

בעניין:

אדם טבע ודין

ע"י ב"כ עוה"ד אלי בן ארי
מרחה קרליבך 9, תל-אביב
טל': 03-5669939 ; פקס: 03-566994

המעוררת ;

- נגד -

1. ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה
 2. הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה "מתחם תע"ש השרון"
 3. רשות מקרקעי ישראל
 4. המשיבות 1-3 ע"י ב"כ עו"ד עמרי אפשטיין ממחלקת הבג"צים בפרקליטות המדינה מרחה צלאח א-דין 29, ירושלים
טל': 073-3925590 ; פקס: 02-6467011
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הוד השרון
 5. ע"י ב"כ עו"ד עזרא קוקיא ממשרד הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות' מרחב דניאל פריש 3, תל אביב (בניין המגדל) 6473104
טל': 03-6967272 ; פקס: 03-6967276
החברה להגנת הטבע
 6. מרחוב הנגב 2, תל אביב 6618602
טל': 03-6388744 ; פקס: 03-6390580
עיריית רמת השרון
 7. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת השרון
 8. שתיהן ע"י ב"כ עוה"ד גידי פרישטיק ו/או תמר מגדל ו/או ליאור לוי ו/או דביר וקנין ו/או אחי ממשרד מיתר, עורכי דין מדרך אבא הלל סילבר 16, רמת-גן 5250608
טל': 03-6103100 ; פקס: 03-610311
עיריית הרצליה
 9. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרצליה
 10. שתיהן ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף-שניר ממשרד הררי, טויסטר ושות', עורכי דין מדרך בן גוריון 2, רמת-גן 52573 (מגדל ב.ס.ר 1) ת.ד. 912, בני ברק 51108
טל': 03-7553800 ; פקס: 03-7553801
עמותת ריב"ה - ריאה ירוקה בתעש השרון ו - 35 אח'
 11. ע"י ב"כ עוה"ד ישראל כספי ו/או יעל כספי מרחי רבי עקיבא 54, הרצליה 4642366
טל': 09-9541019 ; פקס: 09-2410860
עמותת אחל"ה - איכות חיים לתושבי השרון
- ע"י ב"כ עו"ד אידן רגב ואחי ממשרד יגאל ארנון ושות', עורכי דין ממרכז עזריאלי 5 (המגדל המרובע) תל אביב 6702501
טל': 03-6087900 ; פקס: 03-6087916
דוא"ל: court@arnon.co.il

המשיבות ;

סוג ההליך: ערעור מינהלי.

נושא ההליך והערכאה שעליה מערערים: ערעור על פסק דין של ביהמ"ש לעניינים מינהליים – מחוז ת"א, כבי השופטת מיכל אגמון-גונן.

סוג ההליך ומספר התיק שבו ניתן פסק הדין קמא: עת"מ (ת"א) 16654-06-17 אדם טבע ודין נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח' (הדיון אוחד עם 7 עתירות נוספות ופסק הדין קמא ניתן בכולן במאוחד) (להלן – "פסק הדין קמא").

--- פסק הדין קמא מצ"ב כמוצג 1 לערעור זה.

תאריך מתן פסה"ד קמא: 4.4.2022.

תאריך המצאה: כנ"ל.

המותב המוסמך לדון בערעור: ביהמ"ש העליון במותב תלתא.

סכום האגרה: 3061 ₪ (פרט 27 לתוספת לתק' בתי המשפט (אגרות)).

האם קיים הליך נוסף בקשר למסכת עובדתית דומה שהמערער הוא צד לו: לא ידוע על הליך דומה המתייחס שלא לפסה"ד קמא. בנוגע לפסק הדין קמא, הוגשו במועד שני ערעורים נגדו, עעמ 3602/22 עירית רמת השרון ואח' נ' ועדת המשנה ואח', ו-עעמ 3632/22 הועדה המקומית הוד השרון נ' ועדת המשנה ואח'. בקשת המערערת ושניים נוספים (עמותות ריב"ה ואחל"ה) להארכת מועד להגשת ערעור התקבלה ע"י כבוד הרשמת אזולאי ביום 21.6.22 (בש"מ 3851/22 אחלה נ' המועצה הארצית) ונקבע שהמועד האחרון לשם כך הוא 3.7.22.

סכום הערבות הנדרשת: 30 אלף ₪. יחד עם הגשת ערעור זה הוגשה גם בקשה להפחתת ערבות.

המועד האחרון להגשת הערעור: 3.7.2022 (התאריך המקורי היה 29.5.2022 והוארך כאמור בהחלטה בבשמ 3851/22 לאחר שהוגשה בקשת ארכה מטעם המערערת ו-2 נוספים ביום 6.6.2022).

הסעד המבוקש בערעור:

מוגש בזאת ערעור על פסק הדין קמא, ובו יתבקש כבוד בית המשפט –

(א) לבטל את פסק הדין קמא;

(ב) לקבוע כי אישור תכנית מש/1 נשואת הליך זה - מבוטל;

(ג) להורות שניתן יהיה להשלים את הליך התכנון של תכנית מש/1 מחדש, רק לאחר קיום שלושה תנאים אלו:

(1) שיושלם ויוגש סקר זיהום כולל ביחס לשטח בו היא חלה;

(2) שיושלם סקר מלא של ערכי הטבע והנוף בכל שטח זה, לרבות ביחס לעצים המצויים בו;

(3) לאחר שיובהר לכל מקבלי ההחלטות ובמיוחד חברי מוסדות התכנון העוסקים בתכנית מש/1 כי ביצוע הטיפול בזיהום בתחום התכנית הוא חובה העומדת בפני עצמה של המזהמים, וכי אישור בניה בתחום התכנית אינו תנאי הכרחי לצורך מימונו – ולפיכך ביצועו – של הטיפול בזיהום.

הכל בהתאם למנומק ומפורט בגוף הערעור שלהלן.

יצויין כי כל ההדגשות בהמשך הן של הח"מ, אלא אם נאמר אחרת.

גוף הערעור

1. ערעור זה מוגש נגד החלטת כבוד ביהמ"ש קמא לדחות את עתירת המערערת נגד החלטת המשיבה 1, המועצה הארצית לתכנון ובנייה - ועדת המשנה לעררים (להלן גם: "ועדת הערר" ו-"החלטת ועדת הערר") מיום 27.2.2017 לדחות ערר שהגישה המערערת (ועררים שהגישו אחרים), על החלטת המשיבה 2, היא הועדה המחוזית המשותפת (למחוזות ת"א והמרכז) לתכנון ולבניה "תעש - השרון", מיום 28.10.2013 (להלן גם: "הועדה המשותפת" או "הועדה המחוזית" וכן בהתאמה - "החלטת הועדה המשותפת") לדחות התנגדות שהגישה המערערת (והתנגדויות של אחרים) לתכנית מתאר מקומית מש/1 - תע"ש השרון (להלן: "תכנית מש/1" או "התכנית"), אשר חלה על המתחם הידוע כמתחם תע"ש השרון (להלן: "מתחם תעש השרון" או "מתחם תעש").

היות ונגד פסה"ד קמא הוגשו שני ערעורים, ויהיו עוד, וכולם צפויים להידון יחדיו, יופנה כבוד בית המשפט, כדי להכביד פחות, להחלטת ועדת הערר ולתכנית מש/1, כפי שצורפו כנספחים לעע"מ 3602/22 עיריית רמת השרון ואח' נגד ועדת המשנה לערעורים ואח'.

--- החלטת ועדת הערר מיום 27.2.17 מצורפת כנספח 1 למוצג 4 לעע"מ 3602/22 הנ"ל.

--- נוסחה העדכני של תכנית מש/1 מצורף כמוצג 5 לעע"מ 3602/22 הנ"ל.

2. שמונה עתירות נגד ההחלטה לאשר את תכנית מש/1 הוגשו ונדונו ע"י כבוד ביהמ"ש קמא. העתירות האחרות ביקשו להורות על בטלות החלטת ועדת הערר, ועתירת המערערת היתה שונה מהן במובן זה שלא ביקשה את בטלות כל ההחלטה, שכללה גם מספר תיקונים חשובים בתכנית, אלא רק של החלקים הבעייתיים במיוחד והבלתי סבירים בעליל בהחלטה זו.

3. למען הסדר הטוב יובא כאן הסעד עליו התבקש להורות כבוד ביהמ"ש קמא, כלשונו:

א. כי נפל פגם בהחלטת המשיבה 1 בכך שאישרה מתן תוקף לתכנית מש/1 בלא שהיתה בפניה, (וכנגזר מכך בפני מי שביקשו להתנגד לתכנית) תשתית המידע המלאה הנדרשת בנוגע לזיהום הקיים בשטחה, לערכי הטבע המצויים בשטח זה, ולתכנון התחבורה הנדרש כדי להבטיח איכות חיים נאותה בתחום התכנית ובסביבתה.

ב. כי לאור החוסר החמור בתשתית עובדתית כאמור לעיל, מצד אחד, אך גם לאור מורכבות הנושא, הזמן הארוך שהוא כבר נדון, וקידומו בהיבטים שונים כפי שבא לידי ביטוי בהחלטה, ישונו מספר קביעות אופרטיביות בהחלטת ועדת הערר כך שיתוקן הפגם הנטען, אך בלי לשנות את יתר ההחלטה.

ג. כי אישור תכנית מש/1 יבוטל.

ד. כי הוראת ס' 495 להחלטה תשתנה, כך שתבוטל הכנת "תכנית הצל", ואילו השלמת הכנת המסמכים המנויים בסעיף זה, בתוספת סקר של הזיהום בכל שטח תכנית מש/1, ישמשו כתשתית מידע לעיצוב מחדש של תכנית מש/1.

ה. כי ההחלטות ביחס ללקיחה בחשבון של תשתיות המידע החדשות בתכנון יהיו מנומקות, כדי להבטיח שלא תהיה התעלמות מהן.

ו. כי לאחר השלמת עיצובה מחדש תעבור תכנית מש/1 הליך אישור קבוע בחוק.

ז. **כי תבוטל הוראת ס' 291 להחלטה, שתתייתר עתה, אולם כל יתר ההוראות האופרטיביות בהחלטה, לרבות ובמיוחד אלו המתייחסות לתכנון המפורט, ישארו על כנן.**

4. לאור דחית העתירה, כל רכיבי הסעד המבוקש, כמובן, לא ניתנו. ובכל זאת נכון להדגיש כי חלק משמעותי ממה שהתבקש לעיל בשנת 2017, כבר לא רלוונטי באותה מידה כיום. 'תכנית הצל' לכאורה הושלמה בינתיים, וגם איסוף המידע בנוגע לערכי טבע עליו הורה ס' 291 לכאורה כבר נאסף מבחינת הרשויות (יצויין כי המערערת חולקת על קביעה זו, ואולם ברור שאם יתקבל הערעור בנוגע לכך השאלה אם הסקר שלם תעמוד שוב להכרעת הרשויות ולכן אין צורך להכריע בה כעת – שכן השאלה כעת היא אם מידע זה היה צריך להיות מושלם לפני אישור תכנית מש/1, דבר שאין חולק כי לא התקיים). ואילו ההוראות שקבעה ועדת הערר בנוגע לתכנון המפורט (והחייב בהכנת סקר זיהום קודם להכנת התכניות המפורטות השונות בתחום תכנית מש/1), שימשו בסיס עיקרי להכרעתו של כבוד בית המשפט קמא ולאבחנה שעשה בין עניינינו לבין הענין שנדון בדנ"מ 47553/19 **עיריית הרצליה נ' הועדה למתחמים מועדפים** (להלן: **"ענין אפולוניה"**), ולכן מאד לא סביר שישתנו. לפיכך מה שמבוקש לעיל כסעד בערעור הוא אשר רלוונטי בעת הזו.

5. ואולם, כבר עתה יש צורך להעלות את הבעיה העיקרית שמעורר פסק הדין קמא מבחינת המערערת. הכוונה לעובדה שליבת טענותיה המשפטיות של המערערת **למעשה לא נדונו בפסק הדין קמא**. כלומר, מובן שנקבע בפסה"ד שהעתירה, כמו יתר השבע שהוגשו, לא מתקבלת, אולם **הטיעון המשפטי העיקרי של המערערת לא נידון ולא נסתר**. הדברים יומחשו בהמשך, אך למערערת חשוב לציין כי מדובר בסיטואציה שלא נתקלה בה מעולם באופן כזה [לצורך הדיוק יובהר שבהצגת טענות הצדדים, מס' 14 בפסה"ד קמא, ניתן למצוא איזכורים לטענות המערערת, אך הן לא מובאות באופן הכולל את מלוא נימוקיהן, ובהמשך חסר דיון בהן והכרעה לגופן – הדברים יפורטו מיד].

6. ויובהר, יש להניח שלא ימצא חולק בדבר הקושי בכתיבת פסק דין המתייחס לשמונה עתירות נפרדות באותו נושא מורכב, כאשר לא מעט מהן חופפות בחלקן גם בטיעון המשפטי. ועדיין, האבחנה הנדרשת בין עיקר וטפל, והצורך להציג את עיקרי הדברים לפחות, לא התממש כאן. לכן כבוד בית המשפט יתבקש לעשות זאת, לפחות בנוגע לטענותיה העיקריות של המערערת – לראשונה.

א. שני טיעוני הליבה של המערערת וההתייחסות שלא זכו לה בפסק הדין קמא, ואשר כבוד ביהמ"ש מתבקש להכריע בהם במסגרת ערעור זה

7. לצורך הבהירות, נפרט להלן את שני הטיעונים המהווים את ליבת עמדת המערערת, וכן את ההתייחסות (שלמעשה לא היתה) אליהם בפסק הדין קמא:

א.1 הטיעון הראשון – הטיפול בזיהום אמור להיות חובה עצמאית, בלתי תלויה ושאינה מותנית בדבר, של כל מזהם על פי חוק. לכן, התנית ביצוע טיפול זה באישור תכנית בניה שתממן אותו מהווים יצירת לחץ והשפעה פסולים על מוסד התכנון הן בתכנית, והתחשבות מוסד התכנון בשיקול זה מהווה שיקול פסול - מה שמחייב את קיום הליך התכנון מראשיתו.

8. המערערת טענה כי העובדה שהמדינה מתנה את הטיפול בזיהום החמור מאד, שנגרם בשטח התכנית ע"י מפעלי תעש, בכך שתאושר במקום בניה בהיקפים משמעותיים, **מהווה שיקול זר ופסול שאינו מאפשר לחברי מוסד התכנון לקבל החלטה חופשית מלחצים ומאילוצים לא ענייניים, כפי שנדרש.**

9. לטענת המערערת, שני החוקים המסדירים את הטיפול בזיהומי קרקע ומים (ובענישת מי שגרמו להם) - חוק שמירת הניקיון וחוק המים, שחלים גם על המדינה - מחייבים את מי שגרם לזיהום לנקותו ולהשיב את המצב לקדמותו. מי שאחראי על אכיפת חוקים אלו היא המדינה. לכן אין זה מתקבל על הדעת שכאשר מדובר בזיהום שהמדינה עצמה גרמה, לא רק שאיש לא ייענש על כך, אלא שהמדינה תתנה את הטיפול בזיהום באישור בניה בהיקף שיממן טיפול זה.

10. מובן שכאשר זה המצב, וכאשר כל שורת הגורמים התכנוניים המעורבים בהליך אישור התכנית מקבלים על עצמם אילוץ זה, כפי שקרה כאן, ודאי שאין זה ביכולתם לדון בלב פתוח ובנפש חפצה בתכנון השטח, שאמור להיות מונחה אך ורק על ידי שיקולים תכנוניים, ולא על ידי מה שלא ניתן לתארו אלא כמעין "אקדח מכוון לרקה". **כך בכלל, וכך במיוחד כאשר יש להכריע בטענה, שמעלות בין היתר שלושת הרשויות המקומיות שסובבות את שטח התכנית, כי יש לשמור את השטח הזה בלתי בנוי - שהרי איך אפשר לקבל טענה זו כאשר לחברי מוסד התכנון ברור שאם יקבלו אותה הם גוזרים את גורל השטח להישאר מזוהם?.** כך גם בבוא מוסד התכנון להכריע אם לקבל או שלא לקבל טענה כמו זו של המערערת, שיש לתכנן את השטח קודם כל בהתאם למידע אודות ערכי הטבע שבו, דבר שגם יכול להוביל למסקנה שאין לאשר במקום בניה בהיקפים משמעותיים.

11. העובדה ששיקול זה – לפיו רק הבניה שתאושר היא שאמורה לממן את הטיפול בזיהום ולא מי שאחראי וגרם לו – לא רק נשקל אלא אף ניתן לו משקל מכריע בהליך התכנון, **מצדיקה ולו כשעצמה את ביטול ההליך התכנוני וביצועו מלכתחילה.**

12. טענה זו, שנטענה במפורט וארוכות בסיכומי המערערת, ושתפורט בהמשך באופן מלא, מאוזכרת ע"י כבוד ביהמ"ש קמא בעמ' 8 למטה בפסק דינו, אך את הדיון בה ניתן למצוא, באופן דחוק, רק בס' 48 לפסה"ד, שם ככל הנראה היא נתערבבה עם הדיון בטענות של עותרים אחרים. לכן הקביעה שם כי מדובר בתכנית בשילוב מטרות כפיתרון מושכל, ולכן אין להתערב בה "בהיותה תוצר של שיקולי מדיניות והחלטות תכנוניות", **אינה מתייחסת בפועל כלל לטענת המערערת בנדון.** כך, **טענה זו, שלעניות דעת המערערת היא בעלת משקל לא מבוטל אם לא למעלה מזה, נותרה תלויה באוויר וללא התייחסות.** יש לקוות כי היא תזכה להתייחסות לראשונה כאן.

א.2 הטיעון השני – העדר תשתית המידע החיונית הנדרשת, הן אודות הזיהום הכבד בשטח התכנית והן אודות ערכי הטבע והעצים הייחודיים שבו, לא מאפשר למוסד התכנון להפעיל את שיקול הדעת התכנוני המקיף והמעמיק, הנדרש לצורך קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית ולו באופן כוללני, וכן ביחס לקביעת גבולות המתחמים הנפרדים המרכיבים אותה. לכן יש קודם להשלים מידע זה ורק אז לקיים את הליך התכנון של תכנית מש/1 מחדש.

13. טיעון הליבה השני של המערערת, כפי שיפורט להלן, שגם הוא לא זכה להתייחסות של ממש בפסק הדין קמא, נוגע למחסור הכפול בתשתית המידע החיוני שהיה צריך שיובא בפני מוסדות התכנון לצורך הכרעה בתכנית. הכוונה לחוסר בסקר כולל אודות מצב הזיהום בשטח התכנית, וכן בסקר מלא אודות מצאי ערכי הטבע והעצים שבתחומו, שני סקרים שאין חולק כי לא היו קיימים עד השלמת הליך התכנון.

14. סקרים אלה נדרשים במקרה זה בשל נתוני הזיהום הקיצוניים, מצד אחד, השוררים בשטח, ובשל ההיקף המאוד משמעותי וחשוב ברמה הכלל ארצית, של ריכוז נדיר של ערכי טבע, חלקם בסכנת הכחדה, ושל עשרות אלפי עצים, שלא ניתן עוד למצוא כדוגמתו בארץ, ואשר מהווה שריד אחרון לנופי השרון המקוריים.

15. תכנית מש1 היא תכנית כוללנית, החלה כאמור בשטח הרציף המשמעותי האחרון בו נשמרו נופי השרון של פעם, הכולל ערכי טבע נדירים שחלקם בסכנת הכחדה, ואשר נטועים בו עשרות אלפי עצים. מנגד, זהו גם אחד השטחים המזוהמים ביותר בארץ, אשר (כפי שמאשרת המדינה ויובהר בהמשך) כלל לא ברור אם אף ניתן יהיה לנקות את כולו באופן משביע רצון. שני גורמים אלה, במיוחד כשהם משולבים יחד, אינם מאפשרים להתייחס לשטח כלוח חלק בו מתבצע תכנון כוללני באופן בלעדי לפי רצון המתכננים.
16. אלא שזה בדיוק מה שנעשה כאן. תשריט התכנית מציג את פרישת הפיתוח בשטח, שמתעלמת לחלוטין מערכי הטבע והעצים שבו, וגם לא מתייחסת כלל לשאלה היכן מזוהם יותר או פחות.
17. השטח מחולק לשמונה מתחמים, בני כמה מאות דונמים כל אחד, באופן שרירותי לגמרי, כאשר כל אחד מאלו אמור להיות מתוכנן באופן מפורט נפרד בעתיד, לאחר שיעשה בו סקר זיהום. זאת עת ידוע כי יתכן שיהיו פערי זמן של שנים ארוכות, אולי גם עשרות שנים, בין אישור התכנון המפורט וביצועו בכל אחד מהם. על פי התכנית, המידע אודות הזיהום יאסף באופן חלקי ולאורך זמן, אך אף פעם לא יבוצע סקר זיהום של כלל שטח התכנית.
18. בתכנית מש1, שהיא תכנית כוללנית אמנם, אך מגדירה עקרונית את ייעודי הקרקע ומיקום מוקדי הפיתוח, אין כל אבחנה בין מקטעים שהזיהום בהם אולי קל, או אף לא קיים בכלל (בכל זאת מדובר באלפי דונם, שכלל לא ברור איזה חלק מהם מזוהם), לבין כאלו שהזיהום בהם כבד. זאת בעוד שתכנון נכון היה אמור קודם כל להתוות את גבולות המתחמים על סמך נתונים אלה, וכן את השימושים העיקריים שיקבעו בהם.
19. וככל שמדובר בשמירת ערכי הטבע, אין גם כל התייחסות לשאלה אם הם מצויים בשטח מזוהם, שיתכן כי פעולות הניקוי הנדרשות שם יפגעו בהם, לבין שטח שאינו מזוהם, שם ניתן לשמור עליהם, ואולי אף להנגישם לציבור באופן כמעט מיידי. גם לפי הוראותיה, חלק גדול משטח התכנית אמור להישמר כשטח פתוח, אולם כאשר קובעים היכן יהיו שטחים פתוחים בלי לדעת בדיוק מהי ערכיות השטח וכיצד והיכן תובטח שמירת רצף פתוח, כזה שבלעדיו אין שמירת טבע אמיתית, הרי שמדובר בפועל בהחלטה שרירותית.
20. בנוגע למחסור במידע אודות ערכי הטבע והעצים, איש לא חלק כי מידע זה היה חסר בעת התכנון. אלא שהפתרון שמצאה ועדת הערר – להשלים את המידע לאחר אישור התכנית – הוא פתרון שמתעלם הן מחובת מוסדות התכנון לקבל החלטות על סמך מידע מלא ומקיף, והן מהפגיעה בזכות ההתנגדות של הציבור הרחב, שאמור היה גם כן להסתמך על מידע זה לצורך ביסוס התנגדותו. מידע זה חיוני כדי לקבל החלטות בדבר פיזור הפיתוח בשטח וקביעת ייעודי הקרקע השונים לצורך שטחים פתוחים לסוגיהם, כך שהשטחים המתאימים ביותר לשם כך יוגדרו ככאלה. לכן הדבר הנכון הוא להשלים מידע זה בתחילה, ואז לחזור ולקיים את הליך התכנון באופן תקין.
21. ואילו, לגבי סקר זיהום נטען כי להכינו ביחס לשטח כה גדול זה יקר, ושעד שיתחיל הטיפול בזיהום, אולי בעוד שנים, הסקר כבר לא יהיה רלוונטי כי הזיהום זו. אלא שהסקר נחוץ במקרה זה לא לצורך הטיפול, אלא בהיותו כלי הכרחי נדרש לצורך תכנון השטח לאחר שזוהם – למשל, כדי לדעת היכן אין זיהום ואז ניתן לאפשר גישה לשטח במקום להותירו סגור - ולכן על המזהם לשאת בהוצאות הכנתו.
22. נקודה זו, שהודגשה בסיכומי המערערת, כלל לא זכתה להתייחסות למרות שעל פני הדברים מדובר בהיבט רב חשיבות. המדובר בשטח שהוא בעל ערך טבעי ונופי נדיר. מבחינת רציונל התכנית שאושרה – רובו צפוי להישאר סגור עד שיערך בכל אחד ממתחמיו סקר הזיהום החלקי, דבר שיכול לקחת שנים ארוכות ויקרה רק כשיגשו לפיתוחו של שטח זה. ואולם, עריכת סקר זיהום מלא לכל השטח יכולה לאפשר ללמוד גם היכן אין זיהום או שהזיהום מינימלי, ולפתוח שטח זה לציבור. ללא עריכת סקר זיהום לכלל השטח,

מראש ובאופן בלתי תלוי בפיתוח שיאוושר או לא יאושר, הדבר לא יקרה. אבל שיקול זה נעדר מהתכנית ומפסק הדין גם יחד.

23. ויש להדגיש בהקשר זה נקודה נוספת, שחשובה לצורך ההיקש. גם כשמכינים תסקיר השפעה על הסביבה בנוגע לזיהום אוויר, רעש, ריח או קרינה, המדובר בנתונים שנכונים אך לשעתם ושיכולים להשתנות כשניגשים לביצוע התכנית, לעיתים רק שנים לאחר מכן. ועדיין, כאשר המידע נדרש לצורך תכנון נאות, יש לאספו, לעבדו ולהציגו, והדבר מהווה חלק מעלויות התכנון הרגילות. כך צריך להיות גם כאן.

24. בנוגע להתייחסות בפסה"ד קמא לנטען בסעיף זה, הרי שהטענות לפחות מאוזכרות בו – בראש ס' 15 מובאת הטענה בדבר הצורך בסקר קרקע שלם לכלל המיתחם, ואילו בס' 18 מאוזכרת טענת המערער (זו הפעם היחידה בהתייחס אליה ותוך איזכור שמה באופן קונקרטי) בדבר הצורך בסקר עדכני ופרטני של ערכי הטבע ובסקר עצים מלא.

25. בנוגע לטענה האחרונה הרי שהיא מאוזכרת שוב בס' 35 לפסק הדין קמא, בראש החלק שדן בטענות העותרים השונים בנוגע לצורך בשמירת הטבע במיתחם. אלא שבכל סעיפי פסק הדין קמא שבהמשך **אין כל דיון או התייחסות ישירה אחרת לטענה זו, אלא רק דחייה שלה, נטולת כל הסבר**, בסעיף 49 לפסק הדין קמא המסכם את הדיון בנושא זה. **זו המחשה ברורה לטענה שהועלתה קודם בנוגע לכך שהמערערת למעשה לא זכתה עד כה ליומה בבית המשפט.**

26. ואילו בנוגע לטענה בדבר הפגם בכך שסקר הזיהום השלם לכל שטח התכנית לא הוכן, וכנראה גם לא יוכן לעולם, הרי שהדבר לכאורה נדון יחסית ובהרחבה בפסה"ד קמא (סעיפים 50 עד 62). ואולם, התשובה שניתנה שם התרכזה בעיקר באבחנה בין המקרה שלנו, בו התכנית היא כוללנית והפיתוח יתבצע רק לאחר הכנת תכניות מפורטות, לבין המקרה שנדון בענין אפולוניה, שם היה מדובר בתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. אין חולק כי לא מדובר במקרים זהים. אך קביעת כבוד ביהמ"ש קמא שבענייננו המידע יאסף בשלב התכנון המפורט ושניתן להסתפק בכך, **מתעלמת מכל ההכרעות התכנוניות שניתן לקבל רק על סמך התמונה הכוללת של המידע ביחס לזיהום בשטח** [איזה חלקים מהשטח ניתן לפתוח לציבור כבר עתה היות ואין בהם זיהום, ומתן הוראות ביחס לכך; איזה ערכי טבע ניתן יהיה לשמר ואיזה לא בשל הצורך בביצוע פעולות ניקוי, והגדרה בהתאם של מקטעי השטחים המתאימים לשימור; האם יש שטחים שלא ניתן לנקות או שלא משתלם לנקות באופן מוחלט ומה לעשות איתם; קביעת יעודי קרקע בהתאם לרמות הזיהום (שכן נדרשת רמת טיפול מחמירה הרבה יותר היכן שאנשים שוהים דרך קבע מאשר בשטחים פתוחים למשל); ועוד].

27. כלומר, גם טענה זו, כפי שהובאה על ידי המערערת, לא זכתה למעשה להתייחסות לגופה בפסה"ד קמא.

ב. כיצד על ערכאת הערעור לנהוג במקרים בהם ביהמ"ש קמא לא הכריע בטענות שהובאו בפניו

28. לאור כל האמור לעיל, היות ועמדת המערערת היא שנכון שכבוד בית המשפט יכריע לגופן בטענות שלא ממש נדונו ע"י כבוד ביהמ"ש קמא, ולא יחזירן לדיון מחודש בפני כבוד ביהמ"ש קמא, והיות במקרה זה מדובר כאמור בטענות הליבה של המערערת, מן הראוי להביא בתמצית את ההלכה הנוהגת בנוגע לכך.

29. על פי תקנות סד"א הקודמות (תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, שהיו בתוקף עד יום 1.1.202), הסמכות להחזיר ענין לביהמ"ש קמא, ולצידה הסמכות להכריע בטענות בערעור בלי להחזירן לביהמ"ש

דלמטה, נקבעה בשתי תקנות נפרדות. בנוגע לכך מובהר ברע"א 6724-13 הפניקס הישראלי לביטוח בע"מ נ' פלונית (פורסם בנבו, 14.11.13):

"אכן ערכאת הערעור מוסמכת להחזיר את הדיון לערכאה הדיונית על מנת שזו תשלים בירור של שאלות עובדתיות שלא הוכרעו על-ידה (ראו: תקנה 455 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, (להלן: התקנות)). ברם, אין בסמכות זו כדי לגרוע מהסמכויות הכלליות הרחבות המוקנות לערכאת הערעור בהתאם לתקנה 462 לתקנות (ראו: רע"א 2857/10 דרעי נ' כהן, פסקה 9 (14.7.2010), (להלן: עניין דרעי); רע"א 5834/03 אריה חברה לביטוח בע"מ נ' ורדן, פ"ד נח(1) 854, 864 (2003)). תקנה 462 מורה כי "בית המשפט שלערעור מוסמך ליתן כל החלטה שצריך היה לתיתה, או לאשר או לבטל את ההחלטה שניתנה ולהורות על דיון חדש, או ליתן החלטה נוספת או אחרת ככל שיחייב העניין". תקנה זו, מקנה לבית משפט שלערעור סמכות רחבה ותפקידו אינו רק תפקיד של ביקורת, אלא אף תפקיד של תיקון והשלמה (ראו: לוי, עמוד 220; עניין דרעי, שם)."

30. אנו רואים, אם כן, כי סמכות ביהמ"ש של ערעור פורשה כרחבה יחסית, גם לצורך תיקון והשלמה של הפסיקה קמא. בכל מקרה, כיום הוראות תקנות 455 ו-462 הקודמות, אוחדו לתקנה אחת, היא תקנה 146 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, בלא שינוי מהותי בהוראה, ולכן גם בתחולת הפסיקה המתייחסת לסמכות ביהמ"ש של ערעור.

31. בפסק הדין בע"א 7914/19 דנקר בירגר בע"מ נ' אליאסי אמיר ו-188 אח' (פורסם בנבו 12.12.2021), אשר ניתן לאחר פרסומן של התקנות החדשות (אם כי עדיין חל בעניינו ההסדר החקיקתי הישן), נדונה השאלה כיצד יש לנהוג כאשר הערכאה הדיונית נמנעה מלברר שאלה מסוימת, שנחוצה לשם הכרעה בענין זה:

"כיצד על ערכאת הערעור לנהוג כאשר הערכאה המבררת נמנעת מהכרעה בשאלה מסוימת, ובערכאת הערעור נמצא כי הדבר הכרחי לשם ההכרעה בתובענה? בהיבט הסמכות, לערכאת הערעור נתונה הסמכות להחזיר את הדיון לערכאה בדרגה הראשונה, אך גם הסמכות להכריע בשאלות שלא נדונו (ראו תקנות 454-455, 462 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, שחלות על ערעור זה; תקנה 146 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018). השאלה היא אפוא של אופן הפעלת שיקול הדעת."

32. ובנוגע לשאלה כיצד יש להפעיל את שיקול הדעת לצורך הכרעה בסוגיה הנדונה, נקבע שם:

"לשיטתי, על ערכאת הערעור להכריע בשאלה שלא הוכרעה קודם לכן בהתקיים שני תנאים מצטברים. ראשון, כי יהיה בדבר לייעל את ההליך ולחסוך את החזרתו לערכאה הראשונה, או לחסוך שלב דיוני ארוך בערכאה זו. שני, התמונה שמונחת לפני ערכאת הערעור צריכה להיות פרושה באופן שמאפשר את ההכרעה הראשונית בסוגיה. כך למשל כאשר מדובר בשאלה משפטית, או בשאלה שמערבת עובדות אך החומר המלא נפרש בהליך הערעור."

33. בענייננו, ברור כי יהיה יעיל יותר להכריע בשאלות, שלא הוכרעו ע"י כבוד ביהמ"ש קמא, בערכאה זו, במקום להחזירן לבירור בביהמ"ש קמא. זאת במיוחד כשמדובר בהליכים שנדונו שם עוד משנת 2017, ולכן הכרעה סופית בעניין נחוצה אף יותר מדרך כלל. ובנוסף לכך, כפי שיובהר, ההכרעה המתבקשת היא בסופו של דבר בשאלה משפטית, כאשר, למרות המורכבות העובדתית של הפרשה, הרי שהעובדות הרלוונטיות מונחות כולן בפני כבוד ביהמ"ש, וכל אשר נדרש כאן הוא שיקול דעת משפטי ביחס לטענות.

34. לסיום, ראוי גם להדגיש כי בסופו של דבר, בבחירה בין הכרעה לראשונה ע"י ערכאת הערעור לבין החזרת הדיון בנושא לערכאה הקודמת, העדיפות, גם כשמדובר במחלוקת עובדתית, היא להכרעה בערכאת הערעור ככל שהדבר מתאפשר. כך נקבע בדנ"מ 10205/17 **חיפה כימיקלים בע"מ נ' עיריית חיפה** (פורסם בנבו 15.12.2020):

"יודגש, כי בניגוד לטענתה של העותרת, כי דרך כלל יש להחזיר את הדיון לערכאה המבררת כל אימת שמתעוררת שאלה עובדתית בערעור, הרי שתיאור דברים זה איננו בהכרח מדויק, ומשיקולים של סופיות ויעילות לרוב יש להמעיט ככל הניתן בהחזרת הדיון" (ע"א 1910/07 מרשי נ' קרן קיימת לישראל [פורסם בנבו] פסקה 10 לפסק דינה של השופטת א' חיות (29.12.2008) (כתוארה אז)), הנה כי כן ככל שקיימת בפני ערכאת הערעור התשתית הדרושה כדי להכריע במחלוקת העובדתיות, הרי שטוב תעשה אם תכריע בה, חלף החזרת המחלוקת לערכאה הדיונית, וממנה שוב לערכאת הערעור".

35. להשלמת התמונה יצוין כי תקנה 34 לתקנות סדרי הדין בבתי משפט לעניינים מנהליים, המתייחסת לערעור לבית המשפט העליון, מחילה את הוראות פרק י"ז בחלק ב' לתקסד"א מ-2018, הכולל את תקנה 146, גם על ענייננו. לאור זאת, מתבקש כבוד בית המשפט להכריע לגופם בטיעוני המערערת שלא זכו ברובם להתייחסות לגופו של ענין אצל כבוד ביהמ"ש קמא.

36. להלן יפורט הרקע העובדתי (התכנוני והמשפטי) וטענות המערערת בהרחבה.

ג. רקע עובדתי

ג.1 ההליך התכנוני בתמצית

37. בשנת 1992 החליטה הממשלה על פינויו של מתחם תע"ש. כ-6 שנים לאחר מכן, הוקמה הועדה משותפת לצורך קידום תכנון המתחם ובהתאם גובשה תכנית מש/1, אשר חלה על שטח של כ-7,430 דונם. ביום 22.12.2005 החליטה הועדה המשותפת על הפקדת תכנית מש/1 (להלן: **"החלטת ההפקדה הראשונה"**). התכנית מייעדת את מתחם תעש להקמת מוקד מטרופוליני הכולל מגורים ותעסוקה מסוגים שונים. על פי התכנית, עתידות לקום במתחם כ-23,000 יחידות דיור. היקף שטחי הבנייה לשימושים שאינם מגורים הוא 1,655,000 מ"ר. צפי המועסקים בשטח התכנית הוא 37,000. (כאמור, העתק התוכנית מצורף כמוצג 5 לערעור 3602/22).

38. על החלטת ההפקדה הראשונה הגישה המערערת ביחד עם עמותת "איכות חיים לתושבי השרון" עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל-אביב (עת"מ 1291/07 **איכות חיים לתושבי השרון נ' הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה** (פורסם בנבו, 5.2.09) (להלן: **"העתירה הראשונה"**)).

39. בעתירה הראשונה טענה המערערת, כי ההחלטה להפקיד את התכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני, נוכח העדרה של תשתית עובדתית מהימנה, ראויה ומספקת, בנושא זיהום הקרקע והמים בתחום התכנית. **העתירה הראשונה התקבלה** ובית המשפט המחוזי קבע כי החלטת ההפקדה לוקה בחוסר סבירות (להלן: **"פסק הדין בעתירה הראשונה"**):

"החלטת משיבה מס' 1 להפקיד את תכנית מש/1, שעניינה מתחם תע"ש השרון, לוקה בחוסר סבירות, נוכח העדרה של תשתית עובדתית מהימנה, ראויה ומספקת. בנושא זיהום המים והקרקע, ולפיכך, דינה להתבטל."

40. בהמשך, פסק הדין בעתירה הראשונה בוטל על-ידי בית המשפט העליון בערעור שהוגש עליו. אלא שבית המשפט העליון הבהיר כי הוא מבטל את פסק הדין מבלי להכריע במחלוקות שבין הצדדים לגופן; ואך ורק משום שטענות המערערת צריכות להישמע תחילה בפני הועדה המשותפת בדיון בהתנגדויות לתכנית מש/1 [לע"מ 2141/09 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה נ' העותרת איכות חיים לתושבי השרון (פורסם בנבו, 21.12.09)]. פסק דין זה מהווה עד היום את ההלכה המחייבת הקובעת שפניה לבית המשפט נגד הליך תכנוני צריכה להיעשות, פרט למקרים חריגים, רק בסוף ההליך.

41. על כן, יודגש, כי טענות המערערת לגופן בדבר העדר תשתית עובדתית נאותה לקבלת החלטות במקרה זה כבר נטענו בראשונה בפני בבית המשפט עוד לפני כעשור וחצי, וקביעת ביהמ"ש בדבר החוזר בתשתית עובדתית מספקת לא נהפכה באותו ענין.

42. ביום 21.6.12 התפרסמה הודעה על הפקדת התכנית בפעם השנייה (להלן: "החלטת ההפקדה השנייה"). שבעקבותיה, ובהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון, שקבע שטענות המערערת צריכות להישמע תחילה בפני הועדה המשותפת, המערערת, ועותרים נוספים, הגישו התנגדות לתכנית (להלן: "ההתנגדות").

43. לאחר הגשת ההתנגדויות, ביום 25.7.13 הגיש החוקר, שמונה לבדיקת ההתנגדויות, את הדוח ובו הציע לדחות את ההתנגדות המערערת. עמדת החוקר התקבלה ביום 8.6.2013 הועדה המשותפת החליטה לאשר את התכנית (להלן: "החלטת הועדה המשותפת" צורפה כנספח 12 למוצג 4 לע"מ 3602/22).

44. באשר לטענות המערערת בעניין זיהום הקרקע במתחם תע"ש והצורך בעריכת סקר קרקע קודם לתכנון, החוקר "קבע" כי זיהום הקרקע במתחם תע"ש אינו נתון רלוונטי לתכנון (ראו פרק א' סעיף 9 לדוח החוקר אשר צורף כנספח 11 למוצג 4 לע"מ 3602/22).

45. בשל דחיית ההתנגדות, ביום 19.1.2013 הגישה המערערת לוועדת הערר מטעמה על החלטת הועדה המשותפת. יובהר כי על החלטת הועדה המשותפת הוגשו עררים נוספים, ובהם עררים של הועדות המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, רמת השרון והוד השרון.

--- העתק הערר שהוגש מטעם המערערת שהוגש ביום 19.1.2013 לוועדת הערר מצורף **כמוצג 2**.

46. כאמור לעיל, ביום 27.2.2017 ניתנה החלטתה עבת הכרס של ועדת הערר, אשר דחתה את ערר המערערת, ואישרה את התכנית בשינויים ובתיקונים מסוימים (כאמור, ההחלטה מצורפת כנספח 1 למוצג 4 לע"מ 3602/22). ועדת הערר בהחלטתה מצאה להוסיף מספר הוראות נוספות לתוכנית כמפורט להלן: (1) סקר הקרקע לצורך התכנון המפורט יבוצע "לפני תחילת המעשה התכנוני" ולא רק לפני ההפקדה, משמע שהמידע בנוגע לזיהום יעמוד לרשות חברי הועדה בעת שהיא מעצבת את התכנון המפורט; (2) טיהורה של הקרקע בתחום כל תכנית מפורטת ייעשה לא כתנאי להוצאת היתרי בנייה אלא קודם לאישורה של התכנית המפורטת; (3) קיימת חובה להסיר את הזיהום במקור, גם כשהוא מצוי מחוץ למתחם התכנון המפורט; (ראו פירוט בהחלטת ועדת הערר, סעיף 212, 216, 217). הראשון מתנאים אלה, שנקבע בעקבות קבלת עררה של המערערת, היא שינוי חשוב יחסית למצב הלא תקין שהיה קודם. ואולם, כפי שיובהר אין די בכך, שהרי סקר זיהום מלא לכל השטח, שאמור להוות בסיס מידע חיוני לצורך עיצוב התכנון הכולל, קביעת תיחום השטח המבונה מול הפתוח בכל שטח התכנית, הכרעה בדבר אפשרות פתיחת השטח לציבור במקומות מעוטי זיהום, קביעת גבולות המתחמים בהם יערך התכנון המפורט, ועוד – סקר כזה לא יוכן אף פעם.

47. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר, כי סקר הקרקע של כל תכנית מפורטת יכול גם אזור חיץ סביבה, כפי שיקבע בתכנית המפורטת; וכי גם טיהור הקרקע יכול אזור חיץ זה (החלטת ועדת הערר, ס' 213-215 ו-

219).

48. יחד עם זאת, ועדת הערר הותירה על כנו את ההסדר הבסיסי שנקבע בתכנית מש/1 - ההסדר לפיו תכנית מש/1 תיכנס לתוקף מבלי שנערך סקר קרקע כולל לכל מתחם תעש; ורק בעתיד יערכו סקרי קרקע, וגם זאת לא כמקשה אחת, אלא במפוצל ובשלבים, באופן שיתאפשרו פיתוח, בנייה וגם אכלוס של חלקים ממתחם תע"ש, עוד בטרם נערך סקר קרקע לאיתור, זיהוי ומיפוי מדויק של כל המזהמים בחלקים סמוכים במתחם; וממילא עוד בטרם נעשתה הערכה של הסיכונים הנובעים מהם, בטרם הותוו האסטרטגיות, השיטות והדרכים לטיפול בהם, ובטרם נבחנו העלויות הכרוכות בכך.

2.ג. ההליך בפני בית המשפט קמא בתמצית

49. לאור כל האמור לעיל, ביום 7.6.2017 הוגשה העתירה עת"מ (ת"א) 16654-06-17 **אדם טבע ודין נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח'**, כנגד החלטת ועדת הערר, במקביל להגשת יתר העתירות נגד התכנית. כפי שפורט בפני בית המשפט קמא, המערערת סבורה כי החלטת ועדת הערר היא בלתי סבירה באופן קיצוני. בעיני המערערת, ועדת הערר חטאה לחובתה לוודא שכל העובדות והנתונים הרלוונטיים נאספו טרם אישור התכנית. טענת המערערת היא כי תכנון מתחם תע"ש – ללא מידע מקיף ואמין על המזהמים בקרקע, הסיכונים הנובעים מהם ודרכי הפעולה לטיפול בהם זהו מעשה רשלני, לא מושכל ולא אחראי, שעלול לגרום בעתיד לסכנות ולתקלות קשות ולא הפיכות ואף לפגיעה בבריאות הציבור.

--- העתק העתירה של המערערת (ללא נספחיה) כפי שהוגשה לכבוד ביהמ"ש קמא מצ"ב כמוצג 3.

50. ביום 23.1.2018 הוגשה תגובה מקדמית מטעם משיבים 1-3 (להלן: **"תגובת המשיבים"**), צורף כמוצג 6 לעע"מ (3602/22).

51. בימים 7.3.2018; 26.6.2019; 13.9.2020 התקיימו דיונים בעתירות בפני בית המשפט קמא (העתק פרוטוקול הדיונים מצורף כמוצג 7 לעע"מ (3602/22).

52. ביום 20.1.2021 אושרה תוכנית הצל בתחום מתחם מש/1, מכח הוראת סעיף 495 בהחלטת ועדת המשנה לעררים, והפכה כחלק בלתי נפרד מהרקע הסטטוטורי והתכנוני למתחם (להלן: **"תוכנית הצל"**).

53. כפי שכבר אוזכר, ביום 6.5.2021 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין אפולוניה.

54. בית המשפט קמא קבע כי יהיה ניתן להתייחס במסגרת הסיכומים מטעם המערערת (ועותרים נוספים), גם באופן עובדתי בלבד לאישורה של תוכנית הצל וגם לפסה"ד בעניין אפולוניה (העתק סיכומי המשיבות צורף כמוצג 9 לעע"מ (3602/22).

--- סיכומי המערערת כפי שהוגשו לכבוד ביהמ"ש קמא מצ"ב כמוצג 4.

--- סיכומי התשובה של המערערת כפי שהוגשו לכבוד ביהמ"ש קמא מצ"ב כמוצג 5.

55. כאמור, ביום 4.4.2022 ניתן פסק הדין קמא, מושא ערעור זה (העתק פסק הדין קמא צורף כמוצג 1).

56. **ויובהר**, במצב הדברים הנוכחי – כאשר טרם נערך סקר קרקע מקיף למתחם תעש, אין בפני המשיבות מידע מקיף ואמין על סוגיהם של המזהמים בקרקע, על היקפם, על מיקומם המדויק ועל דרכי התפשטותם. כפועל יוצא מכך, גם אין בפניהן נתונים בדבר הסיכונים הנובעים ממזהמים אלה; בדבר האסטרטגיות, השיטות והפעולות הנחוצות לטיפול בקרקע, לסילוק המזהמים ולמניעת התפשטותם; ובדבר העלויות של הטיפול בקרקע למול התועלות הצפויות מכך.

57. חשוב לציין כי המערערת מעולם לא שללה (בכל ההליכים הקודמים התכנונים והמשפטיים כאחד), ואינה שוללת, את פיתוחו (החלקי) של מתחם תע"ש, אם כי, גם לאור עמדת שלושת הרשויות המקומיות הגובלות, שיש להשאיר את השטח בלתי מבונה לאור הזיהום השורר בו וחוסר הודאות בדבר הבטחת בריאות הציבור בהיבט זה, מצד אחד, ולאור ערכי הטבע הרבים המצויים בו, מצד שני, סבורה המערערת שיש צורך לשקול היטב האם בכלל נכון לאשר פיתוח במיתחם ואם כן היכן, ולעשות זאת אך ורק על סמך מלוא המידע הרלוונטי.

58. באותה מידה, המערערת גם אינה סבורה שיש לבטל את החלטת ועדת הערר כליל, אולם יש לתקן את הפגמים העיקריים בה. לעמדת המערערת, תכנון נכון יכול להביא לטיפול בזיהום, לשימור רוב ערכי הטבע והעצים, ובמידה וימצא שהדבר מתאפשר – וכאמור לעמדת המערערת כלל לא ברור אם הדבר נכון ואף אפשרי - גם לתוספת מסויימת של מגורים ותעסוקה באזור המרכז תוך טיפול נאות בבעיות תחבורה פוטנציאליות קשות. **אלא שלשם כך יש לתקן את ההליך, להבטיח שהתכנון המתארי יתבצע ללא אילוצים לא ענייניים (כמו התכתיב הנוכחי שמימון הטיפול בזיהום יהיה רק משיווק הקרקע), לאור המידע הרלוונטי (בנושאי זיהום, טבע ותחבורה, שנגזר משני קודמיו), וכן שתהיה התייחסות נאותה למידע זה. לשם תיקון פגמים אלו הוגשה העתירה של המערערת לבית המשפט קמא.**

59. כפי שהובהר לעיל, טענותיה העיקריות של המערערת לא זכו לאוזן קשבת, בלשון המעטה, אצל כבוד בית המשפט קמא. כעת, מתבקש כבוד בית המשפט לתקן את הדבר, ולקבוע כי אכן נפלו פגמים מהותיים ומשמעותיים בהליך התכנון, המחייבים את ביטול אישור התכנית והפקדתה מחדש על סמך המידע החסר עדיין, לכשאיסופו יושלם. הכל לאור פירוט הטענות כפי שיובא להלן.

ד. המזהם אמור לשלם- האחריות לשיקום וניקוי מתחם תע"ש של המדינה, ולא ניתן לקבוע כאילוץ תכנוני שללא אישור בניה בתחום התכנית הזיהום לא יטופל. כבוד בית המשפט קמא שגה כאשר לא התייחס בהחלטתו כלל לגופן של טענות אלו של המערערת, ושגה בקביעתו כי מדובר בהחלטות תכנוניות בעלות פיתרון מושכל

60. האחריות המלאה לטיפול במפגע הסביבתי החמור המתרחש במתחם תע"ש, וכנגזר מכך גם החובה לנקות את המים והקרקע ולהסיר את הזיהום – **חלה על מדינת ישראל**. הזיהום במתחם תע"ש אינו נגרם עקב כח עליון (force major) או אסון טבע. הזיהום נגרם במקורו כתוצאה פעילות המדינה. הזיהום קיים מתוקף אחריות, פיקוח, שליטה ובעלות המדינה על השטח. המדינה היא זו שגרמה לזיהום ולכן היא גם זו שמחויבת לדאוג לטיהורו.

61. ואולם, כפי שנאמר לעיל, תכנית מש/1 מבוססת על הנחה יסודית לפיה שיווק הקרקעות במתחם תע"ש הוא שיממן את טיהורן (דברי ההסבר בנספח א' לתכנית, המצורפת כמוצג 5 לעע"מ 3602/22).

62. הדבר גם נקבע במפורש ע"י ועדת הערר בסעיף 14 להחלטתה, ובלשונה: "כאמור, נושא עיקרי בתוכנית הנדונה הנו טיהור הקרקע, מטרה העומדת בפני עצמה נוכח הנזקים האפשריים של הזיהום לסביבה. השימושים המתוכננים בתוכנית באים הן על מנת שפיתוחה של הקרקע ושיווקה ישמש מקור למימון הטיהור...". (כאמור, החלטת ועדת הערר מצורפת כנספח 1 למוצג 4 לעע"מ 3602/22).

63. אין חולק כי המשיבים מתנים את טיהור הקרקע בפיתוחה. ולא זאת בלבד אלא שהמשיבים אינם מתייחסים לזיהום ככזה שנגרם באשמתם או שיש להם אחריות העומדת בפני עצמה להסירו. המשיבים

טוענים כי המקור התקציבי לניקוי, יגיע רק באמצעות פיתוח של הקרקע. על מנת להדגיש את עמדתם, ניתן לראות כי בסעיף 65 לתגובת המשיבים לעתירה, שהוגשה לבית המשפט קמא, הם מציינים כי:

"כבר בשלב מוקדם של התכנון נחתם הסכם בין משרדי לפיו הקרקע תחולק למתחמי משנה באופן שהמתחם הראשון יטוהר וישוקק על ידי מינהל מקרקעי ישראל, ולאחר מכן, התקבולים מהשיווק של כל מתחם ישמשו לטיהור המתחם הבא.. באופן זה יושג המימון לטיהור המתחם כולו והסרת המפגע הסביבתי החמור".

בנוסף, מציינים המשיבים בתגובתם בסעיף 27 כי: "...הטיפול בזיהום והפיתוח שיבוא בעקבותיו, ייעשו בהדרגה תוך חלוקת המתחם לשמונה מתחמי משנה, כך שהטיפול בזיהום והפיתוח של מתחם משנה אחד, ייצור את המשאבים הכספיים הדרושים לצורך הטיפול בזיהום והפיתוח של המתחם הבא, וכך הלאה." (כאמור, העתק תגובת המשיבים כפי שהוגשה לבית המשפט קמא מצורף כמוצג 6 לע"מ 3602).

64. לכן, על המערער להזכיר כאן את המובן מאליו, והוא - שהמדינה שגרמה לזיהום חייבת בניקוי, וזאת ללא קשר לסכומי הכסף שעליה להשקיע. **התכנון לא צריך להיות בן ערובה לשאיפת המדינה להתנער מהחובה שמוטלת על פי דין על כל מזיק: להשיב מצב לקדמותו ככל הניתן ולשלם בגין הנזק שגרם.**

65. המערער תפנה בהקשר זה לחוק הגנת הסביבה (המזוהם משלם) (תיקוני חקיקה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק המזוהם משלם"), אשר תיקן שורה של חוקים במטרה לשפר את ההגנה על הסביבה, וזאת לאור העקרונות של "אחריות היצרן ו"המזוהם משלם". שתי תכליות עיקריות המגולמות ביסוד העיקרון "המזוהם משלם" הינן: האחת, השגת צדק חברתי לפיו הגורם המזוהם הוא שיישא בעלויות הטיפול בזיהום, ולא כלל החברה, והשנייה, השגת תועלת סביבתית באמצעות חיוב הגורם המזוהם להפנים את עלויות הזיהום, באשר הפנמה זו תגרום לכך שהמזוהם יפחית את הזיהום עד למינימום.

66. וכך קובע סעיף המטרה של חוק הגנת הסביבה (המזוהם משלם) (תיקוני חקיקה), התשס"ח-2008: "מטרתו של חוק זה להגן ולשמור על איכות נאותה של הסביבה ולשפרה, למנוע פגיעה בסביבה או בבריאות הציבור ולשלול את הכדאיות הכלכלית שבפגיעה בסביבה, בין השאר באמצעות ענישה המתחשבת בשווי הנזק שנגרם, בטובת ההנאה שהושגה או ברווחים שהופקו תוך ביצוע עבירות שענינן פגיעה כאמור."

67. למותר לציין כי המדינה, זו שזיהמה את מתחם תעש ומבקשת לעצב את תכנון השטח באופן שיממן את שיקום הנזק שגרמה, היא זו שאחראית ליישם את התיקונים השונים שהכניס בחקיקה הישראלית חוק המזוהם משלם. היא האחראית לגרום למזוהמים השונים להפנים את עלויות הזיהום אשר יושטו עליהם וכך ישנו את התנהגותם בעתיד. **זאת בעוד דרישותיה מעצמה שונות לחלוטין.**

68. ולגבי ענייננו - סעיף 20ב(א) לחוק המים תשי"ט-1959 (להלן: "חוק המים"), המצוי תחת סימן א1 לחוק, קובע איסור זיהום בזו הלשון: "חייב אדם להימנע מכל פעולה המזוהמת מים או עלולה לגרום לזיהום מים, במישרין או בעקיפין, מיד או לאחר זמן; ואין נפקא מינה אם היה מקור המים מזוהם לפני אותה פעולה ואם לאו." בשל חוק המזוהם משלם, נקבע בסעיף 20כא לחוק המים סנקציה עונשית לעובר על הוראה מהוראות סימן א1, ואף נקבע בסעיף 20כא(ג) כי המזוהם מים "באופן או בנסיבות מחמירות שכתוצאה מהם נגרם או עלול להיגרם נזק או פגיעה מהותית בסביבה, דינו - מאסר שלוש שנים...". למען הסר ספק יובהר כי אין המדינה חפה מאחריות זו מתוקף חוק המים ועקרון המזוהם משלם, שכן בהתאם לסעיף 20כז לחוק המים, "דין המדינה לענין סימן א1, כדין כל אדם."

69. ולא זאת בלבד אלא איסור לכלוך והשלכת פסולת הינו איסור הקבוע בחוק שמירת הניקיון, תשמ"ד-1984 (להלן: "חוק שמירת הניקיון"). סעיף 2 לחוק שמירת הניקיון קובע כי: "לא ישליך אדם פסולת, פסולת בנין או גרוטאות רכב ברשות הרבים או מרשות הרבים לרשות היחיד, ולא ילכלך את רשות הרבים".

המדינה עברה על איסור זה. כמוגדר בסעיף 1 לחוק חוק שמירת הנקיון "השלכה" – לרבות זריקה, שפיכה, נטישה, השארה או גרם לכלוך באופן אחר. משתמע מכך שהמחוקק עמד על החשיבות בשמירה על הנקיון ומניעת שפיכה ונטישה של חומרים מסוכנים.

70. חוק המזהם משלם אף תיקן והחמיר את הענישה של מי שפוגע בסביבה בנסיבות מחמירות, וקבע בסעיף 13(ג) לחוק שמירת הנקיון סנקציה עונשית של שלוש שנות מאסר:

"העושה אחד מאלה, דינו – מאסר שלוש שנים או כפל הקנס האמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, ואם נעברה העבירה על ידי תאגיד, דינו – ארבע פעמים הקנס האמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין: (1) משליך פסולת המכילה חומר מסוכן או אריזה של חומר מסוכן כהגדרתו בחוק החומרים המסוכנים, בניגוד להוראות סעיף 2."

בסעיף 17 לחוק מובהר כי החוק חל גם על המדינה.

71. ומעל לכל - **כפי שרשות המים יכולה להורות למזהם מים (מכח ס' 20כד לחוק המים, שכותרתו "חיוב בהוצאות ובניקוי") לממן את ניקוי הזיהום שגרם, וכפי שהמשרד להגנת הסביבה יכול להורות לשופך פסולת ומזהם קרקע (מכח ס' 13ב לחוק שמירת הנקיון, שכותרתו "צו לשמירת הנקיון") לסלק את הפסולת ולהחזיר במידת האפשר את המצב לקדמותו, כך היה ניתן – ואף ראוי ונדרש - להורות למדינה גם בנוגע למפגעים קשים כמו אלו שנגרמו בתעש השרון. כפי שלמזהם מן השורה לא ינתן פרס בדמות מתן זכויות בעלות שווי כלכלי מופלג על חשבון הציבור, כדי שלא יצטרך להוציא כסף מכיסו ולממן את שיקום הנזק שגרם, כך צריך שיהיה גם בנוגע למדינה עצמה.**

72. מובן כי אין ערעור זה מבקש להאשים בדין פלילי את המדינה. אך **העובדה שהמדינה עצמה עברה על חוקים שחוקקו על ידיה, זיהמה את הקרקע ואת המים וגרמה לסיכון בריאותי לתושביה – אמורות להוביל למסקנה כי המדינה היא אשר חבה באחריות בגין זיהום זה, והיא מחוייבת, אם לא לתת את הדין על התוצאות הללו, ודאי שלא להתנות את טיהור המתחם בפיתוחו.**

73. היקש מתאים לענייננו היא גם הפסיקה שעמדה על כך שרשות מקומית אינה רשאית להתנער מאחריותה לניקוי פסולת ברשות, כפי שנקבע ברע"פ 7861/03 מ"י נ' מועצה אזורית גליל תחתון (נבו 08.05.2006):

"רשות מקומית היא הגוף האחד והיחיד האחראי לטיפול ישיר בפסולת הנוצרת בתחומיה, ואחריות זו אין הרשות מוסמכת להסיר מעל שיכמה. שאם לא הרשות תטפל בסילוקה הנאות של הפסולת – מי יעשה כן?..חובתה של רשות מקומית לדאוג לפינויה ולסילוקה של פסולת – חובה שאין הרשות רשאית ויכולה להתנצל אותה מעליה או להעבירה לזולתה."

74. הפסיקה הכירה בכך שאת החובה החלה על רשות מקומית לטיפול בפסולת, אין הרשות יכולה "להעבירה לזולתה". הוא הדין גם ביחס למדינה, ועל אחת כמה וכמה כאשר הזיהום שיש לטהרו נגרם בעקבות פעילות המדינה ושל התעשייה הצבאית שבפיקוחה, שליטתה ובעלותה של המדינה עצמה.

75. נראה אפוא כי ההחלטה על איכלוס ופיתוח מתחם תע"ש צריכה להיות מבוססת על נתונים ושיקולים **תכנוניים רלוונטיים** ולא על פי שיקולי תקציב, וודאי שאין המשיבים רשאים להתנות את הטיפול בזיהום בהחזרת אילוץ חיצוני ולא ענייני לשיקולי התכנון שעל מערכת התכנון לשקול.

76. ועדת הערר קיבלה את טענת המשיבים ואפשרה את **ההתניה** כי טיהור הקרקע יהיה בפיתוחה תחילה. כך נקבע בהחלטת ועדת הערר בסעיף 366: "כאמור, הצורך בנינוי אף מתיישב עם הצורך במימון טיהור הקרקע שיושג בשיווק הקרקע למגורים ותעסוקה". עמדת ועדת הערר המקבלת את "האילוץ" המימוני **הינה בלתי סבירה בעליל**, וזאת גם משיקולי צדק אשר צריכים היו להנחות את המשיבים. הותרת העיוות לפיו התכנון של מיתחם ענק כפוף קודם כל לרצון המדינה להשיג בדרך זו מימון שיפטור אותה מלשאת

בהוצאות תיקונו של נזק שגרמה, הוא לא צודק, הן בשל פגיעתו באינטרס הציבורי שמוסדות התכנון יפעלו באופן שהוא נטול פניות ושיקולים לא ענייניים, והן לאור חשיבות יישום עקרון המזהם משלם גם על המדינה, שאמורה לא רק לציית לעיקרון זה אלא גם לאכוף אותו.

77. כאמור לעיל, כבוד בית המשפט קמא **שגה בכך שלא התייחס לטענת המערער כי המזהם (המדינה), היא זו שצריכה לשלם על הניקוי, וכי טובת הפרט והכלל גם יחד מחייבים שתכנון מתחם ענק, מזוהם מצד אחד אך גם עתיר בערכי טבע מצד שני, ייעשה אך ורק על סמך ראייה תכנוני רחבה ונטולת אילוצים**. לא כך היה בעת תכנון מש1. ולכן יש צורך לבטל את פסק הדין קמא, ולהבהיר שבפעם הבאה השיקול הכלכלי הלא ענייני והבלתי צודק שכפתה המדינה על ההליך לא יהיה שם עוד.

ה. מתחם תע"ש השרון לוקה בזיהום קרקע ומים קשה ומסוכן- בית המשפט קמא שגה בהחלטתו כשאיפשר את ביצוע סקר הקרקע בקטעים ולא ביחס לכל השטח, ובכך שאיפשר את דחייתו לשלב התוכניות המפורטות

78. לב טענת המערער, הוא החוסר במידע שהיה לאורך כל הליך התכנון של מש1/ בבעיית זיהום הקרקע והמים, והחוסר במידע אודות ערכי טבע והעצים. שני סקרים שאין חולק כי לא היו קיימים עד השלמת הליך התכנון, כאשר, על פי החלטת מוסדות התכנון שאושרה ע"י כבוד ביהמ"ש קמא, סקר מלא ושלם בנוגע לזיהום בכל שטח התכנית לא יוכן לעולם.

79. המערער תטען להלן בהרחבה כי: זיהום המתחם אינו במחלוקת ואף המשיבים מודעים אליו; קבלת החלטות בתכנון מש1/ לא נעשתה על בסיס מידע מלא ומהימן; המשיבים עצמם עומדים על כך כי אין בידם את כל המידע הרלוונטי אודות הזיהום; התכנית נעדרת התייחסות למצב הביניים התכנוני בשטח התוכנית (שיכול לארוך עשרות שנים) עד למועד הטיהור; יש לקבוע ייעוד תכנוני שבהתם לו יבוצע הטיהור וזאת רק על פי מסקנות סקר קרקע מלא; שיקולי עלות ותקציב בהתייחס לאיסוף המידע באמצעות סקר זיהום אינם שיקולים רלוונטיים; החלופות שניתנו על ידי המשיבים אינן מבטיחות הגנה מפני הזיהום; תכנון חייב שיעשה על בסיס וודאות תכנונית.

80. להלן יפורטו הדברים.

ה.1 זיהום השטח אינו מצוי במחלוקת

81. כאמור לעיל, בשטח מתחם תעש פעלו במשך עשרות שנים מפעלים שונים של התעשייה הצבאית, שפעילותם היתה כרוכה ביצירת פסולות של חומרים מסוכנים, לרבות שפכים רעילים. שרידי פסולות מסוכנות ורעילות אלו (מוצקים, נוזלים וגזים) מצויות בשטח מתחם תעש עד היום.

82. בשונה מהנורמה כיום, מפעלי תעש הקימו בשטח מתחם תעש - בסמוך לישובים מאוכלסים במרכז הארץ - אתרים פראיים ולא מורשים לסילוק פסולת מסוכנת ולניקוז שפכים רעילים, שלא קוימו בהם הכללים הבסיסיים ביותר לטיפול בפסולת מסוכנת ובשפכים רעילים. פעולות אלה גרמו לזיהום קשה הן של הקרקע והן של מי התהום (וכן לפליטה לאוויר של חומרים מסוכנים מסוגים שונים).

83. ויובהר – זיהום המתחם הינו עובדה שאינה שנויה במחלוקת.

84. תכנית מש1/ עצמה מכירה בקיומו של זיהום קרקע ומים ואף בכך שכמעט ולא נעשתה כל פעילות לטיפול בשפכים הגולמיים על פני השטח. (נספח ז' לתכנית – "נספח רקע - עיקרי הממצאים לנושא זיהום, סקר היסטורי". כאמור, נוסחה העדכני של תכנית מש1/ מצורף כמוצג 5 לעע"מ 3602/22).

85. וכך נכתב בחו"ד פרופ' מרינוב שהוגשה לוועדת הערר ע"י רמ"י :

"אין חולק על כך שהשטח עליו פועל מפעל תע"ש, הקרקע, תת הקרקע ומי התהום שמתחתיו, מזוהמים. כל העבודות שנערכו עד כה על ידי רשות המים מצביעות על כך, שכתוצאה מפעילות בת שנים של המפעל, ללא כל טיפול בשפכים ובפסולת הרעילה שלו, גרמו לזיהום בשורה ארוכה של חומרים, חלקם רעילים ביותר. סביר מאוד להניח כי שטח זה הוא אחד האזורים המזוהמים ביותר בארץ" (פסקה 9).

--- העתק חוות דעתו של פרופ' מרינוב מצורף **כמוצג 6**.

86. יובהר ויודגש, **אין מדובר בזיהום ממוקד וידוע בהיקפו או במאפייניו. לפיכך, לא ניתן להצביע, בטרם**

נערך סקר קרקע מקיף, לא על היקפו של הזיהום, לא על מרכיביו ומאפייניו ובוודאי לא על אזורים נקיים מזיהום. זאת ועוד, כיוון שזיהום הקרקע מכיל שורה ארוכה של חומרים מסוכנים, ובהם גם חומרים נפיצים, מובן שפעולות הטיהור והשיקום של המתחם **טומנות בחובן סכנות לציבור**, כמו גם לעובדים העוסקים בהן.

87. לפיכך, **תנאי מקדים והכרחי לפיתוח מתחם תעש ולנוכחות אדם בו הוא טיפול בקרקע של המתחם וטיהורה.** על מנת להביא לתכנון המבוסס על מלוא המידע הרלוונטי ולאפשר טיפול עתידי בקרקע המזוהמת, שלב בחינת הימצאותם של חומרים מזוהמים ומסוכנים בקרקע ובחינת היכולת לסלקם, **הינן שלב קודם לשלב התכנון.** בהתאם, טיהור של קרקע מזוהמת מחייב עריכת סקר המכונה "סקר קרקע" תחילה. עד היום לא נערך סקר כזה למתחם תעש.

88. מטרת הסקר הינה לאתר ולמפות באופן אמין, מדויק ומפורט את כל המזוהמים בקרקע; להעריך את הסיכונים הנובעים מהם; ולקבוע את האסטרטגיות, השיטות והפעולות הנדרשות על מנת לטפל בקרקע ולשקמה. סקר הקרקע מבוסס על נטילת דגימות מהקרקע בשטח המזוהם (בהתאם לתכנית דיגום בעלת תוקף סטטיסטי) ובדיקתן; והוא נערך על-פי כללי חקירה ובדיקה בינלאומיים ועל ידי חברות שמומחיותן בכך.

89. תכנית מש/1 עצמה מכירה בצורך בטיהור הקרקע במתחם תע"ש ובצורך בעריכת סקרי קרקע קודם לטיהור. **ואולם, ההסדר שנקבע בתוכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני;** והוא זה שעמד ביסוד כל ההליכים שהמערערת ניהלה עד כה ועומד גם ביסוד טענותיה כאן. פירושו של דבר הוא שהתכנית קובעת כבר היום - עוד בטרם נערך סקר קרקע מלא (להבדיל מדגימות קרקע בודדות) את היקף ופרישת יעודי **הקרקע במתחם תעש.** כלומר, כבר בשלב מוקדם זה של התכנון היא קובעת אילו חלקים משטח התכנית יוקצו ליעודים השונים. כך, התכנית מחלקת את שטח מתחם תעש ל-8 מתחמים נפרדים ("מתחמי תכנון") ומורה כי לכל מתחם תיערך תכנית מפורטת, שתהווה תנאי להוצאת היתרי בניה (סעיפים 7.1 ו- 7.2 להוראות התכנית).

90. בחלוקת המתחמים, תכנית מש/1 קובעת **מהלך של הקדמת התכנון המיתארי לסקר הקרקע.** דהיינו, התכנון (המתארי) נעשה כבר כעת (בתכנית מש/1 עצמה); ואילו סקר הקרקע **יערך רק בעתיד.**

91. משתמע מכך שעל פי ההסדר המוצע בתכנית מש/1, **יתאפשרו פיתוח, בנייה ואף אכלוס תושבים – עוד בטרם נערך סקר קרקע לאיתור, זיהוי ומיפוי מדויק של כל המזוהמים במתחם; וממילא עוד בטרם נעשתה הערכה של הסיכונים הנובעים מהם, בטרם הותוו האסטרטגיות, השיטות והדרכים לטיפול בהם ובטרם נבחנו העלויות הכרוכות בכך. וכן – בטרם נשללה באופן מלא האפשרות להשפעה שלילית אולי לא ידועה עדיין מהחלק שטרם נבדק ולפיכך גם לא נוקה.**

92. רק בשלב מתקדם זה, **במועד שעשוי להיות מאוחר מדי**, יתמודדו רשויות התכנון עם סוגיות סביבתיות מהותיות - סוגיות שעשויות להיות להן השפעה אקוטית לא רק על הטבע והסביבה, אלא גם על חייהם של מאות אלפי אנשים - הן ציבור שעתידי להתגורר ולשהות בשטח התכנית והן הציבור הגדול מסביב לשטח.

ה.2 קבלת החלטות בתכנון מש/1 לא נעשתה על בסיס מידע מלא ומהימן

93. **על מנת שיהיה ניתן לאשר תוכנית - יש צורך באיסוף כלל המידע הרלוונטי לתכנון**. בלא איסופה והשלמתה של תשתית המידע הרלוונטי, התכנון הינו פגום, לא שלם ואף יכול להתגלות כמוטעה בבסיסו.

94. איסוף המידע הרלוונטי על הקרקע המתוכננת נוגע לכל שלבי ההליך. אין מעמדה של התוכנית ככוללנית, פוטר אותה לחלוטין מכך, אך ורק משום שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ומשום שאחריה יבוא הליך תכנוני נוסף. פירושו של דבר הינו **שגם כשמתכננים תוכנית כוללנית, יש צורך ואף חובה לאסוף את כל המידע הרלוונטי בנוגע לאותם עניינים שהיא מכריעה לגביהם**. מהו מידע זה? בכך יש להכריע בכל מקרה לגופו.

95. בענייננו, מאופיין שטח התכנית בזיהום כבד, מצד אחד, ובריבוי יוצא דופן של ערכי טבע, מצד שני. כמו כן, התכנית יוצרת חלוקה ל-8 מתחמים שיפותחו בנפרד ובזמנים שונים. בשלב התכנון הכוללני יש להחליט, אם כן, כיצד יחולק הגדול הזה למתחמים, וכיצד והיכן ישמרו בו ערכי הטבע שבשטח. המידע הרלוונטי לשם קבלת ההחלטות בעניינים אלו צריך **להיאסף בבת אחת, בראשיתה של התוכנית הכוללנית, טרם התוכנית המפורטת, כדי שבפני המתכננים תהיה התמונה המלאה היכן נמצאים ערכי הטבע והיכן ריכוזי הזיהום העיקריים**. שטחים עם ערכי טבע ומעט זיהום סביר יותר שניתן יהיה להציל, מאשר שטחים עם ערכי טבע אך גם עם הרבה זיהום. ומצד שני, בשטח שישאר פתוח רמת הטיהור הנדרשת היא נמוכה יותר, לכן יתכן שדווקא יעדיפו להשאיר שטחים כאלה בטבע. באמצעות הצלבת מידע זה גם ניתן יהיה להבטיח רצפים של שטחי טבע ככל הניתן, וכידוע שמירת שטח טבעי רצוף היא חשובה ביותר. כלומר, רק על סמך מידע זה יהיה ניתן יהיה לקבוע בשלב התכנון המיתארי, באופן מושכל, איזה יחידת קרקע תישאר כשטח פתוח; מה יתוכנן כשטח מפותח; ומהי מהי החלוקה הבסיסית והנכונה ביותר למתחמים (בניגוד לחלוקה השרירותית שנעשתה), וכדומה. כל אחת מהחלטות אלה, בלא מידע על הזיהום, מצד אחד, ועל ערכי הטבע, מצד שני, היא שרירותית.

96. אם כן, **לאחר איסוף המידע הרלוונטי כאמור, יהיה ניתן לזהות ולהחליט בנקל החלטות עקרוניות בדבר יחידות השטח המזוהמות**, ובהתאמה - גם ביחס לאלו שיתברר כי אינן מזוהמות. ואולם, כל החלטה טרם איסופו של המידע הינה החלטה פגומה ביסודה אשר מושתתת על שיקולים לא מלאים ועל ידע חסר.

97. לאור נקודה זו, אין מנוס מלקבוע כי חלוקת השטח בתכנית למתחמי התכנון המפורט (סעיפים 7.1 ו-7.2 להוראות התכנית) **אינה סבירה שכן אינה נשענת על בסיס מידע כלל**. רק חלוקה שמתחשבת בתפרושת הזיהום ובטיפול הנדרש בו היא חלוקה הגיונית, בעוד שבמצב כיום יתכן שזיהום שאינו רציף למיתחם אך סמוך אליו ישאר על כנו שנים רבות, רק משום שהוא נמצא במיתחם אחר שעדיין לא מיועד לפיתוח. ויובהר שוב - המערערת אינה מתנגדת לעצם ההוראה בדבר החלוקה למתחמי תכנון, אך חלוקה זו חייבת להתבצע רק על סמך סקרי קרקע וערכי טבע מלאים. במצב דברים זה, החלוקה למתחמי תכנון תעשה **ללא כל בסיס מידע אודות זיהום הקרקע**, וגם הוראת הגמישות הקובעת כי ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים, לא תוכל לתקן מהותית התוויה שרירותית שאין לה קשר לנעשה בשטח.

ה.3 המשיבים עצמם עומדים על כך כי אין בידם את כל המידע הרלוונטי אודות הזיהום

98. בנוגע לכך חשוב במיוחד לזכור כי אף המשיבים, בעמדתם שהוצגה בהחלטת ועדת הערר, טוענים כי אין בידם את כל המידע אודות הזיהום וכי ייתכן וקיימים אזורים במתחם התוכנית, בהם הזיהום הינו קשה לטיהור, ושטיהורו לרמה הנדרשת להסרת כל סיכון לציבור יהיה מעבר ליכולות התקציביות או הטכניות של המדינה. במצב דברים זה, ייתכן שיוותרו כתמי זיהום בשטח ויעלה הצורך בגידור השטח ומניעת הכניסה למתחם. כך בסעיף 77 להחלטת ועדת הערר: " .. עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב, האחראי לנושא מניעת הזיהומי מים וקרקע (להלן: "מר אשד") לא שולל קיומה של סיכון כזה: "אם נניח בהנחה מחמירה שיהיו שטחים מצומצמים מאד שיהיו בלתי נגישים או בלתי אפשריים לטיפול בשל אופי המזהמים..."

99. ככל שקיימת האופציה, אשר אליה מודעים גם המשיבים, להשאר שטחים ללא טיהור, היא חייבת להתקבל על סמך תשתית עובדתית מלאה. לא זאת בלבד אלא שיש לסמן שטחים אלו מבעוד מועד ולהחליט בדבר השארתם מזוהמים תחילה, ורק לאחר מכן להמשיך את התכנון בהתאם להחלטה זו (או, ליתר דיוק – לאילוף זה). להכרעות מסוג זה צפויה השפעה ברורה על המשך התכנון והחלוקה ליעודי קרקע לסוגיהם. הפתרון הינו סקר קרקע מוקדם כולל אשר יתווה את המשך הטיפול בשטח ואף יקבע, על בסיס מידע מדויק ורלוונטי, אילו שטחים אינם יכולים להיות מטוהרים וכיצד השארתם כמזוהמים משפיעה על המשך התוכנית וחלוקת יעודי הקרקע בתוכה.

100. הפסיקה הכירה בכך שהתעלמות משיקול רלוונטי בתוך מכלול השיקולים שנבחנו יכולה להפוך את ההחלטה לפסולה, עוד טרם בחינת סבירותה. (דנג'ץ (ירושלים) 3299/93 שמואל ויכסלבאום נ' שר הביטחון, מט(2) 195 (1995) להלן: "עניין ויכסלבאום"). כך קובעת כבוד השופטת דורנר בעניין ויכסלבאום:

"השר לא נתן אפוא משקל לצורכי האבל של המשפחה השכולה.. אמנם, בנסיבות שבהן על רשות מינהלית לבחור מבין מספר מצומצם של אפשרויות החלטה, שאף אחת מהן אינה מגשימה את כל השיקולים הרלוואנטיים, עשויה הרשות לצאת ידי חובתה בעצם מודעותה לשיקולים ובחינתם. הדין שונה מקום שבו – כמו בענייננו – עומדת לפני הרשות קשת רחבה של החלטות אפשריות. במצב כזה, ככלל, על הרשות לבחור בהחלטה המגשימה את כל השיקולים שלעניין. היה והרשות המינהלית לא עשתה כן, ובחרה בהחלטה שאינה נותנת כל ביטוי לשיקול ענייני, תיפסל ההחלטה על יסוד העילה של אי-התחשבות בשיקולים רלוואנטיים. ... במקרה זה ההתעלמות מן השיקול הרלוואנטי הפכה את ההחלטה אף לבלתי סבירה." (עמ' 209).

101. במקרה זה הרשות היתה מודעת לזיהום ומוכן ששקלה את הדבר, אך לא יכולה היתה לתת לו את המשקל המלא בשל העדר סקר זיהום כולל לשטח התכנית. לכן, כאן, אי היכולת לבחון ולתת משקל אמיתי ומלא לשיקול הרלוונטי בדבר הזיהום בשל העדר המידע במלא ביחס אליו, הופך את התכנון לפגום ואת החלטת אישור התוכנית לפסולה. על המשיבים לתקן החלטתם, לבצע סקר קרקע מלא ולאחר מכן לקבל החלטה עניינית שקולה באמצעות הפעלת שיקול דעת מלא, בשעה כשכל השיקולים הרלוונטיים מונחים על שולחנם, לרבות המידע המשלים בנגע לערכי הטבע והעצים.

102. נזכיר שוב את המובן מאליו, כי הפסיקה הכירה בכך שרשויות התכנון – ככל רשות מינהלית – חייבות להפעיל את סמכויותיהן על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה (ראו למשל ע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד נו(6) 638, 647 (2002)). בגדרי כך נדרש כי תהליך קבלת ההחלטה של הרשות המינהלית המוסמכת יהיה מורכב משלושה שלבים: איסוף וסיכום הנתונים, בדיקת משמעות הנתונים, וסיכום ההחלטה המנומקת (בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לו(3) 29, 49 (1983)). כך צריך שיהיה גם כאן.

ה.4 היעדר התייחסות למצב הביניים התכנוני בשטח התוכנית, עד למועד הטיהור

103. נדבך נוסף, חשוב ומשמעותי ביותר, של הכשל התכנוני הנובע מאי עריכת סקר זיהום מלא, הינו חוסר היכולת – וכנראה גם הנכונות – של מתכנני מש1 להתייחס למצב הביניים התכנוני בשטח במשך השנים הארוכות שיעברו עד למועד הטיהור בפועל. בהקשר לכך מצוטט בס' 144 להחלטת ועדת הערר מכתבו של מר אשד המבהיר: "על פי על הערכת כל גורמי התכנון ובהתאם לקצב קידום תוכניות פיתוח דומות בעבר- יעברו עשרות שנים ממועד סיום ביצוע הסקר ועד למועד ביצוע הטיהור בפועל".

104. כלומר, תכנון מש1 כיום הינו תכנון שמתייחס רק לתוצאה הסופית, ולא למצב הביניים שיכול לארוך עשרות שנים – ולכן הינו תכנון פגום ולא מלא. גם במידה וייקח שנים עד לשיקום וטיהור מלא של מתחם תע"ש ניתן לאפשר שימושים שונים בשטח תוך טיהורו, וזאת לאחר ביצוע של סקר קרקע מלא. המידע שיופק מסקר הקרקע יוכל ללמד היכן מזוהם, וגם היכן לא, ובהתאם ניתן יהיה לקבל החלטות בנוגע לשימוש הביניים בשטח. זאת בעוד על פי הנחת העבודה שעולה מהתכנית היא שלמעשה השטח יעמוד בשימושו, סגור בפני הציבור הרחב, כל עוד לא תאושר בו תכנית בכל מיתחם [בסוגריים יוער שאולי אי פתיחת השטח, או לפחות אותם חלקים ממנו בהם הדבר אפשרי, בפני הציבור, אינה תוצאת אגב אלא היא מכוונת, שכן מדובר בשטח שברובו הוא מדהים ביופיו, כפי שהח"מ, עו"ד בן ארי, נוכח בביקור היחיד בו התאפשר להיכנס לשטח, וזאת עוד בחודש מאי, אחרי החודשים בהם השטח ירוק ופורח וודאי יפה הרבה יותר. לכן יתכן שהמתכננים אינם רוצים שהציבור יכיר את השטח, כי אז הוא עלול להתנגד נמרצות לבניה בו. אך כוונת המתכננים אינה באמת ידועה. מה שחשובה היא התוצאה הפגומה, שיש לתקנה].

105. כדוגמא נגדית להתנהלות זו היפנתה המערערת לאתר בארצות הברית – **Rocky Mountain Arsenal**¹ אשר במקום פעל במשך עשרות שנים מפעל תחמושת של הצבא וגם מפעלים פרטיים, למשל לייצור חומרי הדברה. שיקום שטח זה יארך שנים, אך **במקביל לפעולות השיקום**, הוקם במקום פארק בסגנון "חי-בר" בו ניתן לראות חיות בר שהושבו לטבע בנהיגה בכביש טבעתי וללמוד על המקום במרכז מבקרים. כמו כן **קיימות פעילויות נוספות כמו טיולים רגליים, אופניים, דיג וכדומה**. כל זה לא מתקיים בתחום תכנית מש1, שאם תיושם כמות שהיא חלקים שלמים בה יעמדו שוממים ונטולי יעוד, למרות שניתן היה אולי – תלוי בתוצאות הסקר – לאפשר לציבור להשתמש בשטחים אלה ולהפיק מהם הנאה, במקום לשלול ממנו את כל אלו.

ה.5 ייעוד תכנוני וביצוע הטיהור חייב להיעשות רק על פי מסקנות סקר קרקע מלא

106. בסעיף 154 להחלטת ועדת הערר מצוטט מכתבו של מר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב, האחראי לנושא מניעת הזיהומי מים וקרקע, באומרו: "יעדי שיקום הקרקע יקבעו בתוכניות המפורטות בהתאם ליעודי הקרקע המתוכננים בכל חטיבת קרקע".

107. כך גם בסעיף 179 להחלטת ועדת הערר הובאו דבריו של ד"ר ברנר, ד"ר לכימיה ומומחה לאיכות הסביבה (להלן: "ד"ר ברנר"): "לדבריו של ד"ר ברנר בהתאם לממצאים אפשר אף שיגיעו למסקנה שראוי לעשות בשטחים מסוימים שימוש חקלאות ותעשייה. הוא מצייך בהקשר זה, שלפי נוהל שקבע המשרד

¹ Rocky Mountain Arsenal, ארה"ב - פארק תיירותי שהוקם על אתר מזוהם, תוך כדי הליכי שיקום. ממוקם כ-16 קילומטר ממרכז העיר דנוור במדינת קולורדו. שיקום האתר החל בשנת 1987 ונמשך עד היום. <https://www.epa.gov/fedfac/rocky-mountain-arsenal-spotlight>

לאיכות הסביבה, **נקבעו ערכי סף של מזהמים לייעודים שונים**. גילוי מאוחר לאחר קביעת הייעוד בתוכנית זו, ואולי לאחר פיתוחם של מתחמים אחדים, **עלול ליצור כאוס תכנוני**."

108. ולפיכך, נשאלת השאלה כיצד ידע המוסד התכנוני ליעד תא שטח כלשהו לייעוד קרקע מסוים וכיצד יש לטהרו בהתאם. כלומר, הוא יוכל לעשות כן, באופן שרירותי, ובמידה והנתונים שיתקבלו בעתיד יחייבו אחרת, הוא יוכל לנסות ולשנות את התכנון ככל שהוראות הגמישות בתכנית יאפשרו. אבל זה לא יהיה התכנון האופטימלי מראש, וגם זכות ההתנגדות של הציבור למעשה תישלל ביחס לכך. לעומת זאת, הכנת סקר זיהום מראש תמנע כל זאת.

109. אין לקבוע תחילה יעוד תכנוני, גם אם כוללני, ורק לאחר מכן לגלות היכן הזיהום בכלל השטח ולהחליט כיצד לטפל בו ומה יהיו סדרי העדיפויות לצורך כך, והכל כדי להגשים את היעוד התכנוני שנקבע טרם איסוף מידע זה. נהפוך הוא. **תחילה חייב להתבצע סקר קרקע מקיף המפרט על הזיהום והיכולת לטהרו, אם בכלל, ורק לאחר מכן יש לקבוע את ייעוד הקרקע הרלוונטי. שיקול תכנוני יגיע לאחר ידיעה בדבר הזיהום, ולא בסדר ההפוך.**

110. ורק נצביע שוב כי על חשיבות הרציונל של מתן המשקל הראוי לשיקולי סביבה, דבר שאינו אפשרי בענייננו ללא בדיקת זיהום מלאה מראש, עמד בית המשפט העליון בבג"ץ 1135/04 **אדם טבע ודין נ' "הצוות המלווה" לעניין תמ"א 18/א/31**, פ"ד נט(4):

"קיימת חשיבות מיוחדת לכך כי שיקולי טבע וסביבה, דווקא בשל משקלם החשוב, יבואו לידי ביטוי בצורה שלמה וממצה במועד המתאים, **וכי העלאתם תיעשה במסגרת ההליך התכנוני ולא מחוצה לו או לאחריו** [...] כדי שאינטרס מרכזי זה יבוא על ביטויו המלא בהליכים על-פי דין" (שם, פסקה 12).

ה. 6. שיקולי עלות ותקציב בהתייחס לאיסוף המידע באמצעות סקר זיהום אינם שיקולים רלוונטיים

111. המשיבים טוענים כי עלות הכנת סקר הקרקע היא גבוהה מאוד, במיוחד מאחר והוא כבר לא יהיה רלוונטי בעת התכנון המפורט, מכיוון שככל הנראה יצטרכו לבצעו בשנית בעקבות התיישנותו לאור שינוי מצב הזיהום בקרקע בחלוף הזמן. זוהי טענה שיש לדחות על פניה.

112. אך לפני כן נביא את עמדת המשיבים. כך, בסעיף 177 להחלטת ועדת הערר, מוצגת עמדת המשיבים באומרים כי סקר הקרקע לא יהיה רלוונטי בעוד מספר שנים ועל כן אין לעשותו כעת. ניתן אפוא לראות כי שיקולי תקציב מנחים את המשיבים בהחלטתם אם לבצע את סקר הקרקע או לא: "לטענת משיבה 1 עלה בידה לרכז עד כה מידע רב ומספק.. מידע זה מאפשר את תכנון התוכנית הנדונה כאן.. היקפו האדיר של השטח אינו מאפשר סקירה סימולטאנית של כל השטח, סקירה המחייבת מאות קידוחים, אלפי בדיקות ועשרות אלפי אנליזות, כשבחלק מהמקרים יש צורך להיעזר במשלוח דגימות לחו"ל. מדובר בפעולה יקרה המצריכה זמן רב. זאת ועוד, עד לטיהור ופיתוח הקרקע בכל מקרקעי המתחם אפשר שיחלפו עשרות שנים. הפרש הזמנים אף הוא שולל היתרון שבעריכת סקר כולל של השטח, משום שבתוך זמן זה עשויים להיות שינויים עקב תנועת חומרים מזהמים בקרקע."

113. כך גם המשיבים טוענים בתגובתם בבית המשפט קמא, כי: " נימוק נוסף מדוע אין לבצע סקר קרקע מפורט לכל תחום התכנית כבר בשלב המתארי נובע מהעובדה שסקר קרקע יעיל רק אם הוא מבוצע זמן קצר יחסית לפני תחילת הטיפול בזיהום. ככל שחולף זמן, הסקר מאבד מאמינותו ובחלוף מספר שנים הוא כבר אינו רלוונטי ויש לחזור עליו. מכאן שביצוע סקר מלא לכל שטח התוכנית בשלב זה, סקר אשר ימשך זמן רב, הינו בבחינת בזבז משאבים שלא לצורך." (סעיף 131 לתגובת המשיבים, כאמור, צורך כמוצג 6 לעע"מ 3602/22).

114. ואולם, לאור חשיבות המידע שסקר הקרקע מספק, גם במידה וסקר הקרקע "יתיישן" ויהיה על מוסד התכנון לבצעו בשנית, במועד מעודכן יותר, **החשיבות ואף ההכרח שבעריכת סקר כולל לשטח בעת הזו, אינם נשללים**. הדבר חיוני, כפי שהוסבר והודגם קודם באופן פרטני, קודם כל לשם קבלת החלטות תכנוניות, ולא רק לצורך טיפול נקודתי בזיהום.

115. באותה מידה, לדוגמא, גם כשמכינים תסקיר השפעה על הסביבה, הכולל את הנתונים הסביבתיים הרלוונטיים לצורך קבלת החלטות תכנוניות, מבצעים אותו, כמובן, **בנוגע למצב הנתון בעת ביצועו**. מובן שיכול להיות שמצב הדברים ישתנה עד שיגיעו לביצוע בפועל של התכנית. אך קבלת החלטה תכנונית צריכה להיעשות על בסיס מידע עובדתי ברגע קבלתה. הרי ברור לכל כי זיהום אוויר שנמדד יכול להתמעט, ורעש שנמדד יכול להתגבר, וקרינה שנמדדה יכול שתשתנה, ופסולת שאותרה יכולה שתנוקה. אך לצורך קיום תשתית מידע נאותה לשם קבלת החלטה על אישור תוכנית, יש צורך בבחינת העובדות בנקודת הזמן של הליך אישור התוכנית. וככול שהמצב ישתנה, יבוצע סקר נוסף.

116. ככל הנראה גם אין מדובר בעלות כה גבוהה. כך לדוגמא בסעיף 178 להחלטת ועדת הערר הובאו דבריו של ד"ר ברנר: "עריכת סקר לא צפויה לעלות יותר מעשרה מיליון ש"ח". כן נאמר בחוות הדעת, כי גם אם יהיה צורך בעריכת סקר נוסף מאוחר יותר - "הרי שלא יידרש יותר מסקר משלים שעלותו נמוכה יותר". כלומר, הכנת סקר מקיף פעם אחת לא תחייב לחזור על הכל מלכתחילה. שטח שנמצא נקי – לא יהיה צריך לבדוק אותו שוב באותו היקף. מה שידרש הוא סקר משלים, וזה לא כמו להכין סקר מחדש. אז אפילו הנימוק הכלכלי הוא לא כעמדת המשיבים, אך העיקר הוא, כאמור, חיוניות הסקר לצורך קבלת ההחלטות העקרוניות בנוגע לתכנון המיתארי.

ה. החלופות שניתנו על ידי המשיבים אינן מבטיחות הגנה מפני הזיהום

117. המשיבים טוענים בתגובתם כי מערכת התכנון יודעת להתמודד עם תופעת הזיהום וייתן מענה למזהמים המתנדפים בגז בקרקע, שמקורם בקרקע מזוהמת משטחים שטרם עברו טיהור או ממי תהום מזוהמים.

118. טוענים המשיבים בתגובתם כי: "תת הקרקע (התווך הלא רווי – שכבת הקרקע שמתחת לפני הקרקע ומעל למי התהום) מזוהם במזהמים שחלחלו מהקרקע כלפי מטה -דוגמת מתכות, חומרי נפץ והדף וכן חומרים נדיפים שחלקם רעילים אשר נפלטים כגזי קרקע הן מהקרקע, הן מתת הקרקע והן ממי התהום המזוהמים כלפי מעלה. גזים אלה, בדרך כלל, אינם מסוכנים כאשר הם נמהלים באוויר הפתוח. אולם, אם הם חודרים למקומות סגורים ולא מאווררים, כגון מרתפי חניה וכדומה, ומצטברים לריכוזים גבוהים, הם עלולים להיות מסוכנים לבריאות. מערכת התכנון יודעת להתמודד עם תופעה זו." (ההדגשה במקור) (סעיף 57 לתגובת המשיבים).

119. ובסעיף 58 לתגובת המשיבים הם מדגישים כי: "בכל מקרה, אין כל מניעה לבנות ולהתגורר מעל מי תהום מזוהמים, כל עוד הבניה נעשית באופן שמונע את החשיפה לגזי הקרקע הנפלטים מהם.." (ההדגשה במקור).

120. אך לא כן הדבר. גם בהתקנת מיגון למבנים כמוצע על ידי המשיבים, אין להבטיח הגנה מוחלטת מפני חזירה של גזי קרקע, כך עולה גם ממסמך של EPA בנושא.² מסמך זה, שהוצג בערר המערערת, מבהיר

OSWER Technical guide for assessing US Environmental Protection Agency, Office of Solid Waste and Emergency Response² to indoor air. June 2015. Available at: [and mitigating the vapor intrusion pathway from subsurface vapor source https://www.epa.gov/oswer/vaporintrusion/documents/OSWER-Vapor-Intrusion-Technical-Guide-Final.pdf](https://www.epa.gov/oswer/vaporintrusion/documents/OSWER-Vapor-Intrusion-Technical-Guide-Final.pdf)

כי חיבורים רבים לתשתיות תת-קרקעיות כגון ביוב, מים, כבלים ועוד, מהווים פוטנציאליים לחדירת גזי קרקע, כאשר במקרים בהם ייווצר תת לחץ בתוך מובילים אלו, הגזים עלולים לחדור ולהגיע למבנה. המחקר של EPA מראה כי קיים סיכון של חדירת גזי קרקע דרך צינורות ביוב היישר אל חדרי הבית. מסלול החדירה יוצר סיכון לחשיפה לגזי קרקע גם במקומות גבוהים יותר שאין לה מגע ישיר עם הקרקע. (טענות המערערת בעניין כפי שנטענו בפני ועדת המשנה לעררים מאוזכרות בסעיף 82 להחלטת הוועדה). מה שעולה מכך הינו שמיפוי הסיכונים מפני גזי קרקע הוא שיקול חשוב ביותר שעל המתכננים לקחת בחשבון, וזהו גם מידע שצריך שיעמוד לרשות המתנגדים לתכנית, במיוחד מי מהם שיסברו שאסור בכלל לבנות למגורים באזורים אלו, שכן, בניגוד לעמדת המדינה, לא ניתן לסמוך באופן מלא על ההגנות שהתכנית מבקשת לספק.

