

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה

הנדון: החלטה בעניין מס תכנית: 457-0791384 שכונת אלי כהן - תל
מונד, התחדשות עירונית - פינוי ובינוי

מצ"ב החלטה מס' ערר 22/25

הערר נידון, בהיוועדות חזותית, ובנוכחות בצדדים ביום יא' אלול
תשפ"ה, (07.08.2025).

1. להלן חברי הועדה :
מר יוני קרואני, נציג שר המשפטים (יו"ר)
מר יובל ענתבי, נציג מנכ"ל מינהל התכנון.
מר הלל זוסמן, נציג משרד רשות הטבע והגנים.
גב' שולמית גרטל, נציגת בעל הכשרה בשיכון.
2. חברי הועדה שנעדרו בישיבה :
מר אליהו אטון, ראש המועצה האזורית לב השרון, נציג שלטון מקומי.
מר רוביק דנילוביץ', ראש עיריית באר שבע, נציג שלטון מקומי.

בכבוד רב,

שולמית גרטל
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

בעניין:

העוררת:

מועצה מקומית תל מונד

ע"י ב"כ עו"ד עמיחי ויינברגר /או אוהד מרציאנו ואח'

מרח' כנרת 5, מגדל ב.ס.ר. 3, בני ברק

טל: 03-61330875 פקס: 03-6129187

ohad@muni.il דוא"ל:

- נ ג ד -

המשיבים: 1

1. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז

ע"י עו"ד ניצן בן ארויה

שד' הרצל 91, רמלה

טל: 074-7697390 ; פקס: 074-7697445

2. הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים

ע"י עו"ד עדי עדני

מרח' הצורן ג' 4, נתניה

טל: 09-8636022 פקס: 09-8636021

3. אב- גד במושבה בע"מ ח.פ. 515069847

ע"י עו"ד ברק קינן ואח'

מרח' השלושה 2, תל אביב

טל: 03-7540000 פקס: 03-7540055

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

4.4 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ע"י עו"ד שחר בן עמי ו/או עודד בקרמן ו/או אן ברלוביץ ואח'

ממשרד שרקון, בן עמי, אשר ושות'

רח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

טל': 03-5662808 ; פקס': 03-5662801

anne.b@cbalaw.co.il :

החלטה

1. לפנינו ערר שהוגש בעניינה של החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מיום 05.05.2025 בעניין תכנית התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן, תל מונד (להלן: **התוכנית**).
2. לאחר עיון במכלול כתבי הטענות שהוגשו, שמיעת טענות נציגי העוררת בדיון שהתקיים בתאריך 07.08.2025, ושמיעת טענות המשיבים, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ולהלן יפורטו הנימוקים לכך.

רקע עובדתי

3. שטח התוכנית דגן מצוי בחלק הדרומי של הישוב תל מונד ומהווה אזור מגורים וותיק, בין רחוב האיריס מצפון, הסביון ממערב ונחל חירות מדרום. התוכנית מציעה התחדשות עירונית של מתחם מגורים ובניה לגובה של 8-10 קומות.
4. כיום קיימים בשטח התוכנית חמישה מבני רכבת בני שלוש קומות. בנוסף, השטח כולל שטחי ציבור, בהם מגרש ספורט, גן משחקים ועוד. במקום פועל שטח ניקוז, תיעול ואיגום בשטח של כ-850 מ"ר, וכן שטח מסחרי בהיקף של כ-175 מ"ר.
5. כאמור, התכנית המוצעת כוללת הקמת מבנים בגבהים של 8 עד 10 קומות (לרבות קומת כניסה וקומת גג), אשר יכללו בסך הכול 370 יחידות דיור.
6. התכנית כוללת שטח מסחר משולב במגורים בהיקף של כ-200 מ"ר, וכן שטחים מבונים לצורכי ציבור בשטח של כ-700 מ"ר.
7. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בצירוף חוות דעת כלכליות וטבלאות הקצאה וחלוקה.

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

8. תמהיל יחידות הדיור בתכנית כולל 20% דירות קטנות (עד 75 מ"ר), כאשר יתרת הדירות הן בגודל ממוצע של כ-120 מ"ר.
9. כ-60% משטח התכנית מיועד למגורים.

