



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

לפני

כבוד השופט מנחם פינקלשטיין, סג"נ

קהילת יונתן

העותרת

נגד

1. חי אדיב ראש עיריית הוד השרון
2. עיריית הוד השרון

המשיבים

פסק דין

כללי

1. עתירה זו עניינה בבקשת העותרת, קהילת יונתן – קהילה רפורמית שהוקמה בשנת 2002 בהוד השרון, מאוגדת כעמותה ומשרתת רבים מתושבי העיר – להאריך את תקופת פיתוח הקרקע בחלקה אשר הוקצתה לה בהסכם הקצאה מיום 7.5.13.

תקציר העובדות הצריכות לעניין

2. העותרת הגישה לראשונה בקשה להקצאת קרקע לצורך הקמת בית כנסת קבוע לקהילה בשנת 2003. מאז הגישה העותרת מספר בקשות נוספות, שלא נענו או שלא "הבשילו" לידי הסכם (אתייחס בהמשך בקצרה לבקשת ההקצאה הרביעית, ביחס למגרש **ברחוב הפעמונית**). ענייננו כעת **בבקשת ההקצאה החמישית** מטעם העותרת, הנוגעת למגרש **ברחוב השקמים** בעיר. בקשה זו הוגשה ביום 7.10.10 ונדונה בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, נוהל שפורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 ותוקן בחוזרי מנכ"ל 6/2002, 7/2004 ו-7/2005 (להלן: "**חוזר מנכ"ל 5/2001**"). ביום 8.11.12 פרסמה ועדת ההקצאות את המלצתה למועצת העיר בעניין בקשת העותרת להקצאת קרקע ברח' השקמים חלקה 41 גוש 6545. במסמך פירטה הוועדה את ההליכים שקדמו להמלצתה, לרבות קיום הליכים מקדמיים (ובהם עדכון הפרוגרמה העירונית, עריכת תכניות בינוי של כל חטיבת הקרקע שבה נמצא המגרש המיועד להקצאה ועדכון זכויות הקניין בחלקה). הליכים אלה התקיימו בוועדת ההקצאות וכללו דיון בהתנגדויות התושבים. ועדת ההקצאות קיימה **לא פחות מ-12 ישיבות** שבהן נדון הליך ההקצאה האמור. לסיכום המליצה הוועדה על הקצאת שטח של 1.8 דונם מתוך החלקה האמורה, לבניית



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

מרכז קהילתי דתי שיוכל לכלול בית תפילה, חדר הרצאות, חדרי לימוד ופעילות, ספרייה, גני ילדים, שירותים ומשרדים.

3. **ביום 14.3.13** אישרה מועצת העיר את הקצאת הקרקע לטובת הקמת בית כנסת ומרכז קהילתי לעותרת. ביום 7.5.13 נחתם הסכם הקצאת הקרקע בין העירייה לבין העותרת. בהסכם נקבע תקופת הקצאה של 24 שנה, שתחלק לתקופת פיתוח בת 36 חודשים ותקופת הפעלה מתום תקופת הפיתוח ועד לסיום תקופת ההקצאה. אציין בקצרה את התקופות הבאות:

א. **תקופת הפיתוח**, שבמהלכה יוקם המבנה על שטח ההקצאה, תארך כאמור 36 חודשים, מיום אישור שר הפנים להסכם ההקצאה. כן נקבע כי במקרים חריגים, שבהם הוכח כי העותרת עשתה את המרב להשלים את בניית המבנה אך טרם הושלמו העבודות, ניתן יהיה להאריך את תקופת הפיתוח לתקופה נוספת של עד שנתיים (ס' 13 להסכם, שנוסח בהתאם להוראות הקבועות בחוזר המנכ"ל);

ב. **תקופה לגיוס כספים** – ניתנה לעותרת תקופה של עד 24 חודשים החל מיום אישור מועצת העיר את המלצת ועדת ההקצאות (27.11.12) או עד למועד שבו תידון בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה (להלן: "הוועדה המקומית") בקשת העותרת למתן היתר בנייה, לפי המוקדם ביניהם, לצורך גיוס סכום של 4 מיליון ₪ להקמת המבנה. נקבע כי הוועדה המקומית לא תאשר בקשה להיתר בנייה אלא לאחר אישור ועדת הקצאות בדבר גיוס הכספים.

ג. **מועד להגשת בקשה להיתר בנייה** – העותרת התחייבה להגיש בקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית תוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ובלבד שעד מועד זה ניתן אישור שר הפנים להסכם. כן התחייבה העותרת להתחיל את הבנייה תוך 6 חודשים מיום קבלת היתר הבנייה.

ניתן לראות כי החוזה יצר לוח זמנים מורכב, שמרכיביו השונים תלויים זה בזה.

בהסכם צוין (ס' 10) כי העירייה מתכננת להשתמש בשטח המקרקעין שלא מוקצה לעותרת לצורך הקמת מבני ציבור נוספים, והעותרת התחייבה שלא להתנגד לכך.

ביום 9.4.14 אישר משרד הפנים את הסכם ההקצאה לעותרת.

4. בהתאם ללוח הזמנים שקבע הסכם הקצאה:

א. בקשה להיתר בנייה צריכה הייתה להיות מוגשת עד **נובמבר 2014** (6 חודשים ממתן אישור משרד הפנים להסכם ההקצאה).

ב. גיוס הכספים צריך היה להסתיים עד ליום **27.11.14** (24 חודשים מיום אישור מועצת העיר את המלצת ועדת ההקצאות).

ג. הבנייה צריכה הייתה להסתיים עד ליום **9.4.17** (36 חודשים מיום אישור ההסכם ע"י משרד הפנים).





