



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 43924-02-25 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

לפני כבוד השופט קובי ורדי

עותרות
1. קהילת קודש וחול (ע"ר)
2. התנועה הרפורמית-יהדות מתקדמת בישראל (ע"ר)
ע"י ב"כ עוה"ד אורי נרוב ותמר הלוי

נגד

משיבה
עיריית חולון
ע"י ב"כ עו"ד מיכל רומנו ברטהולץ

פסק דין

1

2

3

4

הרקע העובדתי, ההליכים, המחלוקות והטענות:

1. עתירה שהוגשה במקור ביום 17/2/25 בה התבקש להורות על ביטול החלטת מועצת המשיבה (הלן גם-העיריה) מיום 5/1/25, שעניינה ביטול הקצאת המקרקעין בגוש 6043 חלקה 1684 ברחוב ארנסט הוגו 12 בשכונת ג'סי כהן בחולון (להלן-הקרקע) לעותרות, לשם הקמת בית כנסת לקהילה הרפורמית.

9

2. כן התבקש בעתירה להורות למשיבה לפעול ללא דיחוי להשלמת הליך הקצאת הקרקע לעותרות, הליך הנמשך למעלה מעשור, לרבות השלמת גיבוש נוסח הסכם הקצאת הקרקע ואישורו כדין במועצת המשיבה.

13

3. ביחד עם העתירה הוגשה בקשה לצו ביניים, וביום 18/2/25, נתתי צו ארעי, שעד להחלטה אחרת יוקפא המצב הקיים לגבי ההקצאה, כדי לא לשנות את המצב הקיים.

16

4. לטענת העותרות, הן פועלות מאז שנת 2010 לקידום מציאת אלטרנטיבה לא אורתודוקסית לתושבי העיר חולון המעוניינים בשירותי דת, תרבות וחינוך ברוח השוויון, הפלורליזם והסובלנות הדתית, כשלקהילה הרפורמית בעיר אין מבנה קבע משלה לקיום פעילותה ולכן, היא ביקשה ומבקשת מזה שנים רבות שהמשיבה תקצה עבורה קרקע לצורך בניית משכן



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

- 1 קבע עבורה, כפי שהמשיבה מקצה קרקעות עבור בתי כנסת אורתודוקסיים, ואולם
- 2 המשיבה נמנעת מלעשות כן.
- 3
- 4 5. בשנת 2014 הגישה הקהילה הרפורמית בקשה להקצאת קרקע עירונית לשם הקמת מרכז
- 5 קהילתי ובית כנסת רפורמי, כאשר בספטמבר 2020, לאחר שנים של סחבת מתמשכת של
- 6 המשיבה בטיפול בבקשת ההקצאה, הגישו העותרות עתירה לבית המשפט לעניינים
- 7 מינהליים בתל-אביב שנדונה בפני **כבוד השופט בכר (עת"מ (ת"א) 39849-09-20 (להלן-**
- 8 **העתירה הראשונה)**.
- 9
- 10 6. בדיון שהתקיים ביום 15/11/20 בבית המשפט בעתירה הראשונה, ניתן תוקף של פסק דין
- 11 להסכמות הצדדים, בין היתר, לכינוסה של ועדת ההקצאות בהקדם האפשרי על מנת שניתן
- 12 יהא סוף סוף לקדם את עניינם של העותרים שכבר עברו את מלוא הנדרש לצרכי קבלת
- 13 ההקצאה ונדרשת אך ישיבה נוספת של ההנהלה לסיים את ההקצאה כמו אישור מועצת
- 14 העיר לאחר מכן ושהצדדים שמעו את המלצת בית המשפט לפיה אין מקום בשלב זה
- 15 להמתין לאישור הפרוגרמה ביחס לנכסים הנוותרים בחולון לאחר שההקצאה למעשה כבר
- 16 יצאה לפועל ולדרך שנים רבות קודם לכן בהתייחס לנכס ברחוב ארנסט הוגו ובכך הצדדים
- 17 ביקשו לסיים את המחלוקות בין הצדדים.
- 18
- 19 7. לטענת העותרות בעתירה, לאור הסחבת שנקטה המשיבה להשלמת הליך ההקצאה, גם
- 20 לאחר פסק הדין בעתירה הראשונה, הגישו העותרות לבית המשפט, בקשה לביזיון בית
- 21 המשפט, שנדונה בפני **כבוד השופט בכר** ביום 21/3/21.
- 22
- 23 8. בדיון זה טען ב"כ העירייה כי אין רצון לעכב את ההקצאה שתיקח, בשאיפה, לא יותר
- 24 משנה ובית המשפט "פתר" את הבעיה המשפטית שהציגה המשיבה, כמעכבת את הליך
- 25 ההקצאה, (שההקצאה לעותרת 1 בעוד מבקשת ההקצאה היא העותרת 2), כך שההקצאה
- 26 תעבור גב אל גב מהעותרת 2 לעותרת 1 בהסכמת המשיבה ושכך הצדדים יסיימו את
- 27 ההתדיינות בבקשה, כאשר ניתנה להסכמת הצדדים הנ"ל תוקף של החלטה.
- 28
- 29 9. ביום 14/4/21 אישרה ועדת ההקצאות של המשיבה את הקצאת הקרקע לעותרת 2 וביום
- 30 2/5/21 אישרה את ההקצאה מועצת העירייה, כנדרש בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות
- 31 ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים, כאשר מה שנותר להשלמת הליך
- 32 ההקצאה היה גיבוש נוסח של הסכם הקצאה ואישורו במועצת העיר.
- 33



