|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **המועצה הארצית לתכנון ולבניה בועדת המשנה לעררים** | | |
|  | | |
| ערר 41/20 בעניין תכנית מספר 307-0654624 וערר 42/20 בעניין תכנית 307-0655092  חריש | | 11 נוב 2020 41-20, 42-20 |
|  | | |
| **חברי הוועדה** | 1. יו"ר הוועדה - עו"ד אורית קוטב 2. מר שלמה אלימלך 3. אדר' ד"ר רוני בר 4. גב' פנינה קפלן | |
|  | | |
| **העוררות** | 1. העוררת בערר 41/20: עמותת נאות חריש 2. העוררת בערר 42/20: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **המשיבים** | הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש יזם התכניות - פתחי פוזי נכסים בע"מ ע"י עו"ד אורית קוטב | |

**ערר**

ערר 41/20 בעניין תכנית מספר 307-0654624 וערר 42/20 בעניין תכנית 307-0655092, חריש

רקע לדיון

1. עניינם של שני העררים בהחלטת הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש (להלן: "הוועדה", "הוועדה המיוחדת", "המשיבה" או "המשיבה 1") לדחות כמעט במלואן את התנגדויות העוררות לתכנית מס' 307-0654624 "תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי במגרש 402 ששטחו 1,399 מ"ר בתחום תכנית חריש/1/א" (להלן: "תכנית 1", "ערר 41/20") ולתכנית מס' 307-0655092, "תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי במגרש 404 בתחום תכנית חריש/1/א" (להלן: "תכנית 2", "ערר 42/20"). שתי התכניות יכונו להלן "התכניות".
2. ערר 41/20 הוגש על-ידי עמותת 'נאות חריש' (להלן "העוררת 1"), בשם 705 בעלי הדירות ב-42 הבניינים בשכונה. ערר 42/20 הוגש ע"י חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "העוררת 2"), אשר בבעלותה שמונה מגרשים בשכונה המיועדים למגורים ובהם המגרש הצמוד למגרש 404 מצדו הצפוני. שתי העוררות יכונו לעיל "העוררות". המשיב הנוסף בעררים הוא יזם שתי התכניות, חברת פתחי פוזי בע"מ (להלן "היזם", "המשיב" או "המשיב 2").
3. כל אחת מהעוררות מבקשות לבטל את החלטת הוועדה המיוחדת לאישור התכנית הסמוכה למגרשיה. העוררות הגישו התנגדויות מפורטות ורחבות במסגרתן מצוינים הפגמים הנטענים שבתכניות והפגיעה הדרמטית שהן מייצרות לטענתן לסביבה הקרובה והרחוקה שלא לצורך ובניגוד לכל עקרונות תכנון בכלל ושל העיר חריש ושכונותיה בפרט.
4. העררים הוגשו ע"י העוררות מכוח סעיף 73 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").

רקע תכנוני

1. מתכנני העיר חריש שאפו ליישם בתכנון העירוני החדש עקרונות של איכות חיים, בטיחות ופיתוח בר קיימא.
2. תכנית חריש/1, שפורסמה למתן תוקף ביום 04.10.2011 ותכנית חריש/1/א (תכנית מפורטת – השכונה הצפונית והפרסה), שפורסמה למתן תוקף ביום 21.06.2012, מפרטות את עקרונות התכנון של העיר תוך הבחנה בין האזורים העירוניים האינטנסיביים לבין שכונות המגורים, ומגדירות את השימושים המותרים באזורי התכנון השונים כך שהם ישלימו אלו את אלו.
3. תכנית חריש/1 קובעת מדרג של ייעודי מסחר:
   * א. מסחר: השימושים בייעוד זה כוללים, בין היתר, "מסחר קמעונאי, שירותים שונים, משרדים ותעסוקה למיניהם ברמה שכונתית ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו" (סעיף 4.6.1 לתכנית חריש/1).
   * ב. מסחר ומשרדים: השימושים ביעוד זה כוללים, בין היתר, "שימושים ברמה רובעית: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו" (סעיף 4.7.1 לתכנית חריש/1).
   * ג. מסחר ותעסוקה: השימושים בייעוד זה כוללים, בין היתר, "א. שימושים ברמה עירונית כגון: מסחר, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם, אולמי שמחות גדולים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו. ב. מוסדות לימוד פרטיים מסוג מכללות וישיבות" (סעיף 4.8.1 לתכנית חריש/1).
4. מטרת תכנית חריש/1/א היא הקמת שכונות מגורים בנות כ-6000 יח"ד, בעלות מאפיינים עירוניים המתאימים לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי, עם השירותים הנלווים. למימוש המטרה בצורה מיטבית, הוצע לפתח שכונות בדגש על איכות חיים, בטיחות ובשילוב מרכיבי תכנון ופיתוח בני קיימא. כמו כן נקבע כי יש לאפשר בשכונות המגורים שימושים מעורבים שימוקמו בסמיכות באופן משתלב כגון מבנים ומוסדות ציבוריים שכונתיים ורובעיים, שטחים ציבוריים פתוחים, שימושי תעסוקה, משרדים ומסחר שלא מהווים הפרעה לשימוש
5. מגרשים 402 ו-404 (להלן: "המגרשים") ממוקמים בליבן של שכונות מגורים וגובלים במגרשי מגורים ובמגרשים לצורכי ציבור. על פי תכנית חריש/1/א ייעוד המגרשים הוא "מסחר".
6. על פי תכנית חריש/1/א, על מגרש 402 ניתן יהיה להקים מרכז מסחרי שכונתי, בגובה של עד שתי קומות עיליות, ללא קומות תת קרקעיות. זכויות הבניה הכוללות המוקנות למגרש 402 על פי התכניות התקפות הן 700 מ"ר (560 מ"ר שטחים עיקריים+140 מ"ר שטחי שירות) בתכסית של 50% (40% עיקרי+10% שירות). כמו כן, על פי התכנית, על מגרש 404 ניתן יהיה להקים מרכז מסחרי שכונתי בגובה של עד שתי קומות עיליות, ללא קומות תת קרקעיות. זכויות הבניה הכוללות המוקנות למגרש 404 על פי התכניות התקפות הינן 780 מ"ר (50% משטח מגרש) (624 מ"ר עיקרי ו-156 מ"ר שירות), גובה קומה ראשונה במסחר הוא 7 מטרים. תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

רקע עובדתי

1. מטרת התכניות החדשות היא עיבוי המרכז המסחרי ומתן מענה לקידום עסקים קטנים ולאוכלוסייה הגדלה בחריש ולשם כך נקבע שינוי מייעוד של מסחר שכונתי לייעוד של מסחר ותעסוקה. כן נקבעה תוספת של שימושים מעורבים למסחר ולתעסוקה, הוספת זכויות בנייה, קומות וחניון תת קרקעי, המשנות את ייעוד המקרקעין למרכז מסחר ותעסוקה ברמה עירונית.
2. לשם כך, התבקשו הגדלת זכויות הבניה בשני המגרשים על ידי המשיב, יזם התכניות.
3. במגרש 404, במקום שטחי בניה כוללים בהיקף של 780 מ"ר בשתי קומות (ללא קומות תת קרקעיות) ו-50% תכסית, מבוקשים מכוחה של תכנית 307-0655092 שטחי בניה כוללים בהיקף של 8,225 מ"ר (ללא מרפסות). מתוכם, 4,800 מ"ר חניון שיתפרשו על פני שלוש קומות תת קרקעיות בתכסית של 100% ושלוש קומות עיליות בהיקף של 3,425 מ"ר עיקריים, מהן 780 למסחר ו-1,590 לתעסוקה (ובנוסף 560 מ"ר מרפסות) ותכסית של 80%. גובה המבנה יהיה -19 מטרים, כך שיהיה גבוה יותר בכ-6 קומות מבניין המגורים הנבנה במגרשה של העוררת. כמו כן, על פי התכנית מוגבה המרתף ב-3 מטרים מעל לגובה המדרכה.
4. ביום 20.12.2018 החליטה הוועדה להפקיד את תכנית 307-0655092 בתנאים הבאים: קבלת חוות דעת של המועצה המקומית, תיאום תכנון עם שב"צ הגובל, תיקונים טכניים עפ"י הנחיות מהנדסת הוועדה והגשת כתב שיפוי. התכנית הופקדה ביום 12.08.2019. ביום 22.09.2019 קיימה המועצה המקומית דיון בתכניות. בדיון הועלו חששות בדבר שינוי ייעוד ממסחר למסחר ותעסוקה, ובדבר השלכות על גישה, תחבורה וחניה באזורי מגורים. הוצע שיתקיים דיון נוסף בנוכחות אנשי מקצוע.
5. ביום 03.11.2019 הגישה העוררת התנגדות לתכנית. ביום 26.12.19 קיימה הוועדה דיון בהתנגדויות לתכניות. ביום 09.01.20 קיימה הועדה דיון פנימי בתכניות. ביום 13.02.20 התקבלה ההחלטה נשוא ערר זה (הומצאה לצדדים ביום 17.02.20). בהחלטתה דחתה הוועדה את מרבית טענות ההתנגדות ואישרה את התכנית בשינויים קלים.
6. אף במגרש 402 התבקשה הגדלת זכויות הבניה מכוח תכנית 307-0654624: במקום שטחי בניה כוללים בהיקף של 700 מ"ר בשתי קומות (ללא קומות תת קרקעיות) ו-50% תכסית, מבוקשים שטחי בניה כוללים בהיקף של 8,000 מ"ר, בהם 3,800 מ"ר מעל הקרקע ו-4,200 מ"ר תת קרקעי ו-80% תכסית מעל פני הקרקע, ו-100% תכסית תת קרקעית (במקום 0 על פי התכניות התקפות), בעוד שהתכסית המאושרת על פי תכנית חריש/1/א היא 70%. תכנית 307-0654624, כפי שאושרה על ידי הוועדה המיוחדת מציעה זכות בנייה בהיקף 2,735 מ"ר עיקרי ועוד 1,065 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 3,800 מ"ר ב-4 קומות מעל הקרקע ובתכסית של 80%, בתוספת חניון תת קרקעי בשטח 4,200 מ"ר.
7. ביום 20.12.2018 החליטה הוועדה המקומית להפקיד את תכנית 307-0654624 בתנאים הבאים: חוות דעת של המועצה המקומית; תאום תכנון עם שצ"פ הגובל; תיקונים טכניים עפ"י הנחיות מהנדסת הוועדה; הגשת כתב שיפוי. ביום 03.11.2019 הגישה העוררת התנגדות לתכנית. ביום 13.02.2020 דנה המשיבה בהתנגדות לתכנית, וביום 17.02.2020 פרסמה את החלטתה.
8. המשיבה דחתה את מרבית את הטענות, וקיבלה באופן חלקי מספר טענות. בהיבט האופרטיבי, הוועדה החליטה כי בסעיף השימושים ייכתב במפורש כי שימוש למטרת אולם שמחות אינו נכלל במסגרת השימושים המותרים וכי הוא יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, וכי יימחק השימוש "מוסדות ללא כוונת רווח". באשר להגדלת תכסית וקווי בניין לקומת חניון שאינו תת קרקע, הוועדה קיבלה את הטענה באופן חלקי וקבעה כי בהוראות התכנית יצוין כי קו בניין צדדי יהיה 5.0 לכיוון מגרש העוררת לכל בנייה על קרקעית, כולל חניון. באשר לגובה המבנה, הוועדה אישרה את מספר קומות המבנה כפי שמופיע בתכנית המופקדת, אולם קבעה כי גובה הקומות של קומות המשרדים לא יעלה על 3.9 מטרים כולל תקרה, גובה קומת הכניסה (מסחר) לא יעלה על 6.3 מטרים כולל תקרה, והמעקה/מסתור בגג יהיה מחומר אטום ולא יעלה על 1.5 מטרים.
9. העוררות מבקשות כי ועדת המשנה לעררים תשתמש בסמכותה לבטל את החלטות הוועדה המיוחדת ותדחה את התכניות.
10. בתאריך 13.08.20 קיימנו דיון בערר ונשמעו טענות הצדדים.

טענות הצדדים

* א. טענות העוררת 1 – עמותת נאות חריש, ביחס לתכנית 307-0654624
  + א.1. התכנית תפגע פגיעה קשה באופי השכונה ובאיכות החיים של התושבים

1. העוררת טוענת כי שינוי הייעוד מ"מסחר" ל"מסחר ותעסוקה" משנה באופן מוחלט את היקף וסוג השימושים המותרים ואת אופיו של המבנה ממבנה מתוכנן המיועד לספק מענה לצרכים שכונתיים, למבנה בעל אופי עירוני שאינו מתאים למיקומו. העוררת טוענת כי מדובר בסטייה בלתי סבירה, חסרת פרופורציה וחסרת הצדקה תכנונית מהוראות תכנית המתאר חריש/1/א שמכוחה אושרה בניית השכונה ואשר שמה דגש על מיקומם ופיזורם של מגרשי מסחר שכונתי ברחבי השכונות כך שיתנו מענה אמתי ופרופורציונלי לצרכים השכונתיים.
2. השימושים במרכז המסחרי שהותרו בתכנית בהתאם לסיווג המרכז כמיועד למסחר ותעסוקה לפי תכנית חריש/1/א, אינם שימושים שכונתיים אלא שימושים עירוניים הכוללים אולמי שמחות גדולים, ישיבות ומכללות ועוד. שימושים אלו גורמים מטיבם להשלכות סביבתיות ותחבורתיות השונות לחלוטין מהשימושים השכונתיים שייועדו למרכז, בהתאם לסיווגו כמיועד למסחר בלבד. אמנם, במסגרת ההחלטה לאישור התכנית הוועדה גרעה מהשימושים "שימוש למטרת אולם שמחות" וכן "מוסדות ללא כוונת רווח", אך לטענת העוררת, בהתאם לאמור לעיל – יש לאסור על השימושים הנוספים המותרים במסגרת סיווג המרכז כמיועד למסחר ותעסוקה.
3. העוררת טוענת כי בפרוטוקול הוועדה הובא כי הנימוקים לשינוי ייעוד המגרש נתמכים בסקרים שבוצעו לשם כך, אולם לטענת העוררת לא הוצגו הסקרים, לא בפני חברי הוועדה ולא בפני העוררת.
4. גובה המרכז המסחרי – במקום מרכז מסחרי שכונתי שגובהו שתי קומות המתאים לצרכיו ומשתלב בסביבתו, מבוקשת בתוכנית הקמת בניין בגובה 26.5 מטר מעל פני הקרקע שתוקן ל- 20.10 מטר אחר קבלת חלק מההתנגדות. המרכז המסחרי נמצא על מגרש גבוה טופוגרפית מהמגרש הסמוך אליו, ועל כן גבוה יותר מבניין המגורים.
5. בבניין המגורים שנבנה במגרש העוררת, דירות המגורים בקומות השנייה, השלישית והרביעית אשר על פי התכניות המאושרות אמורות היו להיות פתוחות ומאווררות, וכך רכשו אותן הדיירים במיטב כספם, יהפכו לחסומות וחשוכות ככל שתאושר התכנית. לטענת העוררת, מדובר בתכנון מנופח ומופרז המעורר תהיות לגבי תכניותיו העתידיות של היזם, בין לגבי השימושים אותם הוא מבקש לעשות בקומות כה גבוהות ובין לגבי אפשרות עתידית לחלק באופן אחר את הנפח שיאושר לו כך שבמקום ארבע קומות, יהיו במגרש חמש או שש קומות.
6. לטענת העוררת, ההסברים שהוצגו במהלך הדיונים כאילו התכנית מציעה גובה הזהה לזה הקיים בתכנית חריש/1/א מוטעים. העובדה הנכונה היא שאושר ליזם לבנות שתי קומות, שהראשונה בה עפ"י תכנית חריש/1/א היא עד גובה של 7 מטר ואם תוסף לה קומה נוספת של 3.5 מטרים גובה מבנה יהיה כ- 10.50 מטרים, בעוד שהיזם הגיש בבקשתו תכנית לבניה בגובה 20.10 לאחר ההתנגדות.
7. תנועה וחניה – לטענת העוררת, הוועדה לא נתנה כלל דעתה להשלכות התחבורתיות של התכנית. לא נבדקו השפעות על מספר התנועות בכביש, על העומסים, איכות הסביבה, מקומות החניה הנדרשים ועוד. העוררת פנתה למומחה התחבורה שקבע כי התכנית אינה ראויה ואינה מתאימה כלל לכבישים ולתשתיות הקיימות בשכונה. העוררת טוענת כי מסקנות חוות הדעת מטעם מומחה התחבורה, לא הובאו כלל לדיון הוועדה. כפי שנקבע בהחלטת הוועדה:

"סעיפים 125-119 – נפח התנועה: הוועדה דוחה את הטענה. מדובר במרכז מסחרי שכונתי. בשל מיקומו של המרכז, חלק ניכר מהגישה אליו יהיה רגלי לכל השימושים במבנה. מעבר לכך, לשימושים השונים שעות עומס שונות. נושא התנועה בקרבה למוסדות חינוך ייבדק ויטופל בשלב הוצאת היתר הבנייה."

