



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

לפני כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא

עותרת בעת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן

עותרת בעת"מ 17-12-30761 עיריית רמת גן
ע"י ב"כ עו"ד חן עמידור

נגד

- משיבים**
1. הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור
 2. ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור
 3. ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל
 4. מינהל תכנון במשרד האוצר
 5. רשות מקרקעי ישראל
- ע"י ב"כ עו"ד סילביה רביד ואיריס גילברג-יודשקין
6. עמית קלינגר ואח'
- ע"י ב"כ עו"ד תמר לרנר

פסק דין

1

2

3

4

5

6

מבוא

1. לפניי שתי עתירות מנהליות התוקפות את החלטותיהן של הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הותמ"ל") ושל ועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 (להלן: "ועדת המשנה") מיום 25.10.2017, לדחות את ההתנגדויות שהוגשו בקשר לתכנית
- 2 תמל/1023 תל השומר דרום (להלן: "התכנית") ולאשר את התכנית בכפוף לתיקונים
- 3 מסויימים.
- 4
- 5 2. העותרת בעת"מ 17-11-67657, כפר אז"ר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
- 6 (להלן: "האגודה"), היא אגודה שיתופית המייצגת את הישוב כפר אז"ר, המהווה מובלעת
- 7 כפרית אחרונה בגוש דן. היישוב כפר אז"ר משוייך מאז שנת 2007 מבחינה תכנונית
- 8 ומוניציפלית לעיר רמת-גן. מתוך כ- 560 דונם שטחי קרקע הנכללים בתחומי התכנית, שטחים
- 9 בהיקף של כ- 532 דונם הם השטחים החקלאיים המשוייכים לכפר אז"ר לפי הסכמים עם
- 10 רשות מקרקעי ישראל, המסדירים, בין השאר, את אופן השבת המקרקעין לידי הרשות
- 11 במקרה של שינוי ייעוד.
- 12
- 13 המשיבות בעתירת האגודה הן הותמ"ל וועדת המשנה, שהן ועדות תכנון אשר הוקמו לפי
- 14 החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן: "החוק
- 15 לקידום הבנייה" או "החוק"). על פי תכליתו המוצהרת, החוק לקידום הבנייה בא לקבוע,
- 16 כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, לשם השגת שלוש מטרות
- 17 עיקריות, והן הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור, יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה
- 18 לטווח ארוך ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת (ראה סי' 1
- 19 לחוק).
- 20
- 21 3. העותרת בעת"מ 17-12-30761 היא עיריית רמת-גן (להלן: "העירייה"), אשר התכנית
- 22 מתייחסת לשטחים בתחום המוניציפלי שלה, והיא נועדה, בין השאר, לשרת את צרכיה של
- 23 העיר רמת-גן בכל הנוגע למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעסוקה ומסחר.
- 24
- 25 המשיבים בעתירת העירייה הם ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל, הותמ"ל, מינהל
- 26 תכנון במשרד האוצר ו- 172 מתושבי היישוב רמת אפעל (להלן: "תושבי רמת אפעל").
- 27



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

4. יוזמת התכנית בה עסקינן היא רשות מקרקעי ישראל. התכנית מהווה תכנון מפורט של חטיבת קרקע בת כ- 560 דונם, המכונה מתחם 5, בחלק הדרום- מזרחי של העיר רמת גן, ממזרח לדרך 4 ומצפון לדרך 461, בתחום המשבצת החקלאית של כפר אז"ר. גבולו המערבי של המתחם הוא דרך רפאל איתן, שהיא דרך בתכנון שטרם קיימת בפועל וכן היישוב רמת אפעל, וגבולה המזרחי הוא דרך מוטה גור. מצפון לשטח התכנית מצוי בית החולים תל השומר. ממזרח לה חלה תכנית תמ"ל 1001 שפורסמה למתן תוקף. בסמוך לשטח התכנית מצויים שטחים נוספים המצויים בהליכי תכנון מזורז לפי החוק, והם תמ"ל 1002, תמ"ל 1005 ותמ"ל 1032. ממערב לשטח התכנית מצוי מתחם 6, אשר התכנון לגביו מצוי בסמכותה של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- 9
10
11 התכנית כוללת תכנון של שכונת מגורים הכוללת 3,050 דירות וכן שטח של 67 דונם למבני
12 ציבור בתוספת שטח של 23 דונם כרזרבה לצרכים עירוניים, ובסך הכל 90 דונם שטח ציבור
13 בנוי (מה שמכונה "שב"צ"). עוד כוללת התכנית 104 דונם של שטח ציבורי פתוח (מה שמכונה
14 "שב"פ"). בנוסף כוללת התכנית בניה של 360,000 מ"ר לצרכי תעסוקה ומסחר.
- 15
16 5. ראשיתה של התכנית בהחלטה מיום 26.10.2015 של ועדת השרים של ממשלת ישראל לענייני
17 דיור, היא קבינט הדיור, להכריז על שטח של כ- 580 דונם המכונה "תל השומר דרום",
18 כמתחם מועדף לדיור על פי החוק. המתחם כולל קרקעות מדינה בתחום המשבצת הקרקעית
19 של המושב כפר אז"ר וכן מעט קרקעות מטרקה שבעלות הרשות המקומית. ביום
20 12.11.2015 אישרה ממשלת ישראל את החלטתו של קבינט הדיור, והכנת התכנית יצאה
21 לדרך.
- 22
23 6. התהליך התכנוני כלל ישיבה משותפת בה נכחו נציגי העירייה ונציגי כפר אז"ר (מה שמכונה
24 "ישיבת שולחן עגול") וכן ישיבות תיאום מול העירייה בקשר עם היקף שטחי הציבור שייקבעו
25 במסגרת התכנית. ההליך לוה על ידי יועצים מקצועיים מטעם רשות מקרקעי ישראל ובסופו
26 של דבר, לאחר שהוטמעו בתכנית חלק מדרישותיה של העירייה, היא הוגשה ביום 13.3.2017



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 לותמ"ל, והחל ההליך הסטטוטורי לקראת אישורה. ביום 22.3.2017 החליטה הותמ"ל
2 להפקיד את התכנית וביום 27.6.2017 פורסם דבר ההפקדה.
3
4 7. לתכנית הוגשו 10 התנגדויות, בהן התנגדות של העיריה ושל האגודה. ההתנגדויות נשמעו
5 בפועל על ידי החוקרת גבי רותי שורץ (להלן: "החוקרת"), וזאת בדיון מרתוני שנערך ביום
6 14.9.2017. החוקרת גיבשה את המלצותיה בדו"ח אשר הוגש לותמ"ל במועד בלתי ידוע
7 בחודש אוקטובר 2017. ביום 25.10.2017 דנה ועדת המשנה בהתנגדויות, ואישרה את המלצת
8 החוקרת בנוגע אליהן. בו ביום אישרה הותמ"ל את החלטתה של ועדת המשנה. בעקבות כך
9 תוקנו מסמכי התכנית והיא פורסמה למתן תוקף החל מיום 13.12.2017.
10
11 8. מכאן העתירות שבפניי, אשר הדיון בהן אוחד.
12
13

עתירתה של האגודה

- 14
15 9. האגודה מבקשת כי בית המשפט יורה על בטלות החלטותיהן של הותמ"ל ושל ועדת המשנה
16 (להלן ביחד: "המשיבות") לאשר את התכנית, משום שהן התקבלו בהליך הנוגד את הדין
17 ואת המשפט המנהלי, תוך הפרת עקרון השקיפות וזכות ההתנגדות הסטטוטורית, ובשל
18 העדר כל התייחסות לטיעוני המתנגדים לתכנית. לחלופין מבקשת האגודה להורות על החזרת
19 התכנית למשיבות לשם שמיעה מחדש של ההתנגדויות ולבחירת הטיעונים בלב פתוח ובנפש
20 חפצה, על ידי מי שלא נטל חלק בתהליך הפסול של אישור התכנית.
21
22 10. לגופו של ענין טוענת האגודה כי יש לבטל את החלטותיהן של המשיבות משום שהתכנית אינה
23 עומדת בתנאים הנדרשים במסגרת המסלול התכנוני המיוחד שמתווה החוק (בשונה מן
24 המסלול התכנוני הרגיל לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "חוק התכנון
25 והבניה")). למצער, יש להורות למשיבות לפעול בהתאם להוראת סעיף 13(ג) לחוק ולהעביר
26 את הדיון בתכנית אל הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, שתדון בתכנית לפי הוראות חוק
27 התכנון והבניה. לחלופין, יש להורות על בטלות התכנית נוכח אי חוקיותה, חוסר הסבירות





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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ'
הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 שלה וחוסר המידתיות, ולהורות על הכנת תכנית סבירה ומידתית אשר תקבע מספר יחידות
- 2 דיור ובהתאמה גם שטחי ציבור ושטחי תעסוקה ומסחר הולמים, ותותר את יתרת השטח
- 3 החקלאי להמשך ניצולו החקלאי על ידי תושבי כפר אז"ר.
- 4
- 5 11. לטענת האגודה, התכנית היא ביטוי מובהק לפעילות נמהרת של הותמ"ל, המסכנת את עתיד
- 6 התכנון בכלל ואת המגזר הכפרי והשטחים הפתוחים בפרט, במסלול עוקף לחוק התכנון
- 7 והבניה. התכנית והליכי אישורה מבטאים ניצול ציני, לא סביר ולא מידתי של "הזדמנות
- 8 למחסף" באמצעות החוק לקידום הבניה, באופן שייצור צפיפות עצומה, בלתי סבירה ובלתי
- 9 מידתית, באזור שהוא צפוף ממילא. האגודה טוענת כי מדובר בתכנית המכילה כמות עצומה
- 10 של יחידות דיור (3,050 יחידות), שטחים עצומים של מסחר ותעסוקה (360,000 מ"ר) וכ- 194
- 11 דונם שטחי ציבור, וכל זאת בנוסף לשטחים כאלה בתכניות אחרות המצויות בהליכי תכנון
- 12 ביחס לשטח שממזרח לכביש 4. הדבר משנה לחלוטין את אופי האזור ויהפוך אותו לכרך
- 13 אורבני צפוף, סואן ופקוק.
- 14
- 15 12. הטענה המרכזית של האגודה היא שהתכנית אינה עומדת בתנאים המוקדמים הקבועים בחוק
- 16 לקידום הבניה, משום שהיא משרתת את צרכי העיר רמת-גן, ולא רק את צרכי יחידות הדיור
- 17 בתחומי התכנית כמתחייב מהוראות החוק. על פי הטענה, יזמי התכנית נכנעו לדרישות של
- 18 העיריה והוסיפו כמות נכבדה של שטחי ציבור שלא נועדו לשרת את יחידות הדיור שבתכנית
- 19 ובסביבתה, אלא נועדו לפתור בעיות תכנוניות של העיר רמת-גן בכללותה, שלא בדרך
- 20 התכנונית הרגילה לפי חוק התכנון והבניה. בנוסף, כוללת התכנית שטחי תעסוקה בהיקפים
- 21 עצומים שלא דרושים לשמש את יחידות הדיור בתכנית ובסביבתה וגם אינם נובעים מן
- 22 ההשלכות הכלכליות של התכנית. מדובר בתכנון המנוגד לחוק לקידום הבניה. לענין זה נטען
- 23 כי בכניעה לדרישותיה של העיריה, נוסף לתכנית שטח של 20.6 דונם עבור מבני ציבור מעבר
- 24 למה שנדרש באמת לצרכי יחידות הדיור, וכן נוסף שטח ציבורי פתוח של 41.1 דונם מעבר
- 25 לצרכיה האמיתיים של התכנית, קרי, תוספת כוללת של 61.7 דונם שטחי ציבור מעבר
- 26 למתחייב באמת. בכל הנוגע לשטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של 360,000 מ"ר, לא קיימת לכך
- 27 כל הצדקה משום שמדובר בשטחים העולים מעל ומעבר לנדרש עבור יחידות הדיור וסביבתן.



