

**פרוטוקול החלטות ועדת מכרזים מיום 16/2/2026**

**הערה: פרוטוקול זה הינו תמצית ההחלטות שהתקבלו במסגרת וועדת המכרזים.**

1. בישיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בתאריך 16/2/2026 בשעה 18:00, נדונו הנושאים הבאים:

(א) הנושאים שעל סדר היום:

מס'	מהות המכרז	מס' מכרז	האגף המזמין	סטטוס
1	הכנת תכנית אב לציפוף יחידות דיור למועצה המקומית פרדס חנה - כרכור	7/2026	הנדסה	סגירה
2	מדריכי טיולים ומרצים בתחום התיירות	59/2025	תיירות	סגירה

**חברי הוועדה:**

עו"ד אייל כגן, סגן ומ"מ ראש המועצה ויו"ר וועדה  
עו"ד אביעד סיני, סגן ראש המועצה וחבר וועדה  
דר' עירית רותם, חברת וועדה  
מר אלון מרחב, חבר וועדה  
מר נחום גנזרסקי, חבר וועדה  
מר נחמיה מנצור, חבר וועדה

**חסרים:**

מר דוד כמוס, חבר וועדה - בזום  
מר נתנאל קסטן, חבר וועדה  
גבי הגר פרי יגור חברת וועדה

**משתתפים נוספים:**

גבי קרן זאנו, מנכ"לית המועצה  
רו"ח אורלי ירדן, גזברית המועצה  
אדרי' ליטל שלף דורי, מהנדסת המועצה  
עו"ד יניר גור, יועמ"ש המועצה  
גבי אתי זריהן, מנהלת מחלקת מכרזים  
גבי חנה פינטו, מנהלת תחום תיירות

1. מכרז פומבי מס' 7/2026 – הכנת תכנית אב לציפוף יחידות דיור למועצה המקומית פרדס חנה – כרכור

א. הוגשו 4 הצעות מחיר

שמות המתמודדים				מכרז מס' 7/2026 הכנת מסמך מדיניות לדיור וציפוף למועצה המקומית פרדס חנה - כרכור
היקף הפרויקט עומד ע"ס 800,000 ₪	טיק פרויקטים	איתן רונאל לוי	ארליך רודינסקי	סטודיו מיא
הצעת המציע - אחוז מאומדן	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
סה"כ מחיר אחרי הנחה	640,000	640,000	640,000	640,000
ניקוד מחיר 30%	30.0	30.0	30.0	30.0
ניקוד איכות 70%	64.5	65.8	68.0	70.0
סה"כ ציון מחיר + איכות	94.5	95.8	98.0	100.0
מיקום מחיר + איכות	4	3	2	1

ב. מר אביעד סיני, חבר הוועדה מבקש לקבל חו"ד או החלטה של המועצה הארצית בנושא התוכנית לציפוף יחידות הדיור במועצה.

ג. מר אייל כגן, יו"ר הוועדה מבקש לצרף לפרוטוקול זה, את ההחלטה של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה

**הצבעת חברי הוועדה:**

- עו"ד אייל כגן, סגן ומ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדה - בעד
- עו"ד אביעד סיני, סגן ראש המועצה וחבר ועדה - נגד
- ד"ר עירית רותם, חברת ועדה - בעד
- מר נחום גנזרסקי, חבר ועדה - בעד
- מר אלון מרחב, חבר ועדה - בעד
- מר נחמיה מנצור, חבר ועדה - בעד

**החלטה:**

ועדת המכרזים לאחר שקיימה דיון ושימוע ביחס למכרז הכנת תכנית אב לציפוף יחידות דיור למועצה, ממליצה להכריז על חברת "סטודיו מיא" כזוכה והעומדת בתנאי המכרז.

**אישור ראש המועצה:**

מאשר את המלצת הוועדה שהתקבלה ביחס לנושא: מכרז פומבי מס' 7/2026 הכנת תכנית אב לציפוף יחידות דיור למועצה המקומית פרדס חנה – כרכור.

2. מכרז פומבי מס' 59/2025 – מדריכי טיולים ומרצים בתחום התיירות במועצה המקומית פרדס חנה – כרכור

א. הוגשו 2 הצעות מחיר ע"פ הפרוט הבא:

שם הספק		מכרז מס' 59/2025 לנותני שירות למרצים ומדריכי דרך בתחום התיירות
משה אנג'ל	טלי גוטליב	
1,000	1,200	מחיר מחירון המועצה
900	1,200	הצעת המציע
10.00	10.00	סה"כ ניקוד מחיר
90.00	89.97	ניקוד איכות
100.00	99.97	סה"כ

ב. גב' חנה פינטו, מנהלת תחום התיירות במועצה, ממליצה על טלי גוטליב ומשה אנג'ל במכרז לשירותי הדרכות והרצאות בתחום התיירות, כמציעים העומדים בתנאי המכרז ובמחיר שלא עולה על מחירון המועצה.

ג. הוצגה תכנית עיסוקית לחברי הוועדה.

