



**בית המשפט המחוזי בחל אביב - יסו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

בפני כב' השופטת שרה גדות, סגנית נשיא בדימ'

- העותרים בעת"מ:**
51710-07-12
1. דברת מאיר
 2. עזבון וידפלד (ויצפלד) יוסף ז"ל
 - באמצעות יורשתו אלמנתו מרים ויצפלד
 3. פבלוצקי אברהם
 4. בראון מרים
 5. שפירא אבשלום
 6. שפירא חנה
 7. סצי מרים (מריח)
 - כולם ע"י ב"כ עוה"ד רונן ריכלין

- העותרים בעת"מ:**
37223-07-12
- שלומית מילשטיין
ע"י עוה"ד גדעון פרייטג ו/או קרן פרייטג-גרטל

- העותרים בעת"מ:**
16627-08-12
1. זינגר מרים
 2. סיטון יעקב חיים
 3. סיטון יאשה
 4. משען סיטון איבון סטלה
 5. אשכר נאטאלי
 6. טל אורלי
 7. סיטון אביבה
 8. סיטון משולם מלי
 9. קבני דבה אברהם
 10. רפאל גיסיס
 11. רפאל שלמה
 12. יורשי המנוח אדמונד רפאל שמאע
 - כולם ע"י ב"כ עוה"ד יהודה טוניק

נגד

- המשיבים בעת"מ:**
51710-07-12
1. הועדה לדיר לאומי מחוז תל-אביב
 2. מינהל מקרקעי ישראל (מחוז מרכז)
 - ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
 3. הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה
 - ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף ממשרד הררי-טויסטר

4. קיבוץ גליל ים

1 מתוך 24



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

5. רננות ייזום והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ משרד עוה"ד ש. בירן ושות'

6. מר מואד כזאם
ע"י ב"כ עו"ד דוד סומר

7. חברת נכסי גליל ים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אליעזר דנוס

8. יורשי המנוח אדמונד רפאל שמעא
ע"י ב"כ עו"ד אלי ולצקי

9. אבוטבול הנרי אהרון והמנוחה אבוטבול ויקטוריה
ע"י ב"כ עו"ד גאגין יגאל

10. הגב' שלומית מילשטיין
ע"י ב"כ עו"ד פרייטג

11. בעלי זכויות בגוש 6423 חלקה 10
ע"י ב"כ עו"ד יהודה טוניק

12. מר יוסף סומר
באמצעות השמאי מר חיים רינגבירץ

13. דרור עזרא ו- 20 אח'
ע"י ב"כ עו"ד משה לוי ואו רונן צ'יניאו ואח'

1. הועדה לדיור לאומי מחוז תל אביב
2. מנהל מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

המשיבים בעת"מ:

37223-07-12

3. קיבוץ גליל ים
ע"י ב"כ משרד עוה"ד ש. בירן ושות'

4. הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף ממשרד הררי-טויסטר

1. הועדה לדיור לאומי – מחוז ת"א
2. מנהל מקרקעי ישראל – מחוז ת"א
ע"י ב"כ עו"ד פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
3. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה

המשיבים בעת"מ:

16627-08-12

2 מתוך 24



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף ממשרד הררי-טויסטר

4. אגודה שיתופית קיבוץ גליל ים

5. רננות יזום והשקעות בע"מ

ע"י ב"כ משרד עוה"ד ש. בירן

משיבים פורמאליים

בעת"מ 16627-08-12:

6. מר מואד כזאם

ע"י ב"כ עו"ד דוד סופר

7. חברת נכסי גליל ים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אליעז דנוס

8. מר חנני אהרון אבוטבול והמנוחה אבוטבול

ויקטוריה

ע"י ב"כ עו"ד גאגין יגאל

9. גב' שולמית מילשטיין

ע"י ב"כ עו"ד גדעון פרייטג

10. בעלים במושע חלקה 8 בגוש 6595

ע"י ב"כ עו"ד רונן ריבלין

11. מר יוסף סופר

באמצעות השמאי מר חיים רינגבירץ

12. מר דרור עזרא ו- 20 אח'

ע"י ב"כ עו"ד משה לוי

1

2

פסק דין

3

שלוש עתירות אלו הוגשו כנגד החלטת הועדה לדיוור לאומי מחוז תל אביב מיום

4

22.5.12 (להלן: "ההחלטה"), אשר נתנה תוקף לתוכנית מפורטת חר/1985/א- מתחם

5

הכוכבים (להלן: "התוכנית המפורטת הראשונה").

6

הדיון בשלוש העתירות אוחד ופסק דין זה דן בשלוש העתירות.

7

8

בעתירות מבקשים העותרים מבית המשפט לבטל את ההחלטה ולחזור על הוספת

9

הוראה לפיה תבוצע הקצאת זכויות בניה עתידית לעותרים, במסגרת התוכניות

10

המפורטות המשלימות אשר תאושרנה בעתיד מכוח תוכנית המתאר.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

1 לחילופין, מבקשים העותרים, כי בית המשפט יורה על מינוי שמאי מכריע או יורה
2 לחשיב את ההחלטה לוד"ל על מנת שזו תמנח שמאי מכריע.
3 לחילופי חילופין מבקשים העותרים לקבוע כי האיזון ייעשה על פי מניין השנים
4 שיחלוף בפועל עד לאישור התוכנית המפורטת השנייה.
5
6

הצדדים:

- 7 1. העותרים בעת"מ 51710-07-12 (להלן: "דברת") הם בעלים במושע של
8 3043/6543 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 8 בגוש 6595.
9 העותרים בעת"מ 37223-07-12 (להלן: "מילשטיין") הם בעלים בחלקה 49
10 בגוש 6424.
11 העותרים בעת"מ 16627-08-12 (להלן: "זינגר") הם בעלים בחלק מחלקה 10
12 בגוש 6423.
13
14 2. משיבה 1, הועדה לדיור לאומי מחוז תל אביב (להלן: "הוד"ל") היא ועדה
15 שהוקמה מכוח חוק תליכי התכנון והבניה להאצת הבניה למגורים (הוראת
16 שעה) תשע"א-2011, (להלן: "חוק הוד"לים") אשר הסמיך אותה לאשר
17 תוכניות לדיור לאומי.
18
19 3. משיב 2, מינהל מקרקעי ישראל, מנחל מטעם מדינת ישראל את אדמותיה
20 ומנחל גם חלק ניכר מאדמות התכנית המפורטת הראשונה.
21
22 4. משיבה 3, הועדה המקומית לתכנון ובניה תרצליה (להלן: "הועדה המקומית")
23 היא הועדה המוסמכת להגיש תוכניות לדיור לאומי ומגישת התוכניות בענייננו.
24
25 5. משיב 4, קיבוץ גליל ים, הוא יזם תוכנית המתאר מכוח חיותו חוכר של חלק
26 ניכר משטחה.
27
28 6. משיבה 5, רננות ייזום והשקעות בע"מ, היא חברה פרטית אשר התקשרה עם
29 משיב 4 בהסכמים לפיתוח הקרקעות אשר בשליטת משיב 4.