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 מדובר למעשה בשטח מסחר ותעסוקה של לא פחות מ- 118 מ"ר לכל יחידת דיור, מה
2 שממחיש את האבסורד שבדבר.
3
- 4 13. האגודה מוסיפה וטוענת כי כפר אז"ר הוא מובלעת כפרית חקלאית, הריאה הירוקה
5 האחרונה של האזור האורבני הצפוף המקיף אותה, ולא בכדי קבעה תמ"א 35 את כפר אז"ר
6 כמכלול כפרי לשימור. על כן, אין לאפשר תכנון שאיננו שומר על זהותו החקלאית והכפרית
7 של היישוב. התכנית דגן משמיטה את הבסיס לשימורו הכפרי של כפר אז"ר ומסכלת את
8 הוראות תמ"א 35 לפיהן יש צורך בתכנון כולל של האזור באופן שתישמר זהותו הכפרית של
9 כפר אז"ר והוא לא ייבלע בתוך סביבתו האורבנית. לענין זה מפנה האגודה להוראת סעיף 4(ו)
10 לחוק הקובעת כי כוחה של תכנית לפי החוק עדיף על כל תכנית אחרת זולת תמ"א 35. לדידה
11 של האגודה, תכנית מידתית היתה מסתפקת בשטח של 250 דונם בלבד, ולא היתה נצרכת
12 לשטח של 559 דונם על חשבון אדמות כפר אז"ר. הנגיסה המיותרת מתחום השטחים
13 החקלאיים של האגודה מסכלת את מגמת השימור של הצביון הכפרי, הקבועה בתמ"א 35.
14
- 15 14. האגודה טוענת כי הליך אישורה של התכנית הפר את עקרון השקיפות, שכן הוסתר מהציבור
16 תוכנו של ההליך שבו הוגשו המלצות החוקרת והדיון שהתקיים לגביהן, אם בכלל. למעשה,
17 לא נערך דיון ראוי ואמיתי בטיעוני האגודה והעדר הנמקות לדחיית הטענות הוא ביטוי
18 מובהק לשרירות שלטונית.
19
- 20 15. עוד טוענת האגודה כי התכנית לוקה בכשל משפטי-קנייני מהותי, שכן היא אינה כוללת תכנית
21 של איחוד וחלוקה, למרות שהיא מתיימרת לייצר מגרשי בניה. בכך פותחת התכנית פתח
22 לתסבוכת רבת שנים בקשר לרישום המקרקעין והבניינים שייבנו עליהם.
23
- 24 16. בנוסף, תכנון דרך רפאל איתן הוא לקוי ונגוע באי חוקיות בולטת, שעה שהוחלט בחדרי
25 חדרים להרחיב את הדרך בחלקה הצפוני מ- 42 מ' ל- 45 מ', וזאת בשלב אישור התכנית, בלא
26 פרסום מראש ובלא מתן זכות התנגדות כדן, ובניגוד למתכונת של ס' 106(ב) לחוק התכנון
27 והבניה.





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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

עתירתה של העיריה

- 1
2
3 17. עתירתה של העיריה היא למעשה תמונת ראי הפוכה של עתירת האגודה. בעוד שהאגודה
4 מלינה על עודף שטחים ציבוריים בתחום התכנית, עתירת העיריה מלינה על מיעוט שטחים
5 ציבוריים, ודורשת את הגדלתם.
6
7 18. העיריה טוענת בעתירתה כי יש להורות לותמ"ל לשוב ולדון בתכנית ולכלול בתחומה את כל
8 שטחי הציבור הדרושים לעיר רמת-גן ממזרח לכביש 4 כדי שתוכל להעניק שירותים
9 מוניציפליים נאותים לתושבי העיר רמת-גן, הן ממזרח לכביש 4 והן ממערב לו. העיריה
10 מציינת כי עקב גידול וריבוי אוכלוסיה בעיר רמת-גן שממערב לכביש 4, מה שהיא מכנה
11 "היישוב הישן", העיריה נדרשת לשטחים נוספים לצורך הקמת מבני ציבור. דא עקא, ביישוב
12 הישן אין כמעט עתודות קרקע למבני ציבור חדשים, ולכן העיריה שואפת להעתיק חלק
13 ממוסדות הציבור המצויים ביישוב הישן, אל היישוב החדש, ממזרח לכביש 4. מדובר במשרדי
14 עיריה, מכללות, תחנת משטרה, תחנת כיבוי, מד"א, ביטוח לאומי ומשרדי ממשלה. הואיל
15 ומדובר במוסדות שישרתו גם את היישוב החדש, הרי שאם לא יועתקו אל היישוב החדש,
16 יידרשו דייריו להגיע אל המוסדות ביישוב הישן, במרחק רב ממקום מגוריהם.
17
18 19. העיריה טוענת כי הבנות והסכמות שהושגו עם הותמ"ל ועם רשות מקרקעי ישראל בדבר צרכי
19 העיריה ובדבר קביעת שטחי קרקע נוספים לצרכי מבני ציבור, נזנחו על ידי האחרונות ולא
20 נכללו בתכנית. כך למשל, הובטח לעיריה בישיבה מיום 20.4.2016 כי יינתן מענה לצרכיה
21 באמצעות שטחים למבני ציבור בהיקף של 100 דונם, בשלושה מתחמי תכנון, לרבות זה
22 שבמחלוקת. בישיבה מיום 12.7.2016 הובטחה לעיריה תוספת של 80 דונם לצורך מבני ציבור,
23 במסגרת שלוש תכניות (לרבות זו שבמחלוקת). ברם, בפועל, הסיכום האמור הופר, ובתכנית
24 חסרים כ- 36 דונם כדי להשלים את 80 הדונם שהובטחו ביום 12.7.2016, ו- 56 דונם כדי
25 להשלים את 100 הדונם שהובטחו ביום 20.4.2016. העיריה טוענת כי יש להקצות לה את
26 השטחים החסרים כולם במסגרת התכנית שבמחלוקת, שכן שתי התכניות האחרות טרם
27 אושרו והן בבחינת "ציפור על העץ".



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1
- 2 20. העירייה טוענת כי התכנית אושרה בהליך חפוז שדחק בה לשטוח טענותיה בפני החוקרת שעה
- 3 שמהנדסת העיר רמת גן שוהה בחו"ל, וחרף בקשתה של העירייה לדחות את הדיון כדי לאפשר
- 4 למהנדסת העיר להשתתף בו. לדידה של העירייה, היה מקום לזמן את נציגי העירייה לדיון
- 5 בהתנגדויות בפני ועדת המשנה ולא להסתפק במתן אפשרות לשטוח את טיעוניהם בפני
- 6 החוקרת בלבד. העירייה מצביעה על כך שהדיון בוועדת המשנה בכל ההתנגדויות ארך פחות
- 7 משעה וחצי, ובו ביום, בדיון שארך כשעה בלבד, דנה הותמ"ל בתכנית ואישרה אותה. ברי כי
- 8 לא ניתן היה לקיים דיון רציני ומעמיק בהתנגדותה של העירייה בפרק זמן כה קצר, ולמעשה,
- 9 הותמ"ל אצלה את שיקול הדעת הנתון לה לפי החוק, לחוקרת, והיא זו שדנה, המליצה וגם
- 10 הכריעה בהתנגדות.
- 11
- 12 21. עוד מלינה העירייה על כך שנפח הבניה במגרשים למבני ציבור כפי שהותר בתכנית עומד רק
- 13 על 200%, בעוד שנפח הבניה המותר במבני ציבור ביישוב הישן, לפי תכנית רג/340/ג, 52, נע
- 14 בין 300% ל- 540%. התנגדותה בענין זה נדחתה על ידי החוקרת ללא הנמקה.
- 15
- 16 22. בנוסף טוענת העירייה כי למרות שסעיף 189 לחוק התכנון והבניה קובע כיצד יופקעו מקרקעין
- 17 הדרושים לצרכי ציבור ויירשמו על שם הרשות המקומית, הרי שהתכנית קבעה הסדר אחר
- 18 של החכרה על ידי רשות מקרקעי ישראל, ורק אם זו תסרב להחכיר את הקרקע לרשות
- 19 המקומית, ניתן יהיה להפקיעה. מדובר בהסדר היוצר קושי וסרבול מיותרים, דבר שיכביד
- 20 על העירייה במימוש המקרקעין, בהוצאת היתרים ובקבלת מימון מגופים ממשלתיים,
- 21 הדורשים רישום זכויות על שם הרשות המקומית כתנאי למימון. גם כאן, התנגדותה של
- 22 העירייה נדחתה על ידי החוקרת ללא הנמקה של ממש.
- 23
- 24 23. העירייה מוסיפה וטוענת כי היה מקום לחייב את המדינה להעביר לה כתב שיפוי בגין כל נזק
- 25 שייגרם לה עקב תביעות שתוגשנה נגד העירייה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה בעטייה של
- 26 התכנית, חיוב שלא נכלל בתכנית. ברם, התנגדותה בענין זה נדחתה על ידי החוקרת בנימוק
- 27 הסתמי לפיו רשות מקרקעי ישראל, יוזמת התכנית, אינה מספקת כתבי שיפוי.



