



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו  
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

לפני כבוד השופטת שרה גדות, סגנית נשיא

**העותרים:**

גדעון לרמן ו-10 אח'

עמותת תושבים למען נווה צדק

ע"י ב"כ עוה"ד יחיאל שמיר ו/או יפתח הלינג

נ ג ד

**המשיבים:**

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב

2. יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב

ע"י ב"כ עו"ד פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

3. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב

ע"י ב"כ עוה"ד הראלה אברהם-אוזן ו/או עידית קצבוי ואח'

השירות המשפטי עיריית ת"א

4. עיריית תל אביב

ע"י ב"כ עוה"ד אורנה אחרק ו/או אפרת הרמן

השירות המשפטי עיריית ת"א

5. סטארוד ריל אסטייט קורפ.

ע"י ב"כ עו"ד אברם פורטן, ישראל עטר ואח' ממשרד

אגמון ושות'

6. נווה צדק על הים קורפ.

7. קו ומטרה בע"מ

באמצעות עו"ד אלי וילצ'יק ו/או ד"ר אתי רוזנבלום

**פסק דין**

- 1 זוהי עתירה שהוגשה כנגד החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ת"א (להלן: "הוועדה המחוזית") מיום 11.7.11 בהן אושרו למתן תוקף תוכנית תא/2615/ב (להלן: "תוכנית אלחנן ב") ותוכנית תא/2615/ג (להלן: "תוכנית אלחנן ג").
- 2 שתי התוכניות ביחד ייקראו להלן: "התוכניות".
- 3
- 4



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1
- 2 **העובדות:**
- 3 1. א. העותרים הינם תושבי שכונת נווה צדק והורים לילדים.
- 4 לטענתם, קיימת מצוקה במוסדות חינוך ובשטחים ציבוריים בשכונת
- 5 נווה צדק, אשר מחמירה עקב אישורן של תוכניות היוצרות "טבעת
- 6 חנק" סביב השכונה.
- 7 העותרים הגישו התנגדויות לתוכניות והיו מיוצגים בפני מוסדות
- 8 התכנון.
- 9 ב. משיבות 1-4 כשמן כן הן.
- 10 ג. משיבות 4-6 הן בעלות המקרקעין עליהם אמורות לחול התוכניות
- 11 המוצעות.
- 12 ד. משיבים 6 ו-7 הם יזמי התוכניות.
- 13
- 14 2. א. **תוכנית אלחנן ב'** היא תוכנית מתאר מקומית החלה על מתחם הנמצא
- 15 בין הרחובות יצחק אלחנן, השחר, גרוזנברג ומוהליבר בת"א והיא חלה,
- 16 בעיקרה, על החלק המזרחי של רח' יצחק אלחנן.
- 17 על פי דברי ההסבר לתוכנית היא מהווה חיזוק אזור מע"ר הצמוד
- 18 לשכונת נווה צדק, שכונת כרם ישראל ומתחם נחלת בנימין, ועידוד
- 19 להתחדשות עירונית ופינוי בניינים קיימים.
- 20 התוכנית אמורה לשפר את מערך תנועת כלי הרכב, רוכבי אופניים
- 21 והולכי רגל בציר יצחק אלחנן, ולהפוך ציר זה לרחוב עירוני המוביל
- 22 מאזור המע"ר של שדרות רוטשילד אל הים ולדרום.
- 23 בתוכנית מוצע להקים מגדל בן 36 קומות, מבנה בן 9 קומות, שימור
- 24 מבנה וכן לאפשר את הרחבת רחוב יצחק אלחנן.
- 25
- 26 ב. אחד התנאים להפקדת תוכנית אלחנן ב' היא הפקדת תוכנית אלחנן ג',
- 27 כמפורט בסעיף 4א להחלטת הועדה המחוזית מיום 1.12.08 כדלקמן:
- 28 "4.א. הפקדת תוכנית למתחם תא/2615/ג במערב יצחק
- 29 אלחנן' תוכנית שתשלים את הרחבת רח' יצחק אלחנן'
- 30 והפיכתו לשדרה מהעיר לכיוון הים. במתחם זה יוקצו שטחים
- 31 לבנייני ציבור לתושבי האזור".



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1
- 2 ג. בשלבים מאוחרים יותר נערכו תיקונים בתוכנית אלחנן ב' אולם אלה
- 3 אינם נוגעים לענייננו.
- 4
- 5 ד. מהאמור לעיל עולה כי תנאי להפקדת תוכנית אלחנן ב' הוא הפקדתה
- 6 של תוכנית אלחנן ג'.
- 7
- 8 3. א. **תוכנית אלחנן ג'** היא תוכנית מתאר מקומית החלה על החלק המערבי
- 9 של רח' אלחנן.
- 10 על פי דברי ההסבר של התוכנית מטרתה היא הסדרת מגרש ציבורי
- 11 והדרכים התוחמות אותו במטרה לאפשר שטחים זמינים עבור מוסדות
- 12 ציבור ובמטרה לאפשר שדרוג של המרחב הציבורי ומימוש הרחבת דרך
- 13 בחלקו המערבי של רח' יצחק אלחנן עד לרחוב הכרמל.
- 14 התוכנית מאפשרת השלמת תהליך שמטרתו שיפור מערך התנועה
- 15 וריכוזה ברח' יצחק אלחנן.
- 16 התוכנית גם מגדילה את שטחי הבנייה למגורים ע"י הוספת 8 קומות
- 17 למגדל מאושר (אשר אושר על פי תוכנית תא/2615/א).
- 18
- 19 ב. ביום 11.1.10 דנה הועדה המחוזית בתוכנית אלחנן ג' והחליטה על
- 20 אישורה להפקדה בכפוף לשינויים ולתנאים (להלן: **"החלטת**
- 21 **ההפקדה"**).
- 22 סעיף 4 להחלטת ההפקדה קובע כדלקמן:
- 23 **"4. תנאים נוספים:**
- 24 א. תוכנית זו, תא/2615/ג' ותוכנית תא/2615/ב' תופקדנה יחד.
- 25 ב. חתימה על הסכם פינוי השטחים הציבוריים, להנחת דעתו
- 26 של היוע"מ של הוועדה המקומית.
- 27 ג. המצאת כתב שיפוי לוועדה המקומית, להנחת דעתו של
- 28 היוע"מ של הוועדה המקומית."
- 29
- 30
- 31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1 מהאמור לעיל עולה כי התוכניות תופקדנה ביחד ועוד עולה כי התוכניות  
2 תופקדנה בכפוף לחתימה על הסכם פינוי השטחים הציבוריים להנחת דעת  
3 היועץ המשפטי של הועדה המקומית.  
4
- 5 בסעיף 10 לתגובת משיבה 3 צויין כי "שתי התוכניות... מקודמות במקביל תוך  
6 שקידומה של האחת תלוייה בקידומה של השניה מתוך ראייה תכנונית אחת  
7 שמטרתה ליצור, כאמור, רחוב המשלב מסחר ומגורים הניצב על ציר תנועה  
8 ראשי המחבר בין הים לשד' רוטשילד.  
9 התליית שתי התוכניות באה לידי ביטוי בהתניית הפקדתן ואישורן של שתי  
10 התוכניות האחת בשניה".  
11
- 12 4. ביום 30.3.11 התקיים דיון בועדה המקומית לשמיעת התנגדויות ובמהלך  
13 הדיון הובהר לעותרים כי היועצת המשפטית של הועדה המקומית לא קיבלה  
14 לעיונה הסכם פינוי המחזיקים בשטחים הציבוריים.  
15 העותרים סברו כי לא התקיימו התנאים שנקבעו בהחלטת ההפקדה וביום  
16 30.3.11 שלחו מכתב ליו"ר הועדה המחוזית בעניין זה.  
17
- 18 5. ביום 4.4.11 התקיים דיון בועדת המשנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית.  
19
- 20 6. ביום 11.7.11 ניתנו החלטות ע"י הועדה המחוזית בשתי התוכניות – תוכנית  
21 אלחנן ב' ותוכנית אלחנן ג'.  
22 ההתנגדויות נדחו בעיקרן, ובין היתר הופחתו זכויות הבנייה ומספר הקומות  
23 של המגדל בתוכנית אלחנן ג', והתוכניות אושרו למתן תוקף.  
24
- 25 7. כנגד החלטות אלה של הועדה המחוזית מיום 11.7.11 הוגשה העתירה נשוא  
26 פסק דין זה.  
27
- 28 8. העותרים הגישו בקשה למתן רשות ערעור למועצה הארצית ובקשתם נדחתה,  
29 בעיקר, משום ש"לא נמצא כי הסוגיות המועלות בבקשה מגלות עניין עקרוני  
30 או בעל חשיבות ציבורית רבה או מעוררות מחלוקת ציבורית קשה במידה  
31 המצדיקה לכאורה מתן רשות ערר למועצה הארצית".