1. פגיעה באיכות הסביבה – העוררת טוענת כי מרכז מסחרי בגודל המבוקש הכולל חניון רכבים תת קרקעי, הבנוי בקו בניין אפס, נדרש למתקני מיזוג ואוורור עצומים בגודלם הנדרשים לקרר את החללים הגדולים ולפלוט את האוויר המזוהם והחם הנפלט מכלי הרכב ומאזורי הבישול של המסעדות המבוקשות (סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית). הרעש מהמתקנים והאוויר המזוהם שייפלט מול חלונות הדירות בבניין המגורים אשר במגרש העוררת יפגע פגיעה קשה ובלתי נסבלת באיכות חייהם של הדיירים.
2. לטענת העוררת, לא נערך דיון בנושא ולא הוצגה חוות דעת סביבתית המנתחת את השלכות התכנון המבוקש על בנייני המגורים הסמוכים ועל הסביבה הקרובה. נאמר כי קיימים סקרים בנושא אך אלו לא הוצגו. הוועדה קבעה בהחלטתה בהתנגדות כי: "עפ"י סעיף 119ג בחוק התכנון והבניה, בתכנית כזו לא נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, והוועדה סבורה שאין מקום לדרוש תסקיר" (סעיף 9 להחלטה). העוררת חולקת על כך.

* א.2. אין צורך אמתי בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר באזור זה

1. העוררת טוענת, כי בשכונה ממילא קיים עודף של שטחי תעסוקה ומסחר. בשדרת דרך ארץ, הרחוב הראשי בעיר חריש, מאות מטרים בלבד ממגרש 402, קיימים עשרות משרדים, חנויות ושטחי מסחר בני אלפי מ"ר העומדים ריקים לחלוטין מאז הקמתם לפני כשנתיים. בשדרת דרך ארץ אף קיימים תשתית תחבורתית עירונית ראויה ושטחי חניה.
2. נוסף על כך, ביום 24.09.2019 אישרה הולנת"ע את קידום תמ"מ 13/6 חריש שעניינה הרחבת היישוב חריש על חשבון שטחים חקלאיים וקביעת אזורי מגורים, אזורי מסחר ואזור תעסוקה. במסגרת תכנית זו מתוכננים שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-330,000 מ"ר. העוררת טוענת כי קידומה של תכנית מתאר מחוזית המוסיפה אזור תעסוקה עצום לעיר, שיהווה מקור הכנסה משמעותי בתשלומי ארנונה וחיזוק הקופה הציבורית, לא נלקח כשיקול ולא הוזכר כלל במסגרת הדיון שנערך ערב הפקדת התכנית וגם בהחלטה לאשרה.
3. העוררת טוענת כי התעלמות מנתונים מהותיים אלו, שלא עמדו כלל בפני הוועדה, מהווה פגיעה מהותית ביכולתה של הוועדה לקבל החלטה עניינית ומושכלת, ופוסלת את ההחלטה שהתקבלה לאשר את התכנית ואת שיקול הדעת שהביא להחלטת אישור הפקדת התכנית.
4. עוד לטענתה, בדיון בהתנגדויות שהתקיים ביום 09.01.2020 הוזכרה תמ"מ 13/6 אך לא התקיים דיון מעמיק באפשרות שתכנית המתאר המחוזית מייתרת את התכנית.
5. עוד טוענת העוררת כי במקום שירותים שכונתיים, מבוקש שינוי יעוד וקשת שימושים כמעט בלתי מוגבלת בעלת אופי כלל עירוני. אין בתכנית כל הוראה או התייחסות ל"עסקים קטנים". לא רק שהתוכנית אינה מקדמת עסקים קטנים אלא שהיא מוסיפה שטחי מסחר עירוני, על אף שהעיר חריש רוויה בעודף גדול של שטחי מסחר ותעסוקה בני אלפי מ"ר העומדים לא מאוכלסים וללא ביקוש מאז יום בנייתם.

* א.3. פרסום התכנית נעשה שלא כדין

1. העוררת טוענת כי עיון בסעיפים 62א(א) ס"ק 4,4א,15,16 לחוק התכנון והבנייה, המופיעים בסעיף 1.4 לתקנון התכנית כסעיפי החוק מכוחם אושרה התכנית, מעלים כי אין בסמכותה של הוועדה המקומית חריש לאשר תכנית זו, שכן התכנית אינה עונה על הגדרת תכנית שבסמכות הוועדה המקומית.
2. אמנם, הוועדה המקומית חריש היא ועדה מיוחדת אשר לה סמכויות הן של ועדה המקומית והן של ועדה מחוזית, אולם, כאשר הוועדה המיוחדת בוחרת להפקיד תכנית המוגדרת כתכנית בסמכות הוועדה המקומית, על התכנית ועל תהליך קבלת ההחלטות לגבי התכנית, לעמוד בהוראות הסעיפים הקבועים לכך בחוק. כך למשל, יש לקבל חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי כי התכנית עונה על דרישות החוק לתכנית בסמכות ועדה מקומית ועוד.
3. השינויים המותרים במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המקומית מצומצמים בהרבה מהשינויים המותרים במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. בהתנגדות טענה העוררת כי חובה על הוועדה לציין את הסיווג הנכון של התכנית – תכנית בסמכות הוועדה המקומית. הטעות, סיווג התכנית כבסמכות ועדה מקומית, היא מהותית, מטעה ומכשילה את הציבור המבקש לבחון את השלכותיה. פגיעה זו מחייבת את תיקון התכנית והפקדתה מחדש. בדיון בהתנגדות לתכנית נדחתה טענה זו בנימוק שאין מדובר פגם היורד לשורשו של עניין. העוררת מבקשת לשוב ולעמוד על טענותיה אלו שכן לא נערך דיון מהותי בעניין.
4. כאמור, התנאים להפקדת התכנית היו, בין היתר, תאום תכנון עם השצ"פ הגובל וקבלת חוות דעת המועצה המקומית. לטענת העוררת, לא נמצאו בתיק מסמכים המעידים על תיאום תכנון עם השצ"פ הגובל ולא התקבלה חוות דעת המועצה המקומית. חוות הדעת של המועצה המקומית הכרחית בתכנית המשנה ייעוד ומוסיפה שטחים באזור מסוים ובכך משפיעה על הסביבה הקרובה. לפיכך, נכון היה לבטל את הפקדת התכנית ולא לאשרה.
5. נוסף על כך, בסעיף 5 להחלטה בהתנגדות נקבע כי הוועדה דוחה את טענת ההתנגדות בדבר היקף הבניה, כיוון ש"הוועדה השתכנעה שחריש זקוקה לשטחי תעסוקה עבור תושבי היישוב, כך מופיע בסקרים שערכה המועצה המקומית". טוענת העוררת כי הסקרים לא הוצגו בפני המתנגדים ולא הובאו בפני חברי הוועדה עובר לדיון באישור התכנית ולכן, דין ההחלטה, שהתקבלה ללא נתונים וחוות דעת – להתבטל.
6. העוררת מסתמכת בטענתה גם על סעיף 86 לחוק התכנון והבנייה הקובע כי ככל שהחליט מוסד תכנון להפקיד תכנית בתנאי שיוכנסו בה שינויים או ימולאו תנאים, והשינויים לא הוכנסו או שהתנאים לא מולאו, והחליט מוסד התכנון שלא לבצע את הדרוש להפקדת התכנית במקומו ועל חשבונו של מגיש התכנית, יראו את החלטת מוסד התכנון על ההפקדה – בטלה.
7. כאמור, לטענתה, הדיון להפקדה היה דל, לקוני, מבלי שהוצגו בפני חברי הוועדה מלוא העובדות והנתונים הרלוונטיים ומבלי שהופעל שיקול דעת אמתי וענייני ועל כן הוא אינו יכול להוות בסיס להפקדת התכנית ובהמשך אופי הדיון הועתק לדיון באישור התכנית. הדיון באישור התכנית ברוח הדיון להפקדה היה חסר עובדות ונתונים. חשיבות המסד העובדתי כבסיס לקבלת החלטות הוכרה בפסיקה (עת"מ (מינהליים ת"א) 8479-04-18 אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז תל אביב פורסם בנבו, 23.09.2019).

* א.4. ליקויים נוספים באישור התכנית

1. הקלות נוספות – לטענת העותרת, במסגרת הדיון בהתנגדות לתכנית שהוגשה ע"י העוררת, ניתנו ע"י הוועדה הקלות משמעותיות נוספות בדמות בניה בקווי אפס בחזיתות לרחוב ולשצ"פ. המשמעות הישירה – הארכה של חמישה מטר של החומה העומדת להיבנות מול בניין המגורים הצמוד ממזרח לבניין. כלומר, פגיעה משמעותית נוספת, ושינוי שמחייב כשלעצמו לכל הפחות פרסום נוסף להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק. בניין המגורים הצמוד למגרש 402 ייפגע קשות מאישור התכנית; הוספת אחוזי הבניה למרכז המסחרי מביאה לבנייתו במרחק 9 מטרים בלבד מבניין המגורים הקיים כבר מול המגרש, תוך שהוא חוסם לחלוטין את כל חלונות הדירה וכיוון האור היחידי הקיים בחדרי הדירות.
2. חלוקת השטחים בין השימושים העיקריים לשטחי השירות אינה סבירה – שטחי השירות למסחר מגיעים כמעט להיקף השטחים העיקריים (785 מ"ר עיקרי, 520 מ"ר שירות), מה גם שלא ברורה החלוקה בין מסחר לתעסוקה, ומהם השימושים אותם יש לייחס למסחר בלבד לעומת תעסוקה.
3. סתירה לתמ"א 34 – תכסית בניה של 100% עומדת בסתירה לתמ"א 34 הקובעת כי יש להשאיר 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול. לא הוצגה כל התייחסות לפתרונות חלחול וכל הצדקה לסטות מעיקרון זה, המקובל בכל מוסדות התכנון. בהחלטת הוועדה נכתב רק: "..תכסית החניון התת – קרקעי בשיעור של 100% אושרה ע"י יועצי קרקע וניקוז, כיוון שהקרקע במגרש אינה מחלחלת."
4. ניוד שטחים – מתעוררת שאלה ביחס לאפשרות ניוד קומות ושטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע מכוח תכנית חריש/1/א באופן שיאפשר ליזם להוסיף קומות, שימושים ושטחים. מנספחי התכנית עולה כי רק שתי קומות מרתף מתוכננות לחניה. עם זאת, התבקשה קומת מרתף שלישית שאינה מתוכננת כלל, ואינה מופיעה בנספח הבינוי. המסקנה המתבקשת היא שמדובר "ברזרבות שטחים וקומות" אותם יבקש היזם בעתיד לנייד אל מעל הקרקע.
5. ההחלטה לדחות את ההתמודדות עם הקשיים שהתכנית תחולל לשלב היתר הבניה – העוררת טוענת כי פתרון התנועה, הבינוי וכיו"ב עומדים בניגוד לכל כללי התכנון. לא ניתן לאשר תכנית ורק לאחר מכן להתמודד עם השלכותיה.
6. סתירה לתכנית חריש/1/א – לטענת העוררת לא ניתן להעלות על הדעת כי בעיר חדשה ומתוכננת כל כך, שזה עתה נולדה ונמצאת בתהליכים של בניה ופיתוח, ומתחילה את צעדיה הראשונים כיישוב חי ומתפקד, תאושר תכנית המבטלת במחי יד את כל עקרונות התכנון שזה עתה אושרו, ועל בסיסם תוכננו שכונות שלמות.

* ב. נימוקי העוררת 2 – חברת שיכון ובינוי בע"מ, ביחס לתכנית 307-0655092:
  + ב.1. אין צורך אמתי בתוספת שטחי תעסוקה בעיר

1. לטענת העוררת, הטענות בדבר הנחיצות בהוספת שטחי תעסוקה ומיקומם בלב שכונת מגורים כלל לא נבדקו ולא הוכחו, על אף שהוועדה המיוחדת קבעה על בסיס סקרים שחריש זקוקה לשטחי תעסוקה עבור תושבי היישוב.. העוררת מבקשת להוסיף כי לא התקיים דיון המשך מלווה בנתונים ובהשתתפות אנשי מקצוע, כפי שקבעה המועצה המקומית.
2. בנוסף, תנאי להפקדת התכנית היה, בין היתר, קבלת "חוות דעת של המועצה המקומית", נטען כי חוות דעת זו לא הוצגה. בהקשר זה, העוררת מבקשת להפנות לעת"מ (ת"א) 12215-04-15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' וועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה [פורסם בנבו, 30.05.2016], לפיה על החלטת מוסד תכנון להתבסס על נתונים מוכחים וברורים.
3. במהלך הדיונים בהתנגדויות לתכנית עלתה הטענה ששינוי הייעוד ותוספת הזכויות במסגרת התכנית הנדונה דומה לשינוי ייעוד ותוספת זכויות בניה שכבר אושרו על ידי הוועדה לכל המגרשים האחרים שייעודם בתכנית חריש/1/א מסחר שכונתי (להלן: "המגרשים השכונתיים") ולפיכך יש לאשר את התכנית. לטענת העוררת, הטענה שגויה עובדתית. אכן, הייעוד של חלק מהמגרשים השכונתיים שונה וגם הוגדלו זכויות הבניה המוקנות להם, אך בהיקף קטן משמעותית מתוספת זכויות הבניה המוקנות בתכנית למגרש 404. העוררת טוענת כי תכניות שאושרו לחלק מהמגרשים השכונתיים אינן מהוות הנמקה או הצדקה לאישור התכנית הנדונה, וכי תכנון נכון הוא תכנון מן הכלל אל הפרט המאפשר לגזור ממנו את התכניות הנקודתיות (ערר 31/08 הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז(פורסם בנבו, 08.12.2008)
4. עוד טענה העוררת בדיון, כי עיון בתשובות המשיבות לערר מעלה כי מעבר לכך שלא הוכח הצורך האמתי בהוספת שטחי תעסוקה ומסחר לעיר, לא הועלו השיקולים התכנוניים לתוספת לזו.

