



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

בעניין:
1. קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד
2. החברה לפיתוח קיסריה אדמונד דה
רוטשילד בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד יוסי רטנובסקי ופיני ברטל

המערעות

- נגד -

2. מנהל רשות העתיקות
3. רשות העתיקות – ירושלים
ע"י עוה"ד יורם בר-סלע, ודואן בדיחי
ורעומה גומא

המשיבים

1

פסק דין

2

3

4



הערעור

5 1. לפני ערעור מינהלי המופנה נגד שתי החלטות שקיבלה וועדת הערר לפי חוק העתיקות,
6 התשל"ח-1978, בערר שהוגש על ידי המערער 1, קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד,
7 והמערער 2, החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ, נגד החלטתו של
8 מנהל רשות העתיקות, משיב 1, שלא ליתן אישור לתכנית מפורטת שהגישו המערערות לגבי
9 שטח שהוכרז כ"אתר עתיקות". בהחלטה הראשונה של וועדת הערר נקבע כי לוועדה סמכות
10 לדון בערר האמור, אולם לטענת המערערות, הסמכות בענייננו נתונה לבית המשפט לעניינים
11 מינהליים, בדרך של עתירה מינהלית. בהחלטה השנייה, דחתה וועדת הערר את טענות המערערות
12 נגד החלטתו של מנהל רשות העתיקות לגופן, והותירה את החלטתו על כנה. המערערות טוענות
13 כי מדובר בהחלטה בלתי סבירה ובלתי מידתית, שדינה בטלות.

14

15

רקע עובדתי

16 המקרקעין נושא הערעור וההכרזה עליהם כעל אתר עתיקות
17 2. המקרקעין נושא הערעור, המכונים על-ידי הצדדים "שכונה 1" (להלן – שכונה 1),
18 מצויים מצפון לעיר העתיקה בקיסריה, והזכויות בהם – ובמקרקעין נוספים באזור – נתונות



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 למערערת 1. מערערת 2 הנה חברה פרטית הנמצאת בבעלותה המלאה של מערערת 1 ומהווה את
2 "זרועה הביצועית", ושתי המערערות עוסקות בפיתוח כל שטחי המקרקעין שברשות מערערת 1
3 המצויים בקיסריה, ובכלל זה הקימו בעיר שכונות מגורים, אזור תעשייה ואזור תיירות ונופש.
4
5 שטח שכונה 1 הנו חלק ממתחם רחב היקף, אשר הוכרז בתקופת המנדט הבריטי, בשנת
6 1944, כאתר עתיקות, זאת בהתאם לפקודת העתיקות, 1929 (להלן – פקודת העתיקות או
7 הפקודה). הפקודה וההכרזות שפורסמו מכוחה נותרו בעינן גם לאחר הקמת המדינה, וסעיף 18
8 לפקודה קבע, כי לא ניתן לבצע פעולות בשטח שהוכרז כאתר עתיקות ללא אישור ממנהל אגף
9 העתיקות והמוזיאונים במשרד החינוך (להלן – אגף העתיקות).
10
11 3. יוער כבר עתה, כי לימים בוטלה הפקודה ותחתיה נחקקו חוק העתיקות, תשל"ח-1978
12 (להלן – חוק העתיקות) וחוק רשות העתיקות, תשמ"ט-1989 (להלן – חוק רשות העתיקות).
13 מכוח חוקים אלו, בוטל אגף העתיקות והוקמה רשות העתיקות, משיבה 2, אשר אמונה כיום על
14 כל הנושאים הקשורים בעתיקות בישראל, ואליה הועברו כל הסמכויות שהיו נתונות בעבר לאגף
15 העתיקות. בכלל זה הועברו למנהל רשות העתיקות הסמכויות לפי סעיף 18 לפקודה שצוינו לעיל,
16 ובהקשר זה קובע סעיף 29(א) לחוק העתיקות כדלקמן: "באתר עתיקות לא יעשה אדם ולא
17 ירשה לעשות אחד מאלה אלא באישור בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאיו: (1) בניה, סלילה,
18 הקמת מיתקן, חציבה, כרייה, קידוח, הצפה במים, סיקול, חרישה, נטיעה או קבורה; (2) הנחת
19 עפר, דומן, פסולת או אשפה, לרבות הנחתם בנכס הגובל באתר; (3) שינוי, תיקון או תוספת
20 בעתיקה הנמצאת באתר; (4) פירוק עתיקה או כל דבר הנחזה כעתיקה או הסרת חלק ממנה או
21 העתקתה ממקומה; (5) כתיבה, חריתה או צביעה; (6) הקמת בנינים או קירות בנכס הגובל
22 באתר; (7) כל פעולה אחרת שקבע המנהל לגבי אתר עתיקות פלוני". סעיף 36(א)(9) לחוק
23 העתיקות קובע, כי מי שנפגע מהחלטתו של מנהל רשות העתיקות לסרב לתת אישור לפי סעיף 29
24 הנ"ל, יוכל לערר על ההחלטה לפני וועדת ערר (להלן – וועדת הערר).
25
26 עוד יצוין, כי ההכרזה על שטח 1 כאתר עתיקות נותרה בעינה גם לאחר ביטול פקודת
27 העתיקות, זאת נוכח סעיף 49(ב) לחוק העתיקות, אשר קובע כי "הרשימות של המצבות והאתרים
28 ההיסטוריים שפורסמו לפי פקודת העתיקות ושהיו בתוקף ערב תחילתו של חוק זה, רואים
29 אותן כאילו פורסמו לפי סעיף 28 לחוק זה". עם זאת, שטח שכונה 1 הוכרז מחדש כאתר עתיקות
30 בשנת 1996 (ילקוט פרסומים 4404, עמ' 3048, 1.5.1996).



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"1 41667-10-11

1
2 המצב התכנוני של שטח שכונה 1
3 4. בשנת 1963 אושרה תכנית מתאר מקומית לאזור הרלבנטי בקיסריה (חכ/43 ג/462);
4 להלן – תכנית המתאר), שבה יועד שטח שכונה 1 למגורים, אולם נקבעו לגביה מגבלות שונות,
5 בשל מיקומו ב"אתר עתיקות". בכלל זה, נקבע בחלק ז' לתכנית, כדלקמן: "באזורים מס' 1 ומס' 2
6 המיועדים למגורים והנמצאים בתוך שטחי העתיקות החשובים, וכן בכל יתר שטחי העתיקות
7 המסומנים בתשריט, כל פעולה כגון הכשרת שטח, הקמת גדרות, מבנים, הנחת צינורות וכל
8 פעולה אחרת אשר מתנגדת לפקודת העתיקות, מותנית בהסכמתו מראש של מנהל אגף
9 העתיקות. התכניות המפורטות של האזורים הנ"ל תוגשנה לדיון מנהל אגף העתיקות
10 ולאישורו בשלב התכנון" (ההדגשות הוספו). תכנית המתאר קיבלה את הסכמתו של מנהל אגף
11 העתיקות דאז, בכפוף לכך שכל פעולה בשטחי המגורים תותנה באישורו מראש, זאת כאמור
12 במכתבו מיום 27.3.1961.

13
14 יודגש, כי במהלך שנות השישים הוקמה על ידי המעוררות שכונת מגורים בשטח המכונה
15 בתכנית המתאר "אזור 2" או "שכונה 2" (להלן – שכונה 2), זאת לאחר שאגף העתיקות הבהיר כי
16 הוא אינו מתנגד להמשך עבודות הפיתוח בשכונה זו, על אף שנתגלו במקום מספר ארונות מתים
17 ושרידים שונים, המעידים על הימצאו של בית קברות באזור.

18
19 5. במהלך שנות השמונים ביקשו המעוררות את אישורה של רשות העתיקות לפתח את שטח
20 "שכונה 1" כדי להתאימו לכפר נופש, ועקב כך בוצעו בדיקות ארכיאולוגיות במקום על ידי
21 ארכיאולוג מרחב מרכז של רשות העתיקות דאז, ד"ר יוסף פורת. בדו"ח שערך הלה (להלן – דו"ח
22 פורת) נמצא, בין-השאר, כי חלק מהשטח הנ"ל הוכשר לחקלאות, כי חלקו שימש כבית קברות
23 בתקופה הרומית והביזאנטית, וכי באזור לא נתגלו שרידים של מבני מגורים. במכתב מיום
24 26.11.1989 ליו"ר הדירקטוריון של מערערת 2, ציין ד"ר פורת, כי הממצאים שהתגלו בבדיקה
25 הנ"ל מאפשרים פיתוח כפר נופש בשכונה 1, כי יש לשמור על שטח פתוח ברצועה בת 20-25 מ'
26 מגבולות האזור ממערב ומדרום, וכי עבודות הפיתוח טעונות פיקוח והשגחה של אגף העתיקות,
27 היות שישנם ממצאים ארכיאולוגיים באזור. כפי שיובהר בהרחבה להלן, תכנית לפיתוח השטח
28 למגורים הוגשה למוסדות התכנון, וזאת רק בשנת 2005 – היא התכנית העומדת במוקד ערעור זה.