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

1
2 24. טענה נוספת של העירייה היא שהתכנית אינה מעגנת כנדרש את שלביות הביצוע, במובן זה
3 שנדרש להבטיח את הקשר בין ביצוע הכבישים והצמתים החיוניים לפיתוח מתחם 5, לבין
4 מימוש יחידות הדיור, בצורת תנאים להוצאת היתרי בניה. נוכח ריבוי התכניות שעל הפרק
5 ממזרח לכביש 4, דרשה העירייה להתנות את מימוש המגורים בשדרוג מחלף אלוף שדה וכן
6 לבצע תיקונים גיאומטריים בצמתים הקיימים. כמו כן ביקשה העירייה להתנות את פיתוח
7 המתחם בסלילת צירי אורך (דרך רפאל איתן ודרך מוטה גור), וצירי רוחב (ביצוע רח' משה
8 לוי). ברם, התנגדותה של העירייה נדחתה חלקית, ונקבע כי ועדת היגוי היא שתאשר האם
9 בשלה העת למתן היתרי בניה בשים לב להיבט התחבורתי. מדובר במתן סמכויות בלתי
10 מוגבלות לגוף לבר תכנוני, דבר העולה כדי האצלת סמכויות הותמ"ל שלא כדין.
11

12 25. לבסוף טוענת העירייה כי יש מקום להסיט מזרחה את דרך רפאל איתן כדי להקטין את הפגיעה
13 הצפויה להגרם לתושבי היישוב רמת אפעל, המצוי אף הוא בתחום המוניציפלי של העיר
14 רמת-גן. ברם, התנגדותה בענין זה נדחתה על ידי החוקרת, בנימוק של הארכת לוחות הזמנים
15 של התכנית וכן בנימוק שאין לכך הסכמה של נת"ע (המופקדת על סלילת הקו הסגול של
16 הרכבת הקלה בתחומי הכביש) ושל איגודן (הרשות המופקדת על קו הביוב שנמתח בתוך
17 תוואי הכביש). לטענת העירייה, גם נת"ע וגם איגודן אינן מתנגדות כיום להסטת הכביש, ולכן
18 היה מקום לקבל את ההתנגדות. בכל הנוגע לחשש מפני הארכת לוחות הזמנים של התכנית,
19 מדובר באמירה סתמית שאינה מגובה בכל תשתית עובדתית.
20

תשובתן של המשיבות

21
22
23 26. המשיבות טוענות כי דין שתי העתירות להדחות משום שהן אינן מצביעות על כל עילה
24 להתערב בשיקול דעתן, ונוכח הכלל לפיו בית המשפט איננו שם את שיקול דעתו תחת שיקול
25 דעתם של מוסדות התכנון. לדידן של המשיבות, חלק ניכר מטענות העותרות עניין באופן
26 הפעלת שיקול הדעת התכנוני של המשיבות, לרבות דיות שטחי הציבור, התוויית דרכים,
27 קביעת שלביות וכו'.



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1
- 2 27. לטענת המשיבות, אין צורך להכביר מילים אודות הצורך הציבורי בהגדלת היצע הדירות
- 3 הזמינות ואודות נסיונותיה של המדינה להתמודד עם צורך ציבורי זה. לשם כך נחקק החוק
- 4 לקידום הבנייה, והוא מייצר הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור תוך שהוא
- 5 מאפשר את קידומן היעיל של תכניות בניה לדיור במתחמים מיוחדים שהוכרזו לשם כך על
- 6 ידי ממשלת ישראל. החוק מקצר באופן משמעותי את הליכי התכנון, תוך הקפדה על הליך
- 7 תכנוני תקין ונאות. החוק יצר הליך תכנוני מהיר, במקביל להליך הרגיל הקיים בחוק התכנון
- 8 והבניה, והסיר חסמים שגרמו להתמשכות הליכי התכנון. מדובר בהליך תכנוני השומר על
- 9 כלל העקרונות המוכרים אשר מצויים בבסיס הליכי התכנון, כגון מילוי תנאים להפקדה
- 10 ושמיעת התנגדויות. הותמ"ל נעזרת ביועצים מקצועיים בתחום התחבורה והסביבה ונתונים
- 11 בידה כלים טובים וראויים לקידום תכליתו של החוק.
- 12
- 13 28. במקרה דנן, כך טוענות המשיבות, התכנית משתלבת היטב במרחב בקעת אונו ובתכניות
- 14 נוספות המצויות בהליכי תכנון או אישור, חלקן תכניות במסלול של החוק לקידום הבנייה
- 15 וחלקן במסלול של חוק התכנון והבניה, והיא נגזרת של תכנית הצל לבקעת אונו, שהיא תכנית
- 16 אב שלדית שאינה סטטוטורית, הכוללת גם את מרחב מחנות תל השומר, ואשר הוכנה בהמשך
- 17 להחלטת הממשלה בדבר פינוי מחנות צה"ל.
- 18
- 19 29. המשיבות טוענות כי ההליך שנוהל בפני הותמ"ל היה הליך מקיף בו נשקלו כלל האינטרסים
- 20 הצריכים לעניין ואין כל ממש בטענות העותרות בענין זה. בטרם אושרה התכנית הונחה בפני
- 21 הותמ"ל חוות דעת מלאה ומפורטת מטעם מתכנתת הותמ"ל, הכוללת רקע אודות המתחם,
- 22 מצבו התכנוני, היקף יחידות הדיור שניתן לבנות במתחם, פירוט אודות היבטים אורבניים
- 23 וחברתיים, צרכי ציבור, תעסוקה ומסחר, היבטי תשתית, תחבורה וסביבה, פירוט בנוגע
- 24 לתכניות אחרות, חוות דעת יועץ תחבורתי וחוות דעת של יועץ סביבתי. להחלטה קדמו דיונים
- 25 קדם סטטוטוריים וסטטוטוריים מקיפים, וההחלטה נשענת על תשתית עובדתית מלאה.
- 26





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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 30. בנוגע לעתירתה של העירייה, טוענות המשיבות כי התכנית מספקת את כל השטחים
- 2 הציבוריים הפתוחים הדרושים ליחידות הדיור בתחום התכנית, בשטח של 67 דונם, וכן בנוסף
- 3 עוד כ- 40 דונם. התיאומים המוקדמים שנערכו עם העירייה אינם מחייבים את הותמ"ל ולכן
- 4 אין יסוד לטענה כאילו הותמ"ל הפרה סיכום מוקדם עם העירייה. בנוסף, קביעת שטח של כ-
- 5 90 דונם שב"צים במסגרת התכנית, מתוכם 23 דונם מעבר לנדרש במתחם התכנית, מהווה
- 6 איזון עדין בין צרכי המתחם לצרכי הסביבה, באופן שהתכנית כוללת מתן מענה לצרכי
- 7 השכונה שתיבנה באמצעות קביעת 67 דונם שב"צים ו- 67 דונם שצ"פים, ואילו יתרת
- 8 השטחים הציבוריים תוכננו לפי בקשת העירייה וכדי לתת מענה למחסור בשטחי ציבור הנובע
- 9 מהליכי התחדשות עירונית. אין מקום לחייב את הותמ"ל לתת מענה מלא לצרכי הציבור של
- 10 העיר רמת-גן דווקא במסגרת התכנית שבמחלוקת, שכן ישנן עוד תכניות שמטפלות בנושא
- 11 זה, ומצויות בהליכי תכנון או אישור.
- 12
- 13 31. באשר לנפח הבניה בשטחים ציבוריים, טוענות המשיבות כי התכנית מאפשרת ניצול יעיל של
- 14 השטחים הציבוריים מבלי להכפיף אותה לנפח הבניה הגבוה יותר, אשר מותר לפי תכנית
- 15 רג/340/ג/52, וקביעת נפח בניה של 200% היא החלטה תכנונית סבירה ביחס לחטיבת קרקע
- 16 חדשה.
- 17
- 18 32. בענין סעיף ההקניה לצרכי ציבור, טוענות המשיבות כי לא קיימת חובה לאפשר הפקעה מקום
- 19 שרשות מקרקעי ישראל מוכנה להחכיר את המקרקעין וכי אין סיבה להפקעה במקרים כאלה.
- 20
- 21 33. בכל הנוגע להפקדת כתב שיפוי, טוענות המשיבות כי אין בו צורך משום שמדובר בתכנית
- 22 משביחה שצפויה להניב היטלי השבחה ניכרים, ולכן ככל שיוגשו תביעות לפיצוי, מן הראוי
- 23 כי תישא בהן הקופה הנהנית מן ההשבחה, קרי, הרשות המקומית, ולא קופת המדינה.
- 24
- 25 34. באשר לשלבויות הביצוע, טוענות המשיבות כי סעיף 7.2 לתכנית קובע את שלבי הביצוע, קרי,
- 26 שהמגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכת התשתית הנדרשת לצורך ביצוע התכנית. אין כל
- 27 פגם בהענקת סמכויות לצוות המלווה בכל הנוגע לשלבויות הביצוע. הצוות המלווה נדרש אך



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 ורק לשאלות יישום של היבטי התחבורה, קרי, הוא מקיים מעקב אחר העקרונות המעוגנים
2 בתכנית עצמה.
3
4 35. בכל הנוגע להסטת דרך רפאל איתן, טוענות המשיבות כי אין הצדקה להסטה נוספת של הדרך
5 משום שלא הוכחה הסכמה של נת"ע ושל איגודן להסטה כזו. מכל מקום, כאשר שוקלים את
6 האיזון בין התועלת הזניחה שתהיה לבתים הקיצוניים של רמת אפעל עקב הסטה של הדרך
7 במספר מטרים בודדים, לבין התארכות לוחות הזמנים של התכנית ותכנון הקו, אין הצדקה
8 להסטה נוספת של הדרך. זאת ועוד, התכנית מציעה ממילא רצועת חיץ הכוללת שצ"פ ומבנים
9 בין בתי רמת אפעל לבין תוואי הדרך, והתוואי שאושר כבר הוסט פעם אחת לבקשת העירייה
10 ובא לביטוי בתכנית שהופקדה. הסטה נוספת היא בבחינת זוטי דברים, חסרה כל חשיבות
11 מהותית ולא היה מקום שהעירייה תעמוד על כך.
12
13 36. בנוגע לעתירתה של האגודה, טוענות המשיבות כי מוסדות הציבור ישרתו גם את תושבי
14 השכונה החדשה שתיבנה ואין מקום למנוע תכנון של מוסדות ציבור רק משום שהם ישרתו
15 גם תושבים אחרים של העיר רמת-גן. בנוסף, החוק מאפשר לקבוע בתכנית כל הוראה אחרת
16 שניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי חוק התכנון והבניה, ואין למצוא בחוק התכנון והבניה
17 הוראה המגבילה את היקף הבניה של מבנים ציבוריים או של שטחי מסחר. עוד טוענות
18 המשיבות כי הדרישה שהבניה תשמש בעיקר את יחידות הדיור, לפי ס' 4(ג) לחוק, נסבה על
19 הדרכים והתשתיות, ולא על מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים בתחומה של
20 התכנית. מכל מקום, מרבית שטחי הציבור לפי התכנית נועדו לשרת בעיקר את הצרכים של
21 יחידות הדיור. התכנית קובעת 90 דונם למבני ציבור, כאשר מתוכם 67 דונם מספקים את
22 יחידות הדיור, ומכאן שאחוז השטח המיועד לבניה ציבורית לצורך התכנית הוא 74% (67/90).
23 אין כל מניעה שבמסגרת התכנית ייעשה נסיון לפתור את בעיות היישוב הישן, ולותמ"ל
24 נתונים כלים לקדם תוכניות מורכבות מסוג זה.
25
26 37. באשר להיקף שטחי התעסוקה והמסחר טוענות המשיבות כי ס' 4(ד1) לחוק מתיר לכלול
27 בתכנית הוראות בדבר שימושים לתעסוקה או למסחר הנדרשים לשמש לא רק את יחידות





