



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

לפני כבוד השופט גלעד הס

העותרים

1. רות רוזן ז"ל באמצעות יורשיה החוקיים
2. רינה קלמן
3. דני דולב
4. נעמי ים שחור
5. מנחם ים שחור

נגד

המשיבות

1. עיריית רמת השרון
2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון

העותרים - על ידי עו"ד אוהד רוזן ועו"ד ליאור סוקול
המשיבות - על ידי עו"ד ברוך חייקין ועורכת דין ליאת שני-דיחובסקי

פסק דין

רקע

1. העותרים הינם החוכרים לדורות של חלקות 117, 118, 123 ו-124 בגוש 6334, הידועות גם כחלקות שברח' הגפן 34, 36, 38 ו-40 בעיר רמת השרון (להלן: "החלקות").
2. המשיבה 1, עיריית רמת השרון הינה הרשות המקומית בתחומה מצויות החלקות, ואילו המשיבה 2, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון, הינה הוועדה המקומית אשר החלקות הינן במסגרת מרחב התכנון שלה, לשם הנוחות, ועל אף שמדובר בשני גופים בעלי אישיות משפטית נפרדת, יכוננו אלו כ- "משיבות" למעט במקרים בהם נדרשת הבחנה ביניהן.
3. לטענת העותרים, כאשר ביקש מי מהעותרים למכור את חלקתו ופנה לברר את המידע התכנוני הרלוונטי לחלקתו גילה, כי הן במערכת ה-GIS, מערכת המידע הגאוגרפי של המשיבות (להלן: "מערכת ה-GIS") והן בדף המידע המוצע מכוח סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), החלקות בהן לעותרים זכויות חכירה לדורות וזכויות חזקה מפוצלות מבחינה תכנונית. כך, שחלקן הדרומי של חלקות אלו פוצל לחלקה נפרדת, המיועדת לשצ"פ (שטח ציבורי פתוח).

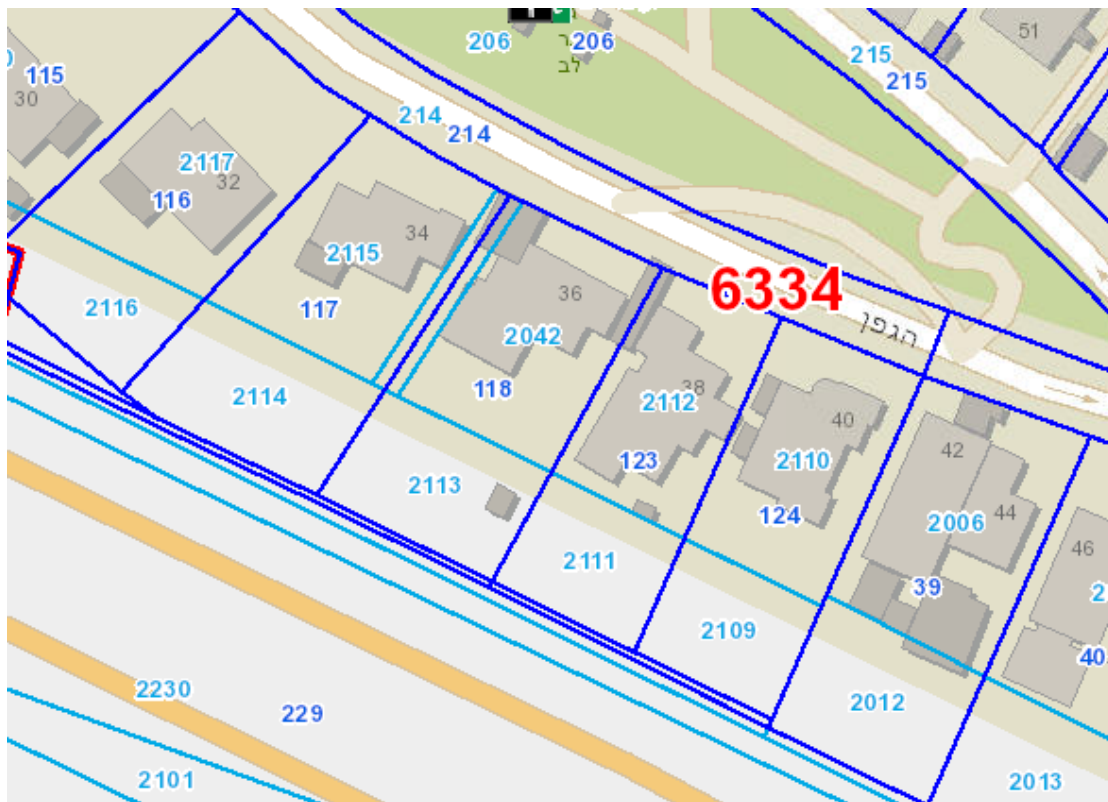


בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

כלומר, במערכות המידע של המשיבות, החלקות אשר בהן לעותרים זכות של חכירה לדורות, ובהן מחזיקים העותרים בפועל, מורכבות למעשה משני חלקים, חלק אחד בשיעור של כ- 60% משטח החלקות (כ- 660 מ"ר) מיועד למגורים, ואילו החלק האחר בשיעור של כ- 40% (כ- 440 מ"ר) מיועד לשצ"פ.

וכך, מסומנות החלקות במערכת ה GIS של המשיבות:



4. ניתן לראות בנקל מהשרטוט במערכת המידע (GIS), כי חלקות המקור של העותרים, פוצלו כל אחת לשני חלקים, כך, לדוגמא, חלקה 117 חולקה לשתי חלקות 2115 ו- 2114, כאשר האחת מיועדת למגורים, והאחרת, ברובה, מיועדת לשצ"פ, כאשר באותו האופן חולקו יתר החלקות נשוא ההליך.

אין מחלוקת, כי גם במסגרת המידע התכנוני שהמשיבות מוסרות לציבור מכוח חוק התכנון והבניה נמסר מידע דומה המפצל את חלקות העותרים לשני חלקים, כאשר כ- 40% מהחלקה מוגדר בייעוד של שצ"פ.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

5. המידע האמור שניתן לציבור במערכות המידע של המשיבות, לרבות מערכת ה-GIS, וכן מכוח חוק התכנון והבניה עומד במרכז המחלוקת בתיק זה.

כאשר, מצד אחד העותרים טוענים, כי מדובר במידע שגוי ומוטעה, כאשר לטענתם החלקות שלהם רשומות בלשכת רישום המקרקעין כחלקה אחת, הן מעולם לא פוצלו, וממילא מעולם לא יועד כל חלק מהן לשצ"פ. עוד מציינים העותרים, כי גם בפועל הם המחזיקים במלוא שטח החלקות כפי שהוא רשום במרשם המקרקעין.

מהצד השני, טוענות המשיבות, כי המידע התכנוני שנמסר על ידם **תואם** לתכנון באזור, וזאת כאשר תכנית המתאר של רמת השרון, תכנית רש/210א', אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.1971 (להלן: "**תכנית רש/210א'**") מסמנת את השצ"פ בתחום חלקות העותרים, כאשר מערכת ה-GIS רק משקפת שצ"פ זה שנקבע עוד בתכנית רש/210א'.

העותרים בתגובה לטענת המשיבות **אינם** חולקים על העובדה, כי תכנית רש/210א' מסמנת שצ"פ באזור, ואינם תוקפים את תוקפה של תכנית זו, אלא שלעמדתם השצ"פ שקובעת תכנית רש/210א' מסומן **מחוץ** לשטח החלקות שלהם.

6. מכאן המחלוקת המהותית בה יש להכריע בתיק זה, כפי שזועלה מכתב העתירה, הינה, האם השצ"פ שקובעת ומסמנת תכנית רש/210א' מצפון לכביש 5 הינו בתחום חלקות העותרים, ואם התשובה לכך חיובית, איזה חלק מחלקות העותרים מיועד לשצ"פ זה.

אציין, כי קיימת מחלוקת נלווית לגבי שביל שצ"פ העובר בין חלקה 117 לבין חלקה 118.

7. מעבר למחלוקת המהותית האמורה, העלו המשיבות סדרה של טענות סף כנגד העתירה, בין היתר: שיהוי, חוסר סמכות, חוסר מיצוי הליכים והיותה של העתירה "עתירה מוקדמת ו/או מאוחרת", כך שיש לדון גם בטענות אלו.

תמצית ההליכים בתיק

8. העתירה שלפניי הוגשה ביום 19.8.2024. כתב העתירה שלפניי כלל גם חוות דעת של מומחה מטעם העותרים, המודד משה בנחמו, אשר בהתאם לחוות דעתו, השצ"פ מכוח תכנית רש/210א' נמצא כולו **מחוץ** לחלקות העותרים.

במסגרת כתב התשובה, המשיבות לא הגישו חוות דעת מודד מטעמן, אולם התייחסו בהרחבה למיקום השצ"פ מכוח תכנית רש/210א', וטענו כי זה חל על 40% משטח חלקות העותרים.

באישור בית המשפט הגישו העותרים כתב תגובה לתשובת המשיבות.

הצדדים גם הגישו עיקרי טיעון מטעמם, כאשר המשיבות צירפו לעיקרי הטיעון תצהיר של המודד בן שלום.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

9. ביום 27.2.2025 התקיים דיון בעתירה. במסגרת הדיון בעתירה הציע בית המשפט כי ימונה מומחה מטעם בית המשפט, בין היתר, לשם בחינת תשריט תכנית רש/210א' וסימון השצ"פ וכן השביל שבמחלוקת על מפת מדידה הכוללת את חלקות העותרים. כך, המומחה מטעם בית המשפט יבחן, האם השצ"פ שנקבע במסגרת תכנית רש/210א' חל על החלקות, ואם כן, על איזה חלק מהן.

וכך נוסחה הצעת בית המשפט בדיון:

"בנסיבות אלו, הצעתי לצדדים כי בשלב הראשון של העתירה ימונה מומחה מטעם בית המשפט אשר יבדוק את תשריט רש/210א' וכן כלל המסמכים הנלווים שהוגשו מטעם הצדדים, וכן אתיר לצדדים להגיש חוו"ד משלימה ככל שהם סבורים שיש צורך בכך. המומחה מטעם בית המשפט יסמן על פני מערכת ה-GIS וכן בעניין דפי מידע שניתנים על-ידי המשיבות, לרבות לפי סעיף 119 לחוק התכנון והבניה, את המיקום של השצ"פ המפורט בתכנית רש/210א' לרבות השביל הנטען."

הצדדים הסכימו להצעה, ובלבד שחוות הדעת לא תהיה מכרעת ומכלול טענות הצדדים יעמוד להם לאחר קבלת חוות הדעת.

לאור הסכמה זו, ובתנאיה, מונה המומחה אינג' זוהר עירון כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: **"המומחה עירון"**).

10. ביום 3.9.2025, לאחר עבודה מאומצת של המומחה עירון, וכן הגשת מסמכים נוספים לכב' המומחה הוגשה חוות דעת המומחה עירון.

בקווים כלליים, המומחה עירון מקבל במסגרת חוות דעתו את עמדת המשיבות כי השצ"פ מכוח תכנית רש/210א' חל על חלקות העותרים, אולם לא בהיקף לו טוענות המשיבות, אלא בהיקף קטן באופן משמעותי. כך, המשיבות טענו כי גבול השצ"פ הינו 20 מ' מגבול החלקות, העותרים טענו כי השצ"פ כלל אינו חל על החלקות, ואילו המומחה עירון קבע כי גבול השצ"פ הינו כ- 7.5 מ' עד 9.0 מ' מגבול החלקה.

