



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

18 נובמבר 2020

עת"מ 19-12-69288 כפר נחמן סירקין - מושב עובדים  
להתישבות שיתופית בע"מ ואח' נ' הוועדה הארצית  
לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדירור ואח'

לפני כבוד השופט אורן שוורץ

- העותרות**
1. כפר נחמן סירקין - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ חברות 570002220
  2. העמותה להגנת על עתיד מחנה סירקין ע"ר 580611143 חברות
  3. אלרז השקעות נדל"ן בע"מ חברות 513984963

נגד

- המשיבים**
1. הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדירור חברות
  2. רשות מקרקעי ישראל חברות
  3. עיריית פתח תקווה רשויות מקומיות 10000000554
  4. וועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה חברות
  5. הוועדה לתכנון ובניה דרום השרון חברות
  7. ניצן גינצבורג-טנצמן ת"ז 024428070
  8. כפיר חודדוב ת"ז 066548645
  9. אנה טשרניחובסקי ת"ז 307126417
  10. הדס לואיז בקל בחר ת"ז 027375666
  11. יעקב הושיע ת"ז 023519598
  12. עדי זילברשטיין ת"ז 013324744
  13. זהבה זילברשטיין ת"ז 056611957
  14. יוסף לדרמן ת"ז 029435831
  15. ג'וליה לדרמן שמש ת"ז 034414185
  16. גיא קופר ת"ז 038054227



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

18 נובמבר 2020

עת"מ 19-12-69288 כפר נחמן סירקין - מושב עובדים  
להתישבות שיתופית בע"מ ואח' נ' הוועדה הארצית  
לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

- 17. גילי טרי ת"ז 028946408
- 18. עזרי דמרי ת"ז 056449002
- 19. רמי אלישע ת"ז 016473183
- 20. לאוניד קישנבסקי ת"ז 308915057
- 21. ילנה קשנבסקי ת"ז 308985498
- 22. זמיר בר ציון ת"ז 054004411
- 23. מאיר ממרייב ת"ז 017241100
- 24. ארקדי גוסיס ת"ז 017273475
- 25. שי אברמוביץ ת"ז 025177775
- 26. רחלי אברמוביץ ת"ז 027244441
- 27. דורית אביב ת"ז 022511539
- 28. עליזה פוגל ת"ז 069581908
- 29. בוריס סברדליק ת"ז 309156628
- 30. אינה ציקנובסקי סבדליק ת"ז 308908904
- 31. ניר טרי ת"ז 024816670

**נוכחים:**

ב"כ העותרות עו"ד שגיב חנין  
 ב"כ הועדה המקומית פתח תקוה ועיריית פתח תקוה עו"ד גיל זילבר  
 ב"כ המשיבות 1 – 2 עו"ד אורי קידר  
 ב"כ הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון עו"ד רות צימנט  
 ב"כ אלרז עו"ד גל ספקטור  
 נציגי המשיבות 1 – 2 : עו"ד שרית בן הרוש, גבי רותם מרינוב וגבי לבנת פוליניצקי  
 נציג העותרות – עו"ד אמנון דרניק  
 נציגת הועדה המקומית – סגנית מנהלת אגף התכנון ציפי גלבר

**פרוטוקול**

בהסכמת הצדדים מתקיים דיון מחוץ לפרוטוקול.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15



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

18 נובמבר 2020

עת"מ 19-12-69288 כפר נחמן סירקין - מושב עובדים  
להתישבות שיתופית בע"מ ואח' נ' הוועדה הארצית  
לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

נציג עמותת כפר סירקין:

איננו מסכימים.

ב"כ אלרז:

אבקש להתייעץ עם הלקוחות שלי מספר דקות ואתן תשובה.

עו"ד זילבר:

מבקש מספר דקות.

החלטה

הדיון יתחדש בשעה 10:30.

עד אז כל אחד מהצדדים ימסור את עמדתו למתווה שאלה עיקריו:

תיערך בה"ת בטרם תאושר יחידת הדיור 2701 בתחום התכנית. תקנון התכנית יתוקן בהתאם להצעת המדינה בסעיף 178 לכתב התשובה, בשני תיקונים והם שבמקום 4000 יח"ד יבואו 2700 יח"ד ובנוסף התקופה להערות הציבור תהיה 30 ימים במקום 15 ימים. ביצוע התכנית ילווה על ידי צוות מלווה שיכלול נציג של עיריית פתח תקוה במעמד של חבר צוות. בנוסף לכך, תינתן רשות למשקיף המועצה האזורית דרום השרון בצוות המלווה. ניתן יהיה להגיש עתירה מנהלית כנגד החלטות מהותיות של הצוות המלווה והצדדים לא יעלו טענת חוסר סמכות של בית המשפט לעניינים מנהליים במקרה שכזה. הכביש העוקף – התכנון הסטטוטורי יוותר על כנו. עם זאת, לא ייקבע מועד לסלילת הכביש והחלטה על מועד סלילתו תהיה מסורה לצוות המלווה.

ניתנה והודעה היום ב' כסלו תשפ"א, 18/11/2020 במעמד הנוכחים.

אורן שוורץ, שופט

הערת בית המשפט:

הפרוטוקול החלקי נמסר לעיון הצדדים.



