

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

14 אוקטובר 2026
ג' חשון תשפ"ז

באמצעות דואר רשום + פקס

לכבוד

עו"ד אברם פורטן (במייל: moshep@agmon-law.co.il)
(בדואר: ישעיהו ליבוביץ 28, ירושלים)

עו"ד תמר מגדל (במייל: amirm@meitar.com)
(בדואר: דרך אבא הלל סילבר 16, רמת גן)

איתי שלוש (במייל: itaych@ebnlaw.co.il)
(בדואר: ברקוביץ 4, תל אביב)

עו"ד משה און (במייל: office@ohn-law.com)
(בדואר: הנופר 2, רעננה)

אקרו התחדשות עירונית-
שראל וינקלר (במייל: sarel@acrogrp.com)

ו. מקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל
א.ג.נ., (במייל: htlaw@htlaw.co.il)

הנדון: תיק ערר הר/1225/1216
כתובת: מתחם רובין: בן גוריון- סוקולוב, הרצליה
מס' תכנית: 507-1224732

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 14/10/2026 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,
מזכירות ועדת ערר
מחוז תל-אביב

כתובת: המסגר 9 (בית אמפא) קומה 1 תל-אביב
מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6777658
קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30
טלפון: 03-7515084 שלוחה 1
פקס: 03-7515086

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

תיק ערר: הר/1225/1216

גוש: 6531 חלקה: 51

כתובת הבניה: מתחם רובין: בן גוריון-סוקולוב, הרצליה

הרכב הוועדה:

עו"ד מיכל דגני הלברשטם, יו"ר הוועדה

מר יוסף לוי, נציג מתכנן המחוז

גב' מרים ארז, אדריכלית ומתכננת ערים

עו"ד גיל סלומון, נציג ציבור

העוררת:

חברת הרמוני (נ.י.ה) נכסים יזום והשקעות בע"מ-

ע"י ב"כ עו"ד אברם פורטן

- נגד -

המשיבים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - הרצליה-

ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל ואח'

2. אקרו התחדשות עירונית- שותפות מוגבלת-

ע"י ב"כ עו"ד תמר מגדל

3. בן חיון סיניה-

ע"י ב"כ עו"ד משה און

4. איתי שלוש

5. אקרו התחדשות עירונית- שראל וינקלר

תאריך הישיבה:

יום שני, י' באייר התשפ"ו, ה-26/04/27

החלטה

בפנינו ערר שעניינו החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (להלן: "הוועדה המקומית") מיום 15.10.2025 (להלן: "ההחלטה"), שבמסגרתה אושרה תוכנית 504-1224732 – "מתחם רובין: בן גוריון- סוקולוב" (להלן: "התוכנית" או "תוכנית מתחם רובין"), שעניינה פרויקט פינוי-בינוי

במתחם "פסאז' רובין" בהרצליה, במקרקעין הידועים כחלקה 51 בגוש 6531 (להלן: "המקרקעין" או "מתחם התוכנית").

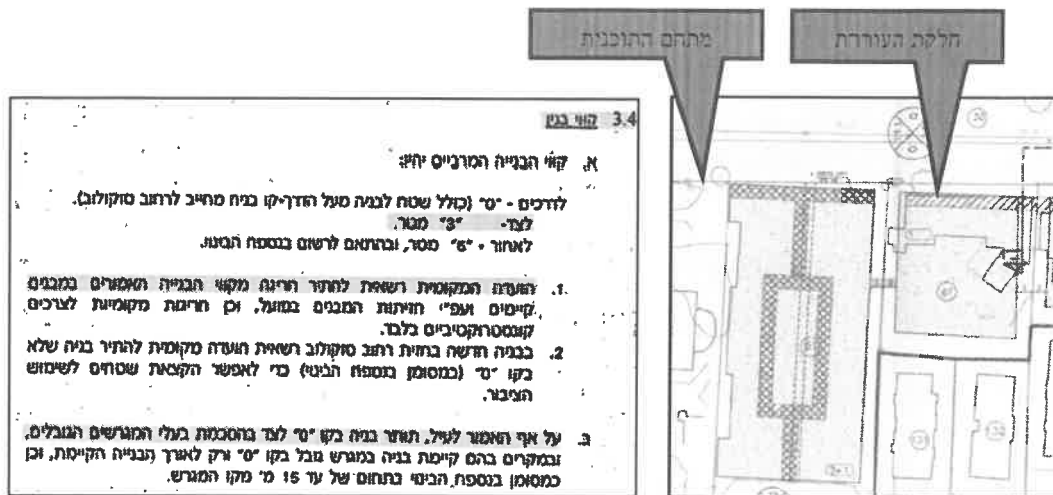
רקע עובדתי ותכנוני

1. המקרקעין מושא התוכנית, בשטח של כ-2.7 דונם, ממוקמים בלב מרכז העיר ההיסטורי של הרצליה, במתחם הרחובות סוקולוב, בן גוריון וסירקין. מצפון גובל מתחם התוכנית ברחוב סוקולוב, מדרום ברחוב סירקין, ממערב בשטח בייעוד שב"צ הכולל את מבנה בית הכנסת הגדול והכיכר העירונית הסמוכה לו, וממזרח בחלקה 67 בגוש 6531, שבבעלות העוררת, חברת הרמוני (נ.י.ה) נכסים יזום והשקעות בע"מ (להלן: "העוררת" או "הרמוני"), ובה קיים מבנה לשימור, וכן בחלקה 131 בגוש 6531.
2. על גבי המקרקעין בנוי כיום מבנן ישן, שהוקם מכוח היתר בניה משנת 1961, הידוע כ"פסאז' רובין", הכולל 50 יחידות מסחריות ו-42 יחידות דיור מעליהן. להלן מיקום מתחם התוכנית, חלקת העוררת וכן בית הכנסת, ע"ג תצ"א מאתר Simplex:

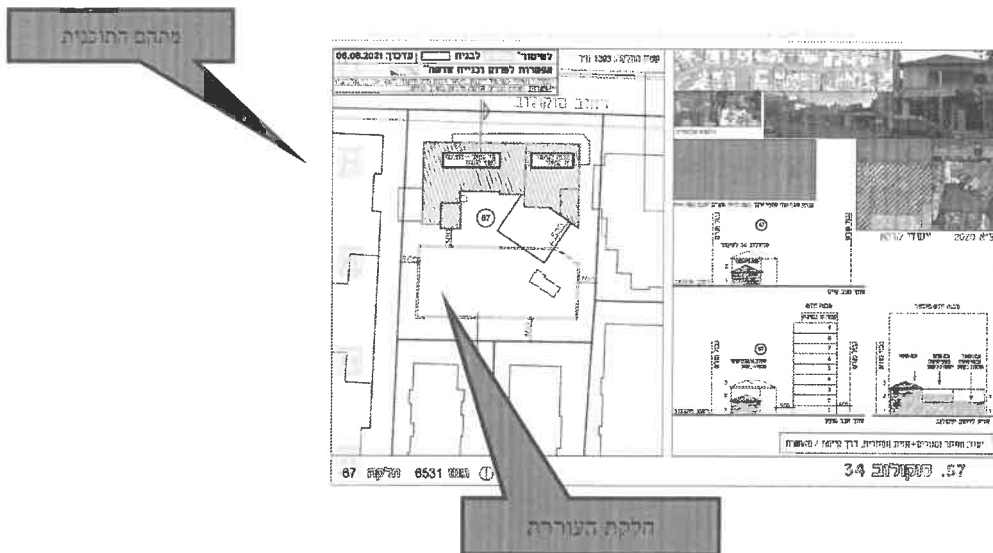


3. התוכנית מושא הערר היא תוכנית להתחדשות עירונית במסלול פינוי-בנייה, שיזמה המשיבה 2, אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (להלן: "המשיבה 2" או "אקרו"), המציעה הריסה של המבנים הקיימים והקמת מתחם חדש בעירוב שימושים. בין עיקריה: שינוי ייעוד מקרקעין מ"אזור מסחר ומגורים" ו"דרך מוצעת" לייעודים של "מגורים, מסחר ותעסוקה", "דרך מאושרת" ו"כיכר עירונית"; קביעת קומת קרקע מסחרית, קומת תעסוקה למשרדים וקומה של שטחי ציבור מבונים בעירוב שימושים; והקמת שני מגדלי מגורים בני 20 קומות טיפוסיות, קומת גג וקומה טכנית, ובסך הכל 24 קומות מעל הקרקע. התוכנית מציעה 180 יחידות דיור חדשות, ובהן דיור מכליל, קביעת כיכר עירונית במערב המגרש, זיקות הנאה לציבור וזיקת הנאה תת-קרקעית לרכב.
4. על המקרקעין חלות, בין היתר, הוראות תוכנית הר/1485 - "מרכז העיר - שיקום רח' סוקולוב", שפורסמה למתן תוקף ביום 8.2.2001 (להלן: "תוכנית הר/1485"), אשר חלה הן על מתחם התוכנית והן על חלקת העוררת, מייעדת אותם כאזור מסחר ומגורים, כוללת סימון של חזית מסחרית, וקובעת, בין השאר, קווי בניין צידיים של 3 מטרים, כאשר הוועדה המקומית

רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין, ואף להתיר בניה בקו בנין "0" בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. להלן חלק רלוונטי מנספח הבינוי המצורף לתכנית 1485, וכן מתקנון התוכנית:



5. על חלקת העוררת חלה גם תוכנית הר/2000/שם, "תוכנית שימור אתרים הרצליה" שפורסמה למתן תוקף ביום 25.10.2021 (להלן: **"תוכנית השימור"**). לפי נספח 6 לתוכנית השימור, נספח שימור ובינוי למגרשים המופיעים ברשימת האתרים לשימור ומהווה נספח מחייב לעניין מספר הקומות וקווי הבניין המרביים, ניתן להקים בחלק הדרומי של חלקת העוררת מבנה נוסף בגובה 10 קומות, בקו בנין צידי של 3 מטרים לכיוון מתחם התוכנית. להלן השקופית הרלוונטית מנספח 6 לתוכנית השימור:



6. ביום 1.5.2024 דנה הוועדה המקומית בתוכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים. ביום 30.4.2025 פורסמה התוכנית להפקדה.