רקע עובדתי

10. ביום 11.3.2024 התקיים דיון בוועדת המשנה להתחדשות עירונית, ובסיומו הוחלט על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים. ביום 20.12.2024 הוגשו חמש התנגדויות לתכנית. ביום 23.4.2025 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בתכנית המוצעת, והחליטה על עריכת תיקונים במסגרתה. ביום 5.5.2025 אישרה הוועדה המחוזית מחוז מרכז את התכנית נשוא הערר.
11. על החלטה זו הוגש הערר דנן.
12. אחר דיון שהתקיים בפני הוועדה, בנוכחות הצדדים, ביום 7.8.2025, התבקשו הצדדים לפעול לגיבוש הסכמות ביניהם בתוך 14 ימים.
13. ביום 21.8.2025 הודיעו הצדדים כי לא הושגה הסכמה, ועל כן מובאת בזאת החלטת הוועדה.

תמצית טענות העוררת

14. העוררת סבורה כי התוכנית צריכה לחזור אל שולחן התכנון לתיקון הפגמים/העדר ההתייחסות שנפלו בה. מכלול השיקולים ונסיבות העניין מצדיק את תיקון התכנית, בפרט לעניין שטחי הציבור ורווחיות היזם החריגה.
15. לעניין שטחי ציבור – העוררת טוענת כי לא ניתן מענה מספיק לצורכי הציבור, לעומת היקף הבינוי המבוקש.
- א. ביחס להיקף שטחי הציבור – התוכנית מציעה 700 מ"ר ואילו לטענת העוררת על פי הפרוגרמה נדרשים למתחם המוצע 1,100 מ"ר.
- ב. ביחס לאופן חישוב השטח - התחשיב שבצעה הוועדה המחוזית התבסס על ההנחה לפיה קיים מענה למספר יחידות הדיור הקיימות ויש צורך להוסיף שטחי ציבור רק עבור תוספת ליחידות הדיור המוצעת בתוכנית. לטענת העוררת הנחת יסוד זו אינה נכונה, הן בשל השינוי הצפוי במאפייני האוכלוסייה לאחר ההתחדשות, והן בשל הרצון לשפר את התשתיות והשירותים הציבוריים של תושבי המתחם, כחלק מתוכנית ההתחדשות.
- ג. תכנון לקוי – העוררת טוענת כי פריסת שטחי הציבור אינן מאפשרות ניצול אפקטיבי ופיתוח גינה מרכזית שתשמש את התושבים.

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

- ד. מענה לבית ספר – העוררת טוענת כי הוועדה המחוזית השיתה את החובה למציאת פתרון למצוקת הכיתות על הרשות המקומית בלבד, מבלי לדרוש מהיזם מענה ישיר לסוגיה זו. לטענתה, היה על הוועדה לחייב את היזם להציע פתרון למצוקת מוסדות החינוך, וזאת בשים לב לכך שקריית החינוך הקיימת מנוצלת עד תום, ואין בה שטחים פנויים להרחבה.
16. לעניין תחום התחבורה – התוכנית אינה כוללת פתרונות הולמים לחניה ולדרכי גישה, כאשר תקן החניה המוצע נמוך מהנדרש (1:1.3 במקום 1:1.5). בנוסף התוכנית נשענת על תחבורה ציבורית למרות היעדר תשתית מתאימה לכך. העוררת טוענת כי לא ניתן בפועל להרחיב את הכיכרות המרכזיות לצורך התאמה לתנועה הצפויה, אף שקיים לכך פוטנציאל סטטוטורי, ויש לכלול גם הרחבה של רחוב סביון.
17. לעניין הצפיפות – נטען כי יש מקום להפחית את מספר יחידות הדיור המוצע בתוכנית מ-370 ל-345 ובכך לצמצם את העומס והצפיפות הצפויים בעת מימושה של התוכנית. העוררת טענה כי לפי הדו"ח כלכלי שצורף לנספח הרווח היזמי של הפרויקט (25.2%) הוא מעל מן המקובל בתוכניות מסוג זה (16%) ועל כן אין מניעה מלהפחית את כמות הדירות משיקולי כדאיות כלכלית.
18. גובה ומרחק המבנים – נטען כי העוררת מבקשת לשמור על גובה ממוצע של 7 קומות + גג, מתוך מטרה לשמר את אופיו ה"כפרי" של היישוב. לטענתה, התוכנית המוצעת אינה משתלבת בסביבתה, וזאת בשל אופיו ה"כפרי-עירוני" של היישוב ובשל הפער המשמעותי בגובה הבינוי לעומת אזור צמודי הקרקע הגובל בתוכנית. עוד נטען כי יש להגדיל את המרחק בין המבנים ולהרחיב את השביל המפריד בין שורת המבנים הצפונית לבין יתר חלקי התוכנית.
19. בעניין פתרונות הניקוז – נטען כי מתקני מי הנגר הינם מתקנים פרטיים ועל כן, יש למקם אותם בשטח הפרטי ולא בשצי"פ.