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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

5. העותרת לא עמדה בזמנים שנקבעו בהסכם. ביום 13.5.15 אישרה מועצת העיר את המלצתה של ועדת ההקצאות להאריך ב-24 חודשים את התקופות שנקבעו בהסכם בעניין המועד לגיוס כספים והמועד להגשת בקשה להיתר בנייה, וביום 9.6.15 נחתמה עם העותרת תוספת להסכם שלפיה:
- א. המועד לגיוס הכספים הוארך עד ליום 27.11.16.
- ב. המועד להגשת בקשה להיתר בנייה הוארך עד יום 7.11.15.
- ביום 9.6.15 נחתמה התוספת להסכם ההקצאה בין העירייה לבין העותרת, בעניין מועדים אלה.
6. בתוספת להסכם ההקצאה נקבעו מועדים חדשים להשלמת גיוס הכספים ולהגשת בקשה להיתר בנייה, אך תקופת הפיתוח לא הוארכה במקביל, ונשארה על כנה ההוראה המקורית שלפיה יש להשלים את הפיתוח עד ליום 9.4.17. זאת, כשלפי ההסכם לא תאושר בקשה להיתר בנייה בטרם התקבל אישור על גיוס הכספים (שמועדו הוארך עד ליום 27.11.16). העותרת עמדה במועדים החדשים לגיוס הכספים ולהגשת בקשה להיתר בנייה (התכניות האדריכליות מטעם העותרת הוגשו ביום 5.11.15, ואישור על גיוס הכספים הוגש ביום 21.12.16).
7. ביום 26.3.17 דנה רשות הרישוי בבקשה למתן היתר בנייה (כ-17 חודשים לאחר הגשתה ומספר ימים לפני תום תקופת הפיתוח), וסירבה לתתו בשל ליקויים שונים, ובהם העובדה שהתכנית הוגשה ללא חתימת בעלים (העירייה). ביום 19.9.17 הוגשו שוב כל התכניות, הפעם באמצעות מערכת הרישוי המקוונת (הגשה כזו מורכבת יותר מההגשה המקורית).
8. ביום 24.9.17 פנה רב העותרת, מיכאל בוידן, אל ראש העירייה, וביקש ממנו להעלות בישיבת המועצה הקרובה את בקשת העותרת להאריך את תקופת הפיתוח בשנתיים לצורך הקמת המבנה, ולהמליץ על אישורה. זוהי הבקשה נושא עתירה זו.
9. ביום 6.11.17 נדחתה שוב הבקשה להיתר בנייה, בנימוק כי יש להחתיים את הבעלים (העירייה) טרם הגשת בקשה להיתר בנייה. באותו היום נמסר לחברת האדריכלים מטעם העותרת כי ראש העירייה, אשר אמור לחתום על הבקשה להיתר בשם העירייה, לא יחתום על התכניות לפני שתתקבל הארכה של תקופת הפיתוח על ידי מועצת העיר.
10. ביום 12.12.17 התקיימה פגישה בעירייה בנוכחות ראש העירייה, מהנדס העירייה והיועץ המשפטי של העירייה, עו"ד ירון סולברג, וכן רב העותרת וב"כ העותרת, מהנדס העירייה ציין במהלך הדיון כי בנייתו של בית הכנסת על ידי העותרת במיקום הנוכחי מהווה בעיה לנוכח בנייתו של בית ספר באותו מתחם. ראש העירייה הסכים עמו, והציע שהעותרת תקבל מגרש חלופי, חלף המגרש שהוקצה לה. היועץ המשפטי התנגד להצעה זו, וגם רב העותרת הבהיר שכל שינוי של ההקצאה יביא להארכת ההליך לתקופה של שנים נוספות ולדרישת התורמים לקבל את כספם בחזרה. לאחר פגישה זו הובהר פעם נוספת לעותרת כי לא ניתן להוציא היתר בנייה ללא הארכת



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

תקופת הפיתוח, ולכן פנתה ב"כ העותרת במספר פניות אל המשיבים, כדי לקדם את הטיפול בבקשת העותרת להארכת תקופת הפיתוח בשנתיים נוספות.

11. ביום 18.2.18 התקיים דיון בוועדת ההקצאות, ובסופו המליצה הוועדה פה אחד להאריך את תקופת הפיתוח והקמת המבנה ב-24 חודשים עד ליום 9.4.19, בהתאם לקבוע בסעיף 13 להסכם ההקצאה. ועדת ההקצאות ציינה בהמלצתה כי התרשמה שהעותרת עשתה מאמצים משמעותיים כדי לעמוד בתאריכי היעד, בשים לב לכך שתהליך גיוס כספי התרומות אינו פשוט כלל. כן צוין כי העותרת פעלה גם במישור התכנוני, והודגש כי הקמת מרכז קהילתי דתי לטובת הקהילה הרפורמית היא מטרה חשובה, שיש בהגשמתה כדי ליישם את עקרון השוויון. הוועדה הוסיפה כי תנאי להארכת תקופת הפיתוח יהיה בכך שהקמת המרכז הקהילתי הדתי לא תפגע בהקמת בית הספר המוקם בימים אלה על אותה חטיבת קרקע, וכי תכנון מרכז העותרת יתואם עם הקמת בית הספר.