29





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 6. ביום 1.6.2003 פרסמה הרשות את "מסמך מדיניות רשות העתיקות לקיסריה" (להלן –
2 מסמך המדיניות), ובו צוינה, בין היתר, התייחסות לגבי השטח שבו ממוקמת שכונה 1, אשר כונה
3 "אזור חיץ א'". בהקשר זה נכתב כדלהלן: "השטחים שבין חומת העיר הביזנטית לבין מעטפת
4 הכבישים הסמוכים... יוגדרו כאזור חיץ שבו יאסרו פעולות פיתוח לצורכי מגורים ותעשייה.
5 בשטח זה יאושרו פעולות פיתוח שאינן פוגעות במרקם העיר שבתחום החומות, ואשר מיועדות
6 לשירות הצרכים התיירותיים של האתר". מערערת 2 הביעה ביקורת נגד מסמך זה, במכתב מיום
7 30.4.03 לרשות העתיקות, בצינה כי אין זה ראוי שהרשות תגדיר מראש מדיניות תכנון לקיסריה
8 בכלל ולאתר העתיקות בפרט, וכי הדרך הנכונה, לדידה, לשמור על עתיקות קיסריה, היא לקיים
9 בחינה פרטנית על ידי רשות העתיקות ביחס לכל התכניות שתוגשנה בנוגע לאזור.

10

11 בשולי הדברים יצוין, כי במרוצת השנים אושרו תכניות מתאר נוספות לגבי המקרקעין
12 הרלבנטיים, ובכללם שכונה 1, אולם צוין בתכניות אלו כי אין בהן כדי לבטל או לשנות תכניות
13 מתאר קודמות, או שימושים והיתרים שניתנו מכח תכניות קיימות.

14

15 התכנית המפורטת נושא הערעור והחלטת מנהל רשות העתיקות
16 7. ביום 26.5.2005 הגישה מערערת 2 לוועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף הכרמל תכנית
17 מפורטת להקמת שכונת מגורים בשכונה 1 (להלן – התכנית המפורטת). ביום 29.3.2005 הועבר
18 לידי רשות העתיקות עותק מתכנית זו, לאישורה. בתגובה, הודע למערערת במכתב מיום
19 11.10.2005 מאת מר כמיל סארי, ארכיאולוג מחוז חיפה ברשות העתיקות, כי רק לאחר ביצוע
20 חפירות ארכיאולוגיות באזור תשקול הרשות את עמדתה באשר לביצוע עבודות בשטח הנדון.

21

22 חפירות ובריקות כאמור התקיימו בתקופה שבין 14.12.2005 – 5.1.2006, וממצאיהן
23 פורטו בדו"ח שערך מר פיטר גנדלמן, ארכיאולוג חופר ומנהל פרויקט קיסריה ברשות העתיקות
24 (להלן – דו"ח גנדלמן). בין היתר צוין בדו"ח הנ"ל, אשר נסמך בחלקו גם על דו"ח פורת, כי
25 השרידים שנמצאו בשטח, ובכלל זה – בתי קברות של קיסריה, חומת העיר, אמות מים ושרידי
26 בנייה – הגם חלק בלתי נפרד מהאתר הארכיאולוגי של קיסריה העתיקה, ובעלי חשיבות רבה
27 לחקר תולדות העיר, כי בנייה בסמוך לחומת העיר ואמות המים שלה ללא ספק תפגע קשות
28 בשרידי הארכיאולוגיים, וכי לאור האמור מומלץ שלא לאפשר פיתוח בנייה בשטח הנדון.

29





**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

8. על יסוד האמור התקבלה ביום 16.2.2006 החלטתו של מנהל רשות העתיקות בכל הנוגע לתכנית המתאר המפורטת שהגישו המערערות (להלן – החלטת מנהל רשות העתיקות). בהחלטה צוין, כי היא מתקבלת מכוח שני מקורות סמכות: האחד – תכנית המתאר, שלפיה כל פעולה שתבצע בשטח טעונה אישור רשות העתיקות, כאמור; והשני – סעיף 29 לחוק העתיקות, לפיו לא ניתן לבצע פעולות שונות באתר עתיקות ללא אישור מנהל הרשות. לגופו של עניין, סירב מנהל הרשות להעניק את האישור המתבקש לביצוע התכנית המפורטת, בציינו – בהסתמך על ממצאי דו"ח גנדלמן – כי העתיקות המצויות בשטח הן בעלות חשיבות רבה ביותר, והכרחי שתשארנה באתר, למעט השטח שסומן באדום בתשריט (המשמש ברובו ככביש), וכי רשות העתיקות תהא מוכנה לבחון את עמדתה בנוגע לבנייה בשטח המסומן באדום בתשריט, בכפוף לביצוע עבודות ארכיאולוגיות מקיפות במקום. לבסוף צוין, כי ההחלטה ניתנת לערעור לפני וועדת הערר הפועלת לפי חוק העתיקות.

ההליך לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה

9. לעמדת המערערות, הסמכות לדון בערעור על החלטתו של מנהל רשות העתיקות, אינה נתונה לוועדת הערר, על אף האמור בהחלטתו של מנהל הרשות, זאת היות שאין מדובר בהחלטה שנתקבלה לפי חוק העתיקות. לשיטתן, הסמכות למתן ההחלטה ניתנה למנהל הרשות בתכנית המתאר, ומכאן שהחלטתו הנה החלטה של רשות בענייני תכנון ובנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), שעליה ניתן להגיש עתירה מינהלית, לפי פריט 10 לתוספת הראשונה בחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשס"ט-2000 (להלן – חוק בתי משפט לעניינים מנהליים). עם זאת, ומסיבותיהן, בחרו המערערות לפתוח בשני הליכים במקביל, והגישו הן ערר לוועדת הערר והן עתירה לבית-המשפט לעניינים מנהליים בחיפה (להלן – העתירה), אולם הוסכם בין הצדדים, וכן על וועדת הערר, כי הדיון בוועדת הערר יעוכב עד שתוכרע העתירה המינהלית.

בית המשפט לעניינים מנהליים חיפה (כב' השופט גינת) מחק את העתירה, בקבעו, כי ראוי לקיים הליך לפני וועדת הערר, בטרם פנייה לבית המשפט לביקורת שיפוטית בעתירה מינהלית, וכי מדובר בשאלות משפטיות ועובדתיות הדורשות מענה מקצועי על סמך בירורים במקום, וראוי שהבדיקות תערכנה הן על ידי הרשות המינהלית הנוגעת בדבר והן על ידי הטריבונל המקצועי שנקבע על ידי המחוקק לבחינת החלטתה של הרשות המינהלית (עת"מ 3141/06 קרן



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ

13 דצמבר 2012

עמ"צ 41667-10-11

1 קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד נ' מנהל רשות העתיקות, 2.11.06). הצדדים לא ערערו על
2 החלטה זו, והמשך הדיון התקיים לפני וועדת הערר.

3
4 החלטות וועדת הערר

5 10. החלטתה הראשונה של וועדת הערר מיום 4.8.2008, התייחסה לסמכותה לדון בערר
6 הנ"ל (להלן – החלטת הסמכות). זאת, היות שהמערעות עמדו על טענתן לפיה הסמכות נתונה
7 לבית המשפט לעניינים מנהליים בהליך של עתירה מינהלית. וועדת הערר קבעה, כי היא מוסמכת
8 לדון בערר, בציננה, בין השאר, כי תכנית המתאר אינה מהווה מקור לסמכות משפטית, וכי
9 ההוראות בתכנית המתאר המתנות ביצוע פעולות בשטח באישור מראש של מנהל רשות העתיקות,
10 פירושן כי הלה יקבל את החלטה מכוח סמכותו לפי סעיף 29 לחוק העתיקות, ומכאן שהדרך
11 לערער על החלטותיו הנה בערר, לפני וועדת הערר, לפי סעיף 36 לחוק הנ"ל. באשר לטענה לפיה
12 האיסור הגורף שהטיל מנהל הרשות על בנייה בשכונה 1 כמוה כהפקעה, אשר רק שר החינוך
13 רשאי להורות עליה – קבעה הוועדה, כי איסור גורף בהקשר זה אינו שונה מאיסור חלקי או
14 מאיסור מותנה, אשר אינו מהווה "הפקעה" ומנהל הרשות מוסמך להורות עליו, וכי הוועדה
15 רשאית לבטל או לשנות כל החלטה של מנהל הרשות.

