

ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

מדינת ישראל	1
מחוז מרכז	2
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה	3
	4

---

עו"ד מאיה אשכנזי	יו"ר:	5
אדריכל שמואל חכים	חברי הועדה:	6
מר דודו כהן		7
מר ראים פלאח		8
נציגת מתכנתת המחוז: גב' אביטל דדון		9

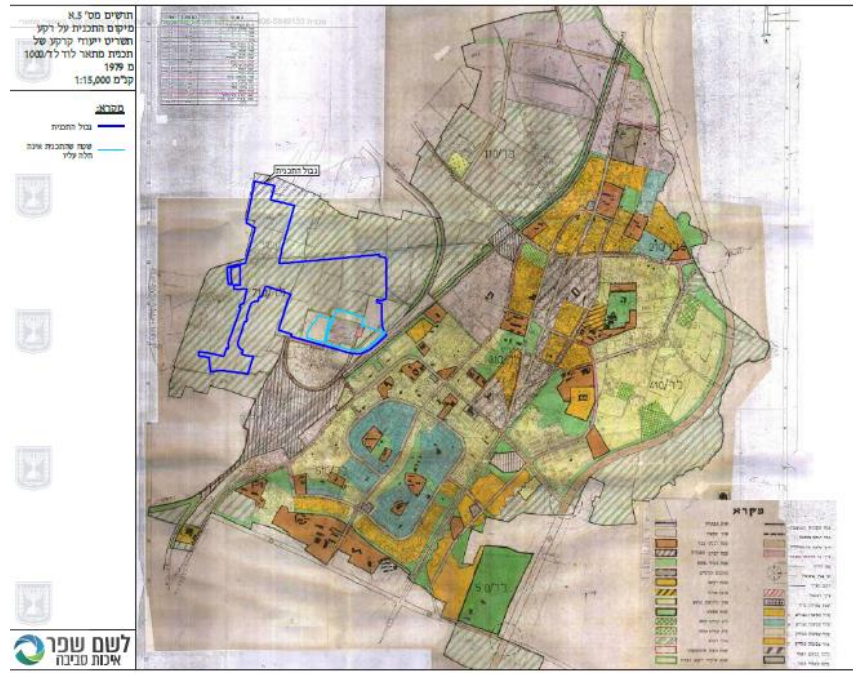
העוררים:	בערר גש/1028/0924 -	11
	1. בידס איאד	12
	2. בידס גסאן	13
	3. בידס יזיד	14
	ע"י ב"כ עו"ד נטליה ילונצקי	15
	בערר לו/1029/0924 -	16
	4. הישאם אבו ג'ומעה	17
	5. סלימאן אבו ג'ומעה	18
	6. סאמי אבו ג'ומעה	19
	7. פאיז אבו ג'ומעה	20
	8. מוחמד אבו ג'ומעה	21
	9. סולימאן סאמי אבו ג'ומעה	22
	ע"י ב"כ עו"ד מוחמד ביאדסה	23
	בערר לו/1035/1124 -	24
	10. בידס בידס	25
	11. בידס מגדולין	26
	12. בידס מהירה	27
	ע"י ב"כ עו"ד תמר אברהם דיין	28
	בערר לו/1037/1124 -	29
	13. חסן אבו ריאש	30
	ע"י ב"כ עו"ד ארז גיאת	31
	בערר לו/1038/1124 -	32
	14. ירדנה יצחקי	33
	ע"י ב"כ עו"ד אייל קוצנינסקי	34
	בערר לו/1039/1124 -	35
	15. עכאשה חלמי	36
	16. אבו לבדה גמל	37
	17. אבו סלמי מחמוד	38
	18. אבו דהר זאיד	39

ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

19. אלעסאם סאמר	1
20. אלעסאם אדיב	2
21. אבו מוסלח מוסלח	3
22. אלצאנע מועד	4
23. אלקרם סמיר	5
24. נבארי נור	6
25. אבו סעלוק יחיא	7
26. חסאן אבו שחאדה	8
ע"י ב"כ עו"ד ארז גיאת	9
-נגד-	10
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד	11
ע"י ב"כ עו"ד אמיר בירנבוים	12
	13
כתובת הנכס: שכונת פרדס שניר, לוד	14
גוש וחלקה: גוש 3967 חלקות 17-18, 37-38, 3 וגוש 3968 חלקה 19	15
תאריך הדיון: 18 בדצמבר 2024	16
	17
<b><u>החלטה</u></b>	18
<b><u>רקע כללי</u></b>	19
1. עניינם של העררים דנא בתוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, אשר חלה על מרבית שכונת פרדס שניר בלוד – שכונה שכבר שנים רבות משוועת לתכנון והסדרה.	20 21 22
2. העררים הוגשו מכוח סעיף 112 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד (להלן: "הוועדה המקומית") מיום 3.1.2024 ומיום 27.8.2024 לאשר את תכנית 406-0849133 "מרכז פרדס שניר, לוד" (להלן: "התוכנית המפורטת") במקרקעין הידועים כגוש 3967 חלקות 3, 17-18, 37-38, וכגוש 3968 חלקה 19 שבצפון מזרח העיר לוד (להלן: "המקרקעין").	23 24 25 26 27
3. התוכנית המפורטת יוצרת מסגרת תכנונית והוראות להקמת שכונת מגורים בת כ- 3,000 יח"ד, הכוללת הסדרה של בנייה קיימת, תוספת יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, התוויית דרכים ושטחי זיקת הנאה, התוויית תשתיות וקביעת הקצאות קרקע לשטחי ציבור ולמבני ציבור.	28 29 30
4. העוררים הם (ברובם) בעלי זכויות במקרקעין, שהתנגדויותיהם לתוכנית נדחו במלואן או בחלקן.	31 32

1	ההיסטוריה של שכונת פרדס שניר בלוד
2	5. שכונת פרדס שניר בלוד הינה אחת משתי שכונות שנוצרו בעיר לוד לאחר קום המדינה. מרבית
3	תושביה הערביים המקוריים של העיר לוד לא נותרו בעיר לאחר 1948, והתושבים הערביים החדשים
4	שהגיעו נדדו לעיר כפליטים מכפריהם לאחר קום המדינה, חלקם בעלי אדמות שהופקעו ותמורתן
5	קיבלו פיצויים בהיקף של 10% - 15% מרכושם הקודם.
6	6. בשנות ה-60 הגיעו לעיר תושבים בדואים שהיגרו מהנגב. הקרבה למטרופולין תל אביב משכה אל
7	העיר קבוצות נוספות של ערבים. חלקם התיישבו באורח בלתי חוקי בבתים נטושים הרוסים
8	למחצה. קבוצה נוספת של מתיישבים ערבים בעיר, שהשתקעו בה לאחר שנת 1967, הם משתפי
9	פעולה שיושבו בעיר כדי להרחיקם מן הסכנה הצפויה להם במקומותיהם המקוריים, בערים
10	ובכפרים הפלסטיניים, בעיקר ברצועת עזה.
11	7. בשכונת פרדס שניר, המצויה בחלק המערבי של העיר לוד, התיישבו תושבי כפרים מאזור השרון,
12	כמו גם תושבים מאשקלון (מגידל). בשונה מרוב התושבים הערביים בלוד, רבים מתושבי פרדס שניר
13	הם בעלי זכויות בעלות בקרקע.
14	ראו: חיים יעקובי "תכנון והזכות לעיר: לוד" יחד אך לחוד: ערים מעורבות בישראל 33, 34 (2007);
15	Yiftachel, Oren, Yacobi, Haim (2003). 'Urban Ethnocracy: Ethnicization and the
16	Production of Space in an Israeli "Mixed City"', <i>Environment and planning</i> , D: Society
17	and Space, 21, pp. 684.
18	8. עם זאת, רישום הזכויות בקרקע הינו פעמים רבות כזכויות משותפות (מושע), ללא הסכמי שיתוף
19	או תשריטי חלוקה רשומים.
20	9. מיקומה של שכונת פרדס שניר, מעבר למסילת הרכבת, הותיר את השכונה מנותקת מהרצף העירוני
21	וללא פיקוח תכנוני. הגישה לשכונה מתאפשרת באמצעות שני כבישים בלבד, האחד מצריך חצייה
22	של מסילת הברזל והאחר עובר מתחת למסילת הברזל.
23	10. ניתוקה של השכונה מהעיר ניכר בבירור בתרשים של מתחם התוכנית על רקע מפת ייעודי הקרקע
24	בתוכנית המתאר של לוד לו/1000 משנת 1979, שמופיע בעמוד 15 לסקר ההיסטורי המתארי שהוגש
25	במסגרת הליכי התכנון של התוכנית המפורטת:

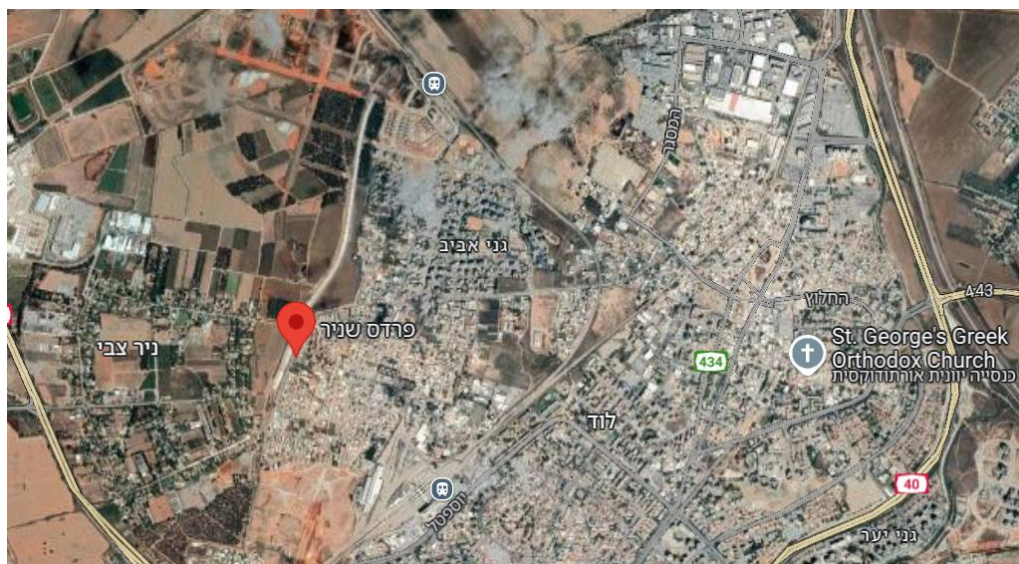
ערר מס': לו/0924/1028  
 לו/0924/1029  
 לו/1124/1035  
 לו/1124/1037  
 לו/1124/1038  
 לו/1124/1039



1

ניתן להתרשם בדבר גם מצילום אוויר משנת 2024 מאתר Google Maps :

2



3

11. שכונת פרדס שניר סובלת ממחסור בתשתיות בסיסיות, כגון: כבישים סלולים, מערכות מים וביוב

4

מוסדרות, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. כך תוארו הדברים בדו"ח מבקר המדינה "מצב העיר לוד"

5

משנת 2010, עמ' 641 (להלן: "דוח מצב העיר לוד"):

6

"בסיוורים שונים שקיימו אנשי משרד מבקר המדינה בלוד הם מצאו במקומות רבים הזנחה  
 קשה ותשתיות לקויות. המצב חמור ביותר בשכונות הערביות ס"ח, פרדס שניר ושכונת  
 הרכבת. מקומות אלה נעדרים ברובם לחלוטין תשתיות בסיסיות ביותר. באזורים שלמים אין  
 כבישים מכוסי אספלט, אין מדרכות, אין תאורה ואין כל מערכת ניקוז - ולכן בימי גשם ניתן  
 למצוא בהם שלוליות ענק עמוקות המנתקות תושבים מבתיהם - ויש בורות עמוקים הפעורים  
 בקרבת מקומות התקהלות של ילדים."

7

8

9

10

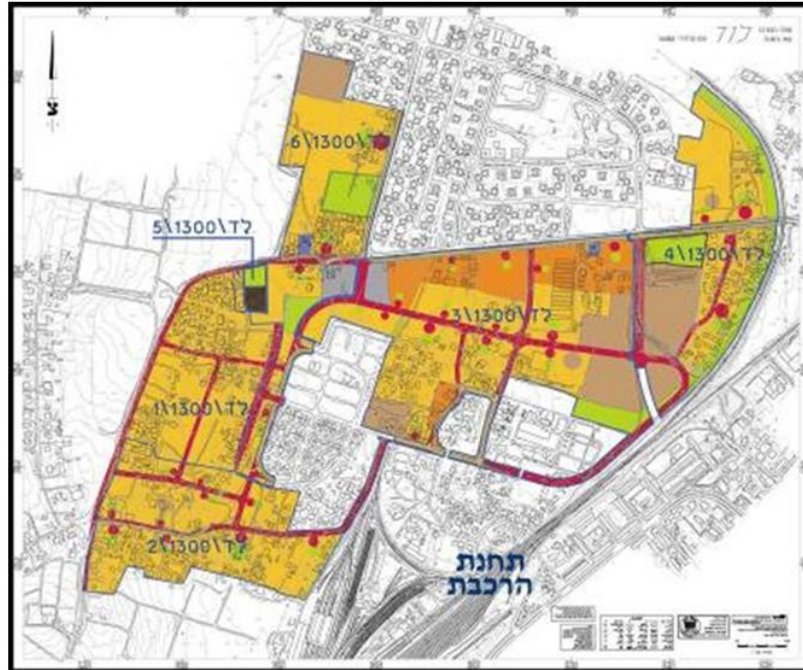
11

12

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז  
 רחי יודפת 1, בניין אלון, קומה 1, לוד  
 קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה' 08:30 - 14:30, יום ד' 08:30 - 16:30  
 טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: Arrmerkaz4@iplan.gov.il

12. חלק ניכר מהבנייה בשכונה אינו חוקי, וחלק מבתי השכונה אף נבנו על תוואי שיועד לכביש המקיף את השכונה. ראו: עת"מ (ת"א) 1253/05 עארף מוחארב נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (פורסם בנבו, 4.5.2006); בג"ץ 9892/16 זיאד אבו ע'אנם ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל (פורסם בנבו, 2.3.2023).
13. בשנים 2000 – 2010 התקבלו שלוש החלטות ממשלה רוחביות בנוגע לעיר לוד: תוכנית הטיפול הנקודתי – "אופק" משנת 2000, שלא התייחסה לנושא אכיפת דיני המקרקעין ולבעיות העיר כמכלול, ולא חוללה מפנה במצבה של העיר; תוכנית "שיקום העיר לוד" משנת 2002, שהנחתה לתת עדיפות עליונה לקידום תכנון קרקעות בעיר לוד, ועשתה ניסיון לקדם את תוכנית לד/1300, אליה נתייחס בהמשך, אך לא הביאה לסיום הטיפול בה; ותוכנית "העצמה ופיתוח של העיר לוד" משנת 2010. ראו: דוח מצב העיר לוד, עמ' 564 – 568.
14. תוכנית העצמה ופיתוח של העיר לוד משנת 2010 נכללה בהחלטת ממשלה מס' 2371 מיום 31.10.2010 (להלן: "החלטת ממשלה 2371"), שלפיה הוכרזה העיר לוד כיישוב בעל עדיפות לאומית, שבו תופעל תוכנית ממשלתית ייחודית. בפרק ד' להחלטת ממשלה 2371, הנושא את הכותרת "הסדרה, שיקום וחיזוק שכונת פרדס שניר", נקבע כך:
19. להורות למשרד הפנים ולמשרד הבינוי והשיכון לתת קדימות ולפעול בכל האמצעים הנדרשים במטרה להביא לסיום הליכי התכנון של תכנית לד/1300 באזור פרדס שניר, על נגזרותיה, ככל הניתן בתוך ארבעה חודשים.
20. להורות למשרד הבינוי והשיכון, להקים דרכים ראשונות ותשתיות ראש שטח באזור בו חלה תכנית לד/1300, ככל הניתן מיד ולא יאוחר מארבעה חודשים לאחר קבלת קדם המימון מהאוצר כמפורט להלן.
- משרד האוצר יעביר למשרד הבינוי והשיכון 5 מלש"ח כקדם מימון לטובת הפרויקט בכפוף להשלמת הליכי התכנון של תכנית לד/1300 והגעה להסכמה עם נציגי התושבים בשכונה על תשלום אגרות והיטלי פיתוח, וזאת בתוך 30 יום מהשלמת תנאים אלו.
21. להורות למשרד הבינוי והשיכון, בשיתוף ובתיאום עם עיריית לוד ותושבי השכונה, לתכנן תכניות מפורטות בקרקע פרטית, לרבות איחוד וחלוקה בשטח התכנית לד/1300. משרד האוצר יעביר לשם כך סכום של 2 מלש"ח כקדם מימון, בכפוף להסכמה עם נציגי התושבים כאמור בסעיף 20.
- הליכי התכנון במקרקעין
15. על העיר לוד בכללותה חלה תכנית מתאר מקומית לד/1000 משנת 1978, שבה יועדו המקרקעין לאזור חקלאי.
16. מאז שנות ה-90 נעשה ניסיון לקדם את התכנון בשכונת פרדס שניר. בשנת 1999 הוחלט לפצל את התכנון לשש תוכניות מתאר מקומיות: לד/1300-1 – לד/1300-6, שהוגשו לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מרכז (להלן: "הוועדה המחוזית") על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן גם: "תוכניות לד/1300"). להלן תשריט תוכניות לד/1300 בחלוקה גאוגרפית מתוך דו"ח מצב העיר לוד, עמ' 659:

ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039



איור 3

תשריט תכניות לד/1300 בחלוקה גאוגרפית

17. תוכנית לד/1300 "קביעת זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית" חלה על שטח של כ- 120 דונמים ופורסמה לאישור ברשומות ביום 8.2.2005 (להלן: "תוכנית לד/1300").
18. בתום הליכי תכנון ממושכים פורסמו בשנים 2014 – 2017 גם יתר תוכניות לד/1300:
19. תוכנית לד/2/1300 "דרום פרדס שניר" חלה על שטח של כ- 163 דונמים ופורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 25.4.2014 (להלן: "תוכנית לד/2/1300").
20. תוכנית לד/3/1300 "שכונת פרדס שניר הכוללת 1430 יח"ד", פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 18.7.2017 (להלן: "תוכנית לד/3/1300"). התוכנית חלה על שטח של כ- 315 דונמים בין שדרות מיכה רייסר ובין שכונת הרכבת ומציעה הסדרה של 1,430 יח"ד.
21. תוכנית לד/4/1300 "מזרח פרדס שניר" חלה על שטח של כ- 179 דונמים, ופורסמה לאישור בעיתונים ביום 18.7.2014 (להלן: "תוכנית לד/4/1300").
22. תוכנית לד/5/1300 "מוסד" מאפשרת בנייה של מסגד על שטח בבעלות פרטית. היא פורסמה לאישור ברשומות ביום 27.3.2016 (להלן: "תוכנית לד/5/1300").
23. תוכנית לד/6/1300 פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 18.7.2014. התוכנית חלה על שטח של כ- 170 דונמים, מצפון למסילת הרכבת וממזרח לשכנת גני אביב ומציעה הסדרה של 300 יח"ד. (להלן: "תוכנית לד/6/1300").
24. סעיף 6.1 לתוכנית לד/3/1300 ולתוכנית לד/6/1300 קובע תנאים למתן היתרי בנייה במתחמים המיועדים לתכנון מפורט, בהם התנאים הבאים:

- 1 24.1. לכל מתחם בתוכנית תוכן תוכנית מפורטת, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ואישורה  
2 יהיה תנאי להוצאת היתרי בנייה בשטח אותו מתחם.
- 3 24.2. תנאי להכנת תוכנית מפורטת הוא שבמסמכיה יסומנו להריסה מבנים שקיימים בתחום שטחי  
4 הציבור.
- 5 24.3. בתוכנית המפורטת ייקבע מיקומם הסופי של הדרכים הפנימיות, השטחים למבני ציבור  
6 והשטחים הציבוריים הפתוחים בכל מתחם, בכפוף לגודלי המגרשים המינימליים לשב"צ  
7 ושצ"פ בנספח "שטחי תאי שטח".
- 8 24.4. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוכנית לאיחוד וחלוקה למתחם גם אם גבולותיו שונים  
9 מגבולות המתחם שסומן בתשריט, וזאת מטעמים מיוחדים שיירשמו ואם הוועדה שוכנעה כי  
10 השינויים הללו אינם פוגעים בראייה הכללית של הבינוי באותו אזור.
- 11 24.5. התוכנית המפורטת לכל מתחם תתייחס, בין היתר, לשינוי מיקום דרכי הגישה לכל מגרש  
12 ולקביעת זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל וחניה.
- 13 25. בהתאם לכך החלה הוועדה המקומית לקדם תוכניות מפורטות מכוחן של תוכניות לד/1300. אחת  
14 התוכניות הללו היא התוכנית המפורטת, שעומדת במוקד העררים שבפנינו.
- 15 26. התוכנית המפורטת משתרעת על שטח של 507 דונמים, והיא כוללת במצב הנכנס כ- 1,900 יח"ד  
16 ובמצב היוצא מאות יח"ד נוספות. התוכנית משפרת את הסדרת תשתיות השכונה, תוך קביעת  
17 הוראות איחוד וחלוקה במתחמים שהוגדרו בתוכניות לד/1300/3 ולד/1300/6 וכן בחלקה 23 של  
18 תוכנית לד/1300/2.
- 19 27. בסעיף 2.1 לתוכנית צוינה מטרת התוכנית כדלהלן:
- 20 "יצירת מסגרת תכנונית מפורטת והוראות להקמת שכונת מגורים בת כ- 2,214 יח"ד בשכונת  
21 פרדס שניר (כ- 8,850 תושבים) כפי שהוגדר בתוכניות לד/1300/3 ו- לד/1300/6, ו-  
22 לד/1300/2".
- 23 28. ביום 29.6.2021 החליטה ועדת המשנה של הוועדה המקומית להפקיד את התוכנית המפורטת,  
24 בתנאים שכללו בין השאר: אישור נספח תנועה על ידי מחלקת התכנון והצגת דרך גישה לכל מגרש  
25 והגשת טבלאות איזון חתומות על ידי שמאי התוכנית כמסמך מחייב.
- 26 29. התוכנית המפורטת פורסמה להפקדה ברשומות ביום 6.2.2022 והוגשו לה 34 התנגדויות.
- 27 30. ביום 31.3.2022 נקבע על ידי יו"ר הוועדה המחוזית, כי התוכנית המפורטת טעונה את אישור שר  
28 הפנים בהתאם לסעיף 109 לחוק. עד למועד הדיון בערר זה טרם ניתנה החלטה בעניין סמכות  
29 הוועדה המקומית לאשר את התוכנית המפורטת.
- 30 31. ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית המפורטת נשמעו בימים 19.9.2022 ו- 23.10.2022. בתום שמיעת  
31 ההתנגדויות ניתנה למתנגדים הזדמנות להגיש בתוך 30 יום הצעה תכנונית חלופית המוסכמת על  
32 כל בעלי הזכויות בחלקה, ובלבד ששטחי הציבור ימוקמו בנגישות לרשת הדרכים וישמר העיקרון  
33 של הקצאת 25% שטחי ציבור בחלקה בהתאם להנחיות הטכניות של צוות התכנון.

- 1 32. ביום 22.2.2023 נערך דיון נוסף בהתנגדויות. בפרוטוקול הדיון נרשם, כי הצוות המקצועי הציג את  
2 המלצותיו ביחס לכל אחת מההתנגדויות, וזאת בהמשך לשמיעת המתנגדים ולישיבות שנערכו בין  
3 צוות התוכנית למתנגדים השונים.
- 4 33. בעת הדיון בעררים טענה הוועדה המקומית, כי במהלך הכנת התוכנית המפורטת התבצע שיתוף  
5 ציבור חריג בהיקפו. בין השאר, נערכו מאות פגישות עם תושבים, שרובם הגיעו מלוויים באנשי  
6 מקצוע כדוגמת עורכי דין, מודדים, שמאים ואדריכלים. לוועדה המקומית הוגשו תשריטי חלוקה,  
7 סקיצות והצעות תכנון חלופי, שנבחנו כולם על ידי אנשי המקצוע של הוועדה המקומית.
- 8 34. לטענת הוועדה המקומית, מרבית ההתנגדויות התקבלו, פרט לנושאי רוחב שלא ניתן לתקנם באופן  
9 גורף. חברי הוועדה המקומית ביקשו להציג את ההמלצות בפני המתנגדים ולבחון פעם נוספת  
10 אפשרות לבוא לקראת חלק מהטענות. הוחלט להנחות את הצוות המקצועי לשבת עם המתנגדים  
11 לגביהם נצפה קושי והחלטה סופית תתקבל בישיבת המשך.
- 12 35. ביום 3.1.2024, נערך דיון נוסף של ועדת המשנה של הוועדה המקומית בהתנגדויות לתוכנית  
13 המפורטת. בדיון פורטו בהרחבה שיקולי הצוות המקצועי בעת בחינת ההתנגדויות, ולבסוף הוחלט  
14 פה אחד לאשר את התוכנית. החלטת הוועדה המקומית קבעה כך:
- 15 1. תכנית זו מהווה צעד משמעותי נוסף לקראת מימוש המטרה של הסדרת שכונת פרדס  
16 שניר. שכונה זו התפתחה באופן לא מוסדר במהלך עשרות שנים, ומשלהי שנות ה-90  
17 נעשה מאמץ תכנוני להסדרתה, עד שלבסוף אושרו 6 תכניות מתאריות (לד/1/3000 עד  
18 לד/6/1300) שדרשו הכנת תכניות מפורטות. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לתחום תכנית  
19 לד/3/1300 ו-לד/6/1300 בשטח כולל של 500 דונם, הכוללת הוראות מפורטות  
20 המאפשרות הוצאת היתרי בניה, עורכת איחוד וחלוקה בין בעלי הזכויות הרבים בתחומה  
21 ומקצה דרכים ושטחי ציבור הדרושים לשכונה.
- 22 תכנית זו מתאפיינת במורכבות חריגה הנובעת הן מריבוי בעלי הזכויות בתחומה  
23 וההסדרה החלקית במישור הקנייני והן מהיותה שכונה בנויה ומאוכלסת בפועל דבר  
24 המקשה על תכנון מערכת דרכים ושטחי ציבור בלא הריסת מבני מגורים קיימים  
25 מאוכלסים.
- 26 **מענה כללי לטענות חוזרות**
- 27 2. לטענה כי התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית – לדחות את ההתנגדות.  
28 התכנית נבדקה בידי היועץ המשפטי של הוועדה המקומית ונקבעה כתכנית בסמכותה של  
29 הוועדה המקומית, ובהמשך נבדקה גם מול הוועדה המחוזית ונמצא כי אין פגם בקידומה  
30 במסגרת הוועדה המקומית, וזאת לנוכח הוראות סעיף 62א לחוק התכנון והבניה וכן  
31 הוראות התכניות המתאריות שאישרה הוועדה המחוזית. שינויים בסיווג המגורים  
32 משקפים שינוי במאפייני הבינוי אך אינם משנים מהייעוד למגורים.
- 33 בניגוד לנטען, קביעת ייעודי ציבור בתחום מתחמי המגורים אינם מהווים שינוי ייעוד אלא  
34 מימוש פריסת שטחי הציבור בהתאם להוראות העקרוניות שנקבעו בתכנית המתארית  
35 שאישרה הוועדה המחוזית.
- 36 3. לטענה כי התכנית נערכה ללא שיתוף ציבור מספיק – לדחות את ההתנגדות.  
37 ראשית, שיתוף הציבור המחויב בחוק הינו בשלב ההתנגדויות ובמסגרת שלב זה ניתנה  
38 הזדמנות לכל מי שחש נפגע להגיש התנגדות, ושלב זה מוצה באופן מלא. בוצע פרסום  
39 בכל אמצעי הנדרש על פי דין והרבה מעבר לכך. מעבר לכך, לנוכח ייחודיותה ומורכבותה  
40 של התכנית, פעל צוות התכנון לקיום שיתוף הדוק עם בעלי הזכויות ואנשי מקצוע  
41 מטעמם במאות פגישות וסיוורים בשטח, הרבה מעבר לנדרש בחוק, לגיבוש פתרונות עד