ה.8 נפקותו של פסק הדין בענין אפולוניה לענייננו

121. כאמור, טענת המערערת הינה כי השלמת סקר זיהום מלא לכלל שטח תכנית מש/1 בו פעלו מפעלי תעש, וכן סקר ערכי טבע ועצים לכל שטח זה, הינם מידע חיוני נדרש לצורך ביצוע הליך התכנון המיתארי, שנעשה מכח מש/1, וזאת לפני ביצוע הליכי התכנון המפורט במיתחמים שהתכנית מגדירה.
122. כבוד בית המשפט קמא התייחס ארוכות בפסיקתו, ככל הנראה בעיקר בהתייחס לטענות של עותרים אחרים ולא של המערערת, לאבחנה הבסיסית בין ענייננו, בו הוצאת היתרי הבניה כפופה לאישור תכנית מפורטות בעתיד, לבין ענין אפולוניה, שם התכנית איפשרה הוצאת היתרי בניה מכוחה. ואולם, בפסק דין אפולוניה, עדיין, נקבעו הלכות מחייבות שתקפות גם לגבי ענייננו.
123. כך, בהתייחס לחשיבות התשתית העובדתית, והעובדה שהפגם באיסופה פוגע גם בשיתוף הציבור בהליך התכנוני, קבע כבוד השופט פוגלמן:

"בתשתית העובדתית שעמדה לפני הוותמ"ל בהחליטה על הפקדת תמ"ל 1004/א ואישורה נפלו פגמים ניכרים, שהובילו לכך שמידע חיוני למלאכת התכנון – בכל הנוגע לזיהומים הקיימים בקרקע בעקבות פעילות מפעל תע"ש, לא נבחן על ידי הוועדה וממילא לא התקבלו ההכרעות התכנוניות הנדרשות בקשר לפיתוח הקרקע במתחם זה ובסמוך לו. החומרים הנוספים שהוגשו לעיון הוועדה לאחר החלטת ההפקדה (אף הם חסרים) לא משנים מקביעה זו, כי אם מחזקים את המסקנה בדבר החללים המשמעותיים בתמונה העובדתית לגבי הסיכונים והטיפול בהם – והמשמעויות התכנוניות האפשריות הנגזרות מכך. הניסיון לגשר על הפערים האמורים דרך קבלת הנתונים לאחר אישור התכנית ובטרם יוצאו מכוחה היתרי בניה, והעברת המלאכה לפתחו של הצוות המלווה אינם מרפאים את הפגמים האמורים – הן מבחינת הגוף המוסמך להכריע בשאלות התכנוניות, הן מבחינת ההשלכות של הותרת הכרעות אלו מחוץ להליך התכנוני, והפגיעה הנובעת ממנה בעקרונות השקיפות ושיתוף הציבור העומדים ביסודו. (שם, עמ' 40).

124. אז בענייננו נכון הדבר, כפי שפורט בהרחבה בפסק הדין קמא, כי אין מדובר בתכנון המאפשר הוצאת היתרי בניה כמו בענין אפולוניה. **אולם, היות ומדובר בתכנון האחרון שאמור לראות את שטח מתחם תעש בראיה כוללת, שכן התכנון בהמשך יתייחס רק למתחמים הנפרדים, יש חשיבות להצגת מידע בנוגע לזיהום בכלל השטח (כמו בנוגע לערכי הטבע שבהמשך) אף לשם תכנון זה, מכל הסיבות שפורטו שם.**
125. לכן יובהר ויודגש, כי לעמדת המערערת, בהתאמה להלכות בענין זה, אין נדרש במקרה זה תסקיר כמפורט בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003. תסקיר כזה נדרש בשלב התכנון המפורט. ואולם, מה שכן נדרש כאן הוא הכנת סקר קרקע שיישם את ההלכה אשר קבעה כי על מוסד התכנון לקבל את ההכרעות התכנוניות שהוא מקבל בהתבסס על מלוא המידע הרלוונטי לצורך אותן

החלטות. מה שחשוב הוא לא שמו של האמצעי לבירור המידע העובדתי בדבר הזיהום בשטח, אלא מהותו. העדר מידע זה פוגע לא רק ביכולת של מוסד התכנון לקבל החלטה מושכלת, אלא גם ביכולת של הציבור המתנגד לתכנית לבסס את התנגדותו על אותם אדנים מוצקים שגם מוסד התכנון היה צריך להסתמך עליהם.

126. חסרונו של מידע חיוני עולה לכדי האפשרות להורות על ביטול תוכנית. הכרעה תכנונית חייבת להתבסס על וודאות וידיעה, וזאת על אחת כמה וכמה כאשר אופייה של התוכנית מושא ערעור זה הינו מיוחד ושונה עקב זיהומי הקרקע. על העיקרון הזה עמד כבוד השופט פוגלמן בעניין אפולוניה, אמנם בהתייחס שם לתסקיר השפעה על הסביבה:

לפיכך, להשקפתי, בתסקיר ההשפעה על הסביבה שצורף לתכנית המופקדת היו חסרים נתונים מהותיים באופן שפגע ביכולתו למלא אחר התפקיד המיועד לו בהליך התכנון. מסקנה זו נובעת מחשיבות הנתונים האמורים להכרעות התכנוניות העומדות על הפרק (כמפורט מעלה), והיא מתבקשת נוכח מאפייניה הפרטיקולריים של התכנית, שמסדירה פיתוחן של קרקעות הנגועות בזיהומים חמורים ושל קרקעות שכנות להן, בהעדר מניעה אובייקטיבית לאסוף את הנתונים האמורים..”

127. כלומר, כאשר הנתונים הנדרשים לצורך ההכרעות התכנוניות שעל הפרק חסרים, והם נתונים שניתן לאספם, הרי שיש צורך לעשות זאת עוד בשלב התכנון, ולא מאוחר יותר, או במקרה זה, ככל שמדובר בסקר זיהום כולל ומלא לכל השטח – ככל הנראה אף פעם.

128. לאור נקודות מוצא אלו ולאור כל האמור לעיל, המסקנה המתחייבת, לעניות דעת המערערת, הינה כי על המשיבים לבצע סקר קרקע מלא וכוללני לשטח, וזאת כאחד התנאים המקדימים הנדרשים לשם קיום הליך התכנון של מש1 מחדש.

ו. המחסור במידע בדבר ערכי טבע, עצים ונוף – כבוד בית המשפט קמא שגה בדחיית טענת המערער בדבר המחסור בסקר ערכי טבע, עצים ונוף כתשתית מידע נדרשת לצורך אישור התכנית, בכך שאיפשר את איסופו של מידע זה רק לאחר אישור התכנית, וקודם כל בכך שלא התייחס ודן כלל בליבת טענת המערער בעניין

129. בשטח תכנית מש1, שחלק גדול ממנו נשמר כשריד רציף משמעותי אחרון לשטחים הטבעיים של השרון, שכבר כמעט לא קיימים מחוצה לו, יש ערכי טבע רבים ועשרות אלפי עצים, שיוצרים יחד שטח איכותי ביותר שאין חולק כי ראוי לשמרו, ושלא לחינם עמדת כל 3 הרשויות הגובלות בו הינה כי יש להותירו בטיבעו ללא בניה כלל. אלא שכדי לקבל את ההחלטות המתאימות בנוגע לכך, צריך לדעת מה בדיוק ערכי הטבע הללו, מה כמותם, והיכן הם מצויים. לטענת רמ"י, יוזמת התכנית, ומי שלעמדת המערער אחראית לכשל התכנוני המהותי שהביא לכך שהתכנית תוכננה כאילו מדובר בשטח חלק שרק ממתין לפיתוח, הרי שבמסגרת התכנית בוצע סקר ערכי טבע, אשר עונה על הדרישה למידע אודות ערכי טבע ייחודיים הקיימים בתכנית (ראו סעיף 488 להחלטת ועדת הערר).

130. אלא, וכפי שהמערער הראתה בעתירתה, בהתנגדותה ובערר מטעמה, וכפי שאף מקובל על ועדת הערר, המידע בדבר ערכי טבע ונוף הקיימים במתחם אינו שלם, שכן "סקר טבע ונוף" שנערך בשנת 2008 (אליו רמ"י ככל הנראה כיוונה), היה סקר חלקי ולא שלם (להלן: "סקר 2008"). ולמרות שגם מממצאיו החלקיים של סקר זה עולה חשיבות שימור ערכי הטבע במתחם תעש, עדיין, המידע המועט שכן נאסף בסקר זה לא השפיע כהוא זה על התכנית.

--- העתק סקר טבע ונוף משנת 2008 מצורף כמוצג 7.

131. כפי שהציגה המערער, בחוו"ד בוטנית לשימור מתחם תע"ש השרון של פרופ' אבי שמידע נקבע כי:

"מתחם תע"ש בשרון הוא השטח היחידי הגדול שנשאר לפליטה מהאקוסיסטמה של מישור החוף במרחב של דרום השרון אשר חובק מחד את בתי הגידול המיוחדים בעולם (!!!) ומאידך מאכלס עשרות צמחים אקסקלוסיביים לאזור מישור החוף, מינים אנדמיים למישור החוף ומינים אדומים בסכנת הכחדה...".

--- חוות דעתו של פרופ' אבי שמידע מצורפת כמוצג 8.

132. למרבה הצער, הסקירה המוגבלת של האזור לא אפשרה איתור וזיהוי של עשרות מינים נוספים, וזאת ניתן להסיק מסקר שבוצע בשנת 2015 על-ידי עמית מנדלסון.

--- העתק הסקר משנת 2015 שבוצע על ידי עמית מנדלסון מצורף **כמוצג 9**.

133. המערערת תטען כי התכנון חייב היה להיעשות בהתאם לממצאי הסקרים והבדיקות שנסקרו לעיל, ולהשפיע על מיקום מתחמי הבינוי, **באופן המשמר את הרצף הירוק ואת מוקדי הטבע החשובים שבתכנית**. אך זה לא קרה. כפי שרואים גם בתכנון השטח יחסית לערכי הטבע שכן אותרו, נראה שהתכנון מתעלם לגמרי אף מאותם ערכי טבע ידועים. נדרש היה לבחון חלופות תכנון חדשות, אשר היו יכולות לשמר חלקים גדולים ורציפים של השטח, בעלי חשיבות אקולוגית, לרווחת הציבור והסביבה.

134. כלומר, לא ניתן להסתפק בדרישה כי כל המידע בנוגע לערכי הטבע ייאסף בהמשך, לאחר אישור התכנית, כפי שקבעה ועדת הערר בסי' 495 להחלטתה, אך שניתן יהיה להתעלם ממנו לחלוטין בעת קבלת ההחלטות המיתאריות ביחס לכלל השטח. הרי, לו היה המידע ביחס לערכי הטבע והעצים עומד בפני הועדה, יתכן שאולי שטחו של מיתחם שלם אחד או יותר היה נותר ללא, או כמעט ללא, בניה או פיתוח, בהיותו חלק מרצף טבעי שראוי לשמרו.

135. וכבר הזכרנו את העיקרון בדבר הפגם של לקיחת שיקולים מסויימים בחשבון על ידי הרשות, אך בלי לתת להם את המשקל הנכון והמלא, עיקרון עליו עמד השופט שמגר בבג"צ 156/75 דקה נ' שר התחבורה, בעמ' 105 :

"יכול שיימצאו נסיבות בהן לא נשקל על-ידי הרשות המיניסטרואלית שיקול זר, והובאו בחשבון אך ורק שיקולים שהם רלבנטיים לענין, אולם לשיקולים הרלבנטיים השונים יוחס משקל בפרופורציה כה מעוותת בינם לבין עצמם, עד שהמסקנה הסופית הפכה מופרכת מעיקרה ובשל כך לבלתי-סבירה לחלוטין".

136. יצוין, כי ועדת הערר אכן קיבלה את הטענה לפיה: "... המסמכים שעריכתם נדרשת לעת הפקדת התכניות המפורטות, מתייחסים למתחמים השונים, ומשכך נעדרים ראייה מתכללת מספקת של מתחם תעש באשר להגנת הסביבה, עמידה על ערכי הטבע הפזורים בשטח וסדרי העדיפויות בהגנתם, כמו גם הקישוריות ביניהם." (ראו סעיף 291 להחלטת ועדת הערר).

137. בהתאם, ועדת הערר קבעה כי: "... רואים אנו להוסיף על הוראות התכנית ולקבוע, כי עד תום חצי שנה מפרסום תכנית זו למתן תוקף, ולא יאוחר ממועד הגשת תכנית מפורטת ראשונה למוסד התכנון, תושלם עריכת מסמך נופי סביבתי לכל מתחם תעש, אשר יתבסס על סקר טבע עדכני, ויעמוד על שמירת המוקדים בעלי ערכיות סביבתית נופית גבוהה, והאמצעים שראוי לנקוט להמשך קיומם לרבות גודלם, רציפותם והקישוריות ביניהם, ואשר יאושר על ידי הועדה המשותפת." (סעיף 367 להחלטת ועדת הערר).

138. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר: "בעמ' 57 לתמליל הישיבה האחרונה (30.7.15) מציינת מתכנתת מחוז תל אביב הגב' נעמי אנג'ל שהיא כבר ביקשה כי ייערך עדכון כוללני של סקרי ערכי הטבע שנערכו במתחם התכנית, על מנת שישמש בסיס להמשך התכנון. אכן אנו מוצאים כי הדבר ראוי ואנו קובעים כי יש להשלים סקר מעודכן וכוללני עד להגשת התכנית המפורטת הראשונה, ולצרפו כנספח לתכניות המפורטות." (סעיף 499 להחלטת ועדת הערר).

139. ניתן לראות כי גם בעניין סקר ערכי הטבע (כמו סקר זהוים קרקע ומים), ועדת הערר אינה מורה, כנדרש, על איסוף העובדות תחילה, ועל ביצוע התכנון המתארי בהתאם לעובדות שייאספו; אלא בדיוק להיפך – היא דוחה את איסוף המידע לשלב התכנון המפורט, שאמור להתבצע במקוטע, ולכן מסקנותיו הרלוונטיות לראיה הכוללת של מרחב התכנית (למשל לאפשרות שישמר שטח פתוח רציף שישתרע על פני מה שנקבע בתכנית כמספר מתחמים נפרדים). זאת למרות שהוועדה מודה כי התכנית הוכנה מבלי שבפני מוסדות התכנון עמדה מלוא התשתית העובדתית הרלבנטית.

140. כמו כן, ועדת הערר גם אינה מורה כיצד יהיה על התכנון המפורט להתחשב בסקרי הטבע בעתיד, כך שהחלטתה בעניין זה ריקה מכל תוכן וכאמור החלטה נשענת על תשתית עובדתית חסרה. שהרי כבר מהמידע הקיים כיום עולה שיש לבצע שינויים תכנוניים ברמה המתארית, על מנת להגן על ערכי הטבע והנוף שבמתחם, במיוחד לצורך שקילת האפשרות לקיים שטח רציף גדול יותר שישמר בטבעו. שינויים כאלה לא ניתן יהיה לבצע בעתיד, בשלב התכנון המפורט - כך שכל המידע שייאסף בעתיד ממילא עלול להיות שווה בקליפת השום.

141. אם לא די בכך, כבוד בית המשפט קמא הופנה על ידי המערערת לבדיקה שערכה החברה להגנת הטבע ושמראה כיצד תשריט התכנית, שנשאר זהה לכל אורך הדרך, מתעלם לגמרי גם מהממצאים החלקיים שכבר היו גם בשלבי התכנון הראשוני אודות ערכי הטבע, ושנראה כאילו מתחמי הדיור שסומנו בתכנית תוכננו במיוחד כדי לרמוס אותם. וכדי להשלים את ההמחשה, הובאה הצעה לחלופת תכנון שהוצעה על ידי החברה להגנת הטבע, ואשר מראה כיצד ניתן לתכנן בערך את אותם היקפי בינוי תוך פגיעה מצומצמת בהרבה בערכי הטבע (ויובהר כי גם זו אינה הצעה אידיאלית, וככל שהתרבה המדע בנוגע לכמות ואיכות ערכי הטבע במקום, מתחזקת המסקנה שיש לשקול במלוא הרצינות את עמדת הרשויות המקומיות הגובלות לפיה אין לבנות במיתחם כלל).

--- העתק תשריט התכנון החלופי שערכה החברה להגנת הטבע המתחשב בצורך לשמור על ערכי טבע מוגנים, מצורף כמוצג 10.

142. למותר לציין כי גם המידע בדבר עשרות אלפי העצים שקיימים בתחום התכנית לא הובא במסגרת התכנית, ונראה כי ועדת הערר לא נתנה על כך כלל את דעתה, וודאי שלמתנגדים לא הייתה הזדמנות להתייחס אליו. אין המדובר בעצים בודדים אלא כאמור בכמות עצים גדולה ביותר, עשרות אלפי עצים, יער שלם של אקליפטוסים בעיקר, שדומה בגודלו ליער חדרה, מהיערות הפופולאריים במרכז הארץ המשרת את אוכלוסיית המקום כל ימות השנה.

143. לא למותר להזכיר כי עצים הם גם גורם ממתן אקלים, שההכרה בחשיבותם הולכת וגדלה ככל שהקצנה האקלימית בעולם גוברת, ולכן ודאי שחשוב לתת משקל משמעותי לאינטרס של שמירה על ריכוז כה משמעותי של עצים בוגרים קיימים. על כן אי ההתייחסות אליהם במסגרת איסוף המידע, וסימון אזורים לבניה על אף קיומם של עצים בוגרים בהיקף משמעותי באזורים אלה, היא פגם משמעותי שיש לתקנו.

144. לכל האמור עד כאן יש חשיבות מיוחדת לאור הצורך של מוסדות התכנון לקחת בחשבון את הוראת סעיף 7.1.1 בתמ"א 35 בו נקבע מנגנון חשוב וייחודי, אשר תכליתו להבטיח כי, במסגרת תוספת של פיתוח עירוני, תובטח גם הקצאה של שטח פתוח בגודל, איכות, ורצף ראויים. וזו לשון הסעיף:

7.1.1 תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

1. התכנית תכלול שטח פתוח כמפורט בסעיף זה (להלן - "שטח פתוח מיוחד").

א. על שטח פתוח מיוחד יחולו ההוראות הבאות:

1. השטח יהיה, ככל האפשר, ברצף לשטחים פתוחים באותו מרקם ומחוצה לו.

2. השטח יועד בעיקר לשימושי פנאי ונופש.

3. השטח לא יכלול שטח המשמש לכרייה ולחציבה אלא אם הסתיימו הכרייה והחציבה והוא מיועד לשיקום.

4. השטח יסומן בסימון מיוחד המבהיר כי יועד לשטח פתוח מיוחד על פי סעיף זה, וייקבעו ההוראות המסדירות את שימושי הקרקע בו, שיבטיחו את תפקודו כשטח פתוח לאורך זמן.

145. כמו כן, בסעיף 7.1.1.ב לתמ"א 35, נקבע כי "היקף שטח פתוח מיוחד לא יפחת מתוספת השטח לפיתוח באותה תכנית". במלים אחרות: גודלו של השטח פתוח מיוחד צריך להיות מחצית לפחות משטחה של התכנית.

146. ההוראה מופנית אמנם לתכניות מיתאר מחוזיות, אך דרכן היא אמורה לחול על התכניות הנמוכות יותר בהיררכיה. כך סעיף 4 (יז) להוראות תוכנית מש/1 קובע כך: "יובטח כי בשטחי התוכנית הכלולים במחוז מרכז היקף השטחים המיועדים לשימושים ותכליות של שטחים פתוחים לא יפחת מ-50%. שטחים אלו יענו להגדרה של "שטח פתוח מיוחד" ע"פ סעיף 7.1.1 בתמ"א 35". הוראה זו, שמתייחסת לשטחים במחוז מרכז, אמורה לחול על כלל השטח שבתחום התכנית (כלומר גם על השטח שבמחוז ת"א), הן בנוגע להיקף השטח הפתוח, והן בנוגע לשמירת רציפותו. ואולם, בסי' 365 להחלטת ועדת הערר, היא למעשה מודה כי היא נמנעה מיישום עיקרון רציפות השטחים הפתוחים, בטענה כי "פיזור השטחים הירוקים ייטיב עם האוכלוסייה שתתגורר במקום". אולם שיקול לא אמור להיות לועדה לאור הוראת תמ"א 35, ובכל מקרה לא ניתן היה לשקול את הדברים כראוי ללא המידע המלא בנוגע לערכיות השטח הפתוח, לצד

המידע בנוגע לזיהום, שרק שניהם יחדיו היו יכולים להבהיר עד כמה נדרש, ועד כמה ניתן, לשמור על רצף השטח הפתוח.

147. ונדגיש - ללא מידע לא ניתן למעשה לשמור על הטבע ההולך ונעלם בארץ. הפסיקה הכירה זה מכבר בחשיבות שמירה על ערכי טבע במדינת ישראל הקטנה. על כך עמד בית המשפט העליון בעניין בג"ץ 1135/04 אדם וטבע ודין נ' "הצוות המלווה" לעניין תמ"א 18/א/31, נט(4) 784, 793 (2005):

"ערכי נוף וטבע הם משכיות החמדה שהארץ נתברכה בהן. יש לשמור עליהם ולהגן עליהם ככל הניתן. יש לעשות כן במידת האפשר גם כאשר נדרשים הליכי תכנון מרחבי, המחייבים בנייה וסלילת כבישים כחלק מפיתוח וקדמה של חברה מודרנית. לשיקולי איכות סביבה מעמד כבד משקל בהליכי התכנון, ואין חולק בדבר הצורך לאזן ככל הניתן בין דרישות הפיתוח התכנוני והקמת מערכות בינוי וכבישים לבין האינטרס החברתי בהגנה על ערכי נוף ויפי הטבע, המצויים במשורה בארצנו הקטנה."

148. כאמור לעיל, בית המשפט קמא לא התייחס באופן קונקרטי וישיר לטענת המערערת המובאת לעיל, אלא בחר לדחות אותה ללא כל התייחסות. זו המחשה ברורה לכך שהמערערת למעשה לא זכתה עד כה ליומה בבית המשפט, גם בטענה זו, ונכון לקבלה לאור המובהר והמפורט לעיל.

לסיכום

149. על סמך כל האמור והמובהר לעיל, מתבקש כבוד בית המשפט לקבל את הערעור ולהורות כמבוקש בראשו.

150. המערערת מבקשת להפנות את תשומת לב כבוד בית המשפט להודעת החברה להגנת הטבע, שהיא משיבה בערעור זה ואשר הגישה את אחת העתירות לבית המשפט קמא, אותה נתבקשו הח"מ להביא לידיעת כבוד ביהמ"ש, וזו לשונה:

"היות ובכוונת אדם טבע ודין לערער על פסק הדין, ולהעלות במסגרת הערעור טענות החופפות לאלו שהעלתה החברה להגנת הטבע בעתירתה, תימנע החברה להגנת הטבע מהגשת ערעור עצמאי במקרה זה, ותסתפק בתמיכה בקבלת הערעור כמשיבה בהליך. מכאן שאין לראות באמור לעיל כוויתור מצד מרשתי על כל טענה ביחס לפסק הדין הנ"ל, והיא שומרת על כל טענותיה ותביע את עמדתה בנושא בפני בית המשפט העליון כמשיבה, במסגרת ערעורה של אדם טבע ודין. אודה לך על ציון דברים אלה במסגרת כתב הערעור, לידיעת בית המשפט הנכבד והצדדים להליך."

היום: 29.9.2022

בר רוזוב, עו"ד

אלי בן-ארי, עו"ד

ב"כ המערערת

בעניין:

אדם טבע ודין

ע"י ב"כ עוה"ד אלי בן ארי
מרח' קרליבך 9, תל-אביב
טל': 03-5669939 ; פקס: 03-566994

המערערת ;

- נגד -

1. ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה
2. הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה "מתחם תע"ש השרון"
3. רשות מקרקעי ישראל
המשיבות 1-3 ע"י ב"כ עו"ד עמרי אפשטיין
ממחלקת הבג"צים בפרקליטות המדינה
מרח' צלאח א-דין 29, ירושלים
טל': 073-3925590 ; פקס: 02-6467011
4. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הוד השרון
ע"י ב"כ עו"ד עזרא קוקיא
ממשרד הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'
מרחב דניאל פריש 3, תל אביב (בניין המגדל) 6473104
טל': 03-6967272 ; פקס: 03-6967276
5. החברה להגנת הטבע
מרחוב הנגב 2, תל אביב 6618602
טל': 03-6388744 ; פקס: 03-6390580
6. עיריית רמת השרון
7. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת השרון
שתייהן ע"י ב"כ עוה"ד גידי פרישטיק ו/או תמר מגדל ו/או ליאור לוי ו/או
דביר וקנין ו/או אח' ממשרד מיתר, עורכי דין
מדרך אבא הלל סילבר 16, רמת-גן 5250608
טל': 03-6103100 ; פקס: 03-610311
8. עיריית הרצליה
9. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרצליה
שתייהן ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף-שניר
ממשרד הררי, טויסטר ושות', עורכי דין
מדרך בן גוריון 2, רמת-גן 52573 (מגדל ב.ס.ר. 1)
ת.ד. 912, בני ברק 51108
טל': 03-7553800 ; פקס: 03-7553801
10. עמותת ריב"ה - ריאה ירוקה בתעש השרון ו - 35 אח'
ע"י ב"כ עוה"ד ישראל כספי ו/או יעל כספי
מרח' רבי עקיבא 54, הרצליה 4642366
טל': 09-9541019 ; פקס: 09-2410860
11. עמותת אחל"ה - איכות חיים לתושבי השרון
ע"י ב"כ עו"ד אידן רגב ואח' ממשרד יגאל ארנון ושות', עורכי דין
ממרכז עזריאלי 5 (המגדל המרובע) תל אביב 6702501
טל': 03-6087900 ; פקס: 03-6087916
דוא"ל: court@aron.co.il

המשיבות ;

תוכן עניינים

מס'	שם המוצג	עמ'
1	עת"מ (ת"א) 17-06-16654 אדם טבע ודין נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח'	32
2	העתק הערר שהוגש מטעם המערערת שהוגש ביום 19.1.2013 לוועדת הערר	74
3	העתק העתירה של המערערת (ללא נספחיה) כפי שהוגשה לכבוד ביהמ"ש קמא	95
4	סיכומי המערערת כפי שהוגשו לכבוד ביהמ"ש קמא	134
5	סיכומי התשובה של המערערת כפי שהוגשו לכבוד ביהמ"ש קמא	168
6	העתק חוות דעתו של פרופ' מרינוב	175
7	העתק סקר טבע ונוף משנת 2008	191
8	חוות דעתו של פרופ' אבי שמידע	217
9	העתק הסקר משנת 2015 שבוצע על ידי עמית מנדלסון	220
10	העתק תשריט התוכנית שערכה החברה להגנת הטבע על בסיס ערכי טבע מוגנים	241

מוצג 1

**עת"מ (ת"א) 17-06-16654 אדם טבע
ודין נ' ועדת המשנה לעררים של
המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח'**

עמ' 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
 17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
 הארצית לתו"ב ואח'

לפני: כבוד השופטת מיכל אגמון-גונן

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. עיריית רמת השרון ואח'
ע"י ב"כ עוה"ד תמר מגדל, גידי פרישטיק, ליאור לוי, ורה
יקואל, ודביר וקנין ממשרד מיתר, עורכי דין | העותרת בעת"מ 17-04-14073 |
| 2. עיריית הרצליה ואח'
ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף-שניר ממשרד הררי, טויסטר ושות' | |
| 3. החברה להגנת הטבע
ע"י ב"כ עוה"ד טל צפריר ונועה יאיון | העותרת בעת"מ 17-04-33460 |
| 4. עמותת אחל"ה – איכות חיים לתושבי השרון
ע"י ב"כ דניאל אברבנאל ואידן רגב ממשרד יגאל ארנון ושות' | העותרת בעת"מ 17-04-34093 |
| 5. עמותת ריב"ה – ריאה ירוקה בתע"ש השרון ואח'
ע"י ב"כ ישראל כספי ויעל כספי | העותרת בעת"מ 17-04-41622 |
| 6. ועדה מקומית לתו"ב הוד השרון
ע"י ב"כ עו"ד עזרא קוקיא ממשרד הרטבי-בורנשטיין-בסון | העותרת בעת"מ 17-05-39904 |
| 7. אדם טבע ודין
ע"י ב"כ עו"ד אלי בן ארי | העותרת בעת"מ 17-06-16654 |

נגד

- | | |
|--|----------|
| 1. ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב | המשיבות: |
| 2. הוועדה המחוזית המשותפת לתו"ב מתחם תע"ש
השרון | |
| 3. רשות מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ עוה"ד תמי ברעם ושירי פלד מפרקליטות מחוז ת"א
(אזרחי) | |

פסק דין

- 1
- 2 חלק ממפעלי התעשייה הבטחונית הביאו בעבר לזיהומי קרקע קשים. חלק מהמפעלים מוקמו
- 3 באזורים שהיום נמצאים במרכז אזורי הביקוש היקרים ביותר בארץ. ניקוי הקרקע, במקרים רבים
- 4 הוא תהליך ארוך ויקר. לאור מצב דברים זה, מנסה המדינה, על זרועותיה השונות להביא לניקוי
- 5 אותן קרקעות כך שניתן יהיה לשווקן לצרכי בניה, בעיקר, כאמור, באזורים עתירי ביקוש. השאלה
- 6 המרכזית, המתעוררת במקרה שלפניי, והתעוררה באזורים אחרים, האם התכנון המוצע לוקח
- 7 בחשבון כראוי את הזיהום הקיים בקרקע, וניתן להמשיך בהליכי התכנון, אם לאו.
- 8
- 9 אזור תע"ש השרון, הנקרא "מתחם קדמת השרון", הינו אחת מעתודות הקרקע האחרונות באזור
- 10 המרכזי, בין הרצליה, רמת השרון והוד השרון. מדובר בתכנית המקיפה שטח נרחב של כ-7,500 דונם.
- 11 התכנית מייעדת שטחים לשימושים שונים, לרבות למגורים (כ-23,000 יחידות דיור), לתעסוקה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 לשירותים, לתעשייה ולשטחים ציבוריים, חלקם פתוחים. בעבר שכנו במקום תעשיות צבאיות ועל
2 כן הקרקע במקום מזוהמת בחלקה, ברמות שונות. לאחר סקר מדגמי לעניין הזיהום, אישרה
3 הוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ובניה מתחם תע"ש השרון, תכנית מתארית מקומית נרחבת
4 לאזור זה.

5
6 העתירות שלפניי (להלן כולן יחד: **העתירות**) מכוונות נגד אישור תכנית מש/1 "מתחם קדמת
7 השרון" המוכרת גם כתכנית "תע"ש השרון" (להלן: **התכנית** או **תכנית תע"ש השרון**). העתירות
8 תוקפות את החלטת וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה (להלן: **ועדת**
9 **המשנה לעררים**) לדחות את העררים שהוגשו על החלטת הוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ובניה
10 מתחם תע"ש השרון (להלן: **הוועדה המחוזית**) לאשר את תכנית תע"ש השרון.

11
12 פסק הדין ניתן במאוחד בשש עתירות, ששתיים מהן הוגשו מטעם הרשויות המקומיות בעת"מ
13 17-04-14073 (להלן: **עתירת רמת השרון והרצליה**), ובעת"מ 17-05-39904 (להלן: **עתירת הוד**
14 **השרון**); וארבע הוגשו על-ידי עמותות שעיסוקן איכות החיים והגנת הסביבה בעת"מ 17-04-34093
15 (להלן: **עתירת אחל"ה**), בעת"מ 17-04-33460 (להלן: **עתירת החברה להגנת הטבע**), בעת"מ 17-06-16654
16 06-17 (להלן: **עתירת אדם טבע ודין**) ובעת"מ 17-04-41622 (להלן: **עתירת ריב"ה**). שתי עתירות
17 נוספות שהוגשו על-ידי תושבי האזור – עת"מ 17-04-17282 ועת"מ 17-06-16507 – נמחקו במהלך
18 ניהולן בפניי לבקשת העותרים ללא צו להוצאות.

19
20 השאלה המשותפת המתעוררת בעתירות נוגעת לאישור התכנית טרם ביצוע סקר קרקע מקיף
21 למיפוי זיהום המים והקרקע בשטח התכנית והצפי לטיהורה, תסקיר השפעה על הסביבה ובחינת
22 ההשפעות התחבורתיות של התכנית. העותרות טוענות כי בהעדר התשתית העובדתית המלאה
23 המצויה בתוצאות בדיקות אלה, נפלו פגמים מהותיים בהחלטות וועדת המשנה לעררים והוועדה
24 המחוזית, אשר הופכים אותן לבלתי סבירות ובלתי חוקיות ומצדיקים את ביטולן. בנוסף ובנפרד
25 הועלו טענות גם לגבי תמהיל ייעוד הקרקע למגורים ולתעשייה, לגבי תפקוד החוקר מר זאב עמית
26 ז"ל, ולגבי פגיעת התכנית בטבע ובנוף הייחודיים למתחם התכנית, ובמיוחד לצמחייה.

27
28 בפסק הדין אדון בשאלות אלה, הקשורות ברובן לתשתית העובדתית הנדרשת לביסוס החלטות של
29 מוסדות התכנון לאשר תכנית מתארית מקומית רחבת היקף, שמטרותיה משלבות טיפול בזיהום
30 סביבתי ובטיחותי נרחב ומסוכן מאד בקרקע ובמי התהום יחד עם תכנון מתארי של מרקם עירוני
31 מודרני במרכז הארץ. בתוך כך אתייחס לגבולות הביקורת השיפוטית על מוסדות התכנון כרשות
32 מנהלית, ולמידע הנדרש לצורך תשתית עובדתית הולמת למוסדות התכנון של תכנית בקנה מידה
33 של תכנית תע"ש השרון לפי סוג ומהות ההחלטה להפקיד ולאשר אותה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

רקע הדברים

- 1
2 תכנית תע"ש השרון היא תכנית מתארית מקומית רחבת היקף, החלה על מתחם בשטח
3 של כ-7,430 דונם, שגבולותיו הם כביש 4 והוד השרון במזרח, דרום השרון בצפון, הרצליה בצפון
4 מערב ורמת השרון בדרום מערב. שטח התכנית נמצא בתחום המוניציפאלי של הרצליה, הוד השרון,
5 רמת השרון ומועצה אזורית דרום השרון, וכלול בו גם שטח מסוים ללא שיפוט מוניציפאלי. התכנית
6 מייעדת שטחים לשימושים שונים, לרבות למגורים (כ-23,000 יחידות דיור), לתעסוקה, לשירותים,
7 לתעשייה, לשטחים ציבוריים ועוד (העתקי מסמכי התכנית וצו התכנון והבניה תע"ש השרון צורפו
8 לעתירת העריות כנספחים 2-3 בהתאמה). התכנית מגדירה שמונה מתחמי תכנון, שבשלב מאוחר
9 יותר יתוכננו בנפרד או בקבוצות כתכניות מפורטות, אשר מכוחן ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי
10 בניה. התכנית מגדירה שמונה מתחמי תכנון, שבשלב מאוחר יותר יתוכננו בנפרד או בקבוצות
11 כתכניות מפורטות, אשר מכוחן ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה.
12
- 13 2. במתחם התכנית פעלו משך עשרות שנים מפעלי התעשייה הצבאית אשר גרמו לזיהום,
14 לרבות חומרי נפץ, חומרים מסוכנים לבריאות שהוטמנו בקרקע ושפכים שנוקזו מהמפעלים
15 והוזרמו לקרקע במהלך השנים. הזיהום כולל פסולת מוצקה הנמצאת מעל ומתחת לפני הקרקע,
16 נוזלים שונים שנספגו בה וגזים מסוכנים הכלואים בתת הקרקע. כמו כן ידוע שמי התהום מזוהמים
17 אף הם בחומרים שונים. מוסכם על הצדדים, כי הזיהום הוא חריג בהיקפו ובחומרתו, הן מבחינת
18 הרכב החומרים המסוכנים וכמותם, הן מבחינת עומק ושטח התפשטותו. בנוסף, מוסכם על
19 הצדדים כי הטיפול בזיהום מחייב השקעת סכומים גבוהים ביותר, שמחייבים תכנון כולל תוך גיבוי
20 ותמיכה ברמת המדינה ולא רק ברמה המקומית.
21
- 22 3. לאור מורכבות התכנית, נמשכו הליכי התכנון שנים רבות, וניכרת העבודה הרבה והיסודית
23 שהושקעה בה על ידי כל הצדדים והמעורבים. התכנון החל בתחילת שנות התשעים של המאה
24 הקודמת, בקבלת החלטת ממשלה בדבר העברת מפעלי תע"ש רמת השרון לנגב ופינוי המתחם.
25 כעשור לאחר מכן הגיש מנהל מקרקעי ישראל (כיום רשות מקרקעי ישראל, להלן: רמ"י) את
26 התכנית לוועדה המחוזית המשותפת תע"ש השרון. מטרתה המרכזית של התכנית הוגדרה על ידי
27 המשיבות, ועדת המשנה לעררים, הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית ורמ"י (להלן יחד: **המשיבות**
28 או המדינה): **"להניח את התשתית התכנונית והסטטוטורית, שתאפשר לטפל בזיהום ולפתח את**
29 **המתחם שיפונה על ידי מפעל תע"ש באופן מושכל באמצעות תכניות מפורטות שיוכנו בשלב הבא"**
30 (ראו ס' 27 לתגובה המקדמית מטעם המשיבות). בתוך כך הוחלט לדחות את ביצוע סקר זיהום
31 הקרקע המלא לשלב שלאחר פינוי מפעל תע"ש בפועל, ולבצע אותו בשלבים וסמוך ככל הניתן למועד
32 טיהור הקרקע. הרעיון שבבסיס התכנית היה חלוקת המתחם לשמונה מתחמי המשנה, והתקדמות
33 הדרגתית כך שהטיפול בזיהום והפיתוח של מתחם משנה אחד, יביא את המשאבים הכספיים
34 הנדרשים לצורך הטיפול והפיתוח של המתחם הבא, וכך הלאה. מימון הביניים הראשוני הוסדר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 באמצעות הסכם הבנות והסכם בינמשרדי בין משרדי האוצר, הגנת הסביבה ורמ"י (ראו סי' 9-28
2 לתגובה המקדמית מטעם המשיבות. העתקי ההסכמים צורפו כנספחים א'5 ו-א'10 לתגובה זו).

3

4 במהלך התכנון עלו והתבררו סוגיות תכנוניות בסיסיות, החל בצורך בתכנון תחבורתי כוללני; דרך
5 תכנון מימונו וביצועו של טיהור הקרקע בשלבים; ועד התיאום ושיתוף הפעולה הנדרשים בפרויקט
6 בקנה מידה כה גדול, בין גורמים רבים ברמות המינהל המקומי, המחוזי והארצי, לצורך התכנון
7 והמימון כאחד. התיאום כלל קשר בין הרשויות המקומיות שבשטחן נמצא מתחם התכנית כמתואר
8 לעיל; בין מחוזות תל אביב והמרכז; בין משרדי האוצר, הפנים, התחבורה, האנרגיה והמים
9 והמשרד להגנת הסביבה; ובין רשויות וגורמי ביצוע שונים כגון מע"צ (לימים חברת נתיבי ישראל),
10 חברת רכבת ישראל, חברת נתיבי תחבורה עירוניים (נת"ע), נציבות המים (לימים רשות המים),
11 השירות ההידרולוגי ועוד. לפיכך הוקם לצורך התכנון מחוז תכנוני משותף תע"ש השרון, בהתאמה
12 הוקמו ועדה מקומית משותפת וועדה מחוזית משותפת, ובהמשך הוקמה וועדה מקצועית
13 בהשתתפות נציגי כל הגורמים הרלוונטיים (ראו סי' 7-32 לתגובה המקדמית מטעם המשיבות).

14

15 4. ההחלטה הראשונה על הפקדת התכנית התקבלה בשנת 2005, ובעקבות זאת התנהל הליך
16 משפטי, לרבות בבית המשפט העליון (עע"מ 2141-09 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה נ'
17 אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון (נבו, 13.12.09)) ואף כי לבסוף נקבע שמקומן של הטענות
18 להישמע בפני מוסדות התכנון וההליך המשפטי הקדים את זמנו, נגרם עיכוב של מספר שנים בהליך
19 התכנוני.

20

21 תכנית מתוקנת ומעודכנת בהתאם לשינויים שחלו בה הופקדה במחצית שנת 2012, היא התכנית
22 נשוא העתירות שלפניי. לתכנית זו הוגשו למעלה מ-600 התנגדויות, ומונה חוקר שקיים 10 ישיבות
23 לשמיעתן והגיש דו"ח מפורט ומנומק לוועדת המשנה. הוועדה שמעה את החוקר בשתי ישיבות
24 והחליטה לאשר את התכנית ולאמץ את המלצותיו בכפוף לשינויים. בנוסף הוכנה תכנית צל, שאף
25 שהיא חסרת מעמד רשמי בהליכי התכנון, נועדה לדמות את התכנית הרשמית ולאפשר התקדמות
26 למרות האילוצים.

27

28 העותרות הגישו התנגדויות לתכנית, ובהמשך הגישו עררים לוועדת המשנה לעררים על החלטת
29 הוועדה המחוזית. ועדת המשנה לעררים קיימה 5 ישיבות, שלאחריהן דחתה את ההתנגדויות
30 בהחלטתה מיום 27.02.2017, ומשכך הוגשו העתירות שבפניי.

31

32 **עיקר ההליכים בעתירות**

33 5. לכתחילה הוגשו ארבע מבין העתירות לבית המשפט המחוזי בתל אביב וארבע נוספות לבית

34 המשפט המחוזי במחוז מרכז. הדיון בעתירות אוחד בהסכמת הצדדים, ובהתאם למיקום מרבית





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

- 1 שטח התכנית ומרבית התושבים שיושפעו ממנה, הועבר בהסכמתם לתל אביב בהתאם (ראו החלטת
2 כב' השופט ג'ורג' קרא מיום 12.07.17).
- 3
- 4 6. ביום 07.03.18 התקיים דיון מקדמי בעתירות, שבו הציגו הצדדים את התכנית בצורה
5 מפורטת, תיארו את המידע הרלוונטי הקיים והחסר, והשלימו את טיעוניהם בהרחבה. בסיום הדיון
6 קבעתי כי כניסת התכנית לתוקף לא צריכה להיות תנאי לטיפול בזיהומים פעילים הדורשים פינוי
7 מידי מקרקע שבבעלותה, וכי על המדינה לדאוג לכך או להסביר מדוע העניין לא מטופל. עוד קבעתי
8 כי המשיבות ישקלו שלושה נושאים שעלו בעתירות וינסו להגיע להסדר בהקשרם: קביעת מתחם
9 החיץ בין האזורים המתוכננים, ברוחב שיוסכם, שייבדק לגבי זיהומים מעבר למתחם הספציפי כך
10 שניתן יהיה למנוע "זליגה" של זיהומים בין המתחמים השונים; קביעת מתווה מפורט לשיתוף
11 הציבור בהכנת תכנית הצל; וביצוע מוקדם של סקר מלא במתחם הראשון שבו יש כוונה להוציא
12 תכנית מפורטת (המסומן 2 ומכונה "מתחם אליהו") כפיילוט לבחינת התאמת התכנון לנקיון
13 הזיהומים במתחם כולו.
- 14
- 15 7. ביום 26.06.19 התקיים דיון שני בעתירות, ובו תיארה באת כח המשיבות את הפעולות
16 שנעשו מאז הדיון הקודם, ובכלל זה הכנת מתווה פשרה בהמשך לדיונים בין הצדדים; קיום סיורים
17 בשטח; הכנת מסמך נופי סביבתי בהתבסס על סקר טבע עדכני, ואישורו לאחר יום עיון בוועדה
18 בהשתתפות העותרות וקבלת הערותיהן בכתב; והתחלת פיילוט טיפול בזיהום חמור במיוחד בחלק
19 ממתחם אליהו שנמצא במתחם המשנה הראשון המיועד לפיתוח, לרבות סקר קרקע, טיהור בפועל
20 של חלק מבורות ההטמנה ותכנון עתידי של הטיפול בבריכות שפכים ושל פינוי מוקשים וחומרי נפץ
21 ממחפורות בשטח.
- 22
- 23 8. נציגי העותרות השיבו כי למרות ההערכה לפעולות שנעשו, אין בהן מענה מספיק לטיעוניהן,
24 ואף כי הנושאים המקצועיים אינם עומדים לביקורת שיפוטית, ישנה מחלוקת יסודית לגבי הפגם
25 המהותי שבאישור התכנית בהעדר מידע מספיק, הן לגבי סקר הקרקע, הן לגבי תסקירי ההשפעה
26 על הסביבה והתכנון התחבורתי. בתוך כך, הצדדים טענו גם לעניין תכנית הצל, ובמיוחד לגבי
27 השיתוף המוגבל של הציבור, והעדר פתרון לקושי להכין תכניות מפורטות ללא המידע החסר בה
28 כמו בתכנית המקורית. ב"כ עמותת ריב"ה שב והדגיש את חשיבות שימור הטבע במתחם ואת
29 ייחודיות המרחבים הירוקים והפרחים בשטחו, וחזר על הטענה כי התכנית חסרת היתכנות
30 ומבוססת על נתונים שגויים. בנוסף ביקשו העותרות לקיים ביקור של בית המשפט במקום לצורך
31 התרשמות, ולאפשר סיור לאוטובוס שיכלול 20-30 נציגים ואנשי תקשורת למען השקיפות
32 והאינטרס הציבורי.
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 בסיום הדיון אישרתי ביקור במקום ל-5 אנשים, בכפוף לתיאום ולקבלת סיווג בטחוני. בנוסף
2 החלטתי כי הוועדה המחוזית תשלם את תכנית הצל, ותדאג לכך שנציגי העותרות ישתתפו בתהליך
3 והערותיהן יובאו לפנייה, והיא תתייחס לכולן גם אם לא תקבל אותן, וכן תתייחס לכל הנושאים
4 שעלו בדיון לגבי תכנית הצל. עוד קבעתי כי כיוון שסקרי הקרקע במתחם אליהו טרם הושלמו
5 והוברר שהצפי להשלמתם לא ברור, תעדכן המדינה ותודיע בתוך שנה מה מצב הדברים בשים דגש
6 על השלמת הסקרים במתחם זה (להבדיל מהניקוי בפועל).

7

8 9. ביום 13.09.20 התקיים הדיון השלישי בעתירות. באת כח המשיבות תיארה במפורט את
9 הפעולות שנעשו מאז הדיון הקודם. בתוך כך ציינה כי הוגש מתווה שלקח בחשבון גם את הערות
10 המומחים מטעם העותרות; תוארה ההתקדמות בתכנית הצל כתכנית מתכללת בשיתוף הציבור על
11 בסיס גילוי מלוא המידע הקיים, התחשבות בכל הערות הנציגים בדיונים ותגובותיהם בכתב
12 והטמעת מירב ההערות בתכנית; דווח על הסכמות שהושגו וקויימו בנוגע לפגישות חודשיות עם ד"ר
13 ברנר, המומחה מטעם העותרות, ועל היענות ל-3 מתוך 4 הערות לגבי תכנון סקר דיגום הקרקע, הן
14 בהיקף קריטריון, הן בהיקף המלא שנדרש לבצע; ונמסר עדכון לגבי תוצאות הסקר החלקי שבוצע,
15 שאישר כי כל החומרים הנמצאים בקרקע מוכרים וכי כל הזיהום ניתן לטיהור מלא. באת כח
16 המשיבות שבה והדגישה כי התכנית מתנה את פרסום התכניות המפורטות בביצוע סקר קרקע מלא
17 ואת אישורן בטיהור מלא בפועל. באי כח הצדדים שבו ודנו לעומק גם בתכנית הצל, וחזרו על
18 טיעוניהם המרכזיים.

19

20 בסיום הדיון הצעתי לצדדים עקרונות למתווה פשרה, שלפיהם ככל שהמדינה תתחייב לדאוג לכך
21 שמתחם אליהם יהיה נקי, לרבות אזורי חיץ, תוך המשך שיתוף הציבור והמומחים לעניין הטיפול
22 בזיהום ותכנית הצל, העתירות יימחקו. המלצתי לקדם את המתווה כך שמתחם אליהו יטוהר
23 בשלושה שלבים, שבכל אחד מהם יהיו נוכחים מומחים מטעם העותרים: הראשון לאחר הסקר
24 המצומצם; השני לאחר הסקר המלא של מתחם אליהו, שבהתאם לתוצאותיו יתקיים דיון עם כל
25 הצדדים האם נדרש שינוי של אזור החיץ; והשלישי לאחר הטיהור, וככל שיימצאו חומרים גם
26 באזור החיץ יהיה דיון נוסף. בנוסף תתחייב המדינה שהכנת תוכניות במתחמים אחרים בתוך מתחם
27 התכנית תיעשה באותו מתווה הכולל סקר, טיהור ובדיקה שתוודא שאין השפעה של הזיהום
28 ממתחמים סמוכים. משהצדדים לא הגיעו להבנות, בין לפי המתווה שהוצע ובין בדרך אחרת, נדרש
29 ליתן פסק דין בעתירות.

30

31 10. שני אירועים נוספים התרחשו לאחר הדיון האחרון בעתירות, המצדיקים התייחסות:
32 האחד הוא אישור תכנית הצל ביום 20.1.21 על-ידי הוועדה המחוזית המשותפת, בהתאם להוראות
33 ס' 6.1 לתוכנית תע"ש השרון; והשני הוא מתן פסק הדין של בית המשפט העליון בדנ"ס 4753/19;
34 4852/19; ו-4856/19 עיריית הרצליה ואח' נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור ואח' (נבו)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

- 1 06.05.21) שעסק בשאלת הפקדתה ואישורה של תכנית המתייחסת למתחם הכולל קרקעות ומי
2 תהום מזוהמים באזור אחר, בטרם ביצוע סקר סיכונים סביבתי (להלן: **עניין אפולוניה**).
- 3
- 4 11. במהלך פברואר 2021 הוגשו בקשות מטעם חלק מהעותרות בעקבות אישור תכנית הצל,
5 להתיר להן לתקן את העתירות או להגיש עתירות חדשות, להאריך את מועד להגשת הסיכומים
6 ולאפשר לצדדים להתייחס בהם גם לתכנית הצל. בהחלטותיי בבקשות אלה קבעתי כי ניתן לציין
7 עובדתית בסיכומים שאושרה תכנית צל אך לא מעבר לכך, משום שמדובר בשינויים מהותיים
8 בעתירות שהוגשו עוד בשנת 2017, ויש מקום להכריע בהן על בסיס התשתית העובדתית הקיימת,
9 ללא תיקון העתירות שהיה נדרש כדי לכלול בהן טענות חדשות ולהרחיב את חזית המחלוקת,
10 ובמיוחד שתכנית הצל ממילא אינה תכנית סטטוטורית. בהתאם להחלטה זו אתייחס לטענות
11 שפורטו בסיכומי הצדדים, שחלקם פעלו בניגוד להחלטה זו.
- 12
- 13 12. טרם פרסום פסק הדין בעניין אפולוניה ולאחריו, הגישו הצדדים בקשות שונות בנוגע לאופן
14 ניהול ההליך שלפניי, לרבות בקשות חוזרות לקיום ביקור במתחם התכנית, לקיום דיון נוסף לפניי,
15 ולמתן החלטה על הגשת סיכומים ומתן פסק דין. דחיתי את הבקשות לביקור במקום ולקיום דיונים
16 נוספים לפניי, וקבעתי כי יוגשו סיכומים בכתב, ללא הגבלת היקף כדי לאפשר לצדדים למצות את
17 טיעוניהם. עוד קבעתי כי הצדדים יתייחסו המסגרת הסיכומים גם לפסק הדין בעניין אפולוניה ככל
18 שהם מעוניינים לעשות כן (ראו החלטות מ-09.03.21, מ-13.05.21 ומ-14.07.21). על ההחלטה מיום
19 14.07.21, שדחתה את הבקשה לביקור במקום, הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון
20 (ראו בר"ם 5178/21 **עמותת ריב"ה ריאה ירוקה בתעש השרון ואח' נ' ועדת המשנה לעררים של**
21 **המועצה הארצית לתכנון ובניה** (נבו, 26.07.21)) שנדחתה על-ידי כב' השופט ע' פוגלמן מבלי
22 שנתבקשה לה תשובה.
- 23
- 24 הצדדים הגישו סיכומים בכתב ומי שהיה מעוניין הגיש גם סיכומי תשובה, ללא מגבלת היקף
25 ובהרחבה יתרה.
- 26
- 27 13. בקשה נוספת הוגשה לפני מספר ימים, ביום 23.3.22, לאחר שהוגשו כלל הסיכומים,
28 ושכתיבת פסק הדין הייתה בעיצומה, להוספת ראייה, מכתב של מר עמיר אשד, סגן מנהל המחוז
29 במשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א, מיום 24.1.22 שעל פי האמור בו, בפארק הנצח, המצוי בגדרי
30 התכנית נתגלו מוקדים ובהם פסולת שעלולה להיות מזוהמת בחומרים נפיצים, כתוצאה ממדידה
31 עדכנית של הרשות לפינוי מוקשים. עם זאת, ביום 9.3.22 עדכנה הרשות לפינוי מוקשים את
32 העותרות כי ניתן להמשיך בפעילות בפארק. דחיתי את הבקשה, כמו גם בקשה לעיון חוזר, בעיקר
33 לאור השלב המתקדם בו נמצא התיק, ולאור העובדה שהשאלה האם די בסקרים שנעשו כדי
34 להתקדם בשלב התכנוני הנוכחי, נדונה בהרחבה בעתירות על כל שלביהן, כמו גם בסיכומי הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

אפנה כעת למתן פסק הדין בעתירות כולן.

טיעוני הצדדים בתמצית

טיעוני העותרות

14. מטבע הדברים, בשל רוחב היריעה המאפיין את העתירות המתנהלות במאוחד, מירב טענות העותרות משותפות וחוזרות על עצמן, ולפיכך אמנה אותן כאן בקצרה ובמאוחד ככל הניתן, ואפרטן בהמשך במסגרת הדיון בכל אחת מהן. בתמצית, הפגמים העיקריים שנטען בעתירות כי נפלו בתכנית ובהליך אישורה הם: העדרו של סקר קרקע מקיף למיפוי זיהום המים והקרקע בשטח התכנית והצפי לטיהורה (להלן: **סקר הקרקע**); העדר תסקיר השפעה על הסביבה (להלן: **התסקיר**); העדר בחינת ההשפעות התחבורתיות (להלן: **בה"ת**) של התכנית; טיעוני העמותות לגבי פגיעת התכנית בטבע ובנוף הייחודיים, ובמיוחד בצמחייה; טיעוני עתירת הוד השרון לגבי תמהיל ייעוד הקרקע למגורים ולתעסוקה, ולגבי החלת התכנית גם על מתחם תע"ש מזרח; וטיעונים לגבי זהותו ותפקודו של החוקר שבחן את ההתנגדויות. העותרות טוענות כי פגמים אלו בהחלטות וועדת המשנה לעררים והוועדה המחוזית הם מהותיים, ומצדיקים את ביטולן בהיותן בלתי סבירות ובלתי חוקיות.

15. **העדר סקר קרקע** - העותרות טוענות כי הזיהום בקרקע ובמים הוא אחד הזיהומים החמורים בתולדות המדינה, אם לא החמור מכולם. לטענתן, לא ברור אם רשימת כל סוגי המזהמים והחומרים אותרו, ונסיון העבר מלמד כי ישנו חשש ממשי כי קיימים בהם חומרים מסוכנים, רעילים ומסרטנים שלא כולם ידועים, דוגמת דלק טילים (פרכלורט) שהתפשט וזיהם חלק ניכר מאקוויפר החוף. העותרות טוענות כי העדר ביצוע הסקר טרם אישור התכנית, גרם לקבלת החלטת הוועדה המחוזית מבלי שעמדה בפניה התמונה העובדתית המלאה המתחייבת לצורך כך. לטענת העותרות, קבלת ההחלטה בהיעדר מידע מלא בדבר החומרים המסוכנים בקרקע ובמים, מיקומם, ריכוזם, מסוכנותם והאפשרות לטהרם, מקימה חשש ממשי לסיכון סביבתי ובריאותי לציבור. לטענתן אישור התכנית מבלי שנערך סקר קרקע מהווה פגם חמור המחייב את ביטול ההחלטה.

העותרות טוענות כי דחיית הסקר לשלב המאוחר יותר של התכנון המפורט עלולה לגרום לפגיעה קשה בבריאות הציבור, בין היתר משום שכבר עתה ניתן להוציא מכוחה היתרים לבניית מתקני טיהור ולצורך כך לא נדרש להכין ולאשר תכנית מפורטת. אישור התכנית בנסיבות אלו סותר את עקרון הזהירות המונעת, שלטענתן מחייב את הרשות לנקוט פעולות מניעה מראש כדי לצמצם את פוטנציאל הנזק הגדול הצפוי. בהקשר זה טוענות העותרות כי מימון הסקר, ולמעשה גם מימון טיהור הזיהום, צריך להיות מוטל על המדינה כבעלים של הקרקע ושל המפעל שייצר את הזיהום הקיצוני, ללא קשר לתכנון המתארי העתידי למגורים ולתעסוקה, וכי השיקולים התקציביים העומדים בבסיס התכנית לממן את טיהור הזיהום באופן הדרגתי עם התקדמות התכנון המפורט אינם ענייניים ואינם ראויים. לטענתן, השיקול המרכזי של המדינה באישור התכנית הוא קיבוע





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

- 1 מציאות תכנונית שתאפשר ודאות שטיהור הקרקע ישתלם לה מבחינה כלכלית. לכן העותרות
2 טוענות כי יש לדחות את נסיון המשיבות ליצור תלות בין התכנית לבין טיהור הקרקע.
3
- 4 **16. העדר תסקיר - העותרות טוענות כי היה על הוועדה המחוזית לקבל תסקיר השפעה על**
5 **הסביבה טרם אישור התכנית. לטענתן, קביעת וועדת המשנה לעררים כי הוועדה המחוזית היתה**
6 **רשאית לפטור מעריכת תסקיר מהטעם שהמדובר בתכנית מתארית אינה סבירה, ממספר סיבות:**
7 **משום שדחיית התסקיר לשלב הפקדת התכניות המפורטות תגרום לביצוע תסקירים נקודתיים לכל**
8 **מתחם משנה ולא ייערך תסקיר שיבחן את המתחם כולו בראיה כוללת, מה שעלול לגרום לאבדן**
9 **נתונים או להשפעות מטיהור מתחם אחד על השני; משום שקביעת עקרונות תכנית המתאר תלויה**
10 **בתסקיר שינתח את ההשלכות הסביבתיות שלה לרבות חלופות תכנוניות; משום שמתקנים ואתרים**
11 **לסילוק פסולת מסוכנת יוקמו מכח התכנית הנוכחית, ודחיית התסקיר לשלב התכניות המפורטות**
12 **תגרום להקמתם ללא ביצוע כל תסקיר בניגוד לדין; משום שוועדת המשנה לא היתה מוסמכת**
13 **להיכנס בנעלי הוועדה המחוזית ולהורות בדיעבד על פטור מעריכת התסקיר, ולא היתה רשאית**
14 **לפטור מחובה זו מבלי שהתקיים דיון בוועדה המחוזית ולא נתקיימה חובת ההיוועצות כדין, כפי**
15 **שגם הוועדה המחוזית לא היתה רשאית לפטור מעריכתו ללא דיון והיוועצות כדין.**
16
- 17 **17. העדר תכנון תעבורתי - העותרות טוענות כי מוסדות התכנון נמנעו מלהורות על עריכת**
18 **בה"ת בהתאם להנחיות משרד התחבורה, ואישרו את התכנית בלי המידע והנתונים הרלוונטיים**
19 **ובלי פתרונות תחבורה כלשהם. העותרות טוענות כי תכנית מתארית המסדירה מתחם גדול כל כך**
20 **שעתיד להיות מאוכלס בצפיפות רבה, הממוקם בלב איזור צפוף הסובל כבר עתה מבעיות תחבורה**
21 **קשות, שמחריפות והולכות לאור הגידול בתנועה ובמספר כלי הרכב, מחייבת תכנון מוקדם ומעמיק**
22 **של מערך התחבורה במתחם ובממשק שלו עם הסביבה. גם לגבי הבה"ת טוענות העותרות כי יש**
23 **לתכנן בראיה כוללת ולא ניתן לדחותה לשלב הבא כתנאי להפקדת התכניות המפורטות.**
24
- 25 **18. פגיעה בטבע - העותרות טוענות כי השטח הנכלל בתכנית הוא בעל חשיבות אקולוגית**
26 **וסביבתית גבוהה, ומהווה "ריאה ירוקה" נדירה באיזור המרכז, אשר עד כה היתה סגורה לציבור**
27 **בשל הפעילות הבטחונית שהתקיימה בה. העותרות בקבוצה זו נחלקות ביניהן באשר להשלכת טענה**
28 **זו על התכנית והליך אישורה. החברה להגנת הטבע טוענת כי על התכנית לאזן בין צרכי הפיתוח**
29 **והבינוי לבין צרכי הסביבה והתושבים המקומיים המשועים לריאה ירוקה. אדם, טבע ודין טוענת**
30 **כי נדרש להוסיף לבסיס העובדתי ההכרחי לקבלת ההחלטות המנהליות בקשר לתכנית, סקר עדכני**
31 **ופרטני שלם של ערכי הטבע המצויים בשטח, וסקר עצים מלא שיתייחס למספר ולמיקום עשרות**
32 **אלפי העצים הקיימים בו. הוד השרון וריב"ה טוענות כי התכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני**
33 **המתבטא בהרס ריאה ירוקה ומתחם טבע, נוף וסביבה נדיר באיכותו ובחשיבותו למליוני התושבים**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 בגוש דן ובמרכז הארץ, וביקשו כי בית המשפט יקבע כי המתחם ישמר כשטח ירוק מטרופוליני –
2 "סנטרל פארק של גוש דן".
3

4 19. טיעונים הנוגעים לחוקר - אף כי בחלק מהעתירות הועלו לכתחילה טענות באשר לזהותו
5 ולתפקודו של החוקר שמונה לבדיקת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, מר זאב עמית ז"ל, בשלב
6 הסיכומים הועלו טיעונים אלה רק מטעם ריב"ה, שפירטה אותן בהרחבה. לטענתה, ניגוד עניינים
7 חמור שנבע מהכרות קודמת ומקשרים אמיצים של החוקר עם רמ"י ועם מתכנן התכנית אדריכל
8 לייסודורף גרמו לניהול החקירה בצורה מוטת ופסולה, שגובתה על-ידי המשיבות תוך דריסת כללי
9 המנהל התקין, כלשונה. לפיכך ביקשה עמותת ריב"ה לפסול את פעולת החוקר כולה, ולהורות על
10 השבת הטיפול בתכנית לוועדה המחוזית ועל מינוי חוקר חדש.
11

12 20. שטחי מגורים ותעסוקה בהוד השרון והכללת תע"ש מזרח בתכנית - בעתירת הוד השרון
13 בלבד הועלו שני טיעונים נוספים – האחד כי קיימת אי בהירות לגבי סך שטחי התעסוקה בתחומי
14 העיר, וסתירות בין מסמכי התכנית השונים בעניין זה לרבות תכנית הצל, וכי יש להחזיר את הדיון
15 לוועדה כדי להמיר ייעודי שטחים ממגורים לתעסוקה; והשני, כי יש לכלול בתחום תכנית תע"ש
16 השרון גם את שטח תע"ש מזרח הנמצא מצידו השני של כביש 4 ופינויו מהווה חלק אינטגרלי
17 ממטרות התכנית, בדיוק כמו צדו המערבי של המתחם.
18

טיעוני המשיבות

19
20 21. גדר הביקורת השיפוטית על החלטות מוסדות התכנון - המשיבות הדגישו את מורכבותה
21 הייחודית של התכנית, ואת העבודה המקצועית החריגה בהיקפה שהושקעה בה לאורך שנים
22 ארוכות. המשיבות טוענות כי התכנית מביאה בחשבון את כל הפרמטרים, האינטרסים והצרכים
23 הרלוונטיים לצורך הטיפול בזיהום הקרקע הקיצוני ומימונו, בד בבד עם מתן פתרונות דזור
24 המתאימים למיקום הקרקע ולמאפייני האיזור העירוני הצפוף. לטענת המשיבות, בית המשפט
25 לעניינים מנהליים אינו יושב כערכאת ערעור תכנונית, ואינו מחליף את שיקול דעת מוסד התכנון
26 בשיקול הדעת שלו, אלא בוחן את ההחלטה נשוא העתירה בראי המשפט המנהלי ובודק האם נפל
27 פגם מהותי או קיצוני בשיקול הדעת או בסבירות החלטת מוסד התכנון כתנאי לבחינתה. לטענת
28 המשיבות, משום שבעניין הנדון מדובר במוסד תכנון ברמה הארצית, יש לצמצם את בחינת
29 ההחלטה נשוא העתירה לפגם מסוג עשייה שלא כחוק, שלא בסמכות, שלא בתום לב או שלא
30 בסבירות ראויה, ואלה אינם מתקיימים במקרה זה.
31

32 22. העדר סקר קרקע - בתגובה לטענות לגבי העדר סקר קרקע, טוענות המשיבות כי נקודת
33 המוצא של העותרות בנוגע לאופיה של התכנית ומהותה שגויה בשני מובנים: ראשית בהנחה





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

- 1 שהתכנית קובעת שימוש לקרקע פנויה, ושנית בהעדר הבחנה בין התכנית נשוא העתירה לבין תכניות
2 מפורטות שניתן להגיש ולקבל לפיהן היתרי בניה.
3
- 4 לגבי אופי הקרקע טוענות המשיבות כי בניגוד לתכניות המתייחסות לקרקע פנויה, הקרקע
5 שאליה מתייחסת תכנית תע"ש השרון תפוסה על ידי מפעל ומזוהמת, ולכן הצורך העומד בבסיסה
6 הוא בראש ובראשונה פינוי וטיהור הקרקע, ובהתאם נקבעים שימושי הקרקע והתכנון שחייבים
7 לאפשר זאת. לטענתן התכנית מאוזנת, שקולה ורצינית, ודואגת לאינטרס הציבורי הכולל, בהתאם
8 לתכנון הארצי ולחוקי התכנון והבניה שתכליתם לאזן בין זכויות בעלי הקניין לבין רווחת הציבור,
9 איכות חיו, בטחונן, שלומן וקידום יעדים חברתיים שונים עבורו. המשיבות טוענות כי בעתירות
10 חסרה הבחנה הכרחית בין סוגי הזיהומים השונים: זיהום מי התהום שלגביו נערך סקר מקיף
11 ונחתם הסכם הבנות שמתקצב את הטיפול בו ב-600 מליון ₪; זיהום מגזי קרקע שמוסכם על כל
12 הצדדים כי יטופלו באמצעות הוראות בניה שיקפידו על איטום חללים תת קרקעיים, השייכות
13 מהותית לשלב התכנוני של היתרי הבניה; וזיהום פני הקרקע והחלק העליון של תת הקרקע שבו
14 חופרים את תשתיות המבנים וקומות הקרקע, שלטענתן רק הוא רלוונטי לעתירות.
15
- 16 המשיבות טוענות כי בהתאם למתווה לטיפול בזיהום קרקע שגיבש המשרד להגנת הסביבה (נספח
17 ג' לתגובה המקדמית של המשיבות), סקר קרקע מקיף הוא תנאי למתן היתרי בניה בלבד ואינו נדרש
18 בשלב התכנון המפורט, ובמובן זה התכנית מחמירה יותר מהתקן בכך שקבעה כי הסקר יבוצע
19 כתנאי להפקדת התכנית המפורטת, אך וודאי שאין זה תנאי בשלב התכנון המתארי. עוד טוענות
20 המשיבות כי יש בידיהן מידע מספיק המבטיח כי כל הזיהום המצוי בתחום התכנית ניתן לטיפול
21 בטכנולוגיות מוכרות ובעזרת חברות מתמחות מחו"ל, וכי התכנית נותנת מענה ראוי גם לחשש
22 העותרות בדבר "זליגה" של זיהום מחלקת משנה מזוהמת לחלקה סמוכה שכבר טוהרה. יתרה מכך,
23 המשיבות טוענות כי נכון וראוי לקדם את התכנית מבלי להתייחס לזיהום הספציפי בכל נקודה
24 ונקודה, ויתרה מכך כי ביצוע סקר מקיף בשלב התכנון המתארי יגרום לבזבוז משאבים ניכר כי
25 בחלוף השנים הצפויות עד לשלב התכנון המפורט ממצאיו יתיישנו, ויהיה צורך לחזור עליו.
26
- 27 לגבי שלב התכנון - טוענות המשיבות כי תכנית תע"ש השרון היא תכנית מתארית, המהווה
28 שלב ביניים על הרצף שבין תכנון ארצי (תמ"א 35 בהמשך לתמ"א 31) ומחוזי (תמ"מ 5 ותמ"מ
29 68/3), לבין התכניות המפורטות שיאושרו בעתיד לפי תנאיה, ואינה בעצמה תכנית מפורטת שניתן
30 להוציא מכוחה היתרים, למעט לעניין הטיהור. לטענתן העתירות מגלות בהקשר זה חוסר הבנה של
31 המדרג התכנוני, בכך שהן מייחסות לתכנית תע"ש השרון מאפיינים ותנאים הנדרשים מתכניות
32 מפורטות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה, בעוד שהיא תכנית מתארית שנועדה לקבוע את
33 המסגרת התכנונית ועם זאת להותיר גמישות לשלב התכנון המפורט.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 המשיבות טוענות כי התכנית היא ראויה ומאוזנת, ומבוססת על תשתית נתונים רחבה המספיקה,
2 לכל הפחות לשלב התכנוני הנוכחי. בתוך כך טוענות המשיבות כי ועדת המשנה לעררים הכניסה
3 בהחלטת הוועדה המחוזית שינויים ותוספות, שגם מהם אפשר ללמוד כי ההחלטה נשוא העתירה
4 התקבלה בתשומת לב מתוך הכרות עם המידע הנדרש בשלב זה, לרבות התחלת טיהור מוקדי
5 הזיהום בהיתרים מכח התכנית באישור המשרד להגנת הסביבה, המלצה על ביצוע סקר מפורט לפני
6 תחילת התכנון המפורט וקביעה כי הטיהור יהווה תנאי לאישור התכניות המפורטות (כהצעת
7 העותרות).

8

9 25. **העדר תסקיר** - בתגובה לטענות העותרות לגבי העדר תסקיר השפעה על הסביבה, טוענות
10 המשיבות כי נושא זה הועלה בפני החוקר, נדון על ידו ונדחה לגופו, והוועדה המחוזית שקלה את
11 המלצותיו בעניין ואימצה אותן. המשיבות טוענות כי אף אם היה פגם בהתנהלות הוועדה המחוזית
12 בכך שלא דנה בעצמה בטענות אלה, הרי שהפגם נרפא בדיון שקיימה בהן וועדת המשנה לעררים
13 בהתאם לסמכותה כמוסד תכנון הרשאי להיכנס בנעלי הוועדה המחוזית, ומכל מקום אין בו כדי
14 לגרום לבטלות ההליך, על בסיס דוקטרינת הבטלות היחסית.

15

16 המשיבות מוסיפות וטוענות כי למוסדות התכנון יש סמכות לדחות את עריכת התסקיר לשלב
17 התכנון המפורט, וכי החלטת וועדת המשנה לעררים התקבלה בסמכות ובסבירות ואין להתערב בה.
18 בנוסף טוענות המשיבות כי ועדת המשנה לעררים לא קיבלה את עמדתן כי אין צורך בהכנת תסקיר,
19 וקבעה כי התכנית נכנסת בגדרן של התקנות ככזו הדורשת הכנת תסקיר, אך יחד עם זאת מצאה כי
20 ניתן להחיל בעניינו את הוראות הפטור לצירוף תסקיר בשלב המתארי וכי המועד הנכון לצירופו
21 הינו שלב התוכניות המפורטות, וזאת נוכח הנימוקים שהובאו בפניה ונמצאו ראויים. בין נימוקים
22 אלה ניתן למנות את חשיבות בחינת החלופות הטכנולוגיות לטיפול בזיהום בשלב תכנון עתידי
23 מפורט יותר, שיאפשר הערכה ממוקדת ומדויקת שלהן לפי הצורך האמיתי בתנאי ודאות ונתונים
24 מספיקים שיתבררו בשטח.

25

26 26. **העדר תכנון תעבורתי** - בתגובה לטענות לגבי העדר בה"ת טוענות המשיבות כי טענות אלה
27 הועלו, נבחנו לעומק והוכרעו לגופן, הן על-ידי הוועדה המחוזית, הן בערעור בפני ועדת המשנה
28 לעררים, ובהחלטות כל הגורמים לא נפל כל פגם. לגופו של עניין טוענות המשיבות כי הוועדה
29 המחוזית אימצה את החלטת החוקר שקיבלה בחלקה את טענת העותרות, וקבעה שלא ניתן יהיה
30 לבצע דרכים ללא תכנית מפורטת, ובנוסף הוכן נספח תחבורה מקיף לתכנית המתארית, המסתמך
31 על תשתית עובדתית רחבה ומהימנה למעלה מהדרוש בשלב התכנון המתארי.

32

33 בנוסף טוענות המשיבות כי נערכה בדיקת השפעה תחבורתית בהתאם להנחיות משרד התחבורה
34 ולשכת התכנון לכל אזור צפון המחוז. לטענתן, בדיקה מקיפה זו נערכה על בסיס הנחיות מפורטות
35 של המשרד ואינה נופלת בהיקפה מהבה"ת והעמידה לרשות המתכננים נתונים מפורטים





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 שמשפיקים לשלב התכנון המתארי, במיוחד כשידוע שכל תכנית מפורטת תכלול גם בה"ת. לטענת
2 המשיבות, ועדת המשנה לעררים דחתה את טענות העותרות לגופן, ומצאה כי התשתית העובדתית
3 שעמדה בפני החוקר והוועדה המחוזית היתה מספיקה, וכי בה"ת אינה מתאימה לשלב התכנון
4 המתארי, אלא מקומה הוא בשלב התכנון המפורט הביצועי שבמסגרתו ניתן להתנות את פיתוח
5 השכונה בפיתוח מערכות תחבורה. המשיבות מוסיפות כי לא בכדי, כל הדוגמאות שאליהן הפנו
6 העותרות מתייחסות לתכניות מפורטות, שלגביהן הבה"ת אכן רלוונטית לקביעת התניות
7 התחבורתיות להוצאת היתרי הבנייה מכוחן, אך הן אינן דומות לענייננו.

8
9 המשיבות טוענות, כי גם טיעוני העותרות לגבי הכשלים הנוגעים להעמסה תחבורתית על התשתיות
10 הקיימות ולהעדר מענה ראוי לנפחי התנועה הצפויים נדונה והוכרעה לגופה. בתוך כך הדגישו
11 המשיבות את עקרון היסוד בתכנית של הישענות על תחבורה ציבורית עתירת נוסעים כמו רכבת
12 כבדה וקלה, ועל חיבורים תחבורתיים למערכת הדרכים הארצית והמטרופולינית ולא על דרכים
13 מקומיות. המשיבות טוענות כי החלטות אלה הן מקצועיות גרידא, הנמצאות מחוץ לגדר ההתערבות
14 השיפוטית. לגבי הטענה שהבה"ת אינה מעודכנת טוענות המשיבות כי זוהי טענה חדשה שלא נטענה
15 בפני ועדת המשנה לעררים, וכי לגופו של עניין הבה"ת אכן הוגשה ואושרה בשנת 2008, אך בחנה
16 שנות יעד עתידיות, האחת בשנת 2020 כ"טווח ביניים" והשניה בשנת 2050 כמערכת המקסימלית
17 שתידרש. המשיבות מוסיפות כי הגודש בכבישים אינו תוצאה של פיתוח מתחם התכנית, והוא צפוי
18 להתקיים גם ללא קשר אליה, אלא מהפיתוח הטבעי המתבקש שאין למנוע אותו. לטענתן, התכנית
19 דווקא מציגה פתרונות למצב, כמו תוואי מסילת הרכבת והקלה, פיזור התנועה על פני צירים רבים
20 בחיבורים חדשים למערכת הארצית, ועידוד השימוש באופניים והולכי-רגל במרחב.

21
22 לטענת המשיבות, גם הטענה בדבר המטרדים הצפויים מהכביש הסואן לשטחי המגורים שבסמוך
23 אליו בגבול השכונה, והדרישה להסיט את תוואי הדרך מאות מטרים מזרחה ליצירת רצועה ירוקה
24 משמעותית, אשר ממילא כבר קיימת בשטח ועומדת בסכנת הכחדה – נטענו והוכרעו לגופן כדן,
25 ואל לבית המשפט להתערב בהן בהיותן טענות תכנוניות מובהקות. המשיבות מוסיפות כי החוקר
26 קיבל התנגדות זו בחלקה, ולאורך הכביש הוסף סימון ציר ירוק שירכך את התפר שבין הכביש לבין
27 המגורים. רוחבו ומיקומו של הציר ייקבע בתכניות המפורטות.

28
29 **פגיעה בטבע** - בתגובה לטיעוני העותרות לגבי התחשבות בערכי טבע ונוף, טוענות
30 המשיבות כי התכנית מתחשבת בערכים אלה במידה ההולמת את אופיה כתכנית מתארית שאינה
31 מפורטת, העוסקת בקרקע בשטח אלפי דונמים, ובכלל זה התחשבות בנחלים המרכזיים החוצים
32 את המתחם. לטענה כי יש לקבוע את שטח המתחם כולו כפארק לאומי או מטרופוליני עונת
33 המשיבות כי הרעיון אינו נכון מבחינה תכנונית ומנוגד לתכנון המאושר בתכניות הארציות
34 והמחוזיות הרלוונטיות (תמ"א 35 ותמ"מ 5), וכמו כן אינו ניתן ליישום מבחינה כלכלית בשל העלות
35 הקיצונית של הטיפול בקרקע המזוהמת שמחייבת פיתוח שלה גם לשימושים מסחריים ולמגורים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 בנוסף טוענות המשיבות כי על מוסדות התכנון להביט אל האופק התכנוני ככזה שייתן מענה לצרכי
2 הציבור לשימושים חיוניים מגוונים, לרבות פתרונות דיור ותעסוקה בהתחשב צרכי הפיתוח
3 המתרבים ומהתמעטות עתודות הקרקע לבנייה במרכז הארץ. המשיבות מוסיפות וטוענות כי
4 התכנית מייעדת שטח של כ-1,300 דונם לשצ"פ ברמת פיתוח אינטנסיבית ועוד כ-1,100 דונם לשצ"פ
5 ברמת פיתוח אקסטנסיבית, בהתאמה לתכניות המחוזיות וככל הניתן ברצף אחד עם כל השטחים
6 הפתוחים בתכנית ובסביבתה, ומכאן שאין ממש בטענות העותרות גם לגופו של עניין.

7
8 אשר לטיעונים לגבי הצמחייה הייחודית לאזור טוענות המשיבות כי התכנון תואם את קנה המידה
9 הגדול של תכנית תע"ש השרון, המתחשבת בתוואי השטח, ערוצי הנחלים ומקבצי עצים
10 משמעותיים. לטענתן, תכנית מתארית בקנה מידה כזה אינה מתאימה להתייחסות לצמחייה
11 עשבונית חד שנתית האופיינית למקום, אשר נמצאת מעל פני הקרקע וממילא יהיה צורך לפנותה
12 במסגרת טיהור הזיהום שעל הקרקע ובתת הקרקע. המשיבות טוענות כי לא תהיה מניעה לשלב את
13 האתרים שיש בהם צמחייה ראויה לשימור בכלל השטחים הפתוחים הרבים המתוכננים באיזורים
14 שאינם מזוהמים. לטענת המשיבות זו היתה גם גישת וועדת המשנה לעררים, ובהתאם נכלל בתכנית
15 תנאי כי סקר טבע מעודכן המתייחס לכל תחום התכנית יצורף לתכניות המפורטות, וההגנה על ערכי
16 הטבע תישמר.

17
18 28. **טיעונים הנוגעים לחוקר** - לטיעונים לגבי ניגוד העניינים של החוקר ותפקודו בהליכי אישור
19 התכנית עונות המשיבות כי הן נטענו רק לאחר קבלת המלצותיו ואישור התכנית על תיקוניה, ונדחו
20 אחת לאחת לגופן בהחלטה מפורטת של הוועדה. בתוך כך קיבלה וועדת המשנה לעררים באופן
21 חלקי את הטענה כי הקשר בין החוקר לבין אדריכל התכנית מר לייטרסדורף מקים חשש לניגוד
22 עניינים שאפשר שהיה מביא לאי-העסקתו מלכתחילה אילו היה מובא כנדרש לידיעת משרד הפנים,
23 אך יישמה את עקרון הבטלות היחסית בהתחשב בגורמים נוספים המעורבים בתכנון; בהכרעות
24 הענייניות בהתנגדויות; בשלב התכנוני; במשאבים שהושקעו ובאינטרס הציבורי לאור המועד
25 המאוחר של העלאת הטענות לאחר שהמלצות החוקר כבר ניתנו ויושמו בחלקן. המשיבות טוענות
26 כי החלטת הוועדה מרפאת את הפגם שנובע מניגוד העניינים האפשרי של החוקר, והיא שקולה
27 ומאזנת בין מכלול השיקולים הרלוונטיים בצורה סבירה כך שלא מוצדק לפסול משום כך את
28 ההליך התכנוני כולו.

29
30 29. **שטחי מגורים ותעסוקה בהוד השרון והכללת תע"ש מזרח בתכנית** - לטיעון לגבי אי
31 הכללת תע"ש מזרח בתחום התכנית עונות המשיבות כי גבולות התכנית נקבעו בהתאם למרחב
32 התכנון של הוועדה המחוזית המשותפת, שסמכותה מוגבלת לתחום התכנית והיא אינה מוסמכת
33 לחרוג מחוץ לגבולות אלה; ובנוסף כי גם מבחינה תכנונית מהותית ההפרדה ראויה, שכן שטח תע"ש
34 מזרח מנותק משטח תע"ש השרון ושטחו מתוכננים להיות חלק מפארק הירקון.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 להתנגדות בעתירת הוד השרון להקצאת שטחי מגורים והבקשה להמירם בשטחי תעסוקה טוענות
2 המשיבות כי התכנית תואמה עם כל הרשויות שהיא נכללת בשטחן, לרבות הוד השרון. לטענתן,
3 התייחסותה לא הייתה חד משמעית ולא עקבית בין ייעודי הקרקע שהתבקשו, ויש ללמוד מכך בין
4 היתר גם על הגמישות הראויה לתכנית המתארית הצופה פני עתיד לרבות בהמרה בין מגורים לבין
5 תעסוקה, תוך הכוונה להעדפה ביניהם במקומות שלגביהם כבר קיים הידע הנדרש לפיזור
6 השימושים המטרופוליני, דוגמת העדפת שטחי תעסוקה בסמוך לתחנת הרכבת. המשיבות מוסיפות
7 כי התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה מוניציפלית, ועוצבה מתוך שיקולים תכנוניים בראיה
8 כוללת של מרחב תע"ש השרון ולא משיקולים מוניציפליים כלכליים או אחרים, המניעים לטענתה
9 את הוד השרון. יחד עם זאת טוענות המשיבות כי צרכיה של הוד השרון נשקלו והוקצו לה שטחים
10 נכבדים לפיתוח בהתאם לתכנית הארצית החלה בתחומה.

11
12 לטיעונים נוספים של המשיבות בנוגע לטענות שעלו רק בחלק מהעתירות או בצורה נקודתית
13 אתיחס במסגרת הדיון בהמשך, ובתוך כך גם לטענות בקשר לתכנית הצל, בכפוף להחלטות
14 הקודמות בעתירות.

דיון והכרעה

גדר הביקורת השיפוטית על מוסדות התכנון

15
16
17
18
19 30. נקודת הפתיחה לדיון בעתירות שלפניי היא המחלוקת בין הצדדים לעניין גדר הביקורת
20 השיפוטית במקרה זה. העותרות טוענות כי בהחלטות וועדת המשנה לעררים והוועדה המחוזית
21 נפלו פגמים מהותיים, אשר הופכים אותן לבלתי סבירות ובלתי חוקיות ומצדיקים את ביטולן.
22 המשיבות טוענות כי תפקיד בית המשפט מצומצם לקביעה האם הוועדה פעלה כדין בהתאם לכללי
23 המשפט המנהלי, ולא להידרש להחלטות התכנוניות שבמומחיות מוסדות התכנון. אקדים ואסכם,
24 כי אין מחלוקת אמיתית בין הצדדים לגבי הכלל הנוגע להתערבות בית המשפט המנהלי בהחלטות
25 מוסדות התכנון, אלא הם חלוקים לגבי תוצאות יישומו במקרה זה. לאחר שהשתכנעתי כי בהליכי
26 התכנון והאישור של תכנית תע"ש השרון התבצעה עבודה יסודית ומקיפה על ידי מוסדות התכנון,
27 הן לביסוס התשתית העובדתית הנדרשת בהחלטה מסוג זה לוועדות ולציבור, הן להעדר פגמים של
28 ניגוד עניינים וסבירות הפעלת שיקול הדעת - לא מצאתי לנכון להתערב בהחלטות התכנוניות לגופן.

29
30 31. הלכה ידועה היא, כי בית המשפט יתערב בהחלטה שקיבל מוסד תכנון רק במקרים חריגים,
31 ובאחת העילות המובהקות מתחום המשפט המנהלי, כגון: חריגה מסמכות, חוסר תום לב או חוסר
32 סבירות קיצוני.

33





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 כך, למשל, בעע"מ 2418/05 צ'רלס מילגרום נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (נבו, 24.11.05), קבעה
2 כב' השופטת, לימים הנשיאה, אסתר חיות בקשר להליכי האישור של תכנית מיתאר מקומית
3 לירושלים, וכנגד החלטות וועדות התכנון בעניינה, כי (בפסקה 9 לפסק הדין בערעור):

4 "כלל נקוט הוא בידינו כי בית-המשפט אינו שם עצמו בנעליהן של רשויות התכנון
5 ואין הוא מעמיד את שיקול דעתו שלו תחת שיקול דעתן המקצועי של אותן רשויות.
6 התערבותו של בית-המשפט בהחלטות של רשויות התכנון נעשית במשורה, בעילות
7 מובהקות המצדיקות התערבות במעשה המינהלי, כגון: חריגה מסמכות, חוסר תום-
8 לב או חריגה קיצונית ממתחם הסבירות...."

9
10 וכאמור גם בפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) חשין בבג"צ 2920/94 אדם טבע ודין - אגודה
11 ישראלית להגנת הסביבה, עמותה רשומה נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, פ"ד נ (3) 441
12 : (1996)

13 "נזכור, בראש ובראשונה, כי אין אנו יושבים לדין כטריבוניל עליון לתכנון. הסמכות
14 לתכנון הופקדה בידיהם של גופי התכנון המנויים בחוק, ובמרחב שיקול הדעת הניתן
15 להם, ועל יסוד הנחה שפועלים הם בתום-לב ובמידה ראויה של סבירות, רשאים
16 ומוסמכים הם אותם גופים לנוע כרצונם ועל-פי שיקול-דעתם. אנו, כבית-משפט,
17 לא נתערב בפעילותם של גופי התכנון אלא אם תימצא בה סירכה מאלו סירכות
18 המצדיקות התערבותנו, כעשייה שלא כחוק, שלא בסמכות, שלא בתום-לב או שלא
19 בסבירות ראויה".

20
21 זו היתה נקודת המוצא גם בפסקי הדין שניתנו לאחרונה בעניין אפולוניה לגבי תמ"ל 1004/א, אשר
22 נדונו בהרחבה בסיכומי הצדדים בעתירות שבפניי. כב' השופט יוסף אלרון, שכתב את פסק הדין
23 בדעת הרוב בערעור בעניין זה, קבע בפסקה 16 לפסק דינו:

24 "יודגש, כי נקודת המוצא לדיון זה היא כי בית משפט זה לא ייטה להתערב בשיקול
25 דעתן של רשויות התכנון, וזאת בין היתר מאחר שאין זה תחום מומחיותו..."

26
27 (ראו עעמ 9403/17 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדירור נ' אלון צבי כרמלי ואח' (נבו,
28 26.06.19)).

29
30 גם כב' השופט פוגלמן, שכתב את פסק הדין בדעת הרוב בדיון הנוסף בעניין אפולוניה, אשר הפך את
31 תוצאת הערעור בעניין זה, יצא מאותה נקודת מוצא שלפיה: "אכן, הלכה עמנו כי בית משפט זה
32 אינו "מתכנן על" ולא ממיר את שיקול דעתו של מוסד התכנון בשיקול דעתו שלו" (ראו דני"מ
33 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדירור (נבו, 06.05.21, להלן: דני"מ
34 אפולוניה).

35
36 32. עם זאת, כפי שהזכרתי לאחרונה בפסק הדין בעתמ (ת"א) 46940-09-17 דן אלוני נ' ועדת
37 המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה (נבו, 04.10.20, להלן: עניין אלוני), חוק
38 התכנון והבנייה אינו קובע מהן מטרות התכנון באופן מפורש (לניתוח מטרות התכנון בחוק התכנון
39 והבנייה ראו: שרית דנה ושלוש זינגר, דיני תכנון ובנייה, פרק א' עמ' 34 (2015), להלן: דנה וזינגר,





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 תכנון ובנייה). חוק התכנון והבנייה קובע תכנון תכניות מהרמה הארצית, לתכנון מקומי מפורט.
2 חוק התכנון והבנייה אינו מתייחס לשאלה מה אמורה תכנית להסדיר ואיך היא אמורה לאזן בין
3 אינטרסים שונים (זאת למעט בנוגע לקרקע חקלאית ולסביבה החופית, ראו: **דנה וזינגר, תכנון**
4 **ובנייה**, בעמ' 41). היינו, החוק אינו כולל הנחיה למוסדות התכנון בדבר השיקולים התכנוניים שיש
5 לשקול, עקרונות התכנון והתפישות התכנוניות.

6
7 גם בפסיקה, שנדרשה לא אחת לשאלות אלו, לצד הכלל בדבר אי ההתערבות בשיקולים התכנוניים,
8 נקבע כי לתכנון מטרות רחבות היקף. מגמה זו החלה עוד בבג"ץ 440/80 מ' טייג ושות' בע"מ נ'
9 **הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז חיפה**, (לון) 85 (1982), שם נקבע כי יש עדיפות לתכניות
10 שיקבעו עקרונות, על פני שרטוט מפות שאין בהן גמישות. כב' השופט יעקב טירקל ציין לעניין זה
11 (בעמ' 91) כי:

12 **"בעשרות השנים האחרונות חלה התפתחות בתכנון העירוני ונפרצה הדרך לקראת**
13 **מושגים חדשים ורחבים יותר. העיר החלה נתפשת לא רק במערכת פיסית אלא**
14 **כמערכת חברתית-כלכלית-פיסית, והתכנון העירוני המודרני בא לשרת גם מטרות**
15 **חברתיות, כלכליות, אסתטיות ואקולוגיות, מבלי להיות צמוד דווקא לנושאים**
16 **פיסיים מובהקים.**
17 **"(הדגשה שלי – מ' א' ג').**

18
19 33. עוד נקבע שתכנון אינו נוגע רק להיבטים פיזיים אלא מהווה גם הכרעה ערכית (ראו: **דנה**
20 **וזינגר, תכנון ובנייה**, עמ' 52). בעע"מ 4881/08 אלמוג אילת 2000 (מ.ד.ע.). בע"מ נ' **הוועדה המקומית**
21 **לתכנון ולבניה אילת** (נבו, 10.02.10), קבע כב' השופט אליקים רובינשטיין (בפסקה י"ז לפסק דינו)
22 כי:

23 **"בניגוד לתפישה בעבר, לפיה התכנון התמקד בהיבטים הפיזיים של הקרקע והבנוי**
24 **עליה, התכנון כיום כולל מגוון רחב של שיקולים, בהם אינטרסים כלכליים,**
25 **חברתיים וסביבתיים... הליך התכנון והתכנית הנובעת ממנו, משקפים את שקילתם**
26 **של מכלול האינטרסים הקיימים במרחב ואת האיזון ביניהם.**
27 **"**

28 כן עמד על הדברים כב' השופט פוגלמן בעע"מ 241-12 **ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום**
29 **נ' פז בית זיקוק אשדוד בע"מ** (נבו, 09.08.12 בפסקה 12 לפסק דינו), בהתייחסו לתכלית תכנית
30 המתאר, המהווה את המטרות, הערכים, המדיניות והפונקציות החברתיות שהתכנית מבקשת
31 להגשים, כפי שהם נלמדים ממכלול הוראותיה, נספחיה והקשרה התכנוני:

32
33 **"תכליתה של תכנית המתאר היא המטרות, הערכים, המדיניות והפונקציות**
34 **החברתיות שהתכנית מבקשת להגשים, כפי שהם נלמדים ממכלול הוראותיה,**
35 **נספחיה והקשרה התכנוני.**
36 **"(הדגשה שלי – מ' א' ג')**

37



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 היינו, ככל שרשויות התכנון לוקחות בחשבון את כלל השיקולים הללו, לרבות שיקולים כלכליים
2 וחברתיים, הן עדיין מצויות במסגרת תפקידן כרשויות תכנון, ועל בית המשפט למעט מלהתערב
3 בהכרעותיהן, ככל שבוצעו כדין.
4

5 34. אומר כבר עתה כי בעתירות שלפניי שוכנעתי כי נעשתה עבודה מקצועית, מאומצת ויסודית
6 על ידי מוסדות התכנון, ולא מצאתי בהליכים ובהחלטות משום חוסר סבירות, חריגה מסמכות או
7 חוסר תום לב. הדברים נכונים הן לגבי הטענות הנוגעות לתשתית העובדתית ולמינוי החוקר, שבוצעו
8 כדין; הן לגבי הטענות התכנוניות באשר לפיזור הפארקים ולתמהיל המגורים והתעסוקה בתכנית,
9 שממילא אין מקומו של בית המשפט לבקר. ומכאן אפרט.

10

11

ריאה ירוקה או עיר בנויה

12 35. כאמור לעיל, העותרות מעלות טיעונים שונים בנוגע לשימור הטבע במתחם תע"ש השרון,
13 שניתן לחלקם לשלוש קבוצות: דרישה לאיזון אחר מזה שנקבע בתכנית בין צרכי הפיתוח והבינוי
14 לבין צרכי הסביבה והתושבים המקומיים לריאה ירוקה; דרישה להוסיף לבסיס העובדתי ההכרחי
15 לקבלת ההחלטות נשוא העתירות סקר עדכני שלם של ערכי הטבע המצויים בשטח, וסקר עצים
16 מלא ופרטני; ודרישה כי בית המשפט יקבע שהמתחם כולו ישמר כשטח ירוק מטרופוליני – "סנטרל
17 פארק של גוש דן".

18

19 המשיבות טוענות כי על מוסדות התכנון להביט אל האופק התכנוני ככזה שייתן מענה לצרכי הציבור
20 לשימושים חיוניים מגוונים, לרבות פתרונות דירור ותעסוקה בהתחשב בצרכי הפיתוח המתרחבים
21 ובהתמעטות עתודות הקרקע לבנייה במרכז הארץ; כי התכנית מאזנת בין ערכי השימור לבין צרכי
22 הפיתוח במידה ההולמת את אופיה כתכנית מתארית שאינה מפורטת בהתאם לקנה המידה הגדול
23 של תכנית תע"ש השרון, וסקר טבע מעודכן המתייחס לכל תחום התכנית יצורף לתכניות המפורטות
24 בעתיד; וכי הרעיון לקבוע את שטח המתחם כולו כפארק אינו נכון מבחינה תכנונית ומנוגד לתכנון
25 המאושר בתכניות הארציות והמחוזיות הרלוונטיות (תמ"א 35 ותמ"מ 5), וממילא אינו ניתן ליישום
26 בשל העלות החריגה של הטיפול בקרקע המזוהמת שמחייבת פיתוח שלה גם לשימושים מסחריים
27 ולמגורים.