* ב.2. היעדר הנמקה

1. העוררת מבקשת להדגיש את חשיבות ההנמקה של החלטות הרשות המנהלית בכלל ומוסד התכנון בפרט. חובת ההנמקה משמעה שעל הוועדה לבסס ולפרט מהם הנתונים והעובדות שהיו בפניה מכוחם היא השתכנעה כאמור, אך הדבר לא נעשה.
2. ר קשת להדגיש את להפנותים דיון המשך בהשתתפות אנשי מקצוע, כפי שקבעה ה99999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999999, במסגרת תקנון התכנית, וכי סטייה מהוראה זו תהווה סטייה לקבלת החלטה המבהירה באופן מפורש שהשימוש המותר לא כולל שימוש למטרת מוסדותהעוררת טוענת כי החלטת הוועדה על הגדלת תכסית הבניה במגרש 404 נקבעה בהנמקה של "ניצול מיטבי של החלקה" מבלי להתייחס כלל לטענות בעניין היקף זכויות הבניה, איכות הסביבה, תנועה ותחבורה. זאת על אף שהובאו חוות דעת מומחים בחלק מהנושאים.

* ב.3. משמעות דחיית התכנית

1. העוררת טוענת כי בדיונים על התנגדות העותרת לתכנית, קבע יו"ר הוועדה כי דחיית התכנית בהתאם לבקשתה של העותרת משמעה החלטה מרחיקת לכת. לטענת העוררת, ישנו בסיס חוקי לדחיית התכנית ואין זו החלטה מרחיקת לכת. העוררת טוענת כי ישנו בסיס חוקי לדחיית התכנית, ולא כפי שתיארו חברי הוועדה, כי דחיית התכנית משמעה החלטה מרחיקת לכת. הצגת החלטה לדחות תכנית מופקדת כהחלטה מרחיקת לכת עומדת בסתירה להליך התכנוני ולמהות שמיעת ההתנגדויות לתכנית. משמעות הדברים היא כי על חברי הוועדה לאשר כל תכנית המובאת בפניהם, למעט בנסיבות יוצאות דופן, אך ורק בגלל היותה מופקדת. בכך, למעשה, מתרוקן מתוכן הליך שמיעת ההתנגדויות.
2. כמו כן, הוראת סעיף 106(ב) לחוק קובעת כי "מוסד תכנון כאמור בסעיף 105, שאליו הוגשה התנגדות, רשאי לדחותה או לקבלה, כולה או מקצתה, או לשנות את התכנית, ככל המתחייב מקבלת ההתנגדות..". לפיכך, טוענת העוררת כי דין טענת הוועדה – להידחות, ויש לדחות את התכנית. טוענת העוררת כי משמעות הסעיף היא כי אין כל מדרג ועדיפות בין האפשרויות השונות העומדות בפני מוסד התכנון הדן בהתנגדויות ואין בהפקדת התכנית כדי להפוך את דחיית התכנית לאחר שמיעת ההתנגדויות ל"מרחיקת לכת".
3. עוד טוענת העוררת כי החלטה לשנות את התכנית או אף לדחותה על סמך טיעונים שנטענו בהתנגדויות לתכנית, אף אם אינם כוללים מידע חדש או שיקולים שלא נשקלו בעבר, מחייבת אמנם הנמקה המפרטת מדוע שינה מוסד התכנון את עמדתו, אולם עצם העובדה שמוסד התכנון קיבל בעבר החלטה להפקיד את התכנית לאחר שהביא בחשבון את אותו מסד עובדתי ושקל את אותם שיקולים אינה בבחינת "עובדה מכבידה", שמוסד התכנון נדרש להתגבר עליה באמצעות נימוקים מיוחדים (שרית דנה ושלום זינגר דיני תכנון ובניה כרך א, 616)

* ב.4. פרסום התכנית

1. העוררת טוענת כי הוועדה המיוחדת שגתה כאשר דחתה את טענת העוררת לפיה מן הראוי היה לבחון את התכנית המופקדת באספקלריה של תכנית בסמכות ועדה מקומית, כפי שמצוין בתקנון המופקד.

* ב.5. התכנית בעלת השפעה הרסנית על הסביבה בכלל ועל מגרש העוררת בפרט

1. טיעון זה הוא הנימוק העיקרי להתנגדות העוררת לתכנית לגופה, לפיו שינוי ייעוד המגרש ממדרג המסחר הנמוך ביותר בתכנית חריש/1 (מסחר ברמה שכונתית), למדרג המסחר הגבוה ביותר בה (מסחר ברמה עירונית) ישפיע בצורה הרסנית על הסביבה בכלל ועל מגרש העוררת בפרט.
2. על פי תכנית חריש/1/א, למגרשים השכונתיים שייעודם הוא מסחר ותעסוקה (מגרשים 432, 431) מוקנות זכויות בניה כוללות (עיקרי ושירות, עילי ותת קרקעי) בהיקף של 250%. לעומת זאת, על פי התכנית דנן מבוקשות זכויות בניה בהיקף כולל של 600% (זכויות בהיקף בניה של 8,225 מ"ר למגרש ששטחו 1,556 מ"ר). זכויות הבניה העיליות לבדן על פי התכנית המופקדת (3,985 מ"ר) הינן בהיקף גדול מ250%.
3. העוררת טוענת כי התכנית המופקדת משנה לחלוטין את אופיו, גודלו, נפחו וגובהו של המבנה המוצע על מגרש 404. העוררת סומכת דבריה בחוות דעת מומחים בנושא איכות הסביבה ותנועה.
4. העוררת הדגישה כי די בשטחו של מגרש 404 לכשעצמו, 1,556 דונם, כדי להצביע על כך שהוא אינו מתאים ליעוד המבוקש של "מסחר ותעסוקה", ייעוד שנקבע בתכנית חריש/1/א לשני מגרשים בלבד בחריש, מגרש 431 ששטחו 6,645 דונם, ומגרש 432 ששטחו 4,950 דונם.
5. העוררת מבקשת להדגיש כי אפילו אם היה ממש בקביעה בדבר הצורך בתוספת שטחי תעסוקה, אין בכך כל מענה לטענות כבדות המשקל בנוגע לאי התאמתו של מגרש 404 להיקף זכויות הבניה הנרחב המוקנה לו בתכנית.
6. העוררת מבקשת לחזור על כך שהחלטת הוועדה לוותה בהנמקה טכנית בלבד ללא התייחסות לגוף הטענות. גם אם בהתאם להוראת סעיף 119ג לחוק אין חובה לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה אין בכך כדי לגרוע ו/או לפגוע בחובת הוועדה לבדוק את ההשפעות וההשלכות של תכנית המאושרת על ידה כהוא זה. כך גם לעניין במסמכים הדרושים להסברתה של תכנית, בהתאם להוראת סעיף 83א לחוק.
7. העוררת מבקשת להציג את נימוקיה לכך כי התכנית בעלת השפעה הרסנית על הסביבה בכלל ועל מגרש העוררת בפרט, כפי שיוצג להלן.
8. ההשפעות הקשות של הגדלת זכויות הבניה על הסביבה בכלל ועל מגרש העוררת בפרט - היקף הבינוי במגרש 404 לא צומצם. המבנה שייבנה במגרש 404 עלול להיות גבוה יותר מבניין העוררת ובכל מקרה ימנע מהדירות בו נוף, אוורור, אור טבעי וזכויות לשמש. אמנם בהחלטה הונמכו 2 קומות במבנה לגובה של 3.9 מ' (קומת המסחר הוגבהה ל- 6.3 מ') אולם הגובה הכולל של המבנה לא הוגבל בהחלטה.
9. לטענת העוררת, כפי שפורט לעיל על פי תכנית חריש/1/א ניתן להקים במגרש 404 מבנה בתכסית של עד 50% משטח המגרש ובגובה של עד שתי קומות במטרה לאפשר אוורור ואור טבעי למבנים הסמוכים, לרבות הבניין הנבנה על מגרש העוררת. ואולם, היקף השטחים העיליים במבנה המתוכנן על פי התכנית המופקדת גדול פי יותר מ-5 מכך, ותכסיתו 80% משטח המגרש. גובהו של המבנה על פי התכנית המופקדת הינו 19 מטרים מעל גובה ה-00, כך שהוא גבוה יותר מכל בניין אחר בסביבתו, לרבות הבניין שעתיד להיבנות במגרש העוררת.
10. לטענת העוררת, אישור התכנית עתיד להביא להשלכות הרסניות על הבניין שייבנה במגרש שבבעלותה: המרפסות וחלונות חדרי השינה של הדירות בבניין העתיד להיבנות במגרש העוררת נמצאים במרחק מטרים ספורים בלבד מהמבנה המוצע. הדבר ייפגע באיכויות הדיור של הדירות בבניין, כגון הנוף, האור והאוויר מהם הן נהנות היום. מגרש 404 מצוי מצדו הדרומי של בניין העוררת, וחסימה מכיוון דרום פוגעת בזכויות שמש של בניין הנבנה על ידי העוררת, וחימום סולארי פסיבי בעונה הקרה. לטענת העוררת הבניין אינו עומד בקריטריונים שקבע המשרד להגנת הסביבה לזכויות שמש וחשיפה.
11. מנספח הבינוי ברור שהמבנה המוצע נבנה על קומת חניון אטומה ועילית ביחס לסביבה, בעיקר בצד הצפוני והצפון מזרחי. תקרת החניון אינה תת קרקעית, והיא מייצרת קיר אטום בקו בניין 00 בגובה של עד 6 מטרים בחזית הפונה לבניין במגרש העוררת, בחצר הדירות שבבניין הנבנה ע"י העוררת (124.65 עד ל-129.50 בתוספת מעקה). כלומר, מול חלונות דירות המגורים במגרש העוררת, בקו בניין 0, תבנה חומה משמעותית, עליה ייתמר מבנה בגובה של 19 מטר.
12. העוררת טוענת כי על הוועדה לחייב ליישם את החלטתה, לפיה: "יש ליצור נגישות וממשק לחזית המסחרית ממפלס המדרכה ככל האפשר. הבלטת החניון התת-קרקעי מעל מפלס המדרכה לא תעלה על 60 ס"מ", שכן אין בכך כדי להבטיח שה-00 של המבנה יונמך, שהחניון יועמק ושהממשק בין המבנה לבין המדרכה אכן ישתפר.
13. הוועדה קבעה כי "קו הבניין לכיוון חלקה 132 (מגרש 2708 בייעוד מגורים) יהיה 5 מ'. במרווח לא תהיה בנייה כלשהי, לרבות לצורך בניית החניון התת-קרקעי, ולא יבלטו אלמנטים ארכיטקטוניים כלשהם מעל פני הקרקע המתוכננת במפלס, כפי שיאושר ע"י מוסד התכנון המוסמך לתת את היתר הבנייה". העוררת טוענת כי לכאורה, החלטה זו אמורה להיטיב עם מגרש העוררת על ידי הקטנת הקיר הגובל בבניין המגורים הנבנה עליו. דא עקא, החלטה זו טומנת בחובה נזק רב למגרש העוררת שכן כתוצאה ממנה תתקבל רמפה פתוחה בצמידות לבניין המגורים, שתגדיל את המפגע האקוסטי. שומה היה על הוועדה לאסור לחלוטין רמפה או כניסת רכבים במרווח לכיוון מגרש העוררת, גם אם היא אינה מקורה. המרווח בין המגרשים חייב להישאר שטח מגונן המהווה שטח חיץ ביניהם. את רמפת הכניסה לחניון התת-קרקעי במגרש 404 יש להשאיר מקורה ולהסיטה משטח חיץ זה. מובן גם שבתחום זה אין לבנות קומות חניון תת-קרקעיות.
14. טוענת העוררת כי הדברים חשובים במיוחד לאור העובדה שלתכנית אין כלל נספח סביבתי המבטיח שלא תהיה כל פגיעה בשכנים, מבחינה אקוסטית ומבחינת מפגעים אחרים, השכיחים בכניסות אחוריות למבנה מסחרי. בנוסף, אין בהחלטה כל מענה לכך שהבינוי על פי התכנית, עלול ליצור מטרדי זיהום אוויר ורעש ממערכות המבנה, ממערכות הקירור והמיזוג ומערכות האוורור בחניונים, מפליטות של חניונים ומסעדות ומצינור הפליטה של גנרטור.
15. תנועה וחניה – העוררת טוענת כי החלטת הוועדה בנושא תנועה וחניה פגומה ודינה להתבטל. העוררת דוחה את ההנמקה לפיה "המרכז המסחרי הוא שכונתי כך שהגישה אליו תהיה ברובה רגלית לכל השימושים במבנה. מעבר לכך, לשימושים השונים שעות עומס שונות". העוררת טוענת כי התשתיות השכונתיות אינן מתאימות לשאת בתוספת השימושים בתכנית, וההחלטה אינה נתמכת בחוות דעת מקצועית בתחום.
16. סידורי אשפה – המקום המיועד לריכוז האשפה במבנה המוצע אינו מקושר למבנה ע"י מעלית שירות. לפיכך, הקשר בין קומות המסחר למקום ריכוז האשפה יעשה דרך המדרכה והדרך המשופעת תוך פגיעה ברשות הרבים. מאחר שרכב פינוי האשפה לא יכול להיכנס לחניון ואין במבנה חצר תפעולית, הוא יחסום את הרחוב הצר. העוררת צירפה חוו"ד היועצת הסביבתית שלה בנושא זה.
17. השימושים שהתירה הוועדה במגרש אינם מתאימים למרכז שכונתי – כאמור, שינוי יעוד מגרש 404 על פי התכנית ל"מסחר ותעסוקה" מאפשר לקיים במגרש שימושי מסחר ותעסוקה ברמה העירונית וכן מוסדות לימוד. לטענת העוררת, התכנית אינה מפרטת מה הם השימושים שייעשו בפועל. עיון ברשימת השימושים מעלה כי אין כל יסוד לניסיון להציג את מטרת התכנית כ"מתן מענה לקידום עסקים קטנים". אמנם הוועדה קיבלה הוועדה את טענות העוררת באופן חלקי; בסעיף השימושים בתכנית ייכתב במפורש כי שימוש למטרת אולם שמחות אינו נכלל במסגרת השימושים המותרים, וכי הוא יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. כמו כן קבעה הוועדה כי יימחק השימוש "מוסדות ללא כוונת רווח". טוענת העוררת כי החלטת הוועדה יוצרת אי ודאות לגבי אפשרות השימוש במגרש 404 למטרת מוסדות לימוד, מכללות וישיבות, אשר לטענת העוררת אין מקומם במגרשים קטנים המצויים בלב השכונה ובצמידות לבניין מגורים. לבסוף טוענת העוררת, על מנת שבמגרש 404 יתאפשרו השימושים שנטען שיש בהם צורך אין כל סיבה לשנות את יעוד מגרש 404 ל"מסחר ותעסוקה" (מסחר ברמה עירונית ("מסחר קמעונאי")) וניתן להסתפק בשינוי הייעוד ל"מסחר ומשרדים" (מסחר ברמה רובעית ("מסחר")). בשני ייעודים אלה ניתן לעשות שימוש למטרת תעסוקה ויתבטל חוסר הוודאות לגבי מוסדות הלימוד.

