



16.11.2022

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב  
דרך בגין 125, קומה 13, קרית הממשלה, ת.ד. 7087.  
תל אביב, מיקוד 6107002  
בדוא"ל: [tlv1-tichnun@iplan.gov.il](mailto:tlv1-tichnun@iplan.gov.il) ובדואר רשום

שלום רב,

### הנדון: התנגדות לתכנית 504-0856054 – הר/2440 תכנית מתאר להתחדשות אזור

#### התעסוקה המערבי

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון (להלן: "תכנית אזור התעסוקה" או "התכנית") על ידי עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) באמצעות תכנית קרסו למחקר ופיתוח דיור חברתי – הגר – הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל אביב (להלן: "תכנית קרסו-הגר").

המתנגדת טוענת כי במסגרת הליכי התכנון ובהוראות התכנית, אושרו **5,200 יחידות דיור**, מבלי שנבחן הצורך בהקצאה של חלק מיחידות הדיור כדיור בהישג יד, כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התו"ב" או "החוק") ומבלי לכלול הוראות בנושא זה בתקנון התכנית. זאת בניגוד להוראות תמ"א 35, בניגוד לתמ"א 70, בניגוד למדיניות התכנון העכשווית, בפרט במחוז המרכז, ולמרות שיחידות דיור מסוג זה נדרשות על מנת לספק מענה לא רק לעובדי ההייטק המועסקים באזור התעסוקה, אלא גם לכל יתר העובדים ונותני השירותים שיועסקו במקום.

#### רקע עובדתי

##### המתנגדת

1. עמותת "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" היא עמותת א/נשי מקצוע מתחום התכנון והאדריכלות הפועלת לקידום זכויות האדם בתכנון המרחבי בישראל ובשטחים הנתונים לשליטתה<sup>1</sup>. עמותת במקום היא מתנגדת ציבורית סטטוטורית לפי סעיף 100(3) לחוק (ק"ת 7551 מיום 7.9.15, עמי 1887).

##### התוכנית

2. התוכנית ממוקמת באזור התעסוקה המערבי בהרצליה המאופיין כיום בעירוב של תעסוקה זעירה, תעשייה קלה, תעשיית הייטק מהמובילות בארץ. שטח התכנית כ – 740 דונם.

---

<sup>1</sup> עיקר מימונה של עמותת במקום מישויות מדיניות זרות.



3. גבולות התכנית הם: ממזרח - כביש החוף, מצפון - שכונת צמודי קרקע "הרצליה ב", ממערב ומדרום - שטח פתוח ולא מיושב, שחלקו מוגדר כאתר טבע עירוני "תל מיכל", ועל חלקו חלה תכנית הר-2200 רובע דרום- מערב הרצליה.
4. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק, המבוססת על תכנית אסטרטגית שגובשה בעיריית הרצליה. התוכנית קובעת הוראות לתכנון מפורט, אולם מאפשרת להוציא מכוחה היתרים או הרשאות באזורים מסוימים בהם קיים כבר תכנון מפורט, ללא צורך בתכנון נוסף.<sup>2</sup>
5. על פי דברי ההסבר לתוכנית, היא נועדה "להפוך את האזור ממתחם תעשייה ותעסוקה לרובע תעסוקתי עירוני פעיל והמשכי לעיר, המשלב שימושים של יחידות דיור קטנות מיוחדות, תוך שמירה על האופי התעסוקתי של הרובע העירוני המחודש."
6. בהתאם לפרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המחוזית") מיום 26.7.2021 הרובע נשוא התכנית צפוי לכלול כ - 90 אלף מועסקים וכ - 5,000 דיירים .
7. האמצע המוצע בתכנית ליצירת תחושת העירוניות האינטנסיבית הוא הגדלת זכויות בניה תוך עירוב שימושי תעסוקה, מסחר, פנאי בתוספת של יחידות דיור קטנות (של 30 מ"ר עד 60 מ"ר בהתאם לסעיף 1.9 הגדרות בתכנית). כמו כן, בהתאם לסעיף 6.9א. להוראות התכנית, היא מכוונת לשפר את הקישוריות של האזור לשאר חלקי העיר באמצעות מטרו, רכבת קלה ושבילי הליכה ואופניים, תוך צמצום השימוש ברכב פרטי.
8. אזור התעסוקה חולק לשישה מתחמי תכנון שונים וזכויות הבנייה שמוצע להוסיף לכל מתחם הם בהיקפים המפורטים להלן:  
מתחם ג' - 400%  
מתחמים ד' ו-ה' - 600%  
מתחמים א' ו-ב' - 700%
9. על פי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (להלן: "הוועדה המקומית") מיום 05.05.2021 בהמלצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית כוללת תוספת זכויות הבניה בסך **1,660,000** מ"ר שטח עיקרי, כאשר מתוכם כ - 150,000 מ"ר לבניית עד **3,000 יח"ד קטנות מיוחדות למגורים (בשטח כולל של 60-30 מ"ר - מיקרויניטס) ו- 750 יחידות דיור מוגן**. מספר יחידות הדיור המקסימאלי המותר בתחום התכנית (3,000 יח"ד) כולל כ-620 יח"ד מיוחדות בתכניות **שכבר קיבלו תוקף או הופקדו** ע"י הוועדה המחוזית במסגרת תוכניות מפורטות.