16
17 11. בהחלטתה השנייה של וועדת הערר מיום 4.7.11, נדחו טענות המערעות לגופן (להלן
18 – החלטה הסופית), זאת לאחר שהתקיימו דיונים לפני הוועדה, אשר בגדרם הציעו המערעות
19 חלופה נוספת לבינוי בשטח "שכונה 1", שבכללה יחולק השטח ל-14 מגרשים בלבד (חלף האמור
20 בתכנית המפורטת, הקובעת חלוקה ל-28 מגרשים) ויוגדלו השטחים הפתוחים. בהחלטתה קבעה
21 הוועדה, כי החלטת מנהל רשות העתיקות באה בגדר מתחם הסבירות ואין מקום להתערב בה, שכן
22 החלטתו נסמכת על ארבע חוות דעת מקצועיות של מומחים בתחום, שצופות כי אישור התכנית
23 המפורטת יביא לנוק "חסר תקנה לשרידים הקדומים", במקום המהווה את "אחד האתרים
24 הארכיאולוגיים החשובים באזור", וכן יגרום לפגיעה "במורשת התרבותית של מדינת ישראל",
25 באופן שלא יאפשר "שמירה על המרקם התכנוני של קיסריה הקדומה כמקשה אחת". עוד צוין
26 בהחלטה, כי אין בעובדה ששתיים מחוות הדעת מטעם המשיבים נערכו על ידי עובדי רשות
27 העתיקות כדי לפגוע בהחלטתו של ראש הרשות, אף אם מדובר ב"חוות דעת מטעם", היות
28 שממילא שתי חוות הדעת הנוספות נערכו על ידי מומחים בלתי תלויים; כי חוות הדעת שהגישו
29 המערעות ממילא לא קבעה שיש להתיר את הקמת שכונת המגורים, אלא המליצה להתנות את



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ

13 דצמבר 2012

עמ"צ 41667-10-11

1 פיתוח הבינוי בחשיפה מלאה של העתיקות; וכי מנהל הרשות לא סתם את הגולל על פיתוח
2 השכונה, אלא ציין שהרשות תהיה מוכנה לבחון בנייה בשטח המסומן באדום בתשריט. באשר
3 לטענת מערערת 1, לפיה החלטת מנהל הרשות פוגעת בזכות הקניין שלה, קבעה הוועדה כי אמנם
4 מתקיימת פגיעה כאמור, אולם היא עומדת בתנאי פסקת ההגבלה שבחוק יסוד: כבוד האדם
5 וחירותו. בנוגע לטענת המערערות, לפיה החלטת מנהל הרשות מהווה שינוי מדיניות קודמת (זאת
6 בהתייחס לדו"ח פורת), קבעה וועדת הערר, כי אין מדובר בהחלטות בנושא זה, היות שד"ר
7 פורת התייחס לאפשרות לבניית כפר נופש בשכונה 1; כי דו"ח פורת נערך על יסוד רקע עובדתי
8 שונה, ומאז נתגלו בשטח ממצאים נוספים, כך שממילא מדובר בשינוי נסיבות המצדיק שינוי
9 מדיניות; וכי הותרת ההמלצה שניתנה לאור דו"ח פורת על כנה אך משום ציפיותיהם הלגיטימיות
10 של המערערות ועיקרון ההסתמכות – תחטא לתכלית חוק העתיקות. כן קבעה הוועדה כי
11 המערערות לא הוכיחו את טענת האפליה שהעלו, וקביעותיהם של המומחים מטעמן בעניין זה היו
12 כוללניות ובלתי מספקות.

דיון והכרעה

סמכותה של וועדת הערר בענייננו

12. שתי טענות עיקריות למערערות בעניין זה, אשר נדחו על ידי וועדת הערר ועל-יסודן
13 סוברות הן כי החלטתה הסופית של הוועדה נתקבלה בחוסר סמכות ולכן דינה בטלות. ראשית,
14 לדידן, מנהל רשות העתיקות אינו רשאי להפעיל את סמכותו לפי סעיף 29 לחוק העתיקות בשלב
15 התכנוני, קרי – בשלב הדיון בתכנית המפורטת, וסמכותו נוגעת לפעולות ביצוע בלבד באחר
16 עתיקות. זאת, כפי שניתן ללמוד, בין-השאר, מלשון הסעיף הנ"ל, המתייחסת אך לפעולות
17 ביצועיות קונקרטיות. לאור זאת גורסות המערערות, כי החלטת מנהל הרשות יכולה הייתה
18 להתקבל רק מכוח הסמכות שניתנה לו בתכנית המתאר, ומכאן שאין לוועדת הערר – הפועלת
19 מכוח חוק העתיקות בלבד – סמכות לדון בערר על החלטת מנהל הרשות. שנית, גורסות
20 המערערות, כי מנהל הרשות אינו מוסמך לאסור באופן גורף על כל בנייה ופיתוח במקרקעין, היות
21 שאיסור כאמור דינו כהפקעת השטח, ואילו הסמכות להפקיע אתר עתיקות נתונה לשר החינוך
22 בלבד, בהתאם להוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, זאת לפי סעיפים 32-33
23 לחוק העתיקות.





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

13. לעומת זאת, המשיבים טוענים כי התכלית העומדת ביסוד סעיף 29 לחוק העתיקות הנה מניעת פעולות שתסבנה פגיעה או נזק לעתיקות, בהתאם לתפקידה של הרשות, כפי שהוגדרו בחוק רשות העתיקות; כי קבלת פרשנות המערערות לסעיף 29 לחוק העתיקות, המייחדת את סמכויותיו של מנהל הרשות לשלב "הביצועי" בלבד, מאיינת את סמכותה הכללית של רשות העתיקות ומרוקנת מתוכן את הסעיף; כי זכותה וחובתה של הרשות להודיע למערערות כבר בשלב התכנון, שאין בכוונתה להתיר בנייה בשטח הנדון; וכי ממילא הוראות חוק התכנון והבנייה מחייבות את הוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה לתת משקל להיבטים של שמירה על מקרקעין בעלי חשיבות ארכיאולוגית והיסטורית, בעת דיון בתכנית מתאר מקומית, קרי – בשלב התכנוני. לעמדת המשיבים, גם אם החלטת המנהל בענייננו נדרשת על פי תנאי תכנית המתאר, הרי שההחלטה נתקבלה לפי סמכותו מכוח חוק העתיקות, ועל רקע המטרות והתכליות העומדות בבסיסו. עוד גורסים המשיבים, כי בפועל מבקשות המערערות להביא לשינוי המצב המשפטי הקיים, כדי ליצור להן זכויות ועילות חדשות. לשיטת המשיבים, קבלת פרשנותן של המערערות בעניין זה תביא למצב שבו עמדתו של מנהל רשות העתיקות תשמע רק לאחר שגופי התכנון יאשרו תכנית, אשר יוצרת או מקנה למערערות זכויות בנייה. זאת במובחן מהמצב הראוי, לעמדת המשיבים, שבו עמדתו של מנהל הרשות תשמע כבר בשלב התכנון, ואם יסרב הוא לאשר את התכנית – הרי שכך יתייחר הצורך באישור התכנית כולה, מראש. המשיבים סוברים כי אם תתקבל פרשנות המערערות, ועמדתו של מנהל הרשות תשמע רק לאחר אישור התכנית המקנה להן זכויות בנייה, הרי שאם יסרב מנהל הרשות לתת את אישורו, תוכלנה המערערות לטעון שסירובו פוגע בזכות קניינית שקמה להן מכוח תכנית מאושרת. טענה זו, לעמדת המשיבים, אינה יכולה להישמע כאשר שיקול דעתו של מנהל רשות העתיקות מופעל כבר בשלב התכנוני, ובטרם אישורה של תכנית והקניית זכויות מכוחה. על רקע זאת מוסיפים המשיבים, כי שמיעת עמדתו של מנהל הרשות מראש אף מונעת השקעה מיותרת של משאבים, שכן אם לא יינתן האישור על ידו, ייחסכו עלויות פיתוח התכנית והדיונים בה. לבסוף מדגישים המשיבים, כי ממילא פסק דינו של כב' השופט גינת בשאלת הסמכות הנו חלוט, והמערערות בחרו שלא לערער עליו.

14. דין טענות המערערות בדבר היעדר סמכות לוועדת הערר – להידחות.

ראש לכל יובהר, כי הצדדים כבולים לפסק דינו של כב' השופט גינת, אשר הורה על בחינת העניין על ידי ועדת הערר. המערערות טוענות בהקשר זה, כי כב' השופט גינת לא קבע כל





**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 החלטה מפורשת בנושא הסמכות, אלא קיבל החלטה דיונית בלבד, וממילא לא סתם את הגולל על
2 הגשת עתירה מינהלית בעניין הנדון. את הטענות מבססות המערעות על הדברים הבאים, מתוך
3 פסק הדין: "פרק הזמן שמיום הגשת העתירה הנוכחית (20/4/06) ועד חלוף 45 יום מיום
4 החלטת ועדת הערר בתיק 1/06 או מיום פסק-דין שיינתן ע"י בימ"ש לעניינים מינהליים
5 בערעור על החלטה של ועדת הערר, לפי המאוחר יותר, לא יילקח בחשבון לחובת העותרות
6 [המערעות] לכל דבר ועניין, לדבות בנושא שיהיו בפנייה לבית המשפט". ואולם, אף אם
7 מדובר, כטענת המערעות, רק בהחלטה הקובעת סדרי דין ולא בהחלטה מפורשת לעניין הסמכות,
8 הרי שסדרי הדין שנקבעו מורים על כך שהחלטה בעניין תתקבל על ידי ועדת הערר, ולא
9 לראשונה בבית המשפט לעניינים מינהליים. המערעות בחרו שלא לערער על פסק הדין לבית
10 המשפט העליון, ודי בכך כדי לסתום את הגולל על פני טענותיהן בעניין זה. יתרה מזאת, בשעה
11 שהמערעות פנו, במקביל להגשת העתירה, גם לוועדת הערר, מיוזמתן, יש בכך גם כדי להקים
12 מחסום דיוני של מניעות מלהעלות טענות בדבר היעדר סמכות לוועדת הערר לדון בעניין.

