

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה

הנדון: החלטה בעניין מס' תכנית: 0730242-502 בי/666 – שער יוספטל בת ים

מצ"ב החלטה לפרסום מס' ערר 9/26

הערר נידון, בהיוועדות חזותית, ובנוכחות הצדדים, ביום ד' סיון תשפ"ו,
(20.05.2026).

1. להלן חברי הוועדה:
מר מורן בראון, נציג שר המשפטים (יו"ר).
מר עמית גולדשטיין, נציג מנכ"ל מינהל התכנון.
גב' שולמית גרטל, נציגת שר הבינוי והשיכון.
2. חברי הוועדה שנעדרו בישיבה:
מר הלל זוסמן, נציג מנכ"ל רשות הטבע והגנים.
מר אליהו אטון, ראש המועצה האזורית לב השרון, נציג שלטון מקומי.
מר רוביק דנילוביץ', ראש עיריית באר שבע, נציג שלטון מקומי.

בכבוד רב,

שולמית בראון
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 09-26

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים

ע"י ב"כ עוה"ד תמא איגרא ואח' הררי, טוויסטר ושות' – משרד עורכי דין וכמו-כן ע"י מר צביקה ברוט, ראש העיר בת ים; מר ישי ולנסי, מהנדס העיר; גב' שירה שפרכר, אדריכלית העיר; מר אדר סקר, אדריכל צוות התכנון

העורר

- נגד -

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב

ע"י ב"כ יועמ"שית הוועדה עוה"ד דרורי שפירא וכמו-כן ע"י גב' עדי אפריים, יועצת אדריכלית לשכת התכנון; מר אייל מידן, שמאי הוועדה המחוזית

2. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ע"י ב"כ יועמ"שית הוועדה עוה"ד איריס פרנקל כהן וכמו-כן ע"י מר גורי נדלר, מנהל אגף תכנון

3. פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טוויסטר, ניצן זימרן ותומר רייניך וכמו-כן ע"י מר עדי מסורי, סמנכ"ל פיתוח פרשקובסקי; מר איציק שפיגל, שמאי מקרקעין

המשיבות

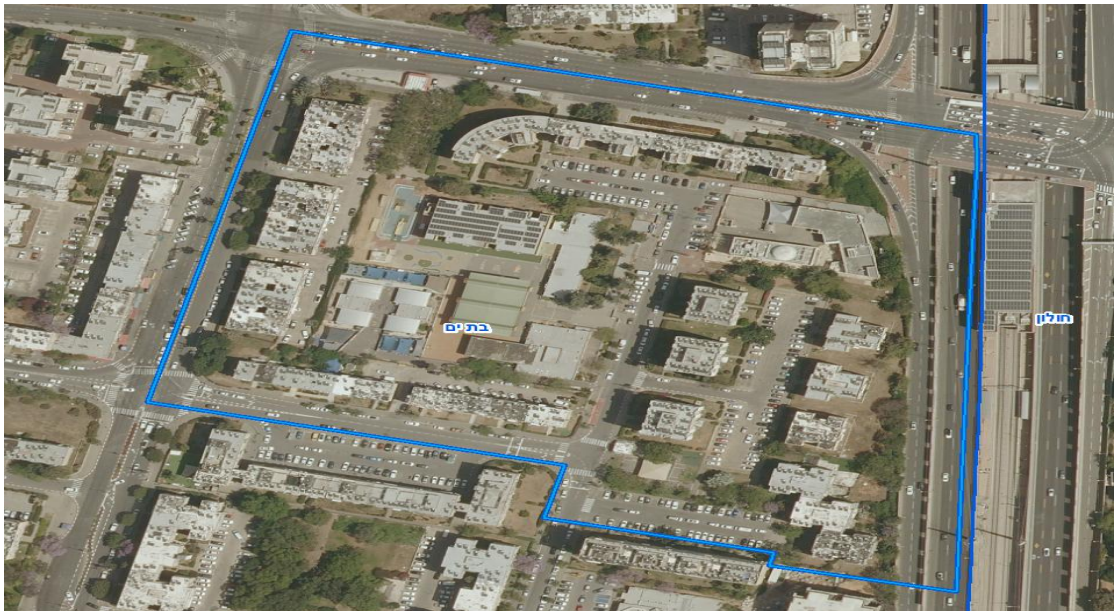
דיון בערר התקיים ביום 20.05.2026 לפני ועדת המשנה לעררים :
שולמית גרטל, עמית גולדשטיין, מורן בראון (יו"ר)

ה ח ל ט ה

לפנינו ערר שהוגש בהתאם לסעיף 110(א)(1)(ב) בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**). הערר הוגש בגין החלטת הוועדה המחוזית מרכז מיום 29.12.2026 לאשר למתן תוקף את תכנית 502-0730242 "בי/666 – שער יוספטל" בבת ים (להלן: **תכנית שער יוספטל או התכנית**).

מבוא

1. תכנית שער יוספטל ממוקמת במתחם ייחודי בעיר בת ים, בסמיכות לתחנת הרכבת "יוספטל", נתיבי איילון, לקו האדום של הרכבת הקלה, ולשני קווי מטרו מתוכננים. מהעבר השני של נתיבי איילון ממוקם מתחם יוספטל בצד העיר חולון, שגם בגינו אושרה תכנית אינטנסיבית לבינוי של מגורים ותעסוקה (תכנית 505-0858258 "ח/655 מרחב יוספטל – חולון" (להלן: **תכנית יוספטל חולון**), בעניינה תלויה ועומדת עתירה מנהלית).
2. המתחם בו עסקין הוא ייחודי בשים לב לקרבתו הרבה וגישה נוחה למערכות תחבורה עתירות נוסעים (מתע"ן) – קיימות ומתוכננות. לא בכדי הוכר האזור גם כמרכז תחבורה משולב (מתח"מ) במסגרת תמ"א 65/1. לא בכדי האזור זכה להתייחסות גם בתמ"א 70 בהינתן חיבור של שני קווי מטרו. ולא בכדי – עוד לפני התכנון הארצי שקדם עור וגידים הוכר המתחם גם כ"**אזור תעסוקה משני**" לפי תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 5). התכנית המקומית נושא ערר זה מבקשת למעשה ליישם את התכנון המתארי, הארצי והמחוזי, בתא-שטח של 62 דונם שבמצבו נכון להיום בנויים בו מבני מגורים. ראו להלן תצלום אוויר ממצגת הוועדה המחוזית בדיון בערר:



3. על היחס בין המצב הקיים, התכנון המתארי הארצית והמחוזי והתכנון המקומי, נסוב למעשה הערר דן. עיריית בת ים גורסת שהתיקונים אותם קבעה הוועדה המחוזית בתכנית המופקדת, לנוכח טענות שעלו בהתנגדויות, והביאו להוספת כ-250 יחידות דיור בשטח התכנית והפחתת שטחי

התעסוקה כדי 147,000 מ"ר (חלף כ- 162,000 מ"ר תעסוקה בתכנית המופקדת), כל אלה מפרים את האיזון בתכנית באופן שהופך את התכנית לכזו שעיקרה מגורים תוך סתירה לעקרונות התכנון המחוזי והרצון לייצר במקום "שער כניסה" של מרכז תעסוקה עוצמתי בעיר בת ים. עמדת העוררת מורכבת ממספר נדבכים שבהם כמובן נעסוק להלן בהחלטה זו.

4. נקדים מסקנה לניתוח ונציין כי לאחר שמיעת טענות הצדדים בכתב ובעל פה, הגענו לכלל מסקנה שאין מקום להתערב בהחלטות הוועדה המחוזית בתכנית וכי דין הערר להידחות. הנימוקים לכך יובאו להלן.

רקע תכנוני

5. תכנית שער יוספטל הוגשה ללשכת התכנון ביום 26.10.2021 ועמדה בתנאי סף ביום 18.11.2021. בהתאם לדברי ההסבר, בנוסחו המופקד של התכנית משנת 2022, מדובר ב"תכנית התחדשות עירונית, בכניסה לעיר בת ים ממחלף יוספטל בין הרחובות דוד רזיאל, אלי כהן, העמק ונתיבי איילון. התכנית מציעה פינוי של מבני המגורים הקיימים והקמת מתחם עירוני-מטרופוליני אינטנסיבי בעירוב שימושים: מרכז תעסוקתי חדש, מבני מגורים, מסחר, שימושים ציבוריים ומבנה לשימור. התכנית ממצה את יתרונות המיקום, בסמיכות לצומת דרכים ראשי, מרובה אמצעי תחבורה: רכבת כבדה- רכבת קלה- מטרופוליטי- ונת"צים במסגרת פרויקט מהיר לעיר. שטח התכנית כולל מרחב מטרופוליני ומרחב שכונתי, שניהם בעירוב שימושי קרקע, ועם שטחים ציבוריים איכותיים. שני המרחבים מתוכננים בהעדפה להליכה ותנועות רכות, ותכנון המרחב כולו מוטה תחבורה ציבורית והליכה. הקישוריות הפנים עירונית מחוזקת על ידי רחוב חדש, המחבר בין הרחובות ליבורנו, אלי כהן, וע"י חיבור המרחב לתחנת הרכבת, ותוספת שבילי הליכה".

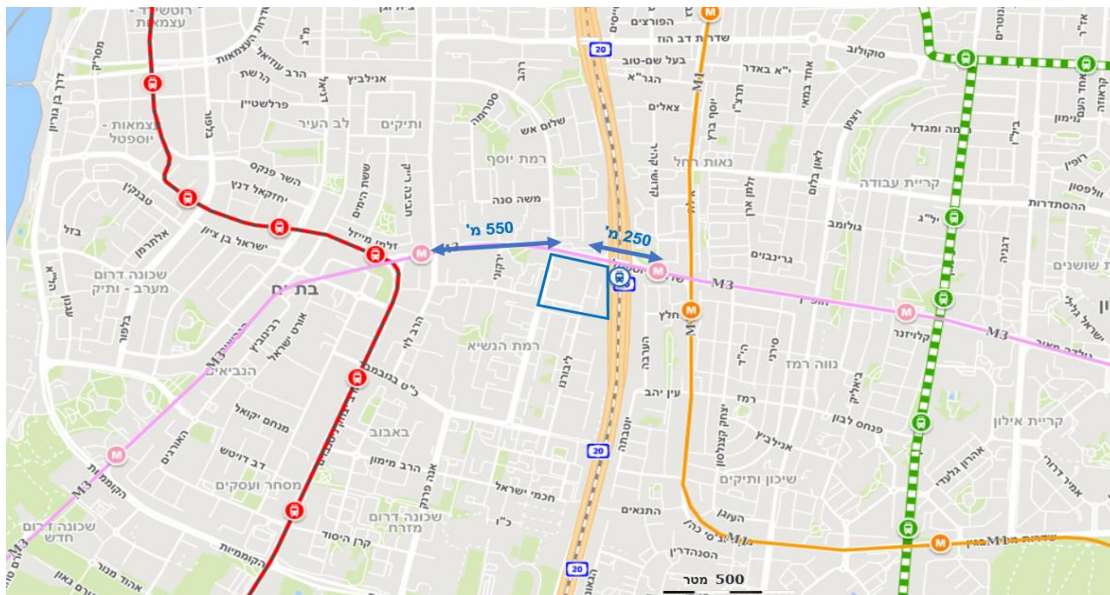
6. שטח התכנית כ-62 דונם והיא תכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות אך זוהי גם "תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו" (סעיף 1.4 בהוראות התכנית). עיקר מטרתה של התכנית (סעיף 2.1) הוא "התחדשות עירונית ופיתוח המרחב הכולל עירוב שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מינוף יתרונות המיקום הייחודי והחיבור למגוון אמצעי תחבורה ציבורית, ויצירת מערך שטחי ציבור משמעותי המחבר בין המרחב הציבורי, המטרופוליני והמרחב הציבורי השכונתי ושימור מבנה "האונייה" המהווה סמל בכניסה לעיר והפיכתו, על המרחב הפתוח שלו, למבנה כניסה ייצוגי לעיר בשימושי תעסוקה ומסחר"; ועיקרי הוראותיה של התכנית (סעיף 2.2) הם: "פינוי של 490 יח"ד קיימות ב 12 מבנים בני 4 / 8 קומות, ומבנה האונייה. הקמה של 1,175 יח"ד חדשות ב 9 מבנים מעורבי שימושים, בגובה 9-59 קומות; הוספת יעודי קרקע לשימוש תעסוקה, ומסחר; קביעת זכויות בניה והוראות בנייה; יצירת שלד המרחב הציבורי הכולל מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח ובנוי ודרך, קביעת זיקות הנאה לציבור ושטחי ציבור מבונים במגרשים השונים; קביעת דרך חדשה; קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה והוראות לגביהם; קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח והנחיות סביבתיות; קביעת מבנים להריסה; קביעת פקיעת זכויות בניה; סימון עצים לשימור, כריתה ו/או העתקה; קביעת הנחיות לעניין ניהול נגר" (האמור לעיל מהנוסח המופקד).

7. בכל הנוגע לתכנון ארצי ומחוזי החל בשטח התכנית, תמ"מ 5 שאושרה על-ידי המועצה הארצית בשנת 2010 קבעה את מרבית שטח התכנית כ"אזור תעסוקה משני" (להלן קומפילציה מתוך מצגת העוררת בדיון בערר):



8. מטרת העל של תמ"מ 5, כאמור במסמכי התכנית, היא "להבטיח את המשך תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב ומחוז תל אביב בכללו - כמוליך הכלכלה הלאומית וכמרכז תרבות, תוך פיתוח וטיפול איכות חיים עירונית גבוהה לכל תושביו ושימת דגש מיוחדת לפיתוח וטיפול דרום המחוז". התמ"מ מגדיר כמה סוגים של אזורי תעשייה ותעסוקה ובהם "אזור תעסוקה משני" שהוא "אזור תעסוקה בהיקף העולה על 200 דונם אך לא יותר מ- 1,000 דונם, הנשען בעיקר על מערכות דרכים ותחבורה ציבורית". השימושים העיקריים בהתאם לסעיף 4.3.4.1 בתמ"מ בייעוד זה הם "משרדים, מסחר ומלאכה"; כאשר הוגדרו בסעיף 4.3.4.2 "שימושים נוספים" שהם "מוסדות ציבור ושטחי פתחים 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".

9. נוסף על התמ"מ, קיימת התייחסות ממוקדת לשטח התכנית גם בתכנון הארצי במסגרת תמ"א 70 ובתמ"א 65/1. שכן מדובר במיקום המצוי בקרבת תחנת רכבת קיימת, בקרבת התוואי האדום של הרכבת הקלה (קיים), ובקרבה הליכתית לשתי תחנות קווי מטרופוליטניים במסגרת M1 (תתל/101/א) ו-M3 (תתל/103). ראו להלן המחשה ממצגת הוועדה המחוזית בדיון בערר:

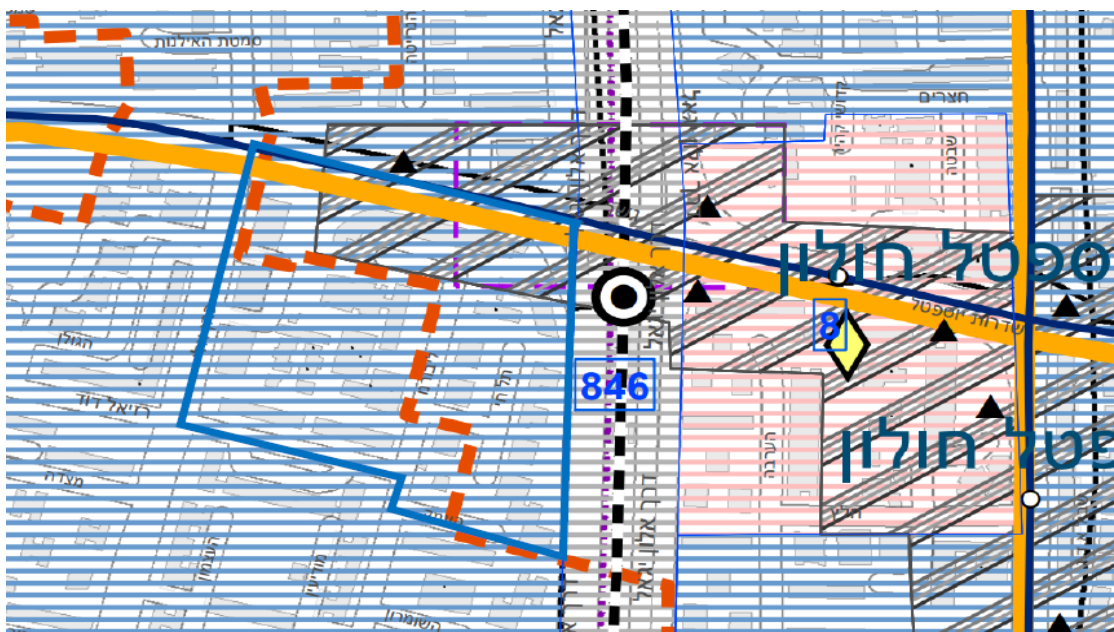


10.

תמ"א 70 "תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב" אושרה על-ידי הממשלה בחודש מאי 2025 ובהתאם לדברי ההסבר שבה מהווה תהליך משלים לקידום תכניות לקווי המטרו המהוות נדבך מרכזי במערכת המטרו במטרופולין תל אביב. מדובר בקווים שאושרו בתכניות תשתית לאומית – תת"ל 101/א, תת"ל 101/ב, תת"ל 101/ג, תת"ל 102, ותת"ל 103. באופן כללי, מערכת המטרו במטרופולין כוללת שלושה קווים באורך כולל של כ-150 ק"מ וכ-109 תחנות בתחומן של 24 רשויות ועתידה לשרת בהתאם להערכות כ-2 מיליון נוסעים ביום (כ-450 מיליון נסיעות בשנה). תמ"א 70 מסבירה כי "מערכת הסעת ההמונים, צריכה להיתמך בסביבה עירונית איכותית מוסתת תחבורה ציבורית, על מנת לממש את מלוא הפוטנציאל הגלום בה ואת ההשקעה האדירה הכרוכה בהקמתה. כניסת המטרו למרחב העירוני מהווה קטליזטור לפיתוח אורבני בהיקפים גדולים, אולם מימוש הפוטנציאל יתאפשר רק במרחב אורבני בעל איכותיות ברורות, כזה היוצר מקום אורבני המהווה סביבת חיים שלמה. לאור החשיבות בראייה המתכללת את מערכות התחבורה הציבורית, ובמרכזן מערכת המטרו, עם התפתחות המרחב האורבני הסובב אותן, התמ"א מתווה את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו תוך קביעת מתחמי השפעה של התחנות והוראות להכנת תכניות מקומיות בתחומם". והנה, התכנית שלפנינו, בשטח שלמעשה מהווה מפגש של שני קווי מטרו, היא יישום ברור של מדיניות זו. יש להדגיש כי תמ"א 70 שמה דגש על "העצמת הבנייה המתאפשרת בשל הקמת מערכת הסעת ההמונים; יעול השימוש בקרקע ובשירותים עירוניים, תוך יצירת רשת תנועה של תנועות רכות (הליכה ורכיבה) להגברת קישוריות המרחב המורחב למערכת המטרו ולאמצעי תחבורה משלימים; עירוב שימושים מוגבר ומעורב; יצירת תמהיל דיור מגוון; התאמת המרחב הציבורי לתנועת הולכי רגל; שינוי מדיניות החנייה; הנחיות להקצאה של שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים ועוד. כל זה במטרה להעצים את הפוטנציאל השימושי של התחבורה הציבורית תוך צמצום התלות ברכב הפרטי". כלומר, מרחב תחנות המטרו לא מיועד אך ורק למרכזי תעסוקה אורבניים עצימים בלבד, אלא כמרחב מעורב שימושים ופעיל הנסמך על נגישות באמצעות מערכות הסעת המונים. כך גם נכתב בדברי ההסבר כי חזון התכנית הוא "יצירת מרחבים אורבניים איכותיים סביב תחנות המטרו, בעלי איכות עירונית, מגוונים, נגישים לכל, קומפקטיים ועילים, תוך אימוץ בין ערכי המקום להתייחסות מערכתית כוללת – יעילה ומחוברת היטב, וכן מיצוי פוטנציאל הבינוי בסביבת התחנה תוך הגברת השימוש בתחבורה ציבורית"; ובהמשך נכתב "מתוך החזון

שהוגדר, משתקפת ראייה הרואה במרחב האורבאני סביב תחנות המטרו, בראש ובראשונה כמקום בעיר, זה שאמור לבטא את תמצית העירוניות במיטבה [...].

