

1. **העותרים:** רבקה ובופ נכסים בע"מ, ח.פ. 514814102
2. **א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ ח.פ.** 514533470
3. **בעלי זכויות נוספים על פי הרשימה המצורפת כנספח 6**
ע"י ב"כ עוה"ד יובל גלאון ו/או סלאם חאמד ו/או אח'
ממשרד עוה"ד עמית פולק מטלון
מרח' ראול ולנברג 18, בניין D, רמת החייל, תל אביב
טל': 03-5689000, פקס: 03-5689001

נגד

1. **המשיבים:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון
ע"י ב"כ עו"ד מהשירות המשפטי
רח' יהושע בן גמלא 34, הוד השרון 4532241
טל': 09-8894050
דוא"ל: hh-law@hod-hasharon.muni.il
2. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז
3. **יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז**
שניהם, ע"י פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)
בית קרדן, קומה 10, דרך מנחם בגין 154, תל אביב
ת.ד. 33260 מיקוד 6492107
טל': 073-3924700; פקס: 02-6468017
דוא"ל: mazkirut-merkaz-ezra@justice.gov.il

עתירה מינהלית

מוגשת בזאת עתירה מנהלית מכח הוראות סעיף 5 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000, ומכח תקנה 5 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000, ופרט 8(א) לתוספת הראשונה לחוק.

העתירה מוגשת כנגד מחדל מתמשך בלתי סביר באופן קיצוני של המשיבות 1-2, אשר מותיר את העותרים ב"שממה תכנונית" במשך למעלה משני עשורים, תוך רמיסת הוראות חוק מפורשות ופגיעה אנושה בזכויות יסוד.

העתירה מוגשת נגד שני מחדלים:

המחדל הראשון - מחדל המשיבה 1 – הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (להלן: "הועדה המקומית") אשר נמנעת, בניגוד לדין ובניגוד לחובתה הציבורית, **להכריע** בתכנית מס' 423-0914242 ("הר/מק/1202/א") (להלן: "התכנית"). מחדל זה עומד בניגוד חזיתי להוראות סעיף 109א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), המחייב **הכרעה בתכנית** בתוך פרק זמן קצוב.

המחדל השני - מחדל המשיבה 2 – הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (להלן: "הועדה המחוזית") אשר נמנעת מלהפעיל את סמכויותיה המוקנות לה בדין, לרבות מכח סעיף 28 ומכח סעיף 109א לחוק, וזאת חרף העובדה כי הועדה המקומית חדלה מלתפקד כרשות תכנונית סבירה בעניין זה.

(להלן יחדיו: "המחדלים").

העתק פניית העותרים אל הועדה המקומית מיום 17.2.2026 מצורף מסומן **כנספח 1** לעתירה זו.

העתק פניית העותרים אל הועדה המחוזית מיום 17.2.2026 מצורף ומסומן **כנספח 2** לעתירה זו.

הסעדים המבוקשים:

בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן לעותרים את הסעדים הבאים:

- א. להורות לועדה המקומית **להכריע בתכנית**, כאמור בסעיף 106(ב) לחוק, תוך 60 ימים ממתן פסק הדין.
- ב. לחילופין, להורות לועדה המחוזית ליטול לידיה את סמכויות הועדה המקומית ביחס לתכנית דנן, בהתאם לסעיף 109א(א)(2) לחוק ו/או מכח סעיף 28 לחוק, ולקיים בעצמה את הדיון בהתנגדויות ולהכריע בתכנית בלוח זמנים מזוהו שיקבע על ידי בית המשפט.
- ב. ליתן לעותרים כל סעד אחר שבית המשפט יראה לנכון ולצודק בנסיבות העניין.
- ג. לחייב את המשיבות 1-2 בהוצאות עתירה זו לרבות שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ כדין.

א. פתח דבר

1. עניינה של עתירה זו מגולל מסכת עובדתית עגומה ובלתי נתפסת של גרירת רגליים מנהלית ושיתוק מערכתי מוחלט, אשר משתרעת על פני למעלה משני עשורים תמימים.
2. בלב ליבו של סיפור המעשה ניצבים העותרים ומאות בעלי זכויות נוספים, אזרחים שומרי חוק ובעלי זכויות קניין בחטיבת קרקע יקרה ומרכזית הממוקמת בטבורה של העיר הוד השרון.
3. אזרחים אלו, אשר שמו את מבטחם ברשויות התכנון, מוצאים עצמם מאז שנת 2002 לכודים במבוך בירוקרטי חסר תוחלת, ממתנינים בכיליון עיניים ליום שבו יוכלו לממש את זכויותיהם הקנייניות הבסיסיות ביותר.
4. חלומם לפיתוח המקרקעין לא התממש והם נאלצים לשאת בנטל הכלכלי הכבד של החזקת קרקע "קפואה" המצויה ב"שממה תכנונית" מזה שנים רבות.
5. העתירה מוגשת כנגד שני מחדלים שלובים וחמורים, אשר יצרו יחדיו "ואקום תכנוני" הרסני.
6. **המחדל הראשון** והמרכזי רובץ לפתחה של הועדה המקומית, אשר מועלת בתפקידה הציבורי באופן בוטה. חרף העובדה שהתכנית המתארית ששינתה את יעוד המקרקעין מיעוד חקלאי ליעודים סחירים, החלה את דרכה לפני למעלה משני עשורים (תכנית בניין עיר מס' הר/1202, הידועה בכינויה "מתחם 531" (להלן: "התכנית הראשית")), וחרף העובדה שהוגשו התנגדויות כדין לתכנית הנגזרת שהוכנה בהתאם לדרישות התכנית הראשית (התכנית כהגדרתה לעיל), הועדה המקומית יושבת בחיבוק ידיים, מסרבת להכריע בתכנית, ונמנעת במפגיע מלקבל החלטה כלשהי.

זהו מחדל מכוון שנועד, בין היתר, להתריס כנגד מדיניות השלטון המרכזי והחלטות הועדה המחוזית. כך, הפכה הועדה המקומית את העותרים לבני ערובה במאבק כוחות מוסדי שאין להם כל חלק בו.

7. **המחדל השני**, החמור לא פחות, הוא מחדלה של הועדה המחוזית. כגוף המפקח העליון, שומה היה על הועדה המחוזית להתערב לאלתר לנוכח קריסת מערכות זו של הועדה המקומית. חרף פניות חוזרות ונשנות, וחרף התקיימותן של אותן נסיבות נדירות וקיצוניות המחייבות את הפעלת סמכותה, הועדה המחוזית נמנעת מלהיכנס בנעלי הועדה המקומית, עוצמת את עיניה לנוכח רמיסת החוק, ובכך מכשירה בשתיקתה את הפגיעה האנושה בקניינם של העותרים.
8. מצב דברים אבסורדי זה, בו רשות אחת מסכלת את הדין ביודעין והרשות השנייה עומדת מנגד באפס מעשה, מחייב את התערבותו הדחופה והנחרצת של בית משפט נכבד זה, על מנת לשים קץ לעינוי הדין ולפתוח את הפקק התכנוני המעיק על העותרים מזה עשרות שנים.

ב. הצדדים לעתירה

9. העותרים הם בעלי זכויות ו/או יזמים שהתקשרו עם בעלי זכויות במקרקעין בחטיבת קרקע המצויה בתחום העיר הוד השרון (להלן: "המקרקעין"). העותרים הם הנפגעים הישירים מהתנהלות המשיבות, הנושאים בנטל הכלכלי הכבד של החזקת קרקע "קפואה" מזה שנים רבות.
10. המשיבה 1 – היא הועדה המקומית. היא הגוף הסטוטורי המופקד על התכנון המקומי, אשר חובתו על פי דין לקדם, לדון ולהכריע בתכניות שבסמכותו בתוך המועדים הקבועים בחוק.
11. המשיבה 2 – היא הועדה המחוזית. היא הגוף המפקח על הועדה המקומית, ובידיה הסמכות – והחובה – להתערב מקום בו הועדה המקומית כושלת במילוי תפקידה, הן מכח סעיף 28 לחוק והן מכח מנגנון העברת הסמכויות שבסעיף 109א לחוק.
12. המשיב 3 – יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז (להלן: "יו"ר הועדה המחוזית"), הוא מי ששר הפנים האציל לו את סמכותו לפי סעיף 109א לחוק, שהמשיבה 1 חדלה מלבקש ממנו אורכה ומי שמחזיק את המפתח לפתרון הפרשה.

אי צירוף משיבים נוספים

13. העותרים לא צירפו לעתירה מאות מתנגדים נוספים לתכנית. זאת, מן הטעם שהם אינם בבחינת מי שעלול להיפגע מקבלת העתירה. אלא ההפך.
14. העותרים סבורים כי צירופם כמשיבים אינו נדרש ואף עלול לסרב את ההליך.
15. ככל שבית המשפט יראה לנכון לצרפם, מבוקש ליתן הנחיות בענין לרבות הוראה לועדה המקומית ביחס למסירת פרטיהם.

ג. רקע

16. המקרקעין נשוא עתירה זו אינם עוד חלקת אדמה נידחת, אלא חטיבת קרקע המצויה במיקום אסטרטגי ומרכזי ביותר בלב אזור הביקוש של העיר הוד השרון.

שטח המקרקעין מושא התכנית הוא כ- 1,288 דונם.

להלן צילום אוויר המתאר את המיקום המרכזי של מקרקעי התכנית:



17. הפוטנציאל העצום הגלום במקרקעין אלו היה ידוע לכל, ועל כן, עוד בשנת 2002, החלה את דרכה תכנית בניין עיר מס' הר/1202, הידועה בכינויה "מתחם 531" (לעיל ולהלן: "**התכנית הראשית**"). תכנית זו נועדה לחולל מהפכה של ממש באזור, לשנות את יעוד המקרקעין מיעוד חקלאי ליעודים סחירים ומודרניים של מגורים, תעסוקה ומסחר, ולהפיח חיים חדשים במרקם העירוני.

18. הליכי התכנון של התכנית הראשית היו מפרכים, ממושכים ורוויי תלאות. במשך 12 שנים תמימות התנהלו דיונים, הוגשו מסמכים, ונבחנו חלופות, עד אשר ביום 20.12.2015 פורסמה התכנית למתן תוקף.

19. אישורה של התכנית הראשית נטע בקרב העותרים, בעלי הזכויות במקרקעין, ציפייה לגייטמית, מבוססת ומוצדקת כי הנה, לאחר למעלה מעשור של המתנה, נסללה הדרך למימוש קניינם ולפיתוח השטח.

20. דא עקא, התכנית הראשית טמנה בחובה "אליה וקוץ בה" בדמותו של סעיף 13.6(1) לתכנית. סעיף זה קבע תנאי מתלה, **לפיו לא יינתן כל היתר בניה במתחם אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה**, אשר מצויה בסמכותה הבלעדית של הועדה המקומית.

21. משמעותה המעשית של הוראה זו הייתה הרסנית: זכויות הבניה המוקנות נותרו "על הנייר" בלבד, כאשר הדרך למימושן הופקדה באופן בלעדי בידיה של הועדה המקומית, אשר נדרשה לפעול באופן אקטיבי ונמרץ לאישורה של התכנית הנגזרת.

22. חלף פעולה מהירה ויעילה כמתחייב ממעמדה כנאמן הציבור, שקעה הועדה המקומית לתרדמת חורף עמוקה. משנת 2015 ועד לשנת 2022, במשך שבע שנים תמימות וארוכות, ישבה הועדה המקומית בחיבוק ידיים מוחלט. שבע שנים שבהן לא קודמה כל תכנית מפורטת, שבע שנים שבהן העותרים נותרו שבויים במצב של חוסר אונים מוחלט, מנועים מלקדם כל פיתוח, מימוש או מיצוי של זכויותיהם, תוך שהם סופגים נזקים כלכליים אדירים בגין החזקת קרקע ללא יכולת ניצול.

23. רק בשנת 2022, החלו להיראות ניצנים של הליך תכנוני מצדה של הועדה המקומית. הליך זה התנהל בעצלתיים, עד אשר הבשיל לכדי הגשה סטטוטורית רשמית של תכנית מס' 423-0914242 ("הר/מק/1202/א") (לעיל ולהלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת"). ביום 14.4.2024, התכנית הוגשה במערכת הממוחשבת ועמדה בתנאי הסף.
24. לאחר חודשים נוספים של המתנה, ביום 15.12.2024, פורסמה סוף סוף התכנית להפקדה ולהגשת התנגדויות. העותרים, אשר המתינו לרגע היסטורי זה בכיליון עיניים במשך שנים כה רבות, לא השחיתו את זמנם לריק. בחודש אפריל 2025, הגישו העותרים את התנגדויותיהם המפורטות, המנומקות והמקצועיות לתכנית. התנגדויות אלו נועדו, בין היתר, לתקן פגמים מהותיים שנפלו בתכנית האיחוד והחלוקה ולהבטיח כי זכויותיהם הקנייניות, ישמרו.
25. אולם, במקביל להליכי ההפקדה, התרחש אירוע אשר תרם, לעמדת העותרים, לשיתוק המוחלט בו אנו מצויים כיום. ביום 30.1.2025, ניתנה החלטה רשמית מאת יו"ר הועדה המחוזית, במסגרת סמכותו, לפיה התכנית המופקדת טעונה את אישורו של שר הפנים.
- העתק החלטת הועדה המחוזית מיום 30.1.2025 מצורף ומסומן **כנספת 3** לעתירה זו.
26. החלטה זו נומקה בכך שהתכנית, כפי שמציעה הועדה המקומית, אינה עומדת בהוראות תיקון 4 לתמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (להלן: "תמ"א 35" או "תמ"א 35/4"). ההחלטה קבעה מפורשות כי **גודלן הממוצע של יחידות הדיור בתכנית הינו גבוה מדי** (עומד על 132 מ"ר שטח כולל שאינו יוצר תמהיל יח"ד מגוון בהתאם להנחיות מינהל התכנון ולמדיניות התכנון העדכנית) **ומכתיב צפיפות מגורים נמוכה מדי (צפיפות הברוטו נמוכה)**, צפיפות הנטו עומדת על המינימום (התכנית מציעה 4,217 יח"ד בצפיפות הנעה בין 10-23 יח"ד לדונם נטו).
- משכך, החליט יו"ר הועדה המחוזית כי התכנית טעונה אישורו.
27. החלטה מקצועית זו של יו"ר הועדה המחוזית התקבלה אצל הועדה המקומית במורת רוח גלויה. הועדה המקומית, אשר הייתה מודעת היטב להשלכות, בחרה לנקוט בטקטיקה פסולה של "שב ואל תעשה".
28. והנה, מאז חודש אפריל 2025, מועד הגשת ההתנגדויות, ועד לעצם היום הזה, הועדה המקומית החליטה, פשוטו כמשמעו, "שלא להחליט". היא נמנעת ביודעין, **מלהכריע בתכנית**. בכך, היא מסכלת כל אפשרות לקידום התכנית.
29. מחדל מכוון זה של הועדה המקומית מהווה רמיסה של זכויותיהם המוקנות של העותרים. הנזק המצטבר שנגרם לעותרים כתוצאה מהקפאה תכנונית זו נאמד כבר בסכומי עתק של מאות מיליוני שקלים. נזק זה בא לידי ביטוי מוחשי במניעת כל אפשרות לפיתוח המקרקעין, בסיכול מהלכים עסקיים וקנייניים, בפגיעה אנושה בשווי הקרקע, ובעלויות החזקה אדירות הנצברות מדי יום ביומו.
30. לא זו אף זו. התנהלותה של הועדה המקומית נגועה באפליה זועקת לשמייים בין קבוצות שווים. בעוד שהתכנית שכוללת את מקרקעי העותרים מוקפאת, הרי שביום 26.1.2026 החליטה הועדה המחוזית להפקיד תכנית ענק במקרקעין גובלים ממש (תכנית 423-1294776 - "חורשת האקליפטוס"), המציעה הקמתן של כ-1,000 יחידות דיור שהצפיפות בה הינה פי-3, דהיינו ממוצע של כ-12 יח"ד לדונם במקום כ-4.7 יח"ד לדונם בתכנית נשוא עתירה זו.

להלן תיאור מיקום מקרקעי שתי התכניות:



31. מצב אבסורדי זה ממחיש כיצד תכנית שהחלה את דרכה אך לפני שנה עתידה להיות מאושרת במהירות, אך ורק משום שהיא מצויה בסמכות ועדה מחוזית, בעוד שהעותרים נותרים מאחור, מופלים לרעה באופן בוטה וחסר כל הצדקה עניינית.
32. נוכח התמשכות ההליכים הבלתי נסבלת והנזקים העצומים ההולכים ומצטברים, פנו העותרים ביום 17.2.2026 בפניות דחופות ורשמיות למשיבות 1-2.
- לועדה המקומית נשלח מכתב התראה חמור לפני נקיטת הליכים משפטיים, במסגרתו נדרשה הועדה לקבוע לאלתר מועד לדיון **בהתנגדויות ולמסור לוח זמנים מחייב להשלמת ההכרעה בתכנית**.
- בד בבד, נשלחה פניה דחופה לועדה המחוזית, במסגרתה פורטה המסכת העובדתית במלואה והועדה התבקשה להפעיל את סמכותה מכוח סעיף 28 לחוק, להיכנס בנעלי הועדה המקומית הסוררת, ולהורות על השלמת התכנית באופן עצמאי.
33. ביום 16.3.2026 נתקבלה תשובה מטעם הועדה המקומית. בסעיף 4 לתשובה נרשם כי "על פי הערכת אגף התכנון, צפויה התכנית לעלות לדיון בישיבות הועדה המקומית שתתקיימנה במהלך הרבעון השני לשנה..."
- העתק תשובת הועדה המקומית מיום 16.3.2026 מצורף ומסומן **כנספת 4** לעתירה זו.
34. התשובה לעיל אינה נותנת מענה לבקשות העותרים, אלא ההפך. היא **מנציחה את העדר הוודאות**.
35. דיון בהתנגדויות לבדו אינו נותן את המענה.
36. יתירה מכך. בנסיבות המקרה, כפי שצוין בתשובה הועדה המקומית עצמה, צפויים שינויים בתכנית. המשמעות הינה כי יידרש פרסום נוסף לפי סעיף 106 (ב) לחוק בטרם הכרעה בתכנית.
37. משכך, ביום 17.3.2026 נשלחה פניה נוספת לועדה המקומית. במסגרת זו, נתבקשה הועדה המקומית להתחייב למועד **להכרעה** בתכנית בהתאם להוראות סעיף 106 (ב) לחוק.
- העתק פניית העותרים מיום 17.3.2026 מצורף ומסומן **כנספת 5** לעתירה זו.
38. חלפו כ-22 חודשים ממועד הגשת התכנית, וכמעט שנה תמימה מאז הוגשו ההתנגדויות, והמצב נותר בעינו.
39. מסכת עובדתית זו, המעידה על כשל מערכתי עמוק ועל התנערות מוחלטת מחובות ציבוריות בסיסיות, היא שעומדת בבסיס עתירה זו.

ד. הטיעון המשפטי:

ד.1. הפרה בוטה של המועדים הסטטוטוריים הקבועים בסעיף 109א לחוק התכנון והבניה

ופקיעת סמכות הועדה המקומית

40. המחוקק הישראלי, בבואו להסדיר את הליכי התכנון והבניה, זיהה את הרעה החולה של סחבת מנהלית והתמשכות הליכים בלתי סבירה בוועדות המקומיות, ועל כן קבע מסגרת זמנים קשיחה, ברורה ובלתי מתפשרת.

41. הוראות חוק התכנון והבניה קובעות באופן מפורש וחד-משמעי כי על הועדה המקומית לקבל החלטה בתכנית המצויה בסמכותה בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה כדלקמן:

41.1 סעיף 109א(א)(1) לחוק התכנון והבניה קובע לוח זמנים של 12 חודשים (ובמקרים מסוימים 8 חודשים) למתן החלטה של הועדה המקומית בתכנית שבסמכותה, ומאפשר הארכת מועד חריגה רק בהחלטה מנומקת של יושב ראש הועדה המחוזית, לפי בקשה:

109א. (א) (1) הועדה המקומית תחליט לאשר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה, ולעניין תכנית מצומצמת שחלות לגביה הוראות סעיף 86א – בתוך שמונה חודשים ממועד הגשתה; יושב ראש הועדה המחוזית רשאי, לבקשת הועדה המקומית, להאריך את התקופות האמורות, מטעמים מיוחדים שיירשמו;

41.2 סעיף 109א(א)(2) לחוק התכנון והבניה קובע מנגנון "העברת סמכויות": אם הועדה המקומית לא החליטה בתוך המועד, ניתן - לבקשת מגיש התכנית - להעביר את התכנית לועדה המחוזית, שאז סמכויות הועדה המקומית לגבי אותה תכנית (לרבות שמיעת התנגדויות והכרעה בהן) עוברות לועדה המחוזית, והועדה המחוזית נדרשת להחליט בתוך 10 חודשים ממועד ההעברה:

109א. (א) (2) לא החליטה הועדה המקומית בתכנית שבסמכותה בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), יעביר מזכיר הועדה המקומית, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית לועדה המחוזית; משהועברה התכנית לועדה המחוזית יועברו סמכויותיה של הועדה המקומית לגבי אותה תכנית לועדה המחוזית, לרבות שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן; הועדה המחוזית רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה הועדה המקומית; הועדה המחוזית תחליט אם לאשר את התכנית או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה (בסעיף זה – תחליט בתכנית), בתוך עשרה חודשים מהמועד שבו התכנית הועברה אליה;

42. קביעה סטטוטורית זו אינה בבחינת המלצה גרידא או מסגרת זמן וולונטרית, אלא מדובר בחובה חוקית קוגנטית שנועדה ליצור ודאות תכנונית, להגן על זכויות הקניין של האזרח, ולמנוע מצב שבו רשויות התכנון מחזיקות תכניות שנים ארוכות ללא כל הכרעה.

43. תכליתו המרכזית של סעיף זה נדונה בהרחבה בפסיקת בתי המשפט, אשר חזרו והדגישו כי מטרת המחוקק הייתה לעקור מן השורש את תופעת העיכובים הבלתי סבירים.

כפי שנקבע מפורשות ב-[עת"מ (ת"א) 14788-10-20 ניסים אשכנזי ו-629 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו] (להלן: "ענין אשכנזי"), סד הזמנים של 12 חודשים נועד למנוע את מתיחת הליכי התכנון "עד אין קץ".

בית המשפט הבהיר כי קביעת מגבלת הזמן הסטטוטורית היא תגובה ישירה של המחוקק לשיהוי מנהלי שיטתי, ובכך צומצם באופן דרמטי שיקול הדעת המנהלי של הוועדה המקומית בכל הנוגע למועדי ההכרעה.

הוועדה המקומית אינה רשאית להתעלם ממועדים אלו, וכל חריגה מהם דורשת טעמים מיוחדים שיירשמו ואישור מפורש מאת יושב ראש הוועדה המחוזית.

לעניין זה ר' נא ציטוטים מענין אשכנזי:

"...בית המשפט העליון עמד על התכליות שבייעול והאצת הליכי התכנון, אשר המחוקק שאף לקדם באמצעות קביעת מועד סטטוטורי בסעיף 109א לחוק. כך הבהיר כב' השופט (כתוארו אז) א' רובינשטיין:

"...במסגרת תיקון זה קוצר פרק הזמן הקצוב למוסד התכנון לאשר את התכנית או לדחות אותה, ועל יושב ראש הוועדה המחוזית הוטל למנות את הוועדה להשלמת תכניות מקום שהוועדה המחוזית לא עמדה בפרק הזמן הקצוב בחוק

...

יפים לענייננו גם דבריה של כב' השופטת (כתוארה אז) א' חיות באותה פרשה:

"בענייננו, תכליתו המרכזית של סעיף 109א ... היא לייעל ולקצר את הליכי התכנון והבניה המתאפיינים בסרבול תכנוני ובירוקראטי ובהתמשכות לאורך פרקי זמן ארוכים ובלתי סבירים..." (שם, בפסקה 3).

בתי המשפט המנהליים שבו וחזרו על הטעמים והתכליות בבסיס קביעת זמני פעולה קשיחים באשר להליכי התכנון (ראו למשל את עת"מ (מינהליים מר') 3892-09-14 דליה אנקשטיין נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפסקה 18 (נבו 8.2.2016); עת"מ (מינהליים מר') 41332-05-16 אברהם קוגמן נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפסקאות 47-48 (נבו 18.4.2017); עת"מ (מינהליים נצי') 19033-02-18 אנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון, בפסקה 19 (נבו 22.5.2018)).

קביעתה של מגבלת זמן סטטוטורית לפעולתן של רשויות מנהליות הינה חלק ממגמה כללית שהתפתחה כתגובה של המחוקק לשיהוי מנהלי שיטתי בתחומים מסוימים, לרבות בתחום התכנון והבניה. בכך צמצם למעשה המחוקק את שיקול הדעת המנהלי באותן מסגרות (איל פלג "ההליך המנהלי בצילו של שיקול-דעת" עיוני משפט מב 129, 184 (2019))."

44. יתרה מכך, מנגנון העברת הסמכויות נועד להוות סנקציה חריפה וסעד אופרטיבי למקרה שבו הוועדה המקומית אינה ממלאת את חובתה בתוך המועד הקבוע בחוק.

45. כאמור, מנגנון זה קובע כי בחלוף 12 החודשים, קמה הזכות להעביר את התכנית על כלל שלביה, לרבות שמיעת ההתנגדויות **וההכרעה בהן**, לידיה של הוועדה המחוזית.
46. הוראה זו משקפת את עמדת המחוקק לפיה חלוף הזמן הסטטוטורי מפקיע, הלכה למעשה, את ה"מנדט" של הוועדה המקומית להמשיך ולדון בתכנית, ומחייב את העברת המושכות לגורם תכנוני בכיר יותר אשר יביא את התכנית לכדי סיום בתוך פרק זמן קצוב של עשרה חודשים נוספים.