כמה שניתן מוסכמים, והדברים מוצאים ביטויים בשינויים שהוטמעו במסמכי התכנית ביחס לגרסתה המופקדת. לתכנית זו הוגשו עשרות התנגדויות אשר נשמעו בהרחבה בשתי ישיבות שיוחדו לשמיעת המתנגדים ונציגיהם. על פי החלטת הוועדה, בהמשך לשמיעת ההתנגדויות נערכו פגישות נוספות עם בעלי הזכויות בתחום התכנית לאפשר הצגתן ובחינתן של חלופות תכנון בחלקות השונות, ובמקרים בהם ניתן היה לאמץ את חלופות התכנון שהוצעו על ידי הבעלים אלה הוטמעו בהוראות התכנית.	1 2 3 4 5 6
<b>4. לטענה כנגד שינוי תוואי הדרך 307 – לדחות את ההתנגדות.</b>	7
במסגרת התכנון המפורט נמצא כי יש לשנות את תוואי הדרך המרכזית בשכונה, הן משיקולים תחבורתיים והן על מנת להימנע מהריסת מבני מגורים קיימים ומאאוכלוסים. שינוי זה בסמכותה של הוועדה המקומית הן בהיותו תוצאה של פעולת איחוד וחלוקה אשר בסמכותה של הוועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה, הארכת דרך לפי סעיף 62א(א)(2) או הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א)(3), והן לנוכח הוראות הגמישות בתכניות המתאריות המסמיכות את הוועדה לאפשר שינויים והתאמות בתכנית המפורטת.	8 9 10 11 12 13 14
דרך 307 מהווה דרך מרכזית בשכונה, הדרושה לתיפקוד התנועת של השכונה כולה. הכביש הופיע בתכנית המתארית, בתכנית זו תוואי הכביש הוסט ורוחבו צומצם בחלק מן המקומות למינימום הנדרש על מנת להימנע ככל הניתן מהריסת מבנים קיימים.	15 16 17
<b>5. לטענה בדבר גריעה לשטחי ציבור באופן חריג משטח המשוך לבעל זכויות מסויים – לדחות את הטענה.</b>	18 19
שיעור הנטילה לצרכי ציבור נעשה באופן אחיד מכלל החלקות בתחום התכנית, בהן רשומים הבעלויות במושע. לעניין מיקום שטחי הציבור והשפעתו על חלוקה פנימית ככל שקיימת בתוך כל חלקה בין השותפים, קביעת מיקומם של שטחי הציבור נעשתה משיקולים תכנוניים. הסדרת היחסים בין בעלי הזכויות השונים אין מקומה בתכנית.	20 21 22 23
לצד זאת, בהתאם להחלטתה הקודמת של הוועדה, וכפי שאפשרנו בעבר וכך בוצע היכן שהתקיים שיתוף פעולה מצד בעלי הזכויות, התאפשר לבעלי הזכויות להציג חלופות תכנון התואמות לחלוקת הקרקע ביניהם, ובמקרים בהם התברר כי חלופת התכנון מתאפשרת התקבלה ההתנגדות, כמפורט בהתייחסות הפרטנית להתנגדויות.	24 25 26 27
<b>6. לטענה בדבר צמצום זכויות הבניה ביחס לזכויות בתכנית המתארית – לקבל את הטענה בחלקה.</b>	28 29
התכנית אינה מיועדת לגרוע מזכויות הבניה לפי התכנית המתארית, וטעויות שנפלו בטבלת הזכויות תוקנו בהתאם במסגרת קבלת התנגדות העצמית.	30 31
<b>36. לאחר המענה הכללי לטענות החוזרות ניתן בהחלטת הוועדה המקומית מענה להתנגדויות הפרטניות שהוגשו. נביא להלן את המענה שניתן בהחלטת הוועדה המקומית להתנגדויות העוררים בעררים</b>	32 33
דנא :	34
<b>"12. התנגדות ירדנה יצחקי באמצעות עו"ד איל קוצ'ינסקי</b>	35
<b>א. לטענה שיש להקצות את מרבית השטח הרשום בבעלות המתנגדת לרוכשים, על פי הסכמי רכישה שהוצגו – לדחות את הטענה.</b> הקצאה חייבת להיעשות על פי הרישום התקף בטאבו, ככל שעד למועד אישור התכנית יוסדר רישום הבעלות על ידי הרוכשים תתוקן הטבלה בהתאם.	36 37 38 39
<b>ב. לטענה שיש לתקן את טבלת האיזון כך שחלף הקצאת זכויות במושע ייקבעו תשלומי איזון – לדחות את הטענה.</b> עמדת הוועדה שיש להימנע מתשלומי איזון, וכי חלוקה פנימית על פי הסכמי שיתוף ראוי שתוסדר בין בעלי הזכויות. לצד זאת, ככל שעד לדיון לאישור התכנית יוגשו הסכמות מול בעלי הזכויות יישקל העניין מחדש.	40 41 42 43 44
(...)	45

15. אבו ג'ומעה סלימאן, אבו ג'ומעה הישאם, באמצעות עו"ד מוחמד ביאדסה 1
- א. לטענה כנגד תוואי דרך 307 – לקבל את הטענה בחלקה. לעניין השיקולים שהובילו לשינוי תוואי הדרך ראו המענה המפורט לעיל. בתמצית, שינוי תוואי הדרך נבע משיקולים תכנוניים, חלוקה מיטבית של הקרקע ומאמץ להימנע כמה שניתן מהריסת מבנים, והתכנית לוותה בידי יועץ תנועה ואושר כי מערך הדרכים עומד בתקנים הרלבנטיים. 2  
3  
4  
5  
6
- לצד זאת, נמצא כי ניתן לקבל טענה חלופית ולהסיט במידה מסוימת את תוואי דרך 307 בקטע העובר בחלקות 17 - 18 ומחליטים לאשר שינוי זה כמוצג בתשריט המצורף. 7  
8  
9
- ב. לטענה בדבר פגמים שמאיים בטבלת האיזון – לדחות את הטענה. דוחים את הטענה כנגד סימון מתחמי האיחוד והחלוקה כי החלוקה המוצעת בתכנית גורמת לחוסר צדק חלוקתי. החלוקה המוצעת בתכנית משקפת מלאכת מחשבת סבוכה ועדינה במטרה שהחלוקה המתקבלת תהלום עד כמה שניתן את מצב הדברים בשטח, לצד שיתוף ציבור וישיבות עם כל בעלי הזכויות אשר ניאותר לעשות זאת וכן בעלי מקצוע מטעמם, תוך כדי מאמץ אדיר לשמור ככל הניתן על מגרשים הבנויים לצד הקצאה ע"פ חוק של הזכויות הבעלים, ובהקפדה על עקרון התוכנית לשמירה על אחוז אחיד של הפרשה לצרכי ציבור מכל חלקה. על כן, בניגוד לנטען מקיימת התכנית צדק חלוקתי. 10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18
- ג. לטענה לטעויות במספרי המגרשים בטבלת האיזון – לקבל את הטענה בחלקה. טעויות במספור המגרשים תוקנו במסגרת המסמכים המצורפים. 19  
20
- ד. לטענה שטבלת האיזון נערכה על בסיס מסמכי התכנית מהדורה מס' 33 ואילו מסמכי התכנית המופקדים ממהדורה מס' 35 – לדחות את הטענה. לא נמצא כל פער בין המהדורות. 21  
22  
23
- ה. לטענה כנגד הקצאה למתנגדים עם ריבוי שותפים במושע – לדחות את הטענה. בעלי הזכויות במתחם קיבלו בהתאם לטבלאות ההקצאה בדיוק את השווי היוצא בהתאמה לחלקן היחסי הרשום במקרקעין. 24  
25  
26
- התוכנית פעלה באופן יוצא דופן בהליך הפרדת השותפויות היכן שהדבר התאפשר, ונעשה מאמץ על אף המורכבויות שבכך לתקן טעויות רישומיות בהקצאות היסטוריות, וזאת במקום שהיתה וודאות לגבי שיוך זכויות וקבלת אסמכתאות מהבעלים. מנגד, במקרים בהם נותר ספק ולא התקבלו אסמכתאות מספקות לשיוך הזכויות, לא ניתן היה לבצע במסגרת התכנית הפרדת בעלויות והכרעה בעניין זכויות הבעלים השונים, ובמקרים אלו הושאר הרישום באופן זהה לרישום הקיים תוך יצירת מגרשים ואפשרות תקנונית לביצוע חלוקה והגשת תצ"ר לאחד אישורה של התכנית. 27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34
- במקרה זה לא הוצגו הסכמי שיתוף/תשריטים ו/או כל חומר אחר המאפשר לבצע הפרדה בין המחזיקים בחלקה ומסיבה זו בוצעה ההקצאה במושע. 35  
36
- ו. לטענה להיעדר שיתוף ציבור מספק – לדחות את הטענה. ראה המענה המפורט לעיל. 37  
38
- ז. לטענה שיש לאפשר להמיר עד 20% משטחי המסחר למגורים וכן להיפך – לקבל ההתנגדות בחלקה, לאור שינוי המגרש למגורים ג' בעקבות קבלת התנגדות מהנדסת העיר. 39  
40  
41
- ח. לטענה כנגד קביעת קו בניין של 5 מ' – לקבל את ההתנגדות בחלקה, לאור שינוי קו הבניין בעקבות קבלת התנגדות מהנדסת העיר. 42  
43
16. אבו צעלוק איברהים, אבו צעלוק עבד אלהאדי, אבו צעלוק יחיא 44
- א. לטענה כי יש לבטל את דרך 307 – לדחות את הטענה. ראה המענה המפורט לעיל. 45
- ב. לטענה כי הדרך וכן השטח לשב"צ פוגעים ביכולת בעלי הזכויות למימוש אפקטיבי של השטח הנוותר למגורים – לקבל את הטענה בחלקה. שיעור הנטילה מחלקה 18 46  
47

אינו חורג מהשיעור האחיד שהוחל על כלל החלקות בתחום התכנית, ואין באפשרות התכנית להתחשב בחלוקה פנימית ככל שהוסכמה בין בעלי הזכויות. לצד זאת, נמצא כי ניתן להסיט במעט את תוואי דרך 307 באופן שישפר את אפשרויות ניצול שטחי המגורים ועל כן מחליטים לבצע שינויים אלה בחלקה 18 כמפורט בתשריט המצורף.	1 2 3 4 5
(...)	6

<b>25. בידס מג'דולין, בידס מהירה באמצעות עו"ד רון טורקלטאוב</b>	7
א. לטענה כי התכנית אינה בסמכותה של הוועדה המקומית – לדחות את הטענה. ראה מענה מפורט לעיל.	8 9
ב. לטענה כנגד שינוי תוואי דרך 307 – לדחות את הטענה. ראה מענה מפורט לעיל. מעבר לכך, בקטע הנדון התכנית הסיטה את הדרך הראשית צפונה ובכך היטיבה משמעותית עם חלקה 38.	10 11 12
ג. לטענה כי התכנית מצמצמת את זכויות הבניה ביחס זכויות לפי התכנית המתארית – לקבל את הטענה בחלקה. ראה המענה המפורט לעיל.	13 14
ד. לטענה כנגד קביעת שטחי מסחר בתחום חלקות 37 - 38 – לדחות את הטענה. שטחי מסחר דרושים לשכונה מבחינה תכנונית כחלק מהסדרתה.	15 16
ה. באשר לטענה כי יש לכלול את חלקה 44 כשטח לבניה וכן להרחיב את תחום התכנית על חלקה 61 – לדחות את הטענה. חלקה 44 בגוש 3967 יועדה לשטח ציבורי פתוח בתכנית לד/1300/3 ולא נכללה במתחמים שיועדו לאיחוד וחלוקה (ובגין הפגיעה בה שולמו פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה והיא מיועדת להפקעה). חלקה 61 בגוש 3967 הוצאה מתחום תכנית לד/1300/3 על פי החלטת הוועדה המחוזית ובהתאם שונה מעמדה בכך שאין תכנית מחוזית שחלה עליה וקובעת אותה כקרקע לבניה. למעלה מן הצורך – חלקה 61 נכללת במתחמי האיחוד וחלוקה הן בתכנית המתארית לד/1300/3 והן בתכנית זו. ראה המענה המפורט בסעיף 25 לעיל.	17 18 19 20 21 22 23 24 25
ו. לטענה כי יש להתחשב בזכויות המתנגדים בחלקה 44 בטבלאות האיזון – לדחות את הטענה. חלקה 44 אינה נכללת במתחמי איחוד וחלוקה הן בתכנית המתארית לד/1300/3 והן בתכנית זו.	26 27 28
ז. לטענה כנגד תוואי 335 – לדחות את הטענה. לא חל שינוי ברוחב דרך 335 ביחס לרוחבה בתכנית המתארית לד/1300/3. מדובר בציר ראשי המשמש כדרך שילדית בשכונה.	29 30 31
ח. לטענה בדבר אפן פריסת שטחי הציבור בחלקות 37 - 38 – לקבל את הטענה בחלקה. חרף פניות רבות ולרבות לאחר הדיון בהתנגדויות לא הגישו הבעלים הצעת תכנון חלופית. למרות זאת, בחן צוות התכנון את אפשרויות התכנון בחלקות אלה, ומצא כי ניתן לבוא לקראת המתנגדים, בביטול זיקת ההנאה, ומחליטים לאמץ שינויים אלה בהתאם למוצג בתשריט המצורף.	32 33 34 35 36

<b>26. בידס באמצעות עו"ד תמר דיין משה</b>	37
א. לטענה כי התכנית אינה בסמכותה של הוועדה המקומית – לדחות את הטענה. ראה מענה מפורט לעיל.	38 39
ב. לטענה כי התכנית פוגעת בשווי זכויות המתנגד ביחס לזכויותיו לפי התכנית המתארית – לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה פוגעת בשווי זכויות הבעלים במצב הקודם ובפרט לנוכח התיקונים שבוצעו במסגרת קבלת התנגדות מהנדסת העיר.	40 41 42 43
ג. לטענה כי הסטת דרך אינה נכונה תכנונית ומחייבת הריסת מבנה קיים – לדחות את הטענה. התכנית הסיטה את הדרך הראשית צפונה וריכזה את יתרת ההפקעות של חלקה 38 ובכך פינתה את עיקר השטח ושיפרה את אפשרויות הבניה בחלקה.	44 45 46

המבנה המדובר סומן להריסה כבר בתכנית המתארית. במסגרת תכנית זו מיועדת רק המרפסת בחזית להריסה וללא סימון המבנה העיקרי להריסה.	1 2
ד. לטענה בדבר אופן פריסת שטחי הציבור בחלקות 37, 38 – לקבל את הטענה בחלקה. חרף פניות רבות, ולרבות לאחר הדיון בהתנגדויות, לא הגישו הבעלים הצעת תכנון חלופית. למרות זאת, בחן צוות התכנון את אפשרויות התכנון בחלקות אלה, ומצא כי ניתן לבוא לקראת המתנגדים בביטול זיקת ההנאה, ומחליטים לאמץ שינויים אלה בהתאם למוצג בתשריט המצורף.	3 4 5 6 7
ה. באשר לטענה כי יש לכלול את חלקה 44 כשטח לבניה – לדחות את הטענה. ראה מענה מפורט בסעיף 25 לעיל.	8 9
ו. באשר לטענה כנגד מגבלות בניה בשטחים הסמוכים למפעל דלקול – לדחות את הטענה. מפעל דלקול הועתק ושינוי הייעוד התעשייתי במקום מצוי בהליכי תכנון, אך לא ניתן לבטל בשלב זה את ההוראה המחייבת תיאום.	10 11 12
ז. באשר לטענה כי התכנית צריכה לכלול נספח בינוי – לדחות את הטענה. לא נמצאה הצדקה לצירופו של נספח בינוי לאור מהותה של התכנית ככזו שמטרתה במקרים רבים הסדרת מצב קיים, ולאור הנחיות הבינוי המפורטות בהוראות התכנית.	13 14 15
ח. באשר לטענה כי התכנית צריכה לכלול נספח אקוסטי – לדחות את הטענה. לא נמצא צורך בצירופו של נספח אקוסטי.	16 17
ט. באשר לטענה כנגד קביעת העצים בתחום המגורים לשימור – לדחות את הטענה. מעמדם של העצים בתחום התכנית בהתאם לנספח העצים המאושר על ידי פקיד היערות.	18 19 20
י. לטענה כי מפת המדידה אינה משקפת את כלל המבנים הקיימים בחלקה 37 - 38 – לקבל את הטענה בחלקה. יבוצע עדכון מדידה.	21 22
יא. לטענה על כך שהתכנית אינה כוללת הוראות לתוספת ממ"ד למבנה קיים – לדחות את הטענה. הוראות הבינוי בתכנית מספקות ובכל הנוגע להוספת ממ"ד יחולו הוראות הדין.	23 24 25
27. יזיד בידס, באמצעות עו"ד ארז שפירא	26
א. לטענה כי התכנית מצמצמת את זכויות הבניה ביחס לתכנית המתארית – לקבל את הטענה בחלקה. ראה המענה המפורט לעיל.	27 28
ב. לטענה כי התכנית פוגעת בשווי זכויות המתנגדים על פי הערכים שקבע שמאי התכנית שבטבלת האיזון – לדחות את הטענה. המתחם הינו מתחם איחוד וחלוקה עצמאי אשר בפועל כולל את בעלי הזכויות ממשפחת בידס בלבד. חלקת המקור מובאת במצב נכנס בשווי חקלאי, ומגרשי התמורה במצב יוצא בייעוד מגורים ושימושים נוספים. בהתאם, בניגוד לנטען התכנית יוצרת השבחה ניכרת למקרקעין.	29 30 31 32 33 34
ג. לטענה כי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור במתחם 2 עולה על 25% לנוכח זיקת ההנאה – לקבל את ההתנגדות בחלקה. לדחות את הטענה לשיעור הפרשה הגדול מ-25%, שיעור ההפרשה במתחם עומד על 24.8%. לצד זאת, בעקבות ישיבה עם בעלי הזכויות ועל מנת להקל על חלוקה פנימית עתידית, מחליטים על ביטול זיקת ההנאה.	35 36 37 38 39
ד. לטענה כי חלקה 44 הופקעה מהמתנגדים ובהינתן זאת שיעור ההפרשה לצרכי ציבור מהם עולה על 25% - לדחות את הטענה. חלקה 44 אינה נכללת במתחם איחוד וחלוקה הן לפי התכנית המתארית והן לפי תכנית זו, ובגין שינוי ייעודה שולמו פיצויי ירידת ערך. ראו פירוט לעיל.	40 41 42 43
ה. לטענה כי בתאי שטח 157 - 158 יש לקבוע זכויות בניה של 175% וכי יותר שימוש למסחר – לקבל את הטענה בחלקה. לא נמצאה הצדקה לשינוי זכויות הבניה, מעבר לשינוי הנגזר מקבלת התנגדות מהנדסת העיר. במסגרת קבלת התנגדות מהנדסת העיר מתאפשר במגורים שימוש נלווה למסחר בקומת הקרקע.	44 45 46 47



ג.	לטענה כי כביש 300 אינו נדרש ויש בו כשל תכנוני וסיכון תחבורתי – לדחות את הטענה. כביש 300 נדרש על מנת לחבר את השכונה הנדונה לשכונה המתוכננת ממערב במסגרת תמ"ל 1087 ונבדק תחבורתית בידי יועצי התנועה.	1 2 3
ד.	לטענה כי הרחבת כבישים 301 ו-302 ל-12 מ' אינה נדרשת – לדחות את הטענה. רוחבם של כבישים אלה נקבע על ידי יועץ התנועה עקב אילוצים תחבורתיים.	4 5
ה.	לטענה כי קביעת הדרכים בתחום חלקה 19 נעשתה בלא להתחשב במצב הקיים – לקבל את הטענה בחלקה. לאחר בחינה נוספת נמצא כי מתאפשר שינוי מסוים בתוואי הדרכים כולל החיבור ההכרחי לתמ"ל 1087, ומחליטים לאשר את השינוי על פי המוצג בתשריט המצורף.	6 7 8 9
ו.	לטענה שיש לשנות את שטחי השצ"פ לשפ"פ על מנת שלא לפגוע בזכויות המתנגדים – לדחות את הטענה. שיעור ההפרשה לצרכי ציבור מחלקה 19 אינו חורג משיעור ההפרשה לצרכי ציבור מכל יתר החלקות בתחום התכנית.	10 11 12
ז.	אחוז השטחים לבנייני ציבור עולה על 10% שנקבע בתכנית המתארית – לדחות את הטענה. בניגוד לנטען, תכנית לד/6/1300 לא קבעה שיעור מירבי למגרשים לבנייני ציבור.	13 14 15
37.	בחו"ש יוני 2024 בוצע פרסום חוזר של התוכנית המפורטת מכוח סעיף 106(ב) לחוק. בעקבות הפרסום החוזר התקבלו 11 התנגדויות. ביום 27.8.2024 דנה ועדת המשנה של הוועדה המקומית בהתנגדויות אלו, והחליטה לדחותן בעיקרן ולאשר את התוכנית המפורטת למתן תוקף, כדלהלן:	16 17 18
	<b>"החלטה:</b>	19
1.	תכנית זו מטרתה יצירת מסגרת תכנונית מפורטת לשטח שאושר לגביו תכנון מתארי, ליצירת שכונת מגורים בתחום שכונת פרדס שניר. התכנית מקודמת משנת 2021, הופקדה בשנת 2022 והוגשו לה עשרות התנגדויות. בימים 19.9.2022 ו-23.10.2022 שמעה הוועדה את ההתנגדויות הרבות ואת התייחסות צוות התכנון, והנחתה את צוות התכנון להגיש המלצתו התכנונית לוועדה לאחר מתן אפשרות לחלק מבעלי הזכויות במתחמים השונים להגיש לה חלופות תכנוניות המוסכמות על בעלי הזכויות הרלוונטיים. ביום 3.1.2024 קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף בסופו הכריעה בהתנגדויות ואישרה שינויים בתכנית בהתאם להמלצת צוות התכנון והסכמות שהוגשו על ידי בעלי זכויות, ולנוכח השינויים הורתה על פרסום חוזר כדי לאפשר הגשת התנגדות ביחס לשינויים עליהם הוחלט לפי סעיף 106(ב). הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בהשלמת התכנית, לטובת תושבי השכונה והעיר, על מנת לאפשר פיתוח שטחי הציבור ומתן אפשרות להוצאת היתרים.	20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
2.	במסגרת חלק מההתנגדויות הוצעו חלופות תכנון הכוללות תוספת זכויות, שינוי שימושים או שינוי בפריסת השטחים. הוועדה המקומית רואה בחיוב שינויים תכנוניים בתוך המתחמים ככל שהללו מתיישבים עם עקרונות התכנון והינם בהסכמת בעלי הזכויות. ואולם, הוועדה המקומית מצאה כי אלה אינם יכולים להיעשות במסגרתה של תכנית זו, בהליך הסטטוטורי הנוכחי. זאת לנוכח המגבלות החלות על התכנית הנדונה המקודמת בוועדה המקומית ומה שניתן לשנות בסמכות המקומית. בשים לב לחשיבות הציבורית הרבה שרואה בהשלמת תכנית זו המאופיינת במורכבות יתרה, על מנת לאפשר תחילה ביצוע סלילה ותשתיות ומתן אפשרות להוצאת היתרי בניה בהקדם המרבי בתחומה. על כן, מזמינה הוועדה המקומית את בעלי הזכויות להגיש את השינויים המוצעים על ידם בתוך המתחמים במסגרת הליך תכנוני נפרד מתקן או משלים, ומבטיחה כי אלה ייבחנו על ידה בנפש חפצה ויזכו לתמיכתה תוך שמירה על עקרונות התכנון העירוני הנכון לשכונה.	32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43
	(...)	44
8.	<b>בידס - באמצעות עו"ד ארז שפירא</b>	45

1 א. **לטענה כי התכנית גורמת לירידת ערך למגרשי המתנגדים שכן בהתאם לתכנית**  
2 **לד/1300/3 יועד מתחם 6 למגורים ומסחר עם זכויות 175% עיקרי ואילו במצב חדש**  
3 **פחתו זכויות הבניה ל-100% בלבד – לדחות את הטענה.** המגרשים נקבעו בייעוד  
4 מגורים ב' משיקולי תכנון, בהתאמה למערכת הדרכים ובראייה כוללת בתכניות  
5 המפורטות כפי שהנחתה תכנית המתאר. למעלה מן הצורך יוער, כי התחשיב הכלול  
6 במסמכי ההתנגדות אינו מתחשב בהיותה של לד/1300/3 תכנית מתארית הכפופה  
7 לתכנון מפורט וכן לאיחוד וחלוקה כמו גם לשיעור ההפקעות שנקבע בחום  
8 החלקות הללו, הגבוה משמעותית משיעורו בתכנית הנדונה ולעובדה כי במסגרת  
9 התכנית הנדונה הגדירה את הבעלים כמתחם איחוד וחלוקה ללא מעורבות בעלים  
10 נוספים. בהתאם, התכנית הנוכחית לא זו בלבד שלא פגעה, אלא ייצרה השבחה  
11 משמעותית וזמינות למימוש, ולא היתה מתאפשרת ולא ניתן היה להוציא היתרי  
12 בניה ללא התכנית מפורטת זו ככל והבעלים מעוניינים בתוספת זכויות, הדבר אינו  
13 אפשרי במסגרת תכנית זו וככל שהדבר יתבקש בהליך תכנוני נפרד ייבחן הדבר  
14 בנפש חפצה.

15 9. **הישאם אבו ג'ומעה - באמצעות עו"ד מוחמד ביארסה**

16 א. **לטענה כי הכביש המרכזי מפותל ומסוכן תחבורתית, וגורם להפקעת שטחים רבים**  
17 **מחלקות המתנגדים – לדחות את הטענה,** שכן הטענה אינה נוגעת לשינויים מקבלת  
18 ההתנגדויות, ונענתה בהחלטת הוועדה המקומית מיום 3.1.2024. למעלה מהצורך  
19 מערך הדרכים נבדק ואושר בידי יועצי התנועה של התכנית ועומד בדרישות משרד  
20 התחבורה וחלק הכביש הנמצא בחלקה 18 הוסט במסגרת הליך ההתנגדויות הקודם  
21 והרדיוס בו מותן. יחד עם זאת לא נקבע בהחלטה קודמת כי הכביש יבטל כליל  
22 הפקעה.

23 ב. **לטענה כי טבלת האיזון אינה מקיימת את העיקרון להפרדת שותפויות ולהקצאת**  
24 **מגרש קרוב ככל הניתן למיקום הזכויות במצב קודם – לדחות את הטענה,** שכן זו  
25 אינה נוגעת לשינויים מקבלת ההתנגדויות ונענתה בהחלטת הוועדה מיום  
26 3.1.2024. למעלה מהדרוש יצוין כי הבעלות היתה במושע גם במצב נכנס וכי צוות  
27 התכנון פנה מספר רב של פעמים בהצעה להגשת תשריטים והצעות לייחוד זכויות  
28 ואולם מבעלי הזכויות במגרש זה לא התקבלה כל הצעה או מידע שיש בו כדי לסייע  
29 בהליך התכנון. ככל שהבעלים יבקשו להסדיר את חלוקה ביניהם הדבר אפשרי  
30 בהליך תכנוני נפרד לרבות לפי סעיף 6.6.1 לתקנון המאפשר שינויים בתשריט  
31 חלוקה.

32 10. **עכאשה חלמי ואח' - באמצעות עו"ד יהודית שקד**

33 א. **לטענה כי יש לבטל את כביש 301 היות שניתן לספק למגרשי הציבור גם בלעדיו –**  
34 **לדחות את הטענה.** אין אפשרות תכנונית לביטול כביש זה, היות שבמגרש לבנייני  
35 ציבור לא ניתן להסתפק בגישה בזיקת הנאה ויש צורך בגישה משנית לחירום על פי  
36 דרישות מנהל התכנון ומשרד החינוך והחלופה המוצעת בהתנגדות אינה ישימה.  
37 מעבר לכך, יש טעם לפגם בהתנגדות שכן תשריט זה נערך בעקבות ישיבות עם נציג  
38 בעלי הזכויות וקיבל את אישורם.

39 ב. **לטענה כי יש לצמצם את רוחב כביש 302 ל-8 מ' – לדחות את ההתנגדות.** רוחב הדרך  
40 שנקבע נועד לשרת את המגרשים גם לאחר מיצוי הפוטנציאל התכנוני והקמת מבני  
41 המגורים ולא ניתן לצמצם את רוחב הדרך מעבר לכך משיקולים של תכנון ותחבורה.

42 ג. **לטענה כי יש לבטל את כביש 300 היות שכביש 302 כבר מספק גישה לשכונה העתידית**  
43 **– לדחות את ההתנגדות.** הקישור באמצעות כביש זה לשכונה העתידית הגובלת  
44 הכרחי מבחינה תכנונית ותחבורתית, ובפרט לאור העובדה כי כביש זה מתחבר  
45 למגרש בנייני ציבור המיועד לשרת את צרכי שכונת פרדס שניר. ככל ובעלי הזכויות  
46 בחלקה כולה יבואו במשותף לוועדה ליזום שינוי במתווה הדרכים אשר בין המגרשים  
47 בבעלותם, ניתן יהיה לשקול הליך תכנון משלים לתכנית בנפש חפצה.

