

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה

הנדון: החלטה בעניין תכנית 553-0847087 - "אזור תעסוקה מורשה -

רמת השרון"

מצ"ב פרסום החלטה בערר 24/24

הערר נידון, בנוכחות הצדדים, ובהיוועדות חזותית, ביום ה' בתמוז תשפ"ד,
(11.07.2024).

1. להלן חברי הוועדה:

מר מורן בראון, נציג שר המשפטים (יו"ר)
גבי עדי סילברמן, נציגת מנכ"ל מינהל התכנון.
גבי שולמית גרטל, נציגת שר הבינוי והשיכון.

2. חברי הוועדה שנעדרו בישיבה:

מר עומר בן-נון שטרן, נציג השרה להגנת הסביבה.
מר אלי ברכה, ראש המועצה האזורית חוף השרון, נציג שלטון מקומי.
מר טל אל על, סגן ראש העיר באר שבע, נציג שלטון מקומי.

בכבוד רב,

שולמית בראון-לוי

מרכזת ועדת המשנה לעררים
אגף מוסדות תכנון ארציים

אגף מוסדות תכנון ארציים:

בית השנהב – אגף C בית הדפוס 12, גבעת שאול ירושלים 9548315 טלפון: 074-7578127 מזכירות: 074-7578137/8

אתר אינטרנט: www.iplan.gov.il/moatza דואר אלקטרוני: arr@iplan.gov.il

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

ועדת המשנה לעררים

ערר 24/24

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר יוסף פרוכטמן

העוררת

- נגד -

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז תל אביב
ע"י יועמ"ש הוועדה המחוזית עוה"ד דרורי שפירא
ואדרי' יובל אלדר, לשכת התכנון המחוזית תל-אביב

2. שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה
ע"י ב"כ עוה"ד שגיב חנין

המשיבות

הדיון התקיים ביום 11.07.2024 לפני ועדת המשנה לעררים:
גב' שולמית גרטל, גב' עדי סילברמן ועו"ד מורן בראון (יו"ר)

ה ח ל ט ה

1. הערר שלפנינו הוגש על החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (להלן גם: **ועדת המשנה להתנגדויות** או **הוועדה המחוזית**) מיום 24.02.2024, לדחות ברובה את התנגדות העוררת, הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (ולהלן גם: **הוועדה המקומית**) ולאשר את תכנית 553-0847087 "אזור התעסוקה מורשה - רמת השרון" (להלן: **התכנית**). הערר הוגש בזכות על יסוד הוראת סעיף 110(א)(1)(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**).
2. התכנית מהווה תכנון מחודש לשטח המסומן לתעשייה ברמת השרון ושימש בעבר את מתחם מפעל "אלקו" (להלן נכנה את השטח גם כ: **מתחם אלקו**). מתחם אלקו ממוקם צפונית למחלף מורשה, ברביע הצפון-מערבי של החלף, סמוך לנקודת המפגש בין דרך מס' 4 לדרך מס' 5, מדרום לרחוב החרושת, וסמוך לשכונת מורשה הוותיקה בדרום-מזרח רמת השרון. מתחם התכנית כולל בעיקרו את חלקה 154 בגוש 6547 אשר הינה בבעלותו המלאה של המשיב 2 לער זה, "שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה" (להלן: **היזם**), ובנוסף חלקים קטנים מחלקות דרך 156 ו-194. התכנית מכוונת

להקמת אזור תעסוקה (כ- 4 מגדלים עבור תעסוקה עד 20 קומות בשילוב עם מסחר בקומות הקרקע) ובנוסף 600 יחידות דיור במבנים נוספים במתחם (עד 10 קומות). להלן לצרכי התמצאות תצ"א שהוצג על-ידי צוות התכנון של התכנית מטעם המשיבה 2 בעת הדיון בערר:



3. הערר הלכה למעשה אינו תוקף את התכנית בהיבטי התעסוקה והמסחר שבה, אלא את הוספת יחידות הדיור והשלכות של תוספת יחידות הדיור לעמדתה של העוררת על שורה של סוגיות.
4. נקדים מסקנה לדיון ונציין כבר כעת כי לאחר שקיימנו דיון בנוכחות הצדדים, ולאחריו התייעצות של חברי הוועדה, לאחר קבלת השלמות מידע בהתאם להחלטת ביניים שהוצאנו אחר הדיון בערר, ולאחר עיון בהשלמות הטיעון הנוספות שהוגשו מטעם הצדדים, ובחינת טענות העוררת בכובד ראש, הגענו פה-אחד לכלל מסקנה כי יש לדחות ערר זה ולאפשר את כניסתה לתוקף של התכנית בנוסח שאושר על-ידי הוועדה המחוזית. הטעמים להחלטה זו יפורטו להלן.

הרקע התכנוני – מתחם אלקו והסביבה הקרוב

5. תכנית המתאר המחוזית – תממ/5 - מסמנת את השטח נושא התכנית בייעוד של "אזור תעסוקה משני". השימושים העיקריים בהתאם לסעיף 4.3.4.1 בתמ"מ הם "משרדים, מסחר ומלאכה"; כאשר הוגדרו בסעיף 4.3.4.2 "שימושים נוספים" שהם "מוסדות ציבור ושטחי פתוחים מרכזי ספורט, מלונאות, מגורים, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת". בין היתר נקבע גם בסעיף 4.3.4.3 (ב) כי "באזורים אלו תותר הקמת מבני מגורים, לאחר שיוכח לשביעות רצון מוסד התכנון כי בבנייה למגורים אין משום הגבלה על יתר השימושים המותרים באזור".
6. תכנון מקומי תקף: תכנית רש/214 / ב/1 (להלן גם: **תכנית רש/214**) אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.2009 קובעת במתחם זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של 150,000 מ"ר בייעוד "תעסוקה ומסחר". בגבול המתחם, ממערב ומצפון לו משתרעת תכנית **מש/1** שפורסמה למתן תוקף ביום 23.03.2018, היא תכנית מתארית שקודמה בוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ובניה תע"ש השרון,

אשר נועדה לטפל בשטחי תעש-השרון המזוהמים ולפתח במקומם מוקד חדש של תעסוקה, שירותים ומגורים.

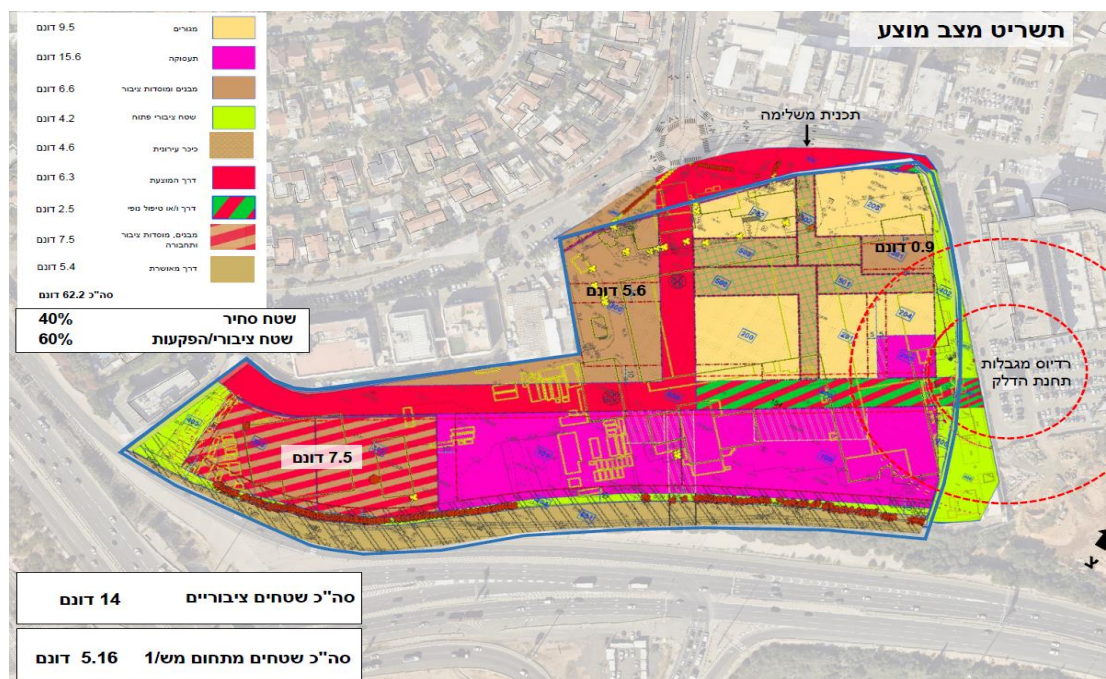
7. תכנית משלימה בשטח תע"ש השרון: במקביל לאישור התכנית, מקדם היזם את תכנית 556-1166644 "תכנית משלימה לאזור התעסוקה מורשה - רמת השרון" אשר מצויה בסמכות הוועדה המחוזית המשותפת שהוקמה בנוגע לשטחי "תעש השרון (להלן: **התכנית המשלימה**). התכנית המשלימה, פורסמה להפקדה באוקטובר 2023 ולא הוגשו לגביה התנגדויות, וזאת כתנאי לאישור התכנית דנא. התכנית המשלימה היא תכנית מתאר מפורטת החלה על שטח של כ-5 דונם, ממוקמת בכניסה המזרחית לעיר רמת השרון, בצמוד למחלף מורשה, בשטח תכנית רש/214 המאפשרת בנייה לתעשייה. מטרתה הבלעדית של התכנית המשלימה הינה יצירת המשכיות של השטחים הציבוריים כפי שמוסדרים בתכנית בשטחים אשר אינם מצויים בתחומה של הוועדה המחוזית תל אביב. כך, במסגרת התכנית המשלימה סומנה הרחבה של רחוב החרושת מצפון לתכנית והרחבה של השצ"פ המתוכנן בגבולה המזרחי של התכנית.

8. תכנית קודמת בשטח מתחם אלקו ובשטח המשלים במתחם תע"ש: בחודש יוני 2017, הוגשה ללשכת התכנון המחוזית התכנית בתצורתה הקודמת ("אלקו- רמת השרון החדשה") שמספרה 553-0474742. באותו שלב היה הקו הכחול של התכנית רחב היקף יותר, וכלל בין היתר את השטחים שלימים נכללו בתחום התכנית המשלימה. עוד בתצורתה הקודמת, כללה התכנית, בין היתר, תכנון של 1,100 יח"ד חדשות. חרף המלצה שלילית של העוררת, החליטה הוועדה המחוזית לקלוט את התכנית ולאפשר קידומה. דא עקא, שבחודש יולי 2018, במהלך הדיונים בתכנית, הוחלט לדחותה עוד טרם הפקדה, וזאת בשל הגילוי כי שטח התכנית חרג מתחום שיפוטה של הוועדה המחוזית, וחדר לתחום שיפוטה של הוועדה המשותפת שהוקמה ביחס לשטחי תע"ש השרון, ותכנית מש/1.

9. לאור האמור חזר היזם וצוותו אל שולחן התכנון, ובמהלך שנת 2020 הוגשה לוועדה המחוזית התכנית נשוא הערר, אשר כללה תכנון מעודכן, שבמסגרתו הופחתה הצפיפות המתוכננת לכדי 500 יחידות דיור, וכן צומצמו שטחי התכנית, שממוקמת כעת בתחום שיפוטה של הוועדה המחוזית במחוז תל אביב.

10. התכנית: התכנית המוצעת היא תכנית מתאר מפורטת, בשטח של כ-56 דונם, הממוקמת בכניסה המזרחית לעיר רמת השרון, בצמוד למחלף מורשה, בשטח תכנית רש/214. מטרת התכנית כפי שעולה מסעיף 2.1 להוראות התכנית היא "התחדשות אזור התעשייה הישן באמצעות הקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה ומסחר בהיקף הזכויות המאושר, ובתוספת מגורים בהיקף של 600 יח"ד, וכן שימושים ציבוריים, וחניון קצה לתחבורה ציבורית". התכנית מציעה אפוא התחדשות של אזור התעשייה הקיים, תוך קביעת גריד עירוני אינטנסיבי בשימושים מעורבים: תעסוקה, מגורים, מסחר ומבני ציבור. ייעוד המגורים משמש כשטח מוטה הולכי רגל, כולל שבילים, ושטחים פתוחים. בחלקה המערבי לאורך רחוב הנביאים ובצמידות דופן למגורים הקיימים מוצע שטח למבנים ומוסדות ציבור, מדרום-מזרח מגדלי תעסוקה לאורך כביש 4. התכנית כוללת שטח בייעוד תחבורה ומבנים ומוסדות ציבור לשימוש חניון אוטובוסים ושטח מבנה ציבור לשימושים עירוניים. התכנית מציעה לאורך כביש 4 בינוי מסד רציף בן 3 קומות ובינוי מגדלים עד 20 קומות לשימושי תעסוקה ולוגיסטיקה, ועד 10 קומות במתחם המגורים. סך הכל, התכנית מציעה 600 יחידות דיור קטנות (60 מ"ר ממוצע), 150,000 תעסוקה וכ-18,000 מ"ר מבני ציבור. להלן קומפילציה של תשריט

ייעודי הקרקע של התכנית והתכנית המשלימה על-גבי תצ"א שהציג היזם במסגרת הדיון בעל-פה שהתקיים בערר:



11. התכנית התקבלה בלשכת התכנון ביום 13.04.2022, ועברה תנאי סף ביום 10.08.2022. ביום 21.11.2022 קיימה מליאת הועדה המחוזית דיון בתכנית (להלן: **דיון ההפקדה**) ובסופו החליטה להורות על הפקדתה בתנאים (להלן: **החלטת ההפקדה**). במסגרת דיון זה, כעולה מפרוטוקול הדיון והתמליל, נשמעה עמדת הוועדה המקומית. עוד נשמעו נציגת משרד התחבורה, נציגי משרד הגנת הסביבה ונציגת רמ"י.

12. לתכנית הוגשו 5 התנגדויות: התנגדות עצמית של היזם, אשר ביקש להעצים את זכויות הבניה בתכנית ובעיקר להגדיל את מספר יחידות הדיור ל-1,000; התנגדותה של עיריית רמת השרון שבעקבותיה הוגש הערר דנן; התנגדות מטעם נתיבי איילון – הנוגעת למרכז התחבורה המתוכנן במסגרת התכנית; התנגדות של תושב הגר בשכונה סמוכה – הנוגעת אף היא למרכז התחבורה המתוכנן; והתנגדות של בעלי מתחם סמוך (שהוסרה לאחר מכן).

13. ביום 25.12.2023 דנה הועדה המחוזית בהתנגדויות התכנית ובסופו של יום החליטה לאשר את התכנית (להלן בהתאמה: **הדיון וההחלטה בהתנגדויות**). באופן כללי ציינה הוועדה כך: "הועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה היוצרת איזון בין תעסוקה לשימושים נוספים של מגורים ושטחי ציבור ויוצרת חיבור עם השכונות הסמוכות. הועדה סבורה שיש הגיון רב ביצירת שטחי מגורים בסמיכות לתעסוקה, דבר שיצור אזור חי ותוסס לכל אורך שעות היממה. הועדה ראתה לנכון ליצור חיץ בין הכביש למגורים באמצעות הבינוי לתעסוקה ובכך יצרה תכלול של השימושים השונים, כאשר כל אחד מהשימושים מטיב עם משנהו ויחדיו הם מייצרים מכלול שלם. בנוסף, יוצרת התכנית מענים לצרכי ציבור. התכנית כוללת גם מענה של שטח ציבורי מגוון הכולל שטח המייצר בית ספר. בנוסף יוצרת התכנית, מסוף תחבורה מקומי אשר נותן מענה מידי גם לצרכי התעסוקה וגם לצרכי המגורים המתווספים. מאפייני האזור עתידים להשתנות בשנים הקרובות נוכח צמצום עתידי של

בתי המלאכה והתעשייה הקלה, וקידום תכניות להתחדשות בעירוב שימושים במרחב, אשר הוועדה סבורה כי אלו יטיבו עם תושבי ומשתמשי הסביבה, ועומדים בהתאמה להוראות תממ/ 5 לאזור תעסוקה מטרופוליני משני". ההחלטה הוסיפה מענה מפורט גם להתנגדות העוררת אליו נפנה להלן.

טענות הצדדים

14. להלן נציג את עיקר טענותיה של העוררת ומיד לאחר מכן את עיקר התשובות ולצורך נוחות הקוראים נציין בכותרות גם את סעיפי ההחלטה העוסקים בהכרעה בטענות השונות.

15. פגיעה במדיניות התכנונית הארצית-מחוזית (דיון והכרעה להלן בסעי' 47-61; 86-90): העוררת סבורה כי התכנית פוגעת בפיתוח והתפתחות אזור התעסוקה המטרופוליני המשני מורשה "עד כדי חיסולו", בשל "החדרת מגורים" בסמוך לצירי תחבורה ראשיים ומוקדי מפגעים סביבתיים חמורים. לשיטתה, התכנית נעדרת ראייה תכנונית הוליסטית ואינה מספקת מענה למכלול ההיבטים הסביבתיים, התחבורתיים והתשתיתיים הנדרשים. לטענת העוררת, הוועדה המחוזית פעלה בהתאם ל"מגמה נדל"נית" על-מנת לקדם מהלך שיוביל לדחיקת התעסוקה וזאת, בניגוד למדיניות התכנונית שנועדה לבסס ולפתח את אזורי התעסוקה המטרופוליניים בסמיכות ובנגישות גבוהה למוקדי תחבורה ולמקם אותם יחד עם פרויקטים לתשתיות לאומיות ומחוזיות בעלי אפקטים מטרדיים. העוררת מפנה למסמך מינהל התכנון "התוכנית האסטרטגית 2040: פרק התעסוקה - נייר עקרונות לפרישת אזורי תעסוקה" (להלן: התכנית האסטרטגית) וטוענת כי התכנית האסטרטגית מתווה הבחנה מושגית ותכנונית ברורה בין "תעסוקה עירונית" ל"תעסוקה חוץ עירונית" ובין "אזורי תעסוקה מקומיים" ל"אזורי תעסוקה מרחביים". נטען כי אזור התעסוקה המטרופוליני "מורשה", הממוקם בשוליים הדרום-מזרחיים של רמת השרון ובסמיכות למחלף הארצי ולשימושים בעלי השפעות סביבתיות המתוכננים ברביעים האחרים של המחלף, מסווג כאזור תעסוקה "חוץ עירוני" ו"מרחבי", אשר לגביו נדרש להחיל מדיניות המעדיפה פיתוח וקידום שימושי תעסוקה על פני שימושי מגורים. גם תממ/ 5 יעדה את האזורים הסמוכים למחלף מורשה ל"פארק מטרופוליני" כאשר בבירור לא נקבע יעוד מגורים בסמיכות למחלף ולצירים הארציים הראשיים, וכן, תשריט התשתיות של תממ/ 5 מסמן ברביע הדרום מזרחי של צומת מורשה שימושים מטרדיים כמו: תחנת מעבר לפסולת, אתר לטיפול באשפה, מט"ש, פרוזדור תשתיות הנדסה, רצועה לתכנון צנרת גז טבעי. הוסף כי תכנית מש/ 1 קבעה בסמיכות למחלף מורשה ולצד כביש 4 ייעודים של טיפול נופי ושצ"פ וגם "תכנית רצועת הנופש המזרחי" (553-0847087) שמרה על ייעוד פנאי ונופש בסמוך למחלף ודרומה לכביש 5. כך גם תממ/ 47/ה/ 1 קבעה ברביע הדרום-מערבי של צומת מורשה חניון חנה וסע. עוד הפנתה לתכניות לתשתיות ברביעים הדרום-מזרחיים של המחלף. נטען כי שגתה הוועדה המחוזית כשנאחזה בהוראות סעיף 4.4.4.3 (ב) לתממ/ 5 בהחלטה להחדיר לתוך אזור התעסוקה מגורים, תוך שהתנאי המפורש להקמת מגורים לפי התממ - הוכחה כי אין בבנייה למגורים משום הגבלה על יתר השימושים המותרים באזור - לא מתקיים. העוררת טוענת עוד לשגיאה בפרשנות וביישום תמ"א 4/35. לטענתה, לא ניתן לפרש את התמ"א כמחייבת החלה אוטומטית-טכנית של דרישת מגורים נקודתית בכל מתחם ואזור. העוררת טוענת כי בניגוד לדברי ההסבר לתמ"א, המגבילים את תחולתה לתכניות מפורטות למגורים (שמוסיפות יותר ממאה

יחידות דיור או לתכנית מפורטת המוסיפה מספר יחידות דיור נמוך יותר בשטח של 10 דונם לפחות המיועד למגורים), ערכה הוועדה המחוזית חשבון "מפותל" ומלאכותי לפיו צירפה לשטח המגורים בן 9.5 הדונם את השטח המיועד "כציבורי" לכיכר עירונית, וזאת על אף שהורתה כי חלקות ראשיות (500-503) יירשמו על שם הרשות המקומית, במטרה להגיע לשטח כולל של 14 דונם באזור המגורים. העוררת טוענת כי הוועדה שגתה בפרשנות וביישום עקרון "עירוב השימושים". לשיטת העוררת, היישום הנכון של עקרון "עירוב השימושים" צריך להתבצע ביחס למרחב תכנוני שלם, כדוגמת "מרחב מורשה" הכולל בתוכו את שכונת המגורים הוותיקה ואת מתחמי ההתחדשות העירונית ומשכך אין כל הצדקה לכפות עירוב שימושים באופן נקודתי בכל מתחם. העוררת מדגישה כי בנסיבות המקרה דנן, החדרת שימושי מגורים ללב אזור התעסוקה יוצרת למעשה "התנגשות שימושים" המתבטאת בהפרעות הדדיות בין שימושי התעסוקה, המסחר, המלאכה, המסעדות, אולמות האירועים והבידור לבין שימושי המגורים. כאשר מחד גיסא, המגורים צפויים לדחוק ולמנוע את המשך פיתוחו של אזור התעסוקה, ומאידך גיסא, המגורים עצמם ייפגעו באופן משמעותי ממטרדי רעש, זיהום וצפיפות הנובעים מהתנועה באזור התעסוקה ומהקרבה לכבישים הראשיים ולתשתיות, באופן החסר כל סבירות והיגיון תכנוני. עוד לטענת העוררת, הוועדה המחוזית התעלמה מהחומר שהוצג לה בדבר עמדתה ההפוכה שננקטה על-ידי הוועדה המחוזית מחוז מרכז בתכנית 410-0856047 "סגולה פתח תקווה", אשר אסרה על החדרת מגורים לאזור תעסוקה בנסיבות דומות. נטען כי נוכח זאת, מתחייבת בחינה והכרעה עקרונית ברמה הארצית בנושא התכנוני של החדרת יחידות מגורים לאזורי תעסוקה מטרופוליניים, מחד גיסא, ובחינה והכרעה קונקרטית ביחס לנסיבות המקרה, מאידך גיסא. לחלופין, טוענת העוררת כי שגתה הוועדה המחוזית כאשר דחתה את דרישתה של העוררת לקביעת שלביות בביצוע התכנית, לפיה תוקדם השלמת בניית התעסוקה לפני כל בנייה למגורים, וההוראה הקיימת בסעיף 7.1 בתכנית הופכת את המגורים לעיקר תוך דחיקת התעסוקה למועד בלתי ידוע, דבר המשפיע באופן מהותי על האיזון הדרוש לכלכלה העירונית ומנוגד למטרתו הראשית של אזור התעסוקה.

16. **הוועדה המחוזית** השיבה ודחתה את טענות העוררת. ציינה כי ההחלטה לתת תוקף לתכנית הינה החלטה מקצועית ומקיפה המספקת מענה לכלל טענות העוררת. על אף שתחום התכנון הוכתב על-ידי בעלויות הקרקע, אין בכך כדי לפגום בתקפות התכנית או בסבירותה, בעוד העוררת בחרה מרצונה שלא להצטרף כמגישת התכנית. מגישי התכנית נדרשו (כתנאי להמשך קידום התכנית) להציג "תכנית צל" המשקפת תפיסה תכנונית רחבה המבטיחה את האינטרס הציבורי במגוון היבטים בעוד השטח שיקודם סטטוטורית יוגדר בגבולות הבעלות בלבד. נטען כי התכנית תואמת את הוראות תממ/5 ובכלל זה סעיפי הגמישות בשילוב מגורים. ובהתאם היא מיישמת את היותו חלק מאזור מטרופוליני משני וכן, מממשת את היקפי התעסוקה הראויים לאזור. הוועדה המחוזית אף דוחה את טענות העוררת בדבר סתירות לתכניות המתאר השונות באזור בהדגישה כי תממ/2/5 אינה חלה על שטח התכנית נשוא הערר, וממילא מיקום התשתיות ברביע הדרום-מזרחי מרוחק מעל 400 מטר מהמגורים המוצעים, ובהתאם – באין תכנית מפורטת החלה בשטח זה, אין מגבלות קיימות באזור זה. נטען כי תכנית מש/1 קבעה שטחים בקרבה מיידית לתכנית ביעוד "על פי תכנית מאושרת" בהם מאושרים שימושי תעסוקה. נוסף על כך, תכניות רצועת הנופש והתת"לים נמצאות בתחילתן או בעיצומן של ההליך הסטטוטורי וטרם אושרו, ובכל מקרה, הן אינן קובעות איסור קידום תכניות ו/או הגבלה ביחס לשימוש מגורים במרחב ואינן מטילות מגבלות על אזור התכנית.

הוועדה המחוזית מוסיפה כי התכנית דווקא מיישמת את הוראות תמא/4/35 ותואמת את מגמות התכנון שנקבעו בה, הכל במסגרת הגמישות המותרת בהוראות התמ"א וכפי שפורט בהחלטה בהתנגדויות. הוועדה המחוזית דוחה את טענות העוררת בדבר סתירה לתכנית האסטרטגית והסתירה לכאורה למסמך "נייר עקרונות לפרישת אזורי תעסוקה" שנכלל בפרק התעסוקה בתכנית האסטרטגית עליו מבקשת להסתמך העוררת (להלן: **מסמך העקרונות**), הן בטענת סף כי הדברים מועלים לראשונה במסגרת הערר, והן לגופו של עניין בהדגישה כי מסמך העקרונות אינו בעל מעמד סטטוטורי אך משמש אותה כמצפן עקרוני להליכי התכנון. לעמדת הוועדה המחוזית התכנית מגשימה את עקרונות התכנית האסטרטגית בשמרה על היקף הבינוי המאושר לתעסוקה תוך שדרוג האזור מייעוד תעשייה לתעסוקה. לטענתה, ההימנעות מהעצמת היקפי התעסוקה נובעת מהיעדר קו הרק"ל בשלב זה. הוועדה המחוזית מוסיפה כי נקודת המוצא של העוררת לפיה המדיניות הארצית שואפת למקם אזור תעסוקה יחד עם פרויקטים לתשתיות לאומיות ומחוזיות בעלות אפקטים מטרדיים היא שגויה. לטענת הוועדה המחוזית, לא קיימת מדיניות ארצית המחייבת הרחקת אזורי מגורים מדפנות תחבורתיות, אלא רק דרישה להתייחסות למטרדים סביבתיים העולים מהקרבה ההדדית בין שימושים אלו, דבר שנעשה בתכנית הנוכחית. הוועדה המחוזית אף דוחה את הטענה כי מדובר ב"אזור תעסוקה חוץ עירוני" אלא, מדובר ב"אזור תעסוקה עירונית", בהדגישה כי המתחם ממוקם בצמידות דופן לאזורי מגורים קיימים וכי אופי השימושים שנקבעו בייעוד תעסוקה אינו מטיל מגבלות סביבתיות משמעותיות. הוועדה המחוזית מפנה לרשימת ההערות המופיעות תחת סעיף 3 במסמך העקרונות וטוענת כי התכנית עונה על סעיפי הרשימה בעודה משמרת שטחי תעסוקה משמעותיים תוך טיובם, ייעולם, ושדרוגם מחד, ומאידך תוך יצירת הפריה הדדית וממשק ישיר לשכונת המגורים תוך הרחבתה והעצמתה. וגם, מעצימה זכויות בתכנית, לשימושים שאינם דווקא תעסוקה, מתוך תפיסה כי עירוב השימושים ייצר שטחים מחוברים לעיר המייצרים אזור תוסס ופעיל, במקום שולי עיר מנותקים היוצרים עזובה ושיממון. הוועדה המחוזית מדגישה כי באזור טרם קיימת מערכת הסעת המונים בתהליכי קידום לביצוע, וכי בשל סמיכות האזור למתחמי מגורים קיימים נמצא לנכון לקדם תכנון המשלב תמהיל מגורים של דירות קטנות המעודד גיוון אוכלוסין ומהווה חיבור בין התעסוקה המתחדשת למגורים קיימים. הוועדה המחוזית מדגישה כי התכנית מהווה שינוי מהותי ומיטיב של אזור תעשייה מטרדי קיים להסבתו לטובת מגדלי תעסוקה מודרניים נעדרי השפעות סביבתיות שליליות. הוועדה המחוזית דוחה את עמדת העוררת לפיה שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה מוביל בהכרח לדחיקת התעסוקה עד כדי חיסולה או מהווה "התנגשות שימושים". לעמדתה, עקרונות התכנון הארציים העדכניים תומכים בשילוב שימושי תעסוקה בלב האזורים המטרופוליניים, כפי שבא לידי ביטוי בשורת תכניות שאושרו, ביניהן תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי של הרצליה (504-0856054), תכנית מתאר כוללנית לעיר חולון ח/2040 (505-1043090), תכנית מתאר הבורסה (506-0379776) ומסמך מדיניות אזור התעסוקה בת ים. ביחס להפניית העוררת לתכנית סגולה פתח תקווה, הוועדה המחוזית מציינת כי העוררת בחרה להתמקד באופן סלקטיבי בנימוק הנוגע לקשר בין שטחי התעשייה והמגורים תוך התעלמות מיתר הנימוקים שצינו בהחלטה, ובפרט הקושי במתן מענה פרוגרמטי ציבורי והיעדר בחינות סביבתיות - סוגיות אשר זכו למענה מקיף בתכנית דנן. הוועדה המחוזית דוחה את הטענה בדבר בזבוז שטחי קרקע הניתנים לניצול אינטנסיבי יותר לשימושי תעסוקה, בהדגישה כי היקף השטחים הכלל-עירוניים המיועדים לתעסוקה, המקודמים במסגרת תכניות מפורטות והתכנית

הכוללנית, צפוי לספק מענה הולם לצורכי העיר. עוד מציינת כי לאור השינויים המשמעותיים במערך התחבורה הציבורית בתחומי העיר, ובפרט קידום קווי המטרו, אשר הובילו למיקוד העצמת זכויות הבנייה באזורים הסמוכים לתוואי המטרו, נמצא לנכון לנקוט בגישה מאוזנת, מחד גיסא, לשמר את היקף התעסוקה המאושר במקום, הן משיקולי מניעת פגיעה עירונית וקניינית והן בשל הסמיכות לצירי תנועה עירוניים ראשיים, ומאידך גיסא, להימנע מהעצמת זכויות משמעותית בתא שטח זה, וזאת נוכח ההתפתחויות הסטטוטוריות שהתרחשו במרוצת השנים. הוועדה המחוזית דוחה את הטענות החלופיות בדבר שלביות הביצוע, בהדגישה כי מסמכי התכנית כוללים התייחסות מקיפה לכלל הנושאים הסביבתיים וכי די בבינוי קומות המסד של מבני התעסוקה לספק מיסוך אקוסטי משמעותי כלפי שטחי המגורים. עוד טוענת כי קיים איזון בקביעת הבינוי המרקמי כתנאי לבינוי למגורים, ובכך נוצר תמריץ להמשך קידום המשרדים תוך מתן מענה כלכלי לזים באמצעות אפשרות לפיתוח מגורים; ואף הוסיפה כי שחרור כבלי השלביות הינו האינטרס התכנוני-כלכלי של העיר, בהתחשב בכך שהיקף התעסוקה הכולל לא נפגע ביחס למאושר, בהכרה בחשיבות עירוב השימושים כמפרה הדדית, ובהבנה כי השלמת כלל התעסוקה, ככל שתהיה כלכלית, הינה אינטרס יזמי.

17. **היזם** דוחה אף הוא את טענות העוררת. היזם מדגיש כי אין כל הוראה בתמ"מ 5, בתכנית רש/214/ב/1 או בכל תכנית אחרת החלה באזור המחייבת תחולה על כל שטחי אזור התעסוקה המשני, כאשר התמקדות התכנית בשטחי מפעל אלקו לשעבר אינה גורעת מהראייה התכנונית ההוליסטית של המתחם. היזם דוחה את טענות העוררת בדבר התאמת התכנית למסמך העקרונות הן במישור הדינוני, בטענה כי טענות אלו הועלו לראשונה בערר, והן לגופו של עניין, בטענה כי התכנית דווקא תואמת את עקרונות התכנית האסטרטגית בהיותה מיועדת לחידוש אזור תעסוקה אשר הרשויות אינן מצליחות לממש בפועל. ובהתאמה, אחת משתי המטרות המצויות בבסיסה של התכנית האסטרטגית הינה – איתור אזורי תעסוקה לא ממומשים המצריכים חשיבה מחודשת. היזם טוען כי כיום עסקינן באזור מוזנח, אשר מרבית שטחי הבניה שאושרו בו בעבר לתעשייה לא נוצלו מעולם והתכנית צפויה לעורר אותו מחדש לחיים, בין היתר באמצעות שילוב של שימושי מגורים אשר יתמרצו את הפעילות ויספקו את המשענת הכלכלית הנדרשת לצורך הקמתו. בניגוד לאופן המגמתי שבו מציגה העוררת את התכנית האסטרטגית, בפועל יש בה דווקא התייחסות נרחבת לגישה הנהוגה כיום בדבר עירוב שימושים, ולשילוב המתבקש בין שטחי מגורים לשטחי תעסוקה, ואף לשטחי מלאכה. באשר לאופי התעסוקה במתחם - המתחם כלל בעבר שטחי מפעל מזהם ובסמוך עוד מצויים בתי מלאכה נושנים אך לעמדת היזם המגמה היא לפנות את אותה תעשייה כבדה הסמוכה כבר היום לשכונת מורשה הקיימת, ולחדש את המתחם כאזור תעסוקה מודרני, עם תעשיות נקיות שיוודעות להתקיים לצד שטחי מגורים. היזם מצטרף לטענות הוועדה המחוזית בעניין הוספת שימוש המגורים למתחם ומציין כי עשתה כן לאחר שדנה ארוכות בתכנית, והכריעה כי אין בשטחי המגורים המוצעים כדי לפגוע ביתר השימושים – ואף להיפך – יש בהם כדי להעצים ולקדם אותם, ובכך התקיים התנאי היחיד הקבוע בתמ"מ 5 לצורך אישור שימושי מגורים באזור התעסוקה. היזם מדגיש כי מתחם אלקו יישאר ביעוד עיקרי לתעסוקה, אך יעבור הליכי התחדשות שבעיקרם הפיכתו מאזור תעשייתי מיושן, למתחם עירוב שימושים מודרניים ואינטנסיביים הכוללים, תעסוקה, מסחר, צורכי ציבור, תחבורה ומגורים. היזם דוחה את ניסיון העוררת להסתמך על תכניות מאושרות או מתוכננות במרחב כטיעון נגד שילוב המגורים במתחם. ראשית, הוא מבקר את הצגתה המגמתית של העוררת את האזור כרווי תשתיות כבדות ומטרדות

ואשר אין ביכולתו להכיל שימושי מגורים ומדגיש כי אין בתכניות שאליהן מפנה העוררת כל אינדיקציה למניעה או הגבלה על אישור שימושי מגורים במתחם. היזם מבהיר כי התשתיות המסומנות לכאורה באותן תכניות, מצויות במרחק משמעותי מהמתחם ואינן משפיעות עליו באופן שונה מהשפעתן על שכונות קיימות ברמת השרון, ובפרט שכונת מורשה. לדעתו, סמיכות המתחם לדרכים ראשיות ולתשתיות תחב"צ לא רק שאיננה מצדיקה את קבלת עמדת העוררת, אלא שהיא מחייבת ביתר שאת את קבלת ההחלטה לאשר את התכנית, לרבות שטחי המגורים המוסדרים בה. התכנית מכוונת לכך ששימושי התעסוקה לאורך כביש 4 ישמשו למעשה חיץ שיפריד בין הכביש לבין מגרשי המגורים. מגרשי המגורים מתוכננים לקום במערב התכנית (ללא חזית הפונה ישירות לכביש 4), כך שיהוו הלכה למעשה חלק אינטגרלי מרובע מורשה המתפתח. עוד מוסיף היזם כי יש לדחות על הסף את טענות העוררת בנוגע לתמ"א 35 בהיותן טענות חדשות שלא הועלו בשלב ההתנגדות. לגופו של עניין, היזם מסכים כי תמ"א 35 אינה מאפשרת החדרה אוטומטית של שטחי מגורים לאזורי תעסוקה, אך מדגיש כי במקרה דנן קיימות הצדקות כבדות משקל מדוע ראוי להוסיף שטחי מגורים לאזור התעסוקה הספציפי שבו עסקינן, וזאת ללא שום קשר להליכי ההתחדשות העירונית הנעשים בשכונות הסמוכות ובוודאי שלא במקומם. היזם טוען כי יש לדחות את טענת העוררת ביחס לתכנית סגולה בפתח תקווה הן במישור הדיוני, בהיותה טענה חדשה שלא הועלתה בשלב ההתנגדות, והן לגופו של עניין, בהדגישו כי הוועדה המחוזית בתל אביב אינה כפופה להחלטות הוועדה המחוזית במחוז מרכז וכי העוררת לא הציגה כל השוואה מהותית בין המתחמים, כאשר כל הליך תכנוני נבחן באופן פרטני בהתאם לנסיבותיו הקונקרטיות. היזם מוסיף וטוען כי אין הצדקה לשינוי השלבויות שנקבעה בתכנית, וטענות העוררת בעניין זה מתעלמות מהצורך הדחוף במתן פתרונות מגורים בעיר. היזם מדגיש כי הטענה שקומות המסד אינן מספקות חיץ מספק בין הכביש לשטחי המגורים היא טענה בעלמא, שכן התכנית, לרבות השלבויות שבה, אושרה לאחר ביצוע כל הבדיקות הסביבתיות הנדרשות ותיאום מול הגורמים הרלוונטיים, כולל המשרד להגנת הסביבה, וכוללת תנאים נוספים בהליך הרישוי כגון עריכת דו"ח אקוסטי. לטענתו, קומות המסד של מבני התעסוקה מספקות חיץ משמעותי יותר מאשר קירות או סוללות אקוסטיות המשמשות בכבישים סואנים אחרים, ומוסיף כי עם התפתחות התחבורה הציבורית והגברת השימוש בכלי רכב חשמליים, צפויות ההשפעות השליליות של הכביש להצטמצם. באשר לטענה הכלכלית בדבר הצורך במימוש שטחי התעסוקה לפני המגורים, היזם טוען כי העוררת מגלה אטימות לצורכי התושבים, שכן המתחם זקוק באותה מידה הן לשטחי מגורים והן לשטחי תעסוקה, והשלבויות המוצעת, המתבססת על שיעור מימוש משמעותי (בהתחשב בתכנית הגדולה של קומות המסד), משקפת איזון ראוי המאפשר מימוש מקביל ומדורג של שני השימושים.