28

29 36. הדין עם המשיבות, ולו מהסיבה שאופי המתחם שעליו חלה תכנית תע"ש השרון, כמו גם
30 שילוב המטרות של הטיהור עם הפיתוח, לא נקבעו בתכנית זו, ואינם עומדים לביקורת שיפוטית
31 כאן. הבחירה בין תכנון עירוני, כפרי או שמורת טבע, נעשתה זה מכבר במסגרת התכנון הארצי
32 והמחוזי, וממילא אלו החלטות תכנוניות בטיבן, שבית המשפט לא יבחן לגופן, אלא יבחן האם
33 ההחלטות נשוא העתירות התקבלו בהתאם לכללי המשפט המנהלי. הדין עם המשיבות גם לגופו של
34 עניין, הן בשל שיקולי העקביות עם התכנון הארצי והמחוזי הלכה למעשה; הן בשל האיזון המידתי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 שנשמר בתכנית בין שיקולי השימור לבין שיקולי הפיתוח, בהתחשב במאפייני האיזור ובהיתכנות
2 ביצוע הפרויקט המורכב. להלן אפרט את הנימוקים להחלטתי בעניין זה.
3

4 37. בעת"מ (מינהליים ת"א) 50776-04-15 **עופר לזובסקי נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה**
5 **מחוז תל אביב** (נבו, 21.10.2015) (להלן: **עניין לזובסקי**), נדונה עתירת דיירי שיכון דן בתל-אביב,
6 כנגד החלטת ועדות התכנון והבניה להתיר מימוש זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בנכס נשוא העתירה,
7 בטענה שהבניין שאושר חורג משמעותית מהבנייה המאפיינת את צביון השכונה. **בעניין אלוני** נדונו
8 עתירות שהוגשו כנגד אישורה של תכנית "שכונת שתיל רמת השרון", בין היתר בטענה כי יש לשמור
9 על ייחודה של רמת השרון כעיר-מושבה ולא לאפשר בה בנייה רוויה. אמנם, שני המקרים עסקו
10 בסוגיית ציפוף הבניה בשכונות קיימות, ואילו העתירות בענייננו עוסקות בתכנון מתחם שכולו עדין
11 ריק מתושבים, אבל למרות זאת יש ביניהם מן המשותף בנושא היחס שבין שימור לבין פיתוח, ולכן
12 הדיון להלן יישען בחלקו על שנכתב ונדון שם, אך בדגש על השיקולים בקביעת אופי מתחם התכנית
13 כמרקם עירוני.
14

מהפרכת השממה לציפוף עירוני

15
16 38. **בעניין לזובסקי** עמדתי על כך שמאז שנות ה-90, מהווה קידום העירוניות מטרה מרכזית
17 מוסכמת בעולם התכנון בישראל. זאת בהתאם למגמות עולמיות המעידות על כך שתופעת ה"עירור"
18 הולכת ומתרחבת, ולעיסוק העולמי בשאלות הנובעות ממצב זה. על ההיגיון המנחה גישה תכנונית
19 זו, עמדתי **שם** :

20 **"הבסיס הרעיוני לכך הוא תכנון תוך שמירה על שטחים ירוקים ועתודות פיתוח**
21 **לדורות הבאים, במטרה לנצל את הקרקע באופן יעיל, כמו גם תשתיות, מבני ציבור**
22 **ושירותים עירוניים. בנוסף, עומדת בבסיס המגמה הציפיה כי תוספת בניה כזו תביא**
23 **להתחדשות מלאי הדירות והמשרדים בערים ותמנע שכונות מלהתרוקן ולהתדרדר**
24 **פיזית וחברתית."**
25

26 ציפוף עירוני - הרוויית הבנייה והגדלת מספר התושבים בעיר - מהווה את המסלול העיקרי לשמירה
27 על איזון מרבי בין שטחים פתוחים לבין שטחים לפיתוח. מודל זה זונח את עיקרון "הפרכת
28 השממה", אשר אפיין את מדיניות התכנון בישראל מאז הקמתה, ומקדם את המגמה שלפיה חלק
29 גדול מהבינוי העתידי בישראל צפוי להתבצע במסגרת שטחים בנויים. במקביל וכתוצאה מכך אנו
30 רואים בתכניות ברמות השונות עלייה בצפיפות העירונית - לאחר שבעבר המגמה הייתה הפוכה
31 (וראו הדוגמאות שהבאתי לכך **בעניין לזובסקי**, בעמ' 15).
32

33 **תמ"א 31, תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח וקליטת עלייה** (להלן: **תמ"א 31**), אושרה
34 בהחלטת ממשלה 674 ב-17 בינואר 1993, ונוסחה שונה ב-1998. תכנית זו הייתה הראשונה שהחלה
35 במימוש המגמה של חידוש וציפוף עירוני, כשבעבר התכניות היו במגמה הפוכה של "כיבוש השממה"
36 (כך, למשל, תמ"א 6 משנת 1975 - תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסייה במדינה, הכוללת יעד של





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 הגדלת האוכלוסייה בגליל ובנגב). תמ"א 31 קובעת תנאים שמטרתם צמצום הקמת יישובים
2 חדשים והגדרת אזורי בנייה חדשים בסמוך ליישובים קיימים. בסעיף 14.3 לתמ"א נקבע:
3 "הועדות המחוזיות יעודדו הכנת תכניות עבור מרכזים עירוניים קיימים. בתכניות
4 אלו תיקבענה הוראות שיאפשרו הגדלת ניצולת הקרקע, שיפור הסביבה למגורים,
5 פינוי והריסת אזורים המתאימים לשיקום או חלקם, תוך שמירה על ערכים
6 הסטוריים ואחרים הראויים לשימור, ובנייה חדשה במקומה ותוך ניצול מירבי של
7 הקרקע ע"י הגדלת הצפיפות, וכן ניצול תת הקרקע".
8 (ההדגשות שלי מ' א' ג').
9

10 39. על מטרות התכנית עמד כב' השופט יצחק אנגלרד בע"א 8116/99 אדם טבע ודין – אגודה
11 ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומרון, פ"ד נ"ה(5) 196, 198
12 (2001), בזו הלשון:

13 "תמ"א 31 היוותה סימן דרך בהגברת המודעות לצורך בשימור מרחבים פתוחים
14 במדינת ישראל, מודעות שהלכה והתחזקה בעשור האחרון. תמ"א 31 באה לעולם על
15 רקע גלי העלייה הגדולים מברית-המועצות בתחילת שנות ה-90 אשר חייבו בנייה
16 ופיתוח מהירים ונרחבים של אזורי מגורים ומערכות תשתית עבור כמיליון עולים.
17 לצד הצורך בבנייה ופיתוח עמדו מתכנני התמ"א, לראשונה, גם על הצורך ב"שמירת
18 שטחים פתוחים, משאבי טבע וערכי נוף, ושטחים שישארו בטבע, וזאת על מנת
19 למנוע פגיעה בערכים אלו תוך כדי פיתוח מואץ" (סעיף 2.8 לתמ"א 31). תמ"א 31
20 הכירה בחבלי ארץ נרחבים כבעלי ערכי נוף וטבע, אשר היחס אליהם ראוי שיהיה
21 מבוקר ויונחה לא רק משיקולי פיתוח אלא גם משיקולי שימור."
22

23 השפעתה של תמ"א 31 חרגה הרבה מעבר לעיצוב המרחב. " היא סייעה להפנים את ההכרה
24 שישאל זקוקה לתכנון ארצי וסללה את הדרך לתכנון ארצי טווח" (ראו לעניין זה: דינה
25 רציבסקי, "מאריה לאריה – הקונטקסט של התכנון הישראלי" 85 בתוך: תכנון ארצי, מחוזי
26 ומטרופוליני בישראל (לזכר אריה שחר, בעריכת ערן רזין, 2010, להלן: רזין, תכנון ארצי).
27

28 40. בעקבות תמ"א 31, הוכנה תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור, מס'
29 35 (תמ"א 35) שאושרה בשנת 2005 והמשיכה את המגמות עליהן עמדתי, שהחלו בתמ"א 31 לאופק
30 תכנוני ארוך טווח. מטרת תמ"א 35 הייתה להגדיר את עקרונות התכנון הפיזי, הפיתוח והבינוי
31 בישראל עד שנת 2020. על-פי נתוני התכנית, הצפי היה כי אוכלוסיית ישראל תגיע ל-8.8 מיליון נפש
32 בשנת 2020, ולפיכך יהיה צורך בגידול ניכר של שטחי המגורים (כ-50,000 יחידות דיור בשנה)
33 ותוספת שטחים למוסדות, מסחר ותעסוקה. על פי התכנית, יש להוסיף 600 קמ"ר עד שנת 2020,
34 כאשר צפוי כי 73% משטח זה יוקצה במתחמים עירוניים. השאלה שהציבה לה תמ"א 35 הייתה:
35 " כיצד אנחנו בונים על הקיים ויוצרים מתוכו מרחב מובנה יותר, ברור יותר, איכותי יותר. היכן
36 להוסיף וכיצד והיכן להגביל פיתוח, לשמר ולטפח" (ראו שמאי אסיף, "תמ"א 35 – המעשה
37 המוסדי, השיח הציבורי והעיסוק האקדמי", בתוך: רזין, תכנון ארצי, 129, 135).
38





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 מטרת התכנית הייתה לבסס תפיסת פיתוח כוללת וארוכת טווח, המאזנת בין "צרכי הפיתוח
2 הצפויים בטווח התכנון מחד, ושמירה על שטחים פתוחים, ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת
3 מאידך" בין השאר על-ידי "הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור".

4
5 בסעיף 3ז' בתכנית נקבע, כי בין מטרותיה:

6 "שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בניה
7 בצפיפויות גבוהות יחסית ופיתוח מערכות תשתית ובייחוד תחבורה ציבורית –
8 המובילה את הפיתוח העירוני."
9

10 ובסעיף 3ח':

11 "צמצום נזקים סביבתיים והשפעות של מטרדים, על פי עקרונות של פיתוח בר-
12 קיימא."
13

14 41. אחד החידושים החשובים בתמ"א 35 הרלוונטי לענייננו, הוא שינוי השפה התכנונית על-
15 ידי השימוש במושג "מרקמים". כתב על כך פרופ' אריה שחר, מהוגי התכנית, במאמרו אריה שחר
16 "תמ"א 35 – מדינת ארבעה המטרופולינים" פנים- תרבות חברה וחינוך 13 (מאי 2010):

17 "במצב הקיים יש מתח מתמיד בין הצורך לתת מענה יעיל לביקושים הגדולים
18 לבנייה למגורים ולתעסוקה, לבין החשש ההולך ומחמיר לפגיעה בשטחים הפתוחים
19 ובמשאבי הנוף והטבע. המתח הזה מוליך להגדרת התפיסה המרחבית הראשית של
20 תמ"א 35. התכנית קובעת שיש לאתר איתור ברור של אזורים שבתחומם ניתן
21 להוסיף בינוי ופיתוח עתידי, תוך שמירה קפדנית על שטחים פתוחים ועל ערכי נוף
22 וטבע ותרבות. הוראות תמ"א 35 מגדירות בפירוט את כללי המשחק אשר מאפשרים
23 ומעודדים את תהליך הפיתוח במרקמי הפיתוח, ולעומת זאת מגבילים ומצמצמים
24 את היקף הפיתוח במרקמי השימור.

25 כדי לאפשר את האבחנה הבסיסית בין אזורים מוטי-פיתוח לבין אזורים שהם מוטי-
26 שימור, נדרשה תמ"א 35 לפתח שפת תכנון חדשה, המבוססת על אבחנה בין
27 "מרקמים". המרקמים הם אזורי תכנון מתוחמים הכוללים כמה ייעודי קרקע
28 במסגרת המרקם. כל מרקם כולל בתוכו שטחים מבונים למגורים ולתעסוקה,
29 שטחים פתוחים ומערכות תשתית. המרקמים שונים זה מזה ביחסים הכמותיים בין
30 שימושי וייעודי הקרקע בתוכם, ובכללי המשחק המסדירים ומכוונים יחסים אלה
31 בתוכם.

32 תשריט והוראות תמ"א 35 מחלקים את שטח המדינה בין ששה טיפוסים מרקמים:
33 מרקם עירוני, מרקם עירוני-כפרי, מרקם כפרי, מרקם שמור משולב, מרקם שמור
34 ארצי ומרקם חופי. לכל מרקם הוראות סטטוטוריות לגבי גודל יישוב מקסימלי,
35 שיעור הרחבה של יישובים כפריים, צפיפות מינימום מוצעת לבנייה, שיעור שטחים
36 פתוחים בין-יישוביים, תכליות ושימושים בשטחים הבין-יישוביים, ועקרונות
37 השילוב של מערכות שטחים פתוחים עם מערכות תשתית ותחבורה. הוראות אלה הן
38 היוצרות הבחנה ברורה בין המרקמים."
39 (ההדגשות שלי מ' א' ג').

40
41 על פי תמ"א 35, המקרקעין נשוא התכנית מצויים בתוך תחום מרקם עירוני.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 5-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

42. תמ"מ 5 אושרה ביום 15.4.10. מטרת העל של התכנית הוגדרה כך (תמ"מ 5, "תכנית מתאר
מחוזית למחוז תל אביב", הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (15.4.10)):

"להבטיח את המשך תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב ומחוז תל אביב בכללו -
כמוליך הכלכלה הלאומית וכמרכז תרבות, תוך פיתוח וטיפוח איכות חיים עירונית
גבוהה לכל תושביו ושימת דגש מיוחדת לפיתוח וטיפוח דרום המחוז."

בין מטרותיה של תמ"מ 5, ניתן למצוא מטרות כגון ייעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים, בדגש
על שילוב שימושים; קביעת התנאים והתמריצים לחידוש הערים ומרקמים עירוניים בנויים; קידום
פעולות שיקום ובינוי מחדש, לצורך העלאת איכות החיים העירונית; קביעת ההנחיות, ההוראות
והתנאים לעריכה ולאישור של תכניות מתאר מקומיות, ועוד.

43. תמ"מ 5 קובעת כי השטח הנדון בענייננו מיועד ל"אזור עירוני בדגש מגורים", המוגדר
במסגרת סעיף 3.1 לתכנית כך: "שטח המיועד ברובו למגורים עירוניים וכולל בנוסף שירותים
נלווים להם".

סעיף 4.2.2 לתמ"מ 5, מבאר כי ל"אזור עירוני בדגש מגורים" ישנם "שימושים ראשיים": מגורים,
מוסדות ציבור ושטחים פתוחים; וכן "שימושים נוספים" כגון: מסחר, משרדים, מתקני ספורט
ונופש, מרכזי תחבורה ועוד. משמע, אמנם הדגש הוא על כך שמדובר באזור למגורים, אך אין האזור
מיועד רק להם ואין כל מניעה לקבוע לו גם את אחד השימושים הנוספים. ואכן, כך עושה תכנית
תע"ש השרון, בקבעה כי על השטח יקומו הן בנייני מגורים, הן בנייני ציבור (בנוסף לדרכים ושטחים
פתוחים).

מהכלל אל הפרט

44. החוקר דחה את טיעוני העותרות לעניין שמירת השטח כפארק מטרופוליני ענק, וקבע
בסעיף 1 להמלצותיו (סעיף 181 לתגובה המקדמית של המשיבות), כי:

"מקומה ועיתויה של טענה בסיסית זו בעשור הקודם במסגרת התכנון הארצי
והמחוזי. תמ"מ 35 שאושרה בממשלה בשנת 2005 קבעה כי שטח התכנית יהיה
במרקם עירוני ותמ"מ 5 שאושרה ב-2007 קבעה כי במרקם עירוני ספציפי זה יהיה
שטח התכנית ככל שהוא בתחום מרחב תכנון מחוזי מחוז תל אביב אזור עירוני בדגש
מגורים. תמ"מ 68/3 ייעדה את השטח לאזור משולב פיתוח-פתוח.
הממשלה אישרה את תמ"מ 35 והמועצה הארצית אישרה את תמ"מ 5 ותמ"מ 68/3
דהיינו – מקומה ועיתויה של טענה מהותית זו צריכה הייתה להיות, אם בכלל,
במסגרת הדיונים על תמ"מ 35 ובמסגרת ההתנגדויות לתמ"מ 5 ותמ"מ 68/3 ומעת
שתוכניות אלה אושרו כדין אין מש/1 אלא תכנית מיתאר מקומית המפרטת
ומיישמת את התכנון הארצי והמחוזי.

קבלת הטענה תגרום למגמה ההפוכה ממגמות התכנון המחוזי והארצי. המקרקעין
הכלולים בתכנית מש/1 מהווים חטיבת קרקע הכלואה בין מרקמים עירוניים
קיימים ופיתוחה בד בבד עם יצירת שטחים פתוחים רציפים ואיכותיים בתוכה
ישביחו וישדרגו את המרקמים הקיימים, יצרו מסגרת תכנונית להיקף יחידות דיוור
חסר תקדים במטרופולין תל אביב, ויהווה מנוף לטיהור הקרקע והשמשתה לטובת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 הציבור. מאידך, קבלת הטענה תגרום ללחצים הולכים וגוברים על זחילה וגלישה של
2 מרקמים עירוניים לשטחים פתוחים, בעיקר במחוז המרכז, שהם במהותם רציפים,
3 דהיינו – קבלת הטענה תאיץ את מגמת הזחילה וההתפרשות של ערי מחוז המרכז
4 לעבר השטחים הפתוחים (בדרך כלל הקבועים כאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח
5 בתמ"מ/21/3) מגמה הפוכה למדיניות המועצה הארצית והוועדה המחוזית לתכנון
6 ולבניה מחוז מרכז כפי שבאה לידי ביטוי תמ"מ/א/35 ותמ"מ/21/3.
7 קביעת הפארקים המטרופוליניים והפארקים העירוניים הראשיים המאופיינים
8 בעוצמה, היקף ובעיקר רצף של שטח פתוח הוא עניין מהותי וחשוב לתפקוד
9 מטרופולין ולאיכות החיים של תושביו ומטבע הדברים קביעה זו מקומה בראייה
10 מחוזית כוללת. לראייה תמ"מ/5/ כמו גם תמ"מ/21/3 קבעו, במינוח כזה או אחר,
11 פארקים מטרופוליניים, פארקים עירוניים ראשיים, ואזורי נופש מטרופוליני, ...
12 הפארקים העירוניים הראשיים של הרצליה ורמת השרון נקבעו ממערב למרקם
13 העירוני הקיים והמתוכנן ומזרחית לדרך מס' 20 ואילו הפארק המטרופוליני
14 הרלוונטי לצפון המחוז נקבע בשטח הידוע כרצועת הנופש. קבלת הטענה משמעה
15 הגברת לחצי הפיתוח והבינוי בשטחים פתוחים רציפים ואיכותיים.
16 מהמקובץ עולה כי יש לדחות את הטענה במלואה ובכך להותיר על כנו את תמ"מ/א/35,
17 תמ"מ/5, ותמ"מ/68/3 וכמתבקש כפירוט להלן – להותיר על כנה את מש"1".
18 (ההדגשות שלי מ' א' ג').

19
20 45. המלצת החוקר אומצה על-ידי הוועדה המחוזית, וועדת המשנה לעררים דחתה בצדק את
21 טיעוני העותרות בהקשר זה, מהטעם שהצעתן לקבוע פארק מטרופוליני "אינה תואמת את
22 המדיניות התכנונית, לשמר מספר פארקים מטרופוליניים (וכאלה כבר נקבעו במקומות אחרים),
23 וליצר מענה לצרכי הבנייה בבינוי צמוד דופן לאזורים מבונים, תוך קיום גנים מפוזרים באזור
24 המבונה". (ראו ס' 362 להחלטת ועדת המשנה לעררים).
25

26 46. כפי שקבעתי הן בעניין לזובסקי הן בעניין אלוני, דרך המלך לתכנון הינה פעולה בהתאם
27 ולאורו של תכנון כולל. בבג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל (נבו),
28 09.06.2011, ציינה כב' השופטת עדנה ארבל (בפס' 99 לפסק דינה):

29 "דבר זה נושא עימו חשיבות, שכן הגם שבמקרים מסוימים סטייה מתכנית הינה
30 כורח המציאות, להסדרה תכנונית וקיום תנאים של תכנית קבועה נודעים יתרונות
31 על-פני סטייה ממנה בדרך של היתר. בין יתרונות אלה מנויים העובדה שהליך
32 תכנוני שיטתי נעשה תוך ראייה רחבה וכוללת של הצרכים התכנוניים לטווח ארוך,
33 ולא על-פי דרישה המתעוררת באופן נקודתי (...). פעולה על-פי תוכנית יוצרת וודאות
34 (...); היא מקדמת שוויון; והיא מפחיתה חשש מפני לחצים ומפני שיקול דעת לא
35 ענייני..."
36 (ההדגשה שלי מ' א' ג').
37

38 ניכר, כי הן המלצת החוקר, הן החלטות הוועדות בהתאם לה, הלכו בדרך המלך בהתאמה לתכנון
39 המחוזי והארצי בתמ"מ/א/35 ובתמ"מ/3, ומיישמות את הבסיס הרעיוני העומד מאחוריהן לגבי היחס
40 הראוי בין שימור לבין פיתוח, בקרקע ששטחה גדול במיוחד הממוקמת במרקם עירוני במרכז הארץ.
41



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 47. כמו כן צדקו המשיבות גם בהחלטתן לדחות את טיעוני העותרות לגבי שימור מלא של
2 הפרחים והצמחייה העשבונית שבמתחם התכנית. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין המדובר בעניינינו
3 בהרס שמורת טבע או בהדרת רגלי הציבור מהטבע הפתוח לטובת בנייה רוויה, אלא השטח במצבו
4 הנוכחי הוא לא נגיש ואף מסוכן להימצא בו, כל עוד לא בוצע לכל הפחות טיהור של הזיהום שעל
5 פני הקרקע ובתת הקרקע מחומרים רעילים ומחומרי נפץ. במצב זה, אף אם צודקות העותרות
6 בטענתן כי על המדינה כבעלת הקרקע והמפעל שגרם לזיהום החמור מוטל לשאת בעלויות הטיהור,
7 הדרישה המשולבת לשמר את הצמחייה במצבה הנוכחי, וגם לטהר את הקרקע ולהשאירה במצב
8 של פארק מטרופוליני דוגמת סנטראל פארק, היא חסרת היתכנות מעשית. המשיבות צודקות כי
9 הטיפול בזיהום יחייב לכל הפחות פינוי של שכבת הקרקע העליונה במקומות המזוהמים, ואילו
10 באיזורים הראויים לשימור שבהם הזיהום אינו חמור הצמחייה ממילא לא תינזק. באיזורים
11 המיועדים לבנייה למגורים ולתעסוקה ניתן פתרון ראוי ומידתי, בהתניית הגשת התכנית המפורטת
12 הראשונה בהשלמת נספח נופי סביבתי שיתבסס על סקר טבע עדכני ביחס לכל תחום תכנית תע"ש
13 השרון.

14
15 48. בטרם סיום הדיון בעניין שמירת הטבע, אדרש לטענת העותרות כי מימון סקר הקרקע
16 וטיהור הזיהום צריכים לחול על המדינה כבעלים של הקרקע ושל המפעל שייצר את הזיהום
17 הקיצוני, ללא קשר לתכנון המתארי העתידי לשימוש במתחם. אמנם, טענה זו נטענה ברובה בקשר
18 להחלטה לדחות את ביצוע סקר הקרקע לשלב התכניות המפורטות, שבה אדון להלן, אך היא חזרה
19 על עצמה במספר הזדמנויות והקשרים, וראויה לדיון כאן לאור טענת המשיבות כי הרעיון לתכנן
20 בכל המתחם פארק ענק אינו ניתן ליישום גם בשל העלות החריגה בגובהה של הטיפול בקרקע
21 המזוהמת שמחייבת הקצאת חלק מהשטח לשימושים מסחריים ומגורים.

22
23 אין מקום להתערב בהחלטת המשיבות לעניין זה. הטענה במהותה היא ביקורת על מטרות תכנית
24 תע"ש השרון ועל המדיניות שנקבעה לכתחילה עוד בשנות התשעים של המאה הקודמת, הקושרות
25 לכדי מכלול אחד את הטיפול בזיהום החמור והקיצוני, עם פיתוח המתחם ויישובו. בדומה לקביעתי
26 לגבי האופי התכנוני של הטענות לגבי ייעוד הקרקע לפארק או למרקם עירוני משולב, גם לגבי טענה
27 זו אין מקום להתערבות, בהיותה תוצר של שיקולי מדיניות והחלטות תכנוניות. בשולי הדברים
28 אעיר, כי גם לגופו של עניין אני מוצאת את שילוב המטרות בתכנית תע"ש השרון כפתרון מושכל,
29 המשקף מדיניות מטיבה המקדמת אינטרסים מגוונים במקביל.

30
31 49. משכך אני דוחה את טענות העותרות בנוגע לקביעת איזון אחר בתכנית בין הפיתוח לבין
32 השימור, בנוגע לעריכת סקר טבע ועצים מלא טרם אישור התכנית המתארית ובנוגע לדרישה
33 שהמתחם כולו ישמר כפארק מטרופוליני; וכן בנוגע לביקורת על ההחלטה לקשור בין טיהור
34 הזיהום לבין התקדמות פיתוח הקרקע ליישוב.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

המידע הנדרש לצורך אישור תכנית תע"ש השרון

המסגרת הנורמטיבית

50. לאחרונה ניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בדנ"ם אפולוניה, אשר הצדדים חלוקים לגבי השלכתו על העתירות שלפניי. העותרות טוענות כי בענייננו יש לקבוע כפי שנקבע שם, כי טרם קבלת ההחלטה על אישור תכנית תע"ש השרון, לא עמדו בפני מוסדות התכנון המסמכים והמידע הנדרשים לצורך אישורה (סקר קרקע, סקר טבע, תסקיר השפעה על הסביבה ובה"ת), וכי שיתוף הציבור נפגע גם משום כך. לטענתן כפי שנקבע בדנ"ם אפולוניה, גם בענייננו יש להחזיר את התכנית למוסדות התכנון לשם השלמת המידע החסר.

המשיבות טוענות כי יש לאבחן בין עניין אפולוניה שעסק בתכנית שניתן לקבל מכוחה היתרי בניה (בהיותה תכנית מועדפת לדירור בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד – 2014); לבין תכנית תע"ש השרון שהיא תכנית מתארית בהיקף נרחב, אשר בינה לבין היתרי בניה נדרשות תכניות מפורטות לפי הדין הכללי, למעט היתרים להקמת מתקנים לטיפול בזיהום. לפיכך, לטענתן יש לדחות את העתירות משום שהמידע שעמד בפני מוסדות התכנון בענייננו הולם את השלב התכנוני ואת קנה המידה של התכנית.

בעניין זה הדין עם המשיבות, הן משום ההבדלים בשלב התכנוני של התכניות העומדות לבחינה בעניין אפולוניה ובענייננו; הן משום ההבדלים במידע שעמד בפני מוסדות התכנון, שהיה חסר בעניין אפולוניה ובענייננו הינו מקיף והולם והן משום שיתוף הציבור הלכה למעשה בהליך התכנוני כראוי. ואפרט.

51. בדנ"ם אפולוניה עמד בית המשפט העליון שוב על ההלכה הידועה, שלפיה רשויות התכנון, ככל רשות מנהלית, "חייבות להפעיל את סמכויותיהן על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה", ובתוך כך כי תהליך קבלת ההחלטה יכול "איסוף וסיכום הנתונים (לרבות חוות דעת מקצועיות נוגדות, אם ישנן), בדיקת המשמעויות של הנתונים וסיכום ההחלטה" (ראו בדנ"ם אפולוניה בפסקה 29 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן (עוד ראו בפסק דינו של כב' מ"מ הנשיא, לימים הנשיא שמגר בבג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לז(3) 29, 49 (1983), על אף שלגופו של עניין נותר בדעת מיעוט באותו עניין, אך ההלכה לפיו בנושא ההחלטות המנהליות היא המקובלת).

בית המשפט בדנ"ם אפולוניה עמד על כך שבית המשפט אינו מבקר את תוכן ההחלטה שהתקבלה, אלא בודק האם הליך קבלתה התבסס על תשתית ראייתית מספיקה על פי מהותה, בהתחשב בסוג ההחלטה ובטיבו של הגוף המחליט, ובלשונו, בפסקה 30:

הדרישה כי הרשות תבסס החלטותיה על תשתית עובדתית סבירה אין עניינה אפוא בבחינת תוכנה של ההחלטה שהתקבלה על ידי הרשות, כי אם בבדיקת הליך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 קבלתה, ובכלל זאת אם התקיים מהלך מסודר של איסוף נתונים ובדיקתם כך
2 שהחלטה נתמכת בתשתית ראייתית מבוססת במידה מספקת, על פי מהותה
3 בכלל זאת, ובבואו לבחון את שאלת תקינות הליך קבלת ההחלטות על ידי הרשות, על
4 בית המשפט לשקול את סוג ההחלטה וטיבו של הגוף המחליט
5 (ההדגשה שלי מ' א' ג').
6

7 בנוסף לפגם בהליך התכנוני בעניין אפולוניה כשלעצמו בשל החוסר בתשתית העובדתית המספיקה
8 לפי הנושא והנסיבות של תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, חסרון המידע בזמן הרלוונטי
9 לקבלת ההחלטה יצר, באותו עניין, שני פגמים נוספים: האחד בהעברת סמכויות הוועדה ושיקול
10 דעתה לצוות המלווה בניגוד לדין; והשני בשיתוף הציבור שנפגע בהעדר מידע רלוונטי להתנגדויות.
11

12 החובה להשלים סקר קרקע מלא טרם הפקדת התכנית

13 52. החוסר בתשתית עובדתית מספיקה בדנ"ם אפולוניה נקשר לסקר הסיכונים שהמדינה
14 התייחסה אליו לכתחילה כאל "הליך רשות", אך חסרונו הביא לקביעה בדעת רוב כי ההחלטה על
15 הפקדת התכנית שם "לא התקבלה על בסיס המידע והנתונים המינימליים הנדרשים לקבלת
16 החלטה מן הסוג דנן, על משמעויותיה". התשתית העובדתית שהוצגה לוועדה שם, כללה סקר
17 קרקע משנת 1996 שבוצע במתחם בסמוך לאחר הפסקת פעילות המפעל וגילה המצאות חומרים
18 מזהמים, אך הדיגומים שעליהם התבסס לא כללו את כל הקרקע החשודה כמזוהמת, ולא את מי
19 התהום. באותו מקרה נותרו להשלמה עתידית מחוץ לגדרי ההליך התכנוני "סקר סיכונים שיכלול
20 את מיקומם המדויק של השטחים המזוהמים, סוג המזהמים, הערכת הסיכון מהם (לתושבים,
21 לחוף הים ולים), היקפם ואופן הטיפול בהם", בתוספת תנאי שלפיו "לא יינתנו היתרי בניה לקרקע
22 שאינה נקיה מזיהום, על פי תנאי סף שייקבעו" (שם, בפסקה 34). בנוסף נקבע כי גם עמדת המדינה
23 שלפיה כל הזיהום בקרקע ניתן "לשיקום" לערכים המחמירים ביותר ועל כן סקר הסיכונים
24 והנתונים שייאספו בו ממילא לא צפויים להוביל לשינוי התכנית כי אם ל"ביצועה האופטימלי"
25 לא עמדה בפני הוועדה במועד הרלוונטי לקבלת ההחלטה. עניין זה השפיע הן על הקביעה כי המידע
26 שהוצג לוועדה במועד הרלוונטי היה חסר, הן לחשיבות הסתמכות הציבור על המידע המוצג בשלבים
27 התכנוניים, שמגדיר את התמריצים הכלכליים הנדרשים לצורך שיקום הקרקע המזוהמת (שם,
28 בפסקאות 38-40).

29
30 53. בנוסף לפגם שנגרם מקבלת החלטה ללא תשתית עובדתית מספיקה כשלעצמה, נגרם בעניין
31 אפולוניה פגם גם בהעברת ההחלטות התכנוניות לצוות המלווה לפי מידע שיתקבל בעתיד, אשר
32 מבטיח כי שיקול הדעת שיופעל יהיה של הצוות המלווה ולא של הוועדה, ולכן לא מקיים את הפעלת
33 שיקול דעת הרשות כדין (שם, פסקה 47):

34 "דחיית שלב קבלת הנתונים על הזיהומים במתחם לאחר אישור התכנית והפנמתם
35 בהוראות רלוונטיות שיינתנו על ידי הצוות המלווה מבטאת לא רק את הפגמים בהליך
36 איסוף הנתונים אשר צריכים היו לעמוד לפני הוותמ"ל בהחלטותיה על התכנית.
37 העברת ההכרעות התכנוניות לידי הצוות, כתוצאה מהוצאת שלב קבלת הנתונים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 האמורים מן ההליך התכנוני, משמעה התפרקות הוותמ"ל מחובתה להפעיל שיקול
2 דעת לגבי ההכרעות התכנוניות הנדרשות בגדרי הדיון בתמ"ל 1004/א (ראו דנה
3 וזינגר, בעמ' 484). הסמכות להפקיד (ולאשר) את התכנית, על ההכרעות התכנוניות
4 הפרטניות הכרוכות בכך, נמסרה לוותמ"ל, שהיא גוף קולגיאלי, המורכב נציגים
5 המייצגים אינטרסים שונים, אשר לא כולם נמנים על המגזר הממשלתי (ראו והשוו
6 עניין עיריית קריית אתא, פסקה ה(2)). על הוועדה בתור רשות התכנון המוסמכת
7 היה להפעיל שיקול דעת עצמאי ומקצועי ביחס לתכנית שהונחה לפתחה, ולא ניתן
8 היה להעביר סמכויות אלו לגורם אחר ללא הסמכה לכך בדין מעבר לכך, כעולה
9 גם מחוות דעתו של יועץ הסביבה של הוועדה, משמעות הוראות התכנית לגבי
10 סמכויותיו של הצוות המלווה וההכרעות שהונחו לפתחו לאחר קבלת סקר הסיכונים
11 היא הוצאתן מגדרי ההליך הסטטוטורי, קרי: הכרעות הצוות לא נתונות לאישורה
12 של הוותמ"ל, אף לא לפיקוחה"
13 (ההדגשות שלי מ' א' ג').

14
15 והמסקנה המפורשת בהמשך (בפסקה 48):

16 "אין מנוס אפוא מהמסקנה כי ההסתמכות על כך שבעתיד יועברו לצוות המלווה
17 נתונים ומידע שלא הוצגו לוועדה, ושעל בסיסם יקבל הצוות הכרעות תכנוניות
18 משמעה כי הוותמ"ל לא הפעילה את שיקול דעת לפי הסמכויות שנמסרו לה בדין
19"
20 (ההדגשה שלי מ' א' ג').

21
22 54. בית המשפט העליון הדגיש, כי התשתית הראייתית שעליה הסתמך מוסד התכנון, נבחנת
23 ביחס למועד קבלת החלטה להפקיד תכנית ולא ביחס למועד אישורה, משום ש"בהחלטתו להפקיד
24 תכנית מביע מוסד התכנון את עמדתו כי זו ראויה להתאשר ולקבל תוקף". מוסד התכנון אינו רשאי
25 להסתמך על ההתנגדויות הצפויות שיוגשו לתכנית כחלק מאיסוף וסיכום המידע המוקדם, שמא
26 לא יוגשו התנגדויות, בין היתר בהעדר מידע מספיק, מאחר ש"מסמכי התכנית בשלב זה תוחמים
27 במידה רבה את השתתפותו של הציבור בהליך התכנוני, ומגבילים את גדר הטיעונים אשר
28 באפשרותו להעלות לגבי התכנית ואת זכותו להביע עמדה לגבי הנושאים המוסדרים בה".
29 המסקנה אליה הגיע בית המשפט היא (שם, בפסקה 32):

30 "הפועל היוצא של דברים אלה הוא כי על התכנית המוצגת למוסד התכנון טרם
31 החלטה על הפקדתה להיות מפורטת ובשלה במידה הנדרשת מתכנית מופקדת. בעת
32 ההפקדה, על התכנית להיות שלמה ומגובשת, ולקיים אחר דרישות הוודאות
33 והבהירות הנדרשות מתכנית מאושרת (דנה וזינגר, בעמ' 484-485). בהתאם,
34 ההחלטה על הפקדת תכנית צריכה לבטא, מבחינת המוסד התכנוני, הכרעה מבוססת
35 בשאלות התכנוניות העומדות על הפרק. לשם כך נדרשת בדיקה יסודית של התכנית
36 על כל היבטיה והשלכותיה, לאחר איסוף מלוא המידע הרלוונטי....."
37 (ההדגשות שלי מ' א' ג').

38
39 ובהתאם נקבע בדנ"ם אפולוניה כי החוסר בתשתית עובדתית מספיקה למועד קבלת החלטה גרם
40 גם לפגיעה בשיתוף הציבור: "החוסר המשמעותי בתשתית עובדתית רלוונטית שעליו עמדנו לעיל
41 במסמכי התכנית המופקדת ובנתונים שעליהם זו התבססה פגעו גם בכוחו וביכולתו של הציבור
42 להשתתף בהליך התכנוני שקדם לאישור התכנית, וגרעו מזכות הטיעון המוקנית לו בגדרי הליך
43 ההתנגדות." (שם, פסקה 51).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

- 1
2 55. העתירות שלפניי מעלות תמונה שונה לחלוטין, כפי שעולה מהתיאור העובדתי בעניין
3 שלפניי גם עובר להגשת העתירות, אך גם בעקבותיהן. ראשית, מקובלת עלי עמדת המשיבות, כי
4 ההבדל במעמד ובשלב התכנוני בין שתי התכניות הוא מהותי, ומחייב מידת פירוט וודאות שונה של
5 התשתיות העובדתיות הנדרשות לצורך קבלת ההחלטות לגבי כל תכנית. שנית, וממילא, התשתית
6 העובדתית שעמדה בפני הוועדה המחוזית וועדת המשנה לעררים בענייננו היתה עשירה ומפורטת
7 בהרבה כמותית ואיכותית מזו שפורטה בדנ"ם אפולוניה, וניכר כי התבצעה עבודת הכנה יסודית
8 ומקיפה על ידי מוסדות התכנון, למעלה מן הנדרש מתכנית מתארית בסדר גודל חריג מסוג זה.
9 בנוסף, אף בעקבות הגשת העתירות נעשו פעולות בחינה נוספות בשיתוף מומחים מטעם העותרות.
10
11 56. שיתוף הציבור בענייננו היה גם הוא מלא ויעיל, הן בשקילת ההתנגדויות המרובות שהוגשו
12 טרם הגשת העתירות ובקבלת חלק מהן ותיקון התכנית בהתאם, הן בקשר לתכנית הצל והדיונים
13 שהתקיימו לפי המתווה בהשתתפות המומחים מטעם כל הצדדים באריכות ובפירוט כמתואר
14 בסעיף 9 לפסק הדין לעיל. ואפרט.
15
16 57. מתחם תכנית אפולוניה משתרע על שטח של כ-1,000 דונם והיא נועדה להסדיר הקמת
17 שכונת מגורים בהיקף של כ-3,000 יחידות דיור ומבנים נוספים לצד פיתוח הגן הלאומי אפולוניה.
18 התכנית מוגדרת "תכנית מועדפת לדיור" כהגדרתה בסעיף 4(א) בחוק לקידום הבנייה במתחמים
19 מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 "המאפשרת להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא
20 צורך באישורה של תכנית נוספת", והכל בהתאם למטרת החוק להגדיל במהירות את היצע הדיור
21 באמצעות הוראת שעה. ציר הזמנים העולה מעניין אפולוניה מלמד כי התכנית אכן טופלה במהלך
22 מהיר, ולמשל ממועד ההכרזה על מתחם אפולוניה כמתחם מועדף לדיור ועד פרסום התכנית
23 להפקדה חלפה כשנה בלבד, ולאחר כשלושה חודשים נוספים שבהם נדונו 260 התנגדויות, החליטה
24 וועדת המשנה להתנגדויות לאשר את התכנית, בשינויים קלים (ראו פסקאות 1-3 לדנ"ם אפולוניה).
25
26 לעומת זאת, תכנית תע"ש השרון חלה על מתחם בשטח של כ-7,430 דונם, ומייעדת שטחים לכ-
27 23,000 יחידות דיור, לתעסוקה, לשירותים, לתעשייה, לשטחים ציבוריים ועוד, ובהתאם לשטחה
28 הגדול כמעט פי 8 בערך משטח תכנית אפולוניה ולמספר יחידות הדיור המתוכנן בה בהתאמה לכך,
29 היא מחלקת את המתחם שעליו היא חלה ל-8 מתחמי משנה, שלכל אחד מהם צפויה להיות מוגשת
30 תכנית מפורטת, שמכוחה ניתן יהיה לקבל היתרי בנייה למגורים. תכנית תע"ש השרון היא תכנית
31 מתארית מקומית שתוכננה משך שני עשורים בדרך המלך של הליך תכנוני רגיל, ומטרתה הוגדרו
32 כסדרן: לסלק את המפגע הבטיחותי והסביבתי; לפתח מוקד תעסוקה ושירותים מטרופוליני משני
33 ולהוסיף מגורים; לקבוע תנאים והנחיות לתכניות מפורטות; לייעד שטחים ולקבוע זכויות בנייה
34 לאיזורים בשימושים שונים; לשפר את מגוון סוגי המגורים ולתרום לשיפור איכות החיים ביישובים





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 הגובלים; לקבוע תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה ונכסי נוף; ולקבוע איזורי תכנון (ראו
2 ס' 1.8 לתכנית, נספח 2 לעתירת רמת השרון והרצליה). ציר הזמנים הרלוונטי לתכנית זו ארוך
3 בהתאמה להיקפה ולמטרותיה המורכבות, החל מהחלטה לפנות את מפעל תע"ש בסוף שנות ה-
4 90 של המאה הקודמת, דרך ההחלטה הראשונה על הפקדת התכנית בשנת 2005, הליכים משפטיים
5 שונים שהתמשכו מאז ועד 2012 שאז הופקדה בשנית, ועד 27.02.2017 שאז ניתנה החלטת וועדת
6 המשנה לעררים לאשר את התכנית תוך שאימצה את המלצות החוקר שדן והכריע בלמעלה מ-600
7 התנגדויות, בכפוף למספר שינויים שהוכנסו בתכנית.

8

9 58. מפירוט זה עולה כי קיימים הבדלים מהותיים בין שתי התכניות, לגבי שטחן והשלב
10 התכנוני השונה בהתאם; לגבי אופיין ומטרותיהן השונות; ולגבי הזמן שהושקע בהכנתן. הבדלים
11 אלו באו לידי ביטוי בכך, שבניגוד לתכנית אפולוניה שהוכנה במהירות יחסית כדי לייצר שכונת
12 מגורים בתהליך מזוהז, תכנית תע"ש השרון מבוססת על חזון תכנוני ארוך טווח למטרות משולבות
13 איכות סביבה וציפוף הדיור, שהתקדם בדרך המלך לקראת ביצוע עתידי תוך איסוף מידע בתהליך
14 אינדוקטיבי, דמוי משפך מהרחב והכללי אל המדויק והספציפי. התמשכות הזמנים לא נוצרה
15 במקרה זה מסחבת וגרירת רגלים של המדינה, אלא ממורכבות התכנון במובני גודל השטח,
16 המטרות המשולבות של טיפול בזיהום ויישוב הקרקע, ואופק התכנון ארוך הטווח; ממעורבות רבה
17 של הציבור, שבוטאה במאות התנגדויות שנשמעו והוכרעו לגופן בכל שלב, ובהליכים משפטיים בכל
18 הערכאות הרלוונטיות; ומהפעולות שהתבצעו במשך השנים בתהליך ספיראלי של היזון חוזר תוך
19 התחשבות במידע שממשיך להצטבר עם התקדמות התכנון, כגון סקרים מעודכנים לזיהום ולנוף,
20 דיונים ארוכים ומרובים לשמיעת מומחים מכל הצדדים, וכל הכרוך בהכנת תכנית הצל.

21

22 בנוסף ראוי להתייחס בהקשר זה לדבריו של כב' השופט (בדימוס) מ' מזוז, שהצטרף לפסק דין הרוב
23 של כב' השופט פוגלמן בדנ"ם אפולוניה, ולפיהם (בפסקה 5 לפסק דינו):

24 **"אין מדובר בעניינים גם באישור תכנית מתאר המחייבת אישור תכנית מפורטת,**
25 **כתנאי למתן היתרים, שאז ניתן היה לכאורה לבחון את תוצאות סקר הסיכונים**
26 **במסגרת הליכי אישור התכנית המפורטת".**

27

28 שזהו בדיוק מצב הדברים בתכנית שלפניי: תכנית מתאר, המחייבת אישור תכנית מפורטת כתנאי
29 למתן היתרים, במסגרת אותן תכניות ניתן יהיה לבחון את כל הנדרש. גם מכאן עולה כי הדין עם
30 המשיבות וכי ראוי לאבחן את עניין אפולוניה מענייננו, ולקבוע כי המידע שהוצג לוועדה המחוזית
31 ולאחריה לוועדת המשנה לעררים היה מתאים ומספק לשלב התכנוני שבו נשקלה ההחלטה, שהוא
32 שלב מתארי שבינו לבין הבניה צפוי שלב נוסף של תכניות מפורטות, ולא נפל פגם בביסוסה עליו
33 ובדחיית סקר הקרקע לתחילת השלב התכנוני הבא.

34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

59. זאת ועוד, בענייננו, בניגוד לעניין אפולוניה, השתמשו הוועדות בסמכויותיהן בעצמן ולא מינו צוות מלווה שיקבל את ההחלטות במקומן בהתחשב במידע עתידי שלא היה קיים במועד קבלת ההחלטות. גם הבדל זה נובע משלב התכנון המוקדם יותר בהשוואה לשלב התכנון בעניין אפולוניה, ומאופי ההליך המקוצר שם, לעומת ההליך הרגיל ארוך הטווח בענייננו.
60. בנוסף, יש ליחס משקל לעמדת המדינה השונה באשר לחשיבות ביצוע הסקרים בשני המקרים, ולהשפעתם על כל אחת מהתכניות. בעוד שבעניין אפולוניה המדינה לא ייחסה משקל רב לסקר הסיכונים במועד הרלוונטי להחלטה לאשר את התכנית, בענייננו מוסדות התכנון ייחסו משקל רב בתכנון לסקרי הקרקע והנוף לפי העניין והושקעו בהם משאבים רבים ומחשבה מעמיקה. המדינה הלכה כברת דרך ארוכה הן בהתייחסותה לסקר הקרקע ולחשיבותו לביסוס התשתית העובדתית הרלוונטית, הן לגבי יכולות הטיפול בזיהום והיתכנות הטיהור המלא שלו לאחר בדיקות.
- ניתן להדגים זאת מתוך סקירת הקרקע והגז שהגישו המשיבות ביום 20.08.20 שנערכה כפיילוט במתחם המסומן 2 ומכונה "מתחם אליהו", ששטחו כ-1,600 דונם, הגדול מהיקף תכנית אפולוניה. מתחם אליהו הוא המתחם הראשון שבו מתוכנן להתחיל את השלב הבא בתכנון – הכנת סקר קרקע וגז מלא לקראת הגשת התכנית המפורטת וטיהור הזיהום בפועל כתנאי לאישורה. וכל זאת, כמובן, טרם שניתן לבקש, וודאי טרם שניתן לקבל היתרי בנייה למגורים. בין מסקנות הסקר נקבע כי קיימת התאמה טובה בין סוגי החומרים שנדגמו בסקר לבין הצפי שנלמד מהסקר ההיסטורי, וגם החריגות שנמצאו בריכוזי זיהום הגבוהים מערכי הסף המוגדרים כבטוחים והמחמירים ביותר היו צפויים ונמצאו מתאימות לשימושי הקרקע הקודמים (במובן זה שבמתקני מפעל הכימיה כמות וסוג המזהמים היו גבוהים מאשר באיזורים אחרים).
- תוכן הסקר מצוי בתחום המומחיות של מוסדות התכנון, אך ניתן בהחלט ללמוד ממנו על הרצינות שבה לוקחים מוסדות התכנון בעניין זה את איסוף המידע וההסתמכות עליו בתהליך התכנון. בהמשך לסקר זה התקבלו המסקנות כי אכן קיימת היתכנות, באמצעים הקיימים היום, לטהר את כל הזיהום בקרקע (ראו פירוט בסי' 9 לעיל ובפרוטוקול הדיון מיום 13.09.20 מעמ' 33 בשורה 14 ועד עמ' 34 בשורה 5, וכן בסקר קרקע וגז ובתקציר הנלווה שהגישו המשיבות ביום 20.08.20). בנוסף, גם האפשרות כי בסופו של דבר לא ניתן יהיה לטפל בכל הזיהום נלקחה בחשבון, למרות ההערכה המבוססת כי היתכנות הטיהור המלא גבוהה, והמשיבות הבהירות כי במקרה כזה יותאם התכנון המפורט לשימושים המותרים לפי העניין, לרבות האפשרות שהשטח ישאר בחלקו במצב מזוהם ולא ניתן ליישוב. לפיכך, בניגוד לרושם שקיבל בית המשפט **בעניין אפולוניה**, אינני סבורה כי בענייננו המדינה מתייחסת בזלזול לסיכונים או מתעלמת מהם בהליך התכנוני, אלא ההיפך הוא הנכון, וביצוע הסקר המדובר הוא דוגמא לרצינות וליסודיות איסוף המידע בהקשר זה, הן בהתחשב בשלב התכנון המתארי שלא ניתן לבקש או לקבל בו היתרי בניה למגורים, הן לגופו של עניין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 על רצינות כוונות המדינה בעניין טיהור הקרקע ניתן ללמוד גם מההליכים שהיו לפניי. אמנם, אין
2 מדובר במידע שהיה לפני הוועדות את קיבלו את החלטותיהן, אולם, המדינה, כחלק מההליך לפניי
3 ביצעה בדיקות נוספות של זיהום הקרקע תוך שיתוף פעולה עם מומחים מטעם העותרים, שהגיעו,
4 בסופו של יום, למסקנות דומות.

5
6 61. באותו אופן השפיעו התהליך התכנוני הרגיל ארוך הטווח והיסודיות של הנחת התשתית
7 העובדתית הנדרשת, גם על שיתוף הציבור שהיה מלא ומקיף לכל אורך הדרך, והתמשך באותה
8 צורה גם במהלך ניהול ההליך הנוכחי לפניי. ניתן ללמוד זאת ממספר ההתנגדויות הגדול שהוגשו
9 (למעלה מ-600), מהדיונים המפורטים והארוכים שהתנהלו בהן, ומההכרעות לגופן – חלק לדחיה
10 וחלק להטמעה בתכנית (לרבות במהלך יישום מתווה הפשרה בנוגע לשיתוף הציבור בהכנת תכנית
11 הצל, ראו בס' 6-9 לעיל). בניגוד לתכנית אפולוניה, שהתקבלה בהליך מזורז והשתתפות הציבור בה
12 הוגבלה בשל המידע החסר והשארותו לשלב שלאחר ההתנגדויות לתכנית האחרונה טרם קבלת
13 היתרי הבניה וביצועם, בעניינינו נשמעו התנגדויות בהתאמה לשלב התכנון המוקדם, ובהתאם למידע
14 הרלוונטי לאותו שלב. בנוסף, בין תכנית תע"ש השרון לבין שלב הבנייה צפוי שלב תכנוני נוסף של
15 הכנת התכניות המפורטות לכל אחד משמונת מתחמי המשנה, וכבר נקבע בה כי תנאי להפקדת
16 התכנית הראשונה נקבע הוא ביצוע סקר מושלם, ותנאי לאישורה הוא טיהור מלא בפועל.

17
18 62. מהאמור לעיל עולה המסקנה כי תכנית תע"ש השרון עומדת בתנאים שנקבעו **בדנ"ם**
19 **אפולוניה**, ונבחנת מהמקרה הפרטי שנדון שם. הכללים שנקבעו **בדנ"ם אפולוניה**, קובעים כי
20 התשתית העובדתית שעליה מתבססות החלטות מוסדות התכנון צריכה להיות מספיקה והולמת
21 בהתאם לסוג ההחלטה ולאופי מוסד התכנון שקיבל אותה; כי הוועדה צריכה להפעיל את שיקול
22 דעתה המקצועי בהתאם למידע הקיים למועד ההחלטה ולא להאציל את סמכותה לצוות מלווה
23 שישקול מידע עתידי ללא מעורבות ופיקוח נוסף; וכי שיתוף הציבור צריך להתבסס על מלוא המידע
24 הנדרש לצורך מימוש אפקטיבי של זכות הטיעון שלו. תכנית תע"ש השרון עומדת בתנאים אלו.
25 הסקרים שבוצעו מספיקים לשלב התכנון המתארי; הוועדות קיימו הליך מסודר והפעילו את שיקול
26 דעתן בעצמן לפי המידע המספיק שעמד לפניהן; והציבור שותף הלכה למעשה בהליך הארוך
27 והמורכב בשקיפות ובמקצועיות, לרבות הכנסת שינויים בתכנית בהתאם לחלק מההתנגדויות ועל
28 אף התמשכות הזמנים שנגרמה כתוצאה מכך.

30 החובה להגיש תסקיר השפעה על הסביבה והתנאים לפטור מהגשתו

31 63. הכלל שקובע באילו תנאים על מגיש תכנית להגיש תסקיר השפעה על הסביבה, קבוע
32 בתקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשס"ג – 2003 (להלן: **תקנות**
33 **התסקירים**). תקנה 2 קובעת כי תסקיר יוגש כחובה של מגיש התכנית בתכניות העוסקות באחד
34 הנושאים הקבועים בתקנה (1): **"תחנת כוח [...], שדה תעופה, נמל, מעגנה, בית זיקוק, אתר**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 לטיפול או לסילוק פסולת מסוכנת, ייבוש שטחים בים או בימה; או לפי תקנות 2(2) או 3(2) כאשר
2 "לדעת מוסד התכנון, יש בביצוע התכנית כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה" בנסיבות
3 המתוארות שם, ובתוך כך "אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף" לפי תקנה
4 2(2)(ב), או "אזור החשוף למפגעים סביבתיים העלולים לסכל את ביצועה של התכנית או להשפיע
5 השפעה ניכרת על פעילות המוצעת בה" לפי תקנה 2(2)(ג) (ההדגשות שלי מ' א' ג').
6

7 בהמשך קובעת תקנה 3(ב)2 לתקנות התסקירים, כי על אף האמור בתקנה 2, מוסד תכנון רשאי
8 לפטור מחובת עריכת תסקיר, כולו או חלקו, בין היתר:

9 **"לגבי תכנית שאופייה, מהותה או רמת הפירוט שבה, אינם מתאימים לביצוע**
10 **הליך הערכת השפעה על הסביבה, ולא ניתן ליתן היתר בניה או הרשאה**
11 **מכוחה, ובלבד שתצוין בתכנית חובה לערוך תסקיר לפי תקנות אלה או**
12 **להשלימו, כתנאי להפקדתה של תכנית מאוחרת, שתיערך על פיה ואשר מכוחה**
13 **ניתן היתר הבניה או ההרשאה."**
14

15 64. העותרות טוענות כי בענייננו היה על מוסדות התכנון לקבוע כי נדרש תסקיר בשל ההשפעה
16 הניכרת על הסביבה והזיהום הן מכח תקנה 1(2), משום שניתן יהיה להקים לפי התכנית מתקנים
17 לסילוק פסולת מסוכנת; הן מכח תקנה 2(2) בשל ערכי הנוף והטבע הראויים להגנה גם לשיטת
18 המשיבות ובשל הזיהום החמור שעלול לסכל את ביצוע התכנית והאפשרות לפגיעה בבריאות תושבי
19 הסביבה והתושבים העתידיים במתחם.
20

21 65. המשיבות טוענות כי אין חובה על המתכננים להגיש תסקיר בענייננו משום שלא חלה כאן
22 תקנה 1(2) כיוון שהתכנית אינה עוסקת בהקמת אתר שפסולת מסוכנת מגיעה אליו דרך קבע
23 ושמטרתו היא לטפל בפסולת זו, אלא המדובר בשטח שנועד לפיתוח אשר יש בו פסולת מזוהמת
24 שנדרש לטפל בה. לטענתן, אף כי הזיהום במתחם תע"ש השרון הוא חריג בהיקפו ובחומרתו, אין
25 מדובר בהקמת אתר לסילוק פסולת מסוכנת, אלא בטיפול בפסולת כשלב בתכנית הכוללת
26 שבסיומה יהיה המתחם מיושב באיזורי מגורים, תעסוקה, תעשייה ועוד. קבלת טענת העותרות
27 בהקשר זה תביא, כך לטענת המשיבות, לתוצאה אבסורדית לפיה כל הקמה של מתקן לפינוי פסולת
28 מאתר המיועד לבנייה למגורים או אחר, תחשב לאתר לסילוק פסולת המחייב בתסקיר השפעה על
29 הסביבה. המשיבות מוסיפות, כי המשך תקנה 2 וגם תקנה 3 מותירות בסמכות מוסד התכנון את
30 שיקול הדעת אם לדרוש תסקיר או לדחות את ביצועו לשלב התכניות המפורטות, אף אם היה מדובר
31 באתר לסילוק פסולת לפי תקנה 1(2), וודאי כשלא כך הוא. המשיבות טוענות כי מוסדות התכנון
32 העבירו כדין את ביצוע התסקיר לשלב התכניות המפורטות, כיוון שלא ניתן להוציא היתרי בניה
33 מכח תכנית תע"ש השרון, אלא מכוחן בלבד. בהקשר זה שבה המחלוקת שבין הצדדים וחוזרת
34 לשאלת הוצאת היתרי הבניה למתקני סילוק הפסולת שכן אפשרית מכח התכנית.
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

66. המשיבות מפרטות כי הוועדה המחוזית סברה שדי בהוראות הסביבתיות הרבות הכלולות בתכנית תע"ש השרון ברמת פירוט גבוהה מהנהוג בתכנית מתארית בקנה מידה גדול שכזה, לרבות נספח נופי ותשריט "מפת מרכיבים נופיים בתכנון" שכולל מיפוי הצמחיה, העצים והטבע והתייחסות לשימורם כחלק מהתכנית. לכן אימצה את המלצות החוקר שלפיהן כל תכנית מפורטת תכלול נספח נופי-סביבתי שיכלול בין היתר נספח שיקום צמחיה שיתבסס על סקר ערכי טבע ונוף עדכני, הן את ממצאי סקר הקרקע והמים וכולל מנגנון למעקב, ניטור ובקרה על הסוגיות שיפורטו בו. המשיבות מוסיפות כי וועדת המשנה לעררים דנה בהרחבה ובצורה מאוזנת בטענות העותרים לגופן, ולאחר שקילתן קבעה כי אכן ראוי לפי טיב התכנית לדרוש הכנת תסקיר, אך על אף הערך הנוסף שבביצועו, מכלול השיקולים מצדיק לדחות את עריכתו ולהסתפק בצירופו בשלב התכנית המפורטת (ראו ס' 288 להחלטת ועדת המשנה לעררים, בעמ' 50 לנספח 1 לעתירת רמת השרון והרצליה וס' 282 להחלטתה בעמ' 49 לנספח זה). עוד קיבלה ועדת המשנה לעררים את טענות העותרות כי עובר להפקדת התכנית, היה על הוועדה המחוזית לדון בשאלת הפטור מעריכת תסקיר לפי חוות דעת אנשי המשרד להגנת הסביבה, וכי אימוץ המלצת החוקר ללא דיון מהווה פגם בהחלטתה. יחד עם זאת קבעה ועדת המשנה לעררים כי נוכח החלטתה כי ראוי לדחות את ביצוע התסקיר לשלב התכנוני הבא, ממילא לא נגרמה פגיעה מעשית בהליך וניתן לראות בדיון לפניה כתחליף לדיון שלא התקיים בוועדה המחוזית (ראו ס' 290 להחלטת ועדת המשנה לעררים, בעמ' 50 לנספח 1 הנ"ל). לטענת המשיבות יש בכך כדי להראות כי הן הוועדה המחוזית, הן וועדת המשנה לעררים, השתמשו בסמכותן כדין והפעילו שיקול דעת באופן סביר וראוי, וכי אל לבית המשפט להתערב בהחלטותיהן התכנוניות המקצועיות לגופן.

20
21 בדומה לקביעתי לעיל לעניין סקר הקרקע, גם לגבי תסקיר ההשפעה על הסביבה צודקות המשיבות בטענתן, הן כלשון התקנות, הן כהלכת דנ"ם אפולוניה, ודין העתירות להידחות בשל כך.

22
23
24 67. בית המשפט העליון פסק בדנ"ם אפולוניה (פסקה 58), כי בהתאם לתקנה 3 לתקנות התסקירים, מגיש התכנית יהיה פטור מעריכת התסקיר בין היתר כאשר:

26 "תקנה 3 לתקנות התסקירים מסדירה מצבים שבהם חרף חובת הכנת תסקיר, יהיה
27 מגיש התכנית פטור מהגשתו. בתקנה 3(ב)(2) נקבע כי מוסד התכנון רשאי לפטור
28 מחובת עריכת תסקיר (כולו או חלקו) לגבי תכנית שאופייה, מהותה או רמת הפירוט
29 שבה, אינם מתאימים לביצוע הליך הערכת השפעה על הסביבה, ולא ניתן ליתן היתר
30 בניה או הרשאה מכוחה, ובלבד שתצוין בתכנית החובה לערוך תסקיר או להשלימו,
31 כתנאי להפקדתה של תכנית מאוחרת, שתיערך על פיה ואשר מכוחה ניתן היתר
32 הבניה או הרשאה. תחולת הפטור לפי תקנה זו מותנית בקיום שני תנאים: האחד,
33 כי מאפיינים מסוימים בתכנית מביאים לכך שאין זה מתאים לבצע לגביה הליך
34 הערכת השפעה על הסביבה; והשני כי לא ניתן לתת היתר בניה או הרשאה מכוח
35 התכנית. אם מתקיימים שני תנאים אלה, רשאי מוסד התכנון לפטור מחובת עריכת
36 התסקיר ובלבד שבתכנית "הפטורה" תיקבע הוראה המחייבת עריכת תסקיר בשלב
37 התכנון המפורט, קרי: השלב האחרון במדרג הנורמות התכנוניות, שממנו ניתן
38 להוציא היתר. הפטור מעריכת תסקיר השפעה על הסביבה בתקנה 3(ב)(2) משקף
39 אפוא את התפיסה כי מקום שבו הנושאים המוסדרים בתכנית מחייבים ככלל הגשת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 תסקיר השפעה על הסביבה, יש להבטיח הגשתו למצער במסגרת הדיון בתוצר
2 התכנוני שמכוחו ניתן להוציא היתרי בניה. הסדר זה מתיישב עם ההלכה הכללית
3 שלפיה היתר הבניה ניתן מכוח תכנית שהתקבלה בהליך תכנוני פומבי, סדור ומבוקר
4 שבו נתקבלנה ההכרעות העקרוניות לגבי השימוש בקרקע...."
5 (ההדגשות שלי מ' א' ג').
6

7 ובהמשך קבע כי שני התנאים לא מתקיימים באופן נקודתי לגבי עניין אפולוניה. לגבי התנאי
8 הראשון נקבע בפסקה 52 לפסק הדין:

9 "בענייננו אין ולא היה בנמצא קושי אובייקטיבי לאסוף את הנתונים הרלוונטיים
10 הנדרשים לבחינת הסוגיות התכנוניות שפורטו עובר למועד ההחלטה, והיא לא
11 ניתנה בתנאים של חוסר ודאות מובנית בשל התפתחויות עתידיות לא צפויות....
12 דומה שההפך הוא הנכון".
13

14 ולגבי התנאי השני נקבע בפסקה 59:

15 "תמ"ל 1004/א מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה ולכן לא ניתן להחיל לגביה את
16 הפטור הקבוע בתקנה 3(ב)(2) לתקנות התסקירים...."
17

18 משכך קבע בית המשפט העליון כי התסקיר, כמו סקר הסיכונים, חסר למועד קבלת ההחלטה על
19 הפקדת התכנית בעניין אפולוניה, וגם אותו לא ניתן היה לדחות לשלב ביצוע הבניה בפועל. לא כך
20 המצב בענייננו.
21

22 68. ראשית, בניגוד לעניין אפולוניה, שם כאמור לעיל ניתן היה להוציא היתרי בניה מכח
23 התכנית בשל מעמדה המיוחד ומטרתה לזרז את ההליך התכנוני, בענייננו לא זו בלבד שלא ניתן
24 להוציא היתרי בניה מכח התכנית שבכך הסתפקה הוועדה המחוזית, אלא שוועדת המשנה לעררים
25 החמירה את התנאים עוד יותר וקבעה כי התסקיר יושלם כתנאי להפקדת התכניות המפורטות
26 העתידיות, ושיקום הקרקע יהיה תנאי לאישורן. אדגיש עוד, כי בניגוד להתרשמות בית המשפט
27 העליון בדנ"ם אפולוניה, לעניין היכולת המסופקת להתמודד עם הזיהום וההצהרות הסותרות של
28 המדינה שם בהקשר תפקידו של סקר הסיכונים וחשיבות התסקיר בהקשרו (ראו בדנ"ם אפולוניה
29 בפסקה 63), בענייננו ברור כי המדינה מודעת לקושי לטהר את המתחם ולפחות את חלקו, ולקחה
30 בחשבון גם אפשרות כי חלק מהתכנית לא תתאפשר ליישום. אינני רואה בכך חסרון מידע רלוונטי
31 לקבלת החלטות, אלא מידע מספיק לשלב זה של התכנון, הצופה פני עתיד רחוק ואשר יש בינו לבין
32 הבניה שלב מהותי וקריטי של תכניות מפורטות, אשר התנאים להפקדתן כוללים כבר עתה הוראות
33 לעניין סקר קרקע ותסקיר השפעה על הסביבה כאחד.
34

35 69. שנית, בניגוד לעניין אפולוניה, שם סמיכות הזמנים בין הכנת התכנית לבין הוצאת היתרי
36 הבניה מכוחה, והעדר כל שלב תכנוני ביניהן, הפכה את ביצוע התסקיר כמו גם את ביצוע סקר
37 הסיכונים להכרחיים ולאפשריים כאחד, בענייננו לא זו בלבד שניתן היה לדחות את ביצועו לשלב
38 התכנון האופרטיבי של התכניות המפורטות, אלא שראוי היה לעשות כן. ואזכיר כי תכנית אפולוניה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 עסקה במתחם בגודל דומה לאחד מבין שמונת מתחמי המשנה במתחם תע"ש השרון, ומכאן שלא
2 רק סמיכות הזמנים מהותית בהקשר זה, אלא גם היכולת לבצע סקר נקודתי רלוונטי ואפקטיבי
3 למתחם המתוכנן. לא כך הדבר בתכנית תע"ש השרון אשר גודלה החריג, יחד עם התכנון ארוך
4 הטווח והמצאותנו בשלב ביניים שאינו סמוך להוצאת היתרי בניה – כל אלה יחדיו מצדיקים את
5 המסקנה כי יש לאבחן בין שני המקרים ולקבוע כי בעניין תכנית תע"ש השרון, בניגוד לעניין
6 אפולוניה, ההחלטה לדחות את תסקיר ההשפעה הסביבתית לשלב התכנון של התכניות המפורטות
7 היא החלטה סבירה וראויה ושהתקבלה כדין בהתאם לסמכות מוסדות התכנון. לכן אין בסמכות
8 בית משפט זה להתערב בהחלטות ודין העתירות גם בהקשר זה להידחות.

9

10

בחינת השלכות היבטי תחבורה

11 70. העותרות טוענות כי התכנית אושרה מבלי שנערכה בחינה להשלכות התחבורתיות (בה"ת)
12 של התכנית כנדרש לפי הנחיות משרד התחבורה, ולטענתן מידע זה הכרחי כחלק מביורר העובדות
13 שעליו מתבססת התכנית. העותרות טוענות כי התכנית מעמיסה על התשתיות התחבורתיות
14 הקיימות, שעמוסות ממילא כבר היום, ושהתכנית מתעלמת מההשפעות התחבורתיות ואינה
15 מספקת פתרון לוויסות עומסי התנועה העתידיים.

16

17 71. המשיבות טוענות כי הטענות בנוגע לתכנון התחבורתי הן טענות תכנוניות מובהקות,
18 שנבחנו בצורה יסודית והוכרעו לגופן בכל מוסדות התכנון המקצועיים, החל בחוקר שדן
19 בהתנגדויות, דרך החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית המשותפת, ולבסוף גם
20 בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית. המשיבות מפרטות לגופו של עניין, כי נושא התחבורה
21 היה נושא מרכזי בתכנון, שהוחלט לבססו על העקרון של העדפת פתרונות של תחבורה ציבורית על-
22 פני תחבורה פרטית, ולכן הוחלט, למשל, להקים בתוך המתחם מערכת כבישי אורך ורוחב,
23 שיאפשרו חיבור לכביש 531 דרומה ומכביש 4 מערבה ולהפחית ממספר המחלפים המרכזיים
24 שתוכנן לכתחילה, לטובת שילוב קו רכבת כבדה מכביש 531 לכיוון תל-אביב וקידום תכניות למערך
25 תחבורה עתירת נוסעים (רכבות קלות ואוטובוסים רבי קיבולת), לרבות "הקו הצהוב" שיעבור בלב
26 המתחם לפי תמ"א 4/א/23. המשיבות טוענות כי התכנון התנועתי נבחן בעריכת בדיקה תחבורתית
27 כוללת לצפון מחוז תל-אביב, תואם מול מע"צ (בהמשך נט"י) ומשרד התחבורה בנוגע לחיבור
28 לכבישים הארציים, תואם עם רכבת ישראל בקשר לשילוב רכבת כבדה, ושולב בעבודה תכנונית מול
29 חברה נט"ע לגבי מיקום הרכבת הקלה או אוטובוס רב-קיבולת במתחם.

30

31 72. בנוסף נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה עתידית שהראתה כי מערך הדרכים המתוכנן
32 בצפון המחוז בכלל ובמתחם תע"ש השרון בפרט, יכולים לעמוד בעומסים הצפויים גם בשנת יעד
33 קרובה (2020) וגם בשנת יעד רחוקה (2050). עוד טענו המשיבות כי המדריך להכנת הבה"ת של משרד
34 התחבורה הוא ספר הנחיות שאינו מחייב, וכי ממילא הבדיקה שבוצעה אושרה גם בוועדת ההיגוי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 המשותפת ללשכת התכנון ומשרד התחבורה לפרוייקט זה וכללה את כל המרכיבים הנדרשים
2 מבה"ת, לרבות הכנת תחזיות תנועה; ניתוחים תנועתיים; בדיקת מערכות תח"צ וכו'. המשיבות
3 חוזרות על טענתן כי התכנית היא תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה ולא
4 קובעת שלבי ביצוע, וכי לכל תכנית מפורטת לפיה תדרש בדיקה עדכנית של ההשלכות התחבורתיות
5 הקשורות לפיתוח אותו מתחם כדי להתנות את פיתוח השכונה בפיתוח הולם של התחבורה, כי כך
6 ראוי לעשות, בדומה לתכנון עיר שלמה.

7
8 73. קביעותיי לעיל לעניין מגמת ציפוף הדיור ולעניין המידע העובדתי והתכנוני שעמד בפני
9 מוסדות התכנון בכלל וועדת המשנה לעררים בפרט, רלוונטיות גם לעניין התחבורתי ומביאות
10 לקבלת עמדת המשיבות גם בנושא זה. ראשית, אכן כטענתן, המדובר בטענות בעלות אופי תכנוני
11 ששוכנעתי כי התקבלו בהתאם לכללי המנהל התקין בסמכות ובסבירות ואף למעלה מהדרוש,
12 ומשכך אין מקום כי בית המשפט יתערב בתוכן שנקבע בהתאם לשיקול הדעת המקצועי שהופעל
13 כדין.

14
15 שנית, מבחינה עקרונית תכנון מתחם תע"ש השרון כמקרה עירוני מחייב תכנון תחבורתי בהיקף
16 נרחב הצופה פני עתיד לטווח ארוך ושוכנעתי כי כך בדיוק נעשה בענייננו. ולבסוף, גם לגופו של עניין
17 שוכנעתי כי מוסדות התכנון היו מודעים כנדרש בזמן קבלת ההחלטות לאשר את תכנית תע"ש
18 השרון לצרכים התחבורתיים הצפויים בטווח הקצר והארוך כאחד, וכי עקרונות התכנון
19 המתבססים על תיעוד תחבורה ציבורית מגוונת יחד עם שילוב חיבורי הכבישים הארציים למערכת
20 הכבישים הפנימית במתחם, נותנים מענה הולם לצרכים אלה, בעקביות עם מטרות התכנית ואופי
21 המרקם העירוני. יש להדגיש כי ראוי יהיה להתאים את התכנית התחבורתית למצב שיהיה רלוונטי
22 כאשר יגשו לתכנון המפורט של כל אחד מהמתחמים.

עניינים נוספים: החוקר, תמהיל ייעודי הקרקע ותכנית הצל

23
24
25 74. לקראת סיום נדרש להתייחס לשלוש סוגיות נוספות שהועלו בעתירות: הטענות כלפי
26 החוקר זאב עמית ז"ל, הטענות בעתירה הוד השרון לעניין השטחים הנכללים בתכנית ותמהיל
27 השימושים שנקבע בה למגורים ולתעסוקה, והטענות לגבי תכנית הצל.

28
29 75. החוקר - העותרות טענו באשר לזהותו ולתפקודו של החוקר, ובמיוחד ריב"ה שהרחיבה
30 בסיכומיה באופן ניכר בעניין זה. ריב"ה מייחסת לחוקר ולמשיבות התנהלות בשקרים והסתרה,
31 אשר עולים מעל התנהלות רשלנית לשיטתה, ומגיעים לכדי התנהגות מכוונת חמורה "הדורסת ברגל
32 גסה את כללי המנהל התקין", כלשונה, שאינה בתום לב ואינה ראויה, הגונה ושקופה, ומשום כך
33 מבקשת שבית המשפט יחייב את המשיבות לפעול עפ"י נורמות ההתנהגות המקובלות, החוקיות
34 והערכיות לשיטתה. לטענתה, לחוקר היו "קשרי עבודה אמיצים" עם רמ"י שיזמה את התכנית, עד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 סמוך לביצוע החקירה בקשר אליה; ועם מתכננה אדריכל לייסדורף, שעמו עבד בעבר במשך 14
2 שנים. ריב"ה מבקשת לראות ב"קשריו העסקיים הענפים עם הגורמים הבכירים המקדמים את
3 התכנית, יזם התכנית ומתכנן התכנית, ומעורבותו האישית בקידום וטיפול בתכנית" ניגוד עניינים
4 חמור ביותר, והגישה בהתאם ארבע בקשות לוועדת המשנה לפסול את החוקר, שנדחו. בנוסף טוענת
5 ריב"ה כי החוקר התנהל באופן פסול במהלך החקירה שניהל ופעל בחוסר שוויון ובאופן מוטה,
6 לרבות בנקיטת עמדה בזכות התכנית במקום שמירה על נייטרליות; הגבלת זכות הטיעון של ב"כ
7 העותרים ללא נימוק והצדקה; אי אמירת אמת מצידו בקשר לזכות הטיעון ומגבלות שהטיל על
8 צדדים וגורמים אחרים שאינם ריב"ה; וקביעת עמדתו כעמדת המשיבות והמדינה טרם סיום הליכי
9 החקירה.

10

11 יש להעיר, כי טענות אלה, כמו גם טענות אחרות שהועלו בכתבי בי דין ובדיונים מטעמה של ריב"ה,
12 נטענו בלשון בוטה ובהתנסחות פוגענית, שאין לה מקום, במיוחד כשהיא מופנית כלפי חוקר שאינו
13 עוד בין החיים. עם זאת, אתעלם מהניסוח הבוטה והבלתי ראוי, ואתייחס לטיעונים לגופם.

14

15 76. המשיבות טענו כי טענות אלה נטענו רק לאחר קבלת המלצותיו של החוקר, ולאחר
16 שהתכנית אושרה על תיקוניה, ולא בהזדמנות הראשונה כנדרש, ופירוטו בהרחבה כיצד נדונו טענות
17 אלה בוועדה עד מיצויין, ונדחו אחת לאחת לגופן בהחלטה מפורטת. בתוך כך קיבלה וועדת המשנה
18 לעררים באופן חלקי את הטענה כי הקשר בין החוקר לבין אדריכל התכנית מר לייטרסדורף מקים
19 חשש לניגוד עניינים שאפשר שהיה מביא לאי-העסקתו מלכתחילה אילו היה מובא כנדרש לידיעת
20 משרד הפנים. עם זאת, הוועדה קבעה כי אין בפגם כדי להביא לבטלות ההחלטה להפקדת התכנית,
21 בהתחשב בגורמים נוספים המעורבים בבחינת התכנית ובקבלת ההחלטות שמדללים את האינטרס
22 הנוגד האפשרי של החוקר, ומשום שהטענות נבחנו לגופן והוכרעו לעתים לכאן ולעתים לכאן באופן
23 ענייני ולא כחטיבה אחת, הן על-ידי החוקר עצמו, הן על ידי הוועדה המחוזית וועדת המשנה לעררים
24 אשר לא נפל בהחלטותיהן פסול כלשהו.

25

26 המשיבות טוענות כי ועדת המשנה לעררים קבעה בצדק כי יש ליישם את עקרון הבטלות היחסית,
27 בהתחשב בשלב התכנוני אליו הגיעה התכנית, במשאבים שהושקעו בה ובאינטרס הציבורי, שעה
28 שעובר להגשת העררים כבר נשמעו מכלול הטענות התכנוניות בפני החוקר, ניתנו המלצותיו ויושמו
29 בחלקן. לטענתן, החלטת הוועדה מרפאת את הפגם שנובע מניגוד העניינים האפשרי של החוקר,
30 והיא שקולה ומאזנת בין מכלול השיקולים הרלוונטיים, וממילא לא ניתן לומר עליה כי היא חורגת
31 באופן קיצוני ממתחם הסבירות, עד כדי הצורך להתערב בה בביקורת שיפוטית ולפסול את ההליך
32 התכנוני כולו.

33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ 17-04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

77. אינני מוצאת ממש בטענות העותרות בעניין זה. הכלל בדבר איסור על ניגוד עניינים נדון
לאחרונה בע"מ 19-3405 הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור נ' קיבוץ
אושה (נבו, 20.02.20, להלן: עניין אושה). בית המשפט העליון חזר על ההלכה הידועה, שלפיה:

"אדם הממלא תפקיד ציבורי אינו רשאי להימצא בניגוד עניינים בין האינטרס
הציבורי שעליו הוא אמון במסגרת תפקידו, לבין אינטרס אחר שעמו הוא קשור –
אישי או ציבורי. מדובר בכלל רחב החולש על כל פעולתו של המינהל הציבורי, גם
בהיעדר הוראת חוק מפורשת. ביסוד האיסור על ניגוד עניינים ניצבות שתי תכליות
מרכזיות. האחת קשורה בטבורה לחובות האמון וההגינות, ועניינה להבטיח כי
סמכות שלטונית תופעל על בסיס שיקולים ענייניים בלבד, ללא הטיה או דעה
קדומה. השנייה היא נראות התקינה של ההליך המינהלי וחיזוק אמון הציבור
ברשות המינהלית. חשיבות מראיתו התקינה של ההליך המינהלי היא גם הסיבה
לכך שהמבחן המוחל בהקשר זה הוא אובייקטיבי וצופה פני עתיד. כלומר, השאלה
אינה אם יתקיים ניגוד עניינים בפועל, אלא אם אדם סביר הבקי בפרטי המקרה
יסבור כי ישנו ניגוד עניינים, כשלעניין זה מוסכם כי אין די בחשש רחוק ותיאורטי
.... האיסור על ניגוד עניינים חל גם על גורם מייעץ או ממליץ לרשות המוסמכת, ולא
רק על הרשות המוסמכת עצמה"
(ההדגשות שלי מ' א' ג', שם בפסקה 12).

בית המשפט העליון הדגיש כי ההלכה חלה גם על חוקר כדוגמת החוקר בענייננו (עניין אושה בפסקה
13):

"מובן כי האיסור על הימצאות בניגוד עניינים חל גם על חוקר המתמנה לשמיעת
התנגדויות לתכנית שהופקדה (ראו גם סעיף 47(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-
1965 (להלן: חוק התכנון והבניה)), ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים. מדובר במומחה
המתמנה על ידי מוסד התכנון לסייע בידו במלאכת שמיעת ההתנגדויות. החוקר
שומע את ההתנגדויות במקום מוסד התכנון ובעליו, ומשמש כזרועו הארוכה לעניין
זה (השוו לבג"ץ 5770/05 ויזל נ' מפכ"ל המשטרה, [פורסם בנבו] פסקה 23
(23.8.2006)). בסופו של תהליך השמיעה החוקר מגבש המלצותיו ומעבירן לעיון
מוסד התכנון, שהוא הגורם המוסמך להכריע בהן לגופן (ראו למשל סעיפים 107א
(א)-(ד)-108א) לחוק התכנון והבניה). כך בכלל וכך בפרט לגבי חוקר המתמנה לפי
חוק הוותמ"ל (סעיף 19א)-(ד) לחוק הוותמ"ל)."

בית המשפט העליון עמד על גבולות האיסור בנוגע לחוקרים הממונים על-ידי מוסדות התכנון
בישראל (שם, בפסקה 36):

"מן האמור עולה כי אין להרחיב יתר על המידה את היקפו של האיסור בדבר ניגוד
עניינים בהקשר דנן. פסילת אדם מלשמש כחוקר אך מחמת קבלת תשלום קודמת
ממינהל התכנון בקשר לשירות תכנוני שסיפק במסגרת הכנתה של תכנית אחרת,
עלולה לשבש באורח מהותי את יכולתם של מוסדות התכנון למנות חוקרים לשמיעת
התנגדויות. יש לזכור כי מדובר בקהילה מקצועית מוגבלת בהיקפה, וכי התחום כולו
מוסדר על ידי המדינה ומוסדותיה הרלוונטיים, ובכלל זה מינהל התכנון. על כן, יש
להניח כי מדובר בשוק המתאפיין ב"שחקנים חוזרים" לא מעטים. פסילת אדם
מלשמש כחוקר אך בשל מתן שירות מקצועי קודם למינהל התכנון מותחת לטעמי
את גדרותיו של האיסור על ניגוד עניינים מעבר לנדרש. ויודגש. אין באמור כדי לגרוע
מחשיבות ההקפדה על האיסור בדבר ניגוד עניינים גם בהקשר דנן. אולם הבחינה
צריכה להיות קונקרטי ונקודתית".
(ההדגשה שלי מ' א' ג').



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 כלל נוסף הקשור לעניין זה, הוא הכלל בדבר תוצאות הפגם של ניגוד העניינים בעזרת דוקטרינת
2 הבטלות היחסית, כפי שנקבע, למשל, בבג"ץ 9485/08 דרור עזרא נ' ועדת המשנה לנושאים
3 **תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע)** (נבו, 30.01.2012, להלן: **עניין עזרא**, בפסקה 21):

4 **"לא כל פגם הנופל בהחלטה מינהלית, ובכלל זה פגם של ניגוד עניינים, יש בו בהכרח**
5 **כדי להוביל לבטלות ההחלטה. תוצאותיו של הפגם הן יחסיות ונגזרות מעוצמת**
6 **הפגם, מחומרתו וממכלול נסיבות העניין....במקרה שבפנינו נראה לי כי הפגם שנפל**
7 **בהחלטת ההטמעה כאמור אין בו כדי להצדיק את ביטולה".**
8

9 78. החלת הכללים שנקבעו **בעניין אושה ובעניין עזרא**, על העניין שלפניי, מביאה למסקנה לפיה
10 קשריו בעבר של מר עמית ז"ל עם אדריכל התכנית, ועבודתו בעבר עבור רמ"י אינם מגיעים לכדי
11 ניגוד עניינים ממשי, ואף אילו היו מגיעים לכדי כך, צודקות המשיבות כי אין בפגם זה כדי להביא
12 לבטלות ההחלטה לאשר את תכנית תע"ש השרון.
13

14 **בעניין אושה** נקבע כי מתן שירות לרשות מקרקעי ישראל בעבר, וקבלת תשלום שכר לחוקר על-ידי
15 מינהל התכנון, בנסיבות שבהן כבר קיבל בעבר תשלום עבור שירותיו בקשר לתכנית אחרת, אינו
16 מהווה ניגוד עניינים המונע את מינויו כחוקר. **בעניין עזרא** נקבע כי השתתפות האדריכל שהיה שותף
17 במשרד אדריכלים פרטי שערך תכנית מתאר מקומית בקבלת ההחלטה להטמיע את אותה תכנית
18 בתכנית המתאר המחוזית פגמה בהליך, אך לא עד כדי הצדקת ביטולו, בין היתר בשל מעורבות של
19 גורמים נוספים בהליך, והטמעת תוכניות נוספות.
20

21 בענייננו, בדומה **לעניין אושה**, הקשר המקצועי בעבר בין החוקר לבין רמ"י אינו מעלה חשש מהותי
22 לניגוד עניינים, הן לכשעצמו, הן לאור האמור שם לגבי מאגר החוקרים המצומצם שאף כי ראוי
23 להגדילו אין הוא גדל רטרואקטיבית למועד מינוי החוקר או קבלת החלטת ועדת המשנה לעררים.
24 בנוסף, בדומה לעניין זה, גם בענייננו החשד לניגוד העניינים לא עלה מהשאלון שמילא החוקר (ראו
25 ס' 2-270 לתגובה המקדמת מטעם המשיבות), ובדומה לקביעה **שם**, נראה כי למועד המינוי לא נפל
26 פגם בהסתמך על תשובות החוקר לשאלון. יתרה מכך, וועדת המשנה לעררים לא התעלמה מהחשש
27 לניגוד עניינים הקשור בהכרות המוקדמת של החוקר עם אדריכל התכנית, אלא הכירה בו ככזה
28 שעלול היה להביא לאי-העסקתו מלכתחילה. אלא, שבהתאם לדוקטרינת הבטלות היחסית קבעה
29 כי הכרות מוקדמת זו אינה מצדיקה לבטל בדיעבד את כל הפעולות שנעשו, ובמיוחד שבהליך
30 התכנוני היו מעורבים גורמים רבים נוספים ושההתנגדויות התקבלו בחלקן ונדחו בחלקן לפי העניין.
31

32 79. משכך, אני קובעת כי הקשר הקודם בין החוקר לבין רמ"י לא הקים ניגוד עניינים, וכי
33 הקשר בינו לבין אדריכל התכנית לא גרם לפגם בעוצמה גבוהה דיה באופן יחסי ליתר הנסיבות
34 הרלוונטיות כדי שיצדיק את ביטול ההחלטה.
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

1 בשולי הדברים אתייחס לשיתוף המרשים של המומחים מטעם העותרות בהליכי התכנון שהתמשכו
2 במהלך ניהול העתירות בפניי, אשר אף כי המועד לבחינתו קודם להגשת העתירות, אני למדה ממנו
3 על כנות המאמצים, על החשיבות שרואה המדינה לקיום הליך גלוי ומקצועי, ועל הוגנות ההליכים
4 גם בדיעבד.

5
6 80. **התמהיל בין מגורים ותעסוקה** - כמתואר לעיל, בעתירת הוד השרון בלבד נטען לגבי סך
7 שטחי התעסוקה בתחומי העיר, וכי יש להחזיר את הדיון לוועדה כדי להמיר ייעודי שטחים
8 ממגורים לתעסוקה; עוד נטען שם כי יש לכלול בתחום תכנית תע"ש השרון גם את שטח תע"ש
9 מזרח הנמצא מצידו השני של כביש 4 ופינויו מהווה חלק אינטגרלי ממטרות התכנית, בדיוק כמו
10 צדו המערבי של המתחם. שתי טענות אלה הן תכנוניות במהותן, ואינני רואה צורך להידרש
11 לביקורת לגבי תוכן ההחלטות או התכנית, בעקביות עם קביעותיי לעיל. לפיכך אני דוחה טענות
12 אלה.

13
14 81. **תכנית הצל** - לסיום אדרש בקצרה לתכנית הצל. כמתואר לעיל בסי' 5 לפסק הדין, במהלך
15 פברואר 2021 הוגשו בקשות מטעם חלק מהעותרות בעקבות אישור תכנית הצל, להתיר להן לתקן
16 את העתירות או להגיש עתירות חדשות, להאריך את מועד להגשת הסיכומים ולאפשר לצדדים
17 להתייחס בהם גם לתכנית הצל. בהחלטותיי בבקשות אלה קבעתי כי ניתן לציין עובדתית בסיכומים
18 שאושרה תכנית צל אך לא מעבר לכך, משום שמדובר בשינויים מהותיים בעתירות שהוגשו עוד
19 בשנת 2017, ויש מקום להכריע בהן על בסיס התשתית העובדתית הקיימת, ללא תיקון העתירות
20 שהיה נדרש כדי לכלול בהן טענות חדשות ולהרחיב את חזית המחלוקת.

21
22 אין מחלוקת כי תכנית הצל לא מהווה מסמך סטטוטורי, ואין צורך להרחיב בעניין זה. אין בכונתי
23 להעמיק בנושא על אף שחלק מהעותרות פעלו בניגוד להחלטותיי וטענו בסיכומיהן בהרחבה לגבי
24 תוכנה. עם זאת, ראוי להתחשב בקיומה של תכנית הצל בהיותה מסמך המתווה מדיניות, ולכן
25 משיקולים פרגמטיים של נסיון לקדם הסכמה בין הצדדים, הצעתי מתווה לפשרה שלפיו תכנית
26 הצל תושלם תוך שיתוף הציבור למעלה מן הדרוש בשלב זה של ההליך התכנוני (ראו סי' 9-6 לפסק
27 הדין לעיל). מדיווחי הצדדים למדתי כי העותרות אכן נשמעו ע"י המשיבות והמומחים מטעמן
28 השתתפו בדיונים ארוכים ומשמעותיים שהתקיימו בהתאם למתווה הפשרה, ואף כי הליך זה לא
29 התכנס לכדי הסכמה, אני רואה משמעות בעצם קיומו ובתוצאותיו כפי שתוארו על-ידי ב"כ
30 המשיבות בדיון שהתקיים בפניי ביום 13.09.20 (ראו סי' 9 לעיל). בשולי הדברים ולאור כל האמור
31 בפסק הדין לעיל, איני רואה צורך להרחיב לעניין הטענות שהועלו נגד תכנית הצל, אשר אף אם
32 אינה מקובלת על העותרות במלואה, הכנתה נעשתה באופן מקצועי ורציני, תוך שיתוף ראוי של
33 נציגי העותרות והטמעת חלק מהערותיהם בתכנית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17-04-33460; עת"מ 17-06-16654; עת"מ 17-05-39904; עת"מ - 04-41622
17; עת"מ 17-04-34093; עת"מ 17-04-14073 עיריית רמת השרון ואח' נ' המועצה
הארצית לתו"ב ואח'

סוף דבר

לאור האמור לעיל כל העתירות נדחות במלואן.

בחרתי שלא להטיל צו להוצאות משני טעמים. האחד, העותרות הן גופים ציבוריים – רשויות מקומיות גובלות, ועמותות הפועלות לטובת הציבור, שפעלו כשטובת הציבור לנגד עיניהן. שנית ובעיקר לאור ההתקדמות המשמעותית שנעשתה במהלך ניהול העתירות. הרשויות נענו לרבות מדרישות העותרות בעתירות, מה שהביא לטיוב העבודה התכנונית.

ניתן והודע לצדדים, היום, ג' ניסן תשפ"ב, 04 אפריל 2022.

מיכל אגמון-גונן, שופטת



- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15

מוצג 2

**העתק הערר שהוגש מטעם
המערערת שהוגש ביום 19.1.2013
לוועדת הערר**

עמ' 74

19.01.2013

לכבוד,
ועדת משנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ולבניה
קפלן 2, ירושלים

נשלח בדואר רשום, בפקס: 02-5670325 ובאמצעות דוא"ל: Ti-arzi@moin.gov.il

הנדון: ערר על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות הנותנת תוקף לתכנית מש/1 "קדמת השרון"

סימוכין: החלטת ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2013003.

בשם עמותת אדם טבע ודין (להלן: "העוררת"), הנני מתכבדת להציג ערר זה בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות תע"ש השרון (להלן: "ועדת המשנה"), בנוגע לתכנית שבנדון.

אישור יו"ר הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה - מתחם תע"ש השרון להגשת ערר זה הומצאה לעוררת ביום 17.12.2013 אחה"צ.

אישור לדחיית המועד להגשת ערר זה לתאריך 19.1.2014 הומצא לעוררת בתאריך 14.1.2014.

לערר זה מצורפים המסמכים הבאים:

- א. חוות דעת תכנונית מטעם יעל דורי, ראש תחום תכנון של העוררת (להלן: "חו"ד תכנונית").
- ב. חוות דעת לענייני זיהום המים והקרקע מטעם שרית כספי-אורון, מדענית מים מהמחלקה המדעית של העוררת (להלן: "חו"ד בנושא זיהום").
- ג. סקר גזי קרקע שנערך בשטח תכנית רש/900 א ברמת השרון.

ואלו נימוקי הערר

רקע כללי

1. תוכנית מס' מש/1 – "קדמת השרון" (להלן: "התכנית"), שהופקדה ביום 24.2.2011 הינה תכנית מתאר מקומית לשטח מתחם תע"ש השרון.
2. התכנית משתרעת על שטח של כ- 7,400 דונם, אשר רובו בבעלות רשות מקרקעי ישראל. שטח התכנית מצוי בתחום המוניציפאלי של הרצליה, הוד השרון, מ.א. דרום השרון, רמת השרון וכן שטח גלילי ללא שיפוט ובתחומם של שני מחוזות תכנון, מחוז מרכז ומחוז תל-אביב.
3. התכנית המופקדת קובעת ייעודי קרקע בכל המתחם, מתוכם שטחים נרחבים למגורים, בהיקף של כ- 22,700 יחידות דיור בהן יתגוררו קרוב ל- 100,000 איש, ושטחי תעסוקה בהם יועסקו כ- 40,000 איש. לאחר קבלה חלקית של ההתנגדויות בנוגע לנתונים אלו נראה כי האזור יכיל יחידות דיור רבות יותר.