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

10. לטענת העותרות, לאחר אישור ההקצאה במועצת העיריה החלה הקהילה להתקשר עם בעלי מקצוע שונים בתחום האדריכלות וההנדסה לצורך תכנון הקמת בית הכנסת, כולל אישור תמיכה של 500,000 ₪ מהמשרד לשירותי דת, לטובת בניית בית כנסת רפורמי, תוך פניות חוזרות ונשנות של העותרות לעיריה להשלמת הליך ההקצאה והעברת טיוטת הסכם ההקצאה לעותרות.
11. כך, היו גם פגישות בין הצדדים וחילופי מכתבים ושיחות, בין היתר, לגבי כיצד הקהילה עתידה לפעול ביחס לגן הילדים במתחם ההקצאה בתקופת הבניה, כאשר ביום 1/6/22 התקיימה פגישה בעיריה בנוכחות גורמי המקצוע בעיריה, שבה הציעה העיריה לעותרות שתי חלופות להקמת בית הכנסת.
12. חלופה א' הקצאת קרקע של כ-440 מ"ר בחלק מהחלקה המיועדת להקצאה והקמה עצמאית של מבנה בית הכנסת לקהילה וחלופה ב' של קידום פרויקט משולב עם העיריה הקמת מבנה משולב לעיריה ולקהילה בשטח של כ-800 מ"ר שיכלול את מבני הציבור העירוניים הדרושים לאשכול השכונות ואת בית הכנסת לקהילה.
13. ביום 29/1/23 התקיימה פגישה נוספת בין העותרות לעיריה והגורמים המקצועיים בה והמשיבה הודתה כי חלופה ב' אינה ריאלית לכן העיריה תקצה לעותרת 1 את הקרקע לפי חלופה א', כאשר, מהנדס העיר ציין בישיבה זו, כי בצמוד למבנה לקהילה יוקם מבנה רב תכליתי שיכלול את צרכי האשכול, לרבות גני ילדים.
14. כן ביקשה העיריה מהעותרות בפגישה זו כי העותרת 1 תגיש בקשה מטעמה להקצאת הקרקע וזאת לאחר שקודם לכן ביקשו שהעותרות יגישו בקשת הקצאה מעודכנת עקב חלוף הזמן.
15. בהמשך, פניות העותרות להשלמת הליך ההקצאה לא נענו ולכן פנו העותרות ביום 28/11/23 במכתב התראה לעיריה טרם נקיטת הליכים וזאת נוכח התמשכותו הבלתי סבירה של הליך ההקצאה ואי השלמתו מזה כעשר שנים, כשבעקבות מכתב זה השיבה העיריה ביום 29/11/23 כי ועדת ההקצאות תתכנס לדון בבקשת ההקצאה המעודכנת בסוף דצמבר 2023 וביום 24/12/23 העבירה העיריה לעותרות את טיוטת הסכם הקצאת הקרקע.
16. ביום 31/12/23 דנה ועדת ההקצאות בבקשת ההקצאה ואשרה אותה פעם נוספת, כאשר ועדת ההקצאות החליטה לאשר את הקצאת הקרקע לעותרת 1 ולהביא את נוסח הסכם



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

- 1 ההקצאה לאישור מועצת העיר (להלן-החלטת ועדת ההקצאות), כאשר בהחלטת ועדת
- 2 ההקצאות נאמר כי לעניין אשכול גני הילדים שעתיד להיבנות על ידי הרשות, יש לתאם
- 3 זימון לאפריל/מאי 2024 בלשכת המנכ"ל עם כל הגורמים הרלוונטיים.
- 4
- 5 17. ביום 27/2/24 התקיימו הבחירות לרשויות המקומיות ולראשות העיר חולון נבחר מר שי
- 6 קינן (להלן-קינן) וזאת במקום ראש העיר הקודם מר מוטי ששון (להלן-ששון).
- 7
- 8 18. לטענת העותרות, טרם בחירתו לראשות העיר פרסם מר קינן שורה של התבטאויות
- 9 חמורות ופוגעניות כנגד הציבור הרפורמי וכנגד הקמת בית הכנסת הרפורמי בחולון, כאשר
- 10 לאחר הבחירות גיבש קינן קואליציה עירונית עם תנועת ש"ס בחולון שהעומד בראשה-מר
- 11 חיים זברלו (להלן-זברלו) מונה לסגנו, לאחר שזו ניהלה קמפיין בוטה כנגד הקמת בית
- 12 הכנסת הרפורמי בעיר טרם הבחירות ואף הצהירה שלא תהיה שותפה לראש עיר שיקדם
- 13 הקמת בית כנסת רפורמי.
- 14
- 15 19. לטענת העותרות בעתירה, ביום 16/12/24, בחלוף כשנה מאז העברת טיוטת הסכם
- 16 ההקצאה מהעירייה לעותרות, התקבלה החלטת ועדת ההקצאות המבטלת הלכה למעשה
- 17 את הקצאת הקרקע לעותרת 1 מטעמים תכנוניים לכאורה, על אף שבפועל לא חל כל שינוי
- 18 מעשי או תכנוני בשנה שחלפה מאז אישור ההקצאה על ידי ועדת ההקצאות ביום 31/12/23.
- 19
- 20 20. לטענת העותרות בעתירה, ביום 5/1/25 אישרה מועצת העיר את החלטה ועדת ההקצאות
- 21 וביטלה את הקצאת הקרקע לעותרת 1, הליך שהתנהל כעשר שנים והיה מצוי כפסע
- 22 מהשלמתו, וזאת בהחלטה פסולה מהיסוד ונגועה בשורה של פגמים חמורים היורדים
- 23 לשורש ההחלטה ומביאים לבטלותה באופן המחייב את התערבות בית המשפט.
- 24
- 25 21. לטענת העותרות, ההחלטה של מועצת העירייה שאישרה את החלטת ועדת ההקצאות לבטל
- 26 את הקצאת הקרקע לעותרות מהווה פירעון של התחייבות שנתן ראש העיר קינן למפלגת
- 27 ש"ס, החלטה שנעשתה משיקולים קואליציוניים זרים ופסולים, שהם השיקולים העומדים
- 28 בבסיס ההחלטות, החלטה שהתקבלה במשוא פנים ובהפליה כלפי העותרות בשל
- 29 השתייכותן הדתית לזרם הרפורמי, החלטה שהתקבלה בהיעדר תשתית עובדתית ראויה,
- 30 הלוקה בחוסר סבירות קיצוני ובחוסר תום לב משווע, תוך פגיעה חמורה בזכויות העותרות
- 31 לחופש דת ופולחן, הפרת זכות הטיעון שלהן, הפרת חובת השוויון ועיקרון הפלורליזם.
- 32





בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

22. לטענת העותרות, מדובר גם בהפרת הבטחה מנהלית של העיריה כלפי העותרות, המנוגדת
להחלטות בית המשפט בעתירה הראשונה ולהתחייבויות שנתנה העיריה בהליכים
המשפטיים שהתנהלו בנדון במסגרת העתירה הראשונה, החלטה שאינה מבוססת על
תשתית עובדתית ראויה ומלאה ונגועה, כאמור, בשיקולים זרים ופסולים
23. ביום 2/3/25 השיבה העיריה לבקשה לצו הביניים בה נטען כי העתירה שהוגשה תמוהה שכן
במסגרתה מבוקש לבטל החלטה של מועצת העיר שכלל לא התקבלה, תוך שמבוקש
בעתירה לבטל את החלטת מועצת העיר מיום 5/1/25 שעניינה ביטול הקצאת המקרקעין
לעותרות לשם הקמת בית כנסת.
24. זאת, בעוד מועצת העיר כלל לא החליטה לבטל את ההקצאה אלא רק להשהות את השלמת
ההתקשרות בהסכם ההקצאה, שנוסחו ממילא טרם הוסכם, על מנת לאפשר לעיריה לבדוק
את הצרכים ואת הקשרים הפרוגרמטיים שהתעוררו ביחס לאותה קרקע ספציפית ולבחון
חלופות לקרקע אשר תוקצה לעותרות (למעשה לעותרת 1).
25. לשיטת המשיבה, למעשה, מועצת העיר החליטה על הקפאת המצב לצורך בחינת ושקילת
הבעיות שהתעוררו והחלופות האפשריות לצורך הפעלה מושכלת ומודעת של שיקול הדעת
בו היא מחויבת, במיוחד בכל הנוגע לנכסי וצורכי הציבור, שיקול דעת שהעותרות מבקשות
למעשה להימנע מהפעלתו בעתירה המוקדמת שהגישו כנגד החלטה שטרם באה לעולם.
26. לטענת המשיבה, אפשר שלאחר שקילה ובדיקה זו לאחר עריכת הליכים נוספים, לרבות
מתן זכות טיעון לעותרות, תמצא מועצת העיר לנכון לבטל את ההקצאה ויכול גם, שזה
יהיה בהסכמת העותרות נוכח הקרקע החלופית שתוצע, ויכול גם שמועצת העיר תמצא
לנכון להשלים את ההקצאה כפי שהיא, אך, החלטה כזו טרם התקבלה ולכן לא ניתן לדעת
מה יהיה תוכנה ולא ניתן לעתור כנגדה.
27. לטענת המשיבה, אמנם תוכנית המתאר הכוללנית של חולון-תכנית ח/2040 (להלן-התכנית
או תכנית 2040) אושרה להפקדה כבר בחודש יוני 2023 עוד בטרם החלטת ועדת ההקצאות
מיום 31/12/23 שאישרה את ההקצאה של הקרקע לעותרות, אך למעלה מכך שבחינת
השלכות התכנית אורכת זמן, הרי שהיא גם אושרה להפקדה בתנאים ועד לימים אלה
נערכים תיקונים שונים לתכנית, באופן שמחדד את תנאי התכנית הסופית והשלכותיה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 43924-02-25 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