11. מרחב תכנית שער יוספטל מסומן בתשריט תמ"א 70 כ"מרחב עירוני מוטה מטרו" שמוגדר בסעיף 7 בתמ"א כ"מרחב עירוני בנוי, המסומן בתכנית זו ומיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על עקרון תכנון מוטה תחבורה ציבורית" (פסים לבנים-כחולים להלן). כמו-כן שטח התכנית בחלקו מצוי ב"טבעת הראשונה" שמוגדרת "מרחב ההשפעה האורבני הקרוב סביב תחנת המטרו כמסומן בתכנית זו" (סימון כתום מקווקו) והיתר מרחב של "טבעת שנייה" ("מרחב ההשפעה האורבני השני סביב תחנת המטרו, התחום בין גבול הטבעת הראשונה לגבול התכנית") של תחנת "יוספטל חולון", כאמור בתשריט. חלק מהשטח גם נכלל ב"מרחב ליבה" שהוא "מרחב המצוי במעטפת המיידית של תחנת מטרו, המיועד לעידוד פעילות עירונית בדגש על מרחב הולכי הרגל והמסומן בתכנית זו" (סימון ראסטר מקווקו שחור). יוער כי בהמשך הקו, לכיוון מערב, קיים מרחב תחנה נוסף, תחנת "יוספטל בת ים" (סמוך למפגש הרחובות יוספטל וכצלסון בבת ים):



12. בהתאם לאפיון בלוח ג' בטבלה 1 בתמ"א 70, אזור תחנת יוספטל חולון, לרבות שטח התכנית בענייננו, מוגדר כסביבת "תחנה עירונית" המצויה באזור מוטה מגורים. בהתאם לטבלה ב' בלוח 1 "תמהיל שימושים במרחב עירוני מוטה מטרו" בשטח תחנה זו ניתן לאשר, בטבעת הראשונה ביום 20% ל-25% "תעסוקה ושימושים אחרים" (כלומר כ-75% מהזכויות יוקצו למגורים) ובטבעת השנייה באותו האופן הטווח לתעסוקה נע בין 10%-15%:

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
מטרופוליטני	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 25% מגורים

13. אחר האמור, לוועדה המחוזית קיימת גמישות באישור תמהיל כאמור הקבועה בסעיף 3 בלוח 1 בשיעור של עד 10% נוספים:

(3) הגדלה ביחס לשיעור המקסימלי:

- 3.1 באזור מוטה תעסוקה - רשאי מוסד תכנון להגדיל את היקף המגורים בשיעור של עד 15% נוספים ביחס לערכי המקסימום הקבועים בטבלה, ובשיעור גבוה יותר - באישור הוועדה המחוזית.
- 3.2 באזור מוטה מגורים - רשאי מוסד תכנון, באישור ועדה מחוזית, להגדיל את היקף התעסוקה והשימושים האחרים בשיעור של עד 10% נוספים ביחס לערכי המקסימום הקבועים בטבלה, למעט בתחנה מטרופוליטנית, ובלבד שהשתכנע בצורך בהגדלת היקף שימושי התעסוקה והשימושים האחרים ופירט זאת בהחלטתו.

14. רוצה לומר שבהתאם להוראות התמ"א, שיעור התעסוקה המקסימלי בטבעת הראשונה הוא 35% (להיבט הוראת המעבר שהפעילה הוועדה המחוזית במקרה דנן בשים לב שתכנית שער יוספטל הופקדה לפני אישורה, וקבעה תמהיל של כ-46% תעסוקה בתכנית, נידרש להלן).

15. **תמ"א 65** היא "תכנית מתאר ארצית למרכזי תחבורה משולבים" שהמועצה הארצית החליטה על הכנתה עוד בשנת 2022 ומטרתה "לקדם תכנון מפורט לשבעת המתח"מים שזוהו בהחלטת הממשלה כחשובים ומורכבים ביותר לתכנון (גלילות, סבדור, השלום, ההגנה, מע"ר בן צבי, יוספטל חולון וכפר גנים). מדובר במתח"מים המרוכזים ברובם לאורך מסדרון האיילון, וכוללים מעבר בין סוגים שונים של תחבורה ציבוריות (2 קווי מטר, רכבת כבדה, רק"ל ואוטובוסים). מרכזים אלה ממוקמים בלב מרקם אורבני פעיל ותכנונם מצריך תיאום בין רשויות מקומיות שונות, גופי תשתית, גופי תכנון וגופי תחבורה. מתח"מים אלה צפויים לשרת סדר גודל משמעותי של אוכלוסייה ולכן הם הראשונים להם יבוצע תכנון מפורט" (החלטת המועצה הארצית מיום 07.06.2022). מכוחה של ההחלטה האמורה מקודמת **תמא/1/65** "מתח"ם יוספטל" שמצויה כבר בשלב מתקדם שבו המועצה הארצית החליטה ביום 05.05.2026 לאמץ את החלטת הוולנט"ע ולהעביר את התכנית לאישור הממשלה. בהחלטת הוולנט"ע מיום 28.04.2026 נכתב כי "התכנית משפרת את המרחב הציבורי ובכך מעודדת הליכתיות ומייצרת חיבור מיטבי בין חולון ובת ים, בהתאם לעקרונות לתכנון מרכזי תחבורה משולבים כפי שנקבעו על ידי המועצה הארצית בהחלטתה". עוד עולה מההחלטה כי הסוגייה העיקרית במחלוקת הייתה בעניין ביטול הרמפות הדרומיות של מחלף יוספטל (בנתיבי איילון) כדי לייצר רצף להולכי רגל. עיריית חולון ועיריית בת ים הגישו השגה בנושא ובמסגרתה דרישה שהביטול יתבצע רק לאחר שכל מערכת המטרו תהיה פעילה בפועל, ולא רק עם תחילת העבודות, כדי להבטיח חלופה תחבורתית נאותה. הוולנט"ע החליטה לקבל חלקית השגה זו וקבעה כי "הקמת המתח"ם תתאפשר רק במקביל או לאחר הקמת תחנות המטרו של קווי מטר M1 ו-M2. לפיכך, ביטול הרמפות

יכנס לתוקף לאחר תחילת ביצוע מנהרות המטרו, בתוואי החופף למתח"ם ותחנות המטרו מתחתיו – בהתאם להערת מחוז תל אביב".

16. **תכנית כוללנית בת ים.** לעיר בת ים טרם אושרה תכנית כוללנית. ממידע שמסרה העוררת בכתב הערר עולה כי העוררת העבירה מסמכי תכנית כאמור לקליטה בוועדה המחוזית. עוד הפנתה העוררת לכך שבתכנית שבהכנה הוגדר רובע העסקים, וציר יוספטל, כמתחמי התעסוקה של בת ים.
17. **ובחזרה להליכי הדיון בתכנית.** ביום 17.01.2022 קיימה מליאת הוועדה המחוזית דיון בתכנית (להלן: **דיון ההפקדה**) ובסופו החליטה להפקיד את התכנית בתנאים (להלן: **החלטת ההפקדה**). הוועדה ציינה בהחלטת ההפקדה כי היא "מברכת על קידומה של תכנית משמעותית וחשובה לעיר, הממצה את יתרונות המיקום בצמידות למגוון רחב של אמצעי תחבורה ציבורית, מסדירה התחדשות עירונית ומהווה חלוץ לתכנון עתידי של המרחב כולו, יחד עם תכנון מתחם התחבורה ותכנית יוספטל בחולון". במסגרת ההחלטה קבעה הוועדה, בין היתר, כי "לצורך איזון בין מתחמי המימוש, הוועדה מורה להעביר שטחי תעסוקה בסך של 18,000 מ"ר מתא שטח 401 אל תא שטח 301, וכן להוסיף זכויות עבור עד 40 יח"ד בתא שטח 401 עפ"י התמהיל המוצע, באופן זה, חלקם של שימושי התעסוקה והמסחר במגדל בתא שטח 401 יוקטן ל-10 קומות, ועירוב השימושים במגדל זה יהיה מאוזן יותר".
18. התכנית פורסמה להפקדה ביום 09.12.2022. במהלך תקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות (ביניהן התנגדות עצמית של עיריית בת ים והתנגדות חברת פרשקובסקי, היזמית במתחם האדום).
19. ביום 01.05.2023 נערך דיון בוועדה המקומית לקביעת המלצותיה ביחס להתנגדויות. המלצות אלו אושרו והועברו לוועדה המחוזית ביום 24.05.2023.
20. ביום 15.05.2023 התקיים דיון פומבי בשמיעת ההתנגדויות בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית (ישיבה מס' 80) ובסופו החליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי, וביום 12.06.2023 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות. במסגרת זו קבעה הוועדה, כי היא שוקלת לערוך כמה תיקונים בתכנית המופקדת ביחס לתוספת זכויות למגורים בעיקר. הוועדה הורתה על פרסום השינויים לפי סעיף 106(ב) (לחוק (סבב ראשון)). ואלו עיקר התיקונים בהיבטים הרלבנטיים לענייננו: "במתחם המערבי (אדום) יוספו 180 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 680 יח"ד. 18,000 מ"ר שטח כולל (עילי) יומרו מתעסוקה למגורים [...]. למתחם המזרחי (כתום) יוספו 195 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 600 יח"ד. 27,000 מ"ר שטח כולל (עילי) יומרו מתעסוקה למגורים. המגורים ייבנו בשני מגדלים בחלקו המערבי של תא שטח 301. [...] למתחם הצפוני (טורקיז) - לתא שטח 103 יוספו 30 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 300 יח"ד. [...] (להלן: 106(ב) סבב ראשון).
21. בשל סירובה של הוועדה המקומית לבצע את הפרסום האמור, בוצע הפרסום בסופו של דבר בחודש נובמבר 2023 על-ידי מנהל התכנון (פירוט על המהלך האמור קיים בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 22.01.2024 במסגרתה החליטה לפנות ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת המועד לטיפול בתכנית מכוח סעיף 109א(ב)(1)). דיון פומבי בהתנגדויות שהוגשו לאחר פרסום 106(ב) סבב ראשון התקיים ביום 25.03.2024. ביום 24.06.2024 התקיים דיון פנימי ולאחר מכן ניתנה החלטת הוועדה המחוזית לאחר שמיעת התנגדויות הסבב הראשון. הוועדה החליטה, בכפוף לפרסום נוסף לפי סעיף 106(ב) (לחוק, למתן את תוספת יחידות הדיור (לקבוע תוספת של 335 יח"ד במקום 405 יח"ד שהוצעו

תחילה), והורתה על תיקון מסמכי התכנית (להלן: 106(ב) סבב שני). עיקר השינויים עליהם הוחלט: במתחם האדום "יוספו 130 יח"ד, ובסך הכל 630 יח"ד. סך שטחי המגורים יהיו כ-80,000 מ"ר (עיקרי ושירות, ללא שטחי מרפסות). [...] סך שטחי התעסוקה יהיו כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות, ללא שטחי מרפסות), מתוכם כ-3,000 מ"ר למסחר. שטחי התעסוקה ירוכזו בתא שטח 401 במגדל עד 40 קומות, ומבני המגורים יכללו בינוי מרקמי עד 8 קומות ושני מגדלי מגורים עד 42 קומות, אחד בתא שטח 405 והשני בתא שטח 402". במתחם הכתום: "יוספו 155 יח"ד, ובסך הכל 560 יח"ד. סך שטחי המגורים יהיו כ-71,000 מ"ר (עיקרי ושירות, ללא שטחי מרפסות). יופחתו כ-27,000 מ"ר מהתעסוקה (עיקרי ושירות), ויוספו 600 מ"ר לשטחי מרפסות. סך שטחי התעסוקה יהיו כ-88,000 מ"ר (עיקרי ושירות, ללא שטחי מרפסות), מתוכם כ-6,000 מ"ר למסחר. [...] המגורים ייבנו בשני מגדלים עד 50 קומות בחלקו המערבי של תא שטח 301. התעסוקה תכלול מסד עד 9 קומות ומגדל עד 65 קומות". במתחם הטורקיז: "תא שטח 103 יוספו 50 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 320 יח"ד. סך שטחי המגורים יהיו כ-42,000 מ"ר (עיקרי ושירות, ללא שטחי מרפסות)". ביום 06.10.2024, לאחר שלא הוגשו לוועדה המחוזית מסמכי תכנית מתוקנת מטעם מגישות התכנית, קבעה הוועדה כי "היות והתכנית אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה, מחליטה הוועדה לפרסם את החלטתה מתאריך 24/06/2024 ללא תיקון המסמכים".

22. ביום 24.03.2025 התקיים הדיון הפומבי בהתנגדויות הנוספות שהוגשו לפרסום 106(ב) סבב שני ובסופו החליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית במסגרת דיון פנימי. ביום 29.12.2025 קיימה הוועדה המחוזית דיון פנימי ולאחריו ניתנה ההחלטה הכוללת בהתנגדויות ואישור התכנית (להלן: **ההחלטה בהתנגדויות**). לעיקרי ההחלטה בהתנגדויות בסוגיות הרלבנטיות לערר זה עוד נפנה בהמשך. ראו להלן את טבלת זכויות הבנייה במתחמים אשר נקבעה בסעיף 3.א בהחלט:

מקום	מס' יח"ד	מגורים (מ"ר- עיקרי ושירות)	תעסוקה ומסחר (מ"ר- עיקרי ושירות)	מבנה ציבור / קומה / ציבורית מבונה (מ"ר מבונה- עיקרי ושירות)	שטחים משותפים לדיירים (מתוך השטחים למגורים)
מתחם אדום	657	84,000	48,300	360	450
מתחם טורקיז	314	39,500	13,500	6,700	150
מתחם כתום	453	52,400	85,200		200
102				450%	
303				450%	
403				300%	
סה"כ	1,424	175,900	147,000		

23. ביום 19.01.2026 החליטה הוועדה המקומית בת ים על הגשת ערר זה למועצה הארצית. הערר הוגש ביום 02.02.2026.

עיקר טענות העוררת

24. העוררת סבורה שהחלטות הוועדה המחוזית בתכנית מבטאות "חוסר אמון בהיתכנות מימוש תעסוקה במיקום אסטרטגי בעיר בת ים". לעמדת העוררת משך שנים נאלצה העיר להתמודד עם

תפיסה תכנונית וכלכלית שייחסה לה מעמד נחות ביחס לרשויות סמוכות בכל הנוגע לפיתוח כלכלה עירונית ושטחי תעסוקה, וקיים היקף מצומצם של תכניות לאזורי תעסוקה בעיר באופן שאינו הולם את מיקומה וגודלה ופוגע באטרקטיביות של העיר. העוררת מציינת כי מדובר ברכיב המרכזי ביציבותה הכלכלית של רשות מקומית לרבות השפעה על יכולתה לספק שירותים מוניציפליים נאותים לתושביה. בכלל זאת נטען כי היחס של מ"ר תעסוקה לנפש בבת ים עומד על 5.2 מ"ר בעוד שערים כגון חולון הסמוכה, ראשון לציון, תל אביב והרצליה אינן יורדות משיעור של 9 מ"ר תעסוקה לנפש. לכן ההחלטה להפחית את שטח התעסוקה בתכנית היא לא סבירה לשיטת העוררת. נטען כי אף יש בכך כדי לסכל את ניצולו הראוי של השטח ויצירת התנאים לשגשוג כאזור תעסוקה וויתור על מתחם יוספטל כמרכז תעסוקה מודרני הנהנה מסינרגיה של תשתיות התחבורה מסיבב ובאופן החוטא לרציונל התכנון סביב תחנות המטרו בפרט. עוד מוסיפה העוררת כי ההחלטה פוגעת במגמה העירונית בעיר למעבר מתכנון שטחי תעסוקה מפוזרים לקביעת אזורי תעסוקה שלמים וממוקדים ויצירת מסה קריטית של תעסוקה במקומות בעלי נגישות מקסימלית, עניין המבטא ביקושים יציבים מצד חברות עוגן ומשרדים.

25. עוד טוענת העוררת כי בבת קיימים עודפי מגורים לא סבירים, שלא קיבלו התייחסות בהחלטה בשים לב לכך שמדובר באחת הערים הצפופות בישראל ועתידה להצטופף עוד יותר. כך לטענת העוררת, בשנים האחרונות מקודמות בעיר בת ים תכניות רבות להתחדשות עירונית הכוללות תוספת משמעותית של יחידות דיור, בעוד שהיקף שטחי התעסוקה בעיר נותר מצומצם יחסית. בנסיבות אלה, סבורה העוררת כי למתחם נשוא התכנית יש חשיבות מיוחדת מבחינת יכולתה של העיר לחזק את בסיס התעסוקה שלה. אלא שלטענתה, אישור התכנית במתכונתה הנוכחית צפוי להעמיק את חוסר האיזון בין מגורים לבין תעסוקה בעיר, ולפגוע ביכולת העירייה לפתח מקורות תעסוקה והכנסות עירוניות. כמו-כן נטען כי באופן תדיר נוהגת הוועדה המחוזית להגדיל את יחידות הדיור בתכניות בעיר. העוררת מגדירה זאת כאישור יחידות דיור "עודפות" תוך התעלמות מכושר הנשיאה המוגבל של המרחב העירוני. הדבר נעשה לעמדתה גם בתכנית עם אישור האפשרות ליצירת 490 "דיוריות" והגדלת מספר יחידות הדיור בפועל לכ-1,900. העוררת מביאה נתונים כלכליים לתמיכה כגון מספר יחידות דיור חדשות שלא נמכרו. העוררת מציגה חוות-דעת כלכליות שבתחילה הציעו לפצל 100 יחידות דיור במתחם האדום משטח של 200 מ"ר ל-50 יחידות בשטח 200 מ"ר ועוד 100 יחידות בנות 100 מ"ר; ולאחר מכן בבדיקה נוספת תוקפו המסקנות הכלכליות לפיהן הרווח היזמים נע בין 15%-18% בכל המתחמים. חרף זאת, הוועדה המחוזית אישרה בתכנית 199 יחידות דיור "עודפות" ביחס לעמדת הוועדה המקומית ומבלי שהוצגה התשתית העובדתית-כלכלית לכך.

26. סתירה לעקרון התכנון המוביל. לעמדת העוררת, במסגרת ההחלטה למתן תוקף נערך שינוי מהותי ביחס שבין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה והמסחר שנקבע בתכנית המופקדת. בהקשר זה מצביעה העוררת על כך שהתכנית שהופקדה כללה 1,175 יחידות דיור, בעוד שהתכנית שאושרה כוללת 1,424 יחידות דיור, וכן על הגידול בהיקפי שטחי המגורים לעומת התכנון המקורי. לטענתה, אין מדובר בהתאמות נקודתיות או בשינויים שוליים שנעשו במהלך ההליך התכנוני, אלא בשינוי המשפיע על אופיו הכולל של המתחם ועל נקודת האיזון שנקבעה בתכנית בעת הפקדתה. העוררת סבורה כי במסגרת ההחלטה למתן תוקף רכיב המגורים הפך לרכיב הדומיננטי בתכנית, על חשבון רכיב התעסוקה (שפחת בכ- 14,600 מ"ר). כל זאת, אף שהוועדה הפנתה בהחלטתה לעקרון "התכנון המוביל" אך בפועל השינויים לא התבססו על צורך תכנוני חדש אלא היוו מענה ישיר

לשינויים באקלים הכלכלי. לעמדת העוררת אף ההנחה הכלכלית היא שגויה הואיל והתחשיבים לא שיקללו כראוי את הייקור העתידי בשווי התעסוקה במתחם יוספטל. העוררת שמה דגש על הפחתת שטחי התעסוקה במיקום אסטרטגי ללא ראייה לטווח ארוך ומציינת כי שוק הנדל"ן מאופיין מטבעו במחזוריות ותנודות המשופעות מעלויות הבנייה והריבית הבנקאית בהווה או מיקומו של המתחם כצומת תעבורתי מרכזי הוא פרמטר קבוע ויציב ואין לזנוח את השיקול התכנוני לטווח רחוק לטובת שיקולים כלכליים ומגמות שוק.