ד. הוועדה מבקשת לקיים הכשרה לכל מדריך בבית הראשונים

3

**הצבעת חברי הוועדה:**

עו"ד אייל כגן, סגן ומ"מ ראש המועצה ויו"ר וועדה - **בעד**  
עו"ד אביעד סיני, סגן ראש המועצה וחבר וועדה - **בעד**  
ד"ר עירית רותם, חברת וועדה - **בעד**  
מר נחום גנורסקי, חבר וועדה - **בעד**  
מר אלון מרחב, חבר וועדה - **בעד**  
מר נחמיה מנצור, חבר וועדה - **בעד**

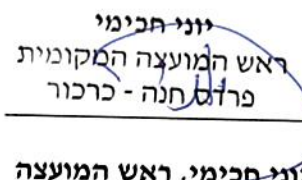
**החלטה:**

ועדת המכרזים לאחר שקיימה דיון ביחס למכרז מדריכי טיולים ומרצים בתחום התיירות במועצה, ממליצה להכריז על טלי גוטליב ומשה אנג'ל כזוכים והעומדים בתנאי המכרז.

**אישור ראש המועצה:**

מאשר את המלצת הוועדה שהתקבלה ביחס לנושא: מכרז פומבי 59/2025 מדריכי טיולים ומרצים בתחום התיירות במועצה המקומית פרדס חנה – כרכור.

  
עו"ד אייל כגן, יו"ר ועדת מכרזים

  
יוני חכימי  
ראש המועצה המקומית  
פרדס חנה - כרכור  
יוני חכימי, ראש המועצה

**רשמה:**

גב' אתי זריהן, מנהלת מח' מכרזים

## ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה

**הנדון: החלטה בעניין מס תכנית: 308-1271501 - תוספת יח"ד  
טזכטיות בניה בגוש 10103 חלקות 142-140 רחוב המעלה פרדס חנה**

מצ"ב החלטה מס' ערר 5/25

הערר נידון, בהיוועדות חזותית, ובנוכחות בצדדים ביום ב' חשוון תשפ"ו,  
(23.10.2025).

1. להלן חברי הועדה:  
מר אביעד אמרוסי, נציג שר המשפטים (יו"ר)  
מר נריה גרינולד, נציג מנכ"ל מינהל התכנון.  
מר הילל זוסמן, נציג רשות הטבע וגנים.
2. חברי הוועדה שנעדרו בישיבה:  
גב' שולמית גרטל, נציגת בעל הכשרה בשיכון.  
מר אליהו אטון, ראש המועצה האזורית לב השרון, נציג שלטון מקומי.  
מר רוביק דנילוביץ', ראש עיריית באר שבע, נציג שלטון מקומי.

בכבוד רב,

*שולמית זאפל שרון*  
מרכזת ועדת המשנה לעררים  
אגף מוסדות תכנון ארציים

אגף מוסדות תכנון ארציים:

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

אתר אינטרנט: [www.iplan.gov.il/moatza](http://www.iplan.gov.il/moatza) דואר אלקטרוני: [arr@iplan.gov.il](mailto:arr@iplan.gov.il)

מדינת ישראל

**המועצה הארצית לתכנון ולבנייה**  
**ועדת המשנה לעררים**

תיק ערר: 5-2025

שבין:

המועצה המקומית פרדס חנה כרכור

באמצעות עוה"ד אייל כגן

מרחוב דרך הבנים ת"ד 1022

פרדס חנה כרכור

(להלן: "העוררת")

ובין:

1. הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה

באמצעות עוה"ד ירון לנדאו

מרחוב שדרות פל ים 15 קריית הממשלה

חיפה

2. שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 513468413

באמצעות עוה"ד חיים שפרוט

ממשרד עורכי דין עידן, אימבר, שפרוט

מרחוב המושב 42 ת"ד 1202

פרדס חנה כרכור

3. שלמה ברנד ת"ז 051650463

4. צבי שוורץ ת"ז 50033208

5. מרים שוורץ ת"ז 502477078

6. ברכה רונן ת"ז 050388271

7. בריאל הלל ת"ז 63242509

8. יוחאי בן יוסף ת"ז 054933395

9. עפרה פרי ת"ז 023761539

המשיבים 9-3 באמצעות עו"ד אבשלום אהרון

מרחוב הדריס 122

פרדס חנה כרכור

(להלן: "המשיבים")

הדיון התקיים ביום 23.10.2025 בפני ועדת המשנה לעררים:

מר הלל זוסמן, מר נריה גרינוולד ועו"ד אביעד אמרוסי (יו"ר)

## ה ח ל ט ה

עניינו של הערר שבפנינו הוא בהחלטת הוועדה המחוזית (להלן: "הוועדה המחוזית" או "המשיבה 1") מיום 8.1.2025. לאשר בתנאים את תוכנית 1271501-308, שעניינה תוספת יחידות דיור וזכויות בנייה בגוש 10103 חלקות 140-142 ברחוב המעלה - פרדס חנה כרכור (להלן: "התוכנית").