13
14 15. למעלה מזאת אוסיף, כי גם לגופו של עניין, אין מקום לקבל את טענות המערעות בעניין
15 זה. המערעות פנו לרשות העתיקות ביום 29.3.2005, וביקשו את אישורה לתכנית המפורטת.
16 האישור הנ"ל מתחייב באופן מפורש בשלב זה (שלב התכנון) בפרק ז' לתכנית המתאר, אולם את
17 החלטתו בעניין הנדון מקבל מנהל רשות העתיקות בהתאם לסמכויות שהוקנו לו בדין, ובעניינו –
18 לפי סעיף 29 לחוק העתיקות. תכנית המתאר אינה מהווה את מקור סמכותו של מנהל הרשות
19 לקבל את החלטתו בעניין אישור בתכנית המפורטת, והיא אינה יוצרת את סמכותו זו, כי אם מורה
20 על הצורך בהפעלת סמכותו של מנהל הרשות – סמכות המוקנית לו בחוק – בשלב התכנון. תכנית
21 המתאר אינה קובעת כי על מנהל הרשות להביא בגדר החלטתו שיקולים תכנוניים, או מקנה לו
22 סמכות ליתן החלטות "בעלות משמעות תכנונית", ואף אינה מרחיבה את הנושאים שבהם נדרש
23 לדון – לתחומים הקשורים בדיני התכנון והבנייה. כל שדורשת תכנית המתאר, בהקשר "התכנוני",
24 הוא כי "התכניות המפורטות של האזורים הנ"ל תוגשנה לדיון מנהל אגף העתיקות ולאישורו
25 בשלב התכנון". הווה אומר, תכנית המתאר אינה יוצרת את סמכות מנהל רשות העתיקות ליתן
26 אישור לביצוע פעולה, כי אם מורה על מועד הפעלת הסמכות, אשר מוקנית לו על פי חוק.
27 לפיכך, נהיר כי החלטתו של מנהל רשות העתיקות נתקבלה לפי סמכותו כאמור בסעיף 29 לחוק
28 העתיקות, והדבר נעשה כבר "בשלב התכנוני" של ההליכים, בהתאם להוראות תכנית המתאר.
29 למעלה מזאת אדגיש, כי קבלת עמדתן של המערעות, כפי שטענו המשיבים, תביא הן להשקעה



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 אדירה של משאבים אשר עלולה להיות לחינם, והן להעמדת המערערות מול שוקת שבורה, לאחר
2 שגופי התכנון הקנו להן זכויות בנייה אחרי אישור תכנית מפורטת. משכך, לוועדת הערר הייתה
3 נתונה הסמכות לדון בערר על החלטת מנהל הרשות בהידרשו לאישור התכנית המפורטת, זאת לפי
4 סעיף 36(א)(9) לחוק העתיקות, ולא נפל, אפוא, כל פגם בהחלטתה בעניין הסמכות.

5
6 16. כמו כן, לא מצאתי ממש אף בטעם הנוסף שהעלו המערערות, לפיו סירובו של מנהל
7 הרשות לאשר את התכנית כמוהו כהפקעה, אשר הלה אינו מוסמך להורות עליה. מנהל הרשות
8 אמנם קבע בהחלטתו, כי לא ניתן להתיר בנייה באתר, אולם הוא אף ציין, כי "רשות העתיקות
9 תהא מוכנה לבחון את עמדתה לעניין התרת ביצוע עבודות פיתוח בתחום השטח המסומן
10 באדום בתשריט". בנוסף, בעיקרי הטיעון מטעם המשיבים הודגש, כי נוכח האמור במסמך
11 המדיניות, "רשות העתיקות לא תתנגד לקידום תכניות שמטרתן לקדם את הצרכים התיירותיים
12 של העיר קיסריה לרבות ביצוע חפירות ארכיאולוגיות שנועדו לחשוף את העתיקות, לשמרן
13 ולפתחן למטרות אלו. יעוד זה עולה בקנה אחד עם הפיתוח התיירותי של קיסריה ושמירת
14 עתיקותיה לדורות הבאים". בנסיבות אלו נהיר כי החלטתו של מנהל הרשות ועמדתה של רשות
15 העתיקות ביחס לאופן הבנייה בקרקע, אינה מהווה בפועל הפקעה של השטח מידי המערערות.
16 אלו תוכלנה לנצל את זכויותיהן בקרקע, בין על ידי המשך בחינת החלק המסומן באדום בתשריט,
17 ובין באמצעות יצירת תכנית אשר מטרתה תהא קידום הצרכים התיירותיים של קיסריה. בנסיבות
18 אלו, בדין קבעה וועדת הערר כי האיסור הגורף שהטיל מנהל הרשות על אישור התכנית הנדונה
19 כאן, אינו שונה מאיסור חלקי או מאיסור מותנה, אשר אינו מהווה "הפקעה" ומנהל הרשות מוסמך
20 להורות עליו.

21
22 טבירות החלטת וועדת הערר נושא הערר

23 מתחם ההתערבות השיפוטית

24 17. כאמור בחוק רשות העתיקות, הרשות אמונה על כל ענייני העתיקות בישראל, ורשאית היא
25 לעשות לגבי עתיקות ואחרי עתיקות כל פעולה הנחוצה לשם מילוי תפקידיה, לרבות חשיפה
26 וחפירה של אתרים ושימור ושחזור עתיקות. ברוח זו ניתנו למנהל הרשות הסמכויות המגוונות
27 בסעיפים 28 ו-29 לחוק העתיקות, בכל הנוגע להכרזה על שטח כ"אתר עתיקות" ועל איסור ביצוע
28 פעולות שונות בו (ראו בג"ץ 9253/08 נואל קראעין נ' רשות העתיקות. 15.9.09). וועדת הערר,
29 שמונתה לפי חוק העתיקות, אמונה על בחינת עררים שהוגשו על פעולות והחלטות שונות שקיבלו





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כב' השופט דוד מינץ

2012 דצמבר 13

עמ"נ 41667-10-11

1 רשות העתיקות ומנהל הרשות, והיא מורכבת משופט, או מי שכשיר להיות שופט, וכן משני
2 חברים הממונים על ידי המועצה לארכיאולוגיה.

3
4 ככל רשות מינהלית, גם על וועדת הערר מוטלת החובה בעת קבלת החלטותיה בהתאם
5 לסמכויות שהוקנו לה בחוק כאמור, לנהוג בהגינות, בתום-לב ובסבירות; לבסס את החלטתה על
6 התשתית העובדתית, הסטטוטורית והתכנונית התקפה; לאזן כראוי בין כלל השיקולים הרלבנטיים
7 לנושא שעליו היא מופקדת; ולהעניק לכל אחד מן השיקולים משקל ראוי בהתאם לחשיבותו
8 היחסית (בג"ץ 8119/10 משה פרידמן נ' שר הפנים, 13.1.11).

9
10 באשר למתחם ההתערבות של בית המשפט בהחלטת וועדת הערר לפי חוק העתיקות,
11 נקודת המוצא היא כי עסקינן בהחלטה של רשות מינהלית, הפועלת אף כגוף מעין שיפוטי, אשר
12 לו מיומנות, מקצועיות וניסיון בנושא שעל הפרק. בהקשר זה כבר נפסק, כי "סבירות התנהלותה
13 של רשות, נשקלת, בין היתר, בהתאם לסוג הרשות המינהלית שבה מדובר, וכן בשים לב
14 למומחיותה ומקצועיות בתחום שבו עוסקת ההחלטה"; ובמקרים בהם נתקבלה ההחלטה
15 העומדת לביקורת שיפוטית על ידי גוף מקצועי בעל מומחיות, תהא הביקורת המשפטית
16 מצומצמת, ובית המשפט ייטה "שלא להתערב בהחלטות בעלות אופי מקצועי שהתקבלו על-
17 ידה" (בג"ץ 8119/10 בעניין פרידמן, לעיל).

18 טענות הצדדים

19
20 18. המערערות טוענות כי החלטתו של מנהל רשות העתיקות נגועה בחוסר סבירות קיצוני
21 המחייב את בטלותה, וכי שגתה וועדת הערר משקבעה שיש להשאיר את החלטה על כנה. בכלל
22 זה גורסות המערערות, כי שגו מנהל הרשות וועדת הערר בהערכתם את הממצאים שנתגלו
23 בשטח, ואת מידת ההשפעה שתהא לבנייה ופיתוח הקרקע על ממצאים אלו. לשיטתן, אף לפי
24 דו"ח גנדלמן נהיר כי אין מדובר בממצאים אשר מונעים את ביצוע התכנית המפורטת, באשר
25 מרביתם ממוקמים מחוץ לשטח שכונה 1, או מצויים באזור שאינו מיועד לבנייה; ולפי חוות דעת
26 המומחים מטעם המערערות – ממילא אין מדובר בממצאים בעלי חשיבות, אשר פיתוחה של
27 שכונה 1 תפגע בהם. בהקשר זה מלינות המערערות אף על החלטתה של וועדת הערר להעדיף את
28 חוות דעת המומחים מטעם המשיבים, וגורסות, כי אלו נערכו סמוך למועד הדיון בוועדת הערר
29 ולא עמדו לנגד עיניו של מנהל הרשות בטרם קיבל את החלטתו; כי מדובר בחוות דעת "מטעם",