12. ביום 21.3.18 התקיימה ישיבת מועצת העיר, שבה אמורה הייתה להידון הצעת ההחלטה להעניק לעותרת ארכה בהתאם להמלצת ועדת ההקצאות. את הישיבה ניהל סגן ראש העיר, מר יגאל שמעון. כבר בראשית הישיבה ביקש סגן ראש העיר, מר חיים שאבי, להוריד את הנושא מסדר היום, בנימוק שהצעת ההחלטה לא הוגשה לחברי המועצה במועד שבו אמורים להישלח חומרים לפני ישיבת מועצה, וש"בדיונים פנימיים אמרנו שנדון אם זה בכלל נכון המקום הזה". בהמשך ציין מר שאבי כי ישנה התנגדות גדולה מאוד של תושבים לא דתיים באזור. היועץ המשפטי לעירייה, עו"ד סולברג, הגיב לבקשתו של מר שאבי: "אפשר לעמוד עם הסטופר... לפעמים נדרש שכל ישראל, זה בדיוק המקום... הנושא הזה היה כלול בסדר היום.... הנושא הזה נוסח כבר לפני חודש, היה מוכן לדיון במועצת העיר, ירד עלה ירד עלה, ולכן אני מפרש את זה כטעות טכנית לגמרי, שתוקנה מיד כשראש העיר ראה שהנושא הזה הושמט בטעות". בהמשך הפנה עו"ד סולברג להוראות שונות בעניין המועדים, והדיון בעניין זה התארך. עו"ד סולברג הסביר כי יהיה קשה מאוד להגן בבית המשפט על הורדת הנושא מסדר היום. לעניין בקשתה של העותרת, הדגיש עו"ד סולברג כי העותרת פעלה באופן סביר לחלוטין ואף בדרך נמרצת כדי לעמוד בהתחייבויותיה, ושיש לקיים את ההסכם בתום לב.

בסופה של הישיבה הארוכה שעסקה בעיקרה בשאלות של פרוצדורה ולא בשאלה המהותית שעל הפרק, הוחלט לקיים ישיבה נוספת כעבור מספר ימים, ביום 25.3.18.

13. ביום 25.3.18 התכנסה מועצת העיר בראשות ראש העירייה, שהצהיר בפתח הישיבה כי קיים צורך להקשיב לתושבי השכונה, והציע לדחות את הנושא מסדר היום לכמה שבועות. ראש העירייה הציע לשמוע את הצדדים השונים במסגרת הוועדה המקומית, ולמצוא "פתרון שייתן פיצוי". עו"ד סולברג הסביר בתגובה שוועדת ההקצאות כבר שמעה התנגדויות במסגרת הליך ההקצאה, וההחלטה שהתקבלה בעקבות המלצתה של הוועדה כבר חלוטה. כיועץ משפטי אין נהירה לו





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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

הצעתו של ראש העירייה לשמוע כעת את הצדדים השונים. בסופו של דיון קצר הוסר מסדר היום נושא בקשתה של העותרת להארכת תקופת הפיתוח.

14. כחודשיים לאחר מכן, ביום 28.5.18, משנושא הארכת תקופת הפיתוח לא הובא שוב בפני מועצת העיר והליך היתר הבנייה לא קודם, ומשלא נענו פניותיה של ב"כ העותרת, הגישה העותרת את העתירה שלפניי, שבה ביקשה להאריך את תקופת הפיתוח בשנתיים מיום מתן היתר בנייה. דיון בעתירה נקבע ליום 15.7.18. יצוין כי בעתירה התבקש גם סעד של מתן היתר בנייה, ואולם עתירה זו אינה ההליך המתאים להעלאת דרישה זו, והוועדה המקומית אף לא צורפה כמשיבה לעתירה.

15. נכון להגשת כתב התגובה לעתירה הסתמן שמועצת העיר תדון בהארכת תקופת הפיתוח ביום 4.7.18. בשלב מאוחר יותר עודכן בית המשפט כי ישיבת המועצה נדחתה ליום 25.7.18, ולכן נדחה הדיון בעתירה ליום 26.7.18, היינו למחרת הדיון במועצת העיר.

16. בדיון לפניי ביום 26.7.18 עדכן עו"ד סולברג על אודות ישיבת מועצת העיר ביום 25.7.18, שממנה נעדר ראש העירייה ונכחו בה עשרות מתושבי השכונה המתנגדים להקמת המבנה במקום (פרוטוקול הישיבה הוגש לבית המשפט עם תמלולו כעבור מספר ימים). התברר כי ביום 24.7.18, יום בלבד לפני הישיבה, הוגשה למועצת העיר חוות דעת תכנונית מיום 23.7.18, שכתב אדריכל העיר ומנהל אגף תכנון, מר יואב רוביסה (להלן: "אדריכל העיר"). במסמך זה, ובדבריו בפני מועצת העיר ביום 25.7.18, הסביר אדריכל העיר מדוע יש מקום לסרב, מטעמים מקצועיים, לבקשת העותרת, ומדוע מוטב למצוא מקום חלופי להקמת מבנה לקהילה הרפורמית (על האמור במסמך, ראו להלן בסעיף 18). מנגד הובאה בפני המועצה עמדתו של הצוות המקצועי, כפי שנרשמה בהמלצת ועדת ההקצאות מפברואר 2018, ועו"ד סולברג ציין כי כל האמור בחוות דעתו של אדריכל העיר היה ידוע לחברי ועדת ההקצאות גם בפברואר 2018. במהלך הישיבה נשמעה מפי חבר המועצה יגאל הררי וכן מפי גורמים בקהל התנגדות להקמת "אולם אירועים" בשכונת מגורים. חברי המועצה ד"ר יואב רוזן ויגאל שמעון העלו את הרעיון להקצות לעותרת שטח חלופי, באזור "ציר החינוך, מתחם 1302", והעריכו כי ניתן לעשות כן בתוך 6-8 חודשים. בעניין זה העיר עו"ד סולברג כי הליך הקצאה על כל הכרוך בו הוא תהליך ארוך יותר באופן משמעותי. מר יגאל שמעון ביקש להעלות להצבעה את ההצעה להקצות שטח חלופי, ובשלב זה, לקראת סוף הדיון, העלה עו"ד סולברג הצעה "להקפיא" את המועדים שלפי הסכם ההקצאה למשך 4 חודשים, שבמהלכם יוכלו נציגי העירייה ביחד עם העותרת ועם תושבי השכונה הסמוכה לנסות ולמצוא פתרון; ושלא יימצא פתרון, יובא הנושא לדיון והכרעה בפני מועצת העיר החדשה לאחר הבחירות. הצעה זו התקבלה בהצבעת מועצת העיר.