### רקע עובדתי ותכנוני

1. התוכנית היא תוכנית מתאר מקומית שנועדה לחול במקרקעין המצויים בגוש 10103 חלקות 140-142 בתחום המועצה המקומית פרדס חנה כרכור. שטח התוכנית הוא 3.310 דונם, והוא מצוי בשולי שכונת הראשונים ובסמיכות לציר העירוני ברחוב דרך למרחב. עיקרה של התוכנית הוא תוספת של שני בנייני מגורים בני שבע קומות כל אחד, ובהם בסך הכל 50 יחידות דיור (15.1 יחידות דיור לדונם). בהקשר זה יצוין כי מספר יחידות הדיור המקורי שהוצע בתוכנית היה 66 (20 יחידות דיור לדונם), אך סך זה הופחת לסך כולל של 50 יחידות דיור, זאת בין היתר, בהמלצת מהנדס העוררת. נוסף על כך, התוכנית קובעת שטח ציבורי מבונה בהיקף של 140 מ"ר עבור מעון ילדים או גן ילדים, מתוכו 120 מ"ר שטח עיקרי ו-20 מ"ר שטח שירות.
2. על שטח התוכנית חלות מספר תוכניות מפורטות שרלוונטיות להכרעה בערר שבפנינו.
  - א. **תכנית המתאר לפרדס חנה ש/1 (22.12.1966)** – תוכנית שמייעת את המגרש לאזור מגורים ג', וקובעת מגוון שימושים מותרים: מגורים, מועדונים ציבוריים, גני ילדים, מגרשי משחקים, מסחר ומלאכות באישור הוועדה המקומית ועוד. תוכנית זו קובעת 100% זכויות בנייה בארבע קומות (25% בכל קומה) למגרש. שיעור הצפיפות לא נקבע במפורש בתוכנית, אך צוין בה כי הגודל המינימאלי של יחידת דיור ייקבע על ידי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.
  - ב. **תוכנית ש/209 (30.9.1980)** – "תכנית שינוי לתכנית המתאר פרדס חנה כרכור ש/1 – חישוב ברוטו", שהעלתה את זכויות הבנייה בשטח עיקרי למגורים ג' ל 120%.
  - ג. **תוכנית המתאר הכוללנית לפרדס חנה כרכור שמספרה 0138586-353 (31.8.2017)** – לפי תוכנית המתאר הכוללנית, המגרש נושא הערר מצוי במתחם 06A, בתא שטח 191. מתחם זה הוא אחד המתחמים ההיסטוריים של היישוב, והוא כולל מגרשים גדולים יחסית בבניין דליל, ומצויים בו ערכים לשימור, בהם חללי הרחובות הוותיקים ועצים

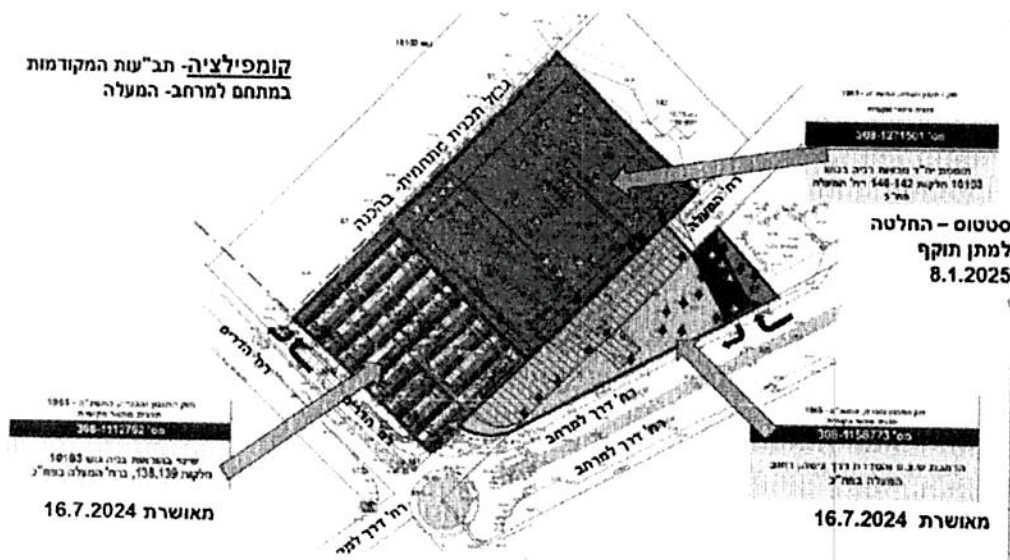
בוגרים. בכל הנוגע למתחם 06A, קובעת התוכנית הכוללת כי ייעוד המתחם הוא מגורים מוכלל; הצפיפות היא 3 יחידות דיור לדונם; הגובה הוא עד 2 קומות; וזכויות הבנייה עד 48%. עוד נקבע בתוכנית הכוללת כי במגרשים בהם תוכנית תקפה קבעה צפיפות, גובה מבנים או זכויות בנייה גבוהים יותר מאלו שנקבעו בתוכנית הכוללת, היקפם המותר במגרש יהיה לפי התוכנית התקפה. בענייננו, לאור כך שתוכנית ש/1 ותוכנית ש/209 קבעו גובה וזכויות בנייה רבות יותר מאלו שנקבעו בתוכנית הכוללת, ונראה שאף הציפוף המתאפשר שם רב יותר, הרי שהמצב המאושר בהן הוא הקובע.