18. טענה לפגיעה באיזון הכלכלי-עירוני בשל ערעור היחס הדרוש בין תעסוקה ומגורים (דיון והכרעה להלן בסעי' 62-84 ; 91-96): **העוררת** טוענת כי התכנית "מבזבזת" שטחי קרקע הניתנים לניצול אינטנסיבי יותר לתעסוקה הדרושה לרמת השרון ומחמירה את המאזן הכלכלי הדרוש לעיר. לטענתה, הפגיעה מתבטאת בצמצום משמעותי של שטחי התעסוקה, תעשייה ומלאכה מ-57 דונם ל-15.5 דונם בלבד לשטחי תעסוקה, כאשר 9.5 דונם נוספים מומרים לשימושי מגורים וראוי להגדיל את זכויות הבניה לתעסוקה הדרושה לעיר. כמו-כן, טוענת העוררת כי הוועדה המחוזית שגתה בהסתמכה על תוכניות עתידיות לתעסוקה בחלק המערבי של רמת השרון, שטרם אושרו או שמימושן צפוי בעתיד הרחוק, כהצדקה לאי-ניצול אופטימלי של אזור התעסוקה הקיים והזמין

במורשה. העוררת מדגישה את המצוקה הכלכלית של העיר, הנובעת מההתנזרות התחבורתיות הקשיחות בתוכניות התקפות, המקשות על מימוש זכויות לתעסוקה ומסחר, כתוצאה מכך, הארנונה מתעסוקה ומסחר היא מוגבלת והרשות המקומית נאלצת להתנהל בזהירות פיננסית בשל זמינות תזרימית התלויה בפרויקטים חד-פעמיים. הוסף כי העיר נשענת על ארנונה גבוהה למגורים המתאפשרת כיום בזכות יחידות דיור גדולות (שטח ממוצע של 110 מ"ר) ואחוז גבוה של אוכלוסייה מבוגרת (22.1% בני 65 ומעלה) אך קיימת מחזוריות ובסיס ההכנסה צפיה להיפגע עם כניסת משפחות צעירות בעתיד. העוררת טוענת אפוא כי העיר משוועת לאיזורי תעסוקה שיוקמו בהקדם הואיל וארנונה מתעסוקה נשענת על רחובות מסחריים כגון אוסישקין וסוקולב, אזורי תעשייה נווה מגן והחרושת ומבנה הסינמה סיטי בלבד. העוררת טוענת שכיוון שהתכנית פוגעת באיזון הבניה למגורים, ומכך שדיור בהישג יד הינו דיור שנמצא בחוסר גדול בעיר רמת השרון, הוועדה המחוזית טעתה כשהסתפקה בהקצאה של 20% בלבד מיחידות הדיור לדיור בהישג יד (דב"י). לכך הוסף שבעיר קיימות די והותר עתודות של הוספת יחידות דיור (כ-2,500 על הקיים ללא מתחם אלקו בתכניות המצויות בשלבי תכנון שונים ועוד אלפי יח"ד בתכניות עתידיות). לחלופין, לעמדת העוררת, ראוי היה להגדיל את היקף הדיור בהישג יד (דב"י) בתכנית ואף זאת סירבה הוועדה המחוזית לעשות. לעמדת העוררת, מכיוון שמדובר באזור תעסוקה שהוסב למגורים, והתוספת השישית מאפשרת הקצאה של עד 100% דב"י באזורי תעסוקה, היה על הוועדה להקצות לפחות 50% מהדירות לדב"י (35% במחיר מופחת ו-15% להשכרה ארוכת טווח) ולא להסתפק בדרישת המינימום הנדרש ע"פ תמ"א 4/35 (שהוא 15%).

19. **הוועדה המחוזית** משיבה כי יש לדחות טענה זו. נוכח הצורך הלאומי המובהק בהגדלת היצע יחידות הדיור, בפרט באזורי ביקוש כדוגמת האזור נשוא התכנית, ובשים לב לכך שמדובר בדירות קטנות המייצרות את הגיוון הנדרש, היקף של 600 יחידות דיור אינו מפר את מאזן הבינוי הכלל עירוני. ביחס לטענה החלופית משיבה הוועדה המחוזית כי מעבר להחלטת הוועדה, לא הובאה לפני כל בדיקה המציגה את הצורך המהותי בהחלטה קיצונית של קביעת כלל יחידות הדיור בתכנית כדיור בהישג יד. הוועדה המחוזית קבעה את תמהיל הדיור בתכנית כיחידות דיור קטנות, תוך הבטחת תמהיל מגוון גם בהיבט הכלכלי, בעודה קובעת אחוז הגבוה מהמינימום הנדרש לפי התמ"א לטובת דיור בהישג יד (20%), ובאין הצגת תשתית רקע להחלטה אחרת, סבורה הוועדה כי הוא מגוון וראוי.

20. **היזם** טוען כי אין פגיעה באיזון הכלכלי ולמעשה התכנית מתמרצת פיתוח תעסוקה. התכנית אינה גורעת שטחי תעסוקה במתחם אלא מוסיפה זכויות למגורים על זכויות התעסוקה המאושרות, אשר כמעט ואינם מנוצלים כיום. היזם טוען כי עיסוקה העקבי של העוררת בהיקף השטחים בשונה מהיקף הזכויות מגלם חשיבה תכנונית ארכאית, המתעלמת מפוטנציאל הנשיאה המשמעותי של הקרקע אשר מסוגלת להכיל שטחי תעסוקה נרחבים, ובד-בבד לאפשר שטחי מגורים בהיקף משמעותי. באשר לטענות בדבר הצורך כביכול בהגדלת שטחי התעסוקה במתחם – טוען היזם כי מדובר בטענות בעלמא שאינן מבוססות על כל בדיקה מקצועית רצינית. הוסיף כי לו סברה הוועדה המחוזית כי יש הצדקה לאשר שטחי תעסוקה נוספים מלבד אלה הקיימים, היא יכולה הייתה להעצים את הבניה במגרשי התעסוקה המסומנים בתכנית מבלי לגרוע מאום ממגרשי המגורים ומזכויות המגורים. היזם דוחה את טענת העוררת בנושא הפגיעה בבניה למגורים בשכונות הסמוכות וטוען כי הצגת נתונים אודות בניה עתידית למגורים בשכונות אחרות לעיר לא מלמדים על כך שאין מקום לקביעת שטחי המגורים במסגרת התכנית. בתור עיר מבוקשת במרכז הארץ, רמת השרון

זקוקה לכל תוספת דיור אפשרית במיוחד במחירים מוזלים ביחס לממוצע העירוני, וכי אין מדובר ב"משחק סכום אפס" אלא בצורך מובהק ברמה הארצית, המחוזית והעירונית, שיכול וצריך להתממש במקביל הן במתחם החדש והן בשכונות הקיימות במסגרת של התחדשות עירונית. היזם דוחה גם את הטענה החלופית של העוררת. לטענתו, קביעת 20% דב"י היא ראויה והגיונית ודרישת העוררת להגדיל את השיעור ל-50% או 100% היא מופרזת ולא מבוססת נתונים. היזם מדגיש שדב"י היא האופציה היקרה ביותר עבור היזם מבין אפשרויות הדיור המכליל (לעומת דירות קטנות או מעונות סטודנטים), ובמיוחד בסביבת הריבית הנוכחית. לכן, הוא רואה בדרישת העוררת ניסיון לסכל את מימוש התכנית.

21. טענה בדבר פגיעה תחבורתית במזרח רמת השרון (דיון והכרעה להלן בסעי' 108-117): **העוררת טוענת** כי התכנית מתעלמת מהיעדר חיבור תחבורתי מלא למחלף מורשה ולכבישים 4-5, כאשר החיבור לכביש 4 הינו חלקי ואינו מאפשר כניסה מדרום, דבר שיוביל להעמסת תנועה על רחובות העיר. העוררת מוסיפה שבבה"ת שהוגש מטעם היזמים נפלו פגמים מהותיים ותוצאותיו לא משקפות מצב עתידי נכון ומחייבות גם את תיקון נספח התנועה. למשל, התבססות על פרוגרמה מצומצמת (83,000 מ"ר תעסוקה לעומת 111,000 מ"ר בפועל), והערכת תנועה חסרה משמעותית (450 רכבים לעומת 2,755 יר"מ לפי מקדמי משרד התחבורה). לטענתה, הוועדה לא נתנה מענה הולם לסוגיית היעדר תכנית לתחבורה ציבורית עתירת נוסעים באזור מורשה/נווה מגן, כאשר התכנית אינה מסדירה נת"צים נדרשים ואף אינה מאפשרת הקמתם נוכח רוחב דרך בלתי מספק (18 מ' במקום 25 מ' נדרשים). עוד טוענת העוררת כי הוועדה לא החילה את ההתניות התחבורתיות שנקבעו בתכניות קודמות באזור (רש/214/ב1, רש/1102), המחייבות בדיקה תחבורתית מקיפה ושלביות בביצוע. התכנית גם לא מספקת קישוריות תחבורתית נאותה להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית למרחב הסובב, לרבות היעדר תכנון רצף הליכתי ושילובי אופניים לכיוון מסוף מורשה.

22. **הוועדה המחוזית טוענת** כי התכנית נשענת על התשתית התכנונית שנקבעה בתכנית רש/214/ב1 משנת 2009, אשר קבעה התניות תחבורתיות מפורטות בסעיפים 32(ב) ו-32(ד) להוראותיה והתכנית אכן קודמה על רקע ההתניות הללו ומשרד התחבורה אף נתן את אישורו לבדיקה התחבורתית במסגרת המכינה שנערכה ביום 30.10.2022. שנית, בדיקת ההשפעה התחבורתית (בה"ת) המעודכנת מנובמבר 2023, משקפת באופן מלא ומדויק את היקף התכנית. עדיפות המודל הממוחשב על-פני החישובים הידניים שהוצגו בערר נובעת מיכולתו לבחון את התמונה התחבורתית הכוללת, לרבות השפעות הפיתוח בסביבה והשינויים במערך התחבורה, ולא להסתפק בבחינה נקודתית של התכנית, ומשכך ההבדלים בנפחי התנועה בין שיטות החישוב מוצדקים. עוד מדגישה הוועדה כי נספח התנועה הינו נספח רקע להיתכנות בלבד וכי לאור זכות הדרך המשמעותית שנשמרה ברחוב החרושת בהתאם להוראות תמא/4/23 א אין צורך בהוכחת היתכנות למספר הנתיבים ברחוב זה, אשר ממילא אינו נכלל בתחום התכנית בהיעדר קידום הקו הצהוב. כמו כן, התכנית כוללת מסוף אוטובוסים ומראה אפשרות חיבור להולכי רגל למתח"מ מורשה המהווים תשתית לתנועת תחבורה ציבורית. הוועדה מציינת כי הקישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים מובטחת במסגרת תמ"א 47/ה1/1 מעל כביש 5, וכי חציית כביש 4 מוסדרת בנספח הבינוי והובטחה באמצעות זיקות הנאה בתאי שטח 101-102 ובהוראות התכנית (סעיף 6.4.6). עם זאת, הוועדה מבהירה כי לא ניתן היה לכלול את ההסדרה הסטטוטורית של תכנון הגשר מעל הכביש הארצי במסגרת התכנית, וזאת נוכח העובדה שהעוררת לא הצטרפה כמגישת התכנית ומגיש התכנית הנוכחי, בהיותו בעל קרקע פרטית, אינו מוסמך להגיש

תכנית בשטחים אלו. הוועדה מדגישה כי בתכנית המשלימה הורחבה זכות הדרך באזור, על-מנת לאפשר רצועת תכנון גמישה לתכנון רחוב החרושת, המאפשרת הסדרתו על-ידי הרשות המקומית בכל עת. בהתייחס לטענות להסדרת נת"צ, הרי שציר העדפה/מתע"י לא אמור לעבור בתחום הקו הכחול של התכנית, אלא ברחוב החרושת, אשר זכות הדרך שנקבעה בו מאפשרת הסדר תנועה הכוללת נת"צ. תחבורה ציבורית תוכל לנוע הן ברחוב הפנימי והן ברחוב הנביאים והסדרי התנועה הספציפיים נתונים לסמכות הגורמים הרלוונטיים בהתאם לדין.

23. **היזם** מדגיש את רמת השירותיות התחבורתית הגבוהה של המתחם הנובעת ממיקומו האסטרטגי: נגישות לצירים מרכזיים הכוללים נתיבי העדפה לתח"צ והימצאותו על תוואי הרכבת הקלה העתידית (הקו הצהוב לפי תמא/23/א/4). כמו-כן, בתחום התכנית מתוכנן מסוף תחבורה חדש. בנוסף מרחק הליכה ממבני המגורים במתחם של כ-350 מטר (לרבות גשר הולכי רגל מעל כביש 5) יוקם חניון "חנה וסע" עתידי. היזם מוסיף כי התכנית קודמה בתיאום מלא עם משרד התחבורה ונתיבי איילון, תוך עריכת בדיקות השפעה על התנועה (בה"ת) על בסיס המודל התחבורתי המוסכם של משרד התחבורה, לרבות בה"ת עדכנית שנערכה ע"י היזם ובחנה תרחיש מחמיר של 1,000 יחידות דיור, אשר הוכיחה באופן חד משמעי כי התכנית נעדרת כשל תחבורתי וראויה לאישור. היזם דוחה את טענת העוררת בדבר התעלמות מבעיית החיבור התחבורתי לעיר והחמרתה של בעיה קיימת, בהסתמך על ממצאי הבה"ת (לרבות הבה"ת המעודכנת), אשר בחנה מספר תרחישים: תרחיש לשנת 2030 הבוחן את החיבור הקיים לכביש 4, ותרחיש לשנת 2040 הונח כי יבוצע שדרוג כביש 4, הכולל טיפול במחלף מורשה והקמת חניון חנה וסע. היזם מדגיש כי בשני התרחישים נמצא שהצמתים צפויים לתפקד ברמת שירות טובה (A-C), למעט צומת הראשונים/סוקולוב שצפוי לתפקד ברמה ירודה ללא קשר לפרויקט. עמדה זו נתמכת בדברי נציגת משרד התחבורה בדיון שולחן עגול מאוקטובר 2022, אשר אישרה כי הבדיקה התחבורתית "מציגה תוצאות טובות וכי בהיקפים המבוקשים ניתן להסתמך על הרמפות הקיימות המתחברות לכביש 4, כאשר ההשלמות הנדרשות הן טכניות בעיקרן". היזם דוחה את טענות העוררת בנוגע למערך התחבורה הציבורית, בהסתמך על ממצאי הבדיקות התחבורתיות, לרבות הבה"ת המעודכנת, המוכיחות כי אין צורך בהרחבת רחוב החרושת לצורך אישור התכנית בהיעדר בעיה תנועתית צפויה. עם זאת, היזם מציין כי במסגרת התכנית המשלימה שהופקדה, מסומנת הרחבה של רחוב החרושת עד ל-30 מטר. ניתן להניח כי הרחבה כאמור תסומן אף ביתר תוואי הרחוב במסגרת תכניות סמוכות. חזקה על העירייה כי ככל ותראה בכך צורך, היא תדאג לביצוע יעיל של ההרחבה ככל שתידרש, וזאת ללא כל צורך בקביעת הוראות שלביות מיותרות בתכנית זו או תכניות אחרות. היזם מדגיש כי גודל והתצורה של המסוף התחבורתי תוכנן בתיאום מלא עם משרד התחבורה ונתיבי איילון, ונמצא כמספק מענה הולם לצרכים התחבורתיים, בהתאם לתכנית האסטרטגית של משרד התחבורה.

24. **כשלים ומפגעים סביבתיים** (דיון והכרעה להלן בסעי' 118-126): **העוררת** טוענת כי הוועדה המחוזית שגתה באי-התמודדות ראויה עם הסוגיות הסביבתיות בתכנית, וזאת ממספר טעמים מהותיים: ראשית, התעלמות מהבעייתיות המובנית במיקום התכנית בסמיכות הן למחלף ארצי, כבישים ותשתיות ארציות והן לאדמות מפעל התע"ש, על ההשלכות הנובעות מכך בהיבטי זיהום קרקע, אוויר ורעש. שנית, התנהלות פסולה של הוועדה המחוזית כשבהחלטה להפקדה הוחלט על השלמת תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לנושא אקוסטיקה, אך נקבעו מסקנות והוראות לנושא האקוסטיקה שמאפשרות ומסתפקות בבניית מסד בלבד של בנייני תעסוקה (לרבות בתי קולנוע

ואולמות אירועים בקרבת בנייני המגורים). שלישית, היעדר מענה הולם לליקויים המהותיים שפורטו בחוות הדעת הסביבתית של חברת "אדמה" מיום 18.07.2023 בנושאי זיהום האויר, רעש, רוחות והצללות וכו'. רביעית, שגיאת הוועדה המחוזית בקביעתה כי קיימים רק שני מפגעים אפשריים בנושא ניטור זיהום האויר בגבול התוכנית, בהיקף קטן במרחק העולה על 70 מטר, וזאת בהתעלם מחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים, המעודכן ממאי 2020 אשר ביטל את נספח א' שקבע מרחקי הפרדה קבועים של 50 מטרים מהחומרים מזהמים, בקובעו כי שמירה על מרחקי הפרדה אינה הכלי המתאים למניעת הסיכון. חמישית, דחיית ביצוע הבדיקות הסביבתיות והסקרים לשלב היתר הבנייה, בניגוד למגמה התכנונית המחייבת הקדמת סקרים בנושאים מהותיים כגון היבטי טבע ושטחים פתוחים, מי נגר, איכות אוויר, רוחות והצללות, היבטים מרחביים של אקוסטיקה ומרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים. לאור כל זאת, טוענת העוררת כי יש להחזיר את התכנית לבדיקה סביבתית מקיפה של כלל הנושאים הרלוונטיים.

25.

הוועדה המחוזית משיבה כי טענות העוררת זכו למענה מקיף, מפורט ומנומק כדבעי במסגרת החלטת הוועדה לאישור התכנית. לגופו של עניין טוענת הוועדה המחוזית כי הוראות התכנית כוללות מלכתחילה דרישה לקבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעריכת נספח אקוסטי לשימושי מגורים ו/או מוסדות ציבור. הוועדה מציינת כי התיאום הנוסף שנדרש בהחלטת ההפקדה נעשה למעלה מן הצורך, לבקשת המשרד להגנת הסביבה, וכי ההחלטה לאשר את התכנית התקבלה פה אחד בוועדת המשנה להתנגדויות, בה חברה גם נציגת המשרד להגנת הסביבה. הוועדה המחוזית דוחה את טענות העוררת לחוסרים בנושא בדיקות איכות האוויר בהתבסס על המענה המנומק בהחלטה בהתנגדויות. ביחס לחניון חנה וסע, הוועדה מדגישה כי המודל התחבורתי נערך בהתאם למתודולוגיית המשרד להגנת הסביבה, וכי השפעת החניון על איכות האוויר צפויה להיות מינימלית בשל מרחקו (כ-500 מטר) מאזור המגורים והמגמה הגוברת של מעבר לרכבים חשמליים. וביחס לטענה בדבר מרחקי ההפרדה, הוועדה מבהירה כי סקר השימושים המפורט שנערך בסביבת התכנית במרחק העולה על 70 מטרים לא העלה ממצאים המונעים את שילוב שימושי המגורים המוצעים בתכנית. כך גם בנוגע לטענה בדבר חוסרים בחיזוי רעש מכבישים וממסוף האוטובוסים, בהדגישה כי הדו"ח נערך בהתאם למתודולוגיה הנדרשת, וכי הוראות התכנית קובעות במפורש את החובה לבצע בדיקות רעש עדכניות מכל המקורות בשלב היתרי הבנייה למגורים או מבני ציבור. הוועדה מציינת כי הבדיקה הראתה שניתן לספק מענה באמצעות מיגון דירתי, וכי ההכרעה הסופית לגבי הצורך ופירוט הדרישות תיעשה בשלב ההיתר, וזאת בהתבסס על עמדת משרד התחבורה כפי שהובאה בדיון להפקדת התכנית על-ידי נציגת המשרד. בהתייחס לסוגיית זיהום הקרקע והתעלמות מתע"ש השרון משיבה הוועדה כי בניגוד לטענות העוררת, ובהתאם למסמך המדיניות העדכני לתכנון על גבי קרקע מזוהמת מחודש נובמבר 2022 שיצא בשיתוף מנהל התכנון, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, התכנית כללה תכנית דיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, ונמצאת כחלק ממסמך הסביבתי של התכנית. בנוסף, הוראות התכנית (סעיפים 6.2.2 (ו-ז)) כוללות התייחסות לנושא בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. וכי, הנחיות אלו מיושמות באופן רוחבי ואחיד בכלל התכניות המקודמות כיום, ובכלל זה התכניות שאוזכרו בכתב הערר. בהתייחס לטענה כי הנחיות סביבתיות הועברו ו/או נעדרות מהוראות התכנית טוענת הוועדה המחוזית כי הוראות התכנית תואמות את נוהל "תכנון חושב רישוי" של מנהל התכנון, ואכן אינן קובעות הוראות המובטחות מכח תקנות הרישוי.

היזם דוחה את הטענות הסביבתיות המועלים בערר בהתבסס על ארבעה נימוקים מרכזיים: ראשית, התכנית צפויה להביא לשיפור סביבתי משמעותי בהפיכת אזור תעשייה כבדה מוזנח ומזוהם לרובע מודרני נקי ומטופח; שנית, התכנית תואמת את הגישה התכנונית העדכנית המעודדת עירוב שימושים בסמיכות למוקדי תחבורה ציבורית, כאשר היתרונות הסביבתיים של הסמיכות למסוף האוטובוסים ולחניון "חנה וסע" עולים משמעותית על החסרונות הנטענים בעניין רעש, ואיכות האוויר; שלישית, חוות דעת סביבתית עדכנית קבעה כי אין מניעה לאישור התכנית, גם בהנחה מחמירה של 1,000 יחידות דיור; רביעית, התכנית תואמה עם המשרד להגנת הסביבה שאישר את קידומה, כאשר העוררת אינה מוסמכת לטעון בשם המשרד ובניגוד לעמדתו המקצועית. היזם טוען כי המתודולוגיה לחיזוי איכות האוויר נבחנה, תואמה ואושרה על-ידי המשרד להגנת הסביבה לאחר מספר סבבי תיקון, וכי בדיקת המצב הקיים באזור מעלה כי הפעילות מתמקדת במסחר, בתי מלאכה קטנים ומשרדים המשולבים במגורים ומוסדות חינוך, כאשר לא נמצאו מקורות מהותיים לפליטת מזהמים או מפעלים הנדרשים להיתר פליטה. היזם מדגיש כי בניגוד לטענות העוררת, המתודולוגיה המאושרת מתבססת על נתוני בדיקת ההשפעה התחבורתית הקיימים ולא על הנחות תיאורטיות. היזם טוען כי הדו"ח האקוסטי נערך בהתאם למתודולוגיה הנדרשת של משרד התחבורה, כשהמודל כלל את כלל מקטעי הכביש והקולטים הרלוונטיים, וכי קטעי הכביש המלאים מופיעים במודל האקוסטי שהוגש למשרד להגנת הסביבה. היזם מדגיש כי היעדר הערות מצד נציגי המשרד מעיד על תקינות המודל, וכי נתוני התנועה לכל המצבים, אשר התקבלו מיועץ התנועה לפרויקט, מוצגים במלואם במסמכי התכנית. היזם מוסיף כי חיזוי הרעש נעשה במודל TNM2.5 מתוך תוכנת מיפוי וחיזוי רעש SoundPLAN Essential4.1 המקובלת על-ידי המשרד להגנת הסביבה. היזם טוען כי תכנון שכונות מגורים בסמיכות למערכות כבישים ארציים הינה פרקטיקה תכנונית מקובלת, כפי שניתן לראות בפרויקטים רבים דוגמת אזור (כביש 1), הרצליה צפון (כביש 2) ופרויקט ניצנה בבת ים (נתיבי איילון), כאשר בכל המקרים הללו ניתנים פתרונות אקוסטיים מקובלים הכוללים טיפול במעטפת המבנה, מרפסות ודופן כפולה, בהתאם לדרישות התכנון האקוסטי המפורט בשלב ההיתר. היזם טוען כי התכנית אינה כוללת בשלב זה פירוט מלא של מסוף התחבורה, וכי מאפייניו המדויקים - לרבות מיקום, תצורה, פרוגרמת תפעול, מספר אוטובוסים ונתיבי גישה - ייקבעו בשלב היתר הבנייה, שבו גם תיערך הבחינה האקוסטית המפורטת. היזם טוען כי התכנית נותנת מענה מלא למגבלות הנובעות מתחנת התדלוק הסמוכה למתחם אלקו, כאשר בחלקה המזרחי (תא שטח 301) לא תתאפשר הקמת מבנה ציבורי רגיש בהתאם להנחיות תמ"א 4/18. היזם מציין כי הוועדה המחוזית הפעילה את סמכותה והתירה הקלה ממגבלות המרחק מתחנת התדלוק, וכי למיטב ידיעתו מקודמת כיום תכנית במתחם הסמוך (553-1217066) במסגרתה צפויה תחנת התדלוק להתפנות. היזם טוען כי ההנחיות הסביבתיות הוטמעו בתכנית בהתאם לנוהל מבא"ת 2023 ("תכנון חושב רישוי"), המחייב תקנון קצר וממוקד עם הוראות גמישות לטווח ארוך, תוך התמקדות בהוראות תפקודיות ולא מרשמיות, והימנעות מהוראות שכבר קבועות בחיקוק או דורשות אישור מגורמים חיצוניים בשלב ההיתר. היזם טוען כי הטיפול בסוגיית זיהום הקרקע וגזי הקרקע נעשה בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, כאשר הסקר ההיסטורי ותכנית הדיגום אושרו על-ידי המשרד. היזם מדגיש כי המתחם לא הוגדר כ"מעגל זיהום ראשון" ולכן אינו מחייב דיגום קרקע כתנאי להפקדה.

27. טענה בדבר אי התמודדות עם מחסור בשטחי ציבור (דיון והכרעה להלן בסעי' 98-105): **העוררת**

טוענת כי התכנית אינה מספקת מענה ראוי למחסור החמור בשטחי בשכונת מורשה, וזאת ממספר טעמים: ראשית, הפרוגרמה לצורכי ציבור של רמת השרון מיום 18.10.2022 הצביעה על מחסור קיים בשטחי ציבור באזור, אשר צפוי להחריף לכדי חוסר של 35 דונם עם מימוש תמ"א 38 ומתחמי ההתחדשות העירונית השונים ועל אף תכנית ייעול השימוש בשבצ"ים עדיין יחסרו בין 20-15 דונם. שנית, התכנית אינה כוללת התניות או כללי תעדוף ביחס לתכניות אחרות בסביבה, דבר שעלול להוביל לתעדוף בלתי ראוי של 600 יחידות הדיור המוצעות על פני פרויקטי התחדשות עירונית; שלישית, תחשיב שטחי הציבור בתכנית הינו מטעה, שכן כ-13 דונם מיועדים לאלמנטים "ציבוריים" המשרתים בפועל את צרכי היזמים והמגורים בתכנית, המגרש המיועד לשב"צ הינו טרפזי ובלתי רגולרי המקשה על ניצולו היעיל, והשטחים הציבוריים המוצעים (שבצ"פ, ככר עירונית ודרך מס' 21) הינם "פנימיים" ומשרתים בעיקר את הפרויקט עצמו ולא את כלל הציבור. עוד נטען כי הוועדה המחוזית שגתה הן מבחינה משפטית והן מבחינה עניינית בהחלטתה בנוגע לאופן רכישת הקרקע המיועדת לצרכי ציבור. לטענת העוררת, אין הצדקה לקבוע בתכנית דרך יחידה ובלעדית לרכישת הקרקע באמצעות הפקעה בלבד, וכי ראוי לתקן את סעיפים 2.2(4) ו-6.7 להוראות התכנית כך שהשטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו על שם הרשות המקומית במסגרת "חלוקה חדשה" עם פרסום התכנית למתן תוקף.

28. **הוועדה המחוזית** טוענת כי היקף שטחי הציבור בתחום התכנית עומד על שיעור משמעותי של 54% משטחה, הכולל מגוון שימושים ציבוריים לרבות דרכים חדשות והרחבתן, שטחים פתוחים ושטחי ניהול נגר, שטחים לצרכי ציבור עירוניים מבונים ומסוף קצה עירוני. באשר לאיכות המגרש ביעוד מבני ציבור, מציינת הוועדה כי התייחסה לכך בהחלטתה תוך ראייה עתידית להרחבת השטח בתכנית עתידית, כאשר התכנון לווה בתכנית צל לשטח נרחב יותר מגבול התכנית שהוגש לבסוף. בהתייחס לסוגיית דרך רכישת הקרקע הציבורית, עומדת הוועדה המחוזית על עמדתה כי איחוד וחלוקה ניתן לעשות כאשר בקרקע קיים יותר מבעלים אחד. משנמנעה הרשות המקומית להצטרף לתכנית ולהסדיר שטחים ציבוריים צמודים, סוגיית האיחוד והחלוקה לא על הפרק.

29. **היזם** דוחה את טענות העוררת בדבר היקף שטחי הציבור בתכנית, בטענה כי התכנית כוללת דווקא עודף משמעותי של שטחי ציבור (54% משטח התכנית) והיקף זה נותן מענה מספק ל-600 יחידות הדיור שאושרו ואף מאפשר הגדלה ל-1,000 יחידות דיור, כולל מגרש ציבורי להקמת בית ספר, תאי שטח למבני ציבור ותחבורה, כיכר עירונית ושבצ"פ. היזם מדגיש כי אין לצפות ממנו לשאת בנטל כלל השטחים הציבוריים של המרחב והעובדה שהתכנית מספקת שטחי ציבור מעבר לצרכיה הפנימיים היא כבר למעלה מן הנדרש. לעניין הפרוגרמה העירונית, טוען היזם כי מדובר במסמך פנימי שנדון בסמוך לדיון ההפקדה, וכי בכל מקרה התכנון המוצע תואם את עקרונותיו בכל הנוגע לעירוב שימושים, שימושים ציבוריים מבונים וציפוף המגרשים הציבוריים. היזם אף דוחה את דרישת העוררת להפיכת התכנית לתכנית איחוד וחלוקה: ראשית, נטען לפגם דיוני בהעלאת טענה עקרונית זו בשלב כה מתקדם, דבר לשיטתו המעיד על ניסיון לעיכוב בלתי מוצדק של התכנית; שנית, מדובר בתכנית בבעלות אחודה של היזם, למעט שטחים ציבוריים מצומצמים בבעלות עירונית ושטחים המיועדים להפקעה; שלישית, טוען היזם כי מניעי העוררת הינם כלכליים גרידא, בניסיון להשיג היטל השבחה גבוה יותר, המהווה שימוש בלתי ראוי בהליכי תכנון לצורך "תכנון מס"; רביעית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, ובפרט סעיף 62א(א)(1), תכנית איחוד וחלוקה מחייבת

קיומם של מספר בעלים ; חמישית, נטען כי אין הצדקה להחלה אוטומטית של הליכי איחוד וחלוקה על כל תכנית הכוללת הפקעות, שכן משמעות הדבר תהיה חיוב כל תכנית נקודתית הכוללת הרחבת דרך בטבלאות איזון והקצאה ללא צורך קנייני.

30. טענה בדבר כשלים בהתמודדות עם הבעייתיות בתשתיות – ביוב, ניקוז, נגר (דיון והכרעה להלן בסעי' 127-129): העוררת טוענת כי הוועדה התעלמה מחוות הדעת המקצועית מטעמה מיום 31.07.2023 וזי דחיית טענותיה בהסתמך על אישור תאגיד שרונים מיוני 2022 הינה שגויה ממספר טעמים: ראשית, אישור תאגיד שרונים אינו רלוונטי למערכת הניקוז העירונית המצויה בסמכות העירייה; שנית, הוועדה התעלמה מהממצאים המקצועיים בחוות הדעת המצביעים על כך שגם לאחר שדרוג מערכת הניקוז העירונית ומובל נחל הדרים, חיבור ישיר של קווי ניקוז פרטיים למערכת העירונית עלול לגרום להצפות במבנים הפרטיים; שלישית, הוועדה התעלמה מהאזהרות המופיעות בנספח הניקוז של התכנית עצמה, המזהיר מפני הצפות מהמערכת עצמה. בנוסף, העוררת טוענת כי הוועדה לא נתנה משקל ראוי להיבט התכנוני-הנדסי של ניהול הנגר, שכן התכנית אינה עומדת בדרישות העירוניות להבטחת 15% שטחי חלחול, אינה מיעדת שטחים לקידוחי חלחול, ואינה מבטיחה הוצאת נגר מרוסן מהמגרשים. עמידת התכנית ביעדי המינימום הקבועים בתמ"א 1 אין משמעה בהכרח עמידה בדרישות המותאמות לנסיבות המקומיות הספציפיות. עוד טוענת כי היזם לא הציג כל תשתית עובדתית המעידה על כך שאחוז השטחים המחלחלים בתכנית, קרי שטחים ללא בינוי עילי או תת-קרקעי, עומד על 15% משטח התכנית כנדרש; יתרה מכך, תכניות הבינוי עומדות בסתירה להמלצות המפורטות בסעיף 5 לנספח הניקוז שכן הן אינן מותירות שטח פנוי לניהול הנגר בתחום כל אחד מהמגרשים, כאשר מתקני החלחול המוצעים יעילים אך ורק בקרקע טבעית, אשר לא קיימת במגרשים עצמם, כאשר עלויות ההקמה של מערכת זו, הידועות כיום, הן גבוהות במיוחד; יתרה מכך, בהיות המערכת חדשנית וטרם נוסתה לאורך זמן, לא ניתן לצפות את עלויות התחזוקה והבלאי העתידיות.

31. הוועדה המחוזית טוענת כי העובדה שמערכות הניקוז אינן תואמות את המצב הקיים מצריכה אמנם השלמת הליך עדכון תכנית האב העירונית לתשתיות, אשר באחריות הרשות המקומית, ואולם אין בכך כדי להוות עילה לדחיית התכנית, שכן משמעות קבלת טענה זו היא הקפאת כלל הפיתוח העירוני. נספח התשתיות מציג היתכנות לחיבורים ישימים למערכת העירונית, כאשר נספח הניקוז מפרט את טווח פשט ההצפה וחתכי בינוי המוכיחים היתכנות למניעת הצפות, והוראות התכנית בסעיף 6.5 מבטיחות התייחסות לסוגיות אלו בהליך הרישוי. כמו-כן רשות הניקוז אישרה את נספח הניקוז של התכנית. עוד מפנה הוועדה לכך שבמענה להתנגדויות הוצג כי שטח החלחול בפועל עומד על למעלה מ-34% משטח התכנית. עוד הובהר כי הנחיות תיקון 8 לתמ"א 1 מחמירות ביחס למצב המאושר בתכנית הקודמת, כאשר הספיקות היוצאות צפויות לקטון ולהיטיב עם המצב הקיים, כמפורט בסעיף 1.3 לנספח הניקוז. לבסוף בסוגיית הנגר, התכנית שומרת על סמכות הוועדה המקומית לקבוע בהליך הרישוי יעדים מחמירים על בסיס ידע, מאפיינים מקומיים ומדיניות עירונית, וזאת נוכח השימוש במינוח "לכל הפחות" בסעיפים המקדימים לקביעות העקרוניות. בהתייחס לטענות בדבר פתרונות ניהול הנגר וארגזי החלחול, מבהירה הוועדה כי מסמכי התכנית מהווים אך הוכחת היתכנות אחת מני רבות, ואין בהם כדי למנוע יישום פתרונות חלופיים, ובלבד שאלה יעמדו בהנחיות המחייבות שבהוראות התכנית.