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1  
2 גם כנגד החלטה זו הוגשה העתירה.  
3  
4 9. הסעדים שהתבקשו בעתירה הם כדלקמן:  
5 א. ביטול החלטות הועדה המחוזית מיום 11.7.11 בהן אושרו התוכניות  
6 למתן תוקף.  
7 ב. לקבוע כי לא קויים התנאי הקבוע בסעיף 4ב להחלטת ההפקדה מיום  
8 11.1.10.  
9 ג. לקבוע כי, כפועל יוצא מבטלות החלטת ההפקדה, לא קויימו גם  
10 התנאים להפקדתה של תוכנית אלחנן ב' אשר עליה להיות מופקדת  
11 ביחד עם תוכנית אלחנן ג'.  
12 ד. תוכנית אלחנן ג' היא "בגדר עסקה שנערכה בין עיריית ת"א והועדה  
13 המקומית לתכנון ולבניה ת"א... לבין המשיבות 6 ו-7 תוך הפרת חובת  
14 המכרז הקבועה בסעיף 197 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן:  
15 "פקודת העיריות"), ולפיכך היא בטלה" (ההדגשה במקור- ש.ג.).  
16 ה. לחילופין, להפקיד את שתי התוכניות מחדש בכפוף להשלמת התנאי  
17 הקבוע בסעיף 4(ב) להחלטת ההפקדה היינו, לאחר חתימה על הסכמים  
18 לפינוי השטחים הציבוריים הקבועים בתוכנית יצחק אלחנן ג'.  
19 ו. לחילופי חילופין, לבטל את החלטת יו"ר הועדה המחוזית מיום 14.8.11  
20 ולהורות על מתן רשות לעותרים לערור למועצה הארצית לתכנון  
21 ולבנייה על החלטת הועדה המחוזית לאישור התוכניות.  
22

**טענות העותרים:**

**"העסקה":**

- 25 10. מטרת התוכנית היא אמצעי תשלום של עיריית ת"א לביצוע מטלה ציבורית  
26 הזרה לדיני התכנון והבנייה.  
27 תכליתה העיקרית של תוכנית יצחק אלחנן ג', כפי שצויין בדברי ההסבר בעת  
28 הפקדת התוכנית לעיון הציבור, היא כדלקמן:  
29 "הסדרת מגרש ציבורי והדרכים שתוחמות אותו במטרה  
30 לאפשר שטחים זמינים עבור מוסדות ציבור... ובמטרה לאפשר



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1 **שידרוג המרחב הציבורי ומימוש הרחבת דרך בחלקו המערבי**  
2 **של רחוב יצחק אלחנן...".**

3  
4 עיריית ת"א החליטה להביא לפינוי השטח הציבורי במטרה לעשות בו  
5 שימושים אחרים, שהותרו כבר בתוכניות קודמות, כמו גם להרחיב את הדרך  
6 ברח' יצחק אלחנן.

7 העירייה, ככל הנראה, כך לטענת העותרים, נמנעה מלהעביר תקציב לשם כך  
8 או שהעדיפה לחסוך מתקציבה, ומשום כך היא התקשרה עם יזם התוכנית.  
9 על פי אותה הסכמה שהושגה בין העירייה ליזם, יפעל היזם לפינוי השטח  
10 הציבורי (השטח החום) מיושביו ובתמורה ייחנה מתוספת זכויות בנייה למגדל  
11 המאושר (להלן: "העסקה").

12 העותרים מוסיפים כי התוכנית אינה מוסיפה שטחים חומים וכמעט שאיננה  
13 מוסיפה שטחים לצורכי דרך, והיא נועדה להסדיר ולאפשר מימוש של  
14 ייעודים שכבר הותרו בתוכנית בניין עיר קודמת.  
15 הסדרת שימוש ומימוש תוכניות קודמות, באמצעות הוספת אחוזי בנייה  
16 למגורים במגרש אחר, היא תכלית אשר איננה חוקית.

17  
18 העותרים מוסיפים, בסעיף 35 לעתירה, כי "המחוקק לא ראה לנכון לקבוע,  
19 במסגרת תכליתיה של תוכנית מתאר, 'מציאת מקורות מימון לרשות  
20 המקומית לביצוע מטלותיה על פי חוק או לצורך מימוש וביצוע תוכנית  
21 קודמת'. לפיכך, תוכנית מתאר שכל תכליתה היא כאמור, לאפשר מציאת  
22 מקורות מימון לביצוע תוכנית קיימת- הינה בבחינת חריגה מסמכות."

23  
24 שיקולי מקורות מימון של עיריית ת"א הם שיקולים זרים לדיני התכנון  
25 והבנייה ואין הם מנויים במסגרת המטרות שנקבעו בחוק התכנון והבניה,  
26 תשכ"ה- 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). משום כך אין לאפשר לעירייה  
27 לגייס מימון חוץ-תקציבי לפעילותה באמצעות קידומן של תוכניות נקודתיות.  
28 שיקול הדעת המוקנה לגופי התכנון הוא שיקול דעת תכנוני ורק על בסיס  
29 שיקול דעת תכנוני רשאי גוף התכנון להפעיל את סמכותו.  
30



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1 **בסעיף 20 לסיכומים, טוענים העותרים, כי "זכויות בניה אינן אמצעי תשלום**  
2 **ואינן נכס עובר לסוחר"**, ובסעיף 30 טוענים הם כי **"אין לאפשר למוסדות**  
3 **התכנון להתייחס לאחוזי בניה כאל שטרות כסף המצויים בידן, ואין לאפשר**  
4 **לעירייה לגייס מימון חוץ-תקציבי לפעילותיה באמצעות קידום תוכניות**  
5 **נקודתיות"**.

6

7

**אי עמידה בתנאי החלטת ההפקדה:**

8 11. סעיף 4 להחלטת ההפקדה של הועדה המחוזית מיום 11.1.10 קובע כי תנאי

9 להפקדת התוכנית הוא, בין היתר, חתימה על הסכם פינוי השטחים הציבוריים  
10 להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית.

11 לטענת העותרים, לא התקיימו התנאים להפקדת התוכנית, לא נערך הסכם  
12 לפינוי השטחים להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית ומשום כך,  
13 ועל פי סעיפים 85 ו-86 לחוק התכנון והבניה, יש להכריז על בטלות החלטת  
14 ההפקדה.

15 לחילופין, יש להורות על הפקדתן מחדש של התוכניות בכפוף למילוי התנאים.

16

17 סעיף 4 להחלטת ההפקדה קובע, כאמור, פינוי שטחים ציבוריים על פי הסכם  
18 להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית.

19 במסגרת סעיף זה ועל פי התוכנית יש לפנות את בית ספר "בית יעקב" הפועל  
20 בשטח החום.

21 אף כי הסכם השכירות של בית ספר "בית יעקב" עומד להסתיים בעוד כשנה,  
22 הנחת העבודה והשומה הכלכלית שנערכה לצורך פינוי בית ספר "בית יעקב"  
23 נעשתה על בסיס ההנחה כאילו יש לעמותה זכות בעלות או זכות צמיתה  
24 במקרקעין.

25 משום כך הוחלט להקצות לבית הספר "בית יעקב" אתר חילופי בבני ברק  
26 לצמיתות, בעלות של 11 מיליון דולר.

27 העותרים טוענים כי התעלמותה של עיריית ת"א מהזמן הקצר שנותר לבית  
28 הספר "בית יעקב" לפעול במקרקעי העירייה והחלטתה להקצות לבית הספר  
29 מקרקעין מעוררת תמיהה, ומעידה על ניהול בלתי ראוי של נכסי העירייה.

30



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1 עוד מוסיפים העותרים כי הנחת העבודה של עיריית ת"א והועדה המחוזית  
2 לפיה, גופים פרטיים אינם נוהגים כדבר שבשגרה לפנות נכסים ששכרו  
3 מהעירייה, היא הנחת עבודה פסולה שאין מקום לאמצה ע"י הרשות  
4 המינהלית.

5  
6 לעירייה עומדים מלוא הכלים החוקיים לשם הגנה על נכסי הציבור עליהם היא  
7 מופקדת, ואין היא רשאית מראש להימנע מכלים חוקיים אלה תוך ויתור על  
8 כספי ציבור ואינטרסים ציבוריים.

9 החלטת העירייה להעניק לגוף פרטי מתנה בשווי של כ-11 מיליון דולר רק בשל  
10 חשש שאותו גוף לא יכבד את ההסכמים שנחתמו עימו, היא החלטה בלתי  
11 סבירה בעליל אשר דינה פסלות.

12 בסעיף 4 לעתירה טוענים העותרים כי "החלטת המשיבות להעניק לחוכר  
13 פיצוי בשווי של מיליוני דולרים אך בשל חשש שמא יפר את ההסכם ולא  
14 יפנה את השטח במועד, כמוה כמתן פרס על הפרת הסכם, ויש בה לעודד  
15 הפרת הסכמים מול רשויות השלטון".

**עקיפת חובת המכרז:**

16  
17  
18 12. העותרים טוענים כי היוזמה לתוכנית אלחנן ג' באה מעיריית ת"א, אשר  
19 ביקשה לקדם משימות ציבוריות המונחות על כתפיה היינו, פינוי השטח החוס  
20 בבעלותה לשם הרחבת דרך והקמת בית ספר לתושבי השכונה, מבלי לשאת  
21 בעלויות הכרוכות בכך.