במהלך הדיון בפניי ביום 26.7.18 נשמעו טענות הצדדים, והוחלט לקיים דיון נוסף בעתירה, לאחר קבלת פרוטוקול הישיבה במועצת העיר, ובנוכחות ראש העירייה.



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

17. עובר לדיון הבא שנקבע ליום 9.8.18 הודיעו המשיבים לבית המשפט, כי ייצוגם ייעשה מעתה באמצעות משרד עורכי דין חיצוני, ולא באמצעות עו"ד סולברג (בדיון ביום 9.8.18 הובהר כי הדבר נעשה לבקשת עו"ד סולברג). טוב שכך נעשה, מכיוון שהפער בין עמדתו של עו"ד סולברג בישיבות המועצה לבין האמור בכתב התגובה מטעם המשיבים – **ברור ובלוט**.

18. לקראת הדיון הוגשו לבית המשפט פרוטוקול ישיבת מועצת העיר מיום 25.7.18, שתמציתו הובאה לעיל, פרוטוקול ישיבת ועדת הקצאות מיום 26.7.17 (שבה נדונו הסיבות התכנוניות לאי עמידתה של העותרת בתקופת הפיתוח, והוחלט לקיים ישיבה בהשתתפות העותרת, אדריכל העיר ומנהל מחלקת הרישוי, למציאת פתרונות כדי לאפשר לעותרת להגיש בקשה חדשה להיתר בנייה תוך מספר ימים), וכן חוות הדעת התכנונית מיום 23.7.18.

בחוות הדעת התכנונית מסביר אדריכל העיר כי בעבר תוכננו עבור המגרש נושא העתירה, **ששטחו כ-19.5 דונם**, חטיבת ביניים בת 24 כיתות, 2 כיתות גן ילדים, וכן ההקצאה עבור העותרת. הוסבר כי מבחינה תכנונית, נדרש ורצוי למקם חטיבת ביניים ובית ספר תיכון בצמידות זה לזה. מסיבה זו, שונתה הפרוגרמה למגרש, באופן שיכלול חטיבת ביניים ותיכון, ובכל אחד מהם 18 כיתות (חטיבת הביניים המוקמת כ"בית ספר צומח", נמצאת כיום בבנייה, ובהמשך יתוכנן התיכון). גני הילדים שתוכננו למגרש הועתקו ונבנו במגרש אחר סמוך. לפי התכנון הנוכחי, שטח ההקצאה לעותרת ממוקם באופן החוצץ בין אולם הספורט המתוכנן לבין מגרשי הספורט המתוכננים במגרש. בנוסף, לעת הקמת בית הספר התיכון יידרש מגרש ספורט נוסף שלישי, מעבר ל-2 מגרשי הספורט שיוקמו עבור חטיבת הביניים. כיום מתוכנן מגרש הספורט השלישי מחוץ לגבולות השטח לבנייני ציבור, ואלמלא הוקצה השטח נושא העתירה לעותרת ניתן היה למקם את מגרש הספורט השלישי בתחום המגרש, ברצף עם אולם הספורט ולאפשר חצר גדולה יותר לבית הספר. לדעת אדריכל העיר, זהו תכנון מיטבי יותר של המגרש. עוד נכתב במסמך כי חטיבות קרקע בסדר גודל המתאים לשני בתי ספר הן מעטות ברחבי העיר, ויש לשמור אותן להקצאה עבור שימושים אלה.

19. בדיון לפניי ביום 9.8.18 הדגיש עו"ד בסון, שקיבל את ייצוג המשיבים, כי אין מדובר בבעיה על רקע דתי, או אורתודוכסי-רפורמי, אלא בהחלטות המתקבלות משיקולים תכנוניים. נטען כי "החיים הם דינמיים", ושכיום מתוכננות 36 כיתות במגרש, ולא 24 כיתות כפי שהיה במקור. כן צוינה התנגדות התושבים להקמת "אולם אירועים", התנגדות הנעוצה באיכות חיים ולא בשיקולי דת. נטען כי תקופת הבחירות אינה תקופה מתאימה לקבלת החלטה בבקשת העותרת, ושבנסיבות אלה, אין מקום להתערב בהחלטת מועצת העיר להקפיא את המצב למשך 4 חודשים. במהלך הדיון התייחס גם ראש העיר לעניין הנדון, והדגיש כי הוא אינו נגד הרפורמים, וכי הוא שם לנגד עיניו את טובת העיר. מדבריו עולה בבירור כי הוא מעדיף **שלא להאריך** את תקופת הפיתוח לעותרת בשטח הנדון.



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

בדיון נשמעו גם אדריכל העיר ומהנדס העיר, אדריכל סרגיו וולינסקי (להלן: "מהנדס העיר"). אדריכל העיר ציין כי עמדתו המקצועית הובאה בעל-פה גם בפני ועדת ההקצאות. הוא הבהיר: "דעתי לא אומרת שאי אפשר להמשיך בהליך ההקצאה ולא ממליצה למועצת העיר לקבל החלטה כזו". כן הוסיף בהמשך דבריו: "אנו יודעים לחיות עם מכלול השימושים שקיימים היום במתחם הזה". לשאלת בית המשפט השיב האדריכל כי שינוי הפרוגרמה במגרש האמור (שבמסגרתו הוסף בית ספר תיכון) נעשה לפני כשנתיים או שלוש שנים.

מהנדס העיר (החבר בוועדת ההקצאות שהמליצה על אישור בקשת העותרת) ציין בדבריו כי עיקר הבעיה היא תנועתית. כיום נעשים שינויים תנועתיים, לרבות שינוי כניסות, ביחס למתחם. עוד ציין כי העותרת התבקשה להוסיף חניות מוגדרות בתוך המגרש, וכך היא עשתה. צוין כי נדרש תיאום טכני והנדסי משום שבמגרש מתבצעת בימים אלה בנייה בהיקף נרחב של החטיבה. לדבריו, ניתן היה לעשות "משהו יותר נכון" מבחינה תכנונית, אך מבחינה הנדסית ניתן בהחלט להתמודד עם הבעיות.