<sup>2</sup> פירוט אזורים בהם ניתן להוציא היתרים בנספח בעמוד 39 להוראות התכנית



10. עוד מוצע כי בכל תכנית מפורטת שתוגש בתחום התכנית ומכוחה **יוקצו 7.5% מתוספת הזכויות עבור שטחים ציבוריים מבונים.**

11. בנוסף לכך מוצע שינוי תמהיל השימושים הציבוריים כך שיאפשר "גמישות מקסימלית" ויכלול: חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, שירותי פנאי נופש וספורט, **דיור מוגן ציבורי, מעונות סטודנטים.**

12. ביום 26/07/2021 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים (להלן: "**החלטת ההפקדה**"). בהתאם להחלטה במועד ההפקדה, התוכנית הציעה תוספת זכויות של כ - 1.43 מיליון מ"ר ע"פ החלוקה הבאה: 1.1 מיליון מ"ר תעסוקה, 200,000 מ"ר מסחר ו-130,000 מ"ר מלונאות. עוד נקבע שבתחום הרובע יותרו שימושי מגורים (מתוך הזכויות לתעסוקה) בהיקף של עד **3,000 יח"ד**, אשר יוגדרו כ"ד קטנות: עד - 2 חדרים ובממוצע של עד - 50 מ"ר.

13. כאמור, הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בכפוף לשורה של תנאים. אלו כוללים בין היתר את התנאים המפורטים להלן, הרלוונטיים לעניינו:

14. **בסעיף 2 א. (6) להחלטת ההפקדה נקבע:**  
"בתא שטח 401, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יותר שימוש מגורים לצורך 'דיור בר השגה' כמטרה ציבורית, וכן יותרו שימושי תעסוקה בהיקף של עד 30% מסך הזכויות ברישום בתלת-מימד."

15. **בסעיף 2 ד. (1) נקבע:**  
"מס' יח"ד בכלל התכנית: עד 2,300 יח"ד. תכנית מפורטת תקבע תמהיל ממוצע של עד 50 מ"ר שטח כולל ליח"ד".

16. התנאים להפקדה מולאו עד ליום 15/03/2022 וביום 22/03/2022 פורסמה התכנית להפקדה ברשומות.