טענות הוועדה המחוזית

20. לעמדת הוועדה המחוזית, יש לדחות את הערר, שכן החלטתה התקבלה מטעמים תכנוניים מוצדקים ובתום הליך סדור. מדובר בתוכנית בעלת חשיבות להתחדשות עירונית, אשר מאזנת באופן ראוי בין כלל השיקולים הרלוונטיים. התוצאה היא תוכנית ישימה, מאוזנת ובת-קיימא. בהתאם לכך, מתבקש כי ועדת הערר תאשר את התוכנית ותותיר את החלטת הוועדה המחוזית על כנה, ללא התערבות.
21. לעניין שטחי ציבור – הוועדה המחוזית טוענת כי בחנה את ההתנגדויות השונות והחליטה להותיר את התוכנית על כנה.
- א. הוועדה המחוזית טוענת כי בחנה את הטענות הפרוגרמטיות, אך ביקשה לאזן אותן עם שיקולים נוספים שעלו בהתנגדות המועצה. טענת העוררת מתעלמת מהעובדה שהוועדה פעלה לשמירת מגבלת גובה של 10 קומות, בהתאם לדרישתה

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

ותוך התאמה לאופי היישוב, מה שהגביל אפשרות להקצות שטחי ציבור נוספים באמצעות בנייה לגובה. מעבר לכך, הוועדה נענתה לבקשת העוררת והוסיפה 400 מ"ר של שטחי ציבור לצורך גמישות תכנונית. תוספת זו מאזנת גם את הפער התיאורטי שנוצר אם מביאים בחשבון רק חלק מהדירות הקיימות או שינוי צפוי בהרכב האוכלוסייה.

ב. מדובר בשטח ציבורי פתוח רציף ורגולרי, המרוכז ברובו בלב המתחם ונגיש לציבור הרחב. פריסת השטח הציבורי הפתוח בתכנית דנן מגשימה באופן ראוי ומאוזן את עקרונות התכנון, בייחוד לאור מגבלות התכנון הקיימות, ומאפשרת ניצול יעיל של הקרקע תוך שיפור איכות החיים של תושבי המתחם והתושבים הסמוכים לו.

ג. בהתאם לפרוגרמה, מימוש התוכנית צפוי להביא לצורך בתוספת של 4 כיתות יסוד ו-4 כיתות על-יסודיות, תוספת מצומצמת שאינה מצדיקה בחינה כלל-יישובית או תכנון בית ספר חדש בתחום התוכנית. בנוסף, בתחומי המועצה קיימים עשרות דונמים של שטחים ציבוריים, הנותנים מענה לאתגרים של המועצה. לאור היקפה המצומצם של התוכנית (15 דונם בלבד), אין זה סביר לדרוש הקצאת שטח לבית ספר חדש, בהיעדר בסיס או הצדקה פרוגרמטית לכך.

22. לעניין התחבורה - נמצא כי הקיבולת התחבורתית של כלל הרחובות שנבדקו גבוהה משמעותית מהביקוש הצפוי בעקבות מימוש התוכנית, ולפיכך לא נדרש לבצע בדיקת השפעות תחבורתיות. לעניין היעדר תשתית תחבורה ציבורית, יצוין כי הוועדה לא הסתמכה על שירותי התחבורה בקביעת תקן החניה. תקן החניה שנקבע גבוה מהנדרש על פי התקנות (1:1), ונקבע תוך התחשבות בעמדת העוררת. בנוסף, מאחר שהתכנית כוללת 20% יחידות דיור קטנות ונוגעת להתחדשות עירונית, הוועדה סבורה כי התקן הממוצע שנקבע ראוי, ואין הצדקה לשינויו.

23. לעניין הצפיפות - ראשית, יובהר כי טענת העוררת לרווח יזמי מופרז אינה מהווה עילה עצמאית לשינוי התכנית או לצמצום מספר יחידות הדיור. קביעת היקף יחידות הדיור אינה מבוססת על שיקולים כלכליים בלבד, אלא על שיקולים תכנוניים רחבים, ובראשם ניצול מיטבי של הקרקע באזור מבוקש. משנקבע כי התכנון ראוי, אין מקום להידרש לשאלת הרווח היזמי, שמטרתה להבטיח רווחיות מינימלית הדרושה למימוש התכנית.