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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 הדיור שבתכנית, אלא גם את אלה שבסביבה, וכן הוראות לענין שימושים לתעסוקה או
2 למסחר בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות מן התכנית. אין הכרח ששטחי התעסוקה ישרתו
3 אך ורק את התכנית או בעיקר את יחידות הדיור שבתחומיה. מטרת החוק היא להביא
4 בחשבון צרכים תכנוניים במובן הרחב של סביבת התכנית, שהרי תכנון מטיבו ומטבעו משתלב
5 בסביבתו. תכנון נאות מחייב מתן מענה לצרכי הסביבה, לרבות בנוגע לתעסוקה ולמסחר.
6 במקרה דנן, היקף שטחי התעסוקה והמסחר נגזר מראיה כוללת של תכנית הצל, המייעדת
7 הקמת מרכז עסקים ראשי לאורך כביש 461, ומן הצורך לתוספת שטחים מניבים לעיר רמת-
8 גן. במצב הנוכחי ישנם כ- 6.7 מ"ר עסקי לנפש בעיר רמת-גן, נתון שהוא נמוך ביחס לערים
9 אחרות, ולכן אין מניעה להגדיל את שטחי התעסוקה והמסחר במסגרת התכנית. גם הסמיכות
10 לציר הקו הסגול המתוכנן מהווה הצדקה לבניה האינטנסיבית של שטחי תעסוקה ומסחר,
11 שימשכו את קהל המשתמשים בקו הסגול.
12
- 13 38. באשר להרחבתה של דרך רפאל איתן, טוענות המשיבות כי לא היתה כל מניעה להחליט על
14 הרחבתה בחלקה הצפוני מ- 42 מ' ל- 45 מ' וזאת בעת אישור התכנית, משום שמדובר בהשבת
15 המצב תכנוני הקודם לקדמותו, כפי שהיה במסגרת תת"ל 70א, ולכן לא היה צורך לנקוט
16 בהליך של שמיעת התנגדויות לפי ס' 106(ב) לחוק התכנון והבניה.
17
- 18 39. המשיבות טוענות כי תמ"א 35 אינה מונעת את אישור התכנית, משום שהמונח "מכלול כפרי
19 לשימור" אליו מתייחסת תמ"א 35, חל על היישוב ההסטורי של כפר אז"ר ולא על השטחים
20 החקלאיים מושא התכנית, הנמצאים במרחק ניכר משטח היישוב ההסטורי. בענין זה אף
21 ניתנו בעבר מספר פסקי דין שקבעו זאת.
22
- 23 40. בענין העדר הוראות לאיחוד וחלוקה, טוענות המשיבות כי כאשר עסקינן בבעלים אחד של
24 השטחים כולם- מדינת ישראל- אין צורך בהכנה של תכנית איחוד וחלוקה.
25



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

1 41. המשיבות טוענות כי לא נפל כל פגם באופן פרסום הליכי התכנון של התכנית ובאופן בו שותף
2 הציבור בהליכים אלה. דו"ח החוקרת פורסם לאחר ההחלטה לאשר את התכנית, ולא היתה
3 חובה לפרסמו קודם לכן.

תשובתם של תושבי רמת אפעל

4
5
6
7 42. רמת אפעל היא יישוב המשוייך מוניציפלית לעיר רמת-גן מאז שנת 2007 והוא מצוי בסמוך
8 לגבולה המערבי של התכנית, ומעבר לו.

9
10 43. תושבי רמת אפעל (קרי, אותם 128 תושבים שצורפו כמשיבים לעתירתה של העיריה), תומכים
11 באופן עקרוני בפיתוח השטח לבניה, אך לטענתם התכנית אושרה בהליך חפוז והיא אינה
12 מידתית, פוגעת בתושבי רמת אפעל ונגועה בכשלים תכנוניים.

13
14 44. תושבי רמת אפעל תומכים בעמדתה של העיריה לפיה ראוי להוסיף מבני ציבור מעבר למה
15 שאישרה הותמ"ל. כמו כן הם תומכים בדרישתה של העיריה להסיט את דרך רפאל איתן,
16 דרישה שנדחתה לטענתם על ידי החוקרת ללא תשתית עובדתית, משום שהחוקרת התבססה
17 על התנגדויות כביכול של נת"ע ושל איגודן, למרות שאלה אינן קיימות.

18
19 45. תושבי רמת אפעל סבורים כי התכנית במתכונתה הנוכחית כוללת ליקויים מהותיים אשר
20 יגרמו לפגיעה קשה ומיותרת באיכות חייהם. לשם הקטנת הפגיעה יש להרחיב את השטח
21 הציבורי הפתוח הנמצא בצד המערבי של מתחם התכנית ומהווה חיץ בין השכונה לבין הבניה
22 המתוכננת. לשם כך יש להסיט את דרך רפאל איתן ולהרחיקה מבתי רמת אפעל וכן להנמיך
23 את הבניה הקרובה לשכונה. המלצה על כך ניתנה על ידי מתכנת הותמ"ל אלא שהותמ"ל לא
24 פעל כמתחייב מהמלצה זו.

25
26 46. בכל הנוגע לשלביות המימוש מצטרפים תושבי רמת אפעל לעתירתה של העיריה וטוענים כי
27 תוספת של 33,000 יחידות דיור ו- 150,000 תושבים (לפי כלל התכניות בנוגע לאזור) עלולה



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 לגרום לכשל תחבורתי וחינוכי חמור, ולכן אין להתיר אכלוס בטרם ייבנו מוסדות החינוך,
2 תופעל הרכבת הקלה ויוקמו מלוא התשתיות העירוניות.
3
4 47. תושבי רמת אפעל סבורים אף הם כי קיימת חובה לערוך תכנית איחוד וחלוקה גם כאשר
5 המקרקעין נמצאים בבעלות אחת, שכן קיים צורך תכנוני בכך, מה גם שרשות מקרקעי ישראל
6 אינה הבעלים היחיד של המקרקעין וישנו צורך ביצירת מגרשים למבני ציבור ולדרכים, אשר
7 יירשמו על שם הרשות המקומית.
8
9 48. יחד עם זאת, חשוב להדגיש כי תושבי רמת אפעל לא הגישו עתירה משל עצמם והם רק
10 משיבים לעתירות הקיימות.
11

דיון והכרעה

- 12
13
14 49. לאחר עיון בטיעוני הצדדים בכתב ובעל פה באתי לכלל מסקנה כי דין העתירות להתקבל
15 ברובן.
16
17 50. ככלל, בית המשפט לעניינים מנהליים איננו יושב כוועדה תכנונית עליונה ואין הוא מחליף את
18 שיקול דעת מוסדות התכנון בשיקול דעתו הוא, במובן זה שלא יתערב בהחלטות מוסדות
19 התכנון אלא אם נפל בהן פגם מהותי, כגון חריגה מסמכות או חוסר תום לב, או כאשר שיקול
20 הדעת של מוסדות התכנון חרג באופן קיצוני ממתחם הסבירות. ראה בג"צ 2920/94 אדם טבע
21 ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (28.7.1996):
22
23 "לעניין זה נזכור, בראש ובראשונה, כי אין אנו יושבים לדין כטריבוטל עליון לתכנון. הסמכות
24 לתכנון הופקדה בידיהם של גופי התכנון המנויים בחוק, ובמרחב שיקול הדעת הניתן להם,
25 ועל יסוד הנחה שפועלים הם בתום-לב ובמידה ראויה של סבירות, רשאים ומוסמכים הם
26 אותם גופים לנוע כרצונם ועל-פי שיקול-דעתם. אנו, כבית-משפט, לא נתערב בפעילותם של



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

1 גופי התכנון אלא אם תימצא בה סירכה מאלו סירכות המצדיקות התערבותנו, כעשייה שלא
2 כחוק, שלא בסמכות, שלא בתום-לב או שלא בסבירות ראויה." (בפסקה 3).

3
4 כך גם נקבע בעע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב (פורסם בנבו, 23.8.2012):

5
6 "נקודת המוצא היא שאין בית המשפט משמש כטריבוניל תיכנון, ואינו משים עצמו מומחה
7 מקצועי לבחינתם של שיקולים תכנוניים. מכאן, שאין בית המשפט יושב כערכאת ערעור
8 על שיקוליה התכנוניים של רשות התכנון ואינו ממיר את שיקול דעתו של מוסד התיכנון
9 בשיקול דעתו שלו. על בית המשפט לבחון אם נפל פגם בהליך או בשיקול הדעת שהופעל על
10 ידי מוסד התיכנון, באספקלריה של הדין המינהלי והציבורי. במסגרת זו, בוחן בית המשפט
11 אם החלטת מוסד התכנון לקתה באחד מ"המרעין בישין" של המשפט המינהלי כגון: חריגה
12 מסמכות; ניגוד עניינים; משוא פנים או שיקולים זרים או חוסר תום לב; וחריגה קיצונית
13 ממתחם הסבירות...". (בפסקה 17).

14
15 (ראה גם עע"מ 5158/14 חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ נ' עיריית
16 חולון (פורסם בנבו, 29.10.2017), בפסקה 44; עע"מ 2418/05 מילגרום נ' הועדה המחוזית
17 לתכנון ובניה ירושלים, (24.11.2005), בפסקה 9; ע"א 8626/06 פורמה נ' הועדה לבניה
18 למגורים ולתעשייה, (3.4.2008), בפסקה 5; עעמ 1036/16 נציגות הבית המשותף ברחוב
19 השונית 10 נ' משרד התיירות, (27.5.2018), בפסקה 59).