כלומר, לשיטת המומחה עירון, השטח שהשצ"פ "נוגס" מהחלקות הינו בסך של כ- 165 מ"ר לכל חלקה, כלומר כ- 15% משטח כל חלקה.

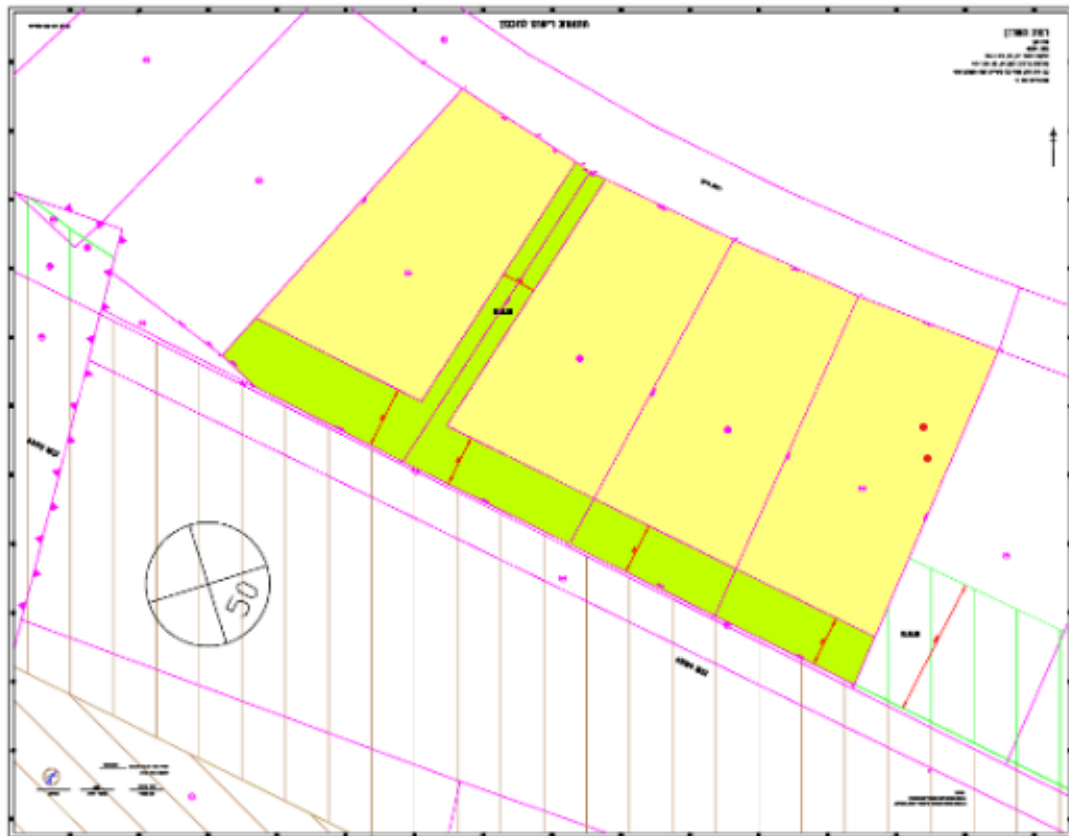
המומחה עירון אף מצרף כנספח יט' לחוות דעתו תשריט מדידה, אשר נערך בהתאם לעמדתו המקצועית, עליו מסומן השצ"פ מכוח תכנית רש/210א' וכן השביל וזאת על רקע החלקות (להלן: **"תשריט המומחה עירון"**).

וכך קובע תשריט המומחה עירון:



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'



ניתן לראות מתשריט המומחה עירון לעיל, כי השצ"פ מסומן על חלקות העותרים, אולם, בהיקף קטן משמעותית מההיקף הנטען על ידי המשיבות.

11. בהתאם לחוות הדעת וכן לתשריט המומחה עירון רוחב השצ"פ נע בין 7.5 מ' לבין 9 מ' ורוחב השביל בין החלקות סומן ברוחב של 5 מ'.

12. הצדדים הגישו שאלות הבהרה למומחה עירון, כאשר ביום 13.11.2025 ניתנו התשובות של המומחה עירון לשאלות ההבהרה, כאשר מסקנתו לאור שאלות ההבהרה הייתה כי אין מקום לשנות מחוות דעתו.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

13. ביום 5.2.2026 התקיים דיון נוסף בעתירה, לאור חוות דעת המומחה. בתום הדיון, ולבקשת הצדדים, אפשרתי להם להגיש טיעונים נוספים בכתב ביחס לחוות דעת המומחה.

העותרים הגישו את הטענות ביום 1.3.2026 ואילו המשיבות הגישו את הטענות ביום 18.3.2026.

בית המשפט הציע לצדדים הצעה לסיום המחלוקת בהסכמה, ולאחר שהצעה זו נדחתה בהודעה מיום 6.10.2026, ניתן פסק דין זה.

דיון והכרעה

14. כמבואר לעיל, בתיק זה קיימת מחלוקת מהותית בעניין מיקום השצ"פ מכוח תכנית רש/210א', וכן טענות סף של המשיבות.

לאור סברתי, כי דין טענות הסף של המשיבות הינו **דחייה**, אפתח את הדיון בדיון במחלוקת המהותית, ולאחר מכן אתייחס בהרחבה לטענות הסף של המשיבות.

מיקום השצ"פ מכוח תכנית רש/210א'

הכללים להכרעה בסוגיה

15. טרם הכרעה בשאלה המהותית המרכזית בתיק זה, אשר הינה מיקום השצ"פ מכוח תכנית רש/210א', חשוב לפרט ולהבהיר את שלושת הכללים המנחים להכרעה במקרה שלפניי. הכלל הראשון הינו הכלל בדבר היקף ההתערבות המצומצם של בית המשפט בהחלטה מנהלית-מקצועית של המשיבות; הכלל השני הינו ההלכות בדבר מעמדה של חוות דעת מומחה בית המשפט והכלל השלישי נוגע לכך שמדובר בפגיעה בזכות יסוד של העותרים, זכות הקניין, וארחיב בעניין כללים אלו.

16. בעניין היקף ההתערבות בהחלטה מנהלית-מקצועית של המשיבות ההלכה היא ברורה וידועה, וקובעת, כי בית המשפט לא יחליף את שיקול דעת המשיבות בשיקול דעתו, ויתערב בהחלטה שכזו רק כאשר מדובר בשגיאה ברורה ובולטת ובחוסר סבירות של ממש, ר', למשל, עע"מ 1624/23 **חברת דניה הירוקה נ' עמותת שומרים על דניה** [פורסם במאגר נבו] (19.5.2024):

"זאת ועוד, ככל שמדובר בהחלטה הינה מקצועית יותר, בתחום המומחיות של המשיבות, הרי הנטייה להתערב בשיקול הדעת בהחלטה מקצועית היא אף קטנה יותר. לעניין זה ר' "בהתאם לכך, נקבעו בפסיקה אמות מידה מצומצמות להתערבות בהחלטה מנהלית, ובפרט בהחלטות של מוסדות התכנון.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

בהתאם לאמות מידה אלה, הפעלת ביקורת שיפוטית על החלטותיהם של מוסדות התכנון תיעשה רק בהתקיים עילה מובהקת המצדיקה התערבות במעשה המנהלי, כגון: חוסר תום-לב, ניגוד עניינים, חריגה מסמכות או חריגה קיצונית ממתחם הסבירות (עע"מ 7324/22 יוכלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, פסקה 13 [נבו] (3.7.2023)). נקודת המוצא אם כן היא כי בית המשפט אינו "מתכנן-על" ואינו מתערב בשיקול הדעת התכנוני-מקצועי של מוסדות אלה למעט במקרים בהם נפל פגם היורד לשורשה של החלטה... (הדגשה שלי - ג.ה.).

17. ההחלטה שלפניי היא החלטה מקצועית, בעיקר של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, והיא עוסקת בסוגיה כיצד נכון לפרש את תכנית רש/210א' ואת התשריט מכוחה, ומכאן איזה מידע תכנוני ניתן לציבור על בסיס תכנית זו. מכאן, התערבות בית משפט בהחלטה זו תהיה רק במקרה בו ימצא כי מדובר בשגיאה בולטת, או בחריגה קיצונית ממתחם הסבירות.

18. ההלכה בעניין מעמדו של המומחה מטעם בית המשפט וחוות דעתו אף היא ברורה וידועה, וקובעת, כי בית המשפט לא יסטה מחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, אלא אם מצא טעות בולטת בחוות הדעת, ר' רע"א 8956/22 אבנר פרידמן נ' עו"ד אביחי ורדי - בתפקידו ככונס הנכסים [פורסם במאגר נבו] (13.2.2023):

"כמובן, חוות דעתו של מומחה שמונה מטעם בית המשפט אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט, אך משהוגשה חוות דעתו המקצועית, בית המשפט ייטה לאמצה, בהיעדר סיבה משמעותית ובולטת שלא לעשות כן (עניין מסארווה, שם; רע"א 6920/14 תשעה חודשים בע"מ נ' בנק דיסקונט, פסקה 6 [פורסם בנבו] (4.1.2015)). זאת ועוד, היקף ההתערבות של ערכאת הערעור בהכרעות המבוססות על חוות דעת של מומחים – מצומצם (ראו למשל, ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, פסקה 3 והאסמכתאות המובאות שם [פורסם בנבו] (28.2.2005); עניין עיריית אשקלון, שם)." (הדגשה אינה במקור – ג.ה.).

19. וכן ר' את הנימוק הראוי בעניין דנ"א 4960/18 שולמית זליגמן נ' הפניקס חברה לביטוח בע"מ [פורסם במאגר נבו] (4.7.2021):



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

"הכרה במגבלותיו של בית המשפט, שאינו בעל מומחיות מקצועית בכל תחומי הידע האנושי, כמו גם בתועלת הממשית (וההכרחית) הנובעת מקבלת עמדותיהם של מומחים בהליך השיפוטי, אינה זרה למשפט והובילה לשורה של כללים שיפוטניים שלפיהם בהיעדר טעמים טובים או הצדקות ממשיות להימנע מכך – בית המשפט ככלל יאמץ את חוות הדעת של המומחים בתחומם המסייעים לבית המשפט במלאכתו". (הדגשה שלי - ג.ה.).

עם זאת, בהתאם לפסיקה, אין לאמץ את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט בבחינת "כזה ראה וקדש", אלא יש לבחון את רכיבי חוות הדעת באופן פרטני תוך התייחסות לטענות הצדדים, עיון בחוות דעת הצדדים, יתר הראיות ומכלול הנסיבות.

20. יש להדגיש, כי כאשר מדובר בהליך מנהלי יש לתת **בכורה** לעיקרון הראשון, והוא היקף התערבות מצומצם בשיקול דעת מוסד התכנון, כך שאף אם חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט מקובלת על בית המשפט, ואף אם היא **שונה** מעמדת מוסד התכנון, עדיין אין בכך בכדי להעדיף את עמדת המומחה מטעם בית המשפט.