17. ביום 12.9.2022 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בהתנגדויות לתכנית והחליטה לערוך לתכנית מספר שינויים בסעיף 1 לרבות:

א. (2) פריסת שטחי ציבור:  
תכנית מפורטת הגובלת ברחוב משני תכלול שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של עד 3% מזכויות הבניה כל עוד היקף השטחים גדול מ-300 מ"ר.  
ב. בהתאם לעקרונות תמא/ 70 (שהוחלט על הפקדתה) לנושא תמהיל שימושי תעסוקה ומגורים באזור עירוני מטה מטר (לוח מס' 1 הערה ב 5), יתווספו יח"ד להיקף המינימאלי הנדרש בתמא/ 70 לצורך שמירה על אזור התעסוקה הראשי על פי תממ/ 5: **לתכנית יתווספו 2,200 יח"ד לסך כולל של 5,200 יח"ד באזור התעסוקה.**



- ג. בכל המתחמים תותר צפיפות מקסימאלית למגורים עד 20 יח"ד/לדונם;  
סעיף 6.1.6 בהוראות התכנית יתעדכן בהתאם ל - 25 יח"ד.  
ד. בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר שימוש דיור בהישג-יד. יח"ד אלו לא יהיו חלק ממניין יח"ד הקבוע בתכנית לשטחי תעסוקה.  
ה. בחלק מהמתחמים בוטלה החובה לקדם תכנית איחוד וחלוקה וזכויות הבניה הוגדלו עד להיקפים של 1,000%.

18. התכנית היא אם כן תכנית המשביחה את הקרקע באופן דרמטי ומגדילה מראש את זכויות הבניה במאות אחוזים ובמסגרת השינוי שנערך בעקבות ההתנגדויות, מוסיפה עוד **2,200 יח"ד** מיוחדות המוגדרות רק על פי גודלן, ללא כל קריטריון אחר. במסגרת השינויים אמנם נוספה אפשרות לדיור בהישג יד בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, אך צומצם באופן משמעותי היקף הזכויות בייעוד זה, באופן המסכל את ההיתכנות לפיתוח דיור בהישג יד בשטח ציבורי מבונה ע"פ תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) תשע"ה - 2014 (להלן: **"התקנות"** או **"תקנות אישור מטרה ציבורית"**).

19. בשל השינויים המהותיים שנערכו בתכנית, היא הופקדה פעם נוספת בהתאם להחלטת וועדת משנה להתנגדויות מיום 12.09.22 התנגדות זו מוגשת בגין שינויים מהותיים אלו שנערכו בתכנית.

**20. יש לציין כי מסמכי התכנית שהופיעו באתר מינהל התכנון נכון ליום הגשת ההתנגדות, לא כוללים שינויים כלשהם לנוסח ההוראות שהופק ביום 15.3.2022.**

21. דהיינו, התכנית שהופקדה לאחר השינויים כוללת **5,200 יח"ד בגודל של עד 2 חדרים ובשטח כולל של 30 מ"ר עד 60 מ"ר ובנוסף** להן אפשרות לבנות דיור בהישג יד ע"פ תקנות אישור מטרה ציבורית בשטחים החומים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור. שטחי הציבור מהווים כ - 1.5% משטח התכנית המוצעת ועל פי התיקון שבוצע לתכנית ניתן להוסיף אליהם לכל היותר 3% מזכויות הבניה, כל עוד היקף השטחים גדול מ - 300 מטר, ורק ברחובות המשניים.

22. גם אם בשל גודלן הקטן של יחידות הדיור וקהל היעד של התושבים העתידים להתגורר במקום לא צפוי צורך ניכר במוסדות ציבור שהם צרכני שטח גדולים, כגון בתי ספר, יהיה צורך להקצות שטחים מינימליים שיספקו מענה לצרכיהם של אלפי משקי הבית שיעברו להתגורר במקום, כמו מרפאות, דואר וכדומה. לאור השיעור הנמוך (הן בשטח והן בהיקף זכויות הבניה) המיועדים למוסדות ומבני ציבור בתכנית, יש להניח כי התחרות על שטחים אלו בין הייעודים הציבוריים השונים תהייה גבוהה ולא תאפשר הכללת ייעוד של דיור בהישג יד (מעבר לשאלה אם לא נדרשת כאן בכל מקרה תוספת של שטחי ציבור). מכאן, שהסבירות שדירות מסוג זה ייבנו בשטחים המצומצמים המיועדים למוסדות ומבני ציבור, נמוכה ביותר.



