

## **המחוזי בתל אביב אישר תוכנית לבניית 285 יחידות דיור במערב רמת השרון, על**

### **אף התנגדות העירייה והתושבים**

## **השופט, ד"ר מיכל אגמון גונן: "מתעוררת הסכנה כי תושבי שכונות חזקות יעשו**

### **שימוש בכוח כדי למנוע את מימוש מגמות הציפוף בשכונותיהם"**

בית המשפט המחוזי בתל אביב, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, אישר היום תוכנית לבניית 285 יחידות דיור, בשטח של 77 דונם במערב רמת השרון, תוכנית הקרויה "תוכנית שתיל", תוך שינוי ייעוד המקרקעין מאזור חקלאי לאזור מגורים. תכנון השכונה החל בשנת 2013. התוכנית אושרה על אף התנגדות העירייה והתושבים.

התוכנית אושרה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב, וערר שהוגש לוועדת המשנה לעררים ליד המועצה הארצית נדחה. עם זאת, במהלך הליכי התכנון, וכתוצאה מהתנגדויות התושבים והרשות המקומית, נערכו שינויים בתוכנית, כך שהבנייה הרוויה הורחקה מהבניינים צמודי הקרקע, היקף הבנייה צומצם מ-335 יחידות דיור ל-285 יחידות דיור, הגובה המקסימלי של הבניינים הוגבל לשש קומות בגבול הצפוני של התוכנית, ואושרו בניינים של 9 ו-10 קומות בחלקים המרוחקים מהשכונה הקיימת (במקום בניינים של שמונה, עשר ואחת עשרה קומות בתוכנית המקורית).

טענתם המרכזית של התושבים ועיריית רמת השרון, שעתרו כנגד אישור התוכנית היו כי התוכנית, הכוללת בין היתר בנייה רוויה, אינה תואמת את מרקם וצביון האזור הסובב אותה, וכי את יעדי הציפוף יש להגשים באזורים אחרים בעיר, בהם מתוכננת בנייה כגון זו.

השופט, ד"ר מיכל אגמון גונן, דנה בהרחבה בזכותם של דיירים לשמור על צביון של שכונה, אל מול מדיניות של ציפוף; ביחס בין רצון התושבים בשמירה על צביון השכונה הקיימת ועל אופייה, לבין מגמות התכנון הארציות והמקומיות של התחדשות עירונית וציפוף; וכן במתח בין עבודת התכנון המקומית לתפקיד הוועדות המחוזיות והארציות.

השופטת אגמון גונן קבעה, כי איזון בין הצרכים השונים של הרשות המקומית והתושבים מזה, ושל המגמות הארציות מזה הוא "לב שיקול הדעת המינהלי, במסגרתו באה לידי ביטוי מקצועיותה של הרשות המינהלית. בשלב הזה, יש לתת לרשות מרחב יותר גדול לבחור בין אפשרויות שונות, מרווח לאזן באופנים שונים את השיקולים השונים. בליבת שיקול הדעת על בית המשפט לגלות זהירות ואיפוק".

השופטת אגמון גונן עמדה בהרחבה על חשיבות מגמות הציפוף בארץ ובעולם משיקולים סביבתיים וחברתיים-כלכליים, ועל המעבר ממודל "הפרחת השממה" למודל "ציפוף והתחדשות עירונית". היא דחתה את טענת התושבים כי יש לשמור על ייחודה של רמת השרון כעיר-מושבה, ולא לאפשר בנייה רוויה. הודגש לעניין זה כי התוכנית לא עומדת ביעדי הציפוף המחמירים שנקבעו בתוכנית המתאר הארצית, אך כיון שאלו נכנסו לתוקף מאוחר יותר, ניתן היה לאשר את התוכנית גם ביחסי צפיפות נמוכים יותר. עם זאת, נקבע כי יש להתחשב במרקם הקיים, כפי שעשו, לדבריה, במקרה

זה ועדות התכנון, בכך שהרחיקו את הבנייה הרוויה באופן משמעותי מהבתים צמודי הקרקע בגבול התוכנית.

השופטת עמדה על כך שהשארית המצב הקיים מהווה תכנון מדיר, וציינה :

**"מתעוררת הסכנה כי תושבי שכונות חזקות יעשו שימוש בכוחן כדי למנוע את מימוש מגמות הציפוף בשכונותיהם. היינו, אוכלוסיות חזקות, המתגוררות בשכונות ירוקות יותר וצפופות פחות, ינצלו את כוחן כדי לשמור על סביבה כזו. על ידי מניעת מימוש תוכניות בנייה מסוימות או תוכניות להתחדשות עירונית, ישמרו על בתים נמוכים, בתים חד משפחתיים וכך ימנעו אוכלוסיה מגוונת יותר שיכולה להרשות לעצמה דירות קטנות יותר בבית משותף. יש לדאוג שלא ייווצר מצב בו אוכלוסיות חזקות, בעלות גישה למוקדי השפעה, יעשו שימוש בתכנון מדיר, יישארו בשכונות ירוקות, צפופות פחות, בעוד שהציפוף יתבצע בעיקר או רק בשכונות המוחלשות".**

התושבים בעתירתם טענו כי אין מדובר בתכנון מדיר, כיון שתוכנית שתיל היא פרויקט יוקרה לאוכלוסיה חזקה. השופטת אגמון גונן דחתה טענה זו וקבעה כי תכנון מדיר לא מתייחס רק להדרה של אוכלוסיות מוחלשות, אלא להדרה של כלל סוגי האוכלוסיה ומניעת אוכלוסיה מגוונת וכי הדרה של אוכלוסייה היכולה לרכוש דירה ברמת השרון, להבדיל מבית צמוד קרקע, מהווה גם היא הדרה.

השופטת אגמון גונן דנה בטענת התושבים ועיריית רמת השרון, כי יש לתת מעמד עודף לעמדתם וקבעה :

**"אני סבורה, כי תפקיד התכנון ברמה המקומית הוא לתרגם את המגמות הכלליות של ציפוף בינוי והתחדשות עירונית לעיר הקיימת, על כלל מרכיביה ותושביה. הרשות המקומית היא זו שצריכה להתוות מדיניות לכלל העיר, במסגרתה ניתן יהיה לתת ביטוי למגמות הכלליות, בהתאם לאופי השכונות הקיימות ולמצב התשתיות. עם זאת, על אף שיש להתחשב בעמדת הרשות המקומית, על מוסדות התכנון האזוריים והארציים לקחת בחשבון מגמות רוחב, שפעמים רבות הרשות המקומית מטיבה וטבעה, לוקחת פחות בחשבון, והן חשובות במיוחד במדינה כמו מדינת ישראל, שהיא בעלת שטח קטן ומאופיינת בצפיפות גבוהה יחסית."**

השופטת אגמון גונן קבעה כי התוכנית, לאחר קבלת חלק מההתנגדויות ובכלל זה הפחתת מספר יחידות הדיור ; לצד הקמת הבנייה הרוויה רק "בקו שני" ולא בסמוך לצמודי הקרקע הקיימים ; קביעת "אזור חיץ" בין סוגי הבנייה ; הורדת מספר הקומות בחלק מן הבניינים במסגרת הליכי אישור התוכנית וקביעת הצפיפות הנמוכה ביחס למגמות הארציות, ולבנייה המדורגת, מהווה איזון ראוי בין האינטרסים המתנגשים..