22 לצורך מטרת אלה התקשרה העירייה עם יזם תוכנית סמוכה אשר התחייב  
23 לבצע את המשימות הציבוריות המוטלות על העירייה.

24 העירייה לא הוציאה מכרז ולא נקטה בכל הליך תחרותי אחר בטרם יזמה את  
25 תוכנית אלחנן ג' אף כי נעזרה בחוות דעת שמאי לצורך חישוב עלויות.

26 "עסקה זו בין העירייה לבין היזם נעשתה תוך עקיפת חובת המכרז" ובניגוד  
27 לסעיף 197 לפקודת העיריות (סעיף 51 לעתירה).

28  
29





**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

**טענות נוספות:**

13. העותרים טוענים כי התוכנית אינה משיגה את מטרתה.  
על פי דברי הרקע לתוכנית מטרתה של תוכנית אלחנן ג' היא פינוי שטחי ציבור על מנת לאפשר הפעלת בית ספר לילדי הסביבה והרחבת הדרך.  
העותרים טוענים כי התוכנית מפקידה את צרכי הציבור בידיו של יזם פרטי ומשום כך היא פסולה ובלתי סבירה.  
עוד טוענים הם כי התוכנית נועדה לאפשר פתיחתו של בית ספר והיא כלל אינה קובעת מועד יעד לשם כך.  
העותרים מוסיפים כי מצוקת מבני הציבור ומוסדות החינוך בנווה צדק וסביבתה אינה מאפשרת את אישור התוכנית בעת הזאת, אין לאשר את התוכנית אלא לאחר אימוץ תפיסה תכנונית רחבה לשכונת נווה צדק ובהתאם לתוכנית מתאר כללית וכי לא ננקטו ההליכים הדרושים לפי תמ"א 35 לאישור התוכנית, הכל כמפורט בעתירה ובסיכומים.  
14. העותרים טוענים, לחילופין, כי יש ליתן להם רשות ערר למועצה הארצית לתכנון ובנייה.

**טענות המשיבים (כולם או חלקם):**

15. החלטת הועדה המחוזית היא סבירה ונכונה, בנסיבות העניין, ואין מקום להתערב בה.  
הועדה המחוזית איננה גוף ביצוע והחלטתה מושתתת על שיקולים תכנוניים.  
הועדה המחוזית לא נכנסה לשאלת זהות מבצע הפינוי, אופן הפינוי ופרטי ההסכם אלא הסתפקה בהבטחת פינוי השטחים הציבוריים וקבעה כתנאי להפקדת התוכנית כי ייערך הסכם, אשר יבטיח את פינוי השטחים.  
החלטת הועדה נבעה משיקולים תכנוניים בשל הקשר התכנוני שבין תוספת הזכויות המוצעת בתוכנית לבין הצורך בהרחבת הדרך והקמת מוסדות ציבור, הנדרשים על מנת לאפשר את מימושה.  
לנוכח המחסור בשטחי ציבור באזור, בפרט בבתי ספר, הוספת יחידות הדיור בתוכנית צריכה להיות כפופה להשמת השטחים הציבוריים עבור שימוש עירוני-שכונתי.