## ואלו נימוקי ההתנגדות:

### א. התכנית הופקדה ללא התייחסות לנושא דיור בהישג יד, בניגוד לתמא 35 :

23. לכל אורך ההליך התכנוני, בין אם במסגרת הכנת התכנית והדיונים בפני הועדה המקומית ובין אם במסגרת הדיונים בוועדה המחוזית, לא נבחנה שאלת מידת ה"נשיגות" (affordability) של יחידות הדיור המתוכננות בשטח התכנית. לא התקיים כל דיון, ולא ניתנה כל התייחסות או הנחיה בשאלת הצורך במגוון יחידות דיור - לרבות דיור בהישג יד, כהגדרתו בחוק התו"ב, שיספק מענה לא רק לעובדי ההייטק המועסקים והצפויים להיות מועסקים באזור התעסוקה, אלא גם לכל יתר העובדים ונותני השירותים שיועסקו במקום. ההתייחסות היתה רק לגודל הדירות בהיבט של מ"ר פיזי אך לא להיותן נגישות להשגה מבחינה כלכלית. זאת כאשר ידוע שגודל דירה כשלעצמו אינו בהכרח תנאי מספיק כדי להפוך אותה לבת השגה.

24. בהתאם לתמ"א 35, כל תכנית מקומית להרחבה ניכרת תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:  
12.1.3 – "מוסד תכנון בחן את הצורך ב"דיור בהישג יד" וקבע, במידת הצורך, את כמות יח"ד הנדרשות לכך ואת תמהיל גודלי יח"ד המוצעות בהרחבה" – עצם קיום דיון בצורך בסוג זה של דיור הוא תנאי הכרחי להפקדת התכנית וזאת עוד לפני החובה לקבל החלטה העומדת בכללי המשפט המינהלי.

25. במסגרת עת"מ (מרכז) 38359-02-16 שופרסל בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, קבע בית המשפט המחוזי, בניגוד לעמדת הועדה המחוזית מרכז, כי גם במסגרת תכנית כוללנית כפופה הועדה לחובה הקבועה בסעיף 12.1 לתמ"א 35, ועליה לבחון את הצורך בדיור בהישג יד כבר בעת עריכת התכנון הכוללני ולא לדחות את הדבר לשלב תכנון המפורט.

26. לאור האמור לעיל טוענת המתנגדת, שגם ובמיוחד במקרה זה, כאשר מדובר על תוספת של אלפי יחידות דיור - קרי הרחבה ניכרת במספר יחידות הדיור ושטח המגורים במקום - היא על הועדה לבחון את הצורך בדיור בהישג יד בשטח התכנית כתנאי מקדים להפקדתה, לקבוע את כמות יחידות הדיור בהישג יד הנדרשות בשטח התכנית, ולהוסיף הנחיות מתאימות להכנת התכניות המפורטות בנושא זה.

27. בנוסף לכך, בתמ"א 35 נקבע בסעיפים המתייחסים להכנת תכניות ומסמכי מדיניות לחידוש ושימור עירוני כי:

14.4.2 – "תכנית או מסמך מדיניות כאמור יגדירו את השטחים המתאימים לחידוש ושימור עירוני, יקבעו תוספת יח"ד בסוגים ובגדלים מגוונים, יקבעו היקף ויסדירו את פיתוח התעסוקה ושירותי המסחר תוך שימת דגש על עירוב שימושים... " – כאשר "סוגים" מתייחס בין היתר לדיור מסוג "בהישג יד".



28. כפי שצוין לעיל, התכנית מבוססת על מסמך מדיניות (התכנית האסטרטגית) שערכה עיריית הרצליה בשיתוף הוועדה המקומית. משכך, גם במסגרת עריכת מסמך זה היה זה מחובתה של הוועדה המקומית לבחון לא רק את **גודל** יחידות הדיור הנדרשות, אלא גם את סוגי הדיור השונים הנדרשים בדגש על דיור בהישג יד, בין היתר, בהתאם לקהל היעד העתיד להתגורר במקום. מכל מקום, הטענה כאן היא ביחס לתכנית המופקדת.

