



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט, סגן הנשיאה אורן שוורץ

עותרים
1. החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
2. חיים מסורי
ע"י ב"כ עו"ד איל ד. מאמו ועו"ד מעיין מרים כהן

נגד

משיבים
1. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז
2. יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז מרכז
3. רשות מקרקעי ישראל – מדינת ישראל
ע"י ב"כ עו"ד דוד גוטמן ועו"ד אסנת הראל וינשטיין
4. ועדה מקומית לתכנון ובנייה - מצפה אפק
5. מועצה מקומית באר יעקב
ע"י ב"כ עו"ד מת'קאל סמארה

פסק דין

1
2 הרקע לעתירה
3
4 1. עניינה של העתירה שלפניי בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז (להלן –
5 הוועדה המחוזית) להימנע מתכנון מתארי עדכני של שטחי מושב נווה דורון במסגרת תכנית
6 כוללת ליישוב באר יעקב, הגם ששטח המושב מצוי בתחום השיפוט המוניציפלי של
7 היישוב.
8 לשיטת העותרים החלטת הוועדה המחוזית לוקה בחוסר סבירות ומונעת משיקולים זרים,
9 שעיקרם הכפפת השיקולים התכנוניים לרצונה של רשות מקרקעי ישראל שנמנעת מהסדרה
10 קניינית מול בעלי הנחלות במושב. לפיכך, התבקשה התערבותו של בית המשפט בכדי לחייב



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 את הוועדה המחוזית לקבוע תכנון מתארי לשטח המושב, ולחילופין לאפשר את בחינת
2 מכלול השיקולים במסגרת מתן רשות ערר אל המועצה הארצית לתכנון ובניה.

3

4

עיקר טענות העותרים

5

6 .2. העותרת, החקלאי באר יעקב, היא אגודה שיתופית שעוסקת בניהול מושב נווה דורון (להלן
7 – **המושב**). העותרת שוכרת מרשות מקרקעי ישראל (להלן – **רמ"י**) משבצת קרקע בשטח
8 של כ – 700-670 דונם. העותר, מר חיים מסורי, הוא בעל נחלה חקלאית במושב.
9 שטח המשבצת החקלאית מצוי בסמיכות ליישוב באר יעקב ובתחום שיפוטו המוניציפלי.
10 על-פי תכנית המתאר הארצית (תמ"א 35) ועל פי תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 3/21)
11 נחשב שטח המושב חלק מהיישוב באר יעקב.

12

13 .3. רמ"י יזמה תכנית כוללת לבאר יעקב, היא תכנית 455-0557835 (להלן – **התכנית**). אחת
14 ממטרות העל של התכנית היא לחבר את באר יעקב לכדי יחידה תכנונית אחת בעלת קשרים
15 ברורים ונוחים. למרות שהראיה התכנונית הסבירה היא לתת אופק תכנוני למושב ולמרות
16 החלטות קודמות של מוסדות התכנון (בהקשר לתכניות אחרות), הוחלט להפקיד את
17 התכנית תוך הותרת שטח המושב ללא תכנון מתארי, קרי – בייעוד לפי תכנית מאושרת
18 אחרת.

19

20 .4. העותרים הגישו התנגדות לתכנית בכל הנוגע לאי-תכנון שטח המושב, הגם שהוא נכלל
21 בתכנית. התברר כי הטעם העיקרי לדחיית ההתנגדות הוא עמדת רמ"י שביכרה לדחות את
22 הגישה התכנונית שמצדדת בתכנון מתארי של שטח המושב כמו כל יתר שטחי באר יעקב,
23 עקב ה"בעיות הקנייניות" שבין רמ"י לבין המושב. במילים אחרות, רמ"י מנעה הסדרה
24 תכנונית של שטח המושב לנוכח מחלוקת חוזית וקניינית שעלולה להיווצר עם העותרת
25 ובעלי הנחלות שבתחום המושב.

26

27 .5. שטחי המושב הם חלק מהמרחב העירוני של באר יעקב על פי התכניות התקפות. אי-תכנון
28 של שטח המושב משמעו שלילת אופק תכנוני מהמושב והקפאה תכנונית, שכן כל תהליך
29 תכנוני יחייב התקנת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית פעלה אפוא
30 בניגוד להוראות תמ"א/35 ובכך חרגה מסמכותה.
31 אין חולק כי השיקול התכנוני הטהור מצדיק הכללה אפקטיבית של שטח המושב בתכנית.
32 העדפת שיקולים קנייניים וחוזיים של רמ"י היא בלתי סבירה, ועומדת בניגוד להוראות
33 תמ"מ 3/21 ובניגוד למהותו של התכנון הכוללני. הכרעה בהתנגדות העותרים על יסוד



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 עמדת רמ"י מקנה לה מעמד של מתכנן על. רמ"י מצויה בניגוד עניינים ואין זה סביר להעניק
2 לה מעמד מיוחד בקביעת השיקולים התכנוניים לאורם יש לאשר תכנית.
3
4 6. לנוכח הנסיבות החריגות פנו העותרים אל יו"ר הוועדה המחוזית בבקשה למתן רשות
5 לערור אל המועצה הארצית לתכנון ובניה מכוח סעיף 110 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-
6 1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**). בקשת זו נדחתה, למרות שעסקינן בסוגיה עקרונית
7 בעלת חשיבות רוחבית למקרים רבים. מן הראוי שתקבענה אמות מידה עקרוניות לתכנון
8 מתארי כוללני וימנע מצב בו בעתיד יוחרגו מרחבים נוספים מתוכניות כוללניות, בניגוד
9 לראיה התכנונית הסבירה.

עיקר טענות המשיבות

10
11
12
13 7. הוועדה המחוזית, יו"ר הוועדה המחוזית ורמ"י (להלן, ביחד – **המדינה**) סברו כי דין
14 העתירה להידחות בהיעדר עילה להתערבות בשיקול דעת מוסדות התכנון. לשיטתם,
15 מוסדות התכנון קיימו הליך מינהלי תקין, מקצועי ומעמיק. במסגרת הליך זה נמצא כי
16 קיימים שני שיקולים תכנוניים מרכזיים וכבדי משקל כנגד קביעת התכנון המתארי בשלב
17 זה.
18 השיקול הראשון נוגע למיקומן של תחנות המטרו וקווי הרכבת הקלה (רק"ל). נמצא כי
19 חלק משטח המושב מצוי ברדיוס ההשפעה של המטרו. מאחר שהמיקום המדויק של שטח
20 תחנת המטרו טרם הוסדר סופית ואף קיימת אי-ודאות לגבי מימוש קו הרק"ל, יש קושי
21 לקבוע תכנון מתארי מפורט בשטח המושב.
22 השיקול השני נוגע לכך שלא הבשילו התנאים הקנייניים להפיכת הנחלות במושב לקרקע
23 עירונית פרטית. לפיכך, נוצר חשש ממשי שהיעדר ההסדרה תפגע ביכולת לממש את
24 התכנית.
25 מאחר שעסקינן בשיקולים מקומיים קונקרטיים ממילא לא הייתה הצדקה למתן רשות
26 ערעור למועצה הארצית, דבר ששמור בדרך כלל לנושאים עקרוניים בעלי חשיבות ארצית.
27
28 8. הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "מצפה אפק" והמועצה המקומית באר יעקב צידדו בעמדת
29 העותרים. לשיטתם, נכון וראוי לכלול את שטח מושב נווה דורון ואת שטח מושב תלמי
30 מנשה (שאינו צד להליך לפני) בהוראות התכנון הכוללני של התכנית. במצב דהיום אין
31 למתחמים אלה אופק תכנוני, אלא על ידי קידום תכניות נפרדות שבסמכות הוועדה
32 המחוזית. תוצאה זו אינה מתיישבת עם מטרות התכנית שנועדה להתוות, בין היתר,
33 מסגרת תכנונית כוללת ליצירת עיר בעלת מבנה אורבני אחוד. התוצאה המתקבלת היא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 בלתי סבירה מאחר שהיא מחריגה את המושבים נווה דורון ותלמי יחיאל מהיישוב
2 המתפתח ועל כן יש להורות לוועדה המחוזית לשקול מחדש סוגיה זו.
3
4 9. לאחר הדיון המוקדם ועל פי המלצת בית המשפט נערכו מגעים בין מוסד התכנון המקומי
5 לבין גורמי הוועדה המחוזית ורמ"י בכדי לגבש הסכמה כלשהי, שעיקרה קביעת לוחות
6 זמניים לקידום התכנון באשר לשטח המושב. ברם, ענין זה לא נסתייע. הצדדים נותרו
7 איתנים בדעתם ובמסגרת הדיון בעתירה חודדו ההבדלים בגישות השונות שבין העותרים
8 לבין גורמי הוועדה המחוזית ורמ"י לבין גורמי התכנון המקומיים של באר יעקב. משמיצו
9 הצדדים את טיעוניהם יש להידרש למחלוקות שביסוד העתירה דנן.
10