3. לצד תוכניות אלו, ישנן מספר תוכניות נוספות רלוונטיות החלות בשטח הסמוך לתוכנית:

א. **תוכנית 308-1112762** – "שינוי בהוראות בניה גוש 10103 חלקות 138,139, ברח' המעלה בפח"כ" (להלן: "**התוכנית הגובלת**"). תוכנית זו חלה בשטח הצמוד ממערב לתוכנית הנדונה, ושטחה 1.8 דונם. התוכנית הוסיפה זכויות בנייה, קבעה הקמת שני מבנים בני שבע קומות (חמש קומות מעל שתי קומות מסחר, משרדים ושטחים ציבוריים), במגבלת גובה של עד 24.5 מטר, כאשר הקומה האחרונה תהיה בנסיגה חלקית. מספר יחידות הדיור נקבע על 30 יחידות דיור סך הכל (16.3 יחידות דיור לדונם). על פי דברי ההסבר לתוכנית הגובלת, מדובר במגרש פינתי במיקום מרכזי על ציר שמוגדר כציר לעיבוי עירוני, מגרש אשר ממוקם במתחם 06A בתוכנית הכוללת. יצוין כי על תוכנית זו הוגש ערר לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, שנדחה [ערר (ועדות ארציות תכנון ובניה מטה) 14/24 **המועצה המקומית פרדס חנה כרכור נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז חיפה** (נבו 11.7.2024)].

ב. **תוכנית 308-1158773** – "הרחבת שצ"פ והסדרת דרך גישה רחוב המעלה בפח"כ" (להלן: "**תוכנית הרחבת שצ"פ**") – תוכנית זו חלה בשטח הצמוד מדרום לתוכנית הנדונה, ושטחה מצוי במתחם 06A בתוכנית הכוללת. מטרת התוכנית היא לחבר בין רחוב דרך למרחב לרחוב המעלה באמצעות הגדלת השצ"פ, והוספת דרך לגישה.

למען הנוחות, להלן מפה להמחשת מיקומה של התוכנית נושא הערר והתוכניות הסמוכות:



## תמצית טענות הצדדים

4. נימוקי הצדדים פורטו בהרחבה בכתבי הטענות שהוגשו מטעמם, וכן במהלך הדיון שהתקיים ביום 23.10.2025, ולהלן נפרט את תמצית הטענות הנדרשות להכרעה בערר.
5. לטענת העוררת, יש לערוך התאמות בתוכנית ולצמצם את נפחי הבינוי שבתחומה, וזאת משלושה טעמים מרכזיים:  
**ראשית**, נטען כי הגדלת הצפיפות שבתוכנית אינה תואמת למתווה התכנוני המאושר, וזאת בשלושה מישורים: **הראשון**, עניינו סתירה בין התוכנית לתוכנית הכוללנית. העוררת טענה כי התוכנית מציעה 50 יחידות דיור שהן 15 יחידות לדונם, בעוד שלפי התוכנית הכוללנית הצפיפות המותרת היא עד 3 יחידות דיור לדונם, בגובה של עד שתי קומות וזכויות בנייה של עד 48%. עוד טענה העוררת בהקשר זה, שאומנם בתוכנית הכוללנית ישנן הוראות לעיבוי הבינוי ברחובות דרך למרחב והבנים, אך הוראות אלה אינן חלות על רחוב המעלה, שמהווה רחוב ללא מוצא ברוחב 10 מטר ומאופיין באופי כפרי והיסטורי. **השני**, עניינו בסתירה בין התוכנית לתמ"א 4/35 (להלן גם: "**התמ"א**"). לטענת העוררת, התמ"א קובעת שהצפיפות ביישוב שאוכלוסייתו היא עד 50,000 תושבים תהא 33 יחידות דיור במתחם, שהן 10 יחידות דיור לדונם, בעוד שבתוכנית, כאמור, מספר יחידות הדיור המוצע גבוה מהקבוע בתמ"א. **השלישי**, עניינו בסתירה בין התוכנית לתוכנית ש/1. לטענת העוררת, אומנם תוכנית ש/1 לא קבעה צפיפות במפורש, אך יש להניח שאם גודל הדירה הממוצעת יעמוד על 100 מ"ר, פוטנציאל יחידות הדיור במתחם יעמוד על 40 יחידות דיור בלבד, כלומר 12 יחידות דיור לדונם.
6. **שנית**, נטען שנפלה טעות היסטורית בתכנון רחוב המעלה, שבו נמצאים המקרקעין נושא התוכנית. לטענת העוררת, המקרקעין שבתחום התוכנית נותרו, בטעות, ביעוד מגורים ג', שכן רחוב המעלה הוא סמטה צרה שאינו מתאים לנשיאת צפיפות גבוהה.
7. **שלישית**, נטען כי ישנו מחסור בשטחי ציבור ביישוב, וכי התוכנית מעניקה זכויות בנייה מופלגות אך תרומתה הציבורית דלה.
8. המשיבים 3-9 הצטרפו בתשובתם לכל טענות העוררת, ואף העלו במסגרת תשובתם טענות נוספות שתומכות, לטענתם, בכך שנפלו שגיאות, פגמים וחוסר סבירות קיצוני בהחלטת הוועדה המחוזית.
9. **ראשית**, נטען שהתוכנית חורגת מחוות הדעת התכנונית של מתכנן המחוז (להלן: "**חוות הדעת התכנונית**"), וזאת במספר מישורים. **הראשון**, עניינו במספר יחידות הדיור. לטענת המשיבים 3-9, התוכנית קובעת מספר של 50 יחידות דיור ובכך היא חורגת מחוות הדעת התכנונית, לפיה מספר יחידות הדיור לא יעלה על 33 וגובה המבנים לא יעלה על 4 קומות. **השני**, עניינו בגובה המבנים. לפי הנתען, גובה המבנים שבתוכנית הוא 7 קומות בגובה של 26 מטר, בעוד שלפי חוות הדעת התכנונית, גובה המבנים מוגבל ל-4 קומות ב-14.5 מטר. **השלישי**, עניינו בשטחי הציבור, שכן לטענת המשיבים 3-9 התוכנית מורה על הקמת 120 מ"ר שטחי ציבור, ואילו חוות הדעת התכנונית מציעה להקים שטח ציבורי בשטח של 200 מ"ר לפחות. **הרביעי**, עניינו בשטחי השירות. נטען שלפי התוכנית שטח השירות שאושר הוא 103.36 מ"ר לכל יחידת דיור, בעוד שלפי חוות הדעת התכנונית, שטח השירות יהיו בשטח