27. חוסר איזון בין המתחמים. העוררת סבורה כי במתחם האדום, בו נוספו 157 יחידות דיור מתוך סך של 249 שנוספו בכלל התכנית בשלבי ההתנגדויות נוצר תא-שטח (401) שבו מגורים בעצימות גבוהה של 123 יחידות דיור לדונם וניתן לו דגש שונה מיתר המתחמים, כגון המתחם הכתום שנשמר בו תמהיל עם משקל רב יותר למסחר ותעסוקה אך גם בו הופחתו 30,00 מ"ר מייעוד זה. מדובר במתחמים גובלים הנהנים מאותה רמת נגישות וניתן להם דגש שונה ללא הצדקה פרוגרמטית או תנועתית, והשיקול התכנוני שהנחה את הוועדה בעניין זה אינו ברור. העוררת סבורה כי לא היה מקום לאפשר לשיקולי ישימות כלכלית להביא לשינוי מהותי באופיו התכנוני של המתחם וביחס שבין שימושי המגורים לבין שימושי התעסוקה. לטענתה, ניתן היה לתת מענה לסוגיות של היתכנות כלכלית גם באמצעים אחרים, ובכלל זה באמצעות התאמות בתמהיל יחידות הדיור, מבלי להביא להגדלה משמעותית של רכיב המגורים.

28. פגמים תהליכיים וחוסר אמון בהחלטות מקצועיות של צוות העוררת. העוררת מציגה כי החלטות הוועדה המחוזית סתרו פעם אחר פעם את המלצות הצוות המקצועי בעירייה ולמעשה הוועדה המחוזית התעלמה מהראייה התכנונית המקומית ופגעה ביכולתה של העירייה לנהל את המרחב שבאחריותה. העוררת סבורה כי התיקונים שנעשו בתכנית המופקדת, באמצעות החלטות לפי סעיף 106(ב) אינם ראויים או תקינים בשים לב לשינויים הדרסטיים שנקבעו בשלבים אלה בהינתן תוספת יחידות דיור על ההשפעות הפרוגרמטיות, התחבורתיות, האקלימיות וכי כושר הנשיאה של התשתיות. לעמדתה, לא הוצגו בדיקות כי תוספת יחידות הדיור אכן מותאמת לשטח ולעמדתה היה על הוועדה המחוזית למעשה להפקיד את התכנית מחדש בכדי לאפשר את מכלול הבדיקות הנדרשות כאמור.

עמדת הרשות להתחדשות עירונית

29. הרשות להתחדשות עירונית (ולהלן גם: **הרשות להתחדשות**) היא מגישת התכנית יחד עם העוררת ומשכך משיבה להליך הערר. הרשות טענה בתשובתה לערר כי התכנית לעמדתה טובה וראויה וכוללת ככלל מענה תכנוני סביר נוכח האתגרים עימם היא מתמודדת וכי יש חשיבות ציבורית בקידום ההתחדשות העירונית במתחם. עם זאת, לעמדת הרשות יש לדייק את היחס בין שימושי המגורים והתעסוקה במתחם באופן שיבטיח את אופיו של המתחם כאזור תעסוקה משמעותי. הרשות סבורה כי במסגרת ההחלטה למתן תוקף חל שינוי באיזון שנקבע בתכנית המופקדת בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה והמסחר והחלטה זו אינה סבירה הואיל והפכה את התכנית מכזו שעיקר תעסוקה לכזו שעיקרה מגורים, כאשר שיעור המגורים עלה מ-48% בתכנית המופקדת ל-54% בתכנית שאושרה ואיזון זה אינו תואם את הרציונל של תמ"מ 5 ואת הנדרש לעיר. הרשות טוענת כי גם אם מדובר בשינוי שאינו משמעותי מבחינה מספרית, הרי שיש לו משמעות מבחינת אופיו העתידי של המתחם. לטענת הרשות, יש להביא בחשבון את מאפייניה של העיר בת ים, ובפרט את היקפי המגורים המשמעותיים המקודמים בה במסגרת תכניות התחדשות עירונית, לצד

המחסור היחסי בשטחי תעסוקה בעיר. עוד הוסיפה כי נוכח מאפייניו התחבורתיים של המתחם, יש לו חשיבות מיוחדת כמוקד תעסוקה עבור העיר. לעמדת הרשות נכון לראות את התכנית כייחודית בעיר ולכן בביצוע האיזון מגורים-תעסוקה להתייחס לקשר המרחבי והעירוני ולא להתמקד בהקשר מחוזי-מטרופוליני. לטענת הרשות, ניתן היה לתת מענה לחלק מסוגיות ההיתכנות הכלכלית גם באמצעות שינוי תמהיל יחידות הדיור והגדלת מספר היחידות הקטנות, מבלי להביא להגדלה משמעותית של רכיב המגורים. הרשות מדגישה כי עמדתה אינה מופנית נגד עצם קידום התכנית, אלא נגד השינוי שנעשה באיזון בין השימושים במתחם.

תשובת הוועדה המחוזית לערר

30. הוועדה המחוזית מציגה כי מדובר בתכנית התחדשות עירונית שבה התקבלו החלטות אשר משלבות שתי מטרות קריטיות שאינן ניתנות להפרדה בתכנית – התחדשות עירונית מצילת חיים (פינוי בינוי של 490 יחידות דיור במבנים רעועים וחסרי מיגון המשוועים שנים להתחדשות) ויצירת מוקד תעסוקה אינטנסיבי (מרכז עסקים בגודל עצום של 147,000 מ"ר תעסוקה ומסחר הממצה את יתרונות הנגישות התחבורתית חסרת התקדים של המתחם). הוועדה סבורה כי מדובר בהחלטה תכנונית מקצועית המצויה בליבת שיקול דעתה של הוועדה המחוזית והתקבלה לאחר הליך תכנוני ממושך, אשר כלל שמיעת התנגדויות, מספר דיונים ופרסומים לפי סעיף 106(ב) לחוק. לטענתה, מדובר בהחלטה מקצועית המבוססת על מכלול רחב של שיקולים תכנוניים, עירוניים וכלכליים, ומשכך אין מקום להתערב בה.

31. טענות סף של הרחבת חזית. הוועדה טוענת כי העוררת בחרה לנהל את הליך הערר כמעין מקצה שיפורים פסול תוך הצגת תשתית עובדתית חדשה שלא הוצגה לפני הוועדה המחוזית בזמן אמת וכן מבקשת לתקוף החלטות תכנוניות חלוטות. כך, הוועדה מציינת כי טענות רבות נטענו בערר לראשונה וצורפו מסמכים חדשים שלא צורפו להתנגדויות (הפנייה לנתוני מכירות דירות מינואר 2025 וחוות-דעת שמאית מדצמבר 2024). כמו-כן הוועדה טוענת כי הערר למעשה מבצע תקיפה עקיפה ופסולה של הוראות תמ"מ 5.

32. לגופם של דברים, הוועדה המחוזית מוסיפה כי הערר מבקש למעשה להחליף את שיקול דעתה התכנוני של הוועדה המחוזית בשיקול דעתה של העוררת, מבלי שהוצגה עילה המצדיקה התערבות בהחלטה תכנונית המצויה בתחום מומחיותה. הוועדה מבהירה, בדומה להחלטתה בתכנית יוספטל בחולון, כי התכנית משלבת בין התחדשות עירונית לבין פיתוח תעסוקה משמעותית כלומר אינה מבוססת על תכלית תעסוקתית בלבד. הוועדה מציינת כי החלטתה שמרה על נפחי הבנייה הכוללים במתחם ביחס לתכנית המופקדת ושמירה על עקרונות התכנון ביחס לפיזור הנפחים בתכנית – מוקדי תעסוקה בסמיכות לנתיבי איילון ועל שדרות יוספטל והתחדשות עירונית בקו שני באיילון בגבהים שהולכים ויורדים לכיוון שכונת המגורים הקיימת. הוועדה מדגישה, אין מדובר כיום בשטח ריק או כזה הקיימים עליו מבני תעשייה או תעסוקה ישנים אלא שכונת מגורים קיימת ובהתאם קיים בתכנית אתגר מובנה של התחדשות עירונית שיש ליתן לו היתכנות סבירה של מימוש לטובת מאות יחידות הדיור במבנים ותיקים.

33. הוועדה המחוזית מדגישה כי על שטח התכנית חלה גם תמ"א 70 והיא השתמשה בסמכותה לחרוג ממנה וקבעה היקף תעסוקה נרחב בהרבה ממה שקובעת ברגיל התמ"א בשל רצון העוררת והרשות

להתחדשות עירונית וכי גם לאחר צמצום שטחי התעסוקה לעומת התכנית המופקדת כוללת היקף משמעותי של שטחי תעסוקה ומסחר, בהיקף של כ-147,000 מ"ר. לטענתה, אין בסיס לטענה שלפיה התכנית איבדה את אופייה התעסוקתי או הפכה לתכנית שעיקרה מגורים בלבד. התכנון שאושר מבקש לנצל באופן מיטבי את יתרונותיו התחבורתיים של המתחם וליצור מוקד עירוני פעיל הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר ושירותים ציבוריים.

34. הוועדה מציינת כי כאשר ביכולתה לשפר את הכדאיות הכלכלית באופן שאינו סותר את עקרונות התכנון היא עושה זאת על-מנת לשפר את יכולת התכנית להתממש. הוועדה מוסיפה כי ישימות ההתחדשות העירונית תיצור גם אפשרות למימוש אזור התעסוקה ובנוסף הוועדה המקומית מוסמכת להוסיף זכויות במסגרת התכניות לאיחוד וחלוקה במתחמים הנדרשות כתנאי להיתר.

35. ביחס לצורך בתוספת יחידות דיור על אלו שנקבעו בתכנית המופקדת. הוועדה המחוזית מציינת כי תחילתה של היוזמה בהצעת העוררת עצמה כבר במסגרת התנגדות שהיא עצמה הגישה לפיה התכנית המופקדת סבלה מקושי ברווחיות המשפיע על ישימותה. העוררת הציעה פתרון של פיצול דירות מבלי להוסיף שטחים או להפחית משטחי התעסוקה באופן משמעותי. הוועדה המחוזית אכן הוסיפה 249 יחידות דיור אך אלו בגודל זעיר שאין להן השפעה פרוגרמטית משמעותית, ומאפשרות את שינוי התמהיל אליו כיוונה גם העוררת באופן איכותי יותר באופן של הקטנת השטח הממוצע של הדירה מ-131.8 מ"ר לדירה (ברוטו) ל-123.5 מ"ר לרבות 5% דירות קטנות (עד 80 מ"ר) ו-10% דירות מיקרו (עד 55 מ"ר). זוהי לשיטתה פשרה הולמת בין שיפור הכדאיות הכלכלית של התכנית לבין יכולת המרחב לשאת את תוספת יחידות הדיור הנדרשת. הוועדה מפרטת כי השינוי המשמעותי בכל התכנית לעומת הנוסח המופקד הוא הגבהת מבנה מגורים במתחם האדום מ-27 ל-48 קומות כפועל יוצא של תוספת יחידות דיור וקליטה של יחידות דיור מהנמכת מבנה מגורים אחר במתחם ב-3 קומות. שינוי זה, לרבות בחינת מיקומו של המגדל, נבחן לעמדתה בכובד ראש ואינו בשורה הראשונה לבינוי של השכונות הקיימות ובקרבה לעוצמות בינוי דומות במתחם הכתום.

36. הוועדה המחוזית כופרת בטענות הערר כי לא מאושרות די תכניות לתעסוקה בבת ים. לטענתה בפועל המצב הוא הפוך תוך שהוועדה קבעה לאורך שנים בתכניות הוראות תפוגה קצרות למגורים כדי לעודד את מימוש התעסוקה וסירבה לאשר תוספת מגורים במגוון תכניות בעיר.

37. ביחס לטענה בעניין חוסר איזון של המתחמים משיבה הוועדה כי במתחם האדום נשמר למעשה יחס מגורים-תעסוקה דומה לתכנית המופקדת ולמעשה היקף המגורים פה יורד מ-65% במופקדת ל-63% במתן התוקף שכן אמנם נוספו זכויות למגורים בהיקף של 22% אך גם נוספו זכויות לתעסוקה בהיקף של 32% ביחס למופקד. עוד הוסיף כי המתחם הכתום תוכנן בכל מקרה לרכז את מרבית שטחי התעסוקה בתכנית ואכן קיימים בו 58% מכלל שטחי התעסוקה בתכנית (לעומת 70% במופקדת) אך הוא מהווה קו ראשון לנתיבי איילון והמגדלים למעשה יוצרים הפרדה בין המגורים ושימושים רגישים אחרים וההשפעות הסביבתיות של נתיבי איילון בהיבטי רעש זיהום אוויר וכו'. אמנם נוספו יחידות דיור במתחם הכתום (48 סה"כ) אך לא ניתן היה להעמיס בו נוספות שכן זכויות הבנייה בו יצרו שני מגדלים גבוהים בהרבה מהרצוי בתכנית.

38. ביחס לטענות בנוגע לפרוגרמה, הוועדה המחוזית מבהירה כי התכנית אינה מפקירה את צורכי הציבור; היא מספקת כ-9 דונם בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ועוד כ-12.6 דונם של שטחים פתוחים (מתוכם כ-9.5 דונם שצ"פ וכיכר עירונית) ללא הסתמכות על שטחים חיצוניים, מה שמבטיח

איכות חיים נאותה לתושבים. עוד מציינת הוועדה כי שילוב ה"דירות" (יחידות דיור משולבות קטנות של 25-50 מ"ר) נועד לענות על צורך חברתי-דמוגרפי עמוק, לעודד רב-דוריות (מגורי קשישים, זוגות צעירים או סטודנטים) ולאפשר גמישות תכנונית לאורך שנים, בהתאם למדיניות מינהל התכנון.

39. הוועדה המחוזית מבהירה כי קיימה הליך תקין, פומבי וממושך במסגרתו נשמעו התנגדויות הצדדים בקשב רב בשלושה דיונים שונים. יתרה מכך, הוועדה המחוזית הלכה כברת דרך לקראת העוררת ובמסגרת סבב 106(ב) החזירה כמעט במלואם את שטחי התעסוקה שנשקל לגרוע (צמצום של כ-18,000 מ"ר בלבד ביחס למופקד לעומת צמצום חריף בהרבה שנבחן תחילה).

תשובת חברת פרשקובסקי לערר

40. לכתב הערר לא צורפה חברת פרשקובסקי אך לאחר בקשה שהגישה לצירופה כמשיבה ושמיעת עמדת העוררת קבע הח"מ ביום 09.04.2026 כי "בין המבקשת והעוררת קיימת מחלוקת האם המבקשת באה בגדרי תקנה 4(א)(2) לתקנות התכנון והבניה (ערר בפני המועצה הארצית), תשל"ב-1972 ('התקנות') לפיה, המשיבים בערר שהוגש לפי סעיף 110 לחוק התכנון והבניה, יהיו: 'הוועדה המחוזית, הועדה המקומית הנוגעת בדבר ומגיש התכנית; וכן, לפי הענין, מי שהתנגדותו לתכנית נתקבלה ובעקבות זאת הוגש הערר או מי שהשמייע טענות לפי סעיף 106(ב) וטענותיו התקבלו ובעקבות זאת הוגש הערר" (ההדגשה הוספה). לאחר עיון בנימוקי הבקשה ובטעמי ההתנגדות, אני סבור כי המבקשת הניחה בסיס מספק לכך שיש לראותה כמשיבה לפי תקנה 4(א)(2) הנ"ל. העוררת סבורה כי החלטת הוועדה המחוזית בעקבותיה הוגש הערר מבוססת על נימוקים תכנוניים ואינה נובעת מטענות המבקשת כפי שעלו בהתנגדותה והשגתה בהליכי השמיעה הנוספת שהתקיימו לפי סעיף 106(ב) לחוק אך עיון בהחלטת הוועדה המחוזית, כמו-גם במכלול נימוקי כתב הערר עצמו, מלמדים כי מדובר בסוגיות שלובות שהובילו לביצוע התיקונים בתכנית שהובילו אף הם להגשת הערר. כך למשל, בהחלטת הוועדה המחוזית צוין כי "אכן הוועדה ביצעה שינויים לצורך שיפור הכלכליות, אך השינויים נובעים מעמדתה התכנונית של הוועדה ביחס לתכנון הראוי והנכון במיקום זה על כל ההיבטים שפרוסים בהחלטה זו, ביניהם אופי הבינוי, האיזון בין תעסוקה למגורים במיקום זה, האיזון בין בניה גבוהה למרקמית, הצורך לתת מענה מספק לצרכי ציבור ועוד כמפורט [...]". (ההדגשה הוספה; בסעיף א.2). יש לציין כי במסגרת הליכי ההתנגדויות וההשגות אכן נוספו זכויות במתחם האדום בו פועלת המבקשת כיום. וראו גם בסעיף 1.5 בהחלטת הוועדה המחוזית ממנו עולה כי התנגדות המבקשת התקבלה בחלקה תוך הפנייה לסעיף א.2 הנ"ל והתייחסות לשיקולים כלכליים ותכנוניים משולבים. לאור האמור, הבקשה מתקבלת וחברת "פרשקובסקי" היא בגדר משיבה לערר, [...]". משכך הגישה פרשקובסקי תשובתה לערר.

41. בתשובה טענה כי מדובר בתכנית משמעותית להתחדשות עירונית במתחם הכולל מבני מגורים ותיקים המצויים במצב פיזי ירוד ואשר אינם כוללים מיגון תקני; וכי היא מקדמת הליך פיזי בינוי באחד ממתחמי התכנית, המתחם האדום, וכי התקשרה עם חלק משמעותי מבעלי הזכויות במקום. לטענתה, עיכוב נוסף בקידום התכנית עלול לפגוע בתושבי המתחם ובאפשרות לממש את ההתחדשות העירונית במקום.

42. פרשקובסקי הפנתה בתשובתה לדיווחים באתר העירייה כי זו החליטה לצאת למאבק בתכנית ולמעשה להתנגד לכל החלטה של הוועדה שתהא בניגוד לעמדת העירייה. בכלל זאת מפנה פרשקובסקי לסירובה של העוררת לבצע את שני הפרסומים לפי סעיף 106(ב) שנקבעו בהחלטות הוועדה המחוזית. עוד הפנתה לפרסום העירייה כי "ראש העיר הבטיח רוב לעירייה במועצה הארצית לתכנון ובניה" וזו למעשה כופרת בבכירות ההיררכית של הוועדה המחוזית. פרשקובסקי מוסיפה בהקשר זה כי כאשר הציגה העירייה את הפרויקט לתושבים, עוד בשנת 2018 במסגרת שיתוף ציבור ביוזמתה הוצגה על-ידי הצוות המקצועי תכנית רחבה יותר של 1,680 יחידות דיור שצומצמה משמעותית במתכונת שבה הוגשה בשנת 2021 לוועדה המחוזית, אף שבעלי הדירות התריעו שמדובר בשינוי קיצוני ותכנית שאינה ישימה.

43. פרשקובסקי מציינת כי לאחר שלב הפקדתה של התכנית מוסמכת הוועדה המחוזית להמשיך ולקדם את ההליך התכנוני בהתאם לשיקול דעתה המקצועי, גם אם מגישת התכנית חולקת על חלק מן ההחלטות שהתקבלו בהמשך הדרך. לאחר ההפקדה הופכת התכנית לנושא בעל אופי ציבורי, ולא ניתן לראות בה עוד עניין הנתון לשליטתה הבלעדית של מגישת התכנית.

44. לעמדת פרשקובסקי אין מקום כי שיקולים הנוגעים לקופת העירייה ינחו את קביעות מוסדות התכנון לעניין היקפם של שטחי התעסוקה בתכנית. בכלל זאת העוררת כלל לא הצביעה על מחסור בשטחי התעסוקה במחוז על רקע מאות אלפי שטחי התעסוקה המתוכננים בעיר בת ים ובאזור כולו, בפרט סביב תחנות מטרו עתידיות. עוד ציינה כי מגמות התכנון מלמדות על צפי לצמצום שטחי תעסוקה והפנתה גם לתיקון 132 לחוק שמאפשר לוועדה תחת המועצה הארצית להסב תכניות תעסוקה למגורים, וכן להוראות חוק "קרן הארנונה" אשר קובע מנגנון לפיזור הכנסות מארנונה בין הרשויות המקומיות.

הדיון בערר

45. ביום 20.05.2026 קיימנו את הדיון בערר בנוכחות כלל הצדדים וכן מבקשים נוספים שביקשו להצטרף כמשיבים ואת רשות הדיבור.