20
21 מאידך, אין להתעלם מדברי האזהרה הנוקבים שהשמיע בית המשפט העליון לא מכבר בקשר
22 לחוק:

23
24 "החוק, כשמו כן הוא, נועד לקצר עד מאוד את לוחות הזמנים של התכנון, אך ההיסטוריה
25 (ויש שיאמרו ההיסטוריה) הנוגעת למשברי דיור קודמים ולחוקים דומים בעבר מלמדת כי
26 לצד המהירות וקיצור ההליכים יש להישמר מפני פרויקטים שעלולים להתברר כבכיה
27 לדורות. דווקא בשל חשיבותו ותכליתו של החוק והכלים "הכבדים" שהעניק המחוקק



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

1 ליישומו ולביצועו, נוכח הרכב הצוות המייעץ (סעיף 3(ד) לחוק), נוכח הרכב הוועדה הארצית
2 לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (סעיף 5 לחוק), ונוכח הרכב ועדת המשנה
3 להתנגדויות (סעיף 6 לחוק) שבכולם יש רוב מובהק ומוחלט לנציגי הממשלה – בהינתן כל
4 אלה, ניתן להבין את חשש העותרות כי מספר יחידות הדיור שנקבע בהכרזת קבינט הדיור
5 הוא נתון קשיח שהתכנון העתידי והמפורט יעשה בכפוף אליו. בהיבט זה יש להכרזה
6 משמעות גורלית, פשוטו כמשמעו, להתפתחותם ולצביונם של יישובים ושל אזורים רבים
7 ברחבי הארץ."
8

9 (בג"ץ 6450/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' ועדת שרים לענייני תכנון,
10 בנייה מקרקעין ודיור (פורסם בנבו, 19.11.2017), בפסקה 5).
11

12 51. נקדים ונאמר כי במקרה דנן דומה שהמשיבות אכן חרגו מסמכותן, כנטען על ידי האגודה, עת
13 אישרו תכנית שמבקשת לייצר מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעסוקה ומסחר
14 שלא נועדו לשרת בעיקר את צרכי יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, אלא בראש
15 ובראשונה את צרכי היישוב הישן, קרי, את חלקי העיר רמת-גן הנמצאים ממערב לכביש 4
16 ובריחוק גיאוגרפי מתחומי התכנית.
17

18 52. אין חולק כי החוק לקידום הבנייה נועד לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לתכנון
19 מתחמים מועדפים לדיור, לרבות לשם השגת שלוש מטרות עיקריות והן הגדלה מהירה של
20 היצע יחידות הדיור, יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ויצירת היצע של
21 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת (ס' 1 לחוק).
22

23 מטרת החוק היתה לקצר חסמים המעכבים בניית דירות למגורים, ובהם פרק הזמן הארוך
24 בו נמשכים הליכי התכנון של שכונות חדשות, והצורך בהשבת קרקעות למדינה לשם בנייה
25 עליהן:
26



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

1 "מטרת החוק הינה אם כן לקצר שני הליכים אלה המהווים חסמים משמעותיים להגדלת
2 היצע הדירות, באמצעות הליך תכנוני מיוחד, תחת ועדה אחת, שבו יאושרו תכניות באמצעות
3 קיצור הזמן להכנתן וכלשון דברי הצעת החוק "מסלול התכנון המוצע יהיה 'נתיב מהיר'
4 לאישור תכניות בנייה למגורים".

5

6 (עת"מ (מינהליים ת"א) 2043-05-16 אלון צבי כרמלי נ' הועדה לתכנון מתחמים מועדפים
7 לדיור (פורסם בנבו, 18.10.2017), בפסקה 54).

8

9 לשם כך נקבע מסלול תכנוני מזורז והוקנו סמכויות מרחיקות לכת לותמ"ל. מאידך, החוק
10 לא נועד לפתור את כלל הבעיות התכנוניות הקיימות בערים הותיקות, אשר דינן להיות
11 מטופלות במסלול המקובל והשמרני של חוק התכנון והבניה ולא במסלול המקוצר המיועד
12 להקמתן של שכונות מגורים חדשות. ראיה ברורה לכוונתו זו של המחוקק ניתן למצוא במספר
13 הוראות בחוק, המגבילות את סמכותה של הותמ"ל לדיון בעניינים שנועדו לשרת את יחידות
14 הדיור בתחומי התכנית ובסביבתה.

15

16 53. כך למשל, ס' 4(ג) לחוק, שעניינו בשטחים ציבוריים, דרכים ותשתיות, קובע כי:

17

18 "תכנית מועדפת לדיור תכלול הוראות להסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים
19 הפתוחים והחניה שיהיו בתחומה והוראות להסדרת הדרכים והתשתיות הנדרשות לשמש
20 בעיקר את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה." (ההדגשה אינה במקור).

21

22 מכאן שהסדרת מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים צריכה לשרת בעיקר את יחידות
23 הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, להבדיל מיחידות דיור הנמצאות הרחק מחוץ לתחומי
24 התכנית, כגון, ביישוב הישן של רמת-גן. אכן, מבחינה דקדוקית צרה נוצר הרושם כי הסיפא
25 של ס' 4(ג) לחוק מתייחסת אך ורק לדרכים ולתשתיות, ולא למבני הציבור ולשטחים
26 הציבוריים הפתוחים, משום שהמונח "נדרשות" הוא בלשון נקבה בעוד שמבחינה דקדוקית
27 נדרש היה שימוש בלשון זכר כדי להחיל את הדרישה גם על מבני הציבור והשטחים



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

1 הציבוריים הפתוחים, אלא שהוראת ס' 4(ג) אינה עומדת בפני עצמה, ולצידה מצויות בחוק
2 הוראות נוספות המעידות על כוונת המחוקק ליצור זיקה ברורה ומתחייבת בין צרכי יחידות
3 הדיור שבתכנית לבין הייעודים האחרים, ובהן הוראות ס' 4(ד) ו-12(א)(5) לחוק, עליהן נעמוד
4 להלן. מכל מקום, נזכיר כי "מלותיו של החוק אינן מבצרים, שיש לכבשם בעזרת מילונים,
5 אלא עטיפה לרעיון חי, המשתנה על-פי נסיבות הזמן והמקום, לשם הגשמת מטרתו
6 הבסיסית של החוק." (ע"פ 787/79 חיים מזרחי נ' מדינת ישראל, פ"ד לה(4) 421, 427
7 (1980)).

8
9 54. ואכן, הוראת ס' 12(א)(5) לחוק מסירה כל ספק בדבר כוונתו האמיתית של המחוקק. הוראה
10 זו קובעת כי מתכנן הותמ"ל יגיש לחברי הוועדה לפני מועד הדיון בתכנית, חוות דעת תכנונית
11 בכתב, הסוקרת שורה של עניינים, ובהם "השטחים המיועדים למבני ציבור, לשטחים
12 ציבוריים פתוחים, לתשתיות, לתחבורה ולחניה הנדרשים לצורך התכנית המוצעת, וקיומם
13 בתחומה של התכנית ובסביבתה הקרובה באופן ובהיקף הנותנים פתרון לצרכים הנובעים
14 מהתכנית;" (ההדגשות הוספו). זוהי ראייה ניצחת לכך שמבני הציבור והשטחים הציבוריים
15 הפתוחים, נועדו לתת פתרון לצרכים הנובעים מהתכנית, וממנה בלבד.

16
17 55. ראייה נוספת לצורך בזיקה בין הייעודים שאינם מגורים, לבין צרכי יחידות הדיור שבתחומי
18 התכנית, מצוייה בס' 4(ד) לחוק, הן בקביעת שטחי תעסוקה ומסחר בתחומי התכנית, וקובע
19 כי:

"תכנית מועדפת לדיור יכול שתכלול גם את אלה:

- 20
21
22
23 (1) הוראות לעניין שימושים נוספים, לרבות לתעסוקה או למסחר, הנדרשים
24 לשמש את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, או הוראות לעניין
25 שימושים לתעסוקה או למסחר הנדרשים לרשות המקומית שהתכנית חלה
26 בתחומה בשל השלכות הכלכליות הנובעות ממנה;
27



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ'
הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

(2) כל הוראה אחרת שניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי חוק התכנון.

(ההדגשה אינה במקור).

כאן כבר לא יתכן כל ספק פרשני בדבר כוונת המחוקק, שכן ברור כי השימוש לתעסוקה או למסחר מותנה בכך שהוא דרוש לשימושן של יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, או שהוא דרוש לרשות המקומית בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות מן התכנית. ברור איפוא כי הצורך לפתור את בעיית המחסור בשטחי תעסוקה ומסחר בחלק הישן של רמת-גן, המרוחק מרחק פיזי רב משטחי התכנית, או הרצון להקים בבקעת אונו מרכז עסקים ראשי לאורך כביש 461, אינם באים בגדרו של המנדט המוקנה לותמ"ל לפי ס' 4(ד) לחוק.

56. אכן, נשאלת השאלה מהו תחומה הגיאוגרפי של אותה "סביבה" של התכנית, שהרי מותר לפי החוק שמבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי התעסוקה והמסחר ישרתו גם את אותה "סביבה". סתם המחוקק ולא פירש דבר בענין זה, אלא שבמבחן השכל הישר, ברור כי היישוב הישן של רמת-גן, הנמצא ממערב לכביש 4, אינו יכולה בשום צורה ואופן להחשב כ"סביבתה" של התכנית משום שהוא מרוחק משטח התכנית, הנמצא מזרחית לכביש 4, וכאשר היישוב רמת אפעל בשלמותו חוצץ אף הוא בין שטחי התכנית לבין היישוב הישן. הוא הדין באזור בקעת אונו בשלמותו, שנוכח שטחו והיקפו, איננו יכול להחשב כ"סביבתה" של התכנית לצרכי קביעת שטחי תעסוקה ומסחר.

57. גם הדיבור "ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה", קרי, מן התכנית, איננו מועיל למשיבות ואיננו מכשיר קביעת שטחי תעסוקה ומסחר שלא נועדו לשרת את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה. הוראה זו מתירה אמנם קביעת שטחי תעסוקה ומסחר הנדרשים לרשות המקומית בשל ההשלכות הכלכליות הנובעות מן התכנית, אלא שלא המשיבות וגם לא העיריה הצביעו על השלכות כלכליות הנובעות מן התכנית, אשר מצדיקות קביעת שטחי מסחר ותעשייה שנועדו לשרת את העיר רמת-גן, ולא את התושבים המתגוררים בתחומי התכנית.