יישום הדין על נסיבות המקרה דנן - חריגה קיצונית מלוחות הזמנים

47. יישום הוראות החוק על המסכת העובדתית מעלה הפרה של הוועדה המקומית להוראות הדין.
48. התכנית הוגשה באופן רשמי עוד ביום 14.4.2024. משמעות הדבר היא כי נכון למועד הגשת עתירה זו, חלפו כ-22 חודשים תמימים ממועד ההגשה. פרק זמן זה מהווה חריגה קיצונית ובלתי ניתנת להצדקה מהמועד הסטטוטורי של 12 חודשים הקבוע בחוק.
49. הוועדה המקומית לא טרחה לבקש ארכה מיו"ר הוועדה המחוזית, לא הציגה "טעמים מיוחדים שיירשמו", ופשוט בחרה להתעלם מהוראות החוק כאילו אינן חלות עליה.
50. זאת ועוד, גם אם נבחן את לוחות הזמנים ממועד הגשת ההתנגדויות על ידי העותרים בחודש אפריל 2025, הרי שחלפה כמעט שנה שלמה שבה הוועדה המקומית לא הכריעה בתכנית.
51. התוצאה המשפטית הישירה של מחדל זה היא כי הוועדה המקומית איבדה את סמכותה לנהל את ההליך התכנוני.
52. העותרים, אשר הגישו את התנגדויותיהם כדין ובמועד, מוצאים עצמם ניצבים מול שוקת שבורה, כאשר הרשות המנהלית שאמורה לשרת אותם מתנערת מחובותיה הסטטוטוריות הבסיסיות ביותר, ומסרבת להפעיל את סמכותה בתוך המועדים שהמחוקק קבע במפורש וזכאים לסעד בהול.

התמודדות עם טענות ההגנה האפשריות של הוועדה המקומית בדבר עומס ומורכבות

53. הוועדה המקומית כבר טענה בסעיף 3 לתשובתה מיום 16.3.2026 כי "נערכות בין נציגי אגף התכנון בוועדה המקומית לנציגי לשכת התכנון המחוזית פגישות, שיחות ותכתובות שמטרתן להביא לעדכון ותיקון התכנית כך שמחד זו תעמוד בהוראות תמ"א 4/35 ומאידך תיוותר בסמכות מקומית".
54. כאמור, החלטת הוועדה המחוזית לפיה נקבע כי התכנית טעונה אישור השר וההערות בענין הנושאים התכנוניים נתקבלה ביום 20.1.2025, כלומר, מזה 15 חודשים.
- לא זו אף זו. במסגרת ההחלטה נרשם כדלקמן:

"יוער כי, במסגרת פגישות עבודה שוטפות בין נציגת לשכת התכנון לצוות ההנדסה העירוני, עוד טרם הפקדת התכנית האמורה, נאמר לצוות ביחס לתכנית כי במסגרת בדיקתה לפי סעיף 109 לחוק, תיבחן עמידתה בהוראות תמא 4/35 בדגש על נושאי פרישה מרחבית וצפיפות.."

55. משכך, הוועדה המקומית אינה יכולה לטעון כי העמדה התכנונית של הוועדה המחוזית היא חדשה לה.

56. ההפך הוא הנכון.
57. הוועדה המקומית היתה מודעת לעמדה זו עוד בטרם פורסמה הודעה על הפקדת התכנית, והיא בחרה שלא להתייחס לעמדה זו.
58. כעת, התיקון הנדרש הוא התירוץ לעיכוב.
59. לא זו אף זו. הנימוק של יועמ"ש הוועדה המקומית לפיו הם מבקשים להשאיר את התכנית בסמכות ועדה מקומית אינו נימוק ענייני.
60. ודוק. שיקול הדעת של מוסדות התכנון חייב להיות, בראש ובראשונה, שיקול תכנוני. לא שיקול של סמכות מוסד התכנון.
61. זאת ועוד. אם הוועדה המקומית תנסה להתגונן בטענות שגורות של עומס עבודה כבד המוטל על מוסדות התכנון, או לטעון כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה מורכבת הדורשת בדיקות שמאות ותכנון מעמיקות המצדיקות את העיכוב או מצב החירום המדינה, הרי טענות אלו דינן להידחות על הסף.
- לענין זה ר' נא פסה"ד עע"מ 963/11 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז נ' דן אבי יצחק, תכליתו של סעיף 109א לחוק (שאמנם עסק בהעברת הסמכות לוועדה להשלמת התכניות בהתאם לנוסחו של הסעיף לפני תיקון 101 לחוק, אך העיקרון זהה). בפסה"ד נקבע כי מטרת ההוראה היא ייעול ההליכים והחשתם, בדיוק על מנת למנוע מצב שבו מורכבות תכנונית או עומס מנהלי משמשים כתירוץ לסחבת אינסופית. המחוקק כבר שקל את מורכבות הליכי התכנון כאשר קבע את פרק הזמן של 12 חודשים, וקבע כי זהו הזמן הסביר והראוי להשלמת המלאכה.
62. יתרה מכך, הטענה בדבר מורכבות התכנית מתרוקנת מכל תוכן כאשר בוחנים את התנהלות הוועדה המקומית בפועל.
63. לבסוף, יש להדגיש כי גם אם היה ממש בטענות בדבר עומס או מורכבות, הרי שהמחוקק התווה דרך חוקית וברורה להתמודד עמן: הגשת בקשה מנומקת ליו"ר הוועדה המחוזית להארכת מועד, מטעמים מיוחדים שיירשמו. משבחרה הוועדה המקומית שלא לצעוד בדרך המלך שהתווה החוק, ושלא לבקש כל ארכה, היא מנועה כעת מלהעלות טענות אלו בדיעבד כהצדקה למחדלה. התעלמותה מהמנגנון החוקי להארכת מועדים שומטת את הקרקע תחת כל ניסיון להכשיר את העיכוב הבלתי חוקי.

2.ד. שיתוק מנהלי מכוון, חוסר סבירות קיצוני והפרת חובת ההגינות של הרשות המנהלית

64. מעבר להפרה הטכנית והבוטה של המועדים הקבועים בחוק התכנון והבניה, התנהלותה של הוועדה המקומית מהווה רמיסה מוחלטת של עקרונות היסוד של המשפט המנהלי הישראלי.
65. מושכלות ראשונים הם כי רשות מנהלית, בהיותה נאמנת הציבור, מחויבת להפעיל את סמכויותיה במהירות הראויה, ביעילות, בהגינות ובסבירות.
66. החובה לפעול במהירות הראויה נובעת מחובת הנאמנות וההגינות של הרשות כלפי הציבור, וסבירות משמעה גם עמידה בלוח זמנים סביר. מצב שבו רשות משתהה זמן ממושך ללא צידוק עולה כדי "סחבת" פסולה, אשר עשויה לנבוע מסדרי מינהל פגומים, מרשלנות, או אף מכוונה רעה.
67. הלכה זו יושמה באופן מובהק בהקשר התכנוני ב- [עת"מ (חיי) 8405-04-23 מאורי ציון לוי נ' ראש העיר

חיפה) (להלן: "ענין חיפה"), שם קבע בית המשפט הנכבד כי הימשכות הליכים בלתי נגמרת אינה סבירה כלל, וכי אין בסמכויות התכנוניות של הרשות כדי להצדיק סיבוך והימשכות של הליכי תכנון מעבר לכל פרק זמן סביר.

בית המשפט הבהיר כי חובת הנאמנות המנהלית מחייבת קידום הליכי תכנון במהירות האפשרית וטיפול יעיל בבקשות אזרחים. שיהוי מנהלי כבד, כפי שמתקיים בענייננו, פוגע אנושות באמון הציבור ברשויות השלטון ומהווה עילה מובהקת להתערבות שיפוטית.

להלן חלק מהדברים שנקבעו בענין חיפה:

"ההתנהלות המנהלית

39. על אף כי ההחלטות בענייננו התקבלו בסמכות, עלינו לבחון טענות העותרים בנוגע להימשכות ההליכים והתנהלות המשיבות ביחס לקרקע הנידונה במהלך העשורים האחרונים. אומר, כי לאחר בחינה זו, אכן מצאתי שבנסיבות העניין התנהלות המשיבות והימשכות ההליכים הבלתי נגמרת אינה סבירה כלל, ויתכן **כי הימשכות זו פגעה בזכויותיהם של העותרים ושל שאר בעלי הקרקע, ואף באינטרס של הציבור הכללי.**

40. במישור זה יש להבהיר כי אין בסמכויות התכנוניות של המשיבות או בחשיבות עקרון עצמאות שיקול הדעת המנהלי, כדי להצדיק הימשכות וסיבוך הליכי תכנון מעבר לכל פרק זמן סביר.

41. החובה הכללית של רשות לפעול במהירות הראויה מופיעה בסעיף 11 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, לפיו:

11. הסמכה או חיוב לעשות דבר, בלי קביעת זמן לעשייתו – משמעם שיש סמכות או חובה לעשותו במהירות הראויה ולחזור ולעשותו מזמן לזמן ככל הנדרש לפי הנסיבות.

...

43. אין בעקרון שיקול דעת עצמאי שנובע מחובת הנאמנות המנהלית כדי לפטור את הרשויות מעמידה בהיבט אחר של אותה חובה שהינו קידום הליכי תכנון במהירות האפשרית, וטיפול יעיל וסביר בבקשות אזרחים.

44. בבג"ץ 5435/14 עמותת כפר דהמש ו-32 נוספים נ' ממשלת ישראל [פורסם בנבו] (28.4.2021) שעסק גם במקרה של הימשכות בלתי סבירה של הליכי תכנון ובנייה, כב' חזרה כב' הנשיאה חיות והדגישה כי שיקול הדעת המנהלי אינו יכול לשמש עילה להימנעות מקבלת החלטות תוך פרק זמן סביר:

"חובתה של רשות לשרת את האינטרס הציבורי משמיעה לנו גם את החובה לטפל בבקשותיהם של אזרחים בתוך זמן סביר..."

ודוקו: לא בנקל יתערב בית המשפט בשאלות של מדיניות, הכוללות גם היבטים מקצועיים-תכנוניים. עם זאת, שיקול הדעת הרחב המסור למדינה בקבלת ההחלטה אינו יכול לשמש תירוץ לאי-הפעלת שיקול

דעת, ולהימנעות מקבלתה בפרק זמן סביר. אדרבה – שיקול הדעת הרחב המסור למדינה לגופם של דברים, מחייב הקפדה יתרה על הוראות המשפט המנהלי הדיוני כדי שלא יקופחו זכויות הפרט...” (שם, פסקה 15) (ההדגשות אינה במקור).

45. בהיבט זה, הנני סבור כי התנהלות המשיבות בפרשה דנן הייתה חמורה ובלתי סבירה. במשך עשרות שנים פעלו חלק מהעותרים בשיתוף פעולה עם המשיבות כדי לקדם תכניות לפיתוח הקרקע, וחרף העובדה שתכניות שונות נידונו, נדחו, אוחדו, הוגשו לוועדה המחוזית, הוחזרו, הושעו, דוחות נפסלו, והתנגדויות נידונו, ההליך כעת חזר שוב לשלב ראשוני, בתחילת קידומה של תכנית חדשה תחת ניהולה של חברה ואדריכל חדשים.

46. מציאות כזו אינה מתקבלת על הדעת...”

68. בענייננו, התנהלות הוועדה המקומית חורגת מכל מתחם של סבירות.
69. המתנה של למעלה משני עשורים מאז תחילת הליכי התכנון של התכנית הראשית, והמתנה של כמעט שנה ממועד הגשת התנגדויות לתכנית הנגזרת, אינן יכולות להיחשב כ"מהירות ראויה" בשום קנה מידה משפטי או הגיוני.
70. הוועדה המקומית הפכה את השיהוי לשיטת עבודה, תוך שהיא מתעלמת לחלוטין מהנזקים העצומים הנגרמים לעותרים כתוצאה מהקפאת זכויותיהם.
71. התנהלות זו עולה כדי חוסר סבירות קיצוני היורד לשורשו של ההליך המנהלי, ומשכך היא מחייבת את התערבותו של בית המשפט הנכבד.

המחדל המכוון של הוועדה המקומית ככלי לניגוח מדיניות תכנונית

72. חומרת התנהלותה של הוועדה המקומית במקרה דנן מתעצמת שבעתיים נוכח העובדה שאין מדובר ברשלנות גרידא או בחוסר יעילות מערכתית, אלא במחדל מכוון, מודע ופסול מן היסוד.
73. כפי שעולה בבירור מהמסכת העובדתית, השיתוק המנהלי מקורו בהחלטתו של יושב ראש הוועדה המחוזית מיום 30.1.2025. החלטה זו, אשר קבעה כי התכנית טעונה אישור שר בשל אי עמידה בהוראות תמ"א 35/4 ונושאי צפיפות (גודל ממוצע חריג של 132 מ"ר ליחידת דיור), לא נשאה חן בעיני הוועדה המקומית.
74. תחת התמודדות עניינית, מקצועית וחוקית עם החלטת הדרג הממונה, בחרה הוועדה המקומית שלא להשתמש בסמכותה והיא נמנעת מקבלת החלטה בתכנית.
75. ודוק. הוועדה המקומית אינה רשאית "שלא להחליט".
76. שתיקה מנהלית בנסיבות אלו אינה ביטוי של שיקול דעת, אלא היא התנערות מוחלטת מסמכות חובה. רשות תכנונית אינה יכולה להקפיא הליכים סטטוטוריים. התנהלות זו חותרת תחת עקרונות המינהל התקין, משחיתה את המערכת התכנונית, ומחייבת תגובה שיפוטית הולמת וחד-משמעית.

דחיית טענת הוועדה המקומית בדבר שיקול דעת תכנוני עצמאי

77. הוועדה המקומית עשויה לטעון, בניסיון להצדיק את מחדליה, כי מוקנה לה שיקול דעת תכנוני רחב ועצמאי, וכי בית המשפט אינו נוטה להתערב בשיקול דעת זה או להחליף את שיקול דעתה של הרשות המקצועית.
78. טענה זו, הגם שהיא נשענת על כלל משפטי מוכר, מופרכת לחלוטין בנסיבות המקרה דנן. כפי שנקבע ב- [בג"ץ 5435/14 עמותת כפר דהמש ו-32 נוספים נ' ממשלת ישראל], שיקול הדעת הרחב המסור לרשות אינו יכול לשמש תירוץ לאי-הפעלת שיקול דעת כלל, ולהימנעות מקבלת החלטה בפרק זמן סביר. אדרבה, שיקול הדעת הרחב מחייב הקפדה יתרה על הוראות המשפט המנהלי הדיוני כדי שלא יקופחו זכויות הפרט.
79. בענייננו, הוועדה המקומית אינה מפעילה שיקול דעת תכנוני; היא נמנעת מלהפעיל אותו. סירוב להכריע בתכנית הוא מחדל דיוני מובהק.
80. הגבול בין שיקול דעת תכנוני לבין שיתוק מנהלי בלתי חוקי נחצה מזמן במקרה זה. הוועדה המקומית אינה יכולה להסתתר מאחורי מסך "העצמאות התכנונית" כאשר היא מפרה חובות חקוקות.
81. יתרה מכך, עצמאות שיקול הדעת של הוועדה המקומית כפופה תמיד להוראות הדין, לתכניות מתאר ארציות (כתמ"א 35), ולהחלטות הוועדה המחוזית. ניסיונה של הוועדה המקומית לכפות את עמדתה באמצעות הקפאת ההליכים אינו ביטוי של עצמאות.
82. משכך, בית המשפט הנכבד מתבקש להבהיר לוועדה המקומית כי חובתה היא לשרת את הציבור ולהכריע בתכנית.

3.ד. פגיעה אנושה בזכות הקניין, אינטרס ההסתמכות ואפליה תכנונית פסולה

83. התנהלותן של המשיבות אינה מסתכמת בפגם פרוצדורלי או מנהלי גרידא, אלא היא יורדת לשורש זכויות היסוד החוקתיות של העותרים, ובראשן זכות הקניין המעוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.
84. כאמור, התכנית הראשית (הר/1202), אשר אושרה בשנת 2015, שינתה את יעוד המקרקעין וקבעה זכויות בניה סחירות, אך התנתה את מימושן באישור תכנית איחוד וחלוקה.
85. מחדלה המתמשך של הוועדה המקומית לאשר תכנית זו יצר מצב אבסורדי ופוגעני של "שממה תכנונית". זכויות הבניה של העותרים קפואות לחלוטין, והם מנועים מלעשות כל שימוש כלכלי או קנייני במקרקעין שבבעלותם.
86. הנזק הכלכלי הנגרם לעותרים כתוצאה מהקפאה זו אינו תיאורטי, אלא מוחשי, אדיר ממדים, ונאמד במאות מיליוני שקלים. העותרים נושאים בעלויות החזקה כבדות, משלמים מיסים והיטלים בגין קרקע שאינה מניבה, וסובלים מאובדן הזדמנויות עסקיות משמעותיות. שלילת יכולת השימוש במקרקעין לתקופה כה ממושכת ובלתי מוגבלת בזמן, עקב אי-פעולה מכוונת של הרשות, עולה כדי הפקעה דה-פקטו (de facto) של זכויותיהם. הרשות הפכה ל"שער יחיד" למימוש הקניין, וכאשר היא נועת שער זה ומשליכה את המפתח, היא מרוקנת מתוכן את זכות הקניין של העותרים.

87. בנוסף לפגיעה הקניינית, התנהלות הוועדה המקומית רומסת את אינטרס ההסתמכות והציפייה הלגיטימית של העותרים. אישורה של התכנית הראשית יצר הבטחה שלטונית מובלעת והסתמכות מובנית כי הרשות תפעל בשקידה ראויה להשלמת ההליך התכנוני הנגזר ממנה. העותרים כלכלו את צעדיהם, התקשרו בהסכמים והשקיעו משאבים על סמך ציפייה זו. בגידתה של הרשות בציפייה זו, תוך גרירת רגליים של למעלה מעשור, מהווה הפרה בוטה של חובת ההגינות ופגיעה קשה בעקרון הוודאות המשפטית והתכנונית.

אפליה זועקת לעומת קידום תכניות במקרקעין גובלים

88. הפגיעה בעותרים מקבלת משנה תוקף כאשר בוחנים את התנהלות רשויות התכנון ביחס למקרקעין סמוכים, תמונה החושפת אפליה תכנונית זועקת ואי-שוויון בהקצאת משאבים מנהליים.

89. בעוד שתכניתם של העותרים (התכנית כהגדרתה לעיל) מוקפאת לחלוטין, הרי שתכנית ענק במקרקעין גובלים ממש – תכנית 423-1294776 הידועה כ"חורשת האקליפטוס" – מקודמת במהירות שיא. תכנית זו, המציעה הקמתן של כ-1,000 יחידות דיור, הופקדה על ידי הוועדה המחוזית ביום 26.1.2026, זמן קצר בלבד לאחר תחילת קידומה.

90. הפער הבלתי נתפס בין הטיפול בשתי התכניות נובע מסיבה אחת ויחידה: זהות "מגיש התכנית" והסמכות הנדונה. בעוד שתכנית "חורשת האקליפטוס" הוגשה על ידי יזם פרטי וכן מצויה בסמכות הוועדה המחוזית, תכניתם של העותרים הוגשה על ידי הוועדה המקומית והיא בסמכותה.

91. מצב זה, שבו תכניות סמוכות בעלות מאפיינים דומים זוכות ליחס שונה אך ורק בשל זהות הגוף המטפל, מהווה אפליה.

92. עקרון השוויון הוא מנשמת אפו של המשפט המנהלי, ורשות תכנונית אינה רשאית להפלות בין בעלי מקרקעין. קידומה של תכנית אחת על פני רעותה, תוך הותרת העותרים בקיפאון מוחלט, פוגע בתחושת הצדק ומעיד על פגם שורשי בשיקול הדעת המערכתית.

93. לפיכך, הסעד המופנה לוועדה המחוזית- הגם שהוא חריג- מוצדק בענייננו.

הפרכת טענת הוועדה המקומית בדבר העדר זכות מוקנית לאישור תכנית

94. הוועדה המקומית לטעון כי אין לבעלי קרקע זכות מוקנית לאישור תכנית בלוח זמנים ספציפי.

95. אולם, במקרה שלפנינו, העיכוב המכוון אינו נובע מרצון להגן על אינטרס ציבורי כלשהו, אלא להפך – הוא פוגע בציבור. הקפאת התכנית מונעת פיתוח עירוני נדרש, מעכבת הוספת יחידות דיור באזור ביקוש, ומסכלת את מדיניות הציפוף של השלטון המרכזי (תמ"א 35/4) שאותה הוועדה המקומית מסרבת ליישם.

96. יתרה מכך, גם אם לרשות נתון שיקול דעת בניהול לוחות הזמנים שלה, שיקול דעת זה פוקע כאשר הוא מופעל בחוסר תום לב, משיקולים זרים, ותוך גרימת נזק כלכלי אנוש ובלתי מידתי לפרט. משלא הציגה הוועדה המקומית כל צידוק ענייני לשיהוי של עשור מאז התכנית הראשית ולשיהוי של שנה להכרעה בתכנית, קורסת טענתה.

ד.4. חובתה הקוגנטית (בנסיבות הענין) של הוועדה המחוזית להפעיל את סמכותה מכוח

סעיף 28 לחוק

97. המחוקק, בראייתו המפוכחת, צפה מצבים שבהם ועדה מקומית תמעל בתפקידה, תשתק את הליכי התכנון או תפעל בניגוד לדין, ולפיכך יצר מנגנון בטיחות סטטוטורי בדמותו של סעיף 28 לחוק התכנון והבניה.

98. הוראות החוק מעניקות לוועדה המחוזית את הסמכות להורות לוועדה המקומית לעשות את כל הדרוש למילוי תפקידה, וככל שזו אינה מציינת – להיכנס בנעליה ולעשות בעצמה את כל הדרוש במקומה ועל חשבונה. סמכות זו נועדה להבטיח כי לא ייווצר חלל שלטוני וכי שלטון החוק יישמר גם כאשר הדרג המקומי כושל.

99. כפי שהובהר היטב בפסיקת בתי המשפט, סמכות זו אינה מוגבלת אך ורק לענייני אכיפה ופיקוח על עבירות בניה, אלא היא משתרעת על כלל תפקידיה הסטטוטוריים של הוועדה המקומית. ב-]עת"מ (מרכז) 70443-01-20 מוהיב בדיע מנסור נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז] (להלן: "ענין מוהיב מנסור") נקבע מפורשות כי חובתה של הוועדה המחוזית היא לקיים פיקוח שוטף, עקבי ואפקטיבי על הוועדה המקומית, ולהתערב בכל מקרה שבו זו חורגת מחובותיה. הוועדה המחוזית אינה יכולה לשבת על הגדר כצופה מן הצד כאשר הוועדה המקומית רומסת את זכויות האזרחים ומשתקת את הליכי התכנון.

ר' נא מתוך ענין מנסור:

"אולם, סעיף 28, הן לפי לשונו, הן לפי תכליתו, איננו מוגבל רק לתפקידי האכיפה של הוועדה המקומית.... חובתה של הוועדה המחוזית היא לפקח על כך שהוועדה המקומית תמלא את חובתה להוציא היתרי בניה כדין ולהתערב בכל מקרה של חריגה מכך. חובה זו קבועה בסעיף 28(א) לחוק. מדובר בחובה לקיים פיקוח שוטף, עקבי ואפקטיבי, ולשם כך ניתנו בידי הוועדה המחוזית הכוחות והסמכויות הקבועים בסעיף 28(ב) לחוק".

100. במקרה דנן, פנייתם הדחופה של העותרים לוועדה המחוזית מיום 17.2.2026, אשר דרשה את הפעלת הסמכות מכוח סעיף 28, נותרה ללא מענה אופרטיבי. הימנעותה של הוועדה המחוזית מלהפעיל את סמכותה בנסיבות כה קיצוניות של מחדל מתמשך, עולה כדי חוסר סבירות קיצוני בפני עצמו. כאשר הוועדה המחוזית מודעת היטב לכך שהוועדה המקומית מסכלת במכוון את החלטותיה שלה (החלטת יו"ר הוועדה המחוזית מיום 30.1.2025), שתיקתה של הוועדה המחוזית הופכת אותה לשותפה פעילה למחדל ולפגיעה בשלטון החוק.

התקיימותן של הנסיבות החריגות והנזירות המחייבות התערבות במקרה דנן

101. העותרים ערים היטב להלכה הפסוקה לפיה השימוש בסמכות לפי סעיף 28 הוא חריג ונדיר, ונועד למנוע מצב שבו הוועדה המקומית תתנער מאחריותה ותטיל אותה על הדרג המחוזי. אולם, נסיבות המקרה שלפנינו זועקות כי זהו בדיוק אותו "מקרה חריג ונדיר" שעליו דיבר בית המשפט העליון. אין

מדובר כאן בטעות נקודתית בשיקול דעת או בעיכוב סביר, אלא בהתעלמות שיטתית, מכוונת ומתמשכת של הוועדה המקומית מחובותיה על פי דין.

102. הצורך האקוטי בהתערבות הוועדה המחוזית נובע גם מכשל מובנה (לאקונה) ביישום סעיף 109א לחוק בנסיבות מקרה זה. כפי שפורט לעיל, סעיף 109א(א)(2) מאפשר את העברת התכנית לוועדה המחוזית לבקשת "מגיש התכנית". דא עקא, במקרה דנן, הוועדה המקומית היא בעצמה יוזמת ומגישת התכנית. נוצר אפוא מצב אבסורדי וניגוד עניינים מובנה: הגורם המעכב את התכנית הוא גם הגורם היחיד המוסמך לבקש את העברתה לוועדה המחוזית. במצב של "כשל שוק תכנוני" זה, סעיף 28 נותר מנגנון ההצלה היחיד שיכול לחלץ את העותרים מהשבי המנהלי.

103. התערבות הוועדה המחוזית בנסיבות אלו נתמכת בפסיקה מפורשת. ב- [עת"מ 72875-01-20 מוחמד מנסור נ' ועדה מקומית טירה] (להלן: "ענין מוחמד מנסור"), אישר בית המשפט את התערבות הוועדה המחוזית מכוח סעיף 28 מקום בו הוועדה המקומית התעלמה מהנחיות הדרג הממונה ופעלה בניגוד לדין. בדומה לכך, התעלמותה של הוועדה המקומית הוד השרון מהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית, וסירובה המוחלט לדון בהתנגדויות, מחייבים את הוועדה המחוזית ליטול את המושכות לידיה, להפקיע את הסמכות מהוועדה המקומית הסוררת, ולהכריע בתכנית בעצמה.