4. אין מחלוקת כי במתחם קיים זיהום קרקע ומים חמור כתוצאה מפעילותה של התעשייה הצבאית במתחם. בשטח נמצאו כתמי זיהום בריכוזים ללא תקדים של חומרים מסוכנים ביותר, וביניהם חומרי נפץ, דלק טילים, מתכות כבדות וממיסים אורגניים.
5. ההערכה היא כי עד היום זוהמו קרוב למיליארד מ"ק מים עקב הזיהום בתע"ש השרון; זיהום שהוביל לסגירת בארות מים רבים ופגע באספקת המים ליישובים הסמוכים. גם כיום, ממשיך זיהום המים להתפשט.
6. התכנית הוכנה בשנות ה-90 ולא הותאמה כראוי למצב הקיים בשטח ולנורמות התכנוניות המקובלות כיום.
7. התכנית הינה תכנית מתארית, אך היא קובעת כבר בשלב זה של התכנון, אלו חלקים משטח התכנית יוקצו ליעודים השונים והיא מדמה, בנושאים רבים, תכנית מפורטת.
8. כמון כן, מורים מסמכי התכנית על חלוקת שטחה לשמונה מתחמים, המוגדרים "אזורי תכנון". אזורי תכנון אלה, המכונים "מתחמים", יתוכנו בעתיד במסגרת תכניות מפורטות, ורק בשלב זה יתמודדו רשויות התכנון עם סוגיית רבות מהם מתעלמת כיום התכנית.
9. לעמדת העוררת, כפי שהובאה בהרחבה בהתנגדות שהוגשה על ידה לועדה המחוזית המשותפת לתכנון ובניה מתחם תע"ש השרון (להלן: "הועדה המחוזית"), סוגיות אלה ובעיקר סוגיית זיהום המים והקרקע בשטח התכנית, הן קריטיות לתכנון אופטימאלי וישים, ובהעדרם, התכנית אינה מבוססת מבחינה עובדתית.
10. כפי שיפורט להלן, לעמדת העוררת, המידע החסר, בא לידי ביטוי בשלושה תחומים מרכזיים: זיהום הקרקע, ערכי טבע ונתונים תכנוניים המתייחסים לרשויות המקומיות שהשטח כלול בתחומן.
11. בנוסף לכך, לעמדת העוררת התכנית לוקה בחסר בהיבטים תכנוניים שונים, לרבות עצם החלוקה למתחמים ואופן החלוקה, היעדר תכנון ברמה המחוזית, ותכנון שאינו עומד בעקרונות התכנון העירוני העכשוויים.
12. **מדובר באחד ממיזמי הנדל"ן הגדולים ביותר שנראו בארץ, אשר מקומו, עוצמת הזיהום הקיים במתחם והיקפו, ממדי הבנייה הצפויה בשטחו, ערכי הטבע ובעיות התחבורה והתשתיות הנובעים מפיתוחו, גורמים לכך שלתכנית זו השלכות משמעותיות על מאות אלפי אנשים המתגוררים בערים הסמוכות לה ואלה העתידים להתגורר בתחומה.**
13. התכנית לוותה במאבק ציבורי נרחב ובעשרות התנגדויות, לרבות התנגדותה של העוררת. אשר נדחתה ברובה ע"י החוקר שמונה ע"פ סעיף 107 א (ב) לחוק לשמיעת ההתנגדויות וע"י ועדה המשנה.
14. לאור האמור לעיל, ועל אף השינויים שהוכנסו בהוראות התכנית, טוענת העוררת כי התכנית אינה נותנת מענה ראוי לנושאים המרכזיים שהועלו בהתנגדותה, כפי שיפורט להלן ולנושאים נוספים אשר יפורטו בהרחבה בהמשך.
15. **הרושם הנוצר מההליכים המתמשכים בנוגע לתכנית זו הוא כי כל הרשויות הנוגעות בדבר, בוחרות באופן מודע לדחות את ההתמודדות עם שלל הבעיות הנובעות מתכנון השטח ובעיקר עם נושא זיהום הקרקע, לשלבים מאוחרים יותר בתכנון.**

16. ניכר כי הרשויות מבקשות לגלגל את הטיפול בזיהום, לרבות עריכת הסקרים, טיהור הקרקע ומימונם לעבר יזמים פרטיים. תופעה זו מנוגדת לעקרון סביבתי בולט לפיו "המזהם משלם".
17. יתרה מזאת, הסרת האחריות מהמדינה בנושא כה מרכזי, עלולה להביא לטיפול לקוי המבוסס אך ורק על שיקולים כלכליים שהם לצורך העניין, שיקולים זרים, ובכך להסב נזקים עצומים לציבור הרחב.

היעדר תשתית עובדתית והשפעתה על יישום התכנית

18. העוררת טענה בהתנגדותה כי התכנית מבוססת על תשתית עובדתית חסרה בשלושה מישורים עיקריים: זיהום הקרקע, ערכי טבע, רקע תכנוני על מצב הרשויות הסובבות את שטח התכנית וצרכיהן ונספח תחבורתי מוטה תחבורה ציבורית.
19. את כל המידע הקשור לנושא זיהום הקרקע וערכי הטבע, ניתן היה לקבל באמצעות תסקיר השפעה על הסביבה, ע"פ תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג – 2003 (להלן: "התקנות").

היעדר תסקיר השפעה על הסביבה

20. בהתנגדותה, טענה העוררת כי במקרה זה, בעיקר לאור היקף המתחם, חומרת הזיהום והיעודים המתוכננים בתחומו, קיימת חובה לבצע תסקיר השפעה על הסביבה (להלן: "תסקיר"), הכולל השלמה של סקרי המים, סקרי קרקע מקיפים וסקרי סיכונים, כבסיס לתכנון הראוי של השטח.
21. לעמדת העוררת, תסקיר הינו הכלי הסטטוטורי היחיד המאפשר להציג בפני רשויות התכנון מידע מלא מהימן ומעודכן הרלוונטי לצורך הכנת התכנית לרבות, מצב הזיהום בשטח, ערכי טבע ונוף, השפעת התכנית על סביבתה, חלופות אפשרויות לתכנון השטח, לרבות החלופה שלא לבצע את המוצע בתכנית ועוד.
22. במסגרת הדוח שהגיש החוקר לועדה המשותפת ביום 25.7.13 ובו פורטו המלצותיו (להלן: "הדוח") נדחתה טענת העוררת בשאלה זו, בהתבסס על העמדה שהוצגה ע"י המשרד להגנת הסביבה ולפיה:
- א. אין מקום לבצע תסקיר שכן התסקיר נועד בראש ובראשונה לבחון חלופות מיקום ולתכנית זו, מעצם טבעה, אין חלופות מיקום.
- ב. נציגי המשרד הגיעו למסקנה כי הכנת תסקיר לא תשיג דבר וכי למעשה אין כלים ונתונים שלפיהם ניתן לחבר ולאשר הנחיות לתסקיר.¹
- ג. מרגע שתכניות מפורטות מחויבות בנספח סביבתי כמשמעותו לתמ"א 35 והובטחה שמירת הצמחייה האנדמית, מעוקר הרציונל להכנת תסקיר.²
23. בנוסף לכך, נטען על ידי החוקר כי התכנית אינה נופלת לגדרי סעיפים (1)2 ו-(3) לתקנות שכן אין בנמצא כל מפגעים אקסטרנייים העלולים לסכל את ביצועה, אלא מדובר במפגעים אינהרנטיים לתכנית.³

¹ סעיף 9 מפרק 1 בדו"ח החוקר.

² סעיף 3 מפרק 1 בדו"ח החוקר.

³ סעיף 16 מפרק 1 בדו"ח החוקר.

24. העוררת טוענת כי עמדותיו של המשרד להגנת הסביבה ושל החוקר לא רק תמוהות, אלא אף מנוגדת להוראות הקבועות בתקנות ולפסיקה שהשתרשה עם השנים בנוגע לחובה לערוך תסקיר במקרים כגון מקרה זה.

25. העוררת מפנה את המועצה הארצית לסעיף 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003 (להלן – "התקנות"), אשר כותרתו "חובת הגשת תסקיר" ואשר קובע כי:

"(2) על מגיש תכנית מהסוגים המפורטים להלן, להגיש תסקיר השפעה על הסביבה למוסד התכנון:

....

(2) תכנית, שלדעת מוסד התכנון, יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה והעוסקת באחד או יותר מהנושאים שלהלן, או חלה באחד מהאזורים שלהלן או בחלק מהאזור:

...

(ג) אזור החשוף למפגעים סביבתיים העלולים לסכל את ביצועה של התכנית או להשפיע השפעה ניכרת על פעילות המוצעת בה."

26. בענייננו לאור פעילות תע"ש בעבר בשטח התוכנית ולנוכח הממצאים החלקיים הידועים היום בדבר רמות הזיהום במים ובקרקע בשטח התוכנית, לא יכול להיות ספק כי שטח התוכנית "חשוף למפגעים סביבתיים" באופן אשר "עלול לסכל את ביצועה של התוכנית או להשפיע השפעה ניכרת על הפעילות המוצעת בה."

27. האמירה לפיה "אין בנמצא כל מפגעים אקסטרניים העלולים לסכל את ביצועה" של התכנית, במקרה זה היא מופרכת לחלוטין. זיהום הקרקע אינו חלק אינהרנטי מהתכנית, אלא מדובר במפגע שיש לסלק באופן מוחלט כדי שניתן יהיה לממש את התכנית לבניה בשטח.

28. מכאן שבמידה ויתברר כי לא ניתן לטהר את השטח ו/או חלק ממנו, באופן מלא, יהיה בכך כדי לסכל את ביצועה של התכנית, כולה או חלקה, בהתאם למצב.

29. בית המשפט כבר דן בעבר בנושא עריכת תסקיר עקב קיומו של זיהום קרקע בשטח התכנית או בסמוך לה.

30. כך בעתמ (חי') 166/98 **העמותה למען איכות הסביבה והחיים בנהריה נ' עיריית נהריה**, תשנז (1) 461 (9.8.1998) (להלן: "**פס"ד מדינת הילדים**") אשר עסקה בניסיון של עיריית נהריה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נהריה והוועדה המחוזית לתכנון ובניה – חיפה, לקדם פיתוח ובניה בשטח לאורך חוף ימה של נהריה, אשר בתחומה התגלה אסבסט שנקבר במקום.

31. בפסק הדין קבעה כבוד השופטת ש' וסרקרוג:

"וכאשר ברור באופן חד-משמעי, כי גם אתר הפרויקט ישמש אתר קבורה לאסבסט, יש לראות את המקום כנכלל בגדר של "אתר לסילוק פסולת" ואין מקום להבחנה, במקרה זה, בין אתר אליו מובאת הפסולת לבין אתר שממנו הוצאה הפסולת, מאחר שמדובר באתר, ששם נותרת פסולת ובכמויות לא מבוטלות".

ובהמשך:

"המסקנה המתבקשת מן האמור, לדעתי היא, כי קיימת חובה במקרה זה, הן מכוח התקנות והן מאופיו של המקום והתכנית".

32. כמו כן, ראו עע"מ 360/08 **אדם טבע ודין ואח' נ' משרד הבטחון ואח'** מיום 13.5.2008 אשר דנה בשאלת השפעת איזור התעשייה ברמת חובב על עיר הבה"דים המתוכננת. גם במקרה זה, הורה בית המשפט העליון על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה שיבחן את הזיקה בין המפגעים הנובעים מרמת חובב לבין הליכי תכנונה של עיר הבה"דים, וקבע (בעמ' 6 לפסק הדין):

"היקפו רחב הממדים של פרוייקט זה, חשיבותו הגדולה למערך צה"ל ולמדינה, והרגישות המיוחדת שנתלוותה להקמתו עקב המיקום שנבחר מבחינת החשש לזיהום סביבתי, הצדיקו אכן בחינה תכנונית כוללת ומקיפה של מכלול ההיבטים במסגרת הליכי תכנון מפורטים, הכוללים תסקיר השפעה על הסביבה ושיתוף הציבור כמקובל במתכונת רגילה של הליכים על פי חוק התכנון והבנייה".

33. גם הטענה לפיה אין צורך בתסקיר, מאחר ולתכנית זו אין חלופות מיקום, היא טענה תמוהה, בעיקר ככל שהיא מובאת מפי המשרד להגנת הסביבה.

34. ראשית, יש לציין כי לפחות באשר לשני שליש משטח התכנית, עליו חלה תמ"מ 3/68, כל שמייעדת תכנית המתאר לשטח הוא "אזור פתוח/פיתוח מיוחד". אי לכך, אין ברמה המחוזית לגבי שטח זה כל הוראה המחייבת לבצע את התכנית כלל ולפיכך, גם האפשרות שלא לבצע בשטח זה היא חלופה קיימת.

35. יתר על כן, גם אם אין כל מניעה לערוך תכנית בינוי בשטח התכנית, הרי שקיימות חלופות פיתוח אפשריות רבות, אשר יכולות להבחן במסגרת תסקיר, כפי שפורט בהרחבה בחו"ד המתכננת בדבר העדר חלופות תכנוניות.

36. בבג"צ 9409/05 **אדם טבע ודין נ' הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות** (להלן: "עניין הות"ל"), עמד בית המשפט העליון על חשיבותו העליונה של תסקיר ובפרט בכל הנוגע לבחינת חלופות תכנוניות אפשריות לתכנית המוצעת. וכך נאמר בעמ' 20 לפסה"ד:

"לפיכך, כאשר עסקינן בתכניות מתאר, שעל פני הדברים הן בעלות השפעות סביבתיות ניכרות וארוכות טווח, על הטוען לכך שלא היו לתכנית המוצעת חלופות ישימות וראויות לבחינה במסגרת התסקיר, יוטל הנטל להציג הנמקה ברורה ומשכנעת לעמדתו. הכלל ביחס לאותו סוג של תכניות בעלות השפעות סביבתיות ניכרות וארוכות טווח הוא, אפוא, כי יש לבחון במסגרת התסקיר חלופות תכנוניות עקרוניות לתכנית המוצעת; ואילו אי-עריכת תסקיר חלופות היא בבחינת היוצא מן הכלל".

37. העוררת טוענת כי יש לדחות גם את ההערה לפיה "מעוקר הרציונל להכנת תסקיר" מרגע שהתוכניות המפורטות מחייבות נספח סביבתי ע"פ תמ"א 35.

38. טענה זו מתעלמת מיתרונותיו הגדולים של התסקיר כמסמך סטטוטורי, המלווה במנגנוני בקרה ופיקוח הקבועים בחוק, והמבוצע ע"י הגורמים האמונים על התחום ברשות המדינה.

39. כמו כן, מתעלמת טענה זו מנפקויותיו המהותיות ומטרותיו החיוניות של התסקיר ומההבדלים בינו לבין סקרים ו/או נספחים סביבתיים אחרים, כמפורט להלן:

א. במסמכים שאינם תסקיר, אין חובה לבחון את כל ההיבטים הסביבתיים ואת התכנית כולה בראייה כוללת.

ב. במסמכים שאינם תסקירי השפעה על הסביבה, כמות המידע, מידת ביסוסו ואיכותו המדעית, אינם ניתנים להשפעת המשרד להגנה"ס, האמון על טובת הציבור בנושאים אלה.

ג. לגבי מסמכים שאינם תסקירי השפעה על הסביבה, לא קיימת ערובה כי יגיעו לידיעת הציבור.

40. לאור המורכבות של תחום התכנית, השפעתה על ציבור של כ-100,000 בני אדם בטווח של ק"מ אחד בלבד והסיכונים הכבדים הנובעים מהזיהום הטמון בו, יש להקדים שילוב מלא ואמיתי של הציבור בדיון על התכנית לשלב שלפני ההפקדה על מנת לתת משקל אמיתי לעמדותיו ולשלב את המסקנות בתכנון עצמו.

41. **לפיכך, ברי כי מבחינה חוקית, מהותית ועניינית, חלה בענייננו חובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מכוח התקנות ועל המועצה הארצית לשקול מחדש את החלטת וועדת המשנה בהתנגדויות ולחייב הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, מכוח הוראות התקנות.**

42. יש לזכור כי הדרישה לקיים תסקיר, איננה עניין טכני, אלא היא מהווה אמצעי חיוני להבטיח כי תהליך קבלת ההחלטות ע"י גופי התכנון יהיה מבוסס על כל התשתית העובדתית הרלוונטית בנוגע לסביבה עליה חלה התכנית והשפעותיה הפוטנציאליות של התכנית על הסביבה, וכי המידע יהיה מלא, מדויק, אובייקטיבי ומבוסס מבחינה מדעית.

43. כפי שיפורט להלן, במקרה זה, בהיעדר תסקיר ואף סקרים או נספחים סביבתיים נמוכים יותר במדרג הסטטוטורי, לא היה קיים בפני המתכננים, בעת הכנת התכנית, מידע מספק בנושא זיהום המים והקרקע, הימצאותם של ערכי טבע במתחם, השפעת מימוש התכנית על סביבה, ועוד לקביעת עקרונות תכנון ושימושי קרקע רצויים בשטחי התכנית.

היעדר מידע המבוסס על סקרי קרקע ומים מקיפים

44. לעמדת העוררת על מנת להביא לתכנון המבוסס על מלוא המידע הרלוונטי, **שלב בחינת הימצאותם של חומרים מזהמים ומסוכנים בקרקע ובחינת היכולת לסלקם**, הינו שלב קודם לשלב התכנון.

45. גם טענה זו נדחתה ע"י החוקר בהמלצותיו, אשר קבע כי אין לאפשר לזיהום להשפיע על התכנון.

46. החלטת החוקר מתבססת על עמדת המשרד להגנת הסביבה והיועץ הסביבתי לצוות התכנון לפיהן:

"אבן יסוד בתכנית המיתאר המקומית מש 1 / היא התחייבות המדינה לטיהור הקרקע בתחום התכנית. אבן יסוד זו מוליכה בהכרח לתובנה שיש לתכנן ולפתח את השטח כמו בכל תכנית" רגילה", דהיינו – אין על התכנון המיתארי והמפורט להתחשב בזיהום הקרקע ולהתאים את עצמו לממצאי סקר קרקע אלא ההפך הגמור – על התכנון להתייחס לשטח כשטח נקי ומטוהר וזמין לפיתוח."⁴

⁴ סעיף 9 מפרק 1 לדו"ח החוקר.

47. בנוסף לכך, קיבל החוקר את עמדת המשרד לפיה יש יתרון בדחית הסקרים קרוב ככל האפשר לתכנון המפורט ולביצוע, על מנת שממצאיו יהיו רלוונטיים ככל שניתן למועד הפיתוח.
48. כמו כן, קיבל החוקר את טענות המשרד להגנת הסביבה בנוגע לאפשרויות הניקוי והטיהור של המתחם והשפעתם על תכנית הבינוי, כפי שנאמר בדוח שהגיש לועדת המשנה:
"אין כל קושי טכני מקצועי וסביבתי לתכנן, לפתח ולאכלס מתחם פלוני בעת שמתחם תכנון צמוד דופן אליו טרם תוכנן, פותח וטוהר. נציגי המשרד להגנת הסביבה שהופיעו בפני החוקר חזרו והדגישו כי מעת ששטח פלוני טופל וטוהר לא קיים סיכון של זיהום חוזר משטח מצרני שטרם טוהר"⁵
49. החוקר הוסיף ותמך את עמדתו בכך שקיים חשש מ"פשרות" עתידיות באשר להיקף ופרישת הטיהור בהלימה עם יעודי קרקע שאינם מחייבים טיהור כלל או טיהור חלקי."
50. העוררת מבקשת לציין כי היא שותפה לעמדת החוקר לפיה יש למנוע מצבים שיאפשרו התחמקות מטיהור חלקים משטח התכנית.
51. כמו כן, שותפה העוררת לכך שהתכנון חייב להתבסס על עקרונות תכנוניים נכונים ולא להסתמך רק על תוצאות סקרי המים והקרקע וכי יש צורך בסמיכות בין ביצוע הסקרים המפורטים לטיהור השטח.
52. יחד עם זאת, לעמדת העוררת, האמירה לפיה תמיד אפשר לנקות כל זיהום היא אמירה שאינה עומדת במבחן המציאות ולכן, חייב לעמוד בפני עורכי התכנית בסיס ידע רחב מספיק, על מנת שניתן יהיה להעריך מראש את הסיכונים ולהתחשב בממצאים אלה במסגרת הליכי התכנון.
53. ניסיונה של העוררת מלמד כי קביעתו או אפשרו של הליך תכנוני, בעיקר במקרים בהם קיימת קרקע מזוהמת, ללא השלמת סקרים סביבתיים, עלול להביא לטעויות תכנוניות ולהוצאות כספיות מיותרות, הן לרשויות והן ליזמים הפרטיים.
54. כך לדוגמא, במתחם תע"ש המגן, אושרה תכנית בניה למגורים במתחם בטרם הושלמו הסקרים הנדרשים ובטרם הושלמו עבודות הטיהור. עם התקדמות העבודות התגלה בעומק הקרקע כתם כרום שיש קושי לטהרו ולפיכך לא ניתן היה לממש את תכנית הבניה במקום עד היום.
55. יתר על כן, החשש עליו מצביע החוקר, מפני "פשרות" בטיהור הקרקע, היה והליכי התכנון יביאו בחשבון את נתוני הזיהום, עומד בסתירה הן לעמדתו שלו, הן לעמדת צוות התכנון והן לעמדת כל יתר הרשויות לפיה מטרתה העליונה של התכנית היא טיהור השטח ולכן, כדברי החוקר: "היא תטוהר, נקודה".
56. לשם כך גם נחתם הסכם ההבנות הבין משרדי בנושא טיהור ושיווק קרקעות התע"ש ברמת השרון (להלן: "הסכם ההבנות") אשר קובע כי תנאי מקדים לשיווק הקרקע יהיה טיהור המלא.
57. כך גם נקבע בהוראת התכנית עצמה, בסעיף 7.7.2 לפיה:

⁵ ש.ם.

*"בהתבסס על ממצאי סקר הקרקע המפורט, יתבצע טיהור המתחם בשלמותו
לאחר אישור תכנית מפורטת וטרם הגשת בקשות להיתרי בניה".*

58. לסעיף זה המליץ החוקר להוסיף הבהרה לפיה גם אם תאושר תכנית מפורטת אשר אינה חלה על מתחם תכנוני בשלמותו, יידרש טיהור הקרקע בכל תחום המתחם.
59. **נשאלת השאלה, מדוע סעיפים אלה אמורים להרגיע את העוררת ואת כל יתר המתנגדים לתכנון טרם ביצוע הסקר וטיהור הקרקע, אך אינם מניחים את דעתו של החוקר ושל הרשויות החוששות מ"פשרות" עתידיות בתהליך הטיהור!**
60. יתרה מזאת, עמדת המשרד, מבוססת על סתירות פנימיות כאשר מחד, מציין המשרד כי "מעט ששטח פלוני טובל וטוהר לא קיים סיכון של זיהום חוזר משטח מצרני שטרם טוהר", קרי, אין התפשטות או תזוזה של הזיהומים ממתחם למתחם. אולם מאידך, ממליץ המשרד לבצע את הסקרים קרוב ככל האפשר למועד התכנון המפורט והביצוע, על מנת שהנתונים יהיו רלוונטיים, קרי קיימת תזוזה של המזהמים בתוך המתחם.
61. במילים אחרות – עמדה אחת אומרת שיש סיכוי לנדידת זיהומים ואילו עמדה שנייה אומרת שאין סיכוי לנדידת זיהומים.
62. **הסתירות הפנימיות הנ"ל מעידות יותר מכל כי סוגיית זיהום הקרקע היא סוגיה מורכבת שיש להתייחס אליה בכובד ראש ומוקדם ככל הניתן בהליך התכנוני.**
63. האמצעי אותו אימצה הועדה – התעלמות מקיום זיהומי קרקע ומים ותכנון השטח כאילו היה מדובר בתכנית "רגילה", עלול להביא לתוצאות הפוכות מזו אליהן שואפת הועדה להגיע, קרי הן טיהור חלקי של השטח והן חשיפת הציבור לאותם זיהומים.
64. לעמדת העוררת, **עקרון הזהירות המונעת מחייב, דווקא בשל החשש מפני טיהור חלקי של השטח, להתייחס למידע מקיף ואמין ככל הניתן בדבר המזהמים המצויים בו, היקפם ושיממות טיהורם, בעת תכנון הייעודים הרגישים, ולא להפך!**
65. כפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת של הגב' שרית אורון – כספי (להלן: "חוה"ד בנושא הזיהום"), אילו תתקבל עמדת ועדת המשנה בעניין זה ולא יבוצע תסקיר ו/או סקרים לעניין הזיהום, טרם הפקדת התכנית, ייתכן מצב שבו שטח מסוים המיועד לשימושי קרקע רגישים כגון מגורים, לא יטוהר כנדרש, או שיטוהר אך יזדהם בשנית.
66. מכל האמור לעיל עולה כי, הסכנות הבריאותיות העלולות להיגרם לתושבים עשויות להיות חמורות בהרבה במידה והתכנון לא יביא בחשבון את מצב הזיהום בשטח כלל, מאשר במידה והתכנון יתבסס גם על המידע הנוגע לזיהום וחששותיו של החוקר יתממשו.
67. לטענת העוררת וכפי שמפורט בהרחבה בחוה"ד בנושא הזיהום, אף שע"פ המלצות החוקר בוצעו מספר שינויים בהוראות התכנית בכל הנוגע לסוגיית זיהום המים והקרקע, שינויים אלה אינם מהותיים ואינם מספקים את המענה הכולל הנדרש בסוגיה זו.
68. **המלצות החוקר בנושא זה התייחסו אך ורק לנושא ניטור וטיהור הקרקע בתוך כל מתחם ומתחם אך לא בהתייחס לכלל המתחמים והיחס ביניהם. אי לכך, הן אינן מספקות מענה ראוי על מנת להבטיח את בריאות הציבור ואת תכנונו הנאות של השטח.**
69. השינויים שהוכנסו לתכנית, מותירים אם כן בעינה את הבעייתיות העיקרית הקיימת בתכנית: דחיית ההתמודדות עם הסוגיות הבעייתיות לשלב התכנון המפורטות אשר יוגשו

עבור כל מתחם בנפרד, ללא הסתכלות רחבה על כלל שטח התכנית ועל התלות העלולה להתקיים בין המתחמים בכל הקשור לזיהום הקרקע והשפעותיו.

70. כמו כן, כפי שעולה מחווה"ד בנושא הזיהום הוראות התכנית מפרידות בין הליכי הסקירה והטיהור של הזיהום בקרקע מאלו שבמים, כאשר בקרקע הסקירה והטיהור מחולקים למתחמים, ובמים הם אינם. סתירה זו בעייתית משום שמדובר במערכת אחת מחוברת – הזיהום בקרקע משפיע על המים כאשר הזיהום מחלחל כלפי מטה, והזיהום במים עלול להתנדף כלפי מעלה ולזהם את הקרקע מעליהם. לא ניתן לנתק את הליכי הסקירה והטיהור בקרקע מאלו שבמים.

71. בחווה"ד מפורטות ההשלכות הצפויות בנסיבות אלה, עקב התכנון המתבצע קודם לקבלת תוצאות הסקרים ובהתבסס על תוכניות מפורטות עבור כל מתחם בנפרד:

72. ראשית, עלול להיווצר מפגע סביבתי במתחם אחד, אשר מקורו במתחם אחר שטרם נסקר ו/או טוהר.

73. כפי שמוסבר בחווה"ד, זיהומים, בעיקר של גזי קרקע ממשיכים להתפשט ממוקדי זיהום הקרקע דרך מי התהום, בתוך שטח התכנית ואף מחוצה לה.

74. אי לכך, במידה ומקור הזיהום לא יטופל, הרי קיים סיכוי סביר כי אותו זיהום ימשיך להתפשט גם למתחמים אחרים.

75. כל עוד לא מבוצעים תסקיר ו/או סקרי קרקע המקיפים את כלל שטח התכנית, לא ניתן לדעת את מקורו של כתם זיהום מסוים, היקפו וגבולותיו.

76. יתרה מזאת, בין היתר לאור אי הוודאות בפינוי שטח התע"ש, יחלפו שנים רבות בין פיתוח של מתחם מסוים לבין פיתוח (וטיהור) של מתחמים אחרים, אולי אף מתחם הסמוך למתחם שכבר טוהר ואוכלס.

77. אי לכך כאשר יטוהר כתם זיהום קרקע בשטח מתחם מסוים, לא ניתן יהיה לדעת אם אכן נוקה הכתם לגמרי ואם גם מקור הזיהום, העשוי להיות ממוקם במתחם אחר, סולק.

78. לפיכך, קיימת אפשרות כי בנקודת הזמן שבה תושבים מאכלסים מתחם מסוים (לאחר שטוהר ופותח כמובן) כתם זיהום אשר נמצא ו/או שמקורו במתחם סמוך ינדוד באמצעות מי התהום לתוך שטח המתחם המיושב!

79. ראו לעניין זה תוצאות מסקר גזי קרקע שנערך בשטח תכנית רש/900/א ברמת השרון, בו נמצאו חריגות עבור מספר מזהמים מערכי הסינון, על אף שקרוב לוודאי שהמקור לזיהום נמצא בתוך מתחם תע"ש השרון.

80. מעבר לסכנת הנדידה של מזהמים בין המתחמים, התכנית במתכונתה מאפשרת, כאמור, בנייה ואכלוס של מתחם מסוים, עוד טרם נסקר וטוהר הזיהום במתחם הסמוך לו. עובדה זו עלולה לחשוף את התושבים המתגוררים במתחם הבנוי לשורה של מפגעים שונים, החל ממפגעים הנובעים מחשיפה פיסית כתוצאה משימוש בשטח המזוהם וכלה בחשיפה עקב פעולות הטיהור והטיפול בקרקע המזוהמת בעתיד.

81. לכאורה, קיימות בהוראות התכנית שתי הוראות המהוות מענה לבעיות אלה:

82. ע"פ סעיף 7.3 ו. הקובע כי תכנית מפורטת תכלול התייחסות בין היתר ל:

"ביצוע עבודות טיהור, פיתוח, תחבורה או אחרות בתחום התכנית המוגשת או מחוצה לה אך **קשורות אליה**. הכול לפי דרישות הועדה המקומית ובהתאם להנחיות הצוות המלווה" (ההדגשה אינה במקור).

83. ע"פ סעיף 7.1, כפי שתוקן ע"י הועדה בהתאם להמלצת החוקר נקבע כי:
"גבולות המתחמים יעודכנו באישור הועדה המחוזית לעת הכנת תכניות מפורטות כך שיבטיחו כיסוי מלא לכל שטח התכנית. לעת אישור תכנית מפורטת, תיתן דעתה הועדה על יתרת המתחם שבתחומו הוגשה תכנית, כך שייבטח מימוש כל השטח שבו".
84. ע"פ הוראת סעיף 7.3 ו., יכולה לכאורה, הועדה המקומית, לדרוש כי התכנית המפורטת תכלול הוראות לביצוע עבודות טיהור במתחם אחר, הקשור לשטח התכנית המפורטת, בשל גלישה של כתם זיהום לתחומו ו/או בשל העובדה שמקור הזיהום נמצא בתחומו.
85. אולם סעיף זה אינו מהווה מענה ראוי משני טעמים:
א. ללא סקר המקיף את כל שטח התכנית, לא יוכלו הועדה המקומית ו/או הצוות המלווה לדעת כי קיים צורך בביצוע עבודות הטיהור מחוץ לשטח התכנית המפורטת המוגשת.
ב. יזם מסוים ו/או רשות מקומית אשר יבקשו לטהר ולפתח מתחם, ייאלצו להשקיע זמן ומשאבים בטיהור שטח אשר עשוי להימצא במתחם אחר ואף בתחומה של רשות מקומית אחרת, מצב שהסיכוי לו קלוש ובלתי סביר.
86. לחילופין, יכולה הועדה המחוזית לשנות את גבולות המתחם על מנת להתאים בין המתחם המתוכנן לכתם הזיהום וכפועל יוצא, להביא לטיהורו המלא של הכתם.
87. אולם גם חלופה זו אינה מספקת **מענה מעשי לבעיית הזיהום החוצה מתחמים**. בהתאם לחלופה זו, תתבקש הועדה המחוזית ליטול שטחים מידי רשות מקומית אחת (או יותר) ולהעבירה לרשות אחרת. לא יכול להיות ספק כי מהלך מסוג זה ילווה בהתנגדויות עזות מצד אותה/ן רשות/יות מקומיות ויגרור עיכובים נוספים בהליכי הטיהור ופיתוח השטח ו/או יכשיל את המהלך.
88. טענה נוספת שנטענה ע"י העוררת בהתנגדותה, התייחסה לכך שהוראות הסכם ההבנות הבין משרדי בנושא טיהור ושיווק קרקעות תע"ש השרון, שנחתם בשנת 2007 בין מנהל מקרקעי ישראל, המשרד להגנת הסביבה ומשרד האוצר (להלן: "**הסכם ההבנות**"), לא שולב במסגרת התכנית והאמור בה אף סותר את הוראותיו.
89. ע"פ האמור בהסכם, לא תשווק קרקע ליזמים פרטיים לפני טיהורה המלא. ואילו ע"פ הוראות התכנית, יתבצע טיהורו של כל מתחם, לאחר אישור תכנית מפורטות וטרם הגדת בקשות להיתרי בניה.
90. ע"פ הוראה זו, שלב טיהור הקרקע נדחה באופן משמעותי לשלב שבו כבר מעורבים גורמים פרטיים, אר השקיעו כספים ברכישת הזכויות בקרקע, בביצוע סקרים ובהכנת תכניות מפורטות.
91. הניסיון מלמד כי הלחצים המופעלים בשלב זה לאישור היתרי הבניה הם לחצים כבדים העלולים להביא לפשרות, שבכוחן לפגוע במטרת העל של טיהור וניקוי הקרקע.
92. יש לציין כי בדיון שהתקיים בפני הועדה המחוזית ביום 22.12.2005 נקבע כי יתווסף להוראות התכנית סעיף הקובע כי, תנאי למתן תוקף לתכנית המפורטות, יהא ביצוע טיהור

- הקרקה. עוד נאמר כי העיתוי הנ"ל יתבטל במידה ועד למתן תוקף לתכנית יגובש ויסוכם מסמך ההבנות, אשר יהיה מקובל ועדת המשנה להתנגדויות כהוראה חליפית.
93. אולם, החלטה זו לא יושמה ע"י ועדת המשנה, אשר קיבלה את המלצת החוקר, לפיה שלב השיווק אינו שלב משלבי התכנון והבנייה ולפיכך אינו יכול להוות אבן דרך שמוסדות התכנון יכולים לפקח עליה.
94. גם אם נכונים דברי החוקר, אין בהם כדי להוות הצדקה לפער הגדול בין שלב השיווק לשלב היתרי הבניה וניתן לקבוע בהוראות שלב המיישם בצורה טובה יותר את הקבוע בהסכם ההבנות.
95. יתר על כן, למרות חשיבותו של מסמך ההבנות, אין להסתפק באמור בו ויש לקבוע מועדים ברורים גם בהוראות התכנית, אשר יבטיחו שהקרקה לא תועבר לידי יזמים פרטיים לפני טיהורה.
96. לכל הפחות, ניתן להותיר בעינה את ההוראה שהייתה קיימת קודם לחתימה על מסמך ההבנות ולפיה טיהור הקרקה יהיה תנאי למתן תוקף לתכניות המפורטות.
97. כאמור, הזיהום הקיים משפיע כבר היום על התושבים המתגוררים בשכונות הסמוכות לשטח התכנית, עובדה המחזקת את עמדת העוררת, כפי שהוצגה לאורך השנים ולפיה יש לבצע סקרים מקיפים ולהתחיל בטיהור הקרקה באופן מיידי וללא כל קשר להתקדמות הליכי התכנון והבנייה.
98. העוררת שבה וטוענת כפי שטענה גם במסגרת הליכים משפטיים ביחס למתחמים אחרים כי האחריות המלאה למפגע הסביבתי החמור המתרחש במתחמי התע"ש במשך עשרות שנים והחובה לטהר את מים והקרקה ולעצור את הזיהום חלה על התעשייה הצבאית ומשרד הביטחון, תוך סיוע של מנהל מקרקעי ישראל, משרד האוצר, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.
99. כך גם נקבע ע"י מבקר המדינה בדוחותיו השנתיים 55א, 56א, 60א ו- 63ב' אשר הבהיר כי כל הגופים הנ"ל כשלו בטיפול בזיהום הקרקה ובמי התהום במתחמי תע"ש וכי מדובר בליקויים מהותיים וחמורים, המתמשכים למרות הפגיעה בציבור והסכנות לבריאותו.
100. ביום 23.12.13 התקבלה אמנם החלטת ועדת השרים לענייני הפרטה בדבר הפרטת תע"ש. אולם החלטה דומה התקבלה כבר בשנת 2005 והיא עדיין לא יצאה אל הפועל. יתרה מזאת, גם על פי החלטה זו, במקרה הטוב יסתיים פינוי מתחם התע"ש רק בשנת 2020.
101. במסגרת הוראות התכנית, ניתנה לרשויות התכנון הזדמנות להשפיע על קצב סקירת הקרקה וטיהורה ולהביא לביצוע מהיר יותר של ההליכים הנ"ל. אולם למצער, לא רק שהתכנית אינה מסייעת לזירוז ההליכים אלא במתכונתה הנוכחית היא תורמת להמשך הסחבת ומעודדת את המשך דחיית הטיפול בקרקה המזוהמת.
102. מכל האמור לעיל וכפי שעולה מחווה"ד בנושא הזיהום, התכנית במתכונתה הנוכחית לא נותנת מענה מלא לבעיית זיהום הקרקה והמים ובהתאם מעמידה את התושבים המתגוררים בסמוך לשטח התכנית ואת התושבים העתידיים בסכנה בריאותית.
103. אי לכך, חוזרת העוררת על עמדתה כי תנאי מוקדם להפקדת התכנית הינו השלמת התשתית העובדתית ביחס לזיהומי הקרקה באמצעות תסקיר.

104. לחילופין, יש לבצע סקר קרקע מקיף אשר יאפשר את זיהוי מוקדי הזיהום העיקריים ותחום השפעתם ואשר לפיהם ניתן יהיה לגבש תכנית מושכלת לביצוע טיהור הקרקע לרבות חלופות בדבר אופן הביצוע ושלביו.

105. לחילופין חילופין, יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים, כמפורט בחוה"ד בנושא הזיהום המבטיחים את כל המפורט להלן:

- א. אפשרות ישימה ופשוטה לשינוי גבולות מתחמים בהתאם לזיהום חוצה גבולות;
- ב. הוספת דרישה לטיפול בזיהום המשפיע על שטח תכנית מפורטת גם אם הזיהום נמצא מחוץ לגבולות המתחם, קרי טיפול בזיהום הפוגע בו במקור;
- ג. הוספת דרישה לטיהור קרקע מזוהמת המאיימת על מקורות המים או הגורמת כבר היום לפגיעה אחרת בתושבי האזור ו/או בתושבים העתידיים ללא קשר למיקום הזיהום, כתנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה;
- ד. דרישה לתכנון אשר יכלול רצועת מגן של 500 מטר לפחות מעבר לגבול המתחם;
- ה. קביעת שלביות הסקירה והטיהור ע"פ רמת הסיכון הנשקפת ממנו;
- ו. הקדמת שלב טיהור הזיהום, כך שיהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות ולא תנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה.

106. בנוסף לסוגיה המרכזית הנוגעת להשפעת זיהום הקרקע והמים על הוראות התכנית, חסרה התכנית בסיס עובדתי נרחב גם בתחומים אחרים, כפי שמפורט בהרחבה בחוות הדעת של הגב' יעל דורי, ראש תחום תכנון ב"אדם טבע ודין" (להלן: "חו"ד המתכננת").

היעדר תשתית עובדתית מוניציפאלית והיעדר תכנון ברמה המחוזית

107. התכנית לוקה בהיעדר תשתית עובדתית מספקת בהיבט של השתלבות התכנית במרחב המוניציפאלי ובמרחב הבנוי סביבה.

108. בהתנגדותה הוסיפה המבקשת וטענה כי קיים צורך בתכנון עתיד האזור במסגרת תכנית ברמה מחוזית כוללת, אשר לא בוצעה למעשה עד היום, לגבי מרבית משטח התכנית, וכי אין לאשר את התכנית המקומית ללא תכנון בראיה רחבה.

109. מבחינה סטטוטורית, מאחר ומדובר בתכנית המשותפת לשני מחוזות, נדון עתיד השטח במסגרת שני הליכים שונים ובלתי קשורים, תמ"מ 5 החלה על מחוז תל אביב ותמ"מ 3 / 68 החלה על שטח התכנית בלבד, בתחום מחוז מרכז.

110. השוני בין התכניות הנ"ל רב מאוד, כאשר במסגרת תמ"מ 3 / 68 מייעדת התכנית את השטח ל"אזור פתוח/פיתוח מיוחד" ומפנה להוראות תמ"מ 3 / 21 שם הגדרה זו אינה מופיעה, ותו לא. נאילו במסגרת תמ"מ 5 נכללות הוראות ייחודיות המייעדות את השטח ל"שטח עירוני בדגש מגורים" עם פארקים רובעיים,

111. כאמור בחוה"ד של המתכננת, קיימים היבטים תכנוניים כבדי משקל ברמה הארצית, אשר לא נדונו עד היום ברמה הארצית ונראה כי עקב הרצון לקדם את התכנית בכל מחיר, ויתרו מוסדות התכנון על האפשרות לשקול שיקולים כוללניים יותר הקשורים להשפעת התכנית על כל גוש דן הצפוני.

112. הדוגמא הבולטת ביותר לצורך בבחינה כוללת של המרחב כולו, באה לידי ביטוי בחלוקה המוניציפאלית לארבעת הרשויות המקומיות, אשר אינה מבוססת על היגיון תכנוני או על בחינה מעמיקה של הצרכים, האמצעים, המבנה והמיקום של כל רשות מקומית ביחס לתכנית המקודמת.

113. לעמדת העוררת, **מן הראוי היה לשקול הקמת יישות עירונית אחת, טרם חלוקת השטח בין הרשויות הסמוכות.**
114. כפי שנאמר בחווה"ד :
"בדיקה זו חייבת הייתה להערך על סמך סקירת מבני הערים הצמודות למקום, תכניות המתאר שלהן ויכולתן הכלכלית. אין להשלים עם תכנון הערים בצורת "טלאי על טלאי", כפי שקובעת התכנית, אלא יש לבחון תחילה לגבי כל אחת מהערים את מרכזה העירוני, התשתיות, התחבורה, מבנה העיר על שכונותיה, מיקום והמצאות פונקציות כלל עירוניות ועוד."
115. התנגדותה של העוררת בנושא זה נדחתה ע"י החוקר, תוך מתן מענה המורכב הן מאזכורן של תכניות המתאר המחוזיות החלות – תמ"מ 5 ותמ"מ 68/3 – והן מטענה כי שיקולים אלו אינם בתחום אחריותה של הוועדה המשותפת.
116. לפיכך, מעולם לא נדונה שאלה זו בפני מוסד תכנון ברמה הארצית על סמך תשתית עובדתית הכוללת את מצב השטח, מצב היישובים מסביבו ותוכניותיהם לעתיד ויכולתם מבחינת הפיסית והכלכלית לקלוט באופן ראוי את אלפי יחידות הדיור המתוכננות בתחומן.
117. יתר על כן, התכנית הוכנה ללא שעמדה **לנגד המתכננים** תשתית עובדתית חיונית בדבר המרחב הבנוי הסובב אותה, צרכי הרשויות המקומיות שבתחומן היא חלה ויכולתן לקלוט את התושבים שיתווספו להן ולספק להם את הצרכים הנדרשים מבחינת שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, בריאות, תחבורה ועוד.
118. כמו כן, לא נבחנו אספקטים הכוללים נתונים חברתיים וכלכליים הנוגעים לערים הסמוכות לשטח התכנית ולשילובו של החלק החדש שאמורה לקבל כל רשות לצורכי פיתוח.
119. כאמור בחווה"ד של המתכנת, רק באמצעות תכנית מתאר מחוזית כוללת, ניתן יהיה להבטיח כי הרשויות אכן ערוכות ויכולות לקלוט את התוספת המתכנת.
120. נביא להלן מספר דוגמאות לטעויות תכנוניות שנגרמו עקב היעדר בחינה מעמיקה בנושאים אלה :
121. **המע"ר** : מצד אחד חולקו זכויות הפיתוח לרשויות השונות, אולם מצד שני, קיים במרכז התכנית תכנון ל"מרכז עירוני ראשי" (להלן: **"המע"ר"**), המשותף לשלוש רשויות שונות ואמור לשרת ולספק את צרכיהם של כלל תושבי המתחם.
122. נושא המע"ר יידון בהרחבה בהמשך, אך ייאמר כאן בקצרה כי תפקודו העתידי ומועד פיתוחו, אינם ידועים ועשויים להמשך זמן רב. אי לכך, ככל שיפותחו ויאוכלסו מתחמים שונים, לפני שיוקם המע"ר, יהיה על הרשויות שבתחומן יאוכלסו תושבים במסגרת התכנית, לספק נגישות למרכזים העירוניים הקיימים של הרשות המקומית.
123. **הוד השרון** : פרברי המגורים ומרכזי התעסוקה עבור הוד השרון רחוקים ממרכז העיר כ 3 ק"מ ואף יותר. פרברים אלה מנותקים לחלוטין ממרקם העיר הקיים, הן ע"י כביש 4 הארצי והן ע"י שטח מתחם 8 בתכנית, אשר אין דעת מתי יתוכנן ויטוהר.
124. **מרכז התחבורה המשולב** : בדומה לדוגמא הקודמת, מרכז התחבורה מתוכנן להוות מענה במישור התחבורה הציבורית לכלל תושבי המתחם ומצוי בעומק השטח (במתחם מס' 4

בשטחה של הוד השרון). מאחר ולא ניתן לדעת מתי יפותח המתחם, יהיה על הרשויות להעניק מענה לתושביהם החדשים במסגרת האמצעים העומדים לרשותן עד להכשרתו.

125. מהאמור לעיל עולה כי רק באמצעות הדרישה לקשר בין המצב הקיים, בכל הנוגע לציירי התנועה, כמות וצורך במוסדות ציבור, כמות ואיכות השטחים הציבוריים הפתוחים, קיומן של פונקציות כלל עירוניות ומיקומן ביחס לתוספת האוכלוסיה ועוד, ניתן יהיה למנוע פגיעה בתושבים המתגוררים ברשות המקומית היום ובאלה העתידים להצטרף אליה בעתיד.

126. ע"פ חו"ד המתכננת, ההוראות שנוספו ע"י ועדת המשנה לאור ההתנגדויות שהוגשו, לפיהן יבוצע נספח פרוגרמטי נפרד עבור התכנית המפורטת הראשונה ואילו במסגרת התכנית המפורטת יהיה צורך להגיש "מסמכים כוללניים", "פרוגרמטי וכלכלי" לכלל התכנית, אינם מספקים מענה מספק לנושא זה.

127. זאת מאחר והמידע החסר אינו מתייחס רק לכמות התשתיות ושטחי הציבור הנדרשים, אלא גם למיקומם ולמיקומם ביחס לערים הקיימות, לרבות עירוב שימושים מדרג דרכים, התניות של תחבורה ציבורית ועוד.

128. לפיכך, סבורה העוררת כי על מוסד התכנון הארצי לבחון את התכנית ולדון בשאלת הצורך בקביעת התכנון הכולל של המתחם, לרבות השאלה בדבר החלוקה המוניציפאלית של התכנית ו/או האפשרות להקים רשות מוניציפאלית חדשה. מן הראוי כי כל בחינה מעיין זו תתבסס על סקר מקיף בדבר צרכיה ויכולותיה של כל אחת מהרשויות לקלוט את השטחים והתושבים המיועדים לה ע"פ התכנית המוצעת.

היעדר מידע והיעדר התייחסות בנושא ערכי טבע

129. העוררת טענה בהתנגדותה כי המידע בדבר ערכי טבע ונוף הקיימים במתחם אינו שלם, והמידע הידוע, אשר הובא בפני עורכי התכנית במסגרת "סקר טבע ונוף" שנערך ב 2008, לא השפיע כלל על אופן תכנון התכנית.

130. כמפורט בחו"ד המתכננת, הידע הרב שנאסף בשנים האחרונות והגישה התכנונית כיום של שמירת רצף שטחים פתוחים ולא "איים" בודדים, אינם באים לידי ביטוי בתכנית ויש לבחנם מחדש.

131. העוררת טוענת כי התכנון חייב היה להשתנות בהתאם לממצאיו של סקר זה ולהשפיע על מיקום מתחמי הבינוי, באופן המשמר את הרצף הירוק ואת מוקדי הטבע החשובים שבתכנית. הצלת מינים בודדים אינה בבחינת התייחסות מספקת לערכי הטבע והנוף הרבים שנמצאים במתחם.

132. במסגרת אותה בחינה, נדרש היה לבחון חלופות תכנון חדשות, אשר היו יכולות לשמר חלקים גדולים ורציפים של השטח, בעלי חשיבות אקולוגית, לרווחת הציבור והסביבה.

133. יש לציין כי במהלך הדיונים בהתנגדויות הובאו בפני החוקר חוות דעת של טובי המומחים בארץ לנושאים אלו, אשר חזרו והתריעו בדבר ההתעלמות מערכי הטבע והנוף המצויים בשטח התוכנית ומהמשך הבינוי באופן המתוכנן.

134. המענה שניתן במסגרת המלצות החוקר, לפיו ערכים אלו יישמרו במסגרת התכניות המפורטות של המתחמים עצמם,⁶ אינו מספק, שכן גם לעניין זה, נותרה הבחינה בגדר תחומה המצומצם של כל תכנית מפורטת (שאף אינה כוללת בהכרח את כל שטח המתחם) ולא בראייה כוללת של שטח התכנית כולה.

135. המענה הבלתי מספק שניתן לשיקול סביבתי זה מחייב עיון מחדש של מוסד התכנון הארצי.

ליקויים תכנוניים כלליים בהוראות התכנית

היעדר חלופות תכנוניות

136. כפי שנאמר לעיל, בהיעדר תסקיר השפעה על הסביבה, לא נבחנו במסגרת התכנית חלופות תכנוניות כלשהן.

137. לעמדת העוררת, לא יעלה על הדעת כי בתכנית שהוצעה לראשונה לפני כ- 20 שנה, לא חלו ו/או יחולו שינויים כלשהם בהתאם למידע, חלקי כפי שקיים היום, או מלא כפי שדורשת העוררת, אשר התעדכן עם השנים.

138. לעמדת העוררת, גם סעיפי הגמישות שהוכנסו לתכנית בעקבות שלב ההתנגדויות, אינן מהוות מענה, שכן הן אינן מאפשרות שינויים משמעותיים וכוללניים כגון תכנונו של כל מרכז התכנית כפארק או ביטולו המוחלט של המעי"ר.

היעדר שלביות

139. בהתנגדותה, ציינה המבקשת, בין היתר, כי שלביות פיתוח שטח התכנית, ללא תלות בהליכי הניקוי והטיהור של השטח כולו, עלולה להותיר מפגעים סביבתיים אשר יפגעו בבריאות הציבור ו/או יובילו למצב שבו מתחמים שאינם צמודי דופן לשטחים מפותחים, במידה ופיתוחם יחל תחילה, יסבלו מהיעדר תשתיות ו/או מתשתיות בלתי יעילות.

140. בהמלצת החוקר בנושא זה נקבע כי :

"קיימים תבחינים שונים ומגוונים לשלביות פיתוח המתחמים והטיהור שהינם חיצוניים לתכנית כגון שיקולים תפקודיים בשלביות העתקת מתקני התע"ש למשל ולפיכך, כל עוד הובטח בתכנית טיהור קרקע יש לאפשר בשלב זה גמישות בשלביות פיתוח המתחמים!"⁷

141. אך כאמור ניטור וטיהור הקרקע הובטח רק במסגרת כל מתחם ומתחם ולא בהתייחס לכלל המתחמים והיחס ביניהם. אי לכך, התייחסות זו אינה מהווה מענה ראוי שבכוחו להבטיח את בריאות הציבור ואת תכנונו הנאות של השטח.

142. לשם המחשת הבעיה ניתן לתאר מצב בו, בשל היעדר שלביות התלויה בטיהור שטח התכנית כולה, יטוהר מתחם 4 המרוחק מהוד השרון ויחל פיתוחו, מבלי שהחל תכנונו של מתחם 8.

⁶ סעיף 3 בפרק 1 לדוח החוקר.

⁷ סעיף 42.14 מפרק 2 לדו"ח החוקר.

- במצב זה לא ברור כיצד ניתן יהיה להעביר תשתיות ולסלול דרכים המקשרות בין מתחם 4 לרשות המוניציפאלית אליה הוא שייך, מבלי שיעברו דרך מתחם 8.
143. לטענת המבקשת, לא יעלה על הדעת כי ביצוע תשתיות ודרכים אלה יתבצע בטרם סקירת הקרקע וטיהורה, באופן העלול לסכל כליל את הטיהור בשטחים אלה. בוודאי שלא יעלה על הדעת להעביר תשתיות כגון קווי אספקת מים בתוך קרקע מזוהמת.
144. יש לציין כי היעדר השלבויות, כאמור, העלוה להוביל לפיתוח מתחם שהינו בבחינת "אי מטוהר" בלב השטח המזוהם, מהווה סכנה מוחשית לבריאות הציבור גם מעצם מגורי התושבים בצמידות לקרקע המזוהמת המקיפה את סביבת מגוריהם. זאת, בין היתר, מאחר ובתכנית לא נקבע טווח בטחון מריכוזי זיהום במקרה של פיתוח חלקי, כפי שנאמר לעיל. יתרה מכך, לא ניתן לדעת מה עוצמות הזיהום או מיקומו המדויק אלא אם יערכו סקרי קרקע ומים מפורטים יותר.
145. העדר קביעת שלבויות מהווה גם פגם תכנוני אשר יפגע באופן ודאי הן בתושבי הערים הקיימות והן בתושבי המתחמים בעתיד.
146. גם ללא קשר לסיכונים הבריאותיים והבטיחותיים הנובעים מזיהום הקרקע ושטחי תע"ש שלא פונו, במידה ויפותח מתחם בינוי כאי בלב השטח הפתוח מבלי קשר פיסי לכל רשות שהיא, יוביל הדבר לכך שהמתחם יסבול משירותים ירודים, העדר תשתיות בכלל ותשתיות של תחבורה ותחבורה ציבורית בפרט.
147. יש לציין כי נושא זה הועלה במסגרת הדיון בהתנגדויות שהתקיים ביום 10.2.13, שם נאמר במפורש כי לא ניתן יהיה להסתפק בסקר המתבצע בתוך מתחם מסוים המצוי בהליכי תכנון, אלא יש לצאת מקווי המתחם לבצע בדיקות בכל "מסדרון התשתית".
148. יחד עם זאת, לא בוצעו שינויים כלשהם בהוראות התכנית בעקבות הסכמה זו.
149. כמו כן, דחתה ועדת המשנה את המלצת החוקר להוסיף סעיפים בדבר שלבויות התכנית, לאור הוספת סעיף "שינוי גבולות המתחמים".
150. למותר לציין כי סעיף זה אינו מהווה מענה לבעיות השלבויות שהוצגה לעיל, מאחר ושינוי גבולות המתחמים אינו פותר את בעיית התכנון של "איים" בתוך כלל השטח.
151. על מנת להבטיח שלא תבוצע בניית תשתית כלשהי ללא טיהור מוחלט של רצועת התשתית המלאה ומאחר וקיימות תשתיות הפתורות מקבלת היתרי בנייה, סבורה העוררת כי יש לשנות את האמור בסעיף 7.7.2. על השינוי להבטיח כי טיהור הקרקע יתבצע לא רק כתנאי להגשת בקשות להיתר בנייה, אלא כתנאי לביצוע לכל עבודה, למעט עבודה הקשורה בסקר וטיהור המים והקרקע.
152. בנוסף לכך, עומדת העוררת על עמדתה כי יש לקבוע שלבויות המבוססת על ממצאי תסקיר ו/או סקרי קרקע על מנת לקבוע באופן ראשוני את היכולת לפתח כל מתחם ואת ההסדר הראוי והנכון לפיתוח המתחמים מבחינת הליך הטיהור.
153. כמו כן, יש לקבוע שלבויות בפיתוח המתחמים אשר תבטיח פיתוח משולי תחום התכנית פנימה ותמנע פיתוח איים במתחמים "פנימיים" שאינם צמודי דופן לתשתיות הקיימות בתחום הרשות המוניציפאלית אליה הם משתייכים.

תכנון לקוי של המע"ר (מתחם 3)

154. נושא המע"ר זכה להתנגדות גורפת של כל גורמי התכנון.
155. כעולה מחו"ד המתכנת, מדובר על תכנון מרכז עסקים ללא "גב בנוי", בצורת מעגל תנועה, אשר אינו מאפשר מעבר שתי וערב של תנועה והיצע רחב של אמצעי נגישות לעסקים ועומד בניגוד כליל לרעיון העומד בבסיסו.
156. למרות שבדיונים בפני החוקר הייתה הסכמה כללית כי התכנון מוטעה, המענה שניתן ע"פ המלצות החוקר הוא כי במסגרת התכניות המפורטות, ניתן יהיה לשנות את פרישת ייעודי הקרקע, מבלי שהדבר ייחשב שינוי לתכנית הנדונה.
157. במענה זה אין כדי לפתור את בעיות היסוד הנובעות ממאפייני המע"ר. ראשית מתעלם מענה זה מהעובדה שהתכנית כוללת תשריט מחייב אשר יקשה מאוד לשנות את גבולות המתחמים הקבועים בו והקובע את צורת המע"ר כמעגל.
158. הצורה המעגלית של המע"ר הינה שגויה מיסודה וגם אם ניתן, לכאורה, לבצע שינוי בייעודי הקרקע ולשנות תכנון זה, בשל היעדר התייחסות לשלביות ביצוע המע"ר, הרי שצורתו תיקבע על ידי צורת פיתוחם של המתחמים הסובבים אותו.
159. **במידה ומתחמי המגורים יפותחו ללא זיקה או צמידות זמנים לפיתוח המע"ר ו/או למרכזים העסקיים הקיימים ברשות המוניציפאלית אליה משתייך כל מתחם, יוביל הדבר לטענת העוררת, לכשל בכל הנוגע ליצירת מקומות תעסוקה לתושבי המתחמים הראשונים.** כשל זה מלווה בהשלכות סביבתיות נוספות הנגרמות כאשר קיים מרחק רב בין מקומות העבודה למקומות המגורים (שימוש ברכב פרטי וזיהום האוויר כתוצאה מכך).
160. כמו כן, המענה הנ"ל אינו מספק מענה גם לקושי שבפיתוח ותחזוק המע"ר, הנובע מחלוקתו בין מספר רשויות. קיים חשש כי עקב השונות בין יכולותיהן השונות של הרשויות יימשך פיתוח מע"ר הרבה מעבר לזמן הטבעי והרצוי. בנוסף לכך, ברי כי ניהול המע"ר ואספקת השירותים העירוניים עבורו, יהיה מסורבל ובלתי יעיל עשרות מונים בשל שונות זו.
161. **לאור כל זאת, סבורה העוררת יש לבטל כליל את המע"ר המתוכנן ובמידה ולא ייערך שינוי בחלוקה המוניציפאלית של התכנית, לדרוש מכל רשות ליצור מוקד תעסוקה ומסחר לרווחת תושביה, ע"פ צרכיה הנוכחיים והעתידיים ובהתאם לנתונים החברתיים והכלכליים שיעמדו בבסיס התכנית.**

תכנון מנוגד לנורמות תכנוניות עכשוויות

162. מעבר לליקויים המרכזיים והרוחביים בהם נגועה התכנית, קיימות מספר סוגיות נוספות אשר הועלו על ידי העוררת בהתנגדותה ולא קיבלו מענה הולם בהמלצות החוקר ובהחלטת ועדת המשנה, כמפורט להלן:

פיתוח מגורים צמודי קרקע במרכז הארץ

163. העוררת הביאה התנגדותה לפיתוח מאות יחידות מגורים צמודי קרקע. התנגדות לעניין זה נובעת מהמחסור החמור בקרקעות לפיתוח במרכז הארץ וקביעת הוראות לבניה צמודת קרקע נראית, בעת הנוכחית מופרכת מעיקרה.

164. על אף הקונצנזוס בחוסר ההתאמה של בניית צמודת קרקע בעת הנוכחית, לא נמצא מענה לטענה זו בדו"ח החוקר וכן בהחלטת הועדה בהתנגדויות. משום כך, עמדת העוררת בעניין זה הינה כי על המועצה הארצית לבטל ההוראות בדבר בניית יחידות דיור צמוד קרקע ולקבוע הוראות לבניה רוויה, בהתאם לסטנדרטים התכנוניים העכשוויים.

165. לחילופין, ובמידה והמועצה סבורה בכל זאת כי יש לאשר בניית צמודי קרקע בזבזנית בזמנים אלו של מצוקת קרקעות, הרי ששומה על המועצה להכריע בעניין כמות צמודי הקרקע, שכן התכנית במתכונתה הנוכחית כוללת הוראות סותרות בעניין.

תחבורה ציבורית

166. לעניין התחבורה הציבורית, טענה העוררת בהתנגדותה כי התכנית אינה כוללת התייחסות מספקת, וזאת בעוד שברור כי פיתוח השטח – השווה בגודלו לפיתוח של עיר חדשה, מחייב תכנון מוקדם ומשכיל של מערך תחבורה ציבורית בתוך המתחם ובינו לבין סביבתו.

167. בהתאם להמלצת החוקר, קבעה ועדת המשנה כי **מומלץ** לערוך נספח תחבורה למסמכי התכנית, אך לא נקבעה **חובה** לערוך נספח זה והוא נקבע כנספח מנחה ולא כנספח מחייב. העוררת סבורה כי **יש לקבוע את מעמדו של נספח התחבורה כמחייב**, שכן תכנון מושכל של מערך התחבורה הציבורית הוא אחד מהמפתחות לשגשוג האזור.

168. בנוסף, מוקד התחבורה הציבורית היחיד שנקבע בתכנית נמצא בלב שטח התכנית (מתחם 4 המשויך ע"פ התכנית להוד השרון).

169. עמדת העוררת הינה כי קביעת מוקד התחבורה במתחם 4, אשר אינו צמוד לבינוי מסיבי כלשהו, הינה קביעה שגויה. ראשית, לאור העובדה כי מדובר במתחם המצוי בלב שטח התכנית וקיים יסוד סביר להניח כי יפותח רק לאחר שנים רבות אשר במהלכן יאוכלסו מתחמים אחרים בשטח התכנית. משום כך, פיתוח מרכז זה חוטא לצורך הקריטי במערך תחבורה משוכלל ומתפקד.

170. שנית, גם אם מוקד התחבורה של מתחם 4 יפותח לפני או במקביל לפיתוח מוקדי בינוי אחרים בשטח התכנית, הרי שריחוקו מטיל בספק את הרלוונטיות שלו כמענה תחבורתי יעיל לצרכי התחבורה הקיימים ושיתוספו לאזור.

171. ע"פ הוראות התכנית, כמחצית מכמות יחידות הדיור בשטח התכנית ימוקמו ברמת השרון, המרוחקת ממרכז התחבורה המרכזי המתוכנן במתחם 4 ולפיכך הוא אינו משרת אותה באופן נאות.

172. על אף החשיבות שייחסה ועדת המשנה לקידומה של מערכת תחבורה עתירת נוסעים ותכנון קו רכבת, נותר כאמור נושא זה בגדר המלצה בלבד ובכך לא די!

173. **לפיכך, יש להבטיח קישוריות הולמת באמצעות מערך תחבורה ציבורית לכלל תושבי האזור ותושבי התכנית העתידיים על ידי הוספת הוראה להוראות התכנית אשר תחייב פריסת מערך תחבורה ציבורית ענף כתנאי לאכלוס כל מתחם, החל מהתכנית המפורטת הראשונה.**

174. **כמו כן, יש להורות על פריסתם של מספר מוקדי תחבורה ציבורית על פני שטח התכנית.**

לסיכום :

175. תכנית מש/1 היא תכנית ישנה, שתכנונה החל לפני כ- 20 שנה.
176. יחד עם זאת, ולמרות שבמהלך השנים התווסף מידע רב לגבי שטח התכנית, הן בנוגע לזיהומי המים והקרקה והן בנוגע לערכי הטבע המיוחדים המצויים בשטח התכנית, לא חל שינוי מהותי בהוראותיה ו/או בתשריט המהווה חלק ממנה.
177. יתר על כן, גם היום, מבוססת התכנית על חסר עובדתי בנושאים מהותיים ביותר, החל ממצב הזיהום במים ובקרקה, ערכי הטבע בשטח ואינפורמציה תכנונית חיונית הקשורה לצרכיהן של הרשויות בשטחן היא חלה ויכולתן להתמודד עם תוספת הבינוי העצומה המתוכננת בשטח.
178. התכנית חסרה גם הוראות לגבי שלביות הביצוע הנדרשת, הן להבטחת בריאות הציבור הנוכחי והעתיד מפני זיהומי הקרקע והן מבחינת איכות החיים של התושבים הנוכחיים והעתידיים בכל הנוגע לנגישות למקורות תעסוקה ומסחר, מוסדות ושירותים ציבוריים, שטחים פתוחים, תחבורה ציבורית ועוד.
179. התכנית מקריבה את הראייה הכוללת והמבוססת החיונית לעריכת תכנית נכונה ושימח, לטובת גמישות מרבית וקידומה המהיר של התכנית. זאת באמצעות דחייה של מרבית מפעולות איסוף המידע וההתבססות עליו לשלב התכניות המפורטות.
180. בעיקר ניכר בה הרצון לזרז את הגשת התכנית המפורטת הראשונה והחרגתה מיתר התכניות המפורטות והתנהלות זו מעוררת שאלות ותהיות.
181. מנגד, שמה התכנית המוצעת, אשר מטרתה המרכזית היא, לכאורה, להביא לניקוי וטיהור השטח מזיהום את האינטרס הכלכלי, כשיקול מכריע.
182. על פי האינטרס הנ"ל, פעולות הניקוי והטיהור יתבצעו באמצעות יזמים פרטיים ו/או באמצעות מימון מפעולת שיווק הקרקע ליזמים פרטיים ולא ע"י הגופים אשר גרמו לזיהום מלכתחילה, קרי התעשייה הצבאית ומשרד הביטחון.
183. מדובר אם כן בהפרטה של תהליכי הניקוי והטיהור מתוך מטרה למקסם את רווחי המדינה ותוך העברת האחריות מהמדינה לגופים בלתי מקצועיים, כאשר על כף המאזניים עומדות שאלות כבדות משקל הנוגעות לבריאות הציבור!
184. פרקטיקה זו מנוגדת לעיקרון הפנמת העלויות המכונה גם עקרון "המזהם משלם", ומהווה יסוד מיסודות המדיניות הסביבתית האירופית והבינלאומית.
185. בנוסף לכך, התפשטות הגזים הרעילים הנובעים מזיהום שטח התכנית, משפיעה כבר היום הן על התושבים המתגוררים מחוץ לגבולות התכנית והן על קידוחי מי השתייה ועל כן קיים צורך להתחיל במלאכת הטיהור של אותם זיהומים קריטיים בהקדם האפשרי ובמנותק מהתקדמות אישור מש/1, לא כל שכן התכניות המפורטות שיוכנו מכוחה.
186. העוררת שבה וטוענת כי האחריות המלאה למפגע הסביבתי החמור המתרחש במתחמי התע"ש במשך עשרות שנים והחובה לטהר את מים והקרקה ולעצור את הזיהום חלה על התעשייה הצבאית ומשרד הביטחון, תוך סיוע של מנהל מקרקעי ישראל, משרד האוצר, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.

187. הניסיון להפריט תהליכים אלה ולהצמידם להליכי התכנון הביא לכך שחלפו עשרות שנים מאז התגלה זיהום מי התהום בתעש השרון, הזיהום נותר בעינו ועלותו השיקום בגינו רק הולכת וגדלה.

188. מכל האמור לעיל עולה כי על המועצה הארצית לדחות את התכנית, ולהורות על הפקדתה מחדש רק לאחר שיבוצעו בה שינויים המבטיחים את תכנונה על בסיס כל התשתית העובדתית הנדרשת, לרבות הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, תשתית תכנונית הקושרת בינה לבין המרחב הסובב אותה, התייחסות לעקרונות תכנוניים עכשוויים ושמירה על רצף שטחים פתוחים מרבי והכול בהתאם להכרעות ערכיות שיתקבלו ע"י מוסד התכנון העליון.

189. כמו כן, להורות על הפקדת התכנית רק לאחר שיובטח במסגרת הוראותיה כי טיהור וניקוי השטח יתבצע ע"י הגורמים האחראים לכך בהקדם האפשרי וטרם שיווק הקרקע ליזמים פרטיים.


אורלי אריאב, עו"ד

מוצג 3

העתק העתירה של המערערת (ללא
נספחיה) כפי שהוגשה לכבוד
ביהמ"ש קמא

עמ' 95

בעניין:

אדם טבע ודין, ע.ר. 3-786-017-58

ע"י ב"כ א. בן ארי ו/או א. פרידסון ואח'
 מרח' יהודה הלוי 48, ת.ד. 15, תל-אביב
 טלפון: 03-5669939 פקס: 03-5669940

העותרת

- נ ג ד -

1. המועצה הארצית לתכנון ובנייה - ועדת המשנה לעררים מרחוב קפלן 2, ירושלים
2. הוועדה המחוזית המשותפת - תע"ש השרון מדרך מנחם בגין 125, תל אביב 67012
3. רשות מקרקעי ישראל מרח' הצבי 15 ירושלים, ת.ד. 2600, 9438622 ע"י ב"כ מפרקליטות המדינה - מחוז ת"א

המשיבות

עתירה מנהלית

מוגשת בזאת עתירה נגד החלטת המשיבה 1, המועצה הארצית לתכנון ובנייה - ועדת המשנה לעררים (להלן גם: "ועדת הערר") מיום 27.2.17.

בהחלטתה זו (להלן: "ההחלטה" או "החלטת ועדת הערר") החליטה ועדת הערר לדחות ערר שהגישה העותרת (ועררים שהגישו אחרים) על החלטת הוועדה המחוזית המשותפת (למחוזות ת"א והמרכז) לתכנון ולבניה "תעש - השרון" מיום 28.10.13 (להלן גם: "הוועדה המשותפת" או "הוועדה המחוזית" וכן - "החלטת הוועדה המשותפת") לדחות התנגדות שהגישה העותרת (והתנגדויות של אחרים) לתכנית מתאר מקומית מש/1 - תע"ש השרון (להלן: "תכנית מש/1" או "התכנית"), אשר חלה על המתחם הידוע כמתחם תע"ש - השרון (לעיל ולהלן: "מתחם תעש השרון" או "מתחם תעש" או "המתחם").

משדחתה את ערר העותרת (ושאר העררים) אישרה ועדת הערר את התכנית (בשינויים מסוימים).

העתק מהחלטת ועדת הערר מצורף לעתירה זו כנספח "א".

העתק מהחלטת הוועדה המשותפת מצורף לעתירה זו כנספח "ב".

העתק מתכנית מש/1 (בנוסחה המופקד, כפי שעמד לדיון בפני ועדת הערר, למעט תשריטיה) מצורף לעתירה זו כנספח "ג".

לאור המפורט והנטען בעתירה בית המשפט הנכבד יתבקש להורות כדלקמן:

1. כי נפל פגם בהחלטת המשיבה 1 בכך שאישרה מתן תוקף לתכנית מש1 בלא שהיתה בפניה, (וכנגזר מכך בפני מי שביקשו להתנגד לתכנית) תשתית המידע המלאה הנדרשת בנוגע לזיהום הקיים בשטחה, לערכי הטבע המצויים בשטח זה, ולתכנון התחבורה הנדרש כדי להבטיח איכות חיים נאותה בתחום התכנית ובסביבתה. .
2. כי לאור החוסר החמור בתשתית עובדתית כאמור לעיל, מצד אחד, אך גם לאור מורכבות הנושא, הזמן הארוך שהוא כבר נדון, וקידומו בהיבטים שונים כפי שבא לידי ביטוי בהחלטה, ישונו מספר קביעות אופרטיביות בהחלטת ועדת הערר כך שיתוקן הפגם הנטען, אך בלי לשנות את יתר ההחלטה.
3. כי אישור תכנית מש1 יבוטל.
4. כי הוראת ס' 495 להחלטה תשתנה, כך שתבוטל הכנת "תכנית הצל", ואילו השלמת הכנת המסמכים המנויים בסעיף זה, בתוספת סקר של הזיהום בכל שטח תכנית מש1, ישמשו כתשתית מידע לעיצוב מחדש של תכנית מש1.
5. כי ההחלטות ביחס ללקיחה בחשבון של תשתיות המידע החדשות בתכנון יהיו מנומקות, כדי להבטיח שלא תהיה התעלמות צהן.
6. כי לאחר השלמת עיצובה מחדש תעבור תכנית מש1 הליך אישור כקבוע בחוק.
7. כי תבוטל הוראת ס' 291 להחלטה, שתתייטר עתה, אולם כל יתר ההוראות האופרטיביות בהחלטה, לרבות ובמיוחד אלו המתייחסות לתכנון המפורט, ישארו על כנן.
כל ההדגשות בעתירה זו אינן במקור, אלא אם צוין במפורש אחרת.
יובהר, כי עתירה זו אינה מלווה בבקשה לסעד ביניים, היות ובשלב זה מדובר בתכנית כוללת שלא ניתן לבצעה בלא אישור של תכניות מפורטות ביחס למיתחמים הכלולים בה. ואולם, העותרת כמובן שומרת על זכותה לבקש מכבוד בית המשפט ליתן צווי ביניים ו/או צוים אחרים ככל שיהיה צורך בכך במהלך ניהול העתירה.

פתח דבר ותמצית הדברים

1. תכנית מש1/ היא תכנית מתאר מקומית למתחם תע"ש השרון. התכנית משתרעת על שטח של כ-7,400 דונם, אשר רובו בבעלות רשות מקרקעי ישראל.
2. שטח התכנית מצוי בתחום המוניציפאלי של הרצליה, הוד השרון, מ.א. דרום השרון, רמת השרון וכן שטח גלילי ללא שיפוט, ובתחומם של שני מחוזות תכנון - מחוז מרכז ומחוז תל-אביב.
3. התכנית בגרסתה המופקדת הנוכחית, עוד טרם יישום החלטת הערר, קובעת ייעודי קרקע בכל המתחם, מתוכם שטחים נרחבים למגורים בהיקף של כ- 22,700 יחידות דיור בהן יתגוררו קרוב ל-100,000 איש; ושטחי תעסוקה של מאות אלפי מ"ר.

4. למרות שהתכנית היא מתארית, כבר בשלב מוקדם זה של התכנון היא קובעת אילו חלקים משטח התכנית יוקצו לייעודים השונים; והיא מדמה, בנושאים רבים, תכנית מפורטת.
5. מסמכי התכנית מורים על חלוקת שטחה לשמונה מתחמים, המוגדרים "אזורי תכנון". אזורי תכנון אלה, המכונים "מתחמים", יתוכננו בעתיד במסגרת תכניות מפורטות.
6. רק בשלב מתקדם זה (במועד שעשוי להיות מאוחר מדי), יתמודדו רשויות התכנון עם שלוש סוגיות סביבתיות מהותיות - סוגיות שעשויות להיות להן השפעה אקוטית לא רק על הטבע והסביבה, אלא גם על חייהם של מאות אלפי אנשים - הן ציבור שעתיד להיות בשטח התכנית והן הציבור הגדול מסביב לשטחה.
7. כך תוארו הדברים בסעיף 256 להחלטה (אשר מפנה לדו"ח החוקר אליו נתייחס בהמשך):
- "שלוש סוגיות סביבתיות בסיסיות קיימות בתחום תכנית מש/1: בעיית זיהום הקרקע (והמים); ההשפעות הסביבתיות הצפויות שמקורן תנועת כלי רכב במרקם העירוני הקיים; ערכי טבע ונוף בתחום מש/1".**
8. כפי שנראה בעתירה זו, התכנית כשלה כישלון חרוץ בהתמודדות עם שלוש סוגיות אלה – קודם כל כיוון שלא נאסף כל המידע הרלבנטי בכל אחד משלושה תחומים אלה, ואשר הדרוש לשם ביצוע התכנון המתארי; אך גם כיוון שהרשויות בוחרות להתעלם - ממש כך - ממעט המידע הרלבנטי שכן נמצא בידן ובוחרות שלא להתאים את התכנית לתשתית העובדתית (הדלה והחסרה) הידועה להן.
9. בהקשר לכך חשוב לציין כי על אף הליכי ההתנגדויות והערר הארוכים שעברה התכנית ושיפורטו להלן, לא השתנה למעשה התכנון המקורי שהכינה המשיבה 2 לכל אורך ההליך, ותשריטי התכנית כיום כמעט זהים למעשה לאלו שהוגשו מלכתחילה, כאילו היה מדובר בכזה ראה וקדש.
10. ראשונת הבעיות בתחום התכנית היא בעיית זיהום הקרקע והמים. אין מחלוקת שבמתחם תע"ש השרון קיימים זיהומי קרקע וזיהומי מים חמורים כתוצאה מפעילותה של התעשייה הצבאית במתחם. למעשה, תכנית מש/1 עצמה מכירה בזיהומים אלה. פעילות תע"ש יצרה מוקדי זיהום לא מעטים בישראל, אך ככל הידוע לעותרת, מדובר בשטח הזיהום הגדול ביותר שיצרה פעילות תע"ש במדינה.
11. בכלל זאת, בשטח התכנית נמצאו כתמי זיהום בריכוזים חסרי תקדים של חומרים מסוכנים ביותר, וביניהם חומרי נפץ, דלק טילים, מתכות כבדות וממיסים אורגניים.
12. ההערכה היא, כי עד היום זוהמו קרוב למיליארד מ"ק מים עקב הזיהום בתע"ש השרון (זיהום שהוביל לסגירת בארות מים רבות ופגע באספקת המים ליישובים הסמוכים). גם כיום, ממשיך זיהום המים להתפשט.

13. ואולם, נכון לעת הזו, אין נתונים מקיפים ואמינים על מפת המזהמים, סוגיהם, והיקפם, במיוחד ככל שמדבר בזיהום הקרקע (ידוע לעותרת שסקר זיהום מים כבר נערך בשטח, גם אם הוא לא השפיע על התכנון).

14. לאור זאת אין כיום יכולת להעריך את מלוא הסיכונים הטמונים בזיהום; וגם לא אפשרות להתוות את האסטרטגיות והשיטות לטיפול בו תוך בחינה של עלות מול תועלת. כמו כן, גם אם ניתן לטהר כל קרקע (והדבר כלל אינו בטוח) מובן כי גם עלות הטיהור עדיין אינה ידועה.

15. כל אלה ייודעו רק לאחר שיערך למתחם תעש סקר קרקע (סקר המבוסס על נטילת דגימות מהקרקע בשטח המזוהם בהתאם לתכנית דיגום בעלת תוקף סטטיסטי). עד עצם היום הזה סקר כזה לא נערך.

16. תכנון מתחם תעש, כפי שנעשה בתכנית מש/1 - ללא נתונים מקיפים ואמינים על מפת המזהמים, סוגיהם והיקפם, וממילא ללא יכולת להעריך את הסיכונים הטמונים בהם ואת האסטרטגיות והשיטות הדרושים להתמודדות עימם - הוא תכנון ללא עובדות ונתונים רלוונטיים. נתונים כאלו, וההחלטות הנגזרות מהן (למשל, האם לפנות קרקע מזוהמת, דבר שיכול להשפיע על הטופוגרפיה, או לטפל בזיהום במקום, דבר שמצריך הצבת מתקנים לטיפול לתקופות ארוכות מאד), יכלו, כמובן, להשפיע על התכנון - היכן יהיה פארק, והיכן כביש, והיכן עדיף למקום מגורים לעומת שמירה על שטח טבעי. כמו כן, הידיעה בדבר היקף ומהות הזיהום, וכנגזר מכך משך ואופן הטיפול הנדרש בו, היא חיונית לצורך הכרעה תכנונית האם ניתן יהיה לפתח אזורים שנחוצים לשם הביצוע המלא של התכנית בעיתוי הנדרש לכך. ויודגש כי הכוונה היא להכרעות שאמורות לבוא לידי ביטוי בתכנון הכולל, שכן השפעתם חורגת מעבר למיתחם אחד, ולא רק בתכנון המפורט של המתחמים.

17. יצוין, כי בעתירה שהגישה העותרת לאחר הפקדתה הראשונה של התכנית קבע בית המשפט לעניינים מינהליים בתל-אביב כך:¹

“החלטת משיבה מס' 1 להפקיד את תכנית מש/1, שעניינה מתחם תע"ש השרון, לוקה בחוסר סבירות, נוכח העדרה של תשתית עובדתית מהימנה, ראויה ומספקת בנושא זיהום המים והקרקע, ולפיכך, דינה להתבטל.”

18. פסק הדין הנ"ל אמנם בוטל על-ידי בית המשפט העליון² בערעור שהוגש עליו, אך בית המשפט העליון הבהיר כי הוא מבטל את פסק הדין מבלי להכריע במחלוקות שבין הצדדים לגופן; ואך ורק משום שטענות העותרת צריכות להישמע תחילה בפני הועדה המשותפת בדיון בהתנגדויות לתכנית מש/1 (כפי שאכן נעשה בהמשך).

¹ עת"מ 1291/07 אחל"ה - איכות חיים לתושבי השרון נ' הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה (פורסם בנבו, 5.2.09).

² עע"מ 2141/09 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון (פורסם בנבו, 21.12.09).

19. שום חידוש משמעותי לא התחדש מאז פסק הדין. סקר קרקע לא נערך ולא נאסף מידע על מפת המזהמים, סוגיהם, היקפם ואפשרויות הטיפול בהם.
20. התשתית העובדתית הדלה שעמדה בפני הועדה המשותפת, בעת שהיא דחתה את התנגדות העותרת לתכנית מש/1, ובפני ועדת הערר, בעת שדחתה את ערר העותרת על דחיית התנגדותה ע"י הועדה המשותפת - היא אותה תשתית שהייתה קיימת בעת שבית המשפט פסק כי הפקדת תכנית מש/1 לוקה בחוסר סבירות בשל היעדר תשתית עובדתית מהימנה ומספקת בנושא זיהום הקרקע. כך שקביעות שיפוטיות אלו עודן רלוונטיות.
21. כיוון שבפני הועדה המחוזית בעת הדיון בהתנגדויות ובפני ועדת הערר בעת הדיון בערר העותרת לא עמדה תמונה שונה מזו שעמדה בפני בית המשפט "בסיבוב הקודם"; וזוהי התמונה גם כיום - מובן שהמסקנה צריכה להיות כמסקנת בית המשפט אז.
22. המדובר למעשה בסוג של הסרת אחריות מכתפי המדינה, ולכן עמדתה הנחרצת של העותרת, שהיא חזרה והזכירה אותה בכל הזדמנות, היא שהשיקולים של איזון כלכלי, וכיסוי הוצאות הניקוי על ידי שיווק המתחמים, אינם יכולים לבוא במקום אחריותה המוחלטת והמלאה של המדינה לזיהום ולצורך לטפל בו באופן מיטבי.
23. מחדלה של המדינה לאסוף את מלוא המידע הרלבנטי עובר לתכנון אינו מתמצה רק בסוגיית זיהום הקרקע והמים. הוא ממשיך גם בהתעקשותה שלא לאסוף את מלוא הנתונים והמידע אודות ערכי הטבע והנוף שבתחום התכנית, וכן להתעלם ממקצת המידע שנאסף עד כה. בתחום התכנית גם קיימים, לפי הערכות, עשרות אלפי עצים (בעיקר אקליפטוסים) שיוצרים פוטנציאל של שימוש לפנאי ונופש לכל המרחב. אך עד היום אין אפילו מסמך שאומר בדיוק בכמה עצים מדובר.
24. בתמצית ייאמר, כי המידע הדרוש בנוגע לערכי טבע ונוף הקיימים במתחם אינו שלם, והמידע המעט שכן ידוע, אשר הובא בפני עורכי התכנית במסגרת "סקר טבע ונוף" שנערך ב-2008, או המידע שנאסף לאחר מכן, נראה שלא השפיע עד כה כלל על התכנית, שבמסגרתה נראה כי בחרו למקם את מוקדי הבינוי והפיתוח בדיוק במקומות בהם ידוע כי מרוכזים ערכי טבע, שבשל הפיתוח המאסיבי של אזור השרון בעשורים האחרונים, הפכו להיות נדירים גם אם לא כולם היו כאלה בעבר.
25. אם לא די בכך, המדינה נמנעה גם מלאסוף את המידע הדרוש לשם ביצוע התכנון התחבורתי של המתחם; לא רק בהיבטי התשתית התחבורתית הפרטית, אלא קודם כל בהיבט התשתית התחבורתית הציבורית. ממילא, התכנית אינה מטמיעה פתרונות של פיתוח מוטה תחבורה ציבורית; אלא מתבססת על תכנון ארכאי שלא מכוון למתן פתרונות יעילים של תחבורה ציבורית. למותר לציין כי התכנית אינה בחלל הריק אלא עומסי התחבורה יתווספו לאלו הקיימים בכל צפון גוש דן, בסדר גודל של עיר שלמה חדשה כדוגמת כפר סבא או רעננה.
26. חשוב לציין: לא ניתן לדחות את איסוף המידע הרלבנטי בקשר עם סוגיות מהותיות אלה לשלבי התכנון המפורט; שכן בשלב התכניות המפורטות לא ניתן יהיה לבצע שינויים

משמעותיים בתכנון המתארי - ונדמה כי המידע שיתקבל בעתיד עשוי להוביל בדיוק לצורך בשינויים מעין אלה.

27. כך למשל, מידע שיתקבל בנוגע למיקומי הזיהומים או לערכי טבע מוגנים המצויים בשטח התכנית, עשוי להצריך שינויים בתכנון המתארי, שהרי השטח הוא בסופו של דבר יחידת קרקע אחת רציפה. אולם, כאמור, בשלב התכנון המפורט כבר לא ניתן יהיה להתחשב במידע זה, כך שעשוי להיגרם נזק עצום (כאשר הדוגמא של חפירת הרכבת התחתית בגוש דן, שגורמת שיבושים אדירים לחיי העיר עקב העובדה שהיא לא תוכננה בשלב מוקדם ומתאים יותר, צריכה היתה לעמוד כל העת לנגד עיני המתכננים).

28. נזכיר שמדובר באחד ממיזמי הנדל"ן הגדולים ביותר שנראו בארץ, אשר מקומו, עוצמת הזיהום הקיים במתחם והיקפו, ממדי הבנייה הצפויה בשטחו, ערכי הטבע היחידים במינם שנתרו בו, ובעיות התחבורה והתשתיות הנובעים מפיתוחו, גורמים לכך שלתכנית זו השלכות משמעותיות על מאות אלפי אנשים המתגוררים בערים הסמוכות לה ואלה העתידים להתגורר בתחומה.

29. הרושם הנוצר מההליכים המתמשכים בנוגע לתכנית זו הוא כי כל הרשויות הנוגעות בדבר, בוחרות באופן מודע לדחות את ההתמודדות עם שלל הבעיות הנובעות מתכנון השטח ובעיקר עם נושא זיהום הקרקע, לשלבים מאוחרים יותר בתכנון. החלטת ועדת הערר נתנה גושפנקה סופית למגמה זו, שהיבטיה התכנוניים הבעייתיים מאד אמורים להיות ברורים.

30. יוצא אפוא, שלרשות מתכנני התכנית עמד מידע חסר משמעותית בשלושת הנושאים החשובים ביותר לצורך קבלת החלטות בעניינה: הזיהום, ערכי הטבע והתחבורה. חוסר זה סייע לכך שבתשריט תכנית לא הוכנס שינוי משמעותי כלשהו ביחס לגירסה המוצעת, דבר שאמור להעיד על סוג של מקובעות מחשבתית או חוסר רצון להתאמץ ולשפר את המוצר התכנוני.

31. ועדיין – העותרת, שעוסקת בנושא זיהומי הקרקע מזה שנים ארוכות, אינה יכולה להימנע מלציין, והיא אף הביעה עמדה זו באופן פומבי, כי המנגנונים עליהם החליטה ועדת הערר במקרה זה, ביחס לתכנון המפורט, מבטיחים באופן טוב הרבה יותר שיהיה בכל זאת טיפול בזיהום, מאשר נעשה לפחות בשני מקרים אחרים בהם העותרת מנהלת הליכים משפטיים בימים אלה. הכוונה לתכניות לבניה במתחמי תל השומר ואפולוניה, שאושרו על די הותמ"ל (הועדה לתכנון מתחמים לדיור), שם אושר התכנון הסופי בלי השלמת סקרי זיהום. כלומר, שהמעשה התכנוני כולו תם בלי שהועדה יודעת בכלל היכן מצוי הזיהום בשטחי המתחמים ומה היקפו. הקביעות שנקבעו כן ביחס לטיפול בזיהום ברמת התכנון המפורט (ס' 210-225 להחלטה) הם לפיכך צעד גדול קדימה.

32. על כן, למרות ההסתייגויות המובנות שפורטו לעיל, עדיין נראה לעותרת נכון וחשוב שלא להביא לבטלות כל החלטת ועדת הערר. העובדה שלקח לועדה שנתיים להתמודד עם נושא מורכב זה אומרת דרשני, ולכן הגיוני יותר לנקוט כאן, בהיקש מדיני החוזים, בדרך של בטלות יחסית ולא מלאה. משמע, להותיר את רוב ההחלטות האופרטיביות של ועדת הערר על כנו, ולשנות רק את מה שהכרחי. הסעדים המבוקשים נוסחו בהתאם לכך.

33. ויובהר כבר כאן: העותרת לא שללה, ואינה שוללת, את פיתוח מתחם תעש. העותרת גם אינה סבורה שיש לבטל את החלטת ועדת הערר כליל, שכן מדובר לטעמה בתכנית חשובה מאין כמוה, שבאמצעותה ניתן יהיה להגשים תכליות חשובות. תכנון נכון יכול להביא לטיפול בזיהום, לשימור רוב ערכי הטבע והעצים, ולאספקת מגורים חדשה וחיונית באזור המרכז. תוך טיפול נאות בבעיות תחבורה פוטנציאליות קשות. אלא שלשם כך יש לקן את ההליך, להבטיח שהתכנון המיתארי יתבצע לאור המידע הרלוונטי, וכן שתהיה התייחסות למידע זה. את זה מבקשת העתירה להשיג.

חלק א' - הצדדים לעתירה

34. העותרת היא עמותה רשומה, אשר נוסדה במטרה לקדם את ההגנה על איכות הסביבה בישראל. העותרת היא גוף בלתי תלוי, הפועל ללא כוונת רווח וממומן על ידי תרומות.

35. לעותרת כ-4,500 חברים והיא מונה כ-30 חברי צוות מקצועי, בהם עורכי דין, אנשי מחקר ומדע ואנשי תכנון.

36. העותרת פועלת, בין היתר, למניעת מפגעים סביבתיים, הגנה על בריאות הציבור, אכיפת החוק במישור הסביבתי, ושמירה על אינטרסים תכנוניים שחיוניים להגנה על הסביבה.

37. מעמדה של העותרת כמגנה על הסביבה ועל האינטרסים החיוניים בה הוכר בשורה של חוקים וביניהם **החוק למניעת מפגעים (תביעות אזרחיות)**, **התשנ"ב-1992, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965** ועוד כהנה וכהנה.

38. לעותרת, כגוף ציבורי מוכר העוסק בנושאי הגנת הסביבה, נתונה זכות עמידה בעתירה זו ובדומותיה על יסוד הכרת הפסיקה במעמדו של "עותר כן ורציני המצביע על בעיה ציבורית אשר פתרונה דרוש למען הצדק" (ר': בג"צ 217/80 סגל נ' שר הפנים, פ"ד לד(4) 429, 441).

39. הפסיקה מכירה בזכות לטעון בשם הציבור בנושאים של מניעת מפגעים, ענייני תכנון ובניה, מניעת מטרדים ציבוריים והגנה על בריאות הציבור (ר': בג"צ 295/65 אופנהיימר נ' שר הפנים והבריאות, פ"ד כ(1) 209, 327; בג"צ 372/71 פראניו נ' שר הבריאות, פ"ד כ"ו(1) 809, 810; בג"צ 467/84 עזרא נ' ראש עיריית תל אביב יפו, פ"ד ל"ט(1) 745, 749).

40. המשיבה 1 - ועדת הערר - היא ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה; והיא זו שדחתה את הערר שהגישה העותרת ועררים שהגישו אחרים על החלטת הועדה המשותפת לאשר את תכנית מש/1.

41. המשיבה 2 - הועדה המשותפת - היא ועדה מחוזית (לתכנון ולבניה) משותפת למחוזות תל אביב והמרכז שהוקמה על-מנת לקדם את תכנית מש/1, כך משום שמתחם תעש נמצא בתחום שני המחוזות; והיא זו שאישרה את התכנית בהחלטה מיום 28.10.13.

42. המשיבה 3 - רשות מקרקעי ישראל (להלן גם: "רמ"י") - היא זו שיוזמה והגישה את תכנית מש/1, שרוב השטח בתחומה הוא בבעלות מדינת ישראל, קק"ל ורשות הפיתוח (הועדה המשותפת ורמ"י תכוננה יחדיו להלן: "המשיבות").

חלק ב' - רקע עובדתי

43. העובדות העיקריות הצריכות לעתירה זו אינן שנויות במחלוקת. נפרט אותן בקצרה להלן.

1. מתחם תע"ש, הזיהום בו והסיכונים הטמונים בזיהום

44. בשטח מתחם תעש פעלו במשך עשרות שנים מפעלים שונים של התעשייה הצבאית. חלקם עדיין פועלים בו. מפעלים אלה עסקו במשך השנים, בין השאר, ביצור, אריזה ושינוע של תחמושות, חומרי נפץ, טילים ומערכות נשק מסוגים שונים וכן בניסויים באלה. במפעלים אלו פעלו, בין היתר, מתקנים לציפוי מתכות ולביצוע תהליכים כימיים אחרים. בנוסף, בתקופות מסוימות עסקו במפעלים אלה בחומרים מסוכנים ונפיצים.

45. הפעילויות המפורטות לעיל, אשר נעשו כאמור במשך עשרות שנים, היו כרוכות ביצירת פסולות של חומרים מסוכנים, לרבות שפכים רעילים.

46. בניגוד לשיטות העבודה הנוהגות כיום, בעבר ובמשך שנים רבות הוטמנו פסולות מסוכנות ורעילות אלו (מוצקים, נוזלים וגזים) בשטח מתחם תעש עצמו (כולל הטמנת נפלים של פגזים).

47. מפעלי תעש הקימו בשטח מתחם תעש - בסמוך לישובים מאוכלסים במרכז הארץ - אתרים פראיים ולא מורשים לסילוק פסולת מסוכנת ולניקוז שפכים רעילים, שלא קוימו בהם הכללים הבסיסיים ביותר לטיפול בפסולת מסוכנת ובשפכים רעילים.

48. פעולות אלה גרמו לזיהום קשה הן של הקרקע והן של מי התהום (וכן לפליטה לאוויר של חומרים מסוכנים מסוגים שונים).

49. העובדה שבמתחם תעש קיים זיהום קרקע (וגם מים) חמור כתוצאה מפעילותם רבת השנים של מפעלי התעשייה הצבאית במתחם היא עובדה ידועה שאינה שנויה כיום במחלוקת.

50. תכנית מש/1 עצמה מכירה בקיומו של זיהום קרקע ומים בשטח מתחם תעש. כך למשל, בנספח ז'1 לתכנית ("נספח רקע - עיקרי הממצאים לנושא זיהום, סקר היסטורי") נכתב, בין היתר, כך:

"עד תחילת שנות ה 70 לא הייתה כנראה, כל פעילות לטיפול בשפכים או בפסולת רעילה. השפכים זרמו בתעלות עפר לערוצי הניקוז ומשם לנחלים.

בחלק מהמפעלים הוקמו בריכות איגום פתוחות, אשר שימשו למטרות שונות ... ובהם חלחלו השפכים ו/או הקולחים והבוצה נשארה על פני הקרקע. מחלק מהבריכות פונתה הבוצה לאתר רמת חובב. חלק מהבריכות היו מבוטנות ואולם חלקם היה חפור באדמה עם שכבת חצץ מלמעלה.

בחלק מהמתקנים הוקמו מיכלים תת קרקעיים אשר שימשו לאגירת כימיקלים שונים. יש להניח כי חלק מהמאגרים אלה דלפו במשך השנים...

בשטח תע"ש אותרו מספר אתרים החשודים כי שימשו לאחסון והטמנה של פסולת רעילה. כך נראו בצילומי אוויר, ריכוזים של פסולת חביות וגרוטאות המפוזרים על פני השטח ובתוך מחפורות ובורות, באזורים שונים בשטח המפעל. יתכן מאד כי במקום מסוים, עדיין קבורים מוקשים שלא התפוצצו בפיצוץ שארע במקום. בשטח קיימים גם בונקרים המשמשים לאחסון של חומרי נפץ...