32. **היזם** דוחה מכל וכל את טענות העוררת בנושאי התשתית: בעניין תשתית הביוב – טוען היזם כי המתחם מתחבר למאסף ביוב שקוטרו צפוי לגדול ל-1,000 מ"מ בהתאם לתוכנית האב לביוב, כאשר יחידות הדיור המתווספות מצריכות קו בקוטר 600 מ"מ בלבד, ותאגיד המים, כגורם המקצועי המוסמך, אישר את נספח הביוב. בעניין תשתית הניקוז – נספח הניקוז אושר על-ידי רשות הניקוז-ירקון ביום 22.06.2022, כאשר המערכת החדשה משפרת את ההתמודדות עם מי הנגר ומבטיחה הפחתה בכמות המים היוצאים מהפרויקט. בנושא ניהול הנגר – התכנית כוללת שטחי חלחול בהיקף של למעלה מ-34%, המהווים למעלה מפי שניים מהמינימום הנדרש, כאשר סעיף 6.5 לתקנון התכנית קובע הוראות התואמות את תיקון 8 לתמ"א 1. בעניין ההשלכות הכלכליות – היזם טוען כי מדובר בטענות בעלמא שאינן מבוססות, כאשר הטענה בדבר עלויות מערכת ארגזי חול היא טענה חדשה שלא הועלתה בשלב ההתנגדות.

33. טענה בדבר דיון בחוסר סמכות ושלא כדין והפרת חובת ההיוועצות (דיון והכרעה להלן בסעי' 140-130): העוררת טוענת לפגם דיוני מהותי בהליך אישור התכנית הנובע משינויים מהותיים שהוכנסו לתכנית בניגוד לדיון ובחוסר סמכות. לטענתה, בהתאם לחוק, קיימת חובה להגיש את אותה תכנית הן לוועדה המקומית והן לוועדה המחוזית, וזאת כדי לאפשר לוועדה המקומית למלא את תפקידה כ"מוסד מייצג" בהתאם לסעיף 62 לחוק. ואולם, התכנית המקורית מאפריל 2022, אשר כללה 500 יחידות דיור בהיקף של 27,860 מ"ר, עברה שינויים מהותיים בעקבות מכתב הערות ממתכנן המחוז מיום 11.08.2022, ובהם הגדלת מספר יחידות הדיור ל-600, הגדלת היקף שטחי המגורים ל-45,000 מ"ר, וקביעת 20% מיחידות הדיור כדירות להשכרה. העוררת טוענת כי מתכנן המחוז חרג מסמכותו לפי סעיף 62 לחוק, שכן זו מוגבלת לבדיקת התאמת התכנית לכללי ההגשה המחייבים ולמתן המלצות בלבד, ומשכך, הדיון שהתקיים בוועדה המחוזית ביום 21.11.2022 נערך על בסיס תכנית פסולה, תוך פגיעה בזכות הוועדה המקומית להמליץ על השינויים המהותיים בהתאם לסעיף 62(א) לחוק. בהמשך לכך העוררת טוענת כי הופרה חובת ההיוועצות המוטלת על הוועדה המחוזית, המתבטאת גם בהעדר התייחסות מהותית להמלצת הוועדה המקומית והעדר הנמקה לדחייתה. נטען כי הוועדה המחוזית לא קיימה דיון, בין פנימי ובין חיצוני, בהתייחס להמלצת הוועדה המקומית מיום 05.07.2022 ולא נימקה את דחיית המלצותיה. הוסף כי הוועדה שגתה בדחיית טענה זו בנימוק כי די בכך שההמלצה "עמדה" בפני הוועדה המחוזית והוצגה על-ידי מהנדסת העיר, וכן בקביעתה כי סעיף 62(א) לחוק אינו דורש מהוועדה המחוזית לנמק את החלטתה לדחות את המלצת הוועדה המקומית. נימוקים אלה משקפים פרקטיקה שגויה המתעלמת מתכלית החוק ומההלכה הפסוקה בדבר חשיבות ההמלצה והדיון בה ומשכך מתחייבת התערבות לתיקון הפרקטיקה השגויה.

34. **הוועדה המחוזית** משיבה כי התכנית הוגשה מלכתחילה לפי סעיף 62(ב) לחוק התכנון והבניה, ולא לפי סעיף 62(א), וזאת בעקבות קשיים בקבלת התייחסות הוועדה המקומית, כפי שמתועד בהתכתבויות דוא"ל רבות מהתאריכים 16.02.2022 עד 12.04.2022. הוועדה מדגישה כי החלטת הוועדה המקומית ניתנה רק ביום 05.07.2022, חודשים רבים לאחר שהתכנית הועברה אליה, ובהמשך אף הוגשה השגה על-ידי מגישת התכנית ביום 26.07.2022 מכוח סעיף 62(ג) לחוק. בנוגע לשינויים בתכנית, הוועדה מבהירה כי הערות מתכנן המחוז הוצגו במסגרת ישיבת מכינה בהשתתפות נציגי הוועדה המקומית, וכי התיקונים שבוצעו נועדו לאפשר קבלת החלטה מקצועית. הוועדה מדגישה כי פרקטיקת קידום התכנית הייתה זהה לכל תכנית אחרת במחוז, כאשר הערות מתכנן המחוז מופצות תוך 30 יום מעמידת התכנית בתנאי הסף, בהתאם לסעיף 62(א) לחוק.

הוועדה מציינת כי ההתנגדות העקרונית של הוועדה המקומית הייתה לעצם קיום המגורים בתכנית, ללא קשר להיקפם, וכי הנושא נדון בהרחבה בוועדה המקומית, כפי שעולה מתמליל הדיון. בעניין חובת ההיועצות, הוועדה המחוזית רואה בטענות אלו ניסיון נוסף לתקוף את התכנית בכל דרך אפשרית ולמנוע את קידומה באמצעות העלאת טענות פרוצדורליות הנוגעות להליך עצמו; ולגופו של עניין, הוועדה מדגישה כי מלוא המידע הרלוונטי עמד הן בפני הוועדה המקומית והן בפני הוועדה המחוזית טרם הדיון בתכנית, כאשר אף הטענות שהועלו בהתנגדות הוועדה המקומית זכו להתייחסות משלימה ומקיפה מטעם יזמי התכנית במסגרת המענה להתנגדויות, אשר הופץ ביום 17.12.2023 לכלל המתנגדים בהתאם לתקנות, ואשר העוררת בחרה להתעלם ממנו לחלוטין במסגרת כתב הערר.

35. **היזם** טוען כי אין כל פגם בהטמעת הערות מתכנן המחוז במסמכי התכנית. בהתאם לסעיף 62 לחוק למתכנן המחוז סמכות רחבה לערוך בדיקה תכנונית ומקצועית של מסמכי התכנית ולהעיר הערותיו התכנוניות, ואין כל מניעה שהערות אלו יועברו ישירות ליזם להטמעה במסמכי התכנית, כפי שנהוג במוסדות תכנון רבים. כמו-כן על-פי סעיפים 62(א) ו-62(ב) לחוק, הדיון בוועדה המקומית הינו דיון ראשוני שאמור להתקיים עוד טרם העברת התכנית לבדיקה התכנונית המוקדמת של מתכנן המחוז, כאשר מדובר בשני הליכים נפרדים שניתן לכל היותר לקיימם במקביל. הוסף כי בענייננו, דיון הוועדה המקומית נערך ביום 05.07.2022, הערות מתכנן המחוז נשלחו ביום 11.08.2022 והועברו בהעתק למהנדסת הוועדה המקומית, כאשר העוררת לא ראתה בזמן אמת כל קושי בהמלצות ולא עדכנה את המלצתה עד להגשת ההתנגדות, על אף שדיון ההפקדה נערך רק ב-21.11.2022 בהשתתפות נציגיה. היזם מציין כי הערות מתכנן המחוז דווקא היטיבו עם עמדת העוררת (למשל בתוספת יחידות דיור בר השגה והגדלת שטחי תעסוקה), ומשכך תמונה טענתה כאילו נפגעה זכות דיונית או מהותית שלה; ולבסוף, העובדה שהעוררת מעלה טענה זו בשלב כה מאוחר, מבלי שהייתה לה כוונה אמיתית לתקן את התייחסותה לתכנית, מעידה כי מדובר בניסיון נוסף להכשיל את התכנית באמצעות טענות פרוצדורליות שגויות שאין בבסיסן מהות. בעניין חובת ההיועצות, היזם טוען כי המלצת הוועדה המקומית הועברה בשיהוי משמעותי של כשבעה חודשים מיום העברת מסמכי התכנית (23.12.2021) ועד קבלת ההמלצה (11.07.2022), בניגוד להוראת סעיף 62(א) ו-62(ב) לחוק הקובע מסגרת זמן של 60 ימים, כאשר בהתאם לסעיף זה, משהוגשו מסמכי התכנית למערכת המבא"ת ביום 13.04.2022 והתקבלה התייחסות הוועדה המחוזית לבדיקת תנאי הסף ביום 24.05.2022, הרי שמעמדה של הוועדה המקומית כגורם מייעץ התאיין. חרף זאת, ולפנים משורת הדין, עמדת הוועדה המקומית נשמעה בהרחבה הן בדיון ההפקדה, שם ניתנה במה למהנדסת הוועדה המקומית להציג את עמדתה, והן בדיון בהתנגדויות בו ניתנה במה ליועץ המשפטי, למהנדסת העיר ולחברי הוועדה המקומית, כאשר החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית כללה התייחסות מפורטת לטענות העוררת לאורך תשעה עמודים, ובפרט לסוגיית שטחי המגורים. עוד צוין כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בע"מ 9264/10 (נ.י.ל. נדל"ן), די בדיון בהתנגדות הוועדה המקומית כדי לרפא פגם בחובת ההיועצות, קל וחומר בענייננו שבו עמדת העוררת הועברה, נבחנה וקיבלה מענה מפורט.

36. טענה להפרת הכלל בדבר איסור ניגוד עניינים בשל השתתפות מתכנן המחוז בדיון ובהכרעה בטענת העוררת בעניין מסמך ההערות (דיון והכרעה להלן בסעי' 141-147): העוררת טוענת כי השתתפות מתכנן המחוז בדיון ובהכרעה בטענה בעניין התנהלותו אגב העברת מכתב ההערות מהווה ניגוד

עניינים ופוסלת את ההחלטה. כך, בהתאם להיגיון העומד בבסיס סעיף 47א(א)(2) לחוק, האוסר על חבר מוסד תכנון להשתתף בדיון ובהצבעה בקשר להתנגדות או ערר על החלטה שבה נטל חלק, יש להחיל את האיסור גם על מתכנן המחוז בנסיבות העניין. **הוועדה המחוזית** השיבה כי הטענה מועלית לראשונה במסגרת הערר ולא נטענה בשלב ההתנגדויות, בניגוד לכלל המשפטי המחייב העלאת טענת ניגוד עניינים בהזדמנות הראשונה. לגופו של עניין, הוועדה מאבחנת בין המקרה הנדון לבין ההלכה שנקבעה בבג"ץ 11745-04 (**רמות למען הסביבה**) עליה מתבססת העוררת. בעוד שבעניין רמות נפסל ההליך בשל השתתפות מתכנת המחוז בדיון הפנימי בהתנגדויות כאשר היא עצמה הייתה הגורם המקצועי שהגיש את התכנית, במקרה דנן מתכנן המחוז פעל במסגרת תפקידו הרגיל בהעברת הערות תכנוניות לתכנית שהוגשה על-ידי יזם פרטי. הוועדה מדגישה כי מתכנן המחוז אינו בעל עניין, אינו מגיש התכנית ואינו פועל מטעמו, ולפיכך אין כל ניגוד עניינים. יתרה מזאת, הוועדה מציינת כי סעיף 47א לחוק אינו מונע השתתפות בדיון בהתנגדויות ממי שנטל חלק בדיון להפקדה, שכן המחוקק יוצא מנקודת הנחה שהמוסד המפקיד אמנם סבור שהחלטתו נכונה, אך אין בכך כדי למנוע בחינה מקצועית של הנושא בשלב ההתנגדויות. הוועדה מוסיפה כי הטענה כלפי מתכנן המחוז היא טענה דיונית-משפטית המופנית כלפי התנהלות הוועדה ולא כלפיו אישית, ומדגישה את דברי בית המשפט בעניין רמות לפיהם ניגוד עניינים מוסדי נובע מהשתתפות בשני גופים בעלי אינטרסים מתנגשים - מצב שאינו מתקיים במקרה הנוכחי. **היזם** מצטרף לטענות הוועדה המחוזית והוסיף כי קבלת טענת העוררת עלולה ליצור תקדים מסוכן לפיו ניתן יהיה לפסול באופן אוטומטי כל גורם שאינו רצוי למתנגד באמצעות העלאת טענות מופרכות בקשר לסמכויות הדיון.

מהלך הדיון בערר

37. **הדיון בערר** התקיים כאמור ביום 11.07.2024 במנהל התכנון שבירושלים, בו נשמעו בעל פה טיעוני העוררת, היזם והוועדה המחוזית. בפתח הדיון העלה בא-כוח העוררת טענת סף הנוגעת למועד הדיון. הדיון בערר נקבע תחילה ליום 05.09.2024 אך הוקדם לחודש יולי לבקשת מינהל התכנון. במענה לפנייה שהוגשה מטעם העוררת בנושא הושב מטעם מזכירות הוועדה ביום 05.06.2024 כי **"הדיון הוקדם מיום 5.9 ליום 11.7 משיקולי מזכירות הוועדה, לאחר פניה שהתקבלה מלשכת מנכ"ל מינהל התכנון במזכירות הוועדה, בה התבקש לבחון אפשרות להקדים את הדיון בשל היקפה של התכנית, הכוללת 600 יח"ד ושטח תעסוקה (למותר לציין שהפנייה כללה בקשה הנוגעת למועד הדיון בלבד ולא התייחסה כלל לגופם של דברים)".** בהמשך לכך הגישה העוררת (ביום 06.06.2024) בקשה להשבת מועד הדיון המקורי אך זו נדחתה (החלטת הח"מ מיום 10.06.2024). בפתח הדיון בערר טען ב"כ העוררת כי יש לפסול את הדיון וטען כי דחיית מועד הדיון לא נעשתה בהתאם להנחיות יו"ר הוועדה ובכל מקרה הסיבה להקדמת הדיון נוגעת בלב המחלוקת העולה בערר ולכן נטען כי יש להשיבו למועד המקורי. עוד ציין כי לבקשה יש נפקות מעשית שכן במועד הדיון בערר טרם פורסם תמליל הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית. יועמ"ש הוועדה המחוזית השיבה שלא נעשתה כל פנייה מוקדמת בעניין התמליל והדבר יתוקן. המשיבות התנגדו לבקשה לבטל את הדיון ולקיימו במועד המקורי והח"מ קבע, בהמשך לדחיית בקשתה הכתובה של העוררת, כי הדיון יישמע (עמ' 6 בתמליל).

לגופם של דברים הצדדים, באי הכוח וגורמי המקצוע חזרו על עיקרי הטענות שעלו בכתב. אדר' יוני גרוסווסר מצוות התכנון הציג את עיקרי התכנית. בין היתר ציין כי מדובר ברביע של מחלף מורשה שנותר עוד לתכנן ברמה המפורטת. ציין כי המגורים יהיו עד 10 קומות ב-600 יחידות דיור של 60 מ"ר שכשלעצמן אינו דורשות את היקפי ההפקעה הקיימים בתכנית, כ-40%, והיא נועדה למעשה לשמש גם מיזמי פינוי-בינוי בסביבה כמו-גם מסוף התחבורה שיש לו שימוש כלל עירוני. הוסיף כי התכנית כוללת הכנות לגישור מעבר לכביש 4 ולכביש 5 כחלק משיפור הנגישות לתחבורה הציבורית. בא-כוח העוררת, עוה"ד ד"ר יוסף פרוכטמן, הדגיש בטיעונו בין היתר כי הוועדה המחוזית למעשה שגתה בהבנת הצרכים והעמדות המקצועיות של רמת השרון, ובעיקר כלפי המועצה הארצית, שכן השינוי מאזור תעסוקה לאזור משולב של מגורים ותעסוקה מנוגד להוראות תמ"מ 5 ולנייר העמדה של המועצה הארצית בדבר עידוד מקומות תעסוקה קיימים. טען כי המיקום בשולי העיר מהווה אזור תעסוקה קלאסי עם יתרונות מובהקים, ולכן אישור התוכנית במתכונת הנוכחית פוגע במדיניות שנקבעה ברמה הארצית והמחוזית כאחד. הוסיף כי התכנית מוקפת בשטחי תעסוקה מאושרים, כאשר האזורים הסמוכים לכבישים הראשיים אינם מתוכננים למגורים כלל וכי באזור קיימות תשתיות רבות כגון אתר אשפה, תחנת מעבר לאשפה, בית עלמין ותחמ"ש. ציין כי אחת הסיבות להתנגדות הוועדה המקומית בשנת 2017 הייתה חוסר ההתאמה לתכנית הכוללת, והיזמים, שרכשו קרקע המיועדת לתעסוקה, מנסים למקסם רווחים באמצעות שינוי ייעוד. לדבריו, בעוד שרצון היזם להרוויח הוא לגיטימי, הוויכוח הוא על התכנון הציבורי הנכון למקום, כאשר התכנית הכוללת עדיין מדגישה את ייעוד האזור לתעסוקה (הכוללת מסחר ומשרדים) ולא למגורים. לעמדת העוררת מדובר באזור שהוא מטרדי מוקף תעשייה וקרקע מזוהמת ואינו מתאים למגורים כלל. במענה לשאלה לגבי התעסוקה שמקדמת התכנית השיב כי היא מכוונת לקלוט גם אולמי אירועים, ברים ולכן האזור לא מתאים למגורים גם בהיבטים האלה ותוספת המגורים נועדה אך ורק לצורך האיזון הכספי של היזם בפרויקט וזאת בעוד העיר משוועת לאזורי תעסוקה. הוסף כי מדובר באזור המתאים ביותר לקלוט תעשיות מלאכה. הוועדה חידדה וביקשה לדעת האם העוררת רואה באזור כשטח לתעשייה ומלאכה ומתנגדת גם להיבטי התעסוקה ועל כך הושב ע"י ב"כ העוררת וכן ע"י אדר' עירית טלמור, מהנדסת העיר, שזהו אינו הטיעון והעוררת תומכת בכך אך הדיון בראייתה הוא על הקונפליקט בין השימושים, הסביבה של התכנית והמגורים. חששה של העוררת הוא אפוא מ"חיסול אזור התעסוקה". כתמך לכך הפנו למגמות שמצביעה עליהם תכנית הצל וכן את התכנית הסמוכה ל"מגדל בלוריי" ל-25 קומות מגורים. ברמת הסעד המבוקש חידד ב"כ העוררת כי את 9.5 הדונמים שיועדו למגורים נכון לקבוע לתעסוקה תוך הגדלת הזכויות בייעוד זה. באשר להוראה בתמ"מ המאפשרת חוספת שימוש של מגורים גם באזור תעשייה משני השיב ב"כ העוררת בין היתר כי התמ"מ מנחה לתת את הדעת כי המגורים אינם מגבילים את יתר השימושים וכאן, כפי שגם היה במקרה סגולה אליו הפנתה העוררת בכתב הערר, קיימת "הגבלה דו צדדית". הואיל והמגורים מתנגש עם שימושים של אולמות אירועים מסחר וכו' והחשש הוא שהקרבה למגורים תביא לשימושי תעסוקה "נקיים" כגון משרדים ועוד מגורים שיוקמו בסמוך וכך תוגבל צמיחתו של אזור התעסוקה עד למעשה לחיסולו. באשר לעירוב שימושים השיב שמדובר בראייה מרחבית ולא מגרשית ובמקרה המדובר קיימת שכונת מורשה שעתידה לעבור מהלכי התחדשות עירונית וצמודת דופן כך שעירוב השימושים הוא כבר קיים למעשה מבלי הצורך להוסיף מגורים בשטח התכנית בקרבה למטרדים. עוד טען כי השלכיות שלפיה ייבנה המסחר ובכך יתמרץ את

השלמת התעסוקה והמגורים שגויה, ומכל מקום מדובר בהתניה שנוגעת להוצאת היתר בלבד ולא למימוש. כמו-כן הוצגה הטענה החלופית בעניין דב"י ונטען שברמת השרון יש צורך באחוז דב"י משמעותי יותר מזה שניתן ועל הוועדה המחוזית כמוסד התכנון היה לבדוק את הנושא אף אם לגישתה לא הוגשו נתונים מספקים. עוד טען שהמגרש שניתן לצרכי ציבור סובל מחוסר רגולאריות ואין בו מספיק מקום לצורך הקמת מוסד חינוכי. בהמשך הדיון הציגו יועצים מטעם העוררת את עיקרי עמדתם. גב' נורית כספי, יועצת התנועה, התייחסה לבדיקה התחבורתית החדשה שבוצעה וציינה כי אכן לוותה בפרוגרמה נכונה אך עולים 3 קשיים: נתוני הבסיס הם ספירות לא עדכניות משנת 2018, נלקחה רק רבע מהפרוגרמה של תכנית מש/1 למרות שרחוב החרושת לא מתפקד, וכך שאין השפעה בין כלל התכניות שנבחנו להוראות התכנית ושלבויות תנועתיות. עמדתה שכמות התנועה שנקבעה ככזו שהפרויקט מייצר לא הגיונית. ציינה שמטעם העוררת לא עשו הרצות תנועה כיוון שזה יקר אבל הם בחנו את הבה"ת שנעשתה. מר דרור נחמיאס, מטעם חברת "אדמה", היועץ הסביבתי, ציין כי התכנית כוללת יועצים רבים בתחום הנדסת הסביבה והתקבל אישור הגנת הסביבה אך יחד עם זאת התכנית גובלת בשני כבישי ארציים ומעבר אליהם מתכוננים מתקנים פולטים ומשמעותיים ביותר בהשפעתם הצפויה על הרביע הדרום מזרחי והתוצאה תהיה שמי שיגור בקרבתם יהיה חשוף למפגעי רעש, אבק וכו'. במענה לשאלות חברי הוועדה ביחס לכך שחלק מתכניות התשתית אליהם מפנה העוררת מצויים בשלבי ייזום כאלו ואחרים השיב מר נחמיאס כי לעמדתו היועצים הסביבתיים בצוות התכנון היו צריכים להכניס למודל איכות האוויר את כלל המתקנים בייזום בסביבה. לעמדתו אפוא שטח התכנית רווי השפעות סביבתיות, לאו דווקא בשל הקרבה לכבישים, ואינו מתאים למגורים. מהנדסת ניצה חן, יועצת התשתיות, התייחסה לסוגיות ניהול נגר וניקוז והדגישה כי התכנית מרעה את המצב הקיים וזאת בשל אחוזי החלחול שנקבעו בה (הטענה כי המגרשים הפרטיים אטומים והנגר לא מנוהל ולא מחודר לקרקע בשטח התכנית אלא מוצא לשטחים הציבוריים לאחריות הרשות המקומית באמצעות ארגי חלחול), השינוי בכיווני הזרימה (טענה כי בשונה מהמצב הקיים בו הטופוגרפיה היא לכיוון דרום והנגר זורם לשטחים מחלחלים בגבול כביש 4, התכנית מגביהה את הדופן הדרומית ומעבירה את העודפים למערכת העירונית לכיוון רחוב החורשת הואיל והשיפוע הוא לכיוון העיר) והחיבור הישיר למערכת הניקוז העירונית (אפשרות להצפה בשטחים הפרטיים מתוך המערכת עצמה. התכנית מצויה בגבול פשט הצפה של נחל הדרים שצפוי לגדול וגם המובל הקיים בכשל. אם קיימת מערכת ניקוז תת-קרקעית המים עוברים מהמגרש ישירות את מקנים או מערכות ניקוז עירוניות אך המערכת העירונית בכשל ויכולה להיות בהצפה ולהזרים את המים חזרה לכיוון המגרשים ולכן בעיר לא מאשרים חיבורים ישירים למערכת אלא פתרונות בתוך המגרשים באמצעות חלחול ו/או זרימה גרביטציונית אל מחוץ למגרש ועד לקליטה במערכת העירונית). ככלל ציינה שנספח ניהול הנגר אמנם עונה בדרישות תמ"א 1 אך לא ניתן ליישום.

39. היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית, עוה"ד דרורי שפירא, ואדר' יובל אלדר מלשכת התכנון המחוזית השיבו מטעם הוועדה ובין היתר ציינו כי מדיניות התכנון של הוועדה עוסקת בהעצמה משמעותית של שטחי התעסוקה ברמת השרון, כך למשל באזור גלילות לרבות תכנית ביג גלילות וכן אזור תכנית רש/800 שמצוי בוותמ"ל ואף העצמה בלב העיר של זכויות תעסוקה. לצד זאת, בהתאם למדיניות הוועדה, ברוב המקומות בהם מועצמות זכויות התעסוקה מוספות יחידות דיור שמאפשרים לאזור התעסוקה להיות חי ותוסס ובניגוד לטענות העוררת קיימת אוכלוסייה שמעדיפה

קרבה למקומות בילוי וכו'. התכנית הזו מציעה גיוון עם גודל דירה מקסימלי של 80 מ"ר ו-60 מ"ר בממוצע בעיר שמאופיינת בדירות גדולות. עוד צוין כי היזם הגיש תכנית עם הרבה יותר יחידות דיור שצומצמו בהחלטת הוועדה. באשר למפגעים סביבתיים ציינו שבעת קידום התכנית לא היו מגבלות סביבתיות שהגבילו את קידומה או אישורה. כך למשל, לגבי תכניות שכבר מקודמות, נבדק סוגיית התחמ"ג ולא נמצא שיש מגבלה. עוד הודגש כי תכניות עתידיות, לדוגמה מט"ש ברביע הדרום מזרחי, יידרשו להוכיח שעומדים במגבלות בשים לב לקרבה לשימושי מגורים שכבר כיום קיימים בקרבה גדולה אף יותר מאלו שבתכנית. בנוגע לקרקע, הוצג כי התכנית עומדת בהוראות הנוהל העדכני שיצא לאחר פסקי הדין בפרשת אפולוניה ברמת זיהום הקרקע והדבר הוכנס להוראות התכנית כמו-גם סוגיית הרעש שבהתאם לבדיקות מוצאת את פתרונה באמצעות מיגון דירתי. באשר לשלביות, הדגישו, ובהקשר זה הוסיף גם אדר' גרוסווסר, כי ההתניה אומרת שיש להקים כמה עשרות אלפי מטרים של קומות המסד והמסחר ובכדי להקים אותם יש לבנות גם את כל המרתפים והיסודות של כל המגדלים של הפרויקט ולכן יש כאן תמרוץ לבניית כלל המגדלים. באשר לסוגיית הניקוז והנגר – נמסר שהתכנית עומדת בהוראות תמא/1 שכוללות את היקף הספיקה הנפח לניהול והיקף הספיקה היוצאת ונספח הניקוז הוא במעמד נספח רקע שאינו מחייב ומנציג פתרון אפשרי אך בכל מקרה הוראות התכנית גוברות והן אלו שקובעות את אמת המידה שיש לעמוד בה.

40. בא-כוח היזם, עוה"ד שגיב חנני, יחד עם נציגי היזם וצוות היועצים השיבו לערר. בתחילה הודגש כי קיימות עובדות שמלמדות כי מדובר באזור מתאים ביותר למגורים בשל תכונות הקרקע שמצויה בקרה לכבישים ראשיים, לתכניות להסעת המונים ובהמשך לשכונות מגורים קיימות. גב' מירב סגל, מנכ"לית קבוצת קנדה-ישראל השיבה לשאלת הוועדה באשר להיתכנות הפרויקט אף ללא המגורים. ציינה כי מדובר בפרויקט בהיקף של כ-2 מיליארד שקל ויש צורך בתזרים חיובי במהלכו והוסיפה כי יש קושי במימוש פרויקט מסחר-תעסוקה "טהור" בלי תזרים בתקופה הבנייה. הוסיפה כי שילוב מגורים העשה בתכניות אחרות של החברה עובד מצוין – באי המשרדים עושים שימוש במסחר במהלך היום והמגורים בערב ובלילה וגם נהנים מהופעות וכו'. הפנתה לפרויקט "מידטאון" בתל אביב. הוסיפה כי הצפיפות היא של 11 יחידות לדונם בעוד שבתכניות אחרות כגון גלילות מדובר על 18 ויותר. גם ב"מידטאון" מדובר במגדלים נפרדים מגורים ומשרדים אבל קיימת סינרגיה בין השימושים. אדר' גרוסווסר הוסיף והפנה לתכנית גם בצומת רעננה-כפר סבא עם עירוב בנינים לתעסוקה וגם למגורים. כך גם באזור התעסוקה בהרצליה עם תכנית מתארית לכ-3,000 יחידות דיור. אזורי התעסוקה הנוספים ברמת השרון בסמוך לכביש החוף וגלילות לא באמת בתוך העיר וכאן יש הזדמנות לקיים את עירוב השימושים. הוכחשה הטענה בדבר פגיעה בשכונות הגובלות בעיקר בשל ההפרשה הניכרת לשטחי ציבור שהיא הרבה מעבר לצרכי הפרויקט ותשרת את הסביבה והתכנית ממילא תהווה שער כניסה לעיר שתביא לתנופה. באשר לתחבורה, הוצג כי נערכו שתי בדיקות בה"ת לתכנית שנעשו לפי מודל תל אביב באישור משרד התחבורה כולל בדיקה מחמירה של רחוב החרושת. גב' קרינה לאונוביץ, יועצת התחבורה הציגה את היררכיית הדרכים ואת הליך התאום מול משרד התחבורה; וגב' נעה כרמון גלנט, מנהלת הפרויקט השלימה גם לגבי הפרוגרמה של מסוף התחבורה. ד"ר רון לשם, היועץ הסביבתי של התכנית השיב בהיבטי הסביבה. ציין באופן כללי שבשל הצפיפות הקיים במדינה לא מדברים כיום על מרחקים סניטריים בין אזורי תעשייה ומגורים אלא על הפחתת מטרדים שמאפשרת לקרב ולשלב שימושים. זאת בשילוב עם עולם הגבלות על שימושים כפי שמוצע גם בתכנית הדגיש את התאום מול המשרד להגנת הסביבה והעבודה לפי

המתודולוגיות של המשרד. באשר לתשתיות סביבה, הדגיש כי מדובר על מרחק של בין 400 ל-800 ובחלק מהמתקנים אין השפעות סביבתיות (תחמ"ש למשל לא משפיע על זיהום אויר) ובכל מקרה כל המתקנים שיקודמו בתכניות עתידות יצטרכו לעמוד בדרישות סביבתיות בהינתן מצב קיים שכולל גם מגורים במרחק מסוים. באשר למקורות זיהום ציין שהפעילות הקיימת בסביבת התכנית כיום היא בעיקרה מסחר, בתי מלאכה קטנים ומשרדים ולא נמצאו בשטח התכנית מקורות של פליטת מזהמים משימושים אלה. גב' כרמון גלנטי הוסיפה בסוגיית הנגר וציינה כי במצב הקיים כלל התכנית מנוצלת ובנויה כחלק ממפעל אלקו ואילו התכנית המוצעת כבר מהווה שיפור. לאחר התייעצות עם מומחה גישתם היא כי נכון לרכז את שטחי החלחול במקומות מסוימים ובכל מקרה סעיף 6.5 להוראות קובע את כללי הברזל שיש לעמוד בהם וזה המחייב לשלב הבנייה. ציינה כי אמנם קיימת יציאה למערכת הניקוז העירונית אך התכנית קובעת כי לפחות 75% מהנפח היממתי יטופל בתחום התכנית ובכל מקרה גם המערכת העירונית נסדקה לרבות המובל בנחל הדירים ובכל מקרה היה תאום גם מול רשות המים ונלקחה בחשבון גם תמ"א 47 ותכנית מש/1.

41. **החלטת ביניים מיום 15.07.2024:** בתום הדיון ולאחר דיון פנימי שנערך סברו חברי הוועדה כי יש לבקש מהצדדים להגיש מספר השלמות מידע לאור הטענות שהועלו בדיון. משכך התבקשה **העוררת** להגיש את מסמך מדיניות הדב"י העירוני, את המצגת שהקרנה בעת ההתנגדויות בוועדה המחוזית, את המצגת שהציגה במסגרת הדיון בערר, את טיוטת התכנית הכוללת והתשריט, בגרסתם העדכנית, שמצויה בהכנה בוועדה המקומית לקראת הגשה לוועדה המחוזית וכן אומדן של שטח מניב לנפש (יחס שטחי בנייה מניבים מאושרים בתכניות חלקי כמות התושבים). במקביל, התבקשה **הוועדה המחוזית** להגיש את תמליל הדיון בהתנגדויות וככל שיש פרוטוקול דיון, את מסמך תכנית הצל או הפנייה לשקפים שמהווים את הראייה התכנונית של הסביבה הסמוכה למתחם אלקו עליה דובר בדיון, ואת "נוהל זיהום הקרקע". **היזם** התבקש להגיש את המצגת שהקרין צוות התכנון במסגרת הדיון וכל מצגת נוספת שהוקרנה מטעמה בדיון.

42. **טענות הצדדים במסגרת השלמות טיעון** (דיון והכרעה להלן בסעי' 149-151): ביום 15.09.2024, לאחר שביקשה וקיבלה רשות לכך, הגישה העוררת השלמות טיעון קצרה בכתב במסגרתה טענה בתמצית, תוך הפניה לעמודים הרלוונטיים מתמליל הדיון בהתנגדויות שהועבר אליה (התמלילים הם הדיון בפומבי בהתנגדויות מיום 25.12.2023 אותה כינתה העוררת "תמליל א" וכן תמליל הדיון בפנימי מיום 26.02.2024 שכונה "תמליל ב"), כי מניעת הפרסום במועד של תמלילי הדיונים פגעה בזכותה לטיעון הוגן מול הוועדה המחוזית ומנעה ממנה להפנות לתמלילים כאסמכתא לטיעוניה. יתרה מזאת, מתמליל ב' עולה ספק בדבר קיומו של קוורום חוקי לקבלת ההחלטה לדחיית ההתנגדויות ואישור התוכנית, עקב היעדרותו של יו"ר הוועדה מרוב הדיון. לעמדת העוררת, התמלילים מלמדים על אי-קיום הליך התואם לדין ולהלכות הפסוקות בשמיעה ובהכרעה בהתנגדות לתוכנית, שכן תמליל א' מלמד על מניעת האפשרות להצגה ראויה וסדורה של טיעוני ההתנגדות על-ידי העוררת, ותמליל ב' מלמד על העדר דיון סדור ועניני של חברי הוועדה לבחינת הטענות ואחר כך הכרעה בהם. לטענת העוררת, הדיונים נעשו בצורה ההפוכה מ"שמיעה בלב פתוח ונפש חפצה", דבר שהתבטא בהערות היו"ר, לחצים והגבלות על הצגת טיעוני העוררת, בחוסר סבלנות לטיעונים "המפריעים" לאישור מהיר, לרבות לחץ כבד מצד היו"ר ומתכנן המחוז על נציגת הגנ"ס. בנוסף, מציטוטי מתכנן המחוז, עולה דעה קדומה ונחרצת לחיסול עתידי של התעסוקה באזור התעסוקה המטרופוליני המשני. כאשר התמיכה מראש, של היו"ר ומתכנן המחוז, בתכנית למגורים, "זועקת"

מהתמלילים. עוד נטען כי בדיונים עלתה אי-התייחסות ראויה לטיעון על כשלי "עירוב השימושים" גם בהקשר לנושאים התחבורתיים, לסוגיות הסביבתיות ולעמדת משרד הגנ"ס, לדרישת הג"ס לבצוע בדיקות לפני אישור התב"ע, לדרישה לשלביות ולעמדת הג"ס בסוגיית איכות האויר.

43. הוועדה המחוזית השיבה ביום 19.09.2024 כי לא ראתה טענות המצריכות התייחסותה מעבר להתייחסות המפורטת שהועברה ביחס לערר ובהתאם לפירוט שניתן על ידה בדיון; והבהירה כי היה בדיון קוורום חוקי והטענה לעניין זה נטענה בעלמא וכי ההליך היה ככל דיון אחר והתמלילים מראים בעיקר עד כמה היה הדיון ארוך ומעמיק וההחלטה בסופו התקבלה פה אחד.