ר' נא מתוך ענין מוחמד מנסור:

"... הוועדה המחוזית אינה נוהגת לעשות שימוש תדיר בסמכויות המסורות לה מכח סעיף 28 לחוק. ואלם לנוכח המפורט לעיל והתעלמות הוועדה המקומית מההזדמנויות שניתנו לה למלא את תפקידה כדין, לא נפל פגם בהחלטות הוועדה המחוזית מיום 11.02.2019 ו- 09.09.2019. מדובר בהחלטות סבירות ומידתיות והפעלת סמכות ראויה אין מקום שבית המשפט יתערב בהן."

מענה לטענת הוועדה המחוזית בדבר אופייה הרשתי של הסמכות

104. הוועדה המחוזית עשויה לטעון, בהסתמך על פסיקה כגון [עע"מ 2339/12 יונתן שוחט נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא], כי הסמכות המוקנית לה בסעיף 28 היא סמכות שבשיקול דעת ("רשאית") ולא סמכות חובה, וכי אין עילה להתערבות שיפוטית בהחלטתה שלא להתערב. טענה זו מתעלמת ממושכלות יסוד במשפט המנהלי, לפיהם במצבי קיצון, סמכות רשות הופכת לסמכות חובה.

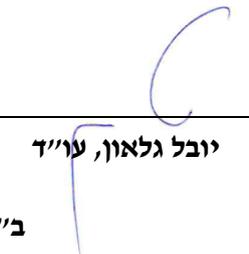
105. כאשר רשות מקומית פועלת בחוסר סבירות קיצוני, מפרה חוק באופן בוטה (חריגה ממועדי סעיף 109א), וגורמת נזק אדיר לאזרחים מתוך מניעים זרים של מאבק מוסדי, שיקול הדעת של הוועדה המחוזית שלא להתערב מצטמצם לאפס. הימנעות מהפעלת סמכות הפיקוח בנסיבות של קריסת מערכות מוחלטת בוועדה המקומית, אינה הפעלה סבירה של שיקול דעת, אלא היא מעילה בתפקידה הסטטוטורי של הוועדה המחוזית כגוף המפקח העליון.

106. יתרה מכך, מטרת ההלכה המצמצמת את השימוש בסעיף 28 היא למנוע "מרוץ סמכויות" ולשמור על עצמאות הוועדה המקומית. אולם, כאשר הוועדה המקומית עצמה משתמשת בעצמאותה כדי לשתק את ההליך ולסכל את מדיניות הוועדה המחוזית, הרציונל לאי-התערבות נופל. בנסיבות אלו, התערבות הוועדה המחוזית אינה פוגעת בסדר קבלת החלטות, אלא היא הדרך היחידה להשיב את הסדר על כנו, להגן על זכויות העותרים, ולהבטיח כי חוק התכנון והבניה יקום ככתבו וכלשונו.

ה. סיכום וסעדים מבוקשים

107. התנהלותן של המשיבות במקרה דנן, ובראשן הוועדה המקומית, מהווה דוגמה מובהקת, תמורה ומקוממת לפגיעה באמון הציבור. העותרים, אשר קניינם מוחזק כבן ערובה מזה עשרות שנים, עשו כל שלא ידם: הם המתונו בסבלנות אין קץ, הגישו התנגדויות מפורטות במועד, ופנו פעם אחר פעם במכתבי התראה ודרישה.
108. לאור כל האמור לעיל, משכלה כל קץ ומשמוצו כל ההליכים המנהליים ללא הועיל, לא נותרה לעותרים כל ברירה אלא לפנות לפתחו של בית משפט נכבד זה.
109. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את העתירה במלואה, ולשים סוף לסחבת הבלתי נסבלת ולפקק התכנוני המעיק על העותרים.
110. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מתן הסעדים הבאים:
- 110.1 להורות לוועדה המקומית להכריע בתכנית, כאמור בסעיף 106(ב) לחוק, תוך 60 ימים ממתן פסק הדין.
- לחילופין**, להורות לוועדה המחוזית ליטול לידיה את סמכויות הוועדה המקומית ביחס לתכנית דנן, בהתאם לסעיף 109א(א2) לחוק ו/או מכח סעיף 28 לחוק, ולקיים בעצמה את הדיון בהתנגדויות ולהכריע בתכנית בלוח זמנים מזורז שיקבע על ידי בית המשפט.
- 110.2 ליתן לעותרים כל סעד אחר שבית המשפט יראה לנכון ולצודק בנסיבות העניין.
- 110.3 לחייב את המשיבות 1-2 בהוצאות עתירה זו לרבות שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ כדין.
111. עתירה זו נתמכת בתצהיר של מנהל העותרת 1 - מר יואל איפרגן ת.ז. 059247585.


סלאם חאמד, עו"ד
ב"כ העותרים


יובל גלאון, עו"ד

23 מרץ, 2026

תצהיר

אני הח"מ, יואל איפרגן נושא ת.ז. מס' 059247585 הבעלים של חברת רבקה ובופ נכסים בע"מ ח.פ. 514814102 (להלן: "החברה") לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. החברה שבבעלותי בעלת זכויות במקרקעין הידועים כחלקות 18-19 בגוש 6409 המצויים בתחום תכנית מס' 423-0914242 ("הר/מק/1202/א") (להלן: "התכנית").
2. אני נותן תצהירי זה בתמיכה לעתירה המנהלית כנגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון וכנגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכנגד יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, בגין מחדל מתמשך של הוועדה המקומית לקיים דיון לשמיעת התנגדויות ולהכריע בתכנית, וכן בגין מחדל הוועדה המחוזית להפעיל את סמכויות הפיקוח וההתערבות הנתונות לה לפי דין, לרבות מכוח סעיף 28 ו/או סעיף 109א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
3. העובדות המפורטות בפרק ג' לעתירה (ככל שמדובר בעובדות ולא בטיעון משפטי), הן בידיעתי האישית. יתר העובדות המפורטות בעתירה נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי או ועל יסוד ייעוץ משפטי שניתן לעותרת.
4. זה שמי, להלן חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

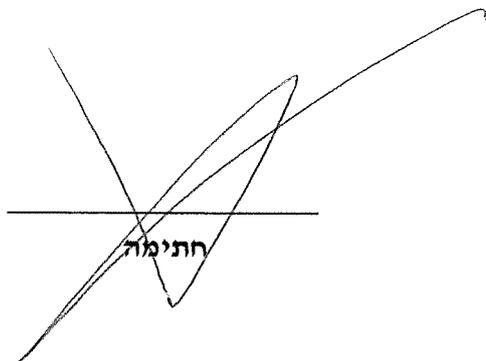


יואל איפרגן

אישור

אני הח"מ, יוסף גיא מוסרי עו"ד, מאשר בזה כי ביום 17.3.26, הופיע בפני מר יואל איפרגן נושא ת.ז. מס' 059247585, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהיר מופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניו והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת ישראל בזמן החתימה והאימות והוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו. לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה מולי.



חתימה

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	פניית העותרים לועדה המקומית מיום 17.2.2026	21
2	פניית העותרים לועדה המחוזית מיום 17.2.2026	30
3	החלטת הועדה המחוזית מיום 30.1.2025	39
4	תשובת הועדה המקומית מיום 16.3.2026	42
5	תגובת העותרים מיום 17.3.2026 בצירוף טיוטת עתירה	45
6	רשימת העותרים	64

נספח 1

פניית העותרים לוועדה המקומית

מיום 17.2.2026

עמ' 21

17 פברואר, 2026

באמצעות דוא"ל:

AmirK@hod-hasharon.muni.il

YaelK@hod-hasharon.muni.il

HannaD@hod-hasharon.muni.il

ChaniB@hod-hasharon.muni.il

באמצעות פקס: 09-8894908

לכבוד

מר אמיר כוכבי - יו"ר הועדה

אד' מירב שניר - מהנדסת הועדה

עו"ד חנה דלוגין - יועמ"ש הועדה

מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון

שלום רב,

הנדון: 1. דרישה דחופה לקביעת מועד דיון והכרעה בהתנגדויות לתכנית מס' 423-0914242

("הר/מק/1202/א")

2. התראה לפני נקיטת הליכים בשל חריגה מהמועדים וגרימת נזקים

בשם מרשינו, בעלי זכויות בתחום התכנית שבנדון - תכנית מס' 423-0914242, "הר/מק/1202/א" (להלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת") אשר הגישו עוד בחודש אפריל 2025 התנגדויות לתכנית מכח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), הרינו לפנות אליכם כדלקמן: ראשית לכל נפרט את בקשתנו.

הנכם מתבקשים:

- א. לקבוע לאלתר מועד לדיון בהתנגדויות ולהודיע לנו עליו בכתב, ובכל מקרה לא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלת מכתב זה.
- ב. למסור לידינו, בתוך 14 ימים, פירוט סטטוס מעודכן של הטיפול בתכנית מאז הגשת ההתנגדויות, לרבות בדבר הכנת טיוטת עמדת גורמי מקצוע, האם נדרשו השלמות וממי, והאם קיימת כוונה להמליץ על שינויים במסמכי התכנית.
- ג. למסור לידינו לוח זמנים מחייב להשלמת ההליך, לרבות מועד יעד לקבלת החלטה בהתנגדויות והמשך קידום התכנית לאחר ההחלטה.

פניה זו נועדה לצמצם את הנזקים החמורים של בעלי הזכויות, והבקשות לעיל הן בהתאם לחובתכם ולמועדים הקבועים בסעיף 109א לחוק.

הנזקים החמורים נגרמו נוכח ההתנהלות של הועדה המקומית ובגלל סירובה משך שנים לאשר את התכנית אשר כבר לפני מספר שנים, כפי שיפורט להלן, חובה היה על הועדה- לאשרה.

מבוקש לראות במכתב זה משום התראה לפני נקיטת משפטיים.

מן הכלל אל הפרט:

2. התכנית המופקדת היא תכנית נגזרת מתכנית הר/1202 - "מתחם 531" (להלן: "**התכנית הראשית**"), אשר פורסמה לאישור לפני למעלה מעשור!
3. מאז, מצויים בעלי הזכויות בתחום התכנית במצב מתמשך של אי-ודאות תכנונית.
4. במשך שנים ארוכות נמנע מבעלי הזכויות לממש את זכויותיהם במקרקעין, בגלל כך שהוועדה המקומית הפרה את חובתה הנובעת מסעיף 6.13 לתכנית הראשית, אשר קובע כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה, בסמכות הוועדה המקומית.
5. זאת ואף יותר.
6. חרף חלוף זמן רב מאד ממועד הגשת ההתנגדות ועד למועד מכתבנו זה, לא נקבע מועד לדיון בהתנגדות ואף לא נמסרה כל הודעה קונקרטית בדבר קידום ההליך. מדובר, להבנתנו, בחריגה בוטה מהמועדים הקבועים בדיון, ובפרט מהוראת סעיף 109א לחוק. זהו מחדל מנהלי הפוגע בזכויות המתנגדים להליך תקין, יעיל, שקוף ותוך זמן סביר. נסביר.
7. סעיף 109א (א) לחוק, שכותרתו "מועדים לסיום הטיפול בתכנית" קובע כדלקמן:
"1) הוועדה המקומית תחליט לאשר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, **בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה**, ולעניין תכנית מצומצמת שחלות לגביה הוראות סעיף 86א – בתוך שמונה חודשים ממועד הגשתה; **יושב ראש הוועדה המחוזית רשאי**, לבקשת הוועדה המקומית, **להאריך את התקופות האמורות**, מטעמים מיוחדים שיירשמו;
2) לא החליטה הוועדה המקומית בתכנית שבסמכותה בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), **יעביר מזכיר הוועדה המקומית**, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית לוועדה המחוזית; משהועברה התכנית לוועדה המחוזית יועברו סמכויותיה של הוועדה המקומית לגבי אותה תכנית לוועדה המחוזית, לרבות **שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן**; ..."
8. בענייננו - מבחינה טכנית, התכנית הוגשה במערכת ועמדה בתנאים הסף לפני כשנתיים והודעה על הפקדה פורסמה לפני למעלה משנה.
9. המשמעות היא כי עברו **כמעט שנתיים** ממועד הגשה, והוועדה המקומית טרם הכריעה בתכנית.
10. חמור מכך. הוועדה המקומית אף לא קבעה כל מועד לדיון בהתנגדויות.
11. אין המדובר בענין של מה בכך.

12. העיכוב בהכרעה בתכנית גורם לנזקים אדירים לבעלי הזכויות, המצטרף לנזקים בגין מחדל הועדה המקומית מזה למעלה מעשור לקדם את תכנית האיחוד והחלוקה.
13. לעיכוב המתמשך השלכות כבדות משקל:
- א. הוא משמר מצב של הקפאה תכנונית בפועל ביחס למקרקעין שבבעלות מרשינו.
 - ב. הוא מונע ממרשינו לקדם פיתוח, מימוש ומיצוי זכויות, לרבות מימון, תכנון מפורט, היתרים וכו'.
 - ג. הוא גורם לנזקים כלכליים ישירים ומתמשכים, לרבות החזקת קרקע ללא יכולת ניצול, פגיעה בשווי וביכולת השימוש, הוצאות נלוות, ויצירת אי-ודאות המכבידה על התנהלותם של בעלי הזכויות.
 - ד. הוא מעמיק את הפגיעה בזכויות הקניין של מרשינו ובהסתמכותם הסבירה על קידום הליך סטטוטורי בלוחות הזמנים שהדין קובע.
14. לא זו אף זו. התנהלותה של הועדה המקומית גורמת ל"אפליה" תכנונית בין בעלי הזכויות בתחום העיר. כך למשל, ביום 26.1.2026 החליטה הועדה המחוזית להפקיד תכנית במקרקעין גובלים (תכנית 423-1294776 - חורשת האקליפטוס) שמציעה כ- 1,000 יח"ד.
- המשמעות היא שיכול להיות מצב שבו תכנית שהחלה את דרכה לפני שנה בלבד, תאושר במהלך השנה השנה הבאה. זאת, אך ורק, כיוון שהתכנית היא **בסמכות מחוזית** וכיוון **שהיזם שלה אינו הועדה המקומית!**
15. זהו מצב אבסורדי.
16. למען הסר ספק, יובהר כי אם לא ייקבע מועד לדיון ולא תינתן תמונת מצב ברורה ומנומקת בדבר לוחות הזמנים והטיפול בהתנגדויות, נשקול נקיטת הליכים משפטיים מתאימים, לרבות הגשת עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים.
17. במקביל, ומטעמי זהירות בלבד, נשלח היום מכתב לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז מחוז מרכז בבקשה להודיע על עמדתה ביחס לאפשרות שהיא תעשה שימוש בסמכותה מכח סעיף 28 לחוק, ככל שלא תענו לפנייה לעיל. העתק המכתב מצורף **כנספח א'**.
18. נקדים תודה לתשובה מהירה.

בכבוד רב,

עמית, פולק, מטלון ושות'

יובל גלאון, עו"ד סלאם חאמד, עו"ד

העתק: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז - Mer-tichnun@iplan.gov.il



17 פברואר, 2026

באמצעות דוא"ל:

Mer-Tichnun@iplan.gov.il
michalcu@iplan.gov.il
tlilaha@iplan.gov.il
SaritBe@iplan.gov.il

באמצעות פקס:

074-7697445

לכבוד

עו"ד מיכה גדרון - יו"ר הועדה
אד' טלילה הראל – מתכנתת הועדה
עו"ד שרית בן הרוש - יועמ"ש הועדה
מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז

שלום רב,

הנדון: בקשה דחופה להפעלת סמכות לפי סעיף 28 לחוק, נוכח אי קידום דיון והכרעה בהתנגדות לתכנית מס' 423-0914242 ("הר/מק/1202/א") על ידי הועדה המקומית הוד השרון

בשם מרשינו, בעלי זכויות בהיקף משמעותי בתחום התכנית שבנדון - תכנית מס' 423-0914242 "הר/מק/1202/א" (להלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת") הרינו לפנות אליכם כדלקמן: מרשינו הגישו בחודש אפריל 2025 התנגדויות לתכנית מכח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

ההתנגדויות הוגשו לועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (להלן: "הועדה המקומית").

עד היום, חרף עבור הזמן הקבוע בחוק, טרם התקיים דיון בהתנגדויות.

משכך, הפעלת סמכותכם מכח סעיף 28 לחוק נדרשת בדחיפות.

ודוק. היטב מרשינו מודעים לכך שהפסיקה קבעה כי הנסיבות שבהן תאלץ הועדה המחוזית להיכנס בנעלי הועדה המקומית ו/או לעשות פעולות במקומה הן נסיבות נדירות.

והנה, הנסיבות הנדירות הללו מתקיימות בענייננו.

ראשית לכל נפרט את בקשתנו.

הנכם מתבקשים:

- א. להורות בכתב לועדה המקומית לפרסם החלטה מנומקת בהתנגדויות לתכנית, תוך תקופה שלא תאריך מ-45 ימים מיום מתן ההוראה.
- ב. לדרוש את תגובתה המפורשת האם בכוונתה לציית להוראה אם לאו.
- ג. להודיע לוועדה המקומית כי הועדה המחוזית תפעל להשלמת התכנית באופן עצמאי אם לא תינתן תוך 14 יום מהגשת העתירה תגובה כי הועדה תפעל כאמור בסעיף א' לעיל.

בד בבד עם הגשת פניה זו, מוגשת פניה מתאימה לועדה המקומית הכוללת התראה בטרם נקיטת הליכים משפטיים (העתק הפניה לועדה המקומית מצורף למכתבנו זה).

להלן נימוקי הבקשה:

1. כאמור, על סמכות הוועדה המחוזית לעשות שימוש בסמכותה מכח סעיף 28 לחוק כבר נכתבו מילים רבות. ידוע לכל כי השימוש בסמכות מכח סעיף 28 לחוק, ייעשה במקרים נדירים וחריגים.
2. ההלכה היא כי "הסמכות שהוענקה לוועדה המחוזית בסעיף 28 לחוק התכנון והבנייה נועדה לנסיבות שבהן הוועדה המקומית נמנעת מלפעול, ולא לנסיבות שבהן הוועדה המקומית קיבלה החלטה והוועדה המחוזית מעוניינת בקידום החלטה אחרת" (ר' נא פסה"ד בעת"מ (נצ' 38917-02-20 **עלמה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז צפון**)).
3. כפי שנראה להלן, הוועדה המקומית נמנעת מלקבל החלטה סופית בתכנית והיא נמנעת מכך ביודעין, כוונה, ולמטרה לא ראויה.
4. בכך היא, בין היתר:
 - 4.1 פוגעת ללא תכלית ראויה בזכות יסוד;
 - 4.2 פועלת בחוסר סמכות;
 - 4.3 מתנערת מסמכות חובה;
 - 4.4 מסכלת הליכי חקיקת משנה (ראה מעמד תכנית בדין);
 - 4.5 נותנת מקום בכורה לשיקולים זרים;
 - 4.6 מעוותת את המצב התכנוני הראוי ומסכלת מתן מענה לצורכי הכלל, תוך מעילה בתפקידה;
 - 4.7 פוגעת בזכויות מוקנות;
 - 4.8 סוחטת ויתור;
 - 4.9 מפלה בין שווים;
 - 4.10 מסכלת דיון פתוח ושקוף (ובכך מבזה את תפקידה המעין שיפוטי).
5. התכנית המופקדת הינה תכנית נגזרת מכוח תכנית הר/1202 - "מתחם 531" (להלן: "**התכנית הראשית**"), אשר פורסמה לאישור ביום 20.12.2015.
6. למעלה מעשור חלף מאז אישור התכנית הראשית.
7. עשר שנים ממתניינים בעלי הזכויות להשלמת המהלך הסטטוטורי.
8. עשר שנים אין מימוש הזכויות במקרקעין של בעלי הזכויות מתקדם לא בגלל העדר אפשרות אלא בגלל מחדל מכוון ופוגעני.

9. האפליה של מרשיי לרעה ביחס לקבוצות השווים זועקת.
10. לא זו אף זו.
11. ממועד תום הגשת ההתנגדויות חלפה כמעט שנה.
אולם, מועד לדיון בהתנגדות בפני הוועדה המקומית טרם נקבע ולא בכדי.
12. הפרת המועדים הקבועים בדין ובפרט בסעיף 109א לחוק אינה ענין טכני במקרה שלפנינו.
מדובר באיחור מכוון.
13. הנזק המצטבר למרשינו הגיע כבר לסך של מאות מליוני שקלים והוא ובא לידי ביטוי:
- 13.1 מניעת הפיתוח.
- 13.2 סיכול כל מהלך עסקי-קנייני הנוגע למקרקעין.
- 13.3 פגיעה בשווי.
- 13.4 עלויות החזקה.
14. מדוע כל זה קורה?
15. ובכן, הסיבה היא כי החלטת יו"ר הועדה המחוזית, מכח סעיף 109 (א) לחוק, מיום 30.1.2025, לפיה התכנית טעונה אישור השר "אינה מקובלת" על הועדה המקומית.
16. כידוע לכם, היטב, במסגרת החלטה זו נקבע כי:
- "התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 4/35 על קביעה זו מתווסף נושא גודל ממוצע של היחיד בתכנית, שהינו חריג בגודלו ועומד על 132 מ"ר שטח כולל, ולא יוצר תמהיל יחיד מגוון בהתאם להנחיות מינהל התכנון ולמדיוניות התכנון העדכנית."
17. ודוק. בהחלטה לפי סעיף 109(א) לחוק נרשמה הערה בזו הלשון:
- "במסגרת פגישות עבודה שוטפות בין נציגת לשכת התכנון לצוות ההנדסה העירוני, עוד טרם הפקדת התכנית האמורה, נאמר לצוות ביחס לתכנית כי במסגרת בדיקתה לפי סעיף 109 לחוק, תיבחן עמידתה בהוראות תמא 4/35 בדגש על נושאי פרישה מרחבית וצפיפות."

18. מרשינו סבורים כי היות והועדה המקומית מודעת היטב להשלכות עמדת הועדה המחוזית בהקשר של אישור השר היא החליטה "שלא להחליט בתכנית".
19. זהו מחדל מכוון. זו התרסה נגד מדיניות השלטון המרכזי.
20. מצב קיצוני דורש פתרון קיצוני. תכנית שהועדה המקומית מתיימרת לקדם אינה מקודמת כלל רק בגלל שאותה תכנית הוגדרה על ידי הועדה המחוזית בתכנית הראשית כ-"תכנית בסמכות הועדה המקומית".
21. היעלה על הדעת כי יזמים שמגישים לועדה המחוזית תכניות על קרקעות סמוכות יצליחו לממש את סעיף 62 א לחוק באופן הפוך מאשר האופן לו התכוון המחוקק? ידוע לכולנו כי המחוקק התכוון להוריד עומס מן הועדות המחוזיות ולהפוך את הועדות המקומיות לגוף יעיל ומהיר. והנה, בדיוק ההפך קורה כאן.
- כך למשל, ביום 26.1.2026 החליטה הועדה המחוזית להפקיד תכנית במקרקעין גובלים (תכנית 423-1294776 - חורשת האקליפטוס) שמציעה כ- 1,000 יח"ד.
- הסאה מלאה. כבוד השופט העליון כתוארו דאז, אליקים רובינשטיין, קבע בפסה"ד ברע"פ 2885/08 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מוסא דכה** כי המזור והסעד של מי אשר מוסדות התכנון מתעכבים בקידום התכנית אשר אמורה לאפשר את המימוש את קניינו – מצויים בעתירות מנהליות לבית המשפט, ובזו הלשון:
- "ישאל השואל, מה הם הכלים העומדים לרשות מי שבשל בעיות הקשורות בדיני התכנון והבניה נמנע הימנו לקבל היתר לבנות בקניינו, אך אינו רוצה לפעול שלא כדין? התשובה לכך היא, מעבר לפניות **ועתירות אינדיבידואליות אפשריות**, שימוש בדרכים שזעיקו שמים וארץ באשר להתנהלות הרשות, ואלו ייתכנו הן במישור הציבורי, באמצעות תקשורת, חברי מועצת העיר וחברי הכנסת, **והן במישור המשפטי בעתירות לבית המשפט**. הפעולה הציבורית **והשיפוטית כלפי הרשות**, דומה כי חזקה עליה שתעשה את שלה ברב או במעט, וביום שלא ירחק. אוסיף: ער אני לכך שלא כל אדם, בקרב אוכלוסיות חלשות למצער, יכול להרים את נס הפעולה - אך גורמים כמו האגודה לזכויות האזרח ודומיה, יוכלו להפנות מרצם דווקא לכגון דא."
22. אולם בכך לא ניתן להסתפק.
23. אין זה מקרה רגיל שבו ועדה מקומית מועלת בחובתה. זהו מקרה שבו הועדה המקומית מנסה לסכל החלטה של מנכל משרד הפנים אשר קיבל אצילה של סמכות משר הפנים בהפעלת סעיף 109א לחוק.

24. זהו מקרה שבו ועדה מקומית מנסה לסכל מדיניות תכנונית ברמה ארצית.

25. לפנינו ביטוי של עזות מצח.

לפיכך מתבקשת הפעלת סמכותכם.

26. נודה אם תעדכנו אותנו בדבר הצעדים המתוכננים ולוח הזמנים לביצועם.

בכבוד רב,

עמית, פולק, מטלון ושות'

יובל גלאון, עו"ד סלאם האמוד, עו"ד

העתק:

מר אמיר כוכבי, יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון : AmirK@hod-hasharon.muni.il
אד' מירב שניר, מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון : YaelK@hod-hasharon.muni.il
עו"ד חנה דלוגין, יועמ"ש הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון : HannaD@hod-hasharon.muni.il
גב' חני בגדדי - מנהלת הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון : ChaniB@hod-hasharon.muni.il

נספח 2

**פניית העותרים לוועדה המחוזית
מיום 17.2.2026**

עמ' 30



17 פברואר, 2026

באמצעות דוא"ל:

Mer-Tichnun@iplan.gov.il
michalcu@iplan.gov.il
tlilaha@iplan.gov.il
SaritBe@iplan.gov.il

באמצעות פקס:

074-7697445

לכבוד

עו"ד מיכה גדרון - יו"ר הועדה
אד' טלילה הראל – מתכנתת הועדה
עו"ד שרית בן הרוש - יועמ"ש הועדה
מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז

שלום רב,

הנדון: בקשה דחופה להפעלת סמכות לפי סעיף 28 לחוק, נוכח אי קידום דיון והכרעה בהתנגדות לתכנית מס' 423-0914242 ("הר/מק/1202/א") על ידי הועדה המקומית הוד השרון

בשם מרשינו, בעלי זכויות בהיקף משמעותי בתחום התכנית שבנדון - תכנית מס' 423-0914242, "הר/מק/1202/א" (להלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת") הרינו לפנות אליכם כדלקמן: מרשינו הגישו בחודש אפריל 2025 התנגדויות לתכנית מכח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

ההתנגדויות הוגשו לועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (להלן: "הועדה המקומית").