על פי הסקר ההיסטורי המפורט, אין כל ספק שבשטח התע"ש קיים זיהום קרקע ברמות שונות הנובע מהפעילות התעשייתית שנערכה במקום בעשרות השנים האחרונות. במשך שנים רבות, כמעט ולא נערכה כל פעילות לטיפול בשפכים הגולמיים והם זרמו על פני השטח"

51. וכך נכתב בחוות דעת של פרופ' אורי מרינוב (להלן: "פרופ' מרינוב" ו- "חוות דעת פרופ' מרינוב"), שהוגשה לוועדת הערר ע"י רמ"י:

"אין חולק על כך שהשטח עליו פועל מפעל תע"ש, הקרקע, תת הקרקע ומי התהום שמתחתיו, מזוהמים. כל העבודות שנערכו עד כה על ידי רשות המים מצביעות על כך, שכתוצאה מפעילות בת שנים של המפעל, ללא כל טיפול בשפכים ובפסולת הרעילה שלו, גרמו לזיהום בשורה ארוכה של חומרים, חלקם רעילים ביותר. סביר מאוד להניח כי שטח זה הוא אחד האזורים המזוהמים ביותר בארץ"

העתק חוות דעת מרינוב מצ"ב כנספח "ד".

52. הזיהום חורג משטח תכנית מש/1. כעולה מנספח ז' לתכנית (המציג בתשריט את "ממצאי" הסקר ההיסטורי) זיהומים רבים מצויים גם בשטח שממזרח לכביש 4 שאינו נכלל בתחום התכנית.

53. ויודגש: אין מדובר בזיהום ממוקד וידוע בהיקפו או במאפייניו. ההיפך הגמור הוא הנכון.

54. שורה של גורמים הביאה לכך שלא ניתן להצביע כיום (בטרם נערך סקר קרקע מקיף למתחם תעש כולו, בו נדבר בהמשך) לא על היקפו של הזיהום, לא על מרכיביו ומאפייניו ובוודאי לא על אזורים נקיים מזיהום.

55. כיוון שזיהום הקרקע במתחם תעש מכיל שורה ארוכה של חומרים מסוכנים, ובהם גם חומרים נפוצים, מובן שפעולות הטיהור והשיקום של אתר זה טומנות בחובן סכנות לציבור, כמו גם לעובדים העוסקים בהן.

56. סכנות אלו נובעות מהאפשרות של פיצוץ של חומרים נפוצים; מהאפשרות של מגע עם ריכוזים משמעותיים של חומרים מסוכנים וחדירה שלהם אל מערכת הנשימה; ומהאפשרות שאבק של חומרים מסוכנים יתפזר וישקע בסביבה.

2.ב. הצורך בעריכת סקר קרקע

57. נוכח הזיהום במתחם תע"ש, כמפורט לעיל, תנאי מקדים והכרחי לפיתוח מתחם תעש ולנוכחות אדם בו הוא טיפול בקרקע של המתחם וטיהורה מהמזהמים שבהם היא רוויה.
58. על מנת להביא לתכנון המבוסס על מלוא המידע הרלוונטי ולאפשר טיפול עתידי בקרקע המזוהמת, שלב בחינת הימצאותם של חומרים מזהמים ומסוכנים בקרקע ובחינת היכולת לסלקם, הינו שלב קודם לשלב התכנון.
59. טיהור של קרקע מזוהמת מחייב עריכת סקר המכונה "סקר קרקע" תחילה.
60. המדובר בסקר שמטרתו לאתר ולמפות באופן אמין, מדויק ומפורט את כל המזהמים בקרקע; להעריך את הסיכונים הנובעים מהם; ולקבוע את האסטרטגיות, השיטות והפעולות הנדרשות על מנת לטפל בקרקע ולשקמה.
61. סקר הקרקע מבוסס על נטילת דגימות מהקרקע בשטח המזוהם (בהתאם לתכנית דיגום בעלת תוקף סטטיסטי) ובדיקתן; והוא נערך על-פי כללי חקירה ובדיקה בינלאומיים ועל ידי חברות שמומחיותן בכך.
62. **עד היום לא נערך סקר כזה למתחם תעש.**
63. תכנית מש/1 עצמה מכירה בצורך בטיהור הקרקע במתחם תע"ש. זוהי מטרתה הראשונה. היא גם מכירה בצורך בעריכת סקרי קרקע קודם לטיהור.
64. אלא שההסדר שנקבע בה בעניין זה לוקה, לדעת העותרת, בחוסר סבירות קיצוני; והוא זה שעמד ביסוד כל ההליכים שהעותרת ניהלה עד כה ועומד גם ביסוד עתירה זו.
65. על-כן קודם שאנו מתארים את ההליכים שקדמו להגשת עתירה זו, נעמוד על ההסדר שתכנית מש/1 מציעה בעניין סקרי הקרקע.
66. תכנית מש/1 מייעדת את שטח מתחם תעש להקמת מוקד מטרופוליני בסדר גודל של עיר חדשה.
67. התכנית קובעת **כבר היום - עוד בטרם נערך סקר קרקע מלא (להבדיל מדגימות קרקע בודדות) למתחם תעש - את יעוד הקרקע של כל נקודה ונקודה במתחם תעש. בכלל זאת, וכאמור לעיל, התכנית מייעדת שטחים נרחבים מהמתחם למגורים.**
68. התכנית מחלקת את שטח מתחם תעש ל-8 מתחמים נפרדים ("מתחמי תכנון") ומורה כי לכל מתחם תיערך תכנית מפורטת, שתהווה תנאי להוצאת היתרי בניה [ראה: סעיפים 7.1 ו-7.2 לתכנית].
69. לשם המחשה יובאו להלן צילום של תשריטי התכנית:



70. ויודגש: הגם שמדובר ב-8 מתחמי תכנון הם כולם קשורים זה בזה ונסמכים זה על זה.
71. כעולה מהאמור לעיל, תכנית מש/1 מציעה מהלך של הקדמת התכנון המיתארי לסקר הקרקע.
72. התכנון (המתארי) נעשה כבר כעת (בתכנית מש/1 עצמה); ואילו סקר הקרקע יערך רק בעתיד.
73. יתרה מזו, גם בעתיד לא יערך סקר קרקע מקיף וכולל לכל מתחם תעש, אלא יערכו סקרי קרקע נפרדים לכל מתחם תכנון בשלבי ההכנה והאישור של תכנית מפורטת לאותו מתחם.
74. כלומר: על-פי ההסדר המוצע בתכנית מש/1, יתאפשרו פיתוח, בנייה וגם אכלוס של חלקים ממתחם תעש, עוד בטרם נערך סקר קרקע לאיתור, זיהוי ומיפוי מדויק של כל המזהמים בחלקים סמוכים במתחם; וממילא עוד בטרם נעשתה הערכה של הסיכונים הנובעים מהם,

בטרם הותוו האסטרטגיות, השיטות והדרכים לטיפול בהם ובטרם נבחנו העלויות הכרוכות בכך.

חלק ג' - ההליכים שקדמו לעתירה

1.1. תכנית מש/1

75. בשנת 1992 החליטה הממשלה על פינויו של מתחם תעש מהמפעלים שבו. כ-6 שנים לאחר מכן, הוקמה הועדה המשותפת לצורך קידום תכנון המתחם.
76. בהמשך, גובשה תכנית מש/1, אשר חלה על שטח של כ-7,430 דונם מתוך מתחם תע"ש.
77. כעולה מתקנונה, המטרה הראשונה ברשימת המטרות של התכנית היא: **"לסלק מפגע בטיחותי וסביבתי"** (סעיף 1.8.1 לתכנית); קרי לסלק את הזיהום שבמתחם.
78. כפי שצוין בהחלטת ועדת הערר (סעיף 176): **"יסודה של התכנית בצורך לטהר את שטחה מן החומרים המזהמים שהוטמנו בו במהלך עשרות שנים ע"י מפעלים ביטחוניים שפעלו בו. הצורך בטיהור מתקיים הן בשל חשיבותו לבריאות התושבים המתגוררים בסביבה והן בשל חשיבות השטח לדיור תעסוקה ושימושים אחרים"**.
79. התכנית מייעדת את מתחם תעש להקמת מוקד מטרופוליני הכולל מגורים ותעסוקה מסוגים שונים. על-פי התכנית, עתידות לקום במתחם כ-23,000 יחידות דיור (לא כולל אזור לתכנון בעתיד). היקף שטחי הבנייה לשימושים שאינם מגורים הוא 1,655,000 מ"ר. צפי המועסקים בשטח התכנית הוא 37,000 (ראו: סעיף 5.1 ו- "נספח א': דברי הסבר" לתכנית).
- מדובר למעשה בהקמתה של עיר חדשה במרכז הארץ (גם אם מבחינה מוניציפאלית שטחי התכנית מחולקים בין מספר רשויות מקומיות) בצמוד ליישובים קיימים.
80. על-מנת לסבר את האוזן, יצוין כי בטווח של שני קילומטרים משטח התכנית מתגוררים כ-150,000 תושבים; כאשר רבים מהם מתגוררים בסמיכות לגדר התוחמת את מתחם תעש.

2.1. החלטת ההפקדה הראשונה ועתירת העותרת נגדה

81. ביום 22.12.2005 החליטה הועדה המשותפת על הפקדת תכנית מש/1 (להלן: **"החלטת ההפקדה הראשונה"**).
82. על החלטת ההפקדה הראשונה הגישה העותרת ביחד עם עמותת "איכות חיים לתושבי השרון" עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל-אביב [עת"מ 1291/07 העותרת - איכות חיים לתושבי השרון נ' הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה (פורסם בנבו, 5.2.09) (להלן: **"העתירה הראשונה"**)].
83. בעתירה הראשונה נטען, כי ההחלטה להפקיד את התכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני, נוכח העדרה של תשתית עובדתית מהימנה, ראויה ומספקת, בנושא זיהום הקרקע והמים בתחום התכנית.

84. בית המשפט התבקש להורות לוועדה המשותפת להימנע מלהפקיד את תכנית מש/1 עד לאחר עריכת סקר מקיף למיפוי זיהום הקרקע והמים בשטח התכנית, ולאחר שהתכנית תתוקן בהתאם לממצאיו.

85. עתירה זו התקבלה (להלן: "פסק הדין בעתירה הראשונה").

86. בפסק הדין בעתירה הראשונה נקבע כי החלטת ההפקדה לוקה בחוסר סבירות:

"החלטת משיבה מס' 1 להפקיד את תכנית מש/1, שעניינה מתחם תע"ש השרון, לוקה בחוסר סבירות, נוכח העדרה של תשתית עובדתית מהימנה, ראוייה ומספקת בנושא זיהום המים והקרקע, ולפיכך, דינה להתבטל."

87. בהמשך, פסק הדין בעתירה הראשונה בוטל על-ידי בית המשפט העליון בערעור שהוגש עליו, אלא שבית המשפט העליון הבהיר כי הוא מבטל את פסק הדין מבלי להכריע במחלוקות שבין הצדדים לגופן; ואך ורק משום שטענות העותרת צריכות להישמע תחילה בפני הועדה המשותפת בדיון בהתנגדויות לתכנית מש/1 [עע"מ 2141/09 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה נ' העותרת איכות חיים לתושבי השרון (פורסם בנבו, 21.12.09)]

ג.3. החלטת ההפקדה השנייה והתנגדות העותרת

88. ביום 21.6.12 התפרסמה הודעה על הפקדת התכנית בפעם השנייה (להלן: "החלטת ההפקדה השנייה").

89. בעקבות החלטת ההפקדה השנייה, ובהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון, שקבע שטענותיה צריכות להישמע תחילה בפני הועדה המשותפת, העותרת הגישה התנגדות לתכנית (להלן: "התנגדות העותרת" או "ההתנגדות").

העתק התנגדות העותרת מצ"ב כנספח "ה".

90. לתכנית הוגשו התנגדויות רבות נוספות, ביניהן התנגדויות של הועדות המקומיות הרצליה, רמת השרון והוד השרון.

ג.4. דו"ח החוקר והחלטת הועדה המשותפת

91. בהתאם לסעיף 107א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מינתה הועדה המשותפת חוקר לבדיקת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית (להלן: "החוקר").

92. ביום 25.7.13 הגיש החוקר לוועדה המשותפת את דוח החוקר בהתנגדויות, המצורף לעתירה זו כחלק מנספח ב' (להלן: "דו"ח החוקר").

93. בדו"ח החוקר, שעיקריו כלולים בהחלטת הועדה המשותפת (המצ"ב כנספח ב') הומלץ, בין היתר, לדחות את התנגדות העותרת.

94. באשר לטענות העותרת בעניין זיהום הקרקע במתחם תע"ש והצורך בעריכת סקר קרקע קודם לתכנונו - החוקר "קבע" כי זיהום הקרקע במתחם תע"ש אינו נתון רלוונטי לתכנון. בלשונו (דוח החוקר, פרק א' סעיף 9):

"אין על התכנון המיתארי והמפורט להתחשב בזיהום הקרקע ולהתאים את עצמו לממצאי סקר קרקע אלא ההפך הגמור - על התכנון להתייחס לשטח כשטח נקי ומטוהר וזמין לפיתוח"

וכן (בישיבת הוועדה המשותפת מיום 28.7.2013, עמ' 47):

"התכנון המתארי והמפורט מתייחס לקרקע כמו לקרקע ביבנה, בפתח תקווה ובכל מקום. זאת נקודת היסוד. זאת נקודת המוצא של כל התכנון"

העתק העמודים הרלוונטיים מתוך פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית מיום 28.7.13 מצורף לעתירה זו כנספח "ו".

95. אלא שהחוקר לא הסתפק בכך. החוקר הוסיף וקבע שלא רק שאין להתחשב בזיהום הקרקע, אלא שאסור להתחשב בו. במילותיו (דוח החוקר, פרק א' סעיף 9):

"אין ואסור שתהיה לסקר הקרקע ולממצאיו השפעה כלשהי על התכנון הפיסי ואופן פרישת יעודי הקרקע ושימושיה. הסקר הוא תנאי מקדים והכרחי לביצוע הטיהור ואינו תנאי מקדים והכרחי לתכנון" [הדגשות הקו במקור - הח"מ]

96. על-פי שיטתו של החוקר, גם לו היה מונח בפניו סקר קרקע הוא היה מתעלם ממנו.

97. את "קביעתו" שאין מקום, ואף אסור, לערוך סקר קרקע בטרם תכנון, החוקר "הסביר" בכך שהמדינה התחייבה לטהר את הקרקע. זוהי לשיטתו "אבן היסוד [ה]מוליכה בהכרח לתובנה שיש לתכנן ולפתח את השטח כמו בכל תכנית רגילה" (דוח החוקר, פרק א, סעיף 9). "הקרקע תטוהר. נקודה". כך, בשלוש מילים קצרות, תמצת החוקר את עמדתו במסגרת הדיון, שבו הוא הציג לוועדה המשותפת את המלצותיו.

98. מהיכן שאב החוקר את בטחונו המוחלט כי "הקרקע תטוהר. נקודה"? התשובה העולה מדוח החוקר ומישיבות הוועדה המשותפת, שבהן הוצג לה הדוח על-ידו, היא שכך הבטיח לחוקר המשרד להגנת הסביבה; וחזקה עליו שיעמוד בהבטחתו. בלשון החוקר (דוח החוקר, פרק א, סעיף 9):

"לעמדת המשרד לאיכות הסביבה אין כל קושי טכני מקצועי וסביבתי לתכנון, לפתח ולאכלס מתחם פלוני בעת שמתחם תכנון צמוד דופן אליו טרם תוכנון, פותח וטוהר ..."

חזקה על המשרד להגנת הסביבה האמון על סוגיות סביבתיות כדוגמת זיהום קרקע כי יש בידי הכלים המקצועיים לפקח ולאשר את הפעולות התכנוניות והביצועיות (באמצעות הצוות המלווה) ובכך להבטיח את טיהור הקרקע בפועל באופן שזיהום הקרקע לא יהווה, בשום תנאי אילוץ תכנוני" [הדגשת הקו במקור

- הח"מ]

99. ניתן לראות: כל שיש בדוח החוקר הוא אמירה שהמשרד להגנת הסביבה הבטיח שהקרקע תטוהר בכל תנאי; וחזקה עליו שיעמוד בהבטחתו.
100. לאחר שדנה בדו"ח החוקר, החליטה הועדה המחוזית לאמץ את מרבית ההמלצות שבו; ובכלל זאת את ההמלצות לדחות את התנגדות העותרת ולאשר את התכנית (לעיל ולהלן: **"החלטת הועדה המשותפת"**; נספח ב' לעתירה זו).

5.ג. ערר העותרת והחלטת ועדת הערר

101. ביום 19.1.2013 הגישה העותרת לועדת הערר, ערר מטעמה על החלטת הועדה המשותפת (להלן: **"ערר העותרת"** או **"הערר"**).
- העתק ערר העותרת מצ"ב **כנספח "ז"**.
102. לערר העותרת צורפו חוות דעת תכנונית מטעם הגב' יעל דורי, ראש תחום תכנון של העותרת (להלן: **"חו"ד תכנונית"**); חוות דעת לענייני זיהום המים והקרקע מטעם שרית כספי-אורון, מדענית מים מהמחלקה המדעית של העותרת (להלן: **"חו"ד בנושא זיהום"**) וכן סקר גזי קרקע שנערך בשטח תכנית רש/900/א ברמת השרון (להלן: **"סקר גזי הקרקע"**).
103. על החלטת הועדה המשותפת הוגשו עררים נוספים; ובהם עררים של הועדות המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, רמת השרון והוד השרון (להלן ביחד: **"העררים"**).
104. במסגרת הדיונים בעררים הציגו המשיבות - לראשונה - מסמכים המתיימרים להיות חוות דעת מקצועיות בנושא זיהום הקרקע.
105. רמ"י הגישה חוות דעת של פרופ' אורי מרינוב והועדה המשותפת הגישה שני מכתבים של מר עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה - האחד מיום 12.8.09 והשני מחודש 18.7.13 (בטעות נרשם התאריך 20.8.14).
106. בהמשך, הגישה הועדה המשותפת מכתב נוסף של מר אשד מיום 28.7.15; כלומר מכתב שנערך לאחר שהוגשו העררים.
- העתקים ממכתביו של מר אשד (מיום 12.8.09 ומיום 17.7.13) מצ"ב **כנספח "ח"**.
- העתק ממכתבו של מר אשד מיום 28.7.15 מצ"ב **כנספח "ט"**.
107. ביום 27.2.17 ניתנה החלטת ועדת הערר, אשר דחתה את ערר העותרת ואישרה את התכנית בשינויים ובתיקונים מסוימים (נספח א' לעתירה זו).
108. טרם נעמוד על המשגים והכשלים בהחלטה, יש לומר כי הגם שהחלטה נפרשת על פני 117 עמודים, הרי שרוב רובה מוקדש לתיאור טענות הצדדים, **ורק חלק מזערי ממנה כולל את ההחלטות האופרטיביות של ועדת הערר; וגם זאת ללא הנמקה או כמעט ללא הנמקה.**
- במצב דברים זה, אין לנו מנוס אלא להניח שועדת הערר קיבלה את טענות המשיבות מטעמיהן ולהתייחס לטענות וטעמים אלו בהמשך עתירה זו.

109. כפי שיפורט להלן, העותרת סבורה כי החלטת ועדת הערר היא בלתי סבירה באופן קיצוני בכל אחת מהסוגיות. זהו הטעם להגשת העתירה שכאן.
110. נפרט את הדברים להלן.

חלק ד' - המסגרת הנורמטיבית

111. כל החלטה מנהלית חייבת לעמוד במתחם הסבירות. סבירותה של ההחלטה המנהלית נבחנת בראש ובראשונה בהתאם לשאלה האם בפני הרשות שקיבלה את ההחלטה נמצאה התשתית העובדתית השלמה והמהימנה הנדרשת לשם קבלת ההחלטה, ויפים לעניין זה דבריו של כב' השופט אור בבג"צ 2013/91 עריית רמלה נ' שר הפנים ואח' (פורסם בנבו, 9.12.91):

"הלכה היא, שעל-מנת שרשות ציבורית תמלא תפקידה כהלכה, עליה לדאוג תחילה שכל העובדות והנתונים הנוגעים לעניין יהיו לפנייה."

- וכן דבריו של כב' השופט פוגלמן בבג"צ 8467/10 זיק דינור בע"מ נ' שר התעשייה, המסחר והתעסוקה (פורסם בנבו, 29.11.11):

"כלל ידוע הוא כי כל החלטה של רשות מינהלית חייבת להתבסס על הליך יסודי ומקיף הכולל איסוף התשתית הראייתית הרלוונטית להחלטה; בחינתם ועיבודם של הנתונים שנאספו; וסיכום ההחלטה המנומקת (ראו: בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לו (1983) 29, 50-48 (3) דפנה ברק-ארז משפט מינהלי (2011) 270-269 להלן: ברק-ארז)). ההקפדה על הליך מינהלי תקין נועדה להבטיח שהחלטת הרשות תתקבל על יסוד כלל הנתונים הרלוונטיים ולאחר בחינה מעמיקה של כל השיקולים השונים. ביצוע תקין של הליך קבלת החלטה מגדיל את הסיכוי שההחלטה תהיה ראויה גם לגופה (ראו: בג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל, פסקה 35 לפסק-דינה של השופטת ע' ארבל (פורסם בנבו) (9.6.2011), [להלן: עניין פורום הערים]). **שלב איסוף התשתית הראייתית הרלוונטית נבחן בעיקרו על-פי אמות מידה של סבירות (ראו: בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח (1994) 412, 426-423 (5)) כמו-כן, בחינת המידע הרלוונטי צריכה להיות עניינית, הוגנת ושיטתית."**

112. כפי שנקבע בפסיקה, איסוף העובדות והנתונים שקודם לקבלת ההחלטה המנהלית צריך לעמוד בארבע מבחנים:

"איסוף הנתונים על-פי מבחנים של סבירות; בחינת מידת הרלוונטיות שלהם; בחינת אמינותם לפי מבחן הראיה המנהלית; וביסוס ההחלטה על יסוד תשתית ראייתית מספקת."

בג"צ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח(5) 412-425, 423 (1994).

113. מקום שהרשות קיבלה את החלטתה מבלי שנאספו ונבחנו קודם לכן כל העובדות והנתונים הרלוונטיים, די בכך בלבד כדי להביא לביטולה של ההחלטה [ראו: סקירה נרחבת לעניין זה בבג"צ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל (פורסם בנבו, 9.6.2011); ראה עוד: בג"צ 7120/07 אסיף ינוב גידולים בע"מ נ' מועצת הרבנות הראשית לישראל (פורסם בנבו, 23.10.2007); בג"צ 3136/98 אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' שר התחבורה, פ"ד נ"ב(5) 705, 714 (1999)].

114. ביסוד ההלכה הנ"ל עומדים מושכלות יסוד: הרשות המנהלית פועלת בשירותו של הציבור. בהיעדר עובדות ונתונים שלמים ומהימנים אין בידי הרשות להגיע להחלטה מאוזנת ושקולה לטובת הציבור [ראה: ע"א 8434/00 דלק חב' הדלק הישראלית בע"מ נ/ גזית ושחם חברה לבניין בע"מ (פורסם בנבו, 21.3.2002)].

115. יפים לעניין זה דבריו של כבוד הנשיא (בדימוס) שמגר בבג"צ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לז(3) 29 (1983):

"ההקפדה על דרך ההפעלה של שיקול הדעת, קרי על דרך קבלת ההחלטה ... חיונית לשם שמירה על קיומו של שלטון החוק המהותי: החובה לנקוט דרך פעולה, שתהיה כרוכה בשקילתם ובבחינתם העניינית של כל הנתונים הרלוונטיים, ואשר לפיה הבדיקה של הנתונים הנוגעים לעניין קודמת להחלטה, היא הדרך ההוגנת להבטחת זכויות על-פי דין של הפרט, אשר לשם שמירה על ענייניו ולשם שירות צרכיו הוקנתה הסמכות למינהל"

116. דברים אלה חלים כמובן גם על מוסדות התכנון ועל החלטותיהם; והם מקבלים משנה תוקף שעה שמדובר באישורה של תכנית דוגמת תכנית מש/1 אשר השלכותיה כה רחבות; ואשר מציעה למעשה את הקמתה של עיר חדשה (גם אם מחולקת בין מספר רשויות מקומיות) במרכז הארץ בצמוד ליישובים קיימים.

חלק ה' - התכנית כשלה בהתמודדות עם שלוש הסוגיות הסביבתיות מאחר

שלא התבססה על המידע הרלוונטי הנדרש בכל אחת מהן

ה.1. סוגיית זיהום הקרקע והמים

117. ועדת הערר הציגה באריכות את טענות העותרת בנוגע לסוגיית זיהום הקרקע והמים (ר' סי' 50-110 להחלטה). היקף הטיעון מלמד על מורכבות הנושא וחשיבותו. יאמר גם לזכות הועדה שאימצה לא מעט מהמבוקש, במיוחד ביחס לשלב התכנון המפורט. החלק האופרטיבי של ההחלטה בנושא זה מצוי בס' 210-225 להחלטה.

118. כך, למשל, קבעה ועדת הערר בס' 212 כי את סקר הקרקע לצורך התכנון המפורט יש לבצע "לפני תחילת המעשה התכנוני". זו החלטה חשובה כי לפני כן ביקשו שמידע זה יאסף לפני ההפקדה, משמע שהמידע לא יעמוד לרשות חברי הועדה בעת שהיא מעצבת את התכנון,

והשינוי בהחלט מיטיב עם התוצאה הצפויה. כך גם הקביעה כי טיהורה של הקרקע בתחום כל תכנית מפורטת ייעשה לא כתנאי להוצאת היתרי בנייה אלא קודם לאישורה (החלטת ועדת הערר, סעיף 217).

119. גם ההוראה בס' 216 בדבר החובה להסיר את הזיהום במקור, גם כשהוא מצוי מחוץ למיתחם התכנון המפורט, היא חשובה. ואולם, כאן עולה השאלה מהיכן ידעו המתכננים לקבוע האם מתקיים הצורך לממש הוראה זו במקרה קונקרטי כלשהו, ואת היקפה המדויק של חובה זו, כאשר לא נערך סקר זיהום כולל לשטח. כלומר, המדובר בסוג של כשל לוגי שמדגיש את חשיבות הצורך בסקר זיהום כולל לשטח כדי שניתן יהיה לממש הוראה חשובה זו.

120. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר, כי סקר הקרקע של כל תכנית מפורטת יכלול גם אזור חיץ סביבה, כפי שיקבע בתכנית המפורטת; וכי גם טיהור הקרקע יכלול אזור חיץ זה (החלטת ועדת הערר, סעיפים 213-215 ו-219). בשה"כ הקדישה ועדת הערר 15 סעיפים להחלטותיה באופרטיביות בנוגע לסוגיית הזיהום (210-225).

121. יחד עם זאת, ועדת הערר הותירה על כנו את ההסדר הבסיסי שנקבע בתכנית מש/1 - ההסדר לפיו תכנית מש/1 תיכנס לתוקף מבלי שנערך סקר קרקע כולל לכל מתחם תעש; ורק בעתיד יערכו סקרי קרקע, וגם זאת לא כמקשה אחת, אלא במפוצל ובשלבים, באופן שיתאפשרו פיתוח, בנייה וגם אכלוס של חלקים ממתחם תעש, עוד בטרם נערך סקר קרקע לאיתור, זיהוי ומיפוי מדויק של כל המזהמים בחלקים סמוכים במתחם; וממילא עוד בטרם נעשתה הערכה של הסיכונים הנובעים מהם, בטרם הותוו האסטרטגיות, השיטות והדרכים לטיפול בהם ובטרם נבחנו העלויות הכרוכות בכך.

122. הנימוק המרכזי של ועדת הערר להחלטתה זו היה זה: **"לא מצאנו לקבוע כי המשיבה 1 [הועדה המשותפת - הח"מ] פעלה בחוסר סבירות בהסתמכה על דעת מומחיה אנשי המשרד לאיכות הסביבה, רשות המים ועל פרופ' מרינוב. גם לא מצאנו כבלתי סבירה את עמדת המשיבה 1 המבוססת על חוות דעת אלה"**

123. כפי שהראינו לעיל, במצב הדברים הנוכחי - כאשר טרם נערך סקר קרקע מקיף למתחם תעש - אין בפני המשיבות מידע מקיף ואמין על סוגיהם של המזהמים בקרקע, על היקפם, על מיקומם המדויק ועל דרכי התפשטותם.

124. כפועל יוצא מכך, גם אין בפניהן נתונים בדבר הסיכונים הנובעים ממזהמים אלה; בדבר האסטרטגיות, השיטות והפעולות הנחוצות לטיפול בקרקע, לסילוק המזהמים ולמניעת התפשטותם; ובדבר העלויות של הטיפול בקרקע למול התועלות הצפויות מכך.

125. בעיני העותרת לא יכול להיות ספק שבהחלטה לאשר את התכנית - במצב דברים זה - ועדת הערר חטאה לחובתה לוודא שכל העובדות והנתונים הרלוונטיים נאספו טרם אישור התכנית.

126. תכנון מתחם תעש - ללא מידע מקיף ואמין על המזהמים בקרקע, הסיכונים הנובעים מהם ודרכי הפעולה לטיפול בהם זהו מעשה רשלני, לא מושכל ולא אחראי, שעלול לגרום בעתיד לסכנות ולתקלות קשות ולא הפיכות ואף לפגיעה בבריאות הציבור.

127. ויודגש: העובדה שלא נאספו כל העובדות והנתונים הדרושים לצורך תכנון מושכל של מתחם תעש, די בה כשלעצמה כדי להוביל לביטול ההחלטה לאשר את תכנית מש/1; ואין לנו צורך לעסוק בניסיון להצביע על כל הסכנות והתקלות שעלולות להיווצר כתוצאה מכך.

128. יפים לעניין זה דברי בית המשפט המחוזי בפסק הדין בעתירה הראשונה (בעמ' 11):

"בענייננו, ההחלטה להפקיד את התכנית, הכוללת יעודי קרקע, לרבות מגורים, בהעדר תשתית עובדתית כוללת, מלאה ומהימנה באשר לזיהומי הקרקע והמים במתחם, מהווה חריגה ממתחם הסבירות.

המשיבים אינם חולקים על כך שהתמונה העובדתית המלאה באשר לזיהום המתחם תתברר רק לאחר שיערך סקר קרקע מקיף.

לפיכך, כאמור, החלטה המפקידה תכנית המגדירה יעודים במתחים קבועים מראש, ללא סקר קרקע מקיף, מצויה מחוץ למתחם הסבירות."

וכן (בעמ' 13):

"מחוות דעת זו של ד"ר ברנר, אשר לא נסתרה, עולה כי לא ניתן להסתפק בסקר המים ובסקר ההיסטורי כבסיס עובדתי, מלא ומהימן, לצורך החלטה על הפקדת התכנית, אשר קובעת כאמור, יעודי קרקע, לרבות מגורים.

גם המשיבים אינם חולקים על כך כי התמונה העובדתית המלאה באשר לזיהום המתחם תתברר רק לאחר שיערך סקר קרקע מקיף.

לפיכך, אין די בידע אשר עמד בפני הועדה, כדי להוות תשתית עובדתית ראויה לקבלת החלטת ההפקדה, וקבלת ההחלטה נעשתה בחוסר סבירות."

וכן (בעמ' 19):

"לאור כל האמור לעיל, ניתן לקבוע כי אין להסתפק בסקרים פרטניים בשלב התכניות המפורטות, ויש לבצע סקר אחד, כולל ומקדים, אשר יבהיר מה ניתן ומה לא ניתן לתכנן במתחם ואלו אזורים מתאימים ליעודים השונים."

129. נכון הוא שפסק הדין הנ"ל בוטל על-ידי בית המשפט העליון בערעור שהוגש עליו, אלא שבית המשפט העליון הבהיר כי הוא מבטל את פסק הדין מבלי להכריע במחלוקות שבין הצדדים לגופן; ואך ורק משום שטענות העותרת צריכות היו להישמע תחילה בפני הועדה המשותפת בדיון בהתנגדויות לתכנית מש/1.

130. בית המשפט העליון - אשר הכיר בבעיה הסביבתית הקיימת במתחם תעש ובחשיבותם של שיקולים סביבתיים בהליכי תכנון - הבהיר עוד כי העותרת תהייה רשאית להעלות את טענותיה בשלב ההתנגדויות (כפי שאכן עשתה הן בהתנגדותה והן בערר) ואם הן לא תתקבלנה היא תהייה רשאית לשוב ולפנות לבית המשפט:

”נדגיש, כי אין בדברינו אלה משום נקיטת עמדה ביחס לטעמים המונחים בבסיס טענותיהן של המשיבות, מה גם שאף לעמדתנו, לשיקולים סביבתיים נודעת חשיבות ניכרת במכלול שיקוליהם של מוסדות התכנון....

דברים אלה מקבלים משנה תוקף בענייננו, נוכח היקף הבעיה הסביבתית הקיימת במתחם. בנסיבות אלה, חזקה על הועדה המשותפת כי טענותיהן של המשיבות במישור זה, כמו חוות הדעת המקיפות שהוגשו מטעמן, תיבחנה לעומקן. אין צריך לומר, כי אם התנגדות המשיבות לא תתקבל על ידי מוסד התכנון והתכנית תאושר, שמורות להן טענותיהן והן תוכלנה להעמיד את ההחלטה לביקורת שיפוטית.”

131. בית המשפט העליון לא נדרש אפוא לקביעות שבפסק הדין המחוזי לגופן.
132. לטעמה של העותרת, כל הקביעות הללו נכונות היום בדיוק כפי שהן היו נכונות אז. שום מידע משמעותי לא נאסף מאז נקבעו הקביעות הנ"ל. התשתית העובדתית (החסרה) בעניין זיהום הקרקע היא אותה תשתית עובדתית. דבר לא התחדש. די בכך כדי להביא לביטול החלטת ועדת הערר.
133. זאת ועוד. תכנית מש/1 מבוססת על הנחה יסודית לפיה שיווק הקרקעות במתחם תעש הוא שיממן את טיהורן (ראה: דברי ההסבר בנספח א' לתכנית).
134. כך נקבע במפורש ב"מסמך הבנות בין משרדי בנושא טיהור ושיווק קרקעות התע"ש ברמת השרון" שנחתם בשנת 2007 על-ידי רמ"י, המשרד להגנת הסביבה ומשרד האוצר (להלן: "מסמך ההבנות הבין משרדי").
135. על מנת ששיווק הקרקעות אכן יוכל לממן את טיהור הקרקע בכל מתחם תעש, יש לדעת תחילה את עלויות הטיהור של חטיבות הקרקע השונות במתחם ואת התמורות שניתן להפיק מהן; ובהתאם לכך להכווין את היעודים השונים לחטיבות הקרקע המתאימות להן ולקבוע את היקפי הפיתוח בהן. את זאת ניתן יהיה לעשות רק לאחר עריכת סקר קרקע מקיף למתחם תעש.
136. תכנון ללא עריכת סקר קרקע מקיף למתחם תעש כולו עלול להתגלות כלא נכון ולא ישים כלכלית משודעו נתוני האמת של הזיהומים בקרקע. אם כך יהיה הקרקע לא תפותח והזיהומים בה, או בחלקים ממנה, יונצחו.
137. אם יש צורך בהוכחה לכך, הרי היא מצויה בחוות הדעת הכלכלית שהועדה המשותפת צרפה לתשובה שלה לעררים
- העתק מחוות הדעת הכלכלית הנ"ל מצ"ב כנספח "י".
138. די לקרוא את חוות הדעת הנ"ל כדי להיווכח שכל ההערכות לגבי עלויות הטיהור הן הערכות שתמיות לחלוטין, בלי שום ביסוס או הסבר.
139. ההנחה בחוות הדעת היא שיהיה צורך לטהר רק 2,300 דונם באופן שטחי ועוד כחצי מהשטח הזה באופן מעמיק יותר ושעומק הטיפול יהיה 5 מטר בלבד. אך אין שום מילה של הסבר

כיצד הגיעו למספרים אלה דווקא; ולא בכדי - אין שום בסיס בשלב הנוכחי, בהעדר סקר קרקע, לאמירות מסוג זה.

140. והרי מובן כי די בכך שהיקף השטח המטופל או עומק הטיפול או את המחיר למ"ק יגדלו אך במעט, ושוב אין ודאות שהשיווק יוכל לממן את הטיהור כולו. כך על פי חישובי המומחה הכלכלי מטעם הועדה המשותפת (ראו: הטבלה בעמוד 6 לחוות הדעת הכלכלית הנ"ל).

141. מי שמזמין חוות דעת כלכלית בשלב הזה של התכנון המתארי - וזה מה שנעשה על-ידי המשיבות - מבין שלפני התכנון צריך לדעת את עלויות הטיהור.

הבעיה היא שללא סקר קרקע אי אפשר לדעת אותן; וגם המומחה הכלכלי של המשיבות מציין זאת. בלשונו (סעיף 5 לחוות הדעת): "נכון להיום אין אומדן לעלויות הטיהור על בסיס תכנון וסקרים...".

142. די באמור כדי להמחיש שההסדר בתכנית מש/1 עלול להפוך את התכנית ללא ראויה ולא ישימה ולגרום לכך שמתחם תעש או שטחים נרחבים ממנו לא יטופלו כלל.

143. כאמור לעיל, ועדת הערר בכל זאת אישרה את ההסדר המוצע בתכנית מש/1.

נימוקה לכך היה שהועדה המשותפת הייתה רשאית להסתמך על חוות הדעת של מומחיה. בלשונה (החלטת ועדת הערר, סעיף 206): **"לא מצאנו לקבוע כי המשיבה 1 פעלה בחוסר סבירות בהסתמכה על דעת מומחיה אנשי המשרד לאיכות הסביבה, רשות המים ועל פרופ' מרינוב. גם לא מצאנו כבלתי סבירה את עמדת המשיבה 1 המבוססת על חוות דעת אלה".**

144. אלא שהניסיון לסמוך את אישור תכנית מש/1 על חוות הדעת הנ"ל (שבחלקן כלל אינן חוות דעת) הוא עצמו בלתי סביר לחלוטין.

145. בתמצית ייאמר, כי בניגוד למשתמע מהלשון של ועדת הערר כאילו הונחו בפניה חוות דעת רבות, אין מדובר אלא בחוות דעת **אחת בלבד** של פרופ' מרינוב (נספח ד' לעתירה זו).

146. בנוסף, במסגרת תשובתה של הועדה המשותפת לעררים הוגשו שני מכתבים של מר אשד - סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה (נספח ח' לעתירה זו); ומאוחר יותר הוגש על ידה מכתב נוסף שלו ובו התייחסות לחוות הדעת של מומחי אח"ה (נספח ט' לעתירה זו).

147. כיוון שמכתב אחרון זה הוא מאוחר להחלטת הועדה המשותפת לאשר את תכנית מש/1 היא ממילא לא הייתה יכולה להיסמך עליו באשרה אותה.

148. מסתבר ש"הנימוקים התקציביים" הם אלו שעמדו ביסוד הכרעתה של ועדת הערר. בלשון ועדת הערר (בסעיף 207) להחלטתה:

"דבר היות הקרקע הנדונה מזוהמת מצוי בידיעת הרשויות והציבור כבר זמן רב, ולמרבה הצער טרם ננקטה עד כה פעולה לטיהורה. אין צורך לומר כי בפני הקופה הציבורית צרכים נכבדים שונים, לבד מטיהור הקרקע הנדונה, צרכים שהממשלה נדרשת לאזנם. אין צורך לומר כי וועדה זו אינה מוסמכת, ואין לה את רוחב הראייה והכלים לקבוע, כי יש להעדיף את הצורך שבטיהור מיידי של

הקרקע הנדונה על שאר צרכים. החלטה להתנות כל התקדמות תכנונית, לרבות אישור התכנית הנדונה בעריכת סקר קרקע כולל, ואולי גם בטיהור כולל של הקרקע, עלולה לטרפד את המהלך כולו או לדחותו לשנים רבות

וכן (בסעיף 210):

"ראשית אנו נדרשים לטפל במוקדי הזיהום. אין ספק שאלמלא מגבלות תקציביות, מן הראוי היה להתחיל בהם"

149. אלא שלא ניתן לתלות את ההימנעות מעריכת סקר קרקע בשיקולים תקציביים; והניסיון לעשות כן הוא בלתי סביר לחלוטין, שכן:

א. רשות מנהלית אינה יכולה להשתחרר מחובתה על-פי הדין לאסוף את כל העובדות והנתונים הרלוונטיים לצורך קבלת החלטתה (בענייננו: תכנון מתחם תעש) בנימוק שאיסוף העובדות הרלוונטיות כרוך בעלויות. כל גישה אחרת פירושה שינוי סדרי בראשית.

ב. גם על-פי תכנית מש/1 בסופו של יום יערכו סקרי קרקע לכל מתחם תעש. אין מדובר אפוא בחיסכון בעלויות, אלא לכל היותר בעיתוי העלויות.

ג. מדובר בעלויות מצומצמות וזניחות לחלוטין כאשר מביאים בחשבון את היקף הפרויקט שבו מדובר ואת התמורות שצפויות להתקבל מפיתוח הקרקע במתחם תעש.

חשוב להדגיש: העלויות שמדובר בהן הן עלויות עריכתו של סקר קרקע בלבד ולא עלויות הטיהור של הקרקע. נראה כי ועדת הערר כרכה את כל העלויות יחד ובכך היא טעתה כמובן. העותרת אינה טוענת כי טיהור הקרקע ממזהמים צריך להיעשות בטרם תכוננה. טענת העותרת הינה שיש לערוך סקר קרקע מקיף לכל מתחם תעש קודם לתכנון המתחם, על-מנת שבפני המתכננים - והציבור - יעמדו כל העובדות והנתונים הרלוונטיים לתכנון ועל-מנת שיהיה זה תכנון מושכל.

ד. תכנון ללא עריכת סקר קרקע עלול לגרום בעתיד לתקלות ולנזקים קשים, לרבות הצורך לערוך שינויים יסודיים בתכנון, ייקור של פעולות טיהור הקרקע, אובדן היכולת לפתח חלקים ממתחם תעש ואף פגיעה בבריאות הציבור. העלות של תקלות ונזקים אלה לקופת הציבור עלולה להיות אסטרונומית וגדולה לאין שיעור מהעלויות של עריכת סקר קרקע (מה גם שעלויות אלו תתקיימנה בכל מקרה, כמוסבר לעיל). העלויות הנמוכות של עריכת סקר קרקע כעת הן שתחסוכנה בעתיד עלויות גבוהות פי כמה וכמה.

ה. ביצוע סקר קרקע בשלבים יוצר אי ודאות. שיטה לפיה חטיבות קרקע נמכרות בטרם נערך סקר קרקע לחטיבות קרקע סמוכות תגרום ללא ספק לחששות אצל ציבור היזמים ורוכשי הדירות. אי ודאות וחששות אלו עלולים לגרום להכשלת המהלך של שיווק הקרקעות במתחם תעש.

150. בהקשר זה חשובים דברי בית המשפט ב"סיבוב הקודם" בעניין תכנית מש/1:

“לטענת המשיבים יש חשיבות לסמיכות הזמנים שבין ביצוע סקרי הקרקע לביצוע הטיהור עצמו. לטענתם, משך הזמן שיחלוף ממועד עריכת הסקר הכולל, אותו מבקשים העותרים, ועד מועד ביצוע הטיהור, והסיכוי כי במהלכו יתרחשו שינויים בקרקע, יצריכו עדכון של הסקר באמצעות עריכת סקרים נוספים, על מנת שיתקבלו ממצאים מעודכנים. לפיכך, לטענתם, ביצוע סקר כולל ומפורט, עובר להפקדת התכנית המתארית, וללא קשר להתקדמות הליכי התכנון ולמועד בו יטופלו ממצאי הסקר המפורט, הינו “מופרך על פניו ואף תמוה” (סעיף 39 לסיכומי המשיבים). העותרות טוענות כי טיעון זה של המשיבים אינו יכול לייתר את העקרון הבסיסי המחייב להקדים סקר לתכנון. עוד, לטענתן, ביצוע סקר כולל, מלכתחילה, יהווה בסיס ותשתית לסקרים משלימים ולפיכך לא יהיה בו משום בזבוז. אין בטיעון זה של המשיבים כדי לשנות את המסקנה אליה הגעתי. המשיבים לא פרטו מהו משך הזמן המדויק, או המשוער, אשר צפוי לחלוף ממועד עריכת הסקר ועד מועד ביצוע הטיהור, מהו היקף הסקרים הנוספים שיידרשו אם יחולו שינויים בקרקע, ומהן ההשלכות של ביצוע הסקרים הנוספים. לפיכך, לא הוכיחו המשיבים כי האפשרות לפיה יהיה צורך בעדכון הסקרים, מהווה שיקול מכריע כנגד ביצוע סקר מקיף עובר להפקדה. כמו כן, המשיבים לא טענו ולא הוכיחו כי שיקול זה גובר על השיקול אותו הוכיחו העותרות, לפיו עריכת הסקרים והטיהור בשלבים עלולה ליצור סכנה לציבור. לפיכך, אין בטיעון זה של המשיבים, כדי להצדיק חריגה מהעקרון הבסיסי המחייב להקדים סקר לתכנית”

דברים אלו שהיו נכונים אז נכונים גם היום.

151. מסקנת הדברים ברורה: סקר כולל של זיהום קרקע נדרש עוד טרם התווית התכנון המיתארי, ובהמשך אמורות להתבצע לו השלמות במסגרת התכנון הפרטני. יצויין כי זיהום קרקע אינו נוטה להתפשט כפי שזיהום מים. הוא נוטה לשקוע, אך מתפשט לצדדים רק בתנאים מסויימים. לכן הסקר הכולל יכול להוות בסיס ראוי שממנו ניתן יהיה להמשיך את הסקרים הפרטניים.

152. חשיבותו של הסקר הכולל היא קודם כל בכך שהוא אמור לספק מידע תכנוני חיוני – להבהיר למוסד התכנון היכן צפוי קושי עקב הזיהום, ומה תהיה רמת הקושי, והיכן אין זיהום וניתן לתכנן כבר עכשיו. חשוב לדעת היכן הטיפול אולי לא יצליח, או שיהיה קשה מדי, וכך ניתן יהיה גם לבחור את המקומות בהם אפשר יהיה להתחיל לטפל או נכון להתחיל לטפל (אולי במקומות היותר מזוהמים) ואת מה לדחות לאחר מכן. צריך לזכור שטיפול בזיהום קרקע יכול לקחת שנים ארוכות, והאזור בו מתבצע הטיפול “מושבת” למעשה כל אותה תקופה. המידע הזה אמור להשפיע על שלביות הביצוע, וכן על התכנון הכולל של שימושי הקרקע כדי להימנע ככל הניתן מבעיות ולהבטיח תכנון איכותי. לשם כך צריך תכנון כולל.

ה. סוגיית ערכי טבע ונוף

153. בשטח תכנית מש1, שחלק גדול ממנו נשמר כשריד לשטחים הטבעיים של השרון כשבר כמעט לא קיימים מחוצה לו, יש ערכי טבע רבים ועשרות אלפי עצים שיוצרים שטח איכותי ביותר שאין חולק כי ראוי לשמרו.

154. אלא שכדי לעשות כן צריך לדעת היכן מה בדיוק ערכי הטבע והיכן הם מצויים. לטענת רמ"י, במסגרת התכנית בוצע סקר ערכי טבע, אשר עונה - בשלב זה - על הדרישה למידע אודות ערכי טבע ייחודיים הקיימים בתכנית (ר' סע' 488 להחלטה).

155. אלא, וכפי שהעותרת הראתה בהתנגדותה ובערר מטעמה, וכפיש אף מקובל על ועדת הערר, המידע בדבר ערכי טבע ונוף הקיימים במתחם אינו שלם, שכן "סקר טבע ונוף" שנערך בשנת 2008 (אליו רמ"י ככל הנראה מכוונת), היה סקר חלקי ולא שלם (להלן: "סקר 2008").

--- העתק סקר 2008 מצ"ב כנספח י"א.

156. כך למשל, בסופו של סקר זה נכתב כך:

בסקר הנוכחי הוכפל מספר המינים שתועדו באביב הקודם, נמצאו מינים רבים של צמחים נדירים או מוגנים שלא נרשמו קודם לכן, ונמצאו ריכוזים גדולים שלהם גם בשאר השטח הפתוח של מתחם תע"ש השרון. יש לציין כי לא כל שטח מתחם תע"ש (כ-6,000 דונם) נסקר ביסודיות, ולמעט מתחם מערב צור, בו נערך סקר שדה מפורט, הסקר בשאר השטח הוגדר כסקר שדה ראשוני. כמו כן, בחורף-אביב 2007/08 הייתה בצורת כך שמינים רבים – נדירים או מוגנים – לא היו בהופעתם המיטבית. לפיכך, בהחלט צפוי כי מינים נוספים בעלי חשיבות לשימור גדלים הן בשטחים שלא הספקנו לסקור באביב 2008 והן בשטחים שנסקרו.

157. יש בדברים אלה ללמדנו כי גם לשיטת עורכי סקר 2008, דובר בסקר חלקי וראשוני בלבד.

158. חשוב לציין - סקר 2008 קבע כי:

לסיכום, אפשר לומר כי מתחם תע"ש השרון בכלל, ומתחם מערב צור בפרט, מהווים אי של טבע שמור יחסית בלב שטחים פגועים. חשיבותו הבוטנית הגבוהה של מתחם תע"ש השרון אינה באה לידי ביטוי רק ברמה המקומית-אזורית, אלא אף ברמה הארצית, כ-hot spot של צמחים נדירים וכבית גידול מייצג המשמר מאפיינים בוטניים היסטוריים של הקרקעות החוליות בשרון.

159. למרות האמור, ולמרות שגם ממצאיו החלקיים של סקר זה עולה חשיבות שימור ערכי הטבע במתחם תע"ש, עדיין, המידע המועט שכן נאסף בסקר זה לא השפיע כהוא זה על התכנית.

160. זאת ועוד. במהלך השנים נערכו עוד מספר בדיקות, שאמנם אינן יכולות להיחשב - ולו בדוחק - כסקר ערכי טבע מלא, אך הן מראות - בדומה לסקר 2008 - על החשיבות העצומה של תכנון מתחם תע"ש באופן שיהלום את ערכי הטבע המוגנים הרבים שמצויים בו.

161. כך למשל, נכתב בחוות דעת מאת רשות הטבע והגנים שהוגשה לחוקר:

"לאור האמור למעלה, הרי שמדובר בשטח המכיל ריכוז ערכי טבע מוגנים, ואדומים, יחיד במינו. שטחים מעין אלו נדירים מאוד בישראל בכלל ובשרון בפרט. למעשה מייצג השטח האמור הרכב מינים ייחודי הראוי גם לשמורת טבע. הדבר נובע הן משילוב הקרקעות הקלות של כורכר חול וחמרה, והן מכך שבמשך שנים עמד המתחם ללא פיתוח תשתיות מאסיבי.

איני מכיר לעומק את תוכנית הבינוי המוצעת, אך סקר מעמיק בעונה המתאימה, סימון פוליגונים ומידת ערכיותם הבוטנית הוא כורח במקרה זה על מנת לשמר את מיני הצומח הנדיר באתר. להבנתי לא נעשה סקר מעין זה ולכן שימור השטחים הערכיים לא בא לידי ביטוי בתכנית הבינוי המוצעת ויש להתנגד לה."

--- העתק חוות דעת רשות הטבע והגנים מצ"ב כנספח י"ב.

162. באופן דומה, בחוות דעת בוטנית לשימור מתחם תע"ש השרון מאת פרופ' אבי שמידע כי:

"מתחם תע"ש בשרון הוא השטח היחיד הגדול שנשאר לפליטה מהאקוסיסטמה של מישור החוף במרחב של דרום השרון אשר חובק מחד את בתי הגידול המיוחדים בעולם (!!!) ומאידך מאכלס עשרות צמחים אקסקלוסיביים לאזור מישור החוף, מינים אנדמיים למישור החוף ומינים אדומים בסכנת הכחדה.

על פי סקר מפורט שערך רון פרומקין, ואשר ליויתי את הגדרת הצמחים בו וקראתי אותו בעיון, גדלים בשטח תע"ש 373 מיני צמחים, 88 מהם הם צמחים אקסקלוסיביים, 27 הם צמחים מוגנים על פי חוק, 14 מהם צמחים אדומים בסכנה ו-20 מיני צמחים הם אנדמיים לישראל.

הנני ממליץ בכל לב ושכל לשמר את מתחם תע"ש ולהפוך אותו לפארק טבע מרכזי במרחב דרום השרון שיאכלס את הנופים, את בתי הגידול ואת הצמחיה המיוחדת של האזור. לצערי, אין כיום שמורה או שטח פתוח באזור זה הממלא תפקיד זה או יכול היה למלא את התפקיד בעתיד. שטח כזה עשוי לשמש ריאה ירוקה ואתר טבע, טיול וחינוך עבור הערים שמסביבו שאוכלוסייתן הולכת וגדלה וכבר כיום חיים בכולן יחד מאות אלפי תושבים."

העתק חוות דעת פרופ' שמידע מצ"ב כנספח י"ג.

163. בסקר נוסף שבוצע בשנת 2015 על-ידי עמית מנדלסון, נכתב כי:

המרחב רובו ככולו אינו נמצא במצב מיטבי, אולם על רקע נדירות שטחי החמרה, חשיבותו האקולוגית גבוהה ביותר.

מרבית השטחים הפתוחים שנסקרו מייצגים נוף של "ערבת דגניים", דלה יחסית במינים (אם כי יש בה מספר מיני צמחים "אדומים" ובפרט תורמוס צהוב והיפוכריס קירח). למרות זאת, על רקע נדירות בית הגידול, זהו מרחב ערכי הראוי להגנה.

רוב מכריע של השטח שנסקר מהווה כיום שטח פתוח, ללא קיטוע מהותי ע"י כבישים ובנייה, כאשר האיום המרכזי הוא התפשטות צמחייה פולשת ובפרט חמציץ נטוי ושיטה כחלחלה. קיימת זיקה ברורה בין החמציצים ובין שטחי החורשות (היקף פלישת החמציצים בשטחים החשופים לשמש, הינו עדיין נמוך יחסית). איום נוסף הינו חריש בשלב מוקדם של העונה, הפוגע ב"בנק הזרעים" של הצמחייה המקומית ומביא לדלדול לאורך זמן.

באזור בוצע סקר קודם מפורט ע"י ד"ר רון פרומקין. לצערנו אין ברשותנו תיעוד מלא של מיקומם הגיאוגרפי של ערכי הטבע שנצפו בידיו, אולם מהצלבת שכבת ריכוזי ערכי הטבע של פרומקין וממצאי הסקר הנוכחי, אנו מעריכים כי מרבית הריכוזים שסומנו ע"י פרומקין (למעט מתחם צור) הינם ריכוזים של תורמוס צהוב והיפוכריס קירח – מינים שהתגלו כמינים שכיחים יחסית בשטחי הליבה שלא נכללו בעבודתו של פרומקין.

העדיפות המרכזית היא לשימור מרחב פתוח משמעותי (כ- 1500 דונם) בגבולות תוכנית התע"ש עצמה, אך רצוי לשאוף גם ליצירת מסדרון אקולוגי מתפקד המקשר את "פארק התע"ש" לשטח הפתוח בירקון. הדבר ניתן לביצוע לאורכו של נחל פרדס, אך מחייב שיקום תוואי הנחל שנהרס ברובו בהקמת מפעלי תע"ש בסמוך לכביש 4. בטווח הרחוק, ניתן להציע מסדרון אקולוגי משני לאורך נחל הדרים, דבר שיחייב פינוי בנייה שהוקמה ברמת השרון על אפיק הנחל עצמו.

שמירה על מרחב פתוח משמעותי, ותכנון הבנייה והכבישים באופן שישמור על רצף שטחים פתוחים, תסייע גם באישוש אוכלוסיות בעלי חיים מקומיים שחלקם כפי הנראה אינו מיוצג כראוי בתחום התע"ש.

העתק סקר מנדלסון (ללא רשימת ערכי הטבע שנסקרו והתמונות) מצ"ב **כנספח י"ד**.

164. למרבה הצער, וכפי שעולה מהאמור בסקר זה, מדובר גם כן בסקר חלקי, נוכח **"משך הסקירה המוגבל ... שלא איפשר איתור וזיהוי של עשרות מינים נוספים"**.

165. אם לא די בכך שלא נאסף מלוא המידע הדרוש והרלבנטי בנוגע לערכי טבע מוגנים עובר לתכנון התכנית; הרי שממילא, וכמפורט בחו"ד המתכננת, **לא מעט הידע שכן נאסף אודות המתחם, ולא הגישה התכנונית כיום של שמירת רצף שטחים פתוחים ולא "איים" בודדים, באים לידי ביטוי בתכנית ויש לבחנם מחדש**.

166. העותרת סבורה, כי התכנון חייב היה להשתנות בהתאם לממצאיו של הסקרים והבדיקות שנסקרו לעיל, ולהשפיע על מיקום מתחמי הבינוי, **באופן המשמר את הרצף הירוק ואת מוקדי הטבע החשובים שבתכנית**.

167. הצלת מינים בודדים במוקדים בודדים אינה בבחינת התייחסות מספקת לערכי הטבע והנוף הרבים שנמצאים במתחם.
168. נדרש היה לבחון חלופות תכנון חדשות, אשר היו יכולות לשמר חלקים גדולים ורציפים של השטח, בעלי חשיבות אקולוגית, לרווחת הציבור והסביבה.
169. יש לציין כי במהלך הדיונים בהתנגדויות הובאו בפני החוקר חוות דעת של טובי המומחים בארץ לנושאים אלו, אשר חזרו והתריעו בדבר ההתעלמות מערכי הטבע והנוף המצויים בשטח התוכנית ומהמשך הבינוי באופן המתוכנן.
170. המענה שניתן במסגרת המלצות החוקר (שאומץ על-ידי הוועדה המשותפת), לפיו ערכים אלו יישמרו במסגרת התכניות המפורטות של המתחמים עצמם,³ אינו מספק, שכן גם לעניין זה, נותרה הבחינה בגדר תחומה המצומצם של כל תכנית מפורטת (שאף אינה כוללת בהכרח את כל שטח המתחם) ולא בראייה כוללת של שטח התכנית כולה.
171. המדובר במענה תכנוני חלקי ביותר ובלתי מספק, ואליו חוברת העובדה כי בשטח מצויים גם עשרות אלפי עצים, שאפילו מספרם המדויק לא ידוע, ושיכולים להוות מוקד משיכה ופעילות לאוכלוסייה ההולכת וגדלה סביב.
172. יצוין, כי בהחלטתה (סעי' 291), ועדת הערר אכן קיבלה את הטענה לפיה: "... המסמכים שעריכתם נדרשת לעת הפקדת התכניות המפורטות, מתייחסים למתחמים השונים, ומשכן נעדרים ראייה מתכללת מספקת של מתחם תעש באשר להגנת הסביבה, עמידה על ערכי הטבע הפזורים בשטח וסדרי העדיפויות בהגנתם, כמו גם הקישוריות ביניהם."
173. בהתאם, ועדת הערר קבע אך כי: "... רואים אנו להוסיף על הוראות התכנית ולקבוע, כי עד תום חצי שנה מפרסום תכנית זו למתן תוקף, ולא יאוחר ממועד הגשת תכנית מפורטת ראשונה למוסד התכנון, תושלם עריכת מסמך נופי סביבתי לכל מתחם תעש, אשר יתבסס על סקר טבע עדכני, ויעמוד על שמירת המוקדים בעלי ערכיות סביבתית נופית גבוהה, והאמצעים שראוי לנקוט להשמך קיומם לרבות גודלם, רציפותם והקישוריות ביניהם, ואשר יאושר על ידי הוועדה המשותפת."
174. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר (499): "בעמ' 57 לתמליל הישיבה האחרונה (30.7.15) מציינת מתכנת מחוז תל אביב הגב' נעמי אנג'ל שיא כבר ביקשה כי ייערך עדכון כוללני של סקרי ערכי הטבע שנערכו במתחם התכנית, על מנת שישמש בסיס להמשך התכנון. אכן אנו מוצאים כי הדבר ראוי ואנו קובעים כי יש להשלים סקר מעודכן וכוללני עד להגשת התכנית המפורטת הראשונה, ולצרפו כנספח לתכנית המפורטת."
175. ניתן לראות, כי גם כאן - ולמרות שועדת הערר מודה כי התכנית הוכנה מבלי שבפני מוסדות התכנון עמדה מלוא התשתית העובדתית הרלבנטית - היא אינה מורה - כנדרש - על איסוף

³ סעיף 3 בפרק 1 לדוח החוקר.

העובדות תחילה, ועל ביצוע התכנון המתארי בהתאם לעובדות שייאספו; אלא בדיוק להיפך – היא על איסוף המידע לשלב התכנון המפורט.

176. כמו כן, היא אינה מורה כיצד יהיה על התכנון המפורט להתחשב בסקרי הטבע בעתיד, כך שהחלטתה בעניין זה ריקה מכל תוכן.

177. מדובר בגישה תמוהה. הרי, שכבר מהמידע הקיים כיום עולה שיש לבצע שינויים תכנוניים ברמה המתארית, על מנת להגן על ערכי הטבע והנוף שבמתחם. שינויים כאלה לא ניתן יהיה לבצע בעתיד, בשלב התכנון המפורט - כך שכל המידע שייאסף בעתיד ממילא יהיה שווה כקליפת השום.

178. זאת ועוד. בסעיף 322 להחלטה, מציגה ועדת הערר את עמדת הוועדה המשותפת בנוגע לטענות לפיהן יש לייעד את שטח התכנית לשטח פתוח ולפארק מטרופוליני. כפי שעולה, עמדת הוועדה המשותפת היא שמקומן של טענות אלה הוא בתכנון המחוזי והארצי; וכי כיוון שתמא/35, תממ/5 ותממ 68/3 שחלות על השטח אינן קובעות הוראות לעניין פארק גדול מימדים, אין מקום לכלול הוראות מעין אלה בתכנית מש/1.

179. המענה לטענה זו פשוט. תכניות בהיקפן של התכניות המחוזיות והארציות החלות על השטח אינן חקוקות בסלע, והן עשויות להשתנות מעת לעת. שינוי מעין זה יכול לקרות, בין היתר, כאשר מתגלה מידע חדש שלא היה ידוע עת התכניות אושרו. ומתי צפי להתגלות מידע חדש? בדיוק בסיטואציה בה אנו דנים, בה מדובר בשטח שהיה סגור ותחום משך שנים רבות, ושרק עכשיו התקבל מידע חדש (אך עדיין חלקי) לגביו.

180. ועדת הערר, בהבינה את האמור לעיל, ציינה בסעיף 497 להחלטה כי תקנון התכנית אכן שונה כך שגולמה בו אפשרות ליצירת פארק מרכזי.

181. אלא שמדובר בלא יותר מסיסמא, הנגועה בכשל לוגי. הרי, מתחם תעש מחולק לשמונה מתחמי תכנון נפרדים, שאינם אמורים לחרוג זה לשטחו של זה (מלבד בכל הנוגע לשטחי חיץ כפועל יוצא מסוגיית הזיהום). מבלי להגדיר היכן ובאיזה ממתחמי התכנון הללו יוקם הפארק, מי יתכנן אותו ומי יישא בעלויות הקמתו, מובן שאותו פארק לעולם לא יוקם. ככל שלא יקבע - כבר בשלב תכנון המתארי - היכן בדיוק יוקם הפארק, אין שום משמעות לאותו שינוי בתקנון.

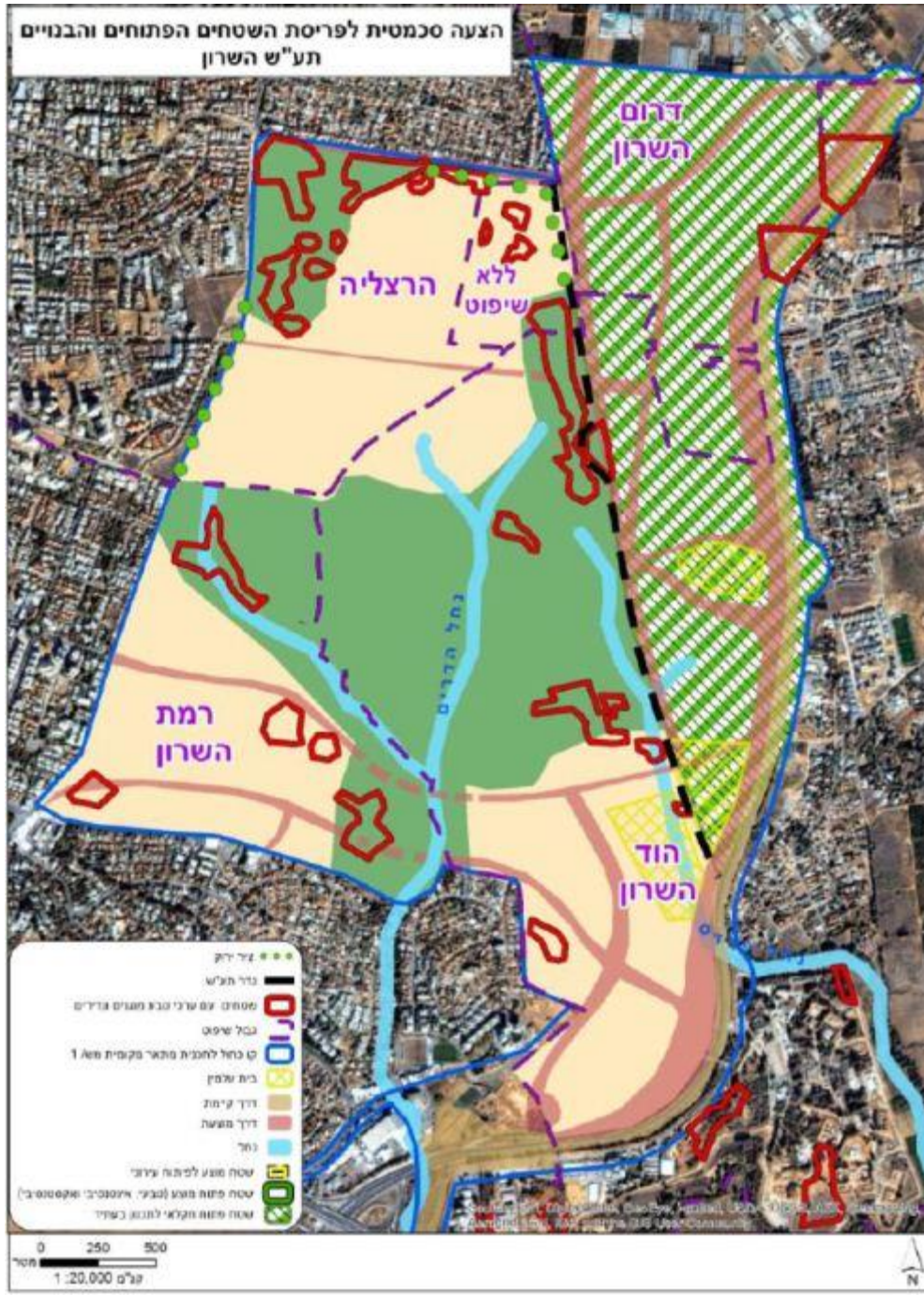
182. מדובר כאמור בכשל נוסף בהחלטת ועדת הערר, שכמו החלטתה בענין הזיהום, טעון תיקון.

183. אלא שמה שחבור אף יותר הוא ההתעלמות המוחלטת של מוסדות התכנון כולם מנושא זה, אף לאור המידע שכבר היה לפנייהם. שהרי, אם מתעלמים ממידע רלוונטי אז מה התועלת בו גם אם יאסף באופן מושלם?

184. כבוד בית המשפט מופנה לבדיקה שערכה החברה להגנת הטבע ושמראה כיצד תשריט התכנית, שנשאר זהה לכל אורך הדרך, מתעלם לגמרי גם מהממצאים החלקיים אודות ערכי הטבע, ונראה כאילו מתחמי הדיור תוכננו במיוחד כדי לרמוס אותם. מובן שלא זו הדרך הנאותה לקבל החלטות בנושא כגון זה.



185. וכדי להשלים את ההמחשה, תובא להלן הצעה לחלופת תכנון שהוצעה על ידי הברה להגנת הטבע, ואשר מראה כיצד ניתן לתכנן בערך את אותם היקפי בינוי תוך פגיעה מצומצמת בהרבה בערכי הטבע. הצורך



.186

ה.3. סוגיית התחבורה והתחבורה הציבורית

187. לאחרונה, ככל שגדלה צפיפות האוכלוסין בישראל, ובמקביל גדל העומס בכבישים, דבר שמשפיע כמעט על כל אדם במדינה, הולכת ונעשית מובנת יותר חשיבותו של התכנון התחבורתי. במה שנראה כאחת התוצאות הישירות מכך, ניתן לזהות לאחרונה נטיה גוברת של בתי המשפט להבטיח הקפדה על היבט תכנוני זה, והם לא פעם מתערבים בהליכי תכנון - ואף מבטלים החלטות תכנונית - עקב טיפול לא נאות בנושא התחבורה ואי איסוף מלוא המידע הרלבנטי [ר' למשל: עתמ (י-ם) 8910-11-11 **עמותת תושבים למען צור הדסה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים** (פורסם בנבו, 26.9.2016); וכן ר' עתמ (ת"א) 12215-04- הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' וועדת המשנה של המועצה הארצית

לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 30.5.2016) – בשני מקרים אלו בוטלו החלטות של מוסדות תכנון עקב פגמים, שונים אמנם, אך שבבסיסם התייחסות לא נאותה או לא מספקת לנושא התחבורתי.

188. זהו בדיוק המקרה שלפנינו. בפועל, עומדת להיבנות עיר חדשה בלב האזור הצפוף ביותר בארץ, בסדר גודל של רעננה או כפר סבא. ללא הקפדה על תכנון תחבורתי נאות, צפוי להיגרם נזק קשה לאיכות החיים ואף מעבר לכך, הן של מי שיגורו המיתחם החדש, והן למי שמתגוררים בסביבותיו.

189. וועדת הערר התייחסה בהחלטה לסוגיית התחבורה, ולדרישתן של עוררות רבות להכנת בחינת השפעות תחבורתיות (בה"ת) לתכנית, בהתאם להנחיות משרד התחבורה שרוכזו ב"מדריך להכנת בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)" משנת 2003.

190. אלא שגם לגבי נושא זה (בדומה לחלקים אחרים בהחלטתה) **ועדת הערר הסתפקה בהחלטה לאקונית הדוחה את הטענות שהועלו בנושא, ללא כל נימוק של ממש. ועדת הערר הקדישה להחלטתה בנושאי התחבורה כולם** (לאחר תיאור טענות הצדדים) **פחות מעמוד אחד** (ראו: סעיפים 583-591 להחלטה).

191. את טענות העותרת וטענות עוררים רבים אחרים - והיו טענות רבות כאלו, שגם נתמכו בחוות דעת מומחים - פטרה ועדת הערר במילים הבאות (סעיפים 584-583): **"אנו מוצאים לקבל את תשובות המשיבות לטענות העוררים, ומשכך אנו דוחים את טענות העוררים בעניין זה** [כלל ענייני התחבורה - הח"מ]. **נדגיש, כי אנו מוצאים שהיתה בפני החוקר והמשיבה 1 תשתית עובדתית מספקת לשם התייחסות לנושא התחבורה כנדרש לתכנית זו. אנו מוצאים כי מקומו של בה"ת בשלב התכנון המפורט".**

192. החלטה לקונית וסתמית שכזו אינה יכולה להיחשב כהחלטה מנומקת; **ודי כבר בכך כדי להביא לביטולה.**

193. קביעת ועדת הערר מבקשת להסתמך על הנימוק שלכאורה עמדה בפני הועדה המשותפת "תשתית עובדתית מספקת" בנושא התחבורה (ס' 584 להחלטה) – אלא שזו קביעה בלתי סבירה לחלוטין שאינה יכולה לעמוד.

194. מאחר שועדת הערר לא טרחה לציין מהי אותה "תשתית עובדתית", שעמדה כביכול בפני הועדה המשותפת, יתכן שהכוונה היא לבדיקה התחבורתית שנערכה לצפון מחוז תל-אביב וחלק מאזור השרון הדרומי, בדיקה שהחלה בשנת 2005 והסתיימה בשנת 2008. אלא שממצאי בדיקה זו לא היו אלא שבאזור צפויים עומסי תנועה גדולים במיוחד. בכל מקרה, למיטב ידיעת העותרת לא נערכה בדיקה תחבורתית פרטנית לשטח תכנית מש1, וודאי שלא הוצעו פתרונות תחבורה מהותיים המתייחסים לשטח זה, במיוחד ככל שמדובר בתחבורה ציבורית. די אם נציין כי מאז 2008 עוברת המדינה ובעלי הסמכויות בעניין זה מהפכה בכל הנוגע למקומו של הרכב הפרטי והתקבלו החלטות ממשלה כי יש לעודד שימוש בתחבורה ציבורית על פני רכב פרטי. הרי ברור שתחבורה פרטית (משמע, תכנון כבישים בלבד) אינו מהווה אפילו תחילתו של פתרון לביקוש לנסועה באזור צפוף זה. מה שנדרש במקרה זה הינו בדיקה עדכנית של היתכנות תחבורתית לפי הנתונים כיום ועקרונות התכנון התחבורתי כיום.

המדובר במסמך (אותו בה"ת – בדיקת השלכות תחבורתיות המוזכר בהחלטה) שההנחיות להכנתו הוכנו ע"י משרד התחבורה ואמור להיות מוכן ביחס לכל תכנית שצפויה להיות לה השפעה תחבורתית משמעותית, דבר שאין חולק כי הוא מתקיים כאן.

195. על כן, לכל הטענות והקושיות הללו (שפורטו בהרחבה בהתנגדויות ובעררים ובחוות הדעת שצורפו להם) לא ניתנה כל תשובה בהחלטת ועדת הערר, גם לא בהחלטת הועדה המשותפת שקדמה לה וגם לא בדוח החוקר שקדם להחלטת הועדה המשותפת; ודי בכך בלבד כדי להבהיר את אי סבירות ההחלטות בנושא זה.

196. כמו בנושא זיהום הקרקע, גם בנושא התחבורה לא עמדה בפני הועדה המשותפת וועדת הערר תשתית עובדתית מספקת לקבלת החלטותיהן. מעט המידע שכן עמד בפניהן - לצד חוות הדעת שהוצגו מטעם העוררים השונים - דווקא הצביע על כך שברור כבר היום, עוד בטרם נערכה בה"ת כי תכנית מש/1 לוקה בפגמים תחבורתיים קשים.

197. בנסיון לתת לכך מענה קבעה ועדת הערר (בסעיף 584 להחלטתה) כי "**מקומו של בה"ת [הוא] בשלב התכנון המפורט**". כלומר: בדיקות תחבורתיות יערכו רק עם הכנת התכניות המפורטות למתחמים השונים שבתכנית מש/1; וגם זאת, בשלבים, בהתאם להתקדמות התכניות המפורטות. זוהי תשובה תמוהה ובלתי סבירה לחלוטין.

198. אין מקום לדחות הכנת בה"ת עדכני לשלב התכניות המפורטות בגלל החמצה ודאית של המטרה לספק תחבורה ראויה לכלל המרחב. כמו לגבי זיהום או תשתיות אחרות, נדרש תכנון כולל של נושא התחבורה עבור כל המתחם הענק ורק לאחר מכם ניתן יהיה לגזור וליישם ממנו חלקים.

199. תכנית מש/1 מציעה הרי מערכת דרכים וצמתים כוללת ומסוימת למתחם תעש כולו, לרבות התחברויות למערכות הדרכים הארציות והמקומיות שבהיקפי המתחם.

אין זה מתקבל על הדעת לבדוק קטע של מערכת הדרכים (עם קידומה של תכנית מפורטת לחלק מסוים ממתחם תעש) ולהתעלם מההשלכות של הקטעים האחרים.

ועוד, ברי כי תכנית תחבורה חייבת לכלול גם את השפעת התכנית על סביבותיה ולהפך. עוד ידוע כי בשנים שעברו מאז תחילת קידום התכנית (שתשריטה לא שונה עד כה) חלו שינויים קריטיים בתחבורה בישראל ומשרד התחבורה, מכח החלטות ממשלה, מקדם את תחבורה הציבורית כתחליף לרכב הפרטי. מגמה זו, המתורגמת לתשתיות תחבורה ציבורית חדשות, חייבת לבוא לידי ביטוי בתכנית, כך כל עקרון תכנוני אחר או מידע בנושא לטיהור יעיל יותר של הזיהום. העדר בסיס מידע ושימוש בו לתכנון מערך יעיל של תחבורה ציבורית מתחילים בעריכת בה"ת עדכנית ומחייבת.

200. דחיית עריכת הבה"ת לעתיד ועריכתה בשלבים תוך כדי פיתוח מתחם תע"ש עלולה לגרום לכך שמגבלות וקשיים תחבורתיים ייחשפו מאוחר מידי; ובאופן שלא ניתן יהיה לפתח חלקים נרחבים מהמתחם, מה שיגרום בנוסף להנצחת הזיהומים בו. ועוד, הישענות על תכנון ארכאי עלול המשיך את התלות על רכב פרטי ולהפחית מהאפשרויות לפתח את מערך התחבורה הציבורית במתחם ואל מחוצה לו.

201. ועוד, אם המטרה הינה השגת מערך תחבורה משולב אמצעים שונים, יש לתכנן את מערך התחבורה יחד עם מקבצי הפיתוח, בהתייחס למערכות הארציות של הרכבות והכבישים ולכן לא ניתן בשלב מאוחר יותר להוסיף קווי תחבורה אלא במחיר כבד, כדוגמת עבודות הרכבת הקלה שמתבצעות כיום בגוש דן ושגם לאחר השלמתן לא יהוו את הפתרון האידיאלי שיכול היה להיות אם אכן היו מתכננים רשת תחבורה להסעת המונים לפני שנים.
202. למען הסר ספק, מבקשת העותרת להבהיר כי דרישתה אינה פורמליסטית, ועקרונית ניתן במקרה זה, אם בכך יחפצו המשיבות, גם בתחליף לבה"ת, אשר נותן מענה הולם לצורך בבסיס מידע תחבורתית מקיף הכולל התייחסות מיוחדת לתחבורה הציבורית. למעשה, מימוש נאות של הנדרש לצורך "תכנית הצל", שועדת הערר הורתה על הכנתה בס' 495 להחלטה – "מערך התנועה לרבות התחבורה הציבורית, הרחובות הראשיים, צירי הולכי הרגל ושבילי אופניים ומרכזי תחבורה" – יכול להוות מענה הולם לנדרש.
203. לאור האמור, העותרת סבורה כי יש להורות על עריכת בה"ת, או בדיקה תחבורתית מקיפה ומשמעותית אחרת, עובר לתכנון המתארי. תכנון זה אמור להוות בסס לקבלת ההחלטות הפרטניות בנוגע לעיצוב התכנית, תשריטה וקביעת שלביות לביצועה (כך שתוספת פיתוח למגורים ותעסוקה תהיה מותנית בפיתוח תחבורתי מקביל). כמו כן, העותרת סבורה כי יש לקבוע את מעמדו של נספח התחבורה כמחייב, שכן תכנון מושכל של מערך התחבורה הציבורית הוא אחד מהמפתחות לשגשוג האזור.
204. כמו כן, בראיה כוללת של המתחם – יש לכלול בתכנית שלביות של ביצוע אותה מערכת תחבורה ציבורית ביחס לקצב התפתחות הבניה. התניה זו ניתנת לביצוע רק בתכנית זו ולא בתכניות המפורטות.
205. בהקשר זה יש לחזור ולהדגיש את חשיבות התחבורה הציבורית. טענתה החוזרת ונשנית של העותרת לכל אורך הדרך היתה כי התכנית אינה כוללת התייחסות מספקת לסוגיית התחבורה הציבורית, וזאת בעוד שברור כי פיתוח השטח - השווה בגודלו לפיתוח של עיר חדשה, מחייב תכנון מוקדם ומשכיל של מערך תחבורה ציבורית בתוך המתחם ובינו לבין סביבתו.
206. ויודגש, כי על פיתוח שטח התכנית להיות מוטה תחבורה ציבורית. לשם כך יש להתייחס באופן פרטני לקישור המתחם לסביבתו וליעדים הרלוונטים מחוצה לו באמצעות מערך תחבורה ציבורית המקושר הן לערים הצמודות לכל מתחם, והן יוצר קישורים יעילים בתוך המתחמים עצמם.
207. התכנית כאמור כוללת נספח תחבורה, אולם זה אינו רלוונטי. ראשית משום שאינו מבוסס על בה"ת עדכנית ושנית משום שאינו מתייחס לשימוש בתחבורה ציבורית. די לציין כי קו הרכבת הקלה הצהוב, שאמור היה להיות מפותח ולעבור דרך שטח התכנית, אינו נמצא כלל בתכנון מפורט וככל הידוע לעותרת בוטל לאחרונה על ידי משרד התחבורה.
208. מכאן, כעת חיה אין כל פתרון תחבורה להסעת המונים אל ומשטח התכנית, דבר שבלעדיו יש חשש כי היקף הפיתוח הגדול שמאפשרת התכנית יביא לכאוס תחבורתי. לכן, לעמדת

העוררת כאמור יש לאסוף את המידע הנחוץ טרם אישור התכנית, לתכנן את מערך התחבורה הבינעירוני ולכלול אותו כתניה בהוראות התכנית, חלק משלביות הקמתה.

209. לפיכך, ברמה העקרונית, ללא תכנון תחבורתי מוקדם כולל של שטח התכנית בהתאם לעקרון של פיתוח משולב תחבורה ציבורית, לא ניתן יהיה לקיים במקום איכות חיים סבירה ואנו עתידים לראות במתחמי הבינוי מעין אסון תחבורתי של ממש כדוגמת המתרחש במתחמים כמו "אם המושבות" בפתח תקווה כיום. רק מתן הוראות מחייבות לתכניות המפורטות לפי עקרונות "פיתוח משולב תחבורה ציבורית" שאמורות להיות מיושמים בתכנון הכולל יכול לשנות את רוע הגזירה הזו, שאינה, וגם לא אמורה להיות, גזירת גורל כלל.

210. מדובר בפיתוח משולב של שימושי הקרקע עם התחבורה הציבורית בהתאם לפרטי התכנון הקונקרטיים. זהו תכנון מעורב של דיור מגוון עם תעסוקה, מסחר ומוסדות הציבור, כשכל אלו צמודים למערך יעיל ומוגדר של תחבורה ציבורית לסוגיה, המאפשר לציבור איכות חיים ראוייה.

211. למיטב ניסיונה של העותרת, בהתבסס גם על מחקרים השוואתיים בינלאומיים שנערכו מטעמה בשנים האחרונות, על פיתוח מעין זה לכלול:

א. מוקד תחבורה ציבורית במרחק של 400-600 מטר מרוב המבנים (עד 10 דקות הליכה), כולל נגישות נוחה אליו ברגל ובאופניים. המוקד יכלול קישור מהיר, תדיר ובמחיר סביר ליעדים המרכזיים של תעסוקה, מסחר ולימודים, אשר בדיקה מקדימה מצאה כי הם היעדים המבוקשים ביותר על ידי מי שיתגורר ויעבוד בתחום התכנית.

ב. בינוי קומפקטי וצפוף יחסית מסביב למוקד התחבורה הציבורית לפי עוצמת הבינוי הצפויה וסוג אמצעי התחבורה..

ג. רשת רחובות צפופה ונוחה להליכה, כולל הקצאת נתיבים יעודיים לתחבורה ציבורית בכל מקום בו הדבר נדרש על מנת להבטיח את יעילותה.

מובן כי אין העותרת מבקשת לכפות על המשיבות את אופן הביצוע המדויק של תכנון התחבורה בתחום התכנית. אולם העקרונות לעיל הם מקובלים וידועים, וגם אם לא יאומצו באופן מלא בתכנון של כלל שטח התכנית, צריך לבוא לפחות דבר מה דומה להם כדי שניתן יהיה להחשיב את התכנון ככזה שנותן מענה סיבר לצורך בתכנון מוקדם של תחבורה, ובמיוחד תחבורה ציבורית.

העתק מסמך עמדה אשר מסכם את עמדתה של העותרת בנוגע לחשיבותו ואופן יישומו של פיתוח מוטה תחבורה ציבורית מצ"ב **כנספח ט"ו**.

212. לעומת הנדרש לעיל, הרי שבפועל, בהתאם להמלצת החוקר, נקבע כי מומלץ לערוך נספח תחבורה למסמכי התכנית, אך לא הושתה חובה לערוך נספח זה והוא נקבע כנספח מנחה ולא כנספח מחייב.

213. זאת ועוד. מוקד התחבורה הציבורית היחיד שנקבע בתכנית נמצא בלב שטח התכנית (מתחם 4 המשוך ע"פ התכנית להוד השרון).
214. לאור הפגם הבסיסי בעמדת המשיבות בנושא זה כמפורט לעיל, נראה שאין צורך להיכנס לפרטים ביחס למוקד זה, שממוקם הרחק מחלק גדול מהבינוי המאסיבי המוצע בתכנית (כמחצית מכמות יחידות הדיור בשטח התכנית ימוקמו ברמת השרון, המרוחקת ממתחם 4), שלא ברור מתי יפותח, ושבודאות אינו עונה על כלל צרכי התחבורה הציבורית שצפוי מימוש התכנית ליצור.
215. אם כן, על אף החשיבות שאין חולק עליה ושייחסה ועדת המשנה לקידומה של מערכת תחבורה עתירת נוסעים ותכנון קו רכבת, נותר כאמור נושא זה בגדר המלצה בלבד ובכך לא די!
216. לפיכך, יש להבטיח קישוריות הולמת באמצעות מערך תחבורה ציבורית לכלל תושבי האזור ותושבי התכנית העתידיים בהתבסס על סקר תחבורה מלא, המפרט פתרון תחבורתי נאות למרחב, לרבות מיקום נאות של מוקדים ופריסה, ושמכוחו ניתן יהיה להוציא הוראות מתאימות לתכניות המפורטות.
217. את השלמת התשתית העובדתית בענין זה ניתן יהיה לעשות במסגרת השלמת יתר המסמכים לצורך אישור התכנון הכולל של המתחם, זה שאמור לבוא במקום תכנית הצל עליה החליטה הועדה. בלעדי זאת, מדובר בתכנון שחד משמעית אינו מבוסס על תשתית עובדתית מלאה ונדרשת.

חלק ו' - "תכנית הצל"

218. מודעת למחסור בתשתית העובדתית הנדרשת לצורך תכנון, ולו כוללני, של כלל שטח מתחם תעש השרון, לקראת סופה של ההחלטה, "שתלה" ועדת הערר הוראות לעניין עריכת "תכנית צל":

495. אשר לטענת העוררים לפיה יש חשש ששינוי התכנון במסגרת תכנון המתחמים השונים, לא ייעשה מתוך ראייה כוללת של האתר, רואים אנו להוסיף על הוראות התכנית ולקבוע כי עד תום שנה מפרסום תכנית זו למתן תוקף, ולא יאוחר ממועד הגשת התכנית המפורטת הראשונה למוסד התכנון, תושלם עריכת תכנית צל בדבר פרישת הייעודים למתחם תעש כולו, ותאושר על ידי הוועדה המשותפת. תכנית הצל תתייחס למכלול המרכיבים שיביאו למערך תפקודי אורבני אחיד ומבנה עירוני רציף, ותכלול בין היתר התייחסות לעניינים הבאים:

- א. פוטנציאל היקף יחידות הדיור והתעסוקה המירבי. האפשרי בתחום תכנית זו.
- ב. מערך התנועה לרבות התחבורה הציבורית, הרחובות הראשיים צירי הולכי רגל ושבילי אופניים ומרכזי תחבורה.
- ג. נוף וסביבה תוך התייחסות לממצאי המסמך הסביבתי הנדרש בסעיף 291 דלעיל, להבטחת רצפים ירוקים, ושימור ערכי טבע ונוף.
- ד. שטחי ציבור משמעותיים ככל שנדרש
- ה. מתקני תשתית עיקריים ומשמעותיים

219. גם כאן יש להניח שהכוונה טובה. אולם, הרצון להשיג את המטרה של אישור בכל מחיר של התכנית הוא כאן בעוכרי הוועדה הנכבדה. למעשה, מה שהוחלט כאן הוא תכנון בלי תכנון, ללא כפיפות להליכים הקבועים בחוק וללא השתתפות הציבור. בפועל, לא ברור מהו מעמדה של "תכנית צל" זו, וכיצד זו עשויה להתמודד עם הכשלים הרבים הקיימים בתכנית כיום לאור המחסר בתשתית עובדתית נאותה.

220. אם ועדת הערר אכן סבורה שיש לשדרג את ההתייחסות לסוגיות התחבורה, הנוף, הסביבה וכדומה, מדוע שאלה לא יהיו בגדרי תכנית מש/1 עצמה – ולא במעין המצאה מוזרה של הוועדה, שלא ברור מהו תוקפה הסטטוטורי ומהי יכולתה, אם בכלל, להביא לשינוי בהוראות התכנית.

221. ונציין בקצרה כי עבור עריכת נושאים אלו מחדש בתכנית נדרש בסיס מידע עדכני, הן בנוגע לזיהום, הן בנוגע לתחבורה והן בנוגע לערכי הטבע והנוף. בסיס מידע זה הינו אותה תשתית עובדתית חסרה, אשר בגינה אין התכנית ראויה לאישור.

222. ברי כי גם אם כוונת המשיבה 1 היתה "להשתמש" בתכנית הצל על מנת לרפא חלק מפגמי התכנית, אין זו דרך המלך והיא צפויה שלא להשיג את מטרתה או אף להכשל לחלוטין.

223.

לכן, חשוב להזכיר שוב כי ל-"תכנית" צל זו אין מעמד סטטוטורי, היא אינה מובאת לידיעת הציבור ואינה מקנה לו כל אפשרות להתנגד. לא ברור גם מה היה נגרע לו ההשלמות שדרשה המשיבה 1 לצורך יישום תכנית הצל היו מובאות לפני המשיבה 2, שהיתה מעצבת את פרטי התכנית מחדש לאורך, ככל שהדבר נדרש, ואז מאשרת תכנית מש/1 חדשה וטובה לאין ערוך מזו שאישרה. אך היות והמשיבה 1 לא העזה לעשות את הצעד הנוסף הזה, וכך יצרה מבנה תכנוני שיש בו אולי כוונות טובות אך שבסופו של דבר אינו סביר ואינו תואם את הנדרש בחוק, הרי שכבוד בית המשפט מתבקש לעשות זאת במקומה, על ידי שיקבע כי מה שאמור

להיות "תכנית צל" צריך שיהיה תכנית מיתאר מקומית כחוק, שתובא לאישור לאחר שיושלם המידע שנדרש על ידי המשיבה 1 בסי' 495 להחלטתה, יחד עם סקר הזיהום הכולל לתחום התכנית מש' 1 כולה, כפי שפורט בראש הדברים.

סיכום

224. תכנית מש' 1 היא תכנית ישנה, שתכנונה החל לפני כ- 20 שנה.
225. יחד עם זאת, ולמרות שבמהלך השנים התווסף מידע רב לגבי שטח התכנית, הן בנוגע לזיהומי המים והקרקע והן בנוגע לערכי הטבע המיוחדים המצויים בשטח התכנית, לא חל שינוי מהותי בהוראותיה ו/או בתשריט המהווה חלק ממנה.
226. יתר על כן, גם היום, מבוססת התכנית על חסר עובדתי בנושאים מהותיים ביותר, החל ממצב הזיהום במים ובקרקע, ערכי הטבע בשטח ואודות התחבורה.
227. לאחר החלטת המשיבה 1, נראה כי הוקרבה הראייה הכוללת והמבוססת החיונית לעריכת תכנית נכונה וישימה, לטובת גמישות מרבית וקידומה המהיר של התכנית. זאת באמצעות דחייה של מרבית מפעולות איסוף המידע וההתבססות עליו לשלב התכניות המפורטות.
228. גם אם כוונות המשיבה 1, וגם קודמיה בתכנון, היו טובות, והתוצאה התכנונית טובה יותר מזו שהושגה במקרים אחרים, עדיין התוצאה התכנונית הנוכחית אינה טובה ואינה ראויה דיה.
229. לכן חשוב לחזור ולהזכיר בהקשר זה כי האחריות המלאה למפגע הסביבתי החמור המתרחש במתחמי התע"ש במשך עשרות שנים והחובה לטהר את מים והקרקע ולעצור את הזיהום חלה על מדינת ישראל, ובמיוחד על התעשייה הצבאית ומשרד הביטחון, וכן על מקרקעי ישראל, משרד האוצר, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.
230. מכל האמור לעיל עולה כי על בית המשפט הנכבד לקבל את המבוקש בראש הדברים, באשר סעדי העותרת נוסחו תוך ניסיון להבטיח איזון בין תיקון הפגמים לבין הצורך לקדם בכל זאת את התהליך ככל שניתן, ולהורות על הפקדתה מחדש של התכנית רק לאחר שיבוצעו בה שינויים המבטיחים את תכנונה הנאות על בסיס כל התשתית העובדתית הנדרשת.
231. נוכח כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא לעתירה זו.
232. לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית והמקומית לדון בעתירה זו.
233. בנוסף, בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב את המשיבות בהוצאות העותרת בעתירה זו לרבות שכר טרחת עורכי דינה.
234. עתירה זו נתמכת בשני תצהירים המצ"ב.

ב"כ העותרת

היום 7 בחודש יוני שנת 2017.

מוצג 4

סיכומי המערערת כפי שהוגשו
לכבוד ביהמ"ש קמא

עמ' 134

בבית משפט לעניינים מינהליים בתל-אביב-יפו

עתמ 14073/04 / 17
 עתמ 39904-05-17
 עתמ 34093-04-17
 עתמ 16507-06-17
 עתמ 33460-04-17
 עתמ 17282-04-17
 עתמ 16654-06-17
 עתמ 41622-04-17

בפני כבוד השופטת ד"ר אגמון גונן

- העותרים**
1. עיריית רמת השרון
 2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
 ע"י ב"כ עו"ד תמר מגדל
 דרך אבא הלל 16 רמת גן 5250608
 טל': 03-6103100 פקס: 03-6103111
 3. עיריית הרצליה
 4. הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
 ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל ו/או אילנה בראף
 5. הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון
 6. הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון
 7. ועד מקומי רמות השבים
 8. עמותת רמות השבים
 9. עמותת אחל"ה - איכות חיים לתושבי השרון
 ע"י ב"כ עו"ד אידן רגב ממשרד יגאל ארנון ושות'
 10. אדם טבע ודין (העותרת בעתמ 16654-06-17);
 ע"י ב"כ עו"ד אלי בן ארי
 מרח' קרליבך 9, ת"א
 11. איתן שמואלי ואח'
 12. החברה להגנת הטבע (ע"ר)
 ע"י ב"כ עו"ד אסף בן לוי
 13. ד"ר אוריה גנאל, עו"ד
 14. עמותת ריב"ה - ריאה ירוקה בתע"ש השרון ואח'
 ע"י ב"כ עו"ד ישראל כספי


- נ ג ד -

1. ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה
 2. הוועדה המשותפת לתכנון ולבניה תע"ש השרון
 3. רשות מקרקעי ישראל
 ע"י ב"כ עו"ד תמי ברעם ושירי פלד מפרקליטות מחוז ת"א - אזרחי
 דרך מנחם בגין 154, תל-אביב, ת.ד. 33475, 6133302
 טל': 03-6970222 פקס: 02-6468005
- המשיבים**

סיכומים מטעם העותרת בעת"מ 16654-06-17 – אדם טבע ודין

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 13.5.2021 בדבר הגשת סיכומים בעתירות, ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 22.6.2021 בדבר המועד המעודכן להגשתם, מתכבדת בזאת העותרת בעת"מ 16654-06-17 – אדם טבע ודין (להלן: "העותרת"), להגיש סיכומיה.

היום: 29.7.2021


 עו"ד אלי בן ארי
 ב"כ העותרת

מבוא וליבת הדברים

מיתחם תעש השרון הוא מהמיתחמים המזוהמים במדינה. פעילות תעש המתמשכת במקום גרמה לזיהום כבד של קרקע ומים, דבר שמהווה גם עבירות על החוק שעונשים כבדים בצידן – לו היה מישהו עומד לדין על כך.