דיון והכרעה

11
12
13 10. באר יעקב עוברת בשנים האחרונות תנופת פיתוח, הן עקב הקמת שכונות חדשות בבנייה
14 רוויה והן עקב פינוי "מחנה צריפין" ששטחים ניכרים ממנו מועברים לתחום שיפוטה
15 המוניציפלי. על מנת להתוות עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לפיתוח היישוב, הוחלט לקדם
16 עבורה תכנית מתאר מקומית כוללת כמשמעותה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.
17 הגורם השלטוני שנמצא מתאים לעריכת התכנית הוא רמ"י.
18 בקליפת האגוז ייאמר כי התכנית מניחה שהיישוב יהפוך מ"פרבר שינה" ליישוב עירוני
19 עצמאי ואוכלוסיית היישוב הקיים תשלש את עצמה. מבחינה תחבורתית התכנית נסמכת
20 על מיקומו האטרקטיבי של היישוב, בסמוך לכבישים ארציים: כביש 44, כביש 431 וכביש
21 200 שמתוכנן לקום. בנוסף, קיימת נגישות של אמצעי תחבורה נוספים: מסילת רכבת, הקו
22 החום של הרכבת הקלה (הרק"ל) וקו מטרו. על מנת לאזן את היישוב במבחינה כלכלית
23 מציעה התכנית להוסיף 1,420,000 מ"ר שטחי בניה בייעוד מסחר ותעסוקה. התכנית
24 מבקשת ליצור שלד עירוני שמחבר את החלקים הקיימים של היישוב עם אזורי הפיתוח
25 החדשים שמצויים ברובם באזור מחנה צריפין המתפנה.
26

27 11. היישוב באר יעקב כולל בתחומו מקדמת דנא שני מושבים: נווה דורון ותלמי מנשה. שטחי
28 המושבים הוגדרו בתמ"א 35 "מרקם עירוני" וסומנו בתמ"מ 3/21 כתם "פיתוח עירוני".
29 למרות ההגדרות התכנוניות שרואות בשטחי המושבים חלק בלתי נפרד מהמרקם העירוני
30 של באר יעקב, נחלקים המושבים לנחלות חקלאיות. חלקת המגורים של אותן נחלות
31 (חלקה א') היא בסדר גודל של כ- 10 דונם ואילו יתרת השטח החקלאי מרוכזת בסמוך
32 ומשמשת לעיבוד חקלאי. אנומליה זו – הכללת מושב חקלאי בתחום יישוב עירוני - עלתה





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 כבר במסגרת הדיון ה"חיצוני" שנערך לגבי התכנית במליאת הוועדה המחוזית ביום
2 23.05.2016:

3
4 "נציג רמ"י ציין לגבי המושבים כי מדובר באנומליה מאחר
5 ומוניציפלית מדובר בשכונה אבל החוזה מול רמי הוא עדיין של משבצת
6 חקלאית. התכנית מציעה לפתח את חלקות ב' עם צפיפות עירונית אבל
7 להשאיר את חלקות א' ללא נגיעה. לשאלת מתכנתת המחוז לגבי תוספת
8 יח"ד שלישית בלוח 2 של תמ"א 35, ענה נציג רמ"י כי החלטה זו לא
9 רלבנטית לנחלות במושבים נווה דורון ולתמי מנשה.

10
11 חבר הוועדה ראש עיריית ראשון לציון ביקש להבין את ההיגיון באי
12 פיתוח המושבים. ציין את דוגמת נחלת יהודה בראשון לציון כמרקם
13 לשימור בינוי.

14
15 בתגובה, ציין ראש צוות התכנון כי גם בתכנית המתאר של ראשון לציון
16 סומן איזור המאופיין בבנייה צמודת קרקע (מערב ראשון) כמרקם
17 לשימור בינוי.

18
19 מתכנתת המחוז ציינה כי כבר היום מדובר בשכונות מוניציפליות
20 המוגדרות כשטח עירוני בתמ"א ובתמ"מ. בנוסף, ישנן סוגיות אחרות,
21 כמו מערך תשתיות תחבורה (כלל עירוניות) אשר המצב במושבים
22 משפיע עליהם. בתחום המושבים נדרשת הרחבת כבישים (מאספים)
23 ל-20 מטר ללא מענה תכנוני. כלומר לא מדובר רק בבינוי ובצפיפות אלא
24 בשאלות לגבי תשתיות עירוניות."

25
26 12. בסופו של הדיון ה"חיצוני" הוחלט לשוב לבחון את התכנית לאחר שתיקבע חלוקת גבולות
27 מוסכמת בין ראשון לציון לבין באר יעקב. חלוקה זו נקבעה בשנת 2017. כך, ביום
28 16.04.2018 שבה מליאת הוועדה המחוזית ונדרשה לתכנית. חלקו הראשון של הדיון היה
29 פומבי ובמהלכו ניתנה זכות השימוע גם לנציג הוועד המקומי של המושב (נווה דורון). נציג
30 המושב הדגיש את מצבו המיוחד של המושב שמצוי בתחום רשות מקומית. לדברי אותו
31 נציג על התכנית לכלול אחת משתיים: שמירה על שטחי המושב והשטחים החקלאיים שלו
32 או נטילת שטחים תוך מתן פיצוי בזכויות בניה במקרה בו ייעשה שימוש בשטחים
33 החקלאיים של המושב [עמ' 14 לנספח 6 לעתירה]. גם ראש המועצה המקומית באר יעקב



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 תמך בגישה זו. להשקפתו, יש מקום לתת אופק פיתוח גם לנווה דורון באמצעות הקצאת
2 שטח תעסוקה על כביש 200. אפשרות זו לא נפסלה על ידי מנהל הפרויקט שציין כי יש
3 לבחון אותה לגופה. בנוסף ציין מנהל הפרויקט כי "יש להיות מידתי גם כלפי נווה דורון וגם
4 כלפי תלמי מנשה [...] אין מניעה לסמן את השטח המזרחי לתעסוקה מאור שהשטח מצפון
5 לכביש מתבטל... " [שם, עמ' 15].

6
7 לאחר הדיון החיצוני התקיים דיון פנימי במהלכו הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים
8 שונים, בהם התנאי הבא שנוגע למושבים נווה דורון ותלמי מנשה:

9
10 **6. שטחי המושבים:**

11 א. הועדה קוראת למועצה להכין תכנית כוללת לשטחי המושבים
12 ובפרט לנווה דורון במסגרת זו תבחן הבקשה לתוספת שטחי
13 תעסוקה ושימושים נוספים ככל שידרשו, והפיכת המושב לחלק
14 בלתי נפרד מהישוב באר יעקב.

15 ב. תא שטח 363 ישאר ביעוד חקלאי על מנת לאפשר את המשך
16 העיבוד החקלאי.

17 ג. [...] "

18
19 13. ביום 13.08.2018 שבה והתכנסה מליאת הוועדה המחוזית על מנת לדון בתכנית. כבר
20 בהצגת הרקע לתכנית, הוזכרו הדברים הבאים בעניין שטחי המושבים:

21
22 "שטח המושבים בתמ"א 35 כלול במרקם עירוני ובתממ 3/21 ככתם
23 פיתוח עירוני. אולם הם עדיין מחולקים לנחלות. התכנית מותירה את
24 המצב התכנוני של חלקות א' של שני מושבים אלו ללא שינוי ומותירה
25 אותם כעתודת קרקע לפיתוח עתידי כשטח עירוני מובהק."

