בעניין זה.
- קושי בביסוס הצדקה תכנונית להרחבת היישוב אשכולות דווקא במיקום המוצע:**
20. טענה מרכזית נוספת של המתנגדים הינה כי לא בוססה הצדקה תכנונית באישורה של ההרחבה דווקא במיקום המוצע, וזאת, בין היתר, נוכח ריחוקה הפיזי וניתוקה התשתיתי והקהילתי של התוכנית המוצעת מהתוכנית המפורטת המאושרת מס' 505 ליישוב אשכולות.
21. בהתייחסותה המשלימה מיום 02.05.09, התייחסה הוועדה המיוחדת לסוגיית המרחק הפיזי בין התוכנית המוצעת והתוכנית המאושרת לאשכולות. הוועדה המיוחדת ציינה, כי התוכנית המוצעת מרוחקת כשני קילומטרים וחצי ממרכז היישוב, וכי מרחק הנסיעה הוא שבעה קילומטרים. הוועדה המיוחדת הוסיפה והפנתה לשירותים ציבוריים, בין שבאשכולות ובין שבשכונה המוצעת, המיועדים לשמש את כלל תושבי אשכולות ולרבות תושבי השכונה החדשה.
22. לגופו של עניין, ובהתאם לעקרונות התכנוניים המקובלים, אין מקום לאשר תוכנית תכנון לתוספת שטח לפיתוח שאינה צמודת דופן (דהיינו, בהמשך ישיר) לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי. עיקרון תכנוני רלבנטי נוסף הוא העיקרון של ניצול יעיל של הקרקע ושמירה על שטחים פתוחים.
23. בישראל מעוגנים עקרונות אלה בהוראותיה של תמ"א 35 (וראו למשל סעיפים 6.1.1, 6.1.2 ו-8.1.2 לתמ"א). באיו"ש, עולים עקרונות זה כדי עקרונות תכנוניים כלליים המנחים, בין היתר, גם את עבודת ועדה זו.
24. הגם שלעקרונות כלליים אלה ישנם חריגים (אשר לא מצאנו מקום בהתווייתם במקרה דנן), לא מצאנו כי אלה מתקיימים במקרה שלפנינו, בו עסקינן בהרחבה שנועדה לשמש כשכונת מגורים.

מועצת התכנון העליונה
ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול מס' 3/12 מיום 30.01.12

25. בטרם סיום, נבקש להתייחס לתוכנית המפורטת מס' 115/6 לשכונת "נוף השרון" ביישוב אלפי מנשה, אליה מפנה היועץ המשפטי של הוועדה המיוחדת בהתייחסותו להתנגדות מועצת הכפר רמאדין ושלוש מתושבי הכפר דהריה. לעניין זה אף מפנה היועץ המשפטי של הוועדה לפסק הדין בג"ץ 10042/04 **נירית נ' שד הביטחון**, במסגרתו נדון אישורה של התוכנית המתייחסת להקמתה של שכונה הנמצאת אומנם בתחום השיפוט של אלפי מנשה, אך ממוקמת במרחק של ממש ממנו.
- חרף הדמיון בנסיבות, איננו סוברים כי ניתן לגזור הלכה מפורשת בסוגיית אישורה של שכונה המרוחקת מרחק של ממש מיישוב האם. מעיון בפסק הדין עולה, כי הסוגיה לא נדונה במפורש, וכי עיקר הדיון התמקד בהתנהלותה של העותרת אל מול מוסדות התכנון במהלך הליכי האישור של התוכנית. נזכיר גם, כי העתירה נדחתה על הסף בשל השיהוי שנפל בהגשתה, ארבע שנים לאחר אישור התוכנית המפורטת מס' 115/16 במוסדות התכנון, והעובדה שבאותו מועד העותרים לא התנגדו לתוכנית.
- מיותר להזכיר, כי רשות תכנון אף רשאית לשנות החלטה שקיבלה לא רק "כאשר השתנו הנסיבות מאז קבלת ההחלטה הראשונה" אלא גם אם מצאה לנכון "להעריך את הנסיבות הקיימות הערכה חדשה... מטעמים חשובים הנוצצים בטובת הציבור" (בג"ץ 318/75 **חדג'ס נ' הוועדה המחוזית לתכנון, פ"ד (ל)2, 133, עמ' 136**); וראו בהקשר "האיו"שי": בג"ץ 9717/03 **נעלה - עמותה להתיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האווירית לישראל נ' המנהל האזרחי ליהודה ושומרון, מועצת התכנון העליונה - ועדת המשנה לכרייה וחציבה, פ"ד נח(6), 97, ע"מ 101-102**).
- דהיינו, אין בעצם אישורן של שכונות מרוחקות בעבר כדי למנוע ממוסדות התכנון לקיים בחינה מחודשת של הסוגיה. במסגרת הבחינה שקיימנו אגב בחינת ההתנגדויות לתוכנית המוצעת, מצאנו, כי בהתאם לעקרונות התכנוניים המקובלים כיום, וככלל, אין מקום לאשר הרחבות שאינן צמודות דופן.
26. **משכך, לא נמצאה הצדקה תכנונית לאישור הרחבה לתוכנית המפורטת מס' 505 שאינה צמודת דופן ודווקא במיקום המוצע. אין לנו אלא לקבל את ההתנגדויות לעניין זה.**