48 11. **התנגדות אבו ריאש חסן באמצעות עו"ד טורקלטאוב**

1 א. לטענה שיש לשנות את מגרש 151 ממסחר למגורים מעל חזית מסחרית – לדחות  
 2 את הטענה. מיקום המגרש בייעוד מסחר נקבע בהתאם לשיקולים תכנוניים  
 3 בראייה רחבה, בהתאם להמלצת מהנדסת העיר והצוות המקצועי, ואושר  
 4 בהחלטת הוועדה המקומית מיום 3.1.2024. השינוי המבוקש אינו אפשרי  
 5 במסגרת תכנית זו, ככל ומי מהבעלים יבקש לארגן אחרת את ייעודי הקרקע  
 6 בתאום בין כלל בעלי הקרקע הדבר ייבחן בנפש חפצה במסגרת הליך תכנוני נפרד.  
 7 (...)

8 בהתאם לכל המפורט לעיל, ולנוכח האינטרס הציבורי במתן תוקף לתכנית, מחליטה הוועדה  
 9 לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לשינויים הנובעים מהחלטתה לעיל. זאת, כפי שצוין,  
 10 בלא לגרוע מעמדתה כי לאחר אישור התכנית תתמוך בתוכניות שתוגשנה בהתאמה לעקרונות  
 11 התכנון העירוני על ידי בעלי הזכויות לשינויים או הליכי תכנון משלימים בתוך מתחם באופן  
 12 פרטני, ואולם זאת במסגרת הליך תכנוני נוסף. בשלב זה אישור התכנית במתכונה זה הינו  
 13 אינטרס ציבורי רחב על מנת לאפשר גישה לתשתיות קריטיות כגון חשמל מים וביוב, אפשרות  
 14 להוצאת היתרי בניה בהקדם המירבי והפיכת שכונת פרדס שניר לשכונה מודרנית ומתקדמת  
 15 בהתאם לסטנדרטים המקובלים כיום בתכנון.

16 הוועדה מנחה את צוות מינהל ההנדסה לבחון האם קיימת אפשרות שהרשות המקומית תיזום  
 17 מספר הליכי תכנון משלימים בהתאם לעקרונות התכנון ונושאים שעלו בשמיעת ההתנגדויות.  
 18 הוועדה מאשרת את התכנית."

19 38. על החלטה זו הוגשו העררים שבפנינו.

21 **עיקר טענות העוררים**

22 ערר 1028/0924 איאד בידס ואח' (להלן: "ערר 1028")

23 39. העוררים בערר 1028 הם בעלי זכויות בשתי חלקות בגוש 3967 : חלקה 37 בשטח 6,193 מ"ר ובחלקה

24 38 בשטח 19,014 מ"ר בגוש 3967 (להלן: "חלקות 37 ו-38").

25 40. חלקות 37 ו-38 יועדו בתוכנית לד/1300/3 לאזור "מגורים ומסחר", שבו ניתן להקים 132 יח"ד.

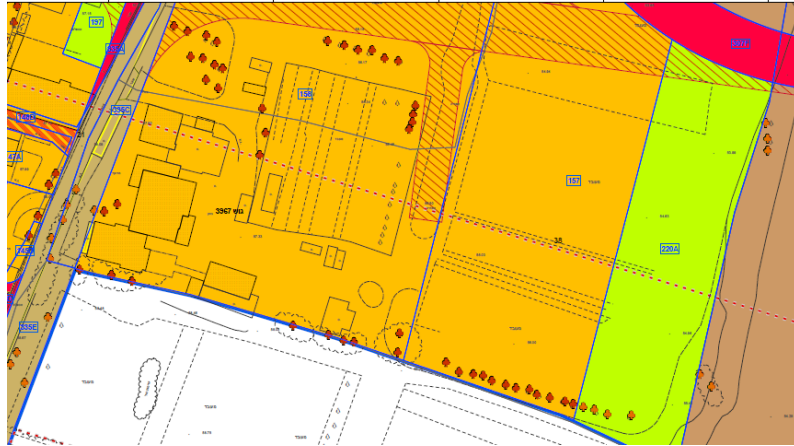
26 זכויות הבנייה מעל פני הקרקע כללו שטח עיקרי בשיעור של 175% ושטחי שירות בשיעור של 40%.





ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

- 1 .41 בהתאם לתוכנית המפורטת, חלקות 37 ו- 38 נכללות במתחם איחוד וחלוקה 2, שבו סומנו שני  
2 מגרשים ביעוד מגורים ב': מגרש 157 בשטח 7,143 מ"ר שבו ניתן להקים 64 יח"ד ומגרש 158 בשטח  
3 11,862 מ"ר שבו ניתן להקים 107 יח"ד.



- 4  
5 .42 בסעיף 4.1 לתקנון התוכנית המפורטת נקבע, כי ביעוד מגורים ב' השימושים המותרים כוללים, בין  
6 השאר, מגורים ומסחר קמעונאי.  
7 .43 בטבלת זכויות הבנייה של התוכנית המפורטת נקבע, כי ביעוד מגורים ב' יהיו זכויות הבנייה מעל  
8 פני הקרקע לשטח עיקרי בשיעור 100% ולשטח שירות של 30%.  
9 .44 העוררים התנגדו לתוכנית המפורטת בשל הפגיעה בזכויות הבנייה שהוקצו להם. על פי החלטת  
10 הוועדה המקומית התנגדותם של העוררים התקבלה חלקית. טענות העוררים הן כמפורט להלן.  
11 .45 בהתאם לחוות דעת שמאי התוכנית, במצב הקודם הסתכם שווי הזכויות בחלקות 37 ו- 38 בסך של  
12 80,766,000 ₪. במצב החדש, שווי החלקות מסתכם בסך של 56,880,000 ₪. מכאן שהתוכנית גרמה  
13 לפגיעה בשווי החלקות בסכום של 23,886,000 ₪, וזאת לפי הערכים שקבע שמאי התוכנית עצמו.  
14 אם נביא בחשבון את צמצום שטחי השירות העיליים ב- 10% הפגיעה אף גבוהה יותר. הוועדה  
15 המקומית עצמה הודתה בסעיף 158 לתגובתה לערר שהתוכנית המפורטת היא תוכנית פוגעת.  
16 .46 קיימת סתירה פנימית בהחלטת הוועדה המקומית: במענה הכללי ובחלק מן המענה הפרטני של  
17 הוועדה המקומית להתנגדות העוררים צוין, כי יישמרו הזכויות של העוררים מכוח תוכנית  
18 לד/3/1300; עם זאת, בהמשך המענה להתנגדויות החליטה הוועדה המקומית לדחות באופן מלא  
19 את התנגדות העוררים להפחתת זכויות הבנייה במסגרת התוכנית המפורטת, למעט השינוי שנגזר  
20 מקבלת התנגדות מהנדסת הוועדה המקומית, שלפיו יתאפשר במקרקעין שימוש נלווה למסחר  
21 בקומת הקרקע. בהתנגדות המהנדסת צוין, אמנם, כי זכויות הבנייה למגורים יהיו 145% עיקרי ו-  
22 30% שירות ולמסחר 30% עיקרי ו- 10% שירות (סה"כ 175% עיקרי ו- 40% שירות) – אולם בפועל  
23 היקף הזכויות המופחת בחלקות 37 ו- 38 (130%) נותר בעינו.  
24 .47 הוועדה המקומית אינה מוסמכת לשנות ייעוד חלקות, שנקבע בתוכנית מתאר בסמכות הוועדה  
25 המחוזית, מ"מגורים ומסחר" ל"מגורים ב" בלבד.

- 1 48. גם אם מדובר בעניין של ניסוח בלבד, שכן השימוש למסחר מותר גם בייעוד מגורים ב', אין בסמכות  
2 הוועדה המקומית להפחית זכויות בנייה. גם בטבלת היחס בין התוכניות צוין, כי התוכנית אינה  
3 פוגעת בהוראות תוכנית לד/3/1300 אלא כפופה לה.
- 4 49. התוכנית המפורטת נועדה לפרט הוראות לאיחוד וחלוקה שנקבעו למתחם 6 בתוכנית לד/3/1300,  
5 אך לא לצמצם את הזכויות שהוקנו במסגרתה או לשנות ייעוד שנקבע בה. שינוי כאמור עומד בניגוד  
6 למטרות התוכנית המפורטת ואינו מתיישב עם פירוט הוראותיה בסעיף 2.2 לה. השיקולים  
7 התכנוניים נשקלו במסגרת התוכניות המתאריות, והתוכנית המפורטת אינה המקום לבצע שינויים  
8 תכנוניים מהותיים, הכוללים מימוש חזון תכנוני חדש, בפרט שינויים שכרוכים בהפחתת זכויות.
- 9 50. בתשובה להתנגדות לא ניתן מענה מספק לפגיעה בשווי המקרקעין, עליה הצביעו העוררים. העובדה  
10 ששיעור ההפקעות בתוכנית המפורטת נמוך יותר מאשר בתוכנית לד/3/1300 אינה רלוונטית, שכן  
11 ההשוואה היא בין שווי השטחים לאחר ההפקעות. הוועדה המקומית מחויבת בראש ובראשונה  
12 לשיקולים תכנוניים, ולא לשיקולים שמאיים, ואלו אינם יכולים להצדיק הפחתת זכויות. בנוסף,  
13 טענות הוועדה המקומית לא נתמכו בחוות דעת מקצועית.
- 14 51. לא ניתן לקבל את תשובת הוועדה המקומית כי תוספת זכויות בהליך תכנוני נוסף תיבחן בנפש  
15 חפצה. אם הוועדה המקומית סבורה שניתן "להוסיף" זכויות אין סיבה שלא לעשות זאת כבר  
16 בתוכנית המפורטת. תוספת זכויות בתוכנית חדשה כרוכה בעלויות כבדות ותארך זמן רב.
- 17 52. ביום 10.12.2024 הגישו העוררים הודעה, שלפיה נודע להם שבימים אלו מקודמת תמ"ל/2053 לוד  
18 דרום ב', שנמצאת כעת בשלב ההפקדה להתנגדויות (להלן: "תמל/2053"). תמל/2053 חלה בין היתר  
19 על חלק מחלקות 37 ו-38, כמו גם על חלקה 44 שבבעלות העוררים (אך אינה נכללת במתחם 2  
20 בתוכנית המפורטת). בתוכנית לד/3/1300 סומנה חלקה 44 בייעוד שצ"פ ואילו בתוכנית המפורטת  
21 שונה יעוד חלק מחלקה 44 למבני ציבור, כתא שטח 219.
- 22 53. לטענת העוררים בהודעתם מיום 10.12.2024:
- 23 53.1. על אותם המקרקעין מקודמות במקביל שתי תוכניות ללא כל התאמה ביניהן.
- 24 53.2. בתמל/2053 מוקנות זכויות בנייה משמעותיות, שעולות באופן ניכר על הזכויות שמוצעות  
25 מכוח התוכנית המפורטת. היקף הזכויות המוצע בתמל/2053 מצביע על כך, שבאזור זה נכון  
26 וראוי להקנות זכויות בנייה גדולות מאלו שהוקנו בתוכנית המפורטת, ובכך מחזקות את  
27 טענות העוררים שאין לגרוע מזכויות שהוקנו במצב הקודם, אלא לשמרן לכל הפחות.
- 28 53.3. מהשוואת התוכניות נוצר הרושם שזכויות הבנייה המשמעותיות המוצעות בתמל/2053  
29 "נשמרו" עבורה, בחלקן על חשבון זכויות מוצעות במקרקעין סמוכים בתוכנית המפורטת,  
30 כדוגמת חלקות 37 ו-38.
- 31 53.4. שינוי הייעוד בתמל/2053 מעיד על כך שלא היה כל צורך בהפקעת חלק ממקרקעי העוררים  
32 בתוכנית המפורטת.

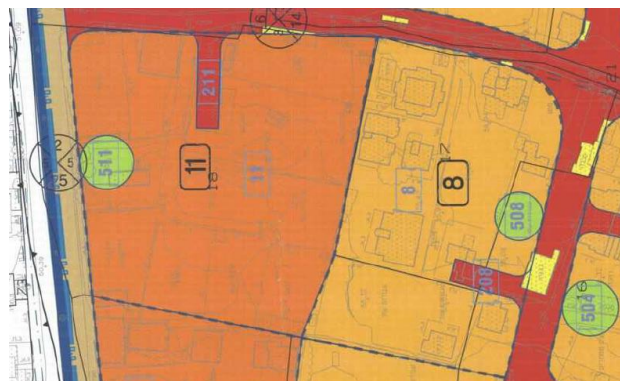
- 1 53.5. הפער הניכר בין היקפי הזכויות המוצעים בכל אחת מן התוכניות מפלה לרעה מקרקעין  
2 שנכללים בתוכנית המפורטת, ולא תהיה כדאיות כלכלית במימושם.  
3
- 4 ערר 1035/1124 בידס בידס ואח' (להלן: "ערר 1035")
- 5 54. העוררים בערר 1035 הם בעלי זכויות נוספים בחלקות 37 ו-38, אשר הגישו ערר נפרד מטעמם. חלק  
6 מן הטענות חופפות לנטען על ידי העוררים בערר 1028, ועל הטענות הנוספות נעמוד כעת.
- 7 55. לטענת העוררים, הצהרת הוועדה המקומית, לפיה תקדם בנפש חפצה תוכנית לתוספת זכויות,  
8 מצביעה על כך שהתוכנית המפורטת כיום אינה תוכנית טובה גם לשיטתה. הטלת נטל התכנון הנוסף  
9 על העוררים תגרום לכך שהתכנון לא יבוצע לעולם בשל המשאבים הדרושים לכך.
- 10 56. התוכנית המפורטת נועדה להיות נספח בינוי מורחב וגמיש, שיותאם לנתונים המיוחדים בכל מתחם.  
11 הא ראייה, שמתחמים מסוימים לא נדרשו לתוכנית מפורטת אלא לנספח בינוי בלבד.
- 12 57. בתוכנית המפורטת ניידה הוועדה המקומית זכויות בנייה בין מתחמים 5 ו-6, ללא סמכות. בדיון  
13 הלינו העוררים על כך שלא ניתן לכך ביטוי בחוות הדעת שביקשה הוועדה המקומית לעניין סמכותה.
- 14 58. מפת המדידה שנכללה במסמכי התוכנית המפורטת המתוקנת לא עודכנה, למרות החלטת הוועדה  
15 המקומית מיום 1.3.2024 לקבל חלקית את הטענה, שמפת המדידה לא משקפת בינוי קיים בשטח.
- 16 59. מפת מדידה מטעם העוררים מראה שבתוכנית המפורטת הוסט ב-2 מ' מזרחה תוואי דרך מס' 6  
17 לעומת התוואי בתוכנית לד/1300/3. הדרך סומנה קודם לכן בתחום חלקה 15, ואילו התוואי החדש  
18 מצוי מחוץ לחלקה 15, וחודר לתוך מתחם המגורים בחלקות 37 ו-38, כולל למרפסת מרוצפת בחזית  
19 בית המגורים הדרומי. הסטת תוואי הכביש תחייב הריסה של מבנה חוקי, תקטין את קו הבניין  
20 הקדמי ואת השטח המותר לבנייה, תבטל חניות קיימות ותיצור מטרד רעש ולכלוך. הסטת התוואי  
21 מפלה לרעה את מקרקעי העוררים לעומת אחרים, בפרט ביחס למבנים שבנויים ללא היתר. בנוסף,  
22 תוואי הכביש שהוסט לא סומן כדרך מוצעת, אלא כדרך קיימת, וזאת בניגוד להוראות המבא"ת  
23 ובאופן שמסתיר את עובדת הסטתו.
- 24 60. התוכנית המפורטת מייעדת להפקעה כ-44% מכלל מקרקעי העוררים הכלולים בתוכנית, בניגוד  
25 למדידה של הוועדה המקומית, ובשונה מבעלי זכויות אחרים ששיעור ההפקעה הממוצע  
26 במקרקעיהם אינו עולה על 25%. הוועדה המקומית לא קיימה את הבטחתה בדיון ההתנגדויות  
27 לפעול לצמצום ההפקעות.
- 28 61. כמחצית מתאי שטח 157 ו-158 מצויים בתחום מגבלות בנייה בשל סמיכות לשטחי אחסון דלקים  
29 ושמונים של מפעל דלקול. קביעת מגבלות בנייה ופיתוח שלא נקבעו בתוכנית לד/1300/3 בוצעה  
30 בחריגה מסמכות הוועדה המקומית.
- 31 62. היה על הוועדה המקומית לקבוע לוח זמנים להעתקת מפעל דלקול. המנגנון שנקבע בתוכנית  
32 המפורטת, לפיו זכויות הבנייה נקבעו כנמוכות ויוגדלו רק עם פינוי המפעל, יוצר חוסר ודאות ביחס

ערר מס': ל/1028/0924  
 ל/1029/0924  
 ל/1035/1124  
 ל/1037/1124  
 ל/1038/1124  
 ל/1039/1124

- 1 לזכויות ולמועד מימושן. ניתן היה לקבוע בתוכנית המפורטת זכויות שמותנות בפינוי המפעל במקום  
 2 להפחיתן סופית, ולאפשר בעתיד את הגדלתן.
- 3 .63 בתשובה לטענת הוועדה המקומית כי התקיימו ישיבות עם בעלי הזכויות טענו העוררים כי לא נערכה  
 4 עימם פגישה פרטנית אלא פגישה כללית.
- 5 .64 עוד טענו העוררים לראשונה בעת הדיון בעררים, כי יש לגרוע את חלק המקרקעין שנכלל בתחום  
 6 תמ"ל 2053 מתחום התוכנית המפורטת. נטען כי קיום תכנון מקביל נגוע בחוסר תום לב, וכי התמ"ל  
 7 קודמה עוד בטרם נשמעו ההתנגדויות לתוכנית המפורטת.
- 8
- 9 ערר 1029/0924 הישאם אבו ג'ומעה ואחי' (להלן: "ערר 1029")
- 10 .65 העוררים 1 ו- 2 בערר 1029 הם בעלים של חלק מהזכויות בחלקות 17 ו- 18 בגוש 3967 : חלקה 17  
 11 בשטח 8,443 מ"ר וחלקה 18 בשטח 19,334 מ"ר (להלן: "חלקות 17 ו- 18").
- 12 .66 להלן פירוט הזכויות בחלקות 17 ו- 18 במצב הנכנס, מתוך טבלת האיזון וההקצאה:

חלקה 18		חלקה 17	
שם בעל הזכות	שווי יחסי באחוזים	שם בעל הזכות	שווי יחסי באחוזים
שמוסקוביץ דב	4.38%	שמוסקוביץ דב	1.00%
עבדאללה עיסא עלי	6.81%	רשות הפיתוח	0.28%
אבו ג'ומעה מוחמד	11.84%	נבון דליה	1.50%
אבו ג'ומעה סלימאן	21.91%	אבו ריאש סאלם	7.99%
אל-אשאת סולטן	11.70%	אל- רישאת יוסף	4.29%
אל- רישאת יוסף	11.70%	אזברגה מרים	5.17%
רישאת פאטמה	11.69%	אבו סיאם גבר	5.17%
אבו ג'ומעה סלמאן	13.15%	אזברגה צאלח	5.17%
אברהים עיסא	5.45%	אזברגה מוחמד	5.17%
אברהים עיסא	0.68%	אבי יפרח	1.50%
אברהים עיסא	0.68%	אבו ג'ומעה הישאם	7.34%
		שאמה פנחס השקעות בע"	55.40%

- 13
- 14 .67 חלקה 17 יועדה בתוכנית לד/3/1300 למגורים ב', לדרכים ולשצ"פ והיא נכללה בתא שטח 8. זכויות  
 15 הבנייה בתא שטח זה מעל פני הקרקע הם 100% שטח עיקרי ו- 25% שטח שירות.
- 16 .68 חלקה 18 יועדה בתוכנית לד/3/1300 למגורים ג', לדרכים ולשצ"פ והיא נכללה בתא שטח 11. זכויות  
 17 הבנייה העיליות בתא שטח זה כללו שטח עיקרי בשיעור 175% ושטחי שירות בשיעור של 40%.



18

ערר מס': לו/0924/1028  
 לו/0924/1029  
 לו/1124/1035  
 לו/1124/1037  
 לו/1124/1038  
 לו/1124/1039

- 1 69. במצב היוצא הוקצו לעוררים זכויות בתאי השטח הבאים: 169C, 169B, 153B, 152, 150A, 148F,
- 2 170A, 171A, 180, 181B. להלן פירוט הזכויות של בעלי הזכויות בחלקות 17 ו-18 במצב היוצא מכוח
- 3 טבלאות האיזון וההקצאה לאחר החלטה בהתנגדויות הנוספות שהוגשו בעקבות הפרסום לפי סעיף
- 4 106(ב) לחוק:

חלקה 18				חלקה 17			
שם בעל הזכות	מגרש תמורה	מספר מוקצה (סופי)	אחוז במגרש	שם בעל הזכות	מגרש תמורה	מספר מוקצה (סופי)	אחוז במגרש
שמוסקוביץ דב	A	153C	4.38%	שמוסקוביץ דב	A	170A 169C 180 171A	4.38%
עבדאללה עיסא עלי	A	150B	6.81%	רשות הפיתוח	A		6.81%
אבו ג'ומעה מוחמד	A	149A	11.84%	נבון דליה	A		11.84%
אבו ג'ומעה סלימאן	A	חלק 149D	21.91%	אבו ריאש סאלם	A		21.91%
אל-אשאת סולטן	A	חלק 118C	11.70%	אל-רישאת יוסף	A		11.70%
אל-רישאת יוסף	A	117C	11.70%	אזברגה מרים	A		11.70%
רישאת פאטמה	A		11.69%	אבו סיאם גבר	A		11.69%
אבו ג'ומעה סלמאן	A		13.15%	אזברגה צאלח	A		13.15%
אברהים עיסא	A	152	5.45%	אזברגה מוחמד	A		5.45%
אברהים עיסא	A		0.68%	אבי יפרח	A		0.68%
אברהים עיסא	A		0.68%	אבו ג'ומעה הישאם	A		0.68%
שמוסקוביץ דב	148-F		4.38%	אבו ג'ומעה הישאם	148-F		4.38%
עבדאללה עיסא עלי	148-F		6.81%	שאמה פנחס השקעות בע"מ	148-F		6.81%
אבו ג'ומעה מוחמד	148-F		11.84%	שמוסקוביץ דב	148-F		11.84%
אבו ג'ומעה סלימאן	148-F		21.91%	רשות הפיתוח	148-F		21.91%
אל-אשאת סולטן	148-F		11.70%	נבון דליה	148-F		11.70%
אל-רישאת יוסף	148-F		11.70%	אבו ריאש סאלם	148-F		11.70%
רישאת פאטמה	148-F		11.69%	אל-רישאת יוסף	148-F		11.69%
אבו ג'ומעה סלמאן	148-F		13.15%	אזברגה מרים	148-F		13.15%
אברהים עיסא	148-F		5.45%	אבו סיאם גבר	148-F		5.45%
אברהים עיסא	148-F		0.68%	אזברגה צאלח	148-F		0.68%
אברהים עיסא	148-F		0.68%	אזברגה מוחמד	148-F		0.68%
שמוסקוביץ דב	153-A/150-A		4.38%	אבי יפרח	153-A/150-A		4.38%
עבדאללה עיסא עלי	153-A/150-A		6.81%	אבו ג'ומעה הישאם	153-A/150-A		6.81%
אבו ג'ומעה מוחמד	153-A/150-A		11.84%	שאמה פנחס השקעות בע"מ	153-A/150-A		11.84%
אבו ג'ומעה סלימאן	153-A/150-A		21.91%	שמוסקוביץ דב	153-A/150-A		21.91%
אל-אשאת סולטן	153-A/150-A		11.70%	רשות הפיתוח	153-A/150-A		11.70%
אל-רישאת יוסף	153-A/150-A		11.70%	נבון דליה	153-A/150-A		11.70%
רישאת פאטמה	153-A/150-A		11.69%	אבו ריאש סאלם	153-A/150-A		11.69%
אבו ג'ומעה סלמאן	153-A/150-A		13.15%	אל-רישאת יוסף	153-A/150-A		13.15%
אברהים עיסא	153-A/150-A		5.45%	אזברגה מרים	153-A/150-A		5.45%
אברהים עיסא	153-A/150-A		0.68%	אבו סיאם גבר	153-A/150-A		0.68%
אברהים עיסא	153-A/150-A		0.68%	אזברגה צאלח	153-A/150-A		0.68%
				אזברגה מוחמד	153-A/150-A		
				אבי יפרח			
				אבו ג'ומעה הישאם			
				שאמה פנחס השקעות בע"מ			

- 5
- 6 70. לעניין תכנון הדרכים בתוכנית המפורטת טוענים העוררים כדלקמן:
- 7 70.1. התכנון התנועתי של הדרכים הראשיות, במיוחד באזור הגובל בחלקות העוררים, אינו
- 8 מתיישב עם הגיון תכנוני כלשהו: תכנון כביש מפותל ומאולץ, ברמת בטיחות נמוכה, המהווה
- 9 סכנה לתושבי השכונה, בפרט לנוכח חיבורים מאולצים ולא תקינים למערך הכבישים
- 10 הקיימים בסביבה ובהתעלם מהעובדה שהיה ניתן להסדיר דרכים פנימיות בכל מתחם
- 11 ומתחם בהתאם להוראות והנחיות התוכנית שבתוקף
- 12 70.2. התכנון המוצע של הדרכים הראשיות מצוי בניגוד מוחלט לתכנון שבתוכנית לד/1300/3 ועל
- 13 כן אינו בסמכות הוועדה המקומית.
- 14 70.3. החלטת המשיבה בנושא זה אינה מנומקת ומפורטת דיה.
- 15 71. בנושא טבלאות האיזון וההקצאה טוענים העוררים כי:
- 16 71.1. התוכנית המפורטת לא שמרה על עקרונות האיחוד והחלוקה שנקבעו בתוכנית לד/1300/3.
- 17 זכויות העוררים לא אוחדו במגרש אחד אלא הוקצו בתפוזרת בלתי סבירה על פני 10 תאי
- 18 שטח. הקצאת זכויות במגרשים עם ריבוי שותפים תחייב את העוררים ויתר בעלי המגרשים

ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

- 1 בנקיטת הליכי פירוק שיתוף, שכרזכים בהליכים משפטיים נוספים ובפגיעה קניינית: הפרשת  
2 שטחים לדרכים פנימיות והיבטי מס.
- 3 71.2. בהתאם לתקנה 6 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009, לסעיף  
4 122 לחוק ולתקן 15, תוכנית איחוד וחלוקה חייבת להפריד בעלויות במקרקעין. מורכבות  
5 האוכלוסייה והרצון שלא לעכב עוד את תכנון השכונה מהווים שיקול זר שאסור היה לוועדה  
6 המקומית לשקלו.
- 7 71.3. הקצאת הזכויות בתוכנית המפורטת על בסיס הרישום כמושע אינה תואמת את תפיסות  
8 החזקה במקרקעין בפועל. לכן, לחלק מבעלי הזכויות יופקעו בפועל זכויות בשיעור גבוה  
9 בהרבה מ- 25%, עד כדי 60%.
- 10 71.4. הייעודים שנקבעו בטבלאות האיזון אינם בני שימוש לאור הבינוי הקיים במגרשים. בהתאם  
11 לתקינה השמאית נדרש תיאור של השימושים והבינוי הקיים, פלישות ככל שישנן, סקר  
12 בעלויות ועוד. ההיתכנות והזמינות של מגרשי התמורה הללו והאפשרות לקבל היתרי בנייה  
13 בהם נמוכה.
- 14 72. לטענת העוררים, הוועדה המקומית עצמה הודתה שהתוכנית אינה מושלמת. תוכנית כזו לא הייתה  
15 מאושרת לו הייתה מוגשת על ידי יזם פרטי. תוכניות מסוג זה לא מאושרות במחוזות אחרים. אישור  
16 תוכנית איחוד וחלוקה במהלך בזק שולח את התושבים באופן מודע ומכוון לריבים וסכסוכים  
17 פנימיים שיימשכו שנים וימנעו את פיתוח השכונה בפועל.
- 18
- 19 ערר 1037/1124 חסן אבו ריאש (להלן: "ערר 1037")
- 20 73. העורר הינו מחזיק וזכאי להירשם כבעלים בחלקה 18 בגוש 3967, הכלולה במתחם 10 בתוכנית  
21 לד/1300/3.
- 22 74. בהתאם לתוכנית המפורטת, העורר קיבל זכויות במגרש 151 בייעוד מסחרי:



- 23
- 24 75. לטענת העורר, שכונת פרדס שניר סובלת מהזנחה רבת שנים וקיפוח לעומת שכונות אחרות, כמו גני  
25 אביב. הליכי התכנון של השכונה נמשכו בעצלתיים. הוועדה המקומית סימנה לה למטרה שלא לבצע  
26 כל שינוי בתוכנית בעקבות הגשת ההתנגדויות ושמעה אותן רק למראית עין.