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כב' השופט דוד מינץ

13 דצמבר 2012

עמ"ד 41667-10-11

1 שנערכו על-ידי עובדי הרשות או שנשענו על מסמך המדיניות של הרשות; וכי ממילא המסקנות
2 בחוות הדעת הללו נוגעות לעתיקות קיסריה כמכלול, ומנותקות מהממצאים הקונקרטיים שנמצאו
3 בשטח שכונה 1. בנוסף טוענות המערערות, כי החלטת מנהל הרשות פוגעת באופן בלתי מידתי
4 בזכות הקניין של מערערת 1, היות שמשמעותה היא נטילת היכולת לעשות בזכויות במקרקעין כל
5 שימוש ממשי. זאת, בפרט נוכח קיומם של אמצעים שפגיעתם בזכות פחותה. בכלל זה מציינות
6 הן, כי היה על מנהל הרשות לבחון אפשרות לאשר פיתוח ובנייה בשטח תוך הטלת הגבלות שונות
7 ופיקוח על ביצוע העבודות, וכי תחת מודל כאמור תוכלנה המערערות אף לסייע בחשיפת ממצאים
8 נוספים בשטח, ככל שיתגלו, ולדאוג לשמורם. עוד טוענות המערערות, כי החלטת מנהל הרשות
9 מהווה שינוי החלטה מינהלית קודמת ביחס לעמדת הרשות שניתנה לאחר דו"ח פורת, ולא
10 נתקיימו נסיבות המצדיקות שינוי כאמור, וכי ההחלטה מהווה אפליה פסולה, היות שעתיקות
11 מהסוג שנמצא בענייננו לא מנעו פיתוח ובנייה באתרי עתיקות אחרים, לרבות בשכונה 2, כאמור
12 לעיל. בהקשר זה מציינות המערערות, כי טענת האפליה הוכחה בחוות דעת המומחים שהוגשו
13 מטעמן, ודי בכך כדי להעביר את הנטל להפרכת הטענה לידי המשיבים. בפרט, כאשר עיקר המידע
14 בנוגע לאתרים שביחס אליהם הופלו המערערות נמצא בידי המשיבים.
15
16 19. המשיבים טוענים, כי לא קמה עילה להתערב בהחלטתה של וועדת הערר, המהווה גוף
17 בעל אופי מקצועי, אשר קיבל את החלטתו לאחר דיונים מעמיקים, על יסוד תשתית עובדתית
18 רחבה ואף נוכח התרשמות חברי הוועדה מסיוור שקיימו בשטח, וכי לא נפל פגם בהחלטת הוועדה
19 להותיר על כנה את החלטתו של מנהל הרשות, אשר נתקבלה לאחר ביצוע בדיקות ארכיאולוגיות
20 ראשוניות באתר ותוך התייעצויות עם שורה של מומחים מהרשות ומחוץ לה. המשיבים מדגישים
21 כי המערערות מתייחסות לשטח שכונה 1 במנותק מהעיר העתיקה קיסריה, אולם מדובר בחלק
22 בלתי נפרד מהקומפלקס הארכיאולוגי של העיר העתיקה, המהווה "מכלול אורבני שלם", שכל
23 ממצא בו הוא חלק מפסיפס אוצרותיה של העיר. כן גורסים המשיבים, כי ממצאי דו"ח גנדלמן
24 מלמדים, ללא ספק, על קיומן של עתיקות בעוצמה ובהיקף גדול מאוד בשטח, וכי נוכח האמור,
25 מתן אישור לבנייה ופיתוח כמבוקש בתכנית המפורטת יביא להרס אוצרותיה של העיר העתיקה
26 קיסריה, ולהשמדת נכס תרבות בעל חשיבות מדעית, היסטורית ותרבותית. בצד זאת מציינים
27 המשיבים, כאמור לעיל, כי לאור מדיניות הרשות בקיסריה, לא תהא מצדם התנגדות לתכנית
28 שמטרתה קידום הצרכים התיירותיים של העיר. כאשר לטענות בדבר שינוי מדיניות, טוענים
29 המשיבים כי "ההחלטה" הקודמת שעליה נסמכות המערערות אינה החלטה של מנהל רשות



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"צ 41667-10-11

1 העתיקות לפי סעיף 29 לחוק העתיקות, אלא מכתב מאת עובד הרשות בלבד (ד"ר פורת), ומכאן
2 שהוא אינו מחייב את רשות העתיקות או את מנהלה – שלו הסמכות הבלעדית להחליט בנוגע
3 לאתר עתיקות. כן גורסים המשיבים, כי מכתבו של ד"ר פורת מיום 26.11.1989 ממילא עוסק
4 בנושא שונה מזה שנדון בהחלטה נושא הערעור, ומכאן שאין מדובר בשינוי החלטה. זאת הן
5 משום שהמלצתו של ד"ר פורת התייחסה להקמת כפר נופש בשכונה 1, ולא לשכונת מגורים,
6 כמבוקש בתכנית המפורטת, והן משום שהבדיקות שביצע ד"ר פורת נערכו בצורה מצומצמת,
7 ביחס לחלק משטח שכונה 1, ולא ניתן לבסס על תוצאותיהן חוות דעת לגבי פיתוח כל השטח.
8 ממילא, מדגישים המשיבים, בהמלצות פנימיות שמסר ד"ר פורת לאחר עריכת הדו"ח צוין שאין
9 להתיר בשטח בנייה למגורים פרטיים. לחלופין גורסים המשיבים, כי דו"ח פורת נערך לפני כ-16
10 שנים, ומאז התקיימו חפירות רבות באזור ונתגלו ממצאים נוספים, באופן שמהווה הצדקה לשינוי
11 החלטה. עוד טוענים המשיבים, כי לא נפגעה זכות הקניין של המערערות, ולחלופין, כי מתקיימים
12 תנאי פסקת ההגבלה בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, וכי אין ממש בטענות המערערות לאפליה,
13 ולו מן הטעם שאתרי העתיקות שצויינו בחוות דעת המומחים מטעמה שונים זה מזה, הן מבחינת
14 חשיבותם והן מבחינת טיב הממצאים שנתגלו בהם, ואין מקום להשוואה ביניהם.

15
16 דיון והכרעה
17 20. לאחר בחינת מכלול טיעוני הצדדים, סבורני כי לא קמה עילה להתערב בהחלטת הוועדה
18 לדחות את הערר, וכי דין הערעור להידחות.

19
20 מנהל רשות העתיקות ווועדת הערר לפי חוק העתיקות, אשר דנו בבקשות המערערות
21 לאישור התכנית המפורטת ובטענותיה לעניין זה, הנם הגופים המקצועיים האמונים על פי חוק על
22 התחומים הקשורים בפעולה באתר עתיקות, ולהם המומחיות לבחון את טענות המערערות לגופן,
23 ולהכריע בהן באופן מקצועי. בהקשר זה יודגש, כי שניים מחברי וועדת הערר, אשר מונו על ידי
24 המועצה לארכיאולוגיה, הנם מומחים בארכיאולוגיה: האחד – עודד ליפשיץ, פרופ'
25 לארכיאולוגיה באוניברסיטת תל-אביב; והשנייה – ד"ר שרון צוקרמן, מרצה לארכיאולוגיה
26 באוניברסיטה העברית. לצדם, כנדרש בחוק, השתתף בוועדה משפטן הכשיר להתמנות כשופט,
27 עו"ד אהרון ברוכין. כאמור בסקירת הרקע המשפטי לעיל, התערבותו של בית-משפט זה מוגבלת
28 למקרים שבהם החלטת וועדת הערר אינה סבירה, בלתי מידתית או שנפל בה פגם קיצוני, לפי
29 כללי המשפט המינהלי, ובית המשפט אינו מחליף את שיקול הדעת המקצועי של וועדת הערר