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1  
2 אין בהוראות התוכנית כל התייחסות לשאלה מי יבצע את פינוי השטחים  
3 הציבוריים וכיצד.  
4  
5 16. אחת ממטרותיה של תכנית אלחנן ג', שאיננה מטרתה היחידה או העיקרית של  
6 התוכנית, היא אכן קביעת מטלה ציבורית לפינוי והריסת מבנים קיימים על  
7 מנת לאפשר את הרחבתו של ציר יצחק אלחנן כמו פינוי שבעה דונם בעבור  
8 שטחי ציבור.  
9 הטלת מטלות ציבוריות אלה על יזם התוכנית אינה מטרה זרה לדיני התכנון  
10 והבנייה.  
11 דיני התכנון והבנייה הם כלי חשוב לקידום מטרות לגיטימיות לרבות מטרות  
12 כלכליות.  
13 "לפיכך רשאיות רשויות התכנון לשקול גם שיקולים שיש בהם כדי לקדם  
14 מטרות כלכליות, או לאפשר את מימושן וזאת במקביל לשיקולים תכנוניים  
15 צרים. עניין העיקרי של התוכנית הוא בנושאים תכנוניים, וביניהם השלמת  
16 הרחבתו של ציר יצחק אלחנן והפיכתו לשדרה ופינוי בית ספר בית יעקב לשם  
17 השמשתו לטובת תושבי הסביבה. אין בהיבט הביצועי-מימוני הנלווה לנושאים  
18 תכנוניים אלה בכדי לגרוע מכך."  
19 מוסדות התכנון רשאים לשקול שיקולים כלכליים ולא רק שיקולים תכנוניים  
20 "טהורים" בבואם לאשר תוכנית.  
21  
22 17. מטרתה של תוכנית אלחנן ג' הינה לקדם את ההליכים להכשרתם של שטחי  
23 ציבור עבור תושבי האזור הן לשם הרחבתה של דרך מאושרת והן לשם  
24 הרחבתם של מוסדות חינוך.  
25 על מנת להבטיח את קידומן של מטרות אלה הותלתה תוכנית אלחנן ב'  
26 בקידומה של תוכנית אלחנן ג', הן במסגרת הליך הפקדת התוכנית, הן  
27 במסגרת הליכי אישורן והן במסגרת תנאים שנקבעו בהוראות התוכנית.  
28 הענקת זכויות בנייה לשם קידומן של מטרות ציבוריות החיוניות לפיתוחו של  
29 האזור הינה מטרה לגיטימית, ראויה וחיונית.  
30  
31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1
- 2 אילו סברה הועדה המקומית כי פינוי המבנים הציבוריים הינו הליך מהיר
- 3 ופשוט, לא היתה נזקקת למנגנון המצוי בתוכנית ועל העותרים לברך על מנגנון
- 4 זה אשר מאיץ את הליכי השמשת השטחים הציבוריים לצורכי תושבי
- 5 הסביבה.
- 6
- 7 העתירה לוקה בחוסר היגיון אינהרנטי והעותרים מבקשים דבר והיפוכו. 18.
- 8 מחד, טוענים העותרים למחסור במוסדות חינוך באזור ומאידך, הם מבקשים
- 9 לבטל את תוכנית אלחנן ג' שמטרתה העיקרית היא מימוש שטחים ציבוריים
- 10 לשם בנייתם של מוסדות חינוך למען תושבי העיר.
- 11 אין בטענות העותרים כדי להשפיע על חוקיותה של תוכנית אלחנן ג', על
- 12 סבירותה התכנונית ועל מטרותיה הראויות.
- 13 שאלת ההתקשרות בין העירייה לבין היזמים או בין היזמים לבין מחזיקי
- 14 המבנים הציבוריים אינה חלק מהוראות התוכנית אשר, מטבעה, אינה
- 15 מתייחסת לזהות מבצעי הפינוי של השטח הציבורי.
- 16 כל עניינה של התוכנית בהקשר זה הינו התליית מימוש זכויות הבנייה
- 17 בהבטחת פינוי והריסת המבנים הניצבים על השטח הציבורי.
- 18 אין זה מתפקידה של הועדה המחוזית, כמוסד תכנון, לקבוע את אופן ביצוע
- 19 התוכנית ומלאכה זו מופקדת, על פי דין, על הועדה המקומית.
- 20 משום כך הועדה המחוזית אף אינה צד להסכמים אלה שבין הועדה המקומית
- 21 ליזמים.
- 22
- 23 תוספת זכויות הבנייה המוצעת למגדל אינה משמעותית מהבחינה התכנונית 19.
- 24 ולא מן הנמנע שתוספת זכויות אלו היתה מאושרת גם ללא "העסקה", מכוח
- 25 שיקולים תכנוניים לגיטימיים.
- 26 תכליתה של תוכנית אלחנן ג' איננה אך ורק מציאת מקורות מימון לרשות
- 27 המקומית בפעולותיה הציבוריות אלא שהיא כוללת גם מטרות חשובות אחרות
- 28 ונוספות על מטרותיהן של התוכניות המאושרות.
- 29 "המצב העובדתי הינו כי לרשות המקומית אין די מקורות מימון לביצוע אותן
- 30 מטרות ציבוריות, ומכאן שזו תימנע מפרסומו של מכרז בעניין תמורת כסף,
- 31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1
- 2 שאז יימצא הציבור כולו בהפסדו, שכן המטלות הציבוריות לא יבוצעו, פשוטו
- 3 כמשמעו". (סעיף 17 לתגובות משיבות 6 ו-7).
- 4
- 5 20. משיבות 6 ו-7 טוענות, בסעיף 112 לתגובתן, כי גם אם מטרת תוכנית אלחנן ג' להביא מקורות מימון לרשות המקומית בפעולותיה הציבוריות "הרי שאף בכך אין כל פסול".
- 6
- 7
- 8
- 9 21. הטענות בעניין "העסקה" ו"עקיפת חובת המכרז" לא הועלו ע"י העותרים במסגרת ההתנגדויות הכתובות אשר הוגשו על ידם ביום 17.1.11, ואלה הועלו על ידם אך ורק לאחר מכן, במהלך הדיונים שהתקיימו בועדה המחוזית, אשר דחתה, לגופו של עניין, טענות אלה.
- 10
- 11 משום כך, טוענים המשיבים, יש לדחות טענות אלה במסגרת העתירה דן מאחר והן לא הועלו בהתנגדויות הכתובות.
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16 22. המשיבים מפנים להוראות תמ"א 38 שהיא תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה וטוענים כי תכליתה של התוכנית היא להביא לחיזוק מבנים, שהיא מטרה ציבורית/לאומית, כאשר מימונה של מטרה זו מתקיים באמצעות הוספת זכויות בנייה.
- 17
- 18 עוד מפנים המשיבים לתוכניות פינוי בינוי ובאלה הם מבקשים לתמוך את עמדתם לפיה ניתן להעניק זכויות בנייה תמורת ביצוע עבודות ציבוריות.
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23 23. המשיבים טוענים כי "במצב דברים זה, הרי שאין להישמע לטענתם המיתממת של העותרים כאילו מציאת מקורות מימון לצורך מימוש המטרות הציבוריות של רשות מינהלית אינה ראויה להימנות על תכליותיה ומטרותיה של תוכנית מתאר.
- 24
- 25 המדובר במטרה כשרה וחוקית, ומכאן שאין כל מקום להתערב בה.
- 26
- 27 **בהקשר זה אף יודגש ויותאם כי תוצאתה האופרטיבית של החלטה המקבלת את טענות העותרים בעניין זה משמעה גזר דין מוות לכל אותן תוכניות פינוי-בינוי, וברור כי אין המדובר בתוצאה רצויה"** (ההדגשה במקור – ש.ג.) (סעיף 117 לתגובות משיבות 6 ו-7).
- 28
- 29
- 30
- 31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1
24. לעניין פינוי בית הספר "בית יעקב", טוענים המשיבים, כי בית הספר פועל  
2 במקום מכוח הסכם שכירות שנחתם עוד ביום 20.8.63 בין העירייה לבין מרכז  
3 אגודת ישראל בארץ ישראל וקבע תקופת שכירות של 20 שנה.  
4 ההסכם הוארך מפעם לפעם ותקופת השכירות האחרונה היתה צפויה  
5 להסתיים ביום 28.11.12.  
6 במצב דברים זה, טוענים המשיבים, צדקה הועדה המחוזית שקבעה כי "הואיל  
7 ובית הספר פעל במקום עשרות שנים, המציאות והניסיון מלמדים כי פינוי  
8 מהמקום יהיה כרוך בהליך ממושך. הועדה סבורה כי זירוז הליך זה יביא  
9 תועלת ציבורית משמעותית, ועל כן מדובר באינטרס ציבורי חשוב ומוצדק".  
10  
11 אישור התוכניות מבוסס על הסכמה שהושגה בין היזמים לבין מוסדות "בית  
12 יעקב" על פינוי המקום והעברתו למקום חליפי בבני ברק, על חשבון היזם.  
13 דרך זו היא סבירה ונכונה ובה נהנים כל הצדדים.  
14 הקופה הציבורית איננה ניזוקה מההסדר, והעלויות לא יבואו על חשבון  
15 הציבור.  
16  
17  
18 25. המשיבות טוענות כי התקיימו התנאים להפקדת התוכניות.  
19 הועדה המחוזית לא קבעה מי יהיו הצדדים בהסכם הפינוי, ובהחלטתה למתן  
20 תוקף לתוכניות הבהירה הועדה המחוזית כי די לה שהובטחה האחריות  
21 לפינוי בפועל של בית ספר "בית יעקב", ובכך מולאו התנאים בדבר חתימת  
22 הסכם לפינוי השטחים הציבוריים.  
23 משום כך, טוענות המשיבות, אין לקבל את טענת העותרים כי לא מולאו  
24 התנאים להפקדת התוכניות.  
25  
26 הצדדים היו ערים לכך כי לא נחתם, במועדים הרלוונטיים, הסכם פינוי וכי  
27 היזמים מסרו לעירייה כתב התחייבות בלבד.  
28 בעניין זה טוענת משיבה 3 בסיכומיה (סעיף 35) כי "עצם העובדה כי כתב  
29 ההתחייבות מתייחס ליצירתם של הסכמים עתידיים כאלו ואחרים אינה  
30 גורעת מתוקפו שלו [כתב התחייבות – ש. ג.] כהסכם מחייב העונה על הגדרות  
31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1
- 2 תנאי ההפקדה. ברי כי פיננוי ב"ס בית יעקב על ידי היזם מחייב התקשרות בין
- 3 היזם לבין ב"ס בנות יעקב ולפיכך אך טבעי הוא כי פועל יוצא של התחייבות
- 4 היזם לפנות את השטחים הציבוריים הינו חתימתו של הסכם בין הצדדים.
- 5 אלא שאין באמור לעיל כדי להביא מניה וביה למסקנה כי ההסכם הקרוי 'כתב
- 6 התחייבות' אינו מהווה כשלעצמו הסכם חתום לפיננוי השטחים הציבוריים
- 7 **כנדרש על פי תנאי ההפקדה**" (ההדגשה במקור- ש.ג.).
- 8
- 9 עוד טוענת משיבה 3 כי העובדה לפיה כתב ההתחייבות קובע שעל היזמים
- 10 לחתום על חוזה נוסף עם העירייה אינה מפחיתה מהוראותיו המחייבות של
- 11 כתב ההתחייבות (סעיף 36 לסיכומיה).
- 12
- 13 משיבה 3 מציינת כי ההחלטה הנתקפת בעתירה היא החלטה על הפקדת
- 14 התוכנית ולא שלל החלטותיה של העירייה בכל הנוגע להתקשרות עם היזמים.
- 15 במובן זה יש לבחון אם המסמכים שהוצגו לוועדה המחוזית, כאשר בחנה את
- 16 מילוי תנאי ההפקדה, ענו על תנאי ההפקדה.
- 17 התשובה לשאלה זו היא חיובית, כפי שקבעה הוועדה המחוזית.
- 18 הוועדה המחוזית, כמי שקבעה את התנאים להפקדה מלכתחילה, היא הגוף
- 19 המתאים ביותר לפרש את אותם תנאים. משמצאה הוועדה כי תנאי ההפקדה
- 20 מולאו לשביעות רצונה, לא נותר בסיס לטענת העותרים בנושא (סעיף 39
- 21 לסיכומי משיבה 3).
- 22
- 23 אחד מתנאי החלטת ההפקדה מחייב הסכם פיננוי. 26.
- 24 בהתנגדויות הכתובות טענו העותרים כי ההסכם צריך להיחתם בין היזם לבין
- 25 העירייה ואילו בסיכומיהם בעתירה זו טענו כי ההסכם צריך להיחתם בין
- 26 העירייה לבין המחזיק.
- 27 רק בשל סתירה זו, טוענים המשיבים, יש לדחות את טענת העותרים לפיה
- 28 ההסכם היה אמור להיחתם בין היזם ובין העירייה.
- 29
- 30 המשיבים מבקשים לדחות את טענת העותרים לפיה היה צורך בקיום מכרז 27.
- 31 לביצוע העבודות הציבוריות.



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1  
2 לטענתם, העלאת טענה זו נגועה בחוסר תום לב.  
3 העותרים, כתושבי שכונת נווה צדק, עתידים ליהנות מפינוי השטחים  
4 הציבוריים לכשיבנה בית ספר לתושבי השכונה, ומשום כך אין אלא להניח כי  
5 מניעים זרים ופסולים הם שהניעו את העותרים להעלות טענה זו ולפיקך דין  
6 הטענה להידחות.  
7  
8 סעיף 197 לפקודת העיריות מחייב עירייה בעריכת מכרז בטרם תתקשר  
9 בהסכם להזמנת עבודה.  
10 המשיבים טוענים כי מאחר ובענייננו מדובר בתוכנית ולא בחוזה להזמנת  
11 עבודה, סעיף 197 לפקודת העיריות לא חל על ביצוע העבודות על ידי היזם.  
12 המשיבים מצביעים על החלטתה הנכונה, לעמדתם, של הועדה המחוזית אשר  
13 קבעה כי "בתוכנית המוצעת קיים קשר פיסי ותכנוני ישיר בין שטח המגורים  
14 לבין המגרש הציבורי, שלא בהכרח יתקיים ביחס לפרויקטים אחרים בעיר.  
15 הואיל והקשר האמור מוצדק מבחינה תכנונית מוצאת הועדה לנכון לאשרו  
16 בהיבט זה, ואין זה מתפקידה לקבוע את אופן ההתקשרות בין העירייה לבין  
17 יזמים".  
18  
19 עוד טוענים המשיבים כי הטענה לפיה החלטת הועדה היא משום עקיפת חובת  
20 מכרז איננה תוקפת החלטה תכנונית שקיבל מוסד תכנוני.  
21  
22 המשיבים טוענים כי אין פגם באי-קיומו של מכרז כדי לקדם את המשימות .28  
23 הציבוריות.  
24 ההתקשרות בין העירייה לבין היזמים אינה חלק מהוראות התוכנית, אשר  
25 מטבעה אינה מתייחסת לזהות המפנים של השטח הציבורי.  
26 כל עניינה של התוכנית בהקשר זה הוא התליית מימושן של זכויות הבנייה  
27 בהבטחת פינוי המבנים הניצבים על השטח הציבורי והריסתם.  
28 משום כך הסעד המבוקש מצד העותרים לביטול אישורן של התוכניות אינו  
29 יכול להתקבל על סמך אותם הסכמים או התקשרויות.  
30 הסעד יכול להתקבל אך ורק על סמך הוראות התוכנית, סבירותן וחוקיותן.  
31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1  
2 אם יש לעותרים טענות נגד טיב ההתקשרות בין היזמים לבין העירייה, עליהם  
3 לתקוף את ההסכמים במישרין ולא באמצעות ביטולה של התוכנית, כל עוד  
4 הוראות התוכנית סבירות (ראה סעיפים 58-59 לסיכומי משיבה 3).  
5  
6 29. הטענה כי העסקה בין העירייה לבין היזם נעשתה אגב עקיפת חובת המכרז  
7 היא טענה מיתממת, המבקשת מבית המשפט להתעלם מנסיבותיה המיוחדות  
8 של התקשרות הצדדים.  
9  
10 30. המשיבים מתייחסים בפירוט ובהרחבה גם לשאר טענותיהם של העותרים,  
11 אשר נזכרו בקצרה בפרק טיעוני העותרים, בסעיפים 13-14 לעיל.  
12 הואיל ולא נזקקתי לטיעונים אלה של כל הצדדים, כפי שעולה מפסק דין זה,  
13 לא מצאתי לפרט את טיעוני העותרים בנושאים אלה ואף לא להתייחס לטיעוני  
14 המשיבים בנושא.  
15