אלא שאחריותה הברורה של המדינה לעבירות אלו לא מפריעה לה כיום לטעון כי יש לאשר את הבניה במיתחם, בין היתר כדי לממן את הניקוי הנדרש בו. במקום שהנחת המוצא תהיה שמי שחטא צריך להיענש ומי שהזיק צריך לשלם, טוענת המדינה כי אישור יעודים רווחיים בשטח הוא תנאי לכך שתואיל לשקם את הנזק שגרמה, כאילו מדובר היה בנזק שנפל עלינו משמיים, שאין דרך אחרת להתמודד איתו.

עמדה זו, שאומצה גם על ידי מוסדות התכנון שדנו בתכנית מש1, היא כמובן פגומה, הן מוסרית והן ציבורית, במיוחד כשהיא באה מצד המדינה, שבזרועה האחרת אחראית לאכוף את החוק בכל אותם מקרים נוספים בהם מישהו מזהם ומזיק. ואולם, מה שחמור אף מכך – העלאת וקבלת טיעון כזה גם מחדירה שיקול פסול להליך התכנוני, יוצרת עיוות והטיה של שיקול הדעת, ופוגעת בתקינות ההליך התכנוני ובהכרעות התכנוניות שצריכות להתקבל במהלכו (למשל, הנחת מוצא כזו מחייבת להקצות חלק משמעותי מהשטח לפיתוח, גם אם נכון יותר שהוא ישמר כשטח פתוח ו-"לא רווחי"). זהו, ככל הנראה, המקור והבסיס להחלטות הלא תקינות שהתקבלו בהליך זה. גם את הנחת המוצא הזו יהיה צורך להסיר מעל הפרק.

תכנית מש1, נשואת הליך זה, קודמה במשך שנים רבות. היא נועדה לעצב את תכנונו המיתארי של השטח, ולחלקו לשמונה מיתחמים, שבכל אחד מהם תאושר תכנית מפורטת נפרדת. תכנון מיתארי, כמובן, אינו מחייב פירוט כפי שנעשה בתכנית שמכוחה מוציאים היתרי בניה. גם תשתית המידע, שאמורה להיאסף לצורך הכנת תכנון מיתארי, יכולה להיות כזו שניתן להשלימה אחר כך במהלך התכנון המפורט. אבל, על תשתית המידע ההכרחית לשם קבלת ההחלטות גם ברמת התכנון המיתארי לא ניתן לוותר. והשאלה מהי תשתית נדרשת זו צריכה להיות מוכרעת בכל מקרה לגופו.

במקרה זה, טענת העותרת היא כי הבסיס ההכרחי לקבלת ההחלטות המינהליות בנוגע לתכנית מש1, שהיא מעשה התכנון האחרון שמאפשר ראייה תכנונית כוללת של מיתחם תעש השרון בשלמותו (לפני התכנון המפורט שייעשה ביחס למיתחמים הנפרדים), צריך לכלול לפחות את שני אלה:

- סקר מלא של זיהום הקרקע בשטח התכנית, שיתן תמונה ברורה בדבר סוגי המזהמים, ריכוזם, מיקומם בשטח, ומה נדרש לעשות כדי לטפל בהם (ענין אחרון זה חשוב במיוחד, כפי שיובהר מיד).
- סקר עדכני ופרטני שלם של ערכי הטבע המצויים בשטח, וכן סקר עצים מלא שיתייחס לכמות ומיקום עשרות אלפי העצים הקיימים בו.

ביחס לענין האחרון הנחת המוצא הידועה היא שהשרון הוא אחד האזורים שעבר את הפיתוח המואץ ביותר מאז הקמת מדינת ישראל. אדמת החמרה שלו, עליה התקיים מגוון ביולוגי מרשים, היא גם מצויינת לחקלאות, ולכך היא משמשת כיום ברוב המקומות בהם לא הוקמו ישובים או בוצע פיתוח אחר. לכן נותרו כיום מנופי השרון המקוריים שרידים בודדים ומצומצמים בלבד, ודאי שלא בהיקף של אלפי דונמים כפי שזה בתחום תכנית מש1. מכאן חשיבותו הגדולה של שטח זה, לא רק להצלת מינים ספציפיים, אלא גם לשימור תמונת מכלול הנוף הטבעי המקורי של השרון, שלא קיים עוד בשום מקום אחר. לכך נדרש שטח גדול יחסית.

גם היער של עשרות אלפי העצים שקיים בשטח הוא כיום - בעולם של הקצנה אקלימית, מצד אחד, והכרה גוברת בחשיבות קיומם של שטחים פתוחים ירוקים איכותיים בקירבת הערים, מצד שני - בעל ערך עצום לשם הבטחת איכות החיים של מיליוני התושבים הנוספים שיתגוררו בעתיד במרכז הארץ. מדובר ביער אקליפטוסים דומה במאפייניו ובערכיותו ליער חדרה, אך מידע מדויק בנוגע אליו לא נכלל במסמכי התכנית אלא נאסף רק לאחר אישורה, במסגרת תכנית הצל. סביר כי העדר המידע של המתכננים בנוגע לשאלה היכן ריכוזיו המשמעותיים הביאה לכך שתכנית התייחסו לשטחי יער אלו כשטח פנוי לבניה בלי כל מגבלות.

החשיבות של המידע בנוגע לערכי הטבע והעצים בתחום תעש השרון, רבה בענייננו הרבה יותר מאשר כמעט בכל מקרה אחר בו מדובר בתכנית שמציעה פגיעה בערכי טבע. זאת משום שהשטח היה, ועדיין, סגור בפני הציבור, וכך אין לציבור הזדמנות להתודע ישירות לשטחים הערכיים מאד החסומים בפניו, בניגוד לשטח ערכי רגיל בו מתוכנן פיתוח, ואשר הציבור מכיר אותו ויכול להתנגד או להציע שינויים בתכנית על סמך ידע קיים ונגיש. יש לציין בנוגע לכך כי גם עמדת העותרת היתה בעבר שאין מניעה לאפשר בניה מאסיבית למגורים בשטח, אך לאחר שהתאפשר (בקושי) ביקור בשטח, והתודעות, גם אם לא מלאה, למידע בנוגע לערכי הטבע במקום, עמדת העותרת השתנתה והיא סבורה כיום שיש לשמור מכל משמר לפחות את רובו המכריע של שטח התעש, שהוא שטח מן הערכיים בארץ, ושאין דומה לו במרכז הארץ.

בהקשר זה אין מנוס מלהזכיר גם בהקשר זה את השיקול המוסרי. שכן גם ברמה המוסרית הבסיסית, ההימנעות מחיסולו של שטח פתוח איכותי וייחודי כמו זה ושמירתו לטובת הדורות הבאים, היא כמעט מתבקשת, ולו כפיצוי של השנים הארוכות - שעדיין לא תמו - של מטרדים וסיכון שהמדינה "העניקה" לתושבי הארץ בכלל ותושבי השרון בפרט, עקב מפעילות תעש במקום.

אלא שהמידע המלא בנוגע לערכי הטבע לא עמד בפני מתכנני התכנית, למרות ערכיותו הגבוהה, שלא קיימת מחלוקת לגביה, של השטח. את המידע הזה החליטה ועדת המשנה לעררים להשלים בעתיד, רק לאחר אישור התכנית, במסגרת של יציר תכנוני שהומצא על ידה והקרוי "תכנית צל". כלומר, המידע החשוב הזה נאסף רק לאחר אישור התכנית; לאחר שהמתנגדים הרבים לתכנית הם כבר "מחוץ לתמונה"; לאחר שאין עוד הליך מינהלי סדור בו יוכלו להישמע ולנסות להשפיע מי שיש להם ידע, מידע נוסף, רעיונות או תפיסות אחרות, בנוגע להסדרת הנושא בתכנית הכוללת של השטח. וכאמור, כאן מדובר בגיבוש התפיסה התכנונית הכוללת, כיצד יחולק השטח בין פיתוח לפתוח, ולא בהכרעות נקודתיות שניתן לדחותן לשלב התכנון המפורט.

לצד מידע חסר זה לא עמד בפני כל המעורבים בתכנון התכנית מידע מהותי נוסף, והוא המידע בנוגע לתפרושת, סוגי וכמויות הזיהום בשטח, ומה נדרש כדי לטפל בהם. ועדת הערר ניסתה בענין זה לתקן את שגגות קודמיה, וקבעה כי סקר זיהום צריך שיתבצע בכל אחד משמונת מתחמי התכנון בתחילת התכנון המפורט.

אלא שאיסוף המידע בשלב מאוחר זה אין די בו, שכן החלטות תכנוניות מכריעות בנוגע לכלל השטח, לא בנושאים פרטניים שהם עניינה של התכנית המפורטת, אלא בנושאים כוללניים עקרוניים, ובמיוחד בשאלה היכן יהיה פיתוח והיכן ישאר פתוח, תלויות באופן ישיר, כמו ביחס למידע ביחס לערכי הטבע, גם בתשובה לשאלה היכן יש זיהום ומה נדרש כדי לטפל בו.

כך, במקרה זה, בשל חומרת הזיהום, עמדת מומחי המדינה היא כי קיימים שטחים בתחום התכנית שהם כה מזוהמים עד שעדיף לוותר על הניסיונות לטפל בהם ולנקותם. אלא שההתייחסות לשטחים אלו, ולייעוד המתאים להם, חייבת להיות בתכנית הכוללת, שהרי לא ניתן לאפשר שם פיתוח למגורים או אף לשימוש אחר שמחייב נוכחות קבועה של בני אדם. אם יש בתכנית שטחים שלא ינוקו, הכרחי שהם יסומנו בבירור והתכנון הכולל יקח אותם בחשבון.

נקודה חשובה נוספת, בה חוסר המידע מונע תכנון נאות, היא העובדה שאי הידיעה בנוגע למיקום ריכוזי המזהמים ואופן הטיפול בהם, אינה מאפשרת גם קבלת החלטות נאותה ומושכלת בנוגע לשטחים שיייעדו לשם שמירת משאבי הטבע באזור. שכן - וגם זאת מבהירה המדינה - יתכן בהחלט שהטיפול הנדרש בזיהומים השונים יפגע גם בערכי הטבע באותו מקום, ואז יהיה נכון לתת יותר דגש ולהקצות שטחים אחרים לשמירת ערכי הטבע במקומות אחרים, שם לא נמצאו מזהמים או שהטיפול בהם לא מחייב פגיעה בערכי הטבע. גם זה יכול להיעשות רק מתוך ראייה כוללת של מיתחם תעש כולו, משמע - בשלב התכנון הכוללני.

ועוד - הקצאת השטחים שמיועדים למגורים, שימוש רגיש במיוחד במקומות שסבלו מזיהום כבד, ראוי שתיעשה אף היא לאור המידע בנוגע לזיהום. אחד המנגנונים עליו מסתמכת המדינה, במקומות בהם צפוי שיהיו גזי קרקע (תוצאת התאדות של מים שמזהמים חדרו אליהם), הינה מיגון של הבניינים מפני חדירת גזי קרקע. אלא שהסוכנות הפדרלית להגנת הסביבה בארה"ב כבר מצאה, והמידע בענין זה הוצג ע"י העותרת, כי מיגון כזה אף פעם אינו הרמטי, והגזים חודרים בכל זאת דרך צנרת, פתחי ביוב וכיוצ"ב, ועלולים לסכן את הוהים במבנים. לכן, יש חשיבות רבה, גם מבחינת הרשויות אך גם מבחינת היכולת להתנגד לתכנית, למידע, שרק סקר זיהום יכול לספק, היכן בתחום התכנית קיים חשש מגזי קרקע, והיכן השטח נקי. על סמך מידע זה ניתן להחליט - וניתן גם להתנגד להחלטה - אם המדובר במיקום מתאים למגורים, או שראוי לפעול שם לאור כלל הזהירות המונעת, ולהעדיף במיקומים אלו יעודים של שטחים פתוחים לסוגיהם, כפי שמעדיפים בארה"ב לייעד את רוב השטחים המזוהמים ששוקמו.

ומה שהוא אולי העיקר - כפי שהובהר שוב ושוב גם על ידי המדינה, הטיפול בזיהום אף פעם אינו מוחלט ומלא, ורמת הטיפול בזיהום ספציפי נקבעת לפי יעוד השטח. כך, ביעוד למגורים, שם שוהים אנשים דרך קבע, נדרש להגיע לריכוז מזהמים נמוך יותר. יעוד לתעסוקה, שם שוהים אנשים רק חלק גדול מהזמן אך לא רובו, מאפשר ריכוז מזהמים גבוה יותר. וכעולה מכך - ריכוז המזהמים הנדרש בשטח פתוח, שם אנשים נמצאים רק לעיתים ולפרקי זמן קצרים יותר, יכול להיות גבוה אף יותר. במקרה כזה, יכול מאד להיות שההחלטה איזה שטחים לשמור כפתוחים, והאם לשמור שטח מסויים כפתוח, תהיה שונה בהתאם לנתוני זיהום שונים ולתפרושת הזיהום בשטח. גם חלוקת השטח למתחמים, שהיא כיום שרירותית, צריכה להיעשות על סמך מידע זה.

ואם לא די בכל אלה, נקודה נוספת שדורשת הכרעה תכנונית על סמך המידע המשולב בנוגע לזיהום ובנוגע לערכי הטבע, היא ליעודי ביניים של השטח. הרי גם המדינה מודה שיתכן כי יעברו עשרות שנים עד השלמת ניקוי מלוא המיתחם. במקרה כזה, ראוי ונדרש להתייחס, במסגרת התכנון הכולל של השטח, לאפשרות לעשות שימוש ולאפשר גישה לשטח המיתחם, או לפחות חלק גדול ממנו כל הניתן, גם בשנים הרבות הללו, במקום להותירו בלתי נגיש ולשלול אותו למעשה מן הציבור. גם כאן ראוי ללמוד מארה"ב איך אפשר לעשות שימוש בשטח מזוהם מאד, במקביל להתמשכות הליכי ניקויו, כשטח שמשמש את הציבור כשטחים פתוחים מגוונים.

אלו רק חלק מהדוגמאות כיצד מידע בסיסי ואלמנטרי בנוגע לזיהום בשטח, יחד עם המידע בנוגע לערכי הטבע שבו, יכול להשפיע על תכנונו. כאשר בנוגע לכך חשוב להדגיש שני דברים: ראשית, אם היה מדובר בתכנון כולל שאחריו בא תכנון מפורט לכל השטח, יתכן שמשמעות הדברים היתה שונה והיה מתאפשר איסוף מידע בנוגע לזיהום גם בשלב התכנון המפורט, שכן גם בשלב זה היתה מתאפשרת ראיה כוללת של השטח וקבלת החלטות תכנוניות בהתאם. אך כאן מדובר בשמונה מתחמים, כאשר חלוקת העל בין פתוח לפיתוח נעשית בשטח כבר בשלב התכנון הכללי, שכאמור אינו מתבסס על תשתית המידע הנדרשת.

ושנית, יש לדחות גם את הטענה שהועלתה, כאילו ביצוע סקר זיהום כולל כעת יהיה בזבוז כסף שכן עד שהפיתוח בשטח יבוצע יעבור זמן רב ויהיה ורך בסקרים נוספים. לכך חשוב להשיב שגם מידע רגיל שנאסף בתסקיר, בנוגע לזיהום אוויר, רעש או מטרדי פסולת, למשל, הוא נכון לשעתו, ויתכן שישתנה בעתיד. מידע סביבתי אינו רק סטאטי, אלא גם משתנה. ועדיין – אם מדובר בתשתית מידע נדרשת לשם קבלת החלטות, יש לאסוף את המידע, לסוגיו, כדי להבטיח קבלת החלטה מיטבית. כך גם כאן, אם המידע נדרש לשם קבלת החלטות נאותות, יש לאספו אף אם מדובר במידע שצפוי להשתנות בעתיד.

אם נסכם: תכנית מש1, למרות שהליכי אישורה היו ארוכים, אושרה לבסוף בלי תשתית המידע הבסיסית הנדרשת בנוגע לזיהום ובנוגע לערכי הטבע, שהיה אמור לשמש, הן את המתכננים והן את המתנגדים, כדי להביא הן לתכנון מיטבי ע"י המתכננים ומוסדות התכנון, והן למימוש זכות ההתנגדות של הציבור. על סמך המידע שלא נאסף בנוגע לזיהום ולערכי הטבע היה צריך לגבש את ראית העל בדבר חלוקת המיתחם בין שטח פתוח לשטח מפותח, ועל סמך ראיה זו נדרש היה גם להקים את תשתית המידע בנוגע להיבט התחבורתי בתחום התכנית, שאמורה להיגזר באופן ישיר מיעודי הקרקע עליהם יוחלט, ומתפרושתם. כל זאת לא נעשה, ולכן אין מנוס אלא מלבטל את אישור התכנית וכן להורות על תיקון (לא ביטול) של החלטת המשיבה 1 בהתאם.

את כל זה, על האסמכתאות התומכות בכך, נציג באופן מלא בפירוט הסיכומים שבהמשך, כאשר יודגש כי סיכומים אלו יתמקדו קודם בעיקרי הדברים המבהירים ומחזקים את הטיעון המשפטי שבעתירה, ואשר עיקריו הובאו לעיל.

הערה פרוצדורלית

בסיכומי העותרת להלן יהיו מספר אזכורים של מידע, בנושאים אליהם התייחסה העותרת לאורך כל הדרך, ואשר ניתן למצוא במקורות מהימנים ברשת האינטרנט. כידוע, הפסיקה הכירה בכך שידיעה שיפוטית כוללת את סך כל המידע הבסיסי המצוי ברשותו של כל אדם ממוצע בר דעת; על כך עמד בית המשפט העליון בקבעו: "...מספיק אם נאמר באופן כללי כי מדובר בעובדות שהן נחלת הכלל, כגון: עובדות היסטוריות, עובדות שבפסיקה בסיסית, גיאוגרפיה, תוצאות מחקרים ידועים או של סטטיסטיקה ממשלתית כיוצא באלה. בדרך-כלל יש לעודד את השימוש הנעשה על-ידי שופטים בידיעתם השיפוטית... " (ע"א 759/76 פז נ' נוימן, פ"ד לא(2) 169, 175; ע"א 4868/90 אנגל נ' בודסקי, פ"ד מו(4) 434, 437).

בהתאם, אין ספק, כי פסיקה זו, בימים אלו, אינה יכולה אלא להתפרש ככוללת גם ידיעות אשר ניתן לברר ברשת האינטרנט.

על כך שהידיעה השיפוטית כוללת לא רק מה שידוע אלא גם מה שניתן לברר באופן מיידי ואמין, עמד בית המשפט העליון באומרו: "ידיעה שיפוטית אינה כוללת רק דברים הידועים לכל, אלא אף עובדות הניתנות לבירור מיידי ומדויק על ידי עיון במקורות מוסמכים אשר אינם שנויים במחלוקת." (רע"א 9728/04 מיכאל עצמון ואח' נ' חיפה כימיקלים בע"מ, נט(3) 760 (2005)). להשלמת הדברים נזכיר את המובן מאליו - כי למשיבים, בסיכומי התשובה, תהיה כמובן האופציה להתייחס למשמעות ונפקות אזכורים אלו.

ההדגשות בהמשך אינן במקור, אלא אם נאמר אחרת.

א. הנחת מוצא לא מובנת מאליה - האחריות לשיקום וניקוי מתחם תעש היא של

גורם הזיהום

1. בראש הדברים יש להזכיר את המובן מאליו שנראה כי המדינה מנסה להשכיח - האחריות המלאה למפגע הסביבתי החמור המתרחש במתחמי התע"ש השונים בישראל (ממש לא רק בתעש השרון) במשך עשרות שנים, וכנגזר מכך גם החובה לנקות את המים והקרקע ולהסיר את הזיהום, חלה על מדינת ישראל, על התעשייה הצבאית ומשרד הביטחון, כאשר אחריות מופחתת ועקיפה, כמי שלא מנעו את הפגיעה המתמשכת, ניתן להטיל גם על רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.

2. חשוב להבהיר, הזיהום במתחם תע"ש אינו כח עליון (force major) או אסון טבע. הזיהום הינו במקורו מתוקף פעילות המדינה. הזיהום קיים מתוקף אחריות, פיקוח, שליטה ובעלות המדינה על השטח. המדינה היא זו שגרמה לזיהום ולכן היא גם זו שמחויבת לדאוג לטיהורו. וזאת, עוד בלי שדיברנו על האחריות הפלילית שהיתה אמורה לחול כאן בשל הפרות חוק המים וחוק שמירת הניקיון, ושמאפשרת הטלת עונשי מאסר על האחראים.

3. ואולם, תכנית מש/1 מבוססת על הנחה יסודית לפיה שיווק הקרקעות במתחם תעש הוא שיממן את טיהורן (דברי ההסבר בנספח א' לתכנית, צורף כנספח ג לעתירה). כך גם נקבע

במפורש ב"מסמך הבנות בין משרדי בנושא טיהור ושיווק קרקעות התע"ש ברמת השרון" שנחתם בשנת 2007 על-ידי רמ"י, המשי' להגנת הסביבה ומשרד האוצר (ראה ס' 134 לעתירה).

4. כך גם קבעה ועדת הערר בסעיף 14 להחלטתה כי: "כאמור, נושא עיקרי בתוכנית הנדונה הנו טיהור הקרקע, מטרה העומדת בפני עצמה נוכח הנזקים האפשריים של הזיהום לסביבה. השימושים המתוכננים בתוכנית באים הן על מנת שפיתוחה של הקרקע ושיווקה ישמש מקור למימון הטיהור...".

5. כלומר, המשיבה 1 מקבלת בעצם את העיקרון שתכנון המיתחם לא יעשה על סמך שיקולים תכנוניים בלבד, אלא מוסיפים אילוץ חוץ-תכנוני בדמות ההכרח לממן את השיקום מפיתוח הקרקע. כלומר, שיש להבטיח שמה שיאושר בשטח יהיה רווחי דיו כדי לממן את השיקום. ולכן, נכון שעיצוב התכנית, במקום להתבסס על ראייה מרחבית ותשתית המידע בנוגע למה שיש בשטח (במקרה זה, הנתונים לגבי ערכי הטבע וסקר זיהום כולל – שלא נאספו) הם באים מראש לכפות הר כגיגית את ההכרח שבשטח יהיו כך וכך יחידות דיור ששיווקן יוכל לממן את הניקוי היקר שהמדינה גרמה לו. זאת, לאור חלקה השני של הנחת המוצא שהוזכרה לעיל – שאם ההכנסות מפיתוח השטח לא יספיקו לממן את הניקוי, השטח לא ינוקה.

6. ואכן, המשיבים **מתנים את טיהור הקרקע בפיתוחה**. ולא זאת בלבד אלא שהמשיבים אינם מתייחסים לזיהום כזיהום שנגרם באשמתם ויש להם אחריות העומדת בפני עצמה להסירו. המקור התקציבי לניקוי, הם אומרים, יגיע רק באמצעות פיתוח של הקרקע.

7. כך לדוגמא ניתן לראות בסעיף 34 לתגובת המשיבים כי: "הסתבר כי הטיפול בזיהום הקרקע שבמתחם מחייב סכומי עתק, שיכולים להימצא אך ורק בתכנון כולל של המתחם תוך גיבוי ותמיכה ברמה הארצית...".

ובסעיף 178 לתגובת המשיבים: "בנוסף, מבחינה כלכלית, עלויות הטיפול בקרקע המזוהמת כה גבוהות עד שהדרך הפרקטית ביותר (וככל הנראה היחידה) למצוא מקור תקציבי לטיפול בקרקע המזוהמת הוא באמצעות פיתוח הקרקע לפחות בחלקה, לשימושים סחירים."

בסעיף 65 לתגובתם המשיבים מציינים כי: "כבר בשלב מוקדם של התכנון נחתם הסכם בין משרדי לפיו הקרקע תחולק למתחמי משנה באופן שהמתחם הראשון יטוהר ושיווק על ידי מינהל מקרקעי ישראל, ולאחר מכן, התקבולים מהשיווק של כל מתחם ישמשו לטיהור המתחם הבא.. באופן זה יושג המימון לטיהור המתחם כולו והסרת המפגע הסביבתי החמור".

בנוסף, מציינים המשיבים בתגובתם בסעיף 27 כי: "...הטיפול בזיהום והפיתוח שיבוא בעקבותיו, ייעשו בהדרגה תוך חלוקת המתחם לשמונה מתחמי משנה, כך שהטיפול בזיהום והפיתוח של מתחם משנה אחד, ייצור את המשאבים הכספיים הדרושים לצורך הטיפול בזיהום והפיתוח של המתחם הבא, וכך הלאה."

8. כלומר, מבחינת המשיבים לא רק לגיטימי אלא אף הכרחי לשקול את שיקולי מימון הניקוי גם בשלבי התכנון הבאים, כלומר בתכנון המפורט של 8 המתחמים. לכן צריך להזכיר כאן את

המובן מאליו, והוא - שהמדינה שגרמה לזיהום חייבת בניקוויו, וזאת ללא קשר לסכומי הכסף שעליה להשקיע. התכנון לא צריך להיות בן ערובה לשאיפת המדינה להתנער מהחובה שמוטלת על פי דין על כל מזיק: להשיב מצב לקדמותו ככל הניתן ולשלם בגין הנזק שגרם.

9. נפנה בהקשר זה לחוק הגנת הסביבה (המזהם משלם) (תיקוני חקיקה), התשס"ח-2008 (להלן: "**חוק המזהם משלם**"), אשר תיקן שורה של חוקים במטרה לשפר את ההגנה על הסביבה, וזאת לאור העקרונות של "אחריות היצרן ו"המזהם משלם". שתי תכליות עיקריות המגולמות ביסוד העיקרון "המזהם משלם" הינן: האחת, השגת צדק חברתי לפיו הגורם המזהם הוא שיישא בעלויות הטיפול בזיהום, ולא כלל החברה, והשנייה, השגת תועלת סביבתית באמצעות חיוב הגורם המזהם להפנים את עלויות הזיהום, באשר הפנמה זו תגרום לכך שהמזהם יפחית את הזיהום עד למינימום.

10. וכך קובע סעיף המטרה של חוק הגנת הסביבה (המזהם משלם) (תיקוני חקיקה), התשס"ח-2008: " מטרתו של חוק זה להגן ולשמור על איכות נאותה של הסביבה ולשפרה, למנוע פגיעה בסביבה או בבריאות הציבור ולשלול את הכדאיות הכלכלית שבפגיעה בסביבה, בין השאר באמצעות ענישה המתחשבת בשווי הנזק שנגרם, בטובת ההנאה שהושגה או ברווחים שהופקו תוך ביצוע עבירות שעניינן פגיעה כאמור."

11. למותר לציין כי המדינה, זו שזיהמה את מיתחם תעש ומבקשת לעצב את תכנון השטח כדי לממן את שיקום הנזק שגרמה, היא זו שאחראית ליישם את התיקונים השונים שהכניס בחקיקה הישראלית חוק המזהם משלם. היא האחראית לגרום למזהמים השונים להפנים את עלויות הזיהום אשר יושתו עליהם וכך ישנו את התנהגותם בעתיד. זאת בעוד דרישותיה מעצמה שונות לחלוטין.

12. ולגבי ענייננו - סעיף 20ב(א) לחוק המים תשי"ט-1959 (להלן: "**חוק המים**"), המצוי תחת סימן 1א לחוק, קובע איסור זיהום בזו הלשון: "חייב אדם להימנע מכל פעולה המזהמת מים או עלולה לגרום לזיהום מים, במישרין או בעקיפין, מיד או לאחר זמן; ואין נפקא מינה אם היה מקור המים מזוהם לפני אותה פעולה ואם לאו."

13. בשל חוק המזהם משלם, נקבעה בסעיף 20כא לחוק המים סנקציה עונשית לעובר על הוראה מהוראות סימן 1א ואף נקבע בסעיף 20כא(ג) קובע כי המזהם מים "באופן או בנסיבות מחמירות שכתוצאה מהם נגרם או עלול להיגרם נזק או פגיעה מהותית בסביבה, דינו – **מאסר שלוש שנים**..." יובהר כי אין המדינה חפה מאחריות זו מתוקף חוק המים ועקרון המזהם משלם שכן בהתאם לסעיף 20כו לחוק המים, "דין המדינה לענין סימן 1א, כדין כל אדם."

14. ולא זאת בלבד אלא איסור לכלוך והשלכת פסולת הינו איסור הקבוע בחוק שמירת הנקיון, תשמ"ד-1984 (להלן: "**חוק שמירת הנקיון**"). סעיף 2 לחוק שמירת הנקיון קובע כי: "לא ישלך אדם פסולת, פסולת בנין או גרוטאות רכב ברשות הרבים או מרשות הרבים לרשות היחיד, ולא ילכלך את רשות הרבים". המדינה עברה על איסור זה. כמוגדר בסעיף 1 לחוק חוק שמירת הנקיון "השלכה" – לרבות זריקה, שפיכה, נטישה, השארה או גרם לכלוך באופן אחר.

15. משתמע מכך שהמחוקק **עמד על החשיבות בשמירה על הניקיון ומניעת שפיכה ונטישה של חומרים מסוכנים.**

16. חוק המזהם משלם אף תיקון **והחמיר** את הענישה של מי שפוגע בסביבה בנסיבות מחמירות וקבע 133(ג) לחוק שמירת הניקיון סנקציה עונשית של שלוש שנות מאסר בזו הלשון: "העושה אחד מאלה, דינו – מאסר שלוש שנים או כפל הקנס האמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, ואם נעברה העבירה על ידי תאגיד, דינו – ארבע פעמים הקנס האמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין: (1) משליך פסולת המכילה חומר מסוכן או אריזה של חומר מסוכן כהגדרתו בחוק החומרים המסוכנים, בניגוד להוראות סעיף 2." בסעיף 17 לחוק מובהר כי **החוק חל גם על המדינה.**

17. מובן כי אין עתירה זו מבקשת להאשים בדין פלילי את המדינה. אך העובדה שהמדינה עצמה עברה על חוקים שחוקקו על ידיה, זיהמה את הקרקע ואת המים וגרמה לסיכון בריאותי לתושביה – אמורות להוביל למסקנה כי המדינה היא אשר חבה באחריות בגין זיהום זה, והיא מחוייבת, אם לא לתת את הדין על התוצאות הללו, **ודאי שלא להתנות את טיהור המתחם בפיתוחו.**

18. היקש מתאים לענייננו היא גם הפסיקה שעמדה על כך שרשות מקומית אינה רשאית להתנער מאחריותה לניקוי פסולת ברשות, כפי שנקבע בעניין רע"פ 7861/03 **מדינת ישראל נ' המועצה האזורית גליל תחתון** (נבו 08.05.2006) בקבעו:

"רשות מקומית היא הגוף האחד והיחיד האחראי לטיפול ישיר בפסולת הנוצרת בתחומיה, ואחריות זו אין הרשות מוסמכת להסיר מעל שיכמה. שאם לא הרשות תטפל בסילוקה הנאות של הפסולת – מי יעשה כן?..חובתה של רשות מקומית לדאוג לפינויה ולסילוקה של פסולת – חובה שאין הרשות רשאית ויכולה להתנצל אותה מעליה או להעבירה לזולתה."

19. הפסיקה הכירה בכך שאת החובה החלה על רשות מקומית לטיפול בפסולת, אין הרשות יכולה "להעבירה לזולתה". הוא הדין גם ביחס למדינה, ועל אחת כמה וכמה כאשר הזיהום שיש לטהרו נגרם **בעקבות פעילות המדינה** ושל התעשייה הצבאית שבפיקוחה, שליטתה ובעלותה של המדינה עצמה.

20. נראה אפוא כי ההחלטה על איכלוס ופיתוח מתחם תע"ש צריכה להיות מבוססת על נתונים ושיקולים תכנוניים רלוונטיים ולא על פי שיקולי תקציב ואין המשיבים רשאים להתנות את הטיפול בזיהום בהחדרת אילוץ חיצוני ולא ענייני לשיקולי התכנון שעליה לשקול.

21. ועדת הערר קיבלה את טענת המשיבים ואפשרה את ההתניה כי טיהור הקרקע יהיה בפיתוחה תחילה. כך נקבע בהחלטת ועדת הערר בסעיף 366: "כאמור, הצורך בבינוי אף מתיישב עם הצורך במימון טיהור הקרקע שיושג בשיווק הקרקע למגורים ותעסוקה".

22. עמדת ועדת הערר **המקבלת את "האילוץ" הממוני הינה בלתי סבירה בעליל**, וזאת גם משיקולי צדק אשר צריכים היו להנחות את המשיבים, ואשר אמורים להנחות אף את בית המשפט הנכבד בבואו להעמיד את המשיבים על טעותם.

23. הותרת העיוות לפיו התכנון של מיתחם ענק כפוף קודם כל לרצון המדינה להשיג בדרך זו מימון שיפטור אותה מלשפות על נזק שגרמה, הוא לא צודק, הן בשל פגיעתו באינטרס הציבורי שמוסדות התכנון יפעלו באופן שהוא נטול פניות ושיקולים לא ענייניים, והן לאור חשיבות יישום עקרון המזהם משלם גם על המדינה, שאמורה לא רק לציית לעיקרון זה אלא גם לאכוף אותו.

24. על מקומם של שיקולי הצדק במשפט עמד פרופ' ברק במאמרו "עקרונות כלליים של המשפט בפרשנות המשפט" (תשס"ב), בקובעו כי השופט הפרשן יפרש את הדברים על סמך עקרונות של צדק:

"... כאשר השופט מצוי בסוף דרכו וניתן בידו שיקול דעת שיפוטי, המשפט והצדק אינם מתנגשים זה בזה. המשפט אינו עומד בדרכו של הצדק. השופט מחפש את האיזון הראוי. הוא מחפש את האיזון הצודק. בשלב זה, השופט הפועל על פי המשפט הוא השופט הפועל להגשמת הצדק. בשלב סופי זה של התהליך השיפוטי – כאשר אמות המידה האחרות אינן מועילות עוד - ראוי לו לשופט כי יפנה אל תחושת הצדק שלו. זוהי "נשמתו היתרה" של הצדק, שאין הוא רק אחד מעקרונות השיטה אלא הוא גם בעיני הערך השיורי, שבידו להכריע במקרים הקשים." (עמ' 12).

25. וגם בעניין ע"פ 677/83 בורוכוב נ' יפת, לט(3) 205 (1985) הבהיר כבוד השופט ברק כי:

"... על השופט לפנות אל העקרונות הכלליים של שיטתנו המשפטית... עקרונות כלליים אלה כוללים בחובם עקרונות של שוויון, צדק, מוסר. הם משתרעים על מטרות חברתיות של הפרדת רשויות, שלטון החוק, חופש הביטוי, חופש התהלוכה, הפולחן, העיסוק, כבוד האדם, טוהר השיפוט, שלום הציבור וביטחון, ערכיה הדמוקרטיים של המדינה ועצם קיומה. עקרונות אלה כוללים תום-לב, צדק טבעי, הגינות וסבירות."

26. ובעניין ע"פ 112-50 גז בן יצחק יוסיפוף נ' היועץ המשפטי לממשלת ישראל, עמד על כך כבוד השופט לנדוי בע"מ 488:

" תפקידו של השופט אינו לפרש את החוק פירוש מכני בלבד... אלא עליו להעמיק חקור, לשקול את טובת הכלל והפרט, את מדת הצדק והיושר וכיוצא בהן, כדי להגיע להערכה נכונה של כוונת המחוקק"

ובענייננו - טובת הפרט והכלל גם יחד מחייבים שתכנון מתחם ענק, מזוהם מצד אחד אך גם עתיר בערכי טבע מצד שני, ייעשה אך ורק על סמך ראייה תכנוני רחבה ונטולת אילוצים. לא כך היה בעת תכנון מש1. ולכן יש צורך לבטל את האישור שכבר ניתן, ולהבהיר שבפעם הבאה השיקול הכלכלי הלא ענייני והבלתי צודק שכפתה המדינה על ההליך לא יהיה שם עוד.

ב. רקע עובדתי

ב.1. ההליך התכנוני

27. בשנת 1992 החליטה הממשלה על פינויו של מתחם תעש. כ-6 שנים לאחר מכן, הוקמה ועדה משותפת (השטח מצוי במחוזות מרכז ות"א גם יחד) לצורך קידום תכנון המתחם ובהתאם גובשה תכנית מש/1, אשר חלה על שטח של כ-7,430 דונם (להלן: "התוכנית ו- או "תוכנית מש/1") (סקירה בדבר רקע הליכי התוכנית מופיעה בסעיפים 6-13 להחלטת ועדת הערר).

28. בהמשך לגיבושה, ביום 22.12.2005 החליטה הועדה המשותפת על הפקדת תכנית מש/1 (להלן: "החלטת ההפקדה הראשונה"). התכנית מייעדת את מתחם תעש להקמת מוקד מטרופוליני הכולל מגורים ותעסוקה מסוגים שונים. על פי התכנית, עתידות לקום במתחם כ-23,000 יחידות דיור (לא כולל אזור לתכנון בעתיד). היקף שטחי הבנייה לשימושים שאינם מגורים הוא 1,655,000 מ"ר. צפי המועסקים בשטח התכנית הוא 37,000.

(העתק מתכנית מש/1 מצורף כנספח ג לעתירה).

29. על החלטת ההפקדה הראשונה הגישה העותרת ביחד עם עמותת "איכות חיים לתושבי השרון" עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל-אביב (עת"מ 1291/07 העותרת - איכות חיים לתושבי השרון נ' הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה (פורסם בנבו, 5.2.09) (להלן: "העתירה הראשונה")).

30. בעתירה הראשונה נטען, כי ההחלטה להפקיד את התכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני, נוכח העדרה של תשתית עובדתית מהימנה, ראויה ומספקת, בנושא זיהום הקרקע והמים בתחום התכנית. העתירה הראשונה התקבלה ובית המשפט קבע כי החלטת ההפקדה לוקה בחוסר סבירות (להלן: "פסק הדין בעתירה הראשונה"):

"החלטת משיבה מס' 1 להפקיד את תכנית מש/1, שעניינה מתחם תע"ש השרון, לוקה בחוסר סבירות, נוכח העדרה של תשתית עובדתית מהימנה, ראויה ומספקת בנושא זיהום המים והקרקע, ולפיכך, דינה להתבטל".

31. בהמשך, פסק הדין בעתירה הראשונה בוטל על-ידי בית המשפט העליון בערעור שהוגש עליו, אלא שבית המשפט העליון הבהיר כי הוא מבטל את פסק הדין מבלי להכריע במחלוקות שבין הצדדים לגופן; ואך ורק משום שטענות העותרת צריכות להישמע תחילה בפני הועדה המשותפת בדיון בהתנגדויות לתכנית מש/1 [עע"מ 2141/09 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה נ' העותרת איכות חיים לתושבי השרון (פורסם בנבו, 21.12.09)]. פסק דין זה מהווה עד היום את ההלכה המחייבת הקובעת שפניה לבית המשפט נגד הליך תכנוני צריך להיעשות, פרט למקרים חריגים, רק בסוף ההליך.

על כן, יודגש, כי טענות העותרת לגופן עומדות להידון לראשונה רק כאן, בפני בית המשפט הנכבד.

32. ביום 21.6.12 התפרסמה הודעה על הפקדת התכנית בפעם השנייה (להלן: "החלטת ההפקדה השנייה"). שבעקבותיה, ובהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון, שקבע שטענותיה

צריכות להישמע תחילה בפני הוועדה המשותפת, העותרת ועותרות נוספות הגישו התנגדות לתכנית (להלן: "התנגדות העותרת" או "ההתנגדות").

33. לאחר הגשת ההתנגדויות, ביום 25.7.13 הגיש החוקר, שמונה לבדיקת ההתנגדויות שהוגשו לוועדה המשותפת, את דוח החוקר בהתנגדויות ובו **הציע לדחות את התנגדות העותרת**. עמדת החוקר התקבלה ביום 8.6.2013 **הוועדה המשותפת החליטה לדחות את התנגדות העותרת ולאשר את התכנית** (להלן: "החלטת הוועדה המשותפת"; מצורף כנספח ב' לעתירה).

34. באשר לטענות העותרת בעניין זיהום הקרקע במתחם תע"ש והצורך בעריכת סקר קרקע קודם לתכנון – החוקר "קבע" כי זיהום הקרקע במתחם **תע"ש אינו נתון רלוונטי לתכנון**. בלשונו (פרק א' סעיף 9 לדוח החוקר אשר צורף כחלק מנספח ב' לעתירה).

35. בשל דחיית התנגדות העותרת, ביום 19.1.2013 הגישה העותרת למועצה הארצית לתכנון ובנייה - ועדת המשנה לעררים (להלן: "ועדת הערר") ערר מטעמה על החלטת הוועדה המשותפת (להלן: "ערר העותרת" או "הערר"). (צורף כנספח ז לעתירה). על החלטת הוועדה המשותפת הוגשו עררים נוספים; ובהם עררים של הועדות המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, רמת השרון והוד השרון (להלן ביחד: "העררים").

36. ביום 27.2.2017 ניתנה החלטת ועדת הערר, אשר דחתה את ערר העותרת **ואישרה את התכנית בשינויים ובתיקונים מסוימים** (צורף כנספח א' לעתירה). ועדת הערר בהחלטתה מצאה להוסיף מספר הוראות נוספות לתוכנית כמפורט להלן: (1) סקר הקרקע לצורך התכנון המפורט יבוצע "לפני תחילת המעשה התכנוני" ולא רק לפני ההפקדה, משמע שהמידע יעמוד לרשות חברי הוועדה בעת שהיא מעצבת את התכנון; (2) טיהור של הקרקע בתחום כל תכנית מפורטת ייעשה לא כתנאי להוצאת היתרי בנייה אלא קודם לאישורה של התכנית המפורטת; (3) קיימת חובה להסיר את הזיהום במקור, גם כשהוא מצוי מחוץ למתחם התכנון המפורט; (ראו פירוט בהחלטת ועדת הערר, סעיף 212, 216, 217). הראשון מתנאים אלה, שנקבע בעקבות קבלת עררה של העותרת, היא שינוי חשוב יחסית למצב הלא תקין שהיה קודם. ואולם, כפי שיובהר אין די בכך, שכן, כפי שנטען בביהמ"ש המחוזי

37. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר, כי סקר הקרקע של כל תכנית מפורטת יכלול גם אזור חיץ סביבה, כפי שיקבע בתכנית המפורטת; וכי גם טיהור הקרקע יכלול אזור חיץ זה (החלטת ועדת הערר, סעיפים 213-215 ו-219).

38. יחד עם זאת, ועדת הערר הותירה על כנו את ההסדר הבסיסי שנקבע בתכנית מש/1 - ההסדר לפיו תכנית מש/1 תיכנס לתוקף מבלי שנערך סקר קרקע כולל לכל מתחם תע"ש; ורק בעתיד יערכו סקרי קרקע, וגם זאת לא כמקשה אחת, אלא במפוצל ובשלבים, באופן שיתאפשרו פיתוח, בנייה וגם אכלוס של חלקים ממתחם תע"ש, **עוד בטרם נערך סקר קרקע לאיתור, זיהוי ומיפוי מדויק של כל המזהמים בחלקים סמוכים במתחם; וממילא עוד בטרם נעשתה הערכה של הסיכונים הנובעים מהם, בטרם הותוו האסטרטגיות, השיטות והדרכים לטיפול בהם ובטרם נבחנו העלויות הכרוכות בכך.**

ב.2. ההליך המשפטי והגשת העתירה שבכותרת

39. לאור כל האמור לעיל, ביום 7.6.2017 הוגשה העתירה שבכותרת (לעיל ולהלן: "העתירה") כנגד החלטת ועדת הערר, במקביל להגשת יתר העתירות נגד התכנית. כפי שפורט בעתירה בהרחבה, העותרת סבורה כי החלטת ועדת הערר היא בלתי סבירה באופן קיצוני. בעיני העותרת ועדת הערר חטאה לחובתה לוודא שכל העובדות והנתונים הרלוונטיים נאספו טרם אישור התכנית. תכנון מתחם תע"ש - ללא מידע מקיף ואמין על המזהמים בקרקע, הסיכונים הנובעים מהם ודרכי הפעולה לטיפול בהם זהו מעשה רשלני, לא מושכל ולא אחראי, שעלול לגרום בעתיד לסכנות ולתקלות קשות ולא הפיכות ואף לפגיעה בבריאות הציבור.

40. ביום 23.1.2018 הוגשה תגובה מקדמית מטעם משיבים 1-3 (להלן: "תגובת המשיבים").

41. ביום 7.3.2018 התקיים דיון בעתירה. במהלך דיון זה נשמעו כמעט אך ורק באי כח ונציגי המשיבים, ובסופו כלל כבוד ביהמ"ש בהחלטתו שלושה רכיבים של פשרה מוצעת (שהתייחסו כולם להיבטי הזיהום וללא כל איזכור לנושא ערכי הטבע). כן הורה שם כבוד ביהמ"ש לאפשר לנציגי העותרים לסייר בשטח תע"ש השרון: " המדינה תאפשר למי מטעם העותרים, בעל סיווג בטחוני מתאים להיכנס למתחם בלוויית נציג משרד הבטחון ולאפשר לצלם כל מה שאינו קשור למבנים ולא תמונות פנורמיות".

42. ביום 18.5.17 זומנה העותרת, לפגישה במשרדי הועדה המחוזית תל אביב בה נציגי המדינה הבהירו כי אין בכוונתם לחרוג ולו במקצת משלושת הנקודות למשא ומתן שהגדיר כבוד בית המשפט בתום הדיון שהתקיים בפניו. ביום 28.5.2018 התקיים הסיור בשטח תע"ש השרון עליו הורה כבוד בית המשפט ובו לקח חלק הח"מ. מהסיור, שהודרך על ידי בכיר בתע"ש לשעבר, עלה באופן ברור ונחרץ עד כמה השטח הוא ערכי מבחינת טבע ונוף, ומשמר, בשטחו הקטן יחסית, מידגם מייצג מנופי השרון המקוריים, שבמרביתו המוחלטת של שטחו בהווה נעלמו ואינם עוד.

43. ביום 1.11.2018 הוגשה הודעת העדכון מטעם המדינה בהתאם להחלטת כבוד בית המשפט מיום 30.5.2018 בדבר הודעת עדכון בה הצדדים יבהירו את התקדמות ההסכמות. ההודעה הבהירה כי יש צורך בעוד זמן לשם ניסיון להגיע לפשרה. ובהתאם, ביום 18.11.2018 קבע כבוד בית המשפט בהחלטה שנשלחה לצדדים, כי: "ראוי שהצדדים יפגשו וידברו על כל נושא ועל כל מתווה פשרה אפשרי שככלל הוא עדיף על מתן פסק דין.."

44. ביום 26.6.2019 התקיים דיון נוסף בעתירה שם החליט כבוד בית המשפט כי הוועדה המחוזית המשותפת תע"ש השרון תשלים את תוכנית הצל, הוועדה תדאג לכך שנציגי העותרות יהיו מעורבות בתהליך וקודם להשלמת התוכנית כל הערותיהן יובאו לפני הוועדה ובדיון שיתקיים לאחר מכן הוועדה תתייחס לכל הטענות גם אם לא קיבלה אותן.

45. ביום 13.9.2020 התקיים דיון נוסף בו נבחנו אופציות למתווה פשרה או מתווים אחרים בניסיון להימנע מהליך משפטי. כידוע, מתווה זה נכשל.

46. ביום 20.1.2021 אושרה תוכנית הצל בתחום מתחם מש/1 מכח הוראת סעיף 495 בהחלטת

ועדת המשנה לעררים והפכה כחלק בלתי נפרד מהרקע הסטטוטורי והתכנוני למתחם, הנוגעים לעתירה זו.

47. ביום 11.2.2021 החליט כבוד בית המשפט, בהחלטה שנשלחה לצדדים בהמשך לבקשת העותרת לאפשר התייחסות בסיכומים לאישור תוכנית הצל, כי: "ניתן לציין עובדתית שאושרה תכנית צל, אך לא מעבר לכך. כאשר יש שינויים משמעותיים יש לבקש תיקון עתירה, ואז מתנהלים הליכים על סמך תשתית עובדתית מתאימה. במקרה זה העתירות הוגשו בשנת 2017, ויש מקום להכריע בהן, בעיקר השתכנית צל [כך במקור. א.ב.] אינה תכנית סטטוטורית."

48. ביום 13.5.2021 החליט כבוד בית המשפט על הגשת הסיכומים וביום 22.6.2021 התקבלה ההחלטה בדבר המועד המעודכן להגשתם.

49. יובהר כי במצב הדברים הנוכחי – כאשר טרם נערך סקר קרקע מקיף למתחם תעש, אין בפני המשיבות מידע מקיף ואמין על סוגיהם של המזהמים בקרקע, על היקפם, על מיקומם המדויק ועל דרכי התפשטותם. כפועל יוצא מכך, גם אין בפניהן נתונים בדבר הסיכונים הנובעים ממזהמים אלה; בדבר האסטרטגיות, השיטות והפעולות הנחוצות לטיפול בקרקע, לסילוק המזהמים ולמניעת התפשטותם; ובדבר העלויות של הטיפול בקרקע למול התועלות הצפויות מכך.

50. חשוב לציין כי העותרת לא שללה, ואינה שוללת, את פיתוחו (החלקי) מתחם תע"ש. העותרת גם אינה סבורה שיש לבטל את החלטת ועדת הערר כליל, אולם יש לתקן את הפגמים העיקריים בה. לעמדת העותרת, תכנון נכון יכול להביא לטיפול בזיהום, לשימור רוב ערכי הטבע והעצים, ולאספקת מגורים חדשה וחיונית באזור המרכז תוך טיפול נאות בבעיות תחבורה פוטנציאליות קשות. **אלא שלשם כך יש לתקן את ההליך, להבטיח שהתכנון המתארי יתבצע ללא אילוצים לא ענייניים (כמו ההכרח לממן את הטיפול בזיהום משיווק הקרקע), לאור המידע הרלוונטי (בנושאי זיהום, טבע ותחבורה, שנגזר משני קודמיו), וכן שתהיה התייחסות נאותה למידע זה. לשם תיקון פגמים אלו הוגשה עתירה זו.**

ג. התכנית כשלה בהתמודדות עם שלוש הסוגיות הסביבתיות מאחר שלא התבססה על המידע הרלוונטי הנדרש בכל אחת מהן

51. לב העתירה הוא החוסר במידע שהיה לאורך כל הליך התכנון של מש1 בשלוש סוגיות סביבתיות בסיסיות: בעיית זיהום הקרקע (והמים); ערכי טבע ונוף; תכנון התחבורה באזור הסובל כבר היום מקשיי תנועה משמעותיים. להלן יפורטו הדברים בהרחבה.

1.1 ג. בעיית זיהום הקרקע והמים

1.1.1 ג. מתחם תע"ש השרון לוקה בזיהום קרקע ומים קשה ומסוכן

52. בשטח מתחם תעש פעלו במשך עשרות שנים מפעלים שונים של התעשייה הצבאית, שפעילותם היתה כרוכה ביצירת פסולות של חומרים מסוכנים, לרבות שפכים רעילים. שרידי פסולות מסוכנות ורעילות אלו (מוצקים, נוזלים וגזים) מצויות בשטח מתחם תעש עד היום.

53. בשונה מהנורמה כיום, מפעלי תעש הקימו בשטח מתחם תעש - בסמוך לישובים מאוכלסים במרכז הארץ - אתרים פראיים ולא מורשים לסילוק פסולת מסוכנת ולניקוז שפכים רעילים, שלא קוימו בהם הכללים הבסיסיים ביותר לטיפול בפסולת מסוכנת ובשפכים רעילים. פעולות אלה גרמו לזיהום קשה הן של הקרקע והן של מי התהום (וכן לפליטה לאוויר של חומרים מסוכנים מסוגים שונים). זיהום המתחם הינו עובדה שאינה שנויה במחלוקת.

54. תכנית מש/1 עצמה מכירה בקיומו של זיהום קרקע ומים בשטח מתחם תע"ש ואף בכך שכמעט ולא נעשתה כל פעילות לטיפול בשפכים הגולמיים על פני השטח. (נספח ז'1 לתכנית – "נספח רקע - עיקרי הממצאים לנושא זיהום, סקר היסטורי". כאמור, מצורף כנספח ג לעתירה).

55. וכך נכתב בחו"ד פרופ' מרינוב שהוגשה לוועדת הערר ע"י רמ"י (צורפה כנספח ד לעתירה):

"אין חולק על כך שהשטח עליו פועל מפעל תע"ש, הקרקע, תת הקרקע ומי התהום שמתחתיו, מזוהמים. כל העבודות שנערכו עד כה על ידי רשות המים מצביעות על כך, שכתוצאה מפעילות בת שנים של המפעל, ללא כל טיפול בשפכים ובפסולת הרעילה שלו, גרמו לזיהום בשורה ארוכה של חומרים, חלקם רעילים ביותר. סביר מאוד להניח כי שטח זה הוא אחד האזורים המזוהמים ביותר בארץ"

56. יובהר ויודגש, אין מדובר בזיהום ממוקד וידוע בהיקפו או במאפייניו. לפיכך, לא ניתן להצביע, בטרם נערך סקר קרקע מקיף, לא על היקפו של הזיהום, לא על מרכיביו ומאפייניו ובוודאי לא על אזורים נקיים מזיהום. זאת ועוד, כיוון שזיהום הקרקע מכיל שורה ארוכה של חומרים מסוכנים, ובהם גם חומרים נפיצים, מובן שפעולות הטיהור והשיקום של המתחם טומנות בחובן סכנות לציבור, כמו גם לעובדים העוסקים בהן.

ג.2.1 טיהור של קרקע מזוהמת מחייב כתנאי מקדמי עריכת סקר קרקע

57. נוכח הזיהום במתחם תע"ש, כמפורט לעיל, תנאי מקדים והכרחי לפיתוח מתחם תעש ולנוכחות אדם בו הוא טיפול בקרקע של המתחם וטיהורה. על מנת להביא לתכנון המבוסס על מלוא המידע הרלוונטי ולאפשר טיפול עתידי בקרקע המזוהמת, שלב בחינת הימצאותם של חומרים מזוהמים ומסוכנים בקרקע ובחינת היכולת לסלקם, הינו שלב קודם לשלב התכנון. בהתאם, טיהור של קרקע מזוהמת מחייב עריכת סקר המכונה "סקר קרקע" תחילה. עד היום לא נערך סקר כזה למתחם תעש.

58. מטרת הסקר הינה לאתר ולמפות באופן אמין, מדויק ומפורט את כל המזהמים בקרקע; להעריך את הסיכונים הנובעים מהם; ולקבוע את האסטרטגיות, השיטות והפעולות הנדרשות על מנת לטפל בקרקע ולשקמה. סקר הקרקע מבוסס על נטילת דגימות מהקרקע בשטח המזוהם (בהתאם לתכנית דיגום בעלת תוקף סטטיסטי) ובדיקתן; והוא נערך על-פי כללי חקירה ובדיקה בינלאומיים ועל ידי חברות שמומחותן בכך.

59. תכנית מש/1 עצמה מכירה בצורך בטיהור הקרקע במתחם תע"ש ובצורך בעריכת סקרי קרקע קודם לטיהור. ואולם, ההסדר שנקבע בתוכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני; והוא זה שעמד ביסוד כל ההליכים שהעותרת ניהלה עד כה ועומד גם ביסוד טענותיה כאן. פירושו של דבר

הוא שהתכנית קובעת כבר היום - עוד בטרם נערך סקר קרקע מלא (להבדיל מדגימות קרקע בודדות) את היקף ופרישת יעודי **הקרקע במתחם תעש**. כלומר, כבר בשלב מוקדם זה של התכנון היא קובעת אילו חלקים משטח התכנית יוקצו לייעודים השונים

60. התכנית מחלקת את שטח מתחם תעש ל-8 מתחמים נפרדים ("מתחמי תכנון") ומורה כי לכל מתחם תיערך תכנית מפורטת, שתהווה תנאי להוצאת היתרי בניה (סעיפים 7.1 ו- 7.2 להוראות התכנית, סעיף 69 לעתירה).

61. בחלוקת המתחמים, תכנית מש/1 קובעת **מהלך של הקדמת התכנון המיתארי לסקר הקרקע**. דהיינו, התכנון (המתארי) נעשה כבר כעת (בתכנית מש/1 עצמה); ואילו סקר הקרקע יערך רק בעתיד. עקב חלוקת המתחם למתחמים ייערך סקר קרקע נפרד לכל מתחם תכנון ולשטח חייץ הגובל בו, הכל תלוי בשלבי ההכנה והאישור של תכנית מפורטת לאותו מתחם.

62. משתמע מכך שעל פי ההסדר המוצע בתכנית מש/1, **יתאפשרו פיתוח, בנייה ואף אכלוס תושבים – עוד בטרם נערך סקר קרקע לאיתור, זיהוי ומיפוי מדויק של כל המזהמים במתחם; וממילא עוד בטרם נעשתה הערכה של הסיכונים הנובעים מהם, בטרם הותוו האסטרטגיות, השיטות והדרכים לטיפול בהם ובטרם נבחנו העלויות הכרוכות בכך. וכן – בטרם נשללה באופן מלא האפשרות להשפעה שלילית אולי לא ידועה עדיין מהחלק שטרם נבדק ולפיכך גם לא נוקה.**

63. רק בשלב מתקדם זה, **במועד שעשוי להיות מאוחר מדי**, יתמודדו רשויות התכנון עם סוגיות סביבתיות מהותיות - סוגיות שעשויות להיות להן השפעה אקוטית לא רק על הטבע והסביבה, אלא גם על חייהם של מאות אלפי אנשים - הן ציבור שעתידי להתגורר ולשהות בשטח התכנית והן הציבור הגדול מסביב לשטחה.

ג.1.3. מדוע יש צורך בסקר קרקע כולל

קבלת החלטות חייבת להיעשות על בסיס מידע מלא ומהימן

64. טענת העותרת בבסיסה אמורה להיות פשוטה, קלה להבנה וברורה לכל. **על מנת שיהיה ניתן לאשר תוכנית – יש צורך באיסוף כלל המידע הרלוונטי לתכנון**. בלא איסופה והשלמתה של תשתית המידע הרלוונטי, התכנון הינו פגום, לא שלם ואף יכול להתגלות כמוטעה בבסיסו.

65. איסוף המידע הרלוונטי על הקרקע התכנונית נוגע לכל שלבי ההליך. אין מעמדה של התוכנית הכוללנית, כמו מש/1, פוטר אותה מכך אך ורק משום שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ומשום שאחריה יבוא הליך תכנוני נוסף. פירושו של דבר הינו **שגם כשמתכננים תוכנית כוללנית, יש צורך ואף חייב לאסוף את כל המידע הרלוונטי בנוגע לאותם עניינים שהיא מכריעה לגביהם**.

66. כך כאשר התוכנית הכוללנית מצויה בשטח רגיל במהותו. ועל אחת כמה וכמה בשטח מהסוג מושא עתירה זו, יחידת קרקע שקיים בה זיהום קרקע ומים חמור, ועוד לצד ערכי טבע משמעותיים. המידע הרלוונטי לתכנון צריך **להיאסף בבת אחת, בראשיתה של התוכנית הכוללנית, טרם התוכנית המפורטת**. באמצעות איסוף מידע כולל יהיה ניתן לדון ולקבל

החלטות עקרוניות, שבסיסן הינו ידיעת המידע ושקילת השיקולים הרלוונטיים לקבלת ההחלטות אשר יושתנו על סמך המידע שנאסף.

כך לדוגמא יהיה ניתן לדעת ולקבוע איזה יחידת קרקע תישאר כשטח פתוח; מה יתוכנן כשטח מפותח; מהי החלוקה הבסיסית והנכונה ביותר למתחמים, וכדומה. כל אחת מהחלטות אלה, בלא מידע על הזיהום, היא שרירותית.

67. משמע, **לאחר איסוף המידע, יהיה ניתן לזהות ולהחליט בנקל החלטות עקרוניות בדבר יחידות השטח המזוהמות**, ובהתאמה – גם ביחס לאלו שיתברר כי אינן מזוהמות. ואולם, כל החלטה טרם איסופו של המידע הינה החלטה פגומה ביסודה אשר מושתתת על שיקולים לא מלאים ועל ידע חסר.

68. לאור נקודה זו, אין מנוס מלקבוע כי חלוקת השטח בתכנית למתחמי התכנון המפורט (סעיפים 7.1 ו-7.2 להוראות התכנית) **אינה סבירה שכן אינה נשענת על בסיס מידע כלל**. חלוקה שמתחשבת בתפרושת הזיהום ובטיפול הנדרש בו היתה יכולה להיות הרבה יותר הגיונית, מאשר המצב כיום בו יתכן שזיהום שאינו רציף למיתחם אך סמוך אליו ישאר על כנו שנים רבות רק משום שהוא נמצא במיתחם אחר שעדיין לא מיועד לפיתוח. יובהר כי אין העותרת מתנגדת להוראה בדבר החלוקה למתחמי תכנון, אך חלוקה זו חייבת להתבצע רק לאחר סקר קרקע מלאה. במצב דברים זה, החלוקה למתחמי תכנון תעשה **ללא כל בסיס מידע אודות זיהום הקרקע**, וגם הוראת הגמישות הקובעת כי ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים, לא תוכל לתקן מהותית התוויה שרירותית שאין לה קשר לנעשה בשטח.

69. בנוגע לכך חשוב במיוחד לזכור כי אף המשיבים, בעמדתם שהוצגה בהחלטת ועדת הערר, טוענים כי אין בידם את כל המידע אודות הזיהום וכי ייתכן וקיימים אזורים במתחם התוכנית, בהם הזיהום הינו קשה לטיהור, ושטיהורו לרמה הנדרשת להסרת כל סיכון לציבור יהיה מעבר ליכולות התקציביות או הטכניות של המדינה. במצב דברים זה, ייתכן שיוותרו כתמי זיהום בשטח ויעלה הצורך בגידור השטח ומניעת הכניסה למתחם. כך בסעיף 77 להחלטת ועדת הערר: " .. עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב, האחראי לנושא מניעת הזיהומי מים וקרקע (להלן: "מר אשד") לא שולל קיומה של סיכון כזה: "אם נניח בהנחה מחמירה שיהיו שטחים מצומצמים מאד שיהיו בלתי נגישים או בלתי אפשריים לטיפול בשל אופי המזהמים...".

70. ככל שקיימת האופציה, אשר אליה מודעים גם המשיבים, להשארת שטחים ללא טיהור, היא חייבת להתקבל על סמך תשתית עובדתית מלאה. לא זאת בלבד אלא **שיש לסמן שטחים אלו מבעוד מועד ולהחליט בדבר השארתם מזוהמים תחילה, ורק לאחר מכן להמשיך את התכנון בהתאם להחלטה זו (או, ליתר דיוק – לאילוץ זה)**. להכרעות מסוג זה צפויה השפעה ברורה על המשך התכנון והחלוקה ליעודי קרקע לסוגיהם. הפתרון הינו סקר קרקע מוקדם כולל אשר יתווה את המשך הטיפול בשטח ואף יקבע, על בסיס מידע מדויק ורלוונטי, אילו שטחים אינם יכולים להיות מטוהרים וכיצד השארתם כמזוהמים משפיעה על המשך התוכנית וחלוקת יעודי הקרקע בתוכה. מובן שגם היותם של שטחים מזוהמים במיוחד, כאשר קביעת יעודם משפיעה בהכרח על רמת הטיפול שתידרש ביחס אליהם, אמורה להשפיע על ההחלטה התכנונית. ההתעלמות בהליך התכנון ממשמעותיו האפשרויות של המידע אודות הזיהום

הינה התעלמות משיקול שבנסיבות הענין קשה לחשוב על רלוונטי ממנו.

71. הפסיקה הכירה בכך שהתעלמות משיקול רלוונטי בתוך מכלול השיקולים שנבחנו יכולה להפוך את ההחלטה לפסולה, עוד טרם בחינת סבירותה. (דנג"ץ (ירושלים) 3299/93 **שמואל ויכסלבאום נ' שר הביטחון**, מט(2) 195 (1995) להלן: "**עניין ויכסלבאום**"). כך קובעת כבוד השופטת דורנר בעניין ויכסלבאום:

"השר לא נתן אפוא משקל לצורכי האבל של המשפחה השכולה.. אמנם, בנסיבות שבהן על רשות מינהלית לבחור מבין מספר מצומצם של אפשרויות החלטה, שאף אחת מהן אינה מגשימה את כל השיקולים הרלוואנטיים, עשויה הרשות לצאת ידי חובתה בעצם מודעותה לשיקולים ובחינתם. הדין שונה מקום שבו – כמו בענייננו – עומדת לפני הרשות קשת רחבה של החלטות אפשריות. במצב כזה, ככלל, על הרשות לבחור בהחלטה המגשימה את כל השיקולים שלעניין. היה והרשות המינהלית לא עשתה כן, ובחרה בהחלטה שאינה נותנת כל ביטוי לשיקול ענייני, תיפסל ההחלטה על יסוד העילה של אי-התחשבות בשיקולים רלוואנטיים. ... במקרה זה ההתעלמות מן השיקול הרלוואנטי הפכה את ההחלטה אף לבלתי סבירה." (עמ' 209).

72. היעדר בחינת שיקול רלוונטי ומידע בדבר הזיהום הופך את התכנון לפגום ואת **החלטת אישור התוכנית לפסולה**. על המשיבים לתקן החלטתם, לבצע סקר קרקע מלא ולאחר מכן לקבל החלטה עניינית שקולה באמצעות הפעלת שיקול דעת מלא, בשעה כשכל השיקולים הרלוונטיים מונחים על שולחן המשיבים.

73. הפסיקה הכירה בכך שרשויות התכנון – ככל רשות מינהלית – חייבות להפעיל את סמכויותיהן על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה (ראו למשל עע"ם 1975/01 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כרמיאל נ' רובינשטיין**, פ"ד נו(6) 638, 647 (2002)). בגדרי כך נדרש כי תהליך קבלת ההחלטה של הרשות המינהלית המוסמכת יהיה מורכב משלושה שלבים: איסוף וסיכום הנתונים, בדיקת משמעות הנתונים, וסיכום ההחלטה המנומקת (בג"ץ 297/82 **ברגר נ' שר הפנים**, פ"ד לו(3) 29, 49 (1983)). כך צריך שיהיה גם כאן.

74. המחשה נוספת לכשל התכנוני הנובע מאי עריכת סקר זיהום מלא, הינו חוסר היכולת של מתכנני מש1 להתייחס למצב הביניים התכנוני בשטח במשך השנים הארוכות שיעברו עד למועד הטיהור בפועל. בהקשר לכך מצוטט בס' 144 להחלטת ועדת הערר מכתבו של מר אשד המבהיר: "על פי על הערכת כל גורמי התכנון ובהתאם לקצב קידום תוכניות פיתוח דומות בעבר- יעברו עשרות שנים ממועד סיום ביצוע הסקר ועד למועד ביצוע הטיהור בפועל.."

75. כלומר, תכנון מש1 כיום הינו תכנון שמתייחס רק לתוצאה הסופית, ולא למצב הביניים שיכול לארוך עשרות שנים – ולכן הינו תכנון פגום ולא מלא. גם במידה וייקח שנים עד לשיקום וטיהור מלא של מתחם תע"ש ניתן לאפשר שימושים שונים בשטח תוך טיהור, וזאת לאחר ביצוע של סקר קרקע מלא. המידע שיופק מסקר הקרקע יוכל ללמד היכן מזוהם, וגם היכן לא, ובהתאם ניתן יהיה לקבל החלטות בנוגע לשימוש הביניים בשטח.

76. כך למשל באתר בארצות הברית – **Rocky Mountain Arsenal**¹ אשר במקום פעל במשך עשרות שנים מפעל תחמושת של הצבא וגם מפעלים פרטיים למשל לייצור חומרי הדברה, **במקביל לפעולות השיקום**, הוקם במקום פארק בסגנון "חי-בר" בו ניתן לראות חיות בר שהושבו לטבע בנהיגה בכביש טבעתי וללמוד על המקום במרכז מבקרים. כמו כן **קיימות פעילויות נוספות כמו טיולים רגליים, אופניים, דייג וכדומה**. כל זה לא מתקיים בתחום תכנית מש1, שאם תיושם כמות שהיא חלקים שלמים בה יעמדו שוממים ונטולי יעוד, למרות שניתן היה אולי – תלי בתוצאות הסקר – לאפשר לציבור להשתמש בשטחים אלה ולהפיק מהם הנאה, במקום לשלול ממנו את כל אלו.

ייעוד תכנוני וביצוע הטיהור על פי מסקנות סקר קרקע מלא

77. הובהר קודם כי **ייעודי שיקום הקרקע תלויים בייעודי הקרקע עצמה**. בהתאם לכך, ההחלטה בדבר יעודי הקרקע צריך שתתקבל גם על סמך סקר הקרקע, ואז גם יקבע מה רמת הטיהור הנדרשת ואיך לטפל בזיהום. הכל לאור ההנחה כי כל יעוד קרקע מחייב רמת ניקוי שונה, ואין ייעוד קרקע למגורים, לתעסוקה או לפארק משחקים, מחייב להגיע לאותה רמת טיהור.

78. בסעיף 154 להחלטת ועדת הערר מצוטט מכתבו של מר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב, האחראי לנושא מניעת הזיהומי מים וקרקע, באומרו: **"ייעודי שיקום הקרקע יקבעו בתוכניות המפורטות בהתאם לייעודי הקרקע המתוכננים בכל חטיבת קרקע"**.

79. כך גם בסעיף 179 להחלטת ועדת הערר הובאו דבריו של ד"ר ברנר, ד"ר לכימיה ומומחה לאיכות הסביבה (להלן: **"ד"ר ברנר"**): **"לדבריו של ד"ר ברנר בהתאם לממצאים אפשר אף שיגיעו למסקנה שראוי לעשות בשטחים מסוימים שימוש חקלאות ותעשייה. הוא מציין בהקשר זה, שלפי נוהל שקבע המשרד לאיכות הסביבה, נקבעו ערכי סף של מזהמים לייעודים שונים. גילוי מאוחר לאחר קביעת הייעוד בתוכנית זו, ואולי לאחר פיתוחם של מתחמים אחדים, עלול ליצור כאוס תכנוני"**.

80. ולפיכך, נשאלת השאלה כיצד ידע המוסד התכנוני לייעד תא שטח כלשהו לייעוד קרקע מסוים וכיצד יש לטהרו בהתאם. כלומר, הוא יוכל לעשות כן, באופן שרירותי, ובמידה והנתונים שיתקבלו בעתיד יחייבו אחרת, הוא יוכל לנסות ולשנות את התכנון ככל שהוראות הגמישות בתכנית יאפשרו. אבל זה לא יהיה התכנון האופטימלי מראש, וגם זכות ההתנגדות של הציבור למעשה תישלל ביחס לכך. לעומת זאת, הכנת סקר זיהום מראש תמנע כל זאת.

81. אין לקבוע תחילה יעד תכנוני ורק לאחר מכן לגלות היכן הזיהום ולהחליט כיצד לטפל בו על מנת להגשים את היעד התכנוני. נהפוך הוא. תחילה חייב להתבצע סקר קרקע מקיף המפרט על הזיהום והיכולת לטהרו, אם בכלל, ורק לאחר מכן יש לקבוע את ייעוד הקרקע הרלוונטי. שיקול תכנוני יגיע לאחר ידיעה בדבר הזיהום, ולא בסדר ההפוך.

¹ Rocky Mountain Arsenal, ארה"ב - פארק תיירותי שהוקם על אתר מזהם, תוך כדי הליכי שיקום. ממוקם כ- 16 קילומטר ממרכז העיר דנוור במדינת קולורדו. שיקום האתר החל בשנת 1987 ונמשך עד היום. <https://www.epa.gov/fedfac/rocky-mountain-arsenal-spotlight>

82. ורק נזכיר עוד כיעל חשיבות הרציונל של מתן המשקל הראוי לשיקולי סביבה, דבר שאינו אפשרי בענייננו ללא בדיקת זיהום מלאה מראש, עמד בית המשפט העליון בבג"ץ 1135/04 **אדם טבע ודין נ' "הצוות המלווה" לעניין תמ"א 18/א/31**, פ"ד נט(4):

"קיימת חשיבות מיוחדת לכך כי שיקולי טבע וסביבה, דווקא בשל משקלם החשוב, יבואו לידי ביטוי בצורה שלמה וממצה במועד המתאים, **וכי העלאתם תיעשה במסגרת ההליך התכנוני ולא מחוצה לו או לאחריו** [...] כדי שאינטרס מרכזי זה יבוא על ביטויו המלא בהליכים על-פי דין" (שם, פסקה 12).

שיקולי עלות ותקציב בהתייחס לאיסוף המידע באמצעות סקר זיהום אינם שיקולים רלוונטיים

83. המשיבים טוענים כי עלות הכנת סקר הקרקע היא גבוהה מאוד, במיוחד מאחר והוא כבר לא יהיה רלוונטי בעת התכנון המפורט, מכיוון שככל הנראה יצטרכו לבצעו בשנית בעקבות התיישנותו לאור שינוי מצב הזיהום בקרקע בחלוף הזמן.

84. כך בסעיף 177 להחלטת ועדת הערר מוצגת עמדת המשיבים באומרם כי סקר הקרקע לא יהיה רלוונטי בעוד מספר שנים ועל כן אין לעשותו כעת. ניתן אפוא לראות כי שיקולי תקציב מנחים את המשיבים בהחלטתם אם לבצע את סקר הקרקע או לא: "לטענת משיבה 1 עלה בידה לרכז עד כה מידע רב ומספק.. מידע זה מאפשר את תכנון התוכנית הנדונה כאן.. היקפו האדיר של השטח אינו מאפשר סקירה סימולטאנית של כל השטח, סקירה המחייבת מאות קידוחים, אלפי בדיקות ועשרות אלפי אנליזות, כשבחלק מהמקרים יש צורך להיעזר במשלוח דגימות לחו"ל. מדובר בפעולה יקרה המצריכה זמן רב. זאת ועוד, עד לטיהור ופיתוח הקרקע בכל מקרקעי המתחם אפשר שיחלפו עשרות שנים. הפרש הזמנים אף הוא שולל היתרון שבעריכת סקר כולל של השטח, משום שבתוך זמן זה עשויים להיות שינויים עקב תנועת חומרים מזהמים בקרקע".

85. כך גם המשיבים טוענים בתגובתם כי: "נימוק נוסף מדוע אין לבצע סקר קרקע מפורט לכל תחום התכנית כבר בשלב המתארי נובע מהעובדה שסקר קרקע יעיל רק אם הוא מבוצע זמן קצר יחסית לפני תחילת הטיפול בזיהום. ככל שחולף זמן, הסקר מאבד מאמינותו ובחלוף מספר שנים הוא כבר אינו רלוונטי ויש לחזור עליו. מכאן שביצוע סקר מלא לכל שטח התוכנית בשלב זה, סקר אשר ימשך זמן רב, הינו בבחינת בזבוז משאבים שלא לצורך." (סעיף 131 לתגובת המשיבים).

86. ואולם, לאור חשיבות המידע שסקר הקרקע מספק, גם במידה וסקר הקרקע "יתישן" ויהיה על מוסד התכנון לבצעו בשנית, במועד מעודכן יותר, **החשיבות ואף ההכרח שבעריכת סקר כולל לשטח בעת הזו, אינם נשללים.**

87. באותה מידה, לדוגמא, גם כשמכניס תסקיר השפעה על הסביבה, מבצעים אותו **בנוגע למצב הנתון**. מובן שיכול להיות שמצב הדברים ישתנה עד שיגיעו לביצוע בפועל של התכנית אך קבלת החלטה תכנונית צריכה להיעשות על בסיס מידע עובדתי ברגע קבלתה. הרי ברור לכל כי זיהום אוויר שנמדד יכול להתמעט, ורעש שנמדד יכול להתגבר, ופסולת שאותרה יכולה שתנוקה. אך לצורך קיום תשתית מידע נאותה לשם קבלת החלטה על אישור תוכנית, יש

צורך בבחינת העובדות בנקודת הזמן של אישור התוכנית. וככול שהמצב ישתנה, יבוצע סקר נוסף.

88. ככל הנראה גם אין מדובר בעלות כה גבוהה. כך לדוגמה בסעיף 178 להחלטת ועדת הערר הובאו דבריו של ד"ר ברנר: "עריכת סקר לא צפויה לעלות יותר מעשרה מיליון ש"ח." כן נאמר בחוות הדעת, כי גם אם יהיה צורך בעריכת סקר נוסף מאוחר יותר - "הרי שלא יידרש יותר מסקר משלים שעלותו נמוכה יותר". כלומר, הכנת סקר מקיף פעם אחת לא תחייב לחזור על הכל מלכתחילה. שטח שנמצא נקי – לא יהיה צריך לבדוק אותו שוב באותו היקף. מה שידרש הוא סקר משלים, וזה לא כמו להכין סקר מחדש.

החלופות שניתנו על ידי המשיבים אינן מבטיחות הגנה מפני הזיהום

89. המשיבים טוענים בתגובתם כי מערכת התכנון יודעת להתמודד עם תופעת הזיהום וייתכן מענה למזהמים המתנדפים בגז בקרקע, שמקורם בקרקע מזוהמת משטחים שטרם עברו טיהור או ממי תהום מזוהמים.

90. טוענים המשיבים בתגובתם כי: "תת הקרקע (התווך הלא רווי – שכבת הקרקע שמתחת לפני הקרקע ומעל למי התהום) מזוהם במזהמים שחלחלו מהקרקע כלפי מטה -דוגמת מתכות, חומרי נפץ והדף וכן חומרים נדיפים שחלקם רעילים אשר נפלטים כגזי קרקע הן מהקרקע, הן מתת הקרקע והן ממי התהום המזוהמים כלפי מעלה. גזים אלה, בדרך כלל, אינם מסוכנים כאשר הם נמהלים באוויר הפתוח. אולם, אם הם חודרים למקומות סגורים ולא מאווררים, כגון מרתפי חניה וכדומה, ומצטברים לריכוזים גבוהים, הם עלולים להיות מסוכנים לבריאות. מערכת התכנון יודעת להתמודד עם תופעה זו. (ההדגשה במקור) (סעיף 57 לתגובת המשיבים).

91. ובסעיף 58 לתגובת המשיבים הם מדגישים כי: "בכל מקרה, אין כל מניעה לבנות ולהתגורר מעל מי תהום מזוהמים, כל עוד הבניה נעשית באופן שמונע את החשיפה לגזי הקרקע הנפלטים מהם.."(ההדגשה במקור).

92. אך לא כן הדבר. גם בהתקנת מיגון למבנים כמוצע על ידי המשיבים, אין להבטיח הגנה מוחלטת מפני חדירה של גזי קרקע, כך עולה גם ממסמך של EPA בנושא.² מסמך זה, שהוצג בערר העותרת, מבהיר כי חיבורים רבים לתשתיות תת-קרקעיות כגון ביוב, מים, כבלים ועוד, מהווים פוטנציאליים לחדירת גזי קרקע, כאשר במקרים בהם ייווצר תת לחץ בתוך מובילים אלו, הגזים עלולים לחדור ולהגיע למבנה. המחקר של EPA מראה כי קיים סיכון של חדירת גזי קרקע דרך צינורות ביוב היישר אל חדרי הבית. מסלול החדירה יוצר סיכון לחשיפה לגזי קרקע גם במקומות גבוהים יותר שאין לה מגע ישיר עם הקרקע. (טענות העותרת בעניין כפי שנטענו בפני ועדת המשנה לעררים מאוזכרות בסעיף 82 להחלטת הועדה). מה שעולה מכך הינו שמיפוי הסיכונים מפני גזי קרקע הוא שיקול חשוב ביותר שעל

OSWER US Environmental Protection Agency, Office of Solid Waste and Emergency Response ² Technical guide for assessing and mitigating the vapor intrusion pathway from subsurface vapor source to indoor air. June 2015. Available at: <https://www.epa.gov/oswer/vaporintrusion/documents/OSWER-Vapor-Intrusion-Technical-Guide-Final.pdf>

המתכננים לקחת בחשבון, וזהו גם מידע שצריך שיעמוד לרשות המתנגדים לתכנית.

תכנון מפורט וודאות תכנונית

93. על מנת ליצור וודאות תכנונית, כך שניתן יהיה לבצע את התכניות המפורטות במלואן, מבלי להותיר מפגעים חמורים בלב שטח בנוי, יש להתחיל כבר עתה בסקירה וטיהור כתמי זיהום אלו, זאת טרם אישור התכנית המפורטת הראשונה.

94. רק לאחרונה, בית המשפט העליון עמד על חשיבות התכנון המפורט והודאות התכנונית בעניין דנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (נבו 06.05.2021) (להלן: "עניין דנ"מ אפולוניה"), כך קבע כבוד השופט פוגלמן :

"בתשתית העובדתית שעמדה לפני הוותמ"ל בהחליטה על הפקדת תמ"ל 1004/א ואישורה נפלו פגמים ניכרים, שהובילו לכך שמידע חיוני למלאכת התכנון – בכל הנוגע לזיהומים הקיימים בקרקע בעקבות פעילות מפעל תע"ש, לא נבחן על ידי הוועדה וממילא לא התקבלו ההכרעות התכנוניות הנדרשות בקשר לפיתוח הקרקע במתחם זה ובסמוך לו. החומרים הנוספים שהוגשו לעיון הוועדה לאחר החלטת ההפקדה (אף הם חסרים) לא משנים מקביעה זו, כי אם מחזקים את המסקנה בדבר החללים המשמעותיים בתמונה העובדתית לגבי הסיכונים והטיפול בהם – והמשמעויות התכנוניות האפשריות הנגזרות מכך. הניסיון לגשר על הפערים האמורים דרך קבלת הנתונים לאחר אישור התכנית ובטרם יוצאו מכוחה היתרי בניה, והעברת המלאכה לפתחו של הצוות המלווה אינם מרפאים את הפגמים האמורים – הן מבחינת הגוף המוסמך להכריע בשאלות התכנוניות, הן מבחינת ההשלכות של הותרת הכרעות אלו מחוץ להליך התכנוני, והפגיעה הנובעת ממנה בעקרונות השקיפות ושיתוף הציבור העומדים ביסודו. (שם, עמ' 40).

95. ונחזור ונאמר – כאן אין המדובר בתכנון המאפשר הוצאת היתרי בניה כמו בעניין אפולוניה. אולם, היות ומדובר בתכנון האחרון שאמור לראות את שטח מתחם תעש בראיה כוללת יש חשיבות למידע בנוגע לזיהום (כמו בנוגע לערכי הטבע שבהמשך) אף לשם תכנון זה, מכל הסיבות שפורטו שם.

96. לכן יובהר ויודגש, כי אין נדרש במקרה זה תסקיר כמפורט בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003). מה שנדרש כאן הוא להורות על הכנת סקר קרקע שיישם את ההלכה אשר קבעה כי על מוסד התכנון ליצור וודאות תכנונית בהתבסס על מידע רלוונטי. אין שמו של האמצעי לבירור המידע העובדתי בדבר הזיהום משנה, אלא מהותו.

97. הפסיקה הכירה בכך שחסרונו של מידע חיוני עולה לכדי להורות על ביטול תוכנית. הכרעה תכנונית חייבת להתבסס על וודאות וידיעה, וזאת על אחת כמה וכמה כאשר אופייה של התוכנית מושא עתירה זו הינה מיוחדת ושונה עקב זיהומי הקרקע. על כך עמד כבוד השופט פוגלמן בעניין דנ"מ אפולוניה :

לפיכך, להשקפתי, בתסקיר ההשפעה על הסביבה שצורף לתכנית המופקדת היו חסרים נתונים מהותיים באופן שפגע ביכולתו למלא אחר התפקיד המיועד לו בהליך התכנון. מסקנה זו נובעת מחשיבות הנתונים האמורים להכרעות התכנוניות העומדות על הפרק (כמפורט מעלה), והיא מתבקשת נוכח מאפייניה הפרטיקולריים של התכנית, שמסדירה פיתוחן של קרקעות הנגועות בזיהומים חמורים ושל

**קרקעות שכנות להן, בהעדר מניעה אובייקטיבית לאסוף את הנתונים
האמורים..”**

98. וגם בעניין עע"ם 360/08 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' משרד הביטחון (5.8.2010) נקבע כי הרגישות המיוחדת שאפיינה את הפרויקט, נוכח החשש לזיהום סביבתי, הצדיקה בחינה תכנונית כוללת ומקיפה במסגרת הליכי תכנון מפורטים (שם, פסקה 11).

99. לאור נקודות מוצא אלו ולאור כל האמור לעיל, המסקנה המתחייבת, לעניות דעת העותרת, הינה כי על המשיבים לבצע סקר קרקע מלא וכוללני לשטח, וזאת כאחד התנאים המקדימים הנדרשים לשם קיום הליך התכנון של מש1 מחדש.

2.ג המחסור במידע בדבר ערכי טבע ונוף

100. בשטח תכנית מש1, שחלק גדול ממנו נשמר כשריד רציף משמעותי אחרון לשטחים הטבעיים של השרון, שכבר כמעט לא קיימים מחוצה לו, יש ערכי טבע רבים ועשרות אלפי עצים שיוצרים שטח איכותי ביותר שאין חולק כי ראוי לשמרו. אלא שכדי לעשות כן צריך לדעת היכן מה בדיוק ערכי הטבע והיכן הם מצויים. לטענת רמ"י, במסגרת התכנית בוצע סקר ערכי טבע, אשר עונה - בשלב זה - על הדרישה למידע אודות ערכי טבע ייחודיים הקיימים בתכנית (ר' סע' 488 להחלטת ועדת הערר).

101. אלא, וכפי שהעותרת הראתה בהתנגדותה ובערר מטעמה, וכפי שאף מקובל על ועדת הערר, המידע בדבר ערכי טבע ונוף הקיימים במתחם אינו שלם, שכן "סקר טבע ונוף" שנערך בשנת 2008 (אליו רמ"י ככל הנראה מכוונת), היה סקר חלקי ולא שלם (להלן: "סקר 2008" צורף כנספח יא לעתירה, ראו פירוט סעיפים 156-160 לעתירה). ולמרות שגם מממצאיו החלקיים של סקר זה עולה חשיבות שימור ערכי הטבע במתחם תעש, עדיין, המידע המועט שכן נאסף בסקר זה לא השפיע כהוא זה על התכנית.

102. כפי שהציגה העותרת, בחוות דעת בוטנית לשימור מתחם תע"ש השרון מאת פרופ' אבי שמידע (אשר צורף כנספח יג לעתירה), נקבע כי:

"מתחם תע"ש בשרון הוא השטח היחידי הגדול שנשאר לפליטה מהאקוסיסטמה של מישור החוף במרחב של דרום השרון אשר חובק מחד את בתי הגידול המיוחדים בעולם (!!!) ומאידך מאכלס עשרות צמחים אקסקלוסיביים לאזור מישור החוף, מינים אנדמיים למישור החוף ומינים אדומים בסכנת הכחדה..".

103. למרבה הצער, הסקירה המוגבלת של האזור לא אפשרה איתור וזיהוי של עשרות מינים נוספים (ראו בסקר שבוצע בשנת 2015 על-ידי עמית מנדלסון, צורפו כנספח יד לעתירה; ראו גם סעיף 163 לעתירה).

104. אם לא די בכך שלא נאסף מלוא המידע הדרוש והרלוונטי בנוגע לערכי טבע מוגנים עובר לתכנון התכנית; הרי שממילא, לא מעט הידע שכן נאסף אודות המתחם, ולא הגישה התכנונית כיום של שמירת רצף שטחים פתוחים ולא "איים" בודדים, באים לידי ביטוי בתכנית, ועל כן נטען מוסדות התכנון חלה החובה לבחנם מחדש.

105. העותרת סבורה, כי התכנון חייב היה להשתנות בהתאם לממצאי של הסקרים והבדיקות שנסקרו לעיל, ולהשפיע על מיקום מתחמי הבינוי, באופן המשמר את הרצף הירוק ואת מוקדי הטבע החשובים שבתכנית. אך זה לא קרה. כפי שרואים גם בתכנון השטח המוצג בעתירה יחסית לערכי הטבע שכן אותרו, נראה שהתכנון מתעלם לגמרי אף מאותם ערכי טבע ידועים.

106. כלומר, החובה לבסס החלטה על תשתית עובדתית אין משמעה שניתן לאסוף את אותה תשתית באופן מלא, אך להתעלם ממנו לגמרי בעת קבלת ההחלטות. בענייננו, נדרש היה לבחון חלופות תכנון חדשות, אשר היו יכולות לשמר חלקים גדולים ורציפים של השטח, בעלי חשיבות אקולוגית, לרווחת הציבור והסביבה.

107. כלומר, לא ניתן להסתפק בדרישה כי כל המידע בנוגע לערכי הטבע ייאסף, אך ניתן יהיה להתעלם ממנו לחלוטין בעת קבלת ההחלטות. הפסיקה הכירה בכך, כדברי השופט דורנר בענין וכסלבאום שאזכר קודם, ש-"רשות מינהלית מפרה את חובת הסבירות מקום שבו היא אמנם מתחשבת בכל השיקולים הענייניים ואינה מתחשבת בשיקולים זרים, אך מעניקה משקל יחסי בלתי סביר לשיקול זה או אחר. עמד על כך השופט שמגר בבג"צ 156/75 דקה נ' שר התחבורה [3], בעמ' 105 :

"יכול שיימצאו נסיבות בהן לא נשקל על-ידי הרשות המיניסטריאלית שיקול זר, והובאו בחשבון אך ורק שיקולים שהם רלבנטיים לענין, אולם לשיקולים הרלבנטיים השונים יוחס משקל בפרופורציה כה מעוותת בינם לבין עצמם, עד שהמסקנה הסופית הפכה מופרכת מעיקרה ובשל כך לבלתי-סבירה לחלוטין". "

108. יצוין, כי ועדת הערר אכן קיבלה את הטענה לפיה: "... המסמכים שעריכתם נדרשת לעת הפקדת התכניות המפורטות, מתייחסים למתחמים השונים, ומשכך נעדרים ראייה מתכללת מספקת של מתחם תעש באשר להגנת הסביבה, עמידה על ערכי הטבע הפזורים בשטח וסדרי העדיפויות בהגנתם, כמו גם הקישוריות ביניהם." (ראו סעיף 291 להחלטת ועדת הערר).

109. בהתאם, ועדת הערר קבעה כי: "... רואים אנו להוסיף על הוראות התכנית ולקבוע, כי עד תום חצי שנה מפרסום תכנית זו למתן תוקף, ולא יאוחר ממועד הגשת תכנית מפורטת ראשונה למוסד התכנון, תושלם עריכת מסמך נופי סביבתי לכל מתחם תעש, אשר יתבסס על סקר טבע עדכני, ויעמוד על שמירת המוקדים בעלי ערכיות סביבתית נופית גבוהה, והאמצעים שראוי לנקוט להמשך קיומם לרבות גודלם, רציפותם והקישוריות ביניהם, ואשר יאושר על ידי הועדה המשותפת." (סעיף 367 להחלטת ועדת הערר)

110. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר: "בעמ' 57 לתמליל הישיבה האחרונה (30.7.15) מציינת מתכנתת מחוז תל אביב הגב' נעמי אנגיל שהיא כבר ביקשה כי ייערך עדכון כוללני של סקרי ערכי הטבע שנערכו במתחם התכנית, על מנת שישמש בסיס להמשך התכנון. אכן אנו מוצאים כי הדבר ראוי ואנו קובעים כי יש להשלים סקר מעודכן וכוללני עד להגשת התכנית המפורטת הראשונה, ולצרפו כנספח לתכניות המפורטות." (סעיף 499 להחלטת ועדת הערר).

111. ניתן לראות, כי גם כאן – ולמרות שוועדת הערר מודה כי התכנית הוכנה מבלי שבפני מוסדות התכנון עמדה מלוא התשתית העובדתית הרלבנטית - **היא אינה מורה, כנדרש, על איסוף העובדות תחילה, ועל ביצוע התכנון המתארי בהתאם לעובדות שייאספו; אלא בדיוק להיפך – היא דוחה את איסוף המידע לשלב התכנון המפורט.**

112. כמו כן, היא אינה מורה כיצד יהיה על התכנון המפורט להתחשב בסקרי הטבע בעתיד, כך שהחלטתה בעניין זה ריקה מכל תוכן וכאמור בפרק מעלה, ההחלטה נשענת על תשתית עובדתית חסרה. מדובר בגישה תמוהה. שהרי כבר מהמידע הקיים כיום עולה שיש לבצע שינויים תכנוניים ברמה המתארית, על מנת להגן על ערכי הטבע והנוף שבמתחם, במיוחד לצורך שקילת האפשרות לקיים שטח רציף גדול יותר שישמר בטבעו. שינויים כאלה לא ניתן יהיה לבצע בעתיד, בשלב התכנון המפורט - כך שכל המידע שייאסף בעתיד ממילא עלול להיות שווה כקליפת השום.

113. כבוד בית המשפט הופנה על ידי העותרת לבדיקה שערכה החברה להגנת הטבע ושמראה כיצד תשריט התכנית, שנשאר זהה לכל אורך הדרך, **מתעלם לגמרי גם מהממצאים החלקיים אודות ערכי הטבע**, ונראה כאילו מתחמי הדיור תוכננו במיוחד כדי לרמוס אותם.

114. וכדי להשלים את ההמחשה, הובאה הצעה לחלופת תכנון שהוצעה על ידי החברה להגנת הטבע, ואשר מראה כיצד ניתן לתכנן בערך את אותם היקפי בינוי תוך פגיעה מצומצמת בהרבה בערכי הטבע. הצורך (ראו סעיפים 184-186 לעתירה).

115. למותר לציין כי גם המידע בדבר עשרות אלפי העצים שקיימים בתחום התכנית לא הובא במסגרת התכנית ולמתנגדים לא היתה הזדמנות להתייחס אליו. אין המדובר בעצים בודדים אלא כאמור בכמות עצים גדולה ביותר, יער שלם של אקליפטוסים בעיקר, שדומה בגודלו ליער חדרה, מהיערות הפופולאריים במרכז הארץ המשרת את אוכלוסית המקום כל ימות השנה.

116. עצים הם גם גורם ממתן אקלים, שההכרה בחשיבותם הולכת וגדלה ככל שהקצנה האקלימית בעולם גוברת. על כן אי ההתייחסות אליהם במסגרת איסוף המידע וקבלת ההחלטות היא פגם משמעותי שיש לתקנו.

117. הפסיקה הכירה זה מכבר בחשיבות שמירה על ערכי טבע במדינת ישראל הקטנה. על כך עמד בית המשפט העליון בעניין בג"ץ 1135/04 **אדם וטבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' "הצוות המלווה" לעניין תמ"א 18/א/31**, נט(4) 784, 793 (2005):

"ערכי נוף וטבע הם משכיות החמדה שהארץ נתברכה בהן. יש לשמור עליהם ולהגן עליהם ככל הניתן. יש לעשות כן במידת האפשר גם כאשר נדרשים הליכי תכנון מרחבי, המחייבים בנייה וסלילת כבישים כחלק מפיתוח וקדמה של חברה מודרנית. לשיקולי איכות סביבה מעמד כבד משקל בהליכי התכנון, ואין חולק בדבר הצורך לאזן ככל הניתן בין דרישות הפיתוח התכנוני והקמת מערכות בינוי וכבישים לבין האינטרס החברתי בהגנה על ערכי נוף ויפי הטבע, המצויים במשורה בארצנו הקטנה."

3.ג המידע החסר בנושא התחבורה – צריך שיבוא בהמשך למידע ביחס לזיהום

וערכי הטבע

118. **תוכנית מש/1** חלה בלב האזור הצפוף ביותר בארץ, בסדר גודל של רעננה או כפר סבא. **במצב דברים זה של התוכנית, ללא הקפדה על תכנון תחבורתי נאות, צפוי להיגרם נזק קשה לאיכות החיים, הן של התושבים המתעדים לגור במתחם החדש, והן למי שמתגוררים בסביבותיו.**

119. בהתייחסות ועדת הערר לסוגיית התחבורה, ולדרישתן של העותרת ועותרות נוספות להכנת בחינת השפעות תחבורתיות (בה"ת) לתכנית, וועדת הערר הסתפקה בהחלטה לאקונית הדוחה את הטענות שהועלו בנושא, ללא כל נימוק של ממש. ועדת הערר הקדישה להחלטתה בנושאי התחבורה פחות מעמוד אחד (ראו סעיפים 583-591 להחלטה).