50 מ"ר ליחידת דיור. החמישי, עניינו במפלס 0.0 שלפי התוכנית יהיה גבוה ב-4 מטרים מהמפלס של חלקה 139 הסמוכה, ואילו לפי חוות הדעת התכנונית מפלס 0.0 של התוכנית אמור להיות באותו מפלס 0.0 של חלקה 139. בהקשר זה אף נטען כי נספח תוכנית התחבורה אינו מראה חיבור בין מרתפי החניה של התוכנית למרתפי החנייה של התוכנית הצמודה לה.

10. **שנית**, נטען כי הוועדה המחוזית אישרה את זכויות הבנייה שבתוכנית על מנת ליצור תמריץ כלכלי, וזאת בלי שהונחה בפניה חוות דעת כלכלית.

11. **שלישית**, נטען שאישור התוכנית מהווה אפליה פסולה ואי שמירה על אחידות תכנונית, שכן במקרים אחרים הוועדה המחוזית לא אישרה ציפוף הבנייה ברחוב המעלה – הן מבחינת מספר יחידות הדיור לדונם, והן מבחינת מספר הקומות שאושר.

12. **רביעית**, נטען כי התוכנית גורמת לנוק בלתי הפיך לחורשת האורנים, ואף להריסתה.

13. לאור כל אלה טוענים המשיבים 3-9 כי יש להורות על ביטול התוכנית, ולחלופין להורות על תיקונה בהתאם לחוות הדעת התכנונית.

14. מנגד, ובתמצית, המשיבות 1-2 סברו כי בדין ניתנה החלטת הוועדה המחוזית, כך שיש להותירה על כנה וללא שינוי.

### **מהלך הטיפול בהליך, הדיון והחלטות הביניים שניתנו בעקבותיו**

15. בתחילה, מועד הדיון בערר נקבע ליום 15.5.2025. במהלך חודש אפריל 2025 התקבל בידינו עדכון לפיו המשיבים 3-9 הגישו עתירה מינהלית הנוגעת לערר שבנדון ושמועד הדיון בה נקבע ליום 22.6.2025 (עת"מ 13699-04-25 ברנד נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה). בעקבות כך, ביום 10.4.2025, מסרנו החלטתנו לדחיית מועד הדיון שבפנינו, ולצד זאת הורינו לבא-כוח המשיבים 3-9 לעדכן על אודות הדיון שיתקיים בבית המשפט ועל החלטה שתינתן במסגרתו, אם תינתן.

16. ביום 15.5.2025 הוגשה בקשת המשיבים 3-9 להצטרף כמשיבים לערר. בבקשה ציינו המשיבים 3 - 9 כי אם בקשתם תתקבל, תימחק העתירה המינהלית שהוגשה על ידם. העוררת והמשיבה 1 מסרו את הסכמתן לבקשה, המשיבה 2 מסרה שהיא אינה מתנגדת לבקשה, וכל זאת בתנאי שלא תורחב חזית הטיעון מעבר לטענות שהעלתה העוררת בכתב הערר מטעמה (להשלמת התמונה יצוין כי במסגרת הבקשה והתגובות לה התייחסו הצדדים לשאלה אם המשיבים 3-9 יוכלו להגיש בעתיד את העתירה המינהלית מחדש אם יעלה הצורך בכך, והם הופנו להעלות את טענותיהם במישור זה בפני בית המשפט המוסמך). לאור האמור, החלטנו ביום 22.5.2025 לצרף את המשיבים 3-9 לערר בהתאם לתקנה 4(ג) לתקנות התכנון והבנייה (ערר בפני המועצה הארצית) תשל"ב-1972, ונרשמה התחייבותם שלא להרחיב את חזית הטיעון מעבר לטענות שהועלו בערר.

17. ביום 9.6.2025 ניתן פסק דין בעתירה המורה על מחיקתה.