44. היזם טען בתשובתו מיום 22.09.2024 כי השלמת הטיעון של העוררת חורגת מהיקף שאושר. הטענה בדבר היעדר קוורום חוקי היא חסרת אסמכתא וכוללת השחרה של הוועדה המחוזית. עוד נטען כי ההפניות לעשרות עמודי תמליל אינן מאפשרות התייחסות עניינית בהיתן מגבלת המקום, וכי ההפניות למספרי עמודים רב הן שגויות ומעלות חשש לגבי נכונות כלל ההפניות. לטענת היזם יש לדחות את טענות העוררת ביחס לאי-קיום הליך כדן ופגיעה בזכות הטיעון, שכן מדובר בטענות חסרות בסיס המועלות בעלמא אשר נדונו ונבחנו לעומקן, ובפועל התקיים דיון יסודי ומעמיק והוועדה המחוזית נתנה החלטה מנומקת לאחר שניתנה לעוררת מלוא האפשרות להציג את טענותיה בהרחבה יתרה. הטענה כי טענות העוררת לא נשמעו בלב פתוח ונפש חפצה" הינה בגדר אבסורד ממש לאור העובדה שמחצית מתמליל הדיון מוקדשת לטיעוניה של העוררת. כמו-כן, הטענה לדעה קדומה של חברי הוועדה מגלה כי העוררת סבורה שלחברי מוסד תכנון אין את הפררוגטיבה להיות בעלי עמדה תכנונית, אך חברי מוסד תכנון כאינדיבידואלים וכן, מוסד התכנון עצמו כארגון נדרשים ורשאים בכובעם זה לאחוז בתפיסה תכנונית כללית ופרטנית להביע אותה. עצם העמדה החיובית של חברי ועדה ביחס לתוכנית שהונחה בפניהם לא מוכיחה שהדיון היה למראית עין, ולמעשה מהתמלילים ניכר כי התקיים דיון מעמיק שעסק במלוא הסוגיות בעין ביקורתית, והעובדה שבמהלך הדיון הפנימי הוקרא דראפט החלטה אינה גורעת במאום מהאמור שכן זוהי פרקטיקה ידועה הננקטת במוסדות התכנון. עוד נטען כי הטענות להיעדר התייחסות לטיעוני עירוב השימושים הינה דוגמה לצנינות חסרת הרסן של העוררת, שכן כל ההפניות בסעיף הנוגעות לשיח שהתקיים לגבי מסוף התחבורה ולשאלה האם לאפשר בו עירוב בין צרכי ציבור עירוניים לשימושי המסוף, מדובר בסוגייה שעלתה בהתנגדות "נתיבי איילון" אשר מעולם לא עניינה את העוררת ולא הועלתה על ידה באף שלב.

45. ביום 30.09.2024, לאחר שביקשה וקיבלה רשות לכך, הגישה העוררת תשובה לטענות המשלימות של היזם. לטענת העוררת, היזם כשל בהבנת הקשר המהותי בין התמלילים לבין הטיעונים המרכזיים שהוצגו בכתב הערר ובטיעון בעל פה, שכן התמלילים משמשים אסמכתא משלימה לטיעון העיקרי ולא את עיקרו. לב המחלוקת התכנונית נעוץ בעמדות מנוגדות בין מוסדות התכנון המקומי והמחוזי בדבר החשיבות הציבורית של אזור התעסוקה וההשלכות הרחבות של התכנית על הציבור הארצי-מחוזי והמקומי, אשר מצריכות הכרעה של ועדת העררים. בניגוד לכך, היזם פועל מתוך אינטרס כלכלי פרטי מובהק לשם החדרת בנייני מגורים ללב אזור התעסוקה המטרופוליטני. עוד נטען כי שאלת הקוורום החוקי בדיון ההכרעה מיום 26.02.2024 מהווה סוגיה דיונית מהותית הקובעת את חוקיות הדיון כולו, במיוחד בהתייחס לדיון עקרוני בסוגיות תכנוניות ציבוריות. מתמליל ב' עולה כי בתחילת הדיון נכחו 3 חברים בלבד, ולאורך 18 עמודי דיון חסרה השתתפות

היו"ר – שתיקה חריגה המנוגדת לפעילותו בשאר התמלילים ובדיונים אחרים של הוועדה המחוזית. נדרש בירור מקיף של ועדת העררים בעניין זה. לטענת העוררת, ההתנהלות שלפיה הכין "הצוות" מראש החלטה בטרם התקיים דיון ובחינה של חברי הוועדה ובטרם הכריעו החברים בנושאים, מהווה "פרקטיקה פסולה" בניגוד לפסיקה הקובעת כי תהליך קבלת ההחלטה חייב לכלול איסוף וסיכום הנתונים, בדיקת המשמעויות וסיכום החלטה מנומקת. עוד נטען כי המשיבה 2 חוזרת על הפרשנות המעוותת למושג "עירוב שימושים" ומתעלמת מהטיעון הרחב בדבר כשלי עירוב השימושים בהקשר התחבורתי לרבות קשיי תפעול המסוף התחבורתי. וכן, מהיעדר התייחסות ראויה לטיעוני נציגת משרד הגנ"ס והלחץ המסיבי שהופעל עליה כדי לאפשר אישור תכנית.

דיון והכרעה

46. טענות העוררת בסוגיית עירוב השימושים המתוכנן בתכנית מגוונות אך ניתן לכנס אותן לשלושה מישורים מרכזיים. **המישור הראשון** – טענות עקרוניות בנוגע לשילוב מגורים באזור תעסוקה משני מורשה לנוכח מדיניות התכנון הארצית והמחוזית כפי שבאה לידי ביטוי בתכניות מתאר ארציות, מסמכי מדיניות שונים והוראות תמ"מ 5. **המישור השני** – טענות הנוגעות לשילוב מגורים באזור התעסוקה מורשה חלף שימושי תעסוקה נוספים בהינתן שיקולים כלל עירוניים. **המישור השלישי** – טענות בעניין קושי בהוספת שימוש המגורים לתכנית בשל נימוקים פרטניים, תחבורתיים וסביבתיים. נדון להלן בחלק זה בשני המישורים הראשונים הנזכרים לעיל ואגב כך נכריע ברבות מטענותיה התכנוניות של העוררת. לאחר מכן, נוכח דחיית הטענות העקרוניות של העוררת, נתייחס גם למישור השלישי היינו טענות פרטניות בסוגיות סביבה.

הוספת יחידות הדיור בתכנית – האם אכן עירוב שימושים או שמא "התנגשות שימושים"

47. הואיל ועיון במכלול הטענות של העוררת מלמד כי קיימת התנגדות מטעמה לרעיון עירוב השימושים במסגרת התכנית, נתעכב מעט על המישור הכללי. "עירוב שימושים" ניתן להגדרה בכמה אפשרויות, ומצאנו את ההגדרות שלהלן כמתאימות במיוחד לענייננו בו העוררת שמה משקל רב על עצם קיומו של מתחם אלקו כאזור תעשייה בתמ"מ והחשש מדחיקת שימושי המלאכה והתעסוקה והתעשייה לטובת המגורים: "על פי רוב, במתחמים גדולים מתוכננים פרויקטים של "עירוב שימושים". עירוב שימושים תורם ליצירת סביבה מגוונת מבחינת השימושים, הדיירים והמשתמשים וגם לחיוניות ולחיות העירונית. עירוב מגורים ותעסוקה תורם להפחתת הנסועה, היוממות, העומס בדרכים, זיהום האויר ופליטת הפחמן. נוכחות של דיירים ושל צרכנים במקום אחד מאפשרת כניסה של לשירותים עירוניים ברמה גבוהה, ומייעלת את צריכת הקרקע. מכיוון שפונקציות שונות דורשות סוגים שונים של מבנים, מתקבל מגוון אדריכלי. עירוב שימושים בצפיפות גבוהה תורם לשימוש בתחבורה ציבורית, היות שדפוסי התנועה של הנוסעים מתפרסים על פני כל ימות השבוע ושעות היום. יתרה מכך, השימושים המאכלסים את המבנים המעורבים, יכולים להשתנות לאורך זמן ולהכיל פונקציות שונות, כך שמבנה שהוקם כמעורב שימושים גמיש יותר ממבנה שהוקם לשימושים נפרדים" (חור).

ארליך, חמי גרא ומיכל קורח, "מתעשייה מסורתית לעירוב שימושים", מכון ירושלים למחקרי מדיניות, פרסום 593 (2022), בעמ' 5).

48. ברם, קשה לחלוק על היתרונות הטמונים ביצירת עירוב שימושים נכון ומותאם, אך קיימות גם מגבלות, והן צפות לעיתים במקרים בהם מבקשים לקדם תכנון עדכני באזורי תעשייה ותעסוקה ותיקים יחסית כאשר השימוש של מגורים נוסף ומשתלב בהם. ראו למשל בערך (תל אביב-יפו) 1070-05-19 אבידן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו (15.06.2020): "עירוב של שימושי מסחר ומגורים הוא ראוי בעינינו, ויתרונו הוא ביכולת לספק את צרכי הדיירים ככל הניתן במרחק הליכה נוח, דבר המצמצם את הצורך של התושבים בנסיעות. בנוסף, עירוב שימושים מאפשר רחובות עם פעילות עירונית נעימה כתוצאה מקיומם של שימושים "מחוללי פעילות" בקומה הפונה לרחוב. ברי ששילוב זה צריך להיעשות באופן המשמר איכות חיים נאותה לדירות המגורים ושדרוגם, ולא יהפוך למטרד". באופן ממוקד באזורי תעשייה, נפנה למסמך הנחיות לתכנון אזורי תעשייה (נובמבר 2020) שפורסם על-ידי מינהל התכנון, משרד הכלכלה והתעשייה והמשרד להגנת הסביבה: "בשני העשורים האחרונים מתחזקת בישראל המגמה של יצירת אזורים עם שימושים מעורבים. בעוד שלמגמה זו יש היבטים חיוביים רבים, בתכנון אזורי תעשייה, כאשר פריסת השימושים אינה נעשית בצורה מושכלת ויצירתית הדבר עלול להוביל לקונפליקטים בין שימושי התעשייה ושימושים אחרים ובסופו של דבר אף לדחיקה של התעשייה. בנוסף, לצד צמצום היקף ההשפעות והמטרדים שמייצר המפעל, ישנם ענפים ומפעלים אשר ימשיכו להטיל מגבלות סביבתיות ועל כן, ברמה הלאומית, יש לדאוג ולשמור שטח עבור תעשיות אלו. תכנון השימושים באזור תעשייה צריך להתבסס על ההשפעות הסביבתיות והיחסים והממשקים בין השימושים השונים ובין האזור למרחב הסובב וכן על הפוטנציאל למימוש שימושים אלו. ככלל, נדרש להבחין בין שטח לשימושים תעשייתיים שבשל המגבלות שהם מטילים על סביבתם והמטרדים שהם מייצרים (כגון סיכונים חומרים מסוכנים, פליטות לסביבה, רעש, ריח) החורגים מגבולות המגרש, אינם יכולים להתקיים בסמיכות לשימושים של מגורים, מסחר, מבני ציבור, מוקדי ומבני תיירות ומוקדים מושכי קהל אחרים, לבין שטח לשימושי תעשייה אשר אינם מייצרים סיכונים ומטרדים מעבר לגבולות המגרש. הבחנה זו תאפשר עירוב שימושים מושכל באזורי תעשייה ותמנע קונפליקטים בין השימושים השונים. על מנת לייצר את ההבחנה בתכנית מפורטת (בתשריט ובהוראות) יש להשתמש בשכבה נוספת ("ראסטר") על גבי יעוד הקרקע. הראסטר יגדיר את "מרחב הליכה". מרחב ליכה – מטרותו לסמן את השטח המיועד למפעלים או שימושים אחרים המייצרים השלכות סביבתיות מחוץ לגבולות המגרש (דוגמת חומרים מסוכנים, רעש, ריח וכו'). [...] מרחב הליכה נועד לאפשר שטח לתעשיות מענפים וסוגים שונים אשר אינם יכולים לקום בקרבה לשימושים אחרים שכן הם מייצרים קונפליקטים עם שימושים אלו ומייצג את כלל השטח בו לא ניתן למקם שימוש רגיש/רצפטור ציבורי/קולט קהל [...]."

49. אלא שבמקרה הנוכחי, וכאן אנו מגיעים לדיון בטענות העקרוניות שהעלתה העוררת ביחס לתמ"מ, אין עוד עסקינן ב"אזור תעשייה קלאסי" שמבקשים לשלב בו שימושי מגורים, אלא בתכנית – שהעוררת לא חולקת עליה בהיבט זה – ביעוד תעסוקה. להיבט זה, השלכות משמעותיות על כיווני הפיתוח האפשריים בתכנית.

50. אם כן, **המישור הראשון** הוא כזכור טענות עקרוניות לעניין פרשנות התמ"מ ומדיניות התכנון הארצית והמחוזית כאחד. העוררת טוענת שהחלטת הוועדה המחוזית מצויה בקונפליקט אם לא בסתירה חזיתית של ממש בסוגיות אלה. ועדת המשנה להתנגדויות השיבה באופן ממוקד לטענות העוררת וקבעה כך: "השטח מסומן בתממ/ 5 כאזור תעסוקה משני. הוראות תממ/ 5 (סעיף 4.3.4.3 (ב)) מאפשרות שימושי מגורים, ככל ואין בבניית המגורים להטיל מגבלה על השימושים המותרים. הוועדה סבורה כי לא רק שהשימושים המותרים בתכנית חיים בכפיפה אחת עם שימושי המגורים המוצעים בה, אלא שאלו עשויים להפרות ולהחיות את המרחב כך שיהיה פעיל באופן אינטנסיבי לאורך כל שעות היום, בהתאם לעקרונות תכנוניים עדכניים הקובעים עירוב שימושים. יודגש כי היקף הזכויות המוצעות לתעסוקה (60% מסך הזכויות) – אשר היקפן אינו נפגע ביחס למצב המאושר – מאפשר שילוב שימושים נוספים, ובהם: מגורים (22% מסך הזכויות); תחבורה (9% מסך הזכויות) וש"צ (9% מסך הזכויות). הוועדה סבורה כי קביעת היקף התעסוקה ללא שינוי ביחס למצב המאושר, נובע מהעובדה כי מדובר באזור תעסוקה משני, וזאת לאור העובדה כי היקפי תעסוקה משמעותיים בחלקה המערבי של העיר כבר מאושרים במצב התקף, בתכניות בהליכים (תמל/ 3007) ובנוסף בתכנון עתידי העשוי להבשיל להליכים סטטוטוריים (מדיניות צפון גלילות ועוד)".

51. עמדת הוועדה המחוזית מקובלת עלינו.

52. יש לציין שהצדדים לעיתים הגדירו את שטח התכנית כ"אזור תעסוקה מטרופוליני משני". אלא שתממ/ 5 לא נוקטת במינוח זה וסעיף 4.3.4.3 האמור עניינו ב"אזור תעסוקה משני". יוער שכאשר תכנית מתאר מחוזית מבקשת להגדיר אזור בחשיבות "מטרופולינית" היא לרוב עושה זאת במפורש, וראו למשל בתממ/ 21/3 שם אכן מוגדר "אזור תעסוקה מטרופוליני משני" ("אתמ"מ"). לכן ספק אם ניתן "לטעון" את שטח אזור התעסוקה מורשה, ומתחם אלקו שמהווה חלק גדול ממנו, בנוסף מטרופוליני של ממש, מה גם שמדובר על שטח שאינו גדול במיוחד (והשוו למשל לשטחו של אתמ"מ נתניה שנדון בהחלטתנו בערר 18-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (26.12.2023) שעומד על כ- 5,200 דונם. שטח התכנית כאן הוא 56 דונם ושטחו הכולל של אזור התעסוקה אינו גדול בהרבה מכך. מה עוד שמדובר, על-פי שמו באזור תעסוקה משני ולא ראשי. דברי ההסבר לתממ/ 5 מציינים באשר לפריסת התעסוקה במחוז תל אביב כי התמ"מ מסמן שלושה סוגים של אזורים תעסוקה: "מע"ר מטרופוליני" (בעיקר המע"ר בתל אביב ובורסה רמת גן), "אזור תעסוקה ראשי" (אזורי תעשייה עתירי ידע בהרצליה, עתידים תל אביב, צפון בני ברק, אזור תעשייה חולון) ו"אזור תעסוקה משני" שהוא "במספר איתורים מצומצמים על פני כל המחוז" בהם "אזור התעסוקה הקיים בסמיכות למחלך מורשה בצפון המחוז, ואזור התעסוקה של בת ים בדרומו". מסעיף ההגדרות של התמ"מ עולה כי השירות המטרופוליני הרחב ניתן במע"ר המטרופוליני בעוד שיתר אזורי התעסוקה הם בעלי אופי אזורי ומקומי יותר. ועוד יש לציין כי כלל אזורי התעסוקה בתמ"מ מאפשרים שימוש של מגורים. לכל ידוע כי באזור המע"ר של תל אביב (שמוגדר בדברי ההסבר באזור רחוב רוטשילד ונתיבי איילון), משולבים שימושי מגורים (והובאה כאמור בדיון הדוגמה של "מידטאון") ואף מקודמת תכנית דומה במתחם הבורסה ברמת גן. גם באזורי תעסוקה ראשיים כגון אזור התעשייה בהרצליה הפנתה הוועדה המחוזית לתכנית להוספת אלפי יחידות דיור. ואף נכונה טענת הוועדה המחוזית בתשובתה כי ניתן לחזות במגדלי מגורים רבים לאורך צירי התנועה הראשיים כגון דרך 20, 2, 4 ו-5. אם כן, כבר בהיבט זה, של מדיניות התכנון כפי

שהיא נגזרת בתמ"מ ויישומה בפועל בשנים האחרונות, העוררת מצויה לפני משוכה גבוהה ביותר למעבר, לפחות בכל הנוגע לטענתה כי עירוב השימושים באזור תעסוקה משני מצוי בסתירה למדיניות התכנון המחוזית. לא כך הדבר, ואין כמובן להסיק כי במע"ר המטרופוליני ובאזורי התעסוקה הראשיים הדבר אפשרי, ודווקא באזור התעסוקה המשני לא.

53. ביקשה העוררת להסתמך גם על נייר העקרונות כבסיס לטענותיה, אלא שגם בהפניה זו לא מצאנו שיש כדי לסייע בידה, ואנו סבורים שהיא מאפיינת את מתחם אלקו ואזור התעסוקה כולו במינוחים שגויים. כך למשל, העוררת טוענת כי מדובר באזור המאופיין ב"תעסוקה חוץ עירונית" שהיא "שימושי תעשייה, אחסנה ומלאכה המטילים מגבלות סביבתיות ומצריכים נגישות לשינוע סחורות, חטיבות קרקע גדולות וקירבה לתשתיות כגון הולכת גז או טיהור שפכים. לשימושים אלו דרישות מרחביות ייחודיות. הם נמצאים לעיתים קרובות בקונפליקט עם שימושים אחרים, ובעיקר עם שימושים רגילים ורצפטורים ציבוריים". אמנם בעבר הרחוק הוקם מפעל אלקו שניתן להכיר כי הוא מפעל תעשייתי "קלאסי" ובמובן זה ככל שהיה לשמר את השטח כ"תעשייתי" ייתכן שהיה להעמיק בטענות העוררת. שכן, נייר העקרונות קובע בהקשר זה כי "שמירת קרקע לתעשייה תיעשה בראייה עתידית, גם אם לא קיימים ביקושים למימוש בטווח זמן קרוב. כמו כן, היא תיעשה בראייה אזורית, תוך התחשבות במאפייני האזור, ביתרונותיו היחסיים ובמיקומו במדינה. מומלץ לתכנון את אזורי התעשייה – ובעיקר הגדולים שבהם – בהתאם לעקרונות האזור המושכל תוך הגדרת "תחום מגבלות סביבתיות": שטח המיועד למפעלים או לשימושים אחרים המייצרים השפעות סביבתיות מחוץ לגבולות המגרש. באזורים אלה לא ימוקמו מרכזים מסחריים גדולים, מבני משרדים ורצפטורים ציבוריים. 4 באזורים המיועדים מראש לתעשייה בעלת השפעות סביבתיות, חשוב להגדיר את האזור כמיועד רובו או כולו לתעשיות אלו". ברם, תמ"מ 5 מכוונת את האזור לשטח תעסוקה ובשונה מייעוד "אזור תעסוקה ראשי" בתמ"מ, שימוש של "תעשייה" לא נכלל במסגרת השימושים הראשיים באזור תעסוקה משני (השוו סעיפים 4.3.1 ו- 4.4.1 בתמ"מ); ומכאן שלפחות ברמת הראייה של תמ"מ 5, וחרף חשיבות השמירה על שטחי תעשייה לעתיד לבוא, התמ"מ לא מכוונת את שטח מתחם אלקו וסביבתו לשמירה בעתיד ככזה.

54. העוררת ביקשה להדגיש כי התמ"מ מאפשרת בשטח זה גם שימושי תעשייה מסוימים שיש ללמוד מהם את הצורך "להדיר" את שימושי המגורים משטח התכנית, והפנתה להחלטה בעניין תכנית סגולה אליה נידרש עוד להלן. אלא שכאמור לא רק שהתמ"מ אינה מסמנת את השטח כ"תעשייתי" בעל השפעות סביבתיות שיוצאות מתחומי כל מגרש ולכן ככזה שיש להדיר ממנו שימושי מסחר גדולים, משרדים או רצפטורים ציבוריים, התכנית עצמה גוזרת מהתמ"מ תכנון מפורט שמכווין עצמו לשימושי תעסוקה ומשרדים בעיקר. כך, סעיף 2.2 (מטרות התכנית מציין כי מדובר בתכנית שמטרתה "שינוי ייעודי הקרקע בשטח התכנית מ'תעשייה ותעסוקה' ל'תעסוקה', 'מגורים', 'מבנים ומוסדות ציבור', 'שטח ציבורי פתוח', 'מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה', 'ככר עירונית' ודרכים". סעיף 4.1 בהוראות התכנית מציין כי השימושים בייעוד התעסוקה הם "לרבות משרדים, מוסדות פיננסיים" וכן "תעשייה משולבת: תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מכוני מחקר ופיתוח". כמו-כן בתת הקרקע נכתב כי השימוש יכול להיות "תעשייה קלה ולוגיסטיקה". כלומר מובן כי "אזור תעשייה קלאסי" אין לפנינו בתכנית זו.

55. זאת ועוד, העוררת עצמה תומכת בשימושי המסחר והתעסוקה – שבהינתן מאפייני הבינוי המוצע והיקפו – צפויים להיות משרדים ברובם בבנייה רוויה. לא רק זאת, העוררת טענה בדיון, במענה לשאלות הוועדה, כי בשטח הציבורי היא עתידה להקים מוסד חינוך, וכי אין בו די. לכן גם העוררת נשאלה פעם ועוד פעם במהלך הדיון איך היא רואה את השימושים בשטח התכנית (ראו השיג ושיח בעמ' 18-23 בתמליל הדיון) והשיבה: "[...] תלכו לתוכנית התקפה ותראו את רשימת השימושים שמותרים שם, [...] עכשיו, באים ואומרים, רוצים לשכלל את זה לעוד אלמנטים מסוימים שתורמים לתעסוקה, אנחנו לא נגד, ההפך, אנחנו בעד, אבל לא על חשבון, לא על חשבון שימושי התעסוקה שמותרים שם. זה בדיוק העניין, נורא פשוט. אנחנו לא רוצים, אנחנו לא רוצים להשאיר במקום הזה אפילו רמז לאפשרות שבתוך הפיילה הזאת מגורים [...] (ב"כ העוררת, עמ' 22-23); ועוד השיבה כי "הדיון היה על הקונפליקט בין השימושים, ברגע שאתה שם אולם שמחות וברים [...]" (מהנדסת העיר, עמ' 23). עוד נציין שבמסגרת ההתנגדות וכן מעיון במצגת שהקרינה העוררת במסגרת הדיון בהתנגדויות, שהועברה אלינו בשלב השלמות הטיעון, עולה כי ההתנגדות הייתה לשימוש המגורים בלבד ולא לקונספט של התכנית אשר מכוון בעיקרו לשימושי תעסוקה.

56. רוצה לומר, במקום בו העוררת עצמה מבקשת לקדם תכנית לאזור תעסוקה לרבות הקמתו של רצפטור ציבורי משמעותי, אין לקבל את הטענה המבקשת לשוות למתחם אלקו מעין מעמד תעשייתי שיש להרחיק ממנו א-פריורית והגדרתית שימושים של משרדים ובית ספר; לכן היא שוגה בטענתה הבסיסית כי מדובר בשטח "תעסוקה חוץ עירונית", ואכן יש לקבוע, כעמדת הוועדה המחוזית, כי מדובר בשטח אשר עונה על הגדרת נייר העקרונות כ"תעסוקה עירונית" שהיא "שימושי תעסוקה כגון משרדים, מסחר ותעשייה קלה ומלאכה שאין להן השפעות סביבתיות מעבר לגבול המגרש; את שימושים אלו יש להכווין לתוך המרקם העירוני, תוך ייעול השימוש בקרקע ובנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית [...]". נגזרת מכך מביאה למסקנה שהכוונת העוררת כי לפנינו תבנית של "אזור תעשייה אוטונומי" שנייר העקרונות מציין כי אלו מתאפיינים "בריכוז של שימושי תעשייה במתחם עצמאי, המנותק מההקשר העירוני ולעיתים מרוחק פיזית מהעיר. [...] בחלק מהמקרים אזורי התעשייה האוטונומיים יתבססו על משאב או נכס ייחודי, שמיקומם קשיח, כגון מחצבים או נמל", אין בה יסוד של ממש. גם אין מדובר לעמדתנו במצב ביניים של "תבנית הסמיכות" כהגדרת נייר העקרונות, שאלו הם "אזורי תעסוקה הממוקמים בסמיכות למרחב העירוני, לרוב משויכים אליו אדמיניסטרטיבית אך מנותקים ממנו פיזית ולעיתים גם תפקודית. כיום, בפועל, אזורים אלו מתפקדים לעיתים קרובות כאזורי תעסוקה אוטונומיים – הם נותנים מענה אזורי, נסמכים על תשתיות תחבורה ארציות ומאפשרים פיתוח של תעשייה בנפרד מהעיר". מתחם אלקו וסביבתו הקרובה אינם מנותקים מרמת השרון והם צמודי דופן לשכונה מורשה הוותיקה הקיימת. מפריד בינם רחוב עירוני פעיל רחוב החרושת ורחוב הנביאים; וממילא העוררת עצמה לא רואה במתחם כמנותק מהעיר ותומכת בקידום שימושי מסחר ותעסוקה וכן צרכי ציבור שישמשו הליכי התחדשות עירונית בשכונת מורשה.

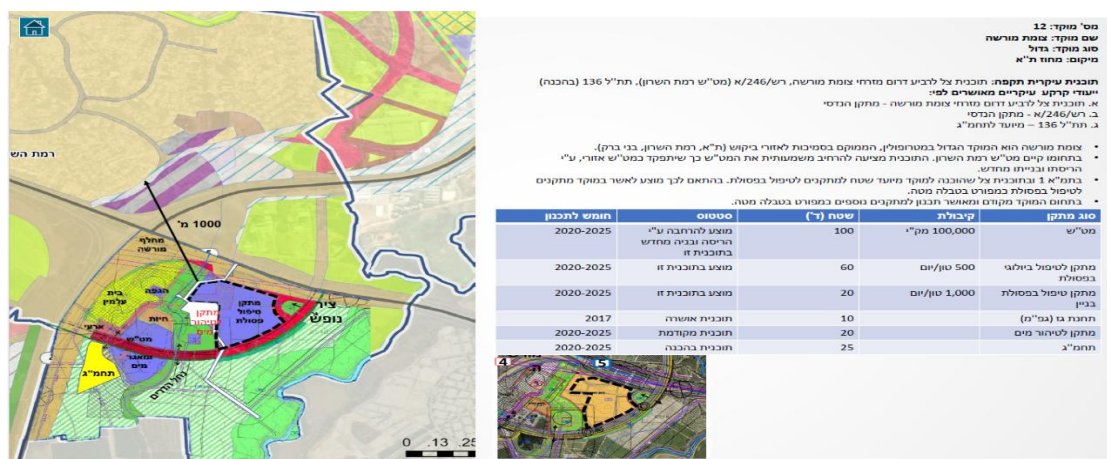
57. אם כן, מדובר לפנינו בשטח תעסוקה שמאפיין "תבנית מיזוג" כהגדרתה בנייר העקרונות, כפי שגם ציינה בצדק הוועדה המחוזית. זהו מתחם שמתאפיין "בשילוב של שימושי תעסוקה ותעשייה בתוך המרחב העירוני ובסמוך לשימושים אחרים. מקורה של התבנית בעיר המסורתית, בה התקיימו שימושי מגורים ומלאכה זה לצד זה. בשנים האחרונות מתחדד שוב היתרון של שילוב תעסוקה

במרחב העירוני, כחלק מגישות שקוראות לעירוב שימושים ולהחזרה הייצור לזירה העירונית (urban manufacturing). נייר העקרונות מציין בהקשר זה בהערת השוליים, כי "החל מהמאה ה-19 ולאורך המאה ה-20 התקיימה מגמה של הפרדת שימושים ושל הרחקת התעסוקה ממרחבי המגורים. מגמה זו נועדה לתת מענה למפגעים הסביבתיים של העיר התעשייתית, אולם היא הובילה להחלשת המרחב העירוני, להגדלת היוממות ולניצול לא יעיל של הקרקע. למגמה זו השלכות חברתיות (כגון: איזון לא מספק בין בית לעבודה, קושי לאוכלוסיות מסוימות לעבוד רחוק מסביבת המגורים) וכן השלכות כלכליות (כגון: החלשת מרכז העיר וריקונו מפעילות כלכלית, ירידה בפריון עקב יוממות ארוכה). לעומת זאת, בעשורים האחרונים מתחדדת ההבנה כי שילוב של תעסוקה במרחבים העירוניים מסייע לשני המרחבים והכרחי על מנת לקדם ערים פעילות וכלכלה משגשגת". בנתונים אלה, ובהינתן שאחת ממטרות העל של התכנית האסטרטגית כאמור במצגת אליה הפנתה העוררת (מטרה העולה גם מהחלטת ממשלה מס' 2457) היא "ייעול השימוש במשאב הקרקע והגברת הצפיפות באזורים המפותחים", בחינת עירוב שימושים והוספת שימושי מגורים לאזורי תעסוקה ומדרשים בפרט, היא מתבקשת בשלב התכנון. אכן, התוצאה התכנונית יכולה להיות זו או אחרות בהתחשב בראייה אזורית ועירונית וכן מאפייניה השטח הקונקרטיים, ולכך גם נגיע להלן, אך עמדת העוררת כי קידום עירוב השימושים במתחם אלקו מנוגד למדיניות התכנון הארצית והמחוזית ומהווה "החדרה" של שימושי מגורים לשטח שאינו מתאים הגדרתית לכך, אין בה ממש.

58. בהמשך לכך נתייחס להפניית העוררת להחלטת הוועדה המחוזית מרכז בתכנית באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה. המשיבות טענו שתיהן כי הוועדה המחוזית תל אביב אינה כפופה להחלטה הוועדה המחוזית מרכז והן כמובן צודקות, אך גם לגופם של דברים אין מקום להשוואה בין התכניות ולהחלטת תוצאה דומה בעניינו. תכנית 410-0856047 סגולה - פתח תקווה עוסקת באזור תעשייה מלאכה ותעסוקה כהגדרתו בתממ/21/3 שהתכנית דלעיל מביאה לתכנונו העדכני בין היתר בשל מיקומו בנקודת מפגש של קו מטרות עתידי, רכבת קלה, רכבת כבדה ותחבורה ציבורית נוספת. נעיר כי העוררת הפנתה להחלטה מיום 04.09.2023 להפקיד את התכנית אך זו טרם הופקדה בפועל. מכל מקום, מדובר בתכנית שמתאפיינת במספר מתחמים "בעלי איפיון תפקודי שונה, הכוללים רמות שונות של אינטנסיביות בינוי ופיתוח. המתחם המרכזי מיועד להמשיך ולתפקד כאזור תעשייה ומלאכה "מסורתי" בנפחי בניה של עד 200%, ומסביב לו נקבעו 3 מתחמים (מזרחי, דרומי ומערבי) לשימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים בנפחי בניה". מההחלטה עולה כי הוועדה המחוזית מרכז נדרשה לאפשרות תוספת המגורים במתחם טבעת היקפי וזאת בשל החפיפה בין טבעת זו למתחמי ההשפעה (הטבעות) הנגזרת מתמא/70 שכידוע אושרה לאחרונה בממשלה ועוסקת במרחב תחנות המטרו העתידיות. באותה החלטה נדחה שימוש המגורים ממספר טעמים, ובין היתר אכן מהטעם שהוועדה המחוזית רואה צורך בהמשך תיפקודו של האזור כ"תעשייה מובהק". וראו גם את החלטתנו בערר 59-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (13.06.2022) במסגרתה דחינו את גישת הוועדה המקומית שם לפיה אין מקום להוסיף שימוש של "מפעל בטון" לתכנית במקום בהיותו הולם את השימוש במרחב. כפי שצינו לעיל, מתחם אלקו לא מיועד לשמש כ"אזור תעשייה". לא בתמ"מ ולא בתכניות המקומיות. מדובר בשטח לתעסוקה ומשרדים בעיקר. כפי שעולה ממסמכי המדיניות אליהם הפנתה העוררת עצמה, שילוב של מגורים בתכנית מסוג זה אינו קלוט מן האויר, לשון המעטה, וכפי שעוד נציין להלן, גם החשש כי התוספת תביא לדחיקת שימושי התעסוקה בעתיד הוא מתוחם. בכל מקרה לדעתנו אין

דומה החשש ל"דחיקת" שימושי תעסוקה כגון משרדים בשל שימוש המגורים לחשש לדחיקת שימושי תעשייה בשל שימו המגורים, וההחלטה בעניין סגולה תלמד על כך, כמו-גם מסמכי המדיניות הנוגעים לאזורי תעשייה שהפננו לעיל וסקרנו ביתר הרחבה גם בערר 59-21 הנ"ל, ועולים גם מנייר העקרונות. עוד נציין, כפי שהפנה גם היזם, כי קיימות תכניות עדכניות למדי שמשלבות מגורים לצד מתחמי תעסוקה מועצמים כגון האתמ"מ בנתניה שהזכרנו לעיל וכן "מתחם טרה" בתל אביב שנדון בהיבט מסוים גם במסגרת ערר 45-22 יוסי אמגר - נציג משרד התחבורה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (05.06.2023) – זהו מתחם שיושב בצמידות לנתיבי איילון – נראה כי מדובר בדרך שאינה פחות סואנת מצומת הדרכים 4 ו-5 במורשה, במרכז מוקד תעסוקה מועצם ביותר ועל רחוב מרכזי כגון יגאל אלון. עוד צודק היזם שניתן להביא תכניות רבות להשוואה, והצדדים אכן עשו זאת, ומאלו שנסקרו לעיל גם במסגרת טענות הצדדים עולה מגמה ברורה של שילוב מגורים באזורי תעסוקה מרכזיים ביותר. מצאנו הרבה פחות הפניות לדוגמאות הפוכות ועדכניות, וכאמור מקרה סגולה אינה אבן בוחן מתאימה לעניין.

טענה נוספת של העוררת בהקשר לראייה המחוזית והארצית היא כי המדיניות הארצית בשני העשורים האחרונים מכוונת להרחקת שימושי מגורים ממוקדי מטרדים ובהם דרכים ומחלפים ותשתיות וכי מתחם אלקו קרוב גם לדרכים ראשיות, למחלף ולמגוון של תכניות שמבקשות להקים מתקני תשתית ברביע הצפון מערבי של המחלף. טענות אלה קיבלו נפח נרחב בכתב הערר ובדיון שנערך לפנינו. ועדת המשנה להתנגדויות השיבה בהקשר זה בהחלטה בהתנגדויות כי "הסימונים המוזכרים בהתייחס לתממ/ 5 / 2 אינם נוגעים לתחום הרביעי בצפון-מערבי של המחלף אותו הגדיר תממ/ 5 כאזור תעסוקה משני. תכנית מש/ 1 קבעה שטחים בקרבה מידית לתכנית בייעוד "על פי תכנית מאושרת", בהם מאושרים שימושי תעסוקה. בהתייחס לתכנית רצועת הנופש, הרי שהיא מרוחקת באופן משמעותי מן התכנית (ברביע בדרום-מערבי של המחלף), והבסיס התכנוני שלה אחר באופן מהותי ותואם את תממ/ 5". לאחר עיון במכלול החומר הקיים אנו סבורים שיש לדחות גם טענה זו. עיון בדוח המסכם (שלב ה') של "תכנית אסטרטגית לתשתיות הנדסיות ותחבורה מטרופולין ת"א" (זמין באתר מינהל התכנון) מחודש אוגוסט 2023 וממצגת שהוצגה במסגרת דיון בוולנט"ע ביום 20.09.2022 (ישיבה 713) מלמד כי הרביע הדרום-מזרחי של מחלף מורשה אכן מיועד לאי-אילו מתקנים הנדסיים וכבר קיים בו מכון לטיהור שפכים שעתיד לעבור הרחבה ניכרת. יחד עם זאת המרחק בין גבול המתקן ההנדסי הקרוב ביותר (המט"ש) ושטח התכנית עומד על כמה מאות מטרים. ראו מהמצגת שהוצגה בוולנט"ע :



60. בנוסף, יש לזכור שהקו הראשון של הבינוי, זה שסמוך לדרך מס' 4 ו-5 הם מגרשי התעסוקה. מגרשי המגורים מצויים בקו האחורי שסמוך לרחוב החרושת והנביאים ולשכונת מורשה הקיימת. עוד נעיר כי קרבה לצירי דרך אין בה כדי להקים חסם מוחלט משילוב מגורים, ודאי כאשר לא מדובר בקו ראשון לדרך (יוער שחלק מהמבנים לשכונת מורשה הקיימת קרובים יותר לדרך מס' 5). לא ניתן לראות במיקום המתוכנן של המגורים גם ביחס למערכת הדרכים הארצית כ"קרבה למטרד" שמייצרת מניעה משימוש זה בשטח התכנית, ומכל מקום העוררת לא הציגה כל חוות-דעת בנושא. ראו להלן תשריט גגות והדמיה שהוצגו במצגת היזם בדיון בערר:



61. עוד נציין כי כאמור, העוררת לא תוקפת את ייעודי התעסוקה ושטחי הציבור בתכנית ואף שואפת להגדילם. ניתן לשאול האם בית ספר שיוקם בקו אופקי עם מבני המגורים ובאופן יחסי קרוב יותר לרביע הדרום-מזרחי של המחלף אינו שקול לשימוש המגורים או אף לשימוש של משרדים ביחס לטענת "הקרבה למטרדים" שבפי העוררת? בנתונים הללו, אנו סבורים שטענת העוררת כי מבני המגורים במקום מהווים "שטח כלוא" בתוך אזור של 'מפגעים מטרדיים' עד כדי פסילה על הסף של הוספת שימוש זה לשטח התכנית, אין לקבל אותה.