120. את טענות העותרת וטענות נוספות שהועלו מטעם עותרים אחרים, בדבר החוסר בתכנון תחבורתי ובחינת השפעות תחבורתיות, שגם נתמכו בחוות דעת מומחים, פטרה ועדת הערר במילים הבאות (סעיפים 583-584 להחלטתה): "אנו מוצאים לקבל את תשובות המשיבות לטענות העוררים, ומשכך **אנו דוחים את טענות העוררים בעניין זה** [כלל ענייני התחבורה – הוספה א.ב.]. נדגיש, כי אנו מוצאים שהיתה בפני החוקר והמשיבה 1 תשתית עובדתית מספקת לשם התייחסות לנושא התחבורה כנדרש לתכנית זו. אנו מוצאים כי מקומו של בה"ת בשלב התכנון המפורט".

121. החלטה לקונית וסתמית שכזו אינה יכולה להיחשב כהחלטה מנומקת; **ודי כבר בכך כדי להביא לביטולה.**

122. זאת ועוד, ועדת הערר לא טרחה לציין מהי אותה "תשתית עובדתית", שעמדה כביכול בפני הועדה המשותפת (משיבה 2). יובהר כי למיטב ידיעת העותרת לא נערכה בדיקה תחבורתית פרטנית לשטח תכנית מש/1, וודאי שלא הוצעו פתרונות תחבורה מהותיים המתייחסים לשטח זה, במיוחד ככל שמדובר בתחבורה ציבורית.

123. בכל מקרה, כמו בנושא זיהום הקרקע שנטען לעיל, גם בנושא התחבורה **לא עמדה בפני המשיבים תשתית עובדתית מספקת לקבלת החלטותיהן.** מעט המידע שכן עמד בפניהן - לצד חוות הדעת שהוצגו מטעם העותרים השונים - דווקא הצביע על כך שברור כבר היום, עוד בטרם נערכה בה"ת כי תכנית מש/1 **לוקה בפגמים תחבורתיים קשים.**

124. אלא שכפי שכבר נטען, אין ספק שתכנון התחבורה אמור להיגזר גם מיעוד הקרקע, ואת זה יש לקבוע על סמך מידע שלא קיים עדיין ולא הובא בפני מוסדות התכנון, בנושא הזיהום ובנושא ערכי הטבע. לכן, לאחר הכנתן של אלה, יש מקום לקבוע כיצד יהיה תכנון התחבורה בשטח, וממנו ואליו, בהתאם לגישות העדכניות בנוגע לחשיבות האפשרות להגיע בתחבורה ציבורית ממקום למקום. אך זאת, כאמור, רק בשלב הבא, זה שאחרי השלמת המידע בנושא הזיהום וערכי הטבע.

ד. על משמעות החוסר בתשתית עובדתית בעניינו

125. כאמור לעיל, רשויות התכנון חייבות להפעיל את סמכויותיהן על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה. הדרישה לבסס החלטה מנהלית על תשתית עובדתית נדונה רבות בפסיקה ובספרות. עמד על כהרציונל שבכך פרופ' ברוך ברכה: "כאשר התשתית העובדתית שעמדה לפני הרשות המינהלית לוקה בחסר, עלולה ההחלטה המינהלית לפגוע במטרות שלשם השגתן הוענקה הסמכות לרשות מלכתחילה" (ברוך ברכה משפט מינהלי כרך ב 275-276 (1996)).

126. בהפקדת ואישור תוכנית מש/1, משיבה 2 התבססה על מידע עובדתי חסר. ועדת הערר ראתה זה מכבר ליקוי זה והייתה מודעת למחסור בתשתית העובדתית ביחס לכלל שטח המתחם. ולפיכך בהחלטתה, קבעה ועדת הערר הוראות לעניין עריכת "תכנית הצל", בזו הלשון: "... רואים אנו להוסיף על הוראות התוכנית ולקבוע כי עד תום שנה מפרסום תוכנית זו למתן תוקף.. **תושלם עריכת תוכנית צל בדבר פרישת הייעודים למתחם תעש כולו.** תוכנית הצל תתייחס לעניינים הבאים..(ג) נוף וסביבה תוך התייחסות לממצאי המסמך הסביבתי.. להבטחת רצפים ירוקים ושימור ערכי טבע ונוף.. " (סעיף 495 להחלטה).

127. במילים אחרות, ועדת הערר קבעה כי השלמת התשתית העובדתית תעשה באמצעות כלי תכנוני אחר, מעין תוכנית משנית הנקראת "תוכנית הצל", אשר אינה כפופה להליכי התכנון הקבועים בחוק ושאינה פתוחה להשתתפות והתנגדות הציבור. בפועל, לא ברור מהו מעמדה של "תוכנית צל" זו, וכיצד זו עשויה להתמודד עם הכשלים הרבים הקיימים בתוכנית כיום לאור המחסר בתשתית עובדתית נאותה.

128. ככול שוועדת הערר סבורה שהתשתית העובדתית עליה התקבלה ההחלטה לאשר את תוכנית מש/1 אינה מלאה, וכך אכן הדבר כפי שניסתה העותרת להבהיר לעיל, **הדרך החוקית לפעול הינה בגדר תוכנית מש/1 עצמה** – ולא במעין המצאה מוזרה של הועדה, שלא ברור מהו תוקפה הסטטוטורי ומהי יכולתה, אם בכלל, להביא לשינוי התכנון הבלתי מבוסס, שהרי את הוראות התוכנית היא לא יכולה לשנות מעבר למה שכתוב בהן (כך למשל יכולה לתכנית הצל להגדיל את מספר יחידות הדיור בשטח התוכנית, כפי שנעשה בפועל).

129. אלא שלשם עריכתה כיאות של תוכנית מש/1, כפי שאמור להיות, נדרש בסיס מידע עדכני, הן בנוגע לזיהום, הן בנוגע לתחבורה והן בנוגע לערכי הטבע והנוף. בסיס מידע זה הינו אותה תשתית עובדתית חסרה, אשר בגינה אין התוכנית ראויה לאישור. גם אם הכוונה "להשתמש" בתוכנית הצל על מנת לרפא חלק מפגמי התוכנית, לא זו הדרך.

130. התוכנית מש/1 היא **אשר עומדת לעיון הציבור בשלב ההתנגדויות ולא תוכנית הצל, המשנה את התוכנית המופקדת**. על החשיבות בהשתתפות הציבור בתוכנית המופקדת עצמה ולא בתוכנית שמוסרת מעיני הציבור עמד בית המשפט העליון בעניין דני"מ אפולוניה:

"יתרה מכך, **התוכנית המופקדת היא שמועמדת לעיון הציבור לקראת שלב ההתנגדויות**. משום כך מסמכי התוכנית בשלב זה תוחמים במידה רבה את השתתפותו של הציבור בהליך התכנוני, ומגבילים את גדר הטיעונים אשר באפשרותו להעלות לגבי התוכנית ואת זכותו להביע עמדה לגבי הנושאים המוסדרים בה."

131. יובהר ויודגש, לתוכנית הצל אין מעמד סטטוטורי, היא אינה מובאת לידיעת הציבור ואינה מקנה לו כל אפשרות להתנגד. המשיבים יצרו מבנה תכנוני שיש בו אולי כוונות טובות אך שבסופו של דבר אינו סביר ואינו תואם את הנדרש בחוק.

132. בהתאם, מתבקש כבוד בית המשפט להורות על השלמת תוכנית מש/1 לאחר ביצוע סקר קרקע מקיף ולאחר שיהיה בידי מוסד התכנון תשתית עובדתית מלאה בדבר זיהום הקרקע וערכי הטבע והנוף, לרבות העצים.

133. על חשיבותן של הכרעות אלו והבחינה המיוחדת הנדרשת מקום שבו הליכי התכנון אינם מתבססים על תשתית עובדתית מלאה, אף כאשר הם כרוכים בהיבטים סביבתיים ניכרים, כפי שבענייננו, עמד בית המשפט העליון בעניין בג"ץ 9409/05 **אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנה על הסביבה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות**, פ"ד סד(2) 316, 336 (2010):

"החלטות תכנוניות רבות המביאות לפגיעה בסביבה עלולות להיות בלתי הפיכות. כך, למשל, החלטה להפוך שטח פתוח לשטח בנוי או לסלול דרכו כביש, משנה לעד את אופיו של שטח זה [...] להיבט זה של אי הפיכות, או למצער של השלכות ארוכות טווח, נודעת חשיבות מיוחדת במדינת ישראל. זאת, בשל היותה מדינה קטנה וצפופה, שבה

החלטות שגויות בענייני תכנון וסביבה עלולות להנציח פגיעות ניכרות בערכי טבע ונוף ולהשפיע על בריאות התושבים ללא אפשרות של תיקון [...] ודוקו: נפקות דברינו אינה כי יש בהכרח ליתן לשיקולים הסביבתיים עדיפות על פני יתר השיקולים הנוגעים לעניין, אלא כי לשם עריכת איזון סביר בין השיקולים השונים, על מוסד התכנון, הדין באישור תכנית מסוימת שעלולה לפגוע בסביבה, להביא בחשבון את מלא השפעות הסביבתיות של החלטותיו."

134. כנאמר לעיל, מוסד התכנון הדין באישור תוכנית תכנונית שיש לה השלכות הרוח גורל מבחינה סביבתית ובריאותית, הן מבחינת הזיהום והן מבחינת פגיעה בערכי טבע, מחויב להביא בחשבון את מכלול השיקולים וההשפעות הסביבתיות. אין העותרת מבקשת מבית משפט נכבד זה להורות למשיבים לשקול את ההשלכות הסביבתיות בלבד, אלא להבהיר כי השיקול הסביבתי לא נלקח כשיקול רלוונטי ולא ניתן לו המקל הראוי עקב כך שלא היה בידי המוסד את הידע העובדתי המלא בעניין זיהום הקרקע וערכי הטבע במתחם.

135. ולא זאת בלבד, אלא שתוכנית הצל, המשנה את תוכנית מש/1, אינה שקופה לציבור.

136. הפסיקה הכירה, בשורה של פסקי דין, בחשיבות השקיפות לציבור. ולא זאת בלבד, אלא שהפסיקה עמדה על כך שכאשר מוסד התכנון מקבל החלטה להפקדת תוכנית, שלא על בסיס מידע מלא, הוא פוגע ביכולת של הציבור להשתתף בהליך התכנוני שקדם לאישור התוכנית. כך קבע בית המשפט העליון בעניין דני"מ אפולוניה:

"החוסר המשמעותי בתשתית עובדתית רלוונטית שעליו עמדנו לעיל במסמכי התכנית המופקדת ובנתונים שעליהם זו התבססה פגעו גם בכוחו וביכולתו של הציבור להשתתף בהליך התכנוני שקדם לאישור התכנית, וגרעו מזכות הטיעון המוקנית לו בגדרי הליך ההתנגדות. יסוד חיוני במימוש תכליותיו של מוסד ההתנגדות הוא כי בשלב הפקדת התכנית ופרסומה ברבים יועמד לעיון הציבור מכלול המידע התכנוני הרלוונטי.. אשר על כן, קבלתם לאחר גמר מלאכת התכנון, שוללת מן הציבור את יכולתו להביע עמדה לגבי הנתונים והשלכותיהם, כמו גם את אפשרותו להעמיד לפני מוסד התכנון נתונים נוגדים ולהעשיר את התשתית העובדתית הזמינה לרשותו – לפני קבלת החלטה לגביהם" (פסקה 51).

137. וכך בדיוק הדבר בענייננו. החוסר בתשתית העובדתית פוגם ביכולת של הציבור להיות שותף לתוכנית מש/1 ואין תוכנית הצל מרפאה פגם זה. תוכנית הצל אינה שקופה לציבור ואין באמצעותה יכול הציבור לעין במכלול המידע התכנוני הרלוונטי.

138. יפים לעניינינו דברי השופט (כתוארו אז) חשין:

"חובה היא המוטלת על הרשויות לפעול בשקיפות, שרק כך יוכלו הנהנים לדעת מה מתכוונות הן לעשות ומה הן תכניותיהן. לא לאחר מעשה אלא לפני מעשה, שרק כך יוכל הציבור לבקר את פעולותיהן ולהשיא עצות טובות" (עע"ם 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817, 836 (2003)).

139. זאת ועוד, חוסר הידיעה התכנוני בדבר ערכי הטבע במתחם תע"ש, הביא לתוצאה של פגיעה מהותית בהם. בענייננו אין ולא היה קושי אובייקטיבי לאסוף את הנתונים הרלוונטיים הנדרשים לבחינת הסוגיות התכנוניות שפורטו לעיל. אלא, החלטה בדבר חוסר איסוף מידע של מוסד התכנון הינה הבחירה ללכת בדרך הקלה ולא בדרך החוקית המחייבת.

140. יובהר כי תוכנית הצל אינה משנה את העובדה שיש לבצע סקר קרקע וגם לא סקר ערכי טבע וסקר עצים. אולם, היות ומדובר בשלב של תכנון כוללני ולא מפורט, אין חובה שהדבר יתבצע במסגרת של תסקיר השפעה על הסביבה, דבר שהיה נדרש לו דובר בשלב התכנון המפורט. על כך עמד כבוד השופט פוגלמן בעניין דנ"מ אפולוניה, שהתייחס לתכנון מכוחו ניתן להוציא היתרי בניה, בפסקה 56 לפסק דינו:

"הנתונים שצפויים להתקבל בגדרי סקר הסיכונים על אודות הזיהומים הקיימים בשטח התכנית והמסקנות מאותם נתונים לגבי חלופות הטיפול האפשריות בהם, **הם נושאים שפירוטם בתסקיר מתחייב מבחינה מהותית על פי הוראות הדין**".

141. ברור לכל כי מוסד התכנון, כרשות מנהלית, אמור לקבל החלטה המבוססת על **איתנות עובדתית**. ואולם, הובהר בפסיקה כי כאשר מוסד התכנון אינו מקבל החלטותיו על תשתית עובדתית מלאה, בית המשפט יכול להתערב בשיקול דעת מוסד התכנון. וזאת על אחת כמה וכמה כאשר לקבלת ההחלטה של מוסד התכנון בדבר אישור תוכנית יכולות להיות השלכות פוטנציאליות על בריאות הציבור והסביבה. על כך עמדה כבוד השופטת דפנה ברק ארז בפסקה 3 לפסק דינה בעניין דנ"מ אפולוניה:

"... אבקש להוסיף הערה קצרה באשר לעמוד התווך הראשון – ביסוס ההחלטה על תשתית עובדתית ראויה. לא אחת מתעוררות שאלות באשר להיקף הראוי של הביקורת השיפוטית על החלטות מינהליות מההיבט של מרחב שיקול הדעת שניתן לרשויות. אולם, כאשר מדובר בתשתית העובדתית של ההחלטה, שאלות אלה אינן מתעוררות מדעיקרא. שיקול דעתן של הרשויות – לרבות רשויות תכנון – אמור לקבל משקל נכבד כאשר הליך קבלת ההחלטה עמד בסטנדרטים בסיסיים של איתנות עובדתית. אם לא כן – מדובר אך במראית עין של שיקול דעת. **אין מקום להליך מינהלי במתכונת של "נעשה ונשמע" – כך שתחילה תאושר התוכנית ורק לאחר מכן יתקבל המידע הרלוונטי על היקף הזיהום במקום**. הדברים נכונים בהקשרן של החלטות בתחום התכנון והבנייה, כפי שהם נכונים בהקשרים מינהליים אחרים (ראו למשל: חוות דעתי בבג"ץ 3842/18 מכלוף נ' השר לביטחון פנים (19.2.2020); בג"ץ 1591/18 פלונית נ' שרת המשפטים, פסקאות 56-58 (17.9.2020) (להלן: בג"ץ 1591/18); בג"ץ 5309/18 התאחדות המלונות בישראל נ' משרד הפנים, פסקה 73 (6.1.2021)). זאת ועוד: מידת הביסוס העובדתי של ההחלטה נגזרת גם מהשלכותיה על זכויות יסוד (ראו: בג"ץ 1591/18, בפסקה 58; עע"ם 7058/19 סלום נ' עיריית נוף הגליל (נצרת עילית), פסקה 69 לחוות דעתי (20.4.2021)). **על כן, כאשר על כף המאזניים עומדות שאלות שלהן השלכות פוטנציאליות על בריאות הציבור, יש לבחינה הסביבתית משקל נוסף**".

142. האמצעי שעל מוסד התכנון לקבל החלטותיו, הינו באמצעות אמצעי של תוכנית מופקדת ומאושרת, שתשתית המידע הנוגעת לה נאספת קודם ועומדת גם לרשות הציבור ומי שמבקש להתנגד לתכנית. דהיינו, את תכנית מש1 יש לקדם מחדש, לאחר ביצוע סקר קרקע מקיף ומעודכן, ולא על סמך סקרים חלקיים במתחמים שגבולם נקבע באופן שרירותי, ולאחר השלמת המידע בנוגע לערכי הטבע והעצים, ולא באמצעות פרוצדורה תכנונית יצירתית של אישור מאוחר של "תוכנית הצל" או דבר מה דומה. יובהר שוב כי היות ומדובר בשלב התכנון הכוללני לא נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בשלב זה, אך יש לאסוף את המידע ולהציגו באופן ברור וסדור.

ה. יחס התוכנית לתוכניות גבוהות ממנה

143. היות ותכנית מיתאר מקומית כפופה לתכניות הגבוהות ממנה, מן הראוי במקרה זה גם לבחון את התכנון המחוזי והארצי ולהבין את משמעותיו ונפקותו לענייננו.

144. כאמור לעיל, תכנית מש/1 היא תכנית מתאר מקומית. שטח התכנית מצוי בתחום המוניציפאלי של הרצליה, הוד השרון, מ.א. דרום השרון, רמת השרון וכן שטח גלילי ללא שיפוט, ובתחומם של שני מחוזות תכנון - מחוז מרכז ומחוז תל-אביב.

145. התוכנית הינה תוכנית מקומית אשר כפופה לתוכניות מתאר מחוזיות ולתוכניות מתאר ארציות, החלות בשטחה. כך למשל כפופה התוכנית מש/1 בחלקה החל במחוז מרכז לתוכנית מחוזית מאושרת תממ 68/3 – תוכנית מתאר מחוזית בתחום מחוז מרכז, מרחב מחוזי משותף תע"ש השרון (להלן: "תממ 68/3").

146. סעיף 12 להוראות התכנית תממ 68/3 קובע הוראה בדבר "יעוד קרקע" וסעיף קטן 12.1.1 קובע את חשיבות השטחים הפתוחים בזו הלשון: "ובלבד שהיקף השטח המיועד לתכליות ולשימושים של שטחים פתוחים לסוגיהם, ובכלל זה אלו המשמשים לצורכי פנאי ונופש (להלן: "שטחים פתוחים"), לא פחת ממחצית שטח התוכנית. שטחים אלו יהיו רציפים לשטחים פתוחים סמוכים ככל הניתן".

147. לאור האמור בסעיף ייעוד הקרקע, הלא רק שהתוכנית תממ 68/3 קובעת כי לפחות מחצית יעודי הקרקע יהיו שטחים פתוחים אלא שהתממ מטמיעה את החשיבות של סמיכות ורציפות שטחים פתוחים אלו.

148. כמו כן, מש/1 כפופה גם לתוכנית תממ/5 – תכנית מתאר מחוזית מחוז תל אביב (להלן: "תממ 5"). תוכנית מש/1 נמצאת בשטחה של תממ 5 בשטח שחל המחוז ת"א. כך ניתן לראות בסעיף 2.7.2, לפרוטוקול החלטות וועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 914 שהתקיימה בתאריך 6.4.2006 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א בדבר תממ 5 (נמצא באתר מינהל התכנון) את ההסבר כי תכנון שטח תעש השרון בתממ 5 נעשה לפי התכנית מושא עתירה זו, שתוכננה לשטח זה.

וזה לשון הסעיף - " הועדה המחוזית המשותפת החליטה ביום 22.12.2005 להפקיד את תכנית

תע"ש השרון . יש לתקן את מסמכי תמ"מ 5 /כך שיותאמו לתכנית המופקדת, ברמת פירוט ובקנה מידה התואם את התמ"מ."

149. הוראות סעיף 4.6.3.3 בתממ 5 הקובעות 'הוראות מיוחדות' מציינות כי תוכנית באזור של תממ 5 תכלול את המסמכים הבאים : "א) נספחי פיתוח ועיצוב נופי. ב) הוראות בדבר שימור ערכי טבע, נוף ומורשת, ככל שקיימים.."

150. כאמור, תוכנית מש/1 הינה תוכנית החלה בחלקה בתחום תממ 5, ואולם, אין התוכנית מש/1 הכפופה לתוכנית מחוזית, מכילה את ההוראות המיוחדות של התוכנית המחוזית תממ 5. הסיבה לכך הינה כי אין באמצעות מש/1 להכיל הוראות בדבר שימור ערכי טבע, נוף ומורשת ככל שקיימים, **כיוון שאין התוכנית יודעת אם הם קיימים או לא**. הרי לא נעשה סקר קרקע מקיף של השטח ולא נאסף מידע מספיק בדבר שימור ערכי טבע נוף ומורשת.

151. במילים אחרות ניתן לומר כי התוכנית אינה מקיימת הוראות תוכניות מחוזית שחלה עליה. יובהר כי במידה ותאושר התוכנית מש/1 במצבה העכשווי, אין מוסדות התכנון יוכלו לקיים את ההוראות המיוחדות של תממ 5 כיוון שאיסוף המידע צריך להעשות בשלבים המוקדמים של התוכנית, טרם היתרי הבניה וטרם החלוקה למתחמים. ..

152. במש/1 קיימת הוראה מפורשת בדבר 50% שטח פתוח, סעיף 4 (ז) להוראות תוכנית מש/1 קובע כך : "יובטח כי בשטחי התוכנית הכלולים במחוז מרכז היקף השטחים המיועדים לשימושים ותכליות של שטחים פתוחים לא יפחת מ- 50%. שטחים אלו יענו להגדרה של "שטח פתוח מיוחד" ע"פ סעיף 7.1.1 בתמ"א 35". ואולם, הוראה זו מתייחסת רק למחוז מרכז. אלא שהוראת ס' 7.1.1 לתמא 35 אמורה לחול גם בנוגע למחוז ת"א כאמור לעיל, וגם שם צריך שתחול ההוראה ששטח פתוח מיוחד, שאמור להיות מוקצה בכל מקרה בו תכנית מחוזית מקצה שטח חדש לפיתוח, אף הוא צריך להיות מחצית השטח לפחות.

153. תממ 5 כפופה אף היא לתוכנית מתאר ארצית- תמ"א 35, תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (להלן : "תמ"א 35"). כפי שמופיע בסעיף 2.1.1 לפרוטוקול החלטות מוועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 914 בדבר תממ 5, שאוזכר לעיל, הוועדה המחוזית ת"א קבעה כי הוראות תמ"א 35 גוברות על הוראות תממ 5, דהיינו, תממ 5 כפופה לתמא 35. זאת לשון ההחלטה : "הוועדה המחוזית מציעה להוסיף פרק דברי הסבר לתכנית, המבוסס על מסמכי המדיניות שהוכנו לתמ"מ. **יובהר כי הוראות תמ"א/35 גוברות על תמ"מ 5**, לרבות לעניין צפיפות המגורים המותרת בתכנית מקומית."

154. ואולם המשיבים, בסעיף 185 לתגובתם טוענים כי אין זה הדבר : "... ככל שהדברים נוגעים להוראות תמ"מ 5 הרי שהוראות תמ"א 35 **אינן חלות לגביה**."

155. בעניין זה יובהר כי סעיף 17.3 להוראות תמ"א 35 קובע במפורשות כי : "תכנית שהופקדה וכן תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו."

156. היות וכאן מוסד התכנון הרלוונטי החליט שתמ"א 35 תחול על תמ"מ 5, זהו המצב.

157. כלומר, אם נסכם, ההוראה המחייבת היחידה מכח התכנון המחוזי, בצירוף ההוראה הרלוונטית מת"א 35, הינה שלפחות 50 אחוז מהשטח של מש1 יהיה פתוח. התכנון המחוזי אינו קובע לכך גבול עליון, וזה צריך שיוכרע על סמך המידע שלא נאסף כיאות ושיש לאספו באופן נאות בעתיד ולקבל בהסתמך עליו את ההחלטות המתבקשות.

158. בנוסף, בכל הנוגע לתמא 35, שטח מיתחם תעש השרון הכלול בתכנית מש1 מוגדר **כמירקם עירוני** ואין חולק שהשטח מוגדר ככזה.

159. **הגדרתו של המושג מירקם עירוני מופיע תחת דברי ההסבר בתמ"א 35 וקובע כך:**
"מירקם עירוני- אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות - במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח הארוך."

160. פירושו של דבר הינו שהגדרת מירקם עירוני כוללת גם שטחים פתוחים ופארקים. כפי שפארק הירקון כלול בשטח המירקם העירוני, כך יוכל להיות גם כל שטח פתוח עליו יוחלט במסגרת מש1, לכשתתוקן.

161. לפיכך, הוראות התכנון הארצי והמחוזי רק מחזקות את הצורך לבחון מחדש את תכנון מש1 על סמך תשתית מידע מלאה, שהמסקנה העולה ממנה הינה שככל הנראה יהיה צורך להגדיל את היקף ותפרושת השטח הפתוח בתחום התכנית.

לסיכום

162. על סמך כל האמור והמובהר לעיל, מתבקש כבוד בית המשפט לקבל את העתירה ולהורות כמבוקש בראשה.

מוצג 5

**סיכומי התשובה של המערערת כפי
שהוגשו לכבוד ביהמ"ש קמא**

עמ' 168

בבית משפט לעניינים מינהליים בתל-אביב-יפו

עתמ 14073/04 /17
 עתמ 39904-05-17
 עתמ 34093-04-17
 עתמ 16507-06-17
 עתמ 33460-04-17
 עתמ 17282-04-17
 עתמ 16654-06-17
 עתמ 41622-04-17

בפני כבוד השופטת ד"ר אגמון גונן

העותרים;

1. עיריית רמת השרון
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
ע"י ב"כ עו"ד תמר מגדל
3. עיריית הרצליה
4. הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל ו/או אילנה בראף
5. הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון
6. הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון
7. ועד מקומי רמות השבים
8. עמותת רמות השבים
9. עמותת אחל"ה - איכות חיים לתושבי השרון
ע"י ב"כ עו"ד אידן רגב ממשרד יגאל ארנון ושות'
10. אדם טבע ודין
ע"י ב"כ עו"ד אלי בן ארי
מרחה קרליבך 9, ת"א
11. איתן שמואלי ואח'
12. החברה להגנת הטבע (ע"ר)
ע"י ב"כ עו"ד אסף בן לוי
13. ד"ר אוריה גנאל, עו"ד
14. עמותת ריב"ה - ריאה ירוקה בתע"ש השרון ואח'
ע"י ב"כ עו"ד ישראל כספי

- נ ג ד -

1. ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה
2. הוועדה המשותפת לתכנון ולבניה תע"ש השרון
3. רשות מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ עו"ד תמי ברעם ושירי פלד מפרקליטות מחוז ת"א - אזרחי
דרך מנחם בגין 154, תל-אביב, ת.ד. 33475, 6133302
טל': 03-6970222 פקס: 02-6468005

המשיבים;

סיכומי תשובה מטעם העותרת בעת"מ 16654-06-17 – אדם טבע ודין

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 2.1.22 ביחס למועד האחרון שנקבע לצורך הגשת סיכומי התשובה מטעם העותרים, מוגשים בזאת סיכומי התשובה לסיכומי המשיבות של העותרת בעת"מ 16654-06-17 – אדם טבע ודין (להלן: "העותרת").

היום: 29.7.2021

עו"ד אלי בן ארי
 ב"כ העותרת

על מסגרת התשובה

עיקרם של סיכומי המדינה הוא בהשוואה, ובעיקר באבחנה, בין ענייננו לזה שנדון בדני"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הועדה למתחמים מועדפים לדיור (2021, נבו) (להלן: דני"מ אפולוניה). ככל הנראה בשל הקושי הטכני להשיב הנפרד לנטען בעתירות הרבות, לא כוללים סיכומי המדינה התייחסות נקודתית לטיעוני העותרת כפי שהובאו בסיכומיה, מעבר למה שכבר נטען בתגובה המקדמית הארוכה.

לאור זאת, ועל מנת שלא להכביד ולחזור, אך מצד שני כדי לאפשר בכל זאת לכבוד בית המשפט להתמקד בעיקר, תסתפק העותרת באיזכורים קצרים של עיקרי טענותיה ובהבהרה מדוע יש להעדיף את עמדתה על זו של המדינה במקרה זה.

על השיקול המימוני הפסול בענייננו

1. בעמ' 6-10 לסיכומיה הסבירה העותרת מדוע יש לפסול את אישור התכנית, ולו לאור הנחת המוצא הפסולה שהוצגה ואוזכרה שם באופן פרטני, לפיה ההכנסות ממה שיאושר בתכנית מש1 הם אלה שאמורים לממן את הטיפול בזיהום הקרקע והמים הקיים בשטח התכנית. ובלי מימון זה, ככל הנראה לא יהיה טיפול, כפי שלא היה עד היום.
 2. המדינה לא מצאה בכלל לנכון להתייחס לטענה זו.
 3. בהתייחס לכך יוזכר כי העותרת טענה בהרחבה שחוק המים וחוק שמירת הניקיון, שהם החוקים מכוחם נקבע כי זיהום מים וקרקע אינם חוקיים, נותנים תוקף לעיקרון "המזהם – משלם", ועיקרון זה אמור לחול גם על המדינה (בשני החוקים הנ"ל נקבע במפורש כי שני חוקים אלה חלים גם על המדינה). ולא רק זאת, אלא שאותה מדינה היא גם זו שאמורה לאכוף את הוראות החוק הנ"ל על יתר המזהמים שאינם היא עצמה.
 4. לכן, במדינה מתוקנת, כפי שרשות המים יכולה להורות למזהם מים (מכח ס' 20כד לחוק המים, שכותרתו "חיוב בהוצאות ובניקוי") לממן את ניקוי הזיהום שגרם, וכפי שהמשרד להגנת הסביבה יכול להורות לשופך פסולת ומזהם קרקע (מכח ס' 13ב לחוק שמירת הניקיון, שכותרתו "צו לשמירת הניקיון") לסלק את הפסולת ולהחזיר במידת האפשר את המצב לקדמותו, כך היה ניתן להורות למדינה גם בנוגע למפגעים קשים כמו אלו שנגרמו בתעש השרון. אבל הדבר לא נעשה, וגם הכוונות לטפל בזיהום מתקדמות, אם בכלל, בעצלתיים. [בדו"ח מבקר המדינה – דוח ביקורת שנתי 72א – חלק שני. התשפ"ב-2021, שנושאו: "מניעת זיהומם והמלחתם של מקורות המים, ניטורם ושיקומם" (שפורסם ב-19.10.2021 ומצוי באתר האינטרנט של מבקר המדינה) ישנה התייחסות בעמ' 7-1405 לתעש השרון. בעמ' 1406 מצויין ביחס לזיהום המים בשטח התעש כי – "נכון למועד הביקורת טרם החלו פעולות השיקום".
- ובעמ' 1411 לדו"ח, תחת ראש הפרק שכותרתו "מימון פעולות השיקום" נאמר כך:
- "משרד מבקר המדינה מציין בפני משרד האוצר, משרד הביטחון ורשות המים כי בהעדר סיכומים תקציביים עולה כי מזהמים פרטיים פועלים לסילוק הזיהום, ואילו גופי המדינה, בפרט במתחמי התעשיות הביטחוניות, אינם פועלים כך."

5. בנוגע לענייננו משמעות הדברים ברורה: מוסד תכנון, באשרו תכנית, אמור לאשרה על סמך שיקולים תכנוניים – צרכי ציבור, אופי השטח, התאמת יעודי הקרקע המוצעים לסביבה הקרובה והרחוקה, וכיוצ"ב. כאשר מוסדות התכנון מקבלים בהסכמה את ההנחה לפיה מה שיבנה בשטח יממן את ניקויו, והם מקבלים גם את ההנחה הסמויה שמאחוריה, לפיה אם לא תהיה בניה רווחית כזו גם לא יהיה טיפול בזיהום. דבר זה יוצר בפועל אילוץ חוץ-תכנוני פסול, שלא ניתן להתעלם ממנו, שמעוות בהכרח את הראיה התכנונית האובייקטיבית של מקבלי החלטות - חברי מוסדות התכנון השונים (הועדה המחוזית, החוקר, ועדת הערר).
6. לכן, סביר שאילוץ פסול זה הוא שעומד, בין היתר, מאחורי המשקל המזערי שניתן לשיקול של שמירת ערכי הטבע שבתחום התכנית. זו, גם בפני עצמה, הצדקה להחזרת התכנית לתכנון מחדש.

נפקותו של פסה"ד בדנ"מ אפולוניה לענייננו

(א) ההלכה המשמעותית לצורך ענייננו

7. רוב סיכומי המדינה הוקדשו כאמור להתייחסות למה שנקבע בדנ"מ אפולוניה, לאבחנה בינו לבין ענייננו, ולטיעון לפיו רוב הדרישות שנדרשו בדנ"מ אפולוניה מתקיימות בענייננו. רוב הדברים אינם רלוונטיים לטענות העותרת. כך, נכון שהסדר התכנוני המקודם בענייננו, של תכנון מיתארי תחילה ותכנון מפורט בשלב הבא, הוא הנכון יותר מבחינה תכנונית, ונכונה גם הקביעה שבשלב זה של התכנון המיתארי אין צורך בתסקיר השפעה על הסביבה, שנדרש על פי הפסיקה בענין רק בשלב התכנון המפורט.
8. ואולם, העדר הדרישה לתסקיר בשלב הנוכחי, אין משמעה שניתן להתעלם מן הקביעה המשמעותית ביותר בדנ"מ אפולוניה, גם אם אינה חדשה, והיא החשיבות הקריטית שיש לקיום תשתית מידע מספקת שתובא בפני מוסד התכנון טרם קבלת החלטותיו. בנוגע לכך דנ"מ אפולוניה מחזק את פסקי הדין הרבים הקודמים שהגדירו את החובה להבטיח קיום תשתית מידע מלאה טרם קבלת החלטות, תוך הדגשה שהדבר נדרש, בין היתר, כדי שתוכל להתממש באופן תקין ונאות גם זכות ההתנגדות של הציבור לתכנית, אותה זכות שהיא מקרה פרטי של זכות הטיעון שיצר המשפט המינהלי, כאשר בענייני תכנון ובניה זכות זו הוגדרה בחוק עצמו ולכן חשיבותה רבה אף יותר. בנסיבות מקרה זה, כך טוענת העותרת נחרצות, לא היתה תשתית מידע מספקת בפני מוסד התכנון ולכן החלטתו פגומה. מיד נחזור לכך.

(ב) שגגה נקודתית בהצגת הדברים על ידי המדינה

9. אך קודם לכן, בנוגע לשאלה האם אכן התשתית העובדתית היתה מספקת, יש לתקן טעות אחת בסיכומי המדינה: בס' 51-50 לסיכומי המדינה נטען כי בניגוד למקרה של אפולוניה, פה הובאה לפני מוסד התכנון קביעה ברורה "לפיה המיתחם כולו ניתן לטיפול ולשיקום לערכי הסף המחמירים שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה", ושהנחת עבודה זו "גם עמדה בבסיס החלטת ועדת התכנון". כלומר, לטענת המדינה, העובדה שהתכנית תוכננה בלי לדעת מה מצב הזיהום בכל חלק ממנה ומה נדרש כדי לטפל בזיהום זה מסתמכת על ההנחה שיכולת לנקות, לטהר ולטפל היא ודאית, ולכן אין צורך לקחת בחשבון את נתוני הזיהום בעת קביעת יעודי הקרקע. המדינה אף מפנה, כחיזוק, לס' 131 להחלטת ועדת המשנה לעררים, בה מובאים דברי החוקר על כך שהמדינה התחייבה "לטיהור הקרקע בתחום התכנית", ולכן התכנון לא צריך להתחשב בזיהום הקרקע, "אלא ההפך הגמור – על התכנון להתייחס לשטח כשטח נקי ומטוהר וזמין לפיתוח."

10. אלא שמסעיף 77 להחלטת ועדת הערר, שכבר צוטט בסיכומי המערערת, עולה תמונה שונה. שם, בהתייחס לחששה של העוררת של (היא העותרת כאן) כי יהיו חלקים מהשטחים בהם יוותר הסיכון מהזיהום שכן הטיפול בהם עלול להיות מעבר ליכולותיה הטכנולוגיות או הכלכליות של המדינה, נאמר כי: " .. עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב, האחראי לנושא מניעת זיהומי מים וקרקע (להלן: "מר אשד") לא שולל קיומו של סיכון כזה: "אם נניח בהנחה מתמירה שיהיו שטחים מצומצמים מאד שיהיו בלתי נגישים או בלתי אפשריים לטיפול בשל אופי המזהמים..."

1. כלומר, ההנחה הכל כך נוחה, לפיה ניתן להתייחס לשטח ככזה שהזיהום פשוט "יועלם" ממנו במועד עתידי כלשהו, היא לפחות כיום הנחה ניתנת לסתירה. היא גם מתעלמת מהמורכבות של הטיפול בזיהומים קשים, כאשר בעולם "האמיתי" אין הזיהום מוסר לחלוטין, אלא מטופל עד רמה מסויימת בהתאם ליעוד הקרקע שיקבע, ולחשיפה הצפויה למי שישוה באותו מקום. כך, בסעיף 154 להחלטת ועדת הערר, שגם אוזכר בסיכומי העותרת, מצוטט מכתבו של מר אשד מהגנ"ס, באומרו: "יעדי שיקום הקרקע יקבעו בתוכניות המפורטות בהתאם ליעודי הקרקע המתוכננים בכל חטיבת קרקע".

11. אם נסכם ביחס לנקודה זו, כאשר מדובר בזיהום שיכול להגיע לרמות כה גבוהות כפי שזה בענייננו, ההנחה לכאורה לפיה כל הזיהום יוסר והשטח יטוהר וניתן לתכננו כמו שטח רגיל שאין בו זיהום, היא הנחת עבודה בעייתית ואף שגויה. הידיעה בדבר מיקומי הזיהומים וסוגיהם בשטח היא לכן חיונית, והצורך במקרה זה בסקר של כלל השטח גם טרם התכנון יאפשר תכנון הרבה יותר נכון ומדוייק (כאשר ניתן יהיה להחליט על יעודי הקרקע השונים בהתחשב בהיקף הזיהום במקום).

(ג) החיבור לענייננו: המחסור בתשתית עובדתית – ערכי הטבע והעצים.

12. בענייננו, הפגם של העדר תשתית עובדתית הוא לב הדברים. ויודגש שוב שלמעשה גם ועדת המשנה לעררים סברה כך, בדורשה השלמה של שורת נתונים ארוכה במסגרת הכנת תכנית הצל. אלא שאז כבר אין הליך תכנון ואין שיתוף ציבור, וברור שמנגנון זה נבחר כמעין פשרה

בין ידיעתם של חברי הועדה כי חסרה תשתית עובדתית לצורך קבלת החלטה נאותה, ובין חששם להורות על ביטול התכנית, כפי שהיה צריך לעשות.

13. הצורך באיזון בין אינטרסים תכנוניים שונים, כמו הצורך במגורים אל מול הצורך בשמירת ערכי טבע, הוא ידוע. את האיזון אמורים לעשות מוסדות התכנון, וההתערבות השיפוטית במלאכתם זו היא מועטה. אולם, על התהליך של ביצוע האיזון הזה, לרבות ובמיוחד איסוף תשתית המידע הנדרשת לצורך קבלת החלטה מושכלת, יש הכרח לפקח. זו כאמור ההלכה העקרונית החשובה שחוזקה לאחרונה בדנ"מ אפולוניה.

14. בענייננו, אין חולק כי בשטח מצויים ערכי טבע רבים, כמו גם עשרות אלפי עצים. כמו כן, היות ואזור השרון הוא מהאזורים המפותחים בארץ, שטח זה של תעש הוא שריד אחרון רציף של נוף השרון המקורי. ההפניות בנוגע למקורות המאששים זאת צוטטו בהרחבה בעתירה ובסיכומי העותרת. אלא שהתכנון, אמנם המיתארי, לא נעשה בהתאם לנתונים אלה, שהאיסוף של רובם הושאר לשלב של תכנית הצל.

15. בסיכומים צוינו הפגמים הנובעים מהחלטה זו – לא רק שהמתנגדים לתכנית לא יכלו להסתמך עליו, ולבסס את התנגדותם בהתאם, אלא שגם מוסדות התכנון לא יכלו להתבסס על מידע זה, שכדי לקבל החלטות ביחס אליו נדרש גם המידע המלא בנוגע לערכי טבע, וגם בנוגע לזיהום. הדברים פורטו בסיכומים, ועדיין, בשל חשיבותם, יש לחזור ולעמוד על כך.

16. הנה מה שנאמר בתגובה המקדמית של המדינה, בסי' 190: "יש לציין כי הצמחייה העשבונית החד שנתית מרוכזת בשכבת הקרקע העליונה. ככל ששכבה זו מזוהמת הרי שבכל מקרה יהיה צורך לפנות אותה מהאתר לצורך טיפול בזיהום ועל כן לא ניתן יהיה לשמר בה את הצמחייה. לעומת זאת ככל שמדובר באזורים לא מזוהמים, אין כל מניעה לשלב את האתרים שבהם תמצא צמחייה ראויה לשימור בשטחים הפתוחים הרבים המתוכננים."

17. יש להניח כי לא מיד נקלט הכשל הלוגי בדברים אלה, וגם לא הנחת המוצא הסמויה, המתייחסת לערכי הטבע בתור מעין סרח עודף, שאם במקרה יסתדר, נותר ממנו שאריות כלשהן, ואם לא – אז לא. אלא שמה שנדרש, לאור הנחת המוצא שערכי טבע, בניגוד לאלמנטים של פיתוח, כמו כביש או מגרש חניה, הינם תלויי מקום, זה שכדי להבטיח שמירה מיטבית עליהם באזור כה עתיר בערכי טבע, מצד אחד, ובזיהום, מצד שני, זה לדעת, ומראש, כל מה שאפשר על ערכי הטבע וריכוזיהם, וגם על הזיהומים וריכוזיהם. על סמך המידע הזה שיש לאספו ניתן לגבש באופן הטוב ביותר היכן ישמר בתחום התכנית השטח הפתוח, שכידוע, כדי להבטיח את ערכו ושרידותו יש לשמרו ככל הניתן באופן רציף.

18. בנוסף למידע זה, שהצורך בו אמור להיות, לעניות דעת העותרת, כמעט מובן מאליו, נזכיר גם שהעדר מידע זה מביא גם לחוסר היכולת הנוכחי של מתכנני מש1 להתייחס למצב הביניים התכנוני בשטח במשך השנים הארוכות שיעברו עד למועד הטיהור בפועל. בהקשר לכך מצוטט בסי' 144 להחלטת ועדת הערר מכתבו של מר אשד המבהיר: "על פי על הערכת כל גורמי התכנון ובהתאם לקצב קידום תוכניות פיתוח דומות בעבר- יעברו עשרות שנים ממועד סיום ביצוע הסקר ועד למועד ביצוע הטיהור בפועל."

19. בסיכומי העותרת כבר צויין שיש לא מעט מקומות, בארה"ב במיוחד, שם גם שטחים מזוהמים שלא טופלו באופן מלא עומדים לרשות הציבור בכל מיני יעודים של שטחים פתוחים, דבר שגם לו יש ערך רב. ואילו כאן, ההנחה שמתכננים רק לטווח הארוך, כאשר יתכן שהשטח יעמוד ריק ונטול תועלת במשך כל הזמן הזה, אף היא מהווה עוד נדבך בחוסר הסבירות שמהווה איסוף המידע אודות הזיהום בשטח ואודות ערכי הטבע שבו, מראש, וטרם אישור התכנון המיתארי.
20. ובהקשר לכך גם חשוב להדגיש, כי התכנון הארצי והמחוזי התקף בשטח זה דווקא תומך בעמדת העותרת, לפיה יש לעשות כל מאמץ לשמור על הריכוז הנדיר של ערכי הטבע שנשמר בשטח תעש השרון. בס' 184 לתגובה המקדמית מצטטת המדינה את ועדת הערר, שאומרת כי ההצעה לקבוע במקום פארק אחד גדול ורציף "אינה תואמת את תכניות המיתאר המחוזיות", בין היתר כי אלו כבר קבעו שני פארקים גדולים באזור המרכז, פארק הירקון, ו-"רצועת הנופש".
21. אז רק נציין כי את פארק הירקון מכירים כולם, אבל את רצועת הנופש מכיר, מי שמכיר, רק מנסיעה ממערב לכיוון צומת מורשה, אז ניתן לראות מימין שטח סגור ברובו, שחלקו חקלאי וחלקו מבנים שונים, שוודאי אינו תורם כיום כלום לציבור. מובן שניתן יהיה לפתח שטח זה בעתיד, אולם אין המדובר בשטח כה ערכי באופן בסיסי כמו השטח בתחום תעש השרון.
22. כבוד בית המשפט מופנה לפיכך שוב לעמ' 33-31 בסיכומי העותרת, שם מובהר כי מבחינת התכנון המחוזי, וגם הארצי (תמ"א 35), אין כל מניעה לשמור על שטח פתוח ערכי בתחום מ1ש, ואף להפך, כמחצית לפחות משטח זה אמורה להיות שטח פתוח, מה שמעיד על ערכו.
23. אבל בנוסף צריך לחזור ולציין עוד דבר מובן מאליו: כאמור, ערכי טבע אינם דבר שניתן לייצר, וגם לא להעתיק. אוכלוסית ישראל בעתיד במרכז תימנה מיליונים רבים, ויש לשמור עבורם שטחים בעלי ערך טבעי גבוה. אם ישנם ערכים כאלה, בריכוז משמעותי, על פני שטח יחסית גדול כמו בתחומי תעש השרון, יש לפחות להבטיח כי הליכי התכנון של השטח יהיו כאלה שיביאו לפני מוסד התכנון את כל הנתונים הרלוונטיים, ולא יקחו בחשבון שיקולים לא אחראיים ולא ענייניים, כמו הצורך לממן את הטיפול בזיהום.

לסיכום

24. לאור כל האמור לעיל, מתבקש כבוד בית המשפט לקבל את העתירה ולהורות כקבוע בראשה.
25. בנוסף, סבורה העותרת כי נכון היה שטרם עיון בסיכומי הצדדים וכתובת פסק הדין, יבקר כבוד בית המשפט בשטח תעש השרון הנדון כאן.

מוצג 6

העתק חוות דעתו של פרופ' מרינוב

עמ' 175

26 פברואר 2013

חוות דעת מומחה

שם המומחה: פרופ' אורי מרינוב
מענו: תי"ד 3162 רמת השרון 47131

אני החתום מטה, התבקשתי על ידי מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת ח.פ.ת., חברת לפיתוח תשתיות בע"מ, ועורך דין גדי רובין ממשרד שלום זינגר, להגיש חוות דעת מקצועית בנושא ההתנגדויות שהוגשו לתכנית מתאר מקומית מש/1 מתחם "קדמת השרון" בהיבטים של איכות הסביבה.

אני נותן את חוות דעתי זאת במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר כי ידוע לי שלעניין חוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

בשנים 1959 עד 1966 למדתי חקלאות באוניברסיטה העברית בירושלים ורפואה וטרינרית בארה"ב וקיבלתי תואר של די"ר ברפואה וטרינרית וכן תואר שני בגינולוגיה. בשנים 1966 עד 1969 הייתי חבר מחקר בבית חספר לרפואת של האוניברסיטה העברית בירושלים ועסקתי במחקר ובהוראה.

ואלה פרטי ניסיוני:

בשנים 1970 עד 1992 הייתי אחראי להקמת המערך הממשלתי לטיפול בנושאי איכות הסביבה בישראל. קודם במסגרת משרד ראש הממשלה ואחר כך במשרד הפנים ובסופו של דבר במשרד לאיכות הסביבה שהייתי המנכ"ל הראשון שלו. במסגרת תפקידי אלה הייתי אחראי להקמת המערך הממשלתי לטיפול בבעיות איכות הסביבה, לגיבוש המדיניות הסביבתית של ישראל כולל הכנת חומר חקלאי, איסוף המידע, הכנת חקיקה חדשה, קביעת יעדים וחקמת כל הכלים הארגוניים הן במישור הממשלתי והן במישור העירוני.

בשנים 1973 - 1992 שימשתי כיועץ ואחר כך כחבר מן המניין, במועצה הארצית לתכנון ולבניה וועדות המשנה והיותי היועץ הסביבתי של המועצה. כך הייתי מעורב באופן פעיל ואינטנסיבי בדיונים והחלטות בתכניות רבות שנידונו בשנים אלה, כולל תכניות להקמת תחנות כוח, שדות תעופה, כבישים ועוד.

מאז שנת 1993 אני משמש כיועץ בנושאי איכות הסביבה, לשורה ארוכה של גופים כלכליים, ציבוריים ופרטיים. בעבודתי אני מייצג לעתים את הצד המפתח ולעתים את הצד הנפגע, ממעולות אלה. במסגרת זאת אני משמש בין השאר כעורך תסקירי השפעה על הסביבה וחוות דעת סביבתיות לתכניות פיתוח.

בשנים 1998-2011 שימשתי כמרצה ב"חוג לניהול משאבי טבע וסביבה" של אוניברסיטת חיפה, במעמד של פרופסור חבר ובשנים 2003-2005 אף שימשתי כראש החוג. בשנים קודמות שימשתי כמרצה בטכניון, באוניברסיטת תל אביב ובאוניברסיטה העברית בירושלים, בנושאי מדיניות סביבתית, מינהל סביבתי ותכנון. החל משנת 2011 אני משמש כחבר סגל ב"בית הספר לקיימות" של המרכז הבין תחומי בהרצלייה בדרגת פרופי חבר. פרסמתי מספר רב של מאמרים, פרקים בספרים וספרים, במכלול רחב של נושאי סביבה וייצגתי את מדינת ישראל בוועידות בין לאומיות בנושא הסביבה, כולל כיושב ראש משלחת ישראל לוועידת פסגת כדור הארץ שנערכה בשנת 1992 בריו דה ז'נרו בברזיל. קיבלתי את פרס Global 500 מטעם ארגון האו"ם לאיכות הסביבה, כאחד מתוך 500 אנשים שתרמו לנושאי איכות הסביבה בעולם ובשנת 2008 את "אות מפעל חיים להגנה על הסביבה" במעמד נשיא המדינה.

וזאת חנות דעתי

1. זה למעלה מ 15 שנה שאני חבר בצוות התכנון של אתר תעשייה בשרון. מטרת הצוות היא להכין תכנית מיתאר ובעקבותיה תכנית מפורטת, לפיתוח השטח התפוס כיום על ידי מפעלי תעשייה, בשטחים של רמת השרון, הרצלייה, והוד השרון. כל זאת על מנת לאפשר פינוי המתקנים ממקומם ושינוי יעוד ושימוש השטח לשכונות מגורים שטוחי תעסוקה ושטחי פארקים ועוד לרשויות הכלולות בתחום המתחם. השותפותי בצוות התכנון נתבקשה, כתוצאה מהעובדה הידועה לכל, כי שטח התכנית המיועדת, מוזהם וכי לא ניתן להשתמש בו למטרות פיתוח ללא טיפול סביבתי נאות.
2. בשנים האחרונות עם התגברות המודעות לעניין זיהום הקרקע ודרישות הרשויות המוסמכות לבדוק את הנושא לפני אישור תכניות פיתוח, אנו רואים יותר ויותר מקרים, בהם נערכה פעילות של עריכת סקרי קרקע כדי לקבוע את רמות הזיהום והצורך בטיפול מתאים בה כדי לאפשר בינוי ללא סכנה סביבתית או בריאותית. סקרים כאלה נערכו, בין על ידי הממשלה ובין על ידי גורמים פרטיים.
3. במתחם תעשייה בשרון או כשם התכנית "קדמת השרון", מדובר בשטח גדול מאוד, קרוב ל 8000 דונם, שאין כל כוונה ואו יכולת לפנותו בבת אחת, אלא בשלבים הנובעים מאילוצים רבים הכוללים בין השאר,

- אילו צי תקציב, דרישות השוק ועוד. יש לזכור גם כי נכון ליום זה מדובר במפעל חי, המעסיק אלפי עובדים שעל פי החלטות הממשלה יש להעבירו לנגב. אחד התמריצים להעברת המפעלים האלה היא העובדה, שהם נמצאים בלב אזור המיושב בצפיפות, תופסים שטח בעל ערך כלכלי גבוה ובעיקר, מהווים מוקד פוטנציאלי למפגעים, כפי שכבר קרה בעבר.
4. אי לכך היה צורך בחלוקת כלל השטח למתחמים, שיפותחו בהדרגה. אוסיף כי מדובר בחטיבת שטח הכלולה בתחומי מספר רשויות מקומיות דבר שגם בו היה עלינו להתחשב בהכנת התכנית. החלוקה למתחמים נעשתה בעבר ותעשה בעתיד, על פי קריטריונים שונים כולל אפשרויות פיננסי השטח ממתקנים וממבנים, גודל השטח, הפעילות שנערכה בו בעבר, שיקולי בטיחות ושיקולים נוספים. יחד עם זאת היה ברור כי ברמת המתארית ולאור העובדה כי המתחם נרחב ומצוי בשטחי שיפוט שונים, יש לתכנן תכנון מלא ושלם את כלל השטח וזאת כדי למנוע בכייה לדורות של בנייה ללא תכנון מקיף ומתחשב, בכל הצרכים של הרשויות המקומיות.
5. מאחר והשטח נמצא בתחום שני מחוזות, תל אביב והמרכז, הוקמה על פי חוק התכנון והבנייה, הוועדה המשותפת שדנה, הן בתכנית המתאר והן בתכניות המפורטות הנגזרות ממנה. יש לברך על פעילות זאת של מוסדות התכנון, שבאה לענות על הביקורת המושמעת לעתים קרובות, כי מוסדות התכנון מתכננים טלאים טלאים ואינם רואים את התמונה הרחבה במלואה. אך כאמור עובדה זאת של תכנון כל השטח כתכנית מיתאר אחת, היוותה אתגר בהתמודדות עם הנושאים הסביבתיים.
6. נראה כי יש כאן מצב של זהות אינטרסים ברורה בין כל הגורמים השותפים לפרויקט והכוללים כמעט את כלל משרדי הממשלה ואף את הרשויות, תושבי האזור ושתתורו משכנותם למפעל בעל פוטנציאל סביבתי שלילי, שבעבר גרם למפגעי בטיחות קשים, ישובי האזור ויכולו להתפתח ולהרחיב את הבנייה הן לצורכי ציבור (בתי ספר פארקים) והן למגורים ומפעלי תעשייה יעברו לשטח ולמבנים המתאימים לתקופתנו.
7. ואולם כאמור מרחף על האזור צל כבד של זיהום סביבתי שנגרם במשך שנים ארוכות של פעילות תעשייתית ענפה, שעד שנות ה-80 לא הייתה מלווה בטיפול נאות בשפכים ובפסולת של המפעלים. ידוע לכל שמפעלי תעשייה מייצרים כלי נשק ותחמושת, בתחליכים הכוללים שימוש נרחב בכימיקלים מסוגים שונים, תוך יצירת פסולת ושפכים רעילים.
8. כאמור צוות התכנון התלבט רבות בשאלה, כיצד לקדם את התכנית תוך שמירה על כל החוקים, התקנות והכללים הקשורים במניעת סכנה לציבור, הן זה הגר בסמיכות והן זה העתיד להשתכן במקום. כדי להבין יותר טוב את תבעייתיות של הנושא, חשוב להבין יותר לעומק במה בדיוק מדובר.

9. אין חולק על כך שהשטח עליה פועל מפעל תעוּש, הקרקע, תת הקרקע ומי התהום שמתחתיו, מזוהמים. כל העבודות שנערכו עד כה על ידי רשות המים מצביעות על כך, שכתוצאה מפעילות רבת שנים של המפעל, ללא כל טיפול בשפכים ובפסולת הרעילה שלו, גרמו לזיהום בשורה ארוכה של חומרים, חלקם רעילים ביותר. סביר מאד להניח כי שטח זה הוא אחד האזורים המזוהמים ביותר בארץ.
10. חשוב להבין כי אותם חומרים אשר בעבר הוזרמו או הוטמנו על פני הקרקע או בנת הקרקע, מחלתלים במשך השנים ומגיעים למי התהום. כך שאנו עומדים בפני מצב שחקרקע (שחלקה עדיין תפוסה על ידי מפעל תעוּש פעיל) מזוהמת בריכוזים שונים של חומרים, חלקם כאמור רעילים, חלקם תלחלו למי התהום וכיוון שהחלק מהם נדיפים, תרי הם משחררים גזי שעולים כלפי מעלה ונקראים "גזי קרקע".
11. אין ספק שכל אדם סביר הנתקל בנתונים אלה יאמר מיד, כי יש לעשות הכול כדי לטפל במפגע קשה זה. עובדה זאת עמדה לנגד עיני כלל חברי צוות התכנון ומנהליו, לאורך כל התהליך ותמשיך ללוותו עד לסיום הטיפול במפגעים אלו. המחשבה שבמרכז הארץ קיים אתר כל כך מזוהם, הגורם להמשך זיהום מי התהום, חייבה ומחייבת קידום התכנית שתאפשר את הוצאתם של המתקנים המזוהמים, טיפול נאות בקרקע ומניעת המשך זיהום מי התהום. בבחינת הנושא הנייל על ידיו ועל ידי הגורמים המוסמכים במדינת הרלוונטיים לנושא, קרי משרד האוצר רשות המים והמשרד להגנת הסביבה הגענו למסקנה, כי יש להתקדם בטיפול בנושאים הסביבתיים בצורה שלבית מושכלת, הלוקחת בחשבון תשומות וקדם מימון של המדינה, תוך ביצוע עבודות סקר וחקר בצורה רצינית בכל שלב ושלב תכנוני ולנהל את מערכת הטיפול הענפה הזאת, תוך שליטה בכל שלב ושיתוף פעולה מלא בין המשרדים השונים.
12. כל בר דעת מבין כי צריך לחפש דרכים נאותות כדי להעמיד לרשות פרויקט השיקום, את המשאבים הנדרשים לכך. כאן הייתה דרושה פעילות חכמה ואחראית, שבעקבותיה ניתן יהיה בסופו של דבר להגיע לתוצאה המקווה.
13. מדובר כאמור בשטח גדול של כ- 8000 דונם, הנמצא במרכז הארץ בין הישובים רמת השרון, הרצליה והוד השרון. ישובים אלה נהנים מאיכות חיים גבוהה, הם מאד מבוקשים ולכן ערך הקרקע שלהם גבוה. עובדה זאת נאמשרת לכן לחשוב על דרך מתוחכמת כדי לאסוף את המשאבים הנדרשים לשיקום השטח.
14. השיטה שנבחרה על ידי מינהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם אגף התקציבים באוצר, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הפנים, היא

לחבין תכנית מתאר לכל השטח ואחר כך לחלק את התכנית לחלקים קטנים יותר. לשקם חלק ראשון ומתקנסות המתקבלות משיווקן של חלק זה, לשקם את החלק הבא, וכך להמשיך בתכנון הנושאים האחרים הכרוכים גם הם בהתקדמות בפרויקט ענק זה.

15. היתרונות של התכנית המוצעת ברורים: קודם כל מכינים תכנית מתאר לכל השטח. התכנית צריכה לגרום ולאפשר לכך, שבכל שלב סטטוטורי יקודם הטיפול בשטחים הללו, על פי ההנחיות המתקבלות מהמשרדים האחראים במדינת ישראל, קרי המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, זאת תוך תיאום מלא עם צוות התכנון והמומחים שנלקחו לצורך כך על ידי מינהל מקרקעי ישראל. כל חלק שיושקם וייבנה, לא יעמוד רק בפני עצמו, אלא כחלק מהתכנית הכוללת. כך שבתוך מספר שנים (אולי כ-20 שנה) ייבנה באזור מתחם מתוכנן היטב, שעונה לכלל צרכי הישובים אליהם הוא שייך. אין גם יכולת כלכלית ואין צורך שיווקי, להקים בבת אחת יותר מ-20,000 דירות ולשווק יותר ממיליון מ"ר של שטחים מסחריים. שיטת החקמה בשלבים הינה נכונה ואחראית הן מבחינת תכנונית ומסחרית והן מבחינת סביבתית. בשיטה זאת יובטח כי לא תשווק קרקע שאינה נקייח, לא תאושר בנייה על שטחים מזוהמים וכל המשאבים הכספיים הנדרשים יועמדו לרשות המינהל כדי לטפל בקרקע המזוהמת.

16. ניתן לזהות באזור כמה בעיות סביבתיות מרכזיות: סכנות בטיחותיות הנובעות מהעובדה שמדובר במפעלים המייצרים כלי נשק, זיהום קרקע בכימיקלים שונים, זיהום מי התהום וזיהום על ידי גזים הנובעים מזיהום מי התהום ונקראים גזי קרקע. כדי להבין את הרציונל שהדריך אותנו, במציאת הפתרונות הנדרשים, חשוב להבין את ההבדלים בין כל סוגי הזיהום האלה.

17. הסכנה הבטיחותית: כאן הוחלט להשתמש בידע של חברת תעשיית אשר מכינה סקרי סיכונים והיא מודעת היטב, יותר טוב מכל מומחה, מה הם טווחי הביטחון הנדרשים. כך נקבעו המתחמים הראשונים המיועדים לפיתוח כלכלי, על פי סקרי סיכונים אלה, המבטיחים כי כל מתחם שיפותח לא ייפגע במקרה של תאונה או מפגע סביבתי.

18. קרקע מזוהמת: על פי הניסיון שהצטבר בעולם, אין לבנות על קרקע מזוהמת. אמנם יש מדינות המסתפקות בכך שהן מאפשרות כיסוי קרקע מזוהמת בשכבה עבה (נניח מטר) של קרקע שאינה מזוהמת, אך רוב המדינות המערביות, קבעו רמת מותרת של מזוהמים שניתן להשאיר בקרקע שעליה יש כוונה לבנות. גם בישראל קבע המשרד להגנת הסביבה בחוברת הנקראת "ערכי סף ראשוניים למזוהמים בקרקעות" מחדש מרץ 2004 ערכים כאלה. מוסכם על מינהל מקרקעי ישראל כי כל חלקת קרקע

- שתצא לשיווק, ותוהר לרמות הנדרשות כיום או תיזרשנה בעתיד על ידי המשרד להגנת הסביבה, הן על פי חוקי (שעדיון לא קיים בנושא זה) או על פי הנחיות כלליות או ספציפיות.
19. המשרד להגנת הסביבה פרסם הנחיות מפורשות כיצד צריך לנהוג בקרקע החשודה כמזוהמת, לפני שניתן יהיה לבנות עליה. כצעד ראשון יש לערוך סקר היסטורי המתאר את כל שימושי הקרקע בעבר. סקר כזה עוזר להגדרת הבעיה ביתר דיוק ומשמש כמכשיר עזר, לקביעת המשך הטיפול בקרקע.
20. לאחר השלמת הסקר ההיסטורי ועל סמך ממצאיו, צריך לערוך סקר מפורט, הכולל גם קידוחים ולקחת דוגמאות קרקע לבדיקות מעבדה. עם השלמת הסקר המפורט, יש צורך בהכנת תכנית לטיפול בקרקע המזוהמת. טיפול כזה יכול להיעשות בדרכים שונות. בעבר הייתה נטייה לאסוף את הקרקע המזוהמת ולהעבירה לאתר פסולת רעילה. כיום ידועות גם שיטות טיפול אחרות הכוללות טיפול במקום עצמו.
21. לאתר דיונים שנמשכו שנים רבות, הגענו, כל העוסקים במלאכה, כולל המשרד להגנת הסביבה, משרד הפנים ומשרד האוצר למסקנה שיש צורך בהקמת מנגנון מיוחד שיבטיח את המקורות הכספיים להשלמת טיחור הקרקע לאורך השנים.
22. כך עלתה הרעיון של הכנת "מסמך הבנות בין משרדי בנושא טיחור ושיווק קרקעות תעשיית ברמת השרון". מסמך הבנות זה מבטיח דרך טיפול נאותה לאורך כל שנות התכנון והבניה של הפרויקט. כפי שנאמר בו "החסכם נועד לאפשר פיתוח ושיווק שטחי תעשיית השרון בהתאם לתכנית מש/1 ולהסדיר את תהליך הטיפול בזיהום הקרקע ככל שיימצא.....תוך הבטחת טיחור הקרקע, בכל ייעודי הקרקע הכלולים בשטחי תכנית מש/1 והתכניות המפורטות הנובעות ממנה. החסכם נועד להבטיח את ביצוע כל השלבים הנדרשים, החל בסקר ההיסטורי, דרך סקרו שטח מפורטים ועד לביצוע הטיפול הנדרש בהתאם לתוצאות תסקרים.....".
23. כלומר, נוצר כאן מנגנון המאפשר, מימון הפעילות שתבטיח כי קרקע שאינה מטוהרת לשביעות רצונו של המשרד להגנת הסביבה, לא תשווק לזמים. תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה טיפול בביצוע הסקר ההיסטורי וכן סקר קרקע מפורט אשר יבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
24. הצגת חלופות לביצוע הטיחור תהווה תנאי למתן תוקף לתכנית מפורטת. וכאמור רק השלמת טיחור הקרקע תאפשר שיווק המתחם לזמים. כל הפעילות הזאת תיערך בהנחיית ובאישור המשרד להגנת הסביבה. לצורך יישום התכנית הזאת יוקם צוות בהשתתפות נציגי משרדי האוצר, הפנים, הסביבה ומינהל מקרקעי ישראל.

25. למיטב ידיעתי זאת הפעם הראשונה שהסכם כזה נחתם על ידי נציגי הממשלה, דבר שיאפשר לא רק הבטחת התחליף הסטאטוטורי התקין אלא גם מימון מתאים (שיכול להגיע למאות מיליוני דולרים) לביצוע הפרויקט. להערכתי כל ניסיון לבצע את המשימה הכבדה הזאת בדרך אחרת ינציח את המצב הקיים, של המשך פעילות מפעלי תעשייה באזור המשך זיהום הקרקע והמים.

26. גזי קרקע: כאמור, חלק מחחומרים הרעילים שנודו מפני הקרקע וחלחלו למי התהום, הם חומרים נדיפים. הגזים הנפלטים מהם עוברים דרך הסדקים בקרקע, חלקם מגיעים לפני השטח ונמהלים באטמוספירה. על פי הניסיון שהצטבר בשנים האחרונות בארץ, מבנים תת קרקעיים כגון מרתפי בתים או מרתפי תנייה, עלולים להיפגע מגזים כאלה תחודרים דרך סדקי הבטון. אם המרתף אינו מאוורר מספיק, הגזים עלולים להצטבר במרתף. תופעות כאלה זיהינו למשל במרתפי החניה של מגדל תל אביב שנבנו על קרקע הסמוכה למפעל תעשייה השלום (שכבר פונה) בנחלת יצחק. מתכנני התכנית שלפנינו, היו מודעים לתופעה הזאת של גזי קרקע ולכן הוסכם כי לא תורשה באזור כל פעילות עיקרית מתחת לפני הקרקע. מרתפי החנייה ימוגנו בפני חדירת הגזים, על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה. בזה לדעתי ניתן פתרון מלא לנושא גזי קרקע. כיום ניתן לבנות בכל תחומי העיר תל אביב מגדלי מגורים ותעסוקת, תחת הנחיות סביבתיות מפורשות ומתואמות עם המשרד להגנת הסביבה וחוזעיה המקומית לתכנון ולבנייה של עיריית תל אביב. הנחיות אלה קובעות כללי בטיחות והגנה בפני גזי קרקע ונמצאו יעילות במספר אתרים בעיר.

27. מי התהום: ידוע כי מי התהום באזור התכנית מזוהמים. אבל התופעה של בנייה מעל מי תהום מזוהמים אינה ייחודית רק לאזור הזה. על פי פרסומי רשות המים, מי התהום מתחת לאזורים נרחבים במחוז תל אביב מזוהמים. כלומר, למרות הצער שבדבר, קיימים בארץ אזורים שלמים מבוזים, מעל מי תהום מזוהמים.

28. חשוב להפריד את נושא הבנייה מנושא הטיפול במים המזוהמים. מכיוון שניתן למנוע חדירת גזים ממי התהום למבנים ולכן ניתן למנוע פגיעה בריאותית בתושבים הגרים מעל מי תהום מזוהמים, יש לטפל בנושא מי התהום, כדי למנוע התפשטות הזיהום לעבר תאקוויפר הלא מזוהם וזאת בעיקר לאור העובדה כי נסגרו וממשיכות לתסגר בארות בערים רמת השרון והרצליה. למעשה חלק ניכר מאקוויפר תחוף הוא מזוהם ומעליו בנויים מאות אלפי יחידות דיור ומירב הפעילות הכלכלית של ישראל מתנהלת מעליו.

29. הטיפול במי התהום הוא פונקציה קודם כל של המשמעות הכלכלית של הטיפול. הכמשלה יכולה להחליט כי היא רוצה לטהר את המים בעלות כל שהיא, או היא יכולה להחליט כי היא מעדיפה להשקיע משאבים בהקמת מתקני התפלה, כדי לספק את צרכי האוכלוסייה. כלומר, נושא הטיפול בזיהום של מי התהום, בין על ידי שאיבתם וטיהורם ובין על ידי שיטות טיפול מתחכמות באקוויפר עצמו, נתון לבחינה כלכלית ומקצועית ואינו חייב להיעשות בכל מתיר.

30. כמובן שזאת תופעה לא רצויה שמי תהום מזוהמים ונפסלים לשימוש, אבל זה המצב. כתוצאה מהמחסור במים שפירים החליטה הממשלה על הקמת מתקני התפלה. כבר כיום כ-30% ממי השתייה של ישראל באים ממתקני התפלה ובבנייה נמצאים לפחות עוד 2-3 מפעלים שבסופו של דבר יספקו את רוב מי השתייה של המדינה. ניתן כמובן להתפיל גם את מי התהום באזור. ניסיון אחד לפחות הידוע לכותב שורות אלה נעשה ברמת השרון. שם נמצא כי בארות הישוב הזדהמו כנראה ממפעל תעשיית הסמוך. הרשות המקומית הקימה מספר מתקני טיפול שפעלו כמה שנים עד שהתברר שהם לא מטהרים את המים מומר כימי מסויים (פרכלוריד). משרד הבריאות אסר על אספקת המים המטוהרים לתושבים, מתקני הטיפול נסגרו והישוב חובר לרשת המים הארצית של חברת מקורות. כלומר השימוש במי התהום באזור המזוהם הזה למטרות טיהור (אפילו באמצעות התפלה) הוא מסוכן יותר ונחות מכל בחינה מאשר השימוש במי ים שאיכותם ברורה וקבועה ואין בהם כל סכנה לנוכחות של תומר כזה או אחר, שמתקן ההתפלה אינו מסוגל לטהר.

31. לחילופין, אם המדינה מחליטה שהיא כן רוצה לטהר את מי התהום, הרי הצעד הראשון חייב להיות קבלת החלטה על ייעוד המים המטוהרים. רק לאחר קבלת החלטה הזאת, ניתן לתחליט על רמות הטיהור הנדרשות ורק אחר כך על שיטות הטיהור המתאימות כדי להגיע לרמת הטיהור הנדרשת.

32. יש צורך כמובן למנוע את התפשטות הזיהום במי התהום לאזורים נקיים. זאת פעולה דחופה שלדעת כותב שורות אלה, חייבת להיעשות בכל המהירות האפשרית. אין לי את ההכשרה ההידרולוגית הנדרשת כדי לתת לרשות המים המלצות ספציפיות בנושא, אך נראה כי לימוד המצב ההידרולוגי של האזור, יאפשר לרשות המים לנהל את האקוויפר הזה לא למטרות אספקת מים, אלא למטרות מניעת התפשטות כתם הזיהום לאזורים נקיים. יתכן שפעילות ניהול כזאת, תחייב שאיבה של כמויות מים נסוימות, בפרקי זמן שונים של השנה. נראה כי כמויות מוגבלות כאלה של מים, ניתן לטהר ולהשתמש בהם למטרות שונות כולל החדרה נוספת למי התהום.

זאת לדעתי צריכה להיות המדיניות הנדרשת לטיפול במי התחום של התכנית. אם הדבר מתייב הקצאת שטחים בתחום התכנית להקמת מתקנים, נראה כי בשטחים הציבוריים הרבים (כמעט 50% משטח התכנית) ניתן יהיה להקצות קרקע לשימושים אלה. אבל לדעתי אין להתנות כל פיתוח עתידי של התכנית בהשלמת "טיהור מי התחום" כי למעשה אין כל קשר בין ביצוע התכנית לבין נושא הטיפול במי התחום.

33. חשוב עוד לזכור כי מאז שהופסק הזיחום עצמו, חלים באקוויפר תהליכים שונים המביאים לפרוק חלק מהחומרים ודילולם על ידי מי הגשמים, כך שניתן לשער כי בכל מקרה, גם ללא התערבות מעשה ידי אדם, יחולו שיפורים לאורך השנים באיכות המים. בתקנון התכנית מופיעים סעיפים המאפשרים בניית מתקנים הנדסיים, ככל שיידרש בשטח התכנית, לטיפול במי התחום.
34. נראה איפה כי צוות התכנון והוועדה המשותפת שדנה בתכנית, לא התעלמו מהבעיות הסביבתיות של האתר. נהפוך הוא: בעבודה משותפת ביחד עם מומחים מכל משרדי הממשלה הרלוונטיים, הצליח הצוות להגיע להסדר אשר יבטיח, לאורך כל השנים ועד להשלמת התכנית, את שמירת האינטרסים של הציבור ומניעת כל פגיעה ברווחת התושבים הגרים תיום באזור ואלת שעוד יגיעו אליו, חשוב לציין כי ההסדר שהוסכם עליו מבטיח גם את הטיפול בשטחים הציבוריים הפתוחים, המהווים כמעט 50% משטח התכנית ולא רק את טיהור הקרקע המיועדת לבנייה.

35. אם כך מדוע יצא קצפס של המתנגדים לתכנית. כחוט השני בכל דברי ההתנגדות ותנות הדעות הנלוות אליה, עוברים מספר נושאים עיקריים: הקרקע והמים באזור מזוהמים בחומרים מסוכנים, יש לכן לערוך סקר קרקע על כל השטח, ורק לאחר השלמת כל הסקרים ועל סמך הממצאים שלהם, צריך יהיה לתכנן את השטח.

36. על העובדה שהשטח מזוהם אין תלוקי דעות. השאלה האם הנתונים של סקרי הקרקע והמים, נדרשים מראש כדי לתכנן נכון את השטח, על כך עומדת המחלוקת. לדעתי, תכנון השטח על סמך נתוני הזיחום יגרום לעיוות משמעותי של התכנון. ולא יהיה נכון משום בחינה.

37. כלל ידוע במינהל הסביבתי הוא, כי חשוב מאוד לאסוף נתונים, אבל עוד יותר חשוב לאסוף רק את אותם הנתונים המיועדים לשיפור תהליך קבלת ההחלטות. כלומר. צריך לאסוף את הנתונים הנדרשים לקבלת החלטה. מה יועיל איסוף הנתונים של עריכת סקר מפורט של כל שטח התעושה. ממה נפשך. אם ידוע כי הקרקע מזוהמת, הן על סמך מידע כללי והן על סמך הסקר ההיסטורי שכבר נערך ונמצא ברשות הוועדה ואם יעברו עוד שנים רבות עד שייבנה תשתית הזו, מה יועיל הסקר שייעשה

- היום. בינתיים המפעלים ממשיכים לעבוד, בשטח יחולו שינויים כתוצאה מנדידת המזהמים בקרקע למי התהום, שלא לדבר על הקשיים אופרטיביים הנובעים משיקולי גודל המתחם וניהול הפינוי בו.
38. גם הטענה כאילו המידע הזה דרוש לשם תכנון נכון של השטח אינה רלוונטית. אין כל כוונה לכנות על שטח מיוחד. אם השטח מיוחד הוא יטופל בין שהוא משמש לבניית מגורים, בניני ציבור או שטח ציבורי פתוח. לכן אסור לתכנן את תכנית המתאר על פי רמות או פיזור הזיהום בשטח, אלא להיפך. לתכנן כפי שהדבר נדרש מתכנון נאות ולטפל בקרקע בלי שום קשר לשימוש שייעשה בה בעתיד.
39. לשיטת העותרים, יש צורך בפינוי מלא של כל השטח ממבנים ומפעילות תעשייתיות, לערוך את כל סקרי הקרקע הנדרשים, לטפל בכל זיהומי הקרקע שיימצאו ואז לטפל במי התהום עד לטיהורם המלא. רק אז ניתן יהיה לתכנן את השטח ולבנות עליו. אבל דרך זאת היא בלתי מעשית בעליל לשטח של קרוב ל 8000 דונם, המכיל בתוכו עדיין פעילות תעשייתית ענפה. שיטה זו המועלית על ידי תמתנגדים תבטית דבר אחד בלבד: דחיית פינוי המתקנים ואי טיפול בזיהומים למיניהם.
40. לתושבי הסביבה ולגופים הירוקים צריך להיות אינטרס עליון לחגוע בסופו של דבר לפינוי מפעלי תעשייה והעברתם לנגב, תוך כדי טיפול מתאים בנוקיי הסביבה שחם גרמו. דרישותיהם כפי שהם באות לידי ביטוי בהתנגדות, תביא בסופו של דבר להנצחת המצב הקיים, עם כל המשמעות הסביבתית השלילית שלהן.

לסיכום התקדמה:

אין חולקים על כך ששטח התכנית מיוחד ולפני שבונים עליו צריך לטהר את הקרקע. השאלה הנמצאת כאן בדיון היא, האם ניתן לעשות זאת בבת אחת או בשלבים. להערכתנו אין כל אפשרות ואין גם צורך לערוך סקרי קרקע מפורטים לכל השטח בשלב זה של קידום תכנית המתאר הכוללת. צריך כן לתכנן את כל השטח כיחידה אחת לתנחות את קידום התכנון המפורט ולאחר מכן לטהר אותו ולבנות אותו בשלבים. תכנון השטח על סמך ריכוזי המזהמים בקרקע הוא אבסורד כיוון שממילא, בסופו של דבר, כל הקרקע המיוחדת תטופל ולכן לצורך התכנון אין כל חשיבות לשאלה היכן נמצאת הפסולת היום. תקנון תכנית המתאר כפי שהוא מוצע על ידי צוות התכנון, נותן מענה מלא ומסודר, בפעם הראשונה בתולדות המדינה, לטיפול בקרקע המיוחדת. ההסכם בין המשרדים מבטיח את המימון הדרוש לטיהור הקרקע לפני שיוקח ליזמים. תושבי האזור והגופים הירוקים היו צריכים לברך על ההסדר הזה ולא להתנגד לו.

בחוות דעתי זאת אני מתייחס לחוות דעת מומחה, שהוגשת על ידי גבי שרית כספי אורון, מעמותת "אדם טבע ודין" שהוגשה כחלק ממסמכי ההתנגדות לתכנית המוזכרת לעיל.

1. בסעיף א' בחוות דעתה היא כותבת כי " יש לספל בזיהומים שנגרמו מפעילות המפעלים במתחם תע"ש השרון גם ללא קשר לפיתוח המתוכנן במתחם ויש לעשות זאת באופן מיידי". זאת דרישה בלתי הגיונית לחלוטין. לא צריך להיות כלכלן גדול, כדי להבין שאין בידי המדינה כעת, במצבה הנוכחי, מאות מיליוני שקלים כדי להשקיע בפרויקט הזה. סביר יותר להניח כי אם תתקבל דרישה כזאת, יישאר השטח במצבו הנוכחי עוד שנים רבות עם כל המשמעויות הסביבתיות והבטיחותיות הנובעות מכך.
2. גברת כספי אורון דורשת גם הכנת "תסקיר השפעה על הסביבה" כתנאי להפקדת התכנית. כותב שורות אלה מכיר מקרוב את נושא התסקירים ולמעשה היה אחראי להבאת הנושא ארצה וכתביבת התקנות הראשונות לחוק התכנון והבנייה, להכנת תסקירי השפעה על הסביבה, עוד בשנת 1981. אין ספק כי שילוב התסקירים במערכת התכנון הפיזי הביאה לשנינויים גדולים בתהליך קבלת החלטות של המערכת ולשילוב השיקולים הסביבתיים בתהליך. ניתוח מקצועי של השפעת התסקירים על אופי החלטות של ועדות התכנון מראה, כי אכן לתסקיר יש השפעה חיובית מבחינה סביבתית, בעיקר כיוון שבעזרתו קיבלו ועדות התכנון מידע נרחב על השפעת התכנית המוצעת על סביבתה ומה הצעדים שיש לנקוט כדי למנוע השפעות שליליות אלה. אולם לצערי הרב, בהרבה מאד מקרים, נוצל התסקיר בידי המתנגדים לתכנית, כדי למנוע את אישורה או לפחות כדי לעכב אותה.
3. כלל ידוע הוא כי יש צורך בחכמת תסקיר, באותם מקרים בהם חסר מידע למקבלי החלטות באשר להיבטים שונים של התכנית. במקרה שלפנינו זה לא המצב. לאזור הוכן סקר היסטורי וכן נערכו בו סקרי קרקע ומים, שכללו מאות בדיקות. חשוב עוד לזכור כי התכנית היא ברמה של תכנית מיתארית ולאור ניסיוני, קשה לי לראות איזה עוד נתונים חסרים לוועדת התכנון, כדי לקבל את החלטותיה.
4. חשוב לזכור כי לפני ביצוע של כל שלב ושלב, תוכן תכנית מפורטת, אשר תכלול סקר קרקע מפורט וכל זאת, לפני הפקדת התכנית לכל מתחם ומתחם. זאת ועוד. תביעה העיקרית בתכנית זאת היא לא השפעתה השלילית על סביבתה, אלא העובדה כי הקרקע של המתחם מזוהמת. לכן מציעה התכנית כי לפני האישור של כל שלב, תיערך בדיקה יסודית של רמות הזיהום של הקרקע ויבוצעו כל הפעולות הנדרשות כדי לטהר או לשקם אותה. נראה איפה שהכנת תסקיר השפעה על הסביבה בשלב זה, לא תוסיף כל מידע חשוב נוסף ותדרישה להכנתו נראית יותר כאמצעי לדחייקת קבלת החלטות לגבי תכנית חשובה זאת.
5. הייתי חושב שדווקא אנשים שהסביבה יקרה להם היו עושים כל מאמץ כדי לזרז את אישור התכנית, דבר שעשוי להקדים את התחלת הטיפול בקרקע המזוהמת. חשוב עוד לזכור, כי המשרד להגנת הסביבה שהיה שותף בחכמת התכנית לאורך כל הדרך, לא דרש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.
6. דרישה נוספת המופיעה בחוות הדעת של גבי כספי אורון, היא התביעה "לקחת מוקדים אלה (הכוונה למוקדי הזיהום) בחשבון בעת קביעת ייעודי הקרקע". נראה לי כי דרישה זאת היא הפחות מובנת מכל דרישותיה של המתנגדת. למעשה היא מציעה כי תכנית להקמת יותר מ 20,000 יחידות דיור, תיקבע או אפילו תושפע, על פי מוקדי זיהום הנמצאים בשטח. זאת דרישה בלתי הגיונית בעליל, מכמה סיבות עיקריות. דרישה כזאת מעלה אפשרות כי אזורים

- מזוהמים יותר לא ייבנו ואילו אזורים מזוהמים פחות, ייבנו. תביעה כזאת יכולה להיות הגיונית בתכנית להקמת שכונה קטנה על שטח שהייתה פו פעם מזבלה. ניתן בהחלט לראות מצב שהמתכננים ייקבעו את גבולות המזבלה, ידאגו לשקמה כך שלא תגרום למפגעים ויהפכו אותה גניח לשטח ציבורי פתוח ומסביבת יקימו את השכונה. פעולה כזאת עשויה לחסוך אולי קצת כסף שהיה מיועד לסילוק הפסולת שהייתה במקום.
7. אבל לתכנן אזור של 8000 דונם שלא על פי אמות מידה תכנוניות אמתיות, אלא רק על פי רמות הזיהום של הקרקע (או המים) נראית הצעה בלתי הגיונית לחלוטין. ומת לדעת המתנגדת ייעשו עם השטחים היותר מזוהמים! ישאירו אותם כמות שהם! יקיפו אותם בגדרות כדי למנוע גישה אליהם! כאנשי סביבה לא היינו רוצים לראות מצב בו חלקים מסוימים (כנראה היותר מזוהמים) ישארו ללא בינוי וגם אולי ללא טיפול! הדרישה הזאת אינה יכולה להיות מקובלת לא מבחינת תכנונית ובוודאי לא מבחינת סביבתית.
8. התכנית המוצעת קובעת כיצד יתוכנן השטח, על פי עקרונות התכנון ודרישות הדרושות המקומיות ולא יעלה על הדעת, כי הוא יתוכנן על פי רמות הזיהום שלו. בהסכם בין המשרדים נקבע במפורש כי אף חלקת קרקע לא תצא לשיווק לפני שהיא תנוקה או תשוקם וכך שבסופו של דבר, ינוקה כל השטח וזה התישג העיקרי של התכנית.
9. גבי כספי אורזון קובעת כי לא ניתן לתכנן את השטח, לפני שנקבעים דרכי הטיפול בקרקע ובמים וזאת כדי למנוע השפעה שלילית על הסביבה ממתקני הטיפול והצורך לשמור על מרחקי בטיחות מהם. כלומר לשיטתה, היעד של הטיפול במי התהום הוא היעד העליון שצריך להכתיב את כל תכנון השטח. הצעה זאת נראית לא הגיונית לחלוטין. כאמור חלקים נרחבים של התכנית מיועדים כשטחים פתוחים וניתן על פי תקנון התכנית למקם בהם מתקני טיפול במים, אם באמת יוחלט שיש צורך בכך.
10. מועלת גם טענה כאילו ניתן יהיה לטהר את הקרקע לרמות פחות מחמירות ואז ליעד אותה לשימושים אחרים, לבד ממגורים. השימוש היתיד שניתן לכאורה לתכנן לקרקע ברמות זיהום גבוהות יותר הוא השימוש לתעשייה. רעיון זה איננו כלול בהנחיות תכנית המתאר המחוזית ולא בשום הנחייה של מוסד תכנון כזה או אחר במדינת ישראל. הכוונה הינה ליעל את השימוש בקרקע ולהשמיש אותו לשכונות מגורים לפארקים למוסדות ציבור וגם לתעסוקה. חרבה יותר סביר יהיה מכל בחינה אפשרית, להקצות את הקרקע למגורים ולשימושים דומים כגון מוסדות ציבור, כדי למקסם את היכולות לבצע את הטיחור והשיקום הנדרשים.
11. שוב עולה כאן טענה שנראית על פניה תמוחה למדי, להשלים עם טיחור חלקי של הקרקע וליעל אותה לתעשייה במשולב עם אזורי מגורים. הרצון להגיע למצב בו כל האזור מטוהר לחלוטין לפני שהוא מתוכנן, אינו ישים כלל ועיקר ואינו נכון, כיוון שמוזמי הקרקע לא נודדים בקרקע (אלא כלפי מטה) ולכן לא יכולים לנוע בקרקע ממתחם למתחם. היא מעלה את האפשרות שהם ינועו ברוח על ידי "הרחפת אבק" משטח מזוהם לשטח נקי, או על ידי זרימת מי ניקוז. מצבים כאלה נראים כמעט דמיוניים, אך ניתן כמובן למנוע אותם באמצעים פשוטים.

בחוות דעתי זאת אני מתייחס לחוות דעת מומחה, שהוגשת על ידי דייר שמואל ברנר מטעם עמותת אחלית, שהוגשה כחלק ממסמכי ההתנגדות לתכנית המוזכרת לעיל.

1. הטענה העיקרית והיחידה בחוות דעתו של דייר ברנר היא, כי יש לערוך סקר קרקע מקיף לכל השטח לפני שניתן להגיש תכנית בנייה לאזור. הוא דוחה מכל וכל את החצעה, לערוך תכניות חלקיות לשטח ולשווק אותו בחלקים, לאחר טיהור או שיקום של כל חלק וחלק. כך למשל הוא מעלה טענה בסעיף 29 בחוות הדעת שלו כי "על דרך העיקרון כל זיהום ניתן לטיפול וכל סיכון ניתן לגיטורול, אך ברור שלא כל דבר ניתן להיעשות מבחינה מעשית וכלכלית".
2. במשפט זה נותן דייר ברנר מעיין הכשר למצב שבו יתליט מי שיתליט, כי טיהור חלקים מהשטח אינו כלכלי ולכן ניתן יהיה בעתיד כפי שהוא כותב בחוות דעתו "לחותירן ללא פיתוח ולהסתפק ביצירת אמצעי ומרחבי הגנה מפני זליגת מזהמים מתן ומפני כניסת אליהן...". כלומר לאחר הסברו על הזיהום הרב השורר באזור ולאחר שהסביר את הסכנות הנובעות מהזיהום הזה, נותן דייר ברנר, רשות עקרונית ומוסרית, להחליט כי האזורים המזוהמים ביותר בשטח, יישארו ללא טיפול והם פשוט יגודרו כדי למנוע כניסה אליהן. זאת כיוון שאולי לא כדאי או יקר מדי לנקות אותם.
3. לחילופין הוא מציע אפשרות כי חלקים מהשטח יופנו לשימוש תעשייתי או לחקלאות (שימוש תמזה במקום זה) וכל זאת כדי "לחסוך" בעלויות הטיפול בקרקע. תוך שהוא מציע את האפשרויות האלה, הוא מתעלם משורה ארוכה של סיבות מדוע לדעתו יש יחסי גומלין בין חטיבות הקרקע וכיצד חטיבת קרקע אחת משפיעה על שכנתה ולכן יש צורך בתכנון השטח רק לאחר שכל הזיהומים של כל ה 8000 דונם ימופו.
4. לדעתו של דייר ברנר "ללא סקר קרקע מקיף שיאפשר למפות את הזיהומים להעריך את הסיכונים ולהתוות אסטרטגיה לטיפול בקרקע, לא ניתן לבצע תכנון מושכל של הקרקע". אם מדינת ישראל הייתה רוצה להגיע למצב שלא כל הקרקע באזור תנוקה ותשווק, או אם ייתכן ונרצה לשנות את ייעוד הקרקע לתעשייה או לחקלאות, ייתכן והיינו סבורים כי יש הגיון בדבר. אולם כל מדרג תכנית שהיא וכל החלטה של מוסד תכנוני כזה או אחר הנוגע למתחם התכנית, מכיוון לכך שמפעלי התעשייה יפוננו והשימוש החדש במקרקעין יהיה נעיל ותואם את מדיניות מהוז תל אביב והמרכז, ליעוד בשטח זה שכונת מגורים פארקים מוסדות ציבור ושטחי תעסוקה.
5. את האזור צריך לתכנן על פי קני מידה אחרים לגמרי העומדים לנגד עיני מוסדות התכנון: שיקולים תכנוניים, צרכי המדינה והרשויות המקומיות שבאזור, שיקולי סביבה (מניעת רעש למשל) צרכי פנאי ונופש ולא על פי שיקולי איכות הקרקע.

בחוות דעתי זאת אני מתייחס לחוות דעת שהוגשה על ידי אגודת אדם טבע ודין שהוגשה כחלק ממסמכי ההתנגדות לתכנית המוזכרת לעיל. במסמך זה אני מתייחס אך ורק להיבטים הסביבתיים המופיעים במסך ההתנגדות ולא להיבטים נוספים (תכנוניים, תחבורתיים ועוד).

1. סעיף נכבד במסמך ההתנגדות של אדם טבע ודין מתייחס לנושא של העדר תסקיר השפעה על הסביבה המלווה את התכנית. בתשובתי להתנגדות שהוגשה על ידי גבי כספי אורון, התייחסתי ארוכות לנושא זה ואף הסברתי, כי להערכתי אין צורך במקרה זה בחכנת תסקיר.
 2. בהתנגדות של אדם טבע ודין מובאים שני מקרים תקדימיים בהם הוחלט על ידי בתי המשפט, כי יש צורך בהכנת תסקיר. במקרה הראשון מדובר בתכנית להקמת עיר הבה"דים בנגב. שם הועלתה הטענה כי אזור התעשייה רמת חובב, עלול להשפיע לרעה על החיילים שישוהו בעיר הבה"דים ולכן הוחלט על עריכת התסקיר. זה בוודאי לא המקרה כאן. לא מדובר כאן על השפעות מפעלי תעושה על סביבתם, העובדות כאן ידועות למדי. מדובר לכאורה על העדר מידע מספיק לתכנון אתר התעושה וכאילו מימצאי התסקיר יאפשרו תכנון טוב יותר של האתר.
 3. גם הדוגמא השנייה שאדם טבע ודין מביאים, על העדר תסקיר להקמת אתר לסילוק פסולת אינו ממין העניין. ברור שלהקמת אתר לסילוק פסולת עלולה להיות השפעה על סביבתו הקרובה ולכן התסקיר דרוש. זה לא המצב בתכנית זאת.
 4. שוב ושוב חוזרת הטענה שהועלתה כבר מספר פעמים בדבר הצורך בתכנון מתקני טיהור המים לפני שמתכננים את האתר. זאת תצעה חסרת הגיון לחלוטין וכבר הסברתי את הנושא בדברי תשובתי לטענות שהועלו במכתבה של גבי כספי אורון.
 5. באשר לנושא ערכי הטבע הקיימים באתר, אכן צוות התכנון חושב שיש לתת את הדעת ולהתחשב בערכי הטבע המצויים ואשר נוצרו במהלך השנים במתחם. ולפיכך וללא קשר עם התנגדות כזו או אחרת, חכין הצוות באתר "צור", (תמהווה חלק מהתכנית הכוללת) ושבו לא התקיימה פעילות תעשייתית בעבר, סקר כזה. ממצאי הסקר ישמשו את מתכנני התכנית המפורטת של אתר זה. כך יעשה גם במתחמים הבאים.
- בחוות דעתי זאת אני מתייחס לחוות דעת שהוגשה על ידי עמותת אחל"ה שהוגשה כחלק ממסמכי ההתנגדות לתכנית המוזכרת לעיל. במסמך זה אני מתייחס אך ורק להיבטים הסביבתיים המופיעים במסמך ההתנגדות ולא להיבטים נוספים (תכנוניים, תחברתיים ועוד)

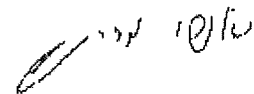
1. שני הסעיפים העיקריים במכתב ההתנגדות של עמותת אחל"ה נוגעים להעדר סקר קרקע מקיף ולהעדר תסקיר השפעה על הסביבה. הסעיף הראשון מבוסס כמעט באופן מלא על חוות הדעת של ד"ר ברנר מילה במילה ואין צורך לחזור כאן על הסברי שמצוינים מעלה בנושאים אלה והועלו על ידי מתנגדים אחרים.
2. גם לגבי העובדה שהתכנית אינה מלווה בתסקיר השפעה על הסביבה ניתנה התייחסותי ואולם בנושא זה מועלית טענה מעניינת: כיוון שיתכן שבעתיד יוחלט כי חלק מהקרקע המזוהמת תטופל במקום, חרי זה כאילו הפכו את האתר למתקן לטיפול בפסולת רעילה ולכן הוא מחויב בתסקיר השפעה על הסביבה על פי התקנות.
3. לראיה מובאת הדוגמא של אתר לסילוק אסבסט בנחריה, שם החליט בית המשפט כי יש צורך בחכנת תסקיר. אין ספק לדעתי, כי האתר בנחריה שבו עומדים להטמין אסבסט מחייב הכנת תסקיר.