* ב.6. טענות נוספות

1. העוררת טוענת כי על פי דברי נציג משרד האדריכלים של התכנית בדיון, ייעוד הקומה התת קרקעית העליונה הוא מסחר, ולא חניה כפי שנקבע בתכניות.
2. העוררת טוענת כי אין בתכנית המופקדת הוראה לפי נוהל מבא"ת שעניינה "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית", שצריכה לפרט בפתח התכנית את ההיקף העצום של תוספת זכויות הבניה המתבקשת במסגרתה. גם הטבלה בסעיף 5 לתכנית המופקדת חסרה ואינה כוללת פירוט של סך כל היקף אחוזי הבניה המתבקשים (600%).
3. לפיכך, טוענת העוררת כי דחיית כל נימוקי ההתנגדות בנושאים של השפעות התכנית על מגרש העוררת ועל הסביבה על יסוד הטענה הפרוצדורלית שבהתאם להוראת סעיף 119ג לחוק הינה סתמית ובלתי מתקבלת על הדעת ולפיכך דין ההחלטה להתבטל.
4. לבסוף, העוררת טוענת כי בהוראות התכנית בטבלה בסעיף 5 נפלו טעויות מספריות שיש לתקנן. סה"כ זכויות הבניה בקומות התעסוקה צריך להיות 2,085 מ"ר [1,590+495] ולא 2,645 מ"ר כפי שרשום. סה"כ שטחי הבניה צריך להיות 8,225 מ"ר [2,370+1,055+4,800] ולא 8,785 מ"ר כפי שמופיע. המשיבה 1 הסכימה לתיקון זה. המשיב 2 מסכים כי יש לתקן את הטעות שנפלה בתכנית, אך מתנגד לתיקון המוצע וטוען כי גודל השטח הוא 7,103 מ"ר בלבד.

* ג. טענות המשיבה מס' 1 – הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש, לשני העררים
  + ג.1. הצורך בתוספת שטחי תעסוקה

1. המשיבה טוענת כי נוכח המחסור בחריש בשטחי תעסוקה לשימושים שכונתיים (אין בחריש בכלל, ובשכונה המדוברת בפרט, מבנים לחוגים, משרדים, מרפאות שכונתיות, מעונות יום, משחקיות לילדים, מספרות וכיו"ב), נדרשות המשיבה והמועצה המקומית לאפשר שימושים חורגים במבני המגורים. אמנם, תכנית חריש/1/א ניסתה להתמודד עם הצורך לעיל באמצעות דירות להמרה, אך מרבית הדירות בהן ניתנה הגמישות נבנו למגורים ומשמשות למגורים.
2. אכן, כפי שטענו העוררות, בעיר קיימים שטחי מסחר שעומדים ריקים, אך לא מדובר בשטחי תעסוקה ובוודאי לא בשטחים הנותנים מענה לשימושים השכונתיים. המשיבה טוענת, כי הלכה למעשה, במצב התכנוני על פי תכנית חריש/1/א, לא קיימים שטחי תעסוקה שכונתיים. המרכזים השכונתיים, בגודלם הנוכחי, לא מספקים מענה לצרכים אלו. לכל היותר ניתן מענה לשטחי מסחר ובעיקר למכירת מזון.
3. בהתאם לכך, טוענת המשיבה כי במרבית המגרשים המיועדים למרכזים שכונתיים הוגדלו זכויות הבנייה בצורה ניכרת. עוד טוענת המשיבה, כי מאחר שבמרבית המגרשים המיועדים למרכזים שכונתיים אחרים התכניות להוספת זכויות הוגשו תוך כדי בנייה, תוספת הזכויות קטנה מכפי שמבוקש בתכניות להגדלת זכויות הבנייה במגרשים, בשל האילוצים הנובעים מהוספת זכויות לבנייה קיימת. אם כן, תוספות הזכויות אינן כה גדולות כפי שטוענות העוררות.
4. לבחינת הצורך בהגדלה של שטחי התעסוקה השתמשה המשיבה בשירותיה של פרוגרמטורית, שמסקנותיה הצביעו על הצורך בהגדלה של היצע מקומות עבודה בתוך העיר ועל התרומה שתהיה לכך להתפתחות העתידית של העיר, על ההשפעה החיובית על התחבורה ועל יוקר המחייה בעיר.
5. העוררות הציגו קיומם של שטחי מסחר לא מאוכלסים, המייתרים צורך בשטחי תעסוקה שכונתיים. המשיבה טוענת כי מרבית שטחים אלו אינם שטחי מסחר ותעסוקה שכונתיים, וכן כי העיר עדיין לא מאוכלסת במלואה. בשכונות המדוברות האכלוס הוא בהיקף של כ-50%.
6. בנוסף, בפני הוועדה הוצג ניתוח של העירייה על פיו על מנת ליצור איזון בהכנסות מארנונה, נדרש להטיל על כל תושב 15 מ"ר של ארנונה שלא למגורים. לפי צפי של 65,000 תושבים לשנת 2025, נדרשים בחריש כ-975,000 מ"ר שלא למטרת מגורים. כיום קיימים בחריש כ-586,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר. לפיכך, בראייה לשנת 2025, ישנו מחסור של כ-389,000 מ"ר למסחר ותעסוקה בעיר. המשיבה סבורה כי מדובר בשיקול ענייני: העיר צריכה ליצור תשתית כלכלית לקיום עצמי. שטחי מסחר, תעשייה ותעסוקה מהווים את עיקר התשתית הכלכלית של העיר. דברים אלו נאמרו אף על ידי נציג משרד הפנים בוועדה המיוחדת.
7. לבסוף, הוועדה המיוחדת לא מבקשת לטשטש את העובדה כי השינוי בהיקפי הבנייה הוא משמעותי. אולם הוועדה סבורה כי התכניות, כפי שאושרו, ראויות. מדובר בניצול יעיל של משאב בקרקע והוספת שטחי התעסוקה שהעיר משוועת להם.
8. תמ"מ 13/6 ושטחי המע"ר והשדרה הראשית (דרך ארץ) – המשיבה חולקת על העובדות והמסקנות שהציגה העוררת 1 באשר לתמ"מ 13/6 ושטחי המע"ר.
9. המשיבה טוענת כי תמ"מ 13/6 נועד לאפשר את קידום תכנית חריש/3/א (חריש דרום) שאכן נועדה להוסיף שטחי תעסוקה ומגורים. מדובר בתכנית שעתידה לחול על צידה השני (הדרום- מזרחי) של העיר חריש ולכן היא תוכל לתת מענה חלקי ביותר לשימושים שכונתיים באזור התכנית בה עסקינן. חלק ניכר מהשטחים שעתידים להיות בתכנית חריש/3/א הם לשימושים שונים מאלה שעתידים להיות במרכז השכונתי (שטחים כגון מפעלי תעשייה, מרכזים לוגיסטיים, אולמות אירועים וכו'). תמ"מ 13/6 עדיין לא בתוקף, ותכנית חריש/3/א נמצאת בשלבים של דיונים להפקדה. שטחי חריש/3/א עדיין לא הועברו על ידי ועדת הגבולות לשטחה המוניציפאלי של חריש (למרות שהם חלק ממרחב התכנון של הוועדה המיוחדת) והיתרי הבנייה מכוחה יותנו – כך מסתמן – בביצוע כניסה דרומית לחריש, המתוכננת במסגרת תת"ל/84 שעדיין לא הופקדה. רק לאחר השלמת הליכי התכנון יתחיל הליך השיווק של השטחים. לפיכך, בנוסף לאמור לעיל, הזמינות של השטחים שנכללים בתמ"מ 13/6 שונה מהזמינות של השטחים על פי התכנית נושא הערר.
10. באשר לשטחים נוספים למסחר ולתעסוקה המאושרים בתכנית המע"ר (חריש 1/ד), מדובר בשטח שמרוחק מאזור התכנית ולא יכול לתת מענה לשימושים שכונתיים, והשימושים המתוכננים בו אינם שימושים שכונתיים (בדומה לאמור לעיל בעניין חריש/3/א). בנוסף, השיווק של שטחי המסחר והתעסוקה שבשטח המע"ר נכשל מספר פעמים, ובשלב זה הוועדה המיוחדת שוקדת על שינוי התכנית. על פני הדברים אפוא גם שטחים אלו אינם זמינים בעתיד הקרוב ולא ניתן להסתמך עליהם.
11. לבסוף, שדרת דרך ארץ, שייעוד הקרקע בה הוא מגורים ומסחר, נמצאת כחצי ק"מ (בקו אווירי) מהמגרשים. מרחק ההליכה והנסיעה גדול יותר ותוואי השטח אינו מישורי, מדובר בשטחי מסחר שמפוזרים על שדרה ולא במרכז מסחרי אחד. כך שממילא מדובר בפיזור על שטח נרחב יותר. אופי הבנייה של שטחי המסחר בשדרת דרך ארץ הוא בעיקר לחנויות קטנות ולא לשטחי תעסוקה. מבנה השדרה כולל צמתים המרוחקים אחד מהשני, מה שמקשה על ניוד רגלי בשדרה עצמה ובין שני צדי הרחוב. לפיכך, שדרת דרך ארץ אינה מספקת מענה שכונתי.

* ג.2. משמעות דחיית התכנית

1. המשיבה מבקשת לדייק את אמירת יועמ"ש הוועדה אליה התייחסה העוררת בטענותיה (סעיף ב.3 לעיל), על פיה דחיית התכנית תהיה צעד מרחיק לכת. המשיבה טוענת כי אמירת יועמ"ש הוועדה התייחסה להצעה של חברת הוועדה שהתכנית תידחה על מנת שהיזם יגישה מחדש על בסיס כל ההערות שהעירה המשיבה.
2. אין חולק כי הוועדה המיוחדת מוסמכת לדחות תכנית מופקדת. אולם כשניתן לתקן את התכנית בהתאם להתנגדויות שהתקבלו על ידי הוועדה, אין מקום להורות ליזם להגיש את התכנית מחדש. המשיבה עצמה טענה כי הוועדה נדרשת להפעיל את סמכויותיה במידתיות. דחיית התכנית רק על מנת שתתוקן בהתאם להחלטת הוועדה כפי שהוחלטה, אינה מידתית.

* ג.3. היקף הבנייה שאושר סביר לייעוד מסחר שכונתי

1. כאמור לעיל, המשיבה אינה חולקת על כך שמדובר בשינוי משמעותי של היקף הבנייה, אך לטענת המשיבה אין להסיק מכך שהיקף הבנייה המבוקש אינו סביר.
2. תכנית חריש/1/א קבעה שבמגרש 402 ששטחו 1,556 מ"ר ניתן יהיה לבנות סה"כ 800 מ"ר (עיקרי+שירות), ובמגרש 404 ששטחו 1,399 מ"ר ניתן יהיה לבנות סה"כ 800 מ"ר (עיקרי+שירות). המשיבה טוענת כי מדובר ב"בזבוז" משווע של קרקע; לא יעלה על הדעת שמגרש מסחרי שכונתי בעיר יוגבל ל50% בנייה. זאת בפרט לאור נוכח המחסור בקרקעות. המשיבה סבורה שהמצב התכנוני הקיים מהווה החמצה של הפוטנציאל הקיים במגרשים.
3. תכנון מיטבי מצריך מרכז שכונתי שיכלול היצע גדול של שירותים, וחללים פנימיים שייצרו את המפגש הציבורי. כך למשל, הורה שמביא את ילדו לחוג יוכל להמתין לילד בבית קפה או לעשות קניות באותו זמן; אישה המגיעה לחדר הכושר תוכל להיכנס גם לבית מרקחת. לא בכדי הביקוש כיום הוא למרכזים משולבים ולא לחנויות בודדות.
4. המשיבה טוענת כי בניגוד להדמיה שצורפה לערר, לא מדובר במבנה בצורת קובייה בתכסית 80%. חלוקה שווה של השטח בין הקומות תאפשר תכסית בהיקף של כ-73%. אם קומת הכניסה המסחרית תהיה בתכסית מלאה, שאר הקומות יהיו בתכסית ממוצעת של כ-70%.
5. בנוסף, הגדלת התכסית מתאפשרת בשל העברת החניות לתת הקרקע, וכי במצב המאושר על פי תכנית חריש/1/א התכסית המותרת קטנה יותר, אך כל החניות ניצבות על פני הקרקע כך שלמעשה מחצית מהקרקע מנוצלת לחניה. נוכח מיקומו של המגרש, לתכנון המוצע להעברת החניות לתת הקרקע ישנו יתרון רב על ידי כך שהמבנה יוצר ממשק הן עם הרחובות הצמודים ממזרח וצפון והן עם השצ"פ שמדרום למגרש. כך שבמקום שבין המבנה לשטחים הציבוריים יחצצו חניות, המבנה נושק לרחוב ויוצר אוירה "עירונית" וגישה נוחה מזמינה הן מהרחוב והן מהשצ"פ. יצוין כי התכנית לא הגדילה את שטחי המסחר, אלא הוסיפה שטחי תעסוקה על פי פירוט שימושים שנקבע בתקנון התכנית, על מנת לתת מענה לצרכים המתוארים לעיל.