- 1 28. לטענת המשיבה, שינויים אלו ובחינה נוספת של תוספת יחידות הדיור הצפויה אל מול
2 השטחים הציבוריים החומים המועטים הקיימים, הביאה להבנה כי קיים, בעיר כולה
3 ובאשכול השכונות, כולל שכונת ג'סי כהן בה נמצאת הקרקע, מחסור מהותי במוסדות לגיל
4 הרך ובשטחים להקמתם וכי מבחינת צרכי הציבור יש לתעדף את יחוד השטחים החומים
5 לצרכיהם.
6
- 7 29. כך גם עקב התחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן דבר שיביא לגידול משמעותי באוכלוסיית
8 השכונה ויגביר את המחסור והצורך בהקמת גני ילדים ומעונות יום וכן עקב עיצוב
9 המדיניות ביחס לצרכים הפרוגרמטיים של גני ילדים, כמו העדפת הקמתם בשטח המיועד
10 למבני ציבור עם חצר והמורכבות בתכנון ותפעול מבני חינוך בקומות ומיצוי מרבי של
11 השטחים הציבוריים המועטים הקיימים, הקושי לערב בין שימושים שנועדו לאוכלוסיות
12 בגילאים שונים, הביאו לצורך בבחינה נוספת.
13
- 14 30. לטענת המשיבה, ההבנה כי קיימת חשיבות מהותית עבור הציבור לשימוש בקרקע לצורך
15 הקמת אשכול גני ילדים ומעונות יום עירוניים ביחד עם גני הילדים הפועלים בחלקה
16 הסמוכה ולנסות לאתר עבור העותרת 1 קרקע חלופית לצרכיה הביאו להחלטה של גורמי
17 המקצוע במנהל ההנדסה בעיריה, שיש לבחון מחדש את הקצאת הקרקע לעותרות ולבחון
18 הן את צרכי העותרות והן לבחון קרקעות חלופיות בעיר לצורך הקצאה לעותרת 1.
19
- 20 31. לטענת המשיבה, מעבר לכך שמדובר בעתירה מוקדמת שדינה להידחות על הסף, שכן
21 מדובר למעשה ב"החלטת ביניים" לכך שיש צורך בבחינה ושקילה נוספת של ההקצאה ושל
22 חלופות הקרקע עקב ההתפתחויות התכנוניות שחלו והשלכותיהן הצפויות על צרכי הציבור
23 במקום, יש לדחות את העתירה גם לגופה, שכן חובת העיריה לקבל את החלטותיה בעניין
24 מקרקעי ציבור ואף לשנותן בהתאם לצרכי הציבור המשתנים ומדובר בהחלטה מקצועית
25 וסבירה שאין מקום להתערבות של בית המשפט בה.
26
- 27 32. ביום 5/3/25 קיימתי דיון מקדמי בעתירה ובסיומו נתתי החלטה שלאור עמדת המשיבה
28 שלאחר גיבוש עמדת הגורמים המקצועיים יובא העניין לועדת ההקצאות ולאחר מכן
29 למועצת העיר, לקבלת החלטה בעניין ההקצאה, לאחר מתן זכת טיעון לעותרות, יש למצות
30 את ההליך ולקבל החלטה שאחריה, יושלמו טיעוני הצדדים.
31
32



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

33. ביום 11/5/25 ניתנה הודעת עדכון ראשונה מצד המשיבה בה פורטה הבחינה המקצועית שנעשתה של צרכי הציבור באשכול ושל חלופת קרקע, באמצעות חברת אורבניקס העוסקת בתחום התכנון העירוני, שנתנה במרץ 2025 חוות דעת (להלן- חוו"ד אורבניקס), כאשר לפי חוות דעת זו בתי הכנסת הקיימים באשכול נותנים מענה מספק ולמעלה מכך לתושבי האשכול שקיים בו מחסור משמעותי במבני ציבור לצרכי חינוך, מחסור שילך ויחמיר עם המשך התחדשות האשכול בהתאם לתוכניות ולמדיניות המקודמת, ולפיכך יש הכרח לתעדף את השימוש בקרקע לצורך מתן מענה לצרכי חינוך באשכול.
34. לאור זאת, עדכנה המשיבה כי נערכו בדיקה ואיתור של חלופת קרקע שתיתן מענה הולם הן לצרכי העותרת 1 והן לצרכי הציבור והוצעה חלופה של שטח זמין ופנו בחלק המערבי של חלקה 65 בגוש 6679 (להלן החלופה המוצעת).
35. כן התקיימה ביום 22/4/25 ישיבה של ועדת ההקצאות אליה זומנה העותרת לדיון בחלופה המוצעת ולהשמעת טענותיה, בה הוצגו לעותרות חוות דעת אורבניקס והחלופה המוצעת שלשיטת המשיבה, הייתה טובה לדעת העותרות, אך הן התנגדו לפתיחת הליך הקצאה חדש בגינה כנדרש על פי הדין ולפיכך דחו את החלופה המוצעת וטענו את טענותיהן כנגד ביטול או הפסקת הליך ההקצאה של הקרקע.
36. ביום 12/6/25 ניתנה הודעת עדכון נוספת מצד המשיבה, כי ביום 26/5/25 התכנסה ועדת ההקצאות שלאחר שנמסרו לה מסקנות גורמי המקצוע החליטה שהצורך החיוני של תושבי שכונת ג'סי כהן, כעולה מחוו"ד אורבניקס, מחייב את העדפת צרכים אלו ולפיכך ממליצה ועדת ההקצאות למועצת העיר לבטל את הקצאת הקרקע לעותרות שעדיין יוכלו להגיש בקשה להקצאת השטח החלופי שהוצע להן, בקשה שתישקל בלב פתוח ונפש חפצה בהתאם להוראות נוהל ההקצאות.
37. ביום 8/6/25 החליטה מועצת העיר לאשר את המלצת ועדת ההקצאות מיום 26/5/25 ולבטל את הקצאת הקרקע לעותרות ובעקבות החלטה זאת, השלימו הצדדים את טיעוניהם בעתירה.
38. העותרות, בהשלמת הטיעון טוענות כי הן מ"השימוע" שהתקיים, שלא היה שימוע שנעשה בלב פתוח ונפש חפצה והן מהחלטת ועדת ההקצאות ממאי 2025 ומהדיון במועצת העיר מיוני 25 עולה כי המשיבה לא הצביעה על שינוי מהותי בנתונים התכנוניים שחלו ממועד אישור ההקצאה על ידי ועדת ההקצאות בדצמבר 23, שיש בו כדי להצדיק את ביטול