26
27 במסגרת הדיון בהפקדת התכנית נקבעו תנאים נוספים שנוגעים להתאמת התכנית להנחיות
28 הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (הוולנת"ע), בנוגע לצפיפות, לסימון מסילת הרכבת
29 לפי תמ"א/23 ולסימון הרק"ל לפי תמ"א 4/23. בסופו של הדיון הוחלט להפקיד את
30 התכנית לאחר ביצוע מספר תיקונים, שעל עיקרם עמדנו לעיל. בעניין שטחי המושבים
31 הוחלט כי אותם שטחים שחורגים מהסימון של גבולות כתם הפיתוח של באר יעקב יסומנו
32 בהתאם לתמ"מ 3/21 – איזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

33





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

14. למחרת היום, 14.08.2018, נערך דיון בוולנת"ע. במסגרת הדיון הוצג גם עניינם של המושבים נווה דורון ותלמי יחיאל, באופן הבא:

1
2
3
4 **"היישובים האלה סופחו מוניציפלית לבאר-יעקב, למרות שהם אינם**
5 **בהכרח עדיין חלק אלא יותר רזרבה קרקעית עתידית להיתכנותה**
6 **כאשר יגיעו להסדר עם בעלי הנחלות או אלה שמחזיקים במשקים של**
7 **שני המושבים האלה [...].**

8
9 [עמ' 4 לנספח 8 לעתירה; הנוסח זהה למקור למעט תיקוני שגיאות
10 כתיב-א.ש.]

11
12 יו"ר הוולנת"ע חקרה בעניין מעמדם של המושבים, כלשונה: "מאיפה המעמד שלהם
13 כיישובים חקלאיים?" ונענתה על ידי מתכנני התכנית ומנהל הפרויקט (גורמי תכנון פרטיים
14 שהופקדו על התכנון מטעם רמ"י), בזו הלשון: "... בדיונים שהיו לנו על בעל הקרקע שזה
15 רשות מקרקעי ישראל, הם יתחלחלו אם אנחנו נשנה את מעמדם של היישובים האלה לאור
16 חוזה החכירה שיש ליישובים". בסופו של דבר הוחלט על הותרת מעמדם של המושבים "לפי
17 הקיים".

18
19 15. הפועל היוצא הוא שבתכנית המופקדת הוגדר מרבית שטח המושב ב"ייעוד על פי תכנית
20 מאושרת אחרת". בנוסף ניטל שטח מתחום המושב (שאינו משויך לחוכר פרטי) לייעוד
21 מגורים מסחר ותעסוקה וכן סומנה מערכת דרכים וקו הסעת המונים. ביום 11.07.2019
22 הופקדה התכנית להתנגדויות הציבור.
23 המושב הגיש התנגדות לתכנית, שעיקרה – תקיפת הותרת המושב מחוץ לתכנון המתארי
24 החדש לצד "העמסת נזקים וחובות תכנוניות אשר יוסיפו ויפגעו בתכנונו העתידי"
25 [ההתנגדות צורפה כנספח 9 לעתירה].

26
27 16. בימים 22.12.2019 ו- 19.01.2020 נערכו ישיבות של ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה
28 המחוזית ובהן נשמעו 31 ההתנגדויות שהוגשו לתכנית. ביום 26.01.2020 דנה ועדת המשנה
29 של הוועדה המחוזית בהתנגדויות (דיון פנימי). לאחריה, ביום 16.02.2020, התקבלה
30 החלטה בהתנגדויות, שאלו עיקריה בכל הנוגע לענייננו של המושב:

31
32 **"[...]**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18592-07-20 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 3. קביעת שטחי תלמי מנשה ונווה דורון בייעוד על פי תכנית מאושרת:
2 "התכנית חלה על כל תחום השיפוט של באר יעקב. שטח המושבים,
3 נווה דורון ותלמי מנשה, סומן בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת כיוון
4 שבתמ"א 35 הם כלולים במרקם העירוני ובתמ"מ 21/3 בתחום כתם
5 פיתוח עירוני. יחד עם זאת, בשלב זה בו לא ידוע עדיין מיקומן המדויק
6 של תחנות המטרו והאם אכן ימומש קו הרק"ל, טרם הבשילו התנאים
7 התכנוניים לבצע את המעבר בפועל ממושב בעל אופי כפרי לשכונה
8 שהיא באופייה עירונית (חלק מתחום המושבים מצוי בתחום רדיוסי
9 ההשפעה של המטרו). כמו כן, לא הבשילו התנאים הקנייניים להפיכת
10 נחלות במושב לקרקע עירונית פרטית, תנאים שבהיעדר הסדרה
11 משליכים מהותית על יכולת מימושה של התכנית ומשכך מדובר
12 בשיקול תכנוני רלוונטי. היעוד שסומן מותיר את המצב התכנוני הקיים
13 בחלקות א' של שני מושבים אלו ללא שינוי ומשאיר אותם כעתודת
14 קרקע לפיתוח עתידי כשטח עירוני מובהק. הוועדה תומכת בקידום
15 תכנית אשר תאפשר בנייה רוויה בתחום נווה דורון ותלמי מנשה בד
16 בבד עם קידום הנושאים התחבורתיים (מימוש קו הרק"ל, וודאות לגבי
17 מיקום תחנות המטרו). מדובר בשתי חטיבות קרקע משמעותיות שניתן
18 יהיה לקדם בתחומן תכנון בנפרד, וזאת כאמור, כאשר יבשילו התנאים
19 להפיכתם מישובים כפריים לשכונות עירוניות.

20 4. התכנית מעניקה זכויות בניה מוגברות לקרקעות בבעלות רמ"י על
21 פני קרקעות בבעלות פרטית וניגוד עניינים של רמ"י מאחר והיא
22 מגישת התכנית.

23 בחלק מההתנגדויות עלו טענות למתן זכויות בניה מוגדלות בקרקעות
24 רמ"י. הוועדה מדגישה כי רמ"י מגישה תכניות בכל הארץ מעצם
25 תפקידה בניהול אדמות המדינה ופעמים רבות תכניות מוגשות ע"י
26 רמ"י גם בקרקעות פרטיות. הוועדה אינה מקבלת את הטענה כי
27 במקום בו רמ"י יוזמת תכנית קיים ניגוד עניינים. כל תכנית נבחנת
28 לגופה ועוצמות הבניה בכל מתחם נבחנו משיקולי תכנון בלבד.
29 הצפיפות נטו בכל המתחמים עומדת על כ- 20 יח"ד לדונם בהתחשב
30 בהפרשות שיש לבצע במתחמי הפיתוח, ללא קשר לזהות הבעלות
31 בקרקע.

32 [...]

33





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18592-07-20 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

7. שלד הדרכים וסימון בתחום היישוב

1
2 א. תכנית המתאר מייצרת עקרונות תכנון וביניהם שלד ותשתית
3 רחובות ראשיים בעלי חשיבות ליישוב כולו כעת ובעתיד.
4 מטבע הדברים, לא כל הרחובות מסומנים וניתן יהיה בתכניות
5 מפורטות להוסיף דרכים. תכנית המתאר מאפשרת גמישות
6 לעניין תוואי הדרכים, ומיקומן המדויק של הדרכים יקבע
7 בתכניות מפורטות. בהתאם לכך כוללת התכנית הוראה (סעיף
8 3.14.2 (1)) המאפשרת גריעה או תוספת של דרכים מקומיות/
9 פנימיות במסגרת תכנית מפורטת. יודגש כי נספח התנועה
10 הינו נספח מנחה, וגם חתך הדרכים וסימון הרוזטות בנספח
11 התנועה הוא חתך עקרוני ומנחה. דיוק יעשה בתכניות
12 מפורטות.

13 ב. לעניין סימון הדרכים בתחום שטחי נווה דורון ותלמי מנשה –
14 התכנית לא קובעת פיתוח או זכויות בשטח זה וחלות בתחומו
15 התכניות התקפות, לפיכך יש להסיר את סימוני הרחובות
16 המוצעים בתחומם.

17
18 [...]

19 מענה מפורט למתנגדים:

20 [...]

21
22 עו"ד אייל מאמו, ב"כ האגודה השיתופית "החקלאי באר יעקב"

23 להתנגדות צורפה חו"ד תכנונית של דודי רוסו.