- 1 76. העורר טען כי החלטת הוועדה המקומית התקבלה בחריגה מסמכות מן הטעמים הבאים :
- 2 76.1. בהתאם לסעיף 6.1.1 (ג) לתוכנית לד/3/1300, בסמכות הוועדה המקומית לשנות רק מיקום  
3 של דרכים פנימיות, שב"צ ושצ"פ, ולא לשנות ייעוד ממגורים למסחר.
- 4 76.2. שינוי ייעוד מגרש 151 במתחם 10 ממגורים למסחר אינו תואם את הוראות תוכנית לד/3/1300  
5 או את סעיף 62 לחוק.
- 6 76.3. שינוי הייעוד ממגורים למסחר אף אינו תואם את דברי ההסבר לתוכנית המפורטת, לא קיבל  
7 ביטוי במטרת התוכנית בסעיף 2.1 וסותר את הוראת סעיף 1.6, שלפיה התוכנית המפורטת  
8 כפופה לתוכנית לד/3/1300.
- 9 76.4. מדובר הלכה למעשה בתכנית מתאר חדשה לחלוטין ולא בתכנית מפורטת המתייחסת לכל  
10 מתחם ומתחם בהתאם למאפייניו הספציפיים.
- 11 76.5. תימוכין לכך ניתן למצוא גם בחוות הדעת של מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי שפורסמה  
12 כחלה ממסמכי התוכנית טרם התחלת התכנון, ולפיה לא ניתן לשנות ייעוד של מקרקעין  
13 ממגורים למסחר.
- 14 76.6. הוועדה המקומית לא התייחסה לטענת העורר בנושא זה והתעלמה ממנה כליל.
- 15 77. בנוסף טען העורר לפגיעה בשווי הזכויות בקרקע –
- 16 77.1. העורר אינו יזם, ורכש את המקרקעין כדי לבנות בית מגורים למשפחתו. זכויות הבנייה  
17 שבבעלות העורר "הוקטנו" ממגורים למסחר, שאינו דרוש לו, וכך נושל מהאפשרות להתגורר  
18 על אדמתו. העורר נפגע משום היותו אזרח שומר חוק, שלא בנה במקרקעין בלי היתר וחיכה  
19 לאישור התוכנית.
- 20 77.2. קביעת ייעוד המקרקעין כמסחרי בלבד פוגעת בשווי המקרקעין ומקפחת את העורר.  
21 בסמיכות למגרש מתוכננים שני מבנים מסחריים שיענו על הצרכים לשטחי מסחר ומשרדים.  
22 בניית מבנה מסחרי בלבד תותיר אותו כ"פיל לבן" ותהפכו למפגע. בנוסף, אין כדאיות להקים  
23 במקום זה משרדים. יש לקבוע ייעוד מעורב למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ולחלופין  
24 מגורים ג' בלבד.
- 25
- 26 ערר 1038/1124 ירדנה יצחקי (להלן: "ערר 1038")
- 27 78. העוררת בערר 1038 הינה יורשת זכויותיו של מר דניאל יצחקי, הבעלים הרשום של 23,223/81,159  
28 חלקים (28.614%) מחלקה 3 בגוש 3967, ששטחה הרשום הינו 27,053 מ"ר (להלן: "חלקה 3" ו:  
29 "המוריש").
- 30 79. חלקה 3 יועדה בתוכנית לד/3/1300 למגורים ב', כביש ושצ"פ, ועל כן זכויות הבנייה בה מעל פני  
31 הקרקע הן 100% שטח עיקרי ו- 25% שטח שירות:

ערר מס': לו/0924/1028  
 לו/0924/1029  
 לו/1124/1035  
 לו/1124/1037  
 לו/1124/1038  
 לו/1124/1039



1  
 2 .80 בטבלת האיזון וההקצאה הוקצו לעוררת, בתמורה לזכויותיה בחלקה 3, הזכויות הבאות בייעוד  
 3 מגורים ב' ומגורים ומסחר :

חלקה 18			
שם בעל הזכות	מגרש תמורה	אחוז במגרש	ייעוד
דניאל יצחקי	118B	100.00%	מגורים ב'
דניאל יצחקי	172	48.14%	מגורים ומסחר
דניאל יצחקי	120, 121, 117B, 129B, 119, 160A, 160G, 1322 חלק, 160H, 222B	48.14%	מגורים ב'

4  
 5 .81 בהתנגדותה טענה העוררת, כי בשנים 2008 – 2011 מכר מר יצחקי, שלוש פעמים, 15,000/81,159  
 6 חלקים מזכויותיו לרוכשים, שעל שמם נרשמו הערות אזהרה. במועד הפקדת התוכנית היה מר  
 7 יצחקי הבעלים של 10.132% בקרקע בלבד. הזכויות הפזורות במגרשים השונים אינן תואמות את  
 8 השטחים שנמכרו על ידו לצדדים שלישיים.

9 .82 במסגרת התנגדותה ביקשה העוררת לקבל תשלומי איזון, ולחלופין הקצאת מגרש בשלמות בהתאם  
 10 לחלקה המתוקן בחלקה 3. העוררת טענה, כי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד  
 11 וחלוקה), תשס"ט – 2009 יש לעדכן את טבלת ההקצאות שנערכה למועד קובע העולה על 6 חודשים  
 12 מיום הפקדת התוכנית.

13 .83 לטענת העוררת, פרוטוקולי הדיונים בהתנגדויות, שהתקיימו בימים 19.9.2022 ו- 23.10.2022, לא  
 14 הופצו בזמן אמת, אלא רק ההחלטות שהתקבלו בהן: לאפשר למתנגדים להגיש הצעה תכנונית  
 15 חלופית מוסכמת על כלל בעלי הזכויות בחלקה תוך 30 יום. בהחלטתה מיום 2.2.2023 הנחתה  
 16 הוועדה המקומית את הצוות המקצועי לשבת עם המתנגדים לגביהם נצפה קושי ולבחון פעם נוספת  
 17 את האפשרות לבוא לקראתם בחלק מהטענות.

18 .84 העוררת ציינה, כי בעקבות החלטה זו נערכה ביום 1.3.2023 פגישה בין נציגיה לבין נציגי הוועדה  
 19 המקומית, שבה הוצגו מפה סדורה של חלוקת הבעלויות בעקבות הסכמי המכר והובהרו טענות  
 20 העוררת. ביום 15.3.2023 שלחה העוררת נסח רישום של חלקה 3 ומפת מדידה על רקע התב"ע,



- 1 בצירוף הסבר מפורט. לאחר מכן, ומפאת עיכוב שנוצר לאחר שהתוכנית המפורטת נקבעה כטעונת
- 2 אישור השר, נערכה פגישה נוספת ביום 24.12.2023. גם בפגישה זו הוצגו בפירוט המפה וטענות
- 3 העוררת, וזאת לטענתה היא.
- 4 85. לטענת העוררת, לאחר כל אלו, בדיון שהתקיים בתוכנית המפורטת ביום 3.1.2024 הוזכרה התנגדות
- 5 העוררת רק בחטף, והוועדה המקומית החליטה לדחותה. החלטת הוועדה המקומית לא נשלחה
- 6 אליה לטענתה, וביום 6.8.2024 קיבלה העוררת הודעה על הפרסום מכוח סעיף 106(ב). לטענתה,
- 7 בניגוד לאמור בהחלטה, וללא כל פרסום ויידוע כדון, הקצאת המגרשים לעוררת שונתה בטבלת
- 8 ההקצאה ואיזון שהונחה על שולחן הוועדה המקומית בעקבות הפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק. כך,
- 9 במקום הקצאה של מגרש 118 בשטח 1,124 מ"ר בשלמות ועוד 44.411% ב- 8 מגרשים אחרים,
- 10 הוקצו לעוררת מגרש 118B בשטח 345 מ"ר בשלמות ועוד 48.138%1 מגרשים שונים. הוועדה
- 11 המקומית לא הייתה רשאית לשנות את התוכנית המפורטת לאחר הפקדתה ללא החלטה, ובוודאי
- 12 שלא בלי לתת לעוררת הזדמנות להתנגד לכך.
- 13 86. העוררת הגישה הודעה לוועדה המקומית ביום 26.8.2024, ערב הדיון שהתקיים ביום 27.8.2024.
- 14 בדיון זה התאפשר לב"כ העוררת לטעון ואף התקיים דיון ער בטענותיו. לטענת העוררת, למרות כל
- 15 זאת החלטתה מיום 10.9.2024 לא נשלחה לעוררת, ולא הזכירה כלל את טענותיה.
- 16 87. לגופה של טבלת ההקצאות והאיזון טענה העוררת בערר כך :
- 17 87.1. בעת הקצאת שברי המגרשים הבנויים ותפוסים לעוררת לא נלקחו בחשבון מצבם הפיזי
- 18 והגורמים המחזיקים בהם בפועל, לפחות מבחינה שמאית.
- 19 87.2. מגרש 118B הוא חלקה צרה וארוכה, שיועדה למגורים אך אינה מתאימה לכך בשל צורתה.
- 20 87.3. העוררת אינה מתגוררת בשכונה, היא "נטע זר" במקום וזיקתה למקרקעין היא מחמת בעלות
- 21 בלבד. לעוררת אין קשר עם הבעלים האחרים במקרקעין. בנסיבות אלו נכון לשלם לעוררת
- 22 תשלומי איזון ולא להקצות לה זכויות במקרקעין, בפרט לא מקרקעין מבונים בפועל. עירוב
- 23 בעלויות כזה יקשה גם על מימוש התוכנית. לחילופין, יש להקצות לעוררת מגרש עצמאי שאינו
- 24 מבונה.
- 25 87.4. הדרך הנכונה לערוך את טבלת ההקצאות הייתה להקצות לעוררת חלקים בשטחים שנמכרו
- 26 על ידי המוריש, באופן שיאפשר את העברתם לידי רוכשיהם, ובגין יתרת זכויותיה לבצע
- 27 תשלומי איזון. כך תמוזער הקצאת זכויות במגרשים מבונים ותפחת כמות הבעלויות במושע,
- 28 המהווה מקור לסכסוכים ולסטגנציה במימוש תוכניות. העוררת הפנתה להחלטת הוועדה
- 29 המחוזית תל אביב בעניין תוכנית 503-0153338 מתחם עליית הנוער גבעתיים, שם נדחתה
- 30 עמדת הוועדה המקומית שהתנגדה לתשלומי איזון בכל מחיר, ונקבע כי באופן חריג ולשם
- 31 ישימות התוכנית יש לקדם פתרון זה. העוררים הביעו נכונות להמתין עם קבלת תשלומי
- 32 האיזון עד לגבייתם על ידי הוועדה המקומית.

ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

1 87.5. בניגוד לעמדת הוועדה המקומית, לא ניתן להתבסס על ערכי שווי בטבלת הקצאה ואיזון  
2 שנקבעו ביום 29.6.2021, מה עוד שגם מועד זה קודם ביותר מחצי שנה למועד הפקדת  
3 התוכנית המפורטת.

4  
5 ערר 1039/1124 עכאשה חלמי ואח' (להלן: "ערר 1039")

6 88. העוררים בערר 1039 הינם מחזיקים וזכאים להירשם כבעלים בחלקה 19 בגוש 3968, בשטח רשום  
7 של 77,181 מ"ר, הכלולה במתחם 1 בתוכנית לד/3/1300 (להלן: "חלקה 19"), ויועדה למגורים ב',  
8 דרך ושצ"פ.



9  
10 89. בהתאם לתוכנית המפורטת, הוקצו בגין הזכויות הפרטיות בחלקה 19 זכויות במגרשי תמורה 3, 19  
11 ו-20 בייעוד מגורים ב' :



12  
13 90. לטענת העוררים, שכונת פרדס שניר סובלת מהזנחה רבת שנים, וקיפוח לעומת שכונות אחרות כמו  
14 גני אביב. הליכי התכנון של השכונה נמשכו בעצלתיים. הוועדה המקומית סימנה לה למטרה שלא  
15 לבצע כל שינוי בתוכנית בעקבות הגשת ההתנגדויות ושמעיה אותן רק למראית עין.

91. על פי הדין, במסגרת הליכי תכנון, חובה על הרשויות לשקול שיקולים קנייניים ואת ההיסטוריה של המקום בנוסף לשיקולים תכנוניים. התוכנית הייתה יכולה להיות בשורה היסטורית, אך במקום זאת היא דורסת ופוגעת בזכויות העוררים ותושבים רבים אחרים. ללא הסדרת הזכויות הקנייניות לא ניתן יהיה לממש את התוכנית המפורטת. יש למזער את הפגיעה בזכות הקניינית של העוררים, המוגנת מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.
92. לעניין שביל הגישה במגרש 300 טענו העוררים כי: שביל הגישה המחבר את השכונה לשכונה נוספת, שטרם נבנתה, חוצה מספר חלקות לשני חלקים ומצמצם את גודלן כך שלא ניתן יהיה לנצל את מרב זכויות הבנייה בהן, בהשוואה לחלקות אחרות, הדומות בגודלן. לשכונה החדשה מתוכנן ממילא שביל גישה נוסף, דרך מגרש 302, שיהווה חיבור מספק אליה. חלקה 19 הינה תא שטח קטן אשר די לו בכניסה ראשית אחת. הדרך המוצעת במגרש 302 אינה גובלת בתחום התוכנית ואינה מוחזקת על ידי גורמים פרטיים כלשהם, וסביבתה משמשת לחקלאות. לכן הפגיעה בתא השטח מזערית וסביר כי זה יהיה שביל הגישה. לכן מתבקש ביטול הדרך המוצעת במגרש 300.
93. לעניין הדרך המוצעת במגרש 302 טענו העוררים, כי יש להצר אותה מ- 12 מ' ל- 8 מ' (2 מ' מכל צד), כך שתהיה פגיעה מאוזנת בין בעלי הזכויות, ועל מנת לשמור על סימטריה משני צידי הדרך. רוחב דרך של 8 מ' סיפק את צורכי השכונה כל השנים, והרחבת הדרך מהווה פגיעה קשה בקניינם של העוררים, לרבות בשל הריסת מבנה קיים. העוררים הוסיפו בדיון, כי הציעו לוועדה המקומית להתפשר על כביש ברוחב 10 מ', אולם גם הצעה זו לא התקבלה.
94. לעניין הכניסה למבנים ולמוסדות ציבור – הכניסה למבני הציבור במגרשים 215 ו-229 הינה דרך מגרש 301, בעוד שקיימת חלופה אחרת שתפגע פחות מבעל זכויות המגרש. מוצע כי הכניסה למבני הציבור תהיה דרך מוסדות הציבור עצמם על גבי מגרשים 215 ו-229.
95. החלטת הוועדה המקומית מנוגדת להתחייבויות שניתנו לעוררים בעת הדיון, לעמדת רוב חברי הוועדה המקומית ולהגיון התכנוני. ניתן היה לקבל החלטה שלפיה הוועדה המקומית תימנע מיישום התוכנית המפורטת בכל הנוגע לטענות העוררים לעניין צירי הדרכים ותחל תכנון בתקצוב ציבורי של תוכנית מפורטת משלימה על אותו תא שטח בתוך פרק זמן קצוב.
- עיקר טענות הוועדה המקומית**
96. בפתח דבריה עמדה הוועדה המקומית על החשיבות בהשלמת הליכי התכנון של שכונת פרדס שניר בהקדם, על מורכבות הליכי התכנון שנמשכו שנים וכללו מאות פגישות עם תושבי השכונה, ועל האתגרים שעמם הוכרח צוות התכנון להתמודד: תכנון מפורט של שכונה בנויה על קרקע בייעוד חקלאי ברובה, שזכויות רבות בה רשומות במושע, ורבים מהמבנים בה הוקמו, וממשיכים להיות מוקמים גם כיום, ללא היתר בנייה.
97. הוועדה המקומית הסבירה את השיקולים שהנחו אותה במהלך הכנת התוכנית המפורטת, והבהירה כי תוכניות לד/1300 לא ירדו לרזולוציה מפורטת: הן לא קבעו חלוקה למגרשים, דרכים או שטחי ציבור, לא בדקו בעלויות ולא ביצעו תכנון מפורט של תשתיות ותנועה. כשהוועדה המקומית ניגשה

- 1 לתכנון המפורט התברר שהתכנון המתארי לא ישים. כך למשל, המתחמים שנקבעו בתוכניות  
2 לד/1300 לא תואמים את גבולות החלקות, מה שהיה מוביל למאות בעלי זכויות במושע במצב היוצא  
3 של התוכנית המפורטת.
- 4 98. בנוסף, תוכניות לד/1300 אושרו ברובן בשנת 2014, ומאז השתנו דברים בשטח וכן בתוכניות אחרות  
5 שקודמו.
- 6 99. הוועדה המקומית ציינה, כי פעלה תחת מגבלות הסמכות שלה על פי דין, ועשתה מאמצים רבים  
7 לבוא לקראת בעלי זכויות ולהכניס שינויים בתכנון לבקשתם ככל שניתן היה. עוד הדגישה הוועדה  
8 המקומית, כי מספר העוררים הינו זעום ביחס לכמות ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית המפורטת.
- 9 100. טענות הוועדה המקומית בתשובה לכל אחד מן העררים יפורטו להלן.
- 10
- 11 ערר 1028 וערר 1035
- 12 101. הוועדה המקומית התלבטה רבות בטענת העוררים, קיימה ישיבות רבות ובחנה אפשרויות שונות,  
13 אולם בסופו של דבר הגיעה לכלל מסקנה, כי התכנון שנקבע בתוכנית המפורטת הינו המיטבי ולא  
14 ניתן להעטר לדרישות העוררים.
- 15 102. בעת גיבוש התוכנית המפורטת נאגמו תחילה הייעודים מכוח התוכניות המתאריות הרלוונטיות,  
16 ובשלב השני נפרסו הייעודים בתחום התוכנית באופן שיהלום את עקרונות התכנון שהוגדרו וגובשו  
17 ואת ממצאי צוות התכנון בדבר חלוקת בעלויות והמצב בשטח. לבסוף נבחנו סך כל זכויות הבנייה  
18 שהתקבלו אל מול סל הזכויות מהתוכניות המתאריות, על מנת לעמוד במגבלות הסמכות של הוועדה  
19 המקומית. ניוד שטחים בתוך תחומי התוכנית הינו בסמכות הוועדה המקומית.
- 20 103. התפיסה התכנונית שהנחתה את הוועדה המחוזית בתוכנית לד/1300/3 הייתה הגדרת שדרות מיכה  
21 רייסר כקו גבול החוצץ בין שכונת פרדס שניר לשכונת גני אביב. במסגרת התוכנית המפורטת הוחלט  
22 לעצב את שדרות מיכה רייסר כרחוב עירוני שיקשר בין שתי השכונות, יאפשר הליכתיות ומפגש  
23 תושבים במקומות מסחר ותעסוקה לאורכו. בהתאם לכך, רוכזה בנייה בעצימות גבוהה בשילוב  
24 מסחר במתחמים לאורך רחוב זה, בעוד שבתוך השכונה תוכננה בנייה בעצימות ובגובה נמוכים  
25 יותר.
- 26 104. חלקות 27 ו-38 הן החלקות היחידות בתוככי השכונה שנקבעה בהן בנייה בעצימות גבוהה בייעוד  
27 מגורים ב' עם חזית מסחרית. לכן הוגבלה הבנייה בחלקות 37 ו-38 ל-100% ב-3 קומות בלבד.
- 28 105. הוועדה המקומית לא התעלמה משינוי זה, אף שאין בו כדי לפגוע בשווי המקרקעין:
- 29 105.1. הסימון למסחר בתוכנית לד/1300/3 היה רלוונטי רק לחלק קטן מחלקות 37 ו-38, שכן  
30 עיקר שטחן סומן להפקעה לדרך 307 ולדרך הניצבת מס' 14, כמו גם לדרך מס' 206, שצ"פ  
31 506 ומגרש לבנייני ציבור מס' 606.

105.2	1	בנוסף, בתוכנית לד/3/1300 נמצא עיקר השטח במתחם 6 שמדרום לדרך 307, ושטח נוסף
	2	כלוא מצפון לדרך 307 ונכלל במתחם איחוד וחלוקה 5 יחד עם בעלים אחרים. כך יצא
	3	שמשטחן הכולל של חלקות 37 ו-38 (25,207 מ"ר) יועד למגורים ומסחר רק שטח של 15,384
	4	מ"ר.
105.3	5	בתוכנית המפורטת הוסטה דרך 307 וצומצמו ההפקעות בשיעור ניכר. חלקות 37 ו-38 נכללו
	6	במתחם 2, ושטח מגרשי המגורים שהוקצו לעוררים הינו 18,864 מ"ר – 22.6% יותר מהשטח
	7	שהוקצה להם בתוכנית לד/3/1300.
105.4	8	התוכנית המפורטת השביחה את מקרקעי העוררים בכך שאפשרה איחוד וחלוקה ללא
	9	מעורבות בעלים נוספים והעניקה זמינות למימוש, דבר שלא התאפשר בתוכנית לד/3/1300.
105.5	10	העובדה שהתכנון המפורט כלל שינויים ביחס לייעודים ולגבולות בתוכנית לד/3/1300
	11	הייתה בגדר ציפייה הכרחית כבר בעת אישור תוכנית לד/3/1300.
105.6	12	בכל מקרה, הפן הכלכלי הינו השיקול היחיד, ולעתים אין מנוס מתכנון הגורם פגיעה
	13	מסוימת בחלקה מסוימת לצורך תכנון מיטבי. תוצאה זו כשלעצמה אינה מצדיקה לדחות
	14	תוכנית, אלא לכל היותר מקימה זכות תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
106	15	הוועדה המקומית אינה מתנגדת ברמה התכנונית לתוספת זכויות בחלקות 37 ו-38, ולכן אם תקודם
	16	תוכנית נוספת לתוספת זכויות למגורים הדבר ייבחן על ידי הוועדה המקומית בנפש חפצה. בנוסף,
	17	אם תאשר הוועדה המחוזית לבטל או לצמצם את הפער בזכויות הבנייה בחלקות 37 ו-38 בלי לפרוץ
	18	את מגבלות סמכות הוועדה המקומית, תתמוך הוועדה המקומית ביישום הדבר כבר בתוכנית זו.
107	19	שאלת סמכות הוועדה המקומית לאשר את התוכנית המפורטת נדונה במספר רב של ישיבות ושיחות
	20	מול גורמי לשכת התכנון המחוזית, לרבות הייעוץ המשפטי שלה, והועברו בנושא זה חוות דעת
	21	שנבדקו בקפידה. אין מקום לבקר את החלטת הוועדה המחוזית במסגרת הדיון בפני ועדת הערר.
108	22	108. בניגוד לטענת העוררים בערר 1028, אין סתירה פנימית בהחלטת הוועדה המקומית. זו הורתה על
	23	קבלת הטענה בנוגע לתוספת השימוש למסחר, אך לא בנוגע להיקף הזכויות.
109	24	התוכנית המפורטת השביחה את מקרקעי העוררים, שכן לא ניתן היה להוציא מכוחה של תכנית
	25	המתאר המחוזית היתרי בניה. התוכנית המפורטת אפשרה איחוד וחלוקה ללא מעורבות בעלים
	26	נוספים והעניקה זמינות למימוש.
110	27	110. בניגוד לנטען בערר 1035, החלטת הוועדה המקומית מיום 3.1.2024 על עדכון מפת המדידה יושמה
	28	במלואה. עדכון המדידה בוצע בחודש מרץ 2024.
111	29	111. בניגוד לנטען בערר 1035, תוואי כביש מס' 6 הגובל בחלקה 37 ממערב לא השתנה ביחס לתוואי
	30	המאושר בתכנית לד/3/1300. בנוסף, לא נדרשת הריסת בית מגורים אלא הריסת שטח מרוצף
	31	בחזית המבנה. לתשובת הוועדה צורף עדכון מדידה שמראה כי הדרך היא בתוואי המאושר. תשריט
	32	תוכנית לד/3/1300 נעשה בשיטת מדידה אחרת ובקנה מידה אחר, ויתכן שמכאן נובעת אי ההבנה.

1	112.	לעניין מפעל דלקול – הקרבה למפעל דלקול, שלו השפעות סביבתיות, הייתה קיימת גם במצב הנכנס. תוכנית לד/3/1300 לא ירדה לרזולוציה בנושא, אולם התוכנית המפורטת חייבת להתייחס גם להיבט הסביבתי. המפעל טרם הועתק ממקומו, אך הוא נמצא מחוץ לתחום התוכנית המפורטת ולכן לא ניתן לקבוע במסגרתה הוראות לפינוי.
5	113.	לעניין הודעת העוררים בערר 1028 מיום 10.12.2024 השיבה הוועדה המקומית ביום 17.12.2024 :
6	113.1.	תמ"ל 2053 ברובה המכריע אינה חלה בתחום התוכנית המפורטת, למעט חפיפה מינורית בשולי התוכנית, שכוללת בעיקרה שינוי מסוים בפריסת שטחי הציבור בתחום התוכנית ללא הקטנתם. החפיפה הינה בשטח קטן בשולי חלקה 38.
9	113.2.	חלקה 44 יועדה בתוכנית לד/3/1300 לשטח ציבורי פתוח, שלא במסגרת איחוד וחלוקה. בגין חלקה 44 הגישו העוררים תביעה לפיצויי ירידת ערך, ובהמשך ערר מס' לד/9002/0118 עיזבון המנוחה חיריא יחיה ואחי' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד. לאחר שומה מייעצת נקבע שיעור הפיצוי על ידי ועדת הערר והפיצוי שולם במלואו. בהמשך פורסמה הודעת הפקעה מכוח סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור).
14	113.3.	העוררים הגישו התנגדות לתמל/2053, שבמסגרתה טענו גם בדבר הקצאת הזכויות עבורם במסגרת האיחוד וחלוקה שנקבע בתמל/2053. מקומן של טענות אלו להתברר שם ואין מקום לכרוך את הדברים עם התוכנית המפורטת בענייננו.
17	113.4.	אין בסיס לטענת העוררים כי תמל/2053 סותרת את התוכנית המפורטת, או מקודמת בנפרד באופן מלאכותי. מדובר בתוכנית עצומה בגודלה, שמתכננת את כל חלקה הדרומי של העיר לוד, מחוץ לגבולות התוכנית המפורטת. משיקולי תכנון בלבד היא חופפת בשוליה שטחים קטנים שיועדו לצורכי ציבור בתוכנית המפורטת. תמל/2053 נהגתה הרבה לאחר התוכנית המפורטת.
22	113.5.	מכל מקום, בשים לב למיקום חלקות 37 ו-38 בסמיכות לשטח תמל/2053, הוועדה המקומית אינה מתנגדת לתוספת זכויות לחלקות 37 ו-38, בין במסגרת התמל ובין בתוכנית נוספת.
25		<u>ערר 1029</u>
26	114.	ביחס לטענה כנגד השינויים במערך הדרכים –
27	114.1.	אין מדובר ביצירת דרך חדשה אלא בטיוב של תכנון הדרך שנקבעה בתוכנית לד/3/1300.
28	114.2.	בתוכנית לד/3/1300 סומן תוואי דרך מס' 307 בקו ישר. בעת הכנת התכנון המפורט התברר, שבתוואי שסומן מצויים בתי מגורים רבים, ויישומו יחייב הריסת כ-20 בתים, בניגוד למטרת התוכנית להסדיר כמה שיותר מבתי המגורים הקיימים בשכונה. הוועדה המקומית הבחינה לעניין זה בין בתי מגורים (שלא נדרשה הריסתם כלל) לבין סככות או גדרות.