4 מתוך 24



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
7. משיבים 6-13 הם בעלי קרקעות פרטיים בשטחי התוכנית.
- העובדות:**
8. כיום 6.7.09 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר מקומית הר/ 1985/ 1- מתחם הכוכבים (להלן: "תוכנית המתאר"). השטח עליו חלה תוכנית המתאר הוא בן 834.7 דונם והוא מצוי דרומית לרחוב הרב קוק בהרצליה ומזרחית לנתיבי איילון.
9. תכליותיה העיקריות של תוכנית המתאר הן בניח של רובע מגורים, הקצאת 20% יחידות דיור לזוגות צעירים, הקמת פארק רובעי, הקמת בית עלמין חדש, הסדרה סטטוטורית של המכון לטיהור שפכים והרחבתו והקמת דרכים ומתקנים עירוניים בעיר הרצליה. תוכנית המתאר אינה מאפשרת לחוציא מכוחה היתרי בניה כלשהם למגורים. לצורך כך יש להכין תוכניות מפורטות הכוללות הבטחת ביצוע איחוד וחלוקה. יחד עם זה התוכנית מאפשרת להוציא היתרי בניה לבניית מבנים ומתקנים ציבוריים שונים ולהפקיעם תמורת מתן פיצוי, במסגרת התוכנית מפורטת הראשונה שתוגש. אי לכך ועל פי הוראות תוכנית המתאר, היה צורך לאשר תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה.
10. כיום 19.5.02 החליטה הועדה המקומית לחמליץ על הפקדת תוכנית מפורטת חר/ 1985/ אי - מתחם הכוכבים, בכפוף לתנאים. תוכנית זו היא התוכנית המפורטת הראשונה שאושרה מכוח תוכנית המתאר.
- ביום 20.6.11 החליטה ועדת המשנה של הועדה המחוזית לקידום תוכניות להאצת הבניה להפקיד את התוכנית המפורטת בתנאים.



**בית המשפט המחחי בתל אביב - ימו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנחליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 ביום 21.11.11 הוכרזח חתוכנית חמפורטת כתוכנית לדיור לאומי לפי הוראות
2 חוק הוד"לים ובסמכות הוד"ל.
- 3 ביום 9.1.12 פורסמה התוכנית חמפורטת הראשונה ברשומות וביום 13.1.12
4 היא פורסמה גם בעיתונות.
- 5 חתוכנית חמפורטת הראשונה נועדה לחבר את חלקה המזרחי של העיר
6 הרצליה עם הרצליה פיתוח ולהעשיר את מלאי חמגורים בעיר.
7 חתוכנית חמפורטת הראשונה יוצרת רובע חמגורים איכותי חדש אשר יציע
8 לצעירים איכות דיור עירונית גבוהה.
- 9
- 10 11. לאחר פרסום חתוכנית חמפורטת הראשונה, כך לטענת העותרים, חס גילו כי
11 נפל פגם בתוכנית כאשר זכויות הבניח שלהם חופתתו באופן בלתי סביר.
12 לטענתם, מספר יחידות הדיור שחוקצו לחס נמוך באופן בלתי סביר ממספר
13 יחידות הדיור שיוקצו בעתיד לבעלי הזכויות האחרים.
- 14 עובדה זו מהווה, לטענת העותרים, קיפוח, אפליה ואי שוויון ביניהם לבין בעלי
15 הזכויות האחרים.
- 16
- 17 12. לאור האמור לעיל הגישו העותרים, בחודש מרץ 2012, את חתנגדויותיהם
18 לתוכנית חמפורטת הראשונה אשר נתמכו בחוות דעת שמאיות מטעם כל אחד
19 מהעותרים.
20 בעלי זכויות נוספים בתחום חתוכנית חמפורטת הראשונה הגישו אף הם
21 חתנגדויות והעלו טענות דומות לחלק מטענות העותרים.
- 22
- 23 13. ביום 23.4.12 נערך דיון אצל משיבה 1 (הוד"ל), בו נידונו חתנגדויות שהוגשו
24 כנגד חתוכנית חמפורטת הראשונה.
25 חוד"ל דנה בטענות חמתנגדים וחחליטה על קידום חתוכנית חמפורטת
26 הראשונה בכפוף לתיקונים שמאיים בטבלאות האיזון והחקצאה שנלוו
27 לתוכנית.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 ביום 25.4.12 ניתנה החלטה ע"י הוד"ל ובה הורתח חוד"ל לשמאי התוכנית
2 לתקן את טבלת האיזון והחקצאה ולהעבירח לעותרים על מנת לאפשר להם
3 להגיב לטבלה החדשה.
4
5 ביום 30.4.12 נערכה הטבלה המתוקנת והועברה לעותרים.
6 חלק מהעותרים העבירו את התייחסותם לטבלת האיזון והחקצאה המתוקנת.
7 ביום 22.5.12 נערכה ישיבת הוד"ל, אליה הוזמנו רק הגורמים חרלואנטים
8 לדיון בנושא גובה המבנים (משיבים 2-5) ומשום כך לא הוזמנו אליה העותרים.
9 בישיבה זו נערך דיון פומבי נוסף לאור עמדת משרד תבטחון לעניין גובה
10 המבנים, אשר נדרשה כתנאי למתן תוקף לתוכנית המפורטת הראשונה.
11
12 14. בסופה של הישיבה מיום 22.5.12 החליטה הוד"ל על שינויים בתוכנית
13 המפורטת הראשונה בעקבות מגבלות הגובה.
14 בנוסף על כך ובאותה ישיבה דנת גם הוד"ל בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית
15 המפורטת והחליטה לדחות את התנגדויות העותרים ולאשר את התוכנית
16 המפורטת הראשונה, כפוף למספר שינויים.
17 התוכנית המפורטת הראשונה פורסמה ברשומות ביום 15.10.12.
18
19 15. כנגד החלטה זו של הוד"ל מיום 22.5.12 הוגשו שלוש העתירות נשוא פסק דין
20 זה.
21
22 16. להשלכות התמונה יש לציין כי במסגרת תוכנית המתאר תוכן תוכנית מפורטת
23 שניה אשר אמורה לחול על יתרת שטח תוכנית המתאר (להלן: "התוכנית
24 המפורטת השניה").
25
26 17. השטח עליו חלה התוכנית המפורטת הראשונה ייקרא להלן גם: "המתחם
27 הראשון" והשטח עליו תחול התוכנית המפורטת השניה ייקרא גם: "המתחם
28 השני".
29