46. באת-כוח העוררת, עוה"ד תמר איגרא, הדגישה כי השינוי שביצעה הוועדה המחוזית אינו "אחוז לפה או אחוז לשם". מדובר בשינוי של למעלה מ-20% מהתכנית המופקדת, המהווה מתיחה של הגבולות התכנוניים הסבירים ופוגע אנושות בליבה של התכנית כחלון ההזדמנויות התעסוקתי היחיד של בת ים. ראש עיריית בת ים, מר צביקה ברוט (שהצטרף בדיון בזום), הבהיר כי ללא שמירה על עוגן של תעסוקה עצים, העירייה פשוט לא תצליח לממן את השירותים הבסיסיים לעשרות אלפי יחידות הדיור התוספתיות המאושרות בעיר לאורך העשור הבא. הוא קרא למועצה הארצית "לשבור את הקונספציה הישנה" המעדיפה מגורים על פני פיתוח תעסוקה מניבת ארנונה בצמידות למערכות המטרו והסעת ההמונים. עוד ציין כי כחלק מההערכות האסטרטגיות של העירייה לביסוס המתחם כעוגן כלכלי מטרופוליני, החליטה העירייה לשנות את שמו ההיסטורי של רחוב יוספטל ל"רחוב שער העיר". ראש העיר הוסיף כי גם המדינה נרתמה למהלך והסכימה לשנות את שם במחלף בנתיבי איילון הצמוד ל"מחלף שער העיר" – נתונים הממחישים לשיטתו כי שינוי תמהיל השימושים וצמצום התעסוקה במתחם מהווים פגיעה אנושה במיתוג ובחזון העירוני המוצהר של העיר.

אדריכלית העיר, גב' שירה שפרכר, הדגישה כי במצב התכנוני הנוכחי, המגורים ייבנו במהירות בעוד שטחי התעסוקה יישארו "על הנייר" בלבד. לטענתה, ללא יצירת זיקה מובנית או הוראות שלביות קשיחות המעודדות בניית תעסוקה בד בבד עם המגורים, ייווצר מצב בו היזמים יממשו רק את המגורים המכניסים ויזנחו את השאר. עוד ציינה כי מגדל המגורים המוצע במתחם האדום (המתנשא לגובה של 48 קומות) יושב על דופן רחוב ליבורנו. לטענתה, מדובר ברחוב אחורי, שקט וצר יחסית במצב הקיים, ומיקום המגדל שם מייצר עיוות עיצובי ותכנוני חמור שאינו מתאים לאופי הרחוב.

47. היועצת המשפטית של הרשות להתחדשות עירונית, עו"ד איריס פרנקל כהן, ומנהל אגף התכנון ברשות, מר גורי נדלר, טענו כי עמדת הרשות בערר מהווה שיקוף של דאגת מימוש כנה. הסבירו כי פרויקטים של פינוי-בינוי אינם מתממשים בחלל ריק, וכי ללא רצון טוב, שיתוף פעולה והסכמות של הוועדה המקומית (שתעמוד בהמשך מאחורי שלבי הרישוי, היזמות ואישור טבלאות האיחוד והחלוקה) – הפרויקט עלול להיתקע בשטח ולא לצאת אל הפועל לעולם.

48. היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית, עוה"ד דרורי שפירא השיבה כי עמדתה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – שאמורה לשיטתה לעודד ציפוף ומגורים – מנהלת בפועל "ערר מוסווה" נגד החלטות הוועדה המחוזית. יתרה מכך, היא טענה כי הניסוחים של הרשות (לפיהם קידום פרויקט בניגוד לעמדת הוועדה המקומית יעבד אותו לשנים רבות) מהווים איום לא לגיטימי על מוסדות התכנון. עוד הוסיפה כי הטענה לגבי מיקום המגדלים ורחוב ליבורנו לא נטענה כלל בכתב הערר. עוד ציינה, גם בהתאם לדברים שהשמיע בדיון נציג התושבים, מר יואב הס, שטען כי הוספת "דיוריות" מבורכת, כדי לאפשר לבעלי הדירות הקשישים פתרון למגורי מטפלת/סיעודית או מקור הכנסה משלים, כי הוועדה המחוזית תומכת לחלוטין ברכיב ה"דיוריות" ומקדמת אותו בכל רחבי המחוז. הדגישה כי בניגוד לכינוי השגור בפי חלק מגורמי המקצוע בעירייה כ"פיצוליות", אין מדובר ביחידות הניתנות לפיצול קנייני או רישומי, אלא בכלי תכנוני וחברתי חשוב ביותר המונע דחיקת אוכלוסייה חלשה. שמאי הוועדה המחוזית, מר אייל מידן, הסביר כי בין מועד הכנת הבדיקה הכלכלית המקורית לבין הדיון בהתנגדויות, השתנו התנאים בשוק הנדל"ן בצורה קיצונית (עליית הריבית החדה בבנקים ועליית תשומות הבנייה). לפיכך, הבדיקה המקורית של שמאי התכנית לא יכלה לעמוד עוד והיה הכרח כלכלי מובהק להגדיל את רכיב המגורים כדי למנוע את גניזת הפרויקט. היועצת האדריכלית של לשכת התכנון המחוזית, גב' עדי אפרים, הדגישה כי הטענות לפיהן התשתיות יקרוסו נבחנו לעומקן. הבדיקה הפרוגרמטית העלתה כי התכנית מקצה שטחי ציבור (שטחים חומים ופתוחים) בעודף ניכר המיועד לשרת לא רק את 1,424 יחידות הדיור המתוכננות בתחום הקו הכחול, אלא גם את השכונות הגובלות מחוצה לו.

49. בא-כוח חברת פרשקובסקי, עוה"ד עפר טויסטר, עמד על גישתה של העירייה אשר הכריזה הכי היא "יוצאת לקרב" כנגד החלטות הוועדה המחוזית. החברה הדגישה כי בעוד שהמתחם האדום (המערבי) נהנה משיעור חתימות גבוה של מעל 80% ומוכן ליציאה מיידית לדרך, יתר המתחמים בתכנית (הכתום והטורקיז) מורכבים משמעותית ורחוקים ממימוש. סמנכ"ל הפיתוח של החברה, מר עדי מסורי, וכן נציגי התושבים במתחם האדום (מר אלי בורר ומר יואב הס), טענו כי העירייה שמה שיקולי ארנונה לפני שלומם של מאות קשישים ומשפחות חיים כיום ב"רולטה על חיי אדם" במבנים מתפוררים, ללא ממ"דים או מעליות ובמצב פיזי שאינו עומד ברעידות אדמה או במתקפות טילים.

50. כאמור בפתח הדברים, אנו סבורים כי לא הונח בסיס להתערבות בהחלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית, על התיקונים שנקבעו במסגרת הליכי השמיעה הנוספת שנערכו. אין ספק כי המיקום המיוחד של התכנית, בבחינת החיבור התחבורתי שלה ונגישותה, מהווים הזדמנות, והוועדה המחוזית כמו-גם אנחנו מכירים בכך. ניתוח התכניות הרלבנטיות – תמ"מ 5 ותמ"א 70 – מלמד כי התכנית נדרשת להכרעות בדבר האיזון בין שטחי התעסוקה והמגורים שבה. גם ללא אלה, היה צורך בהידרשות לנושא הואיל ובמצב כיום בשטח קיימת שכונת מגורים, אמנם ותיקה, אך חיה נושמת ומתפקדת. ב- 490 יחידות דיור מתגוררים אלפי אנשים. התכנית, כך גם העוררת, לא מבקשת להפקיע את 62 הדונמים של התכנית, להרוס את מבני המגורים, להעביר את התושבים ובעלי הזכויות למגורים במיקום אחר ולהקים מוקד תעסוקה שיש לבחון במסגרתו עירוב שימושים של מגורים. אנחנו במצב הפוך. שטח התכנית אינו יש מעין והעוררת תקבלו כמוקד תעסוקה רק בהינתן הריסת מבני המגורים הקיימים והשבת התושבים לאחר מכן למרחב בצפיפות גבוהה יותר. מדובר אם כן, גם בהינתן הוראות התמ"מ, בתכנית עם היבט מובהק של התחדשות עירונית מסוג של פינוי-בינוי. ראו גם שדברי ההסבר של התכנית המופקדת (שהעוררת מבקשת לחזור אליה) הבהירו כי **"מדובר בתכנית החדשות עירונית"**. התכנית צריכה לייצר מוקד תעסוקה עצים ושכונת מגורים מודרנית וחדשה שיחיו בצוותא ובסינרגיה עם מרחב המגורים. עקרונות אלה מחייבים שורה של התאמות תכנוניות שהתכנית אכן קבעה.

51. אכן, גישתה של העוררת היא במובנים רבים, אסטרטגית. מובן שכך הואיל וכאמור מדובר בשטח שסומן כאזור התעסוקה שיועד לעיר במסגרת התמ"מ והוא בעל מיקום ייחודי. נציגי העוררת הבהירו כי דחייה, ואף דחייה משמעותית, של מימוש התכנית, בין היתר האפשרות גם להמתין למעשה לשינוי באקלים הכלכלי שיאפשר את ביצוע התכנית המופקדת ביחס השטחים שהיה בה בנוסף לתיקון התמחיל אותו הצעה העוררת בהתנגדותה, מתקבלת מבחינתם על הדעת. אלא שגישה זו מתנגשת חזיתית עם עקרון ההתחדשות העירונית שמבקש לקבוע תכנית ישימה לביצוע בטווח הזמן הנראה לעין. במידה רבה, מתכנית – להיתר (ולו במתחם האדום שהוא בעל רכיב מגורים מובהק והוא כבר מלווה ממה שנים על-ידי חברה יזמית). אנו סבורים כי התיקונים שבוצעו בתכנית אינם מסכלים את החשיבות האסטרטגית שהעוררת רואה במתחם ועתידים להביאו לכדי מימוש עם תוצר תכנוני מאוזן ונכון לאזור, ולהלן נפרט בנושא.

52. העוררת הדגישה לפנינו את היישום של תמ"מ 5. נטען הן בערר והן בדיון כי התמ"מ סימנה בבת ים שני אזורים תעסוקה בלבד במעמד "משני". הוועדה המחוזית השיבה כי נימוקים מסוג זה, לא עלו בהתנגדות ומשכך מהווים הרחבת חזית פסולה. בנסיבות העניין מצאנו לנכון להידרש לטענות העוררת שלהבנתנו לא מבקשת, וכלל אינה יכולה, לבצע במסגרת הליכי הדיון בתכנית דגן תקיפה עקיפה של הוראות התמ"מ. העוררת קושרת טיעונים אלה לכך שהתכנון המחוזי מבטא העדר אמון או מעין "אפקט פיגמליון תכנוני" המעמיק את היותה של בת ים עיר הנעדרת אזורים תעסוקה ההולמים את גודלה. מכאן שלשיטת העוררת על הוועדה המחוזית היה לאפשר מיצוי מקסימלי של אפשרויות התעסוקה בשטח תכנית שער יוספטל ומשלא עשתה כן לשיטתה, הוגש הערר. לכן ראוי להתייחס לטענות אלה אף אם לא חודדו די הצורך בשלב ההתנגדויות.

לגופם של דברים, ביחס לקביעת אזורי תעסוקה בתמ"מ 5, נבקש להפנות להחלטה בערר 24-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב, מיום 24.07.2025 (עתירה שהוגשה כנגד ההחלטה נדחתה לאחרונה בהסכמה: עת"מ 10-25-40007). ההחלטה שם עסקה בתכנית לתעסוקה ומגורים במתחם בסמיכות למחלף מורשה ברמת השרון, בהיקף של 56 דונם. שם מדובר היה במתחם תעשייתי (שטח מפעל "אלקו") שעבר עדכון תכנוני לרבות הוספת יחידות דיור. היינו לא היה מדובר בתכנית התחדשות עירונית קלאסית של מגורים אך עלו טענות בנוגע למהותו של אזור תעסוקה משני בתמ"מ, וכך ציינו (בפסקה 52): **"דברי ההסבר לתמ"מ 5 מציינים באשר לפריסת התעסוקה במחוז תל אביב כי התמ"מ מסמן שלושה סוגים של אזורי 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 למחלף מורשה בצפון המחוז, ואזור התעסוקה של בת ים בדרום". 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".**

העוררת שמה דגש על כך שלבת ים לא הוקצה אזור תעסוקה "ראשי" אלא לשיטתה "רק" 'משני'. ראשית חשוב לציין כי התמ"מ מאפשרת הלכה למעשה שימושי מגורים בכלייעודי התעסוקה – הן באזור ראשי והן במשני ואף במע"ר. לכן ספק אם בעצם הטיעון יש משום חיזוק לטענות הערר. שנית, בכל מקרה יש לקחת בחשבון שמדובר לפחות בחלקו בעניין הגדרתי הנובע מגודל השטח. בנידון כאן, מדובר בשטח של כ-62 דונם, רובם אך לא כולם בשטח אזור התעסוקה התמ"מ. אף בהנחה שמדובר ברביע אחד שחלקיו האחרים מצפון (בבת ים) וממזרח (בחולון), מדובר בסופו של יום בשטח תחום מעל 200 דונם אך לא עולה על 1,000 דונם בהתאם להגדרת התמ"מ שהובאה לעיל. זאת בנוסף לכך שאזורי התעסוקה הראשיים בתמ"מ, מעבר לכך שהם בהיקף שטח גדול יותר, על-פניו מוקמו בשטחי פיתוח פנויים ממגורים. מכל אלה, הגדרת אזור התעסוקה המשני ודאי אינה מבטאת נחיתות במישור השוואתי-מוניציפלי אלא הגדרה תכנונית ניטרלית, וממילא השימושים האפשריים הם דומים. ההבדל שהתמ"מ מייחס בין אזור תעסוקה "ראשי" ו"משני" בהיבט הנוגע לערר דנן הוא בטרמינולוגיה ביחס לאפשרות להוספת מגורים, כאשר באזור 'הראשי' נדרשת בחינה האם השימושים התעשייתיים לא יוצרים מטרד (סעיף 4.3.3.3(א) בתמ"מ), ואילו באזור 'המשני' הקמת המגורים תותר ככל שאלו אינם מהווים מגבלה על יתר השימושים (סעיף 4.3.4.3(ב)). במקרה

הנדון, כאשר מדובר בשכונת מגורים שיש לפנות ולבנות אותה מחדש באופן צפוף יותר בכדי ליצור שטח לתעסוקה, מובן כי ההבדל עליו עמדנו בין האזור 'הראשי' ו'המשני' ממילא חסר רלבנטיות. בהינתן כל האמור, לא מצאנו ממש בטענת העוררת כי הצמדת תואר של אזור תעסוקה "משני" לשטח התכנית מבטא "חוסר אמון", ברמת התמ"מ או בכלל, בהיתכנות מימוש תעסוקה בבת ים. משהסרנו עניין זה מעל הפרק נעבור לגוף האיזון הנדרש בתכנית בין התעסוקה והמסחר והמגורים.

55. נקודת המוצא במחלוקת בין העוררות והרשות להתחדשות ובין הוועדה המחוזית (ופרשקובסקי כמתנגדת) בעניין היקף יחידות הדיור ובעיקר משקל ייעוד המגורים מתוך התכנית, היא שהתכנית המופקדת כשלעצמה חייבת הייתה לעבור שינוי בבחינת שיפור הכדאיות הכלכלי. ויודגש – חוות הדעת הכלכלית של השמאי מטעם הוועדה המקומית לתכנית המופקדת, שלמעשה מהווה גם את שמאי התכנית, שאמנם לא צורפה לערר אך מופיעה כחלק מנספחי התכנית קבעה כי שווי למ"ר תעסוקה יעמוד על 9,750 ש"ח למ"ר בהתבסס גם על עסקאות השוואה (חוות-דעת מיום 03.05.2022 בעמ' 17).

56. אלא שכבר בשלב הגשת ההתנגדויות לתכנית המופקדת הובהר כי יש צורך בתיקון התכנית שנובע מהיבטי ישימותה וזוהי הייתה גם הנחת היסוד של העוררת (ואף של הרשות להתחדשות) עוד בשלב הגשת ההתנגדויות הראשוניות. כך, בהתנגדות מהנדסת העיר לתכנית המופקדת מיום 06.02.2023, שהיא למעשה התנגדות עצמית, נכתב בפתיח כי "מאחר ומדובר בתכנית חשובה מאד למימוש מהיר, ולאור הזמן שעבר מעת עריכת הד"ח הכלכלי ועד להפקדת התכנית, הועבר הד"ח לבחינה כלכלית מחודשת ע"י שמאי התכנית. בבחינה זו (מצ"ב תקציר) הוערכה ירידה של כ- 2-3% ברווחיות, בין היתר בשל הסיכון שברביבי משמעותי של יח"ד ללא חניות כלל, המשפיעה על ישימות התכנית". מהנדסת העיר ביקשה להעלות את תקן החניה מ-0.6 ל-0.8. בהתנגדות הוועדה המקומית מיום 15.01.2024, במסגרת 106(ב) סבב ראשון נכתב כי "לתכנית הוגשו מספר התנגדויות, אשר הביאו את שתי הוועדות לבחון שוב מספר נושאים בתכנית, ביניהם כמות יחידות הדיור המוצעת, כדאיות כלכלית, מספר מקומות חניה ועוד". גם עיון בתמליל הדיון בהתנגדויות מחודש מאי 2023 מעלה שנציגות העירייה הכירו בצורך להגדיל את מספר יחידות הדיור בתכנית ולשפר את הרווחיות שלה, ולא רק מטעמי תקן החניה (עמ' 38 בתמליל ואילך) ומשכך הציגו את ההצעה שלהן, כפי שגם הוצגה בהתנגדות הנ"ל מיום 15.01.2024 לפיצול יחידות הדיור: "פיצול 50 דירות של 200 מ"ר ל-100 דירות של 100 מ"ר. המשמעות: תוספת של 50 יח"ד, ועוד 30 מקומות חניה. 50 דירות בממוצע 80 מ"ר לקיים בתמהיל של 30 דירות 90 מ"ר ו-20 דירות של 65 מ"ר (3.5 ו-2.5 חדרים). שינוי נוסף מומלץ, מעבר לשינוי במספר ובתמהיל יח"ד, הוא קביעת תקן חניה למגורים למתחם במקדם של 0.8. שינויים אלה מביאים את המתחמים לרווחיות של 18.25% במתחם הכתום, 19.25% במתחם האדום ו-16.75% במתחם הטורקיז".

57. אם כן, השאלה שעומדת על הפרק אינה האם יש להוסיף יחידות דיור בשטח התכנית אלא כמה, והאם נכון היה להגדיל את נפח שטח המגורים תוך הקטנת נפח התעסוקה. לשאלה זו יש היבטים תכנוניים וכלכליים-שמאיים. נתחיל דווקא מהאחרונים ונבהיר כי בהינתן שבתכנית קיים רכיב משמעותי של התחדשות עירונית, מובן שההיבט הכלכלי במובן של ישימות התכנית הוא שיקול רלבנטי ביותר. כיוון שזוהי נקודת המוצא המקובלת גם על העוררת לא נרחיב על כך.