מכאן, על מנת שבית המשפט יתערב בהחלטת מוסד התכנון לאור חוות דעת מומחה מטעמו, עליו למצוא לא רק כי חוות דעתו של המומחה מקובלת עליו, אלא שזו מצביעה על שגיאה ברורה בולטת של מוסד התכנון, או סטייה חמורה ומשמעותית ממתחם הסבירות, ר', למשל, בג"ץ 8077/14 **עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה** [פורסם במאגר נב] (22.12.2015):

"כך, גם אם גורמים אחרים – ביניהם בעלי מומחיות מקצועית בתחומי הידע הרלוונטיים – מחזיקים בדעה אפשרית אחרת. שכן כלל הוא כי בית משפט זה לא יתערב בהחלטת הרשות המוסמכת שבתחום מומחיותה המקצועית של הרשות אך מן הטעם שישנן חוות דעת מקצועיות סותרות"

21. הכלל הנוסף, אותו יש לקחת בחשבון לצורך הכרעה בתיק זה, הינו כי מדובר בפגיעה נטענת בזכות יסוד של האזרח, במקרה שלפניי זכות הקניין.

22. על בסיס העקרונות והכללים הללו, ולאחר שבחנתי את מכלול הראיות שלפניי, את החלטות מוסדות התכנון, חוות דעת מומחי הצדדים וחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, אני סבור כי במקרה שלפניי נפלה שגיאה **מהותית ובלטת** בפרשנות של המשיבות את תכנית רש/210א', שגיאה שלא רק שהינה חורגת ממתחם הסבירות באופן קיצוני, אלא גם פוגעת בזכות הקניין של העותרים.

בנסיבות אלו, אני סבור שיש לקבל את העתירה בחלקה, ולאמץ את חוות דעת המומחה עירון, והכל כפי שאנמק להלן.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

אימוץ חוות דעת המומחה עירון

23. בפן המהותי של המחלוקת, אשר הינו מיקום השצ"פ מכוח תכנית רש/210א', הצדדים חולקים על חוות דעת המומחה עירון, כאשר שני הצדדים אינם מקבלים את האמור בה.

מצד אחד, העותרים טוענים כי טעה המומחה עירון וכי השצ"פ כלל אינו נכלל בתחום החלקות שלהם, ומצד שני, המשיבות טוענות, כי טעה המומחה עירון וכי השצ"פ משתרע על 40% משטח חלקות העותרים.

יוטעם, כי הן לעותרים והן למשיבות טענות מקצועיות רבות להצדקת עמדתם, טענות שהובאו בפני המומחה עירון, אשר שקל אותן במסגרת חוות דעתו.

לאור האמור לעיל, אתאר את תמצית חוות דעת המומחה עירון, ולאחר מכן אדון בטענות הצדדים ביחס לחוות דעת זו.

תמצית חוות דעת המומחה עירון

24. המומחה עירון סוקר בפרק א' לחוות דעתו את תיאור הנכס והסביבה, בפרק ב' את החזקה והזכויות במקרקעין, בפרק ג' את המצב התכנוני, בפרק ד' את ההפקעה ובפרק ה' את מצב הרישוי והמיפוי.

חשוב לציין, כי מדובר בסקירה מקיפה, מרשימה ונרחבת המתייחסת למכלול הנתונים הרלוונטיים.

בפרק ו' מפרט המומחה עירון את גישות הצדדים למחלוקת בדבר מיקום השצ"פ.

בפרק ז' לחוות הדעת, והוא הפרק המהותי, מפרט המומחה עירון את העקרונות והשיקולים שהנחו אותו בחוות דעתו והובילו אותו למסקנה בדבר מיקום השצ"פ.

25. המומחה עירון מציין בפרק זה, כי אין מחלוקת שתכנית רש/210א' קובעת רצועת שצ"פ מדרום למגרשים, והמחלוקת הינה רק לעניין מיקום רצועת השצ"פ, ובפרט האם היא תוכננה על חלקות העותרים, או מחוץ להן.

המומחה מציין, כי תשריט תכנית רש/210א' נערך באופן גרפי-ידני כאשר הוא אינו מקושר לרשת קואורדינטית.

עוד מציין המומחה עירון, כי ככלל תכנית רש/210א' נערכה באופן ידני, בקנ"מ של 1:5000, והיא עדכנית ליום 5.6.1960, כך שלא ניתן לקבוע מיקום מדויק של נקודות "מפנה".



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

עוד מבהיר המומחה עירון, כי המשיבות לא ערכו תשריט לצורכי רישום מכוח תכנית רש/210א', כך שהמשיבות מתבססות על "מפת השכבות" שנערכה ללא שיקול דעת תכנוני, וכאשר אין קוהרנטיות בין מקורות הידע מכוחם הוכנה מפת השכבות, ומכאן היא נתונה לטעויות. המומחה עירון מנמק מסקנה זאת מבחינה מהותית וטכנולוגית בסעיף 7.2 לחוות דעתו.

מכאן, מסביר המומחה עירון את השלב הראשון לקביעת גבול השצ"פ, ואצטט:

"בהתאמה, ערכתי את חוות דעתי תוך איסוף נתונים על-פי בדיקה גרפית ידנית (ישירה) של נתוני החלקות שבנדון, כפי שהן מוגדרות כמגרשים על-גבי גליון התכנית, בהתאמה למידות שנקבעו על-גבי הגליון לרצועת השצ"פ ולדרך, אשר בסמיכות למגרשים נשוא חוות דעתי, באופן בו מופחתת (במידת האפשר) הפגיעה בקנה המידה."

26. כלומר, המומחה עירון עורך בחינה גרפית ידנית וישירה הן של המגרשים בתכנית רש/210א' וכן של מגרשי המגורים בתכנית רש/6, ומציג את מסקנתו בשתי טבלאות בסעיף 7.4 לחוות דעתו. המומחה עירון מוצא, כי קיים **מתאם** באורך המגרשים ובאורך החלקות בשתי התכניות.

27. לאור האמור לעיל, מגיע המומחה עירון למסקנה כי רוחב השצ"פ מכוח תכנית רש/210א' הינו בסך כולל של 20 מ' וכי רק כ- 7.5-9.0 מ' מרוחב זה הינו בתחום החלקות נשוא העתירה.

28. המומחה עירון מתייחס בסעיף 7.5 לחוות דעתו לטענת המשיבות, כי מאז אישור תכנית רש/6 לא חל שינוי בתוואי המגדיר את הצד הצפוני של כביש ארצי מס' 5, ומכאן מסקנת המשיבות כי כלל השצ"פ ברוחב 20 מ' הינו בתחום חלקות העותרים. המומחה עירון מסביר לעניין זה, כי המשיבות טועות בנושא זה, היות והן מייחסות לתשריטי התכניות הגדרות קדסטריות ומתעלמות מאיכות עריכתן ומכוונת עורכיהן.

לעמדתו המנומקת של המומחה עירון, אין לקבל עמדה זו של המשיבות משורה של נימוקים, בין היתר, בשל התווית התכנית עליהן מסתמכות המשיבות ללא כל קישור לרשת קואורדינטיבית בעלת ערכים מוגדרים.

המומחה עירון מוסיף ומסביר בצורה בהירה, כי רוחב כביש ארצי מס' 5 כפי שסומן בתכנית רש/210א' הורחב ביחס לתכנית רש/6, ומכאן הוא אינו מקבל את עמדת המשיבות, כי התוואי הצפוני של כביש מס' 5 נותר ללא שינוי.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

29. המומחה עירון גם דוחה בסעיף 7.6 לחוות דעתו באופן מנומק את עמדת העותרים, כי לא חל כל שינוי בחלקות מכוח תכנית רש/210א' ומסביר מדוע לאור מכלול התכנון, רצועה ברוחב של כ- 7.5 עד 9.0 מ' מהשצ"פ נכללת בתחום חלקות העותרים.

30. המומחה עירון גם מתייחס לתכנית רש/402 הגובלת עם החלקות מצד מזרח ותכנית רש/271 הגובלת בתכנית רש/402, ומבהיר כי השינויים במסגרת התכניות הללו אינם תואמים את גישת המשיבות בהליך זה על פיה מלוא שטח השצ"פ הינו בתחום החלקות נשוא העתירה.

31. במסגרת סעיף 7.8 לחוות דעתו בוחן המומחה עירון גם את היתרי הבניה שניתנו על החלקות נשוא העתירה לאורך השנים. בחינה מדוקדקת זו מובילה את המומחה עירון למסקנה ברורה, כי במכלול היתרי הבניה לא סומן שינוי הייעוד לשטח ציבורי פתוח, שינוי הייעוד הנטען על ידי המשיבות בהליך זה. כלומר, במהלך ההיתרים שהונפקו, לאורך כל השנים, לא סברו המשיבות כי חלק מחלקות העותרים שיהיה ייעודו לשצ"פ.

32. המומחה עירון לא מסתפק בבחינה זו, ואף נדרש לטענות המשיבות ביחס להיתרי בניה שניתנו במגרשים סמוכים, בצד הדרומי של רחוב הגפן, ואשר בהם לטענת המשיבות סומן אותו שינוי ייעוד לשצ"פ.

המומחה עירון מגיע למסקנה, כי אכן קיימים היתרי בניה שכאלו, אך הם ניתנו "באופן אקראי ולא באופן רציף וכוללני". זאת ועוד, המומחה עירון מוצא כי בחלק מהמגרשים הסמוכים ניתנו היתרי בניה קודמים, לאחר אישור תכנית רש/210א', אשר אינם מסמנים את שינוי הייעוד הנטען לשצ"פ.

בכל מקרה, מסקנתו הברורה של המומחה עירון הינה כי ניתנו היתרי בניה רבים ללא ציון השצ"פ בתחום החלקות בהן ניתנו ההיתרים, ואצטט :

"...אולם אין ספק כי פרשנות המשיבות לפיה סומנה הפקעה, עבור שטח ציבורי פתוח, מהחלקות שבנדון, לא היתה עקבית ורציפה לאורך השנים ונתנו היתרי בניה רבים (לפחות עד לשנת 2012) ללא ציון ההפקעה כנדרש;"

33. בפרק ח' לחוות דעתו מסכם המומחה עירון את חוות דעתו ומגיע למסקנות.

מסקנת המומחה לעניין השצ"פ הינה, כדלקמן :

"בהתאמה, ניתן להניח כי הן אומד דעת הצדדים והן כוונת התכנון היו לרצועת שטח ציבורי פתוח בחלק הדרומי של החלקות התואמת את המסומן על-גבי גליון תשריט התכנית, כמסומן במפת המדידה אשר ערכתי, בהתאמה למפורט בסעיף 3.4 של חוות דעתי זאת לעיל ורצ"ב כנספח יט לחוות דעתי."



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

כמו כן, מגיע המומחה למסקנה כי התוואי של השצ"פ בין חלקה 117 לבין חלקה 118 הינו ברוחב של 5 מ', בהתאם לתכנית רש/210א' וללא כל שינוי מאז.

כאמור, המומחה אף מצרף כנספח יט' תשריט של מיקום השצ"פ בחלקות.

34. אציין, כי לאחר חוות הדעת ענה המומחה עירון גם באופן מפורט ומנומק על שאלות ההבהרה מטעם הצדדים, ואתייחס לנימוקיו אלו לשאלות ההבהרה, ככל שהדבר יידרש לנוכח טענות הצדדים ביחס לחוות דעתו.