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 בהערכת טיבן ומהותן של עתיקות, או בהשלכות שתהיינה לבנייה ופיתוח מקרקעין על אופיו של
2 אתר עתיקות או על שלמות הממצאים שבו. בענייננו, המערערות לא הצביעו על פגמים מנהליים
3 שנפלו בהחלטותיהם של מנהל רשות העתיקות או וועדת הערר, המצדיקים את התערבותו של בית
4 המשפט, ובנסיבות העניין מדובר בהחלטות סבירות ומידתיות.
5
6 21. כך, לא מצאתי ממש בטענה, לפיה החלטותיהם של מנהל רשות העתיקות ווועדת הערר
7 אינן סבירות היות ששגו בהערכת טיב הממצאים שנתגלו בשטח ובמידת ההשפעה שתהא לפיתוח
8 הקרקע על ממצאים אלו.
9
10 22. ראשית, חוות הדעת מטעם רשות העתיקות וכן ממצאי דו"ח גנדלמן, אינם מפחיתים
11 בחשיבות הממצאים שנתגלו בשטח שכונה 1, ובניגוד לעמדת המערערות – רואים בהם כבעלי
12 חשיבות רבה, ודי בכך כדי לדחות את טענות המערערות. כך למשל ציין בחוות דעתו עוזי דהרי,
13 ד"ר לארכיאולוגיה המכהן כסגן מנהל רשות העתיקות והמדען הראשי בה: "בחפירות נחשפה
14 בכמה קטעים חומת קיסריה הביזאנטית, הוכח מעל לכל ספק שמצב שימורה טוב מהצפוי...
15 הממצאים צפופים והם מורכבים מעיקר מקברים... בחתכי הבדיקה נחשפו קברים מסוגים
16 שונים, וצפיפותם ומגוונם מעיד שהיה בשטח זה נקרופוליס מפותח שחשיבותו רבה ושיש
17 לשמור עליו לא פחות מאשר על החומות, אמות המים, בתי מגורים או ארמונות המצויים
18 מבפנים ומחוץ לחומה הביזאנטית... לדעתי ריכוז הממצא הידוע לנו עד עתה מספיק כדי
19 לקבוע כי השטח הנדון, הקרוב כל כך לים, והנמצא בין החומה הצמודה אליו מדרום לאמות
20 המים הצמודות אליו ממערב והרווי בקברים בנויים לרבות מבני מאחזוליא, הוא חלק
21 אינטגרלי חשוב לעין ערוך של קיסריה שיש לשמור עליו ולחפרו בחפירות עתידיות שייועדו
22 לשטח זה (לרבות חשיפת החומה הביזאנטית) לצדכי תירות". בדומה, בחוות הדעת מטעם
23 גדעון פרסטר, פרופ' לארכיאולוגיה באוניברסיטה העברית, שהוגשה מטעם המשיבים, צוין
24 כדלהלן: "תוצאות הבדיקות הארכיאולוגיות שנערכו מטעם רשות העתיקות מלמדות על
25 צפיפות גבוהה של עתיקות הכוללים בית קברות, מתקני אגירה והובלת מים, שרדי
26 ארכיטקטורה קדומה שקשורים למרקם העירוני של קיסריה הקדומה". כמו כן, דברים דומים
27 עולים גם מחוות דעתו של ד"ר גדעון אבני, מנהל תחום חקירות וסקר ברשות העתיקות: "חתכי
28 הבדיקה הארכיאולוגיים שבוצעו בתחום התכנית המוצעת אינם מותירים מקום לספק בכל
29 הנוגע לקיומם של שרדי עתיקות בצפיפות גבוהה... יש להדגיש שהחתכים שבוצעו אינם
30 בגדר חפירות ארכיאולוגיות נרחבות, והן נותנים רק רמז ראשוני לגבי עצמת השרידים הגדולה





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כב' השופט דוד מינץ

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 והשתערוותם. אולם די בנתונים שהעלו חתכי הבדיקה כדי לקבוע כי בשטח זה קיימים שרידי
2 עתיקות מסוגים שונים ובצפיפות גדולה, אשר כולם קשורים למרקם העירוני של קיסריה".
3
4 הגה כי כן, החלטתה של וועדת הערר נשענת על הערכות אלו, אשר תומכות ומבססות את
5 ההחלטה נושא הערעור. מדובר בעניין מובהק של מומחיות ומקצועיות בדבר הערכת ממצאים
6 שנתגלו באתר עתיקות וחשיבותם הארכיאולוגית, תחום עליו אמונים רשות העתיקות ומנהלה, ובו
7 עוסקים גם שניים מחברי וועדת הערר, ומשלא הצביעו המערערות על פגם מינהלי שנפל בהליך
8 הערכת הממצאים, הרי שלא קמה עילה להתערב בו.
9
10 23. שנית, אין בעובדה שחלק מהממצאים אינם ממוקמים בלב האזור המיועד לכנייה, כדי
11 להצביע על אי סבירות ההחלטות הנ"ל. הגופים המקצועיים רואים בשטח שכונה 1 כחלק
12 מהמתחם הכולל של קיסריה, ולא במובחן ממנו, וכפועל יוצא – בחינת טיב העתיקות וחשיבותן
13 נעשית ביחס לכל האתר, כמכלול. בעניין זה, נסמכת החלטתה של וועדת הערר על חוות הדעת
14 שהוגשו מטעם רשות העתיקות. כך למשל צוין בחוות דעתו של ארתור סגל, פרופ' לארכיאולוגיה
15 באוניברסיטת חיפה, שנערכה לבקשתה של רשות העתיקות: "אתר דוגמת קיסריה אינו מבנה
16 בודד, המנותק מסביבתו, אלא מכלול אורבני שלם, היוצר דו-שיח מרחבי עם סביבתו. בינו
17 כלשהו, בטווח של עשרות מטרים מחומת העיר, יגרום לפגיעה חמורה ובלתי הפיכה ביכולתנו
18 להעריך, לנתח וללמוד על יחסי הגומלין בין העיר עצמה לבין סביבתה הקרובה, הלא הוא
19 העורף החקלאי שלה... מצפון וממזרח לחומת העיר אותרו כמה וכמה חוות חקלאיות
20 ואחוזות של אצילי קיסריה בני התקופות הרומית והביזנטית. בחקירתם של מכלולים אלה
21 הועלו ממצאים מרתקים וייחודיים, ובניהם פסיפסים מהיפים שנחשפו עד כה בארץ. די
22 בממצאים אלה כדי לאשר כמה עשיר הוא האזור המשתרע בצפונה של קיסריה העתיקה". על
23 כך הוסיפה אף חוות דעתו של ד"ר עוזי דהרי: "בית הקברות שנחשף בחיתוכי הבדיקה הוא חלק
24 אינטגרלי מהעיר ואינו מצוי מחוץ לה... אין אנו עוסקים באזור חיי (שגם עליו יש לשמור)
25 אלא על חלק אינטגרלי מהאתר הארכיאולוגי של קיסריה" (ההדגשה במקור). דברים דומים
26 מתחזרים מחוות הדעת שערך ד"ר גדעון אבני: "מן הבחינה הארכיאולוגית לא ניתן לנתק את
27 ההתייחסות לעיר המוקפת חומה מהאזורים הסמוכים לה. שטחים אלו, הכוללים בתי קברות
28 צפופים, מתקני אגירה והובלת מים, בתי מידות מפוארים ומרכיבים נוספים, הנם חלק בלתי
29 נפרד מהמכלול האורבאני הקדום... בהסתמך על נתונים אלו ניתן לדעתי לקבוע במפורש כי
30 השטח שלגביו מתייחסת התכנית המוצעת הנו חלק בלתי נפרד מהמכלול העירוני הקדום של
31 קיסריה. כל פגיעה בו על ידי בנייה מודרנית של שכונת מגורים תהווה נזק חסר תקנה



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 לשרידים הקדומים ולא תאפשר שמירה על המרקם העירוני של קיסריה הקדומה כמקשה
2 אחת". העמדה המשתקפת מהמקובץ, לפיה יש לראות באתר העתיקות קיסריה כמקשה אחת,
3 עולה אף בקנה אחד עם דו"ח גנדלמן, שעליו נסמכה החלטתו של מנהל הרשות, ולפיו "השרידים
4 שבשטח... הם חלק בלתי נפרד מהאתר הארכיאולוגי של קיסריה העתיקה". הרברים משתלבים
5 אף עם מסמך המדיניות של רשות העתיקות בנוגע לקיסריה משנת 2003, שהווה אף הוא בסיס
6 להחלטתו של מנהל הרשות, ובו צוין כי "קיסריה הקדומה... היא אתר ארכיאולוגי מרכזי בארץ
7 ישראל ואחת הערים העתיקות היחידות שלא כוסתה כמעט בבנייה מודרנית", וכן כי
8 "חשיבותו של האתר הביאה לגיבושה של מדיניות עקרונית על ידי רשות העתיקות, הכוללת
9 את ההתייחסות הארכיאולוגית לקיסריה ולסביבתה הקרובה". זאת ועוד, על-פי מסמך
10 המדיניות אין להתיר בשטח שכונה 1 בניה למגורים או תעשייה, ותאשרנה אך פעולות פיתוח
11 אשר אינן פוגעות במרקם העיר ומיועדות לשירות הצרכים התיירותיים של האתר.

12
13 הנה כי כן, החלטתו של מנהל הרשות שלא לאפשר בנייה בשטח 1, בפרט כשהבנייה
14 נדרשת לצרכי מגורים על פי התכנית המפורטת, נשענת על מדיניות כוללת של רשות העתיקות
15 אשר רואה באתר העתיקות כולו מקשה אחת, שיש לה קשר בל ינותק לסביבה המקיפה אותה.
16 החלטתה של וועדת הערר, אשר הותירה את החלטתו של מנהל הרשות על כנה, נסמכה הן על
17 האמור והן חוות הדעת המפורטות לעיל, המדגישות את שימורו של המרקם העירוני של קיסריה.
18 מכאן, לא רק שאין פגם בכך שהחלטות נושא הערעור נתקבלו ביחס לאתר קיסריה כמכלול,
19 כטענת המערערות, אלא שלפי מסמך המדיניות, שומה היה על מנהל הרשות להביא בחשבון את
20 מידת ההשפעה שתסב בנייה בשטח זה על כלל אתר העתיקות. במובן זה, נהיר כי החלטתו
21 המקצועית של מנהל הרשות באה בגדר מתחם הסבירות, ואין מקום להתערב בהחלטה של וועדת
22 הערר, אשר הותירה החלטה זו על כנה, על סמך חוות דעת מלומדות ומפורטות.