29. כאמור, לא התקיים כל דיון ו/או בחינה של נושא זה בהליך התכנוני שקדם להפקדת התכנית והתוצאה היא תוספת ניכרת של מאות אחוזי בניה ואלפי יחידות דיור, **שכולן אחידות בגודלן וסוגן, ויכולות לספק מענה לאוכלוסייה הומוגנית ממעמד סוציאקונומי גבוה בלבד (כפי שיוצג בהמשך)**. בכך היא פוגעת הן בעקרונות השוויון והחלוקה ההוגנת של משאבי קרקע ותכנון והן במטרות התכנית לייצר רובע עירוני פעיל ותוסס.

## **ב. התכנית הופקדה ללא התייחסות לנושא דיור בהישג יד, בניגוד לתמ"א 70 ולמגמות התכנון העכשוויות:**

30. יתרה מזאת, מרבית משטח התכנית הנדונה חל בתחומו של אזור עירוני מוטה מטרות בתמ"א 70 – תכנית המתאר הארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, הקובעת בסעיף 8.2.3.7 כי **תכנון כולל יכלול, לכל הפחות, בחינה של תמהיל הדיור ואופן פריסת דיור מכליל**. תמ"א 70 אמנם טרם אושרה, אולם היא משקפת את התפיסה הרווחת כיום בנושא תכנון באזורים הסמוכים למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) ותואמת את העקרונות שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 29.04.2019 בנושא "מדיניות תכנון מחוז תל אביב בסביבת מתע"ן" (להלן: "**מסמך המדיניות**").

31. תמ"א 70 למעשה מאמצת את המונח "דיור מכליל" שהוטבע במסמך המדיניות שם הוגדר כדיור מגוון "הפונה לכל שכבות האוכלוסייה (לדוגמא: דירות קטנות, דירות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה ועוד) וצמצום של תקן החניה למגורים.

32. תמ"א 70 מפנה לשם הגדרת דיור מכליל לשינוי 4 ללוח הצפיפות המינימלית למגורים בתמ"א 35 כדלקמן:

"דיור מיוחד **כדוגמת** דיור מוגן ומעונות סטודנטים בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות".

33. הגדרה זו אמנם אינה מציינת במפורש "דיור בהישג יד", אולם ברור כי "דיור מכליל" - מבקש לוודא הכללתן של אוכלוסיות מגוונות במרחב העירוני ולייצר עבורן שטחי מגורים מסוגים שונים, לרבות דיור בהישג יד, והיא כוללת גם דיור מסוג זה תחת ההגדרה "**דיור מיוחד**". זאת בפרט לאור ההנחיות בסעיף 12.2 טו. - טז. לפיהן רשאי מוסד תכנון לכלול היקף שונה וגודל דירה שונה מהקבוע בתמ"א 35 כדיור מכליל; ובמידה ואושרו יחידות דיור לפי התוספת השישית לחוק (קרי,



דיור בהישג יד), הן יובאו במניין הדיור המכליל. כך גם במסגרת סעיף 10.4.3 לתמ"א 70 לפיו יחידות הדיור בהישג יד בתחום התכנית, יכללו במניין סך כל הדיור המכליל שיש לכלול בתכנית.

34. לאור הפערים הכלכליים ההולכים וגדלים בין קהילות ואוכלוסיות שונות בישראל, בפרט בתחום הדיור ובעוצמה רבה יותר באזור תל-אביב יפו והמרכז, הוכרה בשנים האחרונות החשיבות של יצירת דיור מגוון הפונה לכלל שכבות האוכלוסייה לא רק ברמה הארצית, אלא גם ברמה המחוזית והמקומית.

35. בהתאם למגמה זו, אישרו לאחרונה שתי רשויות מקומיות מסמכי דיור עירוניים בנושא של דיור בהישג יד. הועדה המקומית של העיר תל-אביב יפו אישרה ביום 31.08.2022 תכנית המחייבת בניית יח"ד בהישג יד בשיעור של 15% מכל בניה חדשה בקרקע פרטית בצפון העיר. הועדה המקומית של העיר פתח תקווה אישרה ביום 06.10.2022 מסמך מדיניות עירונית המחייב בניית יח"ד בהישג יד בשיעור הנע בין 25% ל - 50% בקרקע פרטית, בהתאם לטיב השכונה וגובה ההשבחה של הקרקע.