24 1. האגודה נמצאת במצב בו אינה יכולה להתפתח ללא תכנון
25 כוללני אך שטחיה אינם מתוכננים במסגרת התכנית. הותרת
26 שטחי האגודה ללא תכנית מתאר תפגע בהתפתחות המושב.
27 גם הוועדה המחוזית קראה למועצה לפעול לתיקון הנושא.
28 קיימות בקשות חוזרות של האגודה לקדם תכנית שתאפשר
29 פרנסה חלופית שאינן נענו, ולכן מבקשים להורות על שינוי
30 מסמכי התכנית כך שאלה יכללו תכנון מהותי של קרקעות נווה
31 דורון.

32 לדחות את הטענה – ראה מענה בפרק הכללי לעניין תלמי
33 מנשה ונווה דורון.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18592-07-20 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בעשורים האחרונים נגרעו מאות דונמים משטח האגודה
2 לטובת סלילת כבישים ופיתוח העיר רמלה, מה שפגע בצורה
3 קשה באמצעי הייצור החקלאיים של המושב. יוזמה של
4 האגודה לקדם תכנית לדיור מוגן נדחתה. גם היא בשל היעדר
5 תכנון כולל. לפיכך יש לאפשר הקמת מתחמי תעסוקה, תעשייה
6 ודיור מוגן בהיקף של 60 דונם בנווה דורון.
7 לדחות את הטענה – מענה לתעסוקה שאיננה חקלאית יבחן
8 לעת הכנת תכנית מפורטת שתכלול את כל שטחי נווה דורון
9 ותהפוך אותו לשכונה עירונית עם צפיפות התואמת את תמ"א
10 35.
11 כל שטחי המגורים הקיימים היום במושב מוגדרים בנספח
12 השימור כ"אזור היסטורי לחיפוש אתרים ולשימור" ומקשה
13 על התכנון במתחם. היות ובתי המגורים נבנו ברובם בשנות ה
14 – 50 והם נעדרים מאפייני בינוי ייחודיים לא ברור מדוע הם
15 נכללים בנספח השימור.
16 לקבל את הטענה – היות והתכנית לא חלה על שטחים אלו אזי
17 גם סימון "אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" יבוטל.
18 4. עדכון נספח התחבורה כך שלא יסומנו דרכים בתחום נווה
19 דורון.
20 לקבל את הטענה – ראו במענה הכללי בנושא דרכים.
21 5. ההחלטה להותיר את שטחי האגודה ללא תכנון נגועה
22 בשיקולים זרים שנובעים מניגוד העניינים שבו מצויה רשות
23 מקרקעי ישראל שהיא יוזמת התכנית. החשש מתעצם נוכח
24 קיומן ואישורן של תכניות גרנדיוזיות למגורים בשטחי
25 המשבצת של תלמי מנשה.
26 לדחות את הטענה – ראה מענה בפתיח להחלטה זו.
27
28 "[...]"
29
30 17. לנוכח דחיית מרבית רכיבי ההתנגדות (בכל הנוגע לסוגיית היעדר התכנון העכשווי), עתר
31 המושב אל יו"ר הוועדה המחוזית למתן רשות לערור אל המועצה הארצית מכוח סעיף 110
32 לחוק התכנון והבניה. בקשה זו נדחתה בהחלטה מנומקת, שאלו עיקריה:
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18592-07-20 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיזוני:

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
29
30
31
32
33

[...]"

5. הטענות שהועלו על ידך הן בעלות אופי נקודתי העוסק באופן הפיתוח של קרקעות המושב ומועד המימוש שלו, ואינן בעלות השלכות כלל ארציות ו/או על מחוזיות וללא מימד עקרוני שמחייב התערבות המועצה הארצית, אי הכללה תא שטח כזה או אחר במסגרת תכנית כוללנית עומד בהוראות הדין והחלטה שכזו אגב תכנית כוללנית ספציפית אינו מעורר שאלה בעלת מימד עקרוני כלל ארצי בדבר "תחולתם המרחבית" של תכניות כוללניות, אלא המדובר בהפעלת שיקול דעת נקודתי וממוקד בהתאם לאופייה ומהותה של התכנית.
6. למעלה מן הצורך, יש לציין כי סימון חטיבות בשטח בתכנית בייעוד "לפי תכנית מאושרת אחרת", לא פוגם בתחולתה. כמו כן, הותרת כתם לפיתוח בתכנית מתאר ארצית לתכנון עתידי לא מהווה סתירה ואף אינה מעוררת שאלה בעלת מימד עקרוני, שכן כתם הפיתוח העירוני בתמ"מ לא מהווה חסם לתכנית פיתוח עתידית, מאחר והמושבים נמצאים בתוך הכתם הקיים וסוגיית הפרוגרמה למגורים ותעסוקה תבחן בתכנית עתידית לאור המדיניות הארצית והמחוזית לעניין פיתוח בסמוך למערכות הסעה המונית.
7. באשר לטענת האפליה וניגוד העניינים – מדובר בטענות משפטיות שבהן לכשעצמן אין הצדקה למתן רשות ערר. אציין כי הוועדה התייחסה בהחלטתה לטענות אלה ודחתה אותן.
8. לאור האמור לעיל, אין מקום לתת רשות ערר והבקשה נדחת.

18. לאחר ההכרעה בהתנגדויות פורסמה התכנית ביום 04.05.2021 למתן תוקף ברשומות.

19. הטענה הראשונה בחשיבותה שהעלו העותרים נגעה למישור סמכותה של הוועדה המחוזית. לשיטת העותרים לא רק שהתכנית אינה מקדמת את מימוש מדיניות התכנון הארצית והמחוזית, כקבוע בהוראות תמ"א 35 ותמ"מ 3/21, אלא שהיא מעכבת את יישומן באמצעות אי-תכנון שטח המושב. קביעת הוראות שאינן עולות בקנה אחד עם תמ"א 35 ועם תמ"מ 3/21 מהווה חריגה מסמכות של הוועדה המחוזית.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 אין בידי לקבל טענה זו, ואפרט.
2
3 ראשית, תמ"א 35 קבעה כי שטחי המושבים יכללו ב"מרקם עירוני". גם תמ"מ 3/21 קבעה
4 כי חלק משטחי המושב יכללו ב"כתם פיתוח עירוני" וחלקם יותרו "שטחים חקלאיים".
5 במובן זה התכנית אינה משנה דבר מהוראות התוכניות שעולות עליה מבחינת ההיררכיה
6 התכנונית. נהפוך הוא – היא מותירה את המצב התכנוני ללא שינוי - "על פי תכנית
7 מאושרת". אף אותם סימוני דרכים ורחובות שהופיעו בשטח המושב בתכנית המופקדת
8 הוסרו במסגרת החלטה בהתנגדות וכך גם נעשה באשר להסרת הסימון "אזור היסטורי
9 לחיפוש אתרים לשימור". מכאן שבמובן הפורמלי אין סתירה בתכנית מהוראות תמ"א 35
10 ותמ"א 21/3.
11
12 שנית, הוועדה המחוזית לא כללה בתקנון התכנית הוראת הקפאה כלשהי בעניין שטחי
13 המושבים. כל שנקבע הוא כי שטחי המושבים מצריכים תכנון נפרד, לנוכח מגבלות
14 אובייקטיביות שקיימות בתחומם (ואליהן נידרש בהמשך דברינו).
15 יתר על כן, הוועדה המחוזית במסגרת החלטתה בהתנגדות העותרים הציגה ראייה תכנונית
16 עקרונית לפיה כתם הפיתוח העירוני בתמ"מ 3/21 אינו מהווה חסם לתכנית פיתוח עתידית
17 כאשר יבשילו התנאים לכך. אף במסגרת כתב התשובה לעתירה צוין כי בתכנון עתידי ניתן
18 יהיה להשתמש בשטחי המושב שמצויים בכתם הפיתוח העירוני לצורך פיתוח עירוני
19 בהתאם לתכניות מתאר מקומיות או מפורטות. כך, במסגרת התכנון העתידי ייבחן אופן
20 הפיכת המושבים לשכונות עירוניות, תוך מתן מענה לצרכי הפיתוח של היישוב [ראו סעיף
21 90 לתשובה שנתמכה בתצהירה של גב' אורית פיילר ראש צוות מזרח בוועדה המחוזית].
22 מכאן, שאף במובן המהותי התכנית אינה משנה מהוראות התכניות התקפות שגבוהות
23 ממנה במעמדן התכנוני.
24
25 שלישית, התכנית אינה מקפיאה דה-פאקטו את הליכי התכנון בשטחי המושבים. אין
26 מניעה מליזום תכנית לשטחי המושבים, לאחר שתוסדר אי-הבהירות הקניינית שקיימת
27 באשר לנחלות ולשטחים החקלאיים שמסרה רמ"י לעותרת לצרכי עיבוד חקלאי ולאחר
28 שיתברר מיקומם של אמצעי הסעת ההמונים שמתוכננים בתחום שטחי המושבים או
29 בקרבתם. עניין זה נקבע במפורש במסגרת החלטה בהתנגדות, שם נקבע האופק התכנוני
30 – "תכנית מפורטת שתכלול את כל שטחי נווה דורון ותהפוך אותו לשכונה עירונית עם
31 צפיפות התואמת את תמ"א 35". לצד זאת הוצגה הראייה התכנונית של הוועדה המחוזית
32 באשר לשטחי המושבים:
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 "הוועדה תומכת בקידום תכנית אשר תאפשר בנייה רוויה בתחום נווה
2 דורון ותלמי מנשה בד בבד עם קידום הנושאים התחבורתיים (מימוש
3 קו הרק"ל, וודאות לגבי מיקום תחנות המטרו)."
4