114.3 . תוכנית לד/3/1300 לא נכנסה למורכבויות הכרוכות בעריכת איחוד וחלוקה, אלא הותירה זאת לבחינתה וטיפוליה של הוועדה המקומית, במסגרת התוכנית המפורטת. כאשר צלל צוות התכנון לעומקם של דברים, לרבות עשרות פגישות עם בעלי זכויות בשכונה וניתוח המצב הקנייני, התגלו במקרים רבים פערים בין הרישום ובין המצב בשטח. נמצא כי על מנת שהתוכנית תהיה בת-מימוש יש הכרח להתאים את מתחמי האיחוד והחלוקה לחלוקה הקניינית והמשפחתית הקיימת. תוואי הכביש בתוכנית לד/3/1300 היה גורר פיצול של מתחמים משפחתיים למספר מתחמי איחוד וחלוקה, ושיתוף של משפחות שונות במתחמים אלו, בניגוד למטרת התוכנית לשמור על המתחמים המשפחתיים והבעלויות הקיימות ללא יצירת שותפויות חדשות.	1
114.4 . תוואי הדרך שנקבע בתוכנית לד/3/1300 לא תאם את העקרון בדבר הפקעה בשיעור אחיד מכלל החלקות.	2
114.5 . שינוי תוואי הדרך הינו בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62(א)(2) לחוק – הרחבה או הארכה של דרך .	3
114.6 . שינוי תוואי הדרך הינו בסמכות הוועדה המקומית גם לפי סעיף 62(א)(1) לחוק – איחוד וחלוקה בכל סוגי המגרשים. הוועדה המקומית הפנתה בעניין זה להחלטה בערר (דרום) 6077/02 אביסרור משה ובניו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד (פורסם בנבו, 14.11.2002).	4
114.7 . שינוי תוואי הדרך הינו בסמכות הוועדה המקומית גם מכוח תוכנית לד/3/1300 :	5
114.7.1 . סעיף 6.1.1(א) לתוכנית לד/3/1300 קובע, שלכל מתחם תוכן תוכנית מפורטת שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.	6
114.7.2 . סעיף 6.1.1(ד) לתוכנית לד/3/1300 קובע, כי הוראות בדבר הריסת מבנים ייקבעו בתוכניות המפורטות שיוכנו בעתיד, ובתשריטת התוכנית סומנו שטחי הציבור (שב"צ ושצ"פ) בסימבול בלבד ללא קביעת מיקומם או גבולותיהם. מכאן, שסימון הדרכים בתוכנית לד/3/1300 לא נועד לכבול את ידי הוועדה המקומית.	7
114.7.3 . סעיף 6.1.1(ג) לתוכנית לד/3/1300 קובע שבתוכנית המפורטת ייקבע מיקומן הסופי של הדרכים הפנימיות. דרך מס' 307, חרף מרכזיותה, היא דרך פנימית בשכונה.	8
114.7.4 . סעיף 6.1.2 לתוכנית לד/3/1300 מתיר לוועדה המקומית לקבוע בתוכנית איחוד וחלוקה מתחמים שונים מאלו שנקבעו בתוכנית לד/3/1300. ניתן לכלול באיחוד וחלוקה גם שטחים נוספים, שלא סומנו כמתחמים לאיחוד וחלוקה, כגון דרכים.	9

114.8 . שאלת הסמכות נבחנה לעומק מול גורמי התכנון והמשפט בוועדה המחוזית, ואלו שוכנעו	1
כי התוכנית המפורטת מצויה בסמכות הוועדה המקומית. בדיון בעררים ציינה הוועדה	2
המקומית, כי אישורה הסופי של הוועדה המחוזית טרם ניתן.	3
114.9 . טענת העוררים כנגד תוואי דרך 307 עלתה כבר בהתנגדותם להפקדת התוכנית, ובעקבות	4
התנגדותם הוחלט על שינוי מסוים בתוואי הדרך בקטע הגובל בחלקות 17 – 18.	5
115 . ביחס לטענות כנגד האיזון וההקצאה בתוכנית המפורטת –	6
115.1 . סעיף 6.1.2 לתוכנית לד/31300 העניק לוועדה המקומית חופש פעולה גדול וגמישות רבה	7
בהכנת התוכנית המפורטת על מנת לאפשר דיוק של התכנון שגובש למצב בשטח. במקרה	8
זה נמצאו טעמים מיוחדים המצדיקים ואף מחייבים שינויים בגבולות המתחמים,	9
ועריכת שינויים אלו מהווה יישום ראוי של הוראות תוכנית לד/31300.	10
115.2 . גם במצב הקיים מצויים העוררים בבעלות במושע עם אחרים בחלקות 17 – 18, ללא	11
חלוקה שמעוגנת בהסכם שיתוף או ברישום. צוות התכנון פנה מספר פעמים אל העוררים	12
ובעלי הזכויות האחרים על מנת שיגיעו לחלוקה מוסכמת ביניהם שתוטמע בתוכנית	13
המפורטת, אך הדבר לא קרה.	14
115.3 . בהיעדר חלוקה מוסכמת, ולנוכח אי בהירות במצב הקנייני ומחלוקות בין בעלי הזכויות	15
לבין עצמם, הגיע צוות התכנון למסקנה כי אין היתכנות לפירוק השותפות הקיימת	16
במסגרת תכנית זו, ובהתאם נרשמו כל המגרשים שהוקצו כנגד חלקות 17 - 18 בבעלות	17
במושע לפי הבעלויות הרשומות.	18
115.4 . סעיף 6.6(1) לתקנון התוכנית המפורטת מאפשר לוועדה המקומית לבצע איחוד או	19
חלוקה בתשריט מבלי שהדבר יהווה סטייה מהתוכנית. גם בהחלטת הוועדה המקומית	20
מיום 27.8.2024 הובהר כי בכוונת הוועדה המקומית לקדם הליכי תכנון נקודתי	21
משלימים במתחמים שבהם תושג הסכמה.	22
115.5 . התוכנית היא תכנית איחוד וחלוקה בכך שמייצרת מגרשים תכנוניים מתפקדים	23
שמאפשרים לממש את הייעוד בעיקר מגורים, מגרשים תכנוניים שיש לכל אחד מהם	24
נגישות סטטוטורית, מגרשים תכנוניים שמקבלים מענה פרוגרמתי במסגרת התוכנית.	25
	26
<u>ערר 1037</u>	27
116 . חלקה 18 הינה בבעלות במושע של מספר בעלי זכויות, ללא הסכם שיתוף וללא תשריט חלוקה	28
מוסכם.	29
117 . לאחר שלא עלה בידי צוות התכנון להביא את בעלי הזכויות להסכמה על חלוקה מוסכמת, נקבעה	30
חלקה 18 כמתחם איחוד וחלוקה אחד, והזכויות הוקצו במושע לבעלי הזכויות הקיימים בהתאם	31
לחלקם בבעלות במצב הנכנס. בגין חלקה 18 הוקצה מספר רב של מגרשים, רובם בייעוד מגורים ג',	32



1	וכן מגרש אחד בייעוד למסחר. זכויות העורר במושע מתייחסות לכלל מגרשי התמורה הללו, ולא
2	דווקא למגרש 151 שיועד למסחר.
3	118. ככל שישנם הסדרי חלוקה פנימיים בין בעלי הזכויות בחלקה 18 הם אינם בידיעת הוועדה
4	המקומית, למרות שפנתה מספר פעמים בבקשה לקבל חלוקה מוסכמת ביניהם לצורך הטמעה
5	בתוכנית.
6	119. ייעוד השטח למסחר נובע מכך שהוועדה המקומית מחויבת לשמר ייעוד למסחר שנקבע בתוכניות
7	לד/1300. לא מדובר בשינוי ייעוד או קביעת ייעוד חדש. הצרחת ייעודים הינה בסמכות הוועדה
8	המקומית.
9	120. מבחינה תכנונית ראוי לרכז את שטחי המסחר לאורך שדרות מיכה רייסר, על מנת להופכו לרחוב
10	עירוני שוקק פעילות, שיתחבר לכביש 200 הנסלל בימים אלו ויגביר את חיבור שכונת פרדס שניר
11	לשכונת גני אביב. שינוי ייעוד מגרש 151 למסחר מתיישב עם עובדה שלבעלי הזכויות בחלקה 18
12	הוקצה מספר לא מבוטל של מגרשים נוספים בייעוד מגורים ג', המאופיין בעוצמות בינוי גדולות
13	יותר מאלה שבמגורים ב'.
14	
15	<u>ערר 1038</u>
16	121. העוררת לא הגישה התנגדות נוספת בעקבות הפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק ולמרות זאת נשמעה
17	בדיון ביום 27.8.2024.
18	122. ביחס לדרישה לעדכון הסכמי המכר במסגרת ההקצאה – הוועדה המקומית מחויבת לערוך את
19	טבלאות ההקצאה על פי רישומי הבעלויות שמופיעים בנסח רישום המקרקעין ולכן קבעה
20	בהחלטתה מיום 3.1.2024 כי על העוררת לעדכן את רישומי הבעלויות בהתאם להסכמי המכר
21	שברשותה.
22	123. המנוח רכש את מלוא הזכויות בחלקה 3 ומכר חלקים מהם על פי תכנון לא סטטוטורי וללא רישום
23	בטאבו, תוך שהבעלות בדרכי הגישה נותרה בידי. זה מה שהוביל בסופו של יום להקצאת זכויות
24	לעוררת במגרש 118B, שהינו מגרש צר וארוך שנותר בשלמותו בבעלות העוררת. השינוי נעשה
25	בעקבות פגישה עם העוררת ונציגה, ולאחר שהוברר שבשטחים אחרים אין לעוררת את מלוא
26	הזכויות.
27	124. ביחס לדרישה לקביעת תשלומי איזון בעד זכויות העוררת חלף הקצאת זכויות - צוות התכנון הביע
28	את רצונו לסייע לעוררת למציאת פתרון אך הדבר אינו מתאפשר במסגרת התוכנית המפורטת. לאור
29	חוסר הבהירות בדבר יחסי העוררת ובעלי המגרשים בתחום חלקה 3 במישור הקנייני והחוזי, כמו
30	גם מעמד הזכויות שנותרו לעוררת בחלקה 3, אין מקום שהוועדה המקומית תבצע פירוק שיתוף
31	במסגרת הוראות התוכנית, תוך חיוב בעלי הזכויות האחרים בתשלומי איזון לטובת העוררת טרם
32	בירור טיב מעמדם הקנייני ויחסיהם החוזיים. הסדרה כאמור ראוי שתיעשה על ידי העוררת ויתר
33	בעלי הזכויות.

125. קבלת התנגדות העוררת שקולה לחיוב יתר בעלי הזכויות לקנות את זכויות העוררת, כאשר תמונת הזכויות אינה ברורה די הצורך. אין מקום להשית על הוועדה המקומית חבות בתשלומי איזון לטובת העוררת, בין אם חבות זו מותנית ביכולתה לגבות תשלומים אלה מיתר בעלי הזכויות בחלקה 3 ובין אם לאו. 1-4
126. הוועדה המקומית התנגדה להעלאת טענות בערר שלא נכללו בהתנגדות מטעם העוררת, אך למעלה מן הצורך השיבה כך: 5-6
- 126.1. לעניין ערכי השווי - שמאי הוועדה התייחס לכך בסעיף 2 עמוד 4 לנספח ההקצאה והאיזון מיום 9.6.2024 וציין שהמועד הקובע לערכי השווי 15.1.2024, ולאור השפעת מלחמת חרבות ברזל ומהות התוכנית אין צורך בעדכון ערכי השווי לעומת הערכים שנקבעו במקור. 7-9
- 126.2. ביחס לטענה כי הוועדה לא הייתה מוסמכת לשנות הקצאת זכויות לעוררת ביחס לגרסה המופקדת בהיעדר החלטה של הוועדה המקומית על שינוי זה – העוררת לא הגישה התנגדות להחלטה בדבר שינויים בפריסת המגרשים בחלקה 3, לגביה בוצע הפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק. ככל שאותר שטח שלא נמכר ומוחזק בידי הרוכש פעלה הוועדה להקצות בו זכויות לעוררת בשלמות. שינויים נעשו על פי בקשת העוררת ובהתבסס על הסכמי מכר שהוצגו על ידי נציגה בפגישה עמם. 10-15
- 16
- ערר 1039 17
127. תכנון הדרכים בחלקה 19 נעשה בשיתוף בעלי הזכויות ועוגן בתשריט שאושר בידי שמאי מטעם הבעלים. 18-19
128. בתחום התוכנית גובל שטח שמתוכנן במסגרת תמ"ל 1087 המאושרת. השכונה החדשה תהווה חלק ממרקם תכנוני אחד עם שכונת פרדס שניר, ויש חשיבות לקישוריות תחבורתית רחבה בין השכונות. לא ניתן להסתפק בקישור תחבורתי אחד. 20-22
129. מעבר לכך, השטח שגובל בשכונת פרדס שניר הינו מגרש גדול שמיועד לבנייני ציבור ויספק גם את צורכי שכונת פרדס שניר. לכן יש חשיבות יתרה בגישה אליו משכונת פרדס שניר. 23-24
130. דרך 301 מספקת גישה סטטוטורית למגרשים 229 ו-215. לא ניתן להסתפק בזיקת הנאה מן הטעמים הבאים: 25-26
- 130.1. זיקת הנאה הינה חלק ממגרש מגורים ואינה דרך ציבורית בניהול העירייה, ולא ניתן להסתפק בה כגישה יחידה למגרש ציבורי. 27-28
- 130.2. משרד החינוך מתנה הקמת בתי ספר במגרשים ציבוריים בקיום דרך משנית לחירום במגרשים ציבוריים כתנאי להקמת בתי ספר. 29-30
- 130.3. עדיין לא ידועים כלל השימושים במגרש 229, ואפשר שישולבו מספר שימושים שיצריכו מספר דרכי גישה עצמאיות. 31-32

- 130.4. בנוסף, קיים שיקול מעשי שנוגע ליחסים המתוחים בין המשפחות המתגוררות במקום, שבעטיים הוקמה חומה בגובה 4 מ' בגבול מגרש 229, החוצצת בין מתחמי המגורים ומשמרת את הסטטוס קוו במקום. הוועדה המקומית סברה שלא נכון לחייב את הריסת החומה במסגרת התוכנית, ולא נכון יהיה להותיר גישה יחידה למגרש 301 באמצעות זיקת הנאה רק מצידה האחד של החומה. 1
131. בלי לגרוע מן האמור לעיל, במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב) אושרה הסטת הדרך צפונה במידה שהתאפשרה, על חשבון שטח ממגרש 215, ובכך צומצמה מעט ההפרשה ממגרש המגורים. 2
132. יועצי התנועה של התוכנית מצאו שלא ניתן יהיה לצמצם את דרך 302 ל-8 מ' במקום 12 מ', שכן זכות הדרך צריכה להספיק למיסעה דו סטרית ומדרכה, וכן לאפשר תנועת תחבורה ציבורית, הסעות תלמידים ורכבים תפעוליים של העירייה, וכן לאפשר מעבר של מסדרון תשתיות הדורשות רוחב מינימלי. 3
133. במסגרת התוכנית הקפידו צוות התכנון והוועדה המקומית לשמור על אחוז שוויוני של הפרשה לצורכי ציבור, וההפרשה מתחום חלקה 19 אינה חורגת מאחוז אחיד זה. 4
134. הטענה שתואי הדרך מחייב הריסת בתים לא נטענה במסגרת ההתנגדויות, והסימון שאליו הפנו העוררים במהלך הדיון הוא של סככה וגדר ולא של בית מגורים. הוועדה המקומית הפנתה בעניין זה למפת המדידה שצורפה לתשובתה לערר. 5
135. יו"ר הוועדה המקומית וחבריה אכן הביעו בדיון אמפטיה ורצון לסייע למתנגדים השונים; אולם, כאשר הוסברו להם בדיון הפנימי המגבלות והמשמעות של שינויים בתכנון בשלב זה, מצאו כי נכון לתת תוקף לתוכנית ולאפשר את תחילת מימוש פיתוח השכונה, תוך הותרת תיקונים נקודתיים לתוכניות עצמאיות נפרדות. 6
- דיון והכרעה** 7
136. על ההיסטוריה של שכונת פרדס שניר, ועל התנאים הקשים השוררים בשכונה כבר שנים רבות, עמדנו בהרחבה בראשית החלטתנו זו. אין חולק, כי תושבי פרדס שניר ראויים לגור בשכונה מתוכננת כראוי, המחוברת לכלל התשתיות המודרניות, כגון: חשמל, מים, ביוב וכבישים, וליהנות ממבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכי גישה נוחות. 8
137. על אף ההסכמה הכללית בדבר חשיבות התכנון של שכונת פרדס שניר, הליכי התכנון של השכונה, שהחלו אי שם בשנות ה-90, נמשכים כבר למעלה משלושה עשורים. ניכר, כי המורכבות הרבה של תכנון שכונה בנויה בפועל על גבי קרקעות חקלאיות, ללא הסדרה תכנונית או רישום של זכויות קנייניות, תרמה לכך לא מעט. אם לא די בכך, אזי בעוד הליכי התכנון נמשכים, ההתפתחות הטבעית של שכונת פרדס שניר אינה נעצרת. מבנים מוקמים, עסקאות נרקמות, וחזקות בקרקע נתפסות. 9
138. התוכנית שבפנינו היא כמעט המשוכה האחרונה הניצבת בפני הוועדה המקומית ותושבי השכונה כאחד, בדרכם להסדרה נאותה של תנאי המגורים בשכונה. בבואנו להכריע בטענות שהועלו כנגד

- 1 התוכנית המפורטת, שומה עלינו לקחת בחשבון, הן את זכויות העוררים וטענותיהם, והן את  
2 זכויותיהם וצרכיהם החיוניים של קרוב ל-9,000 תושבים המתגוררים בשכונה כיום.
- 3 139. נקדים ונדגיש: אין אנו מקלים ראש בטענות העוררים לפגיעה בזכויותיהם, לפחות בטווח הזמן  
4 המייד, עקב המהלכים התכנוניים ועקב נטילת הזכויות הקנייניות במסגרת התוכנית המפורטת.  
5 עם זאת, מוסדות התכנון מופקדים על הראייה התכנונית הכוללת, ועל האיזונים בין האינטרסים  
6 של הפרט לבין האינטרסים של כלל הציבור.
- 7 140. שיקול נוסף שעלינו לבחון הוא שיקול ישימות התוכנית. עיקר החששות בנושא זה נובע מטענותיהם  
8 של חלק מן העוררים כנגד הקצאת זכויות במושע, ללא הפרדת בעלויות במגרשי התמורה. אכן,  
9 השאיפה היא לייצר תוכנית ישימה, שניתן יהיה להוציא אותה מן הכוח אל הפועל, ולא תוכנית  
10 מאושרת שאין כל דרך לפעול מכוחה. כפי שצינו שרית דנה ושלוש זינגר בספרם **דיני תכנון ובנייה**  
11 (נבו, 2015) (להלן: "**דנה וזינגר**"), עמ' 1115:
- 12 "זאת ועוד, אף שמוסד תכנון אינו חייב להביא בחשבון במסגרת שיקוליו באישור תכנית את  
13 מערך הבעלויות בקרקע נשוא התכנית ולא מוטלת עליו כל חובה להתאים את התכנון לאותן  
14 זכויות, שיקולי ישימותה של התכנית המתאשרת הם חלק מהשיקולים אותם רשאי ואולי אף  
15 חייב מוסד התכנון לשקול. יצירתו של תכנון סטטוטורי שהבעלות ברבים מהמגרשים שבו  
16 משותפת לרבים יקשה עד מאד על יישומו והוצאתו אל הפועל. על מנת להימנע מקושי זה או  
17 להקטין את היקפו עשוי מוסד התכנון להידרש להתאים את התכנון לזכויות הקנייניות בקרקע,  
18 אף אם כתוצאה מכך תפגע איכותו. כך עשוי מוסד תכנון למקם שטח לצורכי ציבור בקרקע  
19 שהבעלות בה ציבורית גם אם המיקום המיטבי לאותו שימוש הוא במקום אחר בתחומה של  
20 התכנית. כמו כן עשוי מוסד תכנון להסתפק בבנייה נמוכה ודלילה אם הקרקע מורכבת  
21 מחלקות רבות וקטנות, שאיחודן לכדי חלקות גדולות שיאפשרו בנייה מסיבית יותר ייצור  
22 מגרשים מרובי בעלים שיקשה לממש את הבנייה בהם, ועוד. הנה כי כן, הבעלות בקרקע  
23 מהווה אילוץ כבר בשלב התכנון הן מבחינת ההליך התכנוני – אורכו, מורכבותו ואופן  
24 הציבור בו, הן מבחינת התוצר התכנוני – טיבה ואיכותה של התכנית המתאשרת."
- 25 (ההדגשה אינה במקור, מ.א.)
- 26 141. שיקול ישימותה של התוכנית המפורטת הינו אם כן שיקול רלוונטי במארג השיקולים שעל מוסד  
27 התכנון לשקול בבואו לאשר את התוכנית.
- 28 142. לבסוף, טרם שניגש למלאכת פרשנות הוראות הדין ובחינת האיזונים השונים שמציעה התוכנית,  
29 נזכיר לעצמנו את האמירה המיוחסת לפילוסוף הצרפתי וולטר (Voltaire): "Le mieux est"  
30 "l'ennemi du bien" (הטוב ביותר הוא אויבו של הטוב).
- 31 143. על רקע דברים אלו נפנה כעת לדיון ולהכרעה בטענות העוררים, ונפתח בטענה לחריגת הוועדה  
32 המקומית כביכול מסמכותה על פי דין.  
33
- 34 שינוי החלוקה למתחמים במסגרת התוכנית המפורטת
- 35 144. תוכניות לד/1300 חולקו אמנם לששה חלקים נפרדים, אולם הן חלק בלתי נפרד ממאמץ הסדרה  
36 תכנונית כולל של השכונה. התוכניות חילקו את מקרקעי שכונת פרדס שניר למתחמי תכנון, שבכל  
37 אחד יש להכין תוכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה.

145. על מטרתו של תכנון מודולרי שכזה עמדו שמאי המקרקעין יוני צ'רניאבסקי וברי צ'רניאבסקי במאמרם "הקריטריונים לקביעת מתחמי משנה בתכנית איחוד וחלוקה ולא-הכללת שטחים בטבלאות איזון והקצאה" **מקרקעין יב/2** (מרץ 2013) 64, בעמ' 76:
- "ההתנגשות בין אינטרס הצדק החלוקתי לאינטרס היעילות עשויה להתבטא גם בהתנגשות בין האינטרסים של בעלים שונים בתחום התכנית: מצד אחד עשויים להיות בעלים שיטענו, כי יש להכין טבלת איזון לכל שטח התכנית כבר בשלב הראשון (ובכך יצדיקו את עליונות של עקרון הצדק החלוקתי), ומצד שני, עשויים להיות בעלים אחרים שיעדיפו, כי התכנון ייערך בשני שלבים, מתוך שאיפה שבכך הפיתוח יהיה מהיר יותר (ובכך יצדיקו את עקרון היעילות).
- מאחר שאינטרס הצדק החלוקתי ואינטרס היעילות מתנגשים, נשאלת השאלה, האם וכיצד ניתן לגשר או לאזן ביניהם?**
- ובכן, לדעתנו, קיימת אפשרות לאזן בין האינטרסים בצורה סבירה, וזאת בדרך של חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון נפרדים, תוך איזון שמאי "גס" בין מתחמים אלה, כאשר לכל מתחם ייקבעו הייעודים והיקף זכויות הבנייה ("סל הזכויות"). הדרך זו, על שמאי התכנית להעריך באופן "גס" את שווי הזכויות בכל מתחם ב"מצב הנכנס" ו"במצב היוצא" ולקבוע, מי הבעלים שיש להכליל בכל מתחם ואשר יתחלקו בזכויות בשלב השני – שלב שבו תוכן התכנית המפורטת לכל מתחם אשר תכלול טבלת הקצאה ואיזון. בהליך שיש שיתוף פעולה בין המתכננים לשמאי התכנית, השאיפה הינה ליצור איזון "גס" בין המתחמים מבלי שיש צורך להעביר בעלויות ממתחם למתחם. קרי, התוצר האופטימלי הינה תכנית מיתאריית, אשר כוללת מספר מתחמי תכנון עצמאיים, שבכל אחד מהם נקבעו זכויות הבנייה, והשווי היחסי של כל מתחם תכנוני ב"מצב היוצא" שווה לשווי היחסי שלו ערב התכנון החדש ב"מצב הנכנס", וכל זאת ללא שינוי במיקום הבעלים, כלומר מבלי שהשמאי נדרש להעביר בעלים ממתחם למתחם על מנת לשמור על האיזון.
- אנו מכנים את האיזון בין המתחמים איזון "גס", מאחר שכאמור, התכנון החדש הינו תכנון "מיתאריי", אשר אינו תכנון מפורט הכולל חלוקה למגרשי בינוי, הוראות בינוי וכיוצא ב"ב, וכן מאחר שתוצרו הינו "סל זכויות" שיחולק בעתיד בין הבעלים של כל מתחם ולא התוצר הרגיל המתקבל כאשר מקצים לכל אחד מהבעלים מגרש ספציפי ו/או זכויות ספציפיות, כפי שיש לעשות כאשר עורכים טבלת הקצאה ואיזון לפי החוק והתקינה השמאית."
- (ההדגשות בקו תחתון אינם במקור, מ.א.)
146. אכן, במקרה הרגיל אין בסמכותה של ועדה מקומית לשנות מתחמי איחוד וחלוקה שנקבעו בתוכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
147. ברם, במקרה זה, מפאת אופייה הייחודי של השכונה שתואר לעיל, התגלו בשלב התכנון המפורט אילוצים תכנוניים וקנייניים שהחלוקה למתחמים, שבוצעה בעשור הקודם, לא לקחה בחשבון. כך למשל, נוצר, בשלב התכנון המפורט, צורך להתאים את גבולות המתחמים לחלוקה קיימת בפועל של מקרקעי השכונה למתחמים בבעלויות של משפחות שונות, או להביא לגיבוש הסכמות ביניהן.
148. מתוכניות לד/1300 עולה, כי האפשרות שיידרשו שינויים בחלוקה למתחמים בשלב התכנון המפורט עמדה לנגד עיני הוועדה המחוזית בעת אישור תוכניות לד/1300, והוועדה המחוזית לא ראתה את המתחמים כ"סגורים" בסעיף 6.1.2 לתוכנית לד/1300, לד/1300/6 ולד/1300/2 נקבע במפורש, כי בתוכנית מפורטת ניתן יהיה לסטות מן החלוקה למתחמים, וזאת בהתקיים טעמים מיוחדים שיירשמו ובהעדר פגיעה בראייה הכללית של הבינוי באזור:

- 1 "הוועדה המקומית רשאית לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם גם אם גבולותיו שונים  
2 מגבולות המתחם שסומנו בתשריט, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אם הוועדה שוכנעה כי  
3 השינויים הללו אינם פוגעים בראייה הכללית של הבינוי באותו אזור."
- 4 149. הוועדה המקומית ביארה בהחלטתה, כמו גם בטיעוניה בפני ועדת הערר, את הטעמים המיוחדים  
5 לשינויים שבוצעו. הוועדה המקומית הסבירה את האילוצים הקנייניים והתכנוניים שהתעוררו רק  
6 בשלב התכנון המפורט, תיארה את השעות הרבות שהשקיעה בקיום מפגשים עם בעלי הזכויות  
7 בשכונה, ופירטה את המאמצים שהושקעו בקבלת התייחסויות ובהגעה להבנות. מפגשים אלו נערכו,  
8 מטיבם ומטבעם, בשלב התכנון המפורט, וחיבו דיוק של החלוקה הגסה למתחמי איחוד וחלוקה,  
9 שבוצעה בשלב התכנון המתארי.
- 10 150. הטעמים המיוחדים כוללים גם את האינטרס הציבורי המובהק בהשלמת ההסדרה התכנונית של  
11 המתחמים, שתאפשר הוצאת היתרי בנייה וחיבור השכונה סוף סוף לתשתיות חיוניות.
- 12 151. אנו סבורים כי הטעמים שהציגו הוועדה המקומית לביצוע השינויים מהווים טעמים מיוחדים  
13 לשינוי גבולות המתחמים במקרה דנא, ואין בהם כדי לפגוע בראייה הכללית של הבינוי באזור, וזאת  
14 בהתאם להוראות תוכניות לד/1300 וללא חריגה מסמכות הוועדה המקומית. אין מדובר באי  
15 התאמה של התוכנית המפורטת לתוכניות לד/1300 אלא בדיוק וליטוש של הפרטים, כנדרש בנסיבות  
16 העניין בשלב התכנון המפורט.
- 17 152. נציין, בניגוד לנטען בערר 1035, התוכנית המפורטת לא נועדה מעולם להיות תוכנית בינוי. תוכנית  
18 לד/1300/3 קובעת במפורש את הצורך בהכנת תוכנית מפורטת במתחמים שיועדו לתכנון מפורט,  
19 וזאת כתנאי לקבלת היתר. רק בתאי שטח מסוימים, שלא יועדו לתכנון מפורט, נקבע בסעיף 6.2.1  
20 לתוכנית כי ניתן להסתפק בתוכנית בינוי. מכלל ההן נלמד הלאו ביחס לכל שאר תאי השטח.
- 21 153. על כן אנו דוחים את הטענה לפגם שנפל בשינוי החלוקה למתחמים בתוכנית המפורטת, וקובעים כי  
22 הוועדה המקומית לא חרגה מסמכותה לפי סעיף 62א לחוק בהקשר זה.
- 23
- 24 שינוי ייעוד מגרשי ההקצאה במסגרת התוכנית המפורטת
- 25 154. חלקות 37 ו-38 נכללו בתוכנית לד/1300/3 במתחם 6, שיועד למגורים ולמסחר, ובו זכויות בנייה  
26 בשיעור של 175% לשטח עיקרי ו-40% לשטח שירות עילי. בתוכנית המפורטת נכללו שתי החלקות  
27 במתחם איחוד וחלוקה מס' 2, שבו סומנו שני מגרשים בייעוד מגורים ב', הכולל מגורים ומסחר  
28 קמעונאי. זכויות הבנייה במצב היוצר הן שטח עיקרי של 100% ושטח שירות עילי של 30% בלבד.
- 29 155. ייעוד מגרש הקצאה 151 במתחם 10 שונה ממגורים למסחר, למורת רוחם של חלק מבעלי הזכויות  
30 בחלקה 18, הטוענים שהם הזכאים לזכויות במגרש 151 במצב היוצא.
- 31 156. העוררים טוענים, כי השינויים בחלוקת שטחי הבנייה, שביצעה הוועדה המקומית במסגרת התוכנית  
32 המפורטת, סותרים את תוכנית לד/1300/3.

ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

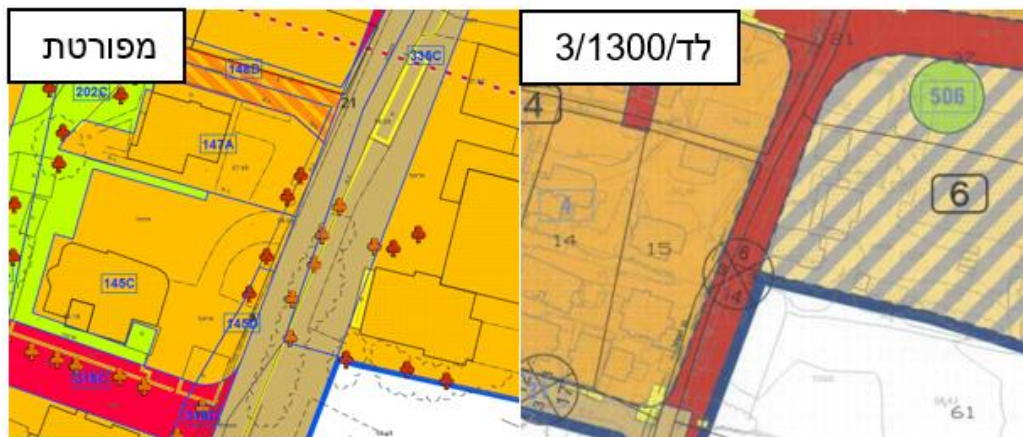
157. אלא, שכאמור לעיל, בתוכנית לד/1300/3 נקבעו שורה של הוראות המקנות לוועדה המקומית סמכות לסטות מהוראות תוכנית לד/1300/3 לעניין החלוקה למתחמים במסגרת התכנון המפורט.
158. הסטייה שבוצעה במקרה זה הינה אף בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(6) לחוק, שלפיו מוסמכת ועדה מקומית לאשר תוכנית הכוללת, בין השאר:
- ”שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.”
159. אין חולק, כי סך כל השטח שמותר לבנייה לא שונה במסגרת התוכנית המפורטת, ועל כן היה השינוי בסמכות הוועדה המקומית על פי דין.
160. לעניין טענת העוררים בערר 1028 לפגיעה בשווי מקרקעיהם בעקבות השינוי נוסף, כי טענה זו לא הוכחה על ידי העוררים. על מנת להוכיח טענה זו אין די בהפניה לפער בשווי הזכויות שהוקצו בשני מצבי התכנון על פי טבלת ההקצאה והאיזון, אלא יש להציג חוות דעת שמאית המשקללת את מכלול הפרמטרים העשויים להשפיע על שווי המקרקעין.
161. זאת ועוד, גם לו הוכחה פגיעה בשווי המקרקעין, אין בכך בלבד כדי להצדיק את דחיית התוכנית, ויש להראות, למשל, כי הפגיעה היא במידה העולה על הנדרש. ראו למשל: עת”מ (י-ם) -31043-07-11 תנחום שיפטן נ’ המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (פורסם בנבו, 2.1.2013), פסקה 21; עת”מ (מרכז) 14720-04-10 תחנת דלק רמלה בע”מ נ’ הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז (פורסם בנבו, 19.12.2010), פסקה 47; ערר (מטה) 41/17 עומרים כפר שיתופי חקלאי נ’ הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז זרום (פורסם בנבו, 4.10.2018), פסקה 43.
162. מובן כי אין באמור כדי למנוע מן העוררים לנסות ולהוכיח בעתיד כי התוכנית המפורטת אכן פגעה פגיעה מוחלטת בערך מקרקעיהם, וזאת במסגרת תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
163. לא מצאנו בסיס לטענת העוררים בערר 1037, כי שינוי הייעוד של מגרש 151 ממגורים למסחר אינו תואם את דברי ההסבר לתוכנית המפורטת, ואת סעיפים 1.6 ו-2.1 לה. בדברי ההסבר לתוכנית המפורטת נרשם כך:
- ”תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית מפורטת למתחמים שהוגדרו בתכניות המתאר המקומית לד/1300/3 לד/1300/6 ובחלקה 23 מתכנית לד/1300/2 כמתחם לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט.
- התכנית יוצרת מסגרת תכנונית מפורטת לשכונת המגורים המוכללת בתחומה, המותאמת לצרכי האוכלוסייה, וכוללת הסדרת הבניה הקיימת, תוספת יח”ד, התווית דרכים ושטחי זיקת הנאה לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, התווית תשתיות וקביעת הקצאות קרקע לשטחי ציבור. כמו כן עוסקת התכנית בהגדרת מגרשים לבניה והגדרת תנאים למתן היתר ובהנחיות בינוי ופיתוח.”
164. אין בדברי ההסבר לתוכנית כל הוראה האוסרת על שינוי ייעוד ממגורים למסחר, ואף אין כל הוראה הסותרת ביצוע שינוי כאמור במסגרת התוכנית המפורטת. נוסף, כי דברי הסבר לתוכנית מהווים ממילא רקע בלבד ואינם חלק ממסמכי הסטוטוריים, כפי שאף נרשם בהם.

165. סעיף 2.1 לתקנון תוכנית המפורטת, שכותרתו "מטרת התוכנית" נוסח בתמציתיות רבה עוד יותר, וגם ממנו לא עולה כל סתירה כאמור: 1  
2
- "יצירת מסגרת תכנונית מפורטת והוראות להקמת שכונת מגורים בת כ- 2,214 יח"ד בשכונת פרדס שניר (כ- 8,850 תושבים), כפי שהוגדר בתכניות לד/3/1300, ו- לד/6/1300 ו- לד/2/1300" 3  
4  
5
166. התוכנית המפורטת, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, אינה מהווה שינוי לתוכנית לד/3/1300 אלא פירוט שלה, מכוח הוראות תוכנית לד/3/1300. על כן נכון היה להגדיר אותה בסעיף 1.6 ככפופה לתוכנית לד/3/1300 ולא כמשנה אותה. 6  
7  
8
167. לנוכח האמור, אנו דוחים את הטענות כנגד שינוי ייעוד מגרשי ההקצאה בתוכנית המפורטת. 9  
10
- שינוי תוואי דרך 307 במסגרת התוכנית המפורטת 11
168. העוררים בערר 1029 טענו כי תוואי דרך 307, שנקבע במסגרת התוכנית המפורטת, אינו תואם את התוואי שנקבע בתוכנית לד/3/1300 והשינוי אינו בסמכות הוועדה המקומית. יש לדחות טענה זו. 12  
13
169. דרך 307 הינה דרך פנימית בשכונה. בסעיף 6.1.1(ג) לתוכנית לד/3/1300 נקבע, כי בתוכנית המפורטת ניתן יהיה לקבוע את מיקומן הסופי של הדרכים הפנימיות: 14  
15
- "בתכנית המפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה יקבע מיקומם הסופי של הדרכים הפנימיות, השטחים למבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים בכל מתחם בכפוף לגודלי המגרשים המינימלים לשצ"פ ושב"צ כמפורט בנספח "שטחי תאי שטח". 16  
17  
18
170. סמכות הוועדה המקומית לשנות את תוואי הדרך נובעת לטעמנו גם מסעיף 62א(א)(1) לחוק. סעיף זה קובע כי תוכנית איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בסימן ז' היא תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, כל עוד אין בה שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, למעט האמור בפסקה 3. 19  
20  
21
171. סעיף 62א(א)(3) לחוק קובע, כי בסמכות הוועדה המקומית לאשר במקרים מסוימים גם תוכנית להרחבה או הארכה של דרך, קרי: שינוי בשטח הכולל של ייעוד לדרכים: 22  
23
- "הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית (בפסקה זו – דרך בתוואי מאושר), וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מיתאר מחוזית;" 24  
25  
26  
27
172. המשמעות היא, כי בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוכנית איחוד וחלוקה הכוללת שינוי של תוואי הדרך, ומכאן ששינוי תוואי דרך 307 הינו בסמכות הוועדה המקומית כדן. 28  
29  
30
- שינוי תוואי דרך מספר 6 במסגרת התוכנית המפורטת 31
173. העוררים בערר 1035 טענו כי תוואי דרך מס' 6 שנקבע במסגרת התוכנית המפורטת אינו תואם את התוואי שנקבע בתוכנית לד/3/1300. לטענתם, התוואי הוסט ב- 2 מ' לכיוון מזרח, לתוך מתחם 32  
33

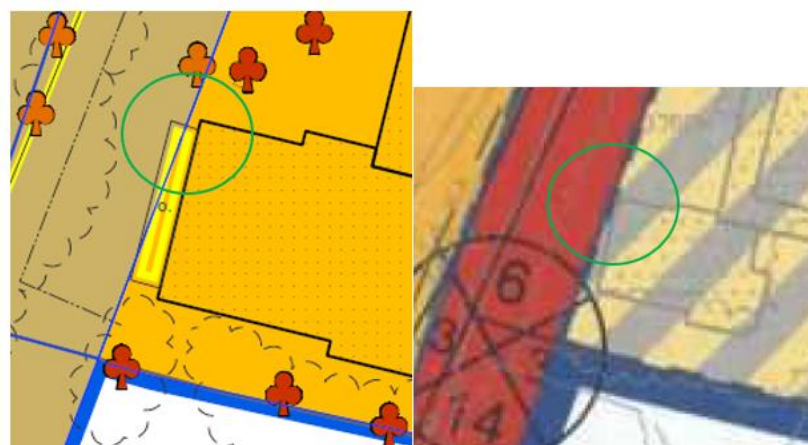


ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

- 1 המגורים בחלקות 37 ו-38, תוך חיוב בהריסת מרפסת בנויה. העוררים תמכו טענתם זו בתשריט  
2 של תוכנית לד/3/1300, בתשריט התוכנית המפורטת ובמפת מודד מטעמם.
- 3 174. הוועדה המקומית דחתה טענה זו, בנימוק שתוואי דרך מס' 6 לא הוסט מעולם, והסיבה לפער עליו  
4 הצביעו העוררים נובעת מקנה המידה השונה שבו נערכו התשריט של תוכנית לד/3/1300 והתשריט  
5 של התוכנית המפורטת. עוד טענה הוועדה המקומית, כי תוואי דרך מס' 6 אינו מחייב הריסת בית  
6 מגורים אלא שטח מרוצף בחזית הבית.
- 7 175. לאחר שבחנו את טענת העוררים הגענו למסקנה כי יש לדחותה.
- 8 176. השוואת התשריטים של שתי התוכניות הרלוונטיות מלמדת על כך שנערכו בקנה מידה וברמת פירוט  
9 שונות לחלוטין: תוכנית לד/3/1300 כוללת מצב מוצע בקני"מ של 1:1,250 ואילו התוכנית מפורטת  
10 כוללת 6 גיליונות מצב מוצע בקני"מ של 1:500:



- 11
- 12 177. שוני זה מסביר את הפער ברזולוציה של כל אחד מן התשריטים, פער שאינו מצביע בהכרח על הסטת  
13 כביש שלא סומנה ככזו בתשריט התוכנית המפורטת.
- 14 178. יתר על כן, עיון מדוקדק בתשריט תוכנית לד/3/1300 מעלה, כי כביש מס' 6 סומן כבר בו בצמוד  
15 ממש לבית המגורים עצמו – צמידות שאינה פחותה מזו שמופיעה בתשריט התוכנית המפורטת:



16

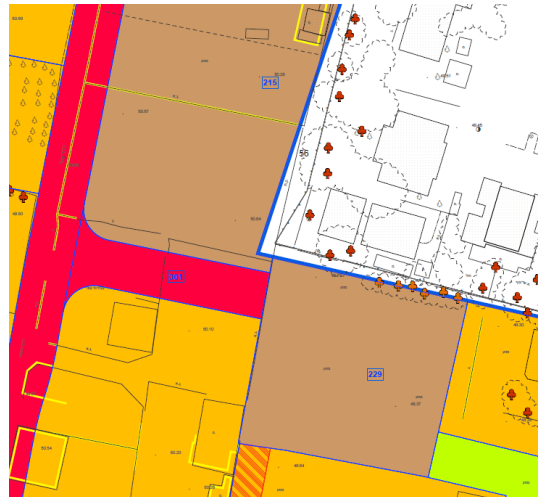
ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

179. לא מצאנו כי יש בתשריט המודד שצורף לערר 1035 כדי לבסס את טענת העוררים בדבר הסטה כביכול של תוואי כביש מס' 6. 1 2
180. תחושת העוררים כי תוואי הכביש שעבר בחלקה 15 צומצם כך שלא יעבור בתחומי אותה חלקה עשויה לנבוע מאותם פערים בקני מידה, ובכל מקרה אין בה כדי להצביע על הרחבת הכביש באזור חלקות 37 ו-38. 3 4 5
181. לבסוף יצוין, כי ברזולוציה שבה נערך תשריט תוכנית לד/1300/3 לא סומן כלל המשטח המרוצף בחזית בית המגורים. זה סומן לראשונה בתשריט התוכנית המפורטת. הריסת חלק משטח מרוצף בחצר הבית אינה שקולה להריסת בית מגורים - דבר שהוועדה המקומית ציינה כי הצליחה להימנע ממנו בכל מחיר, למרות האתגרים הרבים שמציבה השכונה בנושא זה. 6 7 8 9 10
- ביטול דרך הגישה בתא שטח מספר 300 וצמצום דרך הגישה בתא שטח 302 11
182. העוררים בערר 1039 טענו כי תא שטח 300 המשמש כדרך גישה לשכונה שמתוכננת בתמל/1087: "לוד – הרובע המערבי" (להלן: "דרך 300") מיותר, וגוזל לחינם שטח מהחלקות הנחצות על ידו. לטענתם, דרך הגישה בתא שטח מס' 302 (להלן: "דרך 302") מהווה חיבור מספק לשכונה החדשה, והפגיעה הכרוכה בה מזערית לעומת הפגיעה שתיגרם מדרך 300. 12 13 14 15



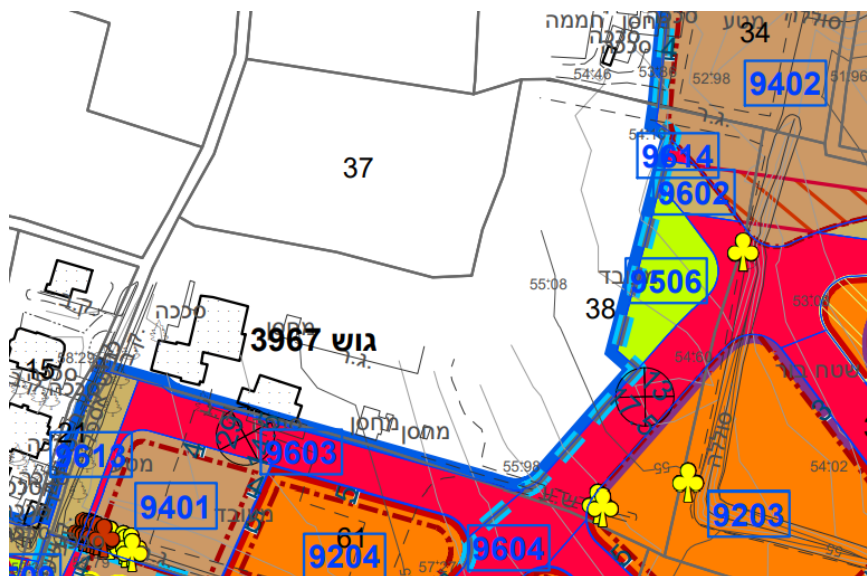
183. עוד טענו העוררים, כי יש להצר את דרך 302 מ-12 מ' ל-8 מ' בלבד, או לפחות ל-10 מ', וזאת מאחר שאין צורך בדרך ברוחב של 12 מ', שתפגע קשות בעניינם ותחייב הריסת מבנה קיים. העוררים טענו כי חברי הוועדה המקומית הביעו בדיון נכונות להצר את הדרך, והופתעו לגלות כי ההחלטה הסופית הייתה להותיר את דרך 302 ברוחב 12 מ'. 16 17 18 19 20
184. הוועדה המקומית השיבה לטענה הראשונה, כי החיבור בין שתי השכונות מצריך קישור בשתי דרכים לפחות, דרך 300 ודרך 302; וכי בשטח השכונה החדשה מתוכנן מגרש למבני ציבור, שישרת במידה רבה את שכונת פרדס שניר. 21 22 23

185. הוועדה המקומית הסבירה, כי רוחב דרך 302 נקבע בהסתמך על חוות דעת של יועצי תנועה, ואלו חיוו את דעתם המקצועית כי לא ניתן להצר את דרך 302. הוועדה המקומית דחתה את הטענה כי דרך 302 תחייב הריסת מבנה מגורים קיים, והוסיפה כי מדובר בטענה שהועלתה לראשונה בדיון בעררים. הוועדה המקומית ביקשה להוכיח בדיון את טענתה שביצוע דרך 302 תחייב הריסת סככה בלבד, תוך הפניה למדידה שבוצעה על ידי מודד מטעם העוררים עצמם, אולם העוררים התנגדו להצגת המסמך לראשונה בדיון.
186. לאחר בחינת כלל טענות העוררים בנושאי דרך 300 ודרך 302 לא מצאנו כי נפל פגם כלשהו בהחלטת הוועדה המקומית. טענות העוררים לגבי תכנון הדרכים בשכונה לא גובו בחוות דעת מקצועית כלשהי, ואין בהם כדי לגבור על שיקול הדעת התכנוני – מקצועי של הוועדה המקומית, שהסתייעה באנשי מקצוע מטעמה, לרבות בתחום התנועה.
187. העובדה שחברי הוועדה המקומית נטו בעת הדיון לבוא לקראת העוררים רק ממחישה את העובדה שהטענות נבחנו בלב פתוח ובנפש חפצה. אין בהבעת הדעה במהלך הדיון כדי לכבול את שיקול דעת הוועדה המקומית בעת קבלת החלטתה, המבוססת על שיקולים מקצועיים רלוונטיים.
188. התוכנית המפורטת נועדה לספק מוצר תכנוני איכותי, שישירת את תושבי השכונה והמבקרים בה לאורך שנים רבות. תכנון טוב של שכונה תורם הן לשכונה עצמה והן לשכונות המקיפות אותה, כמו גם לכלל תושבי העיר והפוקדים אותה. הדברים נכונים בפרט במקרה זה, כאשר מדובר בדרכים שיבטיחו נגישות של תושבי החלק המערבי של שכונת פרדס שניר למבני ציבור בשכונה הסמוכה שאמורים לשרת גם אותם.
189. העוררים לא הוכיחו כי דרך 302 תחייב הריסת בית מגורים כלשהו, ואין דין סככה או גדר כדין מבנה המשמש למגורים. נאמנים עלינו דברי הוועדה המקומית, כי לא ניתן לתכנן מבלי לפגוע כלל בבינוי קיים בשכונה, וכי הצליחה לתכנן כך שתימנע הפגיעה בבתי מגורים לפחות. גם בהקשר זה לא הראו העוררים אחרת.
190. על כן אין מנוס מדחיית טענות העוררים בנושא דרך 300 ודרך 302.
- שינוי הכניסה למבני הציבור במגרשים 215 ו-229
191. העוררים בערר 1039 טענו גם כנגד הכניסה למבני הציבור במגרשים 215 ו-229 דרך מגרש 301, תוך פגיעה בבעלי הזכויות במגרש 301. לטענתם, נכון יהיה שהכניסה למבני הציבור תהיה דרך המגרשים שיועדו למבני הציבור ולא דרך חלקות אחרות.



- 1
- 2 192. הוועדה המקומית הסבירה באריכות מדוע נדרשה הסדרת מעבר בתא שטח 301 (להלן: "דרך 301")
- 3 למגרשים 229 ו- 215 שייעודם מבני ציבור: לא ניתן להסתמך על זיקת הנאה במגרש פרטי כדרך
- 4 גישה יחידה למבני ציבור; מה עוד שלא ידועים עדיין כלל השימושים במגרשים ומספר דרכי הגישה
- 5 שיידרשו בהתאם לכך; ואף הנחיות הרשויות מחייבת קיום דרך משנית לחירום – כך מחייב למשל
- 6 משרד החינוך במגרשים שמיועדים לבתי ספר.
- 7 193. הוועדה המקומית הוסיפה לכך את השיקול המעשי של שמירת סטטוס קוו בין משפחות יריבות
- 8 המתגוררות בסמוך, והימנעות מהריסת חומה בגבול מגרש 229; וציינה כי עשתה מה שאפשר על
- 9 מנת להסיט את דרך 301 מעט צפונה, על חשבון שטח ממגרש 215.
- 10 194. לא התרשמנו כי נפל פגם בהפעלת שיקול דעתה המקצועי של הוועדה המקומית בנושאים אלו. על
- 11 מנת להבטיח תפקוד תקין ואיכותי של מגרשים המיועדים למבני ציבור מן ההכרח לתכנן דרכי
- 12 גישה מתאימות למגרשים אלו, בהתחשב בייעודם הציבורי.
- 13 195. לא מצאנו כי הוועדה המקומית תכננה דרכים לא נחוצות על חשבון קרקעות פרטיות, אלא כי פעלה
- 14 על מנת למזער את הפגיעה בקניין הפרטי ככל האפשר מבלי לפגוע בהגשמת מטרת התוכנית.
- 15 196. לפיכך לא ניתן לקבל את טענת העוררים, שלא הציגו חלופה הולמת לדרך 301 שתשיג את המטרה
- 16 תוך מזעור הפגיעה בהם.
- 17
- 18 קידום תמל/2053 במקביל לקידום התוכנית המפורטת
- 19 197. תמל/2053 "לוד דרום ב'" הינה תוכנית מועדפת לדיור הממוקמת בדרום העיר לוד על שטח של כ-
- 20 1,020 דונמים (לעיל ולהלן: "תמל/2053"). תמל/2053 מציעה התחדשות עירונית במספר מתחמים,
- 21 העצמת זכויות בנייה ועירוב שימושים לאורך רחוב יוספטל בקרבה לתחנות מתע"ן, וכן את פינוי
- 22 מפעל דלקול והקמת שכונת מגורים בשטחו.
- 23 תמל/2053 חלה על חלקה מחלקה 38 בגוש 3967, והיא מייעדת חלק זה למבנים ומוסדות ציבור,
- 24 שצ"פ, דרך ומגורים ד' עם זכויות בניה של 445%:

ערר מס': לו/1028/0924  
 לו/1029/0924  
 לו/1035/1124  
 לו/1037/1124  
 לו/1038/1124  
 לו/1039/1124



1

תכנית מס': תמל/2053 - שם התכנית: לוד דרום ב'

מורפסות- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	אחוזי בנייה מולטים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)	שטחי בנייה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
3132	3	25	92.5	33	261	445	18840	120	600	7851	9203	מבנים ומסודות ציבור	מגורים ד'
		1						9955	22970	7851	9203	מגורים	מגורים ד'
								185	915	7851	9203	מסחר	מגורים ד'

2

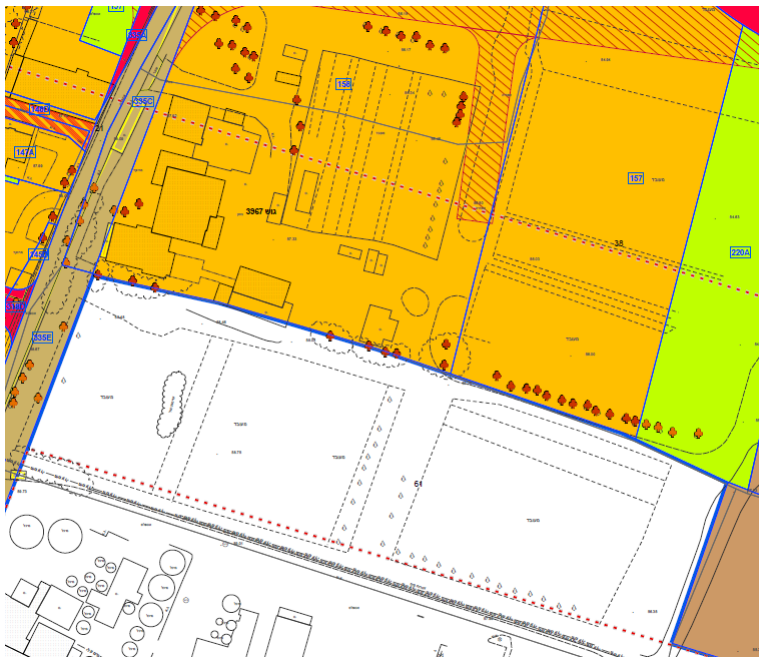
3

198. מתחם לוד דרום ב' הוכרז כמתחם מועדף לדיור ביום 26.6.2022. ביום 24.4.2023 התקיימה ישיבת "שולחן עגול" שבה הוצגה תמל/2053. תמל/2053 עצמה הוגשה ביום 26.2.2024 ופורסמה להפקדה במרשתת ביום 23.9.10, על שלט ביום 8.10.2024 ובעיתונים ביום 11.10.2024.
199. נזכיר, שהתוכנית המפורטת אושרה להפקדה בתנאים עוד ביום 29.6.2021, פורסמה להפקדה ביום 6.2.2022 וההתנגדויות לה נשמעו בימים 19.9.2022, 23.10.2022, ו- 22.2.2023 ו- 3.1.2024.
200. כלומר, הליכי התכנון של תמל/2053 נפתחו הרבה לאחר פתיחת הליכי התכנון של התוכנית המפורטת, ואף לאחר שההתנגדויות לתוכנית המפורטת כבר נשמעו.
201. יתרה מכך, תמל/2053 משתרעת על חלק מזערי בלבד משטח התוכנית המפורטת, המהווה שבריר מהשטח הכלול בכל אחת משתי התוכניות.
202. אשר על כן, לא מדובר בשתי תוכניות המקודמות במקביל, ואף לא מדובר בשתי תוכניות המקודמות ביחס לאותם המקרקעין. המדובר הוא בשתי תוכניות משיקות זו לזו, שקידומן נעשה בתקופות שונות – גם אם הן חופפות בחלק מזערי מן השטח ובחלק קטן מזמן קידומן.
203. לא מצאנו כל בסיס לטענת חוסר תום הלב שהועלתה מצד העוררים כנגד קידומה של תמל/2053 טרם אישורה של התוכנית המפורטת.

17

ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

- 1 204. אין אף כל יסוד לטענה, שתמל/2053 "שאבה" כביכול את זכויות הבנייה מהתוכנית המפורטת.  
2 זכויות הבנייה לא "זלגו" מתחום התוכנית המפורטת אל שטחים שמחוץ לה, אלא חולקו בתוכנית  
3 המפורטת באופן שונה לעומת חלוקתם בתוכנית לד/1300/3. מקור זכויות הבנייה בתמל/2053 אינו  
4 בתוכנית המפורטת אלא בתמל עצמה, שמקודמת מכוח חוק הוותמ"ל.
- 5 205. זאת ועוד: לנוכח העובדה שתמל/2053 מציעה העצמת זכויות, בדיוק כפי שמבקשים העוררים, ואף  
6 הוועדה המקומית הבהירה כי אינה מתנגדת לכך, בוודאי שאין בתמל/2053 כדי להצדיק שינוי של  
7 התוכנית המפורטת.
- 8 206. על כן אנו דוחים גם טענה זו של העוררים.  
9
- 10 מגבלות בנייה ופיתוח בשל מפעל דלקול
- 11 207. סעיף 6.2(6) לתקנון התוכנית המפורטת קובע כך:
- 12 "א. בשטח בתחום התכנית המסומן "מגבלת בניה ופיתוח" תותר הוצאת היתר בניה למבנים  
13 קיימים בלבד. לא תותר כול בנייה חדשה עד הסרת המגבלה ע"י פינוי שטחי האחסון  
14 לדלקים ושמנים שבחלקות 45 ו-60.
- 15 ב. עם פינוי שטחי אחסון אלה ובחינה מחודשת של המצב ע"י גורמי איכות הסביבה ניתן  
16 יהיה לבנות בשטחים אלה על פי יעודם."
- 17 208. בגיליון 4 לתוכנית המפורטת סומן תחום מגבלת בנייה ופיתוח בחלק מתאי שטח 157 ו-158:



- 18
- 19 209. מגבלות הבנייה והפיתוח הללו נובעות מפעילותו של מפעל דלקול המצוי בסמוך לתאי שטח 157 ו-  
20 158, אך מחוץ לתחום התוכנית המפורטת.