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

תמצית טענות העותרים בעת"מ 51710-07-12 - דברת:

- 1
2 18. העותרים טוענים כי החלטת הוד"ל אינה מבוססת על בדיקה עובדתית, רצינית
3 ומקצועית ולכן דינה לחתבטל.
4 הוד"ל התעלמה מהפער בין כמות יחידות הדיור שהוקצו בכל אחת
5 מהתוכניות, היא לא דנה בעניין, לא הציגה תוו"ד שמאית הסותרת את טענות
6 העותרים ולא התמודדה עם טענות שמאי המתנגדים.
7
8 19. לטענת העותרים החלטת הוד"ל היא בלתי שוויונית ומקפחת.
9 בעלי זכויות במתחם הראשון יזכו לכ- 2.3 יחידות דיור לכל דונם ברוטו לעומת
10 בעלי הזכויות במתחם השני אשר יזכו ל- 8 יחידות דיור לכל דונם ברוטו.
11 פער זה ביחידות הדיור מתווה פגיעה בעקרון השוויון והוא פסול, והחלטת
12 הוד"ל ניתנה באופן שרירותי ובלתי מנומק והושפעה משיקולים זרים של לחץ
13 זמנים לאישור התוכנית.
14
15 20. עוד טוענים העותרים כי החלטת הוד"ל אינה סבירה ואינה מושתת על
16 שיקולים עניינים.
17 התעלמות משיקול ענייני מצדיקה את פסילת החלטה.
18 העותרים מוסיפים כי היה על הוד"ל לבדוק באופן רציני ויסודי את טיעוניהם
19 נוכח הפערים הדרמטיים בכמות יחידות הדיור שמכיל המתחם הראשון לעומת
20 אלו שיתקבלו במתחם השני.
21 התעלמות הוד"ל מטענות העותרים, אי הצגת תוו"ד שמאית מטעם הוד"ל
22 והעובדה לפיה התמודדה הוד"ל עם טענת העותרים לראשונה בחלטת עצמת,
23 מובילות למסקנה כי ההחלטה היא סתמית ושרירותית.
24
25 21. העותרים טוענים כי החלטת הוד"ל גם אינה מידתית.
26 הוד"ל הורתה לשמאית חתוכנית לתקן את טבלת האיזון אך לחץ הזמנים לא
27 אפשר לוד"ל לבחון את הטענות לגופן ולהקפיד כי עקרונות צדק ושוויון
28 יישמרו באופן ראוי.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 ניתן היה לעצור את התוכנית, לבחון אותה ולבצע את ההליך מחדש כעבור
2 מספר חודשים.
- 3
- 4 22. בעתירתם נובקשים העותרים את הסעדים הבאים:
- 5 א. להוסיף סעיף שיקבע כי בעלי הזכויות בתוכנית המפורטת יקבלו את
6 יתרת היחידות המגיעות להם על פי חלקם היחסי בתוכנית המתאר
7 במסגרת התוכנית המפורטת השניה שתאושר, תוך התחשבות בכל
8 חמשתנים הרלוואנטיים לעניין.
- 9 ב. לחילופין, להורות על מינוי שמאי מכריע אשר ישמע את כלל טענות
10 הצדדים ויחליט בעניין.
- 11 ג. לחילופין, להשיב את ההחלטה לוד"ל על מנת שהועדה תמנה שמאי
12 מכריע אשר ישמע את כלל טענות הצדדים ויחליט בעניין.
- 13 ד. לחילופין, לקבוע כי האיזון יעשה על פי מניין השנים שיחלוף בפועל עד
14 לאישור התוכנית המפורטת השניה.
- 15 ה. לחילופין, לתת כל צו ו/או סעד אחר הנראה כצודק בנסיבות העניין.
- 16
- 17 **תמצית טענות העותרת - עת"מ 37223-07-12 - מילשטיין:**
- 18 23. העותרת טוענת כי הצפיפות בתוכנית המפורטת הראשונה היא נמוכה מזו
19 שבתוכנית המפורטת השניה וחלוקת הזכויות בין שתי התוכניות אינה חוגגת.
20 אישור התוכנית המפורטת הראשונה יצר עיוות ואפליה ביחס לחלוקת הזכויות
21 כך שבעל קרקע זהה לעותרת עשוי לקבל במסגרת התוכנית המפורטת השניה
22 יחידות דיור רבות יותר.
- 23 עוד נוסיפה העותרת כי להבדלי הצפיפות ישנה השפעה כלכלית מהותית
24 ואחוזי החיוון לא יוכלו לגשר על הפערים ועל ההפסד הכספי לעותרת.
25
- 26 24. העותרת טוענת כי לא קיימת זכות משפטית המאפשרת הקטנת זכויות כאשר
27 במקביל מקבלים בעלי זכויות אחרים, במגרשים סמוכים, זכויות יתר.
28
- 29 25. על המשיבים כנאמני ציבור מוטלת החובה לנחוג בהגינות ובסבירות.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 החלטת הוד"ל לוקה בחוסר סבירות ועל כן דינה להתבטל.
- 2
- 3 26. לאור האמור לעיל מבקשת העותרת לשנות את טבלת האיזון ולקבוע מנגנון
- 4 אשר יאפשר הקצאת זכויות לעותרת בשיעור גבוה יותר במסגרת התוכנית
- 5 המפורטת השניה.
- 6
- 7 **תמצית טענות העותרים – עת"מ 16627-08-12 - זיגור:**
- 8 27. העותרים טוענים כי הוד"ל לא נימקה את החלטתה והיא התייחסה
- 9 לטענותיהם באופן לקוני בלבד.
- 10
- 11 28. החלטת הוד"ל היא שרירותית, היא חורגת ממתחם הסבירות, אינה מנומקת
- 12 ואינה מאוזנת.
- 13 החלטת הוד"ל מעגנת אפליה פסולה בהקצאת הזכויות בין התוכנית המפורטת
- 14 הראשונה לבין התוכנית המפורטת השניה.
- 15 אפליה זו היא חריגה מעקרון הסבירות, היא מפלה ומשום כך פגומה.
- 16
- 17 29. העותרים טוענים כי החלטת הוד"ל גם חורגת מעקרון המידתיות ופוגעת
- 18 בזכויות הקניין שלהם.
- 19 הוד"ל לא פעלה בזהירות ובאחריות, לא בחנה האם הפגיעה בזכויות העותרים
- 20 היא הכרחית, מה מידת הפגיעה הנדרשת והאם לא ניתן להגיע לתוצאה ראויה
- 21 בדרך אחרת, שפגיעתה בקניין העותרים היא פחותה.
- 22
- 23 30. החלטת הוד"ל שלא לחלק באופן שווה את זכויות הבניה בין בעלי הזכויות
- 24 השונים בשתי התוכניות המפורטות היא פעולה בניגוד לסמכות הוד"ל ובניגוד
- 25 לדין.
- 26 לטענתם ועל פי תוכנית המתאר, תלוקת זכויות הבניה ותחלוקה בנטל הפרשת
- 27 הזכויות לצרכי ציבור חייבות להיות שוויוניות.
- 28
- 29