5 בהינתן שעסקינן במתחם בהיקף משמעותי מבחינת שטחו (מאות דונמים) ובהתחשב בכך
6 שבשטח זה עשויות לעבור מערכות של הסעת המונים, לרבות תחנת מטרו שתשליך על
7 קיבולת הבנייה ואופייה, יש טעם בעמדת הוועדה המחוזית באשר לאופק התכנוני שנקבע.
8 אני קובע אפוא כי הוועדה המחוזית לא הפרה את הוראות תמ"א 35 ואת הוראות תמ"מ
9 3/21 באשר לשטחי המושב וממילא לא חרגה מסמכותה.

10
11 .20 הסוגיה המרכזית השנייה נוגעת לסבירות החלטת הוועדה המחוזית באשר להיעדר התכנון
12 בשטח המושב. בהקשר זה טענו העותרים כי הותרת שטח המושב כשהוא ללא תכנון
13 מתארי עדכני מנוגדת להנחיות מינהל התכנון באשר לתכניות כוללניות ואף אינה מתיישבת
14 עם מטרות התכנית עצמה, לייצר רצף עירוני אחד עבור באר יעקב.
15 אני סבור כי טענת העותרים בהקשר זה היא כבדת משקל. בצדק ציין בא כוחם המלומד
16 של העותרים כי על תכנית כוללנית לשקף ולפרוט את החזון התכנוני של הישוב. גישה זו
17 מתיישבת עם הוראות חוק התכנון והבניה [להרחבה, ראו: שרית דנה ושולם זינגר דיני
18 תכנון ובנייה כרך ב 1013-1015 (2015)].

19 הוראת סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה שעוסקת בעקרונותיה של תכנית כוללנית קובעת
20 כי שטח התכנית הכוללנית יתפרש על כל מרחב התכנון או על חלק משמעותי ממנו, כפי
21 שתיקבע הוועדה המחוזית. בענייננו, התכנית אכן מתפרשת על כל פני שטחה המוניציפאלי
22 של באר יעקב. בהתאם, גם שטחי המושבים נכללים בתחום "הקו הכחול" של התכנית.
23 ברם, התכנית עצמה אינה קובעת לגבי שטח המושב איזה מהעניינים הבאים שזכרו בסעיף
24 62א(ג)(4) לחוק התכנון והבניה, שזו לשונו:
25

26 "התכנית שאישרה הוועדה המחוזית כוללת, לפחות, את כל העניינים
27 כמפורט להלן:

28 (א) ייעודי הקרקע בתחומה ושימושי הקרקע המותרים בכל
29 אחד מהייעודים;

30 (ב) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי
31 ציבור, או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה,
32 ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה; לעניין פסקה זו,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 188(ב);

2 (ג) קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד או בכלל
3 הייעודים, גם בלא קביעת זכויות בניה בכל מגרש או במגרש
4 כלשהו;

5 (ד) הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש ליעד לתחבורה, לחניה,
6 לביוב ולתשתיות, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה,
7 לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;

8 (ה) הנחיות לענין גובה הבנינים;

9
10 21. הוראת סעיף 62א(ג)(4) מתיישבת עם מהותה של התכנית הכוללת כמכשיר תכנוני שנועד
11 להתוות את עקרונות התכנון המתארי ברמת היישוב, תוך הותרת התכנון המפורט לרמת
12 הוועדה המקומית. במובן זה הוועדה המחוזית לא הפרה את הוראות סעיף 62א(ג)(4) לחוק
13 התכנון והבניה, שכן יש בהוראות התכנית את כל הרכיבים שזכורים בסעיף 62א(ג)(4).
14 אולם, רכיבים אלה לא נקבעו באשר למתחם שטחי המושבים, הגם שהם נכללים בשטח
15 התכנית. אני סבור שבנסיבות שכאלה, מתהפך נטל השכנוע המינהלי - על הוועדה המחוזית
16 לשכנע כי ביסוד החלטתה עומדים טעמים כבדי משקל שמצדיקים את ה"דחינות
17 תיכנונית" באשר לשטחי המושבים.

18
19 הוועדה המחוזית הניחה את אדניה בענין היעדרו של תכנון מתארי עכשווי על שניים:
20 הראשון – אי-הסדרה קניינית של זכויות המתיישבים במושב; השני – היעדר וודאות באשר
21 לתכנון מערכות הסעת המונים של המטרו והרק"ל.

22
23 נדרש לטענות אלה לפי סדרן.

24
25 22. העותרת (החקלאי באר יעקב אגודה שיתופית בע"מ) מחזיקה בשטח של מאות דונמים
26 שכולל 39 נחלות חקלאיות שנמסרו לחזקתה על ידי מינהל מקרקעי ישראל (כיום, רשות
27 מקרקעי ישראל) מכוח חוזה שכירות – "משבצת דו-צדדי". כעולה מהסכם השכירות [נספח
28 4 לתגובת המדינה] השטח נמסר לאגודה למטרות הבאות בלבד:

29
30 א. ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות בלבד;

31 ב. הקמת מבנים משקיים ושמוש בהם למטרה חקלאית בלבד;

32 ג. הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן;



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

ד. הקמת מבני ציבור ושימוש בהם;

כפי שמקובל בהתיישבות החקלאית רמ"י נוהגת להחתים את האגודה השיתופית על חוזה משבצת חקלאית שתוקפו לשלוש שנים. אשר למושב נווה דורון, נחתם חוזה משבצת בשנת 1999 שעמד בתוקף עד ליום 30.09.2001. על פי אותו חוזה שטח המשבצת החקלאית עמד על 1,193 דונם. כעולה מתגובת רמ"י לעתירה, חוזים שהועברו לחתימת העותרת בשנת 2014 הוחזרו לרמ"י בשנת 2016 כשהם אינם חתומים. עוד יצוין כי בשנת 2016 הוחזרו לרמ"י 360 דונם ששונה ייעודם ושולם בגינם פיצוי. מאז ועד היום לא נכרת בין העותרת לבין רמ"י הסכם שכירות חלופי. לפיכך, ולצורך ההליך שלפני, יוצא שזכויות האגודה ובעלי הנחלות במושב אינן מוסדרות כיאות מול רמ"י.