- 1 210. העוררים בערר 1035 לא פירטו את טענתם כי קביעת המגבלה האמורה, שאינה מופיעה בתוכנית לד/3/1300, אינה בסמכות הוועדה המקומית כביכול, ואין אנו שותפים לדעתם. 2
- 3 211. אנו סבורים, כי הוועדה המקומית הייתה מוסמכת לקבוע מגבלה על הוצאת היתרי בנייה למבנים חדשים בשל דרישות סביבתיות. 4
- 5 212. ראשית, העובדה שהמגבלות הסביבתיות לא נכללו בתוכנית המתאר המקומית, לד/3/1300 אין משמעה שלא ניתן לכלול מגבלה כאמור בתוכנית המפורטת שהוכנה מכוחה. מטבע הדברים, תוכנית המתאר המקומית אינה מפרטת את כל הדרוש פירוט, ולשם כך נועדה תוכנית מפורטת. 7
- 8 213. סעיף 69(א)(4) לחוק קובע, שכל עוד אין הוראות אחרות בתוכנית מתאר, ניתן לקבוע בתוכנית מפורטת הוראות בכל עניין שיכול להיות נושא לתוכנית מתאר מקומית, וכן הוראות התוחמות שטחים שבהם יחוו מגבלות מיוחדות. 10
- 11 214. על סמכות הוועדה המקומית להתייחס למגבלות סביבתיות בתוכנית שבסמכותה ניתן ללמוד גם מסעיף 62א(א)(13) לחוק. באותו סעיף נקבע, כי בסמכות ועדה מקומית לאשר תוכנית המשנה ייעוד קרקע למגורים בכפוף להעדר מגבלה המונעת זאת, לרבות מגבלה סביבתית. 13
- 14 215. לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת הוועדה המקומית להתנות את הבנייה בהסרת המגבלות הסביבתיות ולא הפוך – לאפשר בנייה בכפוף להסרת המגבלות. 15
- 16
- 17 הקצאת זכויות במושע בטבלת האיזון וההקצאה
- 18 216. הן העוררים בערר 1029 והן העוררת בערר 1038 טענו כנגד הקצאת זכויות במושע במצב היוצא. 18
- 19 העוררים בערר 1029 טענו לפגיעה קניינית ולצורך בנקיטת הליכי פירוק שיתוף, והעוררים בערר 20
- 20 1038 טענו כנגד יכולת המימוש של התוכנית.
- 21 217. כאמור בפתח הדברים, שיקול ישימותה של תוכנית המקצה זכויות משותפות למספר בעלים במגרשי תמורה הינו שיקול רלוונטי, שחשוב כי יעמוד לנגד עיני מוסד תכנון בבואו לאשרה. ציינו לעניין זה 22
- 23 **דנה וזינגר** בעמ' 1116 - 1117 :

- 24 "אולם תכנון לחוד ומימוש לחוד. האילוץ העיקרי שמייצר מערך הבעלויות בקרקע הוא בשלב הביצוע. אף אם ניתן להתגבר על הקושי לאשר תכנית גם כאשר מערך הזכויות 25
- 26 הקנייניות בתחומה לפני אישורה ובעיקר לאחריה מורכב, מרובה בעלים ואינו תואם את התכנון הכלול בה, ישימותה של תכנית כזו מוטלת בספק. ככל שהבעלות בחלק משמעותי 27
- 28 מהמגרשים שנוצרו בתכנית תהיה משותפת לרבים, סיכויי התממשותה של התכנית יהיו נמוכים מאד. השגת הסכמתם של כל בעלי הזכויות באותו מגרש, הסכמה הנדרשת ברגיל 29
- 30 צורך פיתוחו, כרוכה בעלויות עסקה גבוהות, בין השאר נוכח החשש מפני כוחו המוגבר של האחרון לתת הסכמתו. עלויות אלה מהוות חסם מפני ניצול אפקטיבי של מקרקעין המתוכננים 31
- 32 ובזמן סביר.
- 33 השגת המטרות הציבוריות העומדות ביסודם של דיני התכנון והבנייה ושל הרגולציה 34
- 35 המפורטת הנוצרת על פיהם מחייבת הוצאתן של תכניות שאושרו מהכוח אל הפועל. רק ביצוען של תכניות שאושרו בתוך פרקי זמן סבירים ובלי עלויות עסקה חריגות יאפשרו 36
- 37 השגתם של היעדים הציבוריים עליהם מופקד התכנון הסטטוטורי. ודוק, יעדים ציבוריים אלה אינם מתמצים ביעודי קרקע לתשתיות וצורכי ציבור, שירותים שעל הספקתם מופקדות ברגיל

- 1 הרשויות הציבוריות. בידיהן של הרשויות הציבוריות מסורה ברגיל הסמכות לרכוש את  
2 הקרקע המיועדת לצורכי הציבור בדרך של רכישה כפויה ולממש את ייעודן הציבורי ללא  
3 צורך בשיתוף הפעולה של בעלי הקרקע. השירותים והצרכים אותן נועד התכנון לספק, שאף  
4 להם חשיבות ציבורית ממשית, כוללים גם שירותי דיור, תעסוקה, מסחר וכל כיוצא באלה.  
5 אלה יסופקו ברגיל על ידי השוק הפרטי וידרשו לפיכך את הסכמתו של בעל הזכויות בקרקע  
6 המיועדת לאותם שימושים על מנת שניתן יהיה להגשימם.
- 7 על מנת שתכנון סטטוטורי לייעודי קרקע מסוג זה יהיה אכן תכנון ישים תידרש פעמים רבות  
8 התערבות במבנה הבעלויות של חטיבת קרקע מתוכננת. שינוי מערך הבעלויות באופן שיצור,  
9 במידת האפשר, התאמה בין תכנונו של השטח ובין חלוקת הזכויות בו עשויה להקטין את  
10 היקפו של השטח שהבעלים בו רבים ובכך להפחית במידה ניכרת את עלויות העסקה שידרשו  
11 לצורך מימושו ולהגביר באופן משמעותי את סיכויי ביצועה של התכנית."
- 12 218. קייס נאסר במאמרו "הבעלות הפרטית בחברה הערבית בישראל" **מקרקעין** 6/א (נובמבר 2012)  
13 107, עמ' 112 מתייחס לקושי מיוחד שנלווה לשימוש במנגנון האיחוד וחלוקה ביישובים ערביים :
- 14 "יש מי שטוען כי כלי זה שוויוני ומידתי ומבטיח צדק חלוקתי בין כל בעלי הקרקעות שבתוך  
15 מתחם האיחוד והחלוקה. אולם, לטענתי, מנגנון זה מעכב, שלא לומר מקפיא, את הפיתוח  
16 ביישובים הערביים. זאת, בעיקר, משום שהתכניות לאיחוד וחלוקה מחקו את הגבולות  
17 המוסכמים בין בעלי הקרקעות ואת החלוקות המוסכמות ביניהם (שאינן סטטוטוריות) ויצרו  
18 גבולות ומגרשים חדשים שאינם זהים למגרשים היו ערב התכנית. דבר זה גרם לסכסוכים  
19 רבים בין בעלי הקרקעות, ובסופו של יום לעיכוב בביצוע התכניות, ולעיתים לאי ביצוע  
20 התכניות כלל ועיקר. עובדה היא כי שיעור תכניות האיחוד והחלוקה שאושרו ובוצעו בפועל  
21 ביישובים הערביים בארץ כמעט בלתי נזכר."
- 22 219. מסגרת כוללת אפשרית למימוש המנגנון של איחוד וחלוקה ביישובים ערביים מוצעת במאמרו של  
23 ראסם ח'מאיסי "הבעלות על הקרקע מחסם למנוף: יישום מנגנון הרה-פרצלציה" **קרקע** 74 (טבת  
24 תשע"ז, ינואר 2017), 57. במאמרו מדגיש ח'מאיסי את ההכרח ביישום מנגנון הרה-פרצלציה  
25 ביישובים ערביים, לצד הצורך בהתחשבות בהסדרים הקיימים ובמנהגים של האוכלוסייה הערבית.  
26 ח'מאיסי מציע, בין השאר, הקמת צוות מקצועי רב תחומי שבו יהיו שותפים מתכננים, שמאים,  
27 משפטנים ומוודדים, חלוקה למתחמים לאחר גיבוש תכנית מתאר והבאתה בפני התושבים ועריכת  
28 מפגשי עם נציגי הבעלים והמנהיגות המקומית. ח'מאיסי מציין בסיכום דבריו (עמ' 73):
- 29 "ללא יישום המנגנון של איחוד וחלוקה ספק אם הפוטנציאל הטמון בתכניות אלה ימומש.  
30 לכן הרה-פרצלציה הינה חיונית לפיתוח יישובים הערביים. נראה שיישום מנגנון זה הכרחי  
31 לגבי הרבה יישובים על מנת לפתור מחלוקות פנימיות, להסדיר את רישום הקרקע ולהשיג  
32 הפרשה לצורכי ציבור שוויונים ומאוזנת, מבעלים פרטיים."
- 33 220. על רקע זה נבחן את הטענות שעלו בכל אחד מן העררים.
- 34 221. העוררים בערר 1029 הם בעלי הזכויות בחלקה 17 ובחלקה 18 בגוש 3967. לטענתם, התוכנית  
35 המפורטת הקצתה לבעלי הזכויות בחלקות הללו במצב הנכנס, זכויות ב-10 תאי שטח במצב היוצא,  
36 שבכל אחד מהם יש שותפים. עיון בטבלת ההקצאה והאיזון של התוכנית המפורטת מעלה, כי  
37 התוכנית המפורטת אכן לא הפרידה את הבעלויות בחלקה 17, והפרידה חלקית בלבד את הבעלויות  
38 בחלקה 18 :
- 39 221.1. בחלקה 17 קיימים 11 שותפים במושע במצב הנכנס. התוכנית המפורטת מקצה להם זכויות  
40 משותפות ב-7 מגרשי תמורה במצב היוצא.



- 1 221.2 בחלקה 18 קיימים 12 שותפים במושע במצב הנכנס. התוכנית המפורטת מקצה להם זכויות  
2 ב- 10 מגרשי תמורה, חלקם במשותף וחלקם בנפרד.
- 3 222. אין חולק, כי התוכנית המפורטת לא יצרה יחסי שותפות חדשים בין בעלי זכויות בחלקות 17 ו- 18  
4 שלא היו קיימים קודם לכן; אך לטענת העוררים בערר 1029, אחת מתכליותיה של תוכנית איחוד  
5 וחלוקה היא להפריד כליל בין זכויות של בעלים משותפים במקרקעין. לטענתם, עצם העובדה  
6 שהתוכנית המפורטת אינה מפרידה כליל, במצב היוצא, בין זכויות הבעלים המשותפים במקרקעין  
7 במצב הנכנס, מחייבת למעשה לדחות את התוכנית המפורטת.
- 8 223. טענות דומות מועלות על ידי העוררת בערר 1038. במצב הנכנס העוררת הינה בעלים רשומים של  
9 28.614% מהזכויות בחלקה 3 בגוש 3967. במצב היוצא מקצה התוכנית המפורטת לעוררת 100%  
10 במגרש תמורה אחד, כ- 48% במגרש תמורה שני וכ- 48% ב- 10 מגרשי תמורה נוספים. אף העוררת  
11 טוענת, בין השאר, לחוסר יכולת לממש את התוכנית המפורטת במצב זה ומכאן לצורך לדחותה  
12 במתכונתה הנוכחית.
- 13 224. לאחר שבחנו בקפידה את טענות העוררים בנושא זה מצאנו כי לא ניתן לקבל, כפי שיתואר כעת.  
14 225. שיקול ישימותה של תוכנית הינו שיקול חשוב ביותר כפי שתיארנו לעיל. עם זאת, אין זה השיקול  
15 היחיד. דברים אלו נכונים בפרט כאשר מדובר בטענות העולות מצד קומץ בעלי זכויות, המתייחסים  
16 לאי ישימות נטענת של שטח קטן מהתוכנית המפורטת. אל מול שיקול זה עלינו לשקול גם את  
17 האינטרס בהסדרת תנאי המגורים בשכונה עבור כ- 9,000 תושבים המתגוררים בה כיום.
- 18 226. לא בכדי, נמנע המחוקק מלחייב את הפרדת הבעלויות במקרקעין במצב היוצא של תוכנית איחוד  
19 וחלוקה, כתנאי בלתו-אין לאישורה.
- 20 227. סעיף 121(2) לחוק קובע, כי בתוכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות:
- 21 "בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים  
22 בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם".
- 23 228. סעיף 127(א) לחוק קובע כך:
- 24 "אוחדו מגרשים על פי תכנית, שלא בהסכמת כל הבעלים, ולא חולקו שנית למגרשים נפרדים  
25 בין בעליהם, או חולקו כולם או מקצתם, למגרשים משותפים, זכאי בעל מגרש שלא הסכים  
26 לאיחוד לתבוע מהועדה המקומית שתרכוש את חלקו במגרשים המאוחדים או המשותפים"
- 27 229. מהוראות החוק עולה, אם כן, כי המחוקק ראה לנגד עיניו את האפשרות שלפיה תוכנית איחוד  
28 וחלוקה לא תכלול הפרדה קניינית בין זכויות של בעלים. במקרה של מגרשים שאוחדו מכוח  
29 התוכנית, אפשר המחוקק לבעל מגרש שלא הסכים לאיחוד לתבוע מהועדה המקומית לרכוש את  
30 חלקו במגרש המאוחד או המשותף; אולם החוק אינו מחייב להפריד בעלויות קיימות במסגרת  
31 תוכנית איחוד וחלוקה.
- 32 230. לתמיכה בטענותיהם הפנו העוררים גם לתקנות 6 ו- 7 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד  
33 וחלוקה), התשס"ט – 2009 (להלן: "תקנות איחוד וחלוקה"), אשר קובעות כך:

- 1 "6. היו כמה חלקות רשומות על שם אדם אחד, במלואן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל  
2 האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של אותו אדם במגרש אחד או בכמה מגרשים בבעלותו המלאה.
- 3 7. בעריכת טבלאות ההקצאה יפעל עורך הטבלה, ככל הניתן, להפריד שותפויות במקרקעין  
4 ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה."
- 5 231. עוד הפנו העוררים לסעיף 7.2 לתקן 15.0 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת  
6 לתכנית איחוד וחלוקה מחדש אפריל 2008 שכותרתו "הקטנת שותפות במקרקעין (מושע)" וקובע:
- 7 "השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות  
8 יחידה. לא יתאפשר הדבר – יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות  
9 השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד והחלוקה."
- 10 232. כפי שיפורט להלן, איננו סבורים כי תקנה 7 לתקנות איחוד וחלוקה או סעיף 7.2 לתקן 15.0 מחייבים  
11 להפריד בעלויות קיימות בכל מחיר במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה.
- 12 233. תחילה נציין, שתקן 15.0 אינו בגדר הוראת דין. התקינה השמאית משקפת נורמת עבודה מומלצת,  
13 אך אין בה כדי לגבור על הוראות הדין. ראו: בר"מ 1621-18 **אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה  
14 המקומית לתכנון ובניה שרונים** (פורסם בנבו, 18.6.2019).
- 15 234. מכל מקום, הן תקן 15.0 והן תקנות איחוד וחלוקה מבהירות את השאיפה להפרדת בעלויות תוך  
16 הקצאת מגרשים לבעלות יחידה ככל האפשר. גם על פי התקן והתקנות, אישור תוכנית וחלוקה אינו  
17 מותנה בהפרדה מלאה של בעלויות במצב היוצא.
- 18 235. בתי המשפט הכירו בפסיקתם בכך, שלעתים לא ניתן להימנע מהותרת הבעלות המשותפת בחלקות,  
19 ויותר מכך - אף לקבוע שיתוף חדש כפוי (דבר שלא נקבע בענייננו). כך למשל, בעת"ס (נצ' - 10136-  
20 10-22 **באסם גבן נגד הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור** (פורסם בנבו,  
21 17.3.2024) נדונה החלטה לאישור תוכנית מועדפת לדיור. כב' הש' עינב גולומב ציינה בפסק הדין :
- 22 "24. כעולה מהוראות הדין שלעיל, המחוקק קבע רשימה של שיקולים מנחים להקצאה  
23 במסגרת איחוד וחלוקה, בגדר עקרונות יחסיים ובלתי מוחלטים, תוך שימוש חוזר  
24 במינוחים "ככל הניתן" או "ככל האפשר". הדבר מבטא את מורכבות מלאכת ההקצאה  
25 במסגרת איחוד וחלוקה, המערבת מגוון רחב של שיקולים ואינטרסים שיש להתחשב  
26 בהם, הן מבחינת זכות הקניין של הפרט והן מבחינת שיקולי התכנון. שיקולים שונים  
27 עשויים למשוך לכיוונים שנים ויתכן ניגוד ביניהם במערך נסיבתי נתון, ומכאן קביעת  
28 כללים יחסיים ע"י המחוקק, באופן המותיר גמישות ומרחב של שיקול-דעת למוסד  
29 התכנון. זאת ועוד, אין מדובר בהכרח בעקרונות בעלי משקל זהה במדרג. כך, עקרון  
30 השוויון היחסי (סעיף 112(2) לחוק התכנון והבניה), נתפס כעקרון יסודי בהקצאה  
31 באיחוד וחלוקה, שמשקלו עולה ברגיל על עקרונות אחרים כגון עקרון הקרבה (סעיף  
32 112(1) לחוק), ככל שאלה אינם מתיישבים זה עם זה במערכת נסיבות נתונה (ראו: משה  
33 רו כהן, איחוד וחלוקה (מהדורה שנייה, התשפ"א – 2021), עמ' 28-27; שרית דנה  
34 ושולם זינגר, דיני תכנון ובניה, כרך א' (התשע"ה – 2015), עמ' 1158).
- 35 (...)
- 36 142. (...) אכן, ההחלטה הביאה לכך שבמקום בעלות משותפת של כל העותרים (ושותף  
37 נוסף) במצב שקדם לתכנית, יוקצו לעותרים תאי שטח תוך פיצול ביניהם ושיתוף עם  
38 גורמים אחרים. ככלל, תוצאה כזו איננה אופטימלית, וזאת הן מנקודת מבט של זכות  
39 הקניין של הפרט והן מבחינת האינטרס של ניצול יעיל של המקרקעין בתחום התכנית.  
40 אולם שיקול זה איננו עומד לבדו, וכפי שכבר צוין – שורה של שיקולים ועקרונות  
41 עומדים בפני מוסד התכנון במתן הוראות לאיחוד וחלוקה, ולא אחת תתכן סתירה

- 1 ביניהם. על רקע האמור, וכפי שפורט לעיל, קבע המחוקק כללים יחסיים בהקשר זה  
2 בחוק התכנון והבניה ובתקנות האיחוד וחלוקה. בפרט כך הדבר עת מדובר בתכנית  
3 שמאפייניה הן כתכנית מושא דיונו, לאמור - היקף עצום של בעלי זכויות פרטיים,  
4 חלקות מקור בשטח מוגבל וקיום בעלויות משותפת רבות. במאפיינים אלה, לא ניתן  
5 להבטיח כי ביחס לכל אחד ואחד מהבעלים יישמרו באופן אופטימלי מלוא העקרונות  
6 הרצויים בעת איחוד וחלוקה, ובכלל זה הימנעות משיתוף כפוי. לא למותר לציין כי  
7 המחוקק ראה בתוצאה של שיתוף כאמור כאפשרית; כך עולה מהוראת סעיף 121(2)  
8 לחוק התכנון והבניה לפיה ניתן לקבוע בתכנית איחוד וחלוקה הוראות בדבר חלוקה  
9 מחדשת של מגרשים "הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת",  
10 ומהכלל היחסי והגמיש שנקבע בתקנות בהקשר של השאיפה לפיצול בעלויות במושע  
11 ("ככל האפשר" או "ככל הניתן", תקנות 6 ו-7 לתקנות האיחוד וחלוקה). בנוסף לכך,  
12 החוק קובע מנגנון העומד לבחירת הבעלים במקרה של הקצאה משותפת כפויה, המגלים  
13 מעין הגנה מפני השינוי במעמדו הקנייני של בעלים עקב השיתוף שנכפה עליו (ר' סעיף  
14 127(א) לחוק התכנון והבניה - זכות הבעלים לדרוש מהוועדה המקומית לרכוש את  
15 חלקו ברכוש המשותף). ברי אפוא כי המחוקק ראה לנגד עיניו תוצאה חוקית אפשרית  
16 של שיתוף חדש כפוי בהקצאה במסגרת איחוד וחלוקה.
- 17 (ההדגשות בקו תחתון אינן במקור, מ.א.)
- 18 ראו גם: עת"מ (חי') 55976-12-20 סלימאן סעדי נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו,  
19 18.10.2021); ערר 1120/20 טאהא מוחמד אבו אלהיג'א נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
20 מבוא העמקים (פורסם בנבו, 11.1.2021); ערר (צפון) 1093/20 מאמון אל אסדי נ' הוועדה  
21 המקומית לתכנון ולבניה בקעת בית הכרם (פורסם בנבו, 22.9.2022);
- 22 236. הוועדה המקומית פירטה, הן בתשובתה בכתב והן בדיון, את המאמצים הרבים שהשקיעה בבחינת  
23 תפיסות החזקה בפועל, הסכמות בין בעלי זכויות וניסיון להפרדת בעלויות שהיו קיימות עוד במצב  
24 הנכנס. בחינה זו נעשתה תוך קיום פגישות רבות עם נציגים של בעלי הזכויות, בחינת נסחי רישום  
25 בלשכת רישום המקרקעין, לצד מפות מדידה, חוזית, תשריטים ותיעודים היסטוריים. כך למשל  
26 תיארה הוועדה המקומית, בעת הדיון בעררים, את בחינת המצב בכל הנוגע לחלקות 17 ו-18 (עמי  
27 35 לפרוטוקול הדיון בערר, שורות 17 - 30):
- 28 "לגבי הטענה שהתכנית הקצתה במושע ובכך לא מקיימת את מטרתה אני מפנה לסעיף 45  
29 לתגובתנו שם הבאנו מתוך נספח איחוד וחלוקה את הטבלאות במצב נכנס גם של חלקה 17  
30 וגם 18, וניתן לראות שבשתי החלקות המצב הקנייני הקיים הוא במושע לא יצרנו מושע שלא  
31 קיימת היום. תקנה 6 לתקנות איחוד וחלוקה אכן מבטאת את השאיפה להפרדת בעלויות אבל  
32 מדגישה שזה ככל הניתן. אני אומר אמירה כללית לגבי התכנית הזאת, שבמסגרת אותן מאות  
33 פגישות שנערכו צוות התכנון אסף מבעלי זכויות חוזים, תשריטים, תעודים היסטוריים  
34 ובמקרים שבהם שוכנע שיש מצב קנייני חד משמעי שלא שנוי במחלוקת הוא אכן פעל  
35 להפריד בעלויות, אבל במקרים שבהם לא כך היו הדברים ולאחר שעשה מאמצים נוספים  
36 ואני מפנה להחלטות הוועדה שצירפנו זה הגיע כמה פעמים לדיון והוועדה אמרה לצוות התכנון  
37 תעשו עוד ניסיון ותלכו ותביאו הצעות שמתואמות איתם ותביאו חלוקה שמוסכמת על בעלי  
38 הזכויות אבל באותם מקרים שהם רבים לאחר כל המאמצים האלה אין תמונה קניינית חד  
39 משמעות הוועדה המקומית מסקנתה שפירוק השיתוף, הפרדת הקניין גם מעבר לסמכויותיה  
40 וגם במידה רבה חורגת ממלאכת התכנון שנדרשת לה ולכן היא ביצעה את ההקצאה במושע  
41 מתוך כוונה שההפרדה תיעשה בהמשך בהליכים בין בעלי הזכויות בתקווה בהסכמה ובאם  
42 לא בהסכמה בהליכים בפני ערכאות מוסמכות."
- 43 237. אנו סבורים, כי בנסיבות העניין, בשים לב למורכבות הרבה של התוכנית המפורטת, להתמשכות  
44 העצומה של הליכי התכנון, לאינטרס הציבורי הגלום באישורה של תוכנית המשתרעת על פני שטח

- 1 גדול מהשכונה, לאי הצלחת הוועדה המקומית לקבל תמונה ברורה של המצב הקנייני בחלקות 17  
2 ו-18, חרף כל מאמציה, ולאפשרות להשלים את הפרדת הבעלויות בעתיד - נכון פעלה הוועדה  
3 המקומית כאשר אישרה את התוכנית המפורטת גם ללא פיצול הבעלות במושע בחלקות 17 ו-18  
4 שהייתה קיימת במצב הנכנס.
- 5 238. זאת ועוד, הוועדה המקומית ציינה את מאמציה להחיל שיעור הפקעה אחיד מכלל בעלי הזכויות.  
6 עם זאת, במצב שבו לא הוצגה בפני הוועדה המקומית תמונה מלאה של המצב הקנייני הבלתי רשום,  
7 קשה לקבל את הטענה לפגם שנפל בתוכנית בשל כך ששיעורי ההפרשות לצורכי ציבור אינו תואם  
8 את תפיסת החזקה בפועל.
- 9 239. כפי שציין בית המשפט בעניין **באסם גבן** נקבע,

10 "118. (...) נקודת המוצא בדין היא כי זכאות להקצאה במסגרת איחוד וחלוקה הינה רק  
11 לבעלים רשום ובהתאם לזכויותיו הרשומות. טבלת ההקצאה במסגרת התכנית משקפת את  
12 הזכויות הרשומות ואותן בלבד (עניין **תעשיית אבן וסיד בע"מ** לעיל, שם בפסקה 31; שרית  
13 דנה ושלום זינגר, דיני תכנון ובניה, כרך א' (התשע"ה – 2015), עמ' 1148-1147). מכאן,  
14 שהכרה במעין מקטעי בעלות נפרדים בתוך חלקה רישומית אחת בבעלות משותפת, היא בגדר  
15 **חריג לכלל הרגיל** החולש על הסוגיה בה עסקינן. הטעם להכרה בחריג כאמור הוא, כפי שצוין  
16 לעיל, האינטרס הציבורי במתן מענה למציאות קניינית מורכבת וכיבוד במידת האפשר של  
17 הסכמות לפיהן פעלו בפועל הבעלים המשותפים, דבר שיש בו לקדם את ישימות התוכנית  
18 ובכך לשרת אף תכלית תכנונית. כפי שמציינים המשיבים בתגובתם, ניתן לדמות זאת למעין  
19 פרצלציה מוסכמת שנעשתה ע"י הצדדים. אולם כאמור לעיל, מדובר **בחריג בלבד**. נוכח  
20 המשמעות הקניינית הנובעת מכך, ובהינתן שכלל, רשויות התכנון חסרות את המומחיות  
21 והכילים המתאימים להכרעה בסוגיות קנייניות, הרי שגישה מצמצמת הגודרת תנאים ברורים  
22 להפעלת הסמכות האמורה, הינה מוצדקת ובמקומה."

- 23 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 24 240. לא מצאנו כי יש ממש גם בטענות העוררים לפגמים שנפלו באופן עריכת טבלת האיזון וההקצאה  
25 עקב סקירה לא מספקת, או עקב הקצאת מגרשי תמורה רחוקים מן המקרקעין המקורים. בכל  
26 הנוגע למיקום המקרקעין נפנה גם למאמרו של מאיר גרון "איחוד וחלוקה – כלי לביצוע מדיניות  
27 אורבנית הלכה למעשה" **מקרקעין וערכם** (דצמבר 2004) 71, 73 – 75. גרון מסביר את מקורה  
28 האגרארי של התניה, ואת חשיבותה המוגבלת בהקשר עירוני, לעומת שמירת השווי הכלכלי היחסי:

29 "הסעיף קובע "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של  
30 מקבל ההקצאה";

31 סעיף זה מבטא מציאות בחברה אגרארית או כפרית לפיה יש קשר רגשי בין חלקת קרקע לבין  
32 הבעלים מעבר לשווי כלכלי.

33 (...)

34 המציאות היום במגזר העירוני ובחלק מהסקטור הכפרי היא שונה בתכלית מהמציאות  
35 שהייתה קיימת בחברה האגרארית בה הומצא הכלי. בעלים רבים אינם יושבים פיזית על  
36 חלקתם המקורית, לעתים הם בעלים בשותפות עם עשרות בעלים אחרים עקב ירושה או  
37 השקעה ספקולטיבית (...)