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1
- 2 **טענות משיבים 1-2, 3, 4-5 (הוד"ל, המינהל, הועדה המקומית, קיבוץ גליל ים**
- 3 **ורננות יזום והשקעות בע"מ) (כולם או מקצתם):**
- 4 31. המשיבים טוענים כי דין העתירות להידחות מחמת שיהוי ומעשה עשוי.
- 5 ההחלטה נשוא העתירות ניתנה ביום 22.5.12 והעתירות הוגשו בחודש יולי-
- 6 אוגוסט 2012.
- 7 בנוסף, התוכנית פורסמה ברשומות ביום 15.10.12, היא בגדר דין ומעשה עשוי
- 8 וצדדים שלישיים רבים מסתמכים עליה.
- 9 "השבת הגלגל לאחור" בשלב זה תביא לפגיעה בצדדים שלישיים ובאינטרס
- 10 הציבורי במימושן המהיר של תוכניות למגורים.
- 11
- 12 32. המשיבים טוענים כי העתירות הן עתירות תכנוניות גרידא וחנימוקים
- 13 המובאים בהן הם תכנוניים-שמאיים אשר הועלו בפני הוד"ל, נדונו על ידה
- 14 בהרחבה ונדחו, ואין מקום להתערב בהם.
- 15 ההחלטה היא סבירה וראויה והתקבלה פי שיקול הדעת המקצועי של הוד"ל
- 16 וגם משום כך אין להתערב בה.
- 17
- 18 33. בית המשפט אינו יושב כמוסד עליון לתכנון וממעט להתערב בהחלטות
- 19 מוסדות התכנון.
- 20 בענייננו, העותרים לא הצליחו להוכיח כי החלטה חורגת ממתחם הסבירות
- 21 וכי נפל פגם המצדיק את התערבותו של בית המשפט בהחלטה.
- 22
- 23 34. תוכנית המתאר איננה מחייבת חלוקה שוויונית של הזכויות בין התוכנית
- 24 המפורטת הראשונה לבין תוכניות מפורטות עתידיות אשר יאושרו מכוחה.
- 25 לטענת המשיבים מתבססים העותרים על פרשנות שגויה של הוראות תוכנית
- 26 המתאר כשפרשנותם מנוגדת לחלכה הפסוקה ולהליכי האיזון המוכרים בדין.
- 27 תוכניות מפורטות שונות מעניקות זכויות שונות אף שמקורן באותה תוכנית
- 28 מתאר, ומשום כך לא ניתן לומר כי מדובר באפליה פסולה בין המתחמים אלא
- 29 במציאות תכנונית שונה.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 לעותרים אין זכות קנויה כי חלוקת הזכויות בין התוכנית המפורטת הראשונה
2 לבין התוכנית המפורטת השנייה תהא שוויונית ולא התקיימו הנסיבות
3 המצדיקות יצירת איזון בין שתי התוכניות המפורטות.
4 אין גם זיקה בין התוכניות המפורטות המחייבת איזון ביניהן והתוכניות
5 לאיחוד וחלוקה חלות רק על המקרקעין בתחומה של כל תוכנית מפורטת
6 בנפרד.
7 אין חולק כי רצוי לשאוף ככל הניתן לשוויון בין בעלי זכויות בהקצאת יחידות
8 דיור, אך לא ניתן להגיע לתוצאה שוויונית אבסולוטית כאשר גם שמאות אינה
9 מדע מדויק ואינה מובילה לתוצאה אחת ויחידה.
10 בכל חלוקה כמעט ניתן יהיה להעלות טענות לאי שוויון.
11
- 12 המשיבים טוענים כי טענות העותרים לחוסר שוויון היא תיאורטית משום
13 שהתוכנית המפורטת השנייה נמצאת רק בשלבי חכנה ראשוניים, היא טרם
14 הוגשה למוסדות התכנון ואין לדעת מה היא תכלול, בסופו של יום, ומתי
15 תאושר.
16 המשיבים טוענים כי העותרים מתעלמים מהמגבלות והתנאים הרבים
17 החלים על התוכנית המפורטת השנייה וכי הליכי תכנונה צפויים להימשך עוד
18 זמן רב, בעוד שבתוכנית המפורטת הראשונה ניתן יהיה תוך זמן קצר להוציא
19 היתרי בניה.
20 לטענתם, ככל שיחיה פער בצפיפות יחידות הדיור בין התוכנית המפורטת
21 הראשונה לבין התוכנית המפורטת השנייה, הוא מתאזן לנוכח הבדלי הזמינות
22 בקבלת יחידות הדיור, ולאור העובדה כי התוכנית המפורטת הראשונה תמומש
23 ראשונה.
24 הימשכות ההליכים של התוכנית המפורטת השנייה היא בעלת ערך כלכלי אשר
25 תביא להפחתת ערך הנכסים אשר יכללו בתוכנית המפורטת השנייה.
26
- 27 הוד"ל בחנה את טענות העותרים וסברה כי ההקצאה לצרכי ציבור בשטח
28 התוכנית המפורטת אינם מהווים "חפקעת יתר".