23. הקושי שנוצר מהיעדר ההסדרה של הזכויות בשטח המושב עלה כבר באחד מהדיונים הראשונים שנערכו בוועדה המחוזית, שם עמד נציג רמ"י על כך ש"מדובר באנומליה מאחר ומוניציפלית מדובר בשכונה אבל החוזה מול רמי הוא עדיין של משבצת חקלאית...". בישיבה הבאה, שנערכה בחודש אפריל 2018, קראה הוועדה המחוזית למועצה המקומית באר יעקב להכין תכנית לשטחי המושבים. בהתאם להוראות תמ"מ 3/21 והתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ומאחר שהתכנית חלה על שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים נדרש אישור הוולנת"ע לקידום התכנית. כך, בחודש אוגוסט 2018 נערך דיון בוולנת"ע שם נבחנה לעומקה סוגיית שטחי המושבים. כעולה מעמדת מתכנני התכנית שטח המושב נועד לשמש "רזרבה קרקעית עתידית להיתכנותה כאשר יגיעו להסדר עם בעלי הנחלות או אלה שמחזיקים במשקים של שני המושבים האלה" [עמ' 4 לנספח 8 לעתירה]. כאשר הקשתה יו"ר הוולנת"ע על המתכננים נמסר לה על התנגדות חריפה מצד רמ"י לשינוי מעמד המושבים לאזור פיתוח עירוני בתכנית. טעמים אלו עלו, וביתר שאת, גם במסגרת הדיון בהתנגדויות, שם הוצגה עמדת רמ"י באמצעות מתכנן התכנית, לפיה עקב המחלוקת הקניינית שבין רמי לבין העותרת יידחה התכנון של שטחי המושבים ויותר כשטח "על פי תכנית מאושרת".

24. האם ראוי שמחלוקת קניינית תשפיע על הליכי התכנון?

הגם שמוסדות התכנון אינם אמונים על הפן הקנייני, ברי שקיימת זיקה בין הפן התכנוני לבין הפן הקנייני. כך, במקרים רבים על מנת לאפשר מהלך תכנוני לפני מוסד התכנון יש להניח מסד קנייני הולם. יפים לכך הדברים ששנה השופט (כתוארו דאז) א' רובינשטיין בעע"ם 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פסקה כ"ז (נבו 09.01.2011):



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1

2

"... ומשכך צודקות בסופו של יום המערערת והמדינה בעמדתן, כי

3

מוסדות התכנון רשאים היו לעכב את הדיון בבקשת המשיבה עד

4

להכרעה בסוגיות אלה. סבורני, כי עמדה זו מובילה גם לתוצאה רצויה

5

של מעין "תמיכה הדדית" בין דיני הקניין לדיני התכנון והבנייה, אשר

6

כשלעצמי אני רואה בה חשיבות, וכך נזדמן לי לומר בעבר "אך פשיטא

7

שהמצב הנכון והרצוי הוא כי שני המסלולים, הקנייני והתכנוני - ילכו

8

יחדיו, כי במהות לכך נועדו"...

9

10

דברים דומים נקבעו גם על ידי המשנה לנשיא (כתוארה דאז) השופטת מי נאור בע"מ

11

1498/11 פרסי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים, פסקה 5 (נבו 08.07.2012):

12

13

"עוד טוען בא כוח המערער כי הוועדה המחוזית ביססה את החלטתה

14

על שיקולים קנייניים. כפי שצוטט, התנגדות הדיירים הייתה רק חלק

15

מהנמקת הוועדה המחוזית לכך שאין בתוכנית פתרון לבעיית החניה.

16

אך גם אם אניח כי הוועדה הסתמכה רק על ההתנגדות הדיירים, לא

17

הייתי רואה בכך בנסיבותיו של עניין זה כל פסול [...] אינני סבורה כי

18

רשויות התכנון מנועות מלהביא בחשבון שיקולים כאלה..."

19

20

הנה כי כן, לא רק שאין פסול ביצירת זיקה בין שיקולים תכנוניים לבין שיקולים קנייניים,

21

אלא שבנסיבות מסוימות דווקא קיימת חובה על מוסדות התכנון לוודא שקיים תימוכין

22

קנייני שנדרש כתנאי להתנגעת הליך תכנוני [בג"ץ 1578/90 אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון

23

לבניה תל-אביב (נבו 24.10.1990); עת"מ (מינהליים ת"א) 70277-05-18 טליאט נ' ועדת

24

ערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב (נבו 18.12.2018)].

25

המקרים דלעיל נסובו סביב מימוש זכויות בניה בבתים משותפים. אולם, יש בכך ללמד כי

26

במקרים מסוימים הזיקה שבין התכנון לבין הקניין אינה בגדר שיקול זר, אלא בגדר שיקול

27

מתחייב וענייני (וכדוגמא נוספת ניתן להביא גם את תחום האיחוד והחלוקה שאף הוא עשוי

28

להצדיק זיקה שכזו).

29

30

לשיקולים קנייניים עשויות להיות נגזרות נוספות שמצויות בליבת השיקולים התכנוניים: .25

31

32

נגזרת ראשונה היא מידת הזמינות התכנונית – מחלוקות קנייניות של בעלי זכויות בקרקע

33

(או כאלה שטוענים לקיומן של זכויות) עלולות לפגוע בזמינות התכנונית ולעכב עוד יותר



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 את הליכי התכנון. השיקול של זמינות תכנונית הוא שיקול שמצוי בדל"ת האמות של
2 השיקולים שאותם מחויב מוסד תכנון לשוות לנגד עיניו בעת הפעלת סמכותו, שכן במסגרת
3 דיון בהתנגדויות מחויבים מוסדות התכנון לשקול לא רק שיקולים תכנוניים מובהקים,
4 אלא גם שיקולים חברתיים וסביבתיים [עע"ם 8840/09 באואר נ' המועצה הארצית לתכנון
5 ולבניה - ועדת המשנה לעררים (נבו, 11.09.2014); עע"ם 7310/16 עיריית בת ים נ' ועדת
6 המשנה לעררים המועצה הארצית לתכנון, פסקה 19 בפסק דינו של השופט י" אלרון (נבו,
7 23.10.2018); עת"ם (מינהליים מרכז) 7360-06-19 באבאזאדה נ' הוועדה המחוזית לתכנון
8 ובניה מחוז מרכז, פסקה 43 (נבו, 03.05.2020)]. לפיכך שיקול הזמינות התכנונית עלול
9 להטות את הכף ולהביא לגריעת מתחם מסוים משטחה של תכנית או להותירו ללא תכנון
10 עדכני [עת"ם (מינהליים מרכז) 63237-06-19 כהן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז
11 מרכז, פסקה 45 (נבו 01.07.2020)].

12
13 נגזרת שניה היא מידת עלות התכנית - עלות התכנית, שמושפעת מפיצויי הפקעה, מטלות
14 ציבוריות או הוראות שימור, עלולה להשפיע על ההיתכנות ליישום בפועל של התכנית [ערר
15 (ועדות ארציות תכנון ובניה מטה) 35/17 החברה להגנת הטבע נ' הוועדה המחוזית לתכנון
16 ולבנייה, מחוז חיפה, פסקאות 181-182 (נבו, 27.2.2018)].

17
18 נגזרת שלישית היא השפעה על מיקום התכנית [ערר (ועדות ארציות תכנון ובניה מטה)
19 69/19 המועצה האזורית תמר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז דרום, פסקה 157
20 (נבו 19.05.2020)].

21
22 בענייננו, קיימת מחלוקת בין רמ"י לבין העותרת. המחלוקת באה לידי ביטוי בכך שלעת
23 הזו אין בידי העותרת חוזה שכירות בר-תוקף. העותרת מבחינתה לא הפריכה את טענת
24 רמ"י כי חוזי משבצת שנמסרו לה הוחזרו לרמ"י כשהם אינם חתומים, דבר שאף הוא תומך
25 בקיומה של מחלוקת חוזית וקניינית. בהינתן שעסקינן במתחם בשטח משמעותי, לגביו יש
26 צורך בהסדרה של הזכויות בקרקע בכדי להתאים את התכנון המתארי, נראה כי קיימת
27 הצדקה ליצירת הזיקה שבין השיקולים התכנוניים לבין השיקולים הקנייניים. הנמקה זו
28 עמדה בליבה של החלטת הוועדה המחוזית עת דחתה את התנגדות העותרים:

29
30 **"... לא הבשילו התנאים הקנייניים להפיכת נחלות במושב לקרקע**
31 **עירונית פרטית, תנאים שבהיעדר הסדרה משליכים מהותית על יכולת**
32 **מימושה של התכנית ומשכך מדובר בשיקול תכנוני רלוונטי."**

33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 הנה-כי-כן, הוועדה המחוזית השתיתה את אחד מנימוקיה בהחלטה מושא העתירה על
2 קיומה של מחלוקת קניינית שעלולה לפגוע במימוש התכנית. הדברים אף עלו באופן ברור
3 וחד במסגרת הדיון הפנימי בהתנגדות מפיה של יו"ר הוועדה המחוזית: "... אולם בעת הזו
4 יש חשיבות באישור תכנית מתאר לישוב, ואין מקום לעכב אותה לצורך קידום תכנון
5 מתארי לנווה דורון ולתמי מנשה" [פר' הדיון בהתנגדויות מיום 26.01.2020, עמ' 27 נספח
6 לתגובת המדינה]. כפי ששנינו, סוגיית הפגיעה במימוש התכנית עקב מחלוקת קניינית
7 היא בגדר שיקול תכנוני ענייני שעל מוסד התכנון להביא בחשבון בין יתר שיקוליו. לפיכך,
8 אינני רואה פסול בהנמקה זו מצד הוועדה המחוזית.