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

- 1 הקצאת הקרקע לעותרות, הליך שהיה בשלב הסופי שלו לאחר הליך ממושך ומורכב שארך
2 כ-11 שנים וכלל שני הליכים משפטיים במסגרת העתירה הראשונה, כשבית המשפט קבע
3 בהליכים אלו כי על העיריה לפעול לקידום ההקצאה של הקרקע לעותרות.
4
5 39. לטענת העותרות, בנסיבות אלה, החלטה של רשות מנהלית לחזור בה מהחלטה להקצאת
6 הקרקע לעותרת, נדרשת להתבסס על שיקולים כבדי משקל, שלא הוצגו על ידי המשיבה,
7 שפעלה משיקולים זרים ופסולים הנובעים מבחירתו של ראש העיר קינן ועמדתו העוינת
8 כלפי העותרות, בצירוף התנאי שהציבה ערב הבחירות שותפתו הבכירה לקואליציה מפלגת
9 ש"ס, ללא ביסוס של תשתית עובדתית נדרשת, תוך קבלת החלטה בדבר ביטול ההקצאה
10 שהתקבלה שלא כדין.
11
12 40. לטענת העותרות, בניסיון להסיט את תשומת הלב מהתנהלותה הבלתי חוקית של העיריה,
13 היא מציינת כי בכוונתה לפתח בהליך הקצאה חדש ביחס לקרקע חלופית עבור העותרות,
14 ואולם הליך כזה עלול לארוך שנים ארוכות ואין לדעת מה יהיה בסופו וניתן יהיה שוב
15 לטרפדו בנימוק של שינוי צרכים, כפי שהעיריה כבר טרפדה את הקצאת הקרקע לעותרות.
16
17 41. לטענת העותרות, מדובר בפגיעה אנושה בהן ובציבור הנזקק לשירותיהן בלא שיינתן מענה
18 לצרכי הציבור החפץ בשירותי דת ליברליים בעיר והורדה לטמיון של כל המשאבים הרבים
19 שהושקעו בעשור האחרון בהליך ההקצאה.
20
21 42. לטענת העותרות, המשיבה קיבלה החלטה לא עניינית, החלטה המונעת משיקולים זרים
22 ופסולים הנוגעים להשתייכותן הדתית של העותרות לזרם הרפורמי וכן לשיקולים
23 פוליטיים וקואליציוניים, החלטה הפוגעת פגיעה קשה ובלתי מידתית בעותרות ובציבור
24 הליברלי בעיר.
25
26 43. לטענת העותרות, נוכח הפגמים החמורים שנפלו בהחלטת המשיבה, נופל המקרה לגדר
27 המקרים החריגים המובהקים המצדיקים את התערבות בית המשפט בשיקול דעת
28 המשיבה, באופן שבית המשפט יורה על ביטול החלטת המשיבה בדבר ביטול הקצאת
29 הקרקע לעותרות וכן יורה למשיבות להשלים את הליך הקצאת הקרקע לעותרות ללא כל
30 דיחוי נוסף.
31





בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

44. לטענת המשיבה בתשובתה לעתירה והשלמת טיעונה, מדובר בהקצאה לעותרות שאושרה עד כה בהליך ראשוני ועקרוני בלבד, אישור ראשוני שניתן על ידי ועדת ההקצאות ביום 31/12/23 שממילא טרם אושרו ההסכם וההקצאה באופן סופי על ידי מועצת העיר .

4

45. לטענת המשיבה, מאז, חלו תמורות ושינויים הן במצב התכנוני והן בהבנת הצרכים העירוניים לאורו, תמורות שנבעו מלימוד והבנה מעמיקים יותר של השלכות תכנית 2040 והן במיוחד מהיענות הגבוהה והמהירה מהצפוי למדיניות שכונת ג'סי כהן להתחדשות עירונית, באופן שחייב בחינה מחודשת של צרכי הציבור באשכול.

9

46. לטענת המשיבה, נוכח שינויים אלה ולאחר שערכה בדיקות מעמיקות באמצעות גורמי מקצוע ויועצים חיצוניים מצאה העיריה כי יש הכרח לתעדף את צרכי תושבי האשכול והשכונה המתפתחת במוסדות חינוך לגיל הרך שקיימת חשיבות למיקומם באשכול וכבר כעת קיים בהם מחסור גדול שילך ויחמיר, על פני צרכי העותרות הפועלות בכל רחבי העיר ואינן בעלות זיקה לאשכול הספציפי ולפיכך החליטה המשיבה לבטל את האישור העקרוני ולא להשלים את ההקצאה לעותרות.

16

47. לטענת העיריה, החלטה זו מצויה בגדר סמכותה ומתחם שיקול דעתה והתקבלה לאחר בחינות מעמיקות שנעשו באמצעות יועצים מקצועיים חיוניים ומדובר בהחלטה סבירה ואף מתחייבת נוכח צרכי הציבור, החלטה שאין מקום להתערבות בית המשפט בה .

20

48. זאת, משהעיריה גם לא הסתפקה בכך אלא הוסיפה ואיתרה במאמצים ניכרים קרקע חלופית זמינה ומתאימה יותר והציעה לפעול להקצאתה לעותרת תחת הקרקע שהוקצתה לה, הצעה שהעותרות סירבו לה, כשהנ"ל מראה כי החלטת העיריה לא התקבלה משיקולים זרים כפי שטוענות העותרות .

25

26

27

דיון והכרעה:

49. לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בכתובים החלטתי לקבל את העתירה וזאת משהוכח בפני שהחלטת המשיבה חורגת ממתחם הסבירות באופן קיצוני המצדיק את התערבות בית המשפט ונמצאה קיומה של אותה "מסה קריטית" של ראיות מנהליות בעוצמה הנדרשת המצביעות על כך כי ההחלטה לביטול הקצאת הקרקע לעותרת נעשתה משיקולים זרים, פוליטיים, מפלים, לא שיווניים ולא מידתיים שאינם שיקולים ענייניים, החלטה שהתקבלה ללא תשתית עובדתית המבססת אותה ולכן יש לבטלה .