35. מכאן, כאשר עיקרי חוות דעת המומחה עירון הובהרו, אפנה לדון בטענות הצדדים כנגד חוות הדעת.

טענות המשיבות כנגד חוות דעת המומחה עירון

36. כמבואר לעיל, למשיבות ניתנה הזדמנות להעלות טענות כנגד חוות דעת המומחה הן בדיון בעל פה שנערך לאחר מסירת חוות הדעת לצדדים והן במסגרת השלמת טיעון בכתב.

עיון בטיעון בעל-פה ובכתב מטעם המשיבות מגלה, כי המשיבות ביקשו לתקוף את חוות דעת המומחה בשני מישורים. המישור הראשון הינו במישור המהותי, כאשר הן הצביעו על טעויות שנפלו לדעתן בחוות הדעת. המישור השני, הינו המישור המשפטי, במסגרתו חזרו המשיבות על טענות הסף כנגד העתירה, כגון שיהוי ואי מיצוי הליכים, וכן העלו את הטענה, כי יש להעדיף את עמדת הגוף המנהלי על חוות דעת מומחה בית המשפט.

חשוב לציין, כי המשיבות שמו את הדגש בטענותיהן על המישור המשפטי ולא על המישור המהותי. בפרק זה בפסק הדין אתייחס רק למישור המהותי-מקצועי של טענות המשיבות ואתייחס לטענות המשפטיות בהמשך.

37. הטענה המהותית של המשיבות, כפי שזו מפורטת בסעיפים 5 עד 9 להשלמת הטיעון מטעמן הינה, כי המומחה השתמש בשיטה ידנית המבוססת על מדידה גרפית הנתונה לטעויות, בעוד שהמשיבות הסתמכו על פרמטרים אובייקטיביים לרבות מידות ונקודות ציון ברורות מתוך התכניות החלות.

38. אני דוחה את טענת המשיבות במישור זה, הן לעניין חוות דעת המומחה עירון והן לעניין השיטה שננקטה על ידן.

39. לעניין שיטת המדידה, כפי שמסביר היטב המומחה עירון, ולמעשה המשיבות אינן חולקות עליו, התשריט של תכנית רש/210א', אשר הינו המסמך ממנו יש לגזור את מיקום השצ"פ, לא נעשה על רקע של מפת מדידה ולא מקושר קואורדינטיבית. מכאן, הבסיס לבחינת מיקום השצ"פ הינו שיטה ידנית-ישירה כפי שקבע המומחה עירון.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

אכן המומחה עירון ציין, כי המדידה הידנית אינה מדויקת, אולם הוסיף והסביר, כי מדובר בחוסר דיוק של מטר בודד ולא בפער שבין 20 מ' רוחב שצ"פ כטענת המשיבות לבין 7.5 מ' רוחב שצ"פ כפי שקבע המומחה עירון.

מכאן, אני סבור שיש לקבל את עמדת המומחה עירון לגבי שיטת המדידה מכוח תשריט רש/210א'.

למעלה מן הצורך אציין, כי בדיון בבית המשפט הוצג תשריט תכנית רש/210א', וגם התבוננות בתשריט מנקודת מבט של הדיוט בתחום המדידה, למשל נקודת מבטו של בית המשפט, מובילה למסקנה, כי קשה לקבל את עמדת המשיבות כי השצ"פ המסומן בתשריט תכנית רש/210א' "נוגס" רוחב של 20 מ' מתחום חלקות העותרים.

בכל מקרה, וזה העיקר לעניין, כפי שפירטתי לעיל, וכפי שמפורט בהרחבה בחוות דעת המומחה עירון, המומחה עירון אינו מסתפק במדידה הידנית הישירה ובוחן נתונים רבים ונוספים המבססים ותומכים במסקנת המומחה עירון, בין היתר, תכנית רש/6, תכניות החלות על חלקות סמוכות, תכנית השיכון הציבורי, היתרי בניה רבים ועוד.

כלומר, בניגוד לטענת המשיבות, המומחה עירון אינו מסתפק במדידה הידנית הישירה של תשריט רש/210א', אלא מגבה את הקביעה מכוח המדידה הידנית בשורה של תימוכין נוספים.

40. ביחס לטענת המשיבות, כי הקביעה שלהן מתבססת על מדדים אובייקטיביים, הרי דין הטענה להידחות.

המשיבות שלחו ביום 15.10.2025 מכתב אל המומחה עירון המשתרע על פני 17 עמודים ומכיל 8 שאלות מפורטות, לרבות תשריטים ושירטוטים, על מנת לשכנע בטענתן כי המדידה שלהן אובייקטיבית.

המומחה עירון בתשובותיו לשאלות ההבהרה מיום 13.11.2025 מתייחס אחת לאחת לשאלות המשיבות ומפריך את הטענה, כי בידי המשיבות נתון אובייקטיבי כלשהו הסותר את חוות דעתו, כאשר מסקנתו הינה כי אין מקום לשנות מחוות דעתו.

41. לא מצאתי לנכון לחזור על התשובות המפורטות, המנומקות והבהירות של המומחה עירון בנושא, תשובות אשר שוללות את האפשרות ללמוד ממסמכי המשיבות מיקום אובייקטיבי אחר של השצ"פ, ואסתפק בקביעה, כי תשובותיו של המומחה עירון בהירות, הגיוניות ומתיישרות עם מכלול הנסיבות ומכאן מקובלות עליי.

ר', למשל, תשובת המומחה עירון לשאלה מספר 3 של המשיבות בדבר חלקה 163:



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

3.2.4.

(א). נקודות הגבול ברובן דומות בהחלט (אינן זהות)

תצ"ר 467/1977			תצ"ר 47/1977		
Y	X	נקודה	Y	X	נקודה
848.06	602.12	18F	848.13	602.04	18
839.97	591.22	34F			34
834.20	583.57	33F	834.20	583.57	33
838.60	581.58	17F	838.61	581.47	17

- (ב). חשפ"פ בתכנית רש/402 הוא ברוחב של 20 מ' (ראה סעיף 3.7.2 של חוות דעת) ואורך "הצלע" המזרחית של חלקה מספר 163 (שנקבע בחלוקה על-פי תכנית רש/271) הוא 22.61 מ'. ההפרש ביחס לשנת עריכת התכנית ולשנת הרישום סביר בהחלט, תואם את 2 התכניות וכפי שנכתב בסעיף 7.7 של חוות דעתי, ניתן להניח ברמה גבוהה של סבירות, כי השינוי לייעוד של שטח פרטי פתוח אינו מקומי בלבד.
- (ג). כמפורט בסעיף 7.7 של חוות דעתי, ניתן להבחין כי קיימת התאמה ברצף התכנוני של תכניות רש/271 ו-רש/402.
- (ד). אינני מוצא מקום לשנות את מסקנות חוות דעתי בהתייחס למפורט בתשובות שלעיל.

42. תשובה זו מקובלת עליי לחלוטין, והיא כאמור תואמת את מכלול הנסיבות והתכנון באזור האמור.
43. לאור האמור לעיל, לא מצאתי בטענות המהותיות של המשיבות בכדי לסתור, ולו במעט, את מסקנותיו המבוססות של המומחה עירון הן בחוות דעתו, ובפרט בתשובותיו לשאלות ההבהרה, אשר כאמור, מתייחסות אחת לאחת, ללא כל התחמקות, לגופן של טענות המשיבות.
44. עיון בטענות המשיבות בטיעון בעל פה ובהשלמת הטיעון בכתב מגלה, כי המשיבות כלל אינן מתמודדות עם התשובות המפורטות והמקצועיות של המומחה עירון בתשובותיו לשאלות ההבהרה, ולמעט טענות כלליות בדבר "אי דיוק" שיטת המומחה עירון לעומת הפרמטרים האובייקטיביים הנטענים של המשיבות, לא התמודדו המשיבות עם המענה המפורט של המומחה עירון לשאלות ההבהרה. בפרט אין בטיעון המשיבות הפרכה של מסקנת המומחה עירון, כי אין פרמטר "אובייקטיבי" למציאת גבול השצ"פ במקרה הזה, והשיטה הראויה הינה מדידה ידנית-ישירה של תשריט תכנית רש/210א' ואימות המדידה על סמך יתר מסמכי התכנון וההיתרים שניתנו במקום.
45. בנסיבות אלו, אני דוחה את הטענות המהותיות של המשיבות כנגד חוות דעת המומחה עירון.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

טענות העותרים כנגד חוות דעת המומחה עירון

46. העותרים אף הם טוענים כנגד חוות דעת המומחה עירון, כאשר לטענתם השצ"פ כלל אינו "עולה" על שטח החלקות שלהם.

בפרט טוענים העותרים, כי המדידה של המומחה עירון אינה מדויקת וכי הרחבת כביש 5 צפונה, גרעה 10 מ' מרצועת השצ"פ, כך שנותרה רצועת שצ"פ ברוחב של 10 מ' בלבד, כפי שקיימת היום בפועל ומחוץ לשטח חלקות העותרים.

47. כמו כן טוענים העותרים, כי מכלול הנסיבות מלמד על כך שהחלקות שלהן מיועדות במלוא שטחן למגורים, וכי רצועת השצ"פ הינה ברוחב של כ- 10 מ' מחוץ לשטח החלקות שלהם.

העותרים מפנים לעניין זה למספר פרמטרים: סיווג החלקות כ- "מגורים א'" בתכנית רש/210א', החלטות תכנוניות ומנהליות מאוחרות שהסתמכו על תכנית רש/210א' ובהן אין שצ"פ בשטח חלקות העותרים, מידע תכנוני מחייב שהנפיקו המשיבות בעבר מכוח סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה, מידע שעל בסיסו שולמו דמי היוון וכן המצב הפיזי והחזקה בפועל במשך למעלה מ- 50 שנה.

48. למרות שיש טעם בטענות העותרים, איני סבור שיש בטענות אלו של העותרים די על מנת לסטות מחוות דעת המומחה עירון, ואנמק.

ראשית אציין, כי המומחה התייחס לטענות העותרים בתשובותיו לשאלות ההבהרה מיום 21.10.2025, ואין בעיקרי הטענות מטעם העותרים התמודדות אמיתית עם ההנמקות המפורטות של המומחה עירון.

49. אחזור ואציין, כי אכן המומחה עירון השתמש במדידה ידנית-ישירה מכוח תשריט רש/210א' שאינה מדויקת במאת האחוזים אף לשיטת המומחה, אולם הסטייה האפשרית הינה בתחום של מטר אחד, ואין בה לקעקע את המסקנה המרכזית בדבר תחולת השצ"פ.

בכל מקרה אבהיר, כי נכון וראוי עשה המומחה עירון בכך שנקט בשיטה זו, היות ואין למעשה מחלוקת כי המסמך המכונן את השצ"פ ומיקומו הינו תשריט תכנית רש/210א', ואף אין מחלוקת כי תכנית זו אינה מקושרת קדסטרית, כאשר המשיבות אף מעולם לא הכינו ולא רשמו תשריט לצרכי רישום מכוח תכנית רש/210א'.