7. ביום 21.5.2025 פורסמה למתן תוקף תמ"א 70 (וזאת כשנה לאחר החלטת ההפקדה של התוכנית מושא הערר) - תוכנית המתאר הארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב (להלן: **"תמ"א 70"**). לפי תשריט תמ"א 70, מקרקעי התוכנית מסומנים ביעוד **"מרחב עירוני"**

מוטה מטר ומצויים בתחום **"מרחב הליבה"** של תחנת המטרו המתוכננת "הרצליה מרכז", בסמיכות לכניסה המתוכננת לתחנה. להלן מקטע רלוונטי מגיליון 28-2 לתשריט המצב המוצע בתמ"א 70:



8. סעיף 6 להוראות תמ"א 70, שכותרתו **"הוראות מעבר"**, קובע כי **"תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו."**

9. לתוכנית הוגשו שלוש התנגדויות: התנגדות עצמית מטעם חברת אקרו; התנגדות מטעם בעלת חנות בתחום התוכנית; והתנגדות מטעם העוררת. לעוררת ניתנה ארכה להגשת התנגדותה, בין היתר על רקע הנסיבות הביטחוניות, והתנגדותה הוגשה ביום 2.7.2025. במסגרת התנגדותה העלתה העוררת ארבעה ראשי טענה מרכזיים: סבירות קווי הבניין כלפי חלקתה; הפגיעה הנטענת בזכות גישה מוטורית סטטוטורית מרחב סוקולוב; אי-התאמה נטענת לעקרונות תמ"א 70, בפרט בשל היותה של התוכנית תוכנית נקודתית בשטח הקטן מ-10 דונם במרחב הליבה; והיעדר קיומו של "דיון נוסף" לפי הוראות המעבר של תמ"א 70.

10. ביום 28.8.2025 נבחנה התוכנית על ידי יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, לפי סעיף 109 לחוק, ונקבע כי היא טעונת אישור השר. במסגרת זו פורטו תיקונים נדרשים, ובכלל זה התאמת תקן החניה להוראות תמ"א 70, תיקון הגדרת הדיור המכליל והנמקה להמשך קידום תוכנית מפורטת ששטחה קטן מ-10 דונם במרחב הליבה, תוך התייחסות לשאלה אם מדובר ביחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט.

11. ביום 15.10.2025 קיימה הוועדה המקומית דיון בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית, ובכלל זה בהתנגדות העוררת, והחליטה לקבל את התנגדות העוררת באופן חלקי בלבד, ולאשר את התוכנית בתנאים. לעניין קווי הבניין נקבע כי התוכנית ריווחה את קו הבניין ל-4 מטרים

לעומת 3 מטרים במצב המאושר, וכי יידרש "תיאום של המרחב הפתוח" במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי. לעניין הגישה המוטורית נקבע, כי תיווצר זיקת הנאה תת-קרקעית לחלקת העוררת, תוך ראייה רחבה גם לחלקות 131 ו-132 הגובלות מדרום לחלקת העוררת. לעניין תמ"א 70 נקבע כי יש לרווח את רחוב סירקין באמצעות זיקת הנאה ברוחב 2 מטרים. עוד נקבע כי התוכנית תוכננה ותואמה מול עקרונות תמ"א 70 טרם הפקדתה, וכי אישורה כפוף, בין היתר, לאישור השר ולתיקון מסמכי התוכנית בהתאם להערות שניתנו. להלן חלק רלוונטי מהחלטת הוועדה המקומית בהתנגדות העוררת:

א. המתנגדת טוענת שהתכנית מייצרת קרבה לא סבירה בין התכנית המופקדת הכוללת בינוי של מגדלי מגורים בני 20 קומות מעל קומת מסחר, קומת תעסוקה וקומת שב"צ - סה"כ 24 קומות, עם קו בניין של 4 מ' כלפי חלקת המתנגדים. עוד מציינים כי התכנית המאושרת בחלקת המתנגדים מאפשרת זכויות בינה להקמת מבנה של למעלה מ-10 קומות עם קו הבניין מאושר העומד על 3 מ'. וכי כיום המתנגדת מועלת למיצוי זכויותה, באמצעות תכנון מחדש בהתאם לתמ"א 70. המתנגדת טוענת כי קווי הבניין המתועים קטנים ולא סבירים ביחס לבינוי בגובה של 24 קומות והבינוי לא מותיר מרווח מספק וראוי כי הקדמה יוצרת מנוע תכנוני המוריד תוך התעלמות מחלקות שכנות. המתנגדת מבקשת לבצע בה שינויים, לרבות - הרחבת קווי בניין המתנגדת ולקבוע כי המרחקים וקווי הבניין הנ"ל יהיו מחייבים.

לסכל חלטה את התנגדות:
התכנית המופקדת ריווחה ל-4 מ' את קו הבניין המאושר מהתכנית שהייתה תקפה ערב הפקדתה של תכנית זו - תר/1485 (להלן: "התכנית המאושרת"), אשר קבעה קו בניין צדדי של 3 מ' לעבר חלקת המתנגדים. עוד יובהר כי חבטי הקיים בתחום המקרקעין לפי התכנית המאושרת חינו בעל תכנית גבוהה יותר מזו המוצעת במסגרת התכנית המופקדת, עם זאת, לצורך שימור המרחב המשותף בין החלקות, נדרש תיאום של המרחב המשותף שבין הבניינים בחלקה נשואת התכנית וחלקת המתנגדת, חלקק מתכנית הבינוי והפתוח האדריכלי. הנ"ל מטעם בסעיף 6.1.1. להוראות התכנית.

ג. המתנגדת טוענת שבמסגרת התכנית המאושרת החלה על חלוקתה, קיימת גישה לרוב פרטי מרווח סוקולוב. המתנגדת טוענת כי ככל ורשויות התכנון לא יאפשרו את ביצועה של גישה זו לרוב פרטי, מבקשת להבטיח דרכי גישה לחלקתה, לרבות, ככל הנדרש - ירך התכנית המופקדת.

לסכל חלטה את התנגדות:
תכנית תר/2000/שם לא הגדירה במסגרתה מיקום גישה רכב פרטי לחלקת המתנגדים. יחד עם זאת, לטובת שימור רחוב סוקולוב לרחוב בטיחותי והליכתי, לרבות בקרבת תחנת המטרו IM המתוכננת בסמיכות, יש לייצר זיקת הנאה תת קרקעית לחלקת המתנגדים במסגרת תכנית, תוך ראייה רחבה כך שניתן יהיה לספק מענה גם לחלקות הגובלות בדופן לרחוב סירקין, קרי חלקות 131 ו-132. מיקומה של זיקת ההנאה והסדרי התנועה בה, יקבעו במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

ה. התאמה לתמ"א 70: המתנגדת טוענת כי התוכנית המופקדת מצויה במקרקעין שהיה מרחב ליבה לפי תמ"א 70 הצמודים לבנישה לתחנת המטרו. הבינוי המוצע בתכנית אינה עומד בהוראות ועקרונות תכנון הקבועים בתמ"א 70, המציע פיתוח מרחב ליבה במרחב עם מבנים מתוחים, רחבות וכיכרות ובמקום זאת מוצע בה בינוי מאסיבי, המאמיל ומסתיר את הבנייה לתחנה ויש לבחון את תכנית היקפי המבנה המוצע. המתנגדת סבורה שבחקשד זה לאמצע משמעותית את תכנית היקפי התכנון של המבנה המוצע.