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

50. כמו כן, בנוסף, הוכחו פגמים חיצוניים רבים שנפלו אצל המשיבה, כמו "השימוע" שנערך לעותרות ופגמים נוספים, שאסוקר בהמשך, התומכים בקבלת העתירה ובביטול ההחלטה לביטול הקצאת הקרקע שאושרה לעותרת, פגמים המעידים גם על שיקולים זרים ופסולים של העיריה, המצדיקים אף הם, בוודאי ביחד עם השיקולים הזרים שהחלטה נגועה בהם, את התערבות בית המשפט בהחלטת העיריה ואת ביטולה של ההחלטה.

51. כידוע, על הטוען כי הרשות המנהלית שקלה שיקולים זרים מוטל נטל שאינו פשוט להוכחה, שכן מדובר, ככלל, במשימה קשה עבור בית המשפט המחייבת פענוח "כליות ולב" של רשות מנהלית כדי לעמוד על טיב השיקולים שנשקלו, כשכדי להתגבר על קושי זה יש להידרש לתשתית ראייתית נסיבתית או סטטיסטית שיש בה כדי ללמד על שקילת שיקולים זרים, או להסתמך על פגמים חיצוניים אחרים של הרשות המנהלית, שחלה עליה חזקת תקינות ומוחזקת שפעלה כדין כל עוד לא הוכח אחרת (ראו בג"צ 4500/07 יחימוביץ נ' מועצת הרשות השניה לרדיו וטלוויזיה (פורסם בנבן) (21.11.2007) בג"צ 446/12 האגודה לצדק חלוקתי בע"מ נ' מועצת מקרקעי ישראל (פורסם בנבן) (26.8.2012), עע"מ 343/09 הבית הפתוח בירושלים לגאווה ולסובלנות נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבן) (14.9.2010), בג"צ 8756/07 עמותת מבוי סתום נ' הוועדה למיני דיינים (פורסם בנבן) (3.6.2008).

52. במקרה דנן, אני סבור כי אין צורך שבית המשפט יפענח "כליות ולב" שכן מספיק לפענח במקרה דנן "פה וידיים", דהיינו אמירות ומעשים ברורים וחד משמעיים של ראש העיר קינן ושל סגנו זברלו.

53. זאת, בתוספת ראיות מנהליות רבות ופגמים חיצוניים רבים שנפלו אצל המשיבה שמביאות לא רק לסתירת חזקת התקינות המנהלית של הרשות ולהיפוך הנטל ומעברו למשיבה להוכיח ולשכנע שלא מדובר בשיקולים זרים, נטל שהמשיבה לא הרימה, אלא העותרות אף הרימו בעצמן את נטל ההוכחה והוכיחו שמדובר בהחלטה שהתקבלה משיקולים זרים, פוליטיים, לא ענייניים, מפלים בלתי סבירים באופן קיצוני המצדיק את ההתערבות (שהיא אכן תעשה רק במקרים חריגים) של בית המשפט.

54. אמנם גם בימיו של ראש העיר הקודם ששון לא קודמה ההקצאה לעותרת במהירות הבזק והייתה אף סחבת שהביאה לכך שהעותרת נאלצה לפנות לעזרתו של בית המשפט בהליכים



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

- משפטיים במסגרת העתירה הראשונה, כשאכן בית המשפט לעניינים מנהליים (כבוד
השופט בכר) סייע לקדמה, אך ההקצאה שהתקדמה באופן איטי, מסיבות שונות, כולל
סיבות מוצדקות בחלקן, התקדמה לקראת אישורה, אושרה בועדת ההקצאות של העיריה
אודרה במועצת העיר, אושרה שוב בועדת ההקצאות של העיריה ביום 31/12/23 והייתה
קרובה להגעה לנוסח מוסכם של הסכם הקצאה והבאתו לאישור המועצה.
55. יחד עם זאת, משנבחר ראש העיר החדש קינן, שלא הסתיר את עמדותיו ודעותיו כלפי
העותרות, שאף חבר פוליטית לתנועת ש"ס בחולון בראשות זברלו-סגן ראש העיר שאף הוא
לא הסתיר את עמדותיו ואת תנאי ש"ס לכניסה לקואליציה עם ראש העיר, השתנה המצב
באופן קיצוני ונחרץ למעשה גורלן של העותרות, מבחינת זאת שלא תאושר להן הקצאת
הקרקע.
56. מהאמירות של קינן שהובאו בסעיף 96-89 לעתירה משנים 2021-2022, לפני שנבחר לראש
עיר, אמירות שלא הוכחו על ידי המשיבה שנאמר, שכינה את היהודים הרפורמים
"**יהודונים**" שהמציאו דת משלהם "**שכל רצונם להשמיד ולאבד את זהותנו היהודית**" ואף
ציין כי הרפורמים הם "**שורש הרע**" ושהם "**יהודונים רפורמים שהמציאו דת ונרטיב**
משלהם", וכן התבטאויות שלו נגד גיור רפורמי ונגד פסיקת בג"צ ("**הפרחים לבג"צ**")
ניתן ללמוד על השקפותיו ודעותיו של קינן כלפי העותרות וכלפי הקמת בית כנסת רפורמי
בעיר.
57. כך גם לקראת הבחירות לרשויות המקומיות שהתקיימו בפברואר 2024 ניהלו גורמים
חרדיים בעיר ובראשם תנועת ש"ס בחולון בראשות סגן העיר זברלו קמפיין אגרסיבי כנגד
הקמת בית הכנסת הרפורמי בעיר ומר זברלו הצהיר שמפלגתו לא תשב בקואליציה עם
ראש עיר שיתמוך בהקמת בית הכנסת הרפורמי.
58. כמצוין בסעיף 99 לעתירה, ביום 16/2/24 פורסם בקבוצת הפייסבוק "פורום חולון-הבית
של חולון" שיו"ר ש"ס בחולון וסגן ראש העיר זברלו הצהיר כי: "**תנועת ש"ס בראשותי**
מתחייבת לא להיכנס לקואליציה עם אף ראש עיר שייבחר ויתמוך בבניית מרכז
לרפורמים ברחוב הוגו ארנסט בחולון" וכן שהוא מצהיר כי ש"ס לא תיכנס לקואליציה עם
ראש העיר שייבחר אם הוא לא יתחייב בפניו כי לא יוקם המרכז הרפורמי ברחוב הוגו
ארנסט בחולון.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