יצוין כי במהלך הדיון ציינה ב"כ העותרת כי העותרת הביעה נכונות להקטין את השטח הבנוי, כך שבשלב ראשון תיבנה רק קומה ראשונה של המבנה.

בתום הדיון ביקש ב"כ המשיבים להגיש כתב תשובה לעתירה, וכך נעשה.

טענות הצדדים

20. העותרת טענה כי התנהלות המשיבים אל מול העותרת ב-15 השנים האחרונות אינה עולה בקנה אחד עם חובתה של רשות ציבורית לפעול באופן ענייני וסביר לאור עקרונות השוויון, חופש הדת והפלורליזם בעת חלוקת משאבי הציבור. העותרת סקרה את פעולותיה החל משנת 2003 לקידום ההקצאה לטובתה, וטענה כי אין זו הפעם הראשונה שבה עולה בעניינה, בשלב מתקדם, הצעה לאתר מקום חלופי להקצאה. כך, במסגרת בקשתה הרביעית להקצאה (בקשה מיום 25.11.07 בעניין מגרש **ברחוב הפעמונית** בעיר), המליצה ועדת ההקצאות לאשר את בקשתה להקצאה. ואולם, כשעלה הנושא לדיון במועצת העיר ביום 13.7.09, הציע ראש העירייה – שהוא ראש העירייה הנוכחי – לאתר מקום חלופי להקצאת קרקע עבור העותרת, בטענה כי קיים עומס של מבני ציבור בשכונה שבה מצוי המגרש. הדבר הוביל להצעת השטח הנוכחי **ברחוב השקמים**, נושא בקשתה החמישית של העותרת.

21. העותרת טענה כי נקלעה למצב בלתי אפשרי ובלתי מתקבל על הדעת, שבו כחצי שנה לאחר השלמת גיוס הכספים היה עליה לסיים גם את פיתוח הקרקע, כשעד להשלמת גיוס הכספים כלל לא ניתן היה לאשר בוועדה המקומית מתן היתר. לטענת העותרת, מצב זה נוצר כתוצאה מכך שבתוספת להסכם ההקצאה שנחתמה ביום 9.6.15, הוארכו אמנם המועדים להגשת בקשה



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

לקבלת היתר ולהשלמת גיוס הכספים, אך תקופת הפיתוח לא הוארכה בהתאמה. העותרת טענה כי במצב הבעייתי שנוצר, על המשיבים לאשר את בקשתה להארכת תקופת הפיתוח. לטענתה, סירובם של המשיבים להחליט בעניין הארכת תקופת הפיתוח, וכן הצעתם החדשה להקצות לעותרת מגרש חלופי, בשלב המתקדם שבו נמצאת העותרת במסגרת ההקצאה הנוכחית, ולנוכח המהלך הדומה שנעשה בנושא למגרש ברחוב הפעמונית – לוקים **בחוסר סבירות קיצונית**, ומלמדים בעליל על כך שהמשיבים פועלים מתוך שיקולים זרים הנוגעים להשתייכותה של העותרת לזרם הרפורמי, תוך הפרת חובת ההגינות. נטען כי העותרת הוציאה מאות אלפי שקלים במשך השנים האחרונות לצורך הכנת התכניות להקמת המבנה ברחוב השקמים. כן נטען כי התורמים עלולים בהחלט למשוך בחזרה את כספי התרומות אם יוחלט להקצות לעותרת שטח חלופי, כשמשמעות הדבר היא להתחיל למעשה את כל התהליך מחדש.

22. בכתב התגובה לעתירה טענו המשיבים כי ההחלטה מיום 25.3.18 להסיר מסדר היום למספר שבועות את בקשת העותרת נבעה מכך שהעותרת לא עמדה בכל המועדים שנקבעו בהסכם ההקצאה ובחוזר המנכ"ל. נטען כי מאז שנת 2012 ועד היום לא חלה התקדמות משמעותית מצד העותרת, שבגלל התנהגותה נגרמו עיכובים בהגשת היתר הבנייה, בגיוס הכספים וממילא בפיתוח הקרקע; עיכובים המחייבים הליך חשיבה ושקילה מחדש. כן נטען כי קיים חשש שהעותרת לא תעמוד בגיוס הכספים עבור המבנה, שעלותו תהיה גבוהה יותר (מוערכת בכ-8 מיליון ₪). הודגש כי הבקשה להארכת תקופת הפיתוח הוגשה אף היא באיחור, כחצי שנה לאחר תום תקופת הפיתוח ביום 9.4.17. עוד צוין כי העותרת טרם קיבלה היתר בנייה, כך שאף אם יוחלט בסופו של יום להאריך את תקופת הפיתוח בשנתיים נוספות, הרי שתקופה זו תסתיים באפריל 2019 – תקופה שאינה מותירה די זמן להוצאת היתר בנייה ולהשלמת הפיתוח. עוד נטען כי העירייה תומכת מזה שנים בפעילותה של העותרת ומעניקה לה תמיכות בהתאם לנוהל התמיכות. בכתב התגובה ביקשו המשיבים להמתין עד להחלטה סופית שתתקבל בחודש יולי 2018.