24. לעניין גובה הבניינים - מדובר במקרקעין המצויים במרחב תכנון עירוני, ועל פי הפסיקה אין מניעה לתכנן בנייה מרקמית גם בסמוך לשכונת צמודי קרקע. יחד עם זאת, הוועדה התחשבה בעמדת העוררת ושילבה בתכנית אלמנטים שמטרתם לרכז את הממשק בין סוגי הבינוי. הפסיקה קובעת כי בסביבה עירונית יש מקום לקיום מגוון סוגי בינוי, מרקמי, מגדלי וצמודי קרקע, זה לצד זה, וכי סמיכות לצמודי קרקע אינה כשלעצמה עילה למנוע תכנון ראוי, לרבות בנוגע לגובה הבינוי.

25. בעניין פתרונות הניקוז - המשיבה הבהירה כי הדרישה לשלב את פתרונות הניקוז בשטחי המגורים אינה עולה בקנה אחד עם דרישות העוררת להימנע מהגבהת הבינוי ולהרחיב את השטח הציבורי הפתוח. מכל מקום, אין כל מניעה תכנונית למקם פתרונות ניקוז בשצ"פ.

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

דיון והכרעה

26. הצדדים אינם חולקים על הצורך בקידום פרויקט התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן בתל מונד.
27. הסכמה זו מתחדדת לאור האתגרים הביטחוניים הניצבים בפני מדינת ישראל, לצד המחסור הקיים במיגון ראוי במבנים.
28. השאלה המרכזית העומדת בפני הוועדה אינה האם להוציא את תכנית ההתחדשות העירונית אל הפועל, אלא כיצד לבצע זאת בצורה היעילה והטובה ביותר.
29. עולה כי קיימות נקודות מבט שונות בין הצדדים בנוגע לאופן יישום הפרויקט, המשפיעות על פרטים רבים בתכנית, לרבות ניצול הקרקע, תכנון השטח הציבורי הפתוח, פתרונות תחבורה, צפיפות המבנים ועוד.

מספר יח"ד ורווח יזמי מופרז

30. עיקר טענת העוררת היא כי יש להכליל בתכנון את המורכבות והייחודיות של הבנייה ושל האוכלוסייה בתל מונד, תוך שמירה על אופיו הכפרי של המקום והפגנת גמישות תכנונית כלפי תושביו.
31. לפי עמדת העוררת, גמישות תכנונית זו אפשרית נוכח הרווח היזמי העודף הגלום בתכנית, מה שמהווה בסיס חשוב למניעת פגיעה מיותרת באופי המקום ובתושביו.
32. לעומת זאת, הוועדה המחוזית מציינת כי גמישות מסוימת כבר הופגנה בתכנון התכנית, לטובת שיפור משמעותי עבור תושבי המקום, ואף התקבלו בחלקן טענות העוררת שהועלו בהתנגדותה.
33. מטרת התקן (תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פיננסי-בינוי) לאפשר לרשויות התכנון לבחון את ההיתכנות הכלכלית של פרויקט פיננסי בינוי. התקן קובע כי רווח יזמי מינימלי, מהווה סף מקובל מינימאלי, ואין מניעה לתכנון המאפשר רווח יזמי גבוה יותר כל עוד הדבר מיטיב עם התכנית.
34. משאב הקרקע במדינת ישראל מצומצם, ובהינתן הגידול הדמוגרפי המואץ והצורך הלאומי באספקת יחידות דיור במרחב העירוני, מהווה סוגיית העלאת צפיפות המגורים העירונית נושא בעל חשיבות אסטרטגית עליונה. ציפוף זה מגלם בתוכו הזדמנות תכנונית לשילוב מערכות ושירותים עירוניים ותשתיות נלוות, אשר נדרשים לשם שיפור המרחב העירוני ואיכות החיים של התושבים.
35. תיקון מספר 4 לתמ"א 35 מתווה מסגרת תכנונית המאפשרת קידום צפיפות עירונית מוגברת, הנסמכת על עקרונות המיטוב והיתרונות הגלומים במרחב עירוני צפוף ומעורב שימושים. כפועל יוצא מכך, הפוטנציאל לרווח היזמי בפרויקטים למגורים בתוך הערים עשוי לגדול משמעותית בשל עידוד העלאת צפיפות המגורים כדי לנצל באופן מרבי משאב הקרקע. התיקון מאפשר ליזמים לבנות מספר גדול יותר של יחידות דיור על אותה קרקע. הגדלה זו של זכויות