58. זאת ועוד, טענת נציגי העוררת שנשמעה במהלך הדיון בערר לפיה ניתן להמתין עם ביצוע התכנית לזמנים בהם האקלים הכלכלי יהיה מתאים יותר ויוכל לאחוז תכנית עם היקפי תעסוקה גדולים יותר ופחות יחידות דיור, היינו במכפיל ורווחיות נמוכים יותר, אינה עולה בקנה אחד עם ההבהרות שעלו בהתנגדויות העוררת עצמה כפי שצוינו לעיל בכך שמדובר בתכנית מיועדת ל"מימוש מהיר". כאמור, תנאי הבסיס להקמתו של אזור התעסוקה המדובר, שכעת הוא שכונת מגורים, הוא ביצוע פינוי-בינוי של המבנים הקיימים. עיכוב פינוי מבני המגורים כיום משמעו כי לא "יתפנה" שטח להקמת אזור התעסוקה כלל וגם אזור התעסוקה יוקם אולי בעוד עשורים. עמד על כך סמנכ"ל חברת פרשקובסקי בדיון (עמ' 25 בתמליל): "אתם רוצים לאשר תוכנית בסופו של דבר שבעוד 30-40 שנה יישאר ומה יעשו האנשים אחר כך אחרי שתאושר התוכנית מה יגידו, אנשים לא יכולים למכור את הדירות כי אושרה תוכנית עכשיו יגידו היטל השבחה [...] הם רוצים יותר תעסוקה 70 אחוז תעסוקה ועם כל הכבוד זה קרקע שרובה היא קרקע להתחדשות עירונית, זה של אנשים שגרים שם במתחם וזה רכוש שלהם ושטח שלהם, אתם רוצים להפקיע בואו תקנו את השטח תפקיעו את השטח תעשו שם מיליון מטר משרדים, [...] אבל בסופו של דבר אתם רוצים את בעלי הקרקע שותפים שלכם לדרך, אז אתם לא יכולים לצאת איתם למסע להגיד להם תקשיבו המכפיל של המגורים הוא 4 ואז שמגיעים להפקדה של התוכנית פתאום המכפיל יורד ל-2.2".
59. הדברים התחדדו בהקשר אחרון זה בוועדה המחוזית אגב חוות-הדעת הכלכלית המעודכנת שהציגה העוררת. חוות הדעת העדכנית שהוגשה ב-106(ב) סבב ראשון התבססה על תמורה גבוהה יותר עבור מ"ר משרדים שעלתה משווי של 9,750 למ"ר כאמור בחוות הדעת לתכנית המופקדת משנת 2022 ל-11,000 ₪ למ"ר. כפי שציין שמאי הוועדה המקומית, מר איציק רפאל (חוות-דעתו העדכנית צורפה כנספח 7 לכתב הערר אך לא הוצגה על-ידו בדיון לפנינו) בדיון (עמ' 12-13 בתמליל 106(ב) סבב ראשון): "[...] בהחלטת הוועדה כמובן שאנחנו אין ספק שהחלטתכם יותר כלכלית בגלל שהיא משפרת את יחידות - הדיור אבל בסוף אנחנו רוצים לבדוק האם התוכנית, כלל התוכנית, עומדת בגדר תקן 21 / 1 עם רווחיות סבירה ואתה יודע, תוך התחשבות אני חושב גם בפדיון, כאשר אתה מסתכל על הפדיון ואני לא אומר, השטחי משרדים, כמו ששירה אמרה, הרעיון הוא פה ליצור מוקד תעסוקה וכשאני לוקח את ערכי המשרדים שנתנו ואנחנו קובעים 11 אלף שקל למטר מבונה מעטפת, ואתה מסתכל את ערכי, את הערכים האלה, את ערכי המכירה, לאורך ציר האיילון אתה תראה ערכים שונים לגמרי. עזוב את תל - אביב שאנחנו מדברים על 18, 20 ו - 22 אבל אם נלך לכיוון רמת - גן אתה תראה 17. הפדיון שלנו ערוך לפי 11 אלף שקל למ"ר מבונה. על הצד הזה, הכול נכון, שוק התעסוקה קשה עכשיו, אין שום ספק, אף אחד לא בא להתעלם מזה. אנחנו לא מתעלמים מזה אבל יחד עם זאת הוועדה המקומית רוצה מוקד תעסוקה ואני חושב שהערכים שאנחנו נתנו נותן שיהיה פה ברור שאנחנו, אתה יודע, הולכים לראות שינויים גם ברבות. הדברים האלה יביאו ערך מוסף למשרדים ויהיה לזה רווחיות עוד הרבה - הרבה גבוהה יותר ממה שעשינו ובכל זאת, מצאנו שהשיעורים הם מעל הרווחיות הסבירה, 18 בכתום, 19 באדום [...]".
60. בהמשך, חבר הוועדה אייל אופק שאל את השמאי רפאל: "למה בדו"ח שלך המחירים עלו מ - 9,750 ל - 11 אלף. אז אני שואל האם אנחנו, יש לנו אינדיקציות חדשות שאנחנו חושבים שמהדו"ח הקודם לדו"ח החדש יש סיבה לעליית מחירים. עכשיו, העליית מחירים הזאתי בעצם משנה את כל התמונה [...]". ועוד בהמשך לכך השיב מר נדלר מהרשות להתחדשות כך: "[...] הכלכלן שלי ברשות להתחדשות עירונית הסתכל על המספרים של איציק ואמר: מקובל עלי. אין לי דו"ח, בסדר? אבל

שוב, זה עבודה שגם אני עומד מאחוריה. אבל התחלתי לומר ואני אומר מאחורי מה שכתבתי וחשוב לי להגיד: התוכנית הזאת צריכה להיות כלכלית ואם יש ספק ואם המספרים, אייל, העמדות של אייל מקובלות עלי בדיוק כמו העמדות של איציק ואם יש חשש ואם המחיר הוא 10 אלפים שקל למטר ולא 11 אלף שקל למטר וצריך להוסיף 100 דירות כדי שהתוכנית תהיה ב-18, 20 אחוז ולא ב-17 אחוז, אני לא חושב שזה 8, אז מבחינתי אין בעיה כי זו תוכנית שצריכה להיות כלכלית וצריכה להיות לה מוטיבציה, אבל בסוף התוכנית הזאת תקום וטיפול על שטחי התעסוקה וכמה שיותר מהם. זה מה שיעשה אותה, זה מה שיגרום לעירייה מוטיבציה לקדם אותה, זה מה שיגרום לה להיות מקום שיעשה שינוי בבת-ים ואם מפחיתים זה פוגע בסיכוי שלה לקרות ולהיות הדבר המשמעותי וזה המהות של ההתנגדות שלי ושוב אני אומר - כל היתר - בשוליים". נוסף כי מתמליל הדיון הפנימי שהתקיים ביום 24.06.2023, בו נכח גם שמאי הוועדה המחוזית מר אייל מידן, עולה כי ההחלטה ב-106(ב) סבב ראשון לרבות תוספת המגורים בחלקו באמצעות הקטנת שטח הדירה הממוצע תואמה איתו, וכי למעשה חוות-הדעת הכלכלית שהציגה העוררת לא הייתה מקובלת במלואה, אך ניכר מהתמליל שממילא חברי הוועדה סברו כי יש לערוך בדיקה כלכלית נוספת שתבחן את התכנית שוב. ואכן ההחלטה ב-106(ב) סבב ראשון אכן ביקשה "בדיקה כלכלית" מעודכנת, בדיקה שזכור העוררת נמנעה מלהגיש.

61. דיון נוסף בהקשר הכלכלי נערך במסגרת 106(ב) סבב שני ביום 24.03.2025, שאמנם לא נכח בו למיטב ההבנה שמאי מטעם העוררת אך נכח שמאי הוועדה המחוזית והתחדד שם הקושי לפיו עקרונית לא מוכרת מתודה כלכלית הבוחנת את הכדאיות של תכנית על יסוד הסתמכות על הנחה שמחירי התמורה בעבור ייעוד זה או אחר יעלו בעתיד. עולה מדיון זה שאף אם ניתן להישען על הערכה שהיא בסופו של דבר ספקולטיבית משהו בהיבט הזה שכן היא מבקשת לנתח באופן אופטימי את שוק המשרדים במבט צופה פני עתיד, כאשר מדובר בתכנית שמשלבת הקמת מבני תעסוקה לצד התחדשות עירונית של מגורים וצריכה "לדבר כלכלה" בכל תחומי הקו החול, נשפט השטיח מחוות הדעת הכלכלית שהציגה העוררת. וראו בהקשר זה השיג ושיח שהתקיים בין שמאי הוועדה המחוזית ויועמ"שית הוועדה לבין אדריכלית העיר שהציגה חזון של אזור התעסוקה, אך שמאי הוועדה השיב "אם משתמשים בבדיקה הכלכלית אז בוא נחשוב רגע אחרת, כי לא יכול להיות שאת מדברת בשתי קולות אחד אומר זה חזון, לעוד 10-20 שנה והשני אומר אני לוקח 11,000 שקל למטר פ.י, אז זה לא הולך ביחד. מישהו צריך לתת על זה את הדעת"; ובהמשך הוסיפה יועמ"שית הוועדה: "גם בעניין של חזון השאלה היא גם איך הוא הולך עם התחדשות עירונית, כי יש את הנושא של חזון שאם זה היה באמת בנייני משרדים חזון לגבי הבורסה או לגבי האזור תעסוקה שלכם זה משהו אחד השאלה היא לגבי זה שיש שם בתים עם אנשים שרוצים להתחדש" (עמ' 17 בתמליל). וזהו למעשה לב המחלוקת במישור הכלכלי-יישומי. העוררת סבורה כי מדובר בתכנית שיכולה "להמתין על המדף" עד שתנאי השוק יבשילו ויאפשרו איזון תעסוקה-מגורים כמו בתכנית המופקדת בתוספת השיפור שהציעה העוררת בתמהיל הדירות בתוך נפח השטח למגורים בתכנית המופקדת. הוועדה המחוזית דחתה גישה זו. וכך סוכמו הדברים בהחלטה בהתנגדויות:

"לאורך תהליך שמיעת ההתנגדויות עלה המתח בין כלכליות התכנית והטענה כי שטחי תעסוקה לא כלכליים בהווה ובהתאם קיים קושי במימוש התחדשות מבני המגורים, לבין חזון התכנית כמוקד משמעותי המהווה מוקד משיכה לאזור כולו שמהותו היא עירוב השימושים האינטנסיבי. [...] התכנית מגלמת בתוכה שתי מטרות עיקריות שאינן מתקיימות בנפרד: התחדשות עירונית ושיפור מרחב

המגורים; ויצירת מוקד תעסוקה בעל מאסה משמעותית המתבסס על מערכת המתע"ן העתידית, התואם למרכזי תעסוקה משמעותיים דומים בלב המטרופולין. [...] קביעת הזכויות בתכנית הינה בראש ובראשונה תכנונית מתוך כוונה לייצר בניה עצימה בעירוב שימושים לכיוון נתיבי איילון ולכיוון שד' יוספטל, ומצד שני בשמירה על בניה מרקמית ויותר מתונה למגורים לכיוון פנים השכונות. זכויות הבניה ותמהיל השימושים נקבעו מתוך תפיסה זו, וכן מתוך רצון לאזן בין מימוש ההתחדשות העירונית בתכנית, לבין הצורך לשמור על יכולת הנשיאה של התשתיות בעיר, לרבות צרכי ציבור. התכנית המופקדת נבדקה כלכלית ע"י שמאי התכנית טרם הפקדתה, חו"ד זו אושרה ע"י שמאי הוועדה. מאז עברו שינויים רבים על שוק הנדל"ן ועיקרם התייקרות בעלויות בניה ועלייה בעלויות המימון. נוכח שינויים אלו שקלה הוועדה לבצע שינויים בתכנית [...]. הוועדה מקבלת את דעתו של שמאי הוועדה כי התוצאות הכלכליות שנקבעו על ידי שמאי התכנית אינן סבירות שכן נשענו רובן ככולן על ייקור בשווי התעסוקה, נושא שלדעת שמאי הוועדה אינו סביר לתקופה האמורה. [...] אכן הוועדה ביצעה שינויים לצורך שיפור הכלכליות, אך השינויים נובעים מעמדתה התכנונית של הוועדה ביחס לתכנון הראוי והנכון במיקום זה על כל ההיבטים שפרוסים בהחלטה זו, ביניהם אופי הבינוי, האיזון בין תעסוקה למגורים במיקום זה, האיזון בין בניה גבוהה למרקמית, הצורך לתת מענה מספק לצרכי ציבור ועוד כמפורט.

62. אם כן, אין מחלוקת בעת הזו בהינתן הניתוח הכלכלי, שלא ניתן לבצע את התכנית המופקדת, ואין למעשה מחלוקת כי הצעת העוררת נשענת על תרחיש עתידי ביחס לשוק המשרדים בשטח התכנית ומניחה כי השווי יעלה. כלומר בעת הזו, אם נאמץ גישת העוררת, תאושר תכנית שמיומשה לוט בערפל לפחות ביחס להיבט ההתחדשות העירונית. אמנם 'על הנייר', היא תייצר יחס מוטא לטובת התעסוקה, באחוזים, אך ההתחדשות העירונית המגולמת בה ככל הנראה לא תבוצע ומובן כי בנתון זה גם מתחם התעסוקה יוותר על הנייר. ביררנו בדיוק סוגיה זו במהלך הדיון בערר אליו התייצב שמאי הוועדה המחוזית מר מידן שהשיב כך: "יש לנו פה תוכנית פיננסיית כזו שהיא כמו שאמרת היא לא שגרתית ויש פה הרבה תעסוקה והכלכליות של התוכנית נשענת גם על התעסוקה הזו, כי אכן זה מאוד מסבך את הפרויקט הזה יש פה שטח שהוא עצום לתעסוקה והמתחם הכתום לדוגמה הוא נשען הרבה מאוד על התעסוקה וזה מאוד מאתגר את התוכנית. התוכנית היא הוגשה עם בדיקה כלכלית, אבל היו לקח הרבה זמן עד שהגיע הדיון בתוכנית הזאת ובמהלך הזמן הזה קרו כמה שינויים במיוחד מבחינת סביבת הריבית, היו עליות חדות בריביות ועלויות בעלויות הבניה מאוד משמעותיות. היה ברור לכולם ולכן הופתעתי קצת ששמעתי, היה ברור לכולם שיש לנו בעיה בשלב ההתנגדויות עם הקטע הכלכלי ועלתה השאלה איך לפתור את זה, הוועדה הציעה 106 בשינויים מסוימים ובשלב הזה יזם התוכני תכן הגיש חוות דעת כלכלית מעודכנת, חוות הדעת הכלכלית הזאת טענה בסופו של דבר אם נסכם אותה שהכל בסדר, זאת אומרת התוכנית היא כלכלית אנחנו ניקח 200 יחידות דיור 100 יחידות דיור נעשה מהן 200 אבל לא נוסיף שטחים אולי באיזה משהו קטן והתוכנית יכולה לרוץ בלי שום בעיה. זה כשאנחנו נמצאים באזור שבו יש לנו מאות אלפי מטרים של תעסוקה שמתוכננים בניינים שלא מאוכלסים וקרקות שלא נבנות זה קטע מאתגר, לא פשוט, [...] (עמ' 27); ובהמשך נשאל על-ידי הח"מ מדוע למעשה פסל את הצעת העוררת לשינוי תמהיל הדירות ללא חריגה בנפח הבינוי למגורים, והשיב כי "היא כמובן נותנת מענה אבל מאוד חלקי [...] הכל שאלה של כמויות, ברור שזה הוסיף אנרגיה לפרויקט כן כי דירות קטנות נמכרות ביותר כסף אבל זה היה ממש לא מספיק, זה היה צריך לעשות פה משהו הרבה יותר דרסטי באותה חוות דעת שהוועדה המקומית הגישה אז זה הראה שהתוכנית היא כלכלית ומה שהוועדה המחוזית הציעה ב-

106ב זה מאוד מאוד מופרז והוביל לרווחיות יתרה, של 25-20 אחוז וכשאני בחנתי את חוות הדעת זו אז לא התפלאתי שהיא הגיעה לאן שהיא הגיעה כי מה היא עשתה היא בעצם לקחה כמעט את אותם נתונים אבל וכמובן הוסיפה את ההתייקרות בבנייה וכל מה שצריך אבל להכניס את הפלג אין מחירים של תעסוקה (לא ברור) פדיון של תעסוקה עתידי שהוא ב-15 אחוז יותר גבוה ממה שהיה מתוכנן קודם. מה שאושר קודם. זאת בשעה שאנחנו נמצאים במציאות התעסוקה רק הולכת זה נהיה שם יותר ויותר קשיים ויותר אתגרי זאת אומרת לכן זה היה מאוד מוזר שכיוון שיש כמויות ענקיות של תעסוקה אז זה מאוד השפיע על הכלכליות אבל זה לא באמת נכון, לדעתי". בהמשך ביקשנו כי שמאי הוועדה יחדד את ההשלכות של קביעת שווי תעסוקה גבוה ממחיר השוק ("מספר פלאג-אין" כלשונו): "בסופו של דבר חוות הדעת היא צריכה להביא פה בחשבון את כל הגורמים שהם רלוונטיים למועד העריכה שלה וכמובן שיתחשבו בדברים האלה, זאת אומרת אל מול ההיקפים העצומים היה גם הנושא של המיקום המצוין אז איך שהוא הצליחו לאזן את זה באיזה שהיא צורה, אבל לבוא ולהכניס פלג אין מספר שהוא פשוט לא קיים כדי להראות רווחיות אז זה היה פשוט לא יכול לעמוד ולא הייתה ברירה הוועדה פרסמה 106ב השני שאם הוועדה המקומית הייתה נותנת לנו את מה שביקשנו זה מסמך כלכלי עדכני שהיינו יכולים להתייחס אליו אולי היינו מגיעים להחלטות אחרות [...] עכשיו אני שמעתי פה גם מראש העיר וגם מהעירייה שלמעשה מנסים לבנות על איזה שהיא ייתכנות עתידית של התוכנית הזאת ואנחנו לפחות מבחינת התקן השמאי ומה שאנחנו עושים מבחינה שמאית אנחנו לא עובדים בצורה כזאת זאת אומרת אנחנו בוחנים את שווי הפרויקט נכון להרגע, נכון לעכשיו, אם עכשיו היינו בונים אותו זה כמובן עם יש הרבה תעסוקה והיא צריכה להתפרס על השנים עד שיבנו אותה יביאו את זה בחשבון אבל כמה זה שווה היום, ולא מה זה יהיה שווה בעוד 5 שנים או 10 שנים שאנחנו לא חוזי עתידות בשמאות זה ההוראה של התקן ככה צריך לעשות את הבדיקה, ויכול להיות שאולי מבחינת העירייה אז כן בעתיד זה יהיה כלכלי אבל לי זה לא הגיוני בעבודה שאני עושה אחרי העבודה שאני עושה זה צריך להיות כלכלי הרגע".

63. עמדה זו של שמאי הוועדה המחוזית, מדברת בעד עצמה. כידוע, לעמדות יועצים מקצועיים מומחים מטעם מוסד התכנון המוסמך נודעת חשיבות גדולה וככלל עצם העובדה שמוסד התכנון מעדיף מסקנות של חוות-דעת מקצועיות של מומחים שמונו על-ידו, לאחר שניתנה התייחסות גם לחוות-דעת אחרות שהוגשו, אינה מקימה עילת התערבות (השוו: עע"מ 1624-23 **חברת דניה הירוקה נ' עמותת שומרים על דניה** (19.05.2024), פסקה 19; עע"מ 2141-09 **הוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ובנייה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון** (17.11.2010), פסקה 19; בג"ץ 3917-14 **פורום הארגונים למען יער ירושלים ו-10 אחרים נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה תשתיות לאומיות** (17.12.2014), פסקה 20; עע"מ 6626-18 **תעשיית אבן וסיד בע"מ נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור** (17.12.2019)). כך בפרט כאשר העוררת נמנעה מהצגת תחשיב כלכלי בזמן אמת במסגרת ה-106(ב) סבב שני כפי שנתבקשה, וכאשר לא התייצבו מטעמה שמאים לדיונים בוועדה המחוזית וגם לא לפנינו. אין אלא לקבל בהקשר זה את מסקנת הוועדה המחוזית הנשענת על עמדת שמאי הוועדה המחוזית – שלא קיבל במלואה גם את עמדת שמאי פרשקובסקי יש לציין – שלפיה התכנית נדרשה בתוספת שטח, משמעותית יחסית, למגורים.

64. ועוד ראוי לציין – במבט כללי יותר, שהתכנית המופקדת הציעה כ-1,100 דירות במצב יוצא לעומת 490 יחידות דיור במצב נכנס. מכפיל של כ-2.25. אמנם המכפיל אינו ההיבט המרכזי הנמדד כיום בתקן 21.1 שכידוע עוסק ברווח יזמי מינימלי, אך הוא מספק אומדן מסוים, ותכנית התחדשות

עירונית עם מכפיל של מעט מעל 2 על פניה מעוררת שאלה ואין להתפלא שבשלב ההתנגדויות הראשון לא היה חולק שיש להעלות את המכפיל כלפי מעלה ולייצר יחידות דיור נוספות. נעיר שגם לאחר אותה תוספת יחידות הדיור בהחלטה בהתנגדויות, המכפיל הוא בגבולות 2.8.