18. הדיון בערר התקיים ביום 23.10.2025, במסגרתו העלו הצדדים את טענותיהם בפירוט והרחבה. במהלך הדיון עלה כי מספר לא מבוטל של תוכניות כולל הוראות שחורגות מהוראותיה של התוכנית הכוללת (ראו למשל, ובלי למצות, פרוטוקול הדיון מיום

23.10.2025, עמ' 9-10, 12, 29, 34-38). על כן, במסגרת הדיון הוצע כי הצדדים ינסו לגבש פתרון מוסכם בדמות תוכנית אב או מסמך מדיניות חדשים שישקפו את השינוי הנדרש בהיקף הצפיפות. בעקבות כך, בסופו של אותו דיון העלתה הוועדה הצעה לסיום התיק בהסכמת הצדדים (להלן: "הצעת הפשרה") לפיה:

- 1) הערר יידחה, וטענות הצדדים שמורות להם.
  - 2) העוררת תוביל כתיבתו של מסמך מדיניות תכנוני יחד עם המשיבה 1. מסמך המדיניות יביע, בין היתר, עמדה סדורה בכל הנוגע לסוגיית הצפיפות המצויה בליבת הערר.
  - 3) עד להכנת מסמך המדיניות כאמור, הן העוררת והן המשיבה תתנה דעתן ביתר שאת לסוגיית הצפיפות בכל תוכנית או דיון שיגיעו לפתחן.
  - 4) המשיבה 1 תדווח לוועדת המשנה לעררים על ההתקדמות בהכנת מסמך המדיניות תוך שישה חודשים ממועד הדיון. יודגש כי האחריות להכנת מסמך המדיניות מוטלת על העוררת ועל המשיבה 1, כאמור בסעיף קטן 2 לעיל.
19. המשיבות 1-2 נתנו את הסכמתן להצעת הפשרה כבר במועד הדיון. לעוררת ולמשיבים 3-9 ניתנה שהות קצרה עד ליום 26.10.2025 למתן התייחסותם להצעה, לבקשתם.
20. ביום 26.10.2025 הוגשה התייחסות העוררת והמשיבים 3-9 להצעת הפשרה שעיקרה הסכמה למוצע בה, אך בשולי הדברים התבקש כי מסמך המדיניות שיוכן יחול גם על התוכנית נושא הערר. בקשה זו נדחתה על ידנו ביום 30.10.2025 מהטעם שהתוספת המבוקשת לא הייתה חלק מהצעת הפשרה המקורית במהלך הדיון ושאליה נדרשו העוררת והמשיבים 3-9 להתייחס. מעבר לכך, קבלת הבקשה משמעותה קבלת הערר, לצד עיכוב שיכול וייגרם לתוכנית שמצויה בשלבים כה מתקדמים. מעבר לאמור, העוררת אף לא הבהירה האם בכוונתה לעכב את כל התוכניות שבתחומי סמכותה עד להכנת מסמך המדיניות, ואם התשובה לכך שלילית- מדוע נכון לעכב דווקא את התוכנית נושא הערר. לאור האמור, התבקשה הבהרת העוררת והמשיבים 3-9 האם הם מסכימים להצעת הפשרה כפי שהובאה בפס' 18 לעיל.
21. ביום 4.11.2025 מסרו העוררת והמשיבים 3-9 את הבהרתם להצעת הפשרה, כאמור. העוררת הודיעה כי היא מקבלת את הצעת הפשרה כפי שהוצעה (בלי לגרוע מטענותיה לגופן ובלי להודות בטענות שנטענו על ידי הצדדים). מנגד, המשיבים 3-9 מסרו כי הם דוחים את ההצעה.
22. על רקע כל אלה, נפנה להכריע בטענות הצדדים.

### **דיון והכרעה**

23. לאחר בחינת טענות הצדדים כפי שהובאו בכתבי הטענות ובדיון שנערך בעל פה, סברנו כי לא נפל פגם בהחלטת הוועדה המחוזית, ועל כן דין הערר להידחות.
24. טרם דיון לגופם של דברים נבקש להקדים מילה ולציין כי המשיבים 3-9 צורפו להליך זה כמשיבים, בהסכמת העוררת והמשיבה 1 וללא התנגדות המשיבה 2. זאת, בתנאי שלא

תורחב חזית הטיעון מעבר לטענות העוררת בכתב הערר מטעמה, ואף המשיבים 9-3 התחייבו שלא לעשות כן (ראו פסי' 15-16 לעיל). על אף האמור, מרבית טענותיהם של המשיבים 9-3, חורגת מהנטען על ידי העוררת, ודי בכך על מנת למחקן על הסף והדבר אף קיבל ביטוי במהלך הדיון (ראו, בלי למצות, פרוטוקול הדיון מיום 23.10.2025, עמ' 4-5, 17, 26, 32-34). לאור כך, מסגרת הדיון תהא בהתאם ליריעת המחלוקת שפרשה העוררת בכתב הערר מטעמה (יצוין כי במהלך הדיון בעל פה מיקדה העוררת את הדיון אך לטענות שהועלו בכתב הערר ללא הטענות הנוספות שהועלו בכתב ההתנגדות מטעמה אך נשמטו מכתב הערר. ראו בהקשר זה פרוטוקול הדיון מיום 23.10.2025, עמ' 8).