מכאן, הבסיס לבחינת מיקום השצ"פ הינו בחינה ידנית וישירה של תשריט תכנית רש/210א' כפי שעשה נכון וראוי המומחה עירון. ראוי לציין, המומחה עירון אינו רק מומחה אובייקטיבי מטעם בית המשפט, אלא הינו מודד ומתכנן ערים בעל ניסיון רב. עוד אבהיר, כי מלבד אמירות של הצדדים בדבר "אי דיוק" במדידת המומחה עירון, לא הביאו כל הצדדים ראיה של ממש, כי המדידה שערך המומחה עירון מכוח התשריט שגויה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

זאת ועוד, כפי שהבהרתי לעיל, המומחה עירון לא הסתפק רק במדידה הישירה אלא תמך את מסקנתו בשורה של ראיות, כגון היתרי בניה, תכניות, תשריטים ועוד.

50. בעניין טענת העותרים בדבר מיקום כביש 5 והרחבתו, הרי שלא מצאתי ממש בטענות העותרים, ומדובר בטענות ספקולטיביות בדבר הרחבת כביש 5 צפונה, טענות שלא עולות במישרין מהתכניות אליהן מפנים העותרים, והמומחה עירון אף עמד על כך בחוות דעתו ובתשובותיו לשאלות ההבהרה.

51. באשר לפרמטרים חיצוניים שמנו העותרים כתומכים בטענתם, לא מצאתי בפרמטרים אלו טעם של ממש לסטות מחוות דעת המומחה עירון, בפרט על רקע ההלכות הברורות בדבר היקף ההתערבות המצומצם של בית המשפט בחוות דעת המומחה מטעמו.

52. מכאן, ניתן לסכם ולומר, חוות דעת המומחה עירון, אשר כוללת גם את תשובותיו המפורטות לשאלות ההבהרה, הינה חוות דעת מנומקת, מקצועית, קוהרנטית וראויה.

בחנתי את טענות הצדדים ביחס לחוות דעת זו, ולטעמי אין בהן בכדי לבטל, או לסטות, מחוות הדעת המפורטת והמנומקת של המומחה עירון.

לאור האמור לעיל, אני מאמץ באופן מלא את חוות דעת המומחה עירון ובפרט את מיקום השצ"פ בהתאם לנספח יט' לחוות דעתו.

53. עם זאת, כאשר מדובר בעתירה מנהלית, אין די בכך שבית המשפט מאמץ את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, ועדיין יש לבחון האם קיימת עילת התערבות מנהלית מכוח חוות דעת זו, בפרט על רקע טענות המשיבות בהקשר זה.

54. כמו כן, ראוי לבחון גם את טענות העותרים במישור המשפטי, כגון הסתמכות וכדומה.

המישור המשפטי - טענת המשיבות

55. כאמור, הטענה המרכזית של המשיבות הינה, כי אף אם חוות הדעת של המומחה עירון נכונה, הרי אין מקום להעדיף את חוות דעתו על פני עמדתו המקצועית של הגוף המנהלי ובמקרה זה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

בפתח הדברים אציין, כי אני מקבל את העמדה המשפטית שמציגות המשיבות, עמדה התואמת את עמדת הפסיקה, והיא, כי יש להעדיף את העמדה המקצועית של הגוף המנהלי על פני עמדה מקצועית של גורם אחר, לרבות מומחה בית המשפט.

ר', למשל, בג"ץ 4874/21 אליקים בן ארי בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל [פורסם במאגר נבו] (6.2.2022):



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

"הלכה זו אינה מאפשרת לנו להסתמך על האמור בחוות דעתו של פרופ' בלס כבסיס להתערבותנו בשיקול הדעת הכלכלי אשר הופעל על ידי רמ"י בהישען על מומחיה. ביקורת שיפוטית על החלטותיה של רשות מינהלית אינה משאירה מקום ל"קרב של מומחים" אשר מתנהל, לעתים, בבתי המשפט הרגילים בדונם בעניינים אזרחיים ופליליים. בכפוף לכללי ההתערבות הצרים והמוגדרים אשר נזכרים להלן, לעובדה שמומחה פלוני, מכובד ככל שיהיה, חולק על מומחי הרשות אין כל נפקות. זהו הכלל המשפטי היסודי לפיו אנו פועלים בבואנו לבחון את תקינותן של החלטות רשות. כלל זה עומד על שני נדבכים. ראשית, מחלוקת מומחים – ובפרט, חילוקי דעות בין מומחים כלכליים – היא בגדר דבר רגיל ושכיח (ראו: בג"ץ 2887/04 אבו מדיגס נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד סב(2) 57 (2007), פסקה 24 לפסק דינה של השופטת ע' ארבל; וראו גם: Richard A. Posner, The Law and Economics of the Economic Expert Witness, 13 J. Econ. Perspectives 91 (1999)). שנית, וזאת העיקר: בבואה להפעיל את שיקול הדעת שהופקד בידיה מכוח דין, רשות שלטונית חופשית לאמץ לעצמה כל דעה מקשת הדעות המקובלות על המומחים, וכל אימת שהיא בוחרת דעה מקובלת, בית משפט זה, או בית משפט לעניינים מנהליים, לא יחליף את שיקול דעתה של הרשות בדעתו שלו ולא יתערב בהחלטתה, גם אם הדעה המקצועית עליה נסמכת הרשות עומדת במחלוקת כנה בין מומחים." (הדגשה שלי - ג.ה.).

56. עם זאת, עצם העובדה כי עמדת הגוף המינהלי הינה עמדה מקצועית אין בה להקנות לה חסינות מוחלטת, ועדיין בית המשפט רשאי לבחון האם העמדה עומדת במתחם הסבירות וכן האם קיימים טעמים נוספים לסטות מעמדתו המקצועית של הגוף המינהלי, לעניין שיקולים אלו ר', למשל, ד"ר מיה רויזמן-אלדור, עתירות מנהליות - היבטים תיאורטיים ומעשיים של הליך ההתדיינות (2019), עמ' 121 עד 123.

וכן ר' במסגרת הציטוט המובא לעיל בסעיף 54 בעניין אליקים בן ארי את האמירה:

"בכפוף לכללי ההתערבות הצרים והמוגדרים אשר נזכרים להלן, לעובדה שמומחה פלוני, מכובד ככל שיהיה, חולק על מומחי הרשות אין כל נפקות." (הדגשה שלי - ג.ה.).

57. במקרה שלפניי אני סבור, כי קיימים שלושה נימוקים מהותיים להתערב בהחלטה המקצועית של הגוף המינהלי ולהעדיף את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

הנימוק הראשון הינו, כי הגוף המנהלי עצמו החליט במקרים אחרים, כי השצ"פ אינו בתחום חלקות העותרים. כלומר, אין לפניי עמדה אחידה וקוהרנטית של הגוף המנהלי-המקצועי, אלא עמדה משתנה, כאשר ניתן למצוא סימוכין לעמדה האחרת גם בהחלטות אותו הגוף המנהלי עצמו;

הנימוק השני, הינו כי מדובר בשגיאה ברורה ובולטת של הגוף המנהלי; הנימוק השלישי נעוץ בכך שהשגיאה גורמת לפגיעה בזכות יסוד של האזרח ובעניינינו זכות הקניין.

לטעמי, הצירוף של שלושת הטעמים הללו מוביל למסקנה, כי אין מנוס אלא לתקן את ההחלטה המנהלית, שלא רק שהינה שגויה, אלא גם אינה קוהרנטית עם החלטות אחרות של המשיבות, ופוגעת בזכות הקניין של הפרט, ואנמק ביתר הרחבה בדבר הנימוקים השונים.

58. הנימוק הראשון להתערב בהחלטה העכשווית של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נעוץ בכך, כי אותה ועדה מקומית, סברה במסגרת החלטותיה, כי השצ"פ לא חל על חלקות העותרים או על חלק מהן.

כך, בסעיף 7.8 לחוות דעתו מציין המומחה עירון לא פחות **מארבעה** מקרים בהם עמדת הוועדה המקומית הייתה **אחרת** מעמדתה בתיק זה, וקבעה כי **מלוא** שטח חלקות העותרים מיועד למגורים. חשוב לציין, כי אין מדובר בעמדה תיאורטית של הוועדה המקומית, אלא בעמדה מכוחה הוצאו היתרי בניה. עוד ראוי לציין, כי המשיבות אינן חולקות על הדוגמאות המפורטות בסעיף 7.8 לחוות דעת המומחה עירון.

59. כך, לשם הדוגמא בלבד, על מגרש מס' 146 חלקה מס' 118 ניתן היתר בניה ביום 14.7.1980, היתר בניה מספר 5087. כאשר המומחה עירון קובע, כי בתרשים המגרש במסגרת ההיתר לא סומנה כל הפקעה ולא סומן כל שצ"פ, ואף הותרה הקמת מחסן במרחק של 13.7 מ' מהגבול האחורי, כך שהמחסן אושר על ידי המשיבות, היכן שכיום טוענות המשיבות שקיים שצ"פ.

כלומר, הוועדה המקומית במסגרת החלטה לתת היתר בניה, וזאת זמן לא רב יחסית לאחר אישור תכנית רש/210' סברה, שאין כל שצ"פ על החלקה.

תמונה דומה עולה מהיתרי הבניה שניתנו ביתר החלקות, כאשר במגרש 145 חלקה 123, אמנם סומן בהיתר הבניה ייעוד שונה בצד הדרומי של החלקה, אבל הוא סומן כשטח **פרטי** פתוח ולא כשטח ציבורי פתוח כטענת המשיבות כיום.

ומכאן מסקנת המומחה עירון, מסקנה שלא נסתרה, ולמעשה המשיבות אינן חולקות עליה:



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

"במגרשים נשוא המחלוקת, באף אחד מהיתרי הבניה שבחנתי, אשר אושרו לאחר מתן תוקף לתכנית המתאר רש/210א', לא סומנה הפקעה מהחלקה (או מהמגרש שלפני הרישום הקדסטרי) ובהתאמה ניתנו היתרי הבניה וחושבו זכויות הבניה."

כלומר, אין לפנינו מצב בו קיימת החלטה קוהרנטית ויציבה של גוף מנהלי שבית המשפט מתבקש להתערב בה, אלא לפניי מצב בו הייתה קיימת עמדה תכנונית ברורה של המשיבות, עמדה שבאה לידי ביטוי במספר היתרי בניה, על פיה השצ"פ אינו חל על החלקות, כאשר רק בשלב מסוים, החליטו המשיבות לסטות מעמדה זו ולהציג עמדה אחרת.

במצבים אלו, כאשר ההחלטה המנהלית הנתקפת סותרת החלטה מנהלית קודמת של אותו הגוף, ניתן להתערב ביתר קלות בהחלטת הגוף המנהלי, בין היתר, על סמך ההחלטות הקודמות של אותו גוף מקצועי-מנהלי, לעניין זה ר' פרופ' יואב דותן **ביקורת שיפוטית על שיקול דעת מינהלי** (2023) עמ' 710-711 והאסמכתאות שם.

להשלמת התמונה אציין, כי המומחה עירון אף מסביר במסגרת חוות דעתו כיצד החלטות הוועדה המקומית ביחס לקווי הבניין באותם היתרים תומכות אף הן במסקנתו לגבי מיקום השצ"פ מכוח תכנית רש/210א'.

60. הנימוק השני לאימוץ חוות דעת המומחה עירון חלף עמדת המשיבות עניינו מהות השגיאה. כאמור, בסופם של דברים, המחלוקת כאן מתמצה בשאלה כמה מטרים מאורך החלקות "נוגס" השצ"פ שסומן בתכנית רש/210א'. עמדת המשיבות הינה, כי מדובר בכ- 20 מטרים ואילו עמדת המומחה מטעם בית המשפט הינה כי מדובר בכ- 7.5 מ' בלבד.