62. אם כן, טענות העוררת במישור הארצי והמחוזי – נדחות. האם יש טעם בטענת העוררת כי בשל שיקולים כלל עירוניים ברמת השרון היה להעדיף את העצמת הזכויות לתעסוקה חלף שימושי המגורים – זהו כאמור מישור הטענות השני – בכך נדון להלן, וגם בהקשר זה לעמדתנו אין להתערב

בעמדת הוועדה המחוזית. טענות העוררת למעשה מתרכזות בשניים – טענה כי ניתן היה להמיר את שטחי המגורים ליעודי תעסוקה ולהעצים בהם זכויות ובאופן קשור לכך ש"איבוד" שטחים אלה מביא לפגיעה באיזון העירוני שנובע מיחס חסר של שטחי ארנונה מניבים כגון תעסוקה לעומת שטחי המגורים.

63. במסגרת ההחלטה בהתנגדויות נדחתה עמדת העוררת וצוין כך: "השטח הקבוע בתכנית המתאר המחוזית הינו כתם מתארי לתכנון מפורט. התכנית מיישמת את הוראות התממ, בעודה קובעת ייעודים מפורטים, ובהם גם מגורים. יודגש כי היקף התעסוקה בתכנית המופקדת משמר את היקף התעסוקה במצב המאושר, כך שאין תוקף לטענות בדבר פגיעה, בשים לב לעובדה שתממ/ 5 מאפשרת את השימוש למגורים באזור זה. הוועדה סבורה כי שילוב המגורים בתכנית, מייצר ערך מוסף משמעותי לשטחי התעסוקה בתכנית, בעודם מייצרים מחד, איכות תכנונית, עדכנית ופעילה, ומאידך, מספקים מענים ציבוריים משמעותיים, הן לצורך התכנית והן לצרכים כלל-עירוניים, הכל בהתאם להוראות תממ/ 5. יודגש, כי בהינתן העובדה שהוראות תממ/ 5 נשמרות, הוועדה לא רואה היגיון בבחינת היקף שטח הקרקע הנכנס בתכנית מתאר מחוזית, ביחס לשטח הקרקע במצב המוצע בתכנית מפורטת". עוד נפנה לכך שבמענה להתנגדות העצמית שהוגשה מטעם היזם הוסיפה וציינה ועדת המשנה להתנגדויות, בין היתר, כי "מהות ההחלטה להוסיף מגורים באזור זה נבעה מעקרון עירוב השימושים המספק מנוע של פעילות רצופה לאורך כל שעות היום. הוועדה סבורה כי היקף המגורים שנקבע בעת הפקדת התכנית הינו מספק, ועומד בהוראות תממ/ 5. הוועדה רואה יתרון משמעותי בקביעת היקף יחידות הדיור באזור תעסוקה משני כהגדרתו בתממ/ 5 כאזור עם היקף מגורים משמעותי לדיור בהישג יד ועל כן לא מוצאת לנכון לשנות את תמהיל הדיור בתכנית".

64. בתשובתה לערר הוסיפה הוועדה המחוזית והפנתה לתמל/3007 דרום גלילות שמכוונת לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף של מעל מליון מ"ר וכן ל"מסמך מדיניות להעצמת זכויות במרחב צפון גלילות" שמקודם מטעם רמ"י מול הוועדה המחוזית שמציע להעצים את שטחי התעסוקה מכ-675,000 מ"ר (עיקרי) לכשניים וחצי מליון מ"ר; וכן לתכנית הכוללת המקודמת לעיר שמכווניה לצמיחה העיר בכיוון מערב (אזור גלילות). על כך ביקשנו כאמור גם השלמת טיעון של העוררת. אף שביקשנו לקבל יחס של שטחי תעסוקה ליחידות דיור, העבירה העוררת מסמך שונה, שלא ניתן תשובה ישירה בנושא היחס, אך ניתן לגזור ממנו בהתאם לנתונים המוצגים כי במצב כיום בנויים בעיר כ-460,170 שטחי מסחר תעסוקה ומלאכה וקיימות כ-16,724 יחידות דיור. היינו, מדובר ביחס של כ-27.5 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהינתן השטחים הממומשים כיום (כלומר אלו שנוצלו בפועל). במבט צופה פני עתיד ציינה העוררת בהשלמת הטיעון כי צפי מימוש יחידות דיור בתכניות ממומשות עד לשנת 2030 עומד על כ-7,108 יחידות דיור וכן כ-300,000 שטחי תעסוקה, ובנתונים אגרגטיביים לשנת 2030 מדובר על יחס של כ-31.9 שטחי מתעסוקה ומסחר ומלאכה לכל יחידת דיור. העוררת ציינה כי העיר הן במצב קיים והן במצב עתידי סובלת ממחסור משמעותי של שטחי מסחר ותעסוקה. הבסיס לטענה היא חוות-דעת חברת "אורבניקס" משנת 2016 שצורפה להשלמת הטיעון ועודכנה למועד הגשתה שממצאהים הם "כי על מנת ל שמור על איזון תקציבי, תחת שמירה על רמת השירות הקיימת, נדרשת תוספת של שטחי תעסוקה בהיקף של כ-53,600 מ"ר, עבור כל 1,000 יח"ד המתאכלסות בעיר". כלומר לעמדת העוררת כבר במצב כיום היקף שטחי התעסוקה צריכים היו לעמוד על כ-890,000 מ"ר. עוד הוסיפה העוררת בהשלמת הטיעון כי תכנית גלילות עתידה להוסיף כ-15,500

יחידות דיור ולכן שטחי התעסוקה המתוכננים שם מהווים איזון לתכנית בלבד וגם מסמך המדיניות מטעם רמ"י מכוון עצמו לטווח זמן רחוק וממילא מבקש להוסיף גם הוא כ-12,000 יחידות דיור ולכן שטחי התעסוקה מהווים שם איזון לתוספת.

65. על יסוד הנתונים שהוצגו אנו סבורים שלא עלה בידי העוררת להצביע על כך שהחלטת הוועדה המחוזית פגומה בכך שבחרה להוסיף מגורים תחת תוספת תעסוקה. נסביר.

66. ראשית יש לציין כי הנתונים עליהם מבוססת חוות-דעת אורבניקס הוצגו לראשונה בהשלמת הטיעון, יש להם הנחות עבודה כאלו ואחרות שניתן לחלוק עליהם וכלל לא ביקשנו לקבל נתון מסוג זה אלא ביקשנו לדעת האם יחס שטחי מסחר ותעסוקה ליחידות דיור הוא כה נמוך ברמת השרון עד שהוועדה המחוזית צריכה הייתה לתת לכך משקל רב יותר, ועניין זה למעשה לא הוכח. למשל, הטענה שכל אלף תושבים מחייבים תוספת של 53,000 שטחי מסחר, היא הנחת מוצא לא מובנת מאליה שכן מדובר ביחס של 1:53 לכל יחידת דיור. גם תחת הנחת המוצא של חו"ד אורבניקס בו ממוצע גודל משק בית ליחידת דיור חדשה עומדת על 3.5 נפשות, מדובר ביחס מבוקש של 15.1 שטחי מסחר ותעסוקה לנפש לפחות ביחס ליחידות הדיור החדשות. נעיר כי גם גודל משק הבית לא הוסבר ובערים סמוכות הוא נמוך יותר (השוו : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/043/11_24_043b.pdf).

67. אחר האמור, העוררת טענה כי קיים מחסור של מאות אלפי שטחי מסחר כבר במצב הקיים אך הנתונים שהציגה מדברים על שטחים ממומשים בלבד. מערכת התכנון יודעת 'לספק' תכניות מאושרות ואילו הביצוע מוטל לפתחם של בעלי הקרקע והרשויות המקומיות. לכן חסר מאד נתון שמדבר על כמות שטחי המסחר המאושרים בעיר כבר כיום. נזכיר כי תכנית רש/214 מאפשרת שטח של 150,000 מ"ר תעשייה ותעסוקה ומרביתה לא מומשה בעולם אף לא קרוב להיקף זה. עוד נפנה לטבלה שהציגה הוועדה המחוזית בסעיף 23 לתשובתה לערר, "פריסת שטחי התעסוקה והמסחר לפי מתחמים בעיר" שהציגה העוררת עצמה במסגרת מסמכי התכנית הכוללת, ומשם עולה כי מאושרים במצב הקיים מעל 2 מליון מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר. עוד נציין כי גם נתוני התכנית הכוללת בנוסחה המעודכן שנדון בוועדה המקומית והועברה אלינו במסגרת השלמת הטיעון מלמדים כי היא מבקשת לקבוע כ-5.6 מליון מ"ר בשימושים של "תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים, תעשייה ומלאכה" שמתוכם התוספת ביחס למצב הקיים הוא 2,330,300 מ"ר (ראו סעיף 2.3). בהתאם לנתונים מעודכנים במוסד הביטוח הלאומי אוכלוסיית הער מונה בשנת 2025 כ-45,627 נפש (<https://www.btl.gov.il/mediniyut/situation/statistics/btlstatistics.aspx?type=1&id=2650>). גם אם נניח כי רק כמליון מ"ר היו מתממשים, מדובר היה ביחס של מעל 20 מ"ר שטחי תעשייה מסחר ותעסוקה לנפש. נעיר כי גם בשים לב לשטחי המסחר-תעסוקה הממומשים כאמור בחו"ד אורבניקס ביחס לכמות התושבים עסקינן כיום ביחס של 1:10 לנפש. יחס זה אינו גבוה במיוחד אבל העוררת לא הציגה כי הוא נמוך באופן קיצוני (כך למשל, בערר 28/23 **המועצה המקומית קדימה צורן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה- מחוז מרכז** (09.06.2024) נטען כי איזון יהיה ביחס של 1:12; בעת"מ (ת"א) 67657-11-17 **כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור** (09.08.2018), בפס' 37 עולה כי ברמת גן היחס הוא 1:6.7 לנפש).

68. אם כן, המחסור בשטחי תעסוקה כיום אינו תולדה של מחסור בשטח ובתכניות מאושרות אלא חוסר במימוש. בנתונים אלה, העובדה כי התכנית שלפנינו ממקסמת את האפשרות לממש את אותם

150,000 מ"ר המאושרים כבר כיום באמצעות תכנון עדכני, יש בה בשורה, ולא היה הכרח לקבוע בנק נוסף של שטחים מסוג זה. בהקשר זה ראו גם האמור במסמך מנהל התכנון "תכנית אסטרטגית לתעסוקה דוח ביניים" (מיום 10.05.2021; https://www.gov.il/he/pages/strategic_employment_pl-interim_report) בעמ' 9-10: "דרישה עודפת ומלאכותית לשטחי תעסוקה. שיטת מיסוי הארנונה הנהוגה בישראל יוצרת העדפה בקרב הרשויות המקומיות לתוספת שטחים מניבים, בהם שטחי תעסוקה ומסחר על פני שטחי מגורים. זאת במטרה לשפר ולהצמיח את הבסיס התקציבי של הרשות המקומית. לתופעה זו השלכות רוחב במישורים רבים והיא ללא ספק אחד הגורמים העיקריים לדרישה הגוברת בקרב רשויות מקומיות לקידום תכניות לתוספת שטחי תעסוקה. תכניות מתאר כוללניות ותכניות מפורטות רבות מבוססות על ניתוח כלכלי המבוסס במסמך הפרוגרמתי של התכנית הנערך על ידי היועץ הכלכלי לתכנית. כיום, רוב המסמכים הפרוגרמתיים מבוססים על חישוב השטחים ה"מניבים" שנדרשת הרשות המקומית להוסיף על מנת להגיע לאיזון תקציבי באמצעות תקבולים מארנונה ביחס לצפי גידול האוכלוסייה. הנחות הבסיס של רבות מהתכניות הן כי נדרשת תוספת שטחים רבים לתעסוקה ולמסחר על מנת להגיע לתקבולי ארנונה שיאפשרו לרשות המקומית לקיים את תוספת האוכלוסייה ולאפשר שירותים נאותים לתושב. המסמכים הפרוגרמתיים מבוססים על תחום הרשות המקומית וברובם אין ראייה מרחבית-אזורית של הצרכים, הביקושים וההזדמנויות. בפועל, נראה כי שיטה זו מביאה לאישורם של שטחי תעסוקה, תעשייה ומסחר עודפים, שאין להם דרישה אמיתית בפועל. זוהי אחת הסיבות לריבוי שטחי התעסוקה המאושרים ולרמת המימוש הנמוכה שלהם, גם לאחר שנים רבות".

69. לאמור לעיל מצטרף הנימוק שלפיו כיווני הפיתוח של רמת השרון, ודאי בהיבטי מסחר ותעסוקה הם לכיוון מערב. כך גם עתידות להתווסף יחידות דיור רבות ביותר במערב העיר. תשריט התכנית הכוללנית שהעביר העוררת במסגרת השלמת הטיעון מלמד על כך:



70. עוד ראוי להפנות לעמדת הוועדה המחוזית לפיה רשת התחבורה הציבורית ברמת השרון שינתה את פניה, בעיקר בשנים לב למפת קווי המטרו, והעצמת זכויות מתקיימת – כיום גם בהתאם להוראותיה של תמ"א 70 באזורים סמוכים למרחב תחנות המטרו. עיון במפת קווי המטרו, התחנות הצפויות וממרחבי ההשפעה שקבועים בתמ"א 70 אכן מלמד כי כיווני הפיתוח הברורים ברמת השרון הם לכיוון מערב. כך, נקבעו תחנות בשכונת 'תע"ש' העתידית ועל בסיס רשת הרחובות הקיימת (תחנת

סוקולוב, תחנת השרף וכמובן במרחב גלילות). חרף זאת, הוועדה המחוזית לא צמצמה ולו במ"ר אחד את שטח הזכויות לתעסוקה והותירה 150,000 מ"ר בתכנית. אותן זכויות מרוכזות בפחות מגרשים מבעבר היינו בתכנית מצומצמת בשל ההקמה של מגדלי תעסוקה של 20 קומות ובאופן זה מייעלות את השימוש בקרקע. מעבר לכך סברה הוועדה המחוזית שאין צורך בהעצמה נוספת של הזכויות בראי כיווני הפיתוח העתידיים לעיקר, וקביעה זו מקובלת גם עלינו. נעיר בהקשר זה כי העוררת טענה בדיון בדגש זה או אחר, כי ניתן היה לאפשר תעשייה או מלאכה "קלה" בשטח הנוסף היינו מוסכים, נגרות וכיוצא בכל אלה. כאמור, לא התרשמנו כי עלה בידי העוררת להוכיח שיש צורך בתוספת שטחים ולמצער דווקא במיקום זה וממילא בסופו של דבר העוררת טענה בדיון כי גם בשטחים שסומנו למגורים יש "להעצים זכויות" (ראו עמ' 25-26 בתמליל).

71. לא מצאנו אפוא כי יש בשיקולים כלל-עירוניים כדי לחסום את עירוב השימושים המוצע בתכנית. נותרה השאלה הכיצד יש לתכנן את יתרת השטח שנותר בתכנית כתוצאה מריכוז שימושי התעסוקה בתכנית מצומצמת יותר. מהאמור לעיל עולה כי אין מקום לקבל טענות העוררת כי בשטח זה יש להוסיף שימושי תעסוקה, ולכן בחינת עירוב השימושים הפרטני בשטח התכנית היא מתבקשת מאליה ובכך נדון להלן.

72. נותר לבחון טענות פרטניות של העוררת ביחס לתאימות המגורים בשטח התכנית. עיקרן של טענות אלה בחשש העוררת כי הוספת שימוש המגורים תביא דה-פקטו ל"חיסול" של אזור התעסוקה ככזה ורצון להמרתו כולו לשימושי מגורים בעתיד. כנגזרת מכך עולה גם טענת העוררת, שנטענה כטענה חלופית, בעניין סעיף השלבויות בתכנית. טענה חלופית נוספת עניינה באחוז הדב"י שנקבע. נדון בטענות אלה כסדרן.

73. נשוב ונפנה לחלק הרלבנטי בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות לפיו "הוועדה סבורה כי שילוב המגורים בתכנית, מייצר ערך מוסף משמעותי לשטחי התעסוקה בתכנית, בעודם מייצרים מחד, איכות תכנונית, עדכנית ופעילה, ומאידך, מספקים מענים ציבוריים משמעותיים, הן לצורך התכנית והן לצרכים כלל-עירוניים, הכל בהתאם להוראות תממ"מ 5". כיוון ששימוש המגורים אפשרי באזור תעסוקה משני, ההוראה בתמ"מ שיש לבחון היא בסעיף 4.3.1.4 "באישור השימוש למגורים באזור תעסוקה המאפשרים זאת, יתן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה לתעסוקה לבין זכויות הבניה למגורים ו/או לאפשרות לשימוש משולב של מגורים ותעסוקה בבנין אחד, וזאת תוך שמירה על תנאים סביבתיים נדרשים".

74. בניגוד לטענות העוררת, אין אנו סבורים כי התכנית במתכונת בה אושרה אינה מאוזנת. הנתון העובדתי הוא כי המצב המוצע (ראו סעיף 3.2 בהוראות) הוא 15.27% שימוש למגורים בשטח התכנית (בהחלטה בהתנגדויות צוין כי הסך הכולל של ייעוד זה מהווה 22%). טענות העוררת בהקשר זה והשימוש במינוח "התנגשות שימושים" אינן עולות בקנה אחד עם מדיניות התכנון העדכנית. את העקרון הבאנו לעיל ויש להוסיף על כך שכאשר מדובר על מדיניות כוללת, הדבר אינו "רעיון" חדש במיוחד שהודגש בשינוי 4 לתמ"מ 35. עוד בשינוי מספר 1 בתמ"מ 35 שאושר בשנת 2016 צורף לתמ"מ א "מסמך שיקולים בתכנון עירוני (מסמך מס' 1 בתמ"מ א 35 תיקון 1)" ושם צוין בין היתר כי "מדינת ישראל היא אחת המדינות הצפופות בעולם, ונוסף על כך – בעלת קצב ריבוי מהגבוהים בעולם המערבי. עתודות הקרקע של מדינת ישראל מתמעטות במהירות; ציפוף, לפיכך, הוא הכרח [...] הצורך בציפוף חל על כל ייעודי הקרקע – מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ואפילו על

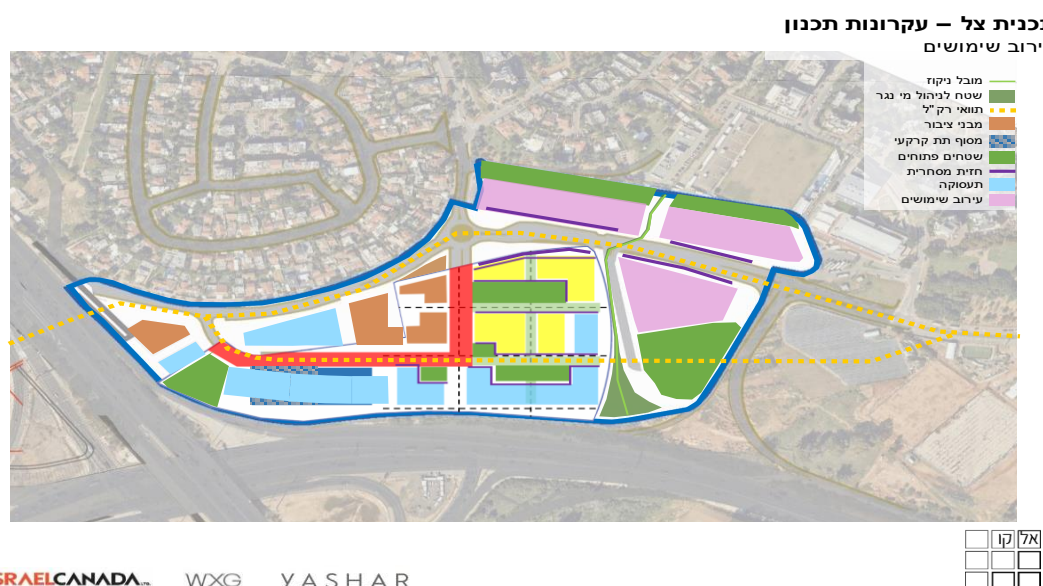
שטחים פתוחים. בהמשך לכך נכתב בנוגע למנגנון עירוב השימושים כי "מדינת ישראל נבנתה, במידה רבה, בהנחה שיש להרחיק את הייעודים השונים זה מזה: את המגורים מהמסחר, את התעסוקה ממרכז העיר, את הערים מן המסילות ואת צירי התנועה מאזורי הפנאי. התנאים והצרכים השתנו, ויש לשקול כיום שיקולים חדשים, אחרים: איך ניתן לקרב את הייעודים אלה לאלה, לערב אותם, להביא ליצירת סינרגיה עקב כך, ולהימנע מאזורים נרחבים שבהם הקרקע מנוצלת רק בחלק קטן מהיממה. לעירוב השימושים יש יתרונות רבים: הוא מאפשר חיסכון בקרקע ע"י הימנעות מיצירת אזורים שאין בהם פעילות בחלק מהיממה, ואף מגביר בכך את הביטחון האישי באזורים הללו; הוא מביא לחיסכון בקרקע ע"י עירוב שימושים זה מעל זה, במקום זה לצד זה; הוא מעשיר את מגוון ההזדמנויות; הוא מקצר את המרחקים הנדרשים כדי להגיע ממקום למקום ומשימוש לשימוש, ובמיוחד מונע את המצב שבו מרבית התנועה נעה בכיוון נתון בזמן נתון". אם כן, עירוב של שימושי מגורים ותעסוקה מגשים את מדיניות התכנון העדכנית כפי שגם הובא לעיל והדבר הוא הן ברמה הארצית הן ברמה המחוזית וצריך להיבחן גם ברמה המקומית ודאי במיקום שאינו מנותק מהעיר הקיימת והוא צמוד דופן לשכונות קיימות כך שצרכי הציבור בו מיועדים לשרת גם אותן.

75. כאשר מדובר על עירוב של שימושי מגורים ותעסוקה, הגישה העדכנית, כפי שהיא מיושמת בתכניות באזורי תעסוקה במחוז תל אביב כפי שהובא לעיל אינה רואה בדבר משום "התנגשות" כלל ועיקר. יצירת אזור שוקק שיהיה פעיל ביום בשעות העבודה של התעסוקה והמשרדים, בשעות הערב בשל מבני המגורים במקום וגם בשעות הערב המאוחרות יותר בשל האפשרות כי יוקמו במקום ברים ומוקדי בילוי אולי אף אולמי שמחות אינה "התנגשות" כי אם יצירת סביבה עירונית פועמת ושוקקת. גישת העוררת כי קרבה של מגורים למוקדי בילוי מסוג זה היא 'בעייתית', היא במידה רבה בעיני המתבונן ועלינו אינה מקובלת. יש לזכור כי במקרה זה מדובר ב-600 יחידות דיור בשטח ממוצע של 60 מ"ר, היינו רובן דירות קטנות יחסית בין שניים עד 4 חדרים לכל היותר. יחידים, זוגות או משפחות שיבחרו לגור במיקום זה ודאי יעשו את מכלול השיקולים הנדרשים מתוך ידיעה שמדובר במגורים באזור עירוני פעיל. כל אדם, זוג או משפחה ושיקוליו. יצירת אופציה נוספת של מגורים בסביבה עירונית מעין זו היא רצויה גם בהינתן טענות העוררת מהן עולה כי מדובר בדפוס שאינו מתקיים כיום בעיר לא ברמת האינטנסיביות העירונית שיציע האזור בהינתן הקרבה לשימושי תעסוקה בילוי תרבות ופנאי, ולא ברמת גודל הדירה הממוצעת שהעוררת הפנתה לכך שעומד על כ-110 מ"ר ביתר רחבי העיר. מדובר בהזדמנות לכניסה של מגוון אוכלוסייה נוסף לעיר ואנו סבורים כי יש לברך על כך. יש לזכור כי מדובר באחד מאזורי הביקוש המרכזיים במרכז הארץ.

76. הדברים מתחדדים מקום בו ממילא מדובר בעירוב שימושים מתחמי ולא בנייני. כלומר, שמגדלי התעסוקה מיועדים למטרה זו בלבד (וכן לחזית מסחרית ושימושים נוספים מסוג זה בקומות הראשונות ובתת הקרקע) ואילו מבני המגורים נפרדים, נמוכים יותר, ומצויים ב'קו שני' במרחק רב יותר מהדרכים הארציות כפי שצינו לעיל אך בקרבה יתירה לשכונות מגורים קיימות. חברי הוועדה התעכבו על הצורך בהפרדה זו בדיון. ראו שאלתה של גב' שולמית גרטל: "אנחנו מדברים על מגורים בתוך אזור תעסוקה ואנחנו מדברים על עירוב שימושים, אבל בעצם אם לא הייתי יודעת את כל הרקע מסביב, אני מסתכלת על התוכנית ואני אומרת או - קיי, יש פה אזור תעסוקה, כנראה שלא היה צורך, או לא מימשו את כל הזכויות במקום הזה ולכן אפשר לקחת קצת למגורים. ואני רואה פינה, אני רואה פינה, פינת צמודת דופן למגורים, אני לא רואה שזה כל כך כאילו באותם בניינים או

באותו מגרש משרדים ומגורים, זה אחד ליד השני, בקרבה [...] בעצם אתם קוראים לזה עירוב שימושים, כי זה, כי המתחם הוא מתחם תעסוקה, אבל לי זה נראה שפשוט לקחנו ביס ואמרנו טוב, זה יהיה מגורים, שכונת מגורים קטנה, ככל שתהיה נחמדה וחמודה, וזה בקרבה לאזור תעסוקה" (עמ' 72-73). על כך השיב אדרי' יובל אלדור מלשכת התכנון כי "זה ממש באזור התעסוקה, עירוב שימושים הוא לאו דווקא בתוך המבנה וגם הרבה מאד תוכניות שמקודמות היום במחוז תל אביב [...] זה לא שזה לא אפשרי, אבל זה לא אומר שזה לא עירוב שימושים. ובסוף ההבדל בין אופי המגורים שמוצע בתוכנית הזאת ובין המגורים שסובבים, כמו שדרורי אמרה, מעבר לרחוב החרושת והנביאים, הם אופי אחר לגמרי, זה לא בינוי מועצם ולא רחוב שהוא בעצם רחוב שהוא חי ותוסס בהקשר של התעסוקה, שמזינה את המגורים ולהפך. זה אופי שונה לחלוטין של מגורים".

77. ולא רק בינוי קיים, אלא גם כיווני הפיתוח העתידיים של האזור. כך, במקביל לקידומה של התכנית נבחן אזור התעסוקה המשני בראייה רחבה במסגרת תכנית צל. תכנית הצל הייתה חלק מהליך התיאום המקדמי שהתקיים אגב התכנית ונדון גם בישיבת שולחן עגול שהתקיימה בנוכחות נציגי הוועדה המקומית בחודש ינואר 2022. בסופו של דבר מדובר בשטח שמקודם בתכניות נפרדות בשים לב כנראה לבעלויות הקרקע, אך בהחלט קיימת ראייה כוללת של האזור, בעת הזו במסגרת מסמך מדיניות, וייתכן שבעתיד יעוגן הדבר גם במסגרת התכנית הכוללת. ראו להלן תכנית הצל ממסמך המצגת מטעם היזם בעת הדיון:

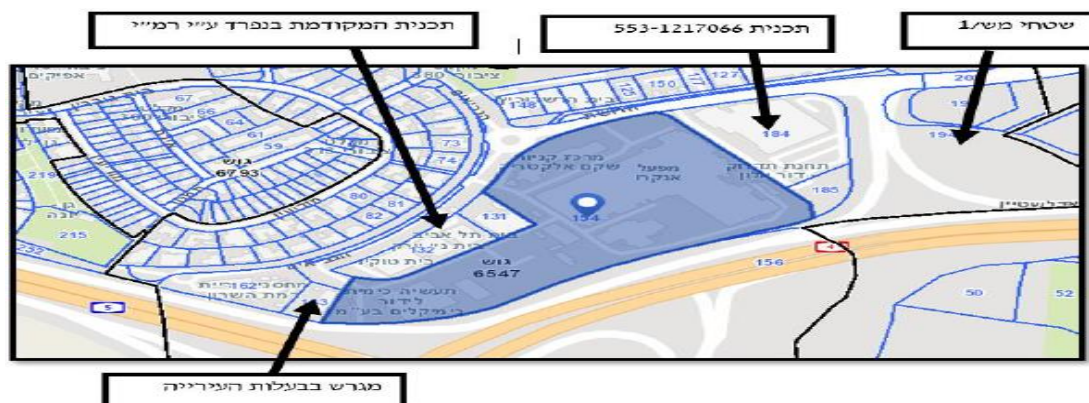


78. ניכר אם כן, כי מבני המגורים בשטח התכנית (בצהוב) משתלבים גם עם מבני מגורים בעירוב שימושים שמתוכננים בסמיכות, מצפון וממזרח (ורוד), כאשר שימושי תעסוקה מובחנים (בתכלת) ממוקמים בסמיכות לדרכים ולמחלף מורשה והמגורים ובאופן הדרגתי הייעודים משתנים כלפי העיר הקיימת למגורים ועירוב שימושים.

79. לאור האמור, בהינתן השטח שניתן היה לנצלו משטח התכנית לשימושים נוספים, המגורים משתלבים היטב גם בכיווני הפיתוח הכוללים לאזור. הראייה המרחבית מפחיתה לדעתנו גם את החשש מדחיקת שימושי התעסוקה לטובת מגורים. האזור מתוכנן כאזור משולב ולא כשכונת מגורים. כך גם בסביבת התכנית. מדובר בשימושים שכאמור מזינים גם האחד את השני ומכל מקום

שימושי התעסוקה בשטח התכנית מקובעים במגרשים ספציפיים בייעוד שאיני "מתכלה" היינו אין בו את הגמישות שעשויה להביא להקמת המגדלים כמגורים במקום תעסוקה ומשרדים.

80. בעניין אחרון זה נכרוך את טענת העוררת שלפיה הקו הכחול של התכנית עוצב "משיקולי קניין" בלבד, היינו נתחם רובו ככולו השטח בבעלות היזם. טענה זו היא ודאי נכונה עובדתית אך יש לזכור כי הוועדה המחוזית ביקשה שתוצג לפני ראייה כוללת באמצעות תכנית צל. במקביל, קודמה התכנית המשלימה בשטחי הוועדה המשותפת. עוד ציינו המשיבות כי בהעדר הסכמה של יתר בעלי הזכויות הסמוכים בשטח אזור התעסוקה, וכיוון שהרשות המקומית לא הצטרפה כמגישת תכנית, לא ניתן היה לכלול בשטחי הקו מרחב גדול יותר. ולהלן חלוקת הבעלויות כפי שהציג בדיון היזם:



81. בדיון טענה מהנדסת העיר כי למצער נכון היה לצרף לתכנית את שטח המגרשים הצפון-מערביים (היכן שמצוין שמקודם ע"י רמ"י ובחלקה 131). ציינה כי רצועה זו כוללת שימושי מלאכה כגון מפעל שעונים וחלק מהשטח גם לפי תכנית הצל אמור להשלים את המגרש הציבורי המתוכנן. יש בכך ממש והקו הכחול יכול היה להיות רגולרי יותר, אך הואיל והובהר שבעלי הקרקע סרבו להצטרף לתכנית (צוות התכנון הסביר שכל הנראה מכיוון שהתכנית לא העצימה זכויות תעסוקה אלא אישררה את הקיימות, ראו הדיון בעמ' 96-99), וכיוון שגם הרשות המקומית לא עשתה כן, לא נותר אלא להתקדם עם הקו הכחול הקיים. ובכל זאת, בהינתן כי מדובר בשטח רחב יחסית של 56 דונם בבעלות היזם, כאשר קיימת גם ראייה כוללת של תכנית הצל, קשה לקבל טענת העוררת ששטח התכנית אינו מהווה תכנון ל"שטח משמעותי" מאזור התעסוקה המשני ולכן הכתבת שטח התכנית בהינתן בעלות היזם נובעת מנתונים קונקרטיים שאין בהם כדי להכשיל את קידומה ואישורה.

82. בסופו של דבר אכן מדובר בתכנית הכוללת מגוון של שימושים ומקיימת עירוב של שימושים אך לא במובן האינטנסיבי ביותר. יוער כי התכנית מאפשרת בייעוד המגורים קומה מסחרית, שימושים של "מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, סופרמרקטים וכו'" (סע' 2.4.2) באופן שיוכל ליצור חזית מסחרית פעילה ורחוב שוקק בפני עצמו, מסוג השימושים שהעוררת ודאי לא קובלת עליהם ואף טענה כי אלו מבססים את מירב הארנונה העסקית הקיימת כיום בעיר.

83. אם כן, מבני המגורים מהווים מעין "שכונה" שמשתלבת עם השימושים בסביבה אך מצויה במרחק מה מהם באופן שמאפשר איכות מגורים ראויה. טענת העוררת כי מדובר "בשטח כלוא בתוך שטח כלוא" של אזור תעסוקה אינה נכונה בעינינו. עתידה להיווצר סביבה תכנונית פעילה ואיכותית, גם אם בעלת אופי עירוני אינטנסיבי יחסית, וכאמור מי שיחליט לגור באזור זה ודאי צריך לקחת זאת

בחשבון, ועל פניו נראה כי בהחלט קיים קהל יעד גם לסביבה אורבנית מעין זו. נפנה בהקשר זה גם לדברי מנכ"לית קנדה-ישראל בדיון (עמ' 93-95): "[...] שאלת איך זה עובד? זה עובד מצוין, כי יש משרדים, באי המשרדים משתמשים במסחר, יש מועדון של זאפה, המגורים יורדים בלילה למסחר, נהנים מהופעות, [...] זאת המידטאון תל אביב, אז זאת תוכנית שהיא תוכנית דגל, היא מיושמת עכשיו בירושלים, לא המצאנו שום דבר חדש בעירוב שימושים, לא המצאנו. בקרקע זאת, כמו שאמר שגיב, יושבת על צירי תחבורה, עם נגישות נהדרת, שטח של 57 דונם, איפה יש קרקעות כאלה? [...] לצד יחידות הדיור האלה ייבנה בית ספר, ייבנו שצ"פים, ייבנו שטחי מסחר, ייבנו מבני ציבור, יהיה שם מקום שוקק חיים בבוקר, בערב, בצהריים ואני שוב חוזרת ואומרת, מי שלא ראה את מידטאון תל אביב, לא יבין כיצד פרויקט מעורב שימושים כמו שאני מתארת אותו עובד ואיזה הצלחה זאת. זאת הייתה מחלבת תנובה ישנה, זה בדיוק מזכיר את הדיון הזה, כשפה יש מפעל שנאים, [...] זאת אומרת פרויקט שהוא בשימושים מעורבים הוא מתחם אחד שיש סינרגיה בין השימושים. הילדים שגרים בדירות יורדים למסחר ויורדים לחוגים, לחדרי חוגים, הדיירים יורדים להופעות, מרחק הליכה בצירי הליכה ירוקים, נהדר, הכל עובד ביחד. זה לא חייב להיות באותו בניין. אגב, במידטאון, דיירי המשרדים גרים גם בדירות הקטנות, הכל עובד נהדר ביחד [...]". לכך הוסיף אדרי' גרוסווסר, תוך סקירה של תכניות שהוסיפו שימושי מגורים יחד עם תעסוקה במחלף הסירה הרצליה, אזור התעסוקה הרצליה, צומת רעננה-כפר סבא, מתחם טרה לצד נתיבי איילון בתל אביב, וציין: "[...] המדינה היא גדלה בקצב של כמיליון איש כל 5 שנים, צריך לחזק את המקומות האלה ואין כמו עירוב שימושים ואין כמו אזור תעסוקה ברמת השרון, שנמצא במרחק הליכה מבתי התושבים. אני מזכיר ששני אזורי התעסוקה הנוספים של רמת השרון, שנמצאים סמוך לכביש החוף ובאזור גלילות, הם לא באמת בתוך העיר, הם מחוץ לעיר והם לא אזור שהוא מסחרית פעיל ואזור לילדים ואנשים צעירים וללכת, ובאמת מעורב ומחדש את פני העיר והפרויקט הזה של אלקו הוא בהחלט כזה".

84. סיכומם של דברים – נימוקים אלה משכנעים, והעוררת לא הציגה טעמים כבדי משקל לסתור.

בהינתן הקביעה שאין צורך בתוספת זכויות לתעסוקה במיקום זה, שילוב מגורים הוא ראוי ומוצדק. תכנית הצל גיבשה ראייה כוללת של אזור התעסוקה ומכוונת לפיתוחו וממילא התכנית דגן היא חטיבת השטח המשמעותית בסביבה. רעיון עירוב השימושים מתאים במיוחד לשילוב ייעודי התעסוקה המתוכננים בתכנית, ואין יסוד לקביעה של העוררת שלא ניתן לקיים מגורים לצד מסעדות ומסחר. שימושי מלאכה, ככל שיהיו כאלה, מתקיימים בתת-הקרקע של מבני התעסוקה.

85. עם דחיית טענות העוררת בעצם ביצוע עירוב השימושים בתכנית, נדון בטענות החלופיות הנוגעות להוראת השלביות ואחוז דיור בהישג יד שנקבע בתכנית.