* ג.4. התכנית אינה בעלת השפעה הרסנית על מגרש העוררת ועל השכונה בפרט

1. המשיבה התייחסה לנימוקים שהעלו העוררות לטענה כי התכנית בעלת השפעה הרסנית על מגרש העוררת ועל השכונה בפרט. לטענתה, לא זו בלבד שהתכניות אינן פוגעות בסביבה, הן תורמות לסביבה השכונתית והולמות עקרונות תכנון מודרניים והנחיות של מינהל התכנון באשר לניצול מיטבי של הקרקע:

תכנית חריש/1/א הותוותה לפני כמעט 20 שנים, ומרכזים שכונתיים בשטח בנוי עיקרי של 624 מ"ר (על מגרש בשטח 1,556 מ"ר או 1,399 מ"ר), אינם עולים בקנה אחד בגדר תכנון מודרני. המשיבה סבורה כי עבור כלל תושבי השכונה, אישור התכניות מהווה יתרון עצום. המקום יהווה מפגש שכונתי, אזור תעסוקה, ויקנה היצע של אפשרויות בילוי לתושבי השכונה ללא צורך בנסיעה למרכז העיר.

1. המשיבה ערה להשפעת התכניות על בנייני המגורים בשטח הגובל, ובאישורי התכניות קבעה הוראות שמטרתן למנוע פגיעה במגרש הגובל. זאת בהתחשב בכך שמדובר באזורי מגורים המיועדים לבנייה רוויה, כך שמבנה בן ארבע או חמש קומות לא יכול להיחשב כמבנה שאינו תואם לסביבה. המשיבה טוענת כי על בסיס אותם עקרונות תכנוניים, העוררות עצמן קיבלן הקלות בצפיפות יחידות הדיור.
2. פגיעה באיכות החיים – המשיבה סבורה שיש לדחות את הטענה בדבר מטרדים שייגרמו לתושבים. אכן מדובר בהגדלה של נפח הבנייה אך כפי שנאמר לעיל, לא מדובר בשימוש שהוא חריג לעיר. בהתייחס לטענות בדבר שימושים מסחריים, תשוב הוועדה המיוחדת ותבהיר, שהיקף שטחי המסחר לא השתנה. אותה כמות של מסעדות שניתן היה לבנות על פי תכנית חריש/1/א, ניתן יהיה לבנות גם על פי התכנית החדשה. אמנם רכבים רבים יותר ינועו ברחובות הסמוכים, אך כפי שיפורט בהמשך, לא מדובר בהיקף שניתן להגדירו כחריג למרכז שכונתי. יתרה מזו, על פי התכנית החדשה החניות ייבנו בתת הקרקע, כך שמטרדי הרעש וזיהום האוויר מכלי הרכב יהיו פחותים בהשוואה להשלכות של תכנית חריש/1/א.
3. תנועה וחנייה – המשיבה טוענת כי היבטי התנועה נבדקו ואושרו על ידי יועצת התנועה של הוועדה. אין בהיקפי הבנייה המדוברים כדי להכביד באופן ניכר על היבטי התחבורה בשכונה. אכן, מדובר בהגדלה ניכרת של זכויות הבנייה במגרשים, אך כאמור לעיל מלכתחילה היקף הזכויות במגרש היה נמוך באופן חריג לתכנון מודרני. יצוין עוד כי חלק לא מבוטל ממבקרי המרכז המסחרי-שכונתי יהיו תושבי השכונה עצמה שיתניידו באופן רגלי. בשל עובדה זו נציגת משרד התחבורה בוועדה אף הציעה להקטין את מספר החניות במגרשים, אלא שהוועדה חששה שהקטנת מספר החניות תפגע בתושבי הסביבה ותכביד על החניה ברחוב. עוד טוענת כי כיוון שכלל שטחי החניה על פי התכניות ממוקמים בתת הקרקע, מדובר ביתרון גדול שיאפשר את הגדלת התכסית ומיצוי מיטבי של פני הקרקע. המשיבה טוענת כי במגרשים דומים בהם הוגדלו הזכויות בהיקפים מצומצמים יותר (בשלב הקמת המבנים), לא היו פתרונות חניה ובשל כך היקף הזכויות שניתן היה קטן יותר. במגרש אחד דומה (מגרש 406), בו ניתן פתרון חניה בתת הקרקע, אושרה תכנית בהיקפים דומים.
4. השימושים שהתירה הוועדה במגרש מתאימים למרכז שכונתי – המשיבה טוענת כי אמנם על פי התכנית נוסף לייעוד הקרקע ייעוד חדש – תעסוקה, אך השוואת השימושים המותרים בפועל במבנים על פי התכניות, לאלו המותרים על פי תכנית חריש/1/א מלמדת כי אינם שונים בצורה משמעותית מהשימושים המותרים במבנים על פי תכנית חריש/1/א. עוד טוענת המשיבה כי התכניות המוצעות מוסיפות שימושי תעסוקה ספציפיים לשימוש המסחרי אך אינן מוסיפות את כלל השימושים הקבועים בתכנית חריש/1/א למסחר ותעסוקה. לפיכך, אין בהן כדי לשנות את מיקומם של המגרשים במדרג ייעודי המסחר בעיר, שפורטו לעיל.
5. השימושים האפשריים במגרש – טוענת המשיבה כי כאמור לעיל, כוונת הוועדה המיוחדת הייתה להגביל את השימושים לשימושי המסחר שהותרו במגרש בתכנית חריש ו/א בתוספת שימושי התעסוקה שפורטו בתכניות. ככל שקיימת חוסר בהירות בשימושים המותרים, המשיבה אינה מתנגדת לקבלת החלטה המבהירה באופן מפורש, במסגרת תקנון התכניות, שהשימוש המותר לא כולל שימוש למטרת מוסדות לימוד, מכללות וישיבות וכי סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

* ג.5. פרסום התכנית

1. המשיבה טוענת שאין בכך שנכתב בפרסום כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כדי להוות פגם היורד לשורשו של העניין ולפיכך אין בכך הצדקה לביטול של הפקדת התכנית ואישורה. הסעיף בתקנון התכנית, העוסק בסמכות להפקיד את התכנית, על פי נוהל מבא"ת, נועד להבחין בין סמכות של ועדה מקומית לבין סמכות ועדה מחוזית. מאחר שהוועדה המיוחדת מרכזת בידיה סמכויות של ועדה מקומית ושל ועדה מחוזית, אין לסעיף זה, כמו גם להבחנה בין סמכות ועדה מקומית לזו של ועדה מחוזית, משמעות רבה. לטענת המשיבה בדיקת היבטי התכנית נעשית על פי הוראות התכנית, ולא על פי סעיפי החוק המקנים סמכות. בענייננו, העוררת הייתה ערה לפגם זה כבר בעת הגשת ההתנגדות לתכנית, לא נגרם נזק לעותרת והיא לא הוטעתה באשר להיקפי הבנייה המבוקשים בתכנית.
2. העוררת טוענת לכך שיש משמעות לכובע בו אושרה ההחלטה. לטענת המשיבה, לטענה זו אין בסיס. הוועדה המיוחדת לא עובדת ב"כובעים" שונים; כובעה היחיד הוא כמרכזת סמכויות של ועדה מקומית ושל ועדה מחוזית יחד. הרכב הוועדה ושיקול דעתה לא משתנה על פי סוג התכנית והוא קבוע, בין אם מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית. לפיכך, טוענת המשיבה כי על פי דוקטרינת הבטלות היחסית אין בפגם שנפל בפרסום כדי לפגום בהחלטה להפקיד את התכנית או לאשרה.
3. בעניין חוות הדעת של המועצה המקומית, המשיבה טוענת כי אמנם המועצה המקומית לא המציאה חוות דעת כתובה באשר לתכנית מגרש 402, אך מסרה את מסקנותיה בסדרה של פגישות שהתקיימו בין מהנדס המועצה דאז לבין הצוות המקצועי של הוועדה. עוד טוענת המשיבה כי למועצה המקומית יש 4 חברים בוועדה המיוחדת וכי עמדת המועצה קיבלה ביטוי בהחלטת הוועדה. בנוסף לצורך בחינת הנושא השתמשה הוועדה בשירותיה של הפרוגרמטורית של הוועדה המיוחדת, אשר הסבירה את מסקנותיה בצורך בהגדלה של היצע מקומות העבודה בתוך העיר ועל ההשפעה החיובית שתהיה לשטחי תעסוקה בתוך השכונות על התחבורה ועל יוקר המחייה בעיר. כאמור לעיל, אין ספק שהיקפי הבנייה במגרש, על פי תכנית חריש/1/א הם מצומצמים ביותר, ולא נותנים מענה לצרכי תעסוקה שכונתיים. הוועדה לא נדרשה לניתוח פרוגרמתי בדבר היצע התעסוקה בכל העיר, אלא נדרשה אך להתייחסות לתועלת שתתקבל מהגדלת היצע המסחר והתעסוקה במגרשים הספציפיים.
4. בנוסף, הוועדה המיוחדת מסכימה שיש לתקן את הטעות האריתמטית שנפלה בטבלת הזכויות בתכנית מגרש 404.
5. לבסוף, הוועדה קיבלה את החלטתה על סמך מכלול השיקולים, ובכללם ההתנגדות שהוגשה על ידי העוררת.

* ג.6. התייחסות לליקויים נוספים שהוצגו על ידי העוררת 1

1. הקלות נוספות בקווי הבניין – המשיבה אינה חולקת על כך שקו הבניין לכיוון בית המגורים שממערב הוגדל מארבעה מטרים לחמישה מטרים (סה"כ תשעה מטרים בין המבנים), וכי שינוי קווי הבניין ל-0 הינו בצדדים הגובלים בכבישים ובשצ"פ, על מנת, כך טוענת המשיבה, ליצור ממשק בין המבנה לבין המרחב הציבורי. המשיבה טוענת כי לא הסתירה את העובדה שחלק מחברי הוועדה הוטרדו מהיקפי הבנייה, וכי היו מחלוקות בנושא. ואולם, בסופו של דבר החלטת הוועדה התקבלה לאחר שלובנו המחלוקות, ואף זאת ללא הסכמה מלאה (המחלוקות לא נגעו להיקפי הבנייה, אלא להוראות עיצוביות ולשאלה לאיזו רזולוציה ראוי להתייחס בתקנון התכנית).
2. הגדלת התכסית – כאמור לעיל, השטח שאושר לבנייה בתכנית אינו מאפשר בנייה של כל קומות המבנה בשטח המנצל את כל התכסית המותרת. הדעת נותנת שקומת הקרקע המסחרית תיבנה באופן מלא ובשאר הקומות יבוצע דירוג. בהינתן כי על פי תכנית חריש/1/א החניה אמורה הייתה להיבנות מעל פני הקרקע ואילו בתכנית הנדונה החנייה היא בתת הקרקע, המשיבה סבורה כי התכסית המאושרת מעל הקרקע ראויה.
3. סתירה לתמ"א 34 – המשיבה טוענת כי שאלת התכנית בתת הקרקע בעניין הותרת שטח לחלחול נבחנה על ידי המשיבה והוסבר כי הקרקע בחריש אינה קרקע מחלחלת. על כן בכל מקרה נדרשים פתרונות ניקוז המבוססים על ניקוז של המגרש אל מערכת הניקוז העירוני. פתרונות אלה היו נדרשים בכל מקרה, גם ללא החניון התת קרקעי. למעשה, החניון התת קרקעי כלל לא משנה את פתרונות הניקוז הנדרשים.
4. גובה המבנה – הוועדה המיוחדת קיבלה באופן חלקי את ההתנגדות בעניין גובה המבנה, וקבעה כי גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.30 מ', גובה קומת משרדים לא יעלה על 3.9 מ', מעקה הגג לא יעלה על 1.5 מ' והקומה התת קרקעית לא תחרוג ממפלס המדרכה בלמעלה מ-60 ס"מ. המשמעות היא שעל פי החלטת הוועדה המבנה לא יכול לחרוג מ- 21.10 מ' מהגובה הנמוך ביותר של המדרכה. על פי תכנית חריש/1/א המבנה יכול היה להגיע לגובה של כ- 15 מ', בעוד שעל פי התכנית המוצעת הוא יתנשא לגובה של 20.10 מ'. טוענת המשיבה כי מדובר בהפרש של כחמישה מטרים, שאינו משמעותי, וכי ההבדל המשמעותי יותר הוא בנפח הבנייה. מהנדסת הוועדה הציגה עמדה ברורה, כי ראוי שלמגרש מסחרי בעיר יותרו זכויות בנייה רחבות יותר מכפי שנקבע בתכנית חריש/1/א, וזאת מכל הטעמים שהוצגו לעיל.
5. המשיבה טוענת כי מדובר בעמדה תכנונית ראויה וברורה, דבר לא נסתר מחברי הוועדה ויעידו על כך המחלוקות שהיו בין חברי הוועדה בנושא היקפי הבנייה, גובה הבנייה וקווי הבניין. המשיבה טוענת כי החלטת הוועדה משקפת את עמדת חברי הוועדה על סמך מכלול השיקולים, ובכללם ההתנגדות שהוגשה על ידי העוררת.
6. לסיכום, הוועדה המיוחדת סבורה שמדובר בתכניות ראויות שישפרו את השירותים שניתנים לתושבי השכונה. הוספת השטחים מיועדת לתעסוקה שתאפשר פתיחת משרדים, מרפאות, חוגים שונים, חדרי כושר וכיו"ב, אשר ייטיבו עם תושבי השכונה. היקפי הבנייה המוצעים בתכניות אמנם גדולים באופן ניכר מאלו שנקבעו בתכנית חריש/1/א, אך הם לא חריגים למרקם עירוני ועל אחת כמה וכמה כאשר כל החניות יהיו תת קרקעיות. התכנית מציעה ניצול טוב יותר של הקרקע, מכפי שתוכנן בתכנית חריש/1/א ולכן ראוי היה לאשרה. על כן מבקשת המשיבה מהוועדה לדחות את הערר.

* ד. טענות המשיב מס' 2– פתחי פוזי נכסים בע"מ, יזם התכנית
  + ד.1. טענות מקדמיות

1. המשיב טוען כי יש לדחות את ערר 41/20 על הסף, עקב אי צירופו כצד לערר, שכן בהתאם להוראות סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (ערר בפני המועצה הארצית), התשל"ב-1972, מגיש התכנית הוא משיב בערר.
2. עוד טוען המשיב כי התנגדויות העוררות לתכניות הוגשו לאחר תום המועד הקצוב לכך על פי החוק והדבר מצדיק דחיית העררים על הסף. טוען המשיב כי שגתה הוועדה המיוחדת כאשר דנה בהתנגדויות, חרף הגשתן בניגוד לחוק.