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1
- 2 58. עוד נטען על ידי המשיבות כי המנדט לכלול בתכנית שטחי תעסוקה ומסחר שלא נועדו כלל
- 3 לשרת את התושבים הגרים בתחומי התכנית, מצוי בהוראת ס' 4(ד)2 לחוק, הקובעת כי
- 4 תכנית מועדפת לדיור יכול שתכלול "כל הוראה אחרת שניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי
- 5 חוק התכנון". טענה זו דינה להדחות. ההסדר המגביל בענין מבני ציבור, שטחים ציבוריים
- 6 פתוחים ושטחי מסחר ותעשייה, המתנה את קביעתם בזיקת שימוש לתושבים בתחומי
- 7 התכנית ובסביבתה, מעוגן בהוראות דין ספציפיות, קרי בס' 4(ג) ו-4(ד)1 לחוק, וברור כי אין
- 8 כל הגיון פרשני לעקוף אותן ולרוקן מתוכן באמצעות הוראה כללית כמו זו שבס' 4(ד)2
- 9 לחוק. הכלל הוא ש"בהתנגשות בין דין כללי לבין דין ספציפי יד הדין הספציפי על העליונה
- 10 ..." (ד"נ 36/84 רג'ין טייכנר נ' איר-פרנס נתיבי אוויר צרפתיים, פ"ד מא(1) 589, 599 (1987)).
- 11 מה הועיל המחוקק בתקנתו אם ניתן לרוקן מתוכן את המגבלות הקונקרטיות בנוגע למבני
- 12 ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשייה ומסחר, באמצעות שימוש בסעיף הסל של
- 13 תכנית מפורטת לפי חוק התכנון והבניה?
- 14
- 15 59. במקרה דנן, אין כלל מחלוקת כי מתכנני התכנית סברו מלכתחילה שצרכי התכנית אינם
- 16 מצדיקים קביעת שטחים ציבוריים בהיקף כה ניכר. לדידם, על מנת לשרת את יחידות הדיור
- 17 בתחומי התכנית ובסביבתה, ניתן היה להסתפק בקביעת 67 דונם שב"צים (שטח ציבורי בנוי)
- 18 וב- 67 דונם שצ"פים (שטח ציבורי פתוח), אך רק בשל דרישתה של העירייה להגדיל את
- 19 השטחים לצרכיה שלה, נוספו לתכנית 23 דונם שב"צים ו- 37 דונם שצ"פים, כך שהתכנית
- 20 שאושרה כוללת כיום 90 דונם שב"צים ו- 104 דונם שצ"פים.
- 21
- 22 60. המשיבות טענו כי מרבית שטחי הציבור לפי התכנית נועדו לשרת בעיקר את הצרכים של
- 23 יחידות הדיור בתחומי התכנית, שכן התכנית קובעת 90 דונם למבני ציבור, כאשר מתוכם 67
- 24 דונם נועדו לשרת את יחידות הדיור בתחומי התכנית, ומכאן שאחוז השטח לבניה ציבורית
- 25 לצרכי התכנית הוא 74% (67/90). גם טענה זו דינה להדחות. דרישתו של המחוקק לפיה
- 26 השטחים הציבוריים ישמשו בעיקר את יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, מתירה
- 27 קביעתו של שטח ציבורי מסויים בתחומי התכנית, גם אם לא ישרת אך ורק את התושבים



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 בתחומי התכנית, אלא **בעיקר** אותם. מאידך, אין היא מתירה קביעת שטחים ציבוריים
2 שתכליתם העיקרית היא לשרת את צרכיהם של תושבים מחוץ לתחומי התכנית. לא מדובר
3 במבחן אריתמטי כפי שסבורות המשיבות, של הצבת נתונים בנוסחה מתימטית כדי לברר
4 האם רוב השטח הציבורי הכולל משרת את תושבי התכנית, אלא במבחן לגבי כל תא שטח
5 ציבורי בתחומי התכנית, האם הוא, במופרד מהשטחים הציבוריים האחרים, נועד לשרת
6 בעיקר את התושבים בתחומי התכנית, אם לאו. במקרה דנן, המשיבות עצמן אישרו בתשובתן
7 כי נוספו שטחים ניכרים מעבר לצרכי התכנית, רק על מנת לתת מענה לצרכי היישוב הישן.
8 גם אם אניח כי מטבע הדברים יהיו תושבים המתגוררים בתחומי התכנית שישתמשו באותם
9 שטחים ציבוריים עודפים, שנועדו מלכתחילה לפתור את צרכי היישוב הישן, אין בכך כדי
10 לקיים אחר דרישת החוק לפיה השטחים הציבוריים נדרשים לשמש **בעיקר** את יחידות הדיור
11 בתחומי התכנית ובסביבתה.
12
- 13 61. טענה נוספת של המשיבות שדינה להדחות היא שיש לאשר את החלטותיהן משום שלותמ"ל
14 נתונים כלים לקדם תוכניות מורכבות מסוג זה. טענה זו מחמיצה את העיקר: אין חולק על
15 כך שלותמ"ל נתונים כלים וסמכויות מרחיקי לכת, אך השאלה היא שאלה של סמכות. כאשר
16 אין סמכות מדעיקרא, לא יועילו היכולות והכלים שבידי הותמ"ל. אלה נועדו לשימוש באותם
17 עניינים בהם נתונה סמכות לותמ"ל, והכלים כשלעצמם אינם יוצרים סמכות יש מאין. גם
18 הרצון לפתור בעיות תכנוניות אזוריות בכלל, או של העיר רמת גן בפרט, איננו מהווה תחליף
19 לסמכות שאינה קיימת, ושיקולי היעילות התכנונית אינם חזות הכל. הותמ"ל אמורה לפעול
20 בדלת אמותיה של סמכותה, ולא לחרוג ממנה לטובת צרכים ומטרות שהחוק איננו מתיר,
21 נעלים ככל שיהיו.
22
- 23 62. מכל האמור לעיל מתבקשת איפוא המסקנה כי המשיבות חרגו מסמכותן עת אישרו תכנית
24 הכוללת מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים שנועדו לשרת את היישוב הישן של העיר
25 רמת-גן, ולא את יחידות הדיור בתחומי התכנית ובסביבתה. דומה שהמשיבות ויזמי התכנית
26 גם יחד, תחת לחץ פעיל של העירייה, ביקשו להעביר פיל בקוף של מחט, שלא בהתאם למנדט
27 שניתן להן לפי החוק לקידום הבנייה ושלא על פי תכליתו המוצהרת.



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1
- 2 63. הוא הדין בקביעת שטחי תעסוקה ומסחר, אשר נועדו בעליל לשרת צרכים אחרים, ולא את
- 3 צרכי יחידות הדיור בתחומי התכנית ובסביבתה, כמתחייב מהחוק לקידום הבנייה. המשיבות
- 4 מאשרות בפה מלא כי היקף שטחי התעסוקה והמסחר שנקבעו במסגרת התכנית נגזר מראיה
- 5 כוללת של תכנית הצל, המייעדת הקמת מרכז עסקים ראשי לאורך כביש 461, ומן הצורך
- 6 לתוספת שטחים מניבים לעיר רמת-גן, תוך הדגשת העובדה כי במצב הנוכחי ישנם אך ורק כ-
- 7 6.7 מ"ר עסקים לנפש בעיר רמת-גן, נתון שהוא נמוך ביחס לערים אחרות, ולכן לדין אין
- 8 מניעה להגדיל את שטחי התעסוקה במסגרת התכנית. המשיבות והחוקרת מטעמן כלל לא
- 9 בחנו ולא התייחסו לשאלה מהו היקף שטחי התעסוקה והמסחר שדרושים באמת לתושבים
- 10 בשטח התכנית ובסביבתה, אלא בדקו את הצרכים של העיר רמת-גן בכללותה ושל בקעת אונו
- 11 בכללותה.
- 12
- 13 גם כאן, מדובר בחריגה בולטת ומובהקת של המשיבות מסמכותן, שאין להתירה. עצם
- 14 העובדה שההיקף העצום של שטחי התעסוקה והמסחר שנקבעו בתכנית עולה בקנה אחד עם
- 15 תכנית הצל לבקעת אונו, אינה מעלה או מורידה. תכנית הצל אינה מקנה למשיבות סמכות
- 16 שהחוק לקידום הבנייה איננו מקנה להן. התאמת התכנית לתכנית הצל היא אולי תנאי הכרחי
- 17 לאישורה, אך בוודאי שלא מדובר בתנאי מספיק מקום שמתעוררת שאלה של סמכות. גם
- 18 הרצון והנכונות לפתור את בעיית שטחי התעסוקה והמסחר של העיר רמת-גן, כבודם
- 19 במקומם מונח, אלא שהפתרון לכך צריך ויכול להעשות בגדרו של חוק התכנון והבניה, קרי,
- 20 במסלול התכנוני הקונבנציונלי, ולא בגדרו של החוק לקידום הבנייה, שתכליתו מוגדרת
- 21 ומצומצמת הרבה יותר.
- 22
- 23 64. ודוק: בהתאם לסי' 13(ג) לחוק נתונה לותמ"ל האפשרות להפקיד תכנית, לדחותה או להעבירה
- 24 לדיון בוועדה המחוזית שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל שטח התכנית. במקרה כזה, בו
- 25 הועברה התכנית לוועדה המחוזית, יחולו עליה הוראות חוק התכנון והבניה בלבד. מכאן
- 26 שהמחוקק הביא בחשבון מצבים כגון אלה, בהם התכנית שהונחה לפתחה של הותמ"ל אינה



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 מתאימה למסלול התכנוני הקבוע בחוק לקידום הבנייה, ונקבע לשם כך פתרון בדמות העברת
2 התכנית לטיפול לפי חוק התכנון והבניה.
3
- 4 65. התוצאה היא שאין איפוא מנוס אלא להורות על ביטול החלטותיהן של המשיבות ועל החזרת
5 הדיון בתכנית אל הותמ"ל. הותמ"ל תקיים דיון מחדש בתכנית ותשקול האם להורות על
6 הכנת תכנית חדשה, אשר לענין מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי
7 התעסוקה והמסחר מתחשבת בצרכי יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, ובאלה
8 בלבד (ובהקשר של שטחי התעסוקה והמסחר, תתחשב גם בהשלכות הכלכליות הנובעות מן
9 התכנית ביחס לרשות המקומית), או האם להורות על העברת התכנית כפי שהיא לוועדה
10 המחוזית, קרי העברת הליכי התכנון למסלול הקונבנציונלי לפי חוק התכנון והבניה. למען
11 הסר ספק מובהר בזאת כי היישוב הישן של העיר רמת-גן איננו מצוי בסביבת התכנית
12 כמשמעות מונח זה בחוק לקידום הבנייה.
13
- 14 66. נוכח התוצאה האמורה, ממילא יש לדחות את אותו חלק בעתירתה של העירייה בו מבוקש
15 להורות על הגדלת השטחים הציבוריים מעבר לאלה שאושרו במסגרת התכנית.
16
- 17 67. בבחינת למעלה מהצורך אציין כי מובן מאליו שמצגים קודמים שהציגו נציגי הותמ"ל בפני
18 נציגי העירייה בנוגע להיקף השטחים הציבוריים שייקבעו בתכנית, אינם מחייבים את מליאת
19 הותמ"ל, אך רצוי וראוי היה מלכתחילה להמנע מכל מצג כאמור, שכן הותמ"ל מחוייבת
20 להמנע מסיכומים מוקדמים כלשהם בכל הנוגע לתכניות שהיא אמורה לדון ולהכריע בהן על
21 יסוד הליך סדור, פומבי ושקוף. הסמכות לדון ולהכריע בהתנגדויות היא סמכות מעין
22 שיפוטית (בג"ץ 3017/05 חברת הזרע (1939) בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, משרד
23 הפנים (פורסם בנבו, 23.03.2011), בפסקה 9), ולכן פשיטא שהותמ"ל לא היתה רשאית לחייב
24 את עצמה מראש בנוגע לתוכנה של התכנית, אלא מוטל היה עליה להכריע בתכנית לגופו של
25 ענין, לאחר שזו הופקדה כדין ונשמעו ההתנגדויות לה.
26