עד היום, חרף עבור הזמן הקבוע בחוק, טרם התקיים דיון בהתנגדויות.

משכך, הפעלת סמכותכם מכח סעיף 28 לחוק נדרשת בדחיפות.

ודוק. היטב מרשינו מודעים לכך שהפסיקה קבעה כי הנסיבות שבהן תאלץ הועדה המחוזית להיכנס בנעלי הועדה המקומית ו/או לעשות פעולות במקומה הן נסיבות נדירות.

והנה, הנסיבות הנדירות הללו מתקיימות בענייננו.

ראשית לכל נפרט את בקשתנו.

הנכם מתבקשים:

א. להורות בכתב לועדה המקומית לפרסם החלטה מנומקת בהתנגדויות לתכנית, תוך תקופה שלא

תארך מ-45 ימים מיום מתן ההוראה.

ב. לדרוש את תגובתה המפורשת האם בכוונתה לציית להוראה אם לאו.

ג. להודיע לוועדה המקומית כי הועדה המחוזית תפעל להשלמת התכנית באופן עצמאי אם לא תינתן

תוך 14 יום מהגשת העתירה תגובה כי הועדה תפעל כאמור בסעיף א' לעיל.

בד בבד עם הגשת פניה זו, מוגשת פניה מתאימה לועדה המקומית הכוללת התראה בטרם נקיטת הליכים

משפטיים (העתק הפניה לועדה המקומית מצורף למכתבנו זה ומסומנת **כנספח א'**).

להלן נימוקי הבקשה:

1. כאמור, על סמכות הוועדה המחוזית לעשות שימוש בסמכותה מכח סעיף 28 לחוק כבר נכתבו מילים רבות. ידוע לכל כי השימוש בסמכות מכח סעיף 28 לחוק, ייעשה במקרים נדירים וחריגים.
2. ההלכה היא כי "הסמכות שהוענקה לוועדה המחוזית בסעיף 28 לחוק התכנון והבנייה נועדה לנסיבות שבהן הוועדה המקומית נמנעת מלפעול, ולא לנסיבות שבהן הוועדה המקומית קיבלה החלטה והוועדה המחוזית מעוניינת בקידום החלטה אחרת" (ר' נא פסה"ד בעת"מ (נצ' 38917-02-20 **עלמה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז צפון**)).
3. כפי שנראה להלן, הוועדה המקומית נמנעת מלקבל החלטה סופית בתכנית והיא נמנעת מכך ביודעין, כוונה, ולמטרה לא ראויה.
4. בכך היא, בין היתר:
 - 4.1 פוגעת ללא תכלית ראויה בזכות יסוד;
 - 4.2 פועלת בחוסר סמכות;
 - 4.3 מתנערת מסמכות חובה;
 - 4.4 מסכלת הליכי חקיקת משנה (ראה מעמד תכנית בדין);
 - 4.5 נותנת מקום בכורה לשיקולים זרים;
 - 4.6 מעוותת את המצב התכנוני הראוי ומסכלת מתן מענה לצורכי הכלל, תוך מעילה בתפקידה;
 - 4.7 פוגעת בזכויות מוקנות;
 - 4.8 סוחטת ויתור;
 - 4.9 מפלה בין שווים;
 - 4.10 מסכלת דיון פתוח ושקוף (ובכך מבזה את תפקידה המעין שיפוטי).
5. התכנית המופקדת הינה תכנית נגזרת מכוח תכנית הר/1202 - "מתחם 531" (להלן: "**התכנית הראשית**"), אשר פורסמה לאישור ביום 20.12.2015.
6. למעלה מעשור חלף מאז אישור התכנית הראשית.
7. עשר שנים ממתניינים בעלי הזכויות להשלמת המהלך הסטטוטורי.
8. עשר שנים אין מימוש הזכויות במקרקעין של בעלי הזכויות מתקדם לא בגלל העדר אפשרות אלא בגלל מחדל מכוון ופוגעני.

9. האפליה של מרשיי לרעה ביחס לקבוצות השווים זועקת.
10. לא זו אף זו.
11. ממועד תום הגשת ההתנגדויות חלפה כמעט שנה.
אולם, מועד לדיון בהתנגדות בפני הוועדה המקומית טרם נקבע ולא בכדי.
12. הפרת המועדים הקבועים בדין ובפרט בסעיף 109א לחוק אינה ענין טכני במקרה שלפנינו.
מדובר באיחור מכוון.
13. הנזק המצטבר למרשינו הגיע כבר לסך של מאות מליוני שקלים והוא ובא לידי ביטוי:
13.1 מניעת הפיתוח.
13.2 סיכול כל מהלך עסקי-קנייני הנוגע למקרקעין.
13.3 פגיעה בשווי.
13.4 עלויות החזקה.
14. מדוע כל זה קורה?
15. ובכן, הסיבה היא כי החלטת יו"ר הועדה המחוזית, מכח סעיף 109 (א) לחוק, מיום 30.1.2025, לפיה התכנית טעונה אישור השר "אינה מקובלת" על הועדה המקומית.
16. כידוע לכם, היטב, במסגרת החלטה זו נקבע כי:
"התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 4/35 על קביעה זו מתווסף נושא גודל ממוצע של היחיד בתכנית, שהינו חריג בגודלו ועומד על 132 מ"ר שטח כולל, ולא יוצר תמהיל יחיד מגוון בהתאם להנחיות מינהל התכנון ולמדיוניות התכנון העדכנית."
17. ודוק. בהחלטה לפי סעיף 109(א) לחוק נרשמה הערה בזו הלשון:
"במסגרת פגישות עבודה שוטפות בין נציגת לשכת התכנון לצוות ההנדסה העירוני, עוד טרם הפקדת התכנית האמורה, נאמר לצוות ביחס לתכנית כי במסגרת בדיקתה לפי סעיף 109 לחוק, תיבחן עמידתה בהוראות תמא 4/35 בדגש על נושאי פרישה מרחבית וצפיפות."

18. מרשינו סבורים כי היות והועדה המקומית מודעת היטב להשלכות עמדת הועדה המחוזית בהקשר של אישור השר היא החליטה "שלא להחליט בתכנית".
19. זהו מחדל מכוון. זו התרסה נגד מדיניות השלטון המרכזי.
20. מצב קיצוני דורש פתרון קיצוני. תכנית שהועדה המקומית מתיימרת לקדם אינה מקודמת כלל רק בגלל שאותה תכנית הוגדרה על ידי הועדה המחוזית בתכנית הראשית כ-"תכנית בסמכות הועדה המקומית".
21. היעלה על הדעת כי יזמים שמגישים לועדה המחוזית תכניות על קרקעות סמוכות יצליחו לממש את סעיף 62 א לחוק באופן הפוך מאשר האופן לו התכוון המחוקק? ידוע לכולנו כי המחוקק התכוון להוריד עומס מן הועדות המחוזיות ולהפוך את הועדות המקומיות לגוף יעיל ומהיר. והנה, בדיוק ההפך קורה כאן.
- כך למשל, ביום 26.1.2026 החליטה הועדה המחוזית להפקיד תכנית במקרקעין גובלים (תכנית 423-1294776 - חורשת האקליפטוס) שמציעה כ- 1,000 יח"ד.
- הסאה מלאה. כבוד השופט העליון כתוארו דאז, אליקים רובינשטיין, קבע בפסה"ד ברע"פ 2885/08 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מוסא דכה** כי המזור והסעד של מי אשר מוסדות התכנון מתעכבים בקידום התכנית אשר אמורה לאפשר את המימוש את קניינו – מצויים בעתירות מנהליות לבית המשפט, ובזו הלשון:
- "ישאל השואל, מה הם הכלים העומדים לרשות מי שבשל בעיות הקשורות בדיני התכנון והבניה נמנע הימנו לקבל היתר לבנות בקניינו, אך אינו רוצה לפעול שלא כדין? התשובה לכך היא, מעבר לפניות **ועתירות אינדיבידואליות אפשריות**, שימוש בדרכים שזעיקו שמים וארץ באשר להתנהלות הרשות, ואלו ייתכנו הן במישור הציבורי, באמצעות תקשורת, חברי מועצת העיר וחברי הכנסת, **והן במישור המשפטי בעתירות לבית המשפט**. הפעולה הציבורית **והשיפוטית כלפי הרשות**, דומה כי חזקה עליה שתעשה את שלה ברב או במעט, וביום שלא ירחק. אוסיף: ער אני לכך שלא כל אדם, בקרב אוכלוסיות חלשות למצער, יכול להרים את נס הפעולה - אך גורמים כמו האגודה לזכויות האזרח ודומיה, יוכלו להפנות מרצם דווקא לכגון דא."
22. אולם בכך לא ניתן להסתפק.
23. אין זה מקרה רגיל שבו ועדה מקומית מועלת בחובתה. זהו מקרה שבו הועדה המקומית מנסה לסכל החלטה של מנכל משרד הפנים אשר קיבל אצילה של סמכות משר הפנים בהפעלת סעיף 109א לחוק.

24. זהו מקרה שבו ועדה מקומית מנסה לסכל מדיניות תכנונית ברמה ארצית.

25. לפנינו ביטוי של עזות מצח.

לפיכך מתבקשת הפעלת סמכותכם.

26. נודה אם תעדכנו אותנו בדבר הצעדים המתוכננים ולוח הזמנים לביצועם.

בכבוד רב,

עמית, פולק, מטלון ושות'

יובל גלאון, עו"ד סלאם האמוד, עו"ד

העתק:

מר אמיר כוכבי, יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון : AmirK@hod-hasharon.muni.il
אד' מירב שניר, מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון : YaelK@hod-hasharon.muni.il
עו"ד חנה דלוגין, יועמ"ש הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון : HannaD@hod-hasharon.muni.il
גב' חני בגדדי - מנהלת הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון : ChaniB@hod-hasharon.muni.il

17 פברואר, 2026

באמצעות דוא"ל:

AmirK@hod-hasharon.muni.il

YaelK@hod-hasharon.muni.il

HannaD@hod-hasharon.muni.il

ChaniB@hod-hasharon.muni.il

באמצעות פקס: 09-8894908

לכבוד

מר אמיר כוכבי - יו"ר הועדה

אד' מירב שניר - מהנדסת הועדה

עו"ד חנה דלוגין - יועמ"ש הועדה

מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון

שלום רב,

הנדון: 1. דרישה דחופה לקביעת מועד דיון והכרעה בהתנגדויות לתכנית מס' 423-0914242

("הר/מק/1202/א")

2. התראה לפני נקיטת הליכים בשל חריגה מהמועדים וגרימת נזקים

בשם מרשינו, בעלי זכויות בתחום התכנית שבנדון - תכנית מס' 423-0914242, "הר/מק/1202/א" (להלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת") אשר הגישו עוד בחודש אפריל 2025 התנגדויות לתכנית מכח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), הרינו לפנות אליכם כדלקמן: ראשית לכל נפרט את בקשתנו.

הנכם מתבקשים:

- א. לקבוע לאלתר מועד לדיון בהתנגדויות ולהודיע לנו עליו בכתב, ובכל מקרה לא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלת מכתב זה.
- ב. למסור לידינו, בתוך 14 ימים, פירוט סטטוס מעודכן של הטיפול בתכנית מאז הגשת ההתנגדויות, לרבות בדבר הכנת טיוטת עמדת גורמי מקצוע, האם נדרשו השלמות וממי, והאם קיימת כוונה להמליץ על שינויים במסמכי התכנית.
- ג. למסור לידינו לוח זמנים מחייב להשלמת ההליך, לרבות מועד יעד לקבלת החלטה בהתנגדויות והמשך קידום התכנית לאחר ההחלטה.

פניה זו נועדה לצמצם את הנזקים החמורים של בעלי הזכויות, והבקשות לעיל הן בהתאם לחובתכם ולמועדים הקבועים בסעיף 109א לחוק.

הנזקים החמורים נגרמו נוכח ההתנהלות של הועדה המקומית ובגלל סירובה משך שנים לאשר את התכנית אשר כבר לפני מספר שנים, כפי שיפורט להלן, חובה היה על הועדה- לאשרה.

מבוקש לראות במכתב זה משום התראה לפני נקיטת משפטיים.

מן הכלל אל הפרט:

2. התכנית המופקדת היא תכנית נגזרת מתכנית הר/1202 - "מתחם 531" (להלן: "**התכנית הראשית**"), אשר פורסמה לאישור לפני למעלה מעשור!
3. מאז, מצויים בעלי הזכויות בתחום התכנית במצב מתמשך של אי-ודאות תכנונית.
4. במשך שנים ארוכות נמנע מבעלי הזכויות לממש את זכויותיהם במקרקעין, בגלל כך שהוועדה המקומית הפרה את חובתה הנובעת מסעיף 6.13 לתכנית הראשית, אשר קובע כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה, בסמכות הוועדה המקומית.
5. זאת ואף יותר.
6. חרף חלוף זמן רב מאד ממועד הגשת ההתנגדות ועד למועד מכתבנו זה, לא נקבע מועד לדיון בהתנגדות ואף לא נמסרה כל הודעה קונקרטית בדבר קידום ההליך. מדובר, להבנתנו, בחריגה בוטה מהמועדים הקבועים בדיון, ובפרט מהוראת סעיף 109א לחוק. זהו מחדל מנהלי הפוגע בזכויות המתנגדים להליך תקין, יעיל, שקוף ותוך זמן סביר. נסביר.
7. סעיף 109א (א) לחוק, שכותרתו "מועדים לסיום הטיפול בתכנית" קובע כדלקמן:
"1) הוועדה המקומית תחליט לאשר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, **בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה**, ולעניין תכנית מצומצמת שחלות לגביה הוראות סעיף 86א – בתוך שמונה חודשים ממועד הגשתה; **יושב ראש הוועדה המחוזית רשאי**, לבקשת הוועדה המקומית, **להאריך את התקופות האמורות**, מטעמים מיוחדים שיירשמו;
2) לא החליטה הוועדה המקומית בתכנית שבסמכותה בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), **יעביר מזכיר הוועדה המקומית**, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית לוועדה המחוזית; משהועברה התכנית לוועדה המחוזית יועברו סמכויותיה של הוועדה המקומית לגבי אותה תכנית לוועדה המחוזית, לרבות **שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן**; ..."
8. בענייננו - מבחינה טכנית, התכנית הוגשה במערכת ועמדה בתנאים הסף לפני כשנתיים והודעה על הפקדה פורסמה לפני למעלה משנה.
9. המשמעות היא כי עברו **כמעט שנתיים** ממועד ההגשה, והוועדה המקומית טרם הכריעה בתכנית.
10. חמור מכך. הוועדה המקומית אף לא קבעה כל מועד לדיון בהתנגדויות.
11. אין המדובר בענין של מה בכך.

12. העיכוב בהכרעה בתכנית גורם לנזקים אדירים לבעלי הזכויות, המצטרף לנזקיהם בגין מחדל הועדה המקומית מזה למעלה מעשור לקדם את תכנית האיחוד והחלוקה.
13. לעיכוב המתמשך השלכות כבדות משקל:
- א. הוא משמר מצב של הקפאה תכנונית בפועל ביחס למקרקעין שבבעלות מרשינו.
- ב. הוא מונע ממרשינו לקדם פיתוח, מימוש ומיצוי זכויות, לרבות מימון, תכנון מפורט, היתרים וכו'.
- ג. הוא גורם לנזקים כלכליים ישירים ומתמשכים, לרבות החזקת קרקע ללא יכולת ניצול, פגיעה בשווי וביכולת השימוש, הוצאות נלוות, ויצירת אי-ודאות המכבידה על התנהלותם של בעלי הזכויות.
- ד. הוא מעמיק את הפגיעה בזכויות הקניין של מרשינו ובהסתמכותם הסבירה על קידום הליך סטטוטורי בלוחות הזמנים שהדין קובע.
14. לא זו אף זו. התנהלותה של הועדה המקומית גורמת ל"אפליה" תכנונית בין בעלי הזכויות בתחום העיר. כך למשל, ביום 26.1.2026 החליטה הועדה המחוזית להפקיד תכנית במקרקעין גובלים (תכנית 423-1294776 - חורשת האקליפטוס) שמציעה כ- 1,000 יח"ד.
- המשמעות היא שיכול להיות מצב שבו תכנית שהחלה את דרכה לפני שנה בלבד, תאושר במהלך השנה השנה הבאה. זאת, אך ורק, כיוון שהתכנית היא **בסמכות מחוזית** וכיוון **שהיזם שלה אינו הועדה המקומית!**
15. זהו מצב אבסורדי.
16. למען הסר ספק, יובהר כי אם לא ייקבע מועד לדיון ולא תינתן תמונת מצב ברורה ומנומקת בדבר לוחות הזמנים והטיפול בהתנגדויות, נשקול נקיטת הליכים משפטיים מתאימים, לרבות הגשת עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים.
17. במקביל, ומטעמי זהירות בלבד, נשלח היום מכתב לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז מחוז מרכז בבקשה להודיע על עמדתה ביחס לאפשרות שהיא תעשה שימוש בסמכותה מכח סעיף 28 לחוק, ככל שלא תענו לפנייה לעיל. העתק המכתב מצורף **כנספח א'**.
18. נקדים תודה לתשובה מהירה.

בכבוד רב,

עמית, פולק, מטלון ושות'

יובל גלאון, עו"ד סלאם חאמד, עו"ד

העתק: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז - Mer-tichnun@iplan.gov.il

נספח 3

**החלטת הועדה המחוזית מיום
30.1.2025**

עמ' 39

עמוד: 15
תאריך: 25/02/2025

עיון / אישור השר - מחוז מרכז
סדר יום ישיבה מספר: 2025001 תאריך הישיבה: 30/01/2025

26. מספר תוכנית - 423-0914242 שם התכנית: הר/מק/1202/א
גרסת תכנית: הוראות - 40 תשריט - 29
לצפייה במסמכי הישות: [לחץ כאן](#)

המלצות:
טעון אישור

בהתאם לסמכות השר לפי סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, שהואצלה ליו"ר הוועדה המחוזית, הועברה התכנית לבדיקתנו ולהלן חוות דעתנו:

במסגרת בדיקת התכנית בנדון לפי סעיף 109 לחוק, נמצא שהתכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 4/35 כמפורט בהמשך. על קביעה זו מתווסף נושא גודל ממוצע של היחיד בתכנית, שהינו חריג בגודלו ועומד על 132 מ"ר שטח כולל, ולא יוצר תמהיל יחיד מגוון בהתאם להנחיות מינהל התכנון ולמדיניות התכנון העדכנית. התכנית מסוג איחוד וחלוקה ללא הסכמה, הוכנה מכוח תכנית מתאר מאושרת הר/1202 (2015), שקבעה מסגרת מתארית לרובע מגורים חדש בצפון הוד השרון. שטח התכנית כ- 1,287 דונם, רובו בבעלות פרטית. התכנית המפורטת כוללת 4,217 יחיד, כ- 70 אלף מ"ר תעסוקה, וכ- 6,000 מ"ר מסחר. בנוסף משולבים ברובע שטחי ציבור לצרכים כלל עירוניים ומתקנים הנדסיים. מצפון לו ומעבר לכביש 531 מוצע שטח למבנה תחנת רכבת קיימת, ובית עלמין. יצויין כי התכנית המפורטת תואמת את היקף היחיד שנקבע בתכנית המתארית הר/1202, ועומדת בסל הזכויות לשימושים השונים במתחם שנקבע בתכנית המתאר הכוללת (1.3). הנגישות לרובע מבוססת בעיקרה על סמיכות למחלף מגדיאל על כביש 531, וחיבור עתידי שאינו כלול בתכנית לכביש 40 (התכנון לחיבור הוגש לאחרונה למחוז, ונמצא בשטחי מוא"ז דרה"ש). כמו כן מוצע מעבר רגלי אל תחנת רכבת נורדאו שבתחום התכנית.

במסגרת בדיקת 109 התכנית נבחנה בין היתר בהתאמה להוראות תמא 4/35 ונמצא שאינה עומדת בהן. לאחר ניכוי השטחים שאינם נורמטיביים לתכנון הרובע, נמצא כי ערכי הפרישה המרחבית נמוכים, צפיפות הברוטו נמוכה, צפיפות הנטו עומדת על המינימום, ותמהיל המגורים אינו מגוון דיו וכולל כאמור לעיל יחיד גדולות. ר' פירוט להלן:

פרמטר	תמ"א 4/35	תכנית הר/1202/א	תואם/לא תואם
פרישה מרחבית	50% מוסד תכנון רשאי להפחית את שיעור הפרישה ללא פחות מ 40% בהתאם לסעיף ז' ללוח 1 בהוראות התמ"א.	כ- 32% בניכוי שטחים שאינם נורמטיביים* (ללא ניכוי - כ 19%)	לא תואם. יש להתאים את הפרישה לנדרש בהתאם לתמ"א.
צפיפות נטו (יחיד לדונם)	16 מתחם אינטנסיבי.	16.4 יחיד	תואם לערך מינימלי.
צפיפות ברוטו (נפש לקמ"ר)	20,000 מיני	כ- 14,450**	לא תואם
דיוור מכליל	15% מיני, כולל דיוור מיוחד / יחיד קטנות בגודל עד 55 מ"ר כולל	20% - יחיד קטנות עד 80 מ"ר כולל. 30% - יחיד מיוחדות המוגדרות כדירות גן ודירות עם מרפסות מעל 14 מ"ר.	בהתאם להנחיות ס' יג בהערות ללוח 1 בתמ"א 4/35: "מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת היקף שונה וכן גודל דירה שונה מזה שנקבע

עמוד: 16
תאריך: 25/02/2025

עיון / אישור השר - מחוז מרכז
סדר יום ישיבה מספר: 2025001 תאריך הישיבה: 30/01/2025

תואם/לא תואם	תכנית הר/1202/א	תמ"א 4/35	פרמטר
מזה שנקבע בתכנית זו כדיור מכליל ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר וזאת לאחר ששקל את מאפייני היישוב והיצע הדירות הדירות הקיים בתחומו וגודלן". בדיון הוועדה המקומית לא עלה נושא החרגת גודל היחיד כפי שנדרש בתמ"א 35/4 . כן צויין שבעתיד הוועדה תידרש לקבוע מדיניות לדיור מכליל. *גודל ממוצע של כל היחיד בתכנית – 132 מ"ר כולל	250 יח"ד דיור מוגן (6%)		

*ניכוי כ- 1/3 משטח התכנית על חשבון שטחים שמעבר לפרוגרמה של הרובע, בייעודים: דרך אזורית, שטחים לתחנת רכבת, בית עלמין, מתקנים הנדסיים (בריכת מים), שטחים פתוחים ושבי"צים כלל עירוניים.
** בהתאם לפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית מתאריך 23.6.24.

יוער כי, במסגרת פגישות עבודה שוטפות בין נציגת לשכת התכנון לצוות ההנדסה העירוני, עוד טרם הפקדת התכנית האמורה, נאמר לצוות ביחס לתכנית כי במסגרת בדיקתה לפי סעיף 109 לחוק, תיבחן עמידתה בהוראות תמא 4/35, בדגש על נושאי פרישה מרחבית וצפיפות.

מנימוקים אלה החליט יו"ר הוועדה המחוזית לקבוע את התכנית כטעונה אישורו.

נספח 4

תשובת הועדה המקומית מיום

16.3.2026

עמ' 42

משרד היועץ המשפטי לעירייה

כ"ז אדר, תשפ"ו
16 מרץ, 2026

בדוא"ל

לכבוד
יובל גלאון, עו"ד
סלאם חאמד, עו"ד
משרד עמית, פולק, מטלון ושות'

ח.נ.,

שלום וברכה,

הנדון: תכנית מס' 423-0914242 - הר/מק/1202/א'
סימוכין: מכתבכם מיום 17.2.2026

בהמשך למכתבך שבסימוכין, הנני מתכבדת להשיבך, כדלקמן:

1. כידוע, הוועדה המקומית הוד השרון מקדמת ביתר שאת במהלך השנתיים האחרונות, באמצעות צוות יועצים רב תחומי, תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון למתחם הר/1202. מדובר בתכנית גדולה ומורכבת הן מבחינה תכנונית והן מבחינה שמאית.
2. התכנית, בתמצית, כוללת בגרסתה המופקדת רובע למגורים של כ-4,200 יח"ד בבניה מרקמית, תוספת שטחי בניה לתעסוקה ומסחר, תוספת שטחי בניה למבני ציבור, הוראות לבינוי ועיצוב, קביעת שלביות וכן טבלאות הקצאה ואיזון.
3. ביום 15.12.2024 הופקדה התכנית להתנגדויות ברשומות וביום 20.12.2024 הופקדה בעיתונות. ביום 30.1.2025 התקבל מכתב מאת יו"ר הוועדה המחוזית מרכז, לפיו נקבעה התכנית כטעונה אישור השר לפי סעיף 109(א) לחוק התכנון והבניה. במסגרת ההערות שניתנו על ידי הוועדה המחוזית צוין שהתכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 4/35, תוך פירוט הפרמטרים המופיעים בתיקון 4 לתמ"א 35 כאמור.
- בהתאם ובהמשך להערות האמורות, נערכות בין נציגי אגף התכנון בוועדה המקומית לנציגי לשכת התכנון המחוזית פגישות, שיחות ותכתובות שמטרתן להביא לעדכון ותיקון התכנית כך שמחד זו תעמוד בהוראות תמ"א 4/35 ומאידך תיוותר בסמכות מקומית.
4. על פי הערכת אגף התכנון, צפויה התכנית לעלות לדיון התנגדויות בישיבות הוועדה המקומית שתתקיימנה במהלך הרבעון השני לשנה זו, וזאת בשים לב למצב החירום השורר בימים אלה ובהתחשב בהתנגדויות הרבות שהוגשו כנגד התכנית.