* ד.2. הצורך בשטחי תעסוקה נוספים בחריש

1. לטענת המשיב, העיר חריש סובלת ממצוקה קשה בשטחי תעסוקה. זאת, בהתאם לשינויים והתמורות שחלו בתכנון העיר חריש לאחר אישור תכנית חריש/1 וחריש/1/א: המגמה בציפוף האכלוס והבנייה, הצורך בניצול מיטבי של הקרקע והמחסור הקשה באיתור קרקע לפיתוח העיר וכן השינוי בסוג האוכלוסייה בעיר מאוכלוסייה מחרדית לאוכלוסייה כללית. לפיכך, טוען המשיב, כי התכנית מספקת מענה בהוספת שטחי תעסוקה לשכונה וכי התכנית משתלבת היטב עם עקרונות התכנון והשינויים ההכרחיים שיש להכניס לתכניות הבניה של העיר.
2. לשם התמודדות עם המצוקה הקשה בשטחי התעסוקה, יזמה עיריית חריש תכנית אסטרטגית ליצירת כלכלה עירונית בת קיימא. על פי הנאמר בתכנית האסטרטגית, בתכנית המתאר לעיר הוקצו כ-210,000 מ"ר לתעסוקה אשר ככל שימומשו, יספקו 5.3 מ"ר תעסוקה לתושב (בעוד שבתכניות מתאר עכשוויות התכנון מקצה כ-15 מ"ר לתושב בממוצע), שההכנסות בגינם לא יאפשרו למועצה המקומית חריש להגיע לאיזון תקציבי לאורך זמן וינציחו תלות במענקי ממשלה. בימים אלו מקודמת תכנית מתאר להרחבת העיר וקביעת יעד אוכלוסייה של כ-120,000 תושבים, המחייבות את הרחבת גבולות העיר. בהתאם לתכנית, עיריית חריש אף הגישה בקשה להרחבת תחום השיפוט שלה.
3. המשיב טוען כי בהתאם לכך, כיוון שהתכנית עתידה לספק מקומות תעסוקה נוספים לתושבי העיר, חרף המצב הכלכלי הקשה השורר הן בעיר והן במדינה בכלל, האינטרס הכלכלי של העיר מחייב אישור התכנית.

* ד.3. השימושים הנוספים על פי התכנית

1. המשיב טוען כי העוררות איננן מבחינות בין מסחר לבין תעסוקה. מטרת התכנית היא להוסיף שטחי תעסוקה ולא מסחר. אין שינוי משמעותי בשטחי המסחר המוצעים בהשוואה לתכנית התקפה והפעילות המסחרית תוגבל לקומות הקרקע של המבנה.
2. לעניין טענת חוסר הוודאות בעניין השימושים המותרים על פי התכנית, המשיב טוען כי במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכנית הצהיר שאין לו כוונה לעשות שימוש במבנה באולמות שמחות או שימושים אחרים שאינם נכללים בתכליות המותרות על פי ההגדרה המופיעה בחריש/1/א. המשיב טוען כי הוועדה המיוחדת ציינה בהחלטתה כי לא יותרו השימושים להם התנגדה העוררת. לפיכך, טענות העוררת בעניין זה אינן מובנות, שכן עמדתן התקבלה הן ע"י המשיב והן ע"י הוועדה.

* ד.4. התכנית דומה בהיקפה לתכניות דומות שאושרו ע"י הוועדה המיוחדת

1. המשיב טוען כי החלטת הוועדה המיוחדת מיישמת תפיסה תכנונית לעידוד יצירת מקומות תעסוקה בעיר, ניצול מיטבי של הקרקע, עיקרון עירוב שימושים והתאמת התכנון לצביון עירוני מודרני. המשיב הביא נתונים של החלטות דומות להגדלת זכויות הבנייה שקיבלה הוועדה בנוגע למגרשים מסחריים נוספים בעיר, בהם שונה ייעוד המגרש ממסחר למסחר ותעסוקה והוגדלו אחוזי הבנייה מ50% ל-200% והלאה.

* ד.5. ההתנגדות והערר הוגשו משיקולים זרים

1. המשיב טוען כי ההתנגדויות והעררים הוגשו משיקולים זרים. המשיב טוען כי העוררות לא הגישו התנגדויות כנגד תכניות דומות בחריש, בגינן אושרו הגדלת אחוזי בנייה במרכזים מסחריים (תכנית מס' 307-0598284, מגרש 406) או בבנייני מגורים המשנים את אופי השכונה בה ממוקם מגרש העוררת (תכנית מס' 307-0453159).
2. עוד טוען המשיב כי בכתבי הערר חוזרות העוררות על הטענות שנטענו בהתנגדות שהוגשה על ידיהן, וכי טענות אלו קיבלו מענה ע"י הוועדה המיוחדת וחלקן אף התקבלו על ידי הוועדה. עוד טוען המשיב כי טענותיהן של העוררות אינן מבוססות עובדתית ומקצועית.
3. המשיב טוען כי העיר חריש מתבססת על עקרונות תכנוניים מודרניים. אין מקום לקבל את טענות העוררות שכן אין קושי במיקום מבנה מסחרי בצמוד למבני מגורים עירוניים. המשיב טוען כי העוררת שוגות בתפיסתה את העיר חריש; מדובר בעיר מודרנית האמורה לאכלס כ-100,000 תושבים ולא בכפר או יישוב קהילתי.

* ד.6. פרסום התכנית נעשה כחוק

1. המשיב טוען כי חוק התכנון והבניה העניק סמכויות רחבות לוועדה המיוחדת, סמכויות הן של ועדה מקומית והן של ועדה מחוזית. לפיכך, בסמכותה של הוועדה המיוחדת לדון בתכנית. התכנית פורסמה בהתאם להוראות החוק והוכחה לכך, היא שהמתנגדים הגישו התנגדויות לתכנית.

* ד.7. השפעת התכנית על השכונה

1. המשיב טוען כי אין בסיס לטענות העוררות כי הגדלת זכויות הבנייה במגרשים תגרור השלכות הרסניות על מבני המגורים בשכונה ועל השכונה בכלל וכי המבנים משתלבים היטב בסביבה ואף מוסיפים ערך רב לשכונה ולסביבה כולה.
2. המשיב טוען כי בכתבי הערר נעשה שימוש מניפולטיבי בתמונות תלת-ממד של המבנים תוך כדי ניפוח נפחו, אולם אין כל דמיון בין תמונות אלו לבין המבנים נושא התכניות. המשיב צירף לתגובתו תמונות תלת-ממד של המבנים אותם הוא מתכוון להקים, וטוען כי אלו ממחישות שהמבנים תואמים את סביבתם בהיבט הנפח, הגובה וקווי הבניין ואף מוסיפים לסביבה ערך רב, הן כלכלית והן אדריכלית.
3. תנועה וחניה – המשיב טוען כי בהתאם להתייחסות יועצת התחבורה של התכנית, אין כל בסיס לטענת העוררת כי המבנה יגרום להכבדה על התנועה בשכונה ולעומסי תנועה כבדים.

* ד.8. טענות נוספות שהושמעו על ידי העוררת 1

1. היתר בנייה – המשיב טוען כי טענת העוררת 1 כי התחיל בעבודות בנייה בשטח מגרש 402 לפני קבלת היתר בנייה אינה נכונה. המשיב טוען כי הקבלן שבנה את מבנה המגורים במגרש העוררת 1 הוא אשר נכנס לשטח מגרש המשיב וביצע חפירות תוך הסגת גבול. לאחר מו"מ בין הצדדים הוסכם כי המשיב יבצע את בניית קיר הדיפון שכן בכוונתו להנמיך את יסודות הקיר על מנת שיתאימו לבניית חניון תת קרקעי בעתיד. המשיב טוען כי העוררת 1 אינה דוברת אמת, ויתרה מזו – הייתה מודעת לכך כי בכוונת המשיב להגיש תכנית לבניית חניון תת קרקעי במגרש 402, אליו מתנגדת כעת העוררת.
2. שצ"פ – עוד טוען המשיב כי התכנון תואם להנחיות משרד השיכון והוועדה המיוחדת להתחבר עם השצ"פ, ועל כן טענת העוררת בנושא זה תמוהה ואין לה כל בסיס.
3. ניוד שטחים – העוררת 1 טוענת כי המשיב מבקש לנייד שטחים מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע. המשיב טוען כי לא ניתן לנייד שטחי שירות תת קרקעיים ולהפכם לשטחים עיקריים עיליים לא שינוי תב"ע אשר יכלול, בנוסף, שינוי גובה הבניין ומספר קומות מוצע. מכל מקום, אין למשיב התנגדות כי לתכנית תתווסף הוראה אשר תאסור על ניוד שטחים אלה.
4. לאור כל האמור לעיל, המשיב מבקש כי ועדת המשנה לעררים תורה על אישור התוכניות המוצעות ועל דחיית העררים.

חלק ד'- דיון והכרעה

1. נקדים את המאוחר: בסיומו של הדיון שהתקיים בערר ולאחר ששקלנו את תמונת המצב התכנונית והסביבתית, החלטנו פה אחד לקבל את העררים. טענות רבות נטענו נגד התכניות ואותן פירטנו לעיל. עם זאת, שני טעמים מרכזיים עומדים ביסוד החלטתנו זו. האחד – היעדר ראיה כוללת ובחינת הצרכים העירוניים הנדרשים. השני – אופי הבינוי שאמנם מייצר עירוב שימושים אבל מרכז את הפעילות אל תוך המבנה ואינו מייצר מרחב ציבורי איכותי לרווחת התושבים. לשתי סוגיות אלה נידרש בהרחבה להלן, ונראה כי הדיון בהן מייתר טענות אחרות המבקשות להידרש לפרטי התכניות.

להלן נפרט את השיקולים שהביאו אותנו להחלטה זו אך קודם לכן נידרש לטענות סף.

טענות מקדמיות

דחייה על הסף

1. המשיב 2, יזם התכנית פתחי פוזי בע"מ, טוען כי יש לדחות את ערר 41/20 על הסף, עקב אי צירופו של היזם כצד לערר. בהתאם להוראות סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (ערר בפני המועצה הארצית), התשל"ב-1972, (להלן: "התקנות") מגיש התכנית הוא משיב בערר.
2. אכן, על עוררים לצרף את יזמי התכנית לעררים המוגשים על ידם. עם זאת, סעיף 4(ג) לתקנות קובע כי ועדת המשנה לעררים רשאית בכל שלב לצרף משיב נוסף לערר וכי היא רשאית להפסיק את הדיון כדי לתת לו הזדמנות להגיש תשובה בכתב ולהופיע בפניה. המשיב צורף לערר עובר לדיון, הגיש את תגובתו הכתובה ונשמע בהרחבה בעל פה. לפיכך זכויותיו לא נפגעו והפגם שנפל באי צירופו רופא עובר לדיון.
3. עוד טוען המשיב 2 כי ההתנגדויות לתכניות שהוגשו ע"י העוררות הוגשו בחלוף המועד להגשת התנגדות. המשיב מסתמך על סעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה, אשר לפיו: "הופקדה תכנית ולא הוגשה התנגדות בתוך התקופה הקבועה בסעיף 102, יראו את התכנית כמאושרת על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה, בתום שלושים ימים מתום המועד להגשת התנגדויות, זולת אם החליט המוסד אחרת תוך אותם שלושים הימים". לטענת המשיב, מאחר שהוועדה המיוחדת לא אישרה הארכה להגשת ההתנגדות במסגרת התקופה המותרת, יש לדחות את ההתנגדויות על הסף.
4. לכללי ההתנגדויות חשיבות רבה בהליך התכנוני. ההתנגדויות משביחות את התוצר התכנוני ומטייבות אותו. הפסיקה והספרות ייחסו חשיבות מכרעת לשלב ההתנגדויות בהליך. שלילתה של הזכות להתנגד או פגם משמעותי אחר בהגשמתה עלולים להביא לבטלות התכנית שאושרה. כדברי השופט חשין בבג"ץ 288/00 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים, נה(5) 673 (2001):

"דין התכנון והבנייה בונה עצמו (בין השאר) על שני עקרונות-תשתית האחוזים-וקשורים זה-בזה לבלי-הפרד: עקרון השקיפות ועקרון שיתופו של הציבור בהליכי אישורן של תכניות... זכות זו להתנגדות שואבת כוחה מחובת ההגינות המוטלת על הרשות ומבטאת היא עקרון-יסוד ולפיו אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה; ממקדת היא את תשומת-הלב בנושאים אלה ואחרים שהמתנגדים מעוניינים בהם, ולמותר לומר ששקיפות ההליך מבטיחה באורח מרבי את תקינות פעולתה של הרשות."

1. זכות ההתנגדות נותנת ביטוי לכללי הצדק הטבעי. היא מאפשרת למי שרואה עצמו נפגע מתכנית שהופקדה ועשויה להתאשר, להשמיע את טענותיו ולנסות לשכנע את הרשות המוסמכת להימנע מקבלת החלטה שתפגע בו.
2. עם זאת, קציבת התקופה להגשת התנגדויות מהווה אחת מאבני היסוד של ההסדר החקיקתי ומטרתה לאזן בין זכות ההתנגדות ומטרותיה, לבין הצורך להבטיח את יעילות ההליך התכנוני. מסגרת הזמנים הקבועה בחוק מייצרת וודאות ומאפשרת למוסדות התכנון לפעול תוך הסתמכות על כללים ברורים ולקדם את האינטרס הציבורי הבא לידי ביטוי בתכנון הסטטוטורי בפרקי זמן סבירים (שרית דנה ושלום זינגר "דיני תכנון ובניה" א, התשעה- 2015, 563).
3. כפי שנאמר בעת"מ (ת"א) 1208/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (פורסם בנבו, 20.1.2001):

"תחימת שלבי התכנון אל לוח זמנים מוגדר היא פועל יוצא של החובה למצוא איזון נאות בין האינטרסים הנוגדים לעתים של בעלי העניין בקיומה של תכנית או בדחייתה. אינטרס הקיום ואינטרס הדחייה של תכנית טעונים בירור לשם קביעת העדיפות. אי אפשר לוותר על שלבי הבירור השונים של התנגדות לתוכנית או על ההליכים הקבועים בחוק למיצויה הראוי של זכות ההתנגדות. אולם אם לא תהיה הגבלת זמן חדה וברורה לכל שלב של בירור התנגדות, לא יהיה סוף לבירור ובכך יינתן למתנגדי תכנית כוח, לא הוגן ואף מזיק, לשום אתה לאל".

1. כמו כן, יפים לענייננו דבריו של כב' השופט מודריק בעת"מ (ת"א) 1160/02 גרינברג נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (פורסם בנבו, 23.2.2003):

"קביעת מסגרת זמנים אחידה וברורה להגשת התנגדויות נחוצה מכמה סיבות. ראשית, יש בה כדי ליצור וודאות ויציבות, שתאפשר לצדדים לכלכל את מעשיהם וכפועל יוצא תאפשר את התקדמותם של הליכי התכנון והבנייה ותמנע עיכובים מיותרים. שנית, מועד קבוע ואחיד להגשת התנגדות יש בו כדי להגשים עקרון של שוויון, שכן הוא מונע מצב שבו פלוני יפיק יתרון מלמידת יתר ההתנגדויות וגיבוש עמדה וטיעון ביחס אליהן; יתרון שלא ניתן למתנגדים שעמדו בלוח הזמנים הקצוב. למותר לציין, כי הרשות המנהלית אינה יכולה לפעול באופן יעיל ותקין, כאשר מעליה מתהפכת, כחרב דמוקלס, אפשרות של הגשת התנגדויות ללא גבול. הדעת אינה סובלת את הדבר משום שאינטרס ציבורי חשוב הוא שפעולת הרשות המנהלית תתנהל כסדר, ולא תתעכב יתר על המידה"

על אף האמור, בבג"ץ 4128/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' ראש-ממשלת ישראל, נח(3) 503 (2004) קבע בית המשפט כי לרשויות התכנון סמכות להארכת המועדים להגשת התנגדויות. לאור חשיבות הליך ההתנגדויות, נוטים גופי התכנון ואף הפסיקה לנהוג בליברליות ביחס להתנגדויות שהוגשו באיחור. כך נקבע גם בע"א 188/77 חנוך זלצר נ' שכון עובדים בע"מ, לא(3) 583 (1977).