**דיון והכרעה:**

**טיעוני סף:**

16  
17  
18 31. במהלך הדיון שהתקיים בפניי ביום 27.3.12 הגיעו הצדדים להסכמות אשר  
19 קיבלו תוקף של החלטה.  
20 הצדדים הודיעו, בין היתר, כי "המשיבים מוותרים על כל טענות הסף  
21 במסגרת עתירה מנהלית 47348-09-11", היא העתירה נשוא פסק דין זה.  
22 אי לכך אין עוד מקום לדון בטענות הסף שנטענו על ידי חלק מהמשיבים,  
23 לרבות טענת השיהוי, אשר נזכרה בסיכומי חלק מהמשיבים.  
24  
25 למרות האמור לעיל מצאתי להתייחס לטענת חלק מהמשיבים לפיה טענות  
26 העותרים בעניין ה"עסקה" וה"מכרז" לא הועלו על ידי העותרים  
27 בהתנגדויותיהם הכתובות, אלא רק במהלך הדיונים בפני הועדה המחוזית,  
28 ומשום כך דין טענות אלה להידחות.  
29  
30 המשיבים ויתרו, כאמור, על טענות הסף ומשום כך דין טענתם להידחות.  
31 גם לגופו של עניין דין הטענה להידחות.





**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1 העותרים טענו את הטענות בעניין ה"עסקה" וה"מכרז" במהלך הדיון בוועדה  
2 המחוזית.  
3 הועדה המחוזית "הסכימה" לשמוע את טיעוניהם ואף החליטה בטענות אלה  
4 ודחתה אותן, לגופו של עניין.  
5 משום כך ובנסיבות אלה, אין מקום לדחות את טיעוני העותרים במסגרת  
6 עתירה זו רק משום שלא נזכרו בהתנגדויות בכתב.

**העסקה:**

8  
9 32. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות כולם, בטיעוני הצדדים בפניי, בסיכומים  
10 ובפסיקה, הגעתי למסקנה כי דין העתירה להתקבל.

11  
12 33. העותרים טוענים כי תוכנית אלחנן ג' היא בבחינת "עסקה" שנרקמה בין  
13 עיריית ת"א-יפו, באמצעות הועדה המקומית ו/או הועדה המקומית (להלן:  
14 "גורמי העירייה") לבין יזמי התוכנית.

15 עניינה של התוכנית, לטענת העותרים, היא הענקת זכויות בנייה מופלגות ליזם  
16 התוכנית, על פי הערכת שמאי, כנגד התחייבותו של היזם לפינוי ולבינוי שטח  
17 ציבורי אשר בבעלות העירייה.

18 השטח הציבורי כולל, בעיקרו, בית ספר לבנות חרדיות המוחזק בידי עמותת  
19 "אגודת בית יעקב תל-אביב" וגורמים נוספים המצויים באזור.

20 העותרים טוענים כי המחוקק לא ראה לנכון לקבוע במסגרת תוכנית המתאר  
21 מציאת מקורות מימון לרשות המקומית לביצוע מטלותיה.

22 תוכנית מתאר, כך לטענת העותרים, שכל תכליתה היא לאפשר מציאת  
23 מקורות מימון לביצוע תוכנית קיימת, היא בבחינת חריגה מסמכות.

24 שיקולי המימון של עיריית ת"א הם שיקולים זרים לדיני התכנון והבנייה ואין  
25 הם מנויים במטרות שקבע המחוקק.

26 על כן אין לאפשר לעירייה לגייס מימון חוץ-תקציבי לפעילויותיה באמצעות  
27 קידומן של תוכניות נקודתיות.

28 עוד טוענים העותרים כי העירייה איננה יכולה להתפרק מחובותיה ולהטיל את  
29 ביצוע העבודות על היזם בעבור הענקת אחוזי בנייה.

30  
31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1 34. הצדדים חלוקים בשאלה עד כמה נועדה תוכנית אלחנן ג' למציאת מקורות  
2 מימון לביצוע העבודות הציבוריות.  
3 העותרים טוענים כי זו מטרת התוכנית כולה, ואילו המשיבים טוענים כי  
4 מטרה זו היא רק חלק ממטרותיה.  
5 לא מצאתי חשיבות להכריע בנקודה זו שכן אין ספק כי מציאת "מקורות  
6 מימון" לביצוע מלוא העבודות היא חלק ממטרות התוכנית.  
7 הצדדים חלוקים גם בשאלה אם מקורות המימון נועדו לצורך תוכנית חדשה  
8 או לביצוע תוכנית קיימת.  
9 גם בנקודה זו לא מצאתי להכריע לאור המסקנות אליהן הגעתי בפסק דין זה.  
10  
11 35. בפתח לחוות דעת השמאי, אינג' שמואל פן (נספח 17 לעתירה), צוין כי הפניה  
12 אליו הייתה מטעם אגף נכסי עיריית ת"א.  
13 עוד ציין השמאי כי הועלתה הצעה מצד יזמי התוכנית לפיה הם יפנו את בית  
14 הספר ואת הגן וימצאו מקום חליפי לבית הספר, ובתמורה יקבלו מועדת בניין  
15 ערים תוספת זכויות בנייה לזכויות המאושרות בתוכנית 2615/א.  
16 נוסף על כך ציין השמאי, בהדגשה, **"תוספת הזכויות תהיה נגזרת של עלויות**  
17 **הפינויים כמפורט במכתב הנ"ל"**.  
18 לאור האמור לעיל, אין ספק כי תוספת הזכויות היא נגזרת של עלויות הפינויים  
19 והיא מהווה תמורה לביצוע עבודות אלה.  
20  
21 גם בפרק **"מטרת התוכנית"** של תוכנית אלחנן ג' (נספח ב' לכתב התשובה  
22 מטעם משיבה 5) צוין כדלקמן:  
23 **"הענקת זכויות בנייה בסך 4,300 מ"ר עיקרי, לתוספת שמונה קומות**  
24 **למגדל המאושר בפנינת הרחובות יצחק אלחנן ומוהליבר לשם פינוי**  
25 **והריסות מבני ציבור קיימים..."**. (ההדגשה אינה במקור- ש.ג.).  
26 מטרות אלה מופיעות גם בפרסום התוכנית בילקוט הפרסומים מס' 6388 מיום  
27 7.3.12 (נספח ג' לתשובת משיבה 5).  
28  
29 מהאמור לעיל וממסמכים נוספים שהוגשו במסגרת העתירה עולה בבירור כי  
30 זכויות הבנייה הוענקו ליזם כתמורה לביצוע העבודות הציבוריות על ידי היזם.  
31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

36. המשיבים העלו טענות רבות, מפורטות ומנומקות במסגרת הדיון ב"עסקה".

המשיבים התייחסו למצב בפועל לפיו נערכות "עסקאות" מסוג זה על ידי הרשויות המקומיות, הם הפנו לפסיקה לפיה שיקולים כלכליים הם שיקולים ראויים, הפנו לתמ"א 38 המתירה תוספת בנייה בגין חיזוק מבנים והפנו גם לפרויקטים של "פינוי ובינוי" אשר, לטענתם, משליכים על ענייננו.

לא מצאתי בטיעוני המשיבים מענה של ממש לשאלה שהציבו העותרים היינו, האם "עסקאות" מסוג זה הן בגדרי סמכותם של גורמי העירייה, היכן מקור הסמכות ואם רשאים גורמי העירייה "למכור" זכויות בנייה תמורת מילוי חובותיהם הציבוריות.