- 1
2 59. והנה, לאחר הבחירות לרשויות המקומיות ובחירת קינן לראשות העיר הצטרפה ש"ס
3 לקואליציה וזברלו מונה לסגן ראש העיר וממלא מקום ראש העיר ואם נעשה תרגיל פשוט
4 של : 1+1 נקבל תוצאה של : 2.
5
6 60. דהיינו, אם ש"ס התחייבה לבחירה לא להיכנס לקואליציה עם ראש עיר שיתמוך בבניית
7 מרכז לרפורמים בקרקע שהוקצתה להם בחולון, והיא נכנסה לקואליציה, סימן שהתקיים
8 התנאי המתלה שהציבה וראש העיר לא תומך בהקצאת הקרקע לעותרות.
9
10 61. זאת, בצירוף ההתבטאויות החד משמעיות הבוטות והמבזות של קינן כנגד הרפורמים, עוד
11 לפני בחירתו כראש העיר, המצביעות על כך שלא היה לו קשה להתחייב כלפי ש"ס למלא
12 את התנאי שהציבו לכניסתם לקואליציה עמו, כפי שאכן קרה בפועל, מראה, שקינן פעל
13 משיקולים לא ראויים פוליטיים וזרים התואמים גם את עמדותיו האישיות, ואינם עולים
14 בקנה אחד עם חובתו לפעול כראש עיר למען כלל התושבים וגם למען מיעוט כזה או אחר
15 המחזיק בדעות או השקפות כאלו או אחרות.
16
17 62. ואכן, זמן קצר אחרי הבחירות אישרה מועצת העיר ביום 5/1/25 את החלטת ועדת
18 ההקצאות מיום 16/12/24 להשהות את הקצאת הקרקע לעותרות לאחר הליך ממושך של
19 כעשר שנים ולמרות ההסכמה של העיריה שהייתה להקצאה, הן בבית המשפט בעתירה
20 הראשונה והן באישור ההקצאה בועדת ההקצאות ביום 31/12/23.
21
22 63. אני דוחה את נימוקי העיריה המנסים ל"תרוץ" את ביטול ההקצאה בשיקולים ענייניים של
23 גורמים מקצועיים, כולל חוות דעת חיצונית של אורבינקס, שכן, לשיטת העיריה, חלו
24 תמורות ושינויים משמעותיים בהבנת הצרכים הציבוריים ושהחלטה התקבלה
25 משיקולים מקצועיים גרידא.
26
27 64. עיון בתכנית ח/2040 מראה שהיא הוגשה כבר ביום 15/6/22, אושרה להפקדה על ידי
28 הועדה המחוזית ביום 19/6/23 ואושרה על ידי הולנת"ע ביום 17/10/23, הכל בטרם
29 החליטה ועדת ההקצאות (בימי ראש העיר ששון) ביום 31/12/23 לאשר פעם נוספת את
30 ההקצאה של הקרקע הספציפית לעותרת וזאת בתיאום עם כלל הגורמים המקצועיים
31 הרלוונטיים בעיריה.
32



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

65. חזקה על הגורמים המקצועיים בעיריה שעת אישרו שוב את הקצאת הקרקע לעותרת לקחו בחשבון את הצרכים הציבוריים ואת השינויים שנעשו בתכנית עד אז, כשהם ידעו על כל השינויים שחלו מאז יוני 2022 ועד דצמבר 2023.

66. ההיתלות של חוות דעת אורבניקס בתכנית 2040 והשינויים המשמעותיים שנבעו מקידומה לא מסתדרת עם העובדה שהתכנית עמדה לנגד עיני כלל גורמי התכנון בעת אישור הקצאת הקרקע לעותרת ביום 31/12/23 ולא הובאה כל תשתית עובדתית לשיקולים ענייניים של המשיבה ולכך שחל מאז 31/12/23 שינוי משמעותי שהיה צריך להביא לביטול ההקצאה של הקרקע לעותרת, כאשר יש לדחות את הסברי העיריה שהיה צריך זמן כדי להבין את התכנית ולהפנימה.

67. כך גם לא חל שינוי בהוראות התכנית או בהוראות הנספח הפרוגרמתי לשטחי ציבור, שלא חל בו שינוי עד היום, והמשיבה לא הציגה בפני ועדת ההקצאות או בפני מועצת העיר שינוי משמעותי ספציפי בצרכי הציבור או בתכנית 2040 מאז אישור ההקצאה בסוף דצמבר 2023, למעט טענה כללית ועמומה בדבר "שינויים משמעותיים בהבנת הצרכים הציבוריים".

68. כך גם האמירה בחוות דעת אורבניקס שהוצגה לוועדת ההקצאות כאילו באשכול נשוא ההקצאה יש כבר 14 בתי כנסת, מתעלמת מכך שכולם בתי כנסת אורתודוקסיים ואין באשכול, כמו גם בכל העיר חולון שבה 77 בתי כנסת אורתודוקסיים, בית כנסת רפורמי אחד.

69. כך גם למעשה לא נעשה כל שימוע לעותרות ובוודאי שלא נעשה שימוע לעותרות, בלב פתוח ונפש חפצה, שכן למרות שהחלטתי מיום 5/3/25, שעיגנה את הסכמת הצדדים בדיון מיום 5/3/25, הייתה ליתן זכות טיעון לעותרות לגבי עניין ההקצאה שהושתה ולמרות שהמשיבה ובאת כוחה הצהירו בכתובים ובדיון שלאחר השימוע שיערך לעותרת או שתאושר ההקצאה המקורית שאושרה על ידי ועדת ההקצאות בדצמבר 23 והושתה, או שתבוטל ההקצאה, בהסכמת העותרות לקרקע חלופית או ללא הסכמה שלהן.

70. כפי שניתן לראות מפרוטוקול השימוע, בפועל השימוע לא היה פתוח כלל לשמיעת טענות העותרות לביטול ההחלטה שלא להקצות להן את הקרקע וכל שנדון למעשה זו האפשרות לקרקע חלופית וזהו פגם נוסף חיצוני ומהותי, המעיד גם על השיקולים הזרים והלא ענייניים שביסוד ההחלטה לביטול ההקצאה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