כאמור, אני סבור כי עמדת המומחה עירון המבוססת על המדידה הישירה וכן פרמטרים רבים נוספים היא הראויה.

לפיכך, לטעמי, במקרה שלפניי המקרה הינו מקרה בו "הכמות עושה את האיכות". כלומר, כאשר לעמדת המומחה מטעם בית המשפט רוחב השצ"פ בחלקות העותרים קטן למעלה מ- 60% מהרוחב לו טוענות המשיבות, הרי מדובר בפער משמעותי מאוד. כך, כל עוד היה מדובר בפער קטן בין המומחה לבין עמדת המשיבות, נניח של עד 10%, הרי היה מקום לסברה שאין הצדקה להתערב בהחלטה המנהלית של המשיבות כאשר השגיאה היא מזערית, אולם כאשר הפער הינו בשיעור משמעותי של למעלה מ- 60%, הרי עצם הפער הגדול מהווה פרמטר נוסף המצדיק התערבות בהחלטת הרשות המנהלית.

61. הנימוק השלישי להתערבות בית המשפט בהחלטת הרשות המנהלית במקרה זה הינו, כי מדובר בהחלטה אשר פוגעת בזכות הקניין של האזרח.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

חלקות העותרים הינן בשטח של כ- 1,100 מ"ר, קבלת עמדת המשיבות הינה כי מכלל שטח זה סך של כ- 440 מ"ר, שיעור של 40% משטח החלקות, יופקע לטובת הציבור. לעומת זאת, לעמדת מומחה בית המשפט, השטח שיופקע הינו בסך של כ- 165 מ"ר בלבד, שיעור של כ- 15% מהחלקות.

מכאן, קבלת עמדת המשיבות יש בה פגיעה משמעותית בזכות הקניין של העותרים ביחס לחלקת המגורים שלהם.

62. יש לציין, כי לא רק שמדובר על הפקעה משמעותית משטח חלקות העותרים, אלא בהפקעה אשר בגינה לא יהיו זכאים העותרים לפיצוי משמעותי, ואבאר. בהתאם לדין הישראלי, פיצוי ההפקעה משולמים לנפקע בהתאם לשיטה הדו-שלבית.

על פי הדוקטרינה הדו-שלבית הנפקע מקבל את הפיצוי בגין הפקעת המקרקעין בשני שלבים, השלב הראשון, הינו השלב בו התכנית משנה את ייעוד המקרקעין של הנפקע מייעוד פרטי לייעוד ציבורי. בשלב זה הפיצוי יינתן מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, סעיף המקנה זכות פיצוי מלאה לאזרח בגין פגיעה כתוצאה משינוי תכנוני. השלב השני, הוא שלב ההפקעה בפועל, במסגרתו יינתן פיצוי על שווי המקרקעין בייעודם הציבורי.

ראוי לציין, כי על דוקטרינה זו נמתחה ביקורת רבה, וייתכן והגיעה העת לשקול את תחולתה, לכל הפחות, לגבי שינויי ייעוד שנעשו טרם פסק הדין בעניין ע"א 474-83 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' עזרא חממי [פורסם במאגר נבו] (10.8.1987), פסק הדין אשר כונן את הדוקטרינה הדו-שלבית במשפט הישראלי. בכל מקרה, כל עוד לא נפסק אחרת, דוקטרינה זו היא המחייבת כיום במשפט הישראלי.

בנסיבות אלו, אילו אקבל את עמדת המשיבות כי תכנית רש/210 א' שינתה ייעוד 40% מחלקות העותרים לשטח ציבורי פתוח, הרי מכיוון שחלף המועד להגשת תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לגבי תכנית זו, העותרים לא יזכו בכל פיצוי בגין שינוי ייעוד זה, ולכל היותר יזכו לפיצוי זעום בגין השלב השני בלבד.

מכאן, מדובר בהחלטה מנהלית אשר יש לה השפעה ברורה על זכות הקניין של העותרים בחלקת המגורים שלהם, השפעה שהינה פגיעה משמעותית ולא קלת ערך.

63. לפיכך, כאשר מדובר בהחלטה מנהלית שמשמעותה פגיעה בזכות הקניין של הפרט, הנכונות של בית המשפט להעביר ביקורת על ההחלטה תהיה גדולה יותר, לעניין זה ר', למשל, עח"ק (ענייני מים חיפה) 5239-06-14 רבי שמעון אהרוניאן נ' הרשות הממשלתית למים וביוב - חטיבת אסדרה [פורסם במאגר נבו] (22.9.2014):



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

"ככל שעצמת הפגיעה בזכויות רבה יותר כך יש לבסס את ההחלטה בעובדות הנסמכות על ראיות טובות יותר. כאשר משמעות ההחלטה הינה פגיעה בזכויות קיימות ובעיקר פגיעה בזכויות יסוד, כי אז יש לבסס את ההחלטה בעובדות שנתמכות בראיות מנהליות ברורות ומשכנעות [בג"ץ 7015/02 כיפאח מחמד אחמד עג'ורי נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית ואח' (ניתן ביום 3/9/2002)]. "כגודל הזכות כך גם גודלה ועצמתה של הראיה, המשמשת יסוד להחלטה בדבר הפחתתה של הזכות [ע"ב 2/84 ניימן נ' יו"ר ועדת הבחירות המרכזית לכנסת האחת עשרה, פ"ד לט(2) 225 (1985); ברק ארז ד', המשפט המינהלי (הוצאת לשכת עורכי הדין, 2010) עמ' 445 ואילך]." (הדגשה שלי - ג.ה.).

וכן ר' יואב דותן ביקורת שיפוטית על שיקול דעת מינהלי (2022) בעמ' 203 והאזכורים שם.

64. נימוק נוסף שיש להביא בחשבון בהקשר זה של העדפת חוות דעת מומחה בית המשפט הינו, כי המשיבות הסכימו פוזיטיבית למינוי המומחה מטעם בית המשפט, ר' פרוטוקול הדיון מיום 27.2.2025.

אכן, המשיבות, כמו גם העותרים, לא הסכימו כי חוות דעת המומחה תהיה מכרעת, ושמרו על זכותם לטעון כנגדה. אולם, בעצם ההסכמה של המשיבות למינוי המומחה, גלומה גם הסכמה משתמעת שבמקרה ובית המשפט יאמץ את חוות הדעת של המומחה מטעמו, לאחר שמיעת טענות המשיבות כנגדה, חוות הדעת תועדף על פני עמדתן, אחרת ברור, כי לא היה טעם למינוי מומחה מטעם בית המשפט.

65. בנסיבות אלו, כאשר יש החלטות סותרות של הרשות המנהלית, כאשר מדובר בשגיאה מהותית וכאשר ההחלטה המנהלית יש בה לפגוע בזכות הקניין של הפרט, אני סבור כי קיימת עילת התערבות, וזאת גם לאחר שהבאתי בחשבון כי מדובר בהחלטה מנהלית במישור מקצועי, החלטה אשר בה, כדרך כלל, לא יתערב בית המשפט.

66. בעניין הטענות המשפטיות של העותרים, ובפרט טענת ההסתמכות, לא מצאתי בהן כל ממש. אני סבור כי ההיתרים שניתנו בעבר יצרו הסתמכות אשר יש בה די על מנת לגבור על הוראות התכנית הסטטוטורית רש/210א'. כך, שבסתירה בין ההיתרים שניתנו לבין סימון השצ"פ בתכנית רש/210א' במיקום שקבע המומחה עירון, יש להעדיף את הוראות התכנית, לעניין אי קבלת טענת הסתמכות, ר' עת"מ (מרכז) 23810-12-24 אחמד עאמר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קסם [פורסם במאגר נבו] (27.7.2025).

67. אשר על כן, אני סבור, כי מהותית יש לתקן את מערכת המידע (GIS) של המשיבות וכן את המידע התכנוני הניתן על ידם, וזאת בהתאם לחוות דעת המומחה עירון.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

68. מכאן אדון בטענות הסף של המשיבות ואבחן האם יש בהן ממש על מנת לדחות את הקביעה המהותית.

טענות הסף

69. המשיבות בכתב התשובה מטעמן מעלות ארבע טענות סף: שיהוי, חוסר סמכות, חוסר מיצוי הליכים, עתירה מוקדמת ואו מאוחרת.

ייתאמר מיד, לטעמי יש לדחות את טענות הסף הללו, כאשר אין בהן הצדקה לדחיית העתירה. יתרה מזו, מוטב היה כי המשיבות היו נמנעות מלטעון חלק מטענות סף אלו, טענות אשר יש בהן חוסר תום לב, והכל כפי שאבאר להלן.

שיהוי?

70. בהתאם לפסיקה על מנת להכריע בטענת השיהוי יש לבחון שלושה פרמטרים: שיהוי אובייקטיבי, שיהוי סובייקטיבי ומידת הפגיעה בשלטון החוק, ר', למשל, ע"מ 2339/12 יונתן שוחט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא [פורסם במאגר נבו] (19.8.2013) (להלן: "עניין שוחט"):

"נתחיל את הילוכנו במושכלות ראשוניים. השיהוי, כעילת סף במשפט המנהלי, מצריך בחינה של שלושה אינטרסים: האינטרס של העותר, הוא הנפגע, בבירור הסכסוך; האינטרס של הרשות המנהלית וצדדים שלישיים; והאינטרס הציבורי של טובת הכלל בשמירה על שלטון החוק (אליעד שרגא ורועי שחר המשפט המינהלי: עילות הסף 194 (2008) (להלן: שרגא ושחר)). בבוחנו את האינטרס של העותר, יש להתמקד ביסוד השיהוי הסובייקטיבי, ולפיו יש לשאול, האם התנהגותו של העותר מצביעה על ויתור משתמע מצידו על זכותו לפנות לערכאות. לצורך בחינת האינטרס של הרשות המנהלית ונזקים שנגרמו או עלולים להיגרם לצדדים שלישיים, אנו נדרשים ליסוד השיהוי האובייקטיבי, שעניינו, מידת השינוי שחל במצב בשטח והיקף הפגיעה באינטרסים של הצדדים הנוגעים בדבר, נוכח האיחור בהגשת העתירה. רכיבים מצטברים אלה – הרכיב הסובייקטיבי והרכיב האובייקטיבי – הם המקימים את טענת השיהוי. לצד מבחנים אלה, יש להידרש למבחן, המסייג במהותו את טענת השיהוי, ועניינו, חומרת הפגיעה בשלטון החוק המתגלה במעשה המנהלי. יסוד זה נועד להבטיח קיומם של עקרונות בסיסיים שעניינם תקינות מנהלית, חוקיות וטוהר מידות, המגלמים את האינטרס הציבורי בכללותו"

71. אבחן יסודות אלו, אך ראשית אבחן את תקופת השיהוי הנטענת.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

תקופת השיהוי

72. בעניין תקופת השיהוי טוענות המשיבות, כי תכנית רש/210א' פורסמה למתן תוקף עוד בשנת 1971, כך שחלפו למעלה מ- 50 שנה ממועד פרסומה, כך שתקופת השיהוי הינה משמעותית.

יש לדחות טענה זו, ואבאר.