1. בעת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 1160/02 גרינברג נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז מרכז (פורסם בנבו, 23.02.2003) נקבע כי ההחלטה בדבר התנגדות שהוגשה באיחור תלויה בנסיבות המקרה. זאת, מתוך הבנה שבחינת ההתנגדות לגופה מגשימה לא רק את כללי הצדק הטבעי אלא גם את השגתן של כל התועלות אותן מייחסת הפסיקה להתנגדויות לתכנית. הפסיקה מתייחסת לנסיבות כל מקרה תוך שימת דגש על השאלה האם כבר נערך דיון בהתנגדויות לתכנית או לא.
2. לענייננו, הוועדה המיוחדת, שהדיון בתכנית מצוי בסמכותה, אישרה את שמיעת ההתנגדויות העוררות. מאחר שמדובר בנושא המצוי בסמכות הוועדה המיוחדת, ומאחר שנושא זה הוכרע בפועל על ידי הוועדה המיוחדת, גם אם לא בהכרעה מפורשת אלא הלכה למעשה ומאחר שההתנגדות הוטמעה - הלכה למעשה – בהליך התכנוני, איננו סבורים שנכון יהיה לאפשר את פתיחת הדיון בשאלת שמיעת ההתנגדות כעת. על כן, הטענה בדבר שמיעת ההתנגדויות שלא כדין נדחית.
3. עוד טען המשיב כי הערר הוגש על ידי המשיבה משיקולים זרים. משלא פירט והסביר המשיב משמעותה של טענה זו, טענתו נדחית.

סמכויות הוועדה המיוחדת וטענה הנטענת לפגם בפרסום

1. אמנם הוועדה המקומית חריש היא ועדה מיוחדת אשר לה סמכויות הן של ועדה המקומית והן של ועדה מחוזית, אולם, העוררת 1 טוענת כי כאשר בוחרת הוועדה המיוחדת להפקיד תכנית המוגדרת כתכנית בסמכות הוועדה המקומית, על התכנית ועל תהליך קבלת ההחלטות לגבי התכנית, להיבחן באספקלריא המתאימה – כתכנית בסמכות הוועדה המקומית. לא כפי שנעשה, במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. בהתנגדות טענה העוררת כי הייתה חובה על הוועדה לציין את הסיווג הנכון של התכנית בתקנון התכנית – תכנית בסמכות הוועדה המקומית. בדיון בהתנגדות לתכנית נדחתה טענה זו בנימוק כי אין מדובר פגם היורד לשורשו של עניין. העוררת מבקשת לשוב ולעמוד על טענותיה אלו שכן לא נערך דיון מהותי בעניין.
2. העוררת 2 טענה, בדומה לטיעון של העוררת 1, כי התכנית היא תכנית נקודתית למגרש מסחרי קטן בלב שכונת מגורים ובהתאם לכך, התכנית במהותה צריכה להיות תכנית שניתן לאשרה כתכנית שבסמכות ועדה מקומית. לטענתה, שגתה אפוא הוועדה המיוחדת בהתייחסה לתכנית כתכנית בסמכות וועדה מחוזית ואפשרה בדרך זו את אישורה של תכנית רחבת היקף.
3. סעיף 36(א) לחוק התכנון והבניה קובע כי "בתחום מרחב תכנון מיוחד יהיו כל הסמכויות והתפקידים אשר לוועדה מחוזית בידי הועדה המיוחדת בלבד כאילו היה מרחב התכנון המיוחד מחוז, וכן יהיו לוועדה המיוחדת באותו תחום כל הסמכויות אשר לוועדה מקומית כאילו היה מרחב תכנון מקומי שסעיף 13 חל עליו; כל הוראה בחוק זה או על פיו המחייבת אישור הועדה המחוזית לדבר שנעשה על ידי הועדה המקומית לא תחול במרחב תכנון מיוחד". סעיף 75 קובע כי "בכפוף לאמור בסימן זה יחולו על תכנית של ועדה מיוחדת ההוראות החלות על תכנית שבסמכות ועדה מחוזית".
4. הנה כי כן, הוועדה המיוחדת מוסכמת לדון ולאשר הן תכניות המהוות באופן רגיל תכניות בסמכות של ועדה מקומית והן תכניות המהוות תכניות של ועדה מיוחדת. לפיכך, משקוימו כל ההליכים כדין והטענה היא נגד אופן סיווג התכנית ולא נגד קיומם או אי קיומם של הליכים תכנוניים, לא מצאנו כי נפל פגם שיורד לשורש ההליך המצדיק כשלעצמו את דחיית התכנית ולפיכך אנחנו נפנים לבחינת התכנית לגופה.

דיון בתכנית לגופה

1. מכאן לגופה של תכנית ולגופן של הטענות לגביה. בלב טיעוניהן של העוררות עומדות למעשה שתי טענות עיקריות. האחת מטילה ספק בצורך בתכניות ולפיה אין צורך אמתי ותכנוני בהוספת שטחי מסחר ותעסוקה לשכונה בהיקף המתוכנן. השנייה, מתייחסת לפגיעה הנטענת בעוררים ובשכונה, שאותה מכנות העוררות "פגיעה הרסנית".
2. בשלב ראשון נידרש לשאלת הצורך בתכנית תוך הידרשות למגמה שאליה הפנתה, בצדק, הוועדה המיוחדת - לחזק את המסחר השכונתי ולשלבו במרקם החיים של התושבים. כאמור, שתי התכניות מציעות להגדיל את מרכזי המסחר השכונתיים על ידי תוספות של בניה משמעותית.
3. אחת מהמגמות המובילות כיום בעולם התכנון היא הפיכת המרכזים העירוניים לרקמה חיה ופעילה שבה משולבים צרכי התושבים כולם. בעבר יצרו הפרדה - קיצונית לעיתים - בין אזורי המגורים למקומות התעסוקה. מקומות התעסוקה הורחקו לשולי הערים מחשש שיהוו מטרד, ואזורי המסחר הוגבלו למרכזי הערים. כך התקבלו שכונות מגורים אחידות ללא חנות מכולת או סניף דואר מחד גיסא, ומרכזי תעשייה ומסחר עצומים מאידך גיסא. מדיניות תכנונית זו, ששמה דגש על הקמת יישובים, שבהם שכונות לחוד ואזורי תעשייה לחוד הרחיקה את מוסדות התכנון בישראל מהיכולת לעדכן ולשכלל את הסביבה הבנויה (מתוך חוברת לסיכום הכנס: "דמות הארץ – אתמול, היום, מחר" (פברואר 2015, עמ' 6).
4. לעומת מדיניות ההפרדה, תפיסת "עירוב השימושים" דוגלת בשילוב שימושי קרקע שונים ומגוונים באותם המתחמים – מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים. תפיסת "ההתחדשות העירונית", שעירוב השימושים הוא אחד מביטוייה, מעודדת עירוניות צפופה, מקושרת ומגוונת. זו נתפסת היום "כתנאי הכרחי לצמיחה כלכלית וקיימות חברתית. עירוניות משוכללת, המבוססת על מרחבים ציבוריים יעילים ועל שילוב בין מגורים, תעסוקה, תרבות ופנאי נעשתה לערך חברתי וצריכה להוביל את התכנון המרחבי בעתיד". (נורית אלפסי, יו"ר ועדת כנס איגוד המתכננים בישראל, אשר נערך בשנת 2015. חוברת לסיכום הכנס בכותרת: "דמות הארץ – אתמול, היום, מחר" (פברואר 2015, עמ' 6)).
5. תפיסת עירוב השימושים, נועדה לספק לתושבים את מכלול צרכיהם בקרבת מקום מגוריהם ותועלות רבות בצידה:

היא מאפשרת לקרב את התושבים למקומות העבודה, המסחר, התרבות, והחינוך, מתאימה את התכנון לאופי החיים המודרני ומאפשרת חיים נוחים יותר. היא מעודדת קהילתיות בשל האינטראקציה הנובעת מנוכחות האנשים במרחב הציבורי והמעבר בין השימושים ומחייה את הערים על ידי יצירת סביבת חיים פעילה, חיונית ושוקקת.

היא תומכת בקיימות ובשמירה על הסביבה לנוכח הפחתת השימוש בכלי רכב פרטיים, הפחתת העומס בכבישים ועידוד הליכה ברגל והרכיבה על אופניים. היא רואה בהולכי הרגל ורוכבי האופניים משתמשים מרכזיים, ומאפשרת לפיכך את צמצום המופע המרחבי של תשתיות, ומקומות לחניית כלי רכב פרטיים. על מנת לאפשר את צמצום השימוש ברכב פרטי, התפיסה היא ששכונת המגורים נדרשת לתת מענה מיטבי לצרכי התושבים. לשם כך, עליה לספק את מלוא צורכיהם בקרבת מקום מגוריהם ולנהל את שימושי קרקע באופן כזה שמסחר, מגורים, בידור ופונקציות אחרות יתקיימו בטווח קרוב אחד לשני.

1. "תהליכי התחדשות עירונית שעירוב השימושים הוא אחד מביטויה, מאפשרים תוספת יחידות דיור משמעותית בתוך אזורים מובנים תוך צמצום הפערים החברתיים, צמצום הפגיעה בסביבה והפחתת עלויות לכל הגורמים המעורבים בתהליך. בהיבט החברתי, השימוש והמגורים בעיר הופכים זולים ונוחים לאזרח. הם מאפשרים מגוון של אפשרויות בחירה לכל שימוש, אם זה בתעסוקה, בחינוך, בפעילות בשעות הפנאי או בשימוש במגוון אמצעי תחבורה שעוזרים לנתק את התלות ברכב הפרטי" (גלב קלמפרט, במחקר שערך בהנחית רן חקלאי, "בחינת היבטים כלכליים וכלים למימון התחדשות עירונית" מכון מילקן, נובמבר 2014). על מנת לאפשר תהליכים אלה בערים ולהבטיח כי יתנו מענה לכל צרכי החיים לצד ניתוק התלות בכלי הרכב, מדיניות מוסדות התכנון היא לאפשר מרכזים שכונתיים קרובים ונגישים, ולא למצוא להם תחליף בדמותם של מרכזי הקניות הגדולים, הנגישים ברכב ומשמשים לא רק את תושבי השכונה הקרובים.
2. בעת"מ (מינהליים ת"א) 50776-04-15 עופר לזובסקי נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 21.10.2015)&rlm;&rlm; הרחיב בית המשפט בנוגע למגמות הכלליות החדשות בתכנון- ציפוף ערים והתחדשות עירונית, ובנוגע לחשיבותן:

"מרבית אוכלוסיית העולם מתגוררת בערים ותופעה זו הולכת ומתגברת. לאור זאת, אנו עדים לעיסוק עולמי גובר בשאלה של עירוניות, פיתוח עירוני והתחדשות עירונית. בישראל, מאז שנות ה-90, מהווה קידום העירוניות מטרה מרכזית מוסכמת בעולם התכנון. הבסיס הרעיוני לכך הוא תכנון תוך שמירה על שטחים ירוקים ועתודות פיתוח לדורות הבאים, במטרה לנצל את הקרקע באופן יעיל, כמו גם תשתיות, מבני ציבור ושירותים עירוניים. תכניות אלו מכונות בשם הכולל "התחדשות עירונית".

1. עירוב שימושים מתקיים ברמת העיר, השכונה והבניין. בין אם מדובר בעירוב שימושים אנכי – המערב שימושים שונים בקומות שונות באותו הבניין, ובין אם בעירוב שימושים אופקי – מבנה ליד מבנה, כפי המוצע בתכניות שבפנינו.
2. באופן עקרוני, צודקת אפוא הוועדה המיוחדת המבקשת להיתלות במדיניות התכנונית המקובלת ובהביאה בפנינו את הדוגמאות של ההורה שמביא את ילדו לחוג ויכול להמתין לו בבית קפה או לערוך קניות באותו זמן, ושל האישה המגיעה לחדר הכושר ותוכל להיכנס גם לבית מרקחת בדרכה משם.
3. אלא שלא עצם עירוב השימושים הוא שעומד לבחינתנו, שהרי גם על פי המצב התכנוני התקף המגרשים מיועדים למסחר בסמיכות למגורים. היקפם הוא שנדון בעררים שבפנינו והיקף זה צריך לענות על צורך קיים או חזוי – שכן אין דומה מרכז מסחרי בגודל 700 מ"ר למרכז מסחרי בהיקף של כ-8,000 מ"ר ויש לוודא שהתועלת מעירוב השימושים אינה מייצרת פגיעה, הן בתושבים והן בתפקוד הכלכלה העירונית.
4. בבואנו להידרש לשאלת ההיקף הראוי ולצורך בהגדלת היקף המסחר המאושר ובשילובו בתעסוקה, יש לזכור להידרש לסוגיה נוספת – חשיבות התכנון הכולל אל מול התכנון הנקודתי, שכן התכניות שבפנינו הן תכניות נקודתית המבקשות להידרש להגדלת שטחי המסחר והתעסוקה של שני מגרשים פרטניים.
5. ככלל, תכנון נכון הוא תכנון המבוצע מן הכלל אל הפרט, באופן שהתכנון הכולל נעשה לפני גזירת התכניות הנקודתיות או החלקיות. תכנון כזה מביא בחשבון את כלל האינטרסים הקיימים ובוחן את כל ההשלכות שיש לכך, לא רק ברמת המגרש הבודד אלא ביחס למתחם התכנוני כולו.

ראיה כוללת ורחבה מאפשרת להביא בחשבון את מערך השיקולים במלואו, באופן שבו הצרכים והתכליות הם המובילים את התכנון ולא אוסף של תכניות נקודתיות העשויות טלאים-טלאים.