- 1
2 71. מבחינת העותרות התקיים הביטוי "אשרי יגורתי בא", שכן העותרות הביעו עמדתם בדיון
3 מיום 5/3/25 שמדובר בשיקולים פוליטיים זרים של העיריה שכל מי שענינו בראשו יראה
4 ששום הקצאה לא תהיה כי כדברי בא כוחה "לא רוצים אותנו" ושהעותרות לא רואות
5 סיכוי אמיתי בעתיד להקצאה, ונראה שאכן העותרות ידעו על מה הן מדברות.
6
7 72. ב"שימוע" שנערך לעותרות ביום 22/4/25 בפני ועדת ההקצאות של המשיבה, בנוכחות
8 הגורמים המקצועיים בעיריה ונציג מחברת אורבינקס (שאינני מטיל דופי באנשיה שמן
9 הסתם אינם מודעים לשיקולים הזרים והפוליטיים) למעשה ההחלטה על ביטול הקצאת
10 הקרקע לעותרת בשכונת ג'סי כהן היתה כבר בגדר עובדה מוגמרת.
11
12 73. מעיון בפרוטוקול הישיבה מיום 22/4/25 ניתן לראות כי מטרת הישיבה היתה למעשה
13 להציג לעותרות חלופה אחרת של קרקע במקום אחר בעיר, שלגביה ניתן לבקש הקצאה
14 חדשה, כשלא הייתה למעשה לוועדת ההקצאות כוונה לדון באפשרות שהקרקע כן תוקצה
15 לעותרת, בין במתכונת שהוסכם עליה ובין במתכונת מצומצמת או אחרת, כאשר זכות
16 הטיעון לעותרות ניתנה למעשה רק לגבי החלופה (ראו פירוט האמירות בפרוטוקול
17 בסעיפים 12-14 להשלמת הטיעון של העותרות).
18
19 74. אני דוחה את תירוץ המשיבה שהחלופה נדונה תחילה בשימוע מכיוון שקודם ניסו להגיע
20 להסכמה, שכן משלא הגיעו להסכמה, גם אז לא ניתנה זכות טיעון לעותרות לגבי האפשרות
21 שהקרקע המקורית כן תוקצה לעותרות.
22
23 75. ניתן בהחלט להבין את סירובן של העותרות להסכים, לאחר כ-11 שנים של הליך הקצאה
24 שאושר בוועדת ההקצאות ועמד להיות מועלה שוב לאישור במועצת העיר, (שכלל מקבלת
25 את המלצת ועדת ההקצאות) למחוק את כל התהליך ולהתחילו מבראשית מנקודת האפס
26 תוך ירידה לטמיון של כל הכספים והמשאבים שהושקעו כבר על ידן ושאושרו (כמו תמיכת
27 המשרד לשירותי דת), בהליך שיכול לקחת שנים רבות (ויעיד על כך העבר).
28
29 76. זאת, כשמדובר גם בהליך שתוצאותיו אינן ידועות מראש ואינן ודאיות, כשלא ידוע מי יהיה
30 ראש העיר ומי יהיו בעלי התפקידים הרלוונטיים בעוד שנים ולא ידוע האם לא ינסו לטרפד
31 הליך זה ולשים לו רגליים, כמו שעשתה המשיבה במקרה דנן.
32



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

77. יש לציין כי לאורך כל תגובות העיריה, בכתב ובעל פה, היא לא ניסתה להתמודד חזיתית
לא באמצעות תצהירים של הנוגעים הישירים בדבר ואף לא בטענות בכתבי הטענות
ובטענות שנטענו בעל פה בדיונים בעתירה, עם הטענות של העותרות כלפי ההשקפות
והדעות של ראש העיר קינן ושל תנועת ש"ס וסגן ראש העיר זברלו ועם ההצהרות שלהם
והתנאי שהציבה ש"ס לכניסתה לקואליציה והעובדה שש"ס אכן נכנסה לקואליציה ומה
משמעות הדבר מבחינת התנאי שהציבה לראש העיר, וכנראה לא בכדי.
78. כך גם המשיבה לא נתנה משקל בהחלטתה לצרכי הקהילה הרפורמית והציבור הליברלי
בחולון, שלפי הסקר שצירפו העותרות כמה ומשתוקק למרכז רפורמי ולבית כנסת רפורמי
בעיר, בזמן שאין ולו אחד כזה בעיר חולון, לעומת 77 בתי כנסת אורתודוקסיים שכעשרה
מהם הוקמו בעקבות הקצאת קרקע מהעיריה.
79. כך גם לא ניתן להתעלם מכך שלקראת הדיון במועצת העיר ביום 8/6/25 פרסמה המשיבה
"חוות דעת" תכנונית חדשה שישנו ביקוש רב להתחדשות עירונית באשכול ג'סי כהן, טענה
חדשה שלא עלתה בשימוע שנערך לעותרות ואף לא הוצגה בפני ועדת ההקצאות בדיון
שנערך ביום 26/5/25 בו המליצה ועדת ההקצאות למועצת העיר לבטל את ההקצאה של
הקרקע לעותרת.
80. כך גם, כעולה גם מהדיון שנערך במועצת העיר, לא נראה שכל ששת הקומות המותרות לפי
התכנית, יידרשו לגני ילדים, ושהגם שניתן לבנות לפי התכנית 6 קומות, העיריה לא בונה
גני ילדים, ככלל, מעבר לשלוש קומות (כשהדברים גם נאמרו בדיון בעתירה).
81. כך גם התברר כי אין עדיין תכנית נקודתית למגרש שהוקצה לעותרת והקצאתו בוטלה
ומדובר בשלב של תכנון מאוד ראשוני לקרקע, כשאין לעיריה כל תכנית מפורטת או
קונקרטית לקרקע ומה ייבנה שם וכיצד, ולמרות זאת עמדת העיריה הייתה כה נחרצת כנגד
ההקצאה לעותרת, שמצידה אף הסכימה לבחון צמצום של השטח שהוקצה לה ולהתגמש
מבחינה תכנונית כדי להשתלב, ככל שניתן, עם גני הילדים ומבני הציבור המתוכננים, שהיו
כל הזמן על הפרק ואף הוצגו במצגת לעותרים, הצעות שהעיריה כלל לא בחנה.
82. זאת, כשהתכנון היה שלצד בית הכנסת הרפורמי יוקם על אותה קרקע מבנה עירוני עבור
אשכול ג'ני ילדים, כך שהמטרות הנ"ל והשימוש המעורב לא השתנו, כמו גם שלא היה שינוי
מדיניות בנספח הפרוגרמתי של תכנית 2040, שנוסחו האחרון מיום 28/3/23.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

83. כך גם לא הוכח קיומו של צורך אקוטי חדש שמביא לשינוי של 180 מעלות בהחלטת העיריה, עד כדי ביטול הקצאת הקרקע לעותרת, כשניתן לראות מטבלת צורכי הציבור של האשכול שהוצגה לעותרות כבר ביוני 2022 מתוך תכנית 2040 והנספח הפרוגרמתי, שמדובר באותה טבלה ואותו נספח שלא השתנו עד היום .
84. כך גם תמוה כיצד בחו"ד ממרץ 25, נכתב שתכנית ג'סי כהן מהווה אינדיקציה ליכולת של אשכול ג'סי כהן להתקרב למימוש הקיבולת כפי שהוערכה בתכנית 2040 ובנספח מיוני 25 שמתבסס על נתונים ממאי 25, שלא הוצגו לוועדת ההקצאות, שהמליצה לבטל את הקצאת הקרקע לעותרות אף ללא נתונים אלו שהוצגו למועצה ביוני 25, כבר נכתב שהקיבולת הסופית של האשכול עלולה להגיע מעבר לקבוע במסמך ונספח תכנית 2040 .
85. כך גם, כאמור, המשיבה לא בחנה כלל את הצעות העותרות במהלך "השימוע" לדון בחלופות מידתיות לגבי הקצאת הקרקע המקורית, באופן של צמצום שטח בית הכנסת ושילובו במבנה רב תכליתי או לצד מבני חינוך שיוקמו בשטח וחלופות כאלו כלל לא נבחנו לא על ידי העיריה ולא על ידי אורבינקס בחוות דעתה .
86. נראה, שכפי שטוענות העותרות, השינוי היחיד שחל מיום 31/12/23 או לפחות השינוי הדומיננטי, זה לא עניינים מקצועיים של הבנת צרכי הציבור בתכנית שהיתה קיימת, אלא השינוי של בחירת ראש העיר החדש קינן וכוניסתו לקואלציה עם תנועת ש"ס וזברלו, שהציבה תנאי לצירופה של עצירת ההקצאה של הקרקע לעותרות וקיימה למעשה את הבטחתה לבוחריה.
87. מעבר לצורך אציין כי גם אם היה מדובר בשיקולים מעורבים, (ולא כך במקרה דנן) עדיין יש לבדוק ולבחון מה היתה מידת השפעתו של השיקול הזר, מהו השיקול הדומיננטי ומה היתה המטרה העיקרית אליה חתרה הרשות (ראו כבוד השופט דפנה ברק ארז בספרה משפט מינהלי פכרך ב' (2010) בעמודים 667-668, תוך הפניה בספרה לבג"צ 651/86 מלכה נ' שר המשטרה (פורסם בנבו)(18.12.1986).
88. במקרה שלנו, הוכח שהמטרה הבלעדית, ובוודאי העיקרית, אליה חתרה העיריה הייתה לביטול הקצאת הקרקע לעותרות והשיקול הבלעדי, ובוודאי הדומיננטי, היה שיקול זר, פסול, מפלה, לא ענייני ולא שוויוני, כשהשינוי הפתאומי שחל בעמדת הגורמים המקצועיים נועד לשרת מטרה זו.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

89. כך גם על העיריה לתת מענה גם למיעוט בהקצאת קרקע ולמנוע העדפה שלילית נגד ולא
 2 בעד המתבטאת בדחיקת רגליו של מיעוט (כבוד השופטת ברק ארז בפסקה 30 לעע"מ
 3 3358/18 עמותת בית כנסת קהילתי כוכב הצפון תל-אביב-יפו נ' עיריית תל-אביב-יפו
 4 (פורסם בנבו)(25.6.2019), כאשר הפסיקה אף החמירה בטענות לגבי שינוי נסיבות וצרכי
 5 ציבור אחרים בבחינת החלטת מועצת עיר לבטל הקצאה לצורך שכבר אושר בעבר .

6
 7 90. כך גם העיריה מתעלמת מהבטחתה והתחייבותה להקצאת הקרקע לעותרת ולהשלמת
 8 הליך ההקצאה ומפסיקת בית המשפט בעתירה הראשונה, בפסק דין שניתן בהסכמת
 9 העיריה, שעליה לפעול למעשה לקידום ההקצאה וכן מתעלמת מהסתמכות העותרות על
 10 אישור ההקצאה ומהמשאבים הרבים שהשקיעו בזמן ובכספים וכן מתעלמת מצרכי
 11 הקהילה.

12
 13 91. לא מדובר גם, כפי שטוענת העיריה, באישור ראשוני ועקרוני של ההקצאה, אלא באישור
 14 פעמיים של ההקצאה על ידי ועדת ההקצאות ופעם אחת על ידי מועצת העיר, כאשר ניתן
 15 למעשה כבר "אור ירוק" לגיבוש וחתימת הסכם הקצאה ולאישורו במועצת העיר ובמצב
 16 דברים זה נדרשים טעמים חזקים וכבדי משקל, תשתית עובדתית שמצדיקה זאת, ושינוי
 17 נסיבות מהותי, כדי לחזור מההחלטה להקצאת הקרקע לעותרת ולבטלה. (ראו עת"מ
 18 (ת"א) 1329/07 קהילת נתניה והתנועה ליהדות מתקדמת נ' עיריית נתניה (פורסם
 19 בנבו)(12.7.211).

20
 21 92. בענייננו, לא הוכח קיומם של טעמים שכאלו המצדיקים את השינוי של ההחלטה וביטול
 22 הקצאת הקרקע לעותרות ונראה שכעת, יש להשלים את ההליך ובשלה העת להקמתו של
 23 מרכז רפורמי ראשון ובית כנסת רפורמי ראשון בעיר חולון.

24
 25 93. בסופו של יום, הוכח בפני שהחלטת המשיבה חורגת ממתחם הסבירות באופן קיצוני
 26 המצדיק את התערבות בית המשפט ונמצאה קיומה של אותה "מסה קריטית" של ראיות
 27 מנהליות בעוצמה הנדרשת המצביעות על כך כי ההחלטה לביטול הקצאת הקרקע
 28 לעותרת נעשתה משיקולים זרים, פוליטיים, מפלים, לא שיוויוניים ולא מידתיים
 29 שאינם שיקולים ענייניים, החלטה שהתקבלה ללא תשתית עובדתית המבססת אותה
 30 והוכחו פגמים חיצוניים רבים, המעידים גם על שיקולים זרים ופסולים של העיריה
 31, המצדיקים את התערבות בית המשפט בהחלטת העיריה.

32
 33



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-02-43924 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

התוצאה:

94. למעשה, עוד לפני וגם אחרי אישור ההקצאה של הקרקע לעותרת בדצמבר 2023, הוחלפו בין הצדדים טיוטות הסכם הקצאה וכל שנותר זה לגבש נוסח סופי להסכם הקצאת הקרקע, לחתום עליו ולאשרו במועצת העיריה ובכך להשלים את הליך ההקצאה.

95. כעת, לאור פסק דיני, נראה כי בשלה העת להקמת מרכז רפורמי ראשון בעיר חולון לעותרות בקרקע שהוקצתה להן, ועל המשיבה לפעול במרץ ובהקדם האפשרי להשלמת הליך ההקצאה של הקרקע לעותרות, בלא לתקוע מקלות בגלגלי התהליך, כשכמובן שבית המשפט יהיה מוכן ומזומן לפיקוח על כך, בתקווה שלא יהיה צורך בכך.

96. מצופה מהמשיבה, שתשלים ותיישר קו עם תוצאת פסק הדין ותפעל בשיתוף פעולה ביחד עם העותרות להמשך התהליך של גיבוש הסכם ההקצאה, חתימה עליו והבאתו לאישור מועצת העיר, תוך, במידת האפשר ובהסכמת העותרת בלבד, שילוב תכנוני שיעלה בקנה אחד עם הרצון הטוב של העותרות, שהועלה הן בכתובים והן בדיון בעתירה, לגבי חלופות כמו צמצום שטח בית הכנסת ושילובו בצרכי החינוך ומבני העיריה הקיימים ואלו שיוקמו, כאשר מובהר שוב שאין חובה כזו מצד העותרות אלא רצון טוב שלהן, שניתן לנצלו רק בהסכמה ובשיתוף פעולה.

97. לאור כל האמור לעיל אני מקבל את העתירה ומורה על ביטול החלטת המשיבה בדבר ביטול הקצאת הקרקע לעותרות וקובע שעל המשיבה לקדם ולהשלים, בהקדם האפשרי, ללא כל דיחוי, את הליך הקצאת הקרקע לעותרות.

98. המשיבה תשלם לעותרות הוצאות משפט בסך כולל של 30,000 ₪.

99. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ט' אב תשפ"ה, 03 אוגוסט 2025, בהעדר הצדדים.

קובי ורדי, שופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 43924-02-25 קהילת קודש וחול (ע"ר) ואח' נ' עיריית חולון

1

2