לסכל חלטה את התנגדות:
התכנית המופקדת הגדילה את תכנית השטח המותח לטובת כיכרות עירוניות מפילות סביב הרחובות המקיפים את התכנית, מייצרת דופן רחבה ומפילה לכיוון הכיכר העירונית בחלקה 6531/17 ובכך משפרת את הנגישות והנגזפות לעבר תחנת הרכבת המתוכננת בכיכר העירונית. יחד עם זאת, ע"מ שניתן יהיה לשפר את הנגישות וההליכותיות באופן מיטבי, יש לרווח את רחוב סירקין ולייצר זיקת הנאה ברוחב של 2 מ' בקו הבניין הקדמי - הדרומי, לתזית רחוב סירקין.

ד. המתנגדת טוענת כי לא ניתן לאשר את התכנית המופקדת טרם שיתקיים בה דיון בסוגיות התאמה לתמ"א 70. המתנגדת מציינת כי תכנית שהופקדה טרם תחילה של תמ"א 70 - נדרש לקיים בה דיון נוסף בהתאמה להוראות ועקרונות תמ"א 70 ולא ניתן לאשרה ללא דיון. (סעיף 6 - הוראות מעבר תמ"א 70)

לסכל את התנגדות חלקית:
התכנית המופקדת תוכננה ותואמה מול תכנית תמ"א 70 טרם הפקדתה. במסגרת סי' 109 לחוקת"ב התכנית נבדקה ע"י השר לבחינת עמידתה בתכנית בהיררכיה גבוהה, לרבות תמ"א 70 ונמצאה כי היא טענה אישורו של השר וכי נדרש להקטן בהתאם להחלטת השר.

12. ביום 11.11.2025 העוררת הגישה בקשת רשות ערר על החלטת הוועדה המקומית. ביום 17.11.2025 הוגשה בקשה מטעם המשיבה 2, יוזמת התוכנית, למתן רשות תגובה לבקשת רשות הערר. ביום 7.12.2025 העניקה יו"ר ועדת הערר לעוררת רשות ערר, לאחר שמצאה כי בקשת רשות הערר מעוררת מספר שאלות משפטיות ותכנוניות העולות על רף הערר הקנטרני או הטורדני וכן עשויות לעמוד במבחן "מגלה עילה" הראוי לברור, ובכלל זאת, השאלה אם קו בניין של 4 מטרים הוא קו בניין מספק בהתחשב בתוספת הקומות והזכויות במגדלים המוצעים; שאלת היישום הנכון של תמ"א 70 במרחבי ליבה, ובפרט האם אישור תוכנית נקודתית בהיקף זה, הגם שהופקדה טרם אישורה של תמ"א 70, עולה בקנה אחד עם עקרונות התכנון המרחבי שנקבעו בה; ובכלל זה השימוש בחריג של "יחידה תכנונית עצמאית" כאשר מדובר במגרש קטן ובמיקום מרכזי במרחב הליבה; השאלה אם הליך האישור לפי סעיף 109

לחוק ממלא את מקומו של "דיון נוסף" סטטוטורי לפי הוראות המעבר של תמ"א 70; וכן הטענה כי התוכנית משנה הוראה תכנונית קיימת לעניין זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת העוררת.

13. ביום 22.12.2025 הגישה העוררת את הערר דנן.

עיקרי טענות הצדדים

תמצית טענות העוררת

14. העוררת טוענת כי החלטת הוועדה המקומית לאשר את התוכנית, תוך דחייה חלקית של התנגדותה, התקבלה על יסוד הנחות תכנוניות שגויות ותוך התעלמות, לשיטתה, מליקויים תכנוניים ומשפטיים מהותיים שנפלו בתוכנית. עיקר טענותיה של העוררת נסבות על ארבע סוגיות: קווי הבניין שנקבעו בתוכנית כלפי חלקתה; אי התאמת התוכנית להוראות ולעקרונות תמ"א 70; הפגיעה הנטענת בזכות הגישה הסטטוטורית לחלקתה; והיעדר קיומו של "דיון נוסף", אשר לשיטתה, נדרש לפי הוראות המעבר של תמ"א 70.

15. לעניין התאמת התוכנית לתמ"א 70 טוענת העוררת, כי התוכנית מקודמת כתוכנית נקודתית בשטח של כ-2.7 דונם בלבד, אף שלשיטתה מדובר במקרקעין המצויים בלב "מרחב הליכה" של תחנת המטרו "הרצליה מרכז", בסמיכות לכניסה המתוכננת לתחנה. לטענתה, בנסיבות אלה היה מקום לתכנן בהתאם להוראות ולעקרונות תמ"א 70, המורות, ככל הניתן, על תכנון מרחב הליכה בשלמותו, או למצער על תכנון חלקי מתוך ראייה כוללת של צורכי המרחב בכללותו.

16. בהקשר זה נטען, כי חלף קידום תכנון עקרוני וכולל למרחב הליכה, אשר יאפשר גיבוש אסטרטגיה תכנונית רחבה, אחידה ויעילה ביחס לאזור הסמוך לכניסה לתחנה, בחרה הוועדה המקומית לאשר תוכנית החלה על מגרש אחד בלבד. עוד טוענת העוררת, כי גם אם ניתן, בנסיבות מסוימות, לקדם תוכנית חלקית ששטחה קטן מ-10 דונם, הרי שבעניינו לא הונחה תשתית מספקת לקביעה כי מדובר ב"יחידה תכנונית עצמאית" הראויה לתכנון מפורט, שכן לא נבחנה כדבעי השאלה אם אישור התוכנית, בשטחה המצומצם, יפגע במימוש מטרותיה של תמ"א 70 במרחב התחנה; לא נערכה בחינה כוללת של המרחב הסובב; ולא נבחנה השפעת התוכנית על המגרשים הגובלים ממזרח, על אפשרויות ההתחדשות בהם ועל קידומן של תוכניות אחרות.

17. עוד טוענת העוררת, כי התוכנית אינה מתיישבת, לגופה, עם העקרונות התכנוניים שנקבעו בתמ"א 70 ביחס למרחבי ליבה. לשיטתה, חלף יצירת מרחב תחנה פתוח, מזמין ונגיש, הכולל קווי מבט פתוחים לעבר הכניסה לתחנה, רחבות ומרחבי שהייה, הליכתיות וקישוריות מיטבית, מציעה התוכנית בינוי מאסיבי, צפוף ורחב היקף, הכולל קומות מסד משמעותיות ושני מגדלים גבוהים, אשר מאפילים, לטענתה, על הכניסה לתחנה ומסתירים אותה, ובפרט עבור הבאים מכיוון מזרח.

18. לעניין היעדר קיומו של "דיון נוסף" טוענת העוררת, כי בהתאם להוראות המעבר של תמ"א 70, תוכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של התמ"א, ואשר אינה תואמת את הוראותיה, טעונה קיום דיון נוסף בהתייחס לתמ"א 70 כתנאי למתן תוקף. לטענתה, דיון כאמור לא התקיים בענייננו, ואין בקביעת הוועדה המקומית שלפיה התוכנית "תוכננה ותואמה" מול תמ"א 70 טרם הפקדתה כדי לשמש תחליף לדיון סטטוטורי כנדרש.

19. בהקשר זה נטען, כי עצם העובדה שיו"ר הוועדה המחוזית, במסגרת הבדיקה לפי סעיף 109 לחוק, מצא לנכון לדרוש התייחסות מפורשת להתאמת התוכנית לתמ"א 70, לתקן החניה ולנימוק לקידום תוכנית ששטחה קטן מ-10 דונם, מחזקת את המסקנה כי לא מוצו כלל הבחינות הנדרשות בהקשר זה.

20. לעניין קווי הבניין טוענת העוררת, כי קו בניין של 4 מטרים בלבד, עבור מבנה הכולל שני מגדלים בני 24 קומות מעל הקרקע, הוא קו בניין בלתי סביר. זאת, בפרט שעה שבחלקת העוררת מאושר קו בניין צידי של 3 מטרים, כך שהמרחק בין הבינוי בחלקתה לבין הבינוי המוצע במתחם התוכנית צפוי לעמוד, לשיטתה, על 7 מטרים בלבד.

21. נטען, כי מדובר במרווח בלתי ראוי בין מבנים גבוהים, אשר צפוי ליצור מסה בנויה דומיננטית ו"חומה" בנויה כלפי חלקת העוררת, באופן שיפגע באור, באוויר, בפרטיות, באיכות החיים ובאפשרויות המימוש התכנוני העתידי של מקרקעיה. תוצאה זו מקבלת משנה תוקף נוכח היקפי הבינוי והצפיפות הגבוהים המוצעים בתוכנית, אשר לשיטת העוררת מחייבים קווי בניין מרווחים יותר כלפי חלקתה.

22. העוררת טוענת עוד, כי הוועדה המקומית לא קבעה הוראה תכנונית ברורה ומחייבת שתיתן מענה לקושי הנטען, אלא דחתה את התנגדותה לעניין זה, תוך הותרת קווי הבניין על כנם, ובצד זאת קבעה כי יידרש "תיאום של המרחב הפתוח" במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי. לשיטתה, אין בכך משום מענה תכנוני של ממש, אלא מנגנון עמום ובלתי מחייב, אשר אינו מחליף קביעה סטטוטורית ברורה בהוראות התוכנית, ואף מונע ממנה אפשרות ממשית לעמוד על טענותיה בשלב התכנוני הרלוונטי.