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

- הבנייה מהווה למעשה מינוף של עלות הקרקע והוצאות הפיתוח הקבועות, שכן ההכנסה הפוטנציאלית מהפרויקט גדלה באופן ניכר יותר מאשר הגידול בעלויות הבנייה למ"ר.
36. הצורך בהענקת זכויות מוגברות בפרויקטים של פינוי-בינוי אינו נובע מאילוצים כלכליים טהורים של תהליך ההריסה והבנייה עצמו, אלא ממדיניות שמטרתה לעודד יזמים לקחת חלק בפרויקטים אלה. תחשיבי הכדאיות הכלכלית של פרויקטים מסוג זה מניחים כי ההליך יתבצע באמצעות יזם, אשר מצפה באופן סביר לרווח יזמי בטווח של 25%-30%. רווח זה כולל גם את השלבים המוקדמים בתהליך, כגון גיבוש הסכמות הדיירים, תכנון התכנית והבאתה לאישור. (ערר (תל אביב) 81077/21, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נגד אברהם כספי ז"ל)
37. לאור הדברים, נמצא כי הטענה בדבר הרווח הכלכלי הגבוה הנטען על ידי העוררת אינו מהווה בסיס לביטול או שינוי של התוכנית, ואינו מצדיק שינויים בתכנון, לרבות הפחתת מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בהתאמה.
38. לפיכך טענת העוררת בעניין זה נדחת.

חניה

39. תקנות התכנון ובניה (התקנות מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 קובעות כי היתר בנייה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש שאותו הם משמשים כאמור בתקנות אלה, לרבות שטח התמרון לכניסה ויציאה של כלי רכב הנדרש לפי שימושי הקרקע, מיקומו ביחס לציר מתע"ן או תחנה במתע"ן.
40. בנוסף התקנה קובעת כי על פי תקנות התכנון והבניה, בתוכנית דגן ניתן היה לקבוע תקן חניה של 1:1 בלבד (חלק ב סעיף 1.2)
41. "תכליתו של תקן החניה הקבוע בתקנות ההתקנה הינה לייעד מספר מקומות חניה מזערי לשטחים הכלולים בתכנית, וזאת על מנת להבטיח כי התכנית המאושרת תכלול פתרון חניה לשטחי הבנייה המוצעים בה. מובן כי תקן החניה אינו בהכרח מספק "אחת לאחת" את צרכי החנייה של השימושים המוסדרים בתכנית, אולם הוא נועד להבטיח כי התכנית לא תוסיף על סביבתה נטל בלתי סביר של צרכי חנייה אשר אינם מוצאים פתרון בתחומי התכנית". (רעצ (ראשון לציון) 3431-10-16, שלומי טהורי השקעות בעמ נגד נציגות הבית של הבניין ברח רוטשילד 28 ראשון לציון)
42. תקן החניה שנקבע הינו ביחס 1:1.3, על אף שוודאי אינו אופטימלי נוכח היעדר תחבורה ציבורית מספקת ביישוב, הרי שהוא עומד בדרישה המינימלית ואינו עילה לביטול התכנית.

שטחי ציבור -

43. טענת המועצה בערר היא כי נדרשים בסך הכל 1,100 מ"ר שטחי ציבור מבונים. זאת ועוד, טוענת המועצה כי שגתה הוועדה המחוזית בצורת חישוב הפרוגרמה כך שהיא נעשתה רק לגבי היחידות שנוספות בתוכנית זו ולא התייחסה לאלו הקיימות בטענה כי "ההנחה היא כי קיים מענה פרוגרמתי למספר יחידות הדיור הקיימות".

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

44. נוספת לכך, עמדת הוועדה המרחבית כי בהינתן שהמועצה המקומית השקיעה ממקורותיה כספים ומשאבים לבחינת הסוגיה והציגה פרוגרמה רלוונטית ותחשיבים מפורטים העומדים התקנים העדכניים לרבות בנושא קירוי – הרי שיהיה זה נכון תכנונית וציבורית לקבל טענות המועצה המקומית לעניין זה.

45. הוועדה המחוזית השיבה בפירוט וביסודיות לבחינת הסוגיה ולבירורה. לטענת הוועדה המחוזית בתחומי המועצה קיימים עשרות דונמים של שטחים ציבוריים, הנותנים מענה לאתגרים של המועצה. לאור היקפה המצומצם של התוכנית (15 דונם בלבד), אין זה סביר לדרוש הקצאת שטח לבית ספר חדש, בהיעדר בסיס או הצדקה פרוגרמית לכך. הוועדה המחוזית הוסיפה לבקשת העוררת 400 מ"ר שטחי ציבור במסגרת החלטתה "על מנת לאפשר גמישות".