65. עד כאן הכלכלה של התכנית. זהו שיקול רלבנטי אך לא המוביל כפי שציננה בצדק הוועדה המחוזית בהחלטה בהתנגדויות וגם לפנינו. ועוד נכתב בהחלטה בהתנגדויות בהקשר זה: "בעדכון שנקבע לאחרונה לתקן 21, המתייחס לאופן הבדיקה הכלכלית של פרויקטים להתחדשות, נקבע עקרון מרכזי: התכנון מוביל. קביעה זו מהווה עקרון יסודי ובסיסי בעבודת הוועדה המחוזית בכלל, והיא תקפה גם ביחס להחלטות הוועדה בתכנית זו. כך ובהתאמה להחלטות קודמות של הוועדה בתכניות להתחדשות בהיקף משמעותי (כגון, תכנית ח' / 619 בחולון, תכנית ח' / 655 מתחם יוספטל חולון, תכניות הרבעים 3 ו-4, תכנית ארלוזורוב בתל אביב, וכן גבעת רמב"ם בגבעתיים), ההחלטה על זכויות הבניה ונפחי הבינוי הינה משיקולי תכנון והתאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת. ההיבטים התכנוניים הם אלה שהובילו את הוועדה בקבלת החלטתה, כאשר תקן 21 מלווה את השיקולים התכנוניים". כלומר, הבחינה הכלכלית הציפה קושי והשאלה האם ניתן היה לתרגם אותו לשינויים תכנוניים נכונים. בהיבט זה מוסכם למעשה על כלל הצדדים שנפח הפיתוח של המתחם נע סביב 320,000 מ"ר. ראו להלן כי הוועדה המחוזית בחנה, במסגרת סבבי ה-106(ב) האם ניתן לצופף כלפי מעלה נפח זה, כך שיוספו יחידות דיור אבל לא ייפגע היקף התעסוקה. להלן השינויים שבוצעו בייעודים השונים לפי המתחמים, לרבות הבחינה של האפשרויות שנעשתה בשני הסבבים של הליכי הביניים 106(ב) (לחוק) כפי שהציגה הוועדה המחוזית בדיון :

מתחם	שימוש	מצב נכנס	תכנית מופקדת	106 ב' (1)	106 ב' (2)	מתן תוקף
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
אדום	מגורים		68,500	86,500	82%	84,000
	יח"ד	208	500	680	630	657
	תעסוקה		36,498	18,498	18%	48,300
כתום	מגורים		50,180	77,180	47%	52,400
	יח"ד	198	405	600	560	453
	תעסוקה		115,025	88,025	53%	85,200
טורקיז	מגורים		36,220	38,720	75%	39,500
	יח"ד	84	270	300	320	314
	תעסוקה		13,494	13,000	25%	13,500
סה"כ	מגורים		154,900	202,400	63%	175,900
	יח"ד	490	1,175	1,580	1,510	1,424
	תעסוקה		165,700	119,523	37%	147,000
			מ"ר 320,600	מ"ר 321,923	מ"ר 338,494	מ"ר 322,900

להלן השוואה מממוקדת של השינוי בין המצב המופקד והתוצאה בהתנגדויות :

פרמטר / שימוש	מצב מופקד	מצב מאושר למתן תוקף	השינוי המהותי
סה"כ יחידות דיור	1,175 יח"ד	1,424 יח"ד	תוספת של 249 יח"ד (+21%)
סה"כ שטחי תעסוקה ומסחר	165,700 מ"ר	147,000 מ"ר	צמצום של 18,700 מ"ר (-11%)
יחס תמהיל שטחים (תעסוקה/מגורים)	52% תעסוקה	46% תעסוקה	הפחתה מסוימות של הדומיננטיות התעסוקתית

66. בהינתן ההתנגדויות והדיונים שערכה הוועדה בשני הסבבים היא הגיעה לכלל מסקנה, שלמעשה מקובלת גם על העוררת והרשות להתחדשות, כי בשלב זה שטח התכנית צריך להיעשות להיקף פיתוח של כ-320,000 מ"ר, ונקבע לבסוף על כמעט 323,000 מ"ר, ונותרת השאלה כיצד לחלק אותם בין השימושים, לענייננו המגורים ושטחי הציבור והתעסוקה. בעוד שהתכנית המופקדת נקבעה ביחס שטחים סחירים של כ- 52%-48% לטובת התעסוקה, הרי שהתוצאה הסופית של הוועדה המחוזית ממקמת את התכנית על 54% שימושי מגורים לעומת 46% תעסוקה ועל כך נראה שעיקר התרעומת של העוררת והרשות להתחדשות.

67. אם כן, אם מבקשים לחדד את מהות טענות העוררת נדמה שהן במהותן נובעות מ**יחס** הייעודים הסחירים בתכנית – תעסוקה ומסחר מול מגורים – **כשלעצמו**; ופחות נוגעות בכשל תכנוני מובהק זה או אחר. למעשה עיקרו של הטיעון, והדבר עולה במובהק מגישת העוררת ומתחזק עוד יותר מעיון בעמדות הרשות להתחדשות לאורך הדרך, הוא במהות תדמיתית-מוניציפלי: הרצון כי התכנית תבטא – תוצאתית – אזור תעסוקה משולב עם מגורים, כאשר תכנית עם יחס של 46-54 לטובת המגורים אינה עושה זאת לשיטתן. באת-כוח העוררת טענה בהקשר זה כי "אי אפשר לגרום לזה שהשיקול הכלכלי יחריב ויפגע בתכנון כי אז אנחנו גם לא נמצאים בתכנון מוביל וזה למעשה מה שקורה כאן לשיטתנו בהיבט של תמהיל תעסוקה מגורים, ואי מתן משקל נכון לנושא התעסוקה, ושוב זה לא העובדה שיש פה כמו שכתוב בתשובת הוועדה המחוזית 147,000 מטר רבוע שטחי תעסוקה זה לא העניין, העניין הוא מה התמהיל הנכון כי אם בתוך כל התעסוקה הזאת יש הרבה יותר מגורים זה בדיוק מה שלא נכון, על זה אנחנו מדברים, זה לא כמה מטראז' תעסוקה השאלה היא כמה מטראז' תעסוקה לעומת מגורים, זה השאלה וכאן על זה אנחנו מדברים" (עמ' 17 בתמליל הדיון בערר); ואדריכלית העיר הוסיפה: "הטענה שלנו הייתה פחות על הפחתת התעסוקה אגב היא באמת יחסית יותר מינורית באחוזים רק כ-9 אחוזים, טענה שלנו הייתה גם על תוספת המגורים שיש לה השלכה שוב גם על היכולת לתת שירות לתושב, להגיד את זה כאילו עדי אמרה אחוז לפה אחוז לשם, זה לא אחוז לפה אחוז לשם 20 אחוז זה משמעותי אי אפשר להסתכל רק על הנפח צריך להסתכל גם על מספר יחידות הדיור, אגב זה שמצופים ומקטינים את יחידות הדיור גם, גם לזה יש השלכות אלה לא יחידות שלא דורשות פרוגרמה, בשלושה חדרים יכולה לגור גם משפחה אנחנו רוצים לתת להם שירותים מצוינים, גם לתושבים הוותיקים אנחנו רוצים לתת שירותים מצוינים" (עמ' 43).

68. לעמדת חברי הוועדה, התיקונים שבוצעו בתכנית המופקדת והוכרעו בהחלטה בהתנגדויות לא "מחריבים" את התכנית. הם מטייבים אותה תוך מתן מענה כלכלי אך בעיקר בהתאם לעקרונות תכנוניים ראויים, מבלי לפגוע בצורה מהותית בעובדה כי מדובר בתכנית עצימה ומשמעותית שעתידיה לייצר, למעשה כאמור יש מאין, מרכז עסקים מרכזי בעיר בת ים עבור תושבי העיר והסביבה.

69. ראשית, יש לזכור שיחס כשלעצמו הוא פעולה חישובית ומובן כי התכנון ידבר בשטח והחשוב הוא שייווצר רובע עירוני מעורב שימושים שוקק ואטרקטיבי. בהקשר לכך, מתחם עירוני מסוג זה, כמו למעשה בכל תכנית, לא מורכב רק מייעודים סחירים וצריך לבחון את המגבלות התכנוניות במלואן. כך למשל ציינה יועמ"שית הוועדה המחוזית בדיון בערר: "אם אתה מוסיף לתוך התעסוקה את שטחי הציבור אז בעצם האחוז של המגורים עוד יותר יורד, זה נכון. ההתייחסות הייתה רק לשכיר, וצריך להגיד פה גם הוזכר פה המבנה לשימור במבנה לשימור בטורקיז הוועדה המקומית דבר ראשון

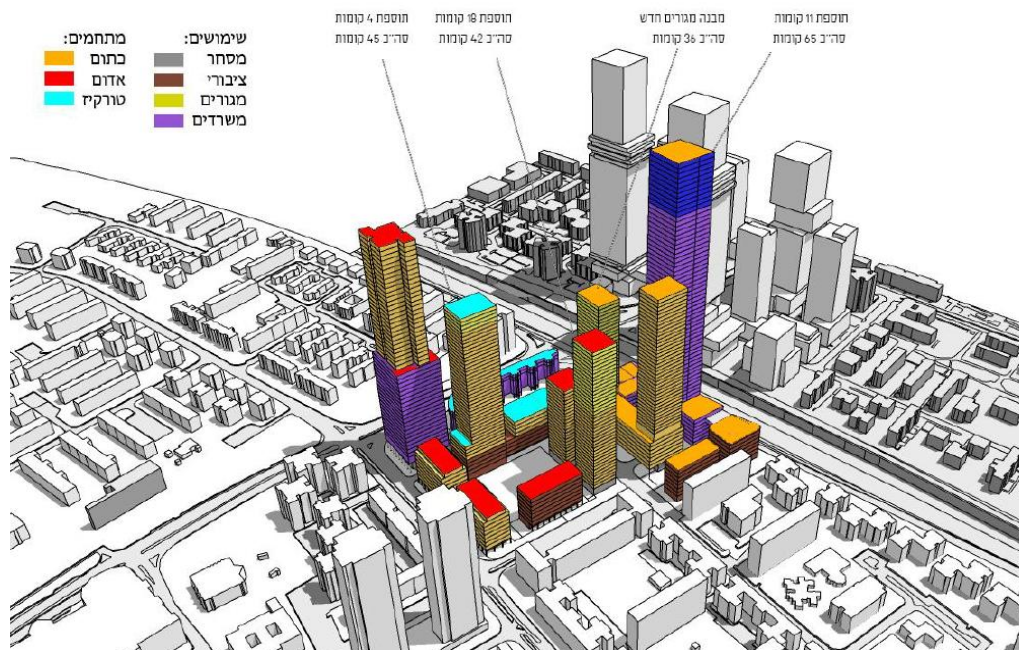
התעקשה על זה שזה יהיה לשימור ודבר שני היא התעקשה שזה יהיה לתעסוקה אז זה גם כאילו משפיע על סוג השימושים שיש פה בתוכנית" (עמ' 35). המבנה לשימור – שהוא כיום למגורים אך ישנה את ייעודו למשרדים – יצר למעשה את מתחם הטורקזי ופריסת השטח שלו שתישמר גם לעתיד בהתאם לרצון העוררת מצריכה מן הסתם ציפוף משמעותי יותר של המתחם עצמו כמו-גם יתר המתחמים. כמו-כן יש לתת את הדעת לכך שמעבר לשימושים הסחירים קיימת הפרשה של למעלה מ-9 דונם למבנים ומוסדות ציבור. על השטחים החומים הללו ניתנו זכויות לאלפי מ"ר של שימושי ציבור כבר בתכנית המופקדת, עניין שלא השתנה באופן משמעותי בהמשך הדרך חרף הוספת יחידות הדיור – ראו גם בטבלה 5 של התכנית המופקדת לגבי תא-שטח 403 ו-303 (והוועדה המחוזית גם הפנתה לתכנית בי/777 שמאפשרת תוספת זכויות בייעודים אלה בבת ים). העוררת אף טענה שהוספת יחידות הדיור בהחלטה בהתנגדויות יצרה חוסר פרוגרמתי (עניין שנדון בו להלן). הראייה של יחס הייעודים הסחירים אין בו לדעתנו כדי לספר את כל הסיפור התכנוני ואין בו כדי להכריע לכשעצמו האם לפנינו תכנית שאינה ממצה או מחמיצה הזדמנות ליצירת מתחם תעסוקה גדול יותר.

70. שנית, בהמשך לאמור, מהותית הופחת סדר גודל של כ-15 קומות ממוצעות של משרדים אך נותר מרכז עסקים גדול מאד בגודלו בסך של כ-147,000 מ"ר (לטענת הוועדה המחוזית דומה לגודלו של מרכז עזריאלי בתל אביב לשם ההשוואה). מעניין לציין, וגם אדריכלית העיר הזכירה זאת בדיון בערר, כי במועד ההחלטה בהתנגדויות בתכנית דן, ניתנה החלטה של הוועדה המחוזית בעוד כמה תכניות ואדריכלית העיר הפנתה לתכנית במתחם "נגה" בגבעתיים. ההפניה הייתה בהיבט שווי למ"ר תעסוקה, אך עיון בתכנית "נגה" (תכנית 503-1323856) "תכנית מפורטת להתחדשות עירונית - מרחב תחנת המטרו נגה גבעתיים" מעלה שאמנם אושר שם היקף שטחי תעסוקה ומסחר של כ-160,000 מר, אך בד-בבד מדובר על התחדשות עירונית עם 4,000 יחידות דיור במצב יוצא בשטח של 151 דונם כאשר היקף התעסוקה מהווה 25% והמגורים 75% (בטבעת הראשונה כ-30% מסחר, בהתאמה לתמ"א 70 יש לציין). יוער כי אדריכלית העיר הפנתה לכך שערכי השווי למשרדים שניתנה בתכנית נגה גבוהים יותר ועמדו על כ-14,000 מ"ר (עמ' 44 בתמליל הדיון בערר). ברם מיקומים שונים מכתיבים תוצאות שמאיות שונות במיוחד כאשר לרוב מדובר בגישת ההשוואה לעסקאות בסביבה בפרויקטים דומים. העוררת לא טענה שבתכנית נגה הנ"ל התקבלה גישה לפי שווי המשרדים על בסיס תיאורטי לגבי צפי עליית המחיר בעתיד. גם אין בעובדה כי בגבעתיים נקבע ערך שונה וגבוה לעומת התכנית בבת ים כדי לבטא "חוסר אמון" בהיתכנות ההקמה של מתחם תעסוקתי עצים בבת ים כפי שהוסיפה אדריכלית העיר. חוסר אמון, ככל שהיה קיים, לא היה מביא לתוצאה של 147,000 מסחר ותעסוקה במקום, לצד תכנית עצומה נוספת, "מעבר לכביש" בחולון וביחס של מגורים - מסחר כמעט זהה. כאמור, התכנית בנגה לשם ההשוואה, מוטה באופן מבוהק "לטובת" מגורים. ממילא בכל הנוגע לערכי שווי המחושבים בבדיקה הכלכלית, מדובר בניתוח כלכלי שנעשה בהתאם לתקינה השמאית המקובלת כפי שציין לפנינו גם שמאי הוועדה המחוזית והמטרה היא ליתן תוצאה כלכלית עדכנית המבוססת על נתונים קיימים ולא עתידיים.

71. שלישית, עצם טענת העוררת והרשות להתחדשות כי היה נכון לשאוף בתכנית זו ליחס ייעודים סחירים לטובת תעסוקה אינו מובן מאליו לכשעצמו, ובנקודה זו יש להתייחס להשפעת תמ"א 70 על התכנית. העוררת טענה שתמ"א 70 לא ביטלה את ייעוד אזור התעסוקה המשני הקבוע בתמ"א 5 במרחב יוספטל בחולון-בת ים ולכן יש להכיר בבכירות סוגיית התעסוקה במקום. אלא שתמ"א 70 אמנם לא ביטלה את תמ"מ 5, אך היא גוברת עליה בהיותה תכנית מתאר ארצית וממילא

מאוחרת לתמ"מ 5, וזאת בהתאם למנגנונים הקבועים בתמ"א. ודאי שלא ניתן לומר שתמ"מ 5 גוברת על תמ"א 70. לכן מובן שלהוראות תמ"א 70 השפעה משמעותית על התכנית, גם בהינתן הוראות הגמישות והמעבר שנעסוק בהן להלן, וממילא הוועדה המחוזית הפעילה ויישמה אותן בתכנית שער יוספטל. כך, סעיף 5 בתמ"א 70 מסדיר סוגיית היחס בין התמ"א ותכניות אחרות. סעיף 5.2 קובע במפורש כי **"בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית מתאר מחוזית, תכנית זו גוברת"**. הצדדים לא חידדו לפנינו האם יש בתמ"מ משום סתירה לתמ"א 70, ועל-פניו נראה שניתן ליישב את הוראות התכנית והתמ"מ כפי שהמחשה הוועדה המחוזית בהחלטותיה. בכל מקרה, בהינתן שתכנית שער יוספטל הופקדה לפני מועד אישור התמ"א, חלה הוראת המעבר בסעיף 6 בתמ"א לפיה **"תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד התכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו"**. בהחלטה בהתנגדויות נקבע כך: **"המתחם מצוי בחלקו בטבעת הראשונה ובחלקו בטבעת השנייה של תמ"א 70 ביחס ל"תחנה עירונית"**. התמ"א קובעת עד 25% שטחי תעסוקה בטבעת ראשונה ועד 15% שימושי תעסוקה בטבעת שנייה. עוד מגדירה התמ"א גמישות בתמהילים ומאפשרת לוועדה המחוזית להוסיף עוד 10% לשימושי תעסוקה, כך שבטבעת ראשונה יהיו עד 35% שימושי תעסוקה ובטבעת שנייה יהיו עד 25% שימושי תעסוקה. זכויות הבניה המפורטות בהחלטה זו מייצגות היקף תעסוקה בשיעור של כ- 46%. הוראת המעבר, סעיף 6 בתמ"א 70, מאפשרת לוועדה המחוזית לקבוע תמהיל שונה מהקבוע בתמ"א 70 בתכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תמ"א 70, כמו במקרה זה. הוועדה צמצמה את שיעור התעסוקה ביחס לתכנית המופקדת, בה עמד על 52% מזכויות הבניה הסחירות ל- 46% בהחלטה זו. בהמשך להתנגדויות שהתקבלו בנושא, קובעת הוועדה היקף תעסוקה נרחב, ואינה מצמצמת עוד את היקפי התעסוקה, באופן הדומה בהיקפיו לתכנית המקבילה בחולון, והתואם את מיקומו כמרכז תעסוקה משמעותי בסמוך לאמצעי מתע"ן מרובים, אשר יתממש בהדרגה בהתאם לשינויים במרחב ובאקלים הכלכליים".

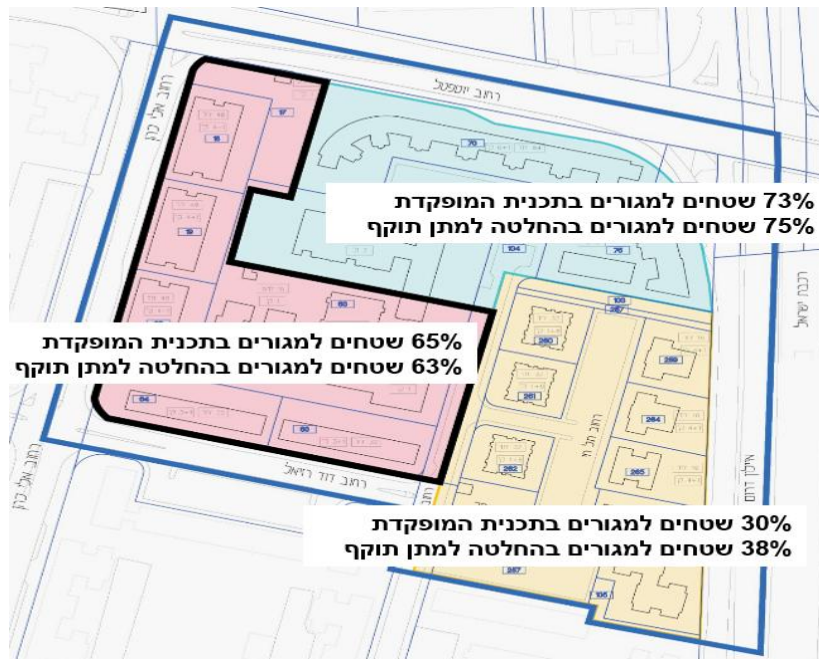
72. יישומה של תמ"א 70 כאמור לעיל נכון בעינינו. תמ"א 70 מגדירה את אזור תחנת יוספטל כסביבת **"תחנה עירונית"** המצויה באזור מוטה מגורים. עבור סיווג זה, התמ"א קובעת מגבלות ברורות על שיעור שטחי התעסוקה מתוך סך השטחים הסחירים. יש לזכור כי מדובר בתכנית שהופקדה עוד בשנת 2022 בעוד תמ"א 70 אושרה בשנת 2025 והיחס בינה ובין התמ"מ הובהר כפי שצינו. בנסיבות העניין אין לנו צורך לנתח האם תכנית בהיקף של 52% תעסוקה צולחת את תמ"א 70, גם בהינתן הוראת המעבר הנ"ל, כאשר מדובר בשטח של 'טבעת ראשונה' בתמ"א שברגיל היקף התעסוקה שבו נע בין 25% ל-35%. די בכך שנבהיר כי טענות העוררת והרשות להתחדשות לפיהן בשים לב להוראות התמ"מ ובהינתן מאפייני המתחם המיוחדים, צריך לחזור ליחס שנקבע בתכנית המופקדת, אינן מובנות מאליהן. גם אם נניח כי הוועדה המחוזית יכולה הייתה מבחינת הסמכות המוקנית לה **"למתוח"** את הוראת המעבר עוד יותר, בהינתן אחוז התעסוקה הניכר שאושר בתכנית נראה כי יש גבול של סבירות גם לכך. ודוק – התמ"א בסעיף 6 הקנתה סמכות כאמור אך זאת לאחר קיום דיון נוסף בתכנית תוך התייחסות לתמ"א. לכן, לא ניתן להתעלם מהשפעת הכוונת התכנון שבתמ"א 70 על מתחם יוספטל. משכך, טענות העוררת והרשות להתחדשות כי זהו מתחם שבמובהק יש לייצר בו יחס הנוטה לכיוון התעסוקה, או כי הפחתת שטחי התעסוקה **"יוצאת נגד הרציונל של המטרו"**, אינן עולות קונספטואלית עם הוראות תמ"א 70 ולמעשה הן סובלות מהיעדר אחיזה בהוראות של תמ"א 70 שהרציונל שלה במרחב הנדון כאן אינו עידוד מרכזי תעסוקה ועסקים מונו-פונקציונליים



76. כפי שצינו, התכנית כוללת כמה עקרונות תכנוניים ובהם הימנעות מהצבת מגורים בקו ראשון לאיילון, שימור המבנה המוארך במתחם הטורקיז והפחתת הבינוי כלפי השכונות הגובלות. חלק מהשינויים נבעו מהצורך בגמישות תכנונית ולבקשות דיירים במתחמים אך העקרונות התכנוניים נותרו על כנם.