36. בתכנית תא/4444 לרובע שדה דב בתל אביב שאושרה באוגוסט 2020 תוכנו 16,000 יח"ד, מתוכן 2,100 יחידות לדיור בהישג יד על קרקעות למוסדות ומבני ציבור על פי התקנות, ו-1,254 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, ע"פ התוספת השישית לחוק, מתוכן 50% במחיר מופחת, קרי כ - 20% מיחידות הדיור. אמנם שם מדובר היה בתכנון בקרקע פנויה, אך המגמה היא החשובה, ובעיקר כשבתכנית המופקדת כאן התכנון הפיזי המוצע מתאים בהחלט לדיור בהישג יד, והחסם הוא הצבת תקרה לעלויות השכירות.

37. הועדה המחוזית מרכז אישרה רק בחודש פברואר השנה (2022) את התכנית לרובע חוף התכלת, הגובל בשטח התכנית הנדונה, במסגרתה אושרו כ - 12,500 יח"ד בתוספת 1,600 יחידות דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית וכ - 1,800 יח"ד בהישג יד על קרקעות לצרכי ציבור, על פי תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורי) מ-2014, קרי מעל ל 25% מיחידות הדיור בתכנית מהוות דיור בהישג יד. גם כאן אמנם מדובר על קרקע פנויה, אך כאמור לעיל המגמה היא החשובה.

38. לאור מדיניות התכנון העכשווית, כפי שבאה לידי ביטוי בתכניות המתאר הארציות, והדגש הרב הניתן במסגרתן בשנים האחרונות על יצירת מגוון יחידות דיור העונה לצרכיהם הפיסיים והכלכליים של מגוון אוכלוסיות, נדרש היה גם במקרה זה, ובפרט כאשר מדובר על תוספת כה משמעותית של יחידות דיור בכלל יח"ד קטנות בפרט לבחון את כמות יחידות הדיור בהישג יד הנדרשות, את אופן פריסתן בשטחי הרובע ואת השתלבותן במסגרת הדיור המכליל בתכנית, בהתאם לשלבי הפיתוח השונים.



### ג. התכנית אינה נותנת מענה לכלל אוכלוסיית היעד של העובדים ברובע:

39. בהתאם לבדיקה שביצענו באתר מדל"ן מחיר דירות למ"ר בגליל ים החדשה, שכונת דירות בבניה רוויה המצויה מדרום מזרח לשטח התכנית ויכולה להוות מקור השוואה, הוא 41,700 ש"ל למ"ר.

40. כמו כן, על פי נתונים שהוצאו מאתר הנדל"ן של רשות המיסים, בפרוייקט הרצליה הילס, המצוי בצדו המזרחי של צומת הסירה, בקרבה גבוהה לשטח התכנית הנדונה, מחיר ממוצע למ"ר של דירות שנבנו בשנת 2019 בגודל נמוך מ- 80 מ"ר ונמכרו בין נובמבר 2021 ל- יוני 2022 היה 52,500 ש"ל למ"ר.

41. דירת 56 מ"ר בקומה 3 נמכרה ב- 3,010,000 ש"ל ודירת 53 מ"ר בקומה 2 נמכרה בסכום של 2,800,000 ש"ל.

42. בהשוואה לתכנית הרצליה הילס, התכנית הנדונה מצויה קרוב יותר לים ורחוק יותר מציר תנועה מרכזי, ולכן מחיר הדירות יהיה ככל הנראה גבוה יותר. דהינו מחירי הדירות המתכננות במסגרת התכנית, בגודל ממוצע של 55 מ"ר יעמוד אף הוא על כ- 2,750,000 ש"ל. גם בכל הנוגע למחירי השכירות, התשוואה השנתית עבור שכירות בשכונה זו עומדת ע"פ אתר מדל"ן על 3.53% ולפיכך מדובר על שכ"ד ממוצע שינוע, בהתאם למחירים כיום, בין 8,000 ל- 9,000 ש"ל לחודש!!