5. יושם לב כי הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית יכלול גם את התייחסות הוועדה המקומית להערות הוועדה המחוזית במסגרת הערותיה לפי סעיף 109(א) לחוק וכן לתיקונים במסמכי התכנית הנובעים מכך. יצוין כי הצוות המקצועי בוועדה המקומית שוקד גם בימים סבוכים אלה על התכנית על כלל נספחיה וזאת בתקווה שזו תובא לדיונים כשהיא מגובשת ככל הניתן מבחינה תכנונית על מנת להביאה לכדי סיום ואישור.

בכבוד רב ובברכה,
אווה לוי, עו"ד
משנה ליועמ"ש לתו"ב ומקרקעין

העתק : כאן

נספח 5

**תגובת העותרים מיום 17.3.2026
בצירוף טיוטת עתירה**

עמ' 45

17 מרץ, 2026

בדוא"ל

לכבוד

עו"ד אווה לוי

משנה ליועמ"ש לתו"ב ומקרקעין

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון

ח.ג.,

הנדון: תכנית מס' 423-0914242 ("הר/מק/1202/א")

סימוכין: פנייתנו מיום 17.2.2026, תשובתך מיום 16.3.2026

תחילה, אנו מודים לך על מתן תשובה לפנייתנו.

קביעת מועד וודאי למתן הכרעה סופית בהתנגדויות בהתאם להוראות סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) - 1965, כמתחייב מהוראות הדין, היא הבקשה העיקרית של מרשנו. החוק לא בכדי קבע מועד מחייב לגמר הליך.

זכות מרשנו לדרוש עדיפות של התכנית על פני תכניות אחרות מעוגנת היטב בטיוטת העתירה הרצ"ב.

משכך, אם לא תתקבל התחייבות **בתוך 3 ימים**, לסיום ההליך בתוך 60 ימים מהיום (כלומר, להכרעה סופית בתכנית בהתאם להוראות סעיף 106 (ב) לחוק) נאלץ להגיש את העתירה.

נקדים תודה לתשובה מהירה.

בכבוד רב,

עמית, פולק, מטלון ושות'

ב/ יובל גלאון, עו"ד
סלאם חאמד, עו"ד

העתקים:

מר אמיר כוכבי - יו"ר הועדה

אד' מירב שניר - מהנדסת הועדה

עו"ד חנה דלוגין - יועמ"ש הועדה

- העותרים:**
1. רבקה ובופ נכסים בע"מ, ח.פ. 514814102
 2. בעלי זכויות נוספים על פי הרשימה המצורפת כנספח 6 ע"י ב"כ עוה"ד יובל גלאון ו/או סלאם חאמד ו/או אח' ממשד עוה"ד עמית פולק מטלון מרח' ראול ולנברג 18, בניין D, רמת החייל, תל אביב טל': 03-5689000, פקס: 03-5689001

נגד

- המשיבות:**
1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון ע"י ב"כ עו"ד מהשירות המשפטי רח' יהושע בן גמלא 34, הוד השרון 4532241 טל': 09-8894050 דוא"ל: hh-law@hod-hasharon.muni.il
 2. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז
 3. יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז שניהם, ע"י פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי) בית קרדן, קומה 10, דרך מנחם בגין 154, תל אביב ת.ד. 33260 מיקוד 6492107 טל': 073-3924700 ; פקס: 02-6468017 דוא"ל: mazkirut-merkaz-ezra@justice.gov.il

עתירה מינהלית

מוגשת בזאת עתירה מינהלית מכח הוראות סעיף 5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התשס"א-2000 ומכח תקנה 5 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א-2000.

העתירה מוגשת כנגד מחדל מתמשך, בוטה ובלתי סביר באופן קיצוני של המשיבות 1-2, אשר מותיר את העותרים ב"שממה תכנונית" במשך למעלה משני עשורים, תוך רמיסת הוראות חוק מפורשות ופגיעה אנושה בזכויות יסוד.

העתירה מוגשת נגד שני מחדלים:

המחדל הראשון - מחדל המשיבה 1 – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (להלן: "הוועדה המקומית") אשר נמנעת, בניגוד לדין ובניגוד לחובתה הציבורית, מלקיים דיון לשמיעת התנגדויות ולהכריע בתכנית מס' 423-0914242 ("הר/מק/1202/א") (להלן: "התכנית"). מחדל זה עומד בניגוד חזיתי להוראות סעיף 109א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), המחייב הכרעה בתוך פרק זמן קצוב.

המחדל השני - מחדל המשיבה 2 – הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (להלן: "הוועדה המחוזית") אשר נמנעת מלהפעיל את סמכויותיה המוקנות לה בדין, לרבות מכח סעיף 28 ומכח סעיף 109א לחוק, וזאת חרף העובדה כי הוועדה המקומית חדלה מלתפקד כרשות תכנונית סבירה בעניין זה. (להלן יחדיו: "המחדלים").

העתק פנית העותרים אל הוועדה המקומית מיום 17.2.2026 מצורף מסומן כנספח 1 לעתירה זו.
העתק פניית העותרים אל הוועדה המחוזית מיום 17.2.2026 מצורף ומסומן כנספח 2 לעתירה זו.

הסעדים המבוקשים:

בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן לעותרים את הסעדים הבאים :

- א. להורות לוועדה המקומית להכריע בתכנית, כאמור בסעיף 106(ב) לחוק, תוך 60 ימים ממתן פסק הדין.
לחילופין, להורות לוועדה המחוזית ליטול לידיה את סמכויות הוועדה המקומית ביחס לתכנית דן, בהתאם לסעיף 109א(א)(2) לחוק ו/או מכח סעיף 28 לחוק, ולקיים בעצמה את הדיון בהתנגדויות ולהכריע בתכנית בלוח זמנים מזורז שיקבע על ידי בית המשפט.
- ב. ליתן לעותרים כל סעד אחר שבית המשפט יראה לנכון ולצודק בנסיבות העניין.
- ג. לחייב את המשיבות 1-2 בהוצאות עתירה זו לרבות שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ כדין.

א. פתח דבר

1. עניינה של עתירה זו מגולל מסכת עובדתית עגומה, מקוממת ובלתי נתפסת של גרירת רגליים מנהלית, התעמרות שלטונית ושיתוק מערכתי מוחלט, אשר משתרעת על פני למעלה משני עשורים תמימים.
2. בלב ליבו של סיפור המעשה ניצבים העותרים ומאות בעלי זכויות נוספים, אזרחים שומרי חוק ובעלי זכויות קניין בחטיבת קרקע יקרה ומרכזית הממוקמת בטבורה של העיר הוד השרון.
3. אזרחים אלו, אשר שמו את מבטחם ברשויות התכנון, מוצאים עצמם מאז שנת 2002 לכודים במבוך בירוקרטי חסר תוחלת, ממתינים בכיליון עיניים ליום שבו יוכלו לממש את זכויותיהם הקנייניות הבסיסיות ביותר.
4. חלום לפיתוח המקרקעין הפך לסיוט מתמשך של הבטחות שווא, עיכובים מכוונים והתעלמות מופגנת מזכויות יסוד, תוך שהם נאלצים לשאת בנטל הכלכלי הכבד של החזקת קרקע "קפואה" המצויה ב"שממה תכנונית" מזה שנים רבות.
5. העתירה מוגשת כנגד שני מחדלים שלובים וחמורים מאין כמותם, אשר יצרו יחדיו "ואקום תכנוני" הרסני.
6. **המחדל הראשון** והמרכזי רובץ לפתחה של הוועדה המקומית, אשר מועלת בתפקידה הציבורי באופן בוטה. חרף העובדה שהתכנית המתארית ששינתה את יעוד המקרקעין מיעוד חקלאי ליעודים סחיריים, החלה את דרכה לפני למעלה מעשור (תכנית בניין עיר מס' הר/1202, הידועה בכינויה "מתחם 531" (להלן: "התכנית הראשית")), וחרף העובדה שהוגשו התנגדויות כדין לתכנית הנגזרת שהוכנה בהתאם לדרישות התכנית הראשית (התכנית כהגדרתה לעיל), הוועדה המקומית יושבת בחיבוק ידיים, מסרבת לקבוע מועד לדיון בהתנגדויות, ונמנעת במפגיע מלקבל החלטה כלשהי.
שתיקה רועמת זו אינה נובעת ממורכבות תכנונית או מעומס עבודה, אלא מהווה, הלכה למעשה, "שביתה איטלקית" ומחדל מכוון שנועד להתריס כנגד מדיניות השלטון המרכזי והחלטות הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית הפכה את העותרים לבני ערובה במאבק כוחות מוסדי שאין להם כל חלק בו.

7. **המחדל השני**, החמור לא פחות, הוא מחדלה של הוועדה המחוזית. כגוף המפקח העליון, שומה היה על הוועדה המחוזית להתערב לאלתר לנוכח קריסת מערכות זו של הוועדה המקומית. חרף פניות חוזרות ונשנות, וחרף התקיימותן של אותן נסיבות נדירות וקיצוניות המחייבות את הפעלת סמכותה, הוועדה המחוזית נמנעת מלהיכנס בנעלי הוועדה המקומית, עוצמת את עיניה לנוכח רמיסת החוק, ובכך מכשירה בשתיקתה את הפגיעה האנושה בקניינם של העותרים.
8. מצב דברים אבסורדי זה, בו רשות אחת מסכלת את הדין ביודעין והרשות השנייה עומדת מנגד באפס מעשה, מחייב את התערבותו הדחופה והנחרצת של בית משפט נכבד זה, על מנת לשים קץ לעינוי הדין ולפתוח את הפקק התכנוני המעיק על העותרים מזה עשרות שנים.

ב. הצדדים לעתירה

9. העותרים הם בעלי זכויות ו/או יזמים שהתקשרו עם בעלי זכויות במקרקעין בחטיבת קרקע המצויה בתחום העיר הוד השרון (להלן: "המקרקעין"). העותרים הם הנפגעים הישירים מהתנהלות המשיבות, הנושאים בנטל הכלכלי הכבד של החזקת קרקע "קפואה" מזה שנים רבות.
10. המשיבה 1 – היא הוועדה המקומית. היא הגוף הסטטוטורי המופקד על התכנון המקומי, אשר חובתו על פי דין לקדם, לדון ולהכריע בתכניות שבסמכותו בתוך המועדים הקבועים בחוק.
11. המשיבה 2 – היא הוועדה המחוזית. היא הגוף המפקח על הוועדה המקומית, ובידיה הסמכות – והחובה – להתערב מקום בו הוועדה המקומית כושלת במילוי תפקידה, הן מכח סעיף 28 לחוק והן מכח מנגנון העברת הסמכויות שבסעיף 109א לחוק.
12. המשיב 3 – יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז (להלן: "יו"ר הוועדה המחוזית"), הוא מי ששר הפנים האציל לו את סמכותו לפי סעיף 109א לחוק, שהמשיבה 1 חדלה מלבקש ממנו אורכה ומי שמחזיק את המפתח לפתרון הפרשה.

אי צירוף משיבים נוספים

13. העותרים לא צירפו לעתירה מאות מתנגדים נוספים לתכנית. זאת, מן הטעם שהם אינם בבחינת מי שעלול להפגע מקבלת העתירה. אלא ההפך.
14. העותרים סבורים כי צירופם כמשיבים אינו נדרש ואף עלול לסרב את ההליך.
15. ככל שבית המשפט יראה לנכון לצרפם, מבוקש ליתן הנחיות בענין לרבות הוראה לוועדה המקומית ביחס למסירת פרטיהם.

ג. רקע

16. המקרקעין נשוא עתירה זו אינם עוד חלקת אדמה נידחת, אלא חטיבת קרקע המצויה במיקום אסטרטגי ומרכזי ביותר בלב אזור הביקוש של העיר הוד השרון.
שטח המקרקעין מושא התכנית הוא כ- 1,288 דונם.

להלן צילום אוויר המתאר את המיקום המרכזי של מקרקעי התכנית:



17. הפוטנציאל העצום הגלום במקרקעין אלו היה ידוע לכל, ועל כן, עוד בשנת 2002, החלה את דרכה ההיסטורית תכנית בניין עיר מס' הר/1202, הידועה בכינויה "מתחם 531" (לעיל ולהלן): **"התכנית הראשית"**. תכנית זו נועדה לחולל מהפכה של ממש באזור, לשנות את ייעוד המקרקעין מייעוד חקלאי היסטורי לייעודים סחירים ומודרניים של מגורים, תעסוקה ומסחר, ולהפיח חיים חדשים במרקם העירוני.
18. הליכי התכנון של התכנית הראשית היו מפרכים, ממושכים ורוויי תלאות. במשך 12 שנים תמימות התנהלו דיונים, הוגשו מסמכים, ונבחנו חלופות, עד אשר ביום 20.12.2015 באה התכנית הראשית אל המנוחה ואל הנחלה ופורסמה למתן תוקף.
19. אישורה של התכנית הראשית נטע בקרב העותרים, בעלי הזכויות במקרקעין, ציפייה לגיטימית, מבוססת ומוצדקת כי הנה, לאחר למעלה מעשור של המתנה מורטת עצבים, נסללה הדרך למימוש קניינם ולפיתוח השטח.
20. דא עקא, התכנית הראשית טמנה בחובה "אליה וקוץ בה" בדמותו של סעיף 6.13(1) לתכנית. סעיף זה קבע תנאי מתלה, **לפיו לא יינתן כל היתר בניה במתחם אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה**, אשר מצויה בסמכותה הבלעדית של הוועדה המקומית. משמעותה המעשית של הוראה זו הייתה הרסנית: זכויות הבניה המוקנות נותרו בגדר אותיות פורחות באוויר, "על הנייר" בלבד, כאשר מפתח הזהב למימושן הופקד באופן בלעדי בידיה של הוועדה המקומית, אשר נדרשה לפעול באופן אקטיבי ונמרץ לאישורה של התכנית הנגזרת.
21. חלף פעולה מהירה ויעילה כמתחייב ממעמדה כנאמן הציבור, שקעה הוועדה המקומית לתרדמת חורף עמוקה. משנת 2015 ועד לשנת 2022, במשך שבע שנים תמימות וארוכות, ישבה הוועדה המקומית בחיבוק ידיים מוחלט. שבע שנים שבהן לא קודמה כל תכנית מפורטת, שבע שנים שבהן העותרים נותרו שבויים במצב של חוסר אונים מוחלט, מנועים מלקדם כל פיתוח, מימוש או מיצוי של זכויותיהם, תוך שהם סופגים נזקים כלכליים אדירים בגין החזקת קרקע ללא יכולת ניצול.
22. רק בשנת 2022, לאחר עינוי דין ממושך ובלתי נתפס, החלו להיראות ניצנים ראשונים ומהוססים של

הליך תכנוני מצדה של הוועדה המקומית. הליך זה התנהל בעצלתיים, צעד אחר צעד, עד אשר הבשיל לכדי הגשה סטטוטורית רשמית של תכנית מס' 423-0914242 ("הר/מק/1202/א") (לעיל ולהלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת"). ביום 14.4.2024, התכנית הוגשה במערכת הממוחשבת ועמדה בתנאי הסף.

23. לאחר חודשים נוספים של המתנה, ביום 15.12.2024, פורסמה סוף סוף התכנית להפקדה ולהגשת התנגדויות. העותרים, אשר המתינו לרגע היסטורי זה בכיליון עיניים במשך שנים כה רבות, לא השחיתו את זמנם לריק. בחודש אפריל 2025, הגישו העותרים את התנגדויותיהם המפורטות, המנומקות והמקצועיות לתכנית. התנגדויות אלו נועדו, בין היתר, לתקן פגמים מהותיים שנפלו בתכנית האיחוד והחלוקה ולהבטיח כי זכויותיהם הקנייניות, ישמרו.

24. אולם, במקביל להליכי ההפקדה, התרחש אירוע אשר הוביל לשיתוק המוחלט בו אנו מצויים כיום. ביום 30.1.2025, ניתנה החלטה רשמית מאת יו"ר הוועדה המחוזית, במסגרת סמכותו, לפיה התכנית המופקדת טעונה את אישורו של שר הפנים.

העתק החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.1.2025 מצורף ומסומן **כנספת 3** לעתירה זו.

25. החלטה זו נומקה בכך שהתכנית, כפי שמציעה הוועדה המקומית, אינה עומדת בהוראות תיקון 4 לתמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (להלן: "תמ"א 35" או "תמ"א 35/4"). ההחלטה קבעה מפורשות כי גודלן הממוצע של יחידות הדיור בתכנית הינו גבוה מדי ומכתב צפיפות מגורים נמוכה מדי.

ההחלטה קבעה מפורשות כי ערכי הפרישה המרחבית נמוכים, צפיפות הברוטו נמוכה, צפיפות הנטו עומדת על המינימום (התכנית מציעה 4,217 יח"ד בצפיפות הנעה בין 10-23 יח"ד לדונם נטו), תמהיל המגורים אינו מגוון דיו וכולל ממוצע יח"ד שהינו חריג בגודלו ועומד על 132 מ"ר שטח כולל שאינו יוצר תמהיל יח"ד מגוון בהתאם להנחיות מינהל התכנון ולמדיניות התכנון העדכנית. משכך, החליט יו"ר הוועדה המחוזית כי התכנית טעונה אישור.

26. החלטה מקצועית זו של יו"ר הוועדה המחוזית התקבלה אצל הוועדה המקומית במורת רוח גלויה. הוועדה המקומית, אשר הייתה מודעת היטב להשלכות, בחרה לנקוט בטקטיקה פסולה של "שב ואל תעשה".

27. והנה, מאז חודש אפריל 2025, מועד הגשת התנגדויות, ועד לעצם היום הזה, הוועדה המקומית החליטה, פשוטו כמשמעו, "שלא להחליט". היא נמנעת ביודעין, בכוונה תחילה ולמטרה שאינה ראויה, מלקדם את התכנית, מסרבת לקבוע מועד לדיון בהתנגדויות, ומסכלת כל אפשרות לקידום התכנית.

28. מחדל מכוון זה של הוועדה המקומית מהווה התרסה בוטה נגד מדיניות השלטון המרכזי. הוועדה המקומית משתמשת בסמכותה ככלי נשק במאבק מוסדי, תוך שהיא רומסת ברגל גסה את זכויותיהם המוקנות של העותרים. הנזק המצטבר שנגרם לעותרים כתוצאה מהקפאה תכנונית זו נאמד כבר בסכומי עתק של מאות מיליוני שקלים. נזק זה בא לידי ביטוי מוחשי במניעת כל אפשרות לפיתוח המקרקעין, בסיכול מהלכים עסקיים וקנייניים, בפגיעה אנושה בשווי הקרקע, ובעלויות החזקה אדירות הנצברות מדי יום ביומו.

29. כדי להוסיף חטא על פשע, התנהלותה של הוועדה המקומית נגועה באפליה זועקת לשמיים בין קבוצות

שוויים. בעוד שהתכנית שכוללת את מקרקעי העותרים מוקפאת לחלוטין, הרי שביום 26.1.2026 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד תכנית ענק במקרקעין גובלים ממש (תכנית 423-1294776 - "חורשת האקליפטוס"), המציעה הקמתן של כ-1,000 יחידות דיור שהצפיפות בה הינה פי 3-3, דהיינו ממוצע של כ-12 יח"ד לדונם במקום כ-4.7 יח"ד לדונם בתכנית נשוא עתירה זו.

להלן תיאור מיקום מקרקעי שתי התכניות:



30. מצב אבסורדי זה ממחיש כיצד תכנית שהחלה את דרכה אך לפני שנה עתידה להיות מאושרת במהירות, אך ורק משום שהיא מצויה בסמכות ועדה מחוזית ואינה נתונה לגחמותיה של הוועדה המקומית, בעוד שהעותרים נותרים מאחור, מופלים לרעה באופן בוטה וחסר כל הצדקה עניינית.

31. נוכח התמשכות ההליכים הבלתי נסבלת והנזקים העצומים ההולכים ומצטברים, פנו העותרים ביום 17.2.2026 בפניות דחופות ורשמיות לשתי הרשויות. לוועדה המקומית נשלח מכתב התראה חמור לפני נקיטת הליכים משפטיים, במסגרתו נדרשה הוועדה לקבוע לאלתר מועד לדיון **בהתנגדויות ולמסור לוח זמנים מחייב להשלמת ההליך**. בד בבד, נשלחה פניה דחופה לוועדה המחוזית, במסגרתה פורטה המסכת העובדתית במלואה והוועדה התבקשה להפעיל את סמכותה מכוח סעיף 28 לחוק, להיכנס בנעלי הוועדה המקומית הסוררת, ולהורות על השלמת התכנית באופן עצמאי.

32. ביום 16.3.2026 נתקבלה תשובה מטעם הוועדה המקומית. בסעיף 4 לתשובה נרשם כי "על פי הערכת אגף התכנון, צפויה התכנית לעלות לדיון בישיבות הוועדה המקומית שתתקיימנה במהלך הרבעון השני לשנה..."

העתק תשובת הוועדה המקומית מיום 16.3.2026 מצורף ומסומן **כנספח 4** לעתירה זו.

33. התשובה לעיל אינה נותנת מענה לבקשות העותרים. אלא ההפך. היא מנציחה את העדר הוודאות.

34. משכך, ביום 17.3.2026 נשלחה פניה נוספת לוועדה המקומית. במסגרת זו, נתבקשה הוועדה המקומית להתחייב למועד להכרעה בתכנית בהתאם להוראות סעיף 106 (ב) לחוק.

העתק פניית העותרים מיום 17.3.2026 מצורף ומסומן **כנספח 5** לעתירה זו.

35. ודוק. הפניה לוועדה המחוזית אשר נועדה, גם היא, להזעיק שמיים וארץ נוכח התנהלות הרשויות, לא זכתה למענה כלשהו אשר יש בו כדי לרפא את הפגם או לקדם את הליכי התכנון. חלפו כ-22 חודשים ממועד הגשת התכנית, וכמעט שנה תמימה מאז הוגשו ההתנגדויות, והמצב נותר בעינו: קיפאון מוחלט, היעדר כל אופק תכנוני, והתעלמות מוחלטת מזעקתם של בעלי הזכויות אשר קניינם מוחזק כבן ערובה בידי רשויות התכנון. מסכת עובדתית זו, המעידה על כשל מערכתי עמוק ועל התנערות מוחלטת מחובות ציבוריות בסיסיות, היא שעומדת בבסיס עתירה זו.

ד. הטיעון המשפטי:

1.ד. הפרה בוטה של המועדים הסטטוטוריים הקבועים בסעיף 109א לחוק התכנון והבניה

ופקיעת סמכות הוועדה המקומית

36. המחוקק הישראלי, בבואו להסדיר את הליכי התכנון והבניה, זיהה את הרעה החולה של סחבת מנהלית והתמשכות הליכים בלתי סבירה בוועדות המקומיות, ועל כן קבע מסגרת זמנים קשיחה, ברורה ובלתי מתפשרת.

37. הוראות חוק התכנון והבניה קובעות באופן מפורש וחד-משמעי כי על הוועדה המקומית לקבל החלטה בתכנית המצויה בסמכותה בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה כדלקמן:

37.1 סעיף 109א(א)(1) לחוק התכנון והבניה קובע לוח זמנים של 12 חודשים (ובמקרים מסוימים 8 חודשים) למתן החלטה של הוועדה המקומית בתכנית שבסמכותה, ומאפשר הארכת מועד חריגה רק בהחלטה מנומקת של יושב ראש הוועדה המחוזית, לפי בקשה:

109א. (א) (1) הוועדה המקומית תחליט לאשר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה, ולעניין תכנית מצומצמת שחלות לגביה הוראות סעיף 86א – בתוך שמונה חודשים ממועד הגשתה; יושב ראש הוועדה המחוזית רשאי, לבקשת הוועדה המקומית, להאריך את התקופות האמורות, מטעמים מיוחדים שיירשמו;

37.2 סעיף 109א(א)(2) לחוק התכנון והבניה קובע מנגנון "העברת סמכויות": אם הוועדה המקומית לא החליטה בתוך המועד, ניתן - לבקשת מגיש התכנית - להעביר את התכנית לוועדה המחוזית, שאז סמכויות הוועדה המקומית לגבי אותה תכנית (לרבות שמיעת התנגדויות והכרעה בהן) עוברות לוועדה המחוזית, והוועדה המחוזית נדרשת להחליט בתוך 10 חודשים ממועד ההעברה:

109א. (א) (2) לא החליטה הוועדה המקומית בתכנית שבסמכותה בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), יעביר מזכיר הוועדה המקומית, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית לוועדה המחוזית; משהועברה התכנית לוועדה המחוזית יועברו סמכויותיה של הוועדה המקומית לגבי אותה תכנית לוועדה המחוזית, לרבות שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן; הוועדה המחוזית רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המקומית; הוועדה המחוזית תחליט אם לאשר את התכנית או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה (בסעיף זה – תחליט בתכנית), בתוך עשרה חודשים מהמועד שבו התכנית הועברה אליה;

38. קביעה סטטוטורית זו אינה בבחינת המלצה גרידא או מסגרת זמן וולונטרית הנתונה לחסדיה של הוועדה המקומית, אלא מדובר בחובה חוקית קוגנטית שנועדה ליצור ודאות תכנונית, להגן על זכויות הקניין של האזרח, ולמנוע מצב שבו רשויות התכנון מחזיקות בבעלי הקרקע כבני ערובה במשך שנים ארוכות ללא כל הכרעה.

39. תכליתו המרכזית של סעיף זה נדונה בהרחבה בפסיקת בתי המשפט, אשר חזרו והדגישו כי מטרת המחוקק הייתה לעקור מן השורש את תופעת העיכובים הבלתי סבירים.

כפי שנקבע מפורשות ב- [עת"מ (ת"א) 14788-10-20 **ניסים אשכנזי ו-629 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו**] (להלן: "**ענין אשכנזי**"), סד הזמנים של 12 חודשים נועד למנוע את מתחת הליכי התכנון "עד אין קץ".

בית המשפט הבהיר כי קביעת מגבלת הזמן הסטטוטורית היא תגובה ישירה של המחוקק לשיהוי מנהלי שיטתי, ובכך צומצם באופן דרמטי שיקול הדעת המנהלי של הוועדה המקומית בכל הנוגע למועדי ההכרעה. הוועדה המקומית אינה רשאית להתעלם ממועדים אלו, וכל חריגה מהם דורשת טעמים מיוחדים שיירשמו ואישור מפורש מאת **יושב ראש** הוועדה המחוזית.