23. משהתברר בסוף חודש יולי 2018 כי לא תתקבל החלטה לגופו של עניין, וכי התקבלה החלטה להקפיא את המצב למשך 4 חודשים, טענו המשיבים מדוע אין זה נכון, מבחינה תכנונית, להאריך את תקופת הפיתוח, וכן מדוע אין להתערב בהחלטתם להימנע מהחלטה בעניין במשך 4 חודשים לפחות. כן צוין כי ממילא, אם תוארך תקופת הפיתוח, תידרש הארכה של התקופה המקסימלית הקבועה בחוזר המנכ"ל 5/2001 (5 שנים), וגם נרמז כי עדיף שהצדדים יגיעו לנקודה זו במינימום חילוקי דעות, שכן אז יהיה קל יותר לשכנע את משרד הפנים לחרוג מהנחיותיו.

24. בכתב התשובה שהגישו המשיבים ביום 19.8.18 אין חידוש רב על הדברים שכבר נכתבו והושמעו קודם לכן. המשיבים טענו כי החלטת המועצה להקפיא את המועדים היא החלטה סבירה שאין להתערב בה. נטען כי לנוכח שינוי הצורך התכנוני במתחם, ובשים לב לשתי האסכולות השונות שעלו בדיוני מועצת העיר ונומקו באופן מקצועי, אין לומר כי ההחלטה אינה סבירה. המשיבים





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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

הרחיבו בכתב התשובה בעניין שינוי הנסיבות התכנוני שנוצר, משהתחילו, בסמיכות זמנים, הליכי תכנון מתקדמים לבניית בית ספר בשטח נרחב. עוד בעניין ההקפאה, הפנו המשיבים להנחיה כללית מטעם מינהל התכנון ליו"ר ועדות מקומיות ולמהנדסי הוועדות המקומיות, שניתנה לקראת הבחירות לרשויות המקומיות שיתקיימו בעוד כחודשיים. המשיבים ציינו כי הם ערים לכך שההנחיות ניתנו בענייני רישוי בנייה, שימושים חורגים והקלות, אך נטען כי ניתן ללמוד מהן בהיקש למקרה שלנו.

עוד נטען בכתב התשובה, פעם נוספת, כי העותרת לא הגישה בקשה לארכה במועד והתנהלה באופן לקוי גם בנוגע להגשת בקשה להיתר בנייה, ושכל מקרה אין ניתן להאריך את תקופת הפיתוח מעבר ליום 9.4.19. בנוסף דחו המשיבים כי את טענות העותרת לסחבת מכוונת או שקילת שיקולים זרים בעניינה.

לא צוין דבר בכתב התשובה ביחס להתנגדות מצד תושבי השכונה להקמת מבנה לעותרת בשכונה.

דיון והכרעה

25. לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בחומר הכתוב שהוגש לפניי, נחה דעתי שיש לקבל את העתירה.

26. בהתאם לסעיף 7ה. וסעיף 17. לחוזר מנכ"ל 5/2001, המלצת ועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית, ומועצת הרשות מקומית תדון בה. נראה כי הוראות אלה חלות גם כאשר מדובר בבקשה להארכת תקופת הפיתוח. בהמלצתה מיום 18.2.18 המליצה ועדת ההקצאות למועצת העיר לאשר את בקשתה של העותרת, לאחר שהתרשמה שהעותרת עשתה מאמצים משמעותיים כדי לעמוד בתאריכי היעד, בשים לב לכך שתהליך גיוס כספי התרומות איננו הליך פשוט כלל, וכן לנוכח פעולותיה של העותרת במישור התכנוני. ואולם, כשהגיע הנושא לישיבת מועצת העיר ביום 21.3.18, עלתה התנגדות לעצם הדיון בבקשה. הישיבה הפכה לפורום שהתפלפל בעניינים פרוצדורליים, ולא הסתפק בהסבריו המשכנעים של היועץ המשפטי לעירייה בעניין; זאת כאשר ברקע נשמעה טענה בדבר התנגדות התושבים למבנה שהעותרת עתידה להקים בשכונתם, ולא ניתן להימנע מהמסקנה כי זהו הטעם האמיתי למשיכת הזמן ולחוסר הרצון לדון בבקשת העותרת. מביד היה, ממש כך, לקרוא את התמלול של אותה ישיבה.

בישיבה הבאה, ביום 25.3.18, הוחלט לדחות את הדיון במספר שבועות, בנימוק כי מן הראוי לשמוע את תושבי השכונה המתנגדים לבקשת העותרת. גם בשלב זה, דבריו של היועץ המשפטי לעירייה, כי שלב ההתנגדויות כבר הסתיים שנים קודם לכן, וכי הכוונה לשמוע התנגדויות בשלב זה אינה ברורה כלל – לא נפלו על אוזניים קשובות.



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

27. עוד לפני הישיבה הבאה במועצת העיר, הגישו המשיבים כתב תגובה לעתירה, וטענו במסגרתו כי אין להתערב בהחלטה להסיר מסדר היום למספר שבועות את בקשת העותרת. ואולם, כפי שכבר הובהר, הדיון לא נדחה במספר שבועות, כי אם **במספר חודשים**. הדיון הבא במועצת העיר התקיים רק ביום 25.7.18, ארבעה חודשים לאחר הישיבה הקודמת. ובינתיים, מועד היעד עד לסיום התקופה המרבית להארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם ההקצאה ולחוזר מנכ"ל 5/2001 – אפריל 2019 – מתקרב והולך. וכן מתקרב תאריך נוסף: מועד הבחירות ברשויות המקומיות, 30.10.18. **והמשיבים מודעים לכך היטב.**

28. כשהתקיימה הישיבה לבסוף, ביום 25.7.18, לא נשמעו עוד דברים הנוגעים לסיבה שבגינה ביקש ראש העירייה להסיר את הדיון מסדר היום במספר שבועות, והייתה זו חוות דעתו הטרייה של אדריכל העיר, מיום 23.7.18, שקיבלה את מעמד הבכורה. ואולם בעניין זה התברר, לשאלת בית המשפט, כי השינוי הפרוגרמטי שבמסגרתו הוסף בית ספר תיכון למגרש בוצע כבר לפני שנתיים-שלוש. אין מדובר בהתפתחויות טריות, והרושם הבלתי נמנע מהדברים הוא שהמשיבים ביקשו "להצניע" עובדה זו. עוד התברר כי האמור בחוות הדעת האדריכלית היה ידוע לחברי ועדת ההקצאות (ובהם גם מהנדס העיר!) כבר בפברואר 2018, ואז החליטה הוועדה כזכור להמליץ על הארכת תקופת הפיתוח בעניינה של העותרת.