43. בהתאם לכלל המקובל בעולם - לפיו דיור הינו בר השגה במידה וההוצאה הכללית עבור דיור (כולל הוצאות נלוות כגון ארנונה, חשמל, מים, גז וכד') אינה עולה על 30% מהכנסות משק הבית, קרי בין 23% - 25% מהוצאות משק הבית מוקדשות לדמי שכירות - עלות השכירות בשטח התכנית יהיה מותאם רק למשקי בית בעלי הכנסה של 36,000 ש"ל לחודש, דהינו משקי בית מהקצה העליון של עשירון 9 ועשירון 10 בלבד.

44. מכאן שיחידות הדיור במרחב התכנית, שהן כאמור, אחידות בגודלן ובסוגיהן, לא יספקו מענה לאוכלוסייה רחבה של מועסקים העובדים או עתידים לעבוד באזור התעסוקה ולכאורה היו אמורים ליהנות מהאפשרות להתגורר בקרבה למקום עבודתם ובכך לחסוך הוצאות תחבורה, להגדיל את הפנאי ולתרום לאיכות הסביבה ולמצב התחבורתי הכללי בצמצום הנסועה והפחתת מספר כלי הרכב הפרטי בכבישים. יתרה מזאת, בכך שהתכנית אינה מאפשרת לכל אותם עובדים/ות שאינם "עובדי תעשיית ההייטק" להתגורר במקום, היא יוצרת אפליה בכל הנוגע לנגישות מרכז התעסוקה המתחדש. התכנית מקימה בפועל אזור שיאופיין בסגרגציה מובהקת על בסיס חברתי-כלכלי. במילים אחרות, העובדים המשרתים את המתחם (עובדי בנקים, עובדי מסעדות, עובדי תחזוקה, עובדי ניקיון), קרי: כל נותני השירותים לאוכלוסייה שתעבוד ותתגורר במקום, מודרים ממנו לחלוטין כדיירים והם יוכלו לפקוד אותו רק כעובדים בשכר נמוך.





45. טעמים אלה תומכים אף הם ומחזקים את טענת המתנגדות כי היה על הוועדה לבחון ולאמוד את הצורך בשיעור יחידות דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית לחוק.

46. ההכרעה בדבר שיעור יחידות הדיור בהישג יד ופריסתם ברחבי הרובע הינה שאלה מהותית המשפיעה הן על איכות העירוניות והן על התחשיבים הכלכליים למימוש התכנית ולעריכת התכנון המפורט מכוחה. זוהי סוגיה הדורשת ראיית רוחב לגבי כלל הרובע ולא ניתן להתייחס אליה בחתך נקודתי של תוכניות מפורטות המתייחסות לעיתים למגרשים בודדים. לפיכך, עליה לקבל ביטוי כבר בשלב התכנית הכוללנית, הן כהנחיה מקצועית והן כאמירה המבהירה כבר בשלב זה את הדרישות לתוכניות המפורטות ולא ניתן לדחותה לשלב התכנון המפורט.

47. נושא זה, אינו נופל בחשיבותו מנושאים אחרים המוסדרים, ובצדק, במסגרת התכנית הכוללנית - כגון הוראות הנוגעות לעיצוב העירוני של הרובע. השלכותיו הכלכליות של הקצאת דיור בר השגה ופיזורו במתחמים/תאי השטח מחייבות לעמדתנו התייחסות גם במסגרת טבלת הזכויות בצורה ברורה ושקופה על מנת להבטיח שלא יוותרו למשא ומתן פרטני בכל תכנית מפורטת.