23
24 24. שלישית, גם חוות הדעת שהגישו המערערות אינן בהכרח תומכות בטענה לפיה
25 החלטותיהם של מנהל רשות העתיקות ושל וועדת הערר הן בלתי סבירות. כך למשל, חוות הדעת
26 שנערכה לבקשתן של המערערות על ידי פרופ' יוסף פטריך, מהמכון לארכיאולוגיה באוניברסיטה
27 העברית, אינה קובעת כי יש להתיר את ביצוע התכנית במתכונתה המבוקשת, אלא ממליצה לבצע
28 בדיקות נוספות כדי לחשוף את כלל הממצאים באתר. כלשונו של פרופ' פטריך: "אין הצדקה
29 למנוע מהחברה [מערערת 2] כל פיתוח. את הפיתוח יש להתנות בחפירה. כמקובל. במקרה



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 שלפנינו ברי שישנן עתיקות בשטח השכונה; ולכן קודם לבנייה יש לחשוף השרידים בשטח
2 כולו... רק לאחר מכן אפשר יהיה לקבוע ולהחליט מה מן העתיקות ראוי שיישמר, ומה ניתן
3 לפרק, להעתיק ממקומו או לכסות". במובן זה, חוות הדעת האמורה עולה בקנה אחד עם
4 הקביעה לפיה בשטח שכונה 1 קיימות עתיקות, שעשויות להיות בעלות משמעות – כפי שנקבע
5 בהחלטות נשוא הערעור, ואף תומכת בחוות הדעת של ד"ר גדעון אבני, שנמסרה מטעם
6 המשיבים, ולפיה יש להמשיך ולבצע בקרקע חפירות ובדיקות.
7
8 נוכח כל האמור לעיל סבורני, כי החלטתה של וועדת הערר באה בגדר מתחם הסבירות, כי
9 היא נסמכת על תשתית רחבה ועל שיקולים רלבנטיים, וכי לא קמה כל עילה להתערב בה.
10
11 25. כמו כן, אין בטענות המערערות, בדבר העדפת חוות הדעת של המומחים מטעם רשות
12 העתיקות על פני חוות הרעת מטעמן, כדי להביא להתערבות בהחלטתה של וועדת הערר. הוועדה
13 שקלה את כלל הנימוקים והראיות שהובאו לפניו, ואף ערכה ביקור בשטח לשם התרשמות בלתי
14 אמצעית. משמצאה וועדת הערר כי חוות הדעת מטעם המשיבים עולות בקנה אחד עם החלטתו
15 של מנהל הרשות, תומכות בה, ואף מובילות לקביעה כי כל החלטה אחרת לא יכולה הייתה לקיים
16 את הרציונאל שעליו אמון מנהל הרשות והוא העומד בבסיס החלטתו (סעיף 47 להחלטה הסופית
17 של וועדת הערר), מדובר בהחלטה סבירה. טענת המערערות לפיה חוות הדעת שהגישו המשיבים
18 הן חוות דעת "מטעם", אינה מעלה ומורידה דבר לעניין זה. אין פסול בכך ששתיים מתוך ארבע
19 חוות הדעת שהגישה רשות העתיקות לוועדת הערר נערכו בידי עובדי רשות העתיקות, שכן כבר
20 הובהר בהרחבה לעיל, כי הרשות הנה הגורם המקצועי האחראי על כל העניינים הקשורים
21 בעתיקות בישראל, ובכלל זה על ריכוז, תיעוד ורישום של מידע ארכיאולוגי (סעיף 5(ב)(10) לחוק
22 רשות העתיקות). כך שמטבע הדברים יש בידי הרשות ועובדיה מידע מקצועי רב בנושאים אלו,
23 וחזקה כי חוות הדעת מטעם מבוססות. יתרה מזאת, שתי חוות הדעת הנוספות שהגישה הרשות
24 נערכו על ידי מומחים שאינם עובדיה, ודי בכך כדי לשמוט את הקרקע תחת טענות המערערות.
25 העובדה, כי מסמכים אלו נערכו בזיקה למסמך המדיניות של רשות העתיקות ביחס לקיסריה, אינה
26 מפחיתה ממשקלן, כטענת המערערות, ויש בה רק כדי לחזק אותן, נוכח מחויבות הרשות לפעול
27 לפי מסמך המדיניות שפורסם. כן יצוין, כי אף את חוות הדעת שהגישו המערערות ניתן לראות
28 כחוות דעת "מטעם", בהיותן תומכות בטענות המערערות, כך שקבלת טענת המערערות בהקשר
29 זה תביא לפסילת כל חוות הדעת כולן. בשולי הדברים אעיר, כי נכון הוא שחוות הדעת שערכו



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 המומחים מטעם המשיבים לא הונחו לפני מנהל וועדת הערר בטרם קיבל את החלטתו, והוגשו
2 כחלק מהתשובה לערר לפני וועדת הערר. לאור זאת נדמה כי נפלה וועדת הערר לכדי טעות
3 משציינה בהחלטתה, כי "החלטת המשיבה [רשות העתיקות] לא ניתנה בהינף יד, אלא נסמכת
4 על חוות דעת מקצועיות של מומחים בתחום", וכי "כל זמן שהמדובר בחוות דעת סבירות,
5 שניתנו על-ידי גורמים מקצועיים המוכרים בתחום, אין פסול בכך שמנהל המשיבה בחר לאמץ
6 את עמדות נותניהן דווקא". עם זאת, אין בכך כדי להביא להתערבות בהחלטתה של וועדת הערר.
7 הוועדה מצאה כי החלטתו של מנהל רשות העתיקות הנה החלטה ראויה, לא כל שכן סבירה, גם
8 ללא הישענות על חוות הדעת האמורות, ודי בכך. מה גם שהחלטתו של מנהל הרשות נסמכה על
9 דו"ח גנדלמן, כפי שאף ציינה הוועדה, אשר מצא כי השרידים שאותרו בשטח הנם בעלי חשיבות
10 רבה, וכי בניה במקום תפגע בהם קשות. בפועל, וועדת הערר אימצה את קביעתו של מנהל
11 הרשות, וסמכה את קביעתה שלה – על חוות הדעת האמורות ואין בכך כל פסול. אדרבה, יוזכר
12 בהקשר זה, כי לפי סעיף 36(ב) לחוק העתיקות, "ועדת הערר רשאית לקבל ערר, לדחותו או
13 להחליט כל החלטה אחרת", וגם במובן זה אין פסול בכך שלצורך קבלת החלטתה היא נסמכת על
14 חוות דעת מטעם המשיבים, כאשר שני הצדדים הגישו חוות דעת מטעמם.

15
16 26. בנוסף סבורני, כי דין טענות המערערות לעניין פגיעה בזכות הקניין, להידחות אף הן. לא
17 אחת נדרש בית המשפט לאזן בין זכויות הקניין של בעלי קרקע, אשר מבקשים לפתחה ולבנות
18 עליה, לבין האינטרסים שעליהם מגינה הרשות מתוקף הסמכויות שניתנו לה, או אינטרסים
19 ציבוריים נוספים, כגון הגנה על כבוד המט (כאשר מתגלים שרידי קברים באתר) או פגיעה
20 ברגשות של ציבור מסוים. בהקשר זה צוין בפסיקה, כי בצד ההגנה על זכויות הקניין כאמור, וכן
21 על סופיות וודאות הליכי התכנון, הרי שבמסגרת השיקולים הרלבנטיים "יש להתחשב בעובדה כי
22 ישראל היא אמנם מדינה צעירה, אך שורשיה עמוקים בהסטוריה האנושית, ואזמתה רווייה
23 לאודכה ולרוחבה בשרידים עתיקים של ציביליזציה אנושית קדומה שחייתה ויצרה באזור זה
24 לאורך אלפי שנים, לפני ואחרי הספירה"; וכי "למציאות זו יש משקל בגדר הצורך במציאת
25 נקודת האיזון הראויה בין הישן לחדש, בין עולם החיים לעולם המתים, ובין צרכי פיתוח
26 הקרקע למען רווחתו של האדם בהווה ובעתיד, לבין כיבוד המת וכיבוד רגשות בני הקהילה
27 החיים, המבקשים להקפיא כל פעילות בשטח שנמצאו בו קברים סמויים במהלך ביצוע
28 עבודות" (בג"ץ 8497/04 חברת אלאקסא לפיתוח נכסי ההקדש נ' כרם מהר"ל – מושב עובדים
29 להתיישבות שיתופית, 17.6.09). במקום אחר צוין בהקשר זה, כי למול הפגיעה הנטענת בזכות
30 הקניין, ניצב אינטרס ציבורי משמעותי – "חשיפת צפונות העבר שהיו טמונות מאות ואלפים



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 בשנים בבטן האדמה היא נדבך מרכזי של המחקר הארכיאולוגי. ואף הודגש כי "עריכתו של
2 מחקר זה היא בבחינת אינטרס ציבורי רב היבטים, אם משום התרומה שיש בו להבנתנו את
3 תולדות הארץ ואת תולדות העם היהודי, אם משום התרומה שיש בו להבנתנו מאורעות
4 היסטוריים שיש להם חשיבות שאינה מצטמצמת אך לעם היהודי ולהיסטוריה שלו" (בג"ץ
5 1308/08 מחמד עטאללה סיאם נ' רשות העתיקות, 29.9.09).