23. לעניין הגישה הסטטוטורית טוענת העוררת, כי החלטת הוועדה המקומית בעניין זה מבוססת על הנחה שגויה שלפיה לא קיימת לחלקתה זכות גישה סטטוטורית מרחוב סוקולוב. לטענתה, זכות כאמור נקבעה בתוכנית הר/1485, ואילו הוועדה המקומית הפנתה בהקשר זה לתוכנית הר/2000/שמ, שאינה התוכנית הרלוונטית לקביעת זכות הגישה.

24. עוד טוענת העוררת, כי משעה שלחלקתה קיימת כבר כיום זכות גישה סטטוטורית, ומשעה שחלקתה מצויה מחוץ לקו הכחול של התוכנית, לא ניתן היה במסגרת התוכנית דנן לשנות, לצמצם או לעקר, במישרין או בעקיפין, את אפשרות מימושה של זכות זו.

25. בהמשך לכך נטען, כי הוועדה המקומית שגתה משהניחה כי סוגיית הגישה לחלקת העוררת היא בעיה עתידית בלבד, שתתעורר רק אם העוררת תקדם תכנון חדש בחלקתה, וכי ניתן יהיה ליתן לה מענה באמצעות זיקת הנאה תת-קרקעית דרך מתחם התוכנית.

26. קיים חשש ממשי שבעתיד תפורש ההחלטה ככזו המצדיקה מניעה דה פקטו של מימוש זכות הגישה הסטוטורית לחלקתה, ולפיכך היא מבקשת להבהיר במפורש כי התוכנית אינה נוגעת לחלקתה ואינה פוגעת בזכות הגישה המאושרת לה מכיוון רחוב סוקולוב.

27. על יסוד כל האמור טוענת העוררת, כי לא היה מקום לאשר את התוכנית בנוסחה הנוכחי. לפיכך היא מבקשת כי ועדת הערר תבטל את החלטת הוועדה המקומית; תורה על תיקון הוראות התוכנית, ובכלל זה הגדלת קו הבניין כלפי חלקתה וקביעתו כהוראה מחייבת; תבהיר כי לא תיפגע זכות הגישה הסטוטורית לחלקתה מכיוון רחוב סוקולוב; תורה על קיום דיון נוסף בתוכנית בהתייחס לתמ"א 70; וכן תבחן צמצום משמעותי של תכנית הבנייה והיקפי המבנה, עד כדי ביטול קומות המסד, לשם הבטחת קווי מבט פתוחים ומעברים ראויים לעבר הכניסה לתחנת המטרו.

תמצית תשובת הוועדה המקומית

28. הוועדה המקומית דוחה את טענות העוררת וסבורה כי החלטתה היא החלטה תכנונית מקצועית, מאוזנת וסבירה, שהתקבלה כדין ובסמכות על ידי ועדה מקומית עצמאית, לאחר שנשמעו ההתנגדויות ונבחנו מכלול השיקולים הרלוונטיים. לשיטתה, בנסיבות אלה, ובהינתן אופייה התכנוני המובהק של ההחלטה, היקף ההתערבות בה צריך להיות מצומצם ביותר.

29. לטענת הוועדה המקומית, המקרקעין מצויים בלב המע"ר ההיסטורי של הרצליה, והמבנה הקיים בתחום התוכנית הוא מבנה ותיק, רעוע ומיושן, הטעון חיזוק והתחדשות עירונית באופן דחוף. התוכנית נושאת עמה תועלות ציבוריות מובהקות, ובהן פינוי של המבנה הקיים, יצירת מתחם חדש בעירוב שימושים, הקצאת שטחי ציבור מבונים וקביעת כיכר עירונית פעילה במערב המגרש, התורמת למרחב הציבורי, לבית הכנסת לשימור ולסביבת תחנת המטרו המתוכננת.

30. בסוגיית קווי הבניין טוענת הוועדה המקומית כי התוכנית משפרת את המצב המאושר והקיים, שכן היא מרווחת את קו הבניין המזרחי ל-4 מטרים, לעומת 3 מטרים בתוכנית התקפה, ואף מצמצמת את התכנית הבנויה. לשיטתה, קביעה זו נגזרת ממכלול שיקולים תכנוניים, ובהם חלופת הבינוי המועדפת, פיצול מסת הבינוי לשני מגדלים, ההעדפה התכנונית להרחבת המרחב הציבורי והכיכר העירונית במערב, אילוצי המגרש ומגבלות ההיתכנות הכלכלית של התוכנית. דרישת העוררת להגדלה נוספת של קו הבניין הייתה באה על חשבון האינטרס הציבורי או פוגעת ביכולת מימוש התוכנית. הדרישה לתיאום המרחב הפתוח במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי אינה משנה את קו הבניין אלא נועדה לשפר את המרחב המשותף בין החלקות.

31. בסוגיית הגישה טוענת הוועדה המקומית כי אין בידי העוררת זכות גישה סטטוטורית מוקנית מרחוב סוקולוב. לטענתה, תוכנית השימור אינה קובעת זכות גישה כאמור, וגם ההסתמכות על תוכנית הר/1485 אינה מבססת זכות כזו, שכן תשריט התוכנית אינו קובע זכות גישה, ואילו נספח הבינוי שעליו נסמכת העוררת אינו בעל מעמד מחייב לעניין גישות למגרשים. עוד נטען כי מדיניותה התכנונית של הוועדה המקומית היא להימנע מאישור גישות רכב מרחוב סוקולוב, בהיותו רחוב צר, חד-סטרי ועמוס, ובפרט נוכח אופיו ההליכתי והסמיכות לתחנת המטרו. לשיטתה, התוכנית אינה גורעת מזכויות העוררת מחוץ לקו הכחול, אלא קובעת פתרון תכנוני נוסף בדמות זיקת הנאה תת-קרקעית, שנועדה ליתן מענה גם לחלקות גובלות נוספות.

32. לעניין תמ"א 70 טוענת הוועדה המקומית כי התוכנית תואמת את הוראותיה ועקרונותיה, לרבות לעניין עירוב שימושים, העצמת הבינוי במרחב מוטה מטרו, הפרשת שטחים לצורכי ציבור ושיפור הנגישות וההליכיות. עוד נטען כי אף שתמ"א 70 מעודדת תכנון כולל של מרחב הליבה, אין היא שוללת קידום תוכנית חלקית מקום שבו מדובר ביחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט, וכי זהו המצב בענייננו. אשר לטענה בדבר הצורך ב"דיון נוסף", נטען כי מאחר שלשיטת הוועדה המקומית התוכנית תואמת את תמ"א 70, ומאחר שנבחנה גם במסגרת סעיף 109 לחוק, אין יסוד לטענה כי נדרש היה לקיים דיון סטטוטורי נוסף כתנאי לאישורה.

תמצית טענות המשיבה 2

33. המשיבה 2 טוענת כי דין הערר להידחות. לשיטתה, אין הערר מצביע על פגם שנפל בהחלטת הוועדה המקומית או על תוצאה תכנונית בלתי סבירה המצדיקה את התערבות ועדת הערר. עוד נטען, כי מדובר בתוכנית בעלת חשיבות רבה, המקדמת התחדשות עירונית של מתחם ישן ובלתי ממוגן בלב מרכז העיר, מחזקת את הרחובות המסחריים סוקולוב ובן גוריון ומשפרת את המרחב הציבורי. כן נטען, כי בשים לב לכך שמדובר בערר על החלטת ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, יש להפעיל את סמכות ההתערבות במשורה.

34. לעניין קווי הבינוי טוענת המשיבה 2, כי אין יסוד לטענת העוררת שלפיה קו בניין צידי של 4 מטרים כלפי חלקתה הוא בלתי סביר. לטענתה, התוכנית דווקא משפרת את המצב התכנוני התקף, שבו קו הבניין הצידי הן במתחם התוכנית והן בחלקת העוררת עומד על 3 מטרים, ואף מצמצמת את התכסית ביחס למצב המאושר. עוד נטען, כי דרישת העוררת להגדלה נוספת של קו הבניין מתעלמת מן ההקשר התכנוני הכולל, ובפרט מן ההפרשות הנדרשות לטובת הכיכר העירונית והמרחב הציבורי, כך שהיענות לה הייתה פוגעת בתכנון המוצע ובתכליותיו הציבוריות. המשיבה 2 מוסיפה, כי אין בטענות העוררת לעניין הרח"ק כדי ללמד על אי התאמה לתמ"א 70, שכן לשיטתה התמ"א קובעת רף מינימלי של עצימות בנייה ואינה מונעת קביעת עצימות גבוהה יותר במרחב ליבה, מקום שהדבר תואם את שיקול דעת מוסד התכנון ואת מאפייני המתחם.