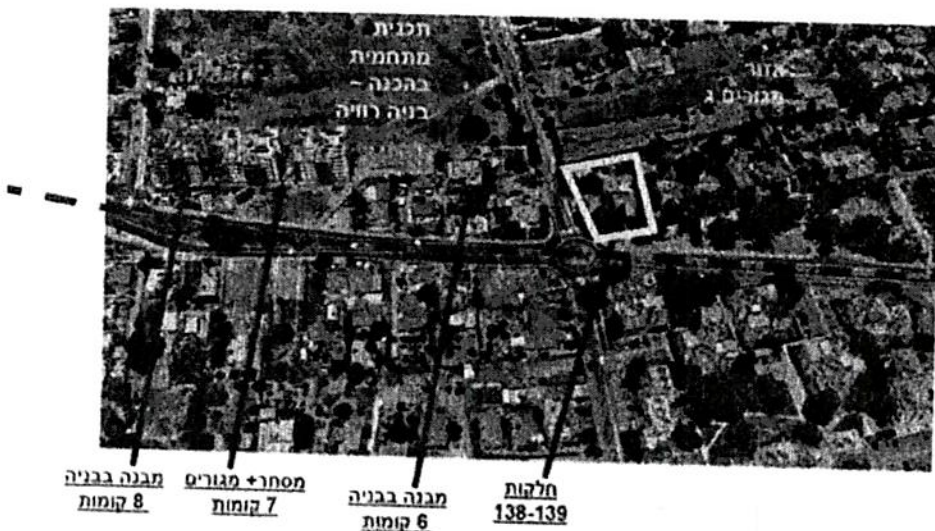
25. המחלוקת העיקרית נושא הערר שבפנינו עניינה בסוגיית הצפיפות, כשבהקשר זה העוררת והמשיבים 9-3 טוענים שהצפיפות שאושרה בתוכנית חורגת באופן משמעותי מהקבוע בתוכנית הכוללנית, מהוראות התמ"א ומהוראות תוכנית ש/1.

26. בכל הנוגע לסטייה מהתוכנית הכוללנית, אין חולק כי הוועדה המחוזית מוסמכת לאשר תוכנית מתאר מקומית שסותרת אותה, אך סטייה כאמור מחייבת טעמים שיצדיקו זאת (עת"מ (מינהליים י-ם) 70723-11-20 שומרים על דניה עמותת "שומרים על דניה" נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פסי' 17 (נבו 21.6.2021); שרית דנה ושלום זינגר דיני תכנון ובנייה כרך ב' עמ' 1089-1091 (2015)).

27. בענייננו, המשיבה 1 סברה כי מאפייניהם הייחודיים של המקרקעין נושא התוכנית מאפשרים צפיפות משמעותית מזו שנקבעה בתוכנית הכוללנית, וזאת לאור כך שמדובר בתוכנית ששטחה גדול יחסית (3.310 דונם) ונמצא בסמיכות לדרך למרחב שהוא ציר עירוני מרכזי.

28. כמו כן, הצפיפות שאושרה בתוכנית אינה חריגה לסביבתה. שטח התוכנית נמצא בצמידות לתוכנית הגובלת 308-1112762 שבה אושרה צפיפות של 16.3 יחידות דיור לשטח קטן יותר - 1.8 דונם, וכפי שצוין בפסי' 3 לעיל, ערר שהוגש על תוכנית זו לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, נדחה.

29. הדברים אף הודגמו בתשובת המשיבה 1 באמצעות הבינוי המאושר שבסביבת התוכנית:



בהקשר זה ולהשלמת התמונה יצוין, כי הצדדים העבירו דוגמאות למכביר למקרים שבהם אושרה חריגה מהתוכנית הכוללנית, ולמקרים שבהם הקפידו לעמוד בהוראותיה. דוגמאות אלו מראות ביתר שאת את הצורך בעדכון התוכנית הכוללנית או בעריכת מסמך מדיניות, כפי שאף הוצע על ידינו במהלך הדיון, ולכך הסכימו העוררת והמשיבות 1-2. מכל מקום, במצב דברים שבו מצאנו דוגמאות רבות מזה ומזה, החלטנו להתמקד בנסיבותיה הקונקרטיות של התוכנית נושא הערר, וכן בתוכניות שאושרו בסביבתה, לצורך הבחינה האם יש בנסיבות הקונקרטיות הצדקה לסטייה מהתוכנית הכוללנית. ויודגש, אמנם המקרקעין נושא התוכנית סמוכה לבנייה רוויה מצדם המערבי ולבנייה צמודת קרקע מצדם המזרחי, אך לא ראינו חוסר סבירות בהחלטת הוועדה המחוזית להעדיף בנייה רוויה, לאור כך שהמקרקעין נושא התוכנית הם בייעוד מגורים ג' (ולא בייעוד משק עזר), בהתאם למגמת הציפוף הכללית שתפורט בהמשך הדברים להלן, ונוכח יתר הנסיבות שפורטו ויפורטו בפרק זה.

30. לצד זאת, המשיבה 1 לקחה בחשבון את העובדה שבתוכנית קיים ערך מוסף לציבור בקביעת חניות תת קרקעיות והתרומה שטמונה בכך בפן האסתטי והתפקודי, יצירת חיבור בין החניונים התת קרקעיים, חיבור לרחוב הדריס מעבר לחיבור המוצע בדרך למרחב וכן הוספת שטח ציבורי מבונה בהיקף של 140 מ"ר עבור מעון ילדים או גן ילדים (ולגבי האחרון, יצוין כי גם מהנדס העוררת סבר שיש בכך מענה מסוים לצרכי הציבור. ראו תמלול הדיון מיום 21.2.2024, עמ' 10). מטעם זה ראינו לדחות את טענות העוררת לכך שהתוכנית אינה נותנת מענה מספק לצרכי הציבור ביישוב, וממילא נראה שהפתרון לכך הוא בעדכון התוכנית הכוללנית או בעריכת מסמך מדיניות, כפי שצוין לעיל.