העותרים **אינם** חולקים על תכנית רש/210א', אינם מתנגדים לה, ואינם מבקשים לשנותה. ההפך הוא הנכון, העותרים **מסתמכים** על תכנית רש/210א'. מכאן, העותרים לא היו אמורים להגיש התנגדות לתכנית זו, או לעתור בגין השצ"פ לאחר פרסומה, לאור עמדתם, כי תכנית זו כלל אינה מראה שצ"פ בתחום החלקות שלהם.

אציין, כי גם המשיבות לא סברו שתכנית רש/210א' מסמנת שצ"פ בתחום חלקות העותרים, וזאת כאשר חתמו על היתרי בניה לאחר תכנית רש/210א' ללא שצ"פ בתחום החלקות.

לפיכך, ברור כי תקופת השיהוי אינה נמנית מיום אישור תכנית רש/210א'.

73. מכאן, יש גם לדחות את הטענה, כי העותרים יכלו "לדעת בנקל" כי תכנית רש/210א' מייעדת רצועה בעומק של 20 מטר בתוך החלקות שלהם כשצ"פ. כאמור, ובניגוד לטענת המשיבות, תכנית רש/210א' אינה מייעדת 20 מטר מחלקות העותרים לשצ"פ, ומכאן העותרים לא יכלו "לדעת בנקל" משהו שלא קיים בתכנית רש/210א'. בפרט נכונים הדברים, כאשר גם המשיבות עצמן לא "ידעו בנקל" כי תכנית רש/210א' מייעדת 40% משטח חלקות העותרים לשצ"פ, וזאת כאשר הוציאו היתרי בניה אחרים.

74. לעניין הטענה כי העותרים ידעו עוד בשנת 2010 על עמדת המשיבות לאור מכתב אדר' טלי שמחה-אליקים מיום 14.3.2010 (נספח א' לתגובה לעתירה), הרי, לטעמי, נושא זה אין בו די על מנת לכוון טענת שיהוי מתקופה זו.

כפי שעולה מהתכתובת שצורפה משנת 2010, העותרת 2 לא קיבלה את עמדת המשיבות דאז, ודווקא המשיבות לא נימקו את עמדתן כראוי, כך שהעותרת 2 יכולה הייתה לסבור כי הנשא נפתר.

בכל מקרה, אין מחלוקת כי מאז שנת 2010 לא נעשה דבר על ידי המשיבות בעניין, כך שאף אם בנסיבות שנת 2010 נוצרה עילה להגשת הליך משפטי, בחלוף הזמן, סביר היה להניח, כי המשיבות אינן עומדות עוד על עמדתן ביחס לשצ"פ בתחום חלקות העותרים.

75. הטענה המרכזית של המשיבות בעניין תקופת השיהוי הינה, כי העותרים ידעו על הפרסום במערכת ה-GIS עוד בשנת 2022, כאשר העתירה הוגשה בשנת 2024, ומכאן יש לדחותה מטעמי שיהוי.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

העותרים אינם חולקים, כי ידעו על השינוי עוד בשנת 2022, כאשר נערכה פגישה של נציגי העותרים, או מי מהם, עם נציגי המשיבות. אולם העותרים טוענים, כי היה עליהם ללמוד את הנושא, ולכן רק ביום 6.8.2023 פנו בכתב למשיבה לתיקון הפרסום, מכתב שלא נענה.

מכתב תזכורת נכתב על ידי העותרים ביום 24.12.2023, אך גם הוא לא זכה למענה, ומכאן ולאחר שלא התקבל מענה, הוגשה העתירה ביום 19.8.2024.

76. לפיכך נראה, כי אכן קיים שיהוי מסוים בין המועד בו מוצו ההליכים אל מול המשיבות מכוח המכתב מיום 24.12.2023 ועד למועד הגשת העתירה, בין היתר, על רקע המועדים הקבועים בתקנה 3 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000, אולם ברור כי אין מדובר בשיהוי של שנים או שיהוי ארוך כפי שטוענות המשיבות. על רקע תקופת שיהוי זו אבחן את הפרמטרים השונים.

שיהוי אובייקטיבי

77. במסגרת השיהוי האובייקטיבי בוחנים, האם האיחור פגע בזכויות או באינטרסים של הרשות או של צדדים שלישיים. ר' עניין שוחט לעיל:

"במסגרת היבט זה של בחינת השיהוי, אדרש לבחינת מידת הנזק שנגרם לרשות המנהלית או לצדדים שלישיים עקב ההשתהות בהגשת העתירה"

78. במקרה שלפניי לא מצאתי כל נזק שנגרם למשיבות מהשיהוי. אציין, כי תכנית רש/210א' הינה משנת 1971, ומאז ועד היום לא טרחו המשיבות להפקיע את השצ"פ בפועל ולפתחו, לא בתקופה בה סברו כי השצ"פ מחוץ לשטח חלקות העותרים, וגם לא לאחר שהן החליטו כי השצ"פ נכלל בחלקות העותרים.

79. יתרה מזו, המשיבות כלל לא טרחו להשיב על פניות העותרים משנת 2023, כך שלא רק שלא נוצרה להן הסתמכות על השיהוי בהגשת העתירה, אלא שיש להן תרומה להשתהות זו.

80. אבהיר, ככל שהמשיבות סבורות כי השיהוי יצר הסתמכות שלהן, או עלול ליצור הסתמכות שכזו, היינו מצפים כי מכתבי העותרים מיום 6.8.2023 וכן מיום 24.12.2023 (נספחים 11 ו-12 לעתירה) יענו בפרק זמן קצר, תוך אמירה ברורה של המשיבות, כי נגרם נזק למשיבות עקב חלוף הזמן. אולם, המשיבות כלל לא טרחו להשיב על מכתבים אלו.

81. לפיכך, לא מצאתי כי קיים שיהוי אובייקטיבי. מעבר לנדרש אציין, כי התנהלות זו של המשיבות, אשר מצד אחד לא משיבות לאזרח המעלה טענה מנומקת ביחס לחלקתו, ומצד שני, טוענות שיהוי כאשר מוגשת עתירה, יש בה חוסר הגינות כלפי האזרח.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

שיהוי סובייקטיבי

82. במסגרת השיהוי הסובייקטיבי בוחנים, האם העותרים השתהו בהגשת עתירתם לבית המשפט לעניינים מנהליים, באופן שיכול להצביע על כך שהם ויתרו על זכויותיהם.

ר' עניין שוחט לעיל:

"בבוחנו את האינטרס של העותר, יש להתמקד ביסוד השיהוי הסובייקטיבי, ולפיו יש לשאול, האם התנהגותו של העותר מצביעה על ויתור משתמע מצידו על זכותו לפנות לערכאות."

83. כמפורט לעיל, אני סבור כי משנת 2022, כאשר נודע לעותרים באופן סופי שמערכת המידע מראה הפקעה של 40% משטח החלקות שלהם, התנהגותם לא הראתה ויתור על הזכויות, וזאת כאשר העותרים ניסו לשנות את עמדת המשיבות בפגישות ובמכתבים.

84. אכן, ממועד מכתב העותרים מיום 24.12.2023 ועד למועד הגשת העתירה חלפו כשמונה חודשים, וניתן לראות בכך שיהוי, הרי עדיין טעמי אין בשיהוי זה לכוון שיהוי סובייקטיבי ממשי, וזאת, בין היתר, מהטעמים הבאים. ראשית, המשיבות לא טרחו להשיב על המכתב דנא, כך שנדרש פרק זמן לעותרים להבין, כי אין בדעת המשיבות להשיב לגופם של דברים. נראה כי אילו העתירה הייתה מוגשת בסמוך למועד המכתב, כאשר זה טרם נענה, היו טוענות המשיבות כי לא מוצו ההליכים והיה מקום להמתין לתשובתן טרם הגשת עתירה.

שנית, יש לזכור כי אין מדובר בשנה רגילה ושגרתית במדינת ישראל, וזאת לאור מלחמת חרבות ברזל שפרצה בשבעה באוקטובר 2023, כך שניתן לנהוג ביתר סלחנות לגבי מועד הגשת העתירה.

85. לאור האמור לעיל אני סבור, כי על אף שהעתירה הוגשה באיחור ביחס למועד הנדרש בהתאם לדין, הרי מבחינת השיהוי האובייקטיבי, הבוחן את אינטרס הרשות, ומבחינת השיהוי הסובייקטיבי הבוחן את פעולות העותרים, לא נוצר שיהוי המצדיק את דחיית העתירה מטעם זה כשלעצמו.

86. להשלמת התמונה אציין, כי אף במקרים בהם קיים שיהוי אובייקטיבי או סובייקטיבי יש לבחון גם את אינטרס שלטון החוק ועקרונות היסוד, ר', עניין שוחט לעיל:

"בגדר יסוד זה, נבחנת השאלה, האם, ככל שבית המשפט יקבל את טענת השיהוי וימנע מלדון בעתירה לגופה, עלולים להיפגע עקרונות היסוד של שלטון החוק"



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

87. במקרה שלפניי מדובר במחלוקת נקודתית בין העותרים לבין המשיבות, כך שהחשש לפגיעה בשלטון החוק כתוצאה מדחיית העתירה מפאת שיהוי אינו גדול. עם זאת, וכפי שציינתי לעיל, העתירה עוסקת בזכות הקניין של העותרים, ודחיית העתירה מפאת שיהוי יש בה לפגוע בזכות הקניין המוגנת של האזרח.

הפסיקה הכירה בכך שגם במקרים שהיה שיהוי אובייקטיבי או סובייקטיבי, אולם דחיית העתירה מפאת שיהוי משמעותה פגיעה בזכות יסוד של הפרט, לרבות זכות הקניין, יהיה מקום שלא לסלק את העתירה מטעמי שיהוי, ר' לעניין זה פרופ' יצחק זמיר **הסמכות המינהלית** (2014) בעמ' 1946 והאסמכתאות הרבות שם.

88. בנסיבות אלו, ולאור המנומק לעיל, וכאשר מדובר בזכות הקניין של העותרים, אין מקום לדחות את העתירה מטעמי שיהוי.

חוסר סמכות, חוסר מיצוי הליכים?

89. המשיבות טוענות בכתב התשובה (סעיף 55), כי העותרים מבקשים שבית המשפט ישמש "כגוף תכנון על" ויורה על שינוי ייעוד השטחים המופיעים בתכנית רש/210א'.

90. ברי, כי דין הטענה להידחות. אין כל בקשה בעתירה שבית המשפט ישמש כ- "גוף תכנון על" וכי ישונו הייעודים בתכנית רש/210א', הבקשה בעתירה הינה דווקא להורות למשיבות לפעול **בהתאם** לתכנית רש/210א' ולסמן את השצ"פ כפי שנקבע בתכנית רש/210א', כאשר לטענת העותרים השצ"פ כפי שהוא מסומן בתכנית רש/210א' אינו חל על החלקות שלהם.

כמבואר לעיל בהרחבה, קיבלתי טענה זו של העותרים בחלקה, בכך פעל בית המשפט לא "כמתכנן על" כטענת המשיבות, אלא כפרשן המוסמך של הדין, כאשר במקרה זה הדין הינו תכנית מכוח חוק התכנון והבניה, וזאת בהתאם לסמכותו ולתפקידו של בית המשפט.