35. עוד נטען, כי היקף הזכויות שנקבע בתוכנית נגזר גם מן הצורך להבטיח את ישימותו הכלכלית של פרויקט פיננו-בינוי מסוג זה, וכי לפי חוות הדעת הכלכלית שנערכה לתוכנית שיעור הרווחיות מהעלות עומד על 16% - שיעור שלטענת המשיבה 2 מהווה את הרף המזערי הנדרש בפרויקטים של התחדשות עירונית בהרצליה, בהתאם לתקן 21.1 ולמסמך השמאי הממשלתי הראשי בעניין הרווח היזמי המזערי בתוכניות פיננו-בינוי. על כן, כך נטען, צמצום נוסף של היקף הבינוי או הגדלת המרווחים, כדרישת העוררת, עלולים לפגוע בהיתכנות הכלכלית של התוכנית ובאפשרות לממשה. עוד טוענת המשיבה 2, כי אין ממש בטענה שלפיה שאלת קווי הבניין הושארה פתוחה לשלב תוכנית הבינוי, שכן קו הבניין נקבע במפורש בתוכנית, ואילו התיאום שנדרש בהמשך עניינו במרחב הפתוח שבין החלקות ואינו משנה את ההוראה הסטטוטורית שנקבעה.

36. אשר לסוגיית הגישה הסטטוטורית לחלקת העוררת, טוענת המשיבה 2, כי התוכנית אינה משנה את המצב הסטטוטורי בחלקת העוררת, שאינה נכללת בתחום הקו הכחול, וממילא אינה גורעת מכל זכות קיימת, ככל שקיימת. דווקא במסגרת ההליך דן נעתרה הוועדה המקומית לבקשת העוררת וקבעה זיקת הנאה תת-קרקעית בתחום התוכנית, שנועדה לאפשר מענה תכנוני גם לחלקת העוררת ולחלקות גובלות נוספות. בהמשך לכך טוענת המשיבה 2, כי אין יסוד לעמדה שלפיה קביעה זו פוגעת בעוררת, שעה שמדובר בפתרון תכנוני נוסף, בתחום התוכנית בלבד, שאינו שולל כשלעצמו כל טענה אחרת של העוררת ביחס למגרשה.

37. לעניין תמ"א 70 טוענת המשיבה 2, כי התוכנית תואמת את הוראותיה ועקרונותיה, ובכלל זה מבחינת עירוב השימושים, יצירת כיכר עירונית, חיזוק ההליכיות והקישוריות למרחב התחנה וקביעת דופן פעילה כלפי המרחב הציבורי. עוד נטען, כי אף שמדובר בתוכנית ששטחה קטן מ-10 דונם, מדובר ביחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט, וכי העוררת לא הניחה תשתית קונקרטית לכך שאישורה של התוכנית מסכל תכנון כולל של המרחב.

38. אשר לטענה בדבר הצורך בדיון נוסף לפי הוראות המעבר של תמ"א 70, טוענת המשיבה 2 כי מקום שבו התוכנית קודמה בתיאום עם תמ"א 70 ונמצאה תואמת לעקרונותיה, אין יסוד לטענה כי לא ניתן היה לאשרה ללא דיון נוסף. מכל מקום, כך נטען, שאלת ההתאמה לתמ"א 70 נבחנה הן במסגרת הדיון בהתנגדויות והן במסגרת ההליך לפי סעיף 109 לחוק.

הדיון בערר

39. ביום 27.4.2026 התקיים דיון בפנינו. במהלך הדיון חזרו הצדדים על עיקר טענותיהם. העוררת הדגישה, בין היתר, את טענותיה לעניין קווי הבניין, זכות הגישה הסטטוטורית לחלקתה, והיעדר תכנון כולל בהתאם לתמ"א 70. מנגד, הוועדה המקומית והמשיבה 2 עמדו על חשיבותו הציבורית של הפרויקט, על מאפייניו התכנוניים הייחודיים של המתחם, ועל עמדתן כי מדובר ביחידה תכנונית עצמאית שאין באישורה כדי לפגוע במימוש תמ"א 70.

40. בתום הדיון התקבלה החלטת הביניים להלן:

"בעקבות החלטת הוועדה המחוזית לפי סעיף 109, וועדת הערר מבקשת מהוועדה המחוזית את עמדתה בסוגייה האם ההנמקה בהתקבלה על ידי הוועדה המקומית הרצליה בסוגיית היקף השטח הנכלל בתחום התכנית, במרחב הליבה של תחנת המטרו, מקובלת עליה או שמא היא מבקשת למשוך את התכנית לסמכותה".

41. בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 27.4.2026, התקבל ביום 12.7.2026 מכתבה של יו"ר הוועדה המחוזית תל אביב, גב' שירה תלמי באבאי, שבו נמסר כדלקמן:

"בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 27.4.2026, אבקשה להתייחס כדלקמן:
תחילה יובהר כי לעת הגשת המסמכים המתוקנים התכנית תבחן בהתאם לסעיף 109(ב).
עם זאת אגיד כבר כעת כי בהתאם להמלצת מתכנן המחוז שבחן תכנונית את היחס של התכנית לתמ"א 70, המקובלת עלי, ככל שהוועדה המקומית תקיים דיון בהתאם להוראות המעבר, סעיף 6 לתמ"א 70 הרי שבכוונתי לתת את אישורי לתכנית לפי סעיף 109 לחוק."

42. על יסוד כלל החומר שלפנינו, ובשים לב גם לעמדת יו"ר הוועדה המחוזית כפי שהובאה לעיל, להלן הכרעתנו בערר.

דיון והכרעה

43. לאחר שעיינו בכלל כתבי הטענות, שמענו את הצדדים בהרחבה במהלך הדיון שהתקיים בפנינו, וכן עיינו בעמדת יו"ר הוועדה המחוזית מיום 12.7.2026, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל בחלקו. הערר מעורר שאלות מהותיות הנוגעות ליישומה של תמ"א 70 על תוכנית שהוחלט להפקידה קודם לתחילתה של תמ"א 70, ובפרט ליחס שבין עקרון ה"תכנון הכולל", לחריגים לעקרון זה ולהוראת המעבר שבסעיף 6 לתמ"א. כפי שיפורט להלן, מצאנו כי יש להחזיר את הדיון לוועדה המקומית לשם קיום דיון נוסף, מפורש ומנומק, בהתאם לסעיף 6 לתמ"א 70.

44. בצד זאת, לא מצאנו להתערב, ביתר רכיבי החלטת הוועדה המקומית, בקווי הבניין ובהסדר זיקת ההנאה שנקבע.

תמ"א 70 והוראת המעבר - תחולתן על התוכנית

45. סעיף 119(א) לחוק קובע: **"תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום 15 ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".** הוראה זו קובעת את המסגרת הסטטוטורית למועד תחילתה של תמ"א 70 ולתחולת הוראת המעבר הקבועה בה. לגבי מועד כניסתן לתוקף של תכניות מתאר ארציות ראו למשל ערר 9505/11-20 **אסף צדיק ואח' נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה** (פורסם בנבו).

46. החלטת ההפקדה בתנאים של התוכנית נשוא הערר דן התקבלה ביום 1.5.2024. ביום 30.4.2025 פורסמה התוכנית להפקדה (מס' ילקוט פרסומים: 13404, עמוד: 6492) ואילו תמ"א

70 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 21.5.2025 (מס' ילקוט פרסומים : 13469, עמוד : 6984). לפיכך, התוכנית היא תוכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תמ"א 70.

47. סעיף 6 להוראות תמ"א 70, שכותרתו "הוראות מעבר", קובע כי "תוכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תוכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתוכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתוכנית זו."

48. לפיכך, הוראת המעבר שבסעיף 6 היא ההוראה הרלוונטית לענייננו. הוראה זו מאפשרת לתת תוקף לתוכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילת התמ"א, אף אם אינה תואמת את הוראותיה, ובלבד שהתקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתמ"א. השאלה היא אפוא אם הוועדה המקומית קיימה דיון נוסף כאמור ואם הדיון שקיימה הוועדה המקומית לאחר תחילת תמ"א 70 עמד בדרישה זו.

49. סעיף 3.1 להוראות תמ"א 70 מגדיר את מטרותיה כך: "להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות על מנת להעצים את השימוש במערכת הסעת המונים. זאת באמצעות קביעת הנחיות והוראות, אשר יאפשרו את העצמת הבניה כאמור תוך יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית ויעול השימוש בקרקע".

50. כלומר, תמ"א 70 קובעת מסגרת סטטוטורית לתכנון במרחבי תחנות המטרו. הוראותיה קובעות, בין היתר, את כלל התכנון הכולל, את החריגים לכלל זה ואת התנאים לאישור תוכנית חלקית, וכן הוראות תכנוניות הנוגעות למרחב הליבה, לרחוב עירוני ראשי, להלכתיים, לקישוריות, לצורכי הציבור, לדיוור מכליל, לחניה, לשלבויות ולאופי הבינוי.

51. הוראות אלה הן אמת המידה שלפיה יש לבחון אם התוכנית אינה תואמת את התמ"א ואם הדיון שנערך בה ענה על דרישת סעיף 6.