ב"כ המשיבים טען כי הנושא התכנוני הוא העומד במוקד הקושי לאשר את בקשת העותרת, ואולם לאחר שמיעת גורמי המקצוע, התרשמתי היא שונה. העמדה המקצועית שהובאה בפני בית המשפט היא כי התכנון הנוכחי איננו התכנון המיטבי אמנם, אך הוא בהחלט אפשרי. אדריכל העיר הבהיר במפורש בבית המשפט כי אין לפרש את דבריו בישיבת המועצה כהמלצה למועצת העיר להחליט שלא ניתן להתקדם ביחס להקצאה של העותרת. יצוין כי גם מקריאת חוות הדעת שהכין אדריכל העיר, לא התרשמתי שהטענה בעניין מיקום מגרשי הספורט וכו' היא בעיה תכנונית משמעותית. גם מדבריו של מהנדס העיר עלה כי ניתן היה אולי לתכנן "משהו יותר נכון", אך שניתן גם למצוא פתרונות שונים שיאפשרו בהחלט את ביצוע התכנון הנוכחי. **מסקנתי בעניין זה היא כי אין טעם תכנוני משמעותי נגד הארכת תקופת ההקצאה, והמקור להתנגדות הוא אחר.**

29. במהלך הדיונים בעתירה התברר כי קיימת התנגדות של תושבי השכונה להקמת מבנה לעותרת בסמוך לבתייהם. בישיבות מועצת העיר נשמעו אמירות נגד הקמת "אולם אירועים", וכן אמירות על אודות עומסי חנייה באזור. בין אם ההתנגדות נעוצה בטענות בעניין רעש ועומסי תנועה, ובין אם מדובר בטעמים דתיים – ובין אם "גם וגם" – הרי שמדובר למעשה בטענות העולות תדיר, והמכונות: **NIMBY – not in my back yard**. נראה כי תושבי האזור או חלקם אינם מעוניינים אמנם במבנה המתוכנן, **אלא שבעניין זה "הרכבת יצאה מן התחנה"**, ומזמן. ההתנגדויות להקמת המבנה נשמעו לפני שנים, במסגרת ועדת ההקצאות אשר דנה בנושא במהלך 12 ישיבות. מאז נחתם הסכם הקצאה, ואף תוספת להסכם, וכיום התנגדותם של התושבים אינה יכולה להכריע



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

את עתידה של ההקצאה. ההצעה שהועלתה להקצות שוב לעותרת מקום חלופי – היא מקוממת. והרי כך נעשה גם בעניין ההקצאה ברחוב הפעמונית, אלא שבענייננו זו הפעם השנייה שמהלך זה ננקט מול העותרת, ומדובר גם בשלב מתקדם יותר באופן משמעותי, לאחר עריכתו של הסכם הקצאה שנחתם לפני למעלה מ-5 שנים! ההצעה להעתיק את ההקצאה למקום חלופי – משמעותה היא למעשה התחלת התהליך מחדש, וניתן להבין את החשש של העותרת כי הדבר יסכל את הפרויקט. ניסיונותיהם של תומכי ההצעה לטעון כי ניתן לבצע הקצאה מחדש תוך מספר חודשים – אינם מבוססים, אינם ראויים, ויש לדחותם מכול וכול.

30. המוצא שמצאו המשיבים היה בהצעתו של היועץ המשפטי – שניתנה בשעת דחק והייתה שונה מהמלצתו המקורית – להקפיא את המצב ל-4 חודשים בשל תקופת הבחירות. ואולם, קבלת ההחלטה בעניינה של העותרת צריכה הייתה להיעשות בחודש מרץ 2018, ואף קודם לכן, ולא ערב הבחירות לרשויות המקומיות. המשיבים הם שהביאו לכך שההחלטה צריכה להתקבל בעיתוי הנוכחי, ובנסיבות אלה, אין לאפשר למשיבים לדחות את הקץ.

אשר להנחיה שאליה הפנו המשיבים, מדובר בהנחיה מיום 11.7.18 מאת מינהל התכנון, שהופנתה אל יו"רים ועדות מקומיות לתכנון ובנייה ומהנדסי הוועדות לקראת הבחירות לרשויות המקומיות. הודגש בה הצורך בהמשך מנהל תקין כסדרו והמשך טיפול בבקשות פשוטות, וצוין כי "ככל שמדובר בבקשות לשימושים חורגים, הקלות ובקשות אחרות שמעלות שאלות עקרוניות או שאלות שיש להן השלכות תכנוניות לטווח ארוך או שאלות העוסקות בנושאים רגישים, חשובים או שנויים במחלוקת – וככל שמועד הבחירות מתקרב, ייתכן שלא יהיה מקום לדון בהן ערב הבחירות, ויש להתייעץ עם יועמ"ש הוועדה המקומית בטרם דיון בבקשות כאמור". בכל הכבוד, הנחיה זו ניתנה לבכירי הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, בענייני תכנון ובנייה, ואין זה ברור כלל כי ניתן להקיש ממנה לענייננו. זאת ועוד, המשיבים טענו כי התייעצו, בהתאם להנחיה, עם היועץ המשפטי לוועדה המקומית, ולפי שיקול דעתו הוצעה ההצעה להקפיא את המועדים. ברם, ברור בענייננו כי היועץ המשפטי הציע הצעה זו רק בסוף הדיון במועצה, בליט ברירה וכדי למנוע הצבעה על ההצעה להקצות שטח חלופי לעותרת. עמדתו ההחלטית של היועץ המשפטי עד לאותה נקודה הייתה כי יש לדון בבקשה העותרת, ויש גם לאשר אותה. אינני סבור אפוא, גם מטעם זה, כי ההפניה להנחיה זו משנה דבר בענייננו. אולי נכון יותר לחזור לתחילת ההנחיה שבה הודגש כי המשך מנהל תקין כסדרו "הינו עיקרון בעל חשיבות נעלה".