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

18 נובמבר 2020

ע"מ 19-12-69288 כפר נחמן סירקין - מושב עובדים  
להתיישבות שיתופית בע"מ ואח' נ' הוועדה הארצית  
לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

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  
32  
33  
34

לאחר הפסקה:

עו"ד חנין:

הגענו להסכמות, יש לנו כמה תיקונים בנוסח שהוצע על ידי בית המשפט.  
תיערך בה"ת בטרם תאושר יחידת הדיור 2701 בתחום התכנית. תקנון התכנית יתוקן בהתאם להצעת  
המדינה בסעיף 178 לכתב התשובה, בשני תיקונים והם שבמקום 4000 יח"ד יבואו 2700 יח"ד ובנוסף  
התקופה להערות הציבור תהיה 30 ימים במקום 15 ימים.  
ביצוע התכנית ילווה על ידי צוות מלווה הכולל נציג של עיריית פתח תקוה במעמד של חבר צוות, כפי  
שאושר בתקנון.  
בנוסף לכך, ימונה משקיף מטעם המועצה האזורית דרום השרון בצוות המלווה.  
ניתן יהיה להגיש עתירה מנהלית כנגד החלטות הצוות המלווה והצדדים לא יעלו טענת חוסר סמכות  
של בית המשפט לעניינים מנהליים במקרה שכזה.  
הכביש העוקף – התכנון הסטטוטורי יותר על כנו. עם זאת, לא ייקבע מועד לסלילת הכביש והחלטה  
על המועד והצורך בסלילתו תהיה מסורה לצוות המלווה.

ב"כ אלרז:

אנחנו מסכימים להסדר מבלי לגרוע מטענותינו בעתירה השנייה ובעיקר בעניין שמור הזכויות.

עו"ד קידר:

נבקש שסעיף 178 ייכתב בפסק הדין.

ב"כ הצדדים:

הצעת בית המשפט על תיקוניה מקובלת עלינו.  
נבקש ליתן תוקף פסק דין להסכמות.

### פסק דין

1. יפה עשו הצדדים שקיבלו את הצעת בית המשפט (בתוספת מספר תיקונים).

2. ניתן תוקף פסק דין להסכמת הצדדים באופן הבא:

א. תיערך בה"ת בטרם תאושר יחידת הדיור 2701 בתחום התכנית. תקנון התכנית יתוקן  
בהתאם להצעת המדינה בסעיף 178 לכתב התשובה, בשני תיקונים והם שבמקום  
4000 יח"ד יבואו 2700 יח"ד ובנוסף התקופה להערות הציבור תהיה 30 ימים במקום  
15 ימים. ביצוע התכנית ילווה על ידי צוות מלווה הכולל נציג של עיריית פתח תקוה



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

18 נובמבר 2020

עת"מ 19-12-69288 כפר נחמן סירקין - מושב עובדים  
להתישבות שיתופית בע"מ ואח' נ' הוועדה הארצית  
לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

- 1 במעמד של חבר צוות, כפי שאושר בתקנון. בנוסף לכך, ימונה משקיף מטעם המועצה  
2 האזורית דרום השרון בצוות המלווה.  
3
- 4 ב. תקנון התכנית, סעיף 2.2.7.ב, שכותרתו מימוש התכנית, יתוקן כך שלהוראות  
5 התכנית יתווסף סעיף קטן 8, שזו לשונו:  
6
- 7 "מסקנות הבה"ת המעודכנת שתערך ומסמך שלביות הפיתוח שיערוך  
8 הצוות המלווה כאמור בסעיף 2.2.7.ב(7) יועמדו לעיון הציבור ולשמיעת  
9 הערותיו.  
10 הודעה בדבר העמדת מסקנות הבה"ת ומסמך שלביות הפיתוח לעיון  
11 הציבור כאמור תפורסם על חשבון יזם התכנית, לתקופה של 30 ימים  
12 להערות הציבור; הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור תחליט על דרך  
13 פרסום הבקשה והליך שמיעת הערות בפניה, תכריע בהערות ותקבע את  
14 שלביות הפיתוח.  
15 עריכת בה"ת ומסמך שלביות פיתוח כאמור יהוו תנאי למתן היתרי בנייה  
16 ליותר מ- 2700 יחידות דיור"  
17
- 18 ג. סעיף 2.2.7.ב(7) לתקנון התכנית יתוקן כך שבמקום 4,000 יח"ד יירשם 2,700 יח"ד.  
19
- 20 ד. בסוף סעיף 2.2.7.א לתקנון התכנית יירשם "לצוות המלווה ימונה משקיף מטעם  
21 המועצה האזורית דרום השרון".  
22
- 23 ה. ניתן בזאת צו המופנה אל הוועדה לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור לפיו  
24 יתוקן תקנון התכנית כמפורט בסעיף ב, ג, ד לפסק הדין לעיל וכן יפורסם דבר התיקון  
25 לציבור.  
26
- 27 ו. "כביש עוקף עמישב" – התכנון הסטוטורי יותר על כנו. עם זאת, לא ייקבע מועד  
28 לסלילת הכביש והחלטה על המועד והצורך בסלילתו תהיה מסורה לצוות המלווה.  
29
- 30 ז. ניתן יהיה להגיש עתירה מנהלית כנגד החלטות הצוות המלווה והצדדים לא יעלו  
31 טענת חוסר סמכות של בית המשפט לעניינים מנהליים במקרה שכזה.  
32
- 33 3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהטענות האחרות של הצדדים בעניין העתירה הנוספת שענייניה  
34 הופרדו והיא מתבררת לפני בית המשפט וקבועה לדיון ביום 14.12.2020.  
35



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

18 נובמבר 2020

עת"מ 19-12-69288 כפר נחמן סירקין - מושב עובדים  
להתישבות שיתופית בע"מ ואח' נ' הוועדה הארצית  
לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

1  
2  
3  
4  
5  
6

4. כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתנה והודעה היום ב' כסלו תשפ"א, 18/11/2020 במעמד הנוכחים.

---

אורן שורץ, שופט

7