86. **שלביות**: סעיף 7.1 בהוראות התכנית קובע כי "**מתן היתר בנייה לשימושי מגורים**" מותנה ב"**מתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה לשטח קומות המסד בתאי שטח 100-103**". העוררת דורשת שלביות לפיה מבני התעסוקה יוקמו קודם למגורים על-מנת לצמצם מטרדים סביבתיים ובכדי להבטיח את הניצול של השטח למטרתו העיקרית לתעסוקה.

87. בכל הנוגע למפגעים סביבתיים, מהות טענת העוררת היא הצורך ליצור "חיץ" בין המגורים לבין הדרכים הראשיות. עניין זה אינו ייחודי דווקא לשלב הבנייה אלא לשלב הקבע ועיקר הטענה שיש לדון בה נוגעת לחשש כי מבני התעסוקה לא יוקמו כלל ולכן התכנית לא תמומש למטרת התעסוקה

ואגב כך גם לא ייווצר מעין "חיץ" בין שימושי המגורים והדרכים הראשיות. אנו סבורים כי החלטת הוועדה המחוזית מאוזנת דייה בעניין השלביות. מחד, התכנית קובעת שלביות שמבקשת להשיג מטרה שעניינה יצירת חיץ מספק בדמות יצירת מיסוך אקוסטי בין הדרכים הארציות ומגרשי המגורים. אותו מיסוך מושג באמצעות הקמת קומות המסד של מבני התעסוקה. מדובר ב-3 הקומות הראשונות מתוך מבנה של 20 קומות כפי שיטת העוררת. אמנם ההתניה אינה מחייבת השלמת בניית קומות המסד טרם הוצאת היתר למבני המגורים אך היא בהחלט כורכת בין ההקמה של השניים. טענת העוררת שהקמת קומות המסד לא תהווה חיץ מספק נטענה ללא נימוק מספק וגישתה בדיון שמדובר ב"3 קומות מסכנות" שלא יועילו לא נתמכה בנתונים מקצועיים. מנגד, הוועדה המחוזית הציגה בתשובתה סגמנט מנספח הבינוי שמלמד כי די בקומות המסד כדי לספק מיסוך אקוסטי משמעותי לפחות בשלב ראשוני וזאת בהינתן שהכביש מצוי במפלס נמוך, ומגרשי המגורים ממוקמים בעורף התכנית. גם שיטות אחרות של מיגון אקוסטי כגון מתרסים אינם מורמים ברגיל לגובה כה רב ועיקר התוחלת שלהם היא בקרבה לדרך. יש לזכור כי עיקר המטרה היא הגנה ממפגעי רעש ובנייה של 3 קומות בקרבה לדרך, בדומה למתרח אקוסטי, היא פתרון סביר.

88. מכל מקום, אין ספק שהוועדה המחוזית קיימה איזון בין הצורך לקיים שלביות מסוימת ובין הצורך לשמר איזון כלכלי נכון שבתורו יוביל לבניית כל הפרויקט ולהתייצבות מצב הקבע המתוכנן. רוצה לומר, שהיזום הציג כי הוא נדרש לאיזון כלכלי-תזרימי בתכנית בכדי להביא לבניית התעסוקה והמגורים, כאשר האיזון מגיע בעיקר משימושי המגורים. הוועדה המחוזית ציטטה בתשובתה את מנכ"לית היזום מהדיון בהפקדה ואף במסגרת הדיון בערר היא נשאלה על כך והישבה תשובה דומה: "פרויקט כזה הוא פרויקט בהיקף של 2 מיליארד שקל, בסדר? עלויות הריבית של פרויקט כזה הן חצי מיליארד שקל. לולא נכנס תזרים חיובי במהלך הפרויקט, לא ניתן להקים פרויקט כזה. היזום הזה, שיושב 9 שנים, 9 שנים לקדם פרויקט, על מנת שהוא יוכל ליישם אותו ושזה לא יהיה עוד נייר, מתעקש על המגורים, 600 יחידות דיור, וואו, על 57 דונם. 11 יחידות דיור לדונם, זה העתיד של הילדים של רמת השרון. דיור לצעירים, מה כל כך רע בתוכנית הזאת מה 600 יחידות דיור? יש 150 אלף מטר מסחר, של תב"ע שאושרה ב-2009, למה לא מימשה? למה לא מימשנו? קנינו קרקע במאות מיליונים למה לא מימשנו? כי קשה מאד לממש תוכניות למסחר, משרדים, תעסוקה, כשזה טהור בלבד, בלי תזרים במהלך תקופת הבנייה [...] במהלך תקופת הבנייה, הרי לא כל הוצאות הבנייה יוצאות ביום הראשון, אבל צריך בתקופת, במהלך הבנייה, כדי לצמצם עלויות מימון, להביא הכנסות ממכירות, מה לעשות? להכשיר נכס מניב, גם עם דב"י וגם עם תעסוקה עד לטופס 4 ולהתחיל לקבל הכנסות אחרי 5-6 שנים של ביצוע, זה לא כלכלי [...]". (עמ' 93-94). ניכר שזוהי הייתה עמדת היזום גם בדיון ההפקדה ולכן טענת העוררת כי במצגת ההפקדה היזום הציע הצעות אחרות אינה רלבנטית, בשים לב לעמדה הברורה של היזום כפי שצוטטה גם בתשובת הוועדה המחוזית.

89. הנה, הוועדה המחוזית נדרשה במקרה זה ליצירת איזון עדין שבתורו יתמרץ את בניית כל שימושי התעסוקה, שלא מומשו מזה שנים, לצד שימושי המגורים. התרשמנו כי אין מקום להתערב באיזון זה וכפי שהובהר בדיון, הקמתן של קומות המסד, אשר הן ממילא בתכנית גבוהה יותר מקומות המשרדים מעל, מחייבת גם את בניית המרתפים של כל הבניינים וכיוצ"ב. כפי שנכתב גם בהחלטה בהתנגדויות בניית קומות המסד אינה שולית והיא משמעותית דיה בכדי לקדם את בניית המבנים ומכווינה בצורה מאוזנת לכך שהבנייה תימשך לגובה ולא "תיעצר". ראו תשובותיו של אדרי

גרוסווסר בעמ' 80 : "יש התניה במימוש המגורים בזה שצריך להקים את המסד, שהוא כמה עשרות אלפי מטרים ובשביל להקים אותו צריך לבנות את כל המרתפים של הפרויקט. הבנייה של המרתפים והיסודות והכל, זה כבר ההשקעה הגדולה בבניין, אחרי זה להוסיף את הקומות זה, [...] זה גם מחייב את התכנון המלא, כל הפירים, היסודות וההעמסה הזאת, לא סביר שלא יבנו את זה. [...] אין רציונל לא לבנות הכל, נכון. [...] מה שהתוכנית הזאת עושה בחוכמה, היא באמת מעמיסה על היזם את כל האירוע הזה, אבל היא מאפשרת לו בהתאם לנסיבות, שיווקיות והתקדמות, לדרג את הבנייה הזאת או כל מיני דברים כאלה".

90. הבאת השיקול היזמי-כלכלי בחשבון במסגרת הליך התכנון עניינה בעיסוק בשיקול תכנוני רחב רלבנטי. שיקול הכלכלי הוא חלק מהשיקולים שמוסד התכנון המוסמך שוקל בעת בחינתה של תכנית: "המונחים 'זכויות בניה' או 'אחוזי בנייה' מבטאים את אפשרות ניצול הקרקע לבנייה על פי תוכנית המתאר הרלוונטית [...] 'זכויות הבנייה' או 'אחוזי הבנייה' במקרקעין נקבעים על ידי רשויות התכנון והבנייה בהתחשב במכלול השיקולים הרלבנטיים לעניין ובהם התנאים הסביבתיים, צרכי הציבור במקום, זכויות הקניין הפרטיות המעורבות וכן שיקולים כלכליים שונים" (ע"א 7394-03 נכסי ר.א.ר.ד. חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס שבח רחובות (06.12.2006), בפסקה 14). הדבר בא לידי ביטוי פעמים רבות בפרויקטים של התחדשות עירונית ואמת המידה שלעיל הוחלה במפורש על עליהם (בג"ץ 64-17 מרכז השלטון המקומי בישראל נ' ממשלת ישראל (08.08.2017), בפסקה 42). לכן, כפי שנזדמן לנו לציין גם במקרים אחרים, בפרויקטים של התחדשות עירונית לרוב ניתן לשיקול הכלכלי תשומת לב מיוחדת (ראו: ערר 16-23 מועצה מקומית מזכרת-בתייה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז (07.11.2023)) ובנסיבות העניין ניתן לו גם משקל אגב ניסוחה של הוראת השלביות במקרה דנן. במכלול הנסיבות במקרה זה, נראה לנו שהאיזון שנוצר במסגרת התכנית הוא נכון ואין מקום להתערב בהוראה זו.

91. **דב"י:** התוספת השישית לחוק מגדירה: "**דיור בהישג יד**" – אחד מאלה (1) השכרה במחיר מופחת; (2) השכרה לטווח ארוך;". תמא/4/35 מגדירה "דיור מכליל" כ"דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות". אין חולק בין הצדדים כי רמת השרון היא יישוב בדגם 3 כאמור בלוח 1 בתמא/4/35 ולכן שיעור המינימום של דיור מכליל שיש לכלול במתחם אינטנסיבי כשטח התכנית שלפנינו הוא 15%. במקרה הנוכחי הוועדה המחוזית קבעה כי התכנית תכלול 20% כדיור בהישג יד, היינו כל מכסת הדיור המכליל תהיה עבור דב"י ועוד 5%. מדובר בכ-120 יחידות דיור. סעיף 4.2.2(1)(4) בהוראות התכנית מבהיר את תמהיל הדב"י כך: "**לכל הפחות 25% מסך יחידות הדיור האמורות יהיו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת. השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ- 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד**".

92. טענות העוררת במישור זה נטענו בכלליות הן בכתב הערר והן בהתנגדות. כך למשל לא נומקה בכתב הערר דרישתה של העוררת לקביעת היקף דב"י של 50%. זו גם הייתה עמדת המשיבות לערר ובדיון טען בא-כוח העוררת שעל הוועדה המחוזית במוסד התכנון היה לחקור בנושא ולבקשת נתונים במידה והיה חסר בהם. איננו סבורים כך אך מצאנו לבחון את הנימוקים לגופם ובשל כך ביקשנו את השלמת הטיעון.

93. עיון במצגת העוררת בדיון בהתנגדויות שהוגשה במסגרת השלמת הטיעון, ובמסמך הדב"י העירוני שהוגש לנו מעלה שבאזורי תעסוקה העוררת מכוונת לדב"י בהיקף של 50%. עם זאת, יש להתחשב בטענת היזם, שעולה לפנינו גם בתכניות אחרות, כי במצב הנוכחי במשק בשים לב גם לסביבת הריבית, הקמת יחידות הדב"י נחשבת כגבולית ברמה הכלכלית. עיון במסמך המדיניות המרשים שהעבירה העוררת מעלה כי נעשתה שם השוואה לתל אביב שבה קיימת מדיניות בתכניות חדשות בקרקע פרטית בשיעור של 15% ובקרקע עירונית בשיעור של 50%. יוער כי גם בתכנית גדולה בשדה דב, יועדו אלפי יחידות דיור כדיור מכליל וכדב"י ציבורי אך השיעור לא הגיע כדי 50% מהסך הכולל של יחידות הדיור (ראו: עת"מ 21054-10-20 מימון נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב 09.09.2021)). אמנם הגדרות תמ"א 35 הן מינימום אך לכל הפחות נדרשת הנמקה מהותית לעלות מערך מינימאלי של 10% במתחם רגיל ו-15% דבי במתחם אינטנסיבי עד כדי 50%. זאת אף בהינתן שאילו היה מדובר בעיר גדולה יותר כדגם 1 או 2 קביעת המינימום בתמ"א במתחם אינטנסיבי היא 20%. ועוד נזכיר כי דיור מכליל עשוי להתממש באמצעות דב"י לפי התוספת השישית אך אין חובה בכך והוא כולל גם טיפוס בנייה אחרים.

94. בהקשר זה העוררת נשענה על טענה כי התכנית פוגעת ב"איזון הבנייה למגורים" ברמת השרון ומכך שדיור בהישג יד מצוי במחסור ברמת השרון. אין מדובר בהנמקה מספקת ביחס לדרישה להגיע עד כדי 50% ואף 100% (!) של דב"י כנטען בערר. טענת הפגיעה באיזון הבנייה למגורים אינה ברורה ובכל מקרה מדובר על תוספת יחידות דיור שאינה מבוטלת אך גם אינה דרמטית ביחס לכ- 17,000 יחידות דיור בנויות בעיר ועוד עשרות אלפי מתוכננות בעתיד (הנתונים שהובאו בהשלמת הטיעון בעניין יחס שטחי מסחר לתושב וכן בטיטוט התכנית הכוללנית). בכל מקרה, ממסמך מדיניות הדב"י עולה כי נכון לשנת 2023 גודל יחידת הדיור הממוצעת בעיר עומד על 157 מ"ר. התכנית מוסיפה יחידות דיור בשטח ממוצע של 60 ולכל היותר בגודל של 80 מ"ר. נראה כי תכנית זו תורמת וגדילה את מצאי הדירות בעיר בין אם הן יהיו כדב"י ובין אם לאו. באשר למחסור בדב"י בעיר, יש להניח שזהו המצב הואיל ותמא/4/35 שקבעה כאמור שיעורים מינימליים של דיור מכליל אושרה בשנת 2022 והתוספת השישית לחוק נוסדה בתיקון 101 בשנת 2014. ככלל, סוגיית הצורך ליעד בתכניות דירות "קטנות" או כאלו במחיר מופחת או כאלו שמיעודת להשכרה ארוכת טווח, היא חדשה יחסית במחזורינו בין אם בחקיקה (התוספת השישית וגם "חוק הוו"דלים" לפניה), ובין אם כמדיניות כגון התכניות הממשלתיות בנושא והחלטות מועצת מקרקעי ישראל (ראו בעניינים אלה גם בעת"מ (ירושלים) 44796-05-12 במקום - מתכננים למען זכויות תכנון נ' הועדה לדיור לאומי במחוז ירושלים (24.11.2014)). מכאן, כאשר מדובר במדיניות ממשלתית, חקיקתית ותכנונית של כעשור וקצת, יש להניח שלא רק ברמת השרון נחזה במחסור במצב הקיים. לכך החשיבות היא בהוספת הדיור המכליל והדב"י בתכניות חדשות אך באיזון נכון ומתאים גם בראי האיזונים הנדרשים בתכנית עצמה כדי שזו תצא אל הפועל. מתן משקל יתר למצב הקיים העירוני עשוי לעוות את התוצאה התכנונית הפרטנית באופן שלא יטיב עם המצב הקיים ועם העתיד.

95. בנתונים אלה, אף שאין לשלול הקצאת דב"י בערכים גבוהים מהמינימום שקובעת תמ"א 35 נדמה שיש לבחון זאת בזהירות ובאופן קונקרטי את התאימות בכל תכנית. במקרה דנן, לא נראה סביר להעמיס על התכנית הנוכחית, שמוסיפה 600 יחידות דיור קטנות יחסית את המחסור המצטבר של רמת השרון לאורך השנים. די בכך לדעתנו שהתכנית קובעת היקף דב"י בשיעור לא מבוטל. נזכור שמסמך מדיניות הדב"י נכון למועד הדיון בערר טרם אושר ולו בוועדה המקומית ובוודאי לא

במחוזית. גם הדיון בתכנית הכוללנית טרם הוכרע. בנקודת זמן זו לא ניתן לקבל כמובן מאליו את שיעור הדב"י המוצע במסמך המדיניות באופן אוטומטי וגם בכך יש כדי לתמוך באיזון שערכה הוועדה המחוזית בהקשר זה.

96. טענות העוררת בסוגיית הדב"י נדחות אפוא.

97. טענות נוספות: טרם נעבור לדון בטענות הסביבתיות נדון בכמה טענות נוספות של העוררת שנוגעת במישורין להכרעה בעניין אופי התכנית והשימושים – הבקשה לקביעת התכנית כאיחוד וחלוקה (או חלוקה חדשה), הטענה בדבר מחסור בשטח לצרכי ציבור והטעמה באשר ליישום תמא/4/35 בשטח התכנית.

98. הכרעה בטענה חלופית נוספת בסוגיית רכישה לצרכי ציבור: העוררת טוענת שעל הוועדה המחוזית היה לקבוע כי השטחים שמיועדים בתכנית לצרכי ציבור יועברו על שם הרשות המקומית בדרך של "חלוקה חדשה" ולא כפי שנקבע בתכנית באמצעות הפקעה. טענה דומה עלתה לפנינו בתכנית בבעלות אחודה של רמ"י ואגב זאת ציינו את שלהלן: "אין כל צורך להגדיר תכנית, המצויה כולה באדמות מדינה, כתכנית איחוד וחלוקה. אכן, במסגרת של תכנית לאיחוד וחלוקה, כאמור בפרק ג' סימן ז' (סעיפים 120-128) לחוק, מוסמך מוסד התכנון להורות על איחודם של מספר מגרשים וחלוקתם מחדש לבעליהם, בין בהסכמת הבעלים ובין שלא בהסכמתם. זאת, לאחר שבוצעו בהם התאמות ושינויים בהתאם למטרות התוכנית, לרבות הפרשות לצורכי ציבור, שינויי ייעוד, שינויים בגבולות החלקות, בזהות בעליהן ובגודלן (ראו: ע"א 4595-06 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה נצרת נ' סבן (17.07.2011), בפסקה 84; ע"א 6805-99 תלמוד תורה הכללי והישיבה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה (02.07.2003), בפסקה 20; שרית דנה, שלום זינגר, תכנון ובניה, עמ' 1111). השיקולים לצורך הכללת חלקה זו או אחרת בשטח תכנית לרבות במתחם לאיחוד וחלוקה הם שיקולים תכנוניים ולא שיקולי פיצוי וכדומה (בג"ץ 9402-03 בוכניק נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (18.03.2007); בג"ץ 6942-15 רבקה בן משה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומית (20.11.2016)). ברגיל, המדובר בסיטואציה של ריבוי בעלים (סעיף 121 לחוק נוקט בלשון רבים), ואילו המקרקעין בשטח התכנית כולם אדמות מדינה בניהולה של רמ"י. בחוזי החכירה של רמ"י, כפי שצוין גם בתשובת הוועדה המחוזית, קיימים די והותר סעיפים המסדירים את מעמד החוכר עם אישור תכנית לשינוי ייעוד והשבת הקרקע. לכן, ניתן לתכנן את שטח התכנית, שממילא במצב כיום אינו מבונה כ"לוח חלק" מבלי הצורך להיזקק להקצאה במסגרת איחוד וחלוקה וכיוצא בכל אלה. התכנית גם אינה חוסמת כמובן את ועדת הגבולות מלהכריע להותיר חלק משטחי התכנית אליהם מכוונת המועצה באזור התעסוקה, תחת שיפוטה של המועצה. משכך אין תוחלת לקידום מהלך של איחוד וחלוקה במקרה זה" (ע"ר 19-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז (18.10.2023), בפסקה 30).

99. ראשית נציין שלא מצאנו כי בפסק הדין בע"מ 5839-06 בראון נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז (25.09.2008) יש כדי לסייע לעוררת. דובר שם על תכנית שהוגדרה לכתחילה כאיחוד וחלוקה בסיטואציה של ריבוי בעלים ופסק הדין לא עסק בעצם האפשרות לבחור בין הליכי חלוקה והפקעה אלא בשאלה האם יש לראות בהפרשת קרקע לצרכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה כנטילה שלטונית שיש להחיל עליה את דיני ההפקעות. שנית ובעיקר, במקרה זה, די בכך שכל טענת העוררת בעניין הצורך בחלוקה חדשה מבוססת על שיקולי פיצוי ולא על שיקולי תכנון כדי לדחות

את הטענה. הפסיקה בנושא זה ברורה, ראו למשל בע"מ 2279-19 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) נ' נוימן (24.07.2019), בפסקאות 16-17: "באמצעות 'הוראות בדבר איחוד וחלוקה' יכולים מוסדות התכנון המוסמכים, לשנות את הזכויות הקנייניות של בעלי מקרקעין בתחומה של תכנית, לאחד בין מגרשים, להורות על חלוקתם מחדש באופן שונה ולהקצות את הזכויות בהם באופן שונה בין בעליהם, כל זאת בין אם בהסכמה ובין שלא בהסכמת הבעלים (סעיף 121 לחוק התכנון והבניה). כלי זה, שהינו יוצא דופן בארגז הכלים של גורמי התכנון בשל אופיו הקנייני, נועד לאפשר למוסדות התכנון להגיע לתוצאה התכנונית הרצויה בעיניהם באופן שמפחית בין השאר את הקושי שברביעי בעלים בקרקע, ואת ההתנגדויות של בעלי קרקע שעשויים להקשות על הליך התכנון ומימושו. כלומר, מטרתו לעזור לגורמי התכנון לפעול כך שהבעלות בקרקע לא תהווה אילוץ שיפגע באיכות התכנון ומימוש התכנית באופן מיטבי (שרית דנה ושלוש זינגר דיני תכנון ובניה 1117-1114 (2015) (להלן: דנה וזינגר)). באופן כללי, הפסיקה הכירה בשיקול דעת רחב הניתן לגורמי התכנון בדבר ההחלטה על הדרך התכנונית שבה יקודמו היעדים הציבוריים של קרקע, אם בדרך הפקעתה או בדרך של צירופה למתחם איחוד וחלוקה (ע"א 9569/04 עבדאד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה-ירושלים, פסקה 26 (14.2.2008); בג"ץ 483/88 פריימן נ' שר הפנים, מד(2) 463, 468 (1990); דנה וזינגר, בעמ' 1136). החלטה זו צריכה להתבסס על שיקולים תכנוניים מובהקים, כמו כל החלטה של מוסדות התכנון (ראו: ע"א 8626/06 פורמה נ' הוועדה לבניה למגורים ותעשייה, פסקה 4 (3.4.2008)). בהתאם לכך, הגישה העקרונית של מוסדות התכנון שוללת שימוש במכשיר של איחוד וחלוקה רק לצרכי פיצוי בעלי הזכויות בקרקע (עניין בן משה, פסקה 20), ואין לו לאדם זכות קנויה שהתכנון המחודש של מקרקעיו יעשה דווקא באמצעות הכלי התכנוני של איחוד וחלוקה".

100. כאמור, העוררת לא הציגה כל שיקול תכנוני ענייני התומך בטענתה כי נכון היה לקבוע את התכנית כחלוקה חדשה דווקא ולא באמצעות הוראות הפקעה (השוו: ע"מ 8872-07 ד"ר פהים עתאמנה נ' רסמי עתאמנה (07.03.2010)). להיפך, השיקול היחיד שנטען בכתב הערר הוא כלכלי. שיקול צר זה, שהוא למעשה עומד לבדו ואין לו תמך תכנוני מהותי, הוא פסול: "אין מקום לשימוש בסמכות של איחוד וחלוקה מחדש רק על מנת לקדם את האינטרסים הכלכליים של הרשות הנוגעת בדבר" (ע"א 8958-10 עיריית רמת השרון נ' טו-מז חברה קבלנית בע"מ (09.07.2012)). לכן, גם אם נניח שאין אנו בתכנית בבעלות אחודה (חרף כך שאחוז הבעלות של חלקות הדרך שנוספו בתכנית זו הוא שבריר האחוז), וגם אם נניח שמכשיר החלוקה אפשרי להחלה גם כאשר לא מדובר בסיטואציה של ריבוי בעלים, הנחה שאינה חפה מקשיים וספקות כלל ועיקר, הרי שלא הונח לפנינו כל טעם תכנוני מהותי לקבע את התכנית כתכנית חלוקה, ומטרות התכנית מושגת היטב גם באמצעות מנגנון ההפקעה המוכר (השוו: ע"מ 1137-04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ישראל ליבנד (24.11.2005), פסקה 18), ובנסיבות אלה מובן כי אנו דוחים את הטענה.

101. הכרעה בטענה בעניין השטח לצרכי ציבור: העוררת טוענת כי השטח הציבורי שהוקצה אינו מספק הואיל ואינו רגולרי ולמעשה צריך לצרפו למגרש נוסף שלא בשטח התכנית. עוד נטען כי יתר השטחים לצרכי הציבור כגון הכיכר הפנימית והשצ"פ משרתים באופן בלבדי את צרכי התכנית ובסה"כ כלל השטחים הללו לא נותנים פתרון למחסור הקיים בשכונות מורשה ונווה גן. ועדת המשנה להתנגדויות דחתה את התנגדות העוררת וקבעה כך: "התכנית כוללת נספח רקע פרוגרמטי, אשר הופיע כחלק ממסמכי התכנית בעת הדיון בהפקדה, ואף עודכן לאחר הדיון וטרם מועד

ההפקדה. התכנית כוללת מענה לשטחי הציבור הנדרשים לא רק לשטחי המגורים הקבועים בה (עפ"י התדריך 6 כיתות בשטח של 3.6 דונם), אלא קובעת שטח עבור בית ספר בגודל של 4.8 דונם המספק מענה ל-12 כיתות, כך שלמעשה בתכנון יעיל ומושכל יותר של בינוי ניתן להגיע למספר כיתות גדול יותר אשר ייתן מענה גם לצורכי ההתחדשות העירונית בשכונת מורשה. יצוין כי תצורת תא השטח לבית ספר נגזרה בין היתר מתוך הסתכלות כוללת של תכנית הצל שהתייחסה לאפשרות להגדלה עתידית של תא שטח זה בתכנית עתידית שתקודם בצמוד. לגבי הדרישה הפרוגרמטית למעונות יום וגנים, המענה מקבל מענה בתא שטח קרקע 301. הוועדה לא רואה לנכון להתנות הקמת יחידות הדיור בתכנית על פני התחדשות עירונית, היות והפיתוח יכול להתקדם במקביל. התכנית כוללת שטח ציבורי בהיקף נרחב של למעלה מ-50% משטח החלקה. קביעת השטחים בתלת-מימד נועדה להבטיח שטח משמעותי לטובת הציבור בייעוד ציבורי בלב הבינוי. גובה החלקה השתנה בהתאם להחלטה זו על מנת להבטיח אפשרות מעבר תשתיות בהתאם להתנגדות העצמית של היזם". אנו סבורים כי אין מקום להתערב בתכנית בהיבטים אלה ונסביר.

102. העוררת הלכה למעשה לא חלקה על כך שברמת הפרוגרמה והתדריך התכנית מספקת מענה לשימושים שהוגדרו בה. יתירה מכך. טענת העוררת מבוססת על מסמך פרוגרמה עירוני שהוצג לוועדה המחוזית רק בשלב ההתנגדויות וזיהה בין היתר מחסור בשטחי ציבור בשכונת מורשה במצב הקיים. בהינתן זאת, מדובר בתכנית שאינה מעמיסה צרכי ציבור נוספים על הקיים שכן היא "מאוזנת" ברמת ההקצאות שניתנו בה. הלכה למעשה היזם טען, והטענה לא הוכחה, שהפרוגרמה על בסיסה קודמה התכנית נותנת מענה אף ל-1,000 יחידות דיור שלא אושרו לבסוף במתחם אך לא בוצעה הפחתה אקווילנטית בהקצאת שטחי הציבור בשל כך. לכן, לפנינו תכנית המבצעת הקצאות עודפות ובין היתר יתאפשר בניית מוסד חינוך גדול יותר שישרת את האזור וודאי ייתן מענה ולו חלקי לשכונת מורשה הצמודה. זהו יתרון נוסף בעירוב השימושים התכנית למען האמת. נעיר כי חרף הטענה למחסור רב בשטחי ציבור ובאופן ממוקד ב'שטחים חומים לטובת מוסדות חינוך' כאמור בציטוט שהובא בסעיף 65 לכתב הערר, העוררת לא עתרה לשינוי הייעוד כך שהמגרשים שיש לשיטתה לפנות משימוש המגורים יהפכו לשטחים חומים, לטובת נניח הקמת קריית חינוך עירונית גדולה, אלא ביקשה כי אלו 'ייצבעו' לתעסוקה. מכל מקום, כפי שצינו לעיל בעניין הדב"י, אין מקום להעמיס על התכנית שלפנינו את כלל החוסרים הפרוגרמטיים באזור. התכנית מקצה בהתאם לתדריך המקובל ואף מעבר (וגם מגרש גדול לתחבורה ציבורית). אמנם הליכי התחדשות עירונית-מגרשית לפי תמ"א 38 נעדרים בהקצאות לצרכי ציבור לרוב ומעמיסים על הקיים, והדבר הוא חלק מהחסרונות הידועים של התמ"א. אלא שתמ"א 38 פקעה בהתאם להחלטת המועצה הארצית. גם אם ברמת השרון ניתן יהיה להוסיף ולקדם הליכים מכוחה בהתאם להסדרים והוראות המעבר, הכיוון הכללי הוא קידום תכניות להתחדשות עירונית מתחמית ואלו בתורם יבצעו (יש לקוות) את ההקצאות הנדרשות. גם העוררת הפנתה שבאזור מתוכננים מתחמי התחדשות (סעיף 66 לערר). נפנה בהקשר זה גם להחלטתנו בערר (מטה) 22-26 אפסילון נוף צמרת בלפור בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, תל אביב (07.02.2023) שם נדונה החלטת הוועדה המחוזית להטיל תנאים מכוח סעיף 78 לחוק אגב קידום התכנית למתחם בלפור, שנזכר גם בסעיף 66 לערר. הערר אשר ביקש לאפשר קידומה של התחדשות מגרשית נדחה. מאז התנאים אמנם לא הוארכו (החלטת הוועדה המחוזית מיום 28.10.2024) אך הכיוון התכנוני הוא ברור. ניכר אפוא כי את המחסור בשטחי ציבור בשכונות

הוותיקות יש לפתור, בחלקו אם לא ברובו "פנימה" באמצעות מנגנונים של התחדשות עירונית, ומכל מקום כאמור התכנית בעניינו תורמת שטחים בעודף מסוים.

103. באשר לטענה בדבר חוסר הרגולריות של "המגרש החום", הרי שחלקו מתוכנן באופן צמוד במסגרת התכנית המשלימה כפי שהצגנו לעיל. אכן, כטענת העוררת, במצב הנוכחי מדובר במגרש שיש לו מעין "זנב" כיוון שהחלקות מצפון לא צורפו לתכנית, ובעניין זה כבר דנו לעיל. יחד עם זאת, מדובר במגרש של כ-6.1 דונם שכבר במצב הנוכחי מאפשר הקמת מוסג חינוכי בהיקף משמעותי. עוד נציין כי תכנית הצל לעיל מצביעה על אפשרות עתידית להרחבת מגרש זה בעתיד עם תכנונו המחודש של יתרת המתחם. לאור האמור לנו סבורים כי מדובר בהקצאת מגרש ציבורי שאין להתערב בה.

104. באשר לטענות בדבר השטחים הפתוחים שהעוררת טענה כי אלו הם 13 דונם המשרתים ישירות את צרכי היזמים והמגורים בתכנית (חציצה של אזור המגורים ב"דרך לטיפול נופי", כיכר עירונית פנימית בין מבני המגורים ודרך גישה לאזור ה תעסוקה). ישאל השואל, מה שונה תכנית זו מכל תכנית אחרת? כל תכנית צריכה לספק דרכי גישה ראויים הנרשמים בסופו של דבר על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. מובן שדרכי גישה פנימיות ישירות את השימושים בשטח התכנית ואת מי שיגיעו לשטח, וזה מצב הדברים הרגיל וההגיוני. האם היה על הוועדה המחוזית לבטל כביש גישה הואיל והוא משמש את מרכז התעסוקה? בכלל זאת שיטת הרישום בתלת-מימד כך שפני הקרקע אשר ישמשו לשצ"פ וכיכר עירונית יירשמו על-שם הרשות המקומית כדין ואילו תת הקרקע אשר ישמש כחניה יירשם בבעלות פרטית אינה מעוררת לדעתנו קושי והיא ממחישה את הגישה התכנונית העדכנית של התכנית אשר מבקשת לנצל את הקרקע ואת יכולת הספיגה שלה באופן היעיל ביותר בשטח תכנון שהולך ומצטופף.

105. לאור האמור לנו דוחים טענת העוררת בעניין השטחים הציבוריים.

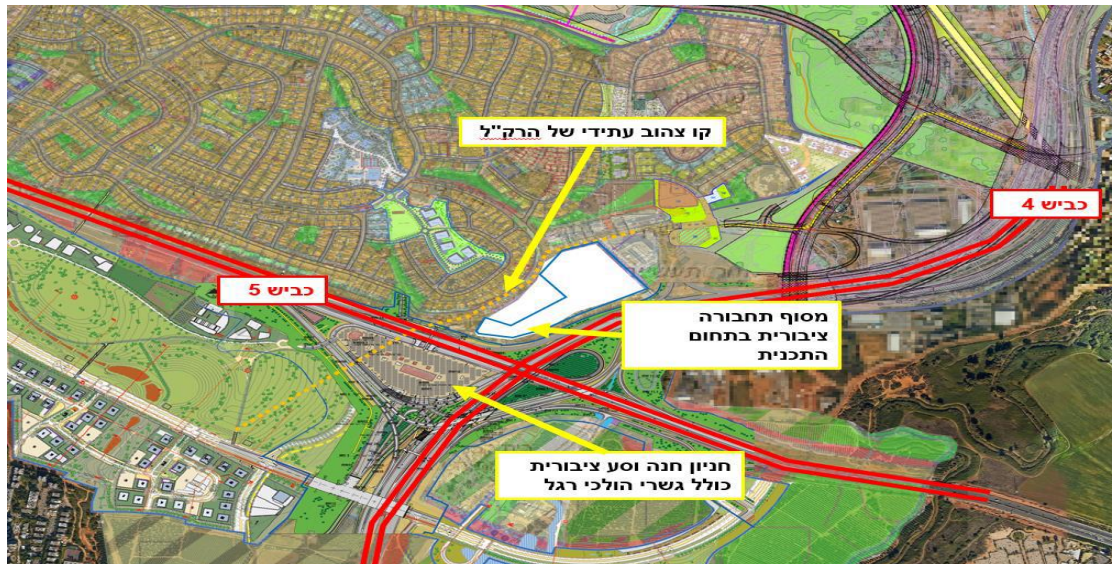
106. **הכרעה בטענות בעניין יישום תמא/4/35:** הזכרנו לעיל את סוגיית הציפוף הנגזרת מאפייניה העכשוויים של מדינת ישראל. אלו באים לידי ביטוי באופן מובהק בשינוי 4 בתמ"א 35. העוררת גורסת שהחישוב שהוצג במסגרת ההחלטה בהתנגדויות הוא מופרך ונועד לייצר באופן מלאכותי שטח של כ-10 דונם בכדי להביא את התכנית תחת כנפי התמ"א. לא ירדנו לסוף דעתה של העוררת בהיבטים אלה. ראשית, הדיון שנערך במסגרת ההחלטה בהתנגדויות היה מבוסס על סעיף 12.2.1(יב)(1) בתמא/4/35 שעניינו בחריגים לחישוב הצפיפות עליו מורה לוח 1 ולא ב"אמתלה" להכנסת המגורים לשטח התכנית. כפי שהלכה למעשה עולה מהאמור עד כה בהחלטתנו, אין צורך ממשי בתמא/4/35 כדי להגיע למסקנה של הוספת מגורים לשטח התכנית, ממילא התמ"מ מאפשר זאת. למעלה מן הצורך נעיר שספק בענינו אם העוררת קוראת נכון את "תנאי הכניסה" של תכנית לחישוב הצפיפות שבלוח 1 כאמור בסעיף 12.2.1(1) לתמ"א שחלה על תכנית מפורטת למגורים המוסיפה יותר מ-100 יחידות דיור א על תכנית בשיעור נמוך יותר אך היא כוללת שטח המיועד למגורים של לפחות 10 דונם. מכל מקום, העוררת לא טענה שהצפיפות שהוגדרה לשטח המגורים בשטח התכנית היא שגויה, מדובר במתחם אינטנסיבי, כאשר ממוצע גודל הדירה הוא קטן יחסית ומגוון את המלאי הקיים בעיר כפי שצינו לעיל, וכולל דב"י. הטענות בעניין שיטת החישוב אין בהן כדי לשנות כל מהות תכנונית בהקשר זה והן נדחות.

107. טענות העוררת בנוגע לסוגיות עקרוניות הנגזרות ממדיניות התכנון הארצית והמחוזית, וכן טענות הנוגעות לשיקולים כלל-עירוניים – נדחות כולן. מכאן שנותר לדון **במישור הטענות השלישי**. להלן.