38 המשמעות האורבנית העכשווית של קרוב ככל האפשר לעומת המקור האגרארי היא שונה  
39 בתכלית. השאלה היא בדרך כלל האם השינוי במקום מגרש התמורה הפחיתה בשוויו? האם  
40 עקב שינוי במיקום, שווי זכויות הבעלים הופחתו אבסולוטי או יחסית לעומת שווי הזכויות  
41 במקור המקורי וביחס לבעלים האחרים? האם בעלים אחרים הלא ראויים לכך קיבלו מגרשי  
42 תמורה במקום המיועד לו בצורה לא הוגנת? אלה שאלות הנשאלות בכמעט כל דיון על

טבלאות איחוד וחלוקה. פירוש הדבר כי נושא "קרוב ככל האפשר" הפך להיות נושא כלכלי- כספי ובמידה פחותה, אם בכלל, לנושא הקשר הפיזי ורגשי של אדם לחלקתו.	1 2
גם זאת אף זאת. האם הצמידות להוראות "קרוב ככל האפשר" היא תמיד לטובת הבעלים? דוגמה בולטת לכך המהווה נושא להתדיינות היא ריבוי ייעודי קרקע בתכנית המוצעת. בתכניות רב-ייעודיות לעומת תכניות חד-ייעודיות, מוצעות מגורים מסוגים שונים, תעסוקה ומסחר. מקום היעודים נקבע וחייבת להיקבע על פי שיקולים תכנוניים גרידא. האם פירוש הדבר כי אם בחלקה המקורית או בקרבתה היעוד המוצע הוא מסחר וכי מגורים הם רק במרחק נכר מהחלקה המקורית, יש לתת לבעלים מסחר ורק מסחר מפאת הוראת "קרוב ככל האפשר"? במצבי שפל בשוק ביעודים מסחריים או בתעשייה לעומת מגורים, יעדיפו בעלים לקבל יעוד מגורים. בעבר הכל רצו יעוד לתעשיות "הי טק". הגלגל יכול להתהפך שוב בעתיד. הבעיה היא שזמן אישור וביצוע תכנית היא למשך שנים לעתים לשנים לא מעטות, זאת אומרת שקיים פער זמנים בין יעד ביצוע תכניות מתאר פיזיות שהוא לזמן ארוך-בינוני לבין הדרישה לתמורה הכלכלית שהיא לטווח קצר.	3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
לפיכך קיימת נטייה אצל חלק משמאי מקרקעין המכין טבלאות הקצבה ואיזון לגוון את זכויות התמורה לבעלים במספר ייעודי קרקע על מנת להקטין סיכונים ולאפשר מימוש על פי השווים המשתנים בשוק המקרקעין.	14 15 16
(...)	17
למעשה בסעיף קטן (2) מונח הפתרון לבעיית הקרוב ככל האפשר אשר לעיל, לאמור כי מבחינה כלכלית, שוויו היחסי של המגרש נשמר אם הוא לא הוקצא קרוב למגרש המקורי.	18 19
לפיכך, אם מנגנון איחוד וחלוקה התפתח מעבר לבסיס המקורי במצב אגרארי או כפרי, אזי חשיבות ה"קרוב ככל האפשר" יורדת או לפחות הסייג "ככל האפשר" מתחזק.	20 21
(ההדגשות בקו תחתון אינן במקור, מ.א.)	22
241. האמור לעיל יפה ביתר שאת ביחס לטענות העוררת בערר 1038. המוריש רכש בעבר 100% מחלקה 3 בייעודה לקרקע חקלאית. במהלך השנים מכר המוריש חלקים מחלקה 3, בייעודה החקלאי, לבעלי זכויות פרטיים, תוך הותרת שטחים צרים וארוכים בבעלותו, שישמשו כדרכי גישה למגרשים שנוצרו ונמכרו כמגרשים "נטו". במועד הפקדת התוכנית היה המוריש בעלים רשום של 28.614% מחלקה 3, ובעלים בפועל של 10.132% מהקרקע בלבד.	23 24 25 26 27
242. התכנון שביצע המוריש אינו תכנון סטטוטורי, אלא תכנון עצמאי, שאינו כולל הפרשה של שטחים לצורכי ציבור ולא תואם את התוכנית המפורטת. בתוכנית המפורטת בוצעו הפרשות לצורכי ציבור מכל שטח חלקה 3, גם מן הזכויות שנתרו בבעלות העוררת.	28 29 30
243. הוועדה המקומית ביקשה לקבל הסכמות בין בעלי הזכויות בחלקה 3, אולם הסכמות כאמור לא הוצגו בפניה.	31 32
244. הוועדה המקומית תיארה בדיון את מאמציה להפריד את הבעלויות במקרקעין במצב היוצא, ואת האילוצים שנבעו מאי רישום העסקאות שבוצעו בחלקים של המקרקעין, שבהם נתפסה חזקה בפועל, כמו גם מהצורך להפריש קרקעות לצורכי ציבור מכלל השטחים בחלקה (עמוד 39 לפרוטוקול הדיון, שורות 5 – 16 ו- 23 – 33 ועמוד 40 לפרוטוקול הדיון שורות 1 – 8):	33 34 35 36
"הסיטואציה פה שוב במסגרת הישיבות החוזים שהוצגו והתשריטים שהוצגו מטעם הבעלים וצוות התכנון ישב גם עם העוררת וגם בעלי זכויות בחלקה 3, התמונה שהתקבלה היא כזאת שבעלה המנוח של העוררת קנה את חלקה 3 בשלמות, מכר על פי תכנון לא סטטוטורי את כל שטחי המגרשים נטו שמייצרת החלקה הזאת ובהסכמים נקבע שדרכי הגישה נותרים בבעלותו, זאת אומרת תוצאה קניינית שמתקבלת שהמגרשים נמכרו ויש רוכשים שחלק גדול	37 38 39 40 41

- 1 מהם מאוכלס וגר שם אבל בנסח הטאבו מופיעה העוררת ובעלה המנוח של העוררת בתור  
2 בעלים. המשמעות היא שלצורך ההדגשה העוררת השאירה בידיה 10% מזכויות רשומות  
3 בנסח הטאבו זאת אומרת שהיא מכרה 100% מהמגרשים נטו והשאירה 10% משטח ברוטו  
4 של החלקה. במסגרת התכנון בוצעה הפרשה של שטחים לצורכי ציבור ויתרת השטח  
5 מהחלקה, כלומר הנטו בהתאם לכללי הדין שהועדה כפופה ופועלת על פיהם בוצעה הפקעה  
6 לכלל הבעלים הרשומים ובכללם העוררת ומכאן התוצאה שמתקבלת שהעוררת מצאה את  
7 עצמה בעלת זכויות במושע עם בעלי זכויות במגרשים שנמכרו.
- 8 (...)
- 9 לעניין הרצועה העליונה מגרש B118 נכון הרצועה הזאת נרשמה בשלמות כי זאת רצועה  
10 שבהתאם לחוזים והתשריטים שהוצגו זאת רצועה בבעלות העוררת שלא נמכרה וזה שטח  
11 שהתאפשר לרשום אותו בשלמות על העוררת.
- 12 בתחילה נרשם יותר ולאחר מכן נערכה פגישה עם העוררת ונציגיה שבמסגרתה הוצגו  
13 הסכמים תשריטים וחוזים והתברר שהשטח נמכר והסתיים ברישום והיה צריך לרשום אותו  
14 ואז זה שטח שצריך להירשם על שם רוכש לא ניתן לרשום בשלמות על שם העוררת.
- 15 לגבי המגרשים שנרשמו בשלמות אני מפנה לנספח 10 לתגובתנו, המגרשים האלה שנרשמו  
16 בשלמות אלה מגרשים שמה שמסומן כ- 3 בצבע צהוב זה מתחם גדול מתוך החלקה לפי  
17 המסמכים שהוגשו מדובר במתחם שנמכר בשלמות לאפקיר עליה והמתחם הזה נמצא שניתן  
18 להקצות בשלמות וכל יתר המגרשים שהעוררת רשומה כבעלת זכויות מצד בעלי זכויות  
19 אחרים על טענות שכן זכאית לתשלומים או לא זכאית לתשלומים הועדה המקומית זה לא  
20 סמכותה ולכן ההקצאה בוצעה במושע.
- 21 אני מסוגל להבין את העוררת שהתוצאה הזאת לא שבעת רצון ממנה, אנחנו ראינו את תצלום  
22 אוויר שזה לא שמדובר בשטח ריק אלא בשטח בנוי, מצד שני אני מזכיר שגם בעלי הזכויות  
23 את הזכויות במגרשים שמתגוררים בהם ובנויים עליהם בתי המגורים שלהם הם קיבלו  
24 בהקצאה במושע עם העוררת, כלומר יצטרכו הסכמת העוררת על מנת להוציא היתר בניה.  
25 אני מניח שהסיטואציה הזאת גם אם היא לא מיטבית היא תחייב מהלך משלים של פירוק  
26 שיתוף או הגעה להסכמה בנושא הזה.
- 27 מכל יתר בעלי זכויות בחלקה 3 לא הוגש ערר למרות הסיטואציה הלא נוחה מבחינתם וגם  
28 לא הוגשה התנגדות. הסיטואציה המורכבת ברורה להם ואני חושב שזה המיטב שהועדה  
29 המקומית היתה יכול להוציא בנסיבות האלה.
- 30 גם במקרה זה לא מצאנו כי יש מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית להקצות לעוררת זכויות  
31 מלאות במגרש צר וארוך וזכויות של כ- 48% במספר מגרשי תמורה נוספים.
- 32 246. המקרקעין היחידים שנותרו בבעלות העוררת לאחר מכירת ה"מגרשים" לבעלי זכויות אחרים  
33 (בעסקאות שלא נרשמו) הם שטחים שיועדו על ידי המוריש לשמש כדרכי גישה צרות ל"מגרשים"  
34 שמכר. צורתם של מגרשים אלו נובעת אך ורק מן התכנון העצמאי שבוצע בחלקה 3 על ידי המוריש  
35 עצמו, ומן העובדה שרק שטחים אלו נותרו בבעלותו.
- 36 247. התכנון הסטוטוטורי של השכונה מחייב הפרשת שטחים לצורכי ציבור, שלא הופרשו בתכנון העצמאי  
37 והנקודתי שבוצע על ידי המוריש. תכנון זה מחייב שינויים בחלוקה למגרשים, תוך התחשבות  
38 בתפיסות חזקה בפועל ובמבנים שנבנו על המקרקעין במהלך השנים.
- 39 248. בנסיבות שנוצרו, ובהעדר הסכמות בין הצדדים, לא ניתן היה להקצות לעוררת את כל זכויותיה  
40 במגרש תמורה בודד.
- 41 249. אין מקום גם לקבוע כי חלף הקצאת זכויות במגרשי תמורה תשולם לעוררת תמורה כספית, אותה  
42 הגדירה העוררת כ"תשלומי איזון".

- 1 250. תשלומי איזון נועדו להבטיח את שמירת השוויון היחסי בין בעלי מקרקעין הכפופים לחלוקה  
2 החדשה. בשונה מתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, תשלומי האיזון משולמים באופן ישיר על  
3 ידי הנהנים הספציפיים מתוכנית האיחוד והחלוקה, ולא על ידי כלל הציבור באמצעות דיני המס.
- 4 251. כפי שציינה דפנה לוינסון זמיר בספרה **פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון** (תשנ"ה 1994) עמ' 395  
5
- 6 "אנו סבורים שניתן להצדיק את ההשתתפות הישירה רק כשקיים קשר סיבתי ברור בין הנזק  
7 או אי-מתן ההטבה לאלמוני לבין ההטבה או אי-קרות הנזק לפלוני. יש להראות שמצבו של  
8 הראשון תרם תרומה ממשית למצבו של האחרון.  
9 (...)
- 10 (... חלוקה חדשה צריכה להיות מיועדת לפתרון בעיותיה של קבוצה מוגדרת ומוגבלת: בעלי  
11 המקרקעין הכפופים לחלוקה. לכן, יש לצפות שההליך יגדיל את סך כל התועלת של אותם  
12 פרטים. במידה שחלק מהם אינם נהנים מהשבחות, או אף סובלים נזקים, על הפרטים האחרים  
13 לפצותם."
- 14 252. על הזהירות המתחייבת בשימוש במנגנון תשלומי האיזון עמד כב' הש' ע' מודריק בעת"מ (ת"א)  
15 2299/09 **נחלת אמיר בגוש 6108 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן** (פורסם בנבו,  
16 12.5.2010) (להלן: "**נחלת אמיר**"):
- 17 "מנגנון תשלומי האיזון הקבוע בסעיף 122[3] הוא "כלי עזר" שתכליתו לשמר בתשלומי כסף  
18 את היחסיות הנדרשת בין בעלי הזכויות במקרקעין המשתתפים בתוכנית במקום שלא ניתן  
19 לשמור את היחסיות באופן מלא באמצעות הקצאת זכויות בקרקע. מנגנון זה ככל הנראה נועד  
20 לשימוש משני למנגנון הראשי של הקצאת הזכויות במקרקעין. אין זה מנגנון העומד  
21 "לבחירה" של שמאי התוכנית לשימוש בכל פעם שלהשקפתו נח יותר ליתן לבעל זכויות  
22 בקרקע משתתפת תמורה כספית במקום הקצאת זכויות בקרקע."
- 23 253. החיוב בתשלומי איזון לעוררת מהווה, הלכה למעשה, חיוב בעלי הזכויות האחרים בחלקה 3 לרכוש  
24 מהעוררת את זכויותיה במקרקעין, כנגד תשלום תמורה מלאה. בהתאם לטבלת האיזון, מדובר  
25 בזכויות ששווין במצב היוצא כ- 17.5 מיליון ש"ח(!).
- 26 254. חיוב בעלי הזכויות הנותרים בהוצאת כספים בעין אינו תואם בהכרח את יכולותיהם הכספיות. ככל  
27 שהוועדה המקומית לא תצליח לגבות סכומים אלו מבעלי הזכויות הנותרים, תהפוך הוועדה  
28 המקומית מ"מסלקה" לתשלומי איזון לגורם מפצה, וזאת על חשבון הקופה הציבורית כולה (כולל  
29 הציבור שאינו נהנה מן התוכנית). הצעת העוררת לדחות את מועד התשלום למועד מאוחר יותר  
30 אינה מהווה פתרון הולם למצב דברים זה.
- 31 255. כפי שציין גרון במאמרו, עמ' 76 – 77, השאיפה לרוב היא להימנע מתשלומי איזון, ושמאים רבים  
32 אינם מראים תשלומי איזון בטבלאות הקצאה ואיזון. מקרה שבו ראוי לדעת גרון לחייב בתשלומי  
33 איזון הינו במצבים של "שברי זכויות המתבטאות בשווי של אלף דולר או אף כמה מאות דולר כאשר הזכויות  
34 בתמורה ניתנות בכמה מטרים בודדים במגרש מסחרי, תעשייתי או מגורים. מצב זה הוא לרעת התכנית ויכול  
35 למנוע או לעכב את הפיתוח בעין." זה רחוק מלהיות המצב בענייננו.
- 36 256. בנסיבות העניין, איננו סבורים שנכון לחייב את בעלי הזכויות הנותרים - שיש לציין שאף לא צורפו  
37 לערר שהגישה העוררת, כנדרש במקרה כזה - בתשלומי איזון, קל וחומר בהיקף כספי שכזה.

- 1 257. בספרם של דנה וזינגר, עמ' 1181, עמדו המחברים על ההבדל בין מקרה שבו תוכנית האיחוד והחלוקה הקצתה לבעלים נפרדים זכויות במשותף, לבין מקרה שבו תוכנית האיחוד והחלוקה הקצתה זכויות במשותף לבעלים שהיה בעלים במשותף גם במצב הנכנס:
- 4 "לעניין זה ניתן יהיה להביא בחשבון גם את טיב זכויותיהם של בעלי הקרקעות במצב הנכנס. כן, ככל שזכויותיו של זכאי להקצאה היו גם במצב הקודם, משותפות, כך תקטן ההצדקה להימנעות מצירופו של בעל הזכויות נוסף במגרש חדש בו הוקצו לראשון זכויות ולהעדפת ההמרה של זכויות אלה בתשלום כספי. מנגד, ככל שהבעלות של זכאי להקצאה במגרשים הקודמים היתה בעלות נפרדת, עשוי לגבור משקלו של האינטרס להותירו כבעלים יחיד במגרש חדש, גם אם כתוצאה מכך יידרש לשלם תשלומי איזון."
- 10 258. הקצאת הזכויות במסגרת התוכנית המפורטת הינה תוצר של הפעולות שביצע המוריש במקרקעין טרם קידום התוכנית המפורטת.
- 12 259. העובדה שהעוררת אינה מתגוררת במקרקעין אינה מהווה הצדקה מספקת לחייב את בעלי הזכויות האחרים בחלקה 3 בתשלומי איזון לעוררת. העוררת, הגדירה עצמה בסעיף 28 לערר כ"נטע זר בתחום התוכנית"; אלא שמצב זה נוצר בעקבות העסקאות שנערכו במקרקעין על ידי המוריש, שפעל בהקשר זה כיוזם לכל דבר ועניין ונטל על עצמו סיכונים שונים, ולא בעקבות התוכנית המפורטת. באיזון שבין האינטרס של העוררת, לבין האינטרסים של בעלי הזכויות האחרים בחלקה 3 - אשר רכשו את הזכויות מן המוריש, תפסו חזקה בפועל ובנו את ביתם במקרקעין - איננו סבורים כי יש להעדיף דווקא את האינטרס של העוררת.
- 19 260. לא למותר להוסיף, שהזכויות שהוקצו לעוררת בקרקע אינן זכויות מזעריות, "אשר הקצאתן חסרת היגיון כלכלי ומעשי", כפי שתיאר כב' הש' מודריק בעניין נחלת אמיר. העוררת קיבלה זכויות מלאות במגרש 118B בשטח 345 מ"ר, אשר גם אם צורתו אינה רגולרית יש לו ערך כקרקע משלימה. על אחת כמה וכמה, כאשר לעוררת זכויות של כ- 48% במגרש 119 - מגרש גדול הגובל במגרש 118B בצלעו הארוכה. בנוסף, קיבלה העוררת זכויות בשיעור הקרוב למחצית (48%) במגרשי תמורה נוספים.
- 25 261. בשונה מן המקרה בגבעתיים, שאליו הפנתה העוררת בכתב הערר מטעמה, במקרה זה לא הוצגו הסכמות כלל בעלי הזכויות במקרקעין לרכישת זכויותיה של העוררת במקרקעין באמצעות תשלומי איזון.
- 28 262. על כן אין מנוס מדחיית הטענות גם בנושא זה.
- 30 ערכי השווי שנקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון
- 31 263. לטענת העוררת בערר 1038, בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה לא ניתן להתבסס על ערכי שווי בטבלת הקצאה ואיזון שנקבעו ביום 29.6.2021, יותר מששה חודשים טרם הפקדת התוכנית המפורטת.
- 33 264. תקנה 4(ב)(2) לתקנות איחוד וחלוקה קובעת, כי טבלת הקצאה ואיזון תכלול:



- 1 "פרטים בדבר שווי החלקות והמגרשים ומועד קביעת השווי; קביעת שווי החלקות  
2 והמגרשים כאמור, תהא מעודכנת עד חצי שנה לפני מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת  
3 התכנית."
- 4 265. תקנה 9 לתקנות איחוד וחלוקה קובעת:
- 5 "הופקדה תכנית הכוללת טבלת הקצאה ואיזון, ולא אושרה בתוך שלוש שנים ממועד  
6 הפקדתה, לא יאשר מוסד התכנון את התכנית אלא אם כן קיבל חוות דעת בכתב משמאי  
7 מקרקעין, שפורט בה אם השתנה השווי של החלקות והמגרשים שבמתחם האיחוד והחלוקה  
8 באופן המחייב עדכון של טבלת ההקצאה והאיזון; חוות הדעת של שמאי המקרקעין תובא  
9 לפני מוסד התכנון אשר יחליט בדבר המשך הליכי התכנית שלפניו."
- 10 266. ועדת המשנה של הוועדה המקומית החליטה ביום 29.6.2021 לפרסם את התוכנית להפקדה, בכפרוף  
11 למספר תנאים. אחד התנאים הללו היו הגשת טבלאות איזון חתומות על ידי שמאי התוכנית.
- 12 267. התוכנית המפורטת פורסמה להפקדה ברשומות ביום 6.2.2022. טבלת ההקצאה והאיזון שצורפה  
13 לתוכנית נושאת תאריך 26.1.2022, ונחתמה על ידי שמאי הוועדה המקומית ביום 26.1.2022.
- 14 268. בסעיף 2 לטבלת ההקצאה והאיזון נרשם, כי: "המועד הקובע לערכי השווי בתחשיבים 29/6/2021 מועד  
15 עריכת חוות הדעת."
- 16 269. אכן, במועד פרסום הפקדת התוכנית כללה טבלת ההקצאה והאיזון ערכי שווי שנקבעו שבעה  
17 חודשים ושבוע קודם לכן, ולא ששה חודשים בלבד כנדרש מכוח תקנות איחוד וחלוקה.
- 18 270. ברם, לאחר הפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק נערכה טבלת הקצאה ואיזון מעודכנת, הנושאת תאריך  
19 9.6.2024. בסעיף 2 לטבלה זו נרשם, כי: "המועד הקובע לערכי השווי 15/1/2024 מועד החלטת הוועדה  
20 המקומית. הבהרה: בעקבות המלחמה שפרצה ב-9/24 לצד מצב המשק וכן המיקום המיוחד של השכונה, לא  
21 נמצא צורך לעדכון ערכי השווי שנקבעו ואף נדונו לאורך שלבי ההתנגדיות עד למעוד 3/1/2024. ביקורים  
22 במקרקעין נערכו לאורך הליך כתיבת התוכנית לרבות 2020-2022 טבלת ההקצאה והאיזון שצורפה לתוכנית  
23 נושאת תאריך 26.1.2022 עם בעלי הזכויות." (השגיאות במקור, מ.א.).
- 24 271. בנסיבות אלו לא נפל לטעמנו פגם בקביעת ערכי השווי בטבלת האיזון וההקצאה מבחינת מועד  
25 קביעתם.
- 26
- 27 טענה לסתירה פנימית בהחלטת הוועדה המקומית
- 28 272. בחנו את טענת העוררים בערר 1028 לסתירה פנימית בהחלטת הוועדה המקומית ולא מצאנו שיש  
29 בה ממש.
- 30 273. בהחלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות נכתב במפורש, כי "במסגרת קבלת התנגדות מהנדסת העיר  
31 מתאפשר במגורים שימוש נלווה למסחר בקומת הקרקע". אין משמעות הדבר בהכרח שינוי בהיקף  
32 הזכויות, ולא קיימת כל סתירה בין קביעה זו לבין העובדה שבמקרקעין התאפשר שימוש למסחר  
33 קמעונאי, במסגרת 100% זכויות בנייה עיקריות ו-30% שירות עילי.
- 34 274. על כן אנו דוחים טענה זו.

- 1 טענה לפגמים בהליך אישור התוכנית המפורטת
- 2 275. עיינו בטענות העוררת בערר 1038 לפגמים בהליך האישור של התוכנית המפורטת ולא מצאנו כי נפל
- 3 פגם מהותי כלשהו, המצדיק להתערב בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את התוכנית.
- 4 276. גם לפי שיטתה של העוררת עצמה, ניתנה לה הזדמנות מלאה לשטוח את טענותיה בפני הוועדה
- 5 המקומית. טענות אלו הועלו על הכתב, נטענו בהרחבה בעל פה והוצגו בלוויית מסמכים בפני הצוות
- 6 המקצועי של הוועדה המקומית, וכן נטענו בפני חברי הוועדה המקומית. החלטת הוועדה המקומית
- 7 התייחסה לנטען ובוארה כנדרש, גם אם בקצרה. העובדה שבשלבים מוקדמים של ההליך בפני
- 8 הוועדה המחוזית לא נשלחו לעוררת פרוטוקולי הדיון אינה מהווה פגם שמצדיק לבטל כיום את
- 9 החלטת הוועדה המקומית. העוררת אף לא טענה כי פרוטוקולים אלו לא הגיעו לידיה בהמשך.
- 10 277. יתר על כן, העוררת חזרה על טענותיה, בהרחבה רבה, גם בפנינו, קראה ושמעה את תשובות הוועדה
- 11 המקומית לטענותיה, וממילא היה בכך כדי לרפא כל פגם שלכאורה נפל בהליך. נפנה בהקשר זה
- 12 להחלטה בערר (י-ם) 1039/20 רון וג'ון דניאלס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם
- 13 בנבו, 30.12.2021):
- 14 בהתייחס ליידוע המתנגדים בהליך בפני הוועדה המקומית, הרי שהודעה על עצם כוונת
- 15 מבקשי ההיתר לפעול בהליך כאמור בהתאם לדין ניתנה לעוררים בהודעת המשיבה 2 בהליך
- 16 בפנינו. מכל מקום, גם אם נפל פגם כלשהו הנובע מאי זימונם של העוררים להליך בפני
- 17 הוועדה המקומית, ואין אנו נדרשים להכריע בדבר, הרי שאין חולק כי טענות העוררים בסוגיה
- 18 זו נשמעו במלואם בפני וועדת הערר המוסמכת להחליף את שיקול דעתה של הוועדה
- 19 המקומית. רוצה לומר, אף אם נפל פגם מנהלי כאמור הוא רופא בהליכים בפני וועדת הערר.
- 20 לא נעלם מעינינו כי הליך איחוד החלקות נעשה בדיעבד. אולם בהקשר זה, הוועדה המקומית
- 21 והמשיבה 2 סברו כי מעצם הבינוי הקיים כיום בחלקה אפשר שאיחוד החלקות בוצע בעבר
- 22 ועל כן הצורך בכך בענייננו מתייתר. כמפורט לעיל, עמדה זו לא מקובלת על וועדת הערר,
- 23 אולם לא מצאנו כי יש במועד איחוד החלקות, בהמלצת ועדת הערר, אף שנעשה בדיעבד כדי
- 24 לפגוע באישור.
- 25 בהקשר זה לא נעלם מעיני ועדת הערר כי הדיון בבקשת המשיבה 2 לאיחוד החלקות היה
- 26 קצר ונעדר התייחסות עניינית להוראות תכנית האב. כך גם, לא הוצגה בפני הוועדה המקומית
- 27 תכנית הבינוי הרלוונטית ואין לנו אלא להצר על כך. מכל מקום טענות הצדדים בהתייחס
- 28 לצורך באיחוד החלקות, היחס להוראות תכנית האב בהקשר זה והבינוי המוצע נשמעו
- 29 באריכות בפני ועדת הערר, וכן גם עמדת הדרג המקצועי בוועדה המקומית. כך גם, אין חולק
- 30 כי ועדת הערר מוסמכת לבוא בנעלי הוועדה המקומית ולבחון דה נובו את הבקשה, ובכלל
- 31 זה לעניין חובת ההנמקה. החלטתנו מנומקת בפירוט, כך שהפגם נרפא בדיון בפני ועדת הערר
- 32 ובהחלטה זו. ראה והשווה ערר (י-ם) 1192/18 חגית אילן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון
- 33 ובניה ירושלים (פורסם בנבו). במובן זה, משרופא הפגם על ידי ועדת הערר, יש גם לדחות
- 34 את טענת העוררים, כי בפנינו החלטה לאיחוד החלקות הסוטה ממדיניות שנקבעה ללא נימוק.
- 35 (ההדגשה בקו תחתון אינה במקור, מ.א.)
- 36 278. על כן אנו דוחים את הטענה.

ערר מס': לו/0924/1028  
לו/0924/1029  
לו/1124/1035  
לו/1124/1037  
לו/1124/1038  
לו/1124/1039

- 1 עמדת הוועדה המקומית לגבי תוספת זכויות בתוכניות נוספות
- 2 279. חלק מן העוררים טענו כי עמדת הוועדה המקומית, שלפיה תוספת זכויות תיבחן בנפש חפצה, אינה
- 3 מספקת. לשיטתם, אם הוועדה המקומית סבורה שניתן "להוסיף" זכויות אין סיבה שלא לעשות
- 4 זאת כבר בתוכנית המפורטת. תוספת זכויות בתוכנית חדשה כרוכה בעלויות כבדות ותארך זמן רב
- 5 280. אין דעתנו כדעתם. התוכנית המפורטת כפופה למגבלות הן מכוח התוכניות שמעליה והן מכוח החוק,
- 6 ולא ניתן להוסיף לה זכויות החורגות ממסגרת זו. תוספת זכויות הינה עניין שעשוי לארוך זמן נוסף,
- 7 תוך עיכוב הליכי התכנון להם משוועת שכונת פרדס שניר כבר תקופה ארוכה.
- 8 281. אנו רואים עין בעין עם הוועדה המקומית את החלטתה שלא לעכב את אישור התוכנית המפורטת
- 9 רק לצורך קידום מהלך לתוספת עוד זכויות, בפרט כאשר אין באישור התוכנית המפורטת כדי למנוע
- 10 תוספת זכויות מאוחרת כאמור.

## 11 סיכום

- 12 282. אשר על כל האמור לעיל אנו דוחים את העררים שהוגשו כנגד התוכנית המפורטת.
- 13 283. בנסיבות העניין לא יישאו העוררים בהוצאות הוועדה המקומית.
- 14
- 15
- 16 **ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: א' שבט תשפ"ה, 30 ינואר 2025.**

17

18

19

מאיה אשכנזי, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
ועדת ערר לתכנון ולבנייה  
מחוז מרכז

נורית גור  
מזכירת ועדת ערר  
ועדת ערר לתכנון ולבנייה  
מחוז מרכז