46. הוועדה סבורה כי הוועדה המחוזית פעלה בסבירות, כנדרש ממנה, לפי סמכותה בחוק, ולכן לא מצאה מקום להתערב בהחלטת הוועדה המחוזית.

גובה המבנים

47. העוררת דורשת להגביל את גובה הבנייה לשמירת אופי "כפרי" ליישוב. היא מתנגדת לתכנית המוצעת בגלל גובהה הלא-משתלב וקירבתה לצמודי קרקע.

48. הוועדה המחוזית טענה שבהתאם לפסיקה בסביבה עירונית ניתן לשלב סוגי בינוי שונים (מרקמי, מגדלים וצמודי קרקע).

49. התוכנית הנדונה מצויה באזור פיתוח עירוני. בנייה מרקמית היא חלק אינטגרלי מהתכנון העירוני המודרני, המאפשרת פיתוח מושכל של המרחב העירוני תוך איזון בין צרכי הפיתוח לבין שמירה על איכות החיים העירונית. התכנון המרקמי מאפשר גמישות בהתאמת אופי הבנייה לאזורים שונים בעיר, תוך שמירה על עקרונות תכנוניים ברורים. (עתמ (תל אביב) 46940-09-17 - דן אלוני נגד ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה).

50. הוועדה המחוזית התחשבה בעמדת העוררת והטמיעה בתוכנית מספר שינויים אשר נועדו "לרכך" את הממשק עם צמודי הקרקע.

51. לפיכך, הוועדה לא מוצאת מקום להתערב בהחלטת הוועדה המחוזית דין טענה זו להידחות.

פתרונות הניקוז

52. העוררת טוענת כי מתקני מי הנגר הינם מתקנים פרטיים ועל כן, יש למקם אותם בשטח הפרטי ולא בשצ"פ.

53. מנגד הוועדה המחוזית הבהירה כי הדרישה לשלב את פתרונות הניקוז בשטחי המגורים אינה עולה בקנה אחד עם דרישות העוררת להימנע מהגבהת הבינוי ולהרחיב את השטח הציבורי הפתוח, ומכל מקום, אין כל מניעה תכנונית למקם פתרונות ניקוז בשצ"פ.

54. הוועדה המחוזית הציגה מענה תכנוני סביר לסוגיית מי הנגר. מכאן שהוועדה אינה מוצאת מקום להתערב בהחלטת הוועדה המחוזית. לפיכך דין טענה זו להידחות.

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

55. הוועדה שמעה בקשב רב את טענות העוררת, היא הרשות המקומית, אשר תושפע משמעותית מפרוייקט זה, אשר כאמור הינו ראשון מסוגו במועצה. הוועדה התרשמה כי הפרוייקט יוצא לדרך מתוך הסכמה רחבה כי הוא מחויב המציאות.
56. אף שמדובר בקשיים שהעלתה העוררת, ואשר לא ניתן להתעלם מהם, אין בהם כדי להפר את האיזון התכנוני הקיים. במאזן הנוחות, הצורך במימוש הפרוייקט עבור הדיירים הקיימים והעתידים, לרבות בני המקום וזוגות צעירים, גובר על דרישת העוררת לתכנון "מיטבי" אחר.
57. הוועדה לא מצאה פגם בהחלטת הוועדה המחוזית, אשר מצאה חיזוק גם בעמדת הרשות להתחדשות עירונית, אשר אף היא הייתה צד להליך.
58. על הוועדה המחוזית, לפעול בסבירות, בשיקולים תכנוניים ומתוך היגיון תכנוני. במסגרת היגיון זה יש לשקול עלויות ביצוען ושדרוגן של התשתיות, ובנייתם של מבני הציבור. (בג"צ 581/87, דדי צוקר נ' משרד הפנים). הוועדה סבורה כי הוועדה המחוזית פעלה בסבירות, תוך התייחסות לכלל טענות העוררת, והתחשבות בהן. הוועדה לא מצאה לנכון להתערב בהחלטת הוועדה המחוזית.
59. לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בשינויים שכבר נערכו בתכנית על-ידי הוועדה המחוזית, מחליטה הוועדה לדחות את הערר.

היום, י"ח בחשוון תשפ"ו, 09 נוב' 2025

יוני קרואני, עו"ד
יו"ר הוועדה

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