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 טענות העותרים ביחס ל"העמסת" שטחי הציבור על התוכנית המפורטת
- 2 הראשונה דינן להידחות מאחר והן עומדות בסתירה להוראות תוכנית המתאר.
- 3 לעותרים אין זכות להתנגד לעניין שיעור ההפקעות בתוכנית המפורטת
- 4 הראשונה משום שהעניין הוכרע כבר בתוכנית המתאר.
- 5 מטרת התוכנית המפורטת הראשונה היתה גם להבטיח כי בעלי המקרקעין
- 6 אשר שטחיהם מיועדים לשימוש ציבורי מיוחד יקבלו בהקדם האפשרי וכבר
- 7 בשלב הראשון של מימוש תוכנית המתאר, את הפיצוי המגיע להם.
- 8
- 9 38. העותרים טוענים כנגד חוות דעתו של השמאי יצחקי, ששימשה את חוד"ל
- 10 בהחלטתה והוצגה לעותרים, לראשונה, במסגרת התגובות לעתירה זו.
- 11 המשיבים טוענים כי חוות הדעת של השמאי יצחקי היא בגדר היוועצות
- 12 פנימית של חוד"ל אשר בה נקבע, בין היתר, כי אין ממש בטיעוני העותרים על
- 13 אפליה וחוסר מידתיות.
- 14
- 15 39. המשיבים טוענים כי העותרים לא הצביעו על מקור הסמכות למוסדות התכנון
- 16 לכלול הוראה נוספת בתוכנית המפורטת השניה לפיה חס יקבלו את יתרת
- 17 יחידות הדיור המגיעות להם לפי חלקם היחסי בתוכנית המתאר.
- 18 מקרקעי העותרים כלולים בתוכנית המפורטת הראשונה ואינם יכולים להיכלל
- 19 בתוכנית המפורטת השניה משום שבכל תוכנית מפורטת ניתן לכלול רק
- 20 מגרשים שטרם חלה עליהם תוכנית מפורטת.
- 21
- 22 40. המשיבים טוענים כי קידום בנייה למגורים הוא מטרה לאומית שאין לחקל
- 23 ראש בחשיבותה.
- 24 המחוקק קצב לעניין זה לוחות זמנים נוקשים וקבלת חתירה תחטיא את
- 25 חמטרה שעמדה בבסיס חוק חוד"לים.
- 26 שינוי התוכנית המפורטת הראשונה משמעותה חקפאח ומניעת הוצאת היתרי
- 27 בנייה בתחומה, אשר תפגע בכל בעלי הזכויות בתחום התוכנית ובזוגות צעירים
- 28 הממתינים לתחילת הבנייה.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 שינוי התוכנית המפורטת הראשונה גם יפגע באינטרס הלאומי עליו החליטה
2 ממשלת ישראל, אשר בעקבותיו נחקק חוק הוד"לים על מנת לזרז את הליכי
3 התכנון של יחידות דיור חדשות בישראל.
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
41. החליך התכנוני היה כדין.
הוד"ל הפעילה את שיקול דעתה המקצועי לאחר ששמעה את כל עמדות
הצדדים ועיינה בחוות הדעת השמאיות שצורפו ע"י המתנגדים וקיבלה יעוץ
מהשמאי יצחקי ביחס לטענות שהועלו בהתנגדויות.
הדיון הפומבי שהתקיים ביום 23.4.12 בנוכחות הצדדים הרלוואנטיים וללא
נוכחות העותרים אין בו כדי לפגום בהחלטת הוד"ל.
דיון זה התקיים בעניין גובה המבנים בלבד, במענה לעמדת משרד הבטחון
ואליו הוזמנו, כאמור, רק הצדדים הרלוואנטיים.
42. אם רצו העותרים כי הקצאת הזכויות תיערך באופן שווה בשני המתחמים חיה
עליהם להתנגד לתוכנית המתאר עצמה ולעתור לעריכת טבלת איזון בין כל
בעלי הזכויות בתחום תוכנית המתאר כולה.
לא ניתן כעת להיעתר לסעד אותו מבקשים העותרים שכן תוכנית המתאר
אושרה בשנת 2009 וקיבלה תוקף ומעמד של מעשה עשוי, ועל פיה התוכנית
המפורטת שיאושרו מוכחה יתבצעו הליכי איחוד וחלוקה ביחס למקרקעין
שבשטח כל תוכנית בלבד.
43. המשיבים מבקשים לדחות את בקשת העותרים למינוי שמאי מכריע.
מנגנון מינוי מומחה ע"י בית המשפט איננו מתאים להליך המנהלי.
החליך המנהלי בוחן את החלטת הרשות ואין זה נכון כי ימונה מומחה ע"י בית
המשפט באופן שבית המשפט יצטרך להכריע במחלוקות שבין הצדדים.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

טענות משיב 6 (פואד כזאם):

- 1
2 44. משיב 6 מצטרף לטיעוני העותרים ומבקש לבטל את ההחלטה אשר יצרה חוסר
3 שוויון וחבדלי צפיפות בניה בין התוכניות המפורטות.
4 לטענתו, תוכנית המתאר הביאה למצב אבסורדי לפיו רוב שטחי חציבור
5 המוקצים בה באים על חשבון משתתפי התוכנית המפורטת הראשונה ובכך
6 נוצר מצב מקפח, בלתי סביר, בלתי מידתי ובלתי שוויוני.
7
8 45. משיב 6 טוען כי חוות הדעת של השמאי יצחקי איננה מבוססת משום שאינה
9 מאזכרת את התכנון של החלקים המסחריים, היא הוכנה לאחר פרסום
10 התוכנית להתנגדויות והיא לא התייחסה לטענות האפליה שחעלו העותרים.
11
12 46. משיב 6 מוסיף כי העובדה שהוחלט לקדם את חליכי התכנון במסלול מקוצר
13 אין בה כדי להכשיר קבלת החלטה שאינה שוויונית, אינה מידתית, אינה
14 מנומקת ואינה סבירה.
15