לעניין זה ר' נא ציטוטים מענין אשכנזי:

"...בית המשפט העליון עמד על התכליות שבייעול והאצת הליכי התכנון, אשר המחוקק שאף לקדם באמצעות קביעת מועד סטטוטורי בסעיף 109א לחוק. כך הבהיר כב' השופט (כתוארו אז) א' רובינשטיין:

"...במסגרת תיקון זה קוצר פרק הזמן הקצוב למוסד התכנון לאשר את התכנית או לדחות אותה, ועל יושב ראש הוועדה המחוזית הוטל למנות את הוועדה להשלמת תכניות מקום שהוועדה המחוזית לא עמדה בפרק הזמן הקצוב בחוק ... בדברי ההסבר להצעה (עמ' 35) נכתב כך: 'בכדי לקצר וליעל את התהליכים מוצע לקבוע מועדים קצרים יותר לאישורן של תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות. ... ' עינינו הרואות, כי תכלית סעיף 109א לחוק היתה בבירור ייעול ההליכים והחשתם..." (עע"מ 963/11 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז נ' דן אבי יצחק, בפסקאות מ ו-מ"א (נבו 18.8.2011)).

יפים לענייננו גם דבריה של כב' השופטת (כתוארה אז) א' חיות באותה פרשה:

"בענייננו, תכליתו המרכזית של סעיף 109א ... היא לייעל ולקצר את הליכי התכנון והבניה המתאפיינים בסרבול תכנוני ובירוקראטי ובהתמשכות לאורך פרקי זמן ארוכים ובלתי סבירים..." (שם, בפסקה 3).

בתי המשפט המנהליים שבו וחזרו על הטעמים והתכליות בבסיס קביעת זמני פעולה קשיחים באשר להליכי התכנון (ראו למשל את עת"מ (מינהליים מרי) 3892-09-14 דליה אנקשטיין נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפסקה 18 (נבו 8.2.2016); עת"מ (מינהליים מרי) 41332-05-16 אברהם קוגמן נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפסקאות 47-48 (נבו 18.4.2017); עת"מ (מינהליים נצי) 19033-02-18 אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז צפון, בפסקה 19 (נבו 24.5.2018)). קביעתה של מגבלת זמן סטטוטורית לפעולתן של רשויות מנהליות הינה חלק ממגמה כללית שהתפתחה כתגובה של המחוקק לשיהוי מנהלי שיטתי בתחומים מסוימים, לרבות בתחום התכנון והבניה. בכך צמצם למעשה המחוקק את שיקול הדעת המנהלי באותן מסגרות (איל פלג "ההליך המנהלי בצילו של שיקול-דעת" עיוני משפט מב 129, 184 (2019)).

40. יתרה מכך, מנגנון העברת הסמכויות נועד להוות סנקציה חריפה וסעד אופרטיבי למקרה שבו הוועדה המקומית כושלת במילוי חובתה בתוך המועד הקבוע בחוק. מנגנון זה קובע כי בחלוף 12 החודשים, קמה הזכות להעביר את התכנית על כלל שלביה, לרבות שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן, לידיה של הוועדה המחוזית. הוראה זו משקפת את עמדת המחוקק לפיה חלוף הזמן הסטוטורי מפקיע, הלכה למעשה, את ה"מנדט המוסרי" והחוקי של הוועדה המקומית להמשיך ולדון בתכנית, ומחייב את העברת המושכות לגורם תכנוני בכיר יותר אשר יביא את הסאגה לכדי סיום בתוך פרק זמן קצוב של עשרה חודשים נוספים.

יישום הדין על נסיבות המקרה דנן - חריגה קיצונית מלוחות הזמנים

41. בענייננו, יישום הוראות החוק על המסכת העובדתית מעלה תמונה קשה של רמיסת הדין ברגל גסה על ידי הוועדה המקומית. התכנית הוגשה באופן רשמי עוד ביום 14.4.2024. משמעות הדבר היא כי נכון למועד הגשת עתירה זו, חלפו כ-22 חודשים תמימים ממועד ההגשה. פרק זמן זה מהווה חריגה בוטה, קיצונית ובלתי ניתנת להצדקה מהמועד הסטוטורי של 12 חודשים הקבוע בחוק. הוועדה המקומית לא טרחה לבקש ארכה מיו"ר הוועדה המחוזית, לא הציגה "טעמים מיוחדים שיירשמו", ופשוט בחרה להתעלם מהוראות החוק כאילו אינן חלות עליה.

42. זאת ועוד, גם אם נבחן את לוחות הזמנים ממועד הגשת ההתנגדויות על ידי העותרים בחודש אפריל 2025, הרי שחלפה כמעט שנה שלמה שבה הוועדה המקומית לא נקפה אצבע. פעולה פרוצדורלית פשוטה ובסיסית של קביעת מועד לדיון בהתנגדויות לא בוצעה. שתיקה רועמת זו, הנמשכת חודשים ארוכים לאחר תום המועד הסטוטורי להגשת התנגדויות, עומדת בניגוד מוחלט לחובתה של הוועדה המקומית להכריע בתכנית. מצב דברים זה יוצר "ואקום תכנוני" בלתי חוקי בעליל, שבו הוועדה המקומית מחד גיסא אינה מקבלת החלטה, ומאידך גיסא אינה מעבירה את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

43. התוצאה המשפטית הישירה של מחדל זה היא כי הוועדה המקומית איבדה את סמכותה לנהל את ההליך התכנוני. כל יום נוסף שבו התכנית מונחת כאבן שאין לה הופכין במגירות הוועדה המקומית, מחייב התערבות שיפוטית מיידי. העותרים, אשר הגישו את התנגדויותיהם כדין ובמועד, מוצאים עצמם ניצבים מול שוקת שבורה, כאשר הרשות המנהלית שאמורה לשרת אותם מתנערת מחובותיה הסטוטוריות הבסיסיות ביותר, ומסרבת להפעיל את סמכותה בתוך המועדים שהמחוקק קבע במפורש וזכאים לסעד בהול.

התמודדות עם טענות ההגנה האפשריות של הוועדה המקומית בדבר עומס ומורכבות

44. הוועדה המקומית עשויה לנסות ולהתגונן בטענות שגורות של עומס עבודה כבד המוטל על מוסדות התכנון, או לטעון כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה מורכבת הדורשת בדיקות שמאות ותכנון מעמיקות המצדיקות את העיכוב. ואולם, טענות אלו דינן להידחות על הסף.

לענין זה ר' נא פסה"ד עע"מ 963/11 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז נ' דן אבי יצחק, תכליתו של סעיף 109א לחוק (שאמנם עסק בהעברת הסמכות לוועדה להשלמת התכניות בהתאם לנוסחו של הסעיף לפני תיקון 101 לחוק, אך העיקרון זהה). בפסה"ד נקבע כי מטרת ההוראה היא

ייעול ההליכים והחשתם, בדיוק על מנת למנוע מצב שבו מורכבות תכנונית או עומס מנהלי משמשים כתירוץ לסחבת אינסופית. המחוקק כבר שקל את מורכבות הליכי התכנון כאשר קבע את פרק הזמן של 12 חודשים, וקבע כי זהו הזמן הסביר והראוי להשלמת המלאכה.

45. יתרה מכך, הטענה בדבר מורכבות התכנית מתרוקנת מכל תוכן כאשר בוחנים את התנהלות הוועדה המקומית בפועל. אין מדובר במצב שבו הוועדה המקומית מקיימת דיונים קדחתניים, בוחנת חלופות או דורשת השלמות מקצועיות. נהפוך הוא; מדובר בקיפאון מוחלט ובאפס מעשה. כאמור, הוועדה המקומית אפילו לא טרחה לקבוע מועד טכני לדיון בהתנגדויות שהוגשו באפריל 2025. הימנעות מוחלטת מביצוע פעולות מינימליות אינה יכולה לחסות תחת כנפי הטענה של "מורכבות מקצועית", אלא היא מעידה על זלזול מופגן בחובות המנהליות.

46. לבסוף, יש להדגיש כי גם אם היה ממש בטענות בדבר עומס או מורכבות, הרי שהמחוקק התווה דרך חוקית וברורה להתמודד עמן: הגשת בקשה מנומקת ליו"ר הוועדה המחוזית להארכת מועד, מטעמים מיוחדים שיירשמו. משבחרה הוועדה המקומית שלא לצעוד בדרך המלך שהתווה החוק, ושלא לבקש כל ארכה, היא מנועה כעת מלהעלות טענות אלו בדיעבד כהצדקה למחדלה. התעלמותה מהמנגנון החוקי להארכת מועדים שומטת את הקרקע תחת כל ניסיון להכשיר את העיכוב הבלתי חוקי.

2.ד. שיתוק מנהלי מכוון, חוסר סבירות קיצוני והפרת חובת ההגינות של הרשות המנהלית

47. מעבר להפרה הטכנית והבוטה של המועדים הקבועים בחוק התכנון והבניה, התנהלותה של הוועדה המקומית מהווה רמיסה מוחלטת של עקרונות היסוד של המשפט המנהלי הישראלי. מושכלות ראשוניים הם כי רשות מנהלית, בהיותה נאמנת הציבור, מחויבת להפעיל את סמכויותיה במהירות הראויה, ביעילות, בהגינות ובסבירות. החובה לפעול במהירות הראויה נובעת מחובת הנאמנות וההגינות של הרשות כלפי הציבור, וסבירות משמעה גם עמידה בלוח זמנים סביר. מצב שבו רשות משתהה זמן ממושך ללא צידוק עולה כדי "סחבת" פסולה, אשר עשויה לנבוע מסדרי מינהל פגומים, מרשלנות, או אף מכוונה רעה.

48. הלכה זו יושמה באופן מובהק בהקשר התכנוני ב-[עת"מ (חיי) 8405-04-23 מאוריצינו לוי נ' ראש העיר חיפה] (להלן: "ענין חיפה"), שם קבע בית המשפט הנכבד כי הימשכות הליכים בלתי נגמרת אינה סבירה כלל, וכי אין בסמכויות התכנוניות של הרשות כדי להצדיק סיבוך והימשכות של הליכי תכנון מעבר לכל פרק זמן סביר. בית המשפט הבהיר כי חובת הנאמנות המנהלית מחייבת קידום הליכי תכנון במהירות האפשרית וטיפול יעיל בבקשות אזרחים. שיהיו מנהלי כבד, כפי שמתקיים בענייננו, פוגע אנושות באמון הציבור ברשויות השלטון ומהווה עילה מובהקת להתערבות שיפוטית.

להלן חלק מהדברים שנקבעו בענין חיפה:

"ההתנהלות המנהלית

39. על אף כי ההחלטות בענייננו התקבלו בסמכות, עלינו לבחון טענות העותרים בנוגע להימשכות ההליכים והתנהלות המשיבות ביחס לקרקע הנידונה במהלך העשורים האחרונים. אומר, כי לאחר בחינה זו, אכן מצאתי שבנסיבות העניין התנהלות המשיבות והימשכות ההליכים הבלתי נגמרת אינה סבירה כלל, ויתכן **כי הימשכות זו פגעה בזכויותיהם של העותרים ושל שאר בעלי הקרקע, ואף**

באינטרס של הציבור הכללי.

40. במישור זה יש להבהיר כי אין בסמכויות התכנוניות של המשיבות או בחשיבות עקרון עצמאות שיקול הדעת המנהלי, כדי להצדיק הימשכות וסיבוך הליכי תכנון מעבר לכל פרק זמן סביר.

41. החובה הכללית של רשות לפעול במהירות הראויה מופיעה בסעיף 11 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, לפיו:

11. הסמכה או חיוב לעשות דבר, בלי קביעת זמן לעשייתו – משמעם שיש סמכות או חובה לעשותו במהירות הראויה ולחזור ולעשותו מזמן לזמן ככל הנדרש לפי הנסיבות.

...

43. אין בעקרון שיקול דעת עצמאי שנובע מחובת הנאמנות המנהלית כדי לפטור את הרשויות מעמידה בהיבט אחר של אותה חובה שהינו קידום הליכי תכנון במהירות האפשרית, וטיפול יעיל וסביר בבקשות אזרחים.

44. בבג"ץ 5435/14 עמותת כפר דהמש ו-32 נוספים נ' ממשלת ישראל [פורסם בנבו] (28.4.2021) שעסק גם במקרה של הימשכות בלתי סבירה של הליכי תכנון ובנייה, כב' חזרה כב' הנשיאה חיות והדגישה כי שיקול הדעת המנהלי אינו יכול לשמש עילה להימנעות מקבלת החלטות תוך פרק זמן סביר:

"חובתה של רשות לשרת את האינטרס הציבורי משמיעה לנו גם את החובה לטפל בבקשותיהם של אזרחים בתוך זמן סביר..."

ודוקו: לא בנקל יתערב בית המשפט בשאלות של מדיניות, הכוללות גם היבטים מקצועיים-תכנוניים. עם זאת, שיקול הדעת הרחב המסור למדינה בקבלת ההחלטה אינו יכול לשמש תירוץ לאי-הפעלת שיקול דעת, ולהימנעות מקבלתה בפרק זמן סביר. אדרבה – שיקול הדעת הרחב המסור למדינה לגופם של דברים, מחייב הקפדה יתרה על הוראות המשפט המנהלי הדיוני כדי שלא יקופחו זכויות הפרט..." (שם, פסקה 15) (ההדגשות אינה במקור).

45. בהיבט זה, הנני סבור כי התנהלות המשיבות בפרשה דנן הייתה חמורה ובלתי סבירה. במשך עשרות שנים פעלו חלק מהעותרים בשיתוף פעולה עם המשיבות כדי לקדם תכניות לפיתוח הקרקע, וחרף העובדה שתכניות שונות נידונו, נדחו, אוחדו, הוגשו לוועדה המחוזית, הוחזרו, הושעו, דוחות נפסלו, והתנגדויות נידונו, ההליך כעת חזר שוב לשלב ראשוני, בתחילת קידומה של תכנית חדשה תחת ניהולה של חברה ואדריכל חדשים.

46. מציאות כזו אינה מתקבלת על הדעת.

הצורך בפרקי הזמן הארוכים שבהם ההליך לא קודם לא הוסבר כראוי. לא הוסבר למה זה לקח פרק זמן של למעלה מ-5 שנים בין החלטת הוועדה בשנת 2014 לגרוע את השטח של מורדות לינקולן ותל-אהרון מתכנית חפ/2185א ולקדם

תכנית חלופית בשם חפ/2185ב, לבין החלטת הוועדה בשנת 2020 לפיה לא ניתן לקדם תכנית חפ/2185ב לאור שיקולים כלכליים. כאמור, גם לאחר החלטה זו, וחרף ההסכמות שנקבעו בפסק הדין שניתן בעתירה הראשונה בשנת 2020, המשיבות לא עמדו באבני הדרך שנקבעו על ידי הוועדה עצמה ביום 23.2.2021 והתכנית לא קודמה, עד שבשנת 2022 היא נזנחה לטובת רעיון תכנוני חדש..."

49. בענייננו, התנהלות הוועדה המקומית חורגת מכל מתחם של סבירות. המתנה של למעלה משני עשורים מאז תחילת הליכי התכנון של התכנית הראשית, והמתנה של כמעט שנה רק לקביעת מועד לדיון בהתנגדויות לתכנית הנגזרת, אינן יכולות להיחשב כ"מהירות ראויה" בשום קנה מידה משפטי או הגיוני. הוועדה המקומית הפכה את השיהוי לשיטת עבודה, תוך שהיא מתעלמת לחלוטין מהנזקים העצומים הנגרמים לעותרים כתוצאה מהקפאת זכויותיהם. התנהלות זו עולה כדי חוסר סבירות קיצוני היורד לשורשו של ההליך המנהלי.

המחדל המכוון של הוועדה המקומית ככלי לניגוח מדיניות תכנונית

50. חומרת התנהלותה של הוועדה המקומית במקרה דנן מתעצמת שבעתיים נוכח העובדה שאין מדובר ברשלנות גרידא או בחוסר יעילות מערכתית, אלא במחדל מכוון, מודע ופסול מן היסוד. כפי שעולה בבירור מהמסכת העובדתית, השיתוק המנהלי שבו מצויה הוועדה המקומית החל מיד לאחר החלטתו של יושב ראש הוועדה המחוזית מיום 30.1.2025. החלטה זו, אשר קבעה כי התכנית טעונה אישור שר בשל אי עמידה בהוראות תמ"א 35/4 ונושאי צפיפות (גודל ממוצע חריג של 132 מ"ר ליחידת דיוור), לא נשאה חן בעיני הוועדה המקומית.

51. תחת התמודדות עניינית, מקצועית וחוקית עם החלטת הדרג הממונה, בחרה הוועדה המקומית לעשות דין לעצמה ולנקוט בטקטיקה של "שביתה איטלקית". הוועדה המקומית משתמשת בסמכותה לדון בהתנגדויות ככלי נשק במאבק כוחות מוסדי מול הוועדה המחוזית ומשרד הפנים. היא נמנעת מקבלת החלטה משיקולים זרים לחלוטין, אך ורק בשל אי-הסכמתה עם המדיניות התכנונית הארצית המחייבת ציפוף וגיוון של תמהיל יחידות הדיוור. שימוש בסמכות מנהלית למטרה זרה של סיכול מדיניות השלטון המרכזי מהווה חריגה חמורה מסמכות ופגם היורד לשורש החוקיות של פעולת הרשות.

52. העותרים, אזרחים תמימים המבקשים לממש את קניינם, מצאו עצמם בעל כורחם כבני ערובה במאבק פוליטי-תכנוני זה. הוועדה המקומית אינה רשאית "שלא להחליט" ככלי לניגוח החלטות של דרג ממונה. שתיקה מנהלית בנסיבות אלו אינה ביטוי של שיקול דעת, אלא היא התנערות מוחלטת מסמכות חובה. רשות תכנונית אינה יכולה להקפא הליכים סטטוטוריים רק משום שהיא חולקת על עמדת הוועדה המחוזית. התנהלות זו חותרת תחת עקרונות המינהל התקין, משחיתה את המערכת התכנונית, ומחייבת תגובה שיפוטית הולמת וחד-משמעית.

דחיית טענת הוועדה המקומית בדבר שיקול דעת תכנוני עצמאי

53. הוועדה המקומית עשויה לטעון, בניסיון להצדיק את מחדליה, כי מוקנה לה שיקול דעת תכנוני רחב ועצמאי, וכי בית המשפט אינו נוטה להתערב בשיקול דעת זה או להחליף את שיקול דעתה של הרשות המקצועית. טענה זו, הגם שהיא נשענת על כלל משפטי מוכר, מופרכת לחלוטין בנסיבות המקרה דנן. כפי שנקבע ב-[בג"ץ 5435/14 עמותת כפר דהמש ו-32 נוספים נ' ממשלת ישראל], שיקול הדעת הרחב המסור לרשות אינו יכול לשמש תירוץ לאי-הפעלת שיקול דעת כלל, ולהימנעות מקבלת החלטה בפרק זמן סביר. אדרבה, שיקול הדעת הרחב מחייב הקפדה יתרה על הוראות המשפט המנהלי הדיוני כדי שלא יקופחו זכויות הפרט.

54. בענייננו, הוועדה המקומית אינה מפעילה שיקול דעת תכנוני; היא נמנעת מלהפעיל אותו. סירוב לקבוע מועד לדיון בהתנגדויות אינו החלטה תכנונית, אלא מחדל דיוני מובהק. הגבול בין שיקול דעת תכנוני לבין שיתוק מנהלי בלתי חוקי נחצה מזמן במקרה זה. הוועדה המקומית אינה יכולה להסתתר מאחורי מסך "העצמאות התכנונית" כאשר היא מפרה חובות חקוקות ופועלת מתוך מניעים זרים של התנגחות בדרג הממונה.

55. יתרה מכך, עצמאות שיקול הדעת של הוועדה המקומית כפופה תמיד להוראות הדיון, לתכניות מתאר ארציות (כתמ"א 35), ולהחלטות הוועדה המחוזית. ניסיונה של הוועדה המקומית לכפות את עמדתה באמצעות הקפאת ההליכים אינו ביטוי של עצמאות, אלא של אנרכיה שלטונית. על בית המשפט הנכבד להבהיר לוועדה המקומית כי סמכותה אינה נחלה פרטית שבה היא יכולה לנהוג כבתוך שלה, וכי חובתה לשרת את הציבור ולדון בהתנגדויות גוברת על כל מחלוקת פנימית שיש לה עם מוסדות התכנון הבכירים.

3.ד. פגיעה אנושה בזכות הקניין, אינטרס ההסתמכות ואפליה תכנונית פסולה

56. התנהלותן של המשיבות אינה מסתכמת בפגם פרוצדורלי או מנהלי גרידא, אלא היא יורדת לשורש זכויות היסוד החוקתיות של העותרים, ובראשן זכות הקניין המעוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. התכנית הראשית (הר/1202), אשר אושרה בשנת 2015, שינתה את ייעוד המקרקעין וקבעה זכויות בניה סחירות, אך התנתה את מימושן באישור תכנית איחוד וחלוקה. מחדלה המתמשך של הוועדה המקומית לאשר תכנית זו יצר מצב אבסורדי ופוגעני של "שממה תכנונית". זכויות הבניה של העותרים קפואות לחלוטין, והם מנועים מלעשות כל שימוש כלכלי או קנייני במקרקעין שבבעלותם.

57. הנזק הכלכלי הנגרם לעותרים כתוצאה מהקפאה זו אינו תיאורטי, אלא מוחשי, אדיר ממדים, ונאמד במאות מיליוני שקלים. העותרים נושאים בעלויות החזקה כבדות, משלמים מסים והיטלים בגין קרקע שאינה מניבה, וסובלים מאובדן הזדמנויות עסקיות משמעותיות. שלילת יכולת השימוש במקרקעין לתקופה כה ממושכת ובלתי מוגבלת בזמן, עקב אי-פעולה מכוונת של הרשות, עולה כדי הפקעה דה-פקטו (de facto) של זכויותיהם. הרשות הפכה ל"שער יחיד" למימוש הקניין, וכאשר היא נועלת שער זה ומשליכה את המפתח, היא מרוקנת מתוכן את זכות הקניין של העותרים.

58. בנוסף לפגיעה הקניינית, התנהלות הוועדה המקומית רומסת את אינטרס ההסתמכות והציפייה הלגיטימית של העותרים. אישורה של התכנית הראשית יצר הבטחה שלטונית מובלעת והסתמכות מובנית כי הרשות תפעל בשקידה ראויה להשלמת ההליך התכנוני הנגזר ממנה. העותרים כלכלו את

צעדיהם, התקשרו בהסכמים והשקיעו משאבים על סמך ציפייה זו. בגידתה של הרשות בציפייה זו, תוך גרירת רגליים של למעלה מעשור, מהווה הפרה בוטה של חובת ההגינות ופגיעה קשה בעקרון הוודאות המשפטית והתכנונית.

אפליה זועקת לעומת קידום תכניות במקרקעין גובלים

59. פגיעתה הרעה של הוועדה המקומית מקבלת משנה חומרה כאשר בוחנים את התנהלות רשויות התכנון ביחס למקרקעין סמוכים, תמונה החושפת אפליה תכנונית זועקת ואי-שוויון בוטה בהקצאת משאבים מנהליים. בעוד שתכניתם של העותרים (423-0914242) מוקפאת לחלוטין ומוחזקת כבת ערובה בידי הוועדה המקומית, הרי שתכנית ענק במקרקעין גובלים ממש – תכנית 423-1294776 הידועה כ"חורשת האקליפטוס" – מקודמת במהירות שיא. תכנית זו, המציעה הקמתן של כ-1,000 יחידות דיור, הופקדה על ידי הוועדה המחוזית ביום 26.1.2026, זמן קצר בלבד לאחר תחילת קידומה.
60. הפער הבלתי נתפס בין הטיפול בשתי התכניות נובע מסיבה אחת ויחידה: זהות "מגיש התכנית" והסמכות הנדונה. בעוד שתכנית "חורשת האקליפטוס" הוגשה על ידי יזם פרטי וכן מצויה בסמכות הוועדה המחוזית ואינה נתונה לחסדיה של הוועדה המקומית, תכניתם של העותרים נפלה קורבן למאבקי הכוחות של הוועדה המקומית. מצב זה, שבו תכניות סמוכות בעלות מאפיינים דומים זוכות ליחס כה קוטבי אך ורק בשל זהות הגוף המטפל, מהווה אכיפה סלקטיבית של יעילות מנהלית והפליה תוצאתית פסולה מאין כמותה.
61. עקרון השוויון הוא מנשמת אפו של המשפט המנהלי, ורשות תכנונית אינה רשאית להפלות בין בעלי מקרקעין. קידומה של תכנית אחת על פני רעותה, תוך הותרת העותרים בקיפאון מוחלט, פוגע בתחושת הצדק ומעיד על פגם שורשי בשיקול הדעת המערכתית. לפיכך, הסעד המופנה לוועדה המחוזית-הגם שהוא חריג- מוצדק בענייננו.

הפרכת טענת הוועדה המקומית בדבר העדפת צרכי הציבור על פני האינטרס הפרטי

62. הוועדה המקומית עשויה לנסות ולהצטדק בטענה כי אין לבעלי קרקע זכות מוקנית לאישור תכנית בלוח זמנים ספציפי, וכי צרכי הציבור גוברים על האינטרס הפרטי.
63. אולם, במקרה שלפנינו, העיכוב המכוון אינו נובע מרצון להגן על אינטרס ציבורי כלשהו, אלא להפך – הוא פוגע בציבור. הקפאת התכנית מונעת פיתוח עירוני נדרש, מעכבת הוספת יחידות דיור באזור ביקוש, ומסכלת את מדיניות הציפוף של השלטון המרכזי (תמ"א 35/4) שאותה הוועדה המקומית מסרבת ליישם.
64. יתרה מכך, גם אם לרשות נתון שיקול דעת בניהול לוחות הזמנים שלה, שיקול דעת זה פוקע כאשר הוא מופעל בחוסר תום לב, משיקולים זרים, ותוך גרימת נזק כלכלי אנוש ובלתי מידתי לפרט. הפסיקה קבעה חזור ושנה כי זכות הקניין אינה מבוטלת מפני כל אינטרס תכנוני ערטילאי, וכי על הרשות להראות צידוק ממשי, קונקרטי וסביר לפגיעה כה קשה בזכויות. משלא הציגה הוועדה המקומית כל צידוק ענייני לשיהוי של עשור מאז התכנית הראשית ולשיהוי של שנה בדיון בהתנגדויות, קורסת טענתה בדבר העדפת צרכי הציבור כבניין קלפים.