טענות תחבורה וסביבה ביחס לתכנית

תחבורה :

108. סוגיית התחבורה הוצגה בסעי' 46-50 לכתב הערר. מצאנו שאין מקום להתערב בתכנית בהיבט זה. התכנית ממוקמת בליבו של המטרופולין ונהנית מנגישות תחבורתית עצימה. ככל שהעוררת רואה בכך חסרון, לא נוכל להסכים לגישתה. להלן קומפילציה שהציג היזם בהקשר זה :



109. התכנית שלוותה במסמך בה"ת, ולמעשה שניים כאלו בשים לב להגשתו של בה"ת עדכני מטעם היזם בשלב המענה להתנגדויות. חוות-הדעת התחבורתית מטעם העוררת (נספח ב' לערר) לא בחנה או הציבה נתונים במודל עצמאי אלא ביצעה ביקורת על נספח התנועה ומסמכי הבה"ת שהוצגו. בדיון השיבה יועצת התנועה מטעם העוררת אינג' כספי : "אני אומרת שלא עשינו הרצות תנועה, כי הרצות תנועה זה משהו מאד יקר ומן הסתם אנחנו מסתכלים ויודעים לבדוק גם את הבה"ת שמישהו אחר מגיש לנו. וכשאני רואה בה"ת עם 600 כלי רכב לכיוון ברחוב החרושת, כשנכון להיום יש 600, אז זה מדליק נורה אדומה" (עמ' 44). כפי שעוד יובא להלן, הסתמכות הוועדה המחוזית על חוות-דעת היזם במסגרת הבה"ת שהוגשו, שמבוססות על מתודולוגיה קיימת ומאושרת של משרד התחבורה, היא סבירה ואין בטענות העוררת כדי ליצור את התשתית לקביעה כי התכנית מייצרת כשל תחבורתי שמונע את אישורה. נדון בטענות הערר כסדרן.

110. חיבור מחלף מורשה לרמת השרון (סעי' 46 לערר): ועדת המשנה להתנגדויות קבעה כי "החיבור לכבישים ארציים בוצע בפועל, ומהווה כניסה/יציאה חדשה לעיר. התכנית כוללת מסוף קצה לאוטובוסים, וחניון חנה וסע במחלף מורשה המתוכנן בימים אלו, ובכך מעודדת ולמעשה מסדירה ומייצרת פתרון למערך התחבורה הציבורית במרחב. השימושים שנוספו במתחם עבור מגורים הינם שימושים משלימים המייצרים תנועות משיכה הפוכות, כך שתוספת המגורים אינה מוסיפה על משיכות התנועות היות ותנועות אלו מבוצעות בשעות שונות ביממה. היקף התנועה לשימושי התעסוקה, שלא גדלו בתכנית זו ביחס למאוסר, נבחנו ואושרו כבר בתכנית רש/ 214 / ב". העוררת לא נימקה את טענותיה כי בתכנית יהיה כדי להחמיר את "בעיית החיבור הקיים" בין העיר והמחלף

למעט הטענה כי החיבור לדרך 4 חלקי, ללא כניסה לבאים מדרום, עניין שמנתב את התנועה דרך העיר וללא התייחסות בבדיקה התחבורתית. אלא שגם היועצת מטעם העוררת לא התייחסה לסוגיה זו כמעט בכלל אם כי ציינה בתיאור מצב הקיים כי רחוב אדלשטיין מהווה חיבור חדש לדרך 4 מצפון ויציאה לכיוון דרך מס' 5. כפי שהציגו המשיבות, התכנית קיימה התניות שניתנו עוד במסגרת תכנית רש/214 לרבות השלמת חיבור של העיר לדרך מס' 5. כמו-כן נציגת משרד התחבורה ציינה במסגרת דיון מיום 30.10.2022 כי "הבדיקה מציגה תוצאות טובות ובהיקפים המבוקשים ניתן להסתמך על הרמפות הקיימות ומתחברות לכביש 4". העוררת לא הניחה אפוא תשתית רלבנטית לטענה בעניין החמרת המצב הקיים, בניגוד לעמדת יתר גורמי המקצוע הרלבנטיים עליהם נסמכה הוועדה המחוזית.

111. בסיס נתוני הבה"ת ותיקון נספח התנועה (סע' 47): הבה"ת העדכנית מחודש נובמבר 2023 כללה פרוגרמה מעודכנת כלומר לקחה בחשבון נתון של 1,000 יח"ד ולא 500 יחד עם 111,111 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ועוד 4,950. עיקרי מסחר. נעיר כי גם היועצת מטעם העוררת ציינה בדיון: "אני מתייחסת פה לבדיקה החדשה שבוצעה, היו לנו הערות לבדיקה הקודמת, אכן ביצעו בדיקה מחודשת עם פרוגרמה נכונה [...]". לכן נושא זה בא על פתרונו.

112. עיקר טענת העוררת והיועצת מטעמה היא כי חישוב מקדמי המשיכה אינו נכון. אינג' כספי טענה כי התכנית מושכת בשעות הבוקר 1,943 נסיעות ועוד 812 נסיעות יוצאות מהפרויקט. מספרים דומים גם אחרי הצהריים. אלא שהבה"ת נערכה על יסוד "מודל תל אביב" בתרחיש של שנת יעד 2040. לעניין מודל תל אביב והעדיפות שלו בבדיקות מעין אלה התייחסנו בהחלטתנו בערר ערר 22-27 הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (20.09.2022) ונחזור על עיקרי הדברים. באתר חברת נתיבי איילון מובהר שמודל תל אביב מתפרש על כ-1,500 קמ"ר מנתניה בצפון, אשדוד בדרום, ומודיעין במזרח; עוד נכתב שם כי "מודל תחבורתי הינו כלי ממוחשב שמכמת את תגובת האוכלוסייה לשינויים מתוכננים בתרחישים של שימושי קרקע ומערכות תחבורה. מודל התחבורה כולל בסיס נתונים רחב המתאר את מערכות האוכלוסייה, שימושי הקרקע, תשתיות ומדיניות התחבורה. בשנת 2009, פיתח משרד התחבורה, באמצעות חברת נתיבי איילון, את מודל התחבורה למטרופולין תל אביב. מודל זה הינו בין המודלים התחבורתיים המתקדמים בעולם והוא מהווה המודל הרשמי של משרד התחבורה לביצוע בדיקות תחבורתיות במטרופולין תל אביב. המודל מתוחזק באופן שוטף על ידי אגף מודלים בחברת נתיבי איילון והינו בשימוש של כ-30 חברות (ממשלתיות ופרטיות יחד)". הבהרה של הנתונים הכלולים במודל ניתן ללמוד גם מ"תכנית אסטרטגית לפיתוח מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים במטרופולין תל-אביב, דו"ח מסכם 2016" של משרד התחבורה, שם שימש מודל תל אביב כבסיס לניתוח וכך תואר המודל בסע' 3.3.32 למסמך: "בשלב השני של בחינת החלופות נעשה שימוש במודל התחבורתי של מטרופולין תל אביב. מודל זה הינו הרבה יותר מורכב ממודל ה-SKP, בין השאר עקב התייחסות פרטנית לרשת לפי פריסת קווי השרות והכללת מודל לחיזוי פיצול הנסיעות בין אמצעי התחבורה. מודל תל אביב הוקם על ידי משרד התחבורה ומתוחזק על ידי צוות המודל בחברת נתיבי איילון. המודל הינו מודל לחיזוי הביקוש לתחבורה המבוסס על גישה לא מצרפית, אשר מסבירה את פעילויות הפרט ואת הנסיעות הנובעות מביצוע פעילויות אלה. המודל מניח שהנסיעות השונות אשר מתחילות בבית הפרט ומסתיימות בביתו מהוות סיור, כאשר נסיעה מייצגת עצירה בסיור

לצורך ביצוע פעילות. במסגרת זו, הפרט מקבל החלטות מרובות המיוצגות על ידי מודלי משנה, כולל בחירת יעדים, שעות יציאה, עצירות ביניים ואמצעי נסיעה, כאשר קיימת תלות הדדית בין החלטות אלה לבחירה הכוללת של מבנה הסיור היומי. המודל ניזון מנתוני קלט הכוללים תחזיות אוכלוסייה ומועסקים ורשתות התחבורה, וכולל גם מודל משנה לחיזוי רמת הזמינות לרכב פרטי במשק הבית. המודל נועד לחזות את הנסיעות באמצעים המנועיים ביום ממוצע, עבור תרחיש מסויים המוגדר על ידי תחזית אוכלוסייה ושימושי קרקע ("תחזית אורבנית") ורשת תחבורה בראייה רב-אמצעית. האמצעים במודל כוללים את הרכב הפרטי, אוטובוס ואמצעי הסעת המונים: רכבת, מטרו, רק"ל ו-BRT". במסגרת הבה"ת העדכנית שהגיש היזם במקרה דנן (נספח 12 לתשובה לערר) הוסף כי מדובר במודל שמתעדכן באופן מתמשך בהתאם לתכנון שימושי הקרקע ומערך הדרכים במטרופולין.

113. כפי שצינו גם בערר 22-27 הנ"ל, המודל מבוסס גם על תחזיות האוכלוסייה של הלמ"ס וצפי הפיתוח באזור. עוד נוסיף כי בה"ת היזם מציינת כי בתרחיש 2040 שנבחן עודכנו בסביבת התכנית הנתית המהיר בכביש 5, ציר הנופש עד כביש 4, גישה מכביש 44 לסביבת מתחם אלקו ברמפה, מחלף פרדס, מערכת הדרכים בתעש רמת השרון. רוצה לומר כי מדובר בתהליך מורכב אשר מתכלל שורה ארוכה של גורמים, יעדי פיתוח, פיצול לתחבורה ציבורית וכו'. לכן, ובהדרגתית מבוססת נגדית, טענת העוררת שבסיס הנתונים "לא מעודכן" או לא הגיוני אין לקבל אותה. הדברים מומחשים גם בתשובה שנתנה היועצת מטעם היזם בדיון גב' לאונוביץ (עמ' 102): "הבה"ת לקח בבסיס את מודל תל אביב, שהוא המודל המוסכם ומאושר על ידי משרד התחבורה, גם הוא מחשב ולוקח בחשבון את משיכה ויצירה, אבל בנוסף שהוא לוקח משיכה ויצירה, הוא גם מתחשב לא רק ברכב פרטי, אלא בתחבורה ציבורית ויש לקחת פה בחשבון, [...] שיש לנו פה תחבורה ציבורית מאד מקיפה, גם על כביש 4, גם על ציר הנופש, גם כביש 5 ונתיבים מהירים. אז לכן אחת הדרישות של משרד התחבורה הייתה כן להשתמש בכלי הזה, כי ראו שזה לנכון להשתמש בכלי של המודל ולא במשיכה ויצירה, שהוא כללי ודיי ישן". הוסיפה על תהליך הכנת הבה"ת גם מנהלת הפרויקט גב' כרמון גלנטי: "[...] כמות הישיבות, בגלל המיקום, בגלל כמות ההתפתחויות שהיו כאן. ישבנו עם הצוותים של הנתיבים המהירים, ישבנו עם הצוותים של החנה וסע, תכננו את העומסים לפי זה, שינינו את הבה"ת אולי 5 פעמים [...] חזרו על העבודה ועוד פעם חזרו על העבודה ועוד, עד שהגיעו לשביעות רצון משרד התחבורה. עכשיו ברור שיש חילוקי דעות על איך ואיזה מקדמים וכל אחד חושב אחרת, אבל בסוף יש סמכות במדינת ישראל שבחנה את זה ויועצת תנועה למחוז שבחנה ואישרה". אנו סבורים אפוא שהסמכות הוועדה המחוזית על נתוני מסמך הבה"ת היא למעלה מסבירה.

114. באשר לטענות בדבר הצורך בהרחבת רחוב החרושת ולכך שלא הייתה התייחסות לקו מתע"ן ברחוב זה – בהתאם לתשובת היזם לערר הבה"ת לקחה בחשבון שני נתיבים בכל כיוון ברחוב החרושת ונמצא שאין צורך מעשי בשני נתיבים לכיוון. מכל מקום, לא מצאנו מענה של העוררת לכך שזכות הדרך המבוקשת אושרה כבר במסגרת התכנית הקודמת (רש/214) בשנת 2009. מימוש הסדרי התנועה לחתך הדרך המבוקש אפשרי, ונתון בידי הרשות המוסמכת שחזקה עליה לבצע את ההרחבה הנדרשת. כלומר הרשות המקומית יכולה לפעול להרחיב את רחוב החרושת עד כדי 25 מ' כפי שביקשה וממילא התכנית המשלימה סימנה את הרחבת רחוב החרושת עד כדי 30 מ'. עיקר טענת העוררת בהקשר זה הייתה כי נספח התנועה של התכנית לא מראה שני נתיבים ועוד מתע"ן ברחוב החרושת אך כפי שצינו הוועדה המחוזית נספח התנועה הוא במעמד של "רקע" ומציג היתכנות

בלבד. מכל מקום תוואי רחוב החרושת לא נמצא בגבול הקו הכחול של התכנית, חלקו טופל כאמור בתכנית המשלימה, ולדעתנו אין כל חוסר בתכנית בהיבט רחוב זה.

115. העדר מענה לתחבורה ציבורית באזור מורשה-נווה מגן וקביעת התניות ושלביות תחבורתית (סע' 48-49): טענות אלה אין לקבל ולו מן הטעם שהתכנית מביאה לאזור שימוש של מסוף תחבורה שתואם מול משרד התחבורה ונתיבי איילון. אדר' גרוסווסר ציין בדיון כי "מסוף התחבורה נועד לפתור בעיה מהותית באזור התעסוקה, שיש מסוף אוטובוסים, שהוא נמצא במקום לא כל כך טוב והוא יעבור כחלק משטח התוכנית לפינה שקרובה לחיבור בין 4 ו 5"; ואדר' טלמור הדגישה בהמשך כי "משרד התחבורה מזה שנים מבקש חלופה למסוף קצה, כדי שהתנועה בעיר לא תהיה מעגלית אלא קווית. יש בקצה המערבי אחד, בקצה המזרחי אחד, זאת דרישה עם פרוגרמה מאד מדויקת [...] "(עמ' 10-11). בדיון טענה אינג' כספי כי אופיו של המסוף לא ברור, האם יכלול רציפים וכו'. היזם השיב בדיון כי תא השטח תואם מול משרד התחבורה ונתיבי איילון. במסגרת הדיון הובהר לוועדה כי אין מדובר על חניון לילה אלא מסוף קצה ומהוראות התכנית ניתן ללמוד שעשויות להיות גם תחנות העלאה והורדה של נוסעים (ראו בהקשרים אלה גם בערר ערר 57-22 **המועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה** (21.02.2024)). ניכר כי התצורה הסופית תקבע בהליך הרישוי אך בשים לב לאישור משרד התחבורה לנושא נדמה כי טענה כללית שייכתן שלא יהיה די שטח היא תיאורטית. סעיף 6.2(5) בהוראות התכנית קובע כי "היתר **בנייה לתא שטח 302 יותנה באישור משרד התחבורה למסוף התחבורה**". באשר לטענת העוררת בעניין הדרך הפנימית (דרך מס' 21) שיש לשיטתה להרחיבה, הדבר לא עולה מהצרכים שנמצאו בבה"ת ומכל מקום האפשרות להעברת תחבורה ציבורית בדרך זו היא עניין של הסדרי תנועה ותפעול שייקבע בשלב מאוחר יותר. התשריט מלמד כי רוחבה של דרך זו הוא 18 מטר (כרוחבו של רחוב החורשות כיום לפי טענות העוררת) ונראה כי רחוב זה מספק את הגמישות הנדרשת.

116. קישור בין שטח התכנית לכיוון מסוף מורשה (סע' 50): יש טעם בטענה כי חשוב לקשר את שטח התכנית לכיוון מסוף תחבורה ציבורית שיוקם במחלף מורשה. נעיר, כפי שגם יובא עוד להלן, שהוראות השלביות העדכניות שניתנו לחניון בתמ"א 47 זה מלמדות שבשלב הראשון יוקם מסוף האוטובוסים ואילו חניון ה"חנה וסע" יוקם, אם בכלל, בעתיד ולאחר התקיימות כמה נתונים ובדיקות. מכל מקום, ראוי שלא תוחמץ הזדמנות לקשר שטח תעסוקה ומגורים כפי שמוקדם בתכנית עם מסוף מורשה. אלא שקיימת כאן 'מגבלת קו כחול' כלומר לא ניתן היה 'למתוח' את הקו הכחול של התכנית לעבר שטחים פרטיים בכדי לסמן את החיבור הנדרש למסוף. יחד עם זאת התכנית מסמנת וקובעת הוראות למעבר עתידי בין מגרשי התעסוקה (בין תאי שטח 101-102) לכיוון גשר הולכי רגל שיוקם מעל דרך מס' 4 לכיוון מחלף מורשה עצמו. החיבור למסוף התחבורה שיוקם בעתיד במחלף מורשה יהיה מכיוון שכונת מורשה הקיימת ככל הנראה.

ראו תצ"א עם סימונים סכמטיים שהוצגה בתשובת היזם

השימוש הציבורי ושימושי התעסוקה שכאמור לעיל עשויים להיות ברובם משרדים מלמדת כי יש לקחת בערבון מוגבל את טענותיה כי קיימת בעיית איכות אוויר, זיהום קרקע, רעש כיוצ"ב.

119. בכל זאת, בכל הנוגע לטענה בדבר התכניות העתידות למתקני התשתית במחלף מורשה: מרבית התכניות לתשתיות שאוזכרו על-ידי העוררת נמצאות בתחילתן או במהלכן של ההליך הסטטוטורי וטרם אושרו. התשתיות המוזכרות מכח תממ/5, תתל/113 ותתל/136 מסומנות בתחום הרביע הדרום מזרחי של מחלף מורשה, במרחק של למעלה מ-400 מ' מקצה השטח המוצע בתכנית לשימוש מגורים. תכנית מש/1 שאינה חלה על שטח התכנית קבעה שטחים בקרבה מיידית לתכנית בייעוד "על פי תכנית מאושרת", בהם מאושרים שימושי תעסוקה. בהתייחס לתכנית רצועת הנופש, הרי שהיא מרוחקת באופן משמעותי מן התכנית (ברביע הדרום-מערבי של המחלף). עוד ראוי לציין כי עם אישור התכנית הנוכחית לרבות השימושים במסגרתה, כל תכנית עתידית לתשתיות תידרש להתייחס, אם במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה אם במסגרת המסמך הסביבתי, לתכניות המאושרות בסביבה על השימושים שלהן. הטענה של העוררת כי יש להימנע מתוספת שימוש למגורים, בשל צפי הפיתוח, שעה שלא הוטלו כל מגבלות בעניין זה, אין לקבל אותה. בהתייחס לתמא/47/ה/1 בעניין חניון מורשה נוסף שגם היא נמצאת במרחק של למעלה מ-350 מ' מהשטח המוצע למגורים. באשר אליה יש לציין כי בהחלטת המועצה הארצית מיום 01.04.2025 נקבע כי בעת הזו אין מקום להקמת חניון הרכבים במסוף מורשה ונקבעה שלביות בנושא זה. ובהתייחס לתשתיות הקיימות (מחלף מורשה והכבישים הארציים), הרי שאלו נבחנו במסגרת המסמך הסביבתי של התכנית והוראות התכנית מתייחסות לנושא זה.

120. איכות אוויר: נכון הדבר שבחוות-דעת המשרד להכנת הסביבה מיום 30.12.2021 ניתנו הערות משמעותיות בעניין מודל חיזוי האויר ואף הומלץ שלא לכלול בשטח התכנית שימושים רגישים כגון מגורים ובית ספר. עם זאת, בישיבת שולחן עגול מיום 02.01.2022 שסיכומה הועבר אלינו במסגרת השלמת הטיעון צוין מפי נציגת הגנ"ס: "איכות אוויר תוצאות גבוליות, וזאת בטרם שדרוג המחלף הסמוך. מומלץ להרחיק אזורים רגישים מן הכבישים הראשיים" (ההדגשה הוספה – הח"מ). כידוע, נקודת המגע בין הכבישים הראשיים והתכנית היא מגדלי התעסוקה ומרכז התחבורה. המגורים והמגרש הציבורי הם בעורף. בכל מקרה, בשלהי 2023, הוגשה חוות-דעת סביבתית מטעם היזם (נספח 11 לתשובה לערר) כאשר לא נסתרה תשובת היזם כי המתודולוגיה של מודל איכות האוויר אושרה על-ידי המשרד להגנת הסביבה. ונפנה לדברי ד"ר לשדם בדבר היקף הבדיקה שנעשתה (עמ' 107 בתמליל): "כל המודל שלנו הוא מודל שהוא נבדק על ידי המשרד להגנת הסביבה כאמור, שורה שורה, מילה מילה, אות אות, הכל נבדק בדיוק מה אנחנו הכנסנו, איזה נתונים נכנסו, איזה לא, הכל עבר בקרה מקצועית מגורם שיכול לבוא ולתת לנו את התשובות ואת התיקונים שאנחנו נדרשים אליהם. ובמקרה הזה, המודל שלנו מודל שהכיל בתוכו את כל המזהמים שאנחנו ידענו עליהם ונכללו בתוך המקום הזה. יתר על כן אני אגיד, הטענה שלא כללנו את כל המזהמים שקיימים בסביבה. והוזכרו אתרים כאלה ואחרים פה ושם. יש כאן שני מרכיבים בתהליך הזה של בניית מודל זיהום אוויר. הדבר הראשון זה לקחת את כל המרכיבים הסביבתיים שאנחנו יודעים עליהם מעצם התוכנית, מערכת הכבישים, רכבות, דברים כאלה שעוברת שם במקום, במקרה הזה זה לא רכבות, אבל כל הרמפות, הכל, כל הכבישים, כל הנהגים, כולם נכנסים פנימה לתוך המודל. אבל מעבר לזה, אנחנו גם עושים מדידות רקע, זיהום אוויר רקע".

121. נוסף, כי עיון בתמליל הדיון הפנימי בהתנגדויות שהוגש אף הוא במסגרת השלמת הטיעון מלמד כי נציגת המשרד להגנת הסביבה הייתה שותפה פעילה ביותר בדיון הפנימי והתקיים דיון ארוך בעניין הערותיה. בכל הנוגע למודל חיזוי האויר ציינה שהמשרד לא הספיק לבחון את תוצאות הבדיקה ועיקר החשש שנדון שם היה מפעילות המצבעה – עניין שצוין גם בכתב הערר. התשובות שניתנו בדיון הפנימי האמור היו כי לפי תכנית הצל אותה מצבעה עתידה להצטרף למגרש החום הקיים. גם בהקשר זה ביקשנו השלמת טיעון, וראו ממסמכי תכנית הצל שהוגשו מטעם הוועדה המחוזית:



122. כלומר, והדבר ניכר גם בשיג ושיח שהתקיים בין נציגת הגנ"ס, מתכנן המחוז ויו"ר הוועדה המחוזית בדיון הפנימי, כי מדובר בשימוש שלא תואם את מגמות הפיתוח של אזור התעסוקה כפי שמשתקפות גם בתכנית הצל, כלומר הכיוון הוא לשימושי תעסוקה כגון בתכנית דנן ולכן בסופו של יום מענה ועדת המשנה להתנגדויות היה כי **"סקירת השימושים הגובלים מעידה על שני מפגעים אפשריים בהיקף קטן, ובמרחק העולה על 70 מ'. יצוין כי רמ"י מקדמת תכנית על שטחים אלו, ובהתאם ניתן לשער מיקומם הנוכחי קצוב בזמן. בכל מקרה, הוראות התכנית קובעות דרישה לבחינת המשמעויות לעת הליך הרישוי".** בהתאמה, סעיף 6.2(4) בתכנית קובע תנאי בהליך הרישוי: **"הליך רישוי לכל שימושי הקרקע יכלול בחינה סביבתית ביחס לשימושים גובלים, לאישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו".** העוררת ויועציה הסביבתיים טענו שיתכן שפינוי "הישויות התעשייתיות" (כאמור בחו"ד "אדמה") יארך זמן רב והשימושים הרגישים בשטח התכנית כבר יוקמו. התניית מתן היתר באישור רגולטורי של המשרד להגנת הסביבה לבחינה הסביבתית נותנת מענה מספק בהקשר זה. זאת גם בהינתן העובדה כי בחינת מזהמים שנעשתה במסגרת המסמך הסביבתי לא העלתה ממצא. כך ציין גם ד"ר לשם בדיון (עמ' 108): **"[...] הבדיקה הזאת בתהליכים מאד מאד מסודרים עם המשרד להגנת הסביבה, במסמכים שהועברו של טפסי תיאום, קוראים לזה טופס תיאום עם המשרד להגנת הסביבה. אנחנו העברנו את המסמכים, אנחנו עשינו את התיאומים, המדיניות הוכתבה על ידי המשרד להגנת הסביבה ואין בנאדם יותר אמין, לפחות מבחינתנו, שיכול לבוא ולהעיר לנו בתהליך תכנוני מסודר מה אנחנו צריכים לבוא ולעשות כאן. הנושא של פליטת המזהמים, אז אני הגבתי לפני כן. הפעילות שקיימת היום במקום שם, היא פעילות שהיא בעיקרה מסחר, בתי מלאכה קטנים, משרדים, אנחנו לא מצאנו בתוך שטח התוכנית מקורות של, לפליטת מזהמים, לא היו שם. יש שם עסקים קטנים במקום והשטח הוא בכלל גם לא מתפקד, הייתי אומר במיטבו היום, אבל אני לא**

רוצה לבוא ולהגיד יותר מזה. זה לגבי הנושא של פליטת מזהמים, אני חושב שאנחנו סקרנו את כל המזהמים שהיו קיימים סביבה והתייחסנו להם [...]"

123. בכל הנוגע למרחק מתחנת הדלק ובחינת פליטות הבנזן ממנה במסגרת מודל איכות האוויר – הנחיות התכנית יחד עם החלטת הוועדה המחוזית משקפות את הזהירות בקרבה של שימושים רגישים לתחנת תדלוק וזאת בהתאם לתמא/4/18 "תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק - תחנות זעירות ותיקון הוראות". רדיוס תחנת הדלק בכל הנוגע למגבלה של שימוש רגיל נופל על קצה תא-שטח 301 שמסומן כמגרש ציבורי. הוועדה המחוזית דנה במפורש בהיבט זה ונתנה הקלה בהתאם לגמישות הקיימות בסעיף 15.1 בתמ"א הנ"ל בהיתן השטח הזניח בתחום המגרש הציבורי שנופל במגבלת התמ"א (ראו לעיל בקומפילציה שצורפה בסעיף 10 את הטבעות באדום שמצביעות על המרחק מתחנת התדלוק).

124. באשר להוספת בחינת פליטת בנזן מתנת הדלק, בהעדר דרישה מעין זו מטעם המשרד להגנת הסביבה, פעל היזם בהתאם למתודולוגיה הקיימת ואין בכך פגם. העוררת לא הציגה טעמים יוצאי דופן כדי להביא למסקנה שבמקרה זה היה מקום לחרוג מהמדיניות הנוהגת. יודגש שוב כי התכנית עומדת בהוראות סעיף 15.1 בתמא/4/18, וראו גם דברי ד"ר לשם במסגרת הדיון: "[...] הוזכר הנושא הזה של תחנת הדלק, כן? ונאמר למה לא בדקנו בנזן. אז אני שואל, למה לא בדקנו עופרת ולמה לא בדקנו גופרית ולמה לא בדקנו עוד הרבה מאד דברים אחרים? יש הנחיות של המשרד להגנת הסביבה, תמ"א 18 קבעה מרחקי בטיחות והיא קבעה אותם ולכן גם ראיתם את הרדיוסים האלה, והיא קבעה אותם על מכלול הנושאים הסביבתיים. כולל חומרים מסוכנים, כולל זיהום אוויר, כולל כל המרכיבים השונים שקיימים שם במקום וקבעה, זאת תמ"א לצורך העניין והיא קבעה את מה שהיא קבעה, כדי לבוא ובאמת להרחיק שימושים רגישים. אז למשל מבני חינוך צריכים להיות יותר מרוחקים, 80 מטר, מגורים צריכים להיות 40 מטר כי הם פחות רגישים ממבני חינוך, ככה נקבע. אבל אנחנו ומונחים על ידי המשרד להגנת הסביבה בבדיקות שלנו ואנחנו עונים להם על כל השאלות שלהם ואנחנו עושים את זה על פי המתודולוגיה המקובלת, כך אנחנו עובדים, כך אנחנו יודעים לעבוד".

125. אקוסטיקה ורעש: גם בהקשר זה מדובר בבדיקות מקיפות שנעשו במסגרת המסמך הסביבתי המלווה את התכנית בהתאם למתודולוגיה מקובלת של המשרד להגנת הסביבה. גם כאן נפנה לדברי ד"ר לשם בדיון: "מודל TNM רק אני אגיד, זה המודל המקובל על ידי המשרד להגנת הסביבה, הכל נעשה לפי המודל ועבר את כל הבקורות השונות. הכל נעשה על פי, אני לא אפרט את הנושאים המקצועיים, זה חבל, כי גם זה לא יובן כאן. אחרי זה הייתה טענה שלא ניתן לספק את הבידוד האקוסטי הנדרש בדוח. אז היה שם מבנה חינוך אחד, שאחרי זה, בגלל שאנחנו המרנו אותו למבנה שהוא מבנה תעסוקה, רב תכליתי כזה או אחר, אז ניתנה שם הנחיה שהוא צריך לעמוד ב-36 דציבל הפחתה. אבל בגלל ההערה הזאת, אחרי זה שינו את הייעוד שלו והוא הפך למשהו אחר. כמו גם נושאים אחרים שאנחנו הצלחנו לבוא ולשנות שם במסגרת הבינוי והערנו את תשומת לב המתכננים לעניין הזה, אז גם כאן נשאר 36 דציבל, לא צריך להגיע לשם. כל חזית שאנחנו מכירים אותה, מפסאדה, מזכוכית, היום נותנת מעל 40 דציבל הפחתה על מבנה תעסוקה. אתם מכירים את הפסאדות הזכוכית האלה, הן כולן נותנות מעל 40 דציבל, אז 36 זאת לא בעיה. כל היתר, כל הערכים האחרים שאנחנו מקבלים כאן, של 25 או 30 דציבל הפחתה, זה כמעט סטנדרטי בתעשיית הבידוד האקוסטי לחלונות, לוויטרינות, לבתי מגורים, אז להגיד שאי אפשר לספק את הבידוד האקוסטי

הזה? אי אפשר לבוא ולטעון כזאת טענה. יחד עם זאת, גם החלטת הוועדה המחוזית בנקודה הזאת היא הייתה כזאת, שבשלב התכנון המפורט, זאת אומרת בשלב היתרי בנייה, יחזרו ויעשו דוח אקוסטי. ואם יהיה צורך לבוא ולתת שם באופן מדויק את רמת הזיגוג והבידוד האקוסטי שצריך לבוא ולתת במסגרת הזאת, אז כמובן שהבדיקה הזאת תיעשה מחדש וכל הדברים האלה זה הנוהל, ככה זה עובד". כפי שצינו לעיל, אין המדובר בפרויקט במיקום כה יוצא דופן אף בהינתן הקרבה לדרכים ארציות. עיקר טענות יועצי העוררת התמקדו בבחינה של מקורות רעש ממסוף האוטובוסים שיוקדם או חניון חנה וסע במורשה. כפי שצוין, החניון במורשה יוקם אולי בשלב עתידי. באשר לחניון האוטובוסים, התצורה שלו תיקבע בעתיד וממילא קיים מעבר לתחבורה לרבות תחבורה ציבורית חשמלית עניין שצפויה לו השפעה ניכרת על זיהום האוויר ובכל מקרה מדובר במסוף שממוקם בצמידות למגרשי התעסוקה ובמיקום רחוק יחסית ממגרשי השב"צ והמגורים. מכל מקום, אין מקום להתערבות בגישת הוועדה המחוזית כי סוגיות הנוגעות לבדיקת רעש ספציפית לרבות בשלב ההקמה מקומן בשלב הרישוי. נוסף. סעיף 6.2(2)(ג) בתכנית קובע כי חלק משלב ההיועצות במסירת מידע להיתר בנייה יהיה: **"להיתר בניה לשימושי מגורים ו/או מבנים מוסדות ציבור מסירת מידע מהמשרד להגנת הסביבה: הנחיות להכנת דו"ח אקוסטי מפורט ביחס לרעש מכבישים ארציים מס' 4 ו 5- וכן ביחס לרעש מהסביבה המיידית"**. הערת יועציה העוררת בחו"ד "אדמה" בהקשר זה הייתה כי יש לתקן את נוסח הסעיף כך שמתן ההיתר יותנה באישור הדו"ח על-ידי רשות סביבתית מוסמכת או יישום דרישותיה כלל שיהיו. זוהי הערה טכנית בעיקר ואין אנו מוצאים לקבלה. ההוראה דלעיל מביאה לכך שחלק מהמידע להיתר יהיה הנחיות ל"דו"ח אקוסטי מפורט". הוועדה המחוזית קבעה בהחלטה בהתנגדויות בסעי' 6.2(2)(ג) כי הוראות התכנית כוללות את הדרישה אך הפנתה לאותו סעיף 6.2(2)(ג). נראה כי הכוונה הייתה להפנות לסעיף 6.2(4) שהבאנו כבר לעיל ודורש את אישור המשרד להגנת הסביבה לבדיקה סביבתית של שימושים גובלים.

126. קרקע מזוהמת? טענות העוררת בהקשר זה נטענו בתמצות בכתב הערר. הטענה היא שמתחם אלקו סומן במסמך מדיניות משנת 2014 כאחד המתחמים בהם חלה חובת בדיקה בשל קרקע הנחשדת בזיהום בשל הקרבה למפעל תע"ש. אלא שהעוררת הפנתה כבר בערר לכך שהוראות התכנית דורשות קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה. למשל בסעיף 6.2.2(ו) נקבע כי חלק מהמידע להיתר יהיה **"אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום הטיפול בקרקע ובגן קרקע לאחר אישור תכנית דיגום קרקע וגן קרקע, ביצועה וטיפול בזיהום ככל שימצא"**. היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ציינה בהקשר זה בדיון (עמ' 81) לגבי סוגיית בדיקת הקרקע "[...] זה נושא שנבדק בהתאם לנוהל, יש נוהל עדכני שיצא, אחרי אפולוניה שהוזכרה פה, אז זיהום הקרקע נבדק בהתאם לתהליך שיש שם. עשו פה סקר היסטורי, עשו את התהליכים שצריך לעשות בהתאם למסמך מדיניות. וכמובן המשרד להגנת הסביבה בדק את זה והכניס הוראות לתוך התוכנית, בהתאם לנוהל הזה". ביקשנו השלמת טיעון בהקשר זה והוצגה לנו הנחיית מנכ"ל מינהל התכנון ויו"ר המועצה הארצית מיום 08.11.2022 ממנה ואכן נראה כי התכנית עומדת בהנחיה. מדובר בתכנית שלא מצויה ב"מעגל ראשון" ולכן חלק מהבדיקות ניתנות לביצוע בשלבי הרישוי. הסביר זאת ד"ר לשם בדיון: "עכשיו הייתה כאן טענה שהיה צורך להקדים את ביצוע סקר זיהום הקרקע, לאור כך שאנחנו נמצאים במקום שבו קיים פוטנציאל זיהום ממעגל ראשון, כך זה נקרא. ויש לנו את כל ההוכחות מהמשרד להגנת הסביבה והזכירו כאן, רחמנא ליצלן, את נוף ים, את כל המקומות האלה. יש כאן את מפעל אלקו, שהוא עסק פעם באיזה סוג של שמן מסוים, PCB, לא משנה ועוד דברים אחרים, שהוא לא נמצא, ויש הוכחה

לכך שהמשרד להגנת הסביבה טוען שהוא לא מהמעגל הראשון. ויש על כך מסמכים שמאפשרים ומודים שבאמת הוא לא מהמעגל הראשון ואין צורך לבוא ולעשות את כל העבודה הזאת של ביצוע הדגימות בשלב הראשון של התב"ע כבר או לפני אישור התב"ע". עיון בחו"ד "אדמה" מטעם העוררת לא מלמד כי לשיטת יועצי העוררת מדובר בתכנית שמצויה ב"מעגל ראשון" אף כי לשיטתם נפלו כמה ליקויים בסקר הקרקע ההיסטורי. בכל מקרה התכנית עומדת בהוראת ההנחיות העדכניות ויידרש אישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי בהליך הרישוי.

127. ניקוז ונגר: התכנית מלווה בנספח תשתיות שמציג חיבורים ישימים למערכת העירונית. טענת העוררת (בעיקר בחוות-דעת "חן הנדסה", נספח ד' לערר), היא כי התשתית העירונית דהיום אינה מתאימה לספיקות הזורמות בה, וסוברת כי אישור תאגיד שרונים לנספח התשתיות איננו רלבנטי כיוון שמערכת הניקוז העירונית היא בסמכות העירייה ובכל מקרה לא ניתן לאפשר חיבור מערכת ניקוז פרטית לעירונית לא באופן ישיר ולא באמצעות מתקנים כגון קופסאות חלחול. ראשית, יישום התכנית אינו מיידי ובכל מקרה טענת העוררת שהתשתית העירונית היא בסמכותה, יש בה שובר וגם שטר. עליה לדאוג לשדרוג התשתית אשר מצויה בסמכותה אם כבר כיום מדובר בכזו המצויה בסף כשל או למצער דורשת שדרוג. הטענה כי אין להוסיף עוד תכניות ברמת השרון בשל כך אין לקבל אותה, וממילא העוררת לא טענה כי הוחל "מעצור" בנייה ברמת השרון מחמת היבט קריסה של התשתית העירונית. נציין כי הזכויות לתעסוקה בשטח התכנית נותרו כשהיו. התכנית אמנם מוסיפה שימוש של מגורים אך ביחס לתכניות הפיתוח בעיר מדובר בתוספת יפה אך לא דרמטית יתר על המידה. עוד נפנה לדברים שקבענו בערר (מטה) 79-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית מלאכי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום (08.02.2023): "משמעות יישום טענות העוררת הוא כי לא ניתן להוסיף כל יחידת דיור או אף בינוי מסוג אחר שדורש חיבור למערכת הביוב בעיר, בשל מצבו הגרוע של המט"ש. עוד עולה מעמדה זו שיש להטיל על חברת שפץ, אגב תכנית נקודתית יחסית לתוספת של פחות מ-100 יחידות דיור, את שיקום מט"ש תימורים. אכן, מצבו של מט"ש תימורים בכי רע. אין על כך כל מחלוקת. יש צורך דחוף בשדרוג. אלא שכפי שעולה גם מעמדת הוועדה המחוזית ונדון גם במסגרת הדיון בהפקדת התכנית והדיון באישורה, האחריות בהקשר זה אינה יכולה "ליפול" על יזם בתכנית נקודתית יחסית. המדובר בצורך בהשקעה כספית גבוהה ובתשתית המספקת שירות לכל העיר. הטענה שהיה זה בלתי סביר לאשר תכנית לתוספת מינורית יחסית של יחידות דיור ללא שדרוג במקביל של המט"ש אינה יכולה להתקבל. כפי שעלה מדינוי הוועדה המחוזית, אם כבר, כפי שציננה גם נציגת הוועדה המחוזית (עמ' 65 לתמליל) וכעולה גם מהדיונים בוועדה, נכון לבחון שדרוג המט"ש אגב התכניות להוספת מאות אם לא אלפי יחידות דיור בחלקים אחרים של קריית מלאכי, תכניות שמקודמות על-ידי רמ"י, בשל הגדלת מספר התושבים המאסיבי הצפוי מאישורן. עוד יש לציין כי למעשה המדובר בסוגיה עירונית שהיא לפתחה גם של הרשות המקומית". החלטה זו אושרה גם במסגרת פסק הדין בעת"מ (באר שבע) 55358-03-23 הוועדה מקומית לתכנון ולבניה קרית מלאכי נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ועדת המשנה לעררים (25.07.2023).