9
10 שיקול מרכזי נוסף שעמד לנגד עיניה של הוועדה המחוזית הוא סוגיית האי-ודאות בעניין .27
11 מיקום מערכות הסעות ההמונים שמתוכננות לקום בשטחי המושבים. כך, בשטחי
12 המושבים ובקרבתם אמורות להיבנות שתי מערכות הסעות המונים: המטרו והרק"ל.
13 כעולה מהדיון הפנימי שנערך בהתנגדויות, רדיוס השפעה של תחנת המטרו הוא לפחות
14 800 מטרים. רדיוס השפעה זה מצוי בשטחי המושבים. ברי כי למיקומה הסופי של תחנת
15 המטרו תהיה השפעה מהותית מבחינת הגדלת זכויות בניה, וכלשון מתכנן המחוז "כנראה
16 יהיה פה העצמה הרבה יותר גבוהה ממה שאנחנו יכולים לתת היום" [פר' הדיון בהתנגדויות
17 מיום 26.01.2020, עמ' 13, נספח 7 לתגובת המדינה]. דברים אלה יפים גם בעניין הרק"ל –
18 שם הושלם התכנון הסטטוטורי, אך טרם בוצעו בדיקות תחבורתיות שהן תנאי למימוש
19 הפרויקט. כך, במועד ההחלטה לא היה ידוע אם קו הרק"ל ימומש ואם כן – מתני. אי-ודאות
20 זו מאפילה על השלמת התכנון הסטטוטורי של הרק"ל. בנסיבות אלה מצאה הוועדה
21 המחוזית לנכון לקבוע בזו הלשון:

22
23 **... בשלב זה בו לא ידוע עדיין מיקומן המדויק של תחנות המטרו והאם**
24 **אכן ימומש קו הרק"ל, טרם הבשילו התנאים התכנוניים לבצע את**
25 **המעבר בפועל ממושב בעל אופי כפרי לשכונה שהיא באופייה עירונית**
26 **(חלק מתחום המושבים מצוי בתחום רדיוסי ההשפעה של המטרו).**

27
28 אני סבור כי שיקוליה של הוועדה המחוזית שראתה לנכון לבסס את דחיית התכנון
29 המתארי של שטחי המושבים על האי-ודאות באשר לביצוע מערכות הסעת ההמונים
30 שמצויות בשטחי המושבים או ברדיוס ההשפעה עליהם הם ענייניים ונטועים בלב-ליבו של
31 מתחם הסבירות.
32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 בנסיבות אלה אינני סבור כי קיימת בעייתיות בהחלטה זו של הוועדה המחוזית בהשוואה
2 להחלטה קודמת שלה (במסגרת הוועדה לדיור לאומי – הווד"ל) מיום 16.06.2012 בעניין
3 תכנית ממ/1538/2 א שביקשה לייעד חלק משטח המושב לדיור מוגן. באותה החלטה קבעה
4 הווד"ל כי מן הראוי לבחון מהלך תכנוני זה במסגרת התכנון המתארי המתהווה של היישוב
5 באר יעקב [נספח 4 לעתירה]. הכלל הוא שמוסד התכנון רשאי לשנות מדעתו, בין אם השתנו
6 הנסיבות ובין אם הוא מבקש לשקול מחדש נסיבות קיימות מטעמים של טובת הציבור
7 [בג"ץ 318/75 חדג'ס נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה חיפה, פ"ד (2) 133, 137 (1976);
8 עע"ם 1386/04 המועצה הארצית לתכנון ובנייה נ' עמותת נאות ראש העין, פסקה 26 בפסק
9 דינה של השופטת א' פרוקצ'יה (נבו, 20.05.2008); עע"ם 317/10 שפר נ' סקאל יניב, פסקה
10 20 בפסק דינו של השופט י' עמית (נבו, 23.08.2012)]. בנסיבות בהן שיקוליה של הוועדה
11 המחוזית נגעו לטעמים של טובת הציבור, כבעניינינו, אין פסול בכך שהיא שינתה מעמדתה
12 באשר לשאלת תזמון התכנון המתארי העדכני של שטחי המושבים.

13
14 התרשמתי שההליך המינהלי באשר לתכנית התנהל בצורה סדורה. עובר להפקדת התכנית
15 התקיימו מספר ישיבות הכנה מקצועיות. שתיים מהן היו במליאת הוועדה המחוזית.
16 באחת מהישיבות ניתנה לנציג המושב זכות הטיעון והשימוע.
17 בהמשך ההליך המינהלי, נדרשו שני מוסדות תכנון בכירים להוראות התכנית – ועדת
18 המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית וכן הוולנת"ע. מתוך עיון בתמלול הדיונים ניכר
19 כי הדיון היה רציני, וסוגיית התכנון המתארי החדש של המושבים נבחנה ברצינות על ידי
20 גורמי המקצוע. לאחר כל אלה פורסמה התכנית להתנגדויות הציבור שבסופן מצאה
21 הוועדה המחוזית להעדיף את דחיית התכנון המתארי העדכני לאחר הסדרת המחלוקת
22 הקניינית שבין רמ"י לעותרת ולאחר שיתברר מיקומה של תחנת המטרו ומימוש קו הרק"ל.
23 זוהי החלטה תכנונית שמצויה בדל"ת אמות סמכותה של הוועדה המחוזית. בסוגיות כגון
24 דא, בית המשפט נמנע מלהמיר את שיקול דעתו בשיקול דעת מוסדות התכנון [ראו: עע"ם
25 5097/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה - מחוז
26 מרכז, פסקה 21 בפסק דינו של השופט מ' מזוז והאסמכתאות הרבות שמופיעות שם
27 (פורסם בנבו, 06.08.2020)]. תקינות ההליך המינהלי לצד היותה של החלטה סבירה
28 ונטועה בדל"ת אמות סמכותה המקצועית של הוועדה המחוזית מוליכות לתוצאה לפיה אין
29 עילה מינהלית להתערבות בית המשפט בהחלטת הוועדה המחוזית.

30
31 לטענת העותרים רמ"י נגועה בניגוד עניינים מובנה בין מעמדה כמי שמופקד על שיווק
32 מקרקעי ישראל ועל וניהולם לבין מעמדה כיום התכנית. ניגוד עניינים זה הוא שהולך את
33 רמ"י לקפח את העותרים בזירה התכנונית.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1

2

בכדי לבחון טענה זו לעמקה יש להקדים מספר מילים באשר למעמדה של רמ"י.

3

4

נקודת המוצא היא שרמ"י היא אורגן המדינה שהופקד על פי דין על ניהול מקרקעי ישראל.

5

כפי ששנה השופט (כתוארו דאז) א' רובינשטיין בע"א 8325/12 **מדינת ישראל מינהל**

6

מקרקעי ישראל נ' מהדרין בע"מ, פסקה מ"ז (נבו 05.06.2014) "בנהלו את מקרקעי

7

המדינה משמש המינהל איפוא כנאמן הציבור, ועליו לפעול בהתאם לאינטרס הציבור כולו.

8

אינטרס זה בא לידי ביטוי באיזון ראוי בין השיקולים הלאומיים הרבים, לרבות שיקולים

9

תקציביים-כלכליים והיבטים של יעילות ותועלת שהמדינה מחויבת בהם כלפי אזרחיה,

10

כמו גם מטרות חברתיות".