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ'
הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 68. בכך ניתן היה לסיים את הדיון בעתירות, אך הואיל והעותרות הקדישו חלק ניכר מטעוניהן
2 לעניינים נוספים, ועל מנת שלא להותיר מחלוקות פתוחות בין הצדדים, מן הראוי להדרש גם
3 למקצת מטענותיהן הנוספות של העותרות.
4
5 69. האגודה טענה כי דינה של התכנית להתבטל גם משום שתמ"א 35 הגדירה את כפר אז"ר
6 כמכלול כפרי לשימור ולכן אין לאפשר תכנון שאיננו שומר על זהותו החקלאית והכפרית.
7 נזכיר כי לדידה של האגודה, תכנית מידתית היתה מסתפקת ב- 250 דונם בלבד, ולא היתה
8 נצרכת ל- 559 דונם על חשבון אדמות כפר אז"ר. לדידה, הנגיסה המיותרת מתחום השטחים
9 החקלאיים של האגודה היא זו שמסכלת את מגמת השימור של הצביון הכפרי, הקבועה
10 בתמ"א 35.
11
12 בהחלט ייתכן שעם ביטול אישורה של התכנית במתכונתה הנוכחית, ניטל במידה רבה עוקצה
13 של טענה זו, שכן ככל שהתכנית תישאר בטיפולה של הותמ"ל, יהיה צורך בהכנת תכנית
14 "רזה" הרבה יותר מבחינת מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תעשייה ומסחר. יחד עם
15 זאת, לגופו של ענין, לא שוכנעתי כי תמ"א 35 אכן מונעת שימוש בשטחים החקלאיים של
16 האגודה. בע' 43 לתמ"א 35 פורטו המכלולים הכפריים לשימור, ואחד מהם הוא "כפר אז"ר
17 (היישוב ההסטורי)" (ההדגשה אינה במקור), משמע, לא השטחים החקלאיים של כפר אז"ר,
18 אלא היישוב ההסטורי בלבד הוא שמוגדר כמכלול כפרי לשימור. אמנם, בא כוחה של האגודה
19 תהה מה ההגיון לשמר דווקא את האזור הבנוי של כפר אז"ר, שאין בו לטענתו כל ייחוד, אלא
20 שזוהי קביעתה המפורשת של תמ"א 35. במקרה דנן, אין חולק כי התכנית כלל אינה חלה על
21 שטחו של היישוב ההסטורי כפר אז"ר, אלא על השטחים החקלאיים שלו, המרוחקים פיזית
22 משטח היישוב ההסטורי ואינם גובלים בו כלל ועיקר. למעשה, בין היישוב ההסטורי לבין
23 האדמות החקלאיות של כפר אז"ר עליהן חלה התכנית, חוצצת כיום תכנית אחרת, היא
24 תכנית רג/1541 (קרית החינוך).
25
26 70. זאת ועוד, שאלת תחולתה של תמ"א 35 על האדמות החקלאיות של כפר אז"ר כבר נדונה
27 והוכרעה עוד בעת"מ (מינהליים ת"א) 07-2200 הועד המקומי אזר נ' ועדת ערר מחוזית -



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 **מחוז תל אביב** (פורסם בנבו, 01.12.2009), שם טענה הועדה המחוזית כי על פי תמ"א 35 רק
2 אזור המגורים של כפר אז"ר, מה שמכונה "שטח המחנה", מסומן כ"מכלול כפרי לשימור",
3 ואילו השטחים החקלאיים מיועדים לאזור פיתוח עירוני. מנגד, העותרים שם טענו כי
4 הפרשנות הנכונה של תמ"א 35 הינה כי כל אזור כפר אז"ר מסומן כ"מכלול כפרי לשימור" או
5 כ"אזור כפרי מוגן". טענה זו נדחתה על ידי בית המשפט ונקבע כי "לאור האמור, אני דוחה
6 את הפרשנות לתמ"א 35 שהועלתה על ידי העותרים בתגובה לסיכומי העותרים, וקובעת כי
7 על פי תמ"א 35 רק אזור המגורים של כפר אז"ר מסומן כמכלול כפרי לשימור, ואילו
8 השטחים החקלאיים עליהם חלה התכנית נשוא עתירה זו מיועדים לאזור לפיתוח עירוני."
9
10 71. טענה נוספת המשותפת הן לאגודה, הן לעירייה והן לתושבי רמת אפעל, היא שהתכנית נעדרת
11 מנגנון של איחוד וחלוקה, דבר המהווה לדידם כשל מהותי, שכן מדובר בתכנית המתיימרת
12 ליצור מגרשי בניה, והעדר מנגנון של איחוד וחלוקה עלול ליצור תסבוכת משפטית וקניינית
13 כאשר תגיע העת לרשום את יחידות הדיור על שם הרוכשים.
14
15 החוקרת מטעם הותמ"ל המליצה לדחות התנגדות זו, בנימוק שאין צורך באיחוד וחלוקה
16 מקום שמדובר במקרקעין בבעלות אחת, כמו בענייננו. על יסוד המלצה זו ההתנגדות נדחתה.
17 לטעמי, מדובר בהנמקה חסרה, שאינה אלא אימוץ של עמדת הצוות המקצועי של הותמ"ל,
18 בלא התייחסות לטיעוני המתנגדים בדבר התסבוכת שתיגרם לעת רישום הזכויות. על כן, ככל
19 שהתכנית תידון מחדש בפני הותמ"ל, שומה על הותמ"ל לדון מחדש בהתנגדות זו, ולהכריע
20 בה באופן מנומק.
21
22 72. האגודה טוענת כי הותמ"ל החליטה שלא כדון, בעת אישור התכנית, להרחיב את דרך רפאל
23 איתן בחלקה הצפוני מ- 42 מ' ל- 45 מ', באופן ששלל מהאגודה את האפשרות להתנגד
24 להרחבה. טענה זו בדין יסודה. הליך תקין של אישור תכנית חייב לכלול שלב של פרסום
25 והפקדה ולאחר מכן הגשת התנגדויות לנוסח התכנית שהופקדה. רק בסוף ההליך מגיע שלב
26 האישור של התכנית, כפי שהופקדה ובכפוף להכרעה בהתנגדויות שהוגשו. על כן, בעת אישור
27 התכנית, ניתן לדחות את ההתנגדויות או לקבלן, אך לא ניתן לערוך שינוי בתכנית לראשונה



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 בשלב אישורה, תוך דילוג על שלב ההפקדה ושמיעת ההתנגדויות בקשר לתיקון. נזכיר את
2 הוראת ס' 106(ב) לחוק התכנון והבניה, הקובעת כי "מוסד תכנון כאמור בסעיף 105, שאליו
3 הוגשה התנגדות, רשאי לדחותה או לקבלה, כולה או מקצתה, או לשנות את התכנית, ככל
4 המתחייב מקבלת ההתנגדות; היתה קבלת ההתנגדות עלולה, לדעת מוסד התכנון, לפגוע
5 באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית, לא יכריע המוסד בהתנגדות לפני שיתן
6 לאותו אדם הזדמנות להשמיע טענותיו." משמע, לאחר שתם שלב ההתנגדויות, אין מקום
7 לערוך שינוי בתכנית שלא אגב דיון בהתנגדות, ושינוי התכנית ייעשה רק אם הדבר מתחייב
8 מקבלת ההתנגדות. לא כך נהגה הותמ"ל במקרה דנן, עת החליטה להרחיב את דרך רפאל
9 איתן בחלקה הצפוני בהתאם לבקשה של נציגת משרד התחבורה. על כן, שינוי כאמור מחייב
10 את תיקונה של התכנית ושמיעת התנגדויות להרחבת הדרך, בטרם יאושר. טענת המשיבות
11 כי מדובר למעשה בהחזרת המצב הסטטוטורי הקודם לקדמותו, אינה מכשירה את הפגם
12 שנפל בכך שהתכנית תוקנה עובר לאישורה, שלא אגב דיון בהתנגדות.
13
14 73. העיריה מלינה על כך שנפח הבניה במגרשים למבני ציבור כפי שהותר בתכנית עומד רק על
15 200%, בעוד שנפח הבניה המותר במבני ציבור ביישוב הישן, לפי תכנית רג/340/ג/52, נע בין
16 300% ל-540%, ועל כך שהתנגדותה בענין זה נדחתה ללא הנמקה. עיון בע' 24 לדו"ח החוקרת
17 מגלה כי טענתה של העיריה בדבר העדר הנמקה, בדיון יסודה. אכן, השאלה מהו נפח הבניה
18 שראוי להתיר בבניה של שכונה חדשה, היא שאלה תכנונית מובהקת ובית המשפט לא יתערב
19 בקביעה תכנונית מנומקת, אלא שבמקרה דנן, החוקרת פטרה את עצמה באמירה לקונית
20 ובלתי מנומקת: "אני ממליצה לדחות את ההתנגדות. אני סבורה כי התכנית מאפשרת ניצול
21 יעיל של השטחים הציבוריים מבלי להכפיף אותה להוראות תכנית רג/340/ג/52." הא ותו
22 לא. רק בשלב הדיון בעתירה, הובהר לראשונה על ידי נציגי המשיבות כי לא הרי נפח הבניה
23 ביישוב הישן, שם עתודות השטח קטנות ולכן אין מנוס מבניה בנפח גדול, כהרי בניה ביישוב
24 חדש, שאז עתודות השטח גדולות יותר וניתן להסתפק בנפח בניה קטן יותר. אכן, מדובר
25 בהנמקה משכנעת על פניה, אלא שהנמקה זו צריכה היתה לבוא מפיה של החוקרת, ולא
26 לראשונה מפיהן של נציגי המשיבות בעת הדיון בעתירה. נזכיר בהקשר זה את שנפסק בע"א
27 700/89 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מליבו ישראל בע"מ, פ"ד מז(1) 667, 682 (1993):