91. טענה נוספת של המשיבות בפרק זה היא, כי אין מדובר בהחלטה מנהלית של המשיבות הנכללת בגדר התוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, תש"ס-2000. יש לדחות את הטענה.

אכן אין החלטה מנהלית אקטיבית של המשיבות, אולם הדבר נובע מכך שהמשיבות לא מילאו את חובתן על פי דין להשיב לפניות האזרח. כמבואר לעיל, העותרים פנו במכתבים מיום 6.8.2023 וכן מיום 24.12.2023 (נספחים 11 ו-12 לעתירה) בבקשה למשיבות, כי הסימון במערכת ה-GIS וכן במידע התכנוני הנמסר לאזרח יתוקן בהתאם לפרשנות שלהם לתכנית רש/210א'. מכאן, על המשיבות היה לקבל **החלטה** מנהלית האם יש ממש בדברי העותרים, ולענות לעותרים בהתאם להחלטה שהתקבלה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

כאמור, המשיבות לא קיבלו החלטה בעניין ולא השיבו לפניית אלו, ולכן ניתן לראות באי המענה של המשיבות לפניית העותרים כהחלטה **לדחיית** טענות העותרים, לעניין זה ר' הגדרת החלטה בחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, המגדיר החלטה של רשות "**לרבות העדר החלטה**".

92. עוד אבהיר, כי העדר ההחלטה של המשיבות כאן לא רק שהינו בגדר החלטה בהתאם לחוק, אלא החלטה בענייני תכנון ובניה כמובנה בסעיף 10(א) לתוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, ומכאן יש סמכות לבית משפט זה לדון בה.

93. הטענה האחרונה בפרק זה של המשיבות הינה, כי אף אם המשיבות היו מודיעות כי זנחו את מטרת ההפקעה, אין בכך לשנות את ייעוד המקרקעין בהתאם לתכנית התקפה. דין הטענה להידחות מהעדר רלוונטיות להליך שלפניי.

אין כל טענה בעתירה שלפניי בדבר זניחת מטרת ההפקעה, או זניחת שינוי הייעוד, וממילא לא נדרש כל דיון בכך בפסק דין זה. נקודת המוצא בדיון במסגרת פסק הדין הינה, כי תכנית רש/210' היא המקור לייעוד לשצ"פ ולמיקומו. אבהיר, כי ככל שהעותרים סבורים, כי המטרה נזנחה ביחס לשצ"פ החל על חלקותיהם לפי הקביעה בפסק דין זה, עליהם להגיש הליך מתאים, ואיני מביע כל עמדה ביחס להליך שכזה.

94. עם זאת, ראוי לומר, כי למרות שכאמור העתירה אינה עוסקת בזניחת מטרת ההפקעה, אכן ניתן להעלות את השאלה - מדוע המשיבות, מצד אחד, מתעקשות בהליך זה לסמן ייעוד של שצ"פ על שטח בשיעור 40% מחלקות העותרים, אולם ומצד שני, אותן המשיבות לא טרחו מאז 1971 ועד היום, במשך כ- 55 שנה, לפתח את אותו השצ"פ הנטען לטובת הציבור. בכל מקרה, סוגיה זו חורגת ממסגרת הדיון בעתירה שלפניי.

למען הסר ספק אבהיר, כי במקרה שלפניי, העותרים לא היו צריכים לפנות לגופי התכנון לצורך שינוי הייעוד, היות והם אינם חולקים על הייעוד, אלא רק על מיקומו.

95. טענה נוספת של המשיבות בהקשר זה, אשר נטענה בעיקרי הטיעון מטעמה, הינה, כי מדובר בעתירה הנוגעת למידע שניתן במסגרת תיק מידע, ולכן הדרך לתקוף מידע זה אינה בעתירה לבית המשפט, אלא בהגשת בקשה להיתר לבניה, וככל שזו תדחה, למצות את הליכי ההשגה על החלטת הוועדה המקומית על דרך של הגשת ערר לוועדת הערר לתכנון ולבניה. לעניין טענה זו מפנות המשיבות לפסק הדין בעניין עע"מ 7038-20 ס.ב. **ניהול מקרקעין בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו** [פורסם במאגר נבו] (02.08.2021) (להלן: "**עניין ס.ב. ניהול**").

דין הטענה להידחות, ואבאר.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

ההלכה שנקבעה בעניין **ס.ב. ניהול** ובפסקי דין נוספים בעקבותיו, ר' למשל עת"מ (תל אביב-יפו) 16994-04-21 **אסף לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו** [פורסם במאגר נבו] (19.9.2021), נוגעת לנסיבות בהן בעל מקרקעין מבקש להגיש בקשה להיתר על המקרקעין וכשלב **מקדים** לבקשה להיתר מבקש "תיק מידע" מהוועדה המקומית.

בנסיבות שכאלו, כאשר מדובר בבקשה להיתר בניה, אכן אין מקום לאפשר תקיפה עצמאית של תיק המידע, אשר מהווה רק שלב ביניים בהליך הרישוי, וראוי ונכון לקבוע, כי על האזרח למצות את הליכי הבקשה להיתר, וככל שזו תדחה, להגיש ערר לוועדת הערר המתאימה.

אולם, אלו **אין** הנסיבות במקרה שלפניי, העותרים **אינם** מבקשים לבנות על המקרקעין, **אינם** מבקשים להגיש בקשה להיתר, ואף **אינם** מבקשים תיק מידע. במקרה שלפניי מדובר בעותרים אשר סבורים, כי המידע שניתן בגין החלקה שלהם במערכת המידע העירונית, ה-GIS, וכן מידע תכנוני שניתן מכוח חוק התכנון והבניה, הינו שגוי, וזאת ללא קשר לבניה על המקרקעין.

מכאן, הדרך הראויה, ולמעשה היחידה, לתקוף שגיאה נטענת זו במערכות המידע של המשיבות הינה לפנות למשיבות בדרישה לתקן את המידע שנטען כשגוי, וככל שהמשיבות דוחות את הטענה, להגיש עתירה מנהלית על הדחייה.

ברור, כי אין כל מקום לדרוש מהעותרים להגיש בקשה להיתר תיאורטית, שלא לומר פיקטיבית, שהם אינם מעוניינים בה, רק על מנת ליצור מסלול לבחינת המידע הניתן לגבי החלקה שלהם.

96. עוד אציין, כי לטעמי מדובר גם בטענה שנטענת בחוסר תום לב, כאשר המשיבות אינן מציבות חלופה אמתית לאזרח במקרה והמידע התכנוני לגבי המקרקעין שלו שגוי.

כך, נניח, כי אזרח מסוים מבקש לקבל הלוואה ולשעבד את בית המגורים שלו, ולשם כך מבקש מידע תכנוני מהמשיבות. במידע התכנוני שהתקבל האזרח מגלה, כי בטעות כל בית המגורים שלו סומן ביעוד של דרך. כיצד לשיטת המשיבות על האזרח לנקוט בנסיבות שכאלו? האם לשיטת המשיבות, על האזרח להגיש בקשה להיתר בניה שאינה נדרשת, רק על מנת לברר האם בית המגורים שלו שינה ייעודו לדרך או לאו? התשובה לכך הינה בוודאי שלילית.

לטעמי ולשיטתי, האזרח רשאי לפנות למשיבות בדרישה לתקן מידע שניתן בעניין המקרקעין שלו בסוברו כי המידע שגוי, וככל שהמשיבות מסרבות לתקן את המידע בעקבות הפניה, האזרח רשאי לפנות בעתירה לבית משפט זה, והאזרח אינו צריך להגיש בקשה להיתר בניה פיקטיבית על מנת לברר נושא זה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 24-08-47495 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

97. מכאן, גם בענייננו, כאשר העותרים גילו, כי מערכת המידע העירונית מסמנת בטעות שצ"פ בחלקות שלהם, הם אינם נדרשים להגיש בקשה להיתר בניה על השצ"פ הנטען, אלא עליהם לפנות למשיבות בדרישה לתקן שגיאה זו, כפי שאכן עשו, וכאשר המשיבות מסרבות לתיקון, או בדומה למקרה שלפניי, כאשר המשיבות כלל לא משיבות, העותרים רשאים לעתור לבית משפט זה לתיקון העוול הנטען.

98. לאור האמור לעיל, אני דוחה את טענות המשיבות בדבר חוסר סמכות וחוסר מיצוי הליכים.

עתירה מוקדמת ו/או מאוחרת

99. בפרק זה טוענות המשיבות, כי העתירה מוקדמת היות והמשיבות טרם ביצעו הליך למימוש ההפקעה בפועל.

לחלופין, טוענות המשיבות, כי מדובר בעתירה מאוחרת, היות ומדובר בהתנגדות לתכנית המתאר, כאשר חלף עבר המועד להגשת התנגדויות.

100. דין הטענות להידחות.

העתירה אינה כנגד הפקעה בפועל, שאכן לא בוצעה, אלא כנגד מיקום השצ"פ מכוח תכנית רש/210א' כפי שסומן על ידי המשיבות במערכות המידע שלהן, ובפרט ב-GIS, וכפי שנמסר במידע התכנוני לאזרח.

העתירה גם אינה מהווה התנגדות לתכנית רש/210א', ההפך הוא הנכון, העותרים טוענים, כי לאור תכנית רש/210א' השצ"פ לא חל על חלקתם. מכאן, הם אינם מתנגדים לתכנית רש/210א' ולא ביקשו להתנגד לה, אלא רק דרשו כי השצ"פ מכוח תכנית זו יסומן במערכות המשיבות בהתאם לתכנית רש/210א'.

מכאן, אין מדובר בעתירה מוקדמת ואין מדובר בעתירה מאוחרת, אלא בעתירה שהוגשה במועדה.

סיכום

101. לאור האמור והמנומק לעיל, אני מקבל את העתירה בחלקה ומורה, כי על המשיבות לתקן את המידע התכנוני הניתן על ידן, הן במערכת ה-GIS והן במידע הניתן מכוח סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה, כך שהשצ"פ בחלקות העותרים יסומן בהתאם לנספח יט' לחוות דעת מומחה בית המשפט המודד והשמאי זהר עירון.

102. לעניין ההוצאות, הכלל במשפט הישראלי הינו, כי צד שטענותיו נדחו יישא בהוצאות יתר הצדדים וזאת בשיעור ריאלי.





בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 47495-08-24 גב' רות רוזן ז"ל ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'

במקרה שלפניי העתירה התקבלה בחלקה, ומכאן אני סבור שיש לחייב את המשיבות בהוצאות.

לעניין שיעור ההוצאות, מצד אחד, יש להביא בחשבון לזכות המשיבות כי העתירה לא התקבלה במלואה, אלא בחלקה בלבד, ומצד שני, ראוי להביא בחשבון כנגד המשיבות, כי אלו העלו שורה של טענות סף, חלקן חסרות כל בסיס, המבקשות לקרוא לעתירה טענות שכלל לא נטענו בה, וחלקן סובל מחוסר תום לב.

בנסיבות אלו אני קובע, כי המשיבות יישאו בשכר טרחת באי כוח העותרים בסך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק וכן בהוצאות בשיעור של 70% מהסכום ששולם בפועל על ידי העותרים בגין שכר טרחת המומחה מטעם בית המשפט.

ההוצאות ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, ט' חשוון תשפ"ז, 20 אוקטובר 2026, בהעדר הצדדים.


גלעד הס, שופט

