

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

עת"מ 47003-01-26 זגדון ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון נתניה ואח'

לפני כבוד השופט מוטי פירר

עותרים

1. עמנואל זגדון
2. כרמלה חכמה
2. שמעון יעקב ניא
3. גילה אלג'ריה

נגד

משיבות

1. ועדה מקומית לתכנון נתניה
2. ועדת ערר מחוז מרכז

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

פסק דין

1. עתירה זו הוגשה כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה מיום 29.10.25, וכן כנגד החלטת יו"ר ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מיום 1.12.25, (תיק ערר נת/1068/1125) אשר דחתה את בקשת העותרים למתן רשות ערר

על החלטת הוועדה המקומית מכוח סעיף 112(א1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן "החוק").

2. הרקע להחלטות נושא העתירה הוא מגבלת שטחי דירות התמורה בפרויקט התחדשות עירונית להן זכאים בעלי הדירות הקיימות, כפי שנקבעה במסמך המדיניות של עיריית נתניה ושולבה בתקנון תכנית 408-0954123 נת/מק/59/537 התחדשות עירונית "דורה - רמת ידן" (להלן "דירות התמורה"; "בעלי הדירות הקיימות" ו-"התכנית").

3. טענתם העיקרית של העותרים היא, כי הוועדה המקומית חרגה מסמכותה ושגתה בכך שקבעה בתכנית קביעות בעלות אופי קנייני ביחס להגבלת שטחי דירות התמורה, ובכך שללה את כוח המיקוח מאת בעלי הדירות הקיימות בתחום התכנית אל מול היזמים הפוטנציאליים. ועדת הערר שגתה אף היא בכך שלא נתנה לעותרים רשות לערור על החלטת הוועדה המקומית, על אף שמדובר בשאלה בעלת חשיבות והשלכה רחבה.

4. בדיון שהתקיים לפניי ביום 15.6.26 התחדדה ביתר שאת הנקודה שבמחלוקת, אשר לא הייתה ברורה כראוי ממקרא כתבי הטענות:

העותרים אינם חולקים על נפח הבניה הקבוע בתכנית, ואף לא על תמהיל הדירות והוראות הבינוי הקבועות בסעיף 4.1.2 לתקנון התוכנית. העותרים קובלים כנגד הקביעה לפיה 88 דירות חדשות (מתוך כלל הדירות שייבנו), אשר שטחן הוא כשטח הדירות הקיימות כיום בתוספת 12 מ"ר ומרפסת – הן הן 'דירות התמורה' אשר ינתנו בפועל ל'בעלי הדירות הקיימות'.

לשיטת העותרים מדובר בקביעה קניינית (להבדיל מתכנונית) אשר אין בכוחה ובסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע, ויש להותיר זאת לתנאי השוק החופשי ולכוח המיקוח הנתון לבעלי הדירות הקיימות למול היזם. כך למשל, אין לשלול את האפשרות לפיה יסכים היזם ליטול לעצמו את אותן 88 הדירות שהוגדרו כ'דירות התמורה', ולהעניק לבעלי הדירות הקיימות דירות אחרות, גדולות יותר, בתחום הפרויקט.

5. השאלה הראשונה אותה יש לברר אפוא היא פרשנית: כיצד יש לפרש את הוראות התכנית, והאם הקביעה לפיה 88 הדירות הנ"ל מוגדרות כ'דירות התמורה', משמעותה היא הוראה קניינית מחייבת לפיה דירות אלו ישיכו בפועל לבעלי הדירות הקיימות, באופן השולל אפשרות למשא ומתן בינם לבין יזמים בניסיון לשפר את התמורה שיקבלו; או שמא מדובר אך בסיווג קבוצה של דירות מתוך תמהיל הדירות בפרויקט, ללא הוראות שיוך קנייניות מחייבות (בדומה לסיווגים אחרים כגון דירות של 85 מ"ר, דירות של 60 מ"ר וכיו"ב).

6. השאלה השנייה היא משפטית: ככל שפרשנות התכנית היא, שאכן מדובר בהוראה קניינית הכופה עצמה על יחסי הדיירים והיזם, כך שנאסר על היזם להעניק לדיירים דירות

אחרות זולת 'דירות התמורה' כהגדרתן בתכנית, תישאל השאלה – האם מוסמכת הוועדה המקומית לקבוע הוראה קניינית שכזו בגוף התכנית ומהו הבסיס המשפטי לכך.

7. לאחר שנוסחו השאלות שבמחלוקת כאמור לעיל, הודיעו המשיבות ביום 14.7.26 כי הן מסכימות כי שאלות אלו יידונו לפני ועדת הערר, אשר תדון בהן כאילו ניתנה רשות הערר, לצדדים תינתן האפשרות לטעון טענותיהם וועדת הערר תכריע במחלוקת לגופן בהתאם לסמכותה ועל פי שיקול דעתה.

8. בהינתן שאכן מדובר בשאלות בעלות חשיבות והשלכה רחבה, אשר אינן קנטרניות או טורדניות, מצאתי כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 112(א1)(2) לחוק המצדיקים מתן רשות ערעור, וכי החזרת הדיון לוועדת הערר תוך מתן רשות ערר, היא דרך המלך לדון בשאלות שבמחלוקת.

לאחר מתן החלטת ועדת הערר בשאלות שבמחלוקת לגופן, תינתן למי מהצדדים שיחפוץ בכך האפשרות לעתור לבית המשפט לעניינים מנהליים. הליכה במסלול הדיוני האמור, תשמור על הדירוג המובנה והנכון בין הוועדה המקומית, ועדת הערר ובית המשפט לעניינים מנהליים בהתאם להוראות הדיון.

9. לנוכח האמור ובהסכמת המשיבות העתירה מתקבלת, בכך שהחלטת ועדת הערר לפיה נדחתה בקשת הרשות להגשת ערר – מבוטלת, ובהתאם לכך ניתנת רשות לעותרים לערור לפני ועדת הערר על החלטת הוועדה המקומית. ועדת הערר תדון בערר לגופו בהתאם לסמכותה ועל פי שיקול דעתה, תוך הידרשות לשאלות המפורטות לעיל, ולא תהא כבולה להחלטתה הקודמת.

10. המשיבות יישאו בהוצאות העותרים בסך 6,000 ₪ בחלקים שווים.

11. אגרת המשפט תושב לעותרים בכפוף להוראות תקנות האגרות.

ניתן היום, ו' אב תשפ"ו, 20 יולי
2026, בהעדר הצדדים.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)