טענות משיב 13 (המשיבים הפורמאליים):

- 16
17 47. משיב 13 מצטרף גם הוא לטענות העותרים וטוען כי דין ההחלטה נשוא
18 העתירות להתבטל.
19 לטענתו, החלטה שהתקבלה היא בלתי סבירה, בלתי מידתית, מפלה ופוגעת
20 בבעלי זכויות אחרים בשטחי התוכנית.
21

דיון:

- 22
23 48. המשיבים טוענים כי דין העתירה להידחות מחמת שיהוי.
24
25 עת"מ 51710-07-12 (דברת):
26 49. ההחלטה נשוא העתירה נכתבה ביום 6.6.12 ונמסרה לעותרים ביום 11.6.12.
27 עובדות אלה לא נסתרו ע"י מי מהמשיבים.
28 העתירה חוגשה ביום 26.7.12.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 תקנה 44 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א קובעת
2 כי תקופת הפגרה לא תבוא במניין הימים שנקבעו בתקנות.
3 אי לכך, הן משום מועד הגשת העתירה והן לאור תקנה 44 חנ"ל, לא חל שיחוי
4 בחגשת העתירה.
- 5
6 עת"מ 37223-07-12 (מילשטיין):
7 50. ההחלטה נשוא העתירה נכתבה ביום 6.6.12 ונמסרה לעותרים ביום 12.6.12.
8 עובדות אלה לא נסתרו ע"י מי מחמשיבים.
9 העתירה חוגשה ביום 19.7.12 ומשום כך לא חל כל שיחוי בחגשת העתירה.
- 10
11 עת"מ 16627-08-12 (זינגר):
12 51. ההחלטה נשוא העתירה נכתבה ביום 6.6.12 ונמסרה לעותרים ביום 11.6.12.
13 עובדות אלה לא נסתרו ע"י מי מחמשיבים.
14 העתירה חוגשה ביום 9.8.12.
- 15 תקנה 44 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א קובעת
16 כי תקופת הפגרה לא תבוא במניין הימים שנקבעו בתקנות.
17 אי לכך ולאור האמור לעיל לא חל כל שיחוי בהגשת העתירה.
- 18
19 52. חמשיבים טוענים כי תוכנית המתאר המפורטת פורסמה ברשומות ביום
20 15.10.12 ומאז היא בגדר דין ומעשה עשוי אשר צדדים שלישיים מסתמכים
21 עליו.
22 עוד טוענים הם כי כבר כיום ניתן לחוציא חיתרי בניה מכוחה ומנחל מקרקעי
23 ישראל אף חלל בשיווק קרקעות בתחומה.
24 גם משום כך יש לדחות את העתירה.
- 25
26 53. לא מצאתי לקבל טענה זו של חמשיבים.
27 העתירות הוגשו ביולי-אוגוסט 2012 ורק לאחר כ- 2-3 חודשים פורסמה
28 חתוכנית המפורטת ברשומות.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 גם אם לא הגישו העותרים בקשות לצוי מניעה זמניים אינני סבורה, כנסיבות
2 שבפנינו, כי מדובר במעשה עשוי אשר יש בו נימוק לדחיית העתירה.
3
- 4 54. העתירות הוגשו כנגד החלטת הועדה לדיוור לאומי מיום 22.5.12 אשר קבעה
5 בסעיף 2ב כדלקמן:
- 6 "לטענה כי התוכנית מקטינה את הצפיפות כפי שקבעה בתוכנית
7 הראשית, וכי חלוקת הזכויות בין שתי התוכניות המפורטות אינה
8 הוגנת – לדחות את התנגדות. הצפיפות ברוטו בתוכנית המוסקדת
9 היא נמוכה יחסית לזו שבתוכנית הראשית מהסיבות הבאות: הקביעה
10 בסעיף 16.6 בתוכנית הראשית לפיה תוכנית מעל 1000 יח"ד תהיה
11 מחוייבת לבדיקות תחבורתיות והצורך להכליל שטחים ציבוריים כלל
12 עירוניים רבים באיחוד וחלוקה. יחד עם זאת, להבדלי הצפיפות בין
13 שני המתחמים לא אמורה להיות השפעה כלכלית משמעותית על שווי
14 הזכויות שניתן לקבל, בשל הבדלי הזמינות המשמעותיים שבין שני
15 המתחמים בתוכנית הראשית שהתפרש בשוויים בגישה היוון
16 ההכנסות מקזז את רוב ואף כל הפרשי הצפיפות שביניהם. יצויין כי
17 הבקשה להכליל בתחום התוכנית את מלוא החלקה של המתנגדים
18 מהווה ראיה כי אף המתנגדים מעדיפים להיכלל במתחם הראשון על
19 אף שלטענתם הוא פחות כלכלי".
- 20
- 21 החלטת זו ניתנה ע"י הוד"ל בתגובה להתנגדות חברת נכסי גליל ים בע"מ בעלי
22 חלקה 10 בגוש 6423.
- 23 יחד עם זה, בהחלטת הוד"ל בעניין התנגדות עותרי דברת, מילשטיין וזינגר
24 הפנתה הועדה להחלטת הני"ל בסעיפים 4(י), 6(א) ו-7(ג). (בחלטה בעניין
25 זינגר הפנתה הועדה להחלטה בתנגדות יורשי המנוח אדמונד רפאל שמעה
26 המפנה אף היא בסעיף 3(ו) להחלטה הני"ל).
27