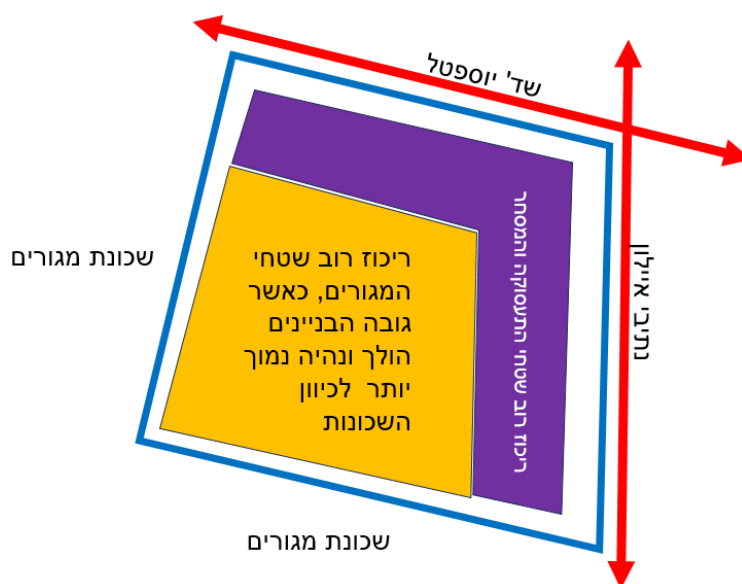
77. חשש מרכזי של העוררת הוא כי התכנית מאפשרת את מימוש המגורים באופן מהיר יחסית אך הקמת מתחם העסקים והמסחר לוט בערפל בשים לב לתנאי השוק וכו'. הוועדה המחוזית לא קבעה הוראות שלביות בהקשרים אלה בתכנית ואף אנו סבורים כי בהינתן המורכבות התכנונית של המתחם, במכלול היבטים, לא נכון היה להעמיס על התכנית גם שלביות. כך, במקרה הנוכחי, ביצוע פינוי המבנים והקמת המבנים למגורים ממילא "יפנה" את השטח עבור מבני המסחר והתעסוקה ויאפשר הקמתם בכל עת שיווצרו התנאים הכלכליים לקידום היתרי הבנייה. כאשר מדובר בתכנית להתחדשות עירונית של פינוי-בינוי, מובן כי מרגע פינוי מבני המגורים והעברת הדיירים לדיוור חלוף זמני, מתהפך שעון החול והיזם צריך להשלים את הקמת המבנים החדשים בפרק זמן מתוחם יחסית. הוספת הוראות שלביות לפיה בפרק זמן זה על היזם תהיה החובה להקים קודם כל מגדלי משרדים או אף ביצוע במקביל בהינף אחד היא על פניה מכבידה ונראה כי עשויה אף לסכל את מימוש הליך פינוי הבינוי. ידוע, והדברים עלו אף במהלך הדיון בערר, כי להקמת מגדלי התעסוקה יש שיקולי תזמון והיתכנות שתלויים בגורמים חיצוניים. קביעת שלביות כמבוקש עשויה להביא לסיכול התחדשות המרחב בשל שיקולים שאינם תלויים וקשורים לבעלי הזכויות במתחמים. כאמור, כישלון בביצוע ההתחדשות העירונית של התכנית משמעה ממילא כישלון הקמת אזור התעסוקה והמסחר הואיל ועצם הקמת מרכז העסקים תלוי קודם כל בפינוי מבני המגורים הקיימים. עוד יש לזכור כי חלק מהמבנים כפי שתיארנו לעיל, הם בעירוב שימושים כאשר קומות המשרדים למשל במגדל המערב במתחם האדום, כאמור בסכמה לעיל, הם בקומות התחתונות כך שמתחייבת הקמת המכלול ולכן ביצוע ההתחדשות העירונית תביא גם בשלבים הראשונים להקמת חלק משטחי המסחר והתעסוקה בכל מקרה.

78. חמישית, ובמענה ממוקד לטענות העוררת וגורמים נוספים, שחודדו בעיקר בדיון, בדבר "הסרת האיזון בין המתחמים", ראו להלן חלוקת המתחמים בתכנית ממצגת הוועדה המחוזית:



79. העוררת טענה כי למעט מתחם הטורקיז שבכל מצב לא מעלה קושי, קיים חוסר איזון בין המתחם האדום בו נוספו מרבית יחידות הדירור – 157 מתוך 249, לבין המתחם הכתום שנותר כמתחם תעסוקה עצים ביותר. בדיון התחדד על-ידי נציגי העוררת שהקושי לשיטתם במתחם הכתום נובע מכך שהוא נושא על גבו את מירב השטח המסחרי בתכנית אך ככל הנראה חסרות בו עצמו יחידות דירור ומימושו מוטל בספק. כלומר החיזוק ניתן בעיקר למתחם האדום, שם גם פרשקובסקי הציגה נימוקים בנושא, ואילו המתחם הכתום נותר לכאורה מאחור. הטיעון הוצג על-ידי אדריכל הפרויקט מטעם העירייה כך (עמ' 6-8 בתמליל): "[...] כל הזמן מה שברקע יש לנו זה המתחם הכתום המתחם המזרחי שאנחנו רואים אותו שהוא המתחם הכי בעייתי והכי מורכב, כתוצאה גם ממתח עליון שרץ באיילון ומרחיק את המגורים כמעט מכל החלקים שלו, [...] וכשאנחנו מסתכלים על ההחלטה של הוועדה המחוזית קודם כל לא נפלנו מהכיסא זאת אומרת זה לא יש כאן איזה מצב שבו איזה שינוי מצב עולם לחלוטין, אלא יש כאן איזה שהיא הסתכלות מסוימת שבעיקר שיוורדים לרובד השני שלה היא קצת תמוהה, [...] המתחמים כמו שאמרנו המתחם הטורקיז שאנחנו רואים אותו בחלק הצפוני המבנה לשימור והבנייה שיש לו דרומית הוא מבנה יחסית תהליך מאוד פשוט יחסית של התחדשות עירונית והמורכבות שלו, המתחם האדום מאחר והוא פרוס ויש לו הרבה מאוד שטחים ציבוריים והוא פרוס היטב כאילו וקל מאוד לעבוד איתו וכמו שאמרנו המתחם הכתום הוא תמיד הבעייתי. [...] והמקום הכי מסובך הכתום קיבל תוספת קטנה מאוד של תוספת יחידות דירור כי זה המקום הכי מסובך, זאת אומרת גם לפי הוועדה המחוזית זה המקום הכי מסובך הכי קשה, לאחר מכן הטורקיז קיבל עוד קצת ופתאום המתחם האדום מקבל כמות גדולה מאוד של יחידות דירור שאני כמתכנן מתקשה להבין, [...] אין פה שוב פעם אין פה שינוי מצב עולם, יש פה התוכנית היא תוכנית אחרת ובחלוקה שלה יש איזה שהוא סוג של ויתור על המתחם הכתום [...]". לאור טענות אלה נדגיש כי המתחם הכתום ברובו מצוי בקו ראשון לנתיבי איילון. עקרון בסיס בגישת הוועדה המחוזית היה להקים את מגדלי התעסוקה במיקום זה ואת מבני המגורים להקים בנסיגה לצירי התחבורה

המרכזיים בשל ההשפעות של קרבת ציר תנועה כה מרכזי. נעיר כי עקרון דומה הוחל גם באזור התעסוקה המשני במורשה ברמת השרון ונדון ואושר על ידנו בערר 24-24 הנ"ל. כך הציגה הוועדה המחוזית:



80. אף שאדריכל הפרויקט ציין כי בהינתן החלטת הוועדה המחוזית נכון היה לתכנן את המתחמים מחדש כ"סטריפים" שכל אחד מהם נושא את "העומס" הנובע מהקרבה לאיילון באופן יחסי, העוררת לא הציגה בהתנגדויות ובוודאי לא בכתב הערר תזה תכנונית חלופית. משמעות קבלת הטענה היא השבת התכנית כמעט לנקודת האפס ואין מקום לעשות כן, כמו-גם שלא הונח לדעתנו צורך כאמור. גם לפי גישת העוררת מתחם הטורקז והמתחם האדום ברי-ביצוע בתכנית כפי שאושרה. באשר למתחם הכתום, הרי שכפי שציינה הוועדה המחוזית בהחלטה בהתנגדויות **"במסגרת התכנית לא"ח יהיה ניתן לשפר את הכלכליות ו/או להוסיף שטחי תעסוקה הכל בהתאם סמכות הוועדה המקומית"**. הדבר נכון לגבי כל המתחמים אך עשוי להתאים במיוחד במתחם הכתום. ציינו לעיל שהליכי הדיון בתכנית הביאו לכלל מסקנה כי נפח הבנייה בכלל התכנית יהיה בגבולות 320,000 מ"ר. עם זאת, התכנית היא מפורטת אך אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה ונקבע בה כי תנאי להיתר יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית. מכאן שככל שיתברר במהלך הדרך כי קיימת יכולת נשיאה נוספת במתחם הכתום וניתן להוסיף מגורים כדי לחזק את הכלכליות של המתחם, תוכל הוועדה המקומית לעשות כן ואף לתת עדיפות במישור זה למתחם הכתום. איננו סבורים שהתכנית יצרה "ויתור" על המתחם. גם בו נוספו יחידות דיור והוא נבדק על-ידי הוועדה המחוזית לרבות שמאי הוועדה המחוזית כיתר המתחמים ונמצא כדאי בין היתר הואיל ואחוז המגורים בו עלה מ-30% בתכנית המופקדת, ל-38% אחוז בהחלטה בהתנגדויות. מכאן שנראה כי אם העוררת סברה שהמתחם הכתום ברי-ביצוע ברמה הכלכלית בתצורה המופקדת, ודאי שהוא כך גם בתוצר הסופי, וזאת גם אם לשיטתה יתר המתחמים חוזקו יותר.

81. סיכום ביניים: לאור האמור עד כה, אנו סבורים כי הכרעת הוועדה המחוזית בהתנגדויות לרבות תוספת יחידות הדיור וההפחתה בייעוד המסחר והתעסוקה, שלעצמה מוסכם שהיא מינורית באופן

יחסי, ותוספת יחידות הדיור שהוחלט עליה, ראויה ואין יסוד להתערבות בה. כעת נכריע בטענות נוספות שהעלתה העוררת שלמעשה מחדדים את המסקנה האמורה.

82. **דיווריות.** נוהל 04-2023 של מנהל התכנון **"דיווריות בתכנון חדשות"** (תוקן לאחרונה ביום 09.07.2024) מגדיר "דיווריות" כ"חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור קיימת (היא נמצאת בתוך שטח יחידת הדיור, ושטחה נכלל בשטח יח"ד). הדיווריות יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים [...]". בין יתר התנאים שקובע הנוהל הם כי שטח הדיווריות יהיה בטווח 25-50 מ"ר, וכי **"הדיווריות תתבסס על תשתית יח"ד המארחת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'";** ועוד כי **"הפתרון המימוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדיווריות מתבסס על יחידת הדיור המארחת"**. כמו-כן הנוהל קובע כי הדיווריות איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור וכי בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969. מהאמור עולה כי אין מדובר ביצירת יחידת דיור עצמאית נפרדת כפי שלמעשה טענה העוררת. כפי שקבעה ועדה זו בערר 45-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום** (02.05.2024) **"הקשר ההכרחי בין 'דירת האם' לדיווריות גם באותם מקרים שבהם דיווריות תהווה 'משק בית נפרד'";** ולמעשה מדובר בהקצאה של חלק מדירה כיחידה אינטגרלית ביחידת המקור (ראו: ערר (מרכז) 1062-12-23 **יוסף חנין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין** (01.05.2024)).

83. אם כן, אין מדובר ב"דירה מפוצלת" ולכן אין מקום לטענת העוררת כי מדובר ב"פיצולית", אלא בחלק מוסדר ביחידת דיור קיימת, אלמנט שמהווה חלק מיחידת הדיור "המארחת" ונסמך עליה מבחינת תשתיתית (חניה, ממ"ד), ולכן גם ההשפעה הפרוגרמטית של יצירת הדיווריות זניחה, אם כלל קיימת. מטרת הדיווריות, כפי שציננה הוועדה המחוזית בתשובתה לערר, קיום מעגל החיים תוך שימוש בכלי תכנוני זה למטרות שונות לאורך השנים וככזו יכולה לשמש, בשלבים שונים, הורה קשיש, זוג צעיר או סטודנט. זהו כלי שמעודד רב-דוריות לאורך שנים ומאפשר גמישות לאוכלוסיות מגוונות לגור בעיר בשלבים שונים בחייהם, מבלי לעקור אותם מסביבתם. מר יואב הס שטען לפנינו בעת הדיון הגדיר באופן מדויק את אחד האספקטים התכנוניים של מוצר מעין זה (עמ' 27): **"אני הצעתי למשל אישית [...] יש אצלנו מלא אנשים קשישים זה עוד היה לפני 10 שנים, אמרתי להם אתם רוצים חתימות של האנשים האלה בואו ניתן להם אפשרות שיהיה להם דיוורית, [...] כי זה מאפשר לכל האנשים הקשישים לחתום כי זה עוזר להם יש להם מקום לשים את הפיליפינית שלהם יש להם כל מיני אפשרויות אז קיבלו את זה ואני שמח שקיבלו את זה כי זה טוב לאנשים, [...]".** אכן, בין היתר הדיוורית עשויה לאפשר את מוטיב ה"הזדקנות במקום" (**Aging in Place**) שכה חשוב, ולמעשה כה חסר במרבית מרכזי הערים הגדולות (וראו בהקשרים אלה החלטות ועדה זו: ערר 14-23 **מאיר דיין ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז דרום** (19.12.2023); ערר 34-21 **הוועדה המקומית הרצליה נ' הוועדה המחוזית תל אביב** (10.02.2022); ערר 22-24 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז** (29.12.2024)). על יסוד האמור, לא נוכל לקבל את טענות העוררת כי מדובר הלכה למעשה ביחידות דיור עצמאיות שנוספו לתכנית, כמו-גם כי יש לנושא השלכה פרוגרמטית (וכפי שיובא מיד להלן ממילא הפרוגרמה גם לתוספת יחידות הדיור שהוחלט עליה אינה בחסר). אנו סבורים כי דווקא בתכנית להפיכת שכונת מגורים קיימת לרובע עסקי ומגורים עצים ביותר, בקרבה לאמצעי תחבורה כה רבים ובעל נגישות פנטסטית, הוספת הדיווריות מתבקשת ממש, ואין כל מקום להתערב בהחלטה זו.

פרוגרמה. לתכנית המופקדת נוספו 249 יחידות דיור בשלב ההתנגדויות. מובן שתוספת זו הצריכה בדיקת הפרוגרמה. במענה להתנגדות העוררת בהיבטים אלה צוין בהחלטה בהתנגדויות כי "ההחלטה למתן תוקף מוסיפה יחידות דיור לתכנית המופקדת כך שסך הכל תהיינה 1,424 יח"ד. לפי חישוב של משק בית 3 (בהתאם לבדיקה פרוגרמטית במסגרת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית בבתי ים) ושטח פתוח של 3 מ"ר לנפש יש צורך ב- 12.6 דונם שטח פתוח. התכנית כוללת כ- 9.5 דונם שטחים פתוחים בייעוד שצ"פ וככר עירונית. 3.1 דונם נוספים יהיו בשטחי חצרות במגרשים הציבוריים, ללא הסתמכות על שטחים נוספים שהתדריך מאפשר חישובם עבור תכניות להתחדשות עירונית (כגון מדרכות רחבות ו"דרך משולבת"). עוד קבעה הוועדה במענה להתנגדות אחרת כי "ישנם בתחום התכנית 9 דונם בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" באחוזי בניה גבוהים מאד (450%) ומגרש נוסף בשטח של כ- 3 דונם בייעוד מעורב למגורים ומוסדות ציבור המהווים מענה פרוגרמטי מספק ל- 1,400 יח"ד בתחום התכנית". אם כן, כפי שצינו לעיל, כבר בשלב התכנית המופקדת בוצעה הפרשה ניכרת לשטחים ציבוריים מבונים ופתוחים, עם זכויות בנייה ניכרות (ועל כך יכולה לבוא ולהוסיף תכנית בי/777 בסמכות הוועדה המקומית). יש לזכור שהלכה למעשה, מרבית יחידות הדיור שנוספו בשלב ההתנגדויות הן יחידות דיור קטנות שהביאו לצמצום בשטח הדירה הממוצע בתכנית. התוספת הפרוגרמטית של תוספת זו היא יחסית מצומצמת כפי שצינו לפנינו גב' אפרים מלשכת התכנון המחוזית במהלך הדיון (עמ' 34): "[...] וכשאנחנו מסתכלים על השטח להפקדה, מסתכלים רק על התוספת, רק על התוספת מדובר על 84.5 מטר רבוע ברוטו ברוטו, זאת אומרת הם כולם יחידות דיור מזעריות זה כבר מתחיל לענות שלומית שאלת על העניין של פרוגרמה, גם מבחינת גם התייחסנו לזה גם בהחלטת הוועדה גם במענה לערר, גם עכשיו מבחינה פרוגרמטית כל שטחי כל השטחים החומים מה שיש בקרקע שטחי ציבור מקבלים זכויות שהן מאוד מאוד גבוהות, יש לבת ים תוכנית עירונית לצרכי ציבור בי/777 עם היקפי זכויות מאוד גבוהים. [...] זאת אומרת כשעושים את הפרוגרמה הזאת באמת נראה לי שחישובנו את זה בערר יש כמויות של כיתות שיכול להספיק לשטח הרבה הרבה יותר גדול מעבר לתוכנית ומעבר לו, כי באמת זו הסתכלות עירונית לצרכי ציבור צריכים לקבל גם... העוררת לא הציגה כל תחשיב פרוגרמטי נגדי שיש בו לסתור ממצאים אלה. כאמור, אין לקבל את העמדה כי הדיוריות מהוות תוספת של יחידות דיור [...]. אדריכלית העיר ציינה בדיון כי "שמצופים ומקטינים את יחידות הדיור גם, גם לזה יש השלכות אלה לא יחידות שלא דורשות פרוגרמה, בשלושה חדרים יכולה לגור גם משפחה אנחנו רוצים לתת להם שירותים מצוינים, גם לתושבים הוותיקים אנחנו רוצים לתת שירותים מצוינים" (עמ' 42) ולאחר מכן ציינה כי "פרוגרמה במוסדות התכנון אף פעם לא מתייחסת אף פעם לא עושה בדיקה עודפת, אסור לנו זה לפי ההנחיות מתחם אמור לפתור את עצמו" (עמ' 44); והתמקדה בהקמת בתי ספר וציינה כי גם אם ניתן תיאורטית להוסיף זכויות עדיין יש מגבלות של משרד החינוך בעניין מספר רומות ושטח לכיתה גם בבתי ספר קומפקטיים.