6
7 וועדת הערר קבעה לעניין זה, כאמור, כי הפגיעה בזכות הקניין של המערערת היא
8 מידתית, ראויה ועומדת בפסקת ההגבלה הקבועה בחוק היסוד. בנסיבות העניין, ונוכח האמור
9 לעיל סבורני, כי אין מקום להתערב בקביעתה זו של הוועדה. אין תולק, כי הפגיעה בזכות נעשתה
10 מכוח חוק העתיקות, ולאור כל האמור לעיל נהיר כי מדובר בתכלית ראויה. כמו כן, נוכח נסיבות
11 המקרה, סבורני כי מדובר בפגיעה מידתית, וזאת ממכלול טעמים. ראשית, כאמור, לא נמנע
12 מהמערערות להמשיך ולפתח חלק מסוים מן הקרקע, המסומן באדום בתשריט, בכפוף לבדיקות
13 ארכיאולוגיות נוספות. שנית, המשיבים הבהירו, כי לא יתנגדו לפיתוח הקרקע לשם קידום
14 התיירות באזור, באופן העולה בקנה אחד עם מדיניות הרשות ביחס לשכונה 1, כאמור במסמך
15 המדיניות, ובמובן זה יתכן שהמערערות תוכלנה לנצל את זכויותיהן בקרקע, אם כי למטרות
16 אחרות מאלו המקודמות במסגרת התכנית המפורטת. בהקשר זה יש לציין, כי עמדתה זו של רשות
17 העתיקות הנה מקלה יותר ביחס לחוות הדעת שהגישו המומחים מטעמה, אשר סברו כי יש לאסור
18 כל בניה בשטח. ובלשונו של פרופ' ארתור סגל: "אין להעלות על הדעת להקים באזור המדובר
19 שכונת וילות או לבצע בו כל בנייה אחר. אם אמנם יוקמו בשטח האמור מבנים ואין זה משנה
20 מה טיבם. ייגרם נזק בל ישווער ובלתי הפיך לאחד האתרים הארכיאולוגיים החשובים באגן
21 המזרחי של הים התיכון". הוזה אומר, רשות העתיקות לא התנגדה לכל בניה בשטח, על אף
22 שיועץ לה לעשות כן, אלא אסרה על בניה אשר אינה עולה בקנה אחד עם מסמך המדיניות, ונכונה
23 לקדם בניה אשר תשתלב עם מטרותיו. במובן זה נהיר כי מדובר בהחלטה מידתית. שלישיית,
24 למעלה מהאמור עד כאן, יש לזכור כי מערערת 1 מחזיקה במקרקעין רבים בקיסריה, כפי שצוין
25 בכתב הערעור, ובמרבית מהם ניצלה היא את זכויות הבניה שלה, באישור המשיבים, והקימה, בין
26 היתר, שכונות מגורים, אזור תעשייה ואזור תיירות ונופש. במובן זה, בהתחשב בכלל זכויותיה של
27 מערערת 1 בכל המקרקעין שבבעלותה בקיסריה, הרי שהחלטה שלא לאפשר לה בניה – לטובת
28 מגורים בלבד – בחלק קטן מכלל הקרקעות שבבעלותה באזור זה, הנה מידתית, וודאי שאינה
29 מהווה הפקעת המקרקעין כפי שפורט לעיל.

30





**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"נ 41667-10-11

1 בשולי הדברים אציין, בהקשר זה, כי אין ממש בטענת המערערות לפיה היה על מנהל
2 הרשות לבחון חלופות אחרות לאיסור הגורף לביצוע פעולות בשטח, בבחינת אמצעי שמידת
3 פגיעתו פחותה. לפי מדיניות רשות העתיקות, כאמור במסמך המדיניות, אין מקום לאשר בנייה
4 בשטח לצרכי מגורים או תעשייה, ובחינה פרטנית בשטח העלתה כי בנייה מהסוג האמור תסב נזק
5 ופגיעה לממצאים באתר, על פי קביעתם של הגורמים המומחים. בנסיבות אלו, אין פגם באיסור
6 ביצוע הפעולות המבוקשות בשטח. מה גם, שהמערערות לא הגישו למנהל הרשות תכנית חלופית,
7 וזו הועלתה על ידן רק בגדר הדיון לפני וועדת הערר.
8
9 27. כמו-כן, אין להיעתר לטענות המערערות בדבר שינוי המדיניות ופגיעה באינטרס
10 ההסתמכות. "החלטה" שעליה מתבססות המערערות בעניין זה, הנה המלצתו של ד"ר פורת,
11 ואינה בגדר החלטה של מנהל רשות העתיקות המתירה פעולות באתר עתיקות, כמשמעותה בסעיף
12 29 לחוק העתיקות. כך שאין מדובר ב"החלטה" שמנהל הרשות סטה ממנה בהחלטתו מיום
13 16.2.2006. יתרה מזאת, מכתבו של ד"ר פורת למערערות 2 נגע לפיתוח כפר נופש בקרקע, ולא
14 לשכונת מגורים, כאשר צורות הפיתוח הקרקע ואפשרויות שימור הממצאים בה שונים בין שתי
15 האפשרויות הללו, ומכאן שממילא אין בקביעתו של ד"ר פורת כדי לחייב את רשות העתיקות
16 בנוגע להחלטתה לגבי הקמת מתחם מגורים בקרקע הנדונה. זאת ועוד, אין להשוות בין דו"ח
17 פורת לבין ההחלטה שניתנה על ידי מנהל רשות העתיקות נשוא ערעור זה, אף מבחינת איכות
18 הבריקה. דו"ח פורת נערך בשנת 1989, והבדיקות שבוצעו בגדרו, כפי שציינו המשיבים, נעשו
19 בצורה מצומצמת בלבד, וממילא לא הקיפו את כל השטח המתוכנן לשכונה 1. לעומת זאת, כפי
20 שצוין בעיקרי הטענות מטעם המשיבים, הבדיקות שבוצעו במסגרת דו"ח גנדלמן בשנים 2006-
21 2005 (שאף הן בדיקות ראשוניות שמטרתן לבדוק את קיומן של עתיקות בשטח ואת היקף
22 הימצאותן), בוצעו בשטח התכנית המוצעת, במטרה לקבל נתונים נוספים מאלו שנמצאו בדו"ח
23 פורת, בטרם גיבש מנהל רשות העתיקות את עמדתו, וכללו כ-30 חיתוכי בדיקה, שבמהלכן נתגלו
24 כ-100 נקודות שבהן נמצאו עתיקות, בצפיפות ענפה מאוד. למעלה מזאת, אף אם היה מקום
25 לקבוע כי מדובר בשינוי מדיניות, הרי שאין מקום להתערב בהחלטת הוועדה לפיה התקיימו
26 בענייננו נסיבות המצדיקות סטייה ממדיניות שנקבעה בעבר. כאמור, החלטת מנהל הרשות
27 התקבלה בהתאם למסמך המדיניות של הרשות, כפי שהתוותה בשנת 2003, כ-14 שנים לאחר
28 שמסר ד"ר פורת את המלצותיו; ובנוסף – בוצעו בקרקע הפירות נוספות, כאמור לעיל, אשר
29 תומכות בהחלטה כי אין לקדם את התכנית המפורטת המוצעת.



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
לפני כב' השופט דוד מינץ**

13 דצמבר 2012

עמ"ג 41667-10-11

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

28. לבסוף, לא מצאתי ממש בטענות המערערות בדבר אפלייתן. מקובלת עלי טענת הרשות בעניין זה, לפיה כל אתר עתיקות שונה ממשנהו, בדבר חשיבותו ההיסטורית והארכיאולוגית, וכן בכל הנוגע להערכת הממצאים שבו, ומכאן שאין מקום להשוות בין אתרים שונים באופן גורף. זאת ועוד, במרוצת השנים נתנה רשות העתיקות את אישורה לפיתוח מקרקעין נוספים שבבעלות המערערות בקיסריה, והן אכן פיתחו ובנו על קרקעות "אתר העתיקות". משכך, לא ניתן לומר כי רשות העתיקות נהגה כלפי המערערות במדיניות מפלה. בנוסף יודגש, כי מהטעמים שפורטו בפסקה 16 לעיל, נדחית אף הטענה לפיה ההחלטות נשוא הערעור מהוות בפועל הפקעה של הקרקע מידי מערערת 1, אשר אינה בסמכות מנהל הרשות.

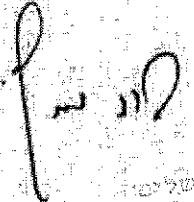
התוצאה

26. אשר על כל האמור לעיל, הערעור נדחה.

המערערות תשאנה בהוצאות המשיבים בסך של 35,000 ₪.

המזכירות תמציא עותקים מפסק הדין לצדדים, ותעביר למשיבה, באמצעות בא כוחה, את סכום הפיקדון שהפקידו המערערות, על חשבון ההוצאות שנפקדו.

ניתן היום, כ"ט כסלו תשע"ג, 13 דצמבר 2012, בהעדר הצדדים.


 בית המשפט המחוזי בירושלים
 אגף כלא שירות
 שירות זה נכון ומתאים
 13/12/12
 דוד מינץ, שופט
 תאריך: 13/12/12