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 55. עיון בהחלטת הוד"ל מעיד בבירור כי הוד"ל התייחסה במפורש לטענות
2 העותרים לחוסר הגינות לפיהן הצפיפות בתוכנית המפורטת הראשונה נמוכה
3 באופן משמעותי מחצפיפות בתוכנית המפורטת השנייה.
4 יחד עם זה סברה הועדה כי להבדלי הצפיפות בין שני המתחמים לא אמורה
5 להיות השפעה כלכלית משמעותית לאור הבדלי חזמינות המשמעותיים שבין
6 שני המתחמים בתוכנית הראשית.
7
- 8 56. המשיבים טענו באריכות כי אין לעותרים זכות מוקנית לשוויון בצפיפות בין
9 שני המתחמים, כי תוכנית המתאר איננה מחייבת חלוקה שוויונית של זכויות
10 הבניה או של שטחי ההפקעה בין שתי התוכניות כשהם מפנים גם לענייני
11 5556/05 אילנה תמיר ואח' נ' שר הפנים ואח' [מאגר נבו] מיום 21.7.10.
12 על אף רצינות טענות אלה של המשיבים לא מצאתי לקבלן בנסיבות שבפנינו.
13 הוד"ל היא שהתייחסה לעניין ההגינות וחשויון בין שווי הזכויות בשני
14 המתחמים בהחלטתה והיא שקבעה כי הבדלי חזמינות המשמעותיים שבין
15 המתחמים מקזזים את הפרשי הצפיפות שביניהם.
16 ניתן על כן לקבוע כי הוד"ל בהחלטתה, הנתקפת בעתירה, התייחסה לטענות
17 העותרים בעניין אי שוויון ולא דחתה טענות אלה מחנימוקים שהעלו
18 המשיבים, היינו, היעדר חובה לחלוקה שוויונית.
19 על כן יש מקום לדון, לגופו של עניין, בטענות אלה של העותרים לאי שוויון.
20
- 21 57. בנוסף על כך ולא פחות חשוב. תפקידו של בית המשפט המנהלי הוא לבחון את
22 החלטת הרשות.
23 גם אם אין חובת איזון על פי החוק או על פי פירושו של החוק, עדיין אין הדבר
24 מונע את התערבותו של בית המשפט שעל שהוא מגיע למסקנה כי נפל פגם
25 מהותי בהחלטת הרשות משום שהיא לוקה בחוסר סבירות, חוסר הגינות, אי
26 שיוויון או אפליה.
27
28
29