התוכנית אינה מהווה תכנון כולל

52. על מנת להשלים את התמונה ולהתייחס למכלול הטענות נוסף ונבהיר, כי סעיף 8.1.1.2 לתמ"א 70 קובע כי הבנייה והפיתוח במרחב עירוני מוטה מטרו ייעשו לפי תוכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל או המהווה תכנון כולל.

53. סעיף 8.1.1.2 להוראות תמ"א 70 קובע בכול הנוגע לבניה והפיתוח במרחב עירוני מוטה מטרו כי "הבניה והפיתוח במרחב עירוני מוטה מטרו יהיו לפי תוכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל או המהווה תכנון כולל".

54. לעניין זה, "תכנון כולל" מוגדר בהוראות תמ"א 70, כתוכנית התואמת את הוראות התמ"א וחלה על מרחב עירוני מוטה מטרו כולו או על חלק משמעותי ממנו, על רובע שלם או על שכונה שלמה, וכן תוכנית מפורטת החלה על כל מרחב הליבה או על רובו.

55. בענייננו, התוכנית חלה על שטח של כ-2.7 דונם בלבד, בלב מרחב הליבה ובטבעת הראשונה של תחנת "הרצליה מרכז", ואינה חלה על מרחב הליבה כולו, על רובו או על חלק משמעותי ממנו.

56. סעיף 8.1.2 לתמ"א 70 קובע חריגים לכלל התכנון הכולל, לפיהם ניתן לאשר תכנית שאינה תכנון כולל ובהם:

"התכנית הינה תכנית לאחד או יותר מהשימושים המפורטים להלן ולשימושים אלה בלבד: שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור... תשתיות" (סעיף 8.1.2.1); "התכנית עוסקת באחד או יותר מהנושאים הבאים בלבד: שינוי קווי בניין, הוספת שימושים, שינוי תמהיל יחידות דיור, תוספת קומות" בהיקף מוגבל (סעיף 8.1.2.2); "התכנית כוללת אך ורק הוראות איחוד וחלוקה" (סעיף 8.1.2.5); "התכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה... ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה שיתווסף... אינו עולה על 10% מן ההיקף המאושר, בכפוף לתנאים שנקבעו" (סעיף 8.1.2.6).

57. מדובר בתנאים שדי בהתקיימות אחד או יותר מהם כדי שניתן יהיה לפעול לפיהם.

58. בענייננו, החריגים לתכנון כולל שבסעיף 8.1.2 לתמ"א 70 אינם מתקיימים. התוכנית אינה עוסקת בשטחים ציבוריים, במבני ציבור או בתשתיות בלבד; אינה מוגבלת לשינוי קווי בניין, הוספת שימושים, שינוי תמהיל יחידות דיור או תוספת קומות בהיקף המצומצם שנקבע; אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה בלבד; ואינה תוכנית שתוספת הזכויות בה מוגבלת ל-10% מן המצב התכנוני הקודם.

59. כמו כן, לא מתקיימים בענייננו התנאים לאישור תוכנית מכוח תוכנית קודמת או מסמך מדיניות לפי סעיפים 8.1.2.3 ו-8.1.2.4. סעיפים 8.1.2.7 ו-8.1.2.8 אינם חלים על התוכנית שלפנינו, שאינה משתלבת בתכנון כולל קיים או בתוכנית מפורטת שאושרה מכוח אחד החריגים הקודמים.

התוכנית אינה תוכנית חלקית

60. לצד החריגים לתכנון כולל המנויים בסעיף 8.1.2 לתמ"א 70, ובנפרד מהם, קובע סעיף 8.1.3 לתמ"א מסלול מיוחד לאישור "תכנית חלקית" שאינה מהווה תכנון כולל. סעיף 8.1.3, שכותרתו "תכנית חלקית", קובע כי:

"על אף האמור בסעיף 8.1.1, במרחב עירוני מוטה מטרו ובמתחמי פיתוח המסומנים עם הנחיות מיוחדות, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אשר אינה מהווה תכנון כולל כמשמעותו בסעיפים אלה (להלן בסעיף קטן זה - תכנית חלקית), ובלבד והתקיימו בה כל אלה". בהמשך לכך, מונה הסעיף תנאים מצטברים לאישור תכנית חלקית כאמור, ובכלל זה: כי "החלטת ההפקדה של התכנית החלקית התקבלה בתוך שלוש שנים מיום תחילתה של תכנית זו".

וכי "מוסד תכנון רשאי להאריך את התקופה בשנתיים נוספות ובלבד שהוחלט על הפקדת תכנית המהווה תכנון כולל, הכוללת את השטח שבו חלה התכנית החלקית" (סעיף 8.1.3.1). בנוסף "התכנית החלקית תעמוד ברח"ק הקבוע בלוח 1 וככל הניתן ביתר הוראות הקבועות

בתכנית זו", וכי "שטחה של התכנית לא יפחת מעשרה דונם", ואולם "מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית ששטחה מצומצם יותר, אם מצא שהשטח הכלול בתכנית מהווה יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט לפי סעיף זה וככל שהשתכנע כי לא יהיה באישורה של התכנית כדי לפגוע במימוש תכנית זו ובמטרותיה במרחב אותה תחנה" (סעיף 8.1.3.3).

61. התוכנית דנן אינה נכנסת למסלול התוכנית החלקית שבסעיף 8.1.3 לתמ"א 70. סעיף 8.1.3.1 לתמ"א 70 קובע פתנאי מצטבר כי החלטת ההפקדה של התוכנית החלקית התקבלה בתוך שלוש שנים מיום תחילתה של תמ"א 70. בענייננו, החלטת ההפקדה התקבלה ביום 1.5.2024 ופורסמה להפקדה ביום 30.4.2026, קודם למועד הקובע לתחילת תמ"א 70 ביום 21.5.2025. לפיכך, התוכנית אינה באה בגדר מסלול התוכנית החלקית, אלא היא תוכנית שהוחלט להפקידה קודם לתחילת התמ"א, ואשר שאלת אישורה לאחר תחילת התמ"א מוסדרת בהוראת המעבר שבסעיף 6.

62. הוועדה המקומית והמשיבות ביקשו לבסס את האפשרות לקדם את התוכנית בשטח של כ-2.7 דונם על הטענה כי מדובר ב"יחידה תכנונית עצמאית" הראויה לתכנון מפורט, וכי אין באישורה כדי לפגוע במימוש תמ"א 70 ובמטרותיה במרחב התחנה. ואולם, טענה זו אינה יכולה להכניס את התוכנית למסלול התוכנית החלקית במישורין, שכן תנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1.3.1 - שלפיו החלטת ההפקדה של התוכנית החלקית התקבלה בתוך שלוש שנים מיום תחילת תמ"א 70 - אינו מתקיים.

63. עם זאת, היותו של השטח המתוכנן "יחידה תכנונית עצמאית" רלוונטית לשיקולים הנדרשים לבחינה במסגרת הדיון הנוסף בתכנית, שעל הוועדה המקומית לקיים לפי סעיף 6 לתמ"א 70, טרם אישורה.

64. החלטת הוועדה המקומית בענייננו נסמכה בעיקרה על גבולות המתחם, הרחובות הגובלים, בית הכנסת והמבנים לשימור. בדיון לפנינו הפנו המשיבות גם לריבוי בעלי הזכויות, למורכבות הקניינית ולחשש שעיכוב תכנון רחב יפגע בהתחדשות העירונית.

65. שיקולים אלה הם אכן חלק חשוב מהשיקולים הנדרשים לבחינה בעת הדיון בתוכנית עליה חלה הוראת המעבר בסעיף 6. אולם לא די בהן.

66. לפי הוראות סעיף 6 על הוועדה המקומית לקיים דיון נוסף בתכנית ובמסגרתו, לבחון האם ניתן לתת תוקף לתוכנית שאינה תואמת את הוראות תמ"א 70 חרף אי-ההתאמה, ומהי השפעת אישורה על מרחב הליבה, על הכיכר, על הרחובות סוקולוב וסירקין, על המגרשים הגובלים ועל הקישוריות לתחנה ובין היתר, להיותה תכנית שאינה מהווה תכנון כולל.

67. לעמדתנו, החלטת הוועדה המקומית אינה כוללת בחינה מספקת לסוגיות אלו. במהלך הדיון בערר עלתה השאלה אם ניתן לבחון בראייה תכנונית אחת את מתחם התוכנית, את חלקת העוררת ואת מקרקעי בית הכנסת הסמוכים, הכוללים זכויות שטרם מומשו, במקום להסתפק בתכנון של המגרש הבודד. הוועדה המקומית לא הציגה בחינה תכנונית של אפשרות זו, אלא

הפנתה בעיקר לעיכוב הצפוי ולמורכבות הקניינית. בכך לא הוצגה בחינה מספקת של השאלה אם התכנון הנקודתי פוגע במימוש תמ"א 70 ובמטרותיה לתכנון במרחב הליבה.