בסופו של דבר, העוררת לא הציגה במסגרת ההתנגדויות (וגם לא בערר) תחשיב פרוגרמטי חלופי. העוררת לא העלתה את הסוגייה בהליך 106(ב) סבב ראשון, שאז דובר על תוספת של 405 יחידות דיור, ולא העלתה טענה בנושא בהליך 106(ב) סבב שני, שבחן את התוספת של 249 יחידות דיור שגם הוחלט עליה לבסוף. מובן שאין לקבל טענות לחוסר פרוגרמטי שלא נשענות על נתונים מקצועיים ולא הועלו בהתנגדויות. אנו מעדיפים את גישת הוועדה המחוזית שהתייחסה לנושא באופן מפורש

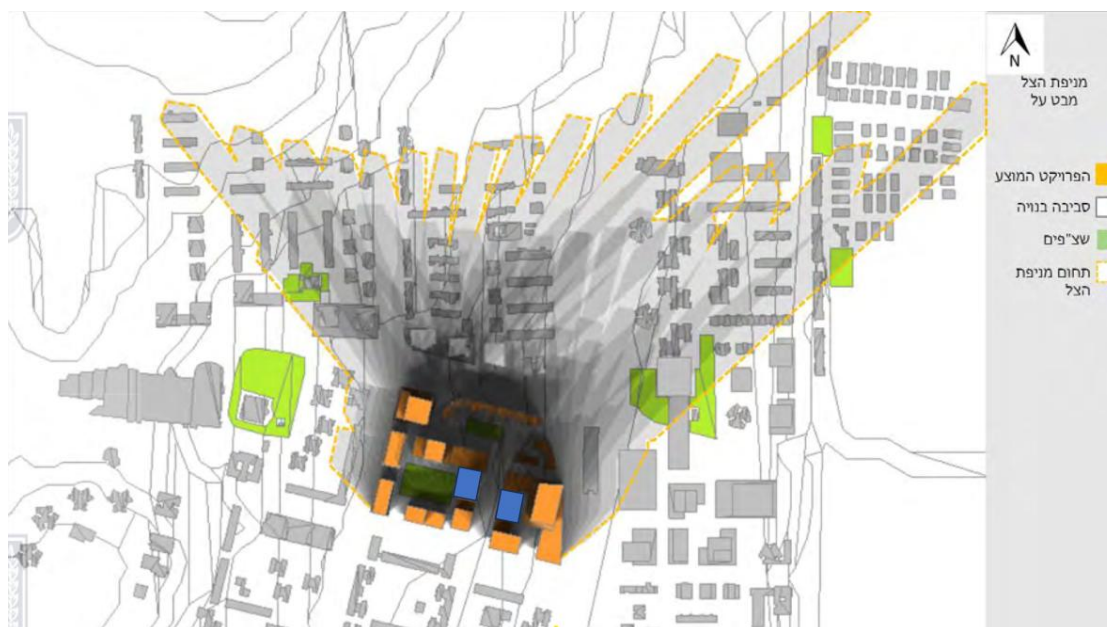
וסברה כי גם בהינתן תוספת יחידות הדיור ההפרשות הניכרות בשטחי התכנית יכולות לשאת את תוספת התושבים ולאפשר מתן שירות מוניציפלי נאות.

86. **תחבורה וחניה.** לעמדת העוררת, למעשה עוד מההתנגדות העצמית שהגישה כבר לתכנית המופקדת, קביעת תקן חניה בהלימה להנחיות תמ"א 70 – תקן של 1:0.6 מקומות חניה לדירת מגורים יוצר קושי משמעותי. העוררת חזרה על טענות אלה בסבבי 106(ב). הוועדה המחוזית הייתה קשובה וקיבלה את ההתנגדות בחלקה. יש לזכור כי תכלית התכנית ויצירת מוקד תעסוקה ומסחר מושתתים על הצטלבות המערכות להסעת המונים באזור. לכן לא ניתן להתעלם מכך ויש לנושא השפעה על תקני החניה שחייבים לשקף את הנגישות האמורה. כפי שציננה הוועדה המחוזית בהחלטה בהתנגדויות: **"התכנית ממוקמת בסביבה עתירת מתע"ן ובעלת נגישות גבוהה כבר היום לתחנת רכבת ישראל וקו רק"ל פעיל. כמו כן האזור צופה פני עתיד לקידום של שני קווי מסר ושת תחנות בסמיכות גבוהה לתכנית. קרבה לאמצעי המתע"ן, מחייבת שינוי תפיסה משמעותי בהיבטי הישענות על הרכב הפרטי, ובכך התכנית מגדירה תקני חניה מצומצמים, וכן נגישות גבוהה להולכי רגל ולאמצעי תחבורה זעירים אל תחנות המתע"ן השונות. צמצום השימוש בכלי הרכב, כפי שמכתיבה תמ"א 70, תשפר משמעותית את המרחב הציבורי, את חתכי הרחוב המוטים לטובת הולכי רגל בהיבטי נוחות ובטיחות, ובכך תשפר את איכות החיים של הדיירים בתחום התכנית".** עם זאת, בהינתן שהקמת המטרו תארך זמן, הפעילה הוועדה המחוזית הוראות גמישות בתמ"א 70 וקבעה כך: **"סעיף 6 בתמ"א 70, מאפשרת לוועדה המחוזית לקבוע תקן שונה מהקבוע בתמ"א 70 בתכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תמ"א 70, כמו במקרה זה. בהתאם, ובהמשך להתנגדויות שהתקבלו בנושא, קובעת הוועדה תקן מקל 1:0.8 למתחמים אשר יצא בהם היתר בניה תוך 10 שנים. לאחר מועד זה, תקן החניה יהיה בהתאם לקבוע בתמ"א 70, וזאת בהתחשב בלוח הזמנים העתידי של הפעלת המטרו ומתן מענה מספק לתקופת הביניים".** לעמדת העוררת תוספת יחידות הדיור תביא, גם בשל תקן החניה המקל, לתוספת רכבים משמעותית במתחם שלא נבדק בבדיקה עדכנית. אלא כל שנטען בכלליות בהתנגדות מהנדס העיר מיום 16.01.2025 היא כי "על פי בחינת יועצי התחבורה, הגדלת מספר החניות תוביל לעומסי תנועה משמעותיים במתחם ובאזור הסמוך, ותחמיר את הכשל התחבורתי".

87. כלומר העוררת למעשה גם ביקשה את הגדלת תקן החניה – התנגדות שהתקבלה ברובה – וגם טענה שעצם ההגדלה תיצור כשל בשל הגדלת מספר הדירות. כפי שציננה הוועדה המחוזית בהחלטה בהתנגדויות בהקשר לכך **"מדובר בסעיפים שונים בהתנגדות הסותרים זה את זה ולמעשה מציפים את האתגר בקביעת תקן חניה בתכנית המשלבת. התחדשות עירונית ומוקד תעסוקתי בקרבת תחנות מטרו עתידיות".** ככל שהוועדה המקומית סברה שתוספת של 249 יחידות דיור שברובן דירות קטנות, מביאה את שטח התכנית לכשל תחבורתי, היה עליה לטעון את הנושא בהתנגדויות ובסבבי ה-106(ב) וללוות זאת בתשתית עובדתית מקצועית מתאימה. נקודת המוצא של התכנית היא כי רובן ככולן של התנועות למתחם יהיו על בסיס האמצעי המתע"ן הרבים. עוד טרם המטרו קיימת בקרבה תחנת רכבת ותחנות רק"ל. הוועדה המחוזית ציינה בתשובתה לערר כי הבדיקה התחבורתית של התכנית המופקדת מראה כי גם בהיקפי התכנית המופקדת המערכת חייבת להסתמך על אמצעי המתע"ן והם אכן עתידים לספק מענה ל-90% מהתנועות. כלומר שלא הונחה תשתית כדי לקבוע שתוספת יחידות הדיור שנקבעה לתכנית מייצרת תוספת תנועה שמביאה אותה לכשל. ככל שבאי המתחם העתידי יבקשו להגיע אליו ברובם ברכב הפרטי, קשה להניח שלא ייווצר כשל, אך

ההכוונה התכנונית היא לתנועה במתע"ן ולא ברכב הפרטי. הדבר ודאי נכון ליעודי המסחר והתעסוקה והוא נכון בהתאמות הנדרשות גם למגורים, שם גם בוצעה הקלה לא מבוטלת בשל הפער הצפוי בין הקמת מבני המגורים והשלמת פרויקט המטרו כך שלמרבית יחידות הדיור בתכנית תהיה חניה אחת לדירה. לא מצאנו אפוא בסיס להתערב בהחלטת הוועדה המחוזית בהיבטי התחבורה.

88. **הצללה ומיקרו אקלים.** עיקר טענות העוררת בהקשר זה היא כי תוספת יחידות הדיור והבינוי הביאו להגבהת מגדלים קיימים ותוספת למסה הבנויה כך שהיה על הוועדה המחוזית לבחון האם השטחים הפתוחים במתחם יישארו איכותיים או שיהיו מוצלים לאורך רוב שעות היום. כפי שצוין גם בהחלטה בהתנגדויות, לעניין ההצללה, כלפי השכונה מדרום, לבינוי לא התווספו קומות, במגרש 406 נשארו 24 קומות ובמגרש 402 נשארו 9 קומות. נציגת לשכת התכנון גב' אפרים הסבירה בדיון בערר (עמ' 36) כי "[...] אפשר לראות שזה ממש במרכז התוכנית זאת אומרת שאנחנו מסתכלים על הפריסה של הצל וההשפעה שנעשתה במסגרת התוכנית בעצם שני המגדלים האלה כמה שאנחנו כאילו הוספנו אותם וכולי וכן עלו קומות, בתוך כל חותם הצל המניפה המאוד גדולה הזאת אז זה נבלע, [...]". עוד הודגש כי מדובר בבדיקות שנעשו בשלב התכנית המופקדת אבל גם בהליכים לפי סעיף 106(ב): "[...] התייחסות לעניין של האקלים אם זה הסתכלות שהיא באמת משמעותית אנחנו בחנו איך נראה הבינוי בשלב של התוכנית להפקדה, מה שנקרא אובר אנד אובר אגין, בכל 106 מחדש ושוב במתן תוקף [...]". כאמור העוררת בחרה לא לבצע בדיקה מטעמה. בהעדר כל ראיה (וטענה) לסתור, יש לקבל את טענת הוועדה המחוזית בתשובה לערר לפיה הלכה למעשה מכלול השינויים בבינוי כפי שפירטנו לעיל למעשה "נבלעים" בתוך חותם הצל כפי שמוצג במסמכי התכנית המופקדת, כיוון שהם מתווספים גם כך למקבץ אינטנסיבי של מגדלים, ולכן ניתן להוסיף להסתמך על חותם הצל כפי שמופיע בדו"ח האקלימי של התכנית המופקדת שמציג ממילא מניפת צל רחבה למדי:



89. **עודפי מגורים לא סבירים ויחידות דיור "תוספתיות".** לעמדת העוררת צפיפותה הנוכחית של בת ים לא קיבלה את מקומה הנאות בהחלטות הוועדה המחוזית. עוד הוסיפה כי בשנים האחרונות אושרו בעיר כ-15,000 יחידות דיור "תוספתיות" בהתחדשות עירונית וכי באופן עקבי נוהגת הוועדה המחוזית להגדיל את היקף יחידות הדיור בתכניות למגורים בבת ים. העוררת הפנתה לדוגמה לדיון

בתכניות במתחם התחיה, מתחם כצלסון ומתחם בלפור. העוררת נסמכת על נתונים בדבר יחידות דיור חדשות שלא נמכרו בעיר כדי להמחיש את הציפוף הרב הקיים בעיר. איננו סבורים כי יש בטענות אלה, שחלקן מבוססות כפי שציינה הוועדה המחוזית על נתונים שלא הוצגו בהליכי ההתנגדויות, כדי לשנות או להטות את מהות ההחלטות שיש לקבל בתכנית שלפנינו. העקרון המדריך כיום, כפי שהתקבע גם בתיקון 4 בתמ"א 35, הוא ציפוף נכון ומיצוי כושר הנשיאה של הקרקע בכלל ההיבטים התכנוניים (ערר 14-76 הוועדה המקומית הוד השרון נ' הוועדה המחוזית מרכז (01.04.2015); עת"מ (ת"א) 50776-04-15 לזובסקי נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב (21.10.2015); עת"מ (ת"א) 46940-09-17 דן אלוני נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה (04.10.2020). ערעור על פסק-דין זה נדחה (עע"מ 22-8300 מיום 23.02.2023)). גישת העוררת ביחס לאישור יחידות "תוספתיות" לא הונח לה בסיס ראש וראשונה ברמה המתודולוגית שכן נשאלת השאלה "תוספתיות" ביחס לאיזו נקודת מוצא? בבת ים טרם אושרה תכנית כוללת. כידוע, תכנית כוללת תגדיר בין היתר את אוכלוסיית העיר בשנת היעד שתיקבע ותקבע הוראות ברמה הכוללת ביחס לציפוף המתחמים השונים שייקבעו במסגרתה. לאחר מכן תוכל הוועדה המקומית, בתכניות בסמכותה, לבחור בכל מתחם ובכל תכנית מפורטת האם נכון תכנונית לממש את ערכי המקסימום שייקבעו בתכנית הכוללת. ככל שיימצא כי נכון לאשר מספר יחידות דיור גבוה יותר על ערכי המקסימום בתכנית הכוללת, כלומר יחידות 'תוספתיות' לעומת הקבוע בכוללת, יהיה מקום לקדם תכנית מתאימה בסמכות הוועדה המחוזית. כך ביחס לתכנית נקודתית וכך למעשה הראייה גם ברמה העירונית. בהיעדר יעד אוכלוסייה וכמות יחידות דיור הקבועים בתכנית כוללת עדכנית בבת ים – וכאמור זו נמצאת בעבודה – לא נוכל לקבל את הטיעון שאושרו בתכנית שלפנינו או למעשה בעיר יחידות דיור "תוספתיות". בנוסף, גם הטענה כי בתכניות ספציפיות אושרו יחידות דיור "עודפות" כלשונה של העוררת, אין בה ממש. העוררת ממסמסת את שלביו של ההליך התכנוני שבהם מתקיים שיג ושיח בין מגישי התכנית ויוזמיה, הוועדה המקומית והרשות המקומית והוועדה המחוזית. ככל שלא מתקבלת עמדת הוועדה המקומית בנוגע לצורך להפחית יחידות דיור, מטעם זה או אחר, אין לקבוע שהתכנית אושרה עם יחידות דיור "עודפות"; אלא תכנית שבה דן מוסד תכנון מוסמך בכל הטענות שהועלו לפניו והכריע בהן ויש להניח, בהעדר קביעה אחרת בערר או בבית משפט מוסמך, כי ההחלטה נשענת על עקרונות תכנוניים ראויים.

90. **ההליך המנהלי – תיקון התכנית באמצעות סעיף 106(ב) לחוק.** העוררת טענה כי הוספת מאות יחידות דיור ביחס של 28% יותר מהתכנית המופקדת והפחתת מאות אלפי מ"ר שטחי מסחר בהליכי 'שמיעה משנית' לפי סעיף 106(ב) לחוק לא הייתה כדין ועל הוועדה המחוזית היה להפקיד מחדש את התכנית. העוררת מפנה לכך שהוועדה המחוזית הורתה לה לבצע בדיקות נגזרות מתוספת יחידות הדיור כגון פרוגרמה, תחבורה, הצללה ומיקרו אקלים וכושר נשיאה של תשתיות. אמנם אלו לא בוצעו על-ידה אך נטען כי במצב זה לא ניתן היה לקדם את התכנית. דין טענות אלה להידחות. ראשית, ספק אם העילה לאי-ביצוע הבדיקות הנדרשות מטעם העוררת הייתה עצם תיקון התכנית בהליך לפי סעיף 106(ב) חלק הפקדה מחודשת. העוררת התנגדה מהותית לתיקונים והחליטה 'לא לשותף פעולה' הן בהיבטי הבדיקות האמורות והן לעניין עצם ביצוע הפרסומים הנדרשים מכוח החלטות הוועדה המחוזית, כפי שפורט לעיל. לכן הוועדה המחוזית ביצעה את הנדרש ודנה במכלול הסוגיות ופירטנו לעיל את עמדתה בסוגיית הפרוגרמה. כך גם לעניין סוגיית ההצללה. לסוגיית החניה והתחבורה התייחסה הוועדה בהרחבה במסגרת ההחלטה בהתנגדויות ועמדתנו על כך לעיל. נעיר כי טענות העוררת בהליך 106(ב) סבב שני בסוגיית התחבורה, כך למעשה גם בהליכים

הקודמים, קשורות בטבורן לסוגיית תקן החניה וכאמור ניתן לכך מענה בהחלטה בהתנגדויות. באשר לסוגיית שינוי הבינוי, הרי שכפי שהוצג לעיל ביחס לתכנית המופקדת מדובר בשינויים ממוקדים – אמנם לכשעצמם אינם מבוטלים כגון הוספת מגדל ושינוי של מבני המגורים הנמוכים, ובחלקם נעשו לאחר שהתברר שנספח הבינוי בתכנית המופקדת לא יכול להכיל את הנפחים שנקבעו – אך העוררת לא העלתה בהתנגדויות שלה טענות מהותיות בנושא אם בכלל.

91. שנית, ובהינתן האמור עד כה, אנו סבורים כי ביחס לתכנית המופקדת, הליכי התיקון בסבבים לפי סעיף 106(ב) תקינים במובן זה שמדובר בתיקונים בתכנית שלא הופכים את התכנית על-פניה. עוד בבג"ץ 162-67 **בית יולס בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה - ועדת משנה** (23.10.1967) נקבע כי **"אין לקבוע מסמרות בדבר גבולותיהן של המודיפיקציות המותרות לפי הפקודה: ייתכן ואמנם תחרוג ועדה מחוזית מגדר סמכותה, אם מרוב מודיפיקציות לא יכירו עוד את התכנית המפורטת שנתבקשה לאשר"**; ומאוחר יותר התקבעה ההלכה, שחלה עד היום לפיה על מוסד התכנון להפקיד מחדש תכנית כאשר **"מרוב שינויים לא יכירו עוד את התכנית המקורית שהועדה נתבקשה לאשר"** (בג"ץ 189-74 **ברונו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים** (16.12.1974)). במקרה הנוכחי, התכנית המופקדת לא שינתה את פניה במידה כזו שמצדיקה הפקדה מחודשת. מטרות התכנית המופקדת (וכאמור עוד בדברי ההסבר נכתב כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית) הלכה למעשה נותרו כשהיו. השתנה תמהיל יחידות הדיור ועלה מספרן שהביא לשינוי של כמה אחוזים ביחס הייעודים הסחירים. כפי שצינו בבחינת גודל השטחים הכולל של התכנית לא חל שינוי משמעותי. אנו סבורים אפוא כי מדובר בתיקונים שאינם מצדיקים הפקדה מחודשת, אף אם אינם מינוריים אך אינם משנים את מהותה של התכנית (ראו: שרית דנה ושלום זינגר, **דיני תכנון ובניה**, בעמ' 599), ונכון היה לבחנם במסגרת ההליכים הקבועים בסעיף 106(ב) לחוק. עוד נבהיר כי ממילא ניתנה זכות טיעון בנושא זה לכל הצדדים הרלבנטיים במסגרת הדיונים בוועדה המחוזית (השוו: עע"מ 8354-04 **האגודה לסיוע והגנה על זכויות הבדואים בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה ועדת המשנה לערעורים** (25.01.2016), פסקה 26; בג"ץ 3236-93 **מרכז על שם ורה סלומנס נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז** (29.01.1994), פסקה 15). איננו סבורים אפוא כי נפל פגם באופן בו נבחנו ונקבעו התיקונים במהיל וכמות יחידות הדיור בתכנית

סיכום

92. בחנו את מכלול טענות העוררת בכתב ובעל פה בכובד ראש ומצאנו כי החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית במתכונת שנקבעה היא ראויה ואין מקום להתערב בה. ההחלטה מביאה לכך ששטח התכנית יתחדש ויוקם בו מתחם משולב ואינטנסיבי של מסחר משרדים ומגורים. שילוב המגורים, גם בהיקף שהוחלט עליו במסגרת שלב 106(ב) סבב שני אין בו כדי לבטל אף לא להאפיל ולמזער באופן משמעותי את הקמת אזור התעסוקה במתחם יוספטל בבת ים, שניתנו להקמתו זכויות בהיקפים נרחבים ביותר ואף מתבקשים נוכח המיקום והנגישות של אזור זה. אנו סבורים אפוא כי התכנית כפי שאושרה אכן מאפשרת תכנית ישימה לביצוע של מתחם חזק ואיכותי שעתידי להוות שער כניסה ראוי לבת ים.

93. אשר על כן, לאור כל המפורט לעיל, הערר נדחה.

94. החלטה זו ניתנה פה אחד.


מורדכי ברק, עו"ד
יו"ר הוועדה

היום, יום חמישי כ"א אלול תשפ"ו, 03 ספטמבר 2026