ד.4. חובתה הקוגנטית (בנסיבות הענין) של הוועדה המחוזית להפעיל את סמכותה מכוח

סעיף 28 לחוק

65. המחוקק, בראיתו המפוכחת, צפה מצבים שבהם ועדה מקומית תמעל בתפקידה, תשתק את הליכי התכנון או תפעל בניגוד לדין, ולפיכך יצר מנגנון בטיחות סטטוטורי בדמותו של סעיף 28 לחוק התכנון והבניה.
66. הוראות החוק מעניקות לוועדה המחוזית את הסמכות להורות לוועדה המקומית לעשות את כל הדרוש למילוי תפקידה, וככל שזו אינה מצייתת – להיכנס בנעליה ולעשות בעצמה את כל הדרוש במקומה ועל חשבונה. סמכות זו נועדה להבטיח כי לא ייווצר חלל שלטוני וכי שלטון החוק יישמר גם כאשר הדרג המקומי כושל.
67. כפי שהובהר היטב בפסיקת בתי המשפט, סמכות זו אינה מוגבלת אך ורק לענייני אכיפה ופיקוח על עבירות בניה, אלא היא משתרעת על כלל תפקידיה הסטטוטוריים של הוועדה המקומית. ב-[עת"מ (מרכז) 70443-01-20 מוהיב בדיע מנסור נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז] (להלן: "ענין מוהיב מנסור") נקבע מפורשות כי חובתה של הוועדה המחוזית היא לקיים פיקוח שוטף, עקבי ואפקטיבי על הוועדה המקומית, ולהתערב בכל מקרה שבו זו חורגת מחובותיה. הוועדה המחוזית אינה יכולה לשבת על הגדר כצופה מן הצד כאשר הוועדה המקומית רומסת את זכויות האזרחים ומשתקת את הליכי התכנון.
- ר' נא מתוך ענין מנסור:

"אולם, סעיף 28, הן לפי לשונו, הן לפי תכליתו, איננו מוגבל רק לתפקידי האכיפה של הוועדה המקומית.... חובתה של הוועדה המחוזית היא לפקח על כך שהוועדה המקומית תמלא את חובתה להוציא היתרי בניה כדין ולהתערב בכל מקרה של חריגה מכך. חובה זו קבועה בסעיף 28(א) לחוק. מדובר בחובה לקיים פיקוח שוטף, עקבי ואפקטיבי, ולשם כך ניתנו בידי הוועדה המחוזית הכוחות והסמכויות הקבועים בסעיף 28(ב) לחוק".

68. במקרה דנן, פנייתם הדחופה של העותרים לוועדה המחוזית מיום 17.2.2026, אשר דרשה את הפעלת הסמכות מכוח סעיף 28, נותרה ללא מענה אופרטיבי. הימנעותה של הוועדה המחוזית מלהפעיל את סמכותה בנסיבות כה קיצוניות של מחדל מתמשך, עולה כדי חוסר סבירות קיצוני בפני עצמו. כאשר הוועדה המחוזית מודעת היטב לכך שהוועדה המקומית מסכלת במכוון את החלטותיה שלה (החלטת יו"ר הוועדה המחוזית מיום 30.1.2025), שתיקתה של הוועדה המחוזית הופכת אותה לשותפה פעילה למחדל ולפגיעה בשלטון החוק.

התקיימותן של הנסיבות החריגות והנזירות המחייבות התערבות במקרה דנן

69. העותרים ערים היטב להלכה הפסוקה לפיה השימוש בסמכות לפי סעיף 28 הוא חריג ונדיר, ונועד למנוע מצב שבו הוועדה המקומית תתנער מאחריותה ותטיל אותה על הדרג המחוזי. ואולם, נסיבות המקרה שלפנינו זועקות כי זהו בדיוק אותו "מקרה חריג ונדיר" שעליו דיבר בית המשפט העליון. אין מדובר כאן בטעות נקודתית בשיקול דעת או בעיכוב סביר, אלא בהתעלמות שיטתית, מכוונת ומתמשכת של הוועדה המקומית מחובותיה על פי דין.

70. הצורך האקוטי בהתערבות הוועדה המחוזית נובע גם מכשל מובנה (לאקונה) ביישום סעיף 109א לחוק בנסיבות מקרה זה. כפי שפורט לעיל, סעיף 109א(א)(2) מאפשר את העברת התכנית לוועדה המחוזית לבקשת "מגיש התכנית". דא עקא, במקרה דנן, הוועדה המקומית היא בעצמה יוזמת ומגישת התכנית. נוצר אפוא מצב אבסורדי וניגוד עניינים מובנה: הגורם המעכב את התכנית הוא גם הגורם היחיד המוסמך לבקש את העברתה לוועדה המחוזית. במצב של "כשל שוק תכנוני" זה, סעיף 28 נותר מנגנון ההצלה היחיד שיכול לחלץ את העותרים מהשבי המנהלי.

71. התערבות הוועדה המחוזית בנסיבות אלו נתמכת בפסיקה מפורשת. ב- [עת"מ 72875-01-20 מוחמד מנסור נ' ועדה מקומית טירה] (להלן: "ענין מוחמד מנסור"), אישר בית המשפט את התערבות הוועדה המחוזית מכוח סעיף 28 מקום בו הוועדה המקומית התעלמה מהנחיות הדרג הממונה ופעלה בניגוד לדין. בדומה לכך, התעלמותה של הוועדה המקומית הוד השרון מהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית, וסירובה המוחלט לדון בהתנגדויות, מחייבים את הוועדה המחוזית ליטול את המושכות לידיה, להפקיע את הסמכות מהוועדה המקומית הסוררת, ולהכריע בתכנית בעצמה. ר' נא מתוך ענין מוחמד מנסור:

"... הוועדה המחוזית אינה נוהגת לעשות שימוש תדיר בסמכויות המסורות לה מכח סעיף 28 לחוק. ואלם לנוכח המפורט לעיל והתעלמות הוועדה המקומית מההזדמנויות שניתנו לה למלא את תפקידה כדין, לא נפל פגם בהחלטות הוועדה המחוזית מיום 11.02.2019 ו- 09.09.2019. מדובר בהחלטות סבירות ומידתיות והפעלת סמכות ראויה אין מקום שבית המשפט יתערב בהן."

מענה לטענת הוועדה המחוזית בדבר אופייה הרשתי של הסמכות

72. הוועדה המחוזית עשויה לטעון, בהסתמך על פסיקה כגון [עע"מ 2339/12 יונתן שוחט נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא], כי הסמכות המוקנית לה בסעיף 28 היא סמכות שביקול דעת ("רשאית") ולא סמכות חובה, וכי אין עילה להתערבות שיפוטית בהחלטתה שלא להתערב. טענה זו מתעלמת ממושכלות יסוד במשפט המנהלי, לפיהם במצבי קיצון, סמכות רשות הופכת לסמכות חובה.

73. כאשר רשות מקומית פועלת בחוסר סבירות קיצוני, מפרה חוק באופן בוטה (חריגה ממועדי סעיף 109א), וגורמת נזק אדיר לאזרחים מתוך מניעים זרים של מאבק מוסדי, שיקול הדעת של הוועדה המחוזית שלא להתערב מצטמצם לאפס. הימנעות מהפעלת סמכות הפיקוח בנסיבות של קריסת מערכות מוחלטת בוועדה המקומית, אינה הפעלה סבירה של שיקול דעת, אלא היא מעילה בתפקידה הסטטוטורי של הוועדה המחוזית כגוף המפקח העליון.

74. יתרה מכך, מטרת ההלכה המצמצמת את השימוש בסעיף 28 היא למנוע "מירוץ סמכויות" ולשמור על עצמאות הוועדה המקומית. אולם, כאשר הוועדה המקומית עצמה משתמשת בעצמאותה כדי לשתק את ההליך ולסכל את מדיניות הוועדה המחוזית, הרציונל לאי-התערבות נופל. בנסיבות אלו, התערבות הוועדה המחוזית אינה פוגעת בסדר קבלת החלטות, אלא היא הדרך היחידה להשיב את הסדר על כנו, להגן על זכויות העותרים, ולהבטיח כי חוק התכנון והבניה יקום ככתבו וכלשונו.

ה. סיכום וסעדים מבוקשים

75. התנהלותן של המשיבות במקרה דנן, ובראשן הוועדה המקומית, מהווה דוגמה מובהקת, חמורה ומקוממת לפגיעה באמון הציבור, לרמיסת שלטון החוק ולהתעמרות שלטונית באזרח הקטן. העותרים, אשר קניינם מוחזק כבן ערובה מזה עשרות שנים, עשו כל שלא ידם: הם המתונו בסבלנות אין קץ, הגישו תכניות, הגישו התנגדויות מפורטות במועד, ופנו פעם אחר פעם במכתבי התראה ודרישה. כל פניותיהם, זעקותיהם ותחינותיהם נפלו על אוזניים ערלות, ונתקלו בחומה בצורה של אטימות, שיתוק מנהלי ומאבקי כוחות מוסדיים שאין להם כל חלק בהם.
76. לאור כל האמור לעיל, משכלה כל קץ ומשמוצו כל ההליכים המנהליים ללא הועיל, לא נותרה לעותרים כל ברירה אלא לפנות לפתחו של בית משפט נכבד זה, המשמש כמבצר האחרון של האזרחים מפני שרירות הלב השלטונית. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את העתירה במלואה, לקבוע באופן נחרץ כי המשיבות חדלו מלמלא את תפקידן על פי דין, ולשים סוף לסחבת הבלתי נסבלת ולפקק התכנוני המעיק על העותרים.
77. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מתן הסעדים הבאים:
- 77.1 להורות לוועדה המקומית להכריע בהתנגדויות, כאמור בסעיף 106(ב) לחוק, תוך 60 ימים ממתן פסק הדין.
- לחילופין**, להורות לוועדה המחוזית ליטול לידיה את סמכויות הוועדה המקומית ביחס לתכנית דנן, בהתאם לסעיף 109א(א)(2) לחוק ו/או מכח סעיף 28 לחוק, ולקיים בעצמה את הדיון בהתנגדויות ולהכריע בתכנית בלוח זמנים מזורז שיקבע על ידי בית המשפט.
- 77.2 ליתן לעותרים כל סעד אחר שבית המשפט יראה לנכון ולצודק בנסיבות העניין.
- 77.3 לחייב את המשיבות 1-2 בהוצאות עתירה זו לרבות שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ כדין.
78. עתירה זו נתמכת בתצהיר של מנהל העותרת 1 - מר יואל איפרגן ת.ז. 059247585.

סלאם חאמד, עו"ד

יובל גלאון, עו"ד

ב"כ העותרים

17 מרץ, 2026

נספח 6

רשימת העותרים

עמ' 64

רשימת בעלי זכויות - קבוצת עו"ד מוסרי

מס"ד	שם משפחה / חברה	שם פרטי	מס' ת.ז. / ח.פ. / דרכון	בעלות במ"ר	גוש/חלקה
1	זיסקינד	פנחס	00272103-3	311	6410/1
2	בביוב	שני	02717729-4	77.8	6410/1
3	בביוב	עדי	01120070-6	77.8	6410/1
4	קורן	שגיא יוסף	02549818-9	155.6	6410/1
5	ענבי	ניסים	05088488-1	155.6	6410/1
6	בורג	עמירם	02515511-0	77.8	6410/1
7	בורג	יעל	03230366-1	77.8	6410/1
8	בר און	אורי	02205345-8	71	6410/22
9	בר און	רן	02303947-2	71	6410/22
10	שנלר	יוסף יוסי	02239220-3	35.5	6410/22
11	שנלר	נורית	02399176-3	35.5	6410/22
12	שנלר	אלון	03314445-2	35.5	6410/22
13	שנלר	חגי	03200722-1	35.5	6410/22
14	שנלר	חגי	03200722-1	142	6410/22
15	שנלר	קרן	03761491-4	142	6410/22
16	גלעד	דנה	03117324-8	142	6410/22
17	חזן	אוהד	03865680-7	71	6410/22
18	אהוד	יהב לירון	30502496-0	71	6410/22
19	מסיקה	גל	02158870-2	142	6410/22
20	גירון	אייל	05415543-7	71	6410/22
21	גירון	ענת	05974639-6	71	6410/22
22	אהרון	דני	03138869-7	142	6410/22
23	אביר	גיל	02942082-5	71	6410/22
24	אביר	שירלי	02561967-7	71	6410/22
25	מוסרי	יוסף גיא	02421029-6	32	6410/22
26	לוי	עמיאל	00036143-8	4634	6410/22
27	רוזנצוויג	שולה	05968260-9	286	6410/23
28	ברכה	מתן	20036250-7	143	6410/23
29	צוקר	ירדן	30257211-0	143	6410/23
30	אונגר	דניאל	05639900-9	214	6410/23
31	אבידוב	אורית	02206998-3	71.5	6410/23
32	ברכה	אליהו	05476166-3	143	6410/23
33	חיים	אהרון	03636096-4	143	6410/23
34	גונן (גונה)	בנימין	03337195-6	143	6410/23
35	גונה	הרצל	04574596-5	71.5	6410/23
36	גונה	רעיה	01462423-3	71.5	6410/23
37	עיטם	אסף מרדכי	03283314-7	143	6410/23
38	קרטנטי	נילי	02393270-0	71.5	6410/23
39	קרטנטי	אמיר אדם	02270091-8	71.5	6410/23
40	לוי	יוספי	05920758-9	143	6410/23
41	פרץ	רינה	04341129-7	143	6410/23
42	נמני	צחי יצחק	02549439-4	71	6410/23
43	זילכה	רן	02950452-9	71	6410/23
44	מוזר	נעם	20882701-4	143	6410/23
45	בני"א מוזר	מיבי	00779804-4	143	6410/23
46	חיים	אלי	04318861-4	143	6410/23

6410/23	71.5	00138823-0	שמואל אברהם	שחם	47
6410/23	71.5	05034373-0	צביה	שחם	48
6410/23	142	00857054-1	דרורית	לוריא	49
6410/23	143.5	M2587318	שי שמעון	חזן	50
6410/23	143.5	N1412964	סשה מלני	חזן	51
6410/23	71.5	02180557-7	דניאל אלכסנדר	רוקח	52
6410/23	71.5	06663236-5	אביב	מגן	53
6410/23	143	03473972-2	בועז ניסים	זן	54
6410/23	143	02567945-7	סימה	ברקאי	55
6410/23	143	03120264-1	גיא	צורני	56
6410/23	143	05089651-3	שולמית	לוי	57
6410/23	143	03761573-9	מרדכי	ששון	58
6410/23	143	05910021-4	רון	גולדשמידט	59
6410/23	142	02448972-6	אסתר	מנו איטקין	60
6410/23	142	05318928-8	שמואל יפת	ריינהרץ	61
6410/23	71	02214028-9	גד	שפריצר	62
6410/23	71	05904264-8	אוסנת	לזרי שפריצר	63
6410/23	71	04185319-3	רוני	אטינגר	64
6410/23	71	30375297-6	ליה	אטינגר כספי	65
6410/23	71.5	05823011-1	עוזי	כהן	66
6410/23	71.5	02228156-2	אריה	העליון	67
6410/23	65	00036143-8	עמיאל	לוי	68
6410/23	2628.9	05719214-8	נחום	נפשי	69
6410/24	141	07749044-9	שרה	מזיג	70
6410/24	70.5	01102849-5	אירנה	גליק	71
6410/24	70.5	05641489-9	איתן	גליק	72
6410/24	70.5	03880979-4	אלי (אליקו)	יצחק	73
6410/24	70.5	03252746-7	ליאור	פרקש	74
6410/24	141	04732814-1	הלל	גרוסר	75
6410/24	148	05420945-7	אורית	יאנג	76
6410/24	70.5	06663156-5	ברוך ברק	קפילוטו	77
6410/24	35.5	30048259-3	תהילה אפרת	חמסי קפילוטו	78
6410/24	35	03618449-7	גולן	בלילי	79
6410/24	141	02561133-6	דרור	קפלן	80
6410/24	141	02786802-5	יפעת	שעיה	81
6410/24	70	02547176-4	יניב	משה	82
6410/24	70	03217376-7	חפציבה	וייס	83
6410/24	141	03420878-5	שי מנשה	נונא	84
6410/24	141	02176522-7	רן	פרנקו	85
6410/24	70.5	30038212-4	תהילה הילה	כהן	86
6410/24	70.5	03676686-3	מאור	כהן	87
6410/24	141	02873542-1	לאה	סגל ווהל	88
6410/24	70.5	03630295-8	תומר	קדוש	89
6410/24	141	04258975-4	מרים	מילול	90
6410/24	35.25	05803610-4	אסנת	וייס	91
6410/24	35.25	05766713-1	ליאור יעקב	וייס	92
6410/24	35.25	05907381-7	לימור	טל	93
6410/24	30.25	05833669-4	עוז	טל	94

6410/24	141	02301123-2	משה	הדר	95
6410/24	70.5	31004751-9	רמי	מירן	96
6410/24	70.5	31004752-7	אבלין	מירן	97
6410/24	141	04HB84556	אלפסי	פטריק	98
6410/24	141	03457390-7	ליאור	מדר	99
6410/24	70	02245852-5	דרור	משה	100
6410/24	70	02410916-7	גילה	משה	101
6410/24	70.5	01425710-9	שמואל	בן חיון	102
6410/24	140	04001917-6	אשר	עמנואל	103
6410/24	140	02138753-5	עידן	איזנפיש	104
6410/24	71	05657168-0	עוזי	גולן	105
6410/24	71	01129569-8	אולגה	גולן	106
6410/24	45.5	05888416-4	בנימין	ברנשטיין	107
6410/24	187.5	06794507-1	לידיה	רוזנפלד	108
6410/24	140	05234723-4	רונית	חיון	109
6410/26	142	03234993-8	גדעון	אוזן	110
6410/26	71	02504651-7	רן שלומי	אגמי	111
6410/26	71	02966383-8	מיכל	אגמי	112
6410/26	71	05974463-1	יריב	סנדלון	113
6410/26	71	02890603-0	דקלה פורטונה	סנדלון	114
6410/26	142	00088134-2	רות חנה	אליצור	115
6410/26	142	00825461-7	אבנר	אליצור	116
6410/26	142	02501185-9	אביעד אברהם	זילברמן	117
6410/26	284	30632318-9	ודים	זלוטניק	118
6410/26	142	30632323-9	סמואל בר	זלוטניק	119
6410/26	142	06325583-0	ג'ורג' שלום	אדרי	120
6410/26	142	02369768-3	מאיר	נוף	121
6410/26	71	30108018-0	איתי	חשאי	122
6410/26	71	30087201-7	מאיה	שרמן	123
6410/26	284	03967024-7	בן ציון	סולומון	124
6410/26	142	02725867-2	שי	זהות	125
6410/26	71	04033769-3	יוסי	אבן שוע	126
6410/26	71	04073904-7	רחל	רז רלי	127
6410/26	142	02204370-7	יובל	גטניו	128
6410/26	142	05922185-3	רפאל	רוטשטיין	129
6410/26	47	05524686-2	עמי	רטמנסקי	130
6410/26	47	02867064-4	גולן	איילון	131
6410/26	48	02307431-3	יוסף	כהן	132
6410/26	142	51272453-5		לואיזה ק. נכסים בע"מ	133
6410/26	71	30631315-6	אריאל	אוסטרו	134
6410/26	71	30631323-0	מרינה	אוסטרו	135
6410/26	142	02892873-7	לילך	כהן	136
6410/26	142	02281589-8	יריב יהושע	אמית	137
6410/26	142	05672784-5	גד	צוקר	138
6410/26	142	03716494-4	יהודה	קאיקוב	139
6410/26	71	05118183-2	יוסף	בילוגרוצקי	140
6410/26	71	05224979-4	יזהר	פרנבך	141
6410/26	71	05141175-9	בנימין	קוביסי	142

6410/26	71	05452390-7	יקירה	קוביסי	143
6410/26	71	05721848-9	דניאל ערן	כלפון	144
6410/26	71	05983945-6	ניצה	כלפון	145
6410/26	71	05979364-6	יוסף	אור שי	146
6410/26	71	02882625-3	אוסנת	אור שי	147
6410/26	71	01370028-1	שרה סטלה	בהר	148
6410/26	71	01228911-2	רוברטו	בהר	149
6410/26	71	02358071-5	יעקב	שמאי	150
6410/26	71	02397029-6	כזום איריסי	שמאי	151
6410/26	71	03845393-2	ארז	ספיר	152
6410/26	71	05159524-7	אליהו	דולגין	153
6410/26	284	05747219-3	ליאורה	גירבי	154
6410/26	71	30050681-3	חיים	אביב	155
6410/26	71	02299944-5	ורד	אביב	156
6410/26	142	20776818-5	שון	אביב	157
6410/26	142	03758933-0	יניר	שמריהו	158
6410/26	71	03111918-3	שגיא	קוביסי	159
6410/26	71	03671709-8	שמרית	כהן	160
6410/26	284	02367695-0	דני	קושמרו	161
6410/26	142	05061442-9	דוד	גבע (גיבטובסקי)	162
6410/26	284	05225217-8	שאול	פרי	163
6410/26	71	31788210-8	אנטואן	לגונה	164
6410/26	71	04263268-7	מלכה	לגונה שמעוני	165
6410/26	71	05808459-1	ישראל	זילברמן	166
6410/26	71	05837917-3	ליאת	זילברמן	167
6410/26	71	03614116-6	ארז	ביסה רצין	168
6410/26	71	06623908-8	מעין	ביסה רצין	169
6410/26	71	07269084-5	דן	עטר	170
6410/26	71	01225758-0	בתיה	עטר	171
6410/26	142	02931495-2	אורית ברכה	גל	172
6410/26	142	02412580-9	נימרוד	גבע	173
6410/26	71	02457868-4	ניר	גרבר	174
6410/26	71	01555810-9	גיסל	גרבר	175
6410/26	142	05613585-8	אהרון רמי	אברהם	176
6410/26	142	01682750-3	איתן	שמש	177
6410/26	71	02898020-9	ליאור	ינקוביץ	178
6410/26	71	02794021-2	יפעת	ינקוביץ	179
6410/26	142	03489041-8	בני	נמני	180
6410/26	142	05085661-6	אריה	נמני	181
6410/26	142	01669103-2	רפאל	מילר	182
6410/26	284	03148499-1	יוסף	ימיני	183
6410/26	142	30665644-8	אנדרי	שירבן	184
6410/26	142	03295025-5	ליאור	אברמוביץ	185
6410/26	142	05258741-7	מרים	חכמון	186
6410/26	284	03308769-3	אופיר ישראל	סונינו	187
6410/26	426	05200946-1	דורון	הלפרן	188
6410/26	71	06036305-8	דוד	מסד	189
6410/26	71	06359203-4	רחל	מסד	190

6410/26	142	06047123-2	עודד	פרל	191
6410/26	71	00634996-3	בתיה	כץ	192
6410/26	71	00575551-7	שמואל	כץ	193
6410/26	142	00777993-7	דליה	אליאב	194
6410/26	71	06648416-3	רגב	וולק	195
6410/26	71	03692642-6	עליזה עיישה	וולק	196
6410/26	142	03487310-9	משה	מויאל	197
6410/26	142	04519056-8	אליהו	בן יעקב	198
6410/26	142	AK3929208	מרק מרדושה	מימרון	199
6410/26	142	30176903-0	רועי	בר נחום	200
6410/26	142	02927093-1	אורן	חכים	201
6410/26	142	02288820-0	תמר	קורש	202
6410/26	24	31118268-7	אחמד	גומייד	203
6410/27	81	31118268-7	אחמד	גומייד	204
6410/27	54	00036143-8	עמיאל	לוי	205
6410/27	54	05719214-8	נחום	נפשי	206
6410/28	625	05750733-7	אילן שלמה	עיני	207
6410/29	143	03452888-5	יאיר	פרי	208
6410/29	844	03300901-0	איתן	פרץ	209
6410/29	71	32080888-4	ולריה	קנדחורוב	210
6410/29	71	31174016-1	סולומון	קנדחורוב	211
6410/29	142	01458400-7	גרי	בריזינוב	212
6410/29	142	05734145-5	אבי	בראל	213
6410/29	142	02232390-1	צבי	מנחמי	214
6410/29	142	01723452-7	יוליה	פק חלמיש	215
6410/29	71	02943801-7	רינת	מנצור סולמי	216
6410/29	71	02548747-1	יניב	סולמי	217
6410/29	71	03916373-8	שרון ששון	טנקגי	218
6410/29	71	02547033-7	דרור	טנקגי	219
6410/29	71	02789273-6	גיורא	עין צבי	220
6410/29	71	02948724-6	זיוה	עין צבי	221
6410/29	140	02221246-8	גבריאל	מרסיאנו	222
6410/29	70	05421669-2	יוסף	קוזוסש	223
6410/29	70	02243854-3	אסנת	קוזוסש	224
6410/29	140	30049124-8	שיר	בנטל	225
6410/29	140	03426981-1	גב	סדי	226
6410/29	71	02220849-0	יוסף	אגמי	227
6410/29	71	05557862-9	עירית	אגמי	228
6410/29	143	02308989-9	גיא	אביר	229
6410/29	143	02942082-5	גיל	אביר	230
6410/29	140	02942082-5	גיל	אביר	231
6410/29	15	07296043-8	דינה ולנטין	מוסרי	232
6410/29	71.5	03840965-2	עמנואל	אליהו	233
6410/29	143.5	03358508-4	ערן	אבני	234
6410/29	143	03919950-0	אסנת-אסתי	ניר	235
6410/29	142	30792289-8	עיני	יניב	236
6410/29	167	20908227-0	גלי	איזיק	237
6410/29	142	03636346-3	חן חיים	איפרגן	238