31. כאמור, אין ניתן להתעלם מהפער הבולט בין הדברים הנכוחים שהשמיע היועץ המשפטי לעירייה בשתי ישיבות מועצת העיר מחודש מרץ 2018, בזכות אישור בקשתה של העותרת, לבין הטענות שהועלו בכתב התגובה בדבר העיכובים שיצרה העותרת, ועל אודות החשש כי העותרת לא תוכל לעמוד במשימת גיוס הכספים לבניית המבנה (בכתב התשובה כבר לא הופיעה הטענה בדבר חשש זה). בכתב התגובה וכן בכתב התשובה (לאחר החלפת הייצוג) טענו המשיבים כי העותרת לא



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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

התנהלה במהירות הנדרשת ויצרה עיכובים בקבלת היתר הבנייה. אכן, העותרת נזקקה כאמור לעיל להארכת מועד לצורך הגשת בקשתה להיתר בנייה, ולאחר שהגישה את בקשתה להיתר נדרשה העותרת לתקן את הבקשה בעניינים מסוימים. ואולם, נראה כי חלק ניכר מהעיכוב לא היה תלוי בעותרת. אזכיר בעניין זה את ההוראה בהסכם ההקצאה, שלפיה לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר בנייה בטרם יושלם גיוס הכספים – דבר אשר הוביל לכך שהבקשה להיתר בנייה לא נדונה במשך תקופה ארוכה לאחר הגשתה. עוד אזכיר כי העותרת נדרשה להגיש מחדש את הבקשה בדרך שונה, באמצעות המערכת המקוונת, וכן את העובדה שלצורך דיון בבקשה נדרשת חתימת בעלי הקרקע, שנמנעת מהעותרת. על כל פנים, העניין שלפניי אינו סוגיית היתר הבנייה של העותרת, ובמסגרת הדיון שלפניי ניתן לדעתי להסתפק בכך שוועדת ההקצאות מצאה כי יש לסייע לעותרת למצוא פתרונות לצורך הגשת בקשה חדשה להיתר בנייה, ולאחר מכן ביססה את המלצתה מיום 18.2.18 בין היתר על התרשמותה מפעולותיה של העותרת במישור התכנוני, וכן בעמדתו המשפטית החד-משמעית של היועץ המשפטי לעירייה, שלפיה העותרת פעלה באופן סביר לחלוטין ואף בנמרצות כדי לעמוד בהחייבויותיה.

32. בולטת בעיניי גם העובדה שאין בכתב התשובה התייחסות להתנגדות התושבים למבנה שהעותרת מבקשת להקים. כך, אין כל התייחסות לדברים שנשמעו בעניין בישיבות המועצה, וגם לעמדת ראש העירייה עצמו. בכתב התשובה מצוטטת אמנם (ודומה כי בדלית ברירה) "החלטת ההקפאה" מיום 25.7.18 שבה צוין כי במהלך 4 חודשי ההקפאה ינסו נציגי העירייה, ביחד עם העותרת ועם **תושבי השכונה הסמוכה**, למצוא פתרון, ואולם פרט לכך אין בכתב התשובה זכר להתנגדות להקמת "אולם אירועים", ולטענות שנשמעו בעניין עומסי חנייה, כאילו הדברים לא נאמרו ולא היו מעולם.

33. **לנוכח כל האמור לעיל, העתירה מתקבלת במובן זה שתקופת הפיתוח תוארך, וזאת עד יום 1.10.19.**

ער אני כמובן לחוזר מנכ"ל 5/2001 המגביל את תקופת ההארכה עד 9.4.19, ואולם, בנסיבות העניין, אינני סבור כי ההשלכות של התנהלות המשיבים צריכות להיזקף לחובת העותרת. זאת ועוד, המשיבים עצמם ביקשו להקפיא את המועדים והסבירו כיצד הדבר אינו סותר את ההגבלה הקבועה בחוזר מנכ"ל. ניתן אפוא לראות את התקופה מחודש מרץ 2018 ועד למועד פסק דין זה כתקופת הקפאה מטעם המשיבים.

34. לסיום, כפי שהערתי במהלך שני הדיונים לפניי, מקרה זה, בכל הכבוד, הוא מקרה שאינו קשה להכרעה. מביך היה כאמור לקרוא את תמלילי הדיונים של מועצת העיר, ובהם ההתפתלויות של נציגי ציבור במטרה שלא לקיים את ההמלצות המקצועיות הברורות של ועדת ההקצאות ושל





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

23 אוגוסט 2018

עת"מ 18-05-61210 קהילת יונתן נ' אדיב ראש עיריית הוד השרון ואח'

היועץ המשפטי לעירייה. צר לי על התנהלותם של נציגים אלה, לרבות של ראש העירייה, שביקשו להימנע מלמלא את חובותיהם, וחובת ההגינות בראשן.


יש לקוות שבהמשך הדרך, לא זו תהיה מנת חלקה של העותרת – בהתייחסותם של הוועדה המקומית ויתר רשויות הציבור.

35. העתירה מתקבלת אפוא, כאמור בסעיף 33 לעיל.

המשיבים יישאו בהוצאות העותרת ושכר טרחת עו"ד, בסכום כולל של 30,000 ₪.

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, י"ב אלול תשע"ח, 23 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.



מנחם פינקלשטיין, סגן נשיא