31. עוד התייחסה המשיבה 1 לעמדת מהנדס העוררת כפי שהובאה בדיון מיום 21.2.2024, לפיה מספר יחידות הדיור המקסימלי הוא בין 50 ל-55 (ראו תמלול הדיון מיום 21.2.2024, עמ' 10, 14), והמשיבה 1 קבעה את מספר יחידות הדיור בהתאם לכך על 50, חלף 66 יחידות הדיור שהתבקשו בתוכנית כפי שהוגשה, וחלף 55 יחידות דיור שיכולה הייתה לקבוע לו הייתה בוחרת את מספר היחידות המקסימאלי לגישת מהנדס העוררת עצמה.

32. בנסיבות אלה נראה כי תכנון של 3 יחידות דיור לדונם בהתאם להוראות התוכנית הכוללנית אינו תכנון מיטבי. הדברים מקבלים אף משנה תוקף לאור כך שהעוררת עצמה נתנה החלטה לתת היתר עבור 46 יחידות דיור (ראו תמלול הדיון מיום 21.2.2024, עמ' 4, 10-11).

33. לאור כל אלה, מסקנתנו היא שהחלטת המשיבה 1 ניתנה לאחר ששקלה את השיקולים הנדרשים, ולא מצאנו להתערב בה. מטעמים אלה גם מצאנו לדחות את טענת העוררת לטעות היסטורית בתכנון רחוב המעלה ולכך שהמקרקעין נותרו בטעות בייעוד מגורים ג'. הנסיבות שפורטו לעיל מצדיקות להרחיב את שיעור הצפיפות גם בהנחה שנפלה טעות כנטען (ואיננו קובעים מסמרות בשאלה אם אכן נפלה טעות כאמור).

34. בכל הנוגע לטענות העוררת בדבר תחולת תמ"א 4/35, יצוין כי היא אינה חלה בענייננו באופן ישיר, שכן לא מדובר בתוכנית המוסיפה 100 יחידות דיור או בתוכנית שכוללת 10 דונם לפחות. עם זאת, וכפי שצוין בהחלטת המשיבה 1, הוראת הציפוף נעשתה בהתאם לתמ"א וברוח עקרונותיה, שהדגישה את הצורך בציפוף ועיבוי הבנייה במתחם העירוני לאור משבר הדיור (על אודות משבר הדיור והצורך בציפוף הבנייה ראו והשוו, דוגמה מיני רבים, עת"מ

(תל אביב-יפו) 17-09-46940 אלוני נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובנייה (נבו) 4.10.2020). יצוין כי על פסק הדין הוגש ערעור, שנדחה).

35. אשר לטענת העוררת לעניין תוכנית ש/1, וכפי שפירטנו בהרחבה בפסי' 2 לעיל, מדובר בתוכנית שאינה קובעת במפורש את שיעור הצפיפות לא נקבע במפורש בתוכנית, אך צוין בה שגודלן המינימאלי של יחידת דיור ייקבע על ידי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. בהתאם לאמור, לא מצאנו שהתוכנית נושא הערר סותרת את התוכנית ש/1.

36. טרם סיום נציין כי דין הערר היה לדחייה ולכל הפחות למחיקה, בהינתן כך שהעוררת מסרה את הסכמתה לדחיית הערר ולפעול להכנת מסמך מדיניות יחד עם המשיבה 1, מהלך שצפוי להביא לפתרון תכנוני כולל לתושבי המועצה המקומית פרדס חנה כרכור. אמנם המשיבים 3-9 מסרו את התנגדותם לכך, אך כאמור, מעמדם בהליך הוא של משיבים לערר ולא של עוררים, כך שטיעוניהם שואבים את כוחם מטיעוני העוררת. מכל מקום וממילא, די היה בעמדת העוררת על מנת להביא את ההליך לסיומו, וזאת לאור כך שטיעוני המשיבים 3-9 בסוגיות פרטניות ולא בסוגיות בעלות משמעות משפטית או ציבורית רחבה (ראו והשוו: עת"מ (מינהליים חי') 14-05-7753 זאהי אגבאריה נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (נבו) 5.6.2014)). עם זאת, ולאור כך שמצאנו לדחות את הערר לגופו, דברים אלה נאמרים בבחינת למעלה מן הצורך.

37. בשולי הדברים אך לא בשולי מעלתם נבקש לציין כי התרשמנו לטובה משיתוף הפעולה בין העוררת והמשיבה 1, וחזקה כי הן תפעלנה בהקדם האפשרי - כפי שהצענו והמלצנו בחום רב כאמור וכפי שראוי היה להיעשות - לקדם תוכנית כוללנית חדשה או מסמך מדיניות, בהתאם לרצונן הטוב כפי שהובע במהלך הדיון ובהתייחסותן לאחריו, כמפורט בפסי' 19-21 לעיל, ובמסגרתו ייתנו דעתן גם לנושא השימור של האזור ההיסטורי.

38. סופו של דבר הערר נדחה פה אחד, והחלטת הוועדה המחוזית תיוותר על כנה.

ניתנה היום: י"ז כסלו, תשפ"ו 7 דצמבר 2025

  
אביעד אמרוסי, עו"ד  
יו"ר הוועדה