18 מתוך 24



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 הועדה לא התייחסה ולא ציינה בהחלטתה כל נתון לרבות נתונים בעניין שווי
2 כלכלי, מועד חזמינות הצפוי לתוכנית המפורטת השנייה, ואף לא פירטח מהם
3 הבדלי הצפיפות כיום, לשיטתה, בין שני המתחמים.
4 גם בדיונים שהתקיימו בפני הוד"ל אין התייחסות לטענות העותרים שנשמעו
5 בעניין האפליה ואי השוויון, התייחסות שיכולה היתה להאיר ו/או להסביר את
6 ההחלטה.
7 אי לכך ניתן לקבוע כי החלטת הוד"ל בעניין טענות אי השוויון וחוסר הסבירות
8 היא כללית, לאקונית ובלתי מנומקת, ומשום כך גם אינה סבירה.
9
10 61. המשיבים מונים לחוות דעתו של השמאי אייל יצחקי וטוענים כי חוות דעת זו
11 תומכת בהחלטת הוד"ל ומבססת אותה, כשהשמאי יצחקי היה יועץ פנימי
12 לוד"ל.
13 עוד טוענים הם כי מדובר בחיוועצות פנימית ולכן גם לא היתה חובה עליהם
14 לגלותה לעותרים.
15 אם סברו המשיבים כי לא היה עליהם לגלות את חוות דעתו של מר אייל
16 יצחקי, כי אז היה על הוד"ל לציין את הנתונים עליהם התבססה מתוך חוות
17 דעתו של מר אייל יצחקי, ולנמק את החלטתה.
18
19 62. זאת ועוד. לאור טענותיהם של העותרים בנושא אי השוויון, אשר קיבלה ביטוי
20 בכל ההליכים, ומאחר וטענות אלה מתייחסות לעניין מחותי ביותר, היה על
21 המשיבים הרלוואנטיים להצביע על עמדתם באחד משלבי החליכים באופן
22 שתיתן לעותרים אפשרות להגיב עליה.
23 על רשות ציבורית לנהוג בהגינות ובסבירות.
24 חובת ההגינות, בענייננו, הטילה על המשיבים הרלוואנטיים את החובה
25 להצביע על עמדתם או לגלות את חוות דעתו של יצחקי או כל מסמך אחר, על
26 מנת לאפשר לעותרים להתמודד עם עמדה זו.
27 החלטה כללית ובלתי מנומקת של הוד"ל, המאמצת את נתוני חוות דעתו של
28 השמאי יצחקי רק בשלב ההחלטה, מנעה מהעותרים להתייחס לעמדת הוד"ל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 ולנתונים שעמדו בפניה, כשהחלטה עצמה גם פגומה מחמת היעדר נימוק
2 וחוסר נתונים.
3
- 4 המשיבים טוענים כי חוות דעתו של מר יצחקי היא חוות דעת פנימית
5 המותירה את שיקול הדעת בידי חברי הוד"ל אלא שאין בהחלטת הוד"ל רמז
6 לשיקול הדעת ולנימוקים שבגינם קיבלת את עמדתו של השמאי יצחקי.
7
- 8 .64. עיון בתגובות המשיבים ובסיכומים מעיד כי הם הרחיבו ו/או הוסיפו
9 נימוקים רבים לביסוס החלטת הוד"ל ושיקוליה.
10 אלא שחלטת הרשות, ובענייננו החלטת הוד"ל מיום 22.5.12, היא החלטה
11 הנתקפת ועל בית המשפט לבחון אם ההחלטה היא סבירה, אם היא מנומקת,
12 אם היא שוויונית או שהיא גורמת לאפליה ואם נפלו בה פגמים.
13 נימוקי המשיבים המופיעים בתגובות המאוחרות לחלטה אינם יכולים לבוא
14 במקום דיון ובמקום נתן נימוקים לחלטה.
15
- 16 .65. הועדה המקומית מפנה בתגובתה ובסיכומיה לעמדת ממלא מקום מתנדס
17 העיר הרצליה והועדה המקומית.
18 עמדה זו איננה חלק מחלטה הנתקפת בעתירות ואין בה כדי לתמוך באופן
19 ישיר ומהותי בטיעוני המשיבים.
20
- 21 .66. לאור כל האמור לעיל מצאתי כי בהחלטת הועדה לדיור לאומי מחוז ת"א מיום
22 22.5.12 נפל פגם מחותי בעניין טענות העותרים לאי שוויון ואפליה.
23 אי לכך אני מחליטה לבטל את סעיף 2(ב) להחלטת הוד"ל.
24
- 25 .67. טענות העותרים לעניין אפליה ואי שוויון בין חמתמים חיינו בין התוכנית
26 המפורטת הראשונה לבין התוכנית חמפורטת השניה, והו בלבד, יוחזרו לדיון
27 לוד"ל.
28
29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1
2 68. מצאתי להבהיר ולהדגיש כי אין באמור בפסק דין זה קביעה כי טענות
3 העותרים בעניין האפליה ואי השוויון הן נכונות.
4 פסק דין זה בא לקבוע כי טענות העותרים בנושא זה ראויות להידון ע"י תוד"ל
5 באופן ראוי ורציני, וכי על הוד"ל לקיים דיון בנושא אשר בסופו תינתן החלטה
6 ראויה, סבירה ומנומקת.
7
8 חלקה 10 בגוש 6423 בעת"מ 16627-08-12 – זינגר:
9 69. העותרים בעתירת זינגר (עת"מ 16627-08-12) מעלים טענה ייחודית בעניין
10 המקרקעין שלהם, היינו חלקה 10 בגוש 6423.
11 חלקתם פוצלה באופן ש- 60% ממנה נכלל בתוכנית המפורטת הראשונה ו-
12 40% ממנה יכללו בתוכנית המפורטת השנייה.
13 העותרים טוענים כי פיצול זה מהווה פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם
14 באופן שבמקום שתהיה להם יכולת למצות את זכויותיהם כבניין אחד, יוקצו
15 להם זכויות עם בעלים שונים.
16 העותרים טוענים עוד כי פיצול זה סותר את סעיף 122 לחוק והוא מחוץ
17 אפליה לא מידתית החורגת ממתחם הסבירות.
18 אי לכך מבקשים העותרים לקבל פיצוי במסגרת החקצאה חמשלימה בתוכנית
19 המפורטת השנייה.
20
21 70. המשיבים מבקשים לדחות את הטענה.
22 לטענתם, החוק ותקנות איחוד וחלוקה אינם מחייבים להקצות חלקות שלמות
23 בתחומה של תוכנית הכוללת הוראות לחלוקה חדשה.
24 הוראת סעיף 122 לחוק מתייחסת רק לאופן חלוקת הזכויות "היוצאות"
25 בחשוואה ל"זכויות הנכנסות", ואין היא כוללת הוראות המציינות מהם
26 השטחים החייבים להיכלל בכל תוכנית.
27 החלטה זו היא החלטה תכנונית המונעת משיקולים תכנוניים, סביבתיים,
28 אורבניים ואחרים.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 השיקול שעמד במסגרת ההחלטה לפיצול החלקה היה חלוקת החלקה לשני
2 חלקים ע"י רח' זיבוטינסקי, באופן שהחלק שממזרח לרח' זיבוטינסקי נכלל
3 בתחום התוכנית המפורטת והחלק ממערב לרח' זיבוטינסקי מחוץ באופן פיזי
4 חלק ממתחם מגורים נפרד, שיכלל בתוכנית המפורטת השניה.
5 משום כך גם נדחתה טענה זו ע"י הוד"ל.
6 עוד מוסיפים המשיבים כי אין למוסדות התכנון סמכות לחייב תוכנית
7 מאוחרת להעניק זכויות מקרקעין למי שלא נכללים בתחומה.
8
9 לאחר שעיינתי בטיעוני העותרים והמשיבים ובהחלטת הוד"ל, לא מצאתי
10 לקבל את טענת העותרים.
11 אין חובה לכלול חלקות שלמות במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה ואין סמכות
12 להקצות לעותרים זכויות מקרקעין בתוכנית מפורטת אחת בשל זכויותיהם
13 הנטענות בתוכנית מפורטת שניה, ואין גם חובה על פי התוכנית המתארית
14 לקדם תוכנית אחת מפורטת שכוללת את כל שטחי המגורים.
15 החלטת הוד"ל בעניין זה היא סבירה ועל כן לא מצאתי לקבל טיעונים אלה של
16 עותרי זינגר בעניין חלקה 10 והיא נדחית.
17
18 אשר על כן ולסיכום אני מקבלת את העתירות באופן חלקי, כאמור בסעיפים
19 66-67 לעיל.
20
21 המשיבים מתייחסים לצורך חרב לפיו התוכנית המפורטת הראשונה תתממש
22 על אחר על מנת לקדם אינטרסים עירוניים ולאומיים של בניית דירות מגורים
23 בכלל ולזוגות צעירים בפרט.
24 אינטרס זה עוגן גם בחוק הוד"לים על פיו אושרה התוכנית.
25 משום כך מתנגדים המשיבים לכל שינוי בתוכנית המפורטת הראשונה שכן כל
26 שינוי משמעותו עיכוב מהותי במימושה של התוכנית ודחיית מימוש אינטרסים
27 חשובים וחיוניים.
28 אני ערה היטב לטיעונים אלה ואף מסכימה לחשיבות העצומה בצורך לקדם
29 את התוכניות בהקדם האפשרי.

23 מתוך 24



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 יחד עם זאת, לאור האמור בפסק דין זה, לא מצאתי אפשרות לדחות את
2 העתירה ולאשר את התוכנית המפורטת הראשונה ללא דיון נוסף, כפי שנקבע
3 לעיל.
- 4
- 5 74. משיבים 1-2, משיבה 3, ומשיבים 4-5, כל קבוצה בנפרד, תשלם לכל אחד
6 מקבוצות העותרים (דברת, מילשטיין וזינגר) 10,000 ₪ באופן שכל קבוצת
7 משיבים תשלם בסה"כ 30,000 ₪.
- 8 חסכום ישולם תוך 30 ימים מהיום שאם לא כן ישא ריבית וחצמדה מחיום ועד
9 התשלום חמלא בפועל.
- 10
- 11 75. המזכירות תשלח העתק מפסק דין זה לצדדים.
- 12
- 13 ניתן היום, י"א אדר ב תשע"ד, 13 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.

14



שרה גדות,

שופטת

סגנית נשיא

בדימ'

15