גם אם פרקטיקה זו נוהגת בפועל, אין בה כדי להוכיח כי לגורמי העירייה יש סמכות לנהוג כך, במיוחד במסגרת הפרויקט נשוא פסק דין זה. שעה שעלתה הטענה לפיה עריכת "עסקאות" מסוג זה הן חריגה מסמכות, יש לדון בטענה לגופו של עניין ולהגיע למסקנה המשפטית הנכונה.

בעניין זה ראה בג"צ 6824/07 ד"ר עאדל מנאע ואח' נ' רשות המיסים ואח', מיום 20.12.10 [מאגר נבו]:

"כלל יסוד במשפט המינהלי ובשיטתנו המשפטית הינו כי הרשות המינהלית רשאית לפעול רק בתוך דל"ת אמות הסמכות שהוקנתה לה בחוק, והיא אינה מורשית לבצע פעולה שהיא לא הוסכמה במפורש לעשותה (ראו בג"צ 7455/05...; בג"צ 2887/04...; בג"צ 7186/06...; יצחק זמיר הסמכות המנהלית 74-80...; דפנה ברק- ארז משפט מינהלי 97 ואילך...)

אכן, בעוד הפרט 'חופשי' לעשות ככל שתאבה נפשו, כל עוד לא נכבלו ידיו על- ידי הדיון(...) עיקרון הפוך חל על הרשות המנהלית: לגביה מה שלא הותר הוא בבחינת אסור... עיקרון זה, הוא עיקרון חוקיות המינהל, אף מגשים תכלית דמוקרטית, שכן הוא מחייב כי החלטות הנוגעות לסמכויות השלטון יהיו מבוססות על חוק שהתקבל ברשות מחוקקת נבחרת...

תחולתו של עיקרון חוקיות המינהל אינה מצטמצמת למצבים שבהם פוגעת הרשות בפעולתה בזכויות יסוד של הפרט. אכן, פרט המבקש לטעון כי בפעולתה חרגה הרשות מן הסמכות המוקנה לה בדיון, אינו חייב להצביע על כך שפעולתה של הרשות גרמה לפגיעה בזכויות יסוד או בזכות חוקתית,



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1 ובמקרים שונים נתקפה פעולת הרשות בבית המשפט בהתבסס על עיקרון  
2 זה, הגם שלא היו לה השלכות על זכויות אדם מוכרות, והשפעתה התמצתה  
3 בפגיעה באינטרסים...".

4  
5 ראה גם ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ ואח' נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי  
6 גוב- ארי ואח', מיום 27.6.11 [מאגר נבו] (להלן: "פס"ד דירות יוקרה"),  
7 בעמ' 20:

8 "עיקרון חוקיות המינהל מהווה נורמה בסיסית במשפט הציבורי.  
9 עיקרון זה מורה, כי כוחה של הרשות הציבורית נובע מהסמכויות  
10 שהוקנו לה בדין, ואין בלתן. הדין הוא שמוליד את כוחה את הרשות  
11 לפעול, וגבולות כוחה מתואמים לגבולות ההסמכה שהוענקה לה  
12 בדין".

13  
14 וראה גם בעמ' 37 לפס"ד דירות יוקרה.  
15 אף כי מדובר בנושא אחר, הדברים עדיין רלוונטיים לעניינו:

16 "בענייננו לא הוענקה לרשות סמכות בחוק לתת פטור למערערות  
17 מהיטלי פיתוח, ובכלל זה, גם כאשר היזם מתחייב לבצע את עבודות  
18 הפיתוח... החוק אינו מכיר בהסדר לפיו הרשות תגלגל על היזם את  
19 החובה לבצע עבודות פיתוח, ויחד עמה תפטור אותו מהיטלים.  
20 אפשרות כזו היתה פותחת פתח להסכמות המונחות משיקולים בלתי  
21 ענייניים והיתה עלולה לטשטש את היחס הראוי בין התמורה  
22 הנדרשת עבור עבודות הפיתוח לבין הפטור מהיטלי הפיתוח הניתן  
23 תמורתה. אפשרות כזו היתה עלולה ליצור מצבים של אי-שוויון  
24 ואפליה בין תושבים ברשות המקומית".

25 (ההדגשה אינה במקור- ש.ג.).

26  
27 37. אני ערה היטב להשלכות הרחב שעשויות/עלולות להיות לפסק דין זה.  
28 אני ערה היטב גם לטענות חלק מהצדדים לפיהן נחסכו כספים רבים באמצעות  
29 ה"עסקה" וייתכן כי מחיסכון זה עשוי היה ליהנות גם הציבור.  
30 אני ערה היטב גם לטיעוני הצדדים לפיהם "קבלת טענות העותרים משמעה  
31 הקפאה של כל תהליכי חידוש העיר המתבצעים מכוחן של תוכניות פינוי בינוי,



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1 מכוח תוכניות איחוד וחלוקה או מכוחן של תוכניות אלה" (סעיף 69 לתגובת  
2 משיבה 3) וכי "קביעת תנאי לפיו זכויות הבנייה תלויות בביצוע מטלות  
3 ציבוריות, הינו תנאי מקובל ונוהג מזה שנים רבות ע"י גורמי התכנון בכל  
4 הארץ, ובית המשפט נוהג שלא להתערב בשיקול דעת זה" (סעיף 42 לתגובת  
5 משיבה 4).

6  
7 יחד עם זה, משהעלו העותרים את הטענה לפיה ה"עסקה" מהווה חריגה  
8 מסמכות אינני רואה אפשרות להתעלם מטענה זו.

9  
10 ראה גם "פס"ד דירות יוקרה" בעמ' 19 :

11 "כעולה מטיעוני הצדדים בהליך זה, הסכמים מסוג זה הינם חזיון  
12 נפרץ ברשויות המקומיות. אף שניתן היה לצפות כי הרשויות  
13 תקיימנה את כללי הדין והמינהל התקין בעניינים אלה, דרך  
14 ההתנהלות המשתקפת בתוכנו של הסכם זה לוקה בחסר ומחייבת  
15 תיקון".

16  
17 וראה עמ' 38 ל"פס"ד דירות יוקרה" :

18 "גורמי העירייה, וכן השלטון המקומי, הצביעו על טעמים שונים  
19 שבגינם עשויה להיות תועלת רבה בהסדר שעל פיו עבודות הפיתוח  
20 במיזם, המוטלות בדרך כלל על הרשות המקומית, יתבצעו על ידי  
21 היזם, ותיעשה התחשבנות לעניין זה ביחס להיטלי הפיתוח...  
22 לכך יש להשיב, ראשית, כי התועלת שבהטלת ביצוע עבודות הפיתוח  
23 על היזם עדיין איננה מאיינת את הפגם שבמתן פטורים מתשלומי  
24 חובה שלא על פי דין.

25  
26 יחד עם זאת, הכלל לפיו אין לפטור מתשלום חובה בלא הסמכה  
27 חוקית איננו מונע מכל וכל אפשרות כי היזם יבצע את עבודות הפיתוח  
28 הרלבנטיות למיזם. אלא שנדרש כי הדבר ייעשה על פי הוראות הדין  
29 וכללי המינהל התקין, באופן הבא. על פי הוראת סעיף 197 לפקודת  
30 העיריות..."

31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1 38. לאור כל האמור לעיל הגעתי למסקנה כי אין העירייה ו/או הועדה המקומית  
2 רשאיות להתפרק מחובותיהן הציבוריות ולהעניק זכויות בנייה תמורת ביצוע  
3 חובות אלה, המוטלים עליהן.  
4 אני מקבלת את טיעוני העותרים, המופיעים בסעיף 30 לסיכומיהם, לפיהם  
5 "אין לאפשר למוסדות התכנון להתייחס לאחוזי בניה כאל שטרות כסף  
6 המצויים בידן, ואין לאפשר לעירייה לגייס מימון חוץ-תקציבי לפעילויותיה,  
7 באמצעות קידום תוכניות נקודתיות. קבלת תוכנית שתכליתה מימונית נוגדת  
8 גם לדיני העיריות".  
9  
10 39. בין שזכויות הבנייה ניתנו אך ורק לצורך ביצוע עבודות של תוכנית קיימת ובין  
11 שהן ניתנו לצורך ביצוע תוכנית חדשה, "עסקה" זו היא חריגה מסמכות ומשום  
12 כך היא בלתי חוקית.  
13  
14 40. המשיבים טוענים, כאמור, כי מוסדות התכנון רשאים לשקול שיקולים  
15 כלכליים ולא רק שיקולים תכנוניים "טהורים" בבואם לאשר תוכנית.  
16 שיקולים כלכליים הם שיקולים לגיטימיים ומשום כך אין מדובר בחריגה  
17 מסמכות.  
18 גם העותרים מסכימים, כאמור בסעיף 26 לסיכומים, כי על רשויות התכנון  
19 לתת דעתן גם להשלכות הכלכליות של התוכניות מבחינת הקפדה על היתכנות  
20 כלכלית של התוכנית, אלא שלטענתם, בענייננו, אין מדובר בשיקולים כלכליים  
21 לגיטימיים.  
22  
23 אין חולק על עיקרון זה לפיו שיקולים כלכליים "אמיתיים" הם שיקולים  
24 לגיטימיים של גופי התכנון, אלא שאין הדבר כך בעובדות נשוא פסק דין זה.  
25 בענייננו, אין מדובר בשיקולים כלכליים דוגמת אלה שהובאו על ידי המשיבים  
26 בפסיקה, המהווים חלק ובסיס לתוכנית עצמה, אלא במציאת מקורות מימון  
27 לביצוע התוכנית.  
28 משום כך אין אלה שיקולים כלכליים לגיטימיים אלא שיקולים למציאת  
29 מקורות מימון לגורמי העירייה לצורך מילוי חובותיהם הציבוריות.  
30