סיכום:

27. לאחר שבחנו לעומקן את נסיבות המקרה שלפנינו, לא הוצגה בפנינו הצדקה תכנונית להרחבת הישוב אשכולות. לא זו אף זו, ואף לו הייתה מוצגת בפנינו הצדקה כאמור, לא בוססה בפנינו, בנסיבות המקרה, הצדקה באישור הרחבה דווקא במיקום המוצע, וזאת, בין היתר, נוכח ריחוקו מתחום התוכנית המפורטת המאושרת של הישוב וניתוקו התשתיתי והקהילתי מהיישוב.
28. היות שקבלת שתי ההתנגדויות האמורות יש בה כדי לשמוט את הקרקע מתחת לרגליה של התוכנית המוצעת, במתכונתה הנוכחית, וכדי להביא לדחייתה, מצאנו כי התייתר הצורך בהכרעה ביתר ההתנגדויות.

מועצת התכנון העליונה
וועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול מס' 3/12 מיום 30.01.12

29. לפני סיום, וכמוסד תכנון נבקש לציין כי לא נעלמה מעינינו עובדת קיומה של בנייה בלתי חוקית בתחום התוכנית המוצעת.

עמדת ועדה זו בשאלת משקלו ההולם של אינטרס ההרתעה נגד בנייה בלתי מורשית ושמירה על שלטון החוק מקום בו תוכנית מאפשרת הכשרה בדיעבד של בנייה בלתי חוקית, נקבעה זה מכבר במסגרת הכרעתה בהתנגדויות שהוגשו ביחס לתוכנית המפורטת מס' 235/3 לשכונת "גבעת הבריכה" בטלמון. עמדה זו אושרה לאחרונה במסגרת פסק הדין בבג"ץ 10462/09 **עבאס נ' שר הביטחון**, במסגרתו נתקפה אותה החלטה.

לתפיסתנו, שומה על מוסדות התכנון להקנות לעקרון השמירה על שלטון החוק משקל ראוי והולם בין יתר השיקולים הנשקלים על ידם. בצד זאת, שיקול זה לעולם אינו השיקול היחיד. פגיעה בשלטון החוק, אפילו היא פגיעה חמורה, לא תגרור אחריה מינה וביה פסילה של התוכנית. על מוסד התכנון להפעיל שיקול דעתו על יסוד מכלול השיקולים הפרטיקולאריים שלפניו, כשאינטרס ההגנה על שלטון החוק – מבלי לגרוע מעוצמתו – הוא אך אחד משיקולים אלה.

"כשנשקלת השאלה האם 'להכשיר' בניה בלתי חוקית שחברי מוסד התכנון יציגו לעצמם תחילה את השאלה – בהנחה שאין בניה בלתי חוקית שהכשרתה מתבקשת, האם, מבחינה תכנונית היה מקום לאשר את התוכנית אם לאו. בחינה זו רואה כביכול את השטח "כאילו" לא קיימת בו כל בניה בלתי חוקית... אם התשובה היא בשלילה, דהיינו שאין התוכנית ראויה, תהא הנטייה שלא להכשיר את הבניה הבלתי חוקית ולא לאשר את התוכנית" (פסקה 30 לפסק הדין בע"מ 9057/09 **איגור נ' השמורה בע"מ** (טרם פורסם, מיום 20.10.10)).

במקרה דגן מצאנו כי התייתר הצורך להכריע בשאלת משקלו של אותו אינטרס ציבורי, וזאת נוכח הכרעתנו דלעיל ולפיה אין הצדקה תכנונית באישור התוכנית המוצעת, במתכונתה הנוכחית. לו הייתה נמצאת הצדקה תכנונית באישור הרחבה ליישוב אשכולות, ודווקא במיקום המוצע, היה בוודאי מקום לבחון האם גוברת או נסוגה הצדקה זו בפני אינטרס ההרתעה נגד בנייה בלתי מורשית ושמירה על שלטון החוק. בנסיבות המקרה הספציפי, לא מצאנו כאמור, צורך בקיום שקילה זו ובהכרעה בה.

30. מוחלט בזאת על דחיית התוכנית, במתכונתה הנוכחית.

בברכה

| | | |
|------|------|--------|
| מיקי | בן | שבת |
| מ"מ | יו"ר | הוועדה |