11

כפועל יוצא מתפקידה בניהול מקרקעי המדינה, פועלת רמ"י גם בתחום התכנון. כך, נציגיה

12

יושבים דרך קבע במוסדות התכנון השונים (ראו לדוגמא – סעיף 6א(10) לחוק התכנון

13

והבניה לגבי ועדה ארצית לתכנון של תשתיות לאומיות; סעיף 7א(10) לגבי ועדות

14

מחוזיות; סעיף 11א2(ג) לגבי ועדת משנה לתכניות מסוימות, ועוד]. במקרים אחרים ניתנה

15

סמכות להגדיל את היקף זכויות הבניה בתכנית שבסמכות ועדה מקומית בתנאים

16

מסוימים, שאחד מהם הוא שרמ"י או מי מטעמה הגיש את התכנית [סעיף 62א(14) לחוק

17

התכנון והבניה].

18

19

הואיל ורמ"י משמשת כנאמן הציבור בניהול מקרקעי ישראל חלות עליה נורמות המשפט .31

20

הציבורי [בג"ץ 244/00 שיח חדש נ' שר התשתיות, פ"ד נו(6) 25, 36 (2002); ע"א 3846/13

21

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר-חלף, פסקה כ"ג בפסק דינו של המשנה

22

לנשיאה א' רובינשטיין (נבו 21.07.2015)]. במקרים רבים רמ"י פועלת גם בתחום המשפט

23

הפרטי. כתוצאה מכך חלה עליה חובת תום לב ברמה מוגברת. וכך שנתה השופטת א'

24

פרוקציה בע"א 6518/98 הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה(4) 28, 46

25

(2001):

26

27

"על רשות ציבורית המהווה צד לחוזה מוטלת חובת הגינות ותום-לב

28

כפולה: עליה לפעול לא רק על-פי אמות-מידה של תום-לב הנשאבות

29

מדין החוזים, והמחייבות כל מתקשר בחוזה, אלא גם מתוך הגינות

30

וסבירות הנגזרות מתפקידה כנאמן הציבור. חובת הרשות הציבורית

31

כצד לחוזה רשות לנהוג בתום-לב ובהגינות נובעת משני מקורות:

32

המשפט הציבורי החל עליה מכוח מעמדה הציבורי, והמשפט הפרטי –

33

מכוח היותה מתקשרת בחוזה שחל עליו דין החוזים (ראה פרופ' שלו



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1 בספרה הנ"ל חוזים ומכרזים של הרשות הציבורית, בעמ' 42). חובת
2 ההגיונות המחייבת רשות בפעולותיה עם האזרח מכוח המשפט
3 הציבורי הינה קודמת, רחבה יותר ומחמירה יותר מחובת תום-הלב
4 הנובעת מדין החוזים, והיא חלה על הרשות בכל מגוון פעולותיה הן
5 בתחום המשפט הפרטי והן בתחום הציבורי. היא מחייבת אותה, בין
6 היתר, בכשירותה כבעלת נכסים או כמופקדת על ניהולם...'''

7
8 העולה מהאמור לעיל הוא שרמ"י בתפקידה בתחום התכנון, כגורם יזמי או כנציג במוסד
9 תכנון, מחויבת בחובת תום לב מוגברת. לצד זאת חלות על רמ"י ועל כל הפועל מטעמה אגד
10 חובות נוסף, שרלבנטי לתחום המדיניות הקרקעית - חלוקת משאבים באופן הוגן, צודק
11 וסביר [ע"א 4547/13 מינהל מקרקעי ישראל נ' מפעלי צאן ישראלים בע"מ, פסקה 28
12 בפסק דינה של השופטת ד' ברק-ארז (נבו 19.11.2013) (להלן – עניין מפעלי צאן)]. בכך
13 שרמ"י פועלת במסגרת תפקידיה במישור הפרטי והמסחרי אין כדי להקהות את היותה גוף
14 ציבורי הכפוף לעקרונות המשפט הציבורי - במרכזם סבירות, פעולה משיקולים ענייניים,
15 פעולה בהעדר אפליה ותוך שקילת שיקולים של צדק חלוקתי והתחשבות בכך שמקרקעי
16 ישראל הם משאב מוגבל [בג"ץ 9831/16 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' רשות
17 מקרקעי ישראל, פסקה 61 בפסק דינה של השופטת ד' ברק-ארז (נבו 16.10.2018)].

18
19 לאחר שהנחנו את המסד הנורמטיבי נבחן אם יש בתוצאה התכנונית שהתקבלה כדי ללמד
20 שרמ"י הפרה את חובותיה עליהן עמדנו לעיל. נוכחנו כי ביסוד ההחלטה שלא לקבוע תכנון
21 מתארי חדש ועדכני בשטח המושב עמדו שני שיקולים מרכזיים: אי-הסדרה של הזכויות
22 בשטח המשבצת החקלאית וכן אי-ודאות תכנונית באשר למערכות הסעת ההמונים
23 שמצויות בשטח המושב או ברדיוס ההשפעה עליו. כן נוכחנו שהעותרת נמנעה לחתום על
24 חוזה השכירות שהועבר לחתימתה בשנת 2014. בכך תרמה תרומה ניכרת להנצחת מצב בו
25 לא קיימת הסדרה חוזית וקניינית של השטחים במושב (לרבות נחלתו של העותר).
26 שיקולים אלה, של היעדר הסדרה קניינית וחוסר וודאות תחבורתית, הם שיקולים
27 לגיטימיים שנטועים בליבת סמכותם של מוסדות התכנון. במובן זה לא ניתן לקבל את
28 טענת העותרים כאילו הם הופלו לרעה בכדי לאפשר לרמ"י להגדיל את זכויות המדינה
29 בשטחי התוכנית על חשבונם. טענה זו לא מצאה תימוכין במסמכים או בתכניות שהובאו
30 לפניי. התרשמתי כי קיים שוני משמעותי בין המתחמים בתכנית לבין מתחמי המושבים.
31 שוני זה הוא שהצדיק את דרך פעולתם של המתכננים מטעמה של רמ"י. בנסיבות אלה אין
32 יסוד לטענת ההפליה או לטענת השיקולים הזרים שהועלו כנגד רמ"י. עסקינן אפוא
33 בהבחנה מותרת ולא בהפליה אסורה [עניין מפעלי צאן, פסקה 37].





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-07-18592 החקלאי באר יעקב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואח' נ'
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח'

תיק חיצוני:

1
2 33. העותרים הלינו כי לא ניתנה להם רשות לערור לוועדת המשנה לעררים שליד המועצה

3 הארצית בהתאם לסעיף 110 לחוק התכנון והבניה.

4 ההלכה הפסוקה קבעה מספר תבחינים שמצדיקים מתן רשות ערעור למועצה הארצית:

5 מחד, מקרים שמעוררים עניין בעל השלכה רחבה או כאלה שיש להם אופי עקרוני, ומאידך

6 - מקרים שיש בהם רגישות ציבורית גדולה או מחלוקת ציבורית קשה [עע"ם 3663/02 ועד

7 שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, פ"ד נו(2) 882, 890-892

8 (2003); עע"ם 5232/18 אנרג'קס אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון

9 ולבניה מחוז צפון, פסקאות 9-10 בפסק דינו של השופט מ' מזוז (נבו 23.02.2020); עע"ם

10 2098/20 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-מחוז דרום נ' אבו קרינאת, פסקה 13 בפסק דינו

11 של השופט י' עמית (נבו 01.11.2020).

12 המקרה דנן אינו ממלא אחר התבחינים דלעיל – עסקינן במחלוקת קונקרטית שלגביה

13 הופעלו מערכת שיקולים תכנוניים. אף אין בצידה מחלוקת ציבורית עקרונית או קשה.

14 בנסיבות אלה אין הצדקה למתן רשות ערעור וממילא אין עילה להתערב בהחלטת יו"ר

15 הוועדה המחוזית.

16

17 34. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים והן נידחות.

18

19 35. סוף דבר – העתירה נדחית.

20 העותרים יישאו בשכ"ט באי כוחה המדינה בסך 10,000 ₪, כמתחייב מהיקף ההליך.

21 אינני פוסק הוצאות ושכ"ט לזכות המשיבות 4-5 מאחר שעמדתן העקרונית הייתה קרובה

22 לעמדת העותרים ונדחתה בפסק הדין.

23

24 ההוצאות ישולמו בתוך 45 ימים מהיום.

25

26

27 ניתן היום, י"ז אב תשפ"א, 26 יולי 2021, בהעדר הצדדים.

28 ארון שוראץ, שופט, סגן הנשיאה