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו  
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1 המשיבים טוענים כי ה"עסקה" הנתקפת על ידי העותרים איננה מופיעה  
2 בתוכנית ולא מתפקידן של ועדות התכנון לבדוק את דרכי ביצועה.  
3 לא מצאתי לקבל טענה זו כתומכת בעמדת המשיבים.  
4 העסקה מהווה בסיס לקבלת התוכניות והיא השיקול המניע העומד מאחורי  
5 התוכנית.  
6 התייחסות למניע שעמד מאחורי תוכנית ואשר השליך על השאלה אם יש לבטל  
7 תוכנית אם לאו ניתן לראות כבר בבג"צ 392/73 אמה ברגר נ' הועדה המחוזית  
8 לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח', פ"ד כז 2, 764, בעמ' 769 (להלן: "פס"ד  
9 ברגר"):  
10 "אין צורך אף לגרד את פני השטח כדי לגלות את שורשי המעשה של  
11 המועצה המקומית.  
12 המטרה האמיתית כלל לא הוסתרה והיא מזדקרת לעין. כל צעד וצעד  
13 של המועצה המקומית חושף את מניעיה ואת רצונה...הועדה המחוזית  
14 מודה בדברי תשובתה לצו על תנאי שהיא 'ידעה כי סביב רכישת הנכס  
15 הנדון על- ידי העותרת בזכרון יעקב התעורר פולמוס ציבורי...".  
16  
17 ובעמ' 770:  
18 "אני סבור שכאשר רשות ציבורית, שמוטל עליה תפקיד על- פי חוק,  
19 יודעת שבשורש הפעולה הנדרשת ממנה תוך מילוי תפקידה מונחת  
20 מטרה פסולה, לא זו בלבד שהיא רשאית לפסול אלא שמחובותה  
21 לומר; 'לא אתן את ידי להשגת מטרה בלתי- כשרה אפילו על פני  
22 הדברים הכל נראה כשורה'... הועדה המחוזית, כמו הועדה המקומית,  
23 סתם דחתה את ההתנגדות כשהיא מתעטפת באיצטלה של שיקולים  
24 תכנוניים טהורים...זוהי עצימת עיניים מכוונת בפני מציאות עגומה  
25 ופגומה המזדקרת לעין כל רואה בלתי- משוחד, שאין הדעת  
26 סובלתה..." (ההדגשה אינה במקור- ש.ג.)  
27  
28 ובעמ' 772:  
29 "... נראה, שאחד השיקולים שהביאו את המועצה להציע את  
30 התוכנית... היה הרצון למנוע מהעותרת לקנות אחיזה בלב המושבה,



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1 מטעמים שאין להם כל קשר למטרות חוק התכנון והבניה" (ההדגשה  
2 במקור- ש.ג.).  
3  
4 בענייננו, הועדה היתה ערה היטב לחוות דעתו של השמאי שמואל פן  
5 ולמסמכים אחרים אשר הוצגו בפניה ו/או היתה מודעת להם לדוגמא,  
6 התוכניות וההתחייבות החד צדדית של היזמים שהוצגה מכוח החלטת  
7 ההפקדה ומסמכים נוספים.  
8 כל אלה הצביעו במפורש על העובדה לפיה היזם מקבל זכויות בנייה נוספות  
9 בתמורה לביצוע עבודות ציבוריות החלות על גורמי העירייה.  
10 מטרה זו של מציאת מקורות מימון הייתה ידועה היטב לגופי התכנון בבואם  
11 לאשר את התוכניות, כשה"עסקה" שנערכה בין העירייה ו/או הועדה המקומית  
12 לבין היזם עומדת בבסיס התוכניות.  
13 כפי שצוטט לעיל בפס"ד **ברגר**, ניתן ל"גרד את פני השטח כדי לגלות את  
14 שורשי המעשה" וניתן לתקוף תוכנית אם המניע שעמד בבסיסה איננו שיקול  
15 תכנוני טהור אלא שיקול החורג מסמכות הרשות ומשום כך הוא פסול.  
16 גם משיבים 6 ו-7 מסכימים כי חובה על מוסדות התכנון לשיקול שיקולים  
17 כלכליים "כבסיס לאישור התוכניות" (סעיף 14 לסיכומי משיבים 6 ו-7).  
18 משום כך, ומשנעשתה ה"עסקה" בחריגה מסמכות, ומשניתנו ההחלטות על  
19 בסיס עסקה זו, נפל פגם בעסקה ונפל פגם בהחלטות ומכאן גם בתוכניות.  
20 לסיכום נקודה זו אני מקבלת את עמדת העותרים, המופיעה בסעיף 26  
21 לסיכומיהם:  
22 **"המשיבות מנסות בתגובותיהן להפנות לפסקי דין מהם נלמד כי**  
23 **שיקולים כלכליים הם שיקולים רלוונטיים...**  
24 **ואולם מאסמכתאות אלה יש ללמוד כי על רשויות התכנון לתת דעתן**  
25 **גם להשלכות הכלכליות של התוכניות (מבחינת הקפדה על היתכנות**  
26 **כלכלית של התוכנית ומבחינת תביעות פיצויים שתוגשנה עקב קבלת**  
27 **התוכנית).**  
28 **ואולם אין בסמכותן לקדם תוכניות שתכליתן היא מימונית/ כלכלית**  
29 **בלבד.**  
30 **אין ולא נמצא ולו פסק דין אחד הקובע כי ניתן לאשר תוכנית מתאר**  
31 **שכל תכליתה הוא לספק אמצעי תשלום לעירייה לביצוע פעילותה."**





**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

**עקיפת חובת מכרז:**

42. העותרים טוענים כי העבודות הציבוריות היו צריכות להתבצע על בסיס מכרז ולא היה מקום כי תבוצענה בידי היזם, ועסקה זו נעשתה אגב עקיפת חובת המכרז ובניגוד לסעיף 197 לפקודת העיריות.

בעניין זה קבעה הועדה המחוזית, בהחלטתה מיום 11.7.11 בעניין תוכנית אלחנן ג', כדלקמן:

**"7.4. לטענה כי העיריה עקפה את חובת המכרז, כאשר הטילה על יזם התוכנית את פינוי ביה"ס, וייתכן כי באמצעות מכרז היתה מתקבלת הצעה טובה יותר לתוספת זכויות בפרויקט אחר – לדחות את ההתנגדות.**

**בתוכנית המוצעת קיים קשר פיסי ותכנוני ישיר בין שטח המגורים לבין המגרש הציבורי, שלא בהכרח יתקיים ביחס לפרויקטים אחרים בעיר. הואיל והקשר האמור מוצדק מבחינה תכנונית מוצאת הועדה לנכון לאשרו בהיבט זה, ואין זה מתפקידה לקבוע את אופן ההתקשרות בין העירייה לבין יזמים." (ההדגשה במקור- ש.ג.).**

אין בהחלטה זו של הועדה מענה לטענותיהם הנכונות של העותרים לפיה, ככלל, ביצוע עבודות ציבוריות מחייב עריכת מכרז. בענייננו, לא הבהירה הועדה באופן ראוי מדוע לא ניתן לבצע את העבודות הציבוריות על ידי גוף אחר, בנפרד מהעבודות המבוצעות על ידי היזם. עוד לא הובהר מדוע "קיום קשר פיסי ותכנוני ישיר בין שטח המגורים לבין המגרש הציבורי" מחייב כי היזם יבצע את העבודות הציבוריות. כדי "לעקוף" את חובת המכרז היה צורך להוכיח כי מבחינה מעשית ו/או מכל בחינה אחרת, לא ניתן לבצע את העבודות על ידי גורם אחר ובאמצעות מכרז. הועדה לא פירטה במידה הראויה את עניין הקשר ה"פיסי" בין שטח המגורים למגרש הציבורי ואף לא ציינה נתונים התומכים בעמדתה לפיה הקשר ה"פיסי" מחייב את ביצוע העבודות על ידי היזם.