6410/29	71.5	04063896-7	גד	פרידמן	239
6410/29	71.5	06611901-7	עדי	פרידמן	240
6410/29	70	32859378-5	אריאל	בייטלמן	241
6410/36	70	06981994-4	אלברטו דוד	אלבלנסי	242
6410/36	70	30396166-8	יואנה	אלבלנסי גרונפלד	243
6410/36	70	05659665-3	ישראל	מיטרני	244
6410/36	70	05681921-2	גניה	מיטרני	245
6410/36	140	03840291-3	אודי	כהן	246
6410/36	280	02806188-5	אריה	חמו	247
6410/36	140	03223479-1	ג'וליה	מוסלי	248
6410/36	280	03850448-6	רחל	מוסלי	249
6410/36	70	30562508-9	אור	אביב	250
6410/36	70	20328625-7	שיר נועם	אביב	251
6410/36	140	01425710-9	שמואל	בן חיון	252
6410/36	140	05490112-9	ארבלה (ז"ל)	כרמלי	253
6410/36	140	03872674-1	יצחק	רופא	254
6410/36	280	05293887-5	משה	קלעי	255
6410/36	140	06062808-8	אהוד (אודי)	אורן	256
6410/36	70	00137826-4	מנשה	אפשטין	257
6410/36	70	06546748-2	שולמית	אפשטין	258
6410/36	140	00930811-5	דניאל	בן צבי	259
6410/36	140	30381376-0	אולגה	אליהו	260
6410/36	70	02789285-0	יונתן	וקנין	261
6410/36	70	03182281-0	דגנית	וקנין	262
6410/36	70	02809798-8	דן	בירנבאום	263
6410/36	70	30209788-6	יונה דניז	בירנבאום	264
6410/36	70	03830303-8	נירית צביה	תורג'מן	265
6410/36	70	03214218-4	רוניאל	תורג'מן	266
6410/36	140	03289271-3	מורן	סמון	267
6410/36	140	20316627-7	עופר	מאלי	268
6410/36	140	03282077-1	לירון	אריאלי	269
6410/36	93.33	03147528-8	חיים אברהם	פולק	270
6410/36	93.33	02791914-1	שלמה	פולק	271
6410/36	93.33	07612184-7	יעקב	פולק	272
6410/36	70	02577819-2	אוהד	קורן	273
6410/36	70	02736389-4	שרון	קורן	274
6410/36	140	04067723-9	משה	קאשי	275
6410/36	140	03757711-1	ניסים פנחס	סלע	276
6410/36	280	02301486-3	אייל	כוכבא	277
6410/36	140	03685255-6	איילת	יוסף (פורמנסקי)	278
6410/36	140	02406073-3	איתן	בודק	279
6410/36	140	02406073-3	דבורה	אדרי	280
6410/36	70	03138536-2	טל	ניר	281
6410/36	70	04980691-2	ימית	מזרחי	282
6410/36	70	01769137-9	דניס	רוטשילד	283
6410/36	70	05432941-2	יצחק דוד	רוטשילד	284
6410/36	70	20326602-8	איילת	עבדו	285
6410/36	70	30012132-4	שי שאול	עבדו	286

6410/36	140	05420945-7	אורית	יאנג	287
6410/36	140	06606313-2	משה	ביטון	288
6410/36	140	06456462-8	יחיאל	עוזרי	289
6410/36	70	00373964-6	מיכאל (מיכה)	מנור	290
6410/36	70	03056993-3	אסתר (אתי)	מנור	291
6410/36	140	03232872-6	בנימין	כנען	292
6410/36	140	30256582-5	שי	דוידיאן	293
6410/36	35	05974501-8	שמואל	דוידיאן	294
6410/36	35	02567129-8	גלי	דוידיאן	295
6410/36	35	02360007-5	איריס אילה	שרון	296
6410/36	35	02360007-5	ניצן יעקב	שרון	297
6410/36	140	03820323-8	יוחאי עומרי	סלע	298
6410/36	210	01208443-0	יצחק	סעדיה	299
6410/36	70	01208441-4	דוד	סעדיה	300
6410/36	140	05179348-7	זאב	גולדמן	301
6410/36	140	00634521-9	גילה	מילר	302
6410/36	70	03168534-0	גיא	דודיאן	303
6410/36	70	03185354-2	מאיר נהוראי	כהן	304
6410/36	70	02295591-8	אורלי רבקה	קיבוביץ	305
6410/36	70	05780542-6	שאול (שוקי)	קיבוביץ	306
6410/36	140	02744918-0	שגית	רוברמן	307
6410/36	70	03456605-9	תומר	שי	308
6410/36	70	05085600-4	ציון	שי	309
6410/36	140	00381810-1	יוסף	מאלי	310
6410/36	420	05413260-0	שרגא	בר	311
6410/36	70	05673134-2	אריה	קרינגל	312
6410/36	70	05812406-6	חלי	קרינגל	313
6410/36	140	00836798-9	אסתר	דגן	314
6410/36	70	03358508-4	ערן	אבני	315
6410/36	70	03575291-4	אוסנת	אבני אוסטייצ'ר	316
6410/36	70	20040412-7	סטפאני שירלי	בראנץ	317
6410/36	70	03281049-1	יוני	בראנץ	318
6410/36	67	04312596-2	רועי	ניני	319
6410/36	67	06613344-8	מירית	ניני	320
6410/38	143	30000393-6	אביבית	ניסים	321
6410/38	143	05387800-5	מוטי	הדר	322
6410/38	143	03317004-4	חיים	אוליאל	323
6410/38	143	02391753-7	דורעם	אביר	324
6410/38	71.5	02692548-7	מקס	הרשקוביץ	325
6410/38	71.5	05468392-5	הדסה	הרשקוביץ	326
6410/38	143	02870754-5	זיו	אימברג	327
6410/38	143	02525789-0	יוסי	ריימונד	328
6410/38	143	05187835-3	יצחק	כחלון	329
6410/38	143	03986573-8	יעל	אהרוני	330
6410/38	71.5	05416144-3	משה	כהן	331
6410/38	71.5	05710250-1	מלכה	כהן	332
6410/38	143	51650200-2		ברקו הר1202 בע"מ	333
6410/38	143	02245491-2	ספי	הראל	334

6410/38	71.5	02213861-4	אירית צביה	כהן	335
6410/38	71.5	05808319-7	אלי	כהן	336
6410/38	143	06607834-6	יעקב קובי	לביא	337
6410/38	143	03117880-9	אמיליה	זוהר לביא	338
6410/38	143	05125899-4	יוסף	לביא	339
6410/38	143	05179348-7	זאב	גולדמן	340
6410/38	71.5	05836248-4	עפר	זמיר	341
6410/38	71.5	05850550-4	שרית	זמיר	342
6410/38	71.5	03111981-1	מיטל	וייס	343
6410/38	71.5	03284450-8	לירן משה	וייס	344
6410/38	286	05365855-5	אהרון	נמרי	345
6410/38	71.5	05466287-9	דנה	גורליק	346
6410/38	71.5	05345079-7	דרור	גורליק	347
6410/38	143	05976835-8	סיגלית	ברגר	348
6410/38	143	02424370-1	נעמי	זבידה	349
6410/38	143	03819114-4	לירן	לוסקי	350
6410/38	1000	01311738-7	מוריס	בוזגלו	351
6410/38	143	03965956-0	גלעד	אהרוני	352
6410/38	357	30001885-0	לירן	אהרמי	353
6410/38	358	03706341-9	נטלי	גבריאלוב	354
6410/38	71.5	03155327-4	טל	ווגיאל	355
6410/38	71.5	03138869-7	דני	אהרן	356
6410/38	143	05487139-7	שלום	כדורי	357
6410/38	143	02359962-4	גיל	קוסובר	358
6410/38	143	02794691-2	שרון	קוסובר	359
6410/38	143	05182846-5	דליה	קפלן	360
6410/38	143	05347412-8	יצחק	הרשקוביץ	361
6410/38	71.5	02216704-3	רון משה	צוקרמן	362
6410/38	71.5	02840255-0	גילית	צוקרמן	363
6410/38	143	02804434-5	דפנה	אלמוג אייזקס	364
6410/38	121	31847195-0	אלחנן הראל	מלכה	365
6410/38	143	03871726-0	ענבל	בן חגי	366
6410/38	71.5	06588635-0	רוני	זרח	367
6410/38	71.5	05102885-0	לאה	זרח	368
6410/38	143	05224413-4	אברהם	גגוזינסקי	369
6410/38	143	01028100-4	יקותיאל	גגוזינסקי	370
6410/38	286	05461236-1	יצחק	לביא	371
6410/38	143	04234908-4	איתי	הדר	372
6410/38	35	02718136-1	אבי	בראון	373
6410/38	35	02508582-0	יפעת	בראון	374
6410/38	35	05906807-2	דורית	ינקוביץ	375
6410/38	35	05844268-2	ישראל	ינקוביץ	376
6410/38	143	05339324-5	אברהם	בקשי	377
6410/38	143	30275663-0	קובי חיים	מראד	378
6410/38	71.5	04009386-6	מיטל	חנסב	379
6410/38	71.5	02715907-8	יניב	חנסב	380
6410/38	143	03300901-0	איתן	פרץ	381
6410/38	143	05638323-5	יובל	צור	382

6410/38	143	00406855-7	משה דב	זהבי	383
6410/38	71.5	03358173-7	מור	מזרחי	384
6410/38	71.5	06562850-5	ליטל	מזרחי	385
6410/39	283	03300901-0	איתן	פרץ	386
6410/38	143	02811118-5	מיכאל	ברק	387
6409/18	16935	51481410-2	רבקה ובופ נכסים בע"מ (יואל איפרגן)		388
6409/19	16048	51481410-2	רבקה ובופ נכסים בע"מ (יואל איפרגן)		389
6409/109	140	20140747-5	אסף	זן	390
6409/109	70	05956916-0	שרית	פרץ	391
6409/109	70	05647322-6	יוסף	פרץ	392
6409/109	140	02962701-5	ניר יאירי	נסים ססי	393
6409/109	140	03183664-6	נורית	שוקר	394
6409/109	80	03328510-7	שלמה	פרוינד	395
6409/109	80	05267413-2	ליאת	חסון	396
6409/109	70	05640302-5	דפנה	שנל	397
6409/109	70	05437418-6	מתתיהו	שנל	398
6409/109	140	05660917-5	שמשון	נסים	399
6409/81	71.3	07032955-2	מרים	שמואלי	400
6409/81	71.3	07105904-2	נעם	שמואלי	401
6409/81	142.8	05764896-6	אהוד	בורג	402
6409/81	286	03184259-4	שחר	לימור	403
6409/81	71.3	05623149-1	אבי	ורמוס	404
6409/81	71.3	02307431-3	יוסף	כהן	405
6409/81	71.3	05524686-2	עמי	רטמנסקי	406
6409/81	71.3	02364314-1	חיים	פקר	407
6409/81	142.8	00331834-2	מגן	פייס	408
6409/73	187.5	33378878-4	יצחק	ברדה	409
6409/73	140	30269483-1	איתי	כהנא	410
6409/73	140	02746977-4	עדי	מי טל	411
6409/73	70	05489698-0	דוד	פלח	412
6409/73	70	05842807-9	ענת	פלח	413
6409/73	140	05476895-7	אלי	סוילם	414
6409/73	140	05635594-4	קמי	סוילם	415
6409/73	73.5	05396890-5	כדורי	דוד	416
6409/73	73.5	02221560-2	טובה	דוד	417
6409/115	92.5	02722934-3	מירב	יפה	418
6409/115	92.5	20676509-1	סהר	מוסרי	419
6409/115	465	02432655-5	ערן	ברנע	420
6409/115	144	03343908-4	דורון	מאירי	421
6409/115	144	00886808-5	אברהם	פרדו	422
6409/115	144	02265717-5	דן	לחמני	423
6409/115	148	02287014-1	ניסים	חדאד	424
6409/115	148	02309391-7	דוד	צרפתי	425
6409/115	140	02294088-6	סיגלית	סלומון	426
6409/115	70	05435535-9	יוסף	אלגאי	427
6409/115	70	05490108-7	סנדרה	אלגאי	428
6409/115	144	30011805-6	דוד	ברכה	429
6409/115	144	06560727-7	יעקב	קלינסקי	430

6409/115	288	02230450-5	יוסף	גבאי	431
6409/115	288	05075897-8	מלכה	לוי	432
6409/115	144	03762269-3	איתי	קורן	433
6409/115	72	06317502-0	מרסל	סויסה	434
6409/115	72	06317501-2	מאיר	סויסה	435
6409/115	288	31412506-3	אנג'לה	מזרחי	436
6409/115	148	02848159-6	אורי	פרי נס	437
6409/56	143	05470058-8	עוזיאל	דובלין	438
6409/56	71.5	05500356-0	אשר	קרן	439
6409/56	71.5	05721296-1	שפרה	קרן	440
6409/56	143	05663010-6	רינה	המרשלג (דניאלי)	441
6409/56	143	03966396-8	נעה	והבה	442
6409/56	71.5	05329017-7	עוזיאל	בכר	443
6409/56	71.5	05402884-0	צילה	בכר	444
6409/56	143	05431667-4	איל	זיגלמן	445
6409/56	143	05541204-3	רחלי רוחה	גנון	446
6409/56	143	05608531-9	ערן	זיגלמן	447
6409/56	143	04593777-8	אביבה	ואליק	448
6409/56	143	00488189-2	אברהם	ואליק	449
6409/56	71.5	04621174-4	אדם	עמית	450
6409/56	71.5	01029073-2	צפורה	עמית	451
6409/56	143	01105881-5	קרי	שטיבלמן	452
6409/56	143	07557425-1	ניסים	נסימיאן	453
6409/56	143	02453615-3	דורית	וינר	454
6409/56	143	01710099-1	מיכאל (פסח)	וינר	455
6409/56	71.5	30729705-1	בוריס	אברהמוב	456
6409/56	143	05292813-2	אביק ויקטור	שמעוני	457
6409/56	143	00046494-1	גדיאל אורי	שוורץ	458
6409/56	143	03683934-8	ינקלה	הוכמן	459
6409/56	143	06769344-0	צבי	אורן	460
6409/56	143	02776665-8	מצדה	כהן	461
6409/56	71.5	05476694-4	נירה	ישראלוב ראובן	462
6409/56	71.5	05639468-7	עידית	ישראלוב לוי	463
6409/56	143	00671719-3	דורית	מנור	464
6409/56	71.5	05922253-9	יואב	בר נתן	465
6409/56	71.5	02874374-8	דביר	גנור	466

94949.19

גוש	חלקה	שם הבעלים	חלק הבעלים באח	שטח בחלקה בעלות	שוי יחסי באחזים	מספר תא שטח חדש	שטח קרקע במ"ר	ייעוד ראשי	מס' יח"ד במגרש	שטח למסחר במגרש	שטח תעסוקה במגרש	חניות לשיווק	החלק של הבעלים בתא השטח
6409	15	אורן נונה	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	דבש מתוק	1.175%	99.97	0.009%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.337%
6409	15	דבש לימור	1.175%	99.97	0.009%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.337%
6409	15	דב שבת דינה	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	לבוהר משה	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	ציון שלמה	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	שקול שושנה	0.846%	71.98	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.962%
6409	15	רוה רוביק עירן	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	רוה רוביק הפנה	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	מן אברהם	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	הכרוז ארז	1.081%	91.97	0.009%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.230%
6409	15	דבורי תומר (אברהם)	1.175%	99.97	0.009%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.337%
6409	15	נול שמואל	2.057%	175.01	0.016%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	2.339%
6409	15	נול צח אסתר	2.057%	175.01	0.016%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	2.339%
6409	15	הלוי ולטר דוד	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	פישר ולטר מיטל	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	שמשינו משה יתנון	2.938%	249.97	0.023%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	3.342%
6409	15	דלמדיגוס אלון	2.938%	249.97	0.023%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	3.342%
6409	15	קטנבי משה	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	קטנבי אלישבע	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	הדר רות	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	יגור גלית	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	פבריקנט יגור חן	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	יגור עידו	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	שמידע משה	3.808%	323.98	0.030%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	4.331%
6409	15	זיסטופוב ברמין	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	זיסטופוב רינה	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	לוי יהודה אליעזר	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	דיקמן משה מוריס	2.057%	175.01	0.016%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	2.339%
6409	15	דיקמן מרים	2.057%	175.01	0.016%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	2.339%
6409	15	שפר גדי	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	גל זקן שרלי	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	גל זקן יעקב	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	דוד חרשה בתנועה	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	חיד אילי	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	חיד שר	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	דוד אורן	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	דוד ליאת	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	אל-לנתני אושר	0.682%	58.02	0.005%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.775%
6409	15	קדם זרה מנחם	3.338%	284.00	0.027%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	3.796%
6409	15	טבח גיל	3.338%	284.00	0.027%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	3.796%
6409	15	טבח משה	3.338%	284.00	0.027%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	3.796%
6409	15	קפול ענת אנה	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	כספי איתמר (יצחק)	0.835%	71.04	0.007%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	0.949%
6409	15	גשר ע.ר. ייעוץ וניהול	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	ניר טיני צופרה	1.669%	142.00	0.013%	249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	1.898%
6409	15	אפגור אסתר	24.213%	751.78	0.193%	207	1,571	מגורים ד'	36	-	-	-	10.116%
6409	15	אפגור אסתר	1,308.26			249	1,407	מגורים ד'	36	-	-	-	17.604%
6409	15	פוד-אקטיב אסטיט	3.338%	284.00	0.027%	249	1,571	מגורים ד'	36	-	-	-	3.867%
6409	81	ויינטראוב אטל	5.104%	340.03	0.032%	210	1,800	מגורים ד'	35	-	-	-	4.550%
6409	81	לנטו אלינה	4.236%	282.20	0.026%	210	1,800	מגורים ד'	35	-	-	-	3.776%
6409	81	ליכטנשטיין דודי	4.236%	282.20	0.026%	210	1,800	מגורים ד'	35	-	-	-	3.776%
6409	81	ליכטנשטיין קור אולניץ	4.236%	282.20	0.026%	210	1,800	מגורים ד'	35	-	-	-	3.776%
6409	81	לובנקו דייוויד ג'ו	2.083%	138.77	0.013%	210	1,800	מגורים ד'	35	-	-	-	1.857%
6409	88	רייטמן לירון	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	כספי איתמר (יצחק)	0.871%	95.98	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.405%
6409	88	טובי אריה	2.577%	283.96	0.027%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	1.197%
6409	88	ששיר גזעון	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	ששיר זרבה	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	אברם איתי	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	אברם מי-טל	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שארפר אהרון	1.252%	137.96	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.582%
6409	88	עזרתי שלמה	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	עזרתי מיכל	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שששני משה יתנון	0.953%	105.01	0.010%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.443%
6409	88	דלמדיגוס אלון	0.953%	105.01	0.010%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.443%
6409	88	אברת איריס	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	אברת אמנון	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	בר-רוע שלומי	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	סנה גל ילמן	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	בר-דוד יוסף	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	קרמני שרגא פלבי	4.510%	496.96	0.047%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	2.095%
6409	88	שמאי מרים	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שמאי יעקב	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שרעבי עדי	0.835%	92.01	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.388%
6409	88	אס די סי שמעון דהן קונסלטינג בע"מ	1.933%	213.00	0.020%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.898%
6409	88	רוזן מעין	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	שששני בע"מ	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	ישירם אסף חביב	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	ביטון דודון רמי	5.155%	568.03	0.053%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	2.394%
6409	88	כרמל מיטל	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	דב אופיר	0.908%	100.05	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.421%
6409	88	סי' הוד השרון בע"מ	1.615%	177.96	0.017%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.750%
6409	88	מלכה רפאל	0.953%	105.01	0.010%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.443%
6409	88	זובנטל יוסף	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	הוש שמואל	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	חלקיקן זאב	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	גורדי משה	2.577%	283.96	0.027%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	1.197%
6409	88	סופר אלייר	2.577%	283.96	0.027%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	1.197%
6409	88	סופר נוגה	2.577%	283.96	0.027%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	1.197%
6409	88	שפר חגי יעקב	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שפר אורנה	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	נגר רחל	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	גולן רן	0.908%	100.05	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.421%
6409	88	הראל דוד	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7						

גוש	חלקה	שם הבעלים	חלק הבעלים בחלקה	שטח בחלקה בעלות	שווי יחסי באחוזים	מספר תא שטח חדש	שטח קרקע במ"ר	ייעוד ראשי	מס' יח"ד במגרש	שטח למסחר במגרש	שטח תעסוקה במגרש	חניות לשיווק	החלק של הבעלים בתא השטח
6409	88	אביב שמואל	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	ניצו צבי	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	פישר שמואל	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	פישר מנטיה פנינה יהלומית	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	פטיילון יוסי	0.908%	100.05	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.421%
6409	88	רחובות הנחר בע"מ	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	אלרנדן ישי אבנר	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	אלרנדן עליה איטה	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	הירשוביץ שמואל	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	ישראל דוד	0.908%	100.05	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.421%
6409	88	שבתאי יתום	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	ברקוס דנה	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	ברש נחשוני	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	קשב רב בע"מ	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	יעיש שוורץ חיס	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	יעיש עידן	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שרו סוזי	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שרו אליזר	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שבת מיכאל	0.908%	100.05	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.421%
6409	88	גליקו ארט בע"מ	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	בן טובים איתן	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	בינהורן יהושע	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	בינהורן טינה	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	רוח רובינק עירן	1.933%	213.00	0.020%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.898%
6409	88	הרלינג יהושע	0.908%	100.05	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.421%
6409	88	ארמז עובדיה	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	שמואל משה	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	אשכנזי אליהו	0.908%	100.05	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.421%
6409	88	מוחן אהרון רון	0.908%	100.05	0.009%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.421%
6409	88	רוחם הנדסה וניהול פרויקטים בע"מ	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	88	פרלדיק גלית	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	פרלדיק ערן	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	שארפר אהרן	0.254%	27.99	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.118%
6409	88	טאוב שמואל אליהו	0.644%	70.96	0.007%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.299%
6409	88	גולדברג אסתר שרה	1.289%	142.03	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.598%
6409	97	טעד אליהו אליעזר	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	97	כחן משה	1.854%	85.23	0.008%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.359%
6409	97	כחן שרה	1.854%	85.23	0.008%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.359%
6409	97	מנחם יצחק	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	97	חדד אליהו	3.761%	172.89	0.016%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.729%
6409	97	חדד אבשלום	3.761%	172.89	0.016%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.729%
6409	97	יעקובוביץ לאו	2.522%	115.94	0.011%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.489%
6409	97	שדומן צפורה	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	97	אזרד שרה	1.928%	88.63	0.008%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.374%
6409	97	שינוי דוד	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	97	פאן אלי	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	פאן קרן	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	זיסמן אביב	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	97	קרביצוב יאיר	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	קרביצוב עינב	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	וינברג איטה	1.240%	57.00	0.005%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.240%
6409	97	ביברמן איתן מאיר יוסף	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	ביברמן סמדר	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	וינברג אברהם יהודה	1.240%	57.00	0.005%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.240%
6409	97	עש טוב משה	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	עש טוב צביה	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	עש טוב אהרן	3.009%	138.32	0.013%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.583%
6409	97	משה יהודה	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	97	משה סבינה	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	97	קנין דליה	0.821%	37.74	0.004%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.159%
6409	97	קנין מאיר	0.821%	37.74	0.004%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.159%
6409	97	קרן אשר	0.752%	34.57	0.003%	3,000	2,524	מגורים ד'	42	-	-	-	0.389%
6409	97	קרן שפרה	0.752%	34.57	0.003%	3,000	2,524	מגורים ד'	42	-	-	-	0.389%
6409	97	בלס בני ירוחם	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	בלס אפרת	0.752%	34.57	0.003%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.146%
6409	97	עמר אברהם	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	97	אפנר אסתר	3.136%	144.16	0.014%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.608%
6409	97	א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ	51.483%	2,366.67	0.222%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	9.975%
6409	97	סומיג אליאור	1.505%	69.18	0.006%	3,000	7,585	מסחר	-	7,807	46,724	583	0.292%
6409	109	הלפרין דוד שלמה	12.159%	785.84	0.074%	211	1,800	מגורים ד'	35	-	-	-	10.516%
6409	16	ברידאי לין	50.00%	3,559.00	0.300%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	18.114%
6409	16	ברידאי משה	50.00%	3,559.00	0.300%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	18.114%
6409	39	א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ	51.483%	2,492.29	0.210%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	12.685%
6409	39	אלדד שרה	1.928%	93.33	0.008%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.475%
6409	39	אליאור יעוז והשקעות בע"מ	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%
6409	39	אפנר אסתר	3.136%	151.81	0.013%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.773%
6409	39	ביברמן איתן מאיר יוסף	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	ביברמן סמדר	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	בלס אפרת	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	בלס בני ירוחם	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	וינברג אברהם	1.240%	60.03	0.005%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.305%
6409	39	וינברג איטה	1.240%	60.03	0.005%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.305%
6409	39	זיסמן אביב	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%

גוש	חלקה	שם הבעלים	חלק הבעלים בחלקה באח	שטח בחלקה בבעלות	שווי יחסי באחוזים	מספר תא שטח חדש	שטח קרקע במ"ר	ייעוד ראשי	מס' יח"ד במגרש	שטח למסחר במגרש	שטח תעסוקה במגרש	חניות לשיווק	החלק של הבעלים בתא השטח
6409	39	חדד אבשלום	3.761%	182.07	0.015%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.927%
6409	39	חדד איילה	3.761%	182.07	0.015%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.927%
6409	39	יעקובוביץ' לאו	2.522%	122.09	0.010%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.621%
6409	39	כרן משה	1.854%	89.75	0.008%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.457%
6409	39	כרן שרה	1.854%	89.75	0.008%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.457%
6409	39	משה יהודה	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%
6409	39	משה סבינה	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%
6409	39	סעד אליהו אלעזר	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%
6409	39	סעד יצחק	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%
6409	39	עמר אברהם	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%
6409	39	פאר אלי	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	פאר קרן	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	קינן דליה	0.821%	39.74	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.202%
6409	39	קינן מאיר	0.821%	39.74	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.202%
6409	39	קרבוז יאיר	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	קרבוז עינב	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	קרן אשר	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	קרן שפרה	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	שארפר אהרן	3.009%	145.67	0.012%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.741%
6409	39	שורצמן צפורה	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%
6409	39	שישו דוד	1.505%	72.86	0.006%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.371%
6409	39	שם טוב משה	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%
6409	39	שם טוב צביה	0.752%	36.40	0.003%	502	7,186	מגורים, תעסוקה ומסחר	28	5,175	10,269	371	0.185%