68. נביא להלן מספר דוגמאות רלוונטיות אשר ראוי לבחון את התאמת התכנית להן ואת ההיגיון באישורה ככל שקיימת אי התאמה.

69. לעניין **"מרחב הליבה"**, סעיף 9.1 לתמ"א 70 קובע כי מרחב זה יתוכן ככל הניתן בשלמותו. תוכנית החלה על חלק ממנו תתוכן בשים לב לצורכי המרחב בשלמותו, תוך הבטחת נגישות אל הכניסות לתחנה והיציאות ממנה וקישוריות מיטבית אל יתר חלקי מרחב הליבה. התמ"א מוסיפה, כי מרחב הליבה יתוכן ליצירת עירוב שימושים, פעילות עירונית ומרחב שהייה בדגש על הולכי רגל, וכי תינתן עדיפות, ככל הניתן, לשילוב מרחב ציבורי פתוח בצמוד לכניסות לתחנה.

70. עוד נקבע בסעיף 9.1.5 כי **"תכנית בתחום מרחב הליבה תכלול רצועות הליכה שרוחבן לא יפחת מ-3 מ"**, אלא אם מוסד התכנון מצא, במקרים חריגים, כי צמצום הרוחב מתחייב בשל תנאי השטח.

71. במקרה דנן, התוכנית כוללת כיכר עירונית, חזיתות פעילות וזיקת הנאה לאורך רחוב סירקין. עם זאת, אין בהחלטת הוועדה המקומית בחינה מספקת של התאמת התכנית להוראות סעיף 9.1 לתמ"א או את ההצדקה לחריגה מהוראות אלו. בפרט, לא נבחנה הקישוריות מהמגרשים ומהרחובות הגובלים אל הכניסה לתחנה, לא נבחנה השפעת המסד על המרחב הציבורי, בפרט לאור הוראת סעיף 9.1.5 בדבר רצועות הליכה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. ההחלטה קבעה זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב סירקין, אך לא הבהירה אם מתקיימת באמצעותה רצועת ההליכה הנדרשת או אם מתקיימים התנאים החריגים המאפשרים צמצום הרוחב.

72. הדברים מקבלים משנה תוקף ביחס לרחוב סוקולוב. רחוב סוקולוב הגובל במתחם התוכנית מצפון מסומן בתשריט תמ"א 70 כ**"רחוב עירוני ראשי"**. **"רחוב עירוני ראשי"** מוגדר בתמ"א כ**"רחוב המסומן בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר"**.

73. סעיף 9.2.2 לתמ"א קובע כי תוכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות, ותכלול רצועות הליכה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' משני צדי הדרך ורצועת רכיבה, ככל הניתן, שלא תפחת מ-1.5 מ' משני צדי הדרך.

74. סעיף 9.2.3 מוסיף כי תוכנית כאמור תקבע, ככל הניתן, הוראות שתכליתן העצמת הבינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. בענייננו, אין בהחלטת הוועדה המקומית דיון מובחן בהוראות סעיף 9.2 לתמ"א או בשאלת התאמת התוכנית לתפקידו של רחוב סוקולוב כמרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי. כך גם, לא נבחנה במפורש השאלה אם הוראות התוכנית בדבר בינוי, חזיתות, נסיגות וממשק הרחוב מתאימות לתכליות שבסעיף 9.2.3 לתמ"א, בדבר העצמת בינוי, בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך רחוב עירוני ראשי וככל שאינן תואמות, האם יש הצדקה בכל זאת לאשר את התכנית.

75. אמנם, התוכנית כוללת חזית מסחרית כלפי רחוב סוקולוב, והוועדה המקומית והמשיבה 2 הפנו במהלך הדיון לאופיו המסחרי הקיים של הרחוב ולרצף הבינוי לאורכו. ואולם, קו הבינוי שנקבע לחזית לכיוון רחוב סוקולוב עומד על 0 לקו הרחוב, בניגוד לדרישות לגבי רוחב מדרכות ושבילי אופניים.

76. לא עולה מן ההחלטה כי נבחנה במפורש חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב, המענה לתנועות רכות, רוחבי רצועות ההליכה והרכיבה ברחוב סוקולוב, או היחס בין הבינוי המוצע לבין רשת ההליכה והרכיבה והקישוריות למרחב התחנה, כנדרש בסעיף 9.2.2 לתמ"א. גם אם תמצא הוועדה המקומית לנכון לאשר את התכנית באופן שאינו תואם את תמ"א 70, יש לוודא כי סוגיות אלו של אי התאמה אכן נבחנו כנדרש.

77. דוגמא נוספת עניינה בתקן החניה. סעיף 10.1 לתמ"א 70 קובע הוראות בעניין תקן החניה, ובכלל זה תקן חניה מרבי לפי שלבי ביצוע מיזם המטרו, התאמת תקן החניה בתוכנית שהוחלט להפקידה לפני תחילת הביצוע לתקן החניה לשלב הביניים, וקביעת הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים בשטחי החניה לאחר תחילת השלב הסופי. סעיף 10.2.1 קובע כי תנאי להפקדת תוכנית מפורטת בתחום התמ"א הוא הצגת מענה מלא לצורכי הציבור הנדרשים לכלל השטחים והשימושים המוצעים, בתחום התוכנית או מחוצה לו. סעיף 10.3.1 מחייב את מוסד התכנון לתת דעתו ליצירת קישוריות מיטבית לתנועות רכות, בשטח התוכנית ובממשק שלה עם המרחב הסובב, ובכלל זה לחיבור לרשת ההליכה והרכיבה ולבחינת הצורך בהרחבת תחום התוכנית במקרים המתאימים. סעיף 10.4 מחייב, בתוכנית מפורטת הכוללת תוספת של 100 יחידות דיור לפחות, קביעת דיור מכליל בהיקף הקבוע בתמ"א 35, כאשר לפחות מחצית מיחידות הדיור שייקבעו כדיור מכליל יהיו דירות קטנות. סעיף 10.5 מחייב את מוסד התכנון לבחון בעת אישור תוכנית מפורטת את הצורך בקביעת הוראות שלביות ביצוע, כנגזרת של פתרונות התחבורה הציבורית הקיימים ושל השלמת ביצוע מיזם המטרו. סעיף 10.6 מחייב את מוסד התכנון לתת דעתו, בין היתר, להעצמת הבינוי ולעירוב השימושים בסמיכות לתחנה, למיקום הבינוי לאורך הרחובות המובילים אליה וסביב המרחב הציבורי הסמוך לה, ולמיקום חזיתות מסחריות ופעילות.

78. גם סעיפים אלו לא קיבלו מענה מספק בהחלטת הוועדה המקומית. קיומה של קומה ציבורית וזיקת הנאה ברחוב סירקין הם נתונים רלוונטיים, אך אינם מלמדים כי נבחן מענה מלא לצורכי הציבור או כי נבחנה רשת ההליכה והרכיבה והקישוריות אל התחנה במרחב כולו לכיוון רחוב סוקולוב.

79. אין אנו קובעים כי עצם הפקדת התוכנית סותרת או אינה תואמת את הוראות התמ"א או כי מדובר בסוגיות המונעות את אישורה שכן, כאמור, ההפקדה קדמה לתחילת התמ"א. ואולם, במסגרת הדיון הנוסף נדרש היה לבחון מה הן אי ההתאמות לתמ"א 70 והאם התכנית ראויה לאישור על אף שאינה עומדת בהוראות התמ"א.

80. בהחלטת הוועדה המקומית ובהחלטת השר לפי סעיף 109 ניתנה התייחסות להגדרת הדיור המכליל, ונקבע כי יש לתקן את ההגדרה בהתאם לתמ"א 70 ולתמ"א 35 וכי מספר יחידות הדיור המכליל לא יפחת מ-14. ואולם, ההתייחסות האמורה אינה כוללת דיון תכנוני רחב בהוראות סעיף 10 לתמ"א 70.

81. בדומה, בהחלטת הוועדה המקומית ניתנה התייחסות להתאמת תקן החניה להוראות תמ"א 70. עם זאת, לא עולה מן ההחלטה דיון מלא ביחס בין תקן החניה לשלב הביניים ולשלב הסופי, לשימושים האפשריים בשטחי החניה לאחר תחילת השלב הסופי ולצורך בחניות אופניים ובנגישות אליהן, בשים לב לסמיכות התוכנית לתחנת המטרו. גם התייחסות זו אינה ממצה את הדיון הנוסף הנדרש.

82. גם שאלת הצורך בהוראות שלביות ביצוע לפי סעיף 10.5 לתמ"א 70 לא נבחנה במפורש בהחלטת הוועדה המקומית. בשים לב לכך שהתוכנית ממוקמת במרחב הליבה ובסמיכות לתחנה עתידית, וכי היא כוללת בינוי בהיקף משמעותי ועירוב שימושים, מדובר בהיבט שיש לשקול ולנמק במסגרת הדיון הנוסף.