1. לא בכדי, הפסיקה מציינת את עדיפותו של התכנון הכולל (ר' ע"מ (תל-אביב-יפו) 1028/98 קרן תורה ועבודה נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 11.04.1999); עת"מ (תל-אביב-יפו) 9198/06 חברת עמיטקס את אמדאי (1991) תל אביב בע"מ ואח' נ' ועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, (פורסם בנבו, 04.06.2006); בג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות נ' הוועדה המחוזית פ"ד מז(5), 573:

"הכל אמנם מסכימים, שבתכנון רחב היקף ולטווח ארוך יש ליתן את הדעת לצרכים עתידיים, למגמות הפיתוח הסביבתי ולהקפדה על סדרי עדיפויות נאותים. וכל אלה מחייבים, שהתכנון יהיה, ככל האפשר, רציף וקוהרנטי; יהווה חלק מתכנית-אב תכנונית הצופה פני עתיד, ועם זאת ישרת כהלכה גם את צורכי ההווה הנתונים, כשלעצמם, לתהליך מתמיד של שינוי. מכאן נובע, שככל האפשר רצוי להימנע מפיצול בהליכי התכנון (ראה, לדוגמא, את דברי השופט ברנזון בבג"צ 189/74 ברונו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ"ד כט 492, 1 בעמ' 497א').

אך אין משמעות הדבר שקיומה של תכנית מיתאר כוללת מהווה, בכל הנסיבות, תנאי חיוני לאישורה של תכנית חלקית". (השווה דברי השופט אריאל בבג"צ 581/87 צוקר נ' שר הפנים ואח', פ"ד מב (529 (4, בעמ' 543 ו').

1. ישנה חשיבות מרבית אם כן להכנת תכנית כוללת לאזור מסוים, עיצוב מדיניות או שימוש בכלים נוספים לשם קביעת עקרונות רוחביים ולהתאמת התכניות הפרטניות לאלו ככלל, תכניות נקודתיות עדיפות פחות. אכן, יתכנו מקרים שבהם התכנון הכולל צריך לסגת לאחור מפני נסיבות פרטניות ונקודתיות - מקרים שבהם לא ניתן להמתין לתכנון כולל. לדעת חברי הוועדה אין זה המקרה שלפנינו.
2. לטענת המשיבים, חריש תוכננה כעיר המיועדת לציבור החרדי. והגם שהודגש כי לא יימנע שיווק גם לקבוצות אוכלוסייה אחרות, הצפי היה, כי היישוב יתאכלס על ידי חרדים ובהתאם נקבעה גם הפרוגרמה התכנונית של היישוב. כוחות השוק ותוצאות ההליכים המכרזיים קבעו אחרת, בפועל מרבית תושביה אינם חרדים והעיר מאוכלסת על ידי אוכלוסייה כללית. לטענתם, המתאר התכנוני של העיר חריש, כפי שנקבע בתכנית חריש/1/א לפני שנים, אינו מתאים עוד לצרכי העיר. מששינתה העיר את פניה, יש להתאים את התכנון כך שיתאים לאוכלוסייה הכללית.
3. במענה, טענו העוררות שתכנית חריש/1 ותכנית חריש/1/א אושרו לפני פחות מעשור והמגרשים עליהן חלות התכניות נושא העררים שווקו רק בשנים האחרונות, כך שאין הצדקה תכנונית לשנותן תוך מועד כה קצר.
4. אנו מקבלים את העובדה כי התכנון צריך להתאים את עצמו לצרכי החיים המשתנים ולשרת אותם. העובדה כי העיר נבנתה כעיר צעירה ומתפתחת יכולה להצדיק חשיבה תכנונית מחודשת הן לנוכח אכלוס העיר על ידי אוכלוסייה שונה מהצפוי והן לנוכח תפיסות תכנוניות – כדוגמת עירוב השימושים והתחדשות עירונית – שאפשר שלא היו מקובלות מספיק עת תוכננה העיר וכיום, חיוניותן מתבקשת. מנגד אנו מסכימים גם עם הטענה כי העיר תוכננה לפני זמן קצר יחסית ועל כן שינוי התכנון המתארי כפי שעוגן בחריש א ובחריש א/1 מטיל על הוועדה את הנטל להוכיח כי הוא אכן נדרש.

זו בדיוק מהותה של הראייה התכנונית הכוללת. דווקא הצורך שמביעים המשיבים הוא שמחייב הידרשות לתמונה הכוללת והרחבה.

1. צפינו בתמונות של שטחי מסחר רבים ריקים ברחבי העיר. העוררים טענו שהדבר מעיד על עודף בשטחי מסחר. המשיבים טענו ששטחים ריקים אלה מיועדים לשרת אזורים שלא אוכלסו עדיין במלואם ואין ללמוד מהם דבר לענייננו ונדרשת בחינה סדורה של הצרכים. לא די בתמונות אלה כדי ללמוד על היעדרו של צורך ביצירת מוקדי מסחר שכונתיים נרחבים יותר, אך גם לא על היעדרו. נדרשת חשיבה סדורה.
2. במהלך הדיון ביקשנו לדעת אם נערכה בחינה פרוגרמתית, האם נעשתה בחינה של היקף שטחי המסחר והתעסוקה המאושרים והנדרשים בעיר, האם חרף התכנון הנקודתי נעשתה בחינה רוחבית של הצרכים. ביקשנו לדעת אם נשאלה השאלה איפה ראוי להגדיל את שטחי המסחר והתעסוקה הנדרשים לאור תמונת המצב העירונית ולמעשה להבין אם קיים חזון תכנוני בסוגיה זו (גם אם ברמת מסמך מדיניות). התשובה שקיבלנו לא הייתה מספקת. היא נשענה על אמירות כלליות, לא נתמכה בנתונים מספריים ובבחינה סדורה. נמסר לנו בדיון כי אושרו כבר תכניות נקודתיות כאלה ואחרות להגדלת המרכזים השכונתיים, ואולם, אישורן של תכניות כאלה, גם אם נעשה, איננו יכול להחליף חשיבה סדורה ומקיפה, בייחוד לא במקרים שבהם התכנון הנקודתי מתנגש עם טענות לפגיעה מצד התושבים.
3. העובדה שבשני מגרשים מובאת לבחינתנו תכנית להגדלה ניכרת של שטחי המסחר וייעודם למסחר ותעסוקה ונלווית אליה טענה בדבר צורך בשטחים נוספים, מחייבת בבחינה כוללנית של צרכי העיר לנוכח השינויים שחלו מאז עריכת התכניות התקפות. ככל שהתכנית המתארית חריש 1/א אינה עדכנית עוד – לעמדת הוועדה המיוחדת – ואינה משרתת, גם אם בהיבטים מסוימים, את מלוא תכליותיה יש לעדכנה, אלא שמהלך זה צריך להיעשות בראיה רחבה המובלת על ידי הוועדה המיוחדת ולא בתכניות נקודתית פר-מגרש, המובלת באופן מקרי על ידי יזם שרכש את המגרשים. לא יתכן שצבר של תכניות נקודתיות (במקרה זה שתיים, אך לא מן הנמנע שהיו ושתהיינה תכניות נקודתיות נוספות) הן שיקבעו את המציאות התכנונית שלפיה ראוי לאפשר הרחבת שטחי מסחר במגרשים שכונתיים בעיר שלא מכבר תוכננה.
4. אפשר שהבדיקה תעלה שנדרש תיקון לתכנית המתארית לנוכח השוני בין האוכלוסייה שנחזה שתאכלס את העיר לבין זו שמאכלסת אותה בפועל ואפשר שיימצא כי תפיסות תכנוניות עדכניות הן שמצדיקות את הגדלת היקפי המסחר והתעסוקה בשכונות, ברבעים או בחלקים אחרים של העיר. אפשר שדי יהיה בקביעת מדיניות סדורה (גם ללא עיגון סטטוטורי שלה) בנושא המסחר בשכונות המגורים הנותנת ביטוי לצרכים ולהיקפם. כך או כך יש מקום לעריכת בחינה סדורה וכוללת של הצרכים וגיבוש מדיניות, שאת שאלת אופן התווייתה ועיגונה אפשר להותיר לעת עתה פתוחה בהתאם לתוצאות הבחינה. אנו לא התרשמנו כי נעשתה כזו בחינה. על כן, איננו רואים לנכון בשלב זה לאשר הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בתכניות הנקודתיות המובאות בפנינו. לא שוכנענו כי אישור התכניות נשען על תשתית תכנונית מוצקה וסדורה.
5. מכאן לשאלה נוספת והיא התכנון עצמו. אף בהנחה כי יימצא הצורך, לטעמנו, התכנון המוצע בכללותו אמנם מייצר "עירוב שימושים" אבל עירוב זה אינו מספיק כדי להגשים את המטרה של הפיכת העיר לרקמה חיה, פעילה ושוקקת. אותם דגשים שפירטנו לעיל בדבר תכנון המקושר לרחוב, התומך במרחב הציבורי ומעודד פעילות בו לא מתממשים בשתי התכניות המוצעות. התכנון המוצע הוא לפעילות המתרכזת בתוך השטח המסחרי ובמנותק מהרחוב (כך עלה מדברי היזם עצמו) והמרחב הציבורי שנוצר מסביב למבנה הוא דל ולא מזמין. על פי התכנון האדריכלי שהוצג בפני חברי הוועדה, במגרש 402 ישנו קיר המפריד בין המדרכה לבין השטח המסחרי, כך שהמפלס העיקרי של קומת המסחר אינו מקושר לרחוב. אין נגישות וממשק בין המדרכה לבין החזית המסחרית, למעט נקודה אחת בפינת המגרש. במגרש 404 נראה כי נוספה קומת מסחר הנמוכה מגובה המדרכה בכשלושה מטרים ועל כן גם במקרה זה דומה כי התכנון המוצע מנתק את הרחוב מהפעילות הנערכת בתחומי המגרש.
6. לא מדובר בתיקון מינורי של התכנית כי אם בחשיבה אחרת על אופי התכנון של המבנים, בדגש על המרחב הציבורי כמרחב מזמין ונעים לפעילות ושהייה. תכנון המתחם אינו משפיע על התושבים הקרובים אליו בלבד, אלא אף בנושא העקרוני של יצירת דופן רחוב ידידותי לציבור הרחב.
7. על כן ולנוכח שני הנימוקים לעיל, בשלב זה איננו מוצאים צורך להידרש לשאלות אחרות, שהתשובה להן תיגזר מהניתוח הפרוגרמתי אודות הצרכים ומהצורך בקישור התכנית לרחוב - שאלות כמו גובה המבנים, התכסית, הסדרי החניה, ועוד. מטעם זה לא מצאנו צורך בשלב זה להעמיק בחוות דעתם של המומחים שנשמעו מטעמם של המשיבים.
8. עם זאת, חשוב להקדים ולומר שככל שתיעשה בדיקה סדורה שתמצא כי יש צורך בהרחבת שטחי המסחר והתעסוקה ובגיוון השימושים, וככל שתוכן מדיניות לפרישת התעסוקה והמסחר, לא תעמוד לתושבים הטענה, שאותה השמיעו, כי קנו את דירותיהם מתוך תפיסה כי המגרש הסמוך יישאר נתון לבינוי מצומצם יחסית. טיעון זה אינו יכול לעמוד בפני עצמו – עולם התכנון הוא דינמי ואין לאדם זכות קנויה לתכנון במגרש הסמוך לו, כפי שנקבע בעעמ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד. מובן שככל שיימצא הצורך בהרחבת שטחי המסחר, יהיה מוטל על מוסדות התכנון למצוא מהי נקודת האיזון הנכונה בין הצרכים המתנגשים. אינטרסים שונים ומגוונים עשויים להתנגש במהלך ההליך התכנוני. דיני התכנון מכירים בכך שאינטרס אחד נסוג בפני האחר והאחר בפני האחד, באופן שלא פעם, אף לא אחד מהם זוכה להתממש במלואו. החיפוש אחר התכלית התכנונית המיטבית אינו פשוט. נקודת המוצא להכרעה בסוגיות אלו היא כי דיני התכנון והבנייה הם מכשיר מאזן, וכל מחלוקת תמצא פתרונה לאחר שקילת האינטרסים השונים ומציאת נקודת איזון הולמת ביניהם, אשר תביא לתכנון מידתי ומיטבי.
9. ככל שיימצא שיש להרחיב את השטחים לטובת המגמה החשובה של יצירת מרכז פעילות המקושר לרחוב ונותן מענה קרוב ונגיש לצרכים השונים, ברור כי יהיו לו מחירים. עם זאת, אנו מאמינים בכוחה של מדיניות תכנונית לכוון התנהגות באופן מאוזן ולקדם במרחב התכנוני המוגבל של מדינת ישראל עקרונות של התחדשות עירונית, יצירת תנאים לקהילה הטרוגנית, נגישות פיזית, תעסוקתית, תחבורתית וכיו"ב.

מכל מקום, כאמור, לא זהו השלב להידרש לנקודת האיזון הנכונה שכן לא הוכח בפנינו בשלב זה הצורך בקידום התכניות.

סוף דבר

1. לנוכח כל האמור, מצאנו לנכון לקבל פה אחד את העררים ולקבוע שהתכניות, במתכונתן הנוכחית, נדחות.
2. בפני חברי הוועדה לא הוכח הצורך בתכניות. אמנם, הוועדה המיוחדת הפנתה בצדק למגמה, הראויה לדעתנו, לחיזוק המסחר השכונתי ולשלבו במרקם החיים של התושבים. ואולם, לא שוכנענו כי ישנה הצדקה להגדלת מרכזי המסחר השכונתיים על ידי תוספות הבנייה המשמעותיות ללא בדיקה פרוגרמתית וראיה תכנונית כאמור. תכנון נכון הוא תכנון המבוצע מן הכלל אל הפרט, באופן שהתכנון הכולל נעשה לפני גזירת התכניות הנקודתיות או החלקיות. תכנון כזה מביא בחשבון את כלל האינטרסים הקיימים ובוחן את כל ההשלכות שיש לכך, לא רק ברמת המגרש הבודד אלא ביחס למתחם התכנוני כולו.

ראיה כוללת ורחבה מאפשרת להביא בחשבון את מערך השיקולים במלואו, באופן שבו הצרכים והתכליות הם המובילים את התכנון ולא אוסף של תכניות נקודתיות העשויות טלאים-טלאים.

1. למעלה מן הצורך יצוין כי כאמור, אף בהיבט האדריכלי, תכנון המבנים מעורר לטעמנו קושי. הוא אינו מאפשר חיי רחוב תוססים, אינו מאפשר קשר בין הרחוב לבין מרחבי התעסוקה, ואינו מייצר דופן רחוב ידידותית להליכה.
2. עם כל זאת, חברי הוועדה אינם מקבלים את טענת העוררות, כי תושבי העיר קנו את דירותיהם מתוך תפיסה כי המגרש הסמוך יישאר נתון לבינוי מצומצם יחסית. עולם התכנון הוא דינמי ואין לאדם זכות קנויה לתכנון במגרש הסמוך לו. ככל שיימצא הצורך בהרחבת שטחי המסחר, יהיה מוטל על מוסדות התכנון למצוא מהי נקודת האיזון הנכונה בין הצרכים המתנגשים. כאמור, דיני התכנון והבנייה הם מכשיר מאזן, וכל מחלוקת תמצא פתרונה לאחר שקילת האינטרסים השונים ומציאת נקודת איזון הולמת ביניהם, אשר תביא לתכנון מידתי ומיטבי.

ניתן פה אחד ביום 11.11.2020.

אורית קוטב

יו"ר ועדת המשנה לעררים