128. נושא הניקוז קשור מן הסתם גם לסוגיית הנגר ויועצת העוררת גב' ניצה חן טענה בדיון כי התכנית אינה כוללת פתרונות מספקים בתחום המגרשים כגון אזורי חלחול וניהול ברמת המגרש. ברם, במצב הקיים חלק ניכר מהשטח, כפי שציין היזם, אטום ואילו התכנית יוצרת שטחי חלחול ומבצעת

תכנון עדכני לשטח. האזנו לטענות היועצים גם במסגרת הדיון והתרשמנו כי נספח הניקוז של התכנית הוא מעמיק וכולל אמצעים מתאימים לניהול נגר שעומדים באמות המידה של פרק המים בתמ"א 1 וכן באחוזי חלחול של תממ/5 ואף יותר מכך באשר התכנית כוללת 34% של שטחי חלחול. בהקשר זה, סעיף 7.1.1 בפרק המים של תמ"א 1 קובע לעניין "ניהול וניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום" כי "תכנית מקומית או תכנית מפורטת הכוללת תוספת שטח לבינוי, לרבות דרכים, תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי. התכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור נגר כגון: חידור תת-הקרקע, הפנייתו מן השטחים הבנויים לשטחים פתוחים, השקיה, אגירה והפנייתו לנחלים. התכנית תכלול אמצעים והנחיות לצמצום נזקי נגר והצפות כתוצאה מפעולות הבינוי בתכנית, והכל לפי העניין". בהתאמה לכך סעיף 6.5 בתכנית עוסק במשטר ניהול מי הנגר וקובע הוראות שונות. בתוך כך נקבע כי "לכל הפחות 15% משטח התכנית יותרו פנויים מבינוי על ותת קרקעי, לצרכי חלחול וניהול מי נגר" (כאמור המשיבות הציגו כי מדובר ביותר מ-34%). עוד נקבע כי "יעד נפח נגר יממתי מנוהל בתחומי התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומה בעת אירוע בתקופת חזרה של 1:50 שנים (הסתברות 2%)"; וכי "יעד הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית, לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, לא יעלה על ספיקת תכן לאירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות". בכלל זאת נציין כי נספח הניקוז הוא במעמד רקע ומציג אמצעים אפשריים לעמידה בהוראות התכנית כגון קופסאות חלחול. אלא שהוראות התכנית ובפרט סעיף 6.5 הם הדין, ובשלב היתר הבנייה ומימוש התכנית יהיה לעמוד בהוראות אלה באמצעות מתן הפתרון המתאים מתוך מגוון פתרונות אפשריים גם בהתאמה לתמ"א 1. כמו-כן מוסיף סעיף 6.5 ומורה הוראות ממוקדות נוספות כך ש"מערכת התיעול והניקוז ורומי הבינוי ופיתוח, בכלל זה כניסות למרתפים ופתחי איורור של חניונים, יתוכננו במטרה לעמוד ביעדים למניעת הצפות גם בהתייחס לנחל הדרים"; וכי "במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, יפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה לתת אגנים ומגרשים במטרה לעמוד ביעדי ניהול הנגר. במגרשים בהם לא ימצא זיהום מי תהום תינתן עדיפות, ככל הניתן, לאמצעים שהינם קידוחי החדרה"; ועוד הוסף כי "במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח יוצג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בה. הפרוטוקול ייפרט, בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה".

129. שמענו במסגרת הדין את עמדת המומחים מטעם הצדדים והגענו לכלל מסקנה כי מסמכי התכנית קיבלו את האישורים הרגולטוריים הנדרשים, נעשתה במסגרת עבודה רצינית, וסעיף 6.5 בהוראות התכנית מביטח כי ביצוע התכנית ילווה בפתרונות הנדרשים לעניין ניהול נגר וניקוז. לאור זאת אנו דוחים את טענות העוררת בהיבטים אלה.

הטענות בעניין תקינות ההליך בוועדה המחוזית

130. שינוי נוסח התכנית והפרת חובת ההיוועצות: טענת העוררת היא כי התכנית כפי שנקלטה בוועדה המחוזית שונתה בניגוד לדין וללא סמכות. הוועדה המקומית דנה בחודש יולי 2022 בתכנית בהיקף של 500 יחידות דיור אך באוגוסט נשלח מכתב הערות מתכנן המחוז שהביא להכנסת "שינויים מהותיים ביותר" כלשונה ובין היתר הגדלת היקף יחידות הדיור ושטח המגורים וקביעת הדב"י

והוספת שימושים של "מועדוני ריקודים ואולמות שמחה" בקומות המסד. במסגרת ההחלטה בהתנגדויות נקבע כך: "עוד בטרם החל ההליך הסטטוטורי, התכנית עברה הליך תיאום תכנון משמעותי וארוך, בהשתתפות גורמי המקצוע של הוועדה המקומית. החלטת הוועדה המקומית להמליץ להפקיד את התכנית הינה מיום 05.07.2022. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 10.08.2022, והערות מתכנן המחוז הופצו ביום 11.08.2022. על מנת לאפשר דיון במסמכי תכנית המציגים היתכנות לעמדת הערות מתכנן המחוז, תוקנו מסמכי התכנית במערכת המקוונת. הדיון להפקדה בפני מליאת הוועדה המחוזית התקיים ביום 21.11.22. במסגרת הדיון להפקדה עמדה המלצת הוועדה המקומית בפני הוועדה המחוזית, ואף הוצגה על ידי מהנדסת העיר בפירוט בעת הדיון בהפקדת התכנית. עמדת הוועדה המקומית הייתה לא לאשר מגורים בתכנית כלל. בהתאם, הפער בין התכנית שעמדה בפני הוועדה המקומית לתכנית שעמדה בפני הוועדה המחוזית אינו יוצר שינוי מהעמדה העקרונית שכאמור הוצגה. יצוין כי גם מהנדסת העיר בדיון להפקדה, ציינה כי מדובר בשינוי מינורי ביחס לתכנית שעמדה בפני הוועדה המקומית". בכל זאת, העוררת סבורה כי בהתנהלות הוועדה המחוזית יש חריגה מהסמכות המוקנית למתכנן המחוז כאמור בסעיף 62 לחוק ומכל מקום נוסח התכנית המעודכן כלל לא נדון לפני הוועדה המקומית.

131. איננו סבורים כי נפל פגם היורד לשורש העניין ומביא לבטלות ההליך כמו-גם שאיננו סבורים כי קיימת אי-חוקיות והעדר סמכות בהתנהלות מתכנן המחוז. נעמוד בהקשר זה על כמה היבטים.

132. ראשית – לוחות זמנים. סעיף 62(א) לחוק קובע: "הוגשה לוועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מחוזית, תדון בה הוועדה המקומית, ותעביר המלצותיה לוועדה המחוזית, תוך ששים ימים מהיום שהתכנית הוגשה לה; [...]". מדובר בהליך דו-שלבי במסגרתו מוגשת תכנית בסמכות מחוזית לוועדה המקומית הרלבנטית, ולעיתים זה נעשה במקביל, ועומד לה פרק זמן של 60 להעביר המלצתה טרם שניתן להתחיל בה בדיון בוועדה המחוזית (ראו בהקשרים אלה: שרית דנה ושלום זינגר **דיני תכנון ובנייה** (2015) בעמ' 435-436 (להלן: **דנה וזינגר**)). במקרה דנן, העוררת לא חלקה על טענת היזם כי התכנית הוגשה לוועדה המקומית עוד ביום 23.12.2021 ולא ניתנה המלצה בפרק הזמן הקבוע בסעיף 62(א) הנ"ל; וממילא העוררת לא חלקה על עמדת הוועדה המחוזית כי בנתון זה לפנינו תכנית שהחלה דרכה בוועדה המחוזית לפי סעיף 62(ב) סיפא בחוק: "הוועדה המחוזית תדון בתכנית שהועברה אליה לפי סעיף קטן (א) לאחר שעברה בדיקה מוקדמת כאמור בסעיף 62ב; לא העבירה הוועדה המקומית את המלצתה בתוך ששים הימים האמורים, תדון הוועדה המחוזית בתכנית, אף ללא המלצת הוועדה המקומית". כבר מחמת היבט זה מכלול הטיעון של העוררת ביחס ל"שינוי הגרסה" של התכנית בשל הערות מתכנן המחוז והפרת חובת ההיוועצות, יש בו קשיים. הוועדה המקומית לא מצאה לדון בתכנית בפרק הזמן שנקצב בסעיף 62(א) ולא זאת אף זאת, בתשובת הוועדה המחוזית לערר נכתב כי התכנית אכן שובצה לדיונים בוועדה המקומית מספר פעמים עד לחודש מאי 2022 אך לא התקיים דיון וממילא לא נמסרה המלצה לפי סעיף 62(א) לחוק. אמנם לאחר מכן הוועדה המקומית אכן דנה (בחודש יולי '22) ואז כבר התכנית שונתה לכאורה בעקבות הערות מתכנן המחוז, אך לכתחילה קשה לבסס טענה לסעד משפטי-דיוני על יסוד מצב עובדתי זה.

133. יש להבהיר – בשים לב למשקל הלא מבוטל שיש להעניק להליך ההיוועצות עם הוועדה המקומית, בהינתן שהוועדה המקומית קיימה דיון והעבירה המלצה, טוב ונכון עשתה הוועדה המחוזית שלא

התעלמה ממנה. לכן איננו מקבלים את טענת היזם כי מדובר בהמלצה בטלה או כזו שנכון היה להתעלם ממנה, וממילא אף היזם לא עשה כן והגיש בעניינה השגה.

134. שנית – הערות מתכנן המחוז ניתנות בהתאם לדין לאחר הדיון בוועדה המקומית ככל שזה מתקיים בלוח הזמנים בסעיף 62(א)). סעיף 62(א) לחוק קובע: **"הוועדה המחוזית תדון בתכנית שבסמכותה לאחר שנבדקה בדיקה תכנונית מוקדמת בידי מתכנן המחוז או מי שהוא הסמיך לכך; מתכנן המחוז יסיים את בדיקת התכנית ומסור בכתב את הערותיו בתוך שלושים ימים מיום שהתכנית הועברה לוועדה המחוזית לפי סעיף 62(ב) או (ג)".** הוועדה המחוזית ציינה בתשובתה שהיא פועלת בהתאם לנוהל מבא"ת לפיו המועד הקובע להגשת תכנית לפי סעיף 1א83 לחוק הוא מועד עמידת התכנית בתנאי הסף. בכל מקרה מדובר במועד מאוחר למסגרת הזמן שנתונה לוועדה המקומית לדון בתכנית. במקרה דנן התכנית כאמור עמדה בתנאי סף ביום 10.08.2022 והערות מתכנן המחוז הוגשו יום לאחר מכן. במאמר מוסגר, אין הדבר מפתיע. מתכנן המחוז לא שקד יום בודד על הערותיו, יש להניח. מדובר בתכנית ש"רצה" בין הוועדה המקומית והמחוזית בפורמט זה או אחר משנת 2017 ודי להתבונן ברקע המפורט בהמלצת הוועדה המקומית מחודש יולי '22 כדי להיווכח (נספח ו' לערר).

135. אם כן, שילוב הוראות סעיף 62 ו- 62ב מלמד, ובעניין זה נכונה בעינינו טענת היזם, כי הליך בחינת הערות מתכנן המחוז הוא נפרד מהליך הדיון בוועדה המקומית לפי סעיף 62(א). הם גם יכולים להתנהל במקביל, אך נראה כי מתכנן המחוז מנוע מלהעביר מכתב הערות בתקופת 60 הימים בהם מונחת התכנית לפני הוועדה המקומית. נעיר כי בשלב הראשון מדובר בתכנית שנתונה דווקא להערות מהנדס הוועדה המקומית וראו סעיף 62(ה): **"הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בדיקה תכנונית מוקדמת של תכנית שבסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א, על ידי מהנדס הוועדה המקומית"**.

136. שלישית – העוררת טענה לגבי תוכן ועומקן של הערות מתכנן המחוז וטענה כי לא היה מוסמך להביא לשינויה של התכנית. במובן המהותי, לא מצאנו שבעקבות ההערות התכנית שינתה את פניה בצורה כה קיצונית כך שהפכה את הדיון שהתקיים בחודש יולי בוועדה המקומית לחסר תועלת. אכן, הוספו יחידות דיור ושטחי בנייה למגורים לרבות דב"י. למעשה כמעט כל התוספת בין הנוסח שנדון בוועדה המקומית לזה שנדון בהפקדה נעוץ בתוספת דב"י לשימושי המגורים. בתוך כך נוספו גם שטחים ושימושים אך אלו הם שינויים שאינם דרסטיים. בפסק הדין בעת"מ (מרכז) 40122-04-10 **עיריית גבעת שמואל נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה** (17.11.2010) קבע בית המשפט כי צירוף מתחם מסוים של 10 דונם לשטח התכנית תוך שינוי ייעודי מהווה **"שינוי מהותי"** של התכנית כך ש**"כל התכנית נראית אחרת"** ובסיטואציה מעין זו נקבע שנפל פגם בכל שהוועדה המחוזית לא השיבה את הדיון לוועדה המקומית לקבל המלצה נוספת. אגב כך דחה בית המשפט את המבחן המחמיר יותר של **"לא יכירנה עוד"** (שנקבע בבג"ץ 189-74 **מיכאל ברונו נ' הוועדה המחוזית** (16.12.1974)) שבו נעשה שימוש עת יש לקבוע האם נכון להשיב תכנית לשלב ההפקדה. בהקשר לכך נעיר שבמסגרת פסק הדין המוכר בערעור – עע"מ 9264/10 **חברת נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל** (30.05.2012) – לא אומץ המבחן של בית המשפט המחוזי או לכל הפחות לא נטעו מסמרות בדבר (ראו בפסקה 18 שחלקה גם נצטט להלן). מכל מקום, גם אם נבחן את המקרה שלפנינו באמת-המידה של **"שינוי מהותי"**, ברור בעינינו שהתכנית 'המתקנת' רחוקה מלבוא תחת מבחן זה בהינתן השינויים עליהם המליץ מתכנן המחוז ויתר הנסיבות שפירטנו לעיל. עוד נציין

שהמשיבות הפנו גם לדבריה של מהנדסת הוועדה המקומית במסגרת הדיון להפקדה מהם עולה שאף לשיטתה התכנית שנדונה לאחר הערות מתכנן המחוז "היא רק במעט שונה". מכאן שהוועדה המחוזית לא הייתה מחויבת להעביר את התכנית לדיון חוזר בוועדה המקומית (ראו גם **דנה וזינגר**, בעמ' 452).

137. עוד ראוי לציין שמתכנן המחוז צריך להגיש את הערותיו לאחר שביצע "**בדיקה תכנונית מוקדמת**". נדמה כי העוררת מייחסת להליך זה היבט מנהלי טכני בלבד. אכן, סעיף 62(ב) לחוק מלמד כי חלק אחד של הבדיקה הוא מנהלי-טכני אך סעיפים 62(ג) ו- (ד) עשויים ללמד כי היקפה של הבדיקה הוא גם מהותי-תכנוני, ולא בכדי מתכנן המחוז יכול להתייעץ עם חברי הוועדה המחוזית וגורמי מקצוע נוספים. הדבר משתקף גם מתקנות התכנון והבניה (היועצות בחבר ועדה וקבלת חוות דעת מקצועית ביחס לתכנית), תשס"ג-2003. ראו גם האמור **בדנה וזינגר** ביחס שבין הוראות הדיון ביחס לבדיקה התכנונית והפרקטיקה הנוהגת, עמ' 453-460. רוצה לומר, שבהינתן כי הבדיקה התכנונית המוקדמת נעשית הגדרתית לאחר הדיון בוועדה המקומית, ככל שהוא מתקיים במועדו כדן, ובהינתן כי מדובר במסמך שיכול לכלול גם היבטים מהותיים, אין לקבל טענת העוררת בסעיף 84 לערר לפיה "חובה להבטיח" כי נוסח התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית יהיה זהה לנוסח שמובא לדיון להפקדה בפני הוועדה המחוזית, וממילא הדבר לא עולה משילובן הוראות החוק.

138. אמנם, הוראות סעיף 62 לחוק לא מעלות באופן מובהק כי על מגיש תכנית לתקן את נוסחה בהתאם להערות מתכנן המחוז במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת (למעט בסיטואציה של סעיף 62(ב)). ברם, כפי שנכתב בהחלטה בהתנגדויות, מסמכי התכנית תוקנו על-מנת להצביע על היתכנות לקיום הערות מתכנן המחוז. ככל שזים בוחר לעשות כן, ולהציג לפני הוועדה המחוזית את התכנית בפורמט זה, איננו מוצאים בכך קושי. זאת, למעט אולי בסיטואציה שבה מדובר היה בתיקונים שמשנים באופן מובהק ומהותי את התכנית כפי שהוגשה, אך אין לקבוע מסמרות שלא נדרשות במקרה הנוכחי, גם בשים לב לכך שהוועדה המחוזית הסבירה בתשובה לערר כי אף במקרה שבו מגיש התכנית מציג חלופה התואמת את הצעת מתכנן המחוז, מוצגת במהלך הדיון לפני חברי הוועדה הגרסה הקודמת והפער ביניהם. כלומר שגם במקרה שבו מוצגים מסמכי תכנית מתוקנים המלצת הוועדה המקומית ברגיל אינה מאבדת מערכה ואיכותה.

139. באשר לטענה בעניין הפרת חובת היועצות: כאמור, הוועדה המקומית מצאה לבסוף לקיים דיון בתכנית. לא רק זו אלא שבהינתן המלצת הוועדה המקומית הגיש הזים השגה לפי סעיף 62(ג) לחוק (נספח 6 לתשובת הזים). עיקר טענת העוררת היא כנגד ה"פרקטיקה" שקיימת לטענתה בוועדה המחוזית, זו שתוארה בהחלטה בהתנגדויות כך: "**פרקטיקת התנהלות קידום התכניות בהתאם להוראות החוק אינו שונה במקרה זה מכל תכנית אחרת הנדונה על ידי הוועדה**. סעיף 62(א) לחוק אינו דורש מהוועדה המחוזית לנמק החלטתה לדחות את המלצת המקומית, אלא דורש שבמקרה שהוגשה תכנית לפי סעיף זה, תעמוד המלצת הוועדה המקומית בפני הוועדה המחוזית, וכך היה. יודגש כי מהנדסת העיר, כנציגת הוועדה המקומית, הציגה בעת הדיון בהפקדת התכנית את עמדת הוועדה המקומית בפירוט. בנוסף, ציינה הוועדה בפתח החלטתה כי יש מקום לעירוב מגורים לצורך יצירת מרקם עירוני ותוסס. עוד הובהר הרצון לעירוב, כאמור בהנמקת הוועדה לעניין התאמה להוראות התמ"מ". מצאנו לדחות טענות העוררת גם בהיבט זה. נציין כי סעיף 62(ב) לחוק סיפא, לפיו נדונה התכנית במקרה זה, מניח כהנחת מוצא סיטואציה שבה הוועדה המחוזית דנה בתכנית

ללא המלצת הוועדה המקומית כלל, ומאז תיקון 43 לחוק אין כידוע לוועדה מקומית זכות וטו (ראו **דנה וזינגר** בהפניה שלעיל). כבר בהיבט זה טענת העוררת סובלת מקושי ראשוני במתן סעד דרסטי כגון ביטול ההחלטה על אישור התכנית, אך כפי שצינו לעיל, בהינתן קיומה של המלצת הוועדה המקומית, ראוי היה להתייחס אליה.

140. לגופם של דברים, הוועדה המחוזית אכן התייחסה לעמדת הוועדה המקומית ואין חולק כי מהנדסת העיר נכחה בדיון בהפקדה והציגה באריכות את עמדת הוועדה המקומית. כמו-כן עמדת העוררת נשמעה היטב במסגרת ההתנגדות שהגישה והידון המפורט שהתקיים בה. החוק לא מלמד על כך שעל הוועדה המחוזית להתכנס לשיבה מובחנת או לדיון פנימי אך ורק על-מנת לדון בהמלצה של הוועדה המקומית. כך למשל, סעיף 85(ב)(1) קובע כי "**מוסד תכנון המוסמך לאשר תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ידון בתכנית ויחליט, בתוך ששים ימים מיום שהוגשה לו, להפקיד את התכנית, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה; [...]**" ובנקודה זו החוק מונה מספר הסדרים כגון הבדיקה התכנונית המוקדמת הנ"ל ולא ישיבה שתכנס לדיון בהמלצת הוועדה המקומית. די בכך כדי לדחות את הטענה כי נפל פגם. יתירה מכך נראה לנו שגם אם נפל פגם – ולדעתנו אין זה כך – המבחן הוא בסופו של דבר מהותי – האם הוועדה המקומית אכן נשמעה באופן אפקטיבי בוועדה המחוזית, בדיון ההפקדה ולמצער במסגרת ההתנגדות ובכך מוגשמת מטרת המחוקק לקיים הליך היועצות אפקטיבי עם מוסד התכנון המקומי. כאשר כך הם פני הדברים, גם אם נופל פגם ניתן לקבוע תוצאה יחסית לדבר, ובמיוחד מקום בו עמדת העוררת נשמעה לגופה הלכה למעשה גם במסגרת הערר דנן. ראו בהקשר זה בעניין **נ.י.ל.י נדל"ן הנ"ל**, בפסקה 18: "[...] **כשלעצמי, אף אם בנסיבות העניין שלפנינו אי החזרת התכנית להתייעצות מחדש עם הוועדה המקומית מהווה פגם – ואינני קובעת כי כך הוא – לא הייתי מורה בגין עניין זה על ביטול התכנית והחזרתה לדיון בוועדה המחוזית. זאת מאחר שגם ללא החזרת התכנית אל הוועדה המקומית לאחר צירוף מתחם D לתכנית – עמדת הוועדה המקומית בעניין זה הובאה בפני הוועדה המחוזית בצורה מפורטת וברורה. כך, לאחר שהתכנית כולל מתחם D הופקדה להתנגדויות הוגשה התנגדות מטעם הוועדה המקומית. האמור בהתנגדות זו איפשר לוועדה המחוזית לדעת מפורשות מהי עמדת הוועדה המקומית. כזכור, גם לשיטת בית משפט קמא אין מחלוקת כי בעלת הסמכות היא אכן הוועדה המחוזית והוועדה המקומית היא רק בגדר ממליצה [...]**". הנה כי כן, טענת העוררת בעניין הפרת חובת ההיועצות נדחת בזאת.

141. **טענת ניגוד העניינים של מתכנן המחוז** : לא מצאנו בה ממש. טענת העוררת היא כי הואיל ובמסגרת ההתנגדות מטעמה טענה בנוגע להתנהלותו של מתכנן המחוז אגב העברת מכתב ההערות היה עליו להימנע מהשתתפות בדיון וקבלת הכרעה והשתתפותו מהווה פגם של ניגוד עניינים.

142. **ראשית**, נראה שאף לפי שיטת העוררת טענתה מגודרת ביותר ורלבנטית רק לחלק ההחלטה בהתנגדויות שעסקה בהשפעת מכתב הערות מתכנן המחוז על שינוי נוסח התכנית שהוצגה להפקדה. מדובר בהתנגדות שנדונה בסעיף ב(1)(ד) שגם צוטט לעיל. לכל היותר, גם אם היה לקבל את טענת העוררת לניגוד עניינים, הרי שהיה מקום לקבוע בעניין בטלות יחסית באופן שלא פוסל את כל ההחלטה, ואף לא את דיון ההפקדה שכן כפי שצינו לעיל באופן מהותי טענות העוררת כנגד התכנית בנוסחה המתוקן נשמעו במסגרת ההליך התכנוני ונדונו.

143. שנית, עצם הטענה כי אך בשל העלאתה של טענת העוררת ביחס לתוכנו של מכתב ההערות מטעם מתכנן המחוז הוא פסול מלשבת בדיון בהתנגדויות אינה מקובלת עלינו. איננו סבורים כי עצם העלאתה של טענה באשר להתנהלות מקצועית כזו או אחרת של מתכנן המחוז, שלשיטת העוררת הייתה אף בחריגה מסמכות, יצרה בתורה מעין "אקלים של ניגוד עניינים" בעצם העובדה שמתכנן המחוז ישב בדיון הפנימי שדן גם באותו העניין. ניתן להביא דוגמה מסיטואציה שנדונה בפסיקה: **"על שני סוגים של ניגודי עניינים של עובדי ציבור שמענו, ועל שלישי אין אנו יודעים. הראשון הוא ניגוד עניינים שבין אינטרס פרטי של עובד הציבור לבין האינטרס הציבורי עליו הוא מופקד (להלן: ניגוד עניינים אישי). השני הוא ניגוד עניינים בין שני תפקידים ציבוריים שונים המטופלים על ידי אותו עובד הציבור – כאשר האחד מתנגש באחר (להלן: ניגוד עניינים מוסדי). השלישי, אשר אינו מוכר, מאחר שאינו מהווה כלל ניגוד עניינים, מצוי כל כולו בתחומי של אותו תפקיד ציבורי עצמו. אבהיר [...] כאשר במסגרת תפקידו נדרש עובד ציבור לטפל בסוגיה הנוגעת לכובעו הציבורי, ואפילו תהיה זו שאלה נכבדה אשר תשליך על אופי ואופן תפקודו בעתיד, אין לפנינו כלל ניגוד עניינים. כך, למשל, הרמטכ"ל אינו מנוע מלעסוק בהצעות המשפיעות על תפקוד הצבא, ובכלל זה הצעות הנוגעות להיקף סמכויותיו או לתנאי השירות של המשרתים בצה"ל; נגיד בנק ישראל אינו חסום מלעסוק בסוגיות הנוגעות לתפקידיו וסמכויותיו של בנק ישראל, לתקציבו או לתנאי העבודה של עובדיו; וכן הלאה. נהפוך הוא, חובתו של משרת הציבור לעסוק בנושאים אלה, ולהציג את עמדתו המקצועית לגביהם – לחייב, לשלול או להותיר לשיקול דעת [...] פשיטא כי עיסוקם של הרמטכ"ל והנגיד בסוגיות אלה אינו נגוע בכל ניגוד עניינים – הוא משקף את סמכותם וחובתם לעסוק בנושאים המקצועיים המצויים בתחום אחריותם. העובדה שלהחלטה שתתקבל יש, או עשויה להיות, השלכה על האופן בו ידרשו בעתיד למלא את תפקידם, לא רק שאינה יוצרת ניגוד עניינים, אלא שהיא העומדת בליבת חובתם להביע את עמדתם המקצועית בנושא – להתריע כשנדרש; לתמוך כשרצוי; להוות ניטראלי כשצריך וכשמתאפשר" (בג"ץ 1893-23 ארגון לביא נ' היועצת המשפטית לממשלה (22.03.2023), בפסקה 3). כלומר, גם בהנחה שקבלת טענת העוררת עשויה הייתה להביא לשינוי התנהלותו של מתכנן המחוז בתכניות מכאן ולהבא ככל שהיה נמצא פגם זה או אחר בהתנהלותו, אין בעצם הדיון בטענה כדי לנטרל את השתתפות מתכנן המחוז במסגרתו.**

144. שלישית, ניתן לשוות את הדיון שלפנינו לבקשה לפסלות שופט, זאת אף בהינתן כי מדובר בוועדת המשנה להתנגדויות אשר כידוע הדיון לפניו מתאפיין גם ב"אדרת מעין שיפוטית" (בג"ץ 701-81 מלאך נ' לוי (30.06.1982)). סעיף 77א(א) בחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984 קובע: **"שופט לא ישב בדין אם מצא, מיזמתו או לבקשת בעל דין, כי קיימות נסיבות שיש בהן כדי ליצור חשש ממשי למשוא פנים בניהול המשפט".** כלומר, המותב היושב בדין הוא זה אשר דן בעצמו, ולו בערכאה ראשונה, בבקשה לפסול את עצמו מלשבת בדין. שהרי לעיתים חלק מההכרעה מבוסס על ניתוח דיני הפסלות אך לעיתים שופט עשוי לפסול את עצמו מלשבת בדין בשל "[...] תחושה אישית של המותב כי הוא אינו יכול לדון בהליך ללא קיומו של חשש ממשי למשוא פנים או לפגיעה במראית פני הצדק [...]]" (עפ"ס 31230-03-25 פורום המשפחות השכולות נ' שר החינוך (22.05.2025) ובכל מקרה סמכות ההכרעה היא לפני השופט שנטענת כנגדו טענת פסלות).

145. רביעית, עוד יש להפנות לכך שגם ההסדר הפרטי בחוק שעוסק במצבים של ניגוד עניינים אינו מביא למסקנה שונה שלפיה חבר ועדה שנטענה כנגד התנהלותו שלו או עמדה שהביע, פסול מלשבת בדיון

(סעיף, 47א(א) בחוק). קבלת טענה מעין זו, עשויות להיות לה השלכות רוחב ניכרות ובעיקר השלכות שליליות בדמות של אפקט מצנן לעניין האפשרות של חברי מוסד התכנון להביא את עמדתם המקצועית ולפעול בהתאם לעמדתם המקצועית מבלי החשש שדי יהיה בכך שעצם העלאתה של טענה זו או אחרת בנוגע להתנהלותם המקצועית תביא להדרתם מהדיון ולו מהדיון בעצם הטענה.

146. חמישית, למען הסר כל ספק לגופו של עניין, במקרה זה אופן פעילותה של הוועדה המחוזית ובפרט של מתכנן המחוז נבחנה על-ידנו בשלב הערר, בשים לב לטענות העוררת, וכפי שפורט לעיל, לא מצאנו בה פגם.

147. לאור האמור טענת העוררת בנוגע ל"הפרת כלל ניגוד העניינים" – נדחת.

148. טענות העוררת בעקבות השלמות הטיעון.

149. הפעלת "לחץ" ודיון בנפש חפצה: העוררת הפנתה לתמליל הדיון בהתנגדויות – הפומבי והפנימי וטענה אי-אילו טענות שפורטו לעיל בעניין לחץ שלכאורה הופעל על חברי הוועדה, התעלמות מקשיים שהועלו מצד נציגת הגנת הסביבה, אי-שמיעת טענות העוררת בנפש חפצה וכיוצ"ב. עיון בתמלילי הדיונים במכלול מלמד אותנו כי מדובר בתכנית שנדונה בהיבטים רבים וזכתה לקשב. טענות העוררות נשמעו היטב, ומצגת העוררת בהתנגדויות שהועברה אלינו במסגרת השלמת הטיעון, אך מלמדת על כך. כך גם הנפח הרב שהוקדש לשמיעת טיעוני העוררת מתוך דיון ההפקדה, והדבר ניכר בעשרות עמודי תמליל הדיון הפומבי. באשר לדיון הפנימי בהתנגדויות, כפי שגם ציינו לעיל, נציגת המשרד להגנת הסביבה הייתה חלק בלתי נפרד מקוורום ועדת המשנה להתנגדויות. מדובר במי שהלכה למעשה ליוותה את התכנית מזה שנים עוד מתחילת דרכה כפי שעולה גם מסיכומי הדיונים במסגרת "שולחן עגול" משנת 2021. נציגת הגנ"ס העירה, השמיעה עמדתה, והייתה חלק מההחלטה לאשר את התכנית. במבט כולל, מדובר בתכנית שעברה שנים של תיאום תכנון במוסדות התכנון ומול רגולטורים שונים. בסופו של דבר ההכרעה נתונה לוועדה המחוזית ולוועדת המשנה להתנגדויות. נוסח התכנית לדעתנו מאוזן, הוא פרי של דיונים מקצועיים שתכללו גם עמדות של יועצים מקצועיים רבים יחסית שהיו מעורבים בבחינתה של תכנית זו, הוא בהלימה למדיניות התכנון כיום, להנחיות לנהלים ולתכניות המצויות בהיררכיה הגבוהה יותר. לאור זאת לא נוכל לקבל את טענות העוררת כי עמדתה לא נשמעה כדבעי וכי נפל פגם בדיון הוועדה המחוזית מהטעמים שלעיל.

150. קוורום ועדת המשנה להתנגדויות: כל טענת העוררת מבוססת על כך שקיימים כמה עמודים מתמליל הדיון הפנימי בהתנגדויות בהם יו"ר הוועדה לא מצוטט. אין בכך ולו ראשית של תשתית עובדתית לקביעה כי הקוורום היה חסר. ועדה זו אינה ועדת חקירה והוועדה המחוזית, כמו-גם הוועדה המקומית, היא רשות מנהלית אשר עומדת לה חזקת תקינות המעדה המינהלי. טענת העוררת לא סותרת את החזקה האמורה וכך גם קבענו לאחרונה במקרה דומה (ערר 9-24 **אדיר שוורץ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים** (06.02.2025)). דין הטענה להידחות.

151. הקראת "דראפט" החלטה: העוררת, הן כמוסד תכנון והן כשחקן חוזר בוועדה המחוזית, מודעת לפרקטיקה הנוהגת של הצגת הצעת החלטה. כך ארע גם במקרה זה. זכאי כל אחד מחברי הוועדה להציג הצעת החלטה מטעמו שכתב וחשב עליה מראש ולהציגה במסגרת הדיון הפנימי. על-פי רוב אותו "דראפט" אליו מכוונת העוררת היא למעשה הצעת החלטה מטעם יו"ר הוועדה. מדובר

בהצעה בלבד הנתונה לעדכונים ושינויים, לדיון ולקבלת הערות של יתר חברי הוועדה; והתמליל של הדיון הפנימי במקרה דנן רק מלמד על כך. הפרקטיקה הזו לרבות יישומה במקרה דנן אינה פסולה בעינינו, וודאי שהיא אינה מנוגדת לדיון, ועל כן אנו דוחים גם טענה זו.

סיכום

152. במסגרת ההחלטה דלעיל בחרנו להתייחס ולדון בטענותיה של העוררת לגופן. אנו מודעים כמובן לכך שהמשיבות העלו לגבי חלק ניכר מטענות אלה בקשות לדחייתן על סף הואיל וחלק מטענות העוררת שעלו בכתב הערר כלל לא נטענו בכתב ההתנגדות וחלקן אף עלו רק במסגרת השלמות הטיעון בהליך הערר. טענות אלה של המשיבות בחלקן יש בהן ממש בשים לב להלכה שנפסקה בעניין **נ.י.ל.י נדל"ן**, הלכה שאומצה גם על-ידי ועדת המשנה לעררים (ראו: ערר 22-34 **המועצה המקומית עארה-ערערה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה** (17.07.2024)), וההפניות שם בפסקה 20), ובחלקן מעלות קושי אם בשל המועד המאוחר בו נחשפה הוועדה המקומית לתמליל הדיון בהתנגדויות ואם מחמת כך שחלק מהטענות נוסחו במענה לנימוקי ועדת המשנה להתנגדויות בהחלטה בהתנגדויות. למען הסר כל ספק, ומחמת העובדה כי מדובר בתכנית משמעותית לעיר רמת השרון והוועדה המקומית טענה מתוך רצון לטייב את התכנית ובהתאם לתפישת עולמה התכנוני, לא דחינו טענות על הסף במקרה זה.
153. אלא שלאחר עיון במכלול טענות הצדדים – כתבי הטענות והנספחים, השלמות הטיעון ושמיעת הצדדים ובעלי המקצוע מטעמם במסגרת הדיון שקיימנו בערר – **מצאנו שיש לדחות את הערר על מכלול הטענות והסעדים המפורטים בו.**
154. נבהיר בי מקום בו לא התייחסנו באופן מפורש לטענה זו או אחרת מטענות כתב הערר – הרי שזו נדחת מנימוקי ועדת המשנה להתנגדויות כאמור בהחלטתה.
155. החלטה זו ניתנה פה אחד.


מורדכי ברעון, עו"ד
יו"ר הוועדה

היום, כ"ח תמוז תשפ"ה, 24 יולי 2025