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1
2 "באי-כוחה המלומדים של חברת החשמל חרשו את השדה לאורכה, לרוחבה ולעומקה,
3 בבקשם למצוא טעמים ובני טעמים להצדקת החלטתה של מרשתם שלא לזכות את דרוקר
4 במכרז. ואולם ראה זה פלא, טעמים אלה כולם עלו בהליכים בבית המשפט בדקדוקי
5 דקדוקים, ואילו בהליכי המכרז עצמם לא מצאנו טעם מפורש ומפורט לנימוקי ההחלטה
6 לזכות את בן יקר במכרז ושלא לזכות את דרוקר. למותר לומר שלא מצאנו פרוטוקול ובו
7 נימוקי ההחלטה, כנדרש על-פי הוראות הנוהל של חברת החשמל, היא עצמה. בהליכי
8 המינהל הציבורי נתקלים אנו, לעתים, בתופעה שאינה משובבת נפש זו, שבמגיעה עם
9 האזרח אין הרשות מנמקת כיאות החלטת סירוב שהיא עושה, ואילו בבית משפט נמצאים
10 לה לפתע ק"ן טעמים להסבר, לפירוש ולביאור; או שבסרבה לאזרח את מבוקשו מעלה
11 הרשות טעם פלוני להחלטתה (והוא טעם סר טעם), ואילו בבית המשפט נמצא לה במפתיע
12 טעם אחר להחלטה, זו הפעם טעם יפה וראוי."
13
14 74. הוא הדין בהעדר הנמקה של החוקרת בסוגייה הנכבדה של הקניית מקרקעין הדרושים לצרכי
15 ציבור, לעירייה. טענתה של העירייה לפיה ההסדר הקיים בתכנית, המונע הפקעה לצרכי ציבור
16 אם אך ישנה הסכמה של רשות מקרקעי ישראל להחכיר את הקרקע לעירייה, יוצר קושי
17 וסרבול, וכי יש לקבוע הוראה של הפקעה לצרכי ציבור כמקובל, זכתה לדחייה לקונית ובלתי
18 מנומקת של החוקרת, שציינה כי "כפי שהובהר בדיון ע"י נציגת הותמ"ל, הסעיף הקבוע
19 בתכנית הינו סעיף שאושר ע"י המשנה ליועץ המשפטי לממשלה...". (ע' 24 לדו"ח
20 החוקרת). בכל הכבוד, העובדה שהסעיף אושר על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, אינה
21 מהווה מענה של ממש להתנגדות ואינה מהווה טעם מספיק לדחותה. יתכן שניתן באמת
22 ובתמים להסתפק במנגנון של החכרה ויתכן שלא, אך קיימת חובה לנמק באופן מושכל מדוע
23 נדחתה התנגדותה של העירייה בענין זה, דבר שלא נעשה.
24
25 75. תקלה זו חזרה על עצמה ביתר שאת בכל הנוגע לדחיית התנגדותה של העירייה, אשר דרשה
26 לכלול בתכנית הוראה המחייבת את המדינה להעביר לה כתב שיפוי בגין כל נזק שייגרם לה
27 עקב תביעות שתוגשנה נגד העירייה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, בעטייה של התכנית.



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 ברם, למרות שמדובר בסוגייה נכבדה, התנגדותה של העירייה בענין זה נדחתה על ידי החוקרת
2 בנימוק הבא: "אני ממליצה לדחות את ההתנגדות. בהתאם לדברי נציגי יזמי הפרוייקט,
3 רמ"י אינה מספקת כתבי שיפוי." (ע' 25 לדו"ח החוקרת). גם כאן לא מדובר בהנמקה של
4 ממש, שכן הנוהג של רשות מקרקעי ישראל אינו מעלה או מוריד בשאלת הצורך בכתב שיפוי.
5 רק במהלך הדיון בעתירה, ניתן לראשונה הסבר מפי באת כח המשיבות מדוע אין צורך לדין
6 של המשיבות בהפקדת כתבי שיפוי (הטענה היא שלא צפוי להגרם נזק כלשהו לעירייה מחמת
7 אישור התכנית, וכי אם ייגרם נזק, הוא יכוסה מתוך קופת היטלי ההשבחה, וממילא אין
8 צורך בהפקדת כתב שיפוי), אלא שכאמור, מדובר בהנמקה שבדיעבד, שאין לה כל זכר בזמן
9 אמת.
10
11 76. לעומת זאת, לא מצאתי שנפל פגם המצדיק את התערבות בית המשפט בכל הנוגע לשלביות
12 הביצוע של התכנית. ס' 7.2 לתכנית קובע את שלבי הביצוע במובן זה שמבני המגורים יבוצעו
13 בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצרכי ההרחבה, וכי יוקם צוות מלווה המורכב
14 מנציגים של משרדי ממשלה שונים וכן מנציגי העירייה, אשר יבחן את מימוש יחידות הדיור
15 ביחס להיבטי התחבורה והחיבורים לדרך 461 ולתחבורה הציבורית. עוד נקבע כי תנאי
16 לאישור תכניות בינוי ופיתוח וכן למתן היתרי בניה הוא אישור הצוות המלווה. אכן, לא
17 מדובר במנגנון קשיח כפי שמבקשות העותרות לקבוע, אך גמישות מסויימת אינה מהווה פגם
18 המצדיק התערבות שיפוטית. בסופו של דבר, עקרונות השלביות הוגדרו ונקבעו בגוף התכנית,
19 ותפקידו של הצוות המלווה הוא אך ורק לוודא את יישומן של הוראות אלה, ולא לשנותן.
20 הצוות המלווה איננו קובע הוראות תכנוניות, אלא רק מיישם את שלביות הביצוע כפי
21 שנקבעה מראש בס' 7.2 לתכנית. יפים לענייננו הדברים שנאמרו בבג"ץ 8077/14 עיריית
22 יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 22.12.2015):
23
24 "כפי שקבענו בחלקים קודמים של דיוננו, תפיסה זו כשלעצמה היא תפיסה תכנונית
25 אפשרית המגלמת איזון סביר בין הרצון ליצור ודאות תכנונית לבין האפשרות להבטיח
26 גמישות תפקודית בשלב ההיתר. השאלה בדבר הצורך בהקמת מתקן יבשתי, שתעמוד על
27 הפרק במועד ההכרעה בשאלת התמהיל, בצד היותה שאלה מקצועית, היא גם שאלה



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

- 1 תכנונית מובהקת. חששם של העותרים נובע מההשלכות הניכרות והמורכבות של הקמת
2 תחנת קבלה ביבשה. ... ברם, נוכח ההשלכות רחבות ההיקף של הקמת מתקנים אלה, יש
3 צורך – בצד ההכרעה "המקצועית" של הממונה – גם בהכרעה במישור התכנוני, על ידי
4 מוסד תכנון." (בפסקה 111).
- 5
- 6 77. לבסוף טוענת העירייה כי יש מקום להסיט את דרך רפאל איתן כדי להקטין את הפגיעה
7 הצפויה להגרם לתושבי היישוב רמת אפעל, וכי נימוקי החוקרת לדחות את התנגדותה בענין
8 זה אינם עומדים במבחן הביקורת. החוקרת נימקה את המלצתה לדחות את ההתנגדות
9 בהארכת לוחות הזמנים של התכנית וכן בכך שלא ניתנו הסכמות של נת"ע ושל איגודן להסטת
10 הדרך. לטענת העירייה, גם נת"ע וגם איגודן אינן מתנגדות להסטת הדרך, ולכן היה מקום
11 לקבל את ההתנגדות. בכל הנוגע להארכת לוחות הזמנים של התכנית, מדובר לטענת העירייה
12 באמירה סתמית שאינה מגובה בכל תשתית עובדתית.
- 13
- 14 בענין זה, לא מצאתי שנפל פגם בהמלצתה של החוקרת לדחות את ההתנגדות.
- 15
- 16 ראשית, ספק רב אם נת"ע ואיגודן אכן הסירו את התנגדותן להסטת הדרך. כעולה מנספח 25
17 לעתירת העירייה, ביום 7.9.2017 הודיעה נת"ע שאין לה התנגדות להסטת הדרך ובלבד
18 שיישמרו שטחי התארגנות מספקים לטובת הקמת הרק"ל. דא עקא, ביום 24.9.2017 הודיעה
19 נת"ע כי היא "מתנגדת בתוקף להסטת תוואי הדרך...". וכי "אין שטח התארגנות חלופי זמין
20 לעבודות להקמת הקו הסגול." גם איגודן הציגה עמדות סותרות. במועד בלתי ידוע (הודעת
21 הדואר האלקטרוני נטולת תאריך) היא הודיעה שהיא מסירה את התנגדותה להסטת הדרך,
22 אך במכתב מיום 18.9.2018 (נספח 26 לעתירת העירייה) היא הודיעה על התנגדותה לכך. ואכן,
23 החוקרת מצאה כי הסכמתה של נת"ע מותנית במציאת שטחי התארגנות חלופיים שהם
24 שטחים משמעותיים, וציינה כי לא ראתה כלל הסכמה של איגודן להסטה. דומה כי מדובר
25 בקביעה מבוססת.
- 26



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

1 שנית, בענין זה ניתנה התייחסות נרחבת ומנומקת היטב של החוקרת, בע' 6 ו- 7 לדו"ח
2 שהכינה, בה הובהר כי הדרך כבר הוסטה מזרחה במסגרת התכנית בכ- 30 מ', עד לנקודה
3 המזרחית ביותר האפשרית מבלי לעלות על תא הביוב של השפד"ן, וכי "כאשר שוקלים את
4 האיזון בין התועלת לבתים הקיצוניים של רמת אפעל שעשויה להיווצר בהסטה של הכביש
5 בעוד מספר מטרים לבין העלויות שעלולות להיווצר מבחינת הארכת לוחות הזמנים של
6 התכנית ואולי אף לתכנון הקו ומבחינת הפגיעה בתכנית אני סבורה כי הכף נוטה בצורה
7 משמעותית לכיוון השארית התכנון כפי שהוא." עוד ציינה החוקרת כי כבר היום התכנית
8 מציעה מרחק סביר בין הבתים הקיצוניים של רמת אפעל לבין תוואי הדרך. מדובר בקביעות
9 תכנוניות מובהקות, המצויות בליבת שיקול הדעת המקצועי של החוקרת, ומשכך, לא מצאתי
10 עילה להתערב בהן.

סוף דבר

11
12
13
14 78. סיכומו של דבר, העתירות מתקבלות במובן זה שהחלטותיהן של הותמ"ל ושל ועדת המשנה
15 מיום 25.10.2017, לדחות את ההתנגדויות שהוגשו בקשר לתכנית ולאשר את התכנית בכפוף
16 לתיקונים מסויימים- מבוטלות. הדיון בתכנית יוחזר אל הותמ"ל, אשר תשקול האם להורות
17 על הכנת תכנית חדשה, אשר לענין מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי
18 התעסוקה והמסחר, תתחשב בצרכי יחידות הדיור הנכללות בתכנית ובסביבתה, ובאלה בלבד
19 (ובהקשר של שטחי התעסוקה והמסחר, תתחשב גם בהשלכות הכלכליות הנובעות מן התכנית
20 ביחס לרשות המקומית), או האם להורות על העברת התכנית כפי שהיא לוועדה המחוזית,
21 וזאת בהתאם לסמכותה לפי ס' 13(ג) לחוק.

22
23 79. המשיבות תישאנה בהוצאות האגודה בסך של 20,000 ₪.

24
25 נוכח התוצאה, אין צו להוצאות בנוגע לעיריה.

26
27 80. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.



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

עת"מ 17-11-67657 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

עת"מ 17-12-30761 עיריית רמת-גן נ' ועדת השרים לענייני דיור בממשלת ישראל ואח'

09 אוגוסט 2018

1 ניתן היום, כ"ח אב תשע"ח, 09 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.

2

3

חגי ברנר, שופט, סגן הנשיא

4