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

- 1 הועדה גם לא פירטה במידה הראויה מדוע הקשר ה"תכנוני" איננו מאפשר  
2 הפרדה בביצוע העבודות.
- 3
- 4 העותרים מתייחסים לנושא זה בין היתר, בסעיף 54 לעתירה.  
5 טענות העותרים אשר לא זכו למענה ראוי בעניין זה הן כדלקמן:
- 6 הקשר בין שטח המגורים לבין המגרש הציבורי איננו קשר ישיר, כפי שניתן  
7 ללמוד מתשריט התוכנית.
- 8 אין סמיכות בין מגדל המגורים המצוי בצידו הצפוני- מזרחי של רחוב אלחנן  
9 לשטח החום המצוי בצידו הדרומי- מערבי של הרחוב.
- 10 הקישור העסקי בין מגדל המגורים לבין שטח בית הספר לא נובע מתיחומו  
11 מראש של "הקו הכחול" של התוכנית אלא ההפך, ה"קו הכחול" הוא תוצאה  
12 של אותו קישור עסקי שנוצר.
- 13
- 14 הצורך בעריכת מכרז לביצוע עבודות ציבוריות מהסוג שבפנינו איננו חדש, .43  
15 והוא כבר נקבע בפס"ד **דירות יוקרה**.
- 16 ניסיון המשיבים לאבחן בין העניין שבפנינו לבין אותה פרשה איננו יכול  
17 להועיל.
- 18 כעובדה, ובנסיבות דומות של ביצוע פרויקט בידי יזם, הוחלט ע"י בית המשפט  
19 העליון כי העבודות הציבוריות באותו מקום תבוצענה על בסיס מכרז.  
20 אי לכך אני מקבלת גם את טענת העותרים לפיה ביצוע העבודות נמסר ליזם  
21 אגב הפרת **חוק חובת המכרזים**.
- 22
- 23 המשיבים טוענים כי נושא ביצוע העבודות איננו מעניינם או מסמכותם של גופי .44  
24 התכנון.
- 25 כפי שכבר ציינתי לעיל, בעניין ה"עסקה", כך גם בעניין המכרז.  
26 גופי התכנון ידעו היטב כי היזם הוא שמבצע את העבודות הציבוריות במקום  
27 העירייה.
- 28 מסירת העבודות ליזם ללא מכרז, תמורת אחוזי בנייה, הייתה ידועה לכל וגם  
29 עובדה זו מונחת בבסיס התוכניות.
- 30
- 31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

משום כך נערכה העסקה בין העירייה ו/או הועדה המקומית לבין היזם, תוך הפרת חוק חובת מכרזים.  
משום כך נמצא פגם בעסקה ובעקבותיה בהחלטת הועדה המחוזית, אשר העסקה עמדה בבסיסה.

**עניינים נוספים:**

45. המשיבים טוענים כי העתירה לוקה בחוסר היגיון אינהרנטי ובחוסר תום לב. לטענתם, טוענים העותרים למחסור במוסדות ציבור באזור מחד, ומאידך מבקשים הם לבטל את תוכנית אלחנן ג' שמטרתה העיקרית היא מימוש שטחים ציבוריים לשם בנייתם של מוסדות חינוך למען תושבי העיר. לכל ברור כי העותרים מתנגדים לבניית מגדלים בשכונתם ו/או סמוך לשכונתם נווה צדק.  
העתירה מבוססת גם על טיעונים תכנוניים כנגד התוכניות. נכון גם כי העותרים מבקשים להקים בית ספר, ובהגשת העתירה שחלק מסעדיה הם ביטול התוכניות, הם מבקשים לבטל את התוכנית להקמת בית ספר בו הם חפצים.  
אין באמור לעיל כדי לשלול את זכותם של העותרים לטעון, במסגרת העתירה, כנגד אי חוקיותן של ההחלטות ואו התוכניות גם אם חלק ממטרות התוכניות הן הקמת בית ספר בו חפצים העותרים.  
העותרים אינם מוותרים על בית ספר אולם הם מתנגדים לתוכנית ספציפית זו אשר, לטענתם, איננה חוקית.

46. לאור התוצאה אליה הגעתי אין עוד מקום לדון בשאר טענות הצדדים. יחד עם זה מצאתי לקבוע כי הופר סעיף 44 להחלטת ההפקדה מיום 11.1.10, הקובע כי תנאי להפקדה הוא "חתימה על הסכם פינוי השטחים הציבוריים, להנחת דעתו של היוע"מ של הועדה המקומית".

למרות האמור בתנאי ההפקדה לא נערך הסכם בין היזם לגורמי העירייה אלא ניתנה התחייבות חד-צדדית של היזמים, אשר לא הובאה לידיעת היועצת המשפטית של הועדה המקומית במועדים הרלוונטיים.



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1  
2 גם ההסכמים הנזכרים בכתב ההתחייבות לא נערכו ומכל מקום לא הוצגו.  
3 ניסיונות המשיבים להוכיח כי עמדו בתנאי ההפקדה לא צלחו.  
4 לא מקובלת עליי הטענה, המופיעה בסעיף 39 לסיכומי משיבה 3, לפיה "אותה  
5 ועדה מחוזית אשר קבעה את תנאי ההפקדה בהחלטתה היא אשר מצאה  
6 לבסוף כי תנאי ההפקדה מולאו... אין ספק כי הועדה המחוזית, כמי שקבעה  
7 את התנאים להפקדה מלכתחילה, הינה הגוף המתאים ביותר לפרש את  
8 אותם תנאים, ומשמצאה כי תנאי ההפקדה מולאו לשביעות רצונה, לא נותר  
9 בסיס לטענת העותרים בנושא".  
10 התנאים שנקבעו באופן מקורי על ידי הועדה המחוזית במקור היו ברורים,  
11 והפירוש שניתן לתנאים אלה על ידי הועדה המחוזית, בשלב מאוחר יותר איננו  
12 עולה בקנה אחד עם החלטתה המקורית.  
13 בשלב מסויים של הדיון הוצג הסכם שנערך בין היזם לבין אגודת בית יעקב  
14 כאשר הסכם זה נחזה להיות מיום 7.1.07.  
15 כתב ההתחייבות נמסר ביום 4.11.10, כשלוש וחצי שנים לאחר מועד עריכת  
16 ההסכם, ובכתב ההתחייבות התחייב היזם לחתום בעתיד על הסכם עם עמותת  
17 בית ספר בית יעקב.  
18 ניתן רק לתמוהה כיצד מתיישבת התחייבות היזם מיום 4.11.10 לחתום על  
19 הסכם עם עמותת בית ספר בנות יעקב בעתיד כאשר הציג הסכם שנערך עם  
20 אגודת בית יעקב 3 שנים קודם לכן.  
21  
22 לטעמי, המשיבים היו ערים היטב לעובדה לפיה לא מולאו תנאי ההפקדה והם  
23 טענו ארוכות כדי להוכיח עמידה בתנאי ההפקדה אולם אין בטיעונים  
24 ובמסמכים שהציגו כדי להצביע על עמידה בתנאי ההפקדה.  
25  
26 ה"עסקה" הנטענת היא כנגד תוכנית אלחנן ג'. 47.  
27 יחד עם זה השאלה המשפטית אותה מעלים העותרים בדבר חוקיותה של  
28 העסקה בתוכנית אלחנן ג' משליכה ישירות גם על אישורה של תוכנית אלחנן  
29 ב', ובכך מודה משיבה 5 בסעיף 6 לסיכומים, המבקשת גם לא לבטל את  
30 תוכנית ב' מכוח עיקרון הבטלות היחסית.  
31



**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**  
**בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים**

15 בינואר 2013

עת"מ 47348-09-11

1

2 לאור העובדה כי הפקדתה של תוכנית אלחנן ג' מהווה תנאי להפקדתה של  
3 תוכנית אלחנן ב', לאור העובדה כי שתי התוכניות מקודמות במקביל  
4 כשקידומה של אחת תלויה בקידומה של השנייה מתוך ראייה תכנונית אחת (ר'  
5 סעיף 10 לתגובת משיבה 3) ולאור סעיף 4 להחלטת ההפקדה מיום 11.1.10  
6 החוזרת על העיקרון כי תוכנית אלחנן ג' ותוכנית אלחנן ב' תופקדנה ביחד, אין  
7 מקום להחיל את עקרון הבטלות היחסית ולהשאיר על כנה את החלטת הועדה  
8 המחוזית המתייחסת לתוכנית אלחנן ב'.  
9 משום כך חל פסק דין זה על שתי החלטות הועדה המחוזית מיום 11.7.11 ועל  
10 שתי התוכניות- תוכנית אלחנן ב' ותוכנית אלחנן ג'.

11

12 48. אשר על כן ולסיכום מסקנתי היא כי ה"עסקה" שנערכה בין העירייה ו/או  
13 הועדה המקומית לבין היזמים נעשתה תוך חריגה מסמכות ובניגוד לחוק חובת  
14 מכרזים.  
15 משום כך נפלו פגמים מהותיים בהחלטות הועדה המחוזית מיום 11.7.11  
16 בעניין תוכניות אלחנן ב' ואלחנן ג', ונפלו גם פגמים מהותיים בתוכניות.  
17 אי לכך דינן של החלטות אלה להתבטל.

18

19 49. משיבים 1 ו-2, משיבה 3, משיבה 4, משיבה 5 ומשיבות 6 ו-7, כל קבוצה בנפרד,  
20 ישלמו לעותרים הוצאות בסכום של 7,500 ₪ ובסך הכל 37,500 ₪.

21

22 50. המזכירות תשלח העתק מפסק דין זה לצדדים.

23

24 ניתן היום, ד' שבט תשע"ג (15 בינואר 2013), בהעדר הצדדים.

25

26

  
שרה גדות, שופטת  
סגנית נשיא

27