48. יתרה מזאת, על פי חוק התו"ב, דיור בהישג יד הוא דיור שחלקו יכול להיות דיור להשכרה ארוכת טווח כמשמעותו בחוק; אך לכל הפחות חלקו יהיה דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת ממחיר השוק. בהתאם לסעיף 63ג(א) לחוק, על הוועדה לקבוע את שיעור יחידות הדיור שיושכר במחיר מופחת, כאשר ברירת המחדל היא לפחות 25% מסך כל יחידות המיועדות לדיור בהישג יד, אך הוועדה מוסמכת לקבוע שיעורים גבוהים יותר.

49. לפיכך, היה על הוועדה לשקול במסגרת התכנית את היחס בין יחידות הדיור שיושכרו במחיר שוק לבין יחידות הדיור שיושכרו במחיר מופחת, בהתאם לצפי מחירי הדיור בשטח התכנית ומגוון המועסקים הצפויים להתגורר במקום והכנסתם. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה לתקן את התכנית כך שתממש את המטרה של יצירת דיור מגוון התואם את ייעודי הקרקע של התכנית, את קרבתה לקווי המטרו ואת מטרותיה ליצירת רובע תעסוקתי עירוני פעיל והמשכי לעיר, באמצעות קביעת שיעור יחידות דיור שיעודן דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית לחוק.

50. לעמדתנו, יש להבטיח כי שיעור יחידות הדיור בהישג יד במחיר מופחת, יקבע בהתאם לשיעור נותני השירותים העתידיים לעבוד במתחם, בעלי הכנסה נמוכה עד בינונית.

51. מעבר לכל זאת, כדי לעמוד במבחן הסבירות, על ההחלטה בענין דיור בר השגה במסגרת התכנית להתקבל על סמך תשתית עובדתית מלאה ומדוייקת ולשקף איזון מלא ונכון של כלל השיקולים הרלוונטים. תשתית עובדתית מספקת שתבסס החלטה סבירה, חייבת להתייחס לכלל תחום התכנית ולשקף את מלוא הצרכים, הדרישות והאינטרסים עמם מתמודדת התכנית ועליהם היא מבקשת לענות; ואיזון כלל השיקולים הרלוונטים בהגדרה אינו אפשרי אם הוא מביא בחשבון רק "שיקולי מיקרו" של כל פוליון לתכנון מפורט לחוד.



52. בשל כל האמור לעיל יש לדחות את התכנית בגירסתה המופקדת כעת, להחזיר אותה לוועדה המחוזית על מנת שתדון בסוגיית הדיור בר השגה בתכנית. ביתר פירוט, על הוועדה המחוזית לאסוף נתונים מבוססים בדבר הצורך בדיור בר השגה בתחום התכנית, לבחון כיצד יכולה התכנית לקדם ולהציע מענה לצרכים אלה ולהטמיע את מסקנותיה בתכנית, תוך מתן משקל מספק לעמדת הוועדה המקומית כמי שאמונה על מתן מענה לצרכי התושבים בעיר.

53. התנגדות זו נתמכת בתצהירה של עו"ד שרון קרני-כהן מעמותת במקום.

בכבוד רב,

עו"ד ומתכננת ערים אורלי אריאב  
מנהלת  
[תכנית קרסו - הגר](#)

עו"ד שרון קרני-כהן  
יועצת משפטית  
[עמותת במקום](#)

## תצהיר

אני הח"מ, שרון קרני כהן ת.ז. 017027285, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. הנני עו"ד בעמותת "במקום" (להלן: "העמותה") ועוסקת בין היתר בהיבטים חברתיים של התחדשות עירונית ועירוניות.
2. אני עושה תצהירי זה לתמיכה בהתנגדות העמותה לתכנית 504-0856054 "הר/2440 תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי" (להלן: "ההתנגדות"), המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב.
3. העובדות המופיעות בהתנגדות הינן נכונות לפי מיטב ידיעתי במסגרת עבודתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימת המצהירה

## אישור

אני הח"מ אורלי אריאב עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 16 נובמבר 2022 הופיעה בפני בהיוועדות מרחוק שרון קרני כהן נושאת ת.ז. 017027285 (והמוכרת לי אישית) ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.



אורלי אריאב, עו"ד