83. הוועדה המקומית והמשיבה 2 טענו כי שאלת התאמת התוכנית לתמ"א 70 נבחנה במסגרת הדיון בהתנגדויות ובהליך לפי סעיף 109 לחוק. אין בידינו לקבל טענה זו. ההתייחסויות שניתנו בהחלטת ההתנגדויות ובהליך לפי סעיף 109 אינן עולות כדי "דיון נוסף" כנדרש בסעיף 6 לתמ"א. מדובר בהתייחסויות נקודתיות לרכיבים מסוימים של התוכנית, ולא בדיון מהותי ומובנה בהשלכות מתן תוקף לתוכנית שאינה תואמת את תמ"א 70. בכלל זה, לא נבחנה במידה הנדרשת משמעות אי-ההתאמה להוראות התמ"א; לא נבחנה האפשרות לאשר את התוכנית חרף אי-ההתאמה מכוח סעיף 6 ובאילו תנאים; ולא נבחנו במכלול אחד מרחב הליבה, רצועות ההליכה, רחוב סוקולוב כרחוב עירוני ראשי, הקישוריות והנגישות לתחנה, השלביות, תמהיל ופריסת הדיור המכליל, המרחב הציבורי, אופי הבינוי ומיקומו, והשפעת התוכנית על האפשרות לממש תכנון עתידי במרחב התחנה.

84. גם ההליך לפי סעיף 109 לחוק אינו מייתר את הדיון הנוסף. במסגרת החלטת השר נדרשו תיקונים והתייחסויות בעניין תקן החניה, דיור מכליל והנמקה לתכנון מפורט של תוכנית ששטחה קטן מעשרה דונם. אין בכך מענה לדרישה המהותית שבסעיף 6 לקיום דיון נוסף בתוכנית שאינה תואמת את התמ"א. מסקנה זו נתמכת בעמדת יו"ר הוועדה המחוזית, אשר הבהירה כי בכוונתה לתת את אישורה לתוכנית לפי סעיף 109 לחוק ככל שהוועדה המקומית תקיים דיון בהתאם להוראות המעבר שבסעיף 6 לתמ"א 70.

85. לסיכום עד כה, אין מחלוקת כי התוכנית מצויה במרחב עירוני מוטה מטרו ובתחום מרחב הליבה. התוכנית שלפנינו אינה תכנון כולל, אינה באה בגדר החריגים לתכנון כולל שבסעיף 8.1.2, ואינה יכולה להיכנס ישירות למסלול של תוכנית חלקית לפי סעיף 8.1.3, שכן החלטת ההפקדה התקבלה לפני תחילתה של תמ"א 70.

86. מאחר ומדובר בתכנית שהופקדה קודם לכניסתה לתוקף של תמ"א 70, רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתמ"א 70, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתמ"א. אנו סבורים כי הדיון שקיימה הוועדה המקומית בהתנגדויות אינו מהווה דיון נוסף הסוקר באופן מעמיק את ההתאמה לתמ"א 70 ולא די בהחלטה שהתקבלה כדי לקבוע שהוועדה המקומית מצאה כי על אף אי ההתאמה, דין התכנית להתאשר. על הוועדה המקומית לקיים דיון נוסף נפרד ומפורש ולבחון באופן מעמיק את התאמת התכנון המוצע בתכנית להוראות תמ"א, את אי ההתאמה, ולקבל החלטה מושכל על בסיס מלוא הנתונים הנדרשים.

טענת העוררת בדבר קווי הבניין וזכות הגישה למגרש

87. דין טענות בעניין קווי הבניין להידחות. בעניין זה מצאנו כי התוכנית שיפרה את המצב הסטטוטורי הקיים, בכך שהגדילה את קו הבניין המזרחי מ-3 מ' ל-4 מ', אסרה הבלטת מרפסות כלפי מזרח, וקבעה מרווח של 8 מ' בין שני המגדלים. בכך, ניתן לעמדתנו מענה תכנוני ממשי לטענת הקרבה, גם אם לא במידה המבוקשת על ידי העוררת.

88. הוועדה המקומית ביססה את החלטתה על שיקולים תכנוניים ברורים: מתן עדיפות לפתיחת המרחב הציבורי ממערב, כלפי בית הכנסת והכיכר העירונית; מגבלות הרוחב של המגרש האפקטיבי לאחר ההפרשות; והצורך בפיצול מסת הבינוי לשני מגדלים. שיקולים אלה לא הופרכו, ולא הונח לפנינו יסוד לקבוע כי האיזון שערכה הוועדה המקומית ביניהם מצדיק את התערבותנו.

89. דרישת העוררת לרווח נוסף כלפי מזרח משמעה בהכרח גריעה מאחד מן הרכיבים התכנוניים האחרים שנמצאו חשובים במסגרת התכנון. לא הונחה לפנינו תשתית מספקת לקביעה כי האיזון הכולל שנערך בין השיקולים השונים מצדיק את התערבותנו.

90. סוף דבר, לא הונח לפנינו בסיס לקבוע כי קו הבניין שנקבע בתוכנית חורג באופן המצדיק את התערבות ועדת הערר, ולפיכך דין הטענה להידחות.

91. גם בטענות העוררת לעניין זכות הגישה הסטטוטורית לא מצאנו להתערב בהחלטת הוועדה המקומית. בשאלה אם קיימת לעוררת זכות גישה מוקנית מכוח תוכנית הר/1485, אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית. אין בתכנית הר/1485 קביעה סטטוטורית מחייבת של גישת רכב מרחוב סוקולוב. מדובר בסימון הנכלל בנספח הבנוי בלבד. לגבי מעמד מסמך הבנוי נקבע בתכנית:

14. מעמד "נספח הבינוי"

"נספח הבינוי" המהווה חלק מתכנית זו, מחייב לגבי תחומי בניה מרביים, קולונדות, קווי בנין ומספר קומות מותר, והכל בכפוף להוראות תכנית זאת.

92. כלומר, מדובר בהיבט שאינו מעוגן בהוראה מחייבת בתוכנית.

93. בכל מקרה, גם אם היינו מקבלים את עמדת העוררת לפיה קיימת גישה כלי רכב למגרש מכיוון רחוב סוקולוב, אין בתוכנית שלפנינו כדי לשנות את המצב הסטטוטורי בחלקת העוררת, שאינה כלולה בקו הכחול. בנוסף, קביעת זיקת ההנאה התת-קרקעית אינה גורעת מזכות קיימת, ככל שקיימת, אלא יוצרת אפשרות נוספת בתחום התוכנית הגובלת. בנסיבות אלה, צדקה הוועדה המקומית כשלא ראתה מקום לקבל את הטענה כאילו התוכנית עצמה "פוגעת" בזכות גישה מוקנית של העוררת. העוררת ביקשה כי ייקבע במפורש שהתוכנית אינה פוגעת בזכותה הנטענת. במובן המהותי, זהו אכן מצב הדברים, שכן התוכנית אינה משנה את דינן של החלקות שמחוץ לקו הכחול. יחד עם זאת, התכנית מייצרת חלופת גישה למגרש אשר עשויה להיטיב בעתיד עם העוררים.

לסיכום

94. אשר על כן, הערר מתקבל בחלקו במישור תחולתה של תמ"א 70 והוראת המעבר שבה. החלטת הוועדה המקומית מיום 15.10.2025 לא תוכל לשמש בסיס למתן תוקף לתוכנית בטרם תקיים הוועדה המקומית דיון נוסף לפי סעיף 6 לתמ"א 70.

95. הדיון הנוסף לא יהיה דיון חוזר כללי בתוכנית, אלא דיון ממוקד ומנומק בשאלה אם, חרף אי-התאמת התוכנית להוראות תמ"א 70, ניתן לתת לה תוקף מכוח הוראת המעבר, ואם כן - באילו תיקונים, תנאים ואיזונים. במסגרת הדיון ייבחנו, לכל הפחות, ההיבטים שפורטו לעיל, ובכלל זה מרחב הליכה, רצועות ההליכה, רחוב סוקולוב כרחוב עירוני ראשי, הקישוריות וההליכתיות, צרכי הציבור, השלביות, הדיור המכליל, המרחב הציבורי, אופי הבינוי ומיקומו והאפשרות לממש תכנון עתידי במרחב התחנה.

96. רק לאחר קיום דיון כאמור וקבלת החלטה מנומקת ניתן יהיה להמשיך בהליכי מתן התוקף ובבחינה לפי סעיף 109 לחוק.

97. יתר טענות העוררת נדחות, כמפורט לעיל. בנסיבות העניין, ובשים לב לכך שהערר העלה סוגיות עקרוניות ומהותיות אשר הצדיקו את קבלת הערר בחלקו, כל צד יישא בהוצאותיו.

ההחלטה ניתנה בתאריך: ג' בחשון תשפ"ז ; 14 אוקטובר 2026

מיכל דגני הברשטס, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז תל-אביב

מיכל דגני הברשטס, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

אמ"ר
גב' אמיליה ינובסקי
מ"מ מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב