



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"ץ 2654/24
בג"ץ 2775/24
בג"ץ 2843/24

לפני:

כבוד הנשיא יצחק עמית
כבוד השופט יחיאל כשר
כבוד השופטת רות רונן

העותרים בבג"ץ
: 2654/24

בוסתן רימונים בע"מ ו-13 אח'

העותרים בבג"ץ
: 2775/24

דוד דקל ו-19 אח'

העותרת בבג"ץ 2843/24 : חברת צבי כהן נדל"ן בע"מ

נגד

המשיבים בבג"ץ
: 2654/24

1. הוועדה הארצית לתכנון ובניה תשתיות לאומיות
2. רכבת ישראל בע"מ ומנכ"ל רכבת ישראל
3. עיריית חדרה
4. מדינת ישראל-ממשלת ישראל/משרד התחבורה/משרד האוצר
5. הוועדה המייעצת ליד שר האוצר/ התחבורה לפי פקודת הקרקעות
6. דוד דקל ו-19 אח'
7. חברת צבי כהן נדל"ן בע"מ

המשיבים בבג"ץ
: 2775/24

1. מדינת ישראל ו-19 אח'

המשיבים בבג"ץ
: 2843/24

1. מדינת ישראל ו-39 אח'

עתירות למתן צו על-תנאי

תאריכי הישיבות:

כ"ג טבת תשפ"ו (12.1.2026)

כ"ט אייר התשפ"ד (6.6.2024)

בשם העותרים בבג"ץ
2654/24, והמשיבים 20-8
בבג"ץ 2775/24
והמשיבים 40-28 בבג"ץ
: 2843/24

עו"ד שחר הררי; עו"ד שי אברגיל

בשם העותרים בבג"ץ
2775/24 והמשיבים 6
בבג"ץ 2654/24
והמשיבים 40-28 בבג"ץ
2843/24 :
עו"ד איל אורטל; עו"ד שני לב ארי

בשם העותרת בבג"ץ
2843/24 והמשיבה 7
בבג"ץ 2654/24 ובבג"ץ
2775/24 :
עו"ד משה פולאקביץ

בשם המשיבות 1, 4 ו-5
בבג"ץ 2654/24
והמשיבות 4-1 בבג"ץ
2775/24 והמשיבות 4-1
בבג"ץ 2843/24 :
עו"ד יונתן ציון מוזס; עו"ד מיה ציפין

בשם המשיבה 3 בבג"ץ
2654/24 והמשיבה 6
בבג"ץ 2775/24 והמשיבה
7 בבג"ץ 2843/24 :
עו"ד רות צימנט; עו"ד אלי עזר וילצ'יק

בשם המשיבה 2 בבג"ץ
2654/24 והמשיבה 5
בבג"ץ 2775/24
והמשיבות 6-5 בבג"ץ
2843/24 :
עו"ד טלי ענבר-גולן; עו"ד יאיר מורל

ה ח ל ט ה

1. בית משפט זה התייחס בעבר למנגנון האיחוד והחלוקה בהקשר של הסוגיה שלפנינו:

"מכשיר האיחוד וחלוקה [...] הוא אמצעי תכנוני שנועד לאפשר ולהקל על ביצוע תכנון של חטיבת קרקע נתונה לייעודים שהוגדרו, ואין לעשות שימוש באמצעי זה למטרות פיצוי גרידא שאינן נובעות מצרכי התכנון של אותו מתחם קרקע. בהתאם לכך, ההחלטה בדבר הכללתן או אי הכללתן של חלקות קרקע במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה צריכה להיות מעוגנת בצרכי התכנון של חטיבת הקרקע בה מדובר ולא בשיקולים חיצוניים הזרים לענין [...] בהתאם לכך, הגישה העקרונית הנקוטה בידי מוסדות התכנון והייעוץ המשפטי לממשלה המנחה את מוסדות התכנון, שוללת שימוש במכשיר האיחוד וחלוקה לשם פיצוי בעלי קרקע גובלת שאינה דרושה לתכנון חטיבת הקרקע מושא התכנית אך לצרכי פיצוי בעלי הזכויות

בקרקע [...] הכללת חלקות בתחומי תכנית איחוד וחלוקה שלא משיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית אלא למטרות פיצוי בלבד, לא רק שאינה מוצדקת מבחינה תכנונית ועלולה לפגוע ביעילות התכנון ובעקרונות של צדק חלוקתי, אלא היא עלולה לעלות גם כדי שיקול זר ופסול" (בג"ץ 6942/15 בן משה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה, פסקאות 19-22 (20.11.2016) (הדגשה הוספה) (להלן: עניין בן משה).

"החלטה בדבר הכללת מקרקעין בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה, צריכה להתקבל על בסיס שיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית, ואין הרשות רשאית לעשות כן מטעמים של פיצוי בעלי המקרקעין" (עצ"מ 9403/17 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נ' כרמלי, פסקה 55 (26.6.2019) (הדגשה הוספה) (להלן: עניין כרמלי).

2. משיבי הממשלה סבורים כי מהלכות אלה עולה באופן קטיגורי כי ביחס לתשתית לאומית המשרתת ציבור רחב בהרבה מזה של המתחם הקונקרטי, לא ניתן להראות כי במתחמי איחוד וחלוקה מתקיים קשר תכנוני מובהק בין השימוש במקרקעין ובין יתר מתחם האיחוד והחלוקה. לשיטתם, קיימת אפוא מניעה א-פריורית לבחון את מנגנון האיחוד והחלוקה בתשתיות לאומיות. מכאן עמדתם שלא היה מקום לקבוע בתת"ל 65א הוראות לעניין שימור זכויות או יעוד נדחה, שמטרתן לאפשר מהלך של איחוד וחלוקה במתחם 27, כמבוקש על ידי העותרים.

3. נבהיר כי איננו סבורים כי זו המסקנה שמתחייבת מהלכות בן משה וכרמלי. לטעמנו, יש לבדוק כל מקרה ונסיבותיו, וגם כאשר מדובר בתת"ל, יש לבחון אם קיימת עדיפות מבחינה תכנונית להפעלת מנגנון האיחוד והחלוקה, או אם מנגנון זה עשוי לקדם את מטרות ותכלית התת"ל בדרך מיטבית יותר. ככל שהתשובה חיובית, הרי שאין לפנינו שימוש במנגנון האיחוד והחלוקה רק לשם מתן פיצוי לבעלי המקרקעין, אלא שימוש במנגנון על בסיס שיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית.

4. על רקע הבהרה זו, אנו מורים כי הסוגיה של תיקון תת"ל 65א על דרך הוספת הוראות בעניין שימור זכויות ויעוד נדחה (או מי מהן) תובא תוך 60 יום לפתחה של ועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ובניה, על מנת לבחון אם יש מקום לעשות כן, על יסוד שיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית, ברוח הבהרתנו לעיל את הלכות בן משה וכרמלי.

למען הסר ספק, אין בהוראתנו בסעיף 4 לעיל, כדי לבטל את תת"ל 65 א או להשעות את תוקפה או לעכב את המשך ביצוע העבודות ותפיסת החזקה במקרקעין על ידי רכבת ישראל, ואין באמור לעיל כדי לנקוט עמדה באשר לשאלה מהי ההחלטה שראוי שתתקבל על ידי ועדת המשנה של הוועדה הארצית לתכנון ובניה.

הצדדים יעדכנו תיק בית המשפט עד ליום 15.3.2026.

ניתנה היום, כ"ה טבת תשפ"ו (14 ינואר 2026).

		
רות רונן שופטת	יחיאל כשר שופט	יצחק עמית נשיא