4. אם בבוא היום יוחלט על ידי הצוות המשותף שחוקם ובהנחיית המשרד להגנת הסביבה, כי טיפול מסוים בפסולת מסוימת, עדיף שיעשה במקום ולא על ידי העברת הקרקע המזוהמת לאתר אחר, הרי חזקה על המשרד להגנת הסביבה כי פעולה כזאת תיעשה רק לאחר שייבחנו כל ההשלכות הסביבתיות של הפעולה.
5. להגיד היום כי העובדה שיתכן כי חלק מהטיפול בפסולת תרעילה ייעשה במקום ולכן צריך להכין היום תסקיר השמעה על הסביבה, היא לא רצינית. כמו שעוסק בנושא התסקירים יותר קרוב ל 40 שנה (מכל ההיבטים האפשריים) אני יכול לקבוע בוודאות, שאף אחד, לא בארץ ולא בעולם, לא יכול היה לכתוב תסקיר רציני על השאלה כיצד תטופל פסולת כל שהיא באתר או שלא באתר, בעוד עשר או 15 שנה. תסקיר הוא מסמך מאד מפורט שעונה על שאלות מאד ספציפיות ולא מסמך תיאורטי שמציב פתרונות בית ספר המועתקים מספרי הדרכה או ספרי לימוד.

לסיכום

התכנית המוצעת כאן היא תוצאה של דיונים שנמשכו שנים רבות, בעיקר בשאלה כיצד להביא לשיקום סביבתי, של אחד השטחים המזוהמים ביותר בישראל. הצעת השיקום בשלבים המוצעת כאן, תאפשר הקצאת המשאבים האדירים הנדרשים לשיקום השטח, שלא ניתן יהיה להשיג אותם בכל דרך אחרת. טוב יעשו כל אלה שהגישו התנגדויות עקרוניות לתכנית מסיבות סביבתיות, אם ישלבו ידיים עם מתכנני התכנית והיזמים, כדי להביא בסופו של דבר לטיהור השטח, שיקומו ופיתוחו לתועלת האזור כולו.

ועל כן באתי על החתום



פרופ' אורי מרינוב

מוצג 7

העתק סקר טבע ונוף משנת 2008

עמ' 191

ד"ר רון פרומקין, ייעוץ אקולוגי וסביבתי
ת"ד 2444, מבשרת ציון 90805. טל: 02-5332028, פקס: 02-5332024, ron.frumkin@gmail.com

סקר ערכי טבע במתחם תע"ש השרון

פברואר–אפריל 2008



ד"ר רון פרומקין

ספטמבר 2008

רקע

לאור תכניות לבינוי עירוני במתחם צור, בחלקו הצפון-מערבי של מתחם תע"ש השרון, דרשו מתכנת מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה, אדר' נילי יוגב, ועיריית הרצליה ביצוע של סקר ערכי טבע במתחם המגודר המיועד לפיתוח, ששטחו כ-300 דונם. הסקר נערך באביב 2007 על-ידי כותב הדוח, בסיוע סוקרים נוספים בעלי ידע בוטני רב, עבור חפ"ת, בתיאום עם תע"ש, וממצאיו סוכמו בדוח שהוגש למזמיני העבודה (פרומקין 2007).

בסקר 2007 תועדו במתחם מערב צור 190 מיני צמחים, בתוכם 54 מינים הגדלים בעיקר בקרקעות חמרה וחול. מתוך כלל המינים שתועדו, 18 הם מיני צמחים רגישים לפיתוח – צמחי בר מוגנים, נדירים או אנדמיים, רובם צמחים של בתי גידול חוליים. מיני הצמחים הרגישים ביותר לפיתוח הם המינים המוגדרים **אדומים** – צמחים נדירים שאוכלוסיותיהם בישראל מעטות או מצטמצמות במהירות. במתחם צור תועדו 8 מיני צמחים נדירים, מתוכם 6 מינים אדומים: תלתן דגול, אספסת החילוון, אספסת איטלקית, מרסיה זעירה, היפוכריס קירח ואזוביון דגול. בנוסף, כלל סקר אביב 2007 גם התייחסות לבעלי חיים שתועדו במערב מתחם צור.

לאור ממצאי סקר 2007 הוגשו המלצות ראשוניות, ביניהן המלצה להמשיך את הסקר הבוטני באביב 2008 ולהרחיבו לכלל שטח מתחם תע"ש על מנת לקבל פרספקטיבה רחבה על מצב הצמחים הנדירים במתחם כולו, כבסיס לתכנית שימור והצלה של המינים החשובים לשימור. המלצה זו אושרה על ידי חפ"ת, וסקר שדה ראשוני בוצע בחודשים פברואר עד אפריל 2008 במתחם תע"ש השרון כולו (כ-6,000 דונם), עם בדיקות נוספות במערב מתחם צור להשלמת מידע ולאיסוף זרעים של מינים רגישים בעלי חשיבות לשימור.

דוח זה מצטרף לסקר אביב 2007 ומסכם את ממצאי סקר אביב 2008, כאשר המידע המוצג בטבלאות ובמפות כולל את נתוני שתי שנות הסקר – 2007 ו-2008.

מאפייני השטח

מרחב הסקר מאופיין בקרקע חולית, החל מחול פזור, דרך שכבה של אדמת חמרה עמוקה, וכלה בכורכר פריך. השטח עבר הפרה חלקית במשך עשרות שנים של פעילות במקום. במסגרת הפעילות יושר חלק מהשטח, נסללו כבישים ונפרצו דרכי עפר, שחלקם צופה בכורכר גרוס מעורב בחול, והוקמו מבנים ומתקנים הפזורים בשטח. מבנים ומתקנים שהוקמו במתחם צור פונו לפני שנים אחדות.

במרחב מתחם תע"ש ניטעו במשך השנים עצי תרבות גרים – בעיקר איקליפטוס המקור, וכן קזוארינה דקיקה, מיני שיטה וצמחי נוי שונים, שחלקם עדיין קיימים בשטח.

חלק משטח המתחם מכוסה כיום בחורשות עצי איקליפטוס לצד סבך צפוף של שיטה כחלחלה – עץ גר ופולשני המתרבה בקלות, מתפשט ומשתלט על שטחים נרחבים באופן שקשה לרסנו, תוך דחיקה של מינים מקומיים.

למרות הפעילות האנושית הנרחבת שהייתה במערב מתחם צור בעבר, ועדיין נמשכת בשאר מרחב מתחם תע"ש, נותרו במתחם תע"ש שדות חול-חמרה הנחרשים מעת לעת, קרחות פתוחות עם

חול, חמרה וכורכר פריד, חורשות נטועות וגבעות קטנות שבהן שרדה צמחיית בר המאפיינת בתי גידול חוליים בשרון. יש לציין כי בתי הגידול החוליים בשרון הולכים ומצטמצמים במשך השנים בשל פיתוח מואץ הנובע בעיקר מבינוי, מתשתיות ומחקלאות, ולפיכך חשיבותם של השטחים החוליים המעטים שבהם גדלה עדיין צמחייה מקומית המייצגת את נופי הצומח ההיסטוריים של השרון, הנה רבה מאוד לשימור מינים ייחודיים להם.

שיטות

באביב 2007 נערכו 3 סיורים בשטח: בין ה-20 לפברואר ל-19 לאפריל. באביב 2008 הורחבה תקופת הסקר, מיום 7 בפברואר עד 28 לאפריל, באופן המכסה את מרבית עונת הפריחה של הצומח החד-שנתי באזור. בניגוד לאביב 2007, שהיה גשום יחסית, באביב 2008 הייתה בצורת, עם התחלת פריחה מאוחרת בשל גל קור, וסיום פריחה מוקדם מהרגיל בשל עצירת הגשמים וגל חום.

בכל סיור נערכו תרשימי צומח בבתי גידול שונים המצויים בשטח (בסך הכול נערכו 32 תרשימי צומח ב-2007, ו-45 ב-2008), שכללו רשימה של כלל המינים שתועדו בשטח, ונתוני מיקום של צמחי בר מוגנים או נדירים. בהמשך, קובצו תרשימי הצומח ל-5 קבוצות על-פי מאפיינים משותפים של בית הגידול ומיקומם במרחב המתחם (נספח 1). איסוף המידע הנקודתי על המינים הרגישים לפיתוח נעשה בעזרת GPS ברמת דיוק של 4 מ' (איורים 1-2).

במהלך הסיורים נאספו זרעים של מיני צמחים המוגדרים "אדומים" או נדירים מאוד, ביניהם תלתן דגול, היפוכריס קירח, תורמוס צהוב, אספסת איטלקית, אספסת החילוון, מרסיה זעירה, סמר קרקפתי וקיטה סוככנית. זרעים הועברו לבנק הגנים הישראלי לגידולי חקלאות במרכז וולקני (מינהל המחקר החקלאי בבית דגן), לגן הבוטני בהר הצופים ולרשות הטבע והגנים. פרטים בודדים של מינים נבחרים הועברו לעשבייה הלאומית באוניברסיטה העברית בירושלים לצרכי תיעוד, הגדרה ומחקר.

תוצאות

בסך הכול תועדו במתחם תע"ש השרון 373 מיני צמחים (נספח 1), בתוכם 82 מינים הגדלים בשרון בעיקר בקרקעות חוליות. מתוך כלל המינים שתועדו, 66 הם מיני צמחים רגישים לפיתוח (טבלה 1) – צמחי בר מוגנים (23 מינים, על-פי חוק ערכי טבע מוגנים 2005, תמונות 7-15), נדירים (27 מינים, לרבות 14 מינים המוגדרים "אדומים", כלומר, מינים שאוכלוסיותיהם בישראל מעטות או מצטמצמות עד כדי סכנה להמשך קיומן בארץ, תמונות 16-27), או אנדמיים (20 מינים בעלי תפוצה גאוגרפית מצומצמת מאוד). בנוסף, יש בשטח 9 מינים של אילנות מוגנים על-פי צו היערות (1997), כולם נטועים (על-פי חוק, פגיעה במינים אלה מחייבת קבלת היתר מפקיד היערות).

במהלך הסקר אופיינו 5 בתי גידול שבהם נערכו תרשימי צומח:

A – חורשות ושדרות

במרחב מתחם תע"ש השרון פזורים ריכוזים גדולים של עצים נטועים בשדרות ובחורשות. מרבית השדרות, בעיקר לאורך הגדר המקיפה את המתחם, הן של איקליפטוס המקור. בחלק מהחורשות נטוע מין אחד בלבד – איקליפטוס המקור, קזוארינה דקיקה או שיטה כחלחלה, ולעתים גדלים בחורשה שני מינים דומיננטיים – בעיקר שיטה כחלחלה ואיקליפטוס המקור, עם פרטים מעטים של עצים אחרים.

בתוך החורשות יש מדי פעם קרחות יער ושבילים, שבהם יש עושר גדול יחסית של צמחים עשבוניים. בצל העצים ובשולי החורשות גדלים צמחי בר רב-שנתיים רבים, ששורדים שם בשל חוסר חריש או כיסוח.

בבית גידול זה תועדו 234 מיני צמחים, בתוכם 53 מיני חולות. בין העצים נמצאו 14 מינים נדירים יחסית, כולל שני מינים שלא תועדו בבתי גידול אחרים במתחם תע"ש: **אספקלריה נאה וצללית ים-תיכונית**. בין המינים הנדירים מאוד שנרשמו בקרחות שבין העצים נמנים **אספסת איטלקית, אספסת החילזון, היפוכריס קירח, כף-עוף מנוצה, שרוכנית החוף ותורמוס צהוב**, רובם מינים שתועדו גם בשדות החוליים. שלושה צמחי בר מוגנים נרשמו רק בחורשות או בקרחות בין העצים: שני מיני סחלביים – **סחלב פרפרני ושפתן מצוי**, והשרך **חשפונית עדינה**.



תמונות 1-2: חורשות ושדרות של עצי איקליפטוס המקור.

B – שדות בור

מרבית השטח הפתוח בין המבנים והמתקנים השונים לבין הגדר ההיקפית של המתחם מתאפיין בשדות בור מישוריים עם אדמת חול-חמרה, הנחרשים מעת לעת (כנראה למניעת שרפות של הצומח היבש בסוף הקיץ). בתוך השטח המגודר של מתחם צור לא התבצע חריש בשנים האחרונות, זאת מאחר ששטח זה אינו עוד בשימוש על ידי תע"ש. הצומח המאפיין שדות אלה הוא בתה עשבונית עשירה בצמחים חד-שנתיים. בבית גידול זה תועדו 232 מיני צמחים, בתוכם 55 מיני חולות. בשדה נמצאו 12 מינים נדירים יחסית, ביניהם 4 מינים שלא תועדו בבתי גידול אחרים במתחם תע"ש: **לוטוס דקיק, סמר קרקפתי, פשתנית יפו ושום תל-אביב**. בין המינים הנדירים שנרשמו בשדות בריכוזים גבוהים יחסית נמנים אספסת איטלקית, היפוכריס קירח, כף-עוף מנוצה, שרוכנית החוף, תורמוס צהוב ותורמוס שעיר. כמו כן גדלים בשדה שני מיני תורמוס נוספים – ארץ-ישראלי וצר-עלים במספרים גדולים.



תמונה 3: שדה בור בתחילת האביב.

C - בתרונות חמרה

במתחם מצויים גבעות קטנות או ערוצים עם אדמת חמרה עמוקה. שטחים אלה אינם נחרשים או מכוסחים בדומה לשטחי השדות, ולפיכך מאפיין אותם צומח של גריגה ובתה – שפע של שיחים ובני-שיח, כאשר בקרחות ניתן למצוא עושר רב של עשבוניים חד-שנתיים. בבית גידול זה תועדו 208 מיני צמחים, בתוכם 53 מיני חולות. בבתרונות החמרה נמצאו 13 מינים נדירים, ביניהם 6 מינים שלא תועדו בבתי גידול אחרים במתחם תע"ש: **אזוביון דגול, דבקת פלשת, זהבית שרונית (תת-מין שרוני), ערבז החוף, קיטה סוככנית ושמשונית הטיפין**. כמו כן תועדו בבתרונות החמרה 12 מינים מוגנים, ביניהם ריכוזי פריחה של גאופיטים כסחלב קדוש וצבעוני ההרים.



תמונה 4: בתרונות חמרה עם שיחי אזוביון דגול.

D – משטחי כורכר מהודק

באזורים שונים במתחם תע"ש השרון מצויים משטחים גדולים של כורכר מרוסק ומהודק לצד קרקע חולית, עליהם היו בעבר מבנים, מגרשי חנייה ודרכים. משטחי כורכר אלה נפוצים בעיקר במתחם צור, בשטחים שפוננו ממבנים לפני שנים אחדות. לאחר ששטחים אלה נעזבו, החלה להתפתח בהם צמחייה מקומית, כנראה מזרעים שהגיעו משולי השטח, לצד התפשטות של צמחים פולשניים כשיטה כחלחלה. לעתים ניתן למצוא במשטחים אלה צמחייה האופיינית לרכסי כורכר וחולות בחוף הים, כגון אספסת הים, חבלבל החוף, לוטוס מכסיף, בת-חול ארץ-ישראלית, מרסיה זעירה, גומא הקרקפת ורב-פרי בשרני. ייתכן כי חלק מהמינים הובאו לכאן עם כורכר מאזורים אחרים בעת ביצוע עבודות עפר.

במשטחי הכורכר תועדו 145 מיני צמחים, בתוכם 42 מיני חולות. כאן נרשמו 9 מינים נדירים, ביניהם שני מינים נדירים מאוד שלא תועדו בבתי גידול אחרים במתחם תע"ש: **תלתן דגול** ו**מרסיה זעירה**. כמו כן תועדו במשטחי הכורכר 9 מינים מוגנים, ביניהם ריכוזי פריחה של גאופיטים **כסחלב קדוש**, ושלושה מיני **תורמוס** – צהוב, צר-עלים ושעיר.



תמונה 5: משטח כורכר מהודק.

E – נחל הדרים

מתחם תע"ש, ממזרח לרמת השרון, נחצה על ידי נחל הדרים. לאורך הנחל גדל צומח של בתי גידול מופרעים, וכן מינים מלווי אדם, לרבות מינים נטועים. כאן תועדו 56 מיני צמחים בלבד, בתוכם 7 מיני חולות. לא נרשמו כאן צמחים נדירים, אך נרשמו 3 עצי בר מוגנים – שני פרטים של **פיקוס השקמה** גדולים במיוחד ותמר מצוי. עצי פיקוס השקמה נפגעו במשך החורף מרצף של מספר ימי קרה, אך התאוששו בהמשך האביב.



תמונה 6: פיקוס השקמה בנחל הדרים

טבלה 1: רשימת הצמחים בעלי רגישות אפשרית לפיתוח שתועדו במרחב הסקר בשנים 2007 ו-2008.

חול – צמח שבמישור החוף גדל רק בחול, בחמרה או בכורכר, או שאלה משמשים כבית גידולו העיקרי.
נדיר – O – בסכנת הכחדה; RR – נדיר מאוד; RP – נדיר; R – נדיר למדי. מין אדום מודגש בצבע באדום.
מוגן – צמח בר מוגן על-פי חוק ערכי טבע מוגנים (2005).
מוגן* – עץ מוגן על-פי צו היערות (1997).

אנדמי – EC – אנדמי לחוף ישראל, סיני ודרום לבנון; ET – אנדמי לישראל וטורקיה; EI – אנדמי לישראל; ES – אנדמי לישראל, סוריה ולבנון; EL – אנדמי לישראל ולבנון; EY – אנדמי לישראל וקפריסין;

שם הצמח	חול	נדיר	מוגן	אנדמי
אורן ירושלים			מוגן*	
אזוביון דגול	+	RP		
איקליפטוס המקור			מוגן*	
אספסת איטלקית	+	RR		
אספסת החילזון	+	RR		
אספקלריה (סגולית) נאה		R		
ארכובית ארץ-ישראלית	+			EC
אשל הירדן			מוגן	ES
בן-חצב יקינטוני			מוגן	
דבקת פלשת	+	RP		EI
דבשה הודית		R		
דרדר הקורים	+			EC
הדס מצוי			מוגן	
היפוכריס קירח	+	RR		
זהבית שרונית תת-מין שרוני	+	R		
זמזומית מצויה				ES
חבלבל החוף	+			EL
חצב מצוי			מוגן	
חרוב מצוי			מוגן	
חשפונית עדינה			מוגן	
כלנית מצויה			מוגן	
כף-העוף המנוצה	+	RR		
לוטוס דקיק		R		
מצילות החוף	+			EC
מרסיה זעירה	+	RR		
מרסיה יפהפיה	+			EC
ניסנית שיכנית	+			EY
נץ-חלב מפושק		R		
נרקיס מצוי			מוגן	
סביון יפו	+			EC
סחלב פרפרני			מוגן	
סחלב קדוש	+	R		
סיפן התבואה			מוגן	
סמר קרקפתי	+	RR		
ערבז דק-פרחים		R		
ערבז החוף	+	RR		
פיקוס השקמה			מוגן	
פיקוס התאנה			מוגן	
פיקוס קדוש			מוגן*	
פעמונית גפורה	+			EC
פשתנית יפו	+	R		EI
צבעוני ההרים (תת-מין השרון)	+		מוגן	

שם הצמח	חול	נדיר	מוגן	אנדמי
ציפורני-חתול ארצישראליות				EL
צללית ים-תיכונית		R		
קדד בירותי	+	R		
קזוארינה דקיקה			מוגן*	
קחווני החוף	+			EC
קיטה סוכנית	+	RR		
רותם המדבר	+		מוגן	
רקפת מצויה			מוגן	
שום גבוה			מוגן	
שום תל-אביב	+	RP		EI
שיזף מצוי			מוגן	
שמשונית הטיפין	+	RR		
שעלב מקופח	+	R		
שפתן מצוי			מוגן	
שרוכנית החוף	+	O-RR		
תורמוס ארצישראלי	+			EC
תורמוס צהוב	+	RP	מוגן	
תורמוס צר-עלים	+		מוגן	
תורמוס שעיר	+	RP	מוגן	
תלתן ארצישראלי	+			EC
תלתן דגול	+	O-RR		EC
תלתן דו-גוני	+			ET
תלתן פלשתי	+			EC
תמר מצוי			מוגן*	
סך הכול (66)	37	27 (14)	27	20

טבלה 2: מספר המינים המאפיינים בתי גידול חוליים במישור החוף, ומס' המינים הרגישים לפיתוח שתועדו בכל אחד מבתי הגידול שנסקרו במתחם תע"ש השרון.

בית הגידול	שדה בור	נחל הדרים	חורשה/שדרה	בתרונות חמרה	כורכר מהודק
סך הכול מינים (n=373)	232	56	234	208	145
סה"כ צמחי חול וכורכר (82)	55	7	53	53	42
סה"כ נדירים (27)	12	0	14	13	9
סה"כ נדירים "אדומים" (14)	5	0	5	7	6
סה"כ מוגנים (27)	10	3	18	12	9
סה"כ אנדמיים (20)	13	1	12	13	7
סה"כ מינים רגישים (66)	31	3	40	34	21

מרביתם של 20 המינים האנדמיים שתועדו במתחם תע"ש השרון הם מינים שתפוצתם במישור החוף של ישראל נרחבת יחסית ואין נשקפת סכנה לקיומם. יוצא דופן הוא תלתן דגול (ראו תמונת שער ותמונה 24), צמח אנדמי לחופי ישראל ודרום לבנון. בית גידולו הטבעי בלבנון (חולות דרום ביירות, שם תועד ב-1937) נפגע קשות בשל פיתוח (שדה תעופה ומחנות פליטים), וייתכן כי אינו גדל עוד בלבנון. בארץ נאסף המין לאחרונה בשרון, ב-1953. מאז תועד התלתן הדגול בישראל רק פעם אחת, ב-1993 (שיר ורד, מידע בע"פ) ליד הוד השרון, אך אתר זה נהרס מאז בשל בינוי ופיתוח חקלאי. עד הימצאו במתחם צור בסקר 2007, לא היה ידוע על אוכלוסיות נוספות של מין נדיר זה. התלתן הדגול הוכרז כמין בסכנת הכחדה, אך הסברה הרווחת הייתה, לפחות עד למציאתו במתחם תע"ש, כי למעשה נכחד. מאחר שככל הנראה מין זה אנדמי כיום לישראל, משמעות

הכחדתו מישראל תהיה כי מין זה ייכחד מהעולם. מאז פורסם דבר מציאתו מחדש של התלתן הדגול, החלה התעניינות מחודשת במין זה בקרב חובבי הבוטניקה, ואוכלוסיות אחדות נמצאו באביב 2008 בדרום פלשת (עוז גולן) ובנתניה (רון פרומקין). מספר האוכלוסיות החדשות שהתגלו עד כה עדיין נמוך מכדי להסירו מרשימת המינים הנמצאים בסכנת הכחדה, מה גם שאף אחת מהאוכלוסיות שנתגלו אינה נמצאת בשטח מוגן כשמורת טבע או גן לאומי. לפיכך, מערב מתחם צור הנו עדיין המקום הבטוח ביותר בארץ, ואולי גם בעולם, שבו מתקיים צמח אנדמי ונדיר מאוד זה.

מבין **צמחי הבר המוגנים**, שלושה נדירים יחסית – **תורמוס צהוב** (עשבוני חד-שנתי המוגדר כ"מין אדום"), **תורמוס שעיר וסחלב קדוש** (גאופיט). השאר, נפוצים למדי בשטחים נרחבים במישור החוף ובחבלי ארץ נוספים. נראה כי הרקפת והנרקיס, שנמצאו לצד שטח שהיה בעבר מגונן, הובאו למקום בידי אדם ואינם שייכים לצומח הטבעי האופייני למרחב זה.

מבין מיני הצמחים הרגישים לפיתוח, אלה שחשיבותם לשימור היא הגבוהה ביותר הם **המינים הנדירים** המוגדרים "אדומים". אלה כוללים 14 מינים בכלל מתחם תע"ש השרון, ומתוכם, 9 מינים נרשמו במתחם צור, כולם צמחי חולות (מודגשים באדום בטבלה 1). ככל שמין נדיר יותר, כך פגיעה באוכלוסייה שלו מסכנת את המשך קיומו בארץ, תוך פגיעה במגוון הביולוגי של ישראל.

מיפוי המינים החשובים לשימור

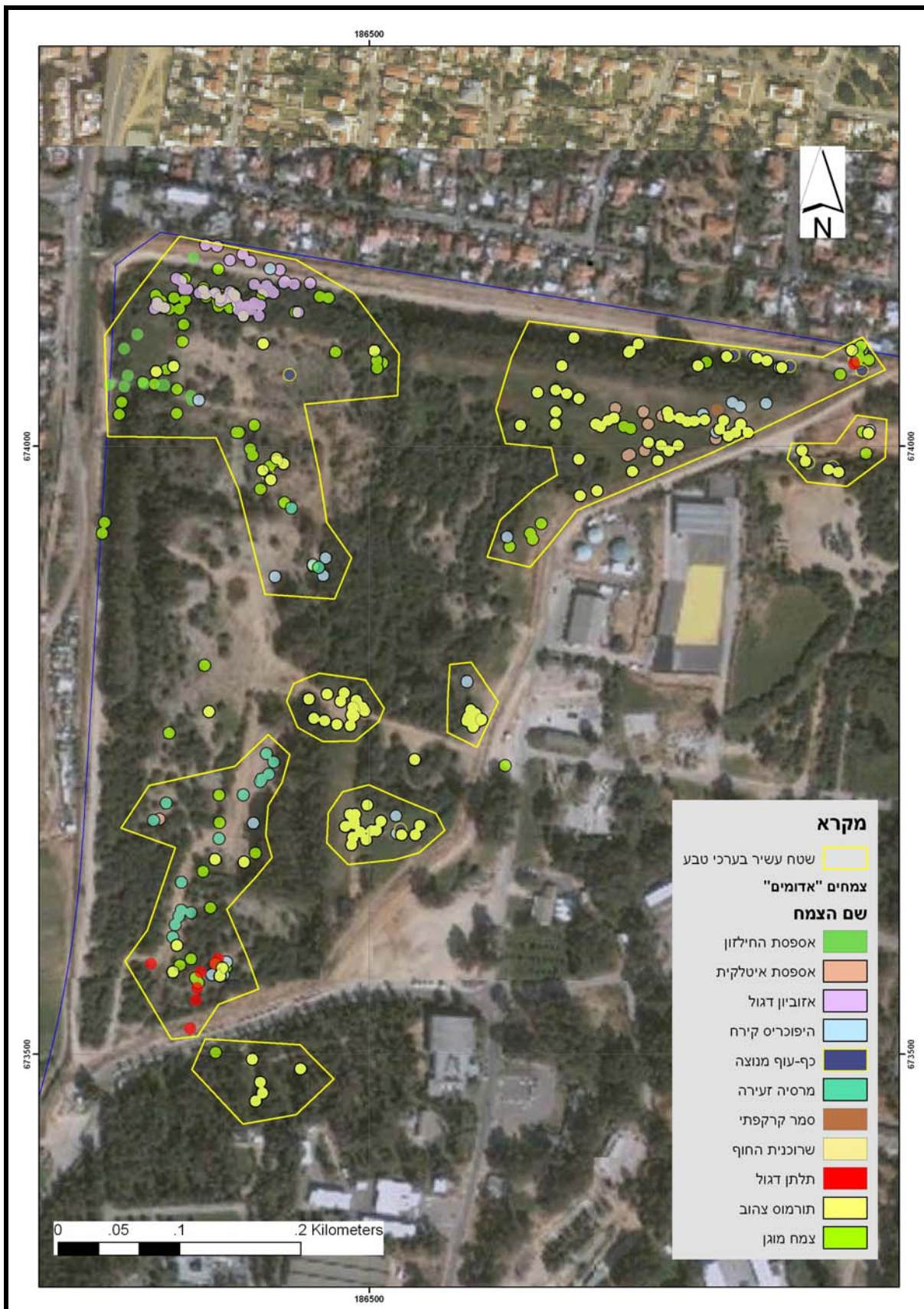
איור 1 מציג את הריכוזים של מיני הצמחים השונים המוגדרים "אדומים", נדירים מאוד ומוגנים שתועדו במערב מתחם צור, שם נערך סקר שדה מפורט יחסית. איור 2 מציג את ריכוזי מיני הצמחים המוגדרים "אדומים" או מוגנים שתועדו במתחם תע"ש השרון כולו.

		
<p>9. שפתן מצוי</p>	<p>8. כלנית מצויה</p>	<p>7. סחלב קדוש</p>
		
<p>12. תורמוס שעיר</p>	<p>11. צבעוני ההרים, תת-מין שרוני</p>	<p>10. סייפן התבואה</p>
		
<p>15. חשפונית עדינה</p>	<p>14. סחלב פרפרני</p>	<p>13. בן-חצב יקינטוני</p>

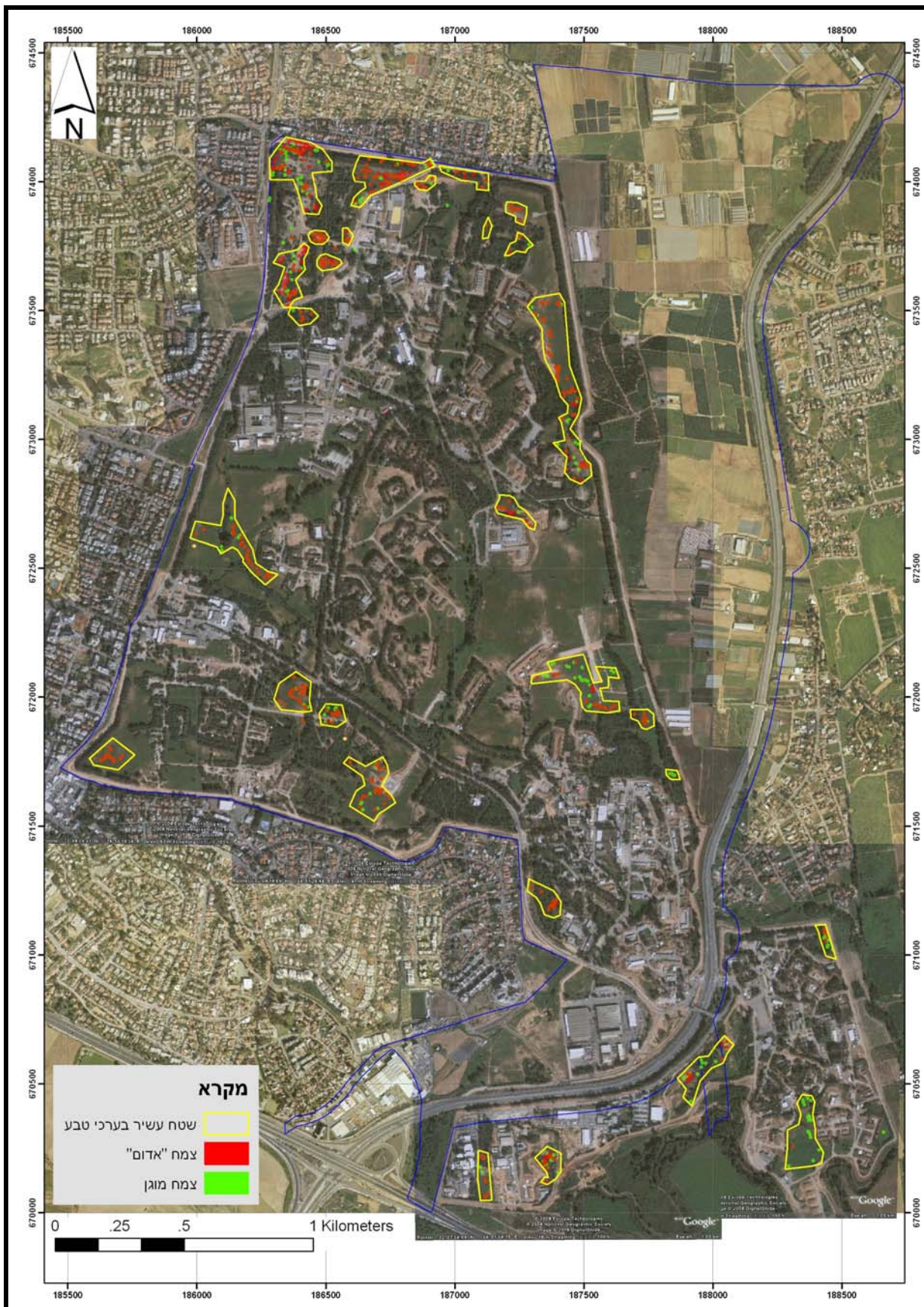
תמונות 7-15: מבחר פרחי בר מוגנים הגדלים במתחם תע"ש השרון

		
18. סמר קרקפתי	17. שרוכנית החוף	16. היפוכריס קירח
		
21. קיטה סוככנית	20. אספסת איטלקית	19. אזוביון דגול
		
24. תלתן דגול	23. ערבז החוף	22. אספסת החילוון
		
27. זהבית שרונית	26. מרסיה זעירה	25. תורמוס צהוב

תמונות 16-27: מבחר פרחי בר נדירים שמוגדרים כמינים אדומים הגדלים במתחם תע"ש השרון



איור 1: ריכוזי מיני הצמחים המוגדרים "אדומים" או נדירים מאוד שתועדו במערב מתחם צור (מפת רקע מתוך Google Earth)



איור 2: שטחים במתחם תע"ש השרון שבהם תועדו צמחי בר נדירים או מוגנים (מפת הרקע מתוך Google Earth)

בשטחים שנסקרו במתחם תע"ש השרון בשנתיים האחרונות תועדו כ-370 מיני צמחים, בתוכם 82 מינים של צמחי חולות, חמרה וכורכר המאפיינים את נופי השרון ההיסטוריים, ו-66 מינים בעלי חשיבות לשימור – צמחים נדירים שחלקם מוגדרים כמינים "אדומים", צמחי בר מוגנים, צמחים אנדמיים ואילנות מוגנים. בתי גידול אלה הולכים ומצטמצמים במהירות במישור החוף בכלל ובשרון בפרט בשל פיתוח אינטנסיבי בעשרות השנים האחרונות – בעיקר בנייה למגורים, למסחר ולתעשייה, תשתיות וחקלאות מודרנית. במתחם תע"ש כולו נמצאו 15 מיני צמחים נדירים מאוד או מינים בסכנת הכחדה המוגדרים כצמחים אדומים, כאשר 10 מהם נמצאו במערב מתחם צור, בשטח שגודלו כ-300 דונם בלבד. מבין המינים הנדירים מאוד שתועדו במתחם תע"ש השרון, 3 מינים נמצאו רק במתחם צור – **תלתן דגול** (כ-300 פרטים בשני אתרים), **מרסיה זעירה** (מאות פרטים בדרום השטח) ו**סמר קרקפתי** (2 פרטים בצפון השטח). הצמחים הנדירים במתחם צור מרוכזים בעיקר בשוליים הצפוניים, המזרחיים והדרומיים של המתחם. עם זאת, בלב מערב מתחם צור נמצאים ריכוזי פריחה של 4 מיני תורמוסים, ובמיוחד **תורמוס צהוב**, שבשנים האחרונות הולכות ונעלמות אוכלוסיותיו בשרון לאור הפגיעה המתמשכת בשטחים הפתוחים בשל פיתוח חקלאי, בנייה ותשתיות.

שדות תורמוסים עם מגוון עשיר של מיני צמחים מוגנים ונדירים נמצאו כאמור גם בשאר חלקי מתחם תע"ש השרון, משני עברי כביש מס' 4. תוך כדי הסקר הנוכחי, התברר כי שדות הבור במתחם תע"ש שמחוץ לגדר של מערב מתחם צור, נחרשים כבר באפריל, לפני סוף האביב. מצב זה יוצר בעיה בכך ששטחים רבים נחרשים בטרם מספיקים התורמוסים, כמו גם מינים נדירים ומוגנים נוספים, להבשיל את זרעיהם. בקרקע יש מאגר זרעים שנביטתם עשויה להתפרס על פני מספר שנים, אך אם החריש יימשך באותו מועד שנה אחרי שנה, צפויה פגיעה מתמשכת במאגר הזרעים בקרקע, ואוכלוסיות המינים הנדירים יצטמצמו עד כדי הכחדה מקומית. ממשק שונה של חריש יכול למנוע נזק אפשרי זה.

בסקר הנוכחי הוכפל מספר המינים שתועדו באביב הקודם, נמצאו מינים רבים של צמחים נדירים או מוגנים שלא נרשמו קודם לכן, ונמצאו ריכוזים גדולים שלהם גם בשאר השטח הפתוח של מתחם תע"ש השרון. יש לציין כי לא כל שטח מתחם תע"ש (כ-6,000 דונם) נסקר ביסודיות, ולמעט מתחם מערב צור, בו נערך סקר שדה מפורט, הוסק בשאר השטח הוגדר כסקר שדה ראשוני. כמו כן, בחורף-אביב 2007/08 הייתה בצורת כך שמינים רבים – נדירים או מוגנים – לא היו בהופעתם המיטבית. לפיכך, בהחלט צפוי כי מינים נוספים בעלי חשיבות לשימור גדלים הן בשטחים שלא הספקנו לסקור באביב 2008 והן בשטחים שנסקרו.

לסיכום, אפשר לומר כי מתחם תע"ש השרון בכלל, ומתחם מערב צור בפרט, מהווים אי של טבע שמור יחסית בלב שטחים פגועים. חשיבותו הבוטנית הגבוהה של מתחם תע"ש השרון אינה באה לידי ביטוי רק ברמה המקומית-אזורית, אלא אף ברמה הארצית, כ-hot spot של צמחים נדירים וכבית גידול מייצג המשמר מאפיינים בוטניים היסטוריים של הקרקעות החוליות בשרון.

המלצות

1. בשלב זה, יש להימנע מפגיעה בשטחים שבהם מרוכזים צמחי החולות הנדירים ומרבדי התורמוסים ;
2. למעט אזוביון דגול, שהוא רב-שנתי, שאר המינים האדומים, שכולם נדירים מאוד או בסכנת הכחדה, הם עשבוניים חד-שנתיים המתרבים באמצעות זרעים משנה לשנה. לפיכך, על מנת להגן עליהם מפני הכחדה – טבעית או אנתרופוגנית – יש להגדיל את מספר האוכלוסיות הטבעיות של הצמחים הנדירים על ידי המשך איסוף זרעיהם, וזריעתם בשטחים שמורים ודומים מבחינה אקולוגית – למשל, בשמורות טבע או גנים לאומיים בשרון.
3. מומלץ להימנע מפגיעה בריכוזים של שיחי האזוביון הדגול, הן בצפון-מערב מתחם צור והן בשוליים הדרומיים של השטח שממזרח לכביש 4. יש לבחון את שילוב הריכוז הצפוני בחגורה ירוקה של שצ"פ החובק את מתחם צור מכיוון צפון, ובבוא העת, להרחיב את מסדרון נחל הירקון צפונה באופן שיכלול את ריכוזי האזוביון הסמוכים אליו, שכוללים גם עושר רב של מיני צמחים אחרים בעלי חשיבות לשימור.
4. מומלץ להקצות שטח לפארק טבע עירוני בצמוד לשטחים הבנויים, ובו לזרוע מינים נדירים שייאספו משאר שטחי מתחם תע"ש השרון. אפשר גם להקים משתלה קטנה להנבטת הזרעים, ולשתול את הנבטים באופן מבוקר כדי לשפר את קליטתם ושרידותם. אתר זה יכול לשמש כגן בוטני ייחודי המציג את צומח אדמות החמרה בשרון, והוא יכול להקנות לתושבי האזור ערכים לימודיים, מדעיים ואסתטיים.
5. במתחם גדלים אילנות מוגנים כאיקליפטוס, קזוארינה, פיקוס השקמה ושיזף מצוי. עצים אלה מוגנים על-פי צו היערות ופגיעה בהם מחייבת קבלת היתר מפקיד היערות. יש לשאוף לשמר עצים אלה בתחום התכנית והשצ"פים במסגרת התכנון הנופי.
6. בינתיים, עד אשר יוחלט על עתיד המתחם כולו, יש לדון עם תע"ש באופן הטיפול השוטף בשטחים הפתוחים ולבחון אפשרויות לדחיית מועד החריש של השטחים העשירים במיני עשבוניים חד-שנתיים נדירים או מוגנים. לדוגמה, לבצע חריש חלקי מוקדם (מחצית שנייה של אפריל) ברצועת חיץ בסמוך למבנים ומתקנים רגישים, והשלמת החריש בשאר השטחים לאחר מועד הבשלת הזרעים (לקראת סוף מאי). במידת האפשר, יש להימנע מכל חריש או טיפול בשטחי שיחים ובני-שיח המרוחקים משטח בנוי, ובמיוחד בבתרונות החמרה.
7. מומלץ לבצע ניטור רב-שנתי של ריכוזי הצמחים הרגישים לפיתוח במתחם תע"ש השרון, זאת על מנת לאתר בעוד מועד בעיות שעשויות לפגוע במינים אלה, ולהציע אמצעים להגנתם.
8. יש לאתר בתי גידול מתאימים בשרון, במיוחד בשמורות טבע או גנים לאומיים, לצורך זריעה של אוכלוסיות המינים הנדירים, ולהכין תכנית ממשק וניטור עד לשיקומם.

תודות

ברצוני להודות לכל אלה שהקדישו מזמנם ותרמו רבות לביצוע סקר זה: שיר ורד, הגר ורד לשנר (מנהלת העשבייה הלאומית באוני' העברית בירושלים), ד"ר יובל ספיר (אוני' בן-גוריון ואוני' חיפה), עמית מנדלסון (הטכניון), ד"ר אורי פרגמן-ספיר (מנהל מדעי של הגן הבוטני בגבעת רם), ד"ר מרגרטה וולצ'אק (אקולוגית צמחים ברשות הטבע והגנים), מימי רון (מנהלת הגן הבוטני בהר הצופים), עידו ליבן, יעל אורגד, טל לבנוני (אוני' תל-אביב), ליאור אלמגור, יאיר אור (בנק הגנים), איתי נחשון, אורי שטיין, אוריה אורן וד"ר תמר אחירון-פרומקין, שסייעו במקצועיות ובהתלהבות רבה בסקר השדה; לדויד טרופין שסייע בהכנת המפות; ליהודה גיא (סמנכ"ל תע"ש השרון), גיא דניאלס (קב"ט) וצוות המאבטחים מתע"ש, שבזכותם יכולנו להסתובב בשטח באופן חופשי ככל שנדרש; לבני לחין, חיים זריהן ויואב הלפרן (חפ"ת), שסייעו בתיאומים השונים, ולפרופ' אורי מרינוב על הערותיו.

נספח 1: מיני הצמחים שתועדו במתחם תע"ש השרון בשנים 2007 ו-2008, בית הגידול בו נרשמו ומעמדם.

חול – צמח שבמישור החוף גדל רק בחול, חמרה או כורכר, או שאלה משמשים כבית גידולו העיקרי.
נדיר – O – בסכנת הכחדה; RR – נדיר מאוד; RP – נדיר; R – נדיר למדי. מין אדום מודגש וצבוע באדום.
מוגן – צמח בר מוגן על-פי חוק ערכי טבע מוגנים (2005).
מוגן* – עץ מוגן על-פי צו היערות (1997).

אנדמי – EC – אנדמי לחוף ישראל, סיני ודרום לבנון; ET – אנדמי לישראל וטורקיה; EI – אנדמי לישראל; ES – אנדמי לישראל, סוריה ולבנון; EL – אנדמי לישראל ולבנון; EY – אנדמי לישראל וקפריסין;

שם הצמח	שדה	נחל	חורשה	חמרה	כורכר	חול	נדיר	מוגן	אנדמי/גר
אדמדמית (קוטנדיה) פלשתית	+					+			
אורן ירושלים			+					מוגן*	
אזדרכת מצויה				+					גר
אזוביון דגול				+		+	RP		
אזנב מצוי	+		+	+					
איטן החולות			+			+			
איטן מרצעני			+						
איקליפטוס המקור	+	+	+	+				מוגן*	גר
אלית המפרק	+		+	+		+			
אלמוות הכסף	+		+						
אלקנת הצבעים			+	+		+			
אלת המסטיק			+	+					
אמ"ך קוצני	+	+	+	+					
אספסת איטלקית	+		+	+		+	RR		
אספסת החוף	+		+	+		+			
אספסת החילזון			+	+		+	RR		
אספסת הים				+		+			
אספסת הכתרים	+		+						
אספסת מצויה	+	+	+						
אספסת עדשתית	+				+				
אספסת קטועה	+		+						
אספקלריה (סגולית) נאה			+				R		
אספרג ארוך-עלים	+	+	+	+		+			
אספרג החורש			+						
אסתר מרצעני	+				+				
אפון נמוך	+								
אצבען מאדים	+								
ארבע-כנפות מצויות	+		+						
ארכובית א"י			+	+		+		EC	
ארכובית שבטבטית	+	+	+	+					
ארנריה מצויה			+	+					
אשבל ערבי	+								
אשל הירדן			+					ES	מוגן
בוצין מפורץ			+						
בן-חיטה אריכא			+						
בן-חיטה ביצני	+		+						
בן-חיטה רב-אנפין	+		+	+					
בן-חצב יקינטוני			+					מוגן	
בקיה ארץ-ישראלית	+		+	+					
בקיה מצויה	+		+	+					
בקיה צרפתית	+		+	+					

שם הצמח	שדה	נחל	חורשה	חמרה	כורכר	חול	נדיר	מוגן	אנדמי/גר
בקיה שעירה	+			+		+			
בקיה תרבותית	+		+	+	+				
ברומית אדמונית			+						
ברומית הגגות			+						
ברומית המטאטא			+						
ברומית מאוגדת	+		+						
ברומית ספרדית	+	+	+						
ברומית עקרה	+		+						
ברומית שעירה	+	+	+			+			
ברוניקה לבנה			+						
ברוניקה מבריקה			+						
ברקן מצוי	+	+	+						
בת-חול ארצישראלית	+			+	+				
גדילן מצוי	+	+	+						
גומא הפקעים	+			+					
גומא הקרקפת				+	+				
גזיר דקיק	+	+	+						
גזיר המפרקים			+						
גזיר מזיק			+						
גזר החוף	+		+	+	+				
גזר יושב	+								
גזר מצוי	+	+	+						
גזר קיפח	+		+						
גרגרנית גלילנית	+					+			
גרגרנית ערבית	+								
גרניון גזור	+	+	+						
גרניון הארגמן	+	+	+		+				
גרניון עגול	+	+	+						
גרניון רך	+		+						
דבקה דקיקה				+					
דבקה זיפנית	+	+	+	+					
דבקת החומות	+		+	+					
דבקת פלשת			+	+			RP	EI	
דבשה הודית			+	+			R		
דבשה חרוצה	+								
דגנין בירותי									
דגנין מצוי	+		+	+					
דוחן נימי	+		+						
דורית (אספרגולת) השדה	+	+	+						
דורת ארם-צובא	+								
דלעת-נחש מצויה		+							
דלעת-נחש סורית				+					
דק-זנב קשתני				+					
דרדית מצויה				+					
דרדר הקורים	+		+	+				EC	
דרכנית שעירה	+		+	+					
הגה מצויה	+								
הדס מצוי	+							מוגן	
היפוכריס קירח	+		+	+			RR		
וויניגטוניה חוטית	+							גר	
ולריינית משולחפת				+					

שם הצמח	שדה	נחל	חורשה	חמרה	כורכר	חול	נדיר	מוגן	אנדמי/גר
זהבית שרונית תת-מין שרוני				+		+	R		
זון אשון	+		+	+					
זיפנוצה מחוספס	+		+	+					
זמזומית מצויה				+				ES	
זנב-ארנבת ביצני	+		+			+			
זנב-עקרב שיכני	+		+	+		+			
זנב-שועל מצוי	+								
זעזועית גדולה	+		+	+					
זעזועית קטנה			+						
זעריר כוכבני			+						
זקן-סב מצוי			+	+	+				
זקן-תיש ארוך	+		+	+	+				
זקן שעיר	+		+	+	+				
חבלבל החוף				+	+	+		EL	
חבלבל השדה	+	+							
חבלבל כפני			+						
חוח עקוד	+			+					
חולית (קוטנדיה) מצרית	+			+		+			
חומעת ראש-הסוס	+	+	+	+		+			
חורשף השבכה			+						
חילף החולות	+	+	+	+	+	+			
חלבלוב החוף	+		+	+	+	+			
חלבלוב השמש	+		+						
חלבלוב זוחל	+								
חלבלוב מצוי	+	+	+	+					
חלבלוב משונשן			+						
חלבלוב פעוט	+		+	+					
חלבלוב צר-עלים	+								
חלוקה ננסית	+		+	+	+	+			
חלמית גדולה	+		+						
חלמית מצויה	+								
חמנית תרבותית	+								
חמציץ נטוי	+	+	+	+				גר	
חמציץ קטן	+							גר	
חסה כחולת-פרחים			+						
חסת המצפן	+			+					
חפורית מוזרה	+			+					
חצב מצוי	+		+					מוגן	
חרדל לבן	+		+	+					
חרוב מצוי			+					מוגן	
חרחבינה מכחילה			+						
חרצית משוננת	+		+	+					
חרצית עטורה	+	+	+	+					
חשפונית עדינה			+					מוגן	
טבק השיח			+	+				גר	
טופח ארוך-עמוד	+								
טופח גדול	+	+	+	+					
טופח ירושלים			+						
טופח מצוי	+	+							
טופח נאה	+		+	+					
טיון דביק	+	+	+	+					

שם הצמח	שדה	נחל	חורשה	חמרה	כורכר	חול	נדיר	מוגן	אנדמי/גר
טינית החולות	+		+		+	+			גר
יבלית מצויה	+	+	+						
ינבוט השדה	+								
ירבוז מופשל				+					
ירבוז שרוע				+					
כדן קטן-פרחים	+		+						
כוכבית מצויה	+		+						
כוכבן מצוי			+						
כליינית מצויה	+		+	+					
כלנית מצויה			+	+				מוגן	
כנפון זהוב				+					גר
כף-העוף המנוצה	+		+			+	RR		
כף-העוף הפחוסה	+	+	+	+					
כרבולת מצויה	+		+	+					
כרוב החוף	+	+	+	+		+			
כשות ב.מ.				+					
כתמה עבת-שורשים				+					
לוטוס דקיך	+						R		
לוטוס מכסיף			+			+			
לוטוס מצוי	+		+	+					
לוטוס ריסני	+		+	+					
לוטוס שעיר	+		+	+		+			
לוטם מרווני			+	+					
לוטמית דביקה				+					
לוטמית ערבית				+					
לולינית מעובה									
לועית קטנה	+		+	+					
לוף ירוק	+	+	+	+					
לופית מצויה	+	+	+						
לחך בשרני	+			+		+			
לחך כרתי				+					
לחך מלבין				+					
לחך מצוי	+								
לנטנה ססגונית	+			+					גר
לפתית מצויה				+					
לשון-פר מצויה				+					
לשון-שור מגובבת	+	+	+	+		+			
לשישית הצבעים	+								
מחטנית משובלת	+		+	+		+			
מלוח קיפח				+					
מלחית אשלגנית									
מסוריים מצויים			+						
מסרק שולמית	+		+	+					
מעוג כרתי	+								
מצילות החוף	+		+	+		+		EC	
מצילות מצויצות	+			+		+			
מצילתיים מצויים	+		+	+					
מקור-חסידה ארוך	+					+			
מקור-חסידה גדול	+								
מקור-חסידה חלמית	+			+					
מקור-חסידה יפה	+		+	+		+			

שם הצמח	שדה	נחל	חורשה	חמרה	כורכר	חול	נדיר	מוגן	אנדמי/גר
מקור-חסידה מפוצל	+		+		+	+			
מקור-חסידה מצוי	+		+						
מקור-חסידה תל-אביבי	+		+	+		+			
מרגנית השדה	+		+	+	+				
מרווה מצויה				+					
מרור הגינות	+		+	+					
מרסיה זעירה			+	+			RR		
מרסיה יפהפיה	+		+	+		+		EC	
מרקולית מצויה	+	+	+	+					
מררית החוף	+		+			+			
משיין גלילי	+			+					
משנצת קוצנית	+		+	+		+			
משערת זהובה	+		+						
מתנן שעיר				+	+	+			
נורית המלל									+
נזמית לופתת	+	+	+						
נזרית (תגית) חופית				+		+			
נימית ממולענת	+		+	+					
ניסנית דו-קרנית	+								+
ניסנית זיפנית	+		+	+					
ניסנית שיכנית	+		+	+	+	+		EY	
נץ-חלב מפושק	+		+				R		
נר-הלילה המפוצל				+				גר	
נרקיס מצוי				+	+			מוגן	
נשרן הדוחן	+	+	+	+					
נשרן צפוף	+		+	+					
סביון אביבי	+	+	+	+					
סביון יפו	+	+	+	+		+		EC	
סגינה זעירה	+			+	+				
סולנום שחור	+								
סולנום שעיר	+								
סחלב פרפרני								מוגן	
סחלב קדוש				+	+	+	R	מוגן	
סיסן אשון	+								
סיסנית הגינות	+								
סיפן התבואה				+	+			מוגן	
סירה קוצנית				+					
סלק מצוי	+			+					
סמר מצוי	+								
סמר קרקפתי	+					+	RR		
סרפד צורב									+
סרפד קרומי		+							
עבדקן מצוי									+
עולש מצוי	+			+	+				
עוקץ-עקרב ריחני	+								
עוקצר מצוי	+			+	+				
עירית גדולה	+			+					
עכנאי שרוע	+	+		+					
עלקלוק דביק				+					
עלקת מטל									+
עפרית הכף								גר	

שם הצמח	שדה	נחל	חורשה	חמרה	כורכר	חול	נדיר	מוגן	אנדמי/גר
ערבז דק-פרחים			+	+			R		
ערבז החוף				+		+	RR		
ערבז משובל				+	+				
עשן יהודה		+	+						
עשן מטפס		+	+						
עשן צפוף		+							
פוקה קוצנית (קנכרוס קוצני)	+		+	+					
פטל קדוש			+						
פילגון מצוי			+						
פילגון צמיר			+						
פילגון צרפתי			+	+					
פיקוס השקמה		+						מוגן	
פיקוס התאנה	+							מוגן	
פיקוס קדוש				+				מוגן*	גר
פלפלון דמוי-אלה	+								גר
פעמונית גפורה			+	+		+			EC
פרג זיפני	+		+						
פרג נחות (שרוני)	+		+	+	+	+			
פרסה דלת-תרמילים	+		+	+					
פרסה רבת-תרמילים	+		+	+					
פרסיון גדול			+	+					
פרע מסולסל	+		+	+					
פרקינסוניה שיכנית			+						גר
פשתה אשונה			+	+					
פשתנית זעירה			+						
פשתנית יפו	+					+	R		EI
צבעוני ההרים (השרון)	+		+	+		+		מוגן	
צבר מצוי		+							גר
צורית קטנת-פרי			+						
ציפורני-חתול א"	+		+						EL
ציפורני-חתול מצויות	+	+	+	+					
ציפורנית אלכסנדרונית?	+		+						
ציפורנית לילית	+		+						
ציפורנית מגוונת	+		+	+					
ציפורנית צרפתית	+		+	+					
ציפורנית שחומה	+		+						
צלבית עשבונית			+	+	+	+			
צללית ים-תיכונית			+				R		
צללית כלאיים	+								
צלף קוצני			+						
צמרנית הסלעים	+		+	+					
צנון מצוי	+		+	+					
קדד בירותי			+	+	+		R		
קדד האנקולים	+		+						
קדד הטבעות			+						
קדד ספרדי	+		+						
קוטב מצוי			+						
קורטם דק	+	+	+	+					
קזוארינה דקיקה			+					מוגן*	גר
קחון ב.מ.	+		+						
קחון החוף	+		+	+		+			EC

שם הצמח	שדה	נחל	חורשה	חמרה	כורכר	חול	נדיר	מוגן	אנדמי/גר
קחוןן מצוי	+		+						
קחוניית מצויה	+		+	+	+	+			
קידה שעירה	+	+	+	+	+				
קיטה סוככנית				+	+	+	RR		
קיטה רותמית	+	+	+	+					
קייצנית עטופה	+								
קייצת מסולסלת	+			+					גר
קייצת קנדית		+	+	+					גר
קיקיון מצוי	+	+		+					
קנה-סוכר מצרי			+						
קנה מצוי			+						
קצח השדה	+			+					
קרדה מכסיפה	+			+	+				
קרדמין שעיר			+						
קריסה גדולת-פרחים			+						גר
קרנונית דביקה			+						
קרסולה מכונפת			+	+					
קיצף מבורך	+	+	+	+	+				
רב-פרי בשרני	+		+	+	+	+			
רב-פרי מצוי	+		+	+	+				
רותם המדבר			+	+	+	+		מוגן	
רכפה מזרחית	+			+		+			
רקפת מצויה			+					מוגן	
שברק מצוי (צר-עלים)			+			+			
שברק משובל	+		+						
שברק משונן	+		+	+	+	+			
שברק נטוי	+		+		+				
שום ארדל	+								
שום גבוה	+		+	+				מוגן	
שום האבקנים			+						
שום משולש			+						
שום קצר	+		+	+		+			
שום תל-אביב	+			+		+	RP		EI
שומר פשוט			+						
שומרר בואסיה			+						
שופרית כרתית	+		+	+	+				
שיבולת-שועל מתפרקת	+		+	+	+				
שיבולת-שועל נפוצה	+	+	+	+	+				
שיזף מצוי	+							מוגן	
שיטה (מין גר)			+						גר
שיטה כחלחלה	+		+	+	+				גר
שילשון סרגלני	+		+	+	+	+			
שלח ספרדי	+		+	+	+				
שמשון סגלגל			+	+					
שמשונית הטיפין			+	+			RR		
שנית שוות-שיניים	+								
ססיע ערבי	+		+						
שעורת הבולבוסין			+						
שעורת התבור			+	+					
שעלב מקופח	+		+	+	+		R		
שפתן מצוי			+					מוגן	

שם הצמח	שדה	נחל	חורשה	חמרה	כורכר	חול	נדיר	מוגן	אנדמי/גר
שרביטן מצוי		+		+					
שרוכנית החוף	+		+			+	O-RR		
שררדיה מצויה	+		+						
תגית מצויה				+					
תודרה מעובה			+						
תודרה סייגית			+						
תורמוס ארצישראלי	+		+	+	+	+		EC	
תורמוס צהוב	+		+	+	+	+	RP	מוגן	
תורמוס צר-עלים	+		+	+	+	+		מוגן	
תורמוס שעיר	+		+	+	+	+	RP	מוגן	
תלת-מלען מצוי			+	+	+				
תלתן אלמוות	+			+					
תלתן ארצישראלי	+		+	+	+	+		EC	
תלתן בלוטי	+		+	+	+	+			
תלתן דגול			+	+			O-RR	EC	
תלתן דו-גוני	+					+		ET	
תלתן דוקרני									
תלתן הארגמן				+					
תלתן הכפתורים	+		+						
תלתן הקצף	+								
תלתן חקלאי	+		+	+	+				
תלתן כוכבני				+					
תלתן לביד	+		+	+	+				
תלתן פלשתי	+		+	+	+	+		EC	
תלתן קיפודני				+					
תמר מצוי		+						מוגן	
סך הכול (n=373)	232	56	234	208	145	82	27	20	
סה"כ צמחי חול וכורכר (82)	55	7	53	42					
סה"כ נדירים (27)	12	0	14	9					
סה"כ נדירים "אדומים" (14)	5	0	5	6					
סה"כ מוגנים (27)	10	3	18	9					
סה"כ אנדמיים (20)	13	1	12	7					
סה"כ מינים רגישים (66)	31	3	40	21					

מוצג 8

חוות דעתו של פרופ' אבי שמידע

עמ' 217

חוות דעת בוטנית לשימור מתחם תע"ש השרון

19.2.2013

פרופ.אבי שמידע – האוניברסיטה העברית

מתחם תע"ש בשרון הוא השטח היחידי הגדול שנשאר לפליטה מהאקוסיסטמה של מישור החוף במרחב של דרום השרון אשר חובק מחד את בתי הגידול המיוחדים בעולם (!!!) ומאידך מאכלס עשרות צמחים אקסקלוסיביים לאזור מישור החוף, מינים אנדמיים למישור החוף ומינים אדומים בסכנת הכחדה.

על פי סקר מפורט שערך רון פרומקין, ואשר ליויתי את הגדרת הצמחים בו וקראתי אותו בעיון, גדלים בשטח תע"ש 373 מיני צמחים, 88 מהם הם צמחים אקסקלוסיביים, 27 הם צמחים מוגנים על פי חוק, 14 מהם צמחים אדומים בסכנה ו-20 מיני צמחים הם אנדמיים לישראל.

הנני ממליץ בכל לב ושכל לשמר את מתחם תע"ש ולהפוך אותו לפארק טבע מרכזי במרחב דרום השרון שיאכלס את הנופים, את בתי הגידול ואת הצמחיה המיוחדת של האזור. לצערי, אין כיום שמורה או שטח פתוח באזור זה הממלא תפקיד זה או יכול היה למלא את התפקיד בעתיד. שטח כזה עשוי לשמש ריאה ירוקה ואתר טבע, טיול וחינוך עבור הערים שמסביבו שאוכלוסייתן הולכת וגדלה וכבר כיום חיים בכולן יחד מאות אלפי תושבים.

מתחם תע"ש מייצג היטב את האקוסיסטמות של השרון ומישור החוף, שהן יחידות במינן לא רק בישראל אלא גם במזרח-התיכון ובעולם כולו. בתי-הגידול של החמרה, הכורכר והמעברים ביניהם יצרו במשך האבולוציה קבוצת צמחים מיוחדת האקסקלוסיבית לאקוסיסטמה זו. המגע הביוגיאוגרפי של ביוטה מדברית, ביוטה פסמופילית (שוחרת חולות) וביוטה ים-תיכונית מאז תקופת הפליוקן יצרה מעבדה אבולוציונית יחודית. כתוצאה מכך אין זה מקרה שרוב המינים האנדמיים לישראל גדלים רק במישור החוף.

על נושאים אלה עבדתי במשך יותר מארבעים שנה ותיעדתי את תוצאות המחקר במאמרים וספרים. דעתי בעד שמירת מתחם תע"ש כאתר מועדף לשימור ראשון במעלה בישראל, איננה גחמה של "רגשות ירוקים" אלא נובעת מהבנת ערכו האקולוגי הרב ומהשוואתו לאזורים אחרים בישראל בהיבט של המגוון הביולוגי המצוי בו. חשיבותם של שטחים בשרון כמוקדי עדיפות לשימור מהבחינה הבוטנית מתוארת ומוסברת בפרק הסכום של "הספר האדום של צמחי ישראל (2011) וכל הנוגעים בדבר מוזמנים לעיין שם.

לאור כל האמור לעיל, אני קורא לביטול תוכנית מש 1, שמתעלמת ולא מתחשבת בנתונים שהוצגו, לשמור על מתחם התוכנית כשטח ציבורי ירוק, להפוך אותו לפארק מטרופוליני רחב ידיים, לקיים סקר השפעה על הסביבה רחב ומקיף ביחס לכל שטח התוכנית, ואני מקווה שלאחר שיקול דעת נוסף זו תהיה גם עמדתו של המשרד להגנת הסביבה.

פרופ. אבי שמידע

Center for Rationality and Department of Evolution, Ecology and Behavior
Givat Ram Campus Hebrew University of Jerusalem Jerusalem 91904, Israel

מוצג 9

העתק הסקר משנת 2015 שבוצע על ידי עמית מנדלסון

עמ' 220

סקר ליבת תע"ש השרון – 2015

החברה להגנת הטבע

דו"ח מסכם

עמית מנדלסון, יוני 2015



תקציר

הסקר דן בליבת תע"ש השרון. מרחב זה, שלא נבחן לעומק בסקרים קודמים, משתרע על פני כ- 1,500 דונם מכלל שטח התע"ש, המשתרע על פני כ- 4,750 דונם ממערב לכביש 4.

במרחב יש פסיפס של שטחי חמרה פתוחים, חורשות אקליפטוסים ושיטה כחלחלה, מפעלים וסוללות עפר סביב מתקנים שונים. פסיפס זה מקיים מגוון רב של מיני חי וצומח, וכן יש בו תופעות נופיות והיסטוריות נדירות בקנה-מידה אזורי – אזורי נוף פתוח נרחב, מבנים היסטוריים ועצי בוסתן. המכלול מאוים ע"י התבססות צמחייה פולשת, אך בעיקר ע"י תוכניות נרחבות לפיתוח המרחב.

בסקירה הקצרה תועדו 211 מיני צמחים (מתוכם 6 מינים "אדומים" הנמצאים בסכנת הכחדה בישראל), 49 מיני בעלי חיים ו-12 מיני פטריות, סומנו 186 ממצאים נקודתיים (לרוב מוקדי צמחייה בעלי עניין) ובוצע אפיון טיפוס הצומח במרחב. נתונים אלו מעידים על עושר גבוה של בתי גידול יחידות נוף בשטח קטן, ומבטאים את חשיבותו הרבה.

הסקירה בוצעה הודות לעזרתם הרבה של אנשי תע"ש – הסמנכ"ל יהודה גיא וצוות האבטחה, וברצוננו להודות להם על שיתוף הפעולה.

תוכן עניינים

2	תקציר
2	תוכן עניינים
3	כללי
6	ממצאים נקודתיים
14	דיון בצמחיית המרחב
15	דיון בבעלי החיים במרחב
16	פטריות
16	ערכי מורשת ונוף
17	אפשרויות שיקום השטח – הערכה ראשונית
19	רשימת מקורות
20	נספחים
20	נספח 1: רשימת צמחים
26	נספח 2: רשימת בעלי חיים
28	נספח 3: רשימת צמחים נטועים ופולשים
30	נספח 4: רשימת פטריות
30	נספח 5: תמונות נבחרות

רשימת טבלאות

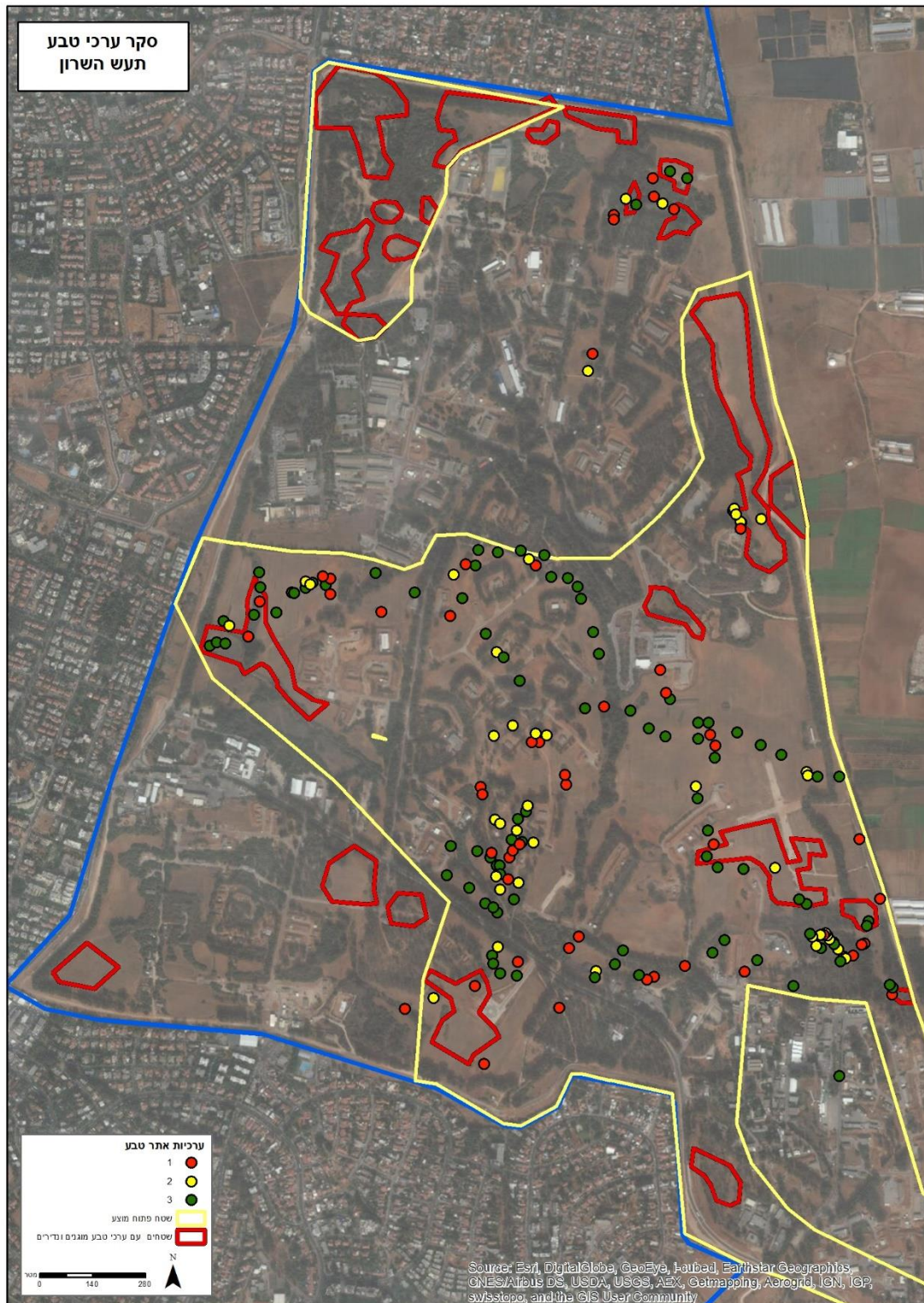
6.....	טבלה 1: אתרים שתועדו בסקר.
20.....	טבלה 2: צמחים
26.....	טבלה 3: בעלי חיים
29.....	טבלה 4: צמחים נטועים ופולשים
30.....	טבלה 5: פטריות במרחב

כללי

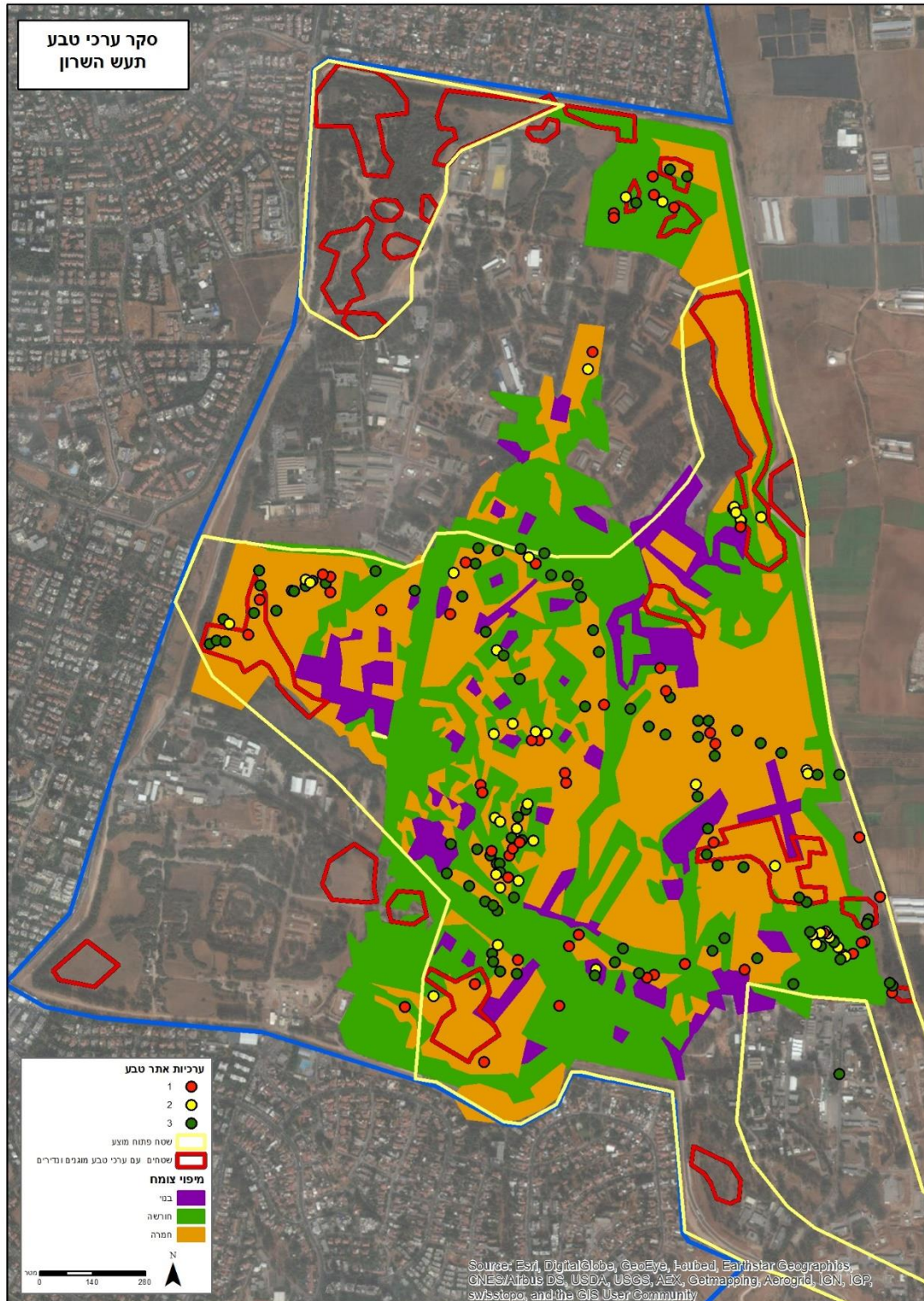
לסקר הוקצו 4 ימי שטח שנערכו בסוף ינואר 2015 (יומיים), באמצע מרץ 2015 ובסוף מרץ 2015, והתמקדו בליבת מתחם תע"ש – מרחב שלא נסקר לעומק בסקרים קודמים. במסגרת זו בוצע מעבר במספר "תחנות" ובהן קטעי הליכה של מאות מטרים. בכל "תחנה" נערכה רשימת מינים נפרדת ומיפוי ממצאים נקודתיים, בסיוע מכשיר GPS ברמת דיוק של כ- 5 מ'. פריסת "התחנות" התמקדה בשטחים גדולים יחסית שאיפשרו הליכה רציפה, בכפוף למגבלות בטיחותיות ובטחוניות. בנוסף לשטחים הגדולים, נסקרו כמה תאי שטח קטנים מצפון ומדרום לאזור הליבה.

בסקירה השתתפו 6 אנשים: רכז הסקר ובוטנאי (עמית מנדלסון) נכח בכל ימי הסקירה. בסקירה בינואר השתתפו הבוטנאית יעל אורגד (2 ימים) והצפר צור מגן (יום אחד) ואילו בסקירה במרץ השתתפו משה פרלמוטר (יום אחד), והבוטנאים מירב לבל ובר שמש (יום אחד). לסקרים נלוו מאבטחי התע"ש.

מפה מס' 1 להלן מציגה את פריסת הממצאים, על רקע המרחבים שסומנו בעבודתו של ד"ר רון פרומקין כשטחים עשירים בערכי טבע.



רובו המכריע של השטח שנסקר הינו מרחב פתוח. במרחב בוצע מיפוי צומח בסיסי, כאשר השטח חולק לשלושה: שטחים בנויים ומופרים, שטחי חורשות (אקליפטוסים ושיטה כחלחלה) ושטחי חמרה (ברובם שולטים דגניים שונים כגון שעלב מקופח, ובמיעוטם יש צמחייה רודראלית).



ככלל, השטחים הפתוחים הלא מיוערים נמצאו איכותיים ועשירים יותר מהשטחים המיוערים, פרט לאתר חריג במעלה נחל פרדס.

אופיו הכללי של המרחב הינו גבעות חמרה מתונות, בראש חלק מהן נחשפים סלעי כורכר. הקרקעות בשטח משתנות בהדרגה, כאשר חלק מקרקעות החמרה מאופיינות בחרסיתיות גבוהה (חמרה סיינית) ואחרות חוליות יותר (חמרה חולית).

לאורכו ולרוחבו של המרחב ניטעו חורשות אקליפטוסים ושיטה כחלחלה, לרוב לאורך כבישים וסביב מתחמים בטחוניים. בצל העצים הזרים, כמעט ולא שרדה צמחייה טבעית. כיום יש למרגלותיהם בעיקר חמציץ נטוי ומעט מינים מקומיים עמידים כגון מרקולית מצויה.

השטחים הפתוחים שאינם מיוערים, מכוסים לרוב בצמחייה עשבונית של חד-שנתיים מקומיים. המינים השכיחים בעשבייה זו משלבים ברומית ספרדית וצנן מצוי בשטחים מופרעים יחסית (כולל חדירה והתבססות של חמציץ נטוי), ובשטחים הפחות מופרעים דגניים אחרים (שעלב מקופח, שיבולת-שועל מתפרקת), לשון-שור מגובבת, כף-עוף פחוסה ועוד. יש נוכחות משמעותית של פרפרניים (מיני תלתנים ותורמוסים, וכף-העוף שהוזכרה לעיל).

ממצאים נקודתיים

בסקר תועדו 186 ממצאים נקודתיים. ההגדרה לממצאים נקטה פרשנות מרחיבה, וכוללת בעיקר סימון אתרים בעלי עניין בוטני כלשהו. כדי להקל את השימוש במידע, הוגדרה גם ערכיות לאתרים (3 – חשוב ביותר; ריכוז של מין בסכנת הכחדה או אתר מורשת מרכזי, 2 – חשוב למדי, 1 – לא חשוב במיוחד).

טבלה 1: אתרים שתועדו בסקר.

מספר	שם האתר	סיווג ראשי	תיאור	ערכיות האתר
267	תורמוסים	בוטני	ריכוז תורמוס צר-עלים ותורמוס צהוב	3
271	תורמוס צהוב	בוטני	ריכוז תורמוס צהוב	3
272	קרצף מבורך	בוטני	ריכוז הקוץ קרצף מבורך	1
273	תורמוס צר-עלים	בוטני	ריכוז תורמוס צר-עלים	1
274	תורמוס צהוב	בוטני	ריכוז תורמוס צהוב	3
275	תורמוס צהוב	בוטני	ריכוז תורמוס צהוב	3
276	אספסת איטלקית	בוטני	ריכוז אספסת איטלקית	3
277	מבנה עזוב	היסטורי	מבנה עזוב – "בית אבו כישך", מסביב שרידי כורכר	3
278	שיח תות	בוטני	שיח תות גדול	1
279	ריכוז גיאופיטים	בוטני	ריכוז גיאופיטים לפני הפריחה, בסבירות גבוהה צבעוני ההרים או מצילות מצויצות	1

3	ריכוז תורמוס צהוב ות. צר-עלים	בוטני	ריכוז תורמוסים	281
1	ריכוז רכפה מזרחית	בוטני	רכפה מזרחית	282
1	עירית נבובה	בוטני	עירית נבובה	283
3	תורמוס צר-עלים, תורמוס צהוב, שום קצר	בוטני	תורמוסים	284
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	285
1	קידה שעירה וטיון דביק	בוטני	קידה שעירה	286
1	קיצנית כרתית	בוטני	קיצנית כרתית	287
2	ריכוז גיאופיטים לפני הפריחה, בסבירות גבוהה צבעוני ההרים או מצילות מצויצות	בוטני	ריכוז גיאופיטים	288
1	ריכוז תורמוס צר-עלים	בוטני	ריכוז תורמוסים	289
1	שיח תות גדול	בוטני	שיח תות	290
1	ריכוז תורמוס צר-עלים	בוטני	ריכוז תורמוסים	291
3	ריכוז תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	293
1	ריכוז הקוץ קרצף מבורך	בוטני	קרצף מבורך	294
2	קדד ביירוטי	בוטני	קדד ביירוטי	295
1	ריכוז מרסיה יפהפייה	בוטני	מרסיה יפהפייה	296
1	צברים ושיח תאנה	בוטני	צברים ותאנה	297
1	חפירה מתחת לגדר, כנראה פעילות יונק גדול כלשהו	זואולוגי	חפירה מתחת לגדר	307
3	ריכוז תורמוס צהוב ות. א"י	בוטני	ריכוז תורמוסים	308
3	ריכוז תורמוס צהוב, צר-עלים וא"י, שום ב.מ., קרצף בודד	בוטני	ריכוז תורמוסים	309
1	ריכוז חילף החולות, חשד לשום ת"א	בוטני	ריכוז חילפים	310
1	מתקן פח אוגר מים, ללא צמחייה ובעלי חיים	מים	"גב" מלאכותי	311
3	תורמוס צהוב ות. צר-עלים	בוטני	תורמוסים	312
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	313
2	בריכה אטומה, בגדה המזרחית רמפת בטון. ריכוז סוף, ראשנים (כנראה של צפרדע הנחלים)	מים, זואולוגי	בריכה אטומה	314
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	315

1	שיח פטל קדוש, ריכוז תורמוס צר-עלים	בוטני	פטל קדוש	316
1	שיחי קידה שעירה	בוטני	קידה שעירה	317
3	כיפה מגודרת, תשתית כורכר	גיאולוגי	כיפת כורכר	318
3	עץ בגובה 5-6 מ', 3 גזעים	בוטני	עץ שיזף	319
2	שיח שיזף גדול ולצידו שיטה כחלחלה	בוטני	שיח שיזף	320
1	ריכוז חילף החולות	בוטני	ריכוז חילף החולות	321
2	גיאופיט ב.מ. – בסבירות גבוהה מצילות מצויצות	בוטני	גיאופיט ב.מ.	322
1	חלוקה ננסית	בוטני	חלוקה ננסית	325
2	ריכוז תורמוס שער	בוטני	ריכוז תורמוס שער	326
3	מבנה קטן עם גג רעפים אדום, כתובת ערבית משנת 1937. ריצוף וחלונות מקוריים.	היסטורי	מבנה ישן	327
2	צברים וריכוז תורמוס צר-עלים	בוטני	ריכוז תורמוסים	328
1	שיח תאנה גדול	בוטני	שיח תאנה	329
1	שיח תאנה גדול	בוטני	שיח תאנה	330
2	מספר זיתים, שקד קטן, זקנן שער, אספרג החורש	בוטני	זיתים ושקד	331
1	ריכוז הקוץ קרצף מבורך	בוטני	ריכוז קרצף מבורך	332
1	ריכוז תלת-מלען מצוי	בוטני	תלת-מלען מצוי	333
2	ריכוז שקדים קטנים	בוטני	ריכוז שקדים	334
2	עץ שקד בגובה 2.5 מ'	בוטני	שקד מצוי	335
2	מבנה ישן מלא פסולת מתכתית	היסטורי	מבנה ישן	336
1	ריכוז תורמוס א"י	בוטני	ריכוז תורמוס א"י	337
1	מקבץ מרסיה יפהפייה	בוטני	מרסיה יפהפייה	338
2	שקד בגובה 3 מ'	בוטני	שקד מצוי	339
2	ריכוז גיאופיט ב.מ.	בוטני	ריכוז גיאופיט ב.מ.	340
3	תורמוסים א"י, צהוב, צר-עלים	בוטני	ריכוז תורמוסים	341
2	ריכוז צפוף של תורמוס שער	בוטני	ריכוז תורמוס שער	342
1	הריסות מבנה, תורמוס צר-עלים	היסטורי	הריסות מבנה	343
1	קידה שעירה	בוטני	קידה שעירה	344
2	אשל גדול 6-7 מ' ובצילו זית	בוטני	אשל גדול	345

1	עץ תות, עשרות פטריות כישורית מרושתת, קרצף מבורך	בוטני	עץ תות	346
3	תורמוס צהוב, אספסת איטלקית	בוטני	מינים "אדומים"	454
3	מין "אדום" – היפוכריס קירח	בוטני	היפוכריס קירח	455
1	מחפורת קטנה, יבשה בעת הביקור – תחילת מרץ 2015.	מים	מחפורת	456
1	קידה שעירה	בוטני	קידה שעירה	457
1	ריכוז צפוף של מאות פרטי עלקת מוטל.	בוטני	ריכוז עלקת מוטל	458
2	צבעונים, תורמוס שעיר, מוצית קוצנית	בוטני	אתר פריחה	459
3	תורמוס צהוב, פרט בודד של היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים"	460
2	סייפן התבואה	בוטני	סייפן התבואה	461
2	תורמוס שעיר, כלנית מצויה, צהרון מצוי	בוטני	אתר פריחה	462
3	צבעוני ההרים, תורמוס שעיר, סמר קרקפתי (נדיר מאד), מצילות מצויצות, צהרון מצוי	בוטני	אתר פריחה	463
3	צבעוני ההרים, כלנית מצויה	בוטני	אתר פריחה	464
2	זעזועית גדולה, שפתן מצוי, חשפונית עדינה	בוטני	אתר פריחה	465
2	שפתן מצוי, צבעוני ההרים, לחך כרתי	בוטני	אתר פריחה	466
2	סחלב פרפרני	בוטני	סחלב פרפרני	467
1	תלת-מלען מצוי	בוטני	תלת-מלען מצוי	468
2	תורמוס שעיר, צבעוני ההרים, מצילות מצויצות	בוטני	אתר פריחה	469
2	סייפן התבואה	בוטני	סייפן התבואה	470
2	ריכוז לוטמית ערבית	בוטני	ריכוז לוטמית ערבית	471
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	472
3	היפוכריס קירח, תורמוס א", שום קצר	בוטני	אתר פריחה	473

3	תורמוס צהוב, היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים"	474
2	ריכוז תורמוס צר-עלים	בוטני	ריכוז תורמוס צר-עלים	475
3	תורמוס צהוב, אספסת איטלקית, היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים"	476
3	מרבד תורמוס צהוב, אספסת איטלקית, היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים"	477
3	ריכוז תורמוס צהוב, אספסת איטלקית, צבעוני ההרים	בוטני	מינים "אדומים" ופריחה	478
1	מוקד פלישה - טיונית החולות	מפגע	טיונית החולות	479
3	תורמוס צהוב, היפוכריס קירח, מצילות מצויצות, שיטה פולשת ב.מ.	בוטני, מפגע	מינים "אדומים", פריחה ומפגע	480
3	צבעונים בודדים, אספסת איטלקית, ריכוז צפוף של חבלבל ב.מ.	בוטני	אתר פריחה	481
2	תלתן השדה	בוטני	תלתן השדה	482
3	תורמוס צהוב - ריכוז דליל, צבעונים בודדים	בוטני	אתר פריחה	483
3	ריכוז תורמוס צהוב, קצת צבעונים ומצילות מצויצות	בוטני	אתר פריחה	484
3	מצילות מצויצות - עשרות פרטים, תורמוס צהוב, היפוכריס קירח, צבעוני ההרים	בוטני	מינים "אדומים" ופריחה	485
3	קצת תורמוס צהוב, מצילות מצויצות פזורות	בוטני	אתר פריחה	486
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	487
3	מקבץ תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	488
2	מצילות מצויצות, ריכוז שופרית	בוטני	אתר פריחה	489
2	שקע מבוטן ובו מים. מושך דבורים.	מים	גב מלאכותי	490
3	מצילות מצויצות, קצת תורמוס צהוב	בוטני	אתר פריחה	491
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	492
1	מחפורת - זחלי יתושים	מים	מחפורת	493
1	קידה שעירה לצד מבנה ישן	בוטני	קידה שעירה	494

2	מצילות מצויצות, צמרנית הסלעים	בוטני	אתר פריחה	495
1	זית אירופי	בוטני	זית אירופי	496
2	אלת המסטיק	בוטני	אלת המסטיק	497
2	סבונית השדות	בוטני	סבונית השדות	498
2	נץ-חלב ב.מ.	בוטני	נץ-חלב ב.מ.	499
2	סחלב פרפרני	בוטני	סחלב פרפרני	500
1	ריכוז גדול.	בוטני	זנב-עקרב שיכני	501
3	מעט תורמוס צהוב, היפוכריס קירח, שום קצר	בוטני	מינים "אדומים" ופריחה	502
3	היפוכריס קירח, מעט תורמוס צהוב, הרבה שושנות עלים ב.מ.	בוטני	מינים "אדומים" ופריחה	503
2	כתם מצילות מצויצות	בוטני	מצילות מצויצות	504
3	ריכוז תורמוס צהוב ותורמוס צר-עלים	בוטני	תורמוסים	505
3	מעט תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	506
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	507
3	תורמוס צהוב, מצילות מצויצות (ריכוז דליל)	בוטני	אתר פריחה	508
3	תורמוס צר-עלים, מעט מצילות מצויצות ותורמוס צהוב	בוטני	אתר פריחה	509
3	תורמוס צהוב - ריכוז דליל, היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים"	510
3	תחילת "קניון" נחל הדרים, קרצף מבורך, תורמוס צהוב	בוטני	ראש נחל הדרים	511
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	512
3	תלת-מלען מצוי, תורמוס צהוב	בוטני	אתר פריחה	513
1	לוחות אסבסט שבורים	מפגע	פסולת אסבסט	514
3	ריכוז תלת-מלען מצוי וצמרנית הסלעים, מעט תורמוס צהוב	בוטני	אתר פריחה	515
2	ייתכן כדן קטן-פרחים	בוטני	ריכוז גיאופיט ב.מ.	516
3	שקע שהתייבש לאחרונה (מרץ) - תורמוס צהוב, המון קיטה רתמית	בוטני, מים	שקע, אתר פריחה	517
3	מעט היפוכריס קירח	בוטני	היפוכריס קירח	518

3	מקבץ תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	519
3	תורמוס צר-עלים ותורמוס צהוב	בוטני	תורמוסים	520
1	שקע יבש במרץ 2015	מים	שקע יבש	521
2	תורמוס צר-עלים	בוטני	תורמוס צר-עלים	522
3	מאורה גדולה - כנראה פעילה	זואולוגי	מאורה	523
2	ריכוז תורמוס ארץ-ישראלי, מעט מצילות מצויצות	בוטני	אתר פריחה	524
1	קידה שעירה	בוטני	קידה שעירה	525
3	מעט תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	526
3	תורמוס צהוב, היפוכריס קירח, מעט מצילות מצויצות	בוטני	מינים "אדומים" ופריחה	527
1	ריכוז תורמוס ארץ-ישראלי, אבני צור	בוטני, היסטורי	ריכוז תורמוס ארץ- ישראלי, אבני צור	528
1	מאורות נטושות	זואולוגי	מאורות נטושות	529
2	ריכוז דליל של מצילות מצויצות	בוטני	מצילות מצויצות	530
1	ריכוז כסמנתה פרחונית - פליט- תרבות	בוטני	כסמנתה פרחונית	531
1	אירוס תרבותי ב.מ. – שתול בשטח	בוטני	אירוס תרבותי ב.מ.	532
1	קידה שעירה	בוטני	קידה שעירה	641
3	תורמוס צהוב, מצילות החוף	בוטני	אתר פריחה	642
3	קחון פלישתי	בוטני	קחון פלישתי	643
1	זקניים משובלים	בוטני	זקניים משובלים	644
3	היפוכריס קירח - במדשאה	בוטני	היפוכריס קירח	645
3	אספסת איטלקית	בוטני	אספסת איטלקית	646
3	תורמוס צהוב, היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים"	647
3	היפוכריס קירח, הרבה פילגון ב.מ.	בוטני	אתר פריחה	648
1	קידה שעירה, חלבלוב צר-עלים	בוטני	אתר פריחה	649
3	שקמה, צברים, תורמוס צהוב	בוטני	שקמה עתיקה	650
3	שקמה עם שרביטן, רב-מוץ מחוספס	בוטני, מפגע	שקמה עתיקה	651
3	שקמה - פלישת זיף-נוצה חבוי, לוף מנומר	בוטני, מפגע	שקמה עתיקה	652
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	653
2	ריכוז ציפורנית צרפתית	בוטני	ציפורנית צרפתית	654

1	חצב מצוי - גוש מכורסם	בוטני	חצב מצוי	655
3	היפוכריס קירח	בוטני	היפוכריס קירח	656
3	מעט תורמוס צהוב, היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים"	657
3	תורמוס צהוב, היפוכריס קירח, ציפורנית צרפתית, עלקת חרוקה	בוטני	מינים "אדומים" ופריחה	658
3	מצילות מצויצות, תורמוס צהוב	בוטני	אתר פריחה	659
3	כף-עוף מנוצה	בוטני	כף-עוף מנוצה	660
2	זעזועית קטנה - מאות פרטים	בוטני	זעזועית קטנה	661
3	ריכוז תורמוס צהוב	בוטני	ריכוז תורמוס צהוב	662
3	ריכוז תורמוס צר-עלים, מצילות מצויצות, תורמוס צהוב	בוטני	אתר פריחה	663
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	664
3	כף-עוף מנוצה, שרוכנית החוף	בוטני	מינים "אדומים"	665
3	מקור-חסידה יפה - ריכוז גדול, תורמוס צהוב, ת. צר-עלים, מעט היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים" ופריחה	666
3	תורמוס צהוב, שרוכנית החוף, כף-עוף מנוצה	בוטני	מינים "אדומים"	667
3	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	668
3	ריכוז תורמוס צהוב וכן כף-עוף מנוצה, מעט מצילות מצויצות ושום קצר	בוטני	מינים "אדומים" ופריחה	669
3	תורמוס צהוב, מצילות מצויצות	בוטני	אתר פריחה	670
1	שיזף מצוי - פרט קטן מכוסה שרביטן	בוטני	שיזף מצוי	671
3	שלושה מינים "אדומים": תורמוס צהוב, כף-עוף מנוצה, היפוכריס קירח	בוטני	מינים "אדומים"	672
3	ארבעה מינים "אדומים": קחון פלישתי, תורמוס צהוב, היפוכריס קירח, כף-עוף מנוצה	בוטני	מינים "אדומים"	673
3		בוטני	צבעוני בודד, קצת תורמוס צהוב, מצילות מצויצות	674

675	מצילות מצויצות	בוטני	מצילות מצויצות	1
676	אתר פריחה	בוטני	תורמוס צהוב, חלוקה ננסית	3
677	תורמוס צהוב	בוטני	ריכוז תורמוס צהוב	3
678	תורמוס צר-עלים	בוטני	ריכוז תורמוס צר-עלים	2
679	אתר פריחה	בוטני	ריכוז תורמוס צר-עלים, הרבה אלית המפרק	2
680	תורמוס צהוב	בוטני	תורמוס צהוב	3
681	מינים "אדומים"	בוטני	ריכוז היפוכריס קירח, מעט תורמוס צהוב	3
682	מינים "אדומים"	בוטני	היפוכריס קירח, תורמוס צהוב	3
683	מצילות מצויצות	בוטני	מצילות מצויצות	1

דיון בצמחיית המרחב

בשטח תועדו בסקר הנוכחי בסה"כ 211 מיני צמחים, מתוכם 14 מינים שתולים, 16 מינים פולשים, 12 מינים מוגנים (לא כולל אילנות המוגנים עפ"י פקודת היערות) ו-6 מינים "אדומים" (בסכנת הכחדה בישראל). מין נוסף (סמר קרקפתי) הינו נדיר מאד אך לא מין "אדום". ביומיים שבוצעו בחודש ינואר תועדו 131 מינים, ו-80 מינים נוספים תועדו ביומיים האחרונים של הסקר. סביר כי משך הסקירה המוגבל, לא איפשר איתור וזיהוי של עשרות מינים נוספים. יצוין כי עפ"י הסקרים של ד"ר רון פרומקין בשנים 2007-2008, תועדו במתחם תע"ש 373 מיני צמחים.

מבחינת **מינים "אדומים"**, המרחב מקיים את האוכלוסייה הגדולה בישראל של תורמוס צהוב (משפחת הפרפרניים), מין בסכנת הכחדה בארץ שכמעט ואינו מיוצג בשמורות הטבע בשרון. כמו כן זוהתה אוכלוסייה גדולה של הצמח היפוכריס קירח (מורכבים), וריכוזים קטנים יותר של אספסת איטלקית (פרפרניים), כף-עוף מנוצה (פרפרניים) וקחווון פלשתי (מורכבים). במקומות ספורים אותר הצמח שרוכנית החוף (ציפורניים).

בשטח בולט ריכוז גדול ומרשים של תורמוסים, רובם מהמין תורמוס צהוב (מין "אדום"), אך ניתן לפגוש כאן את כל ארבעת מיני התורמוסים של מישור החוף – תורמוס א"י, צהוב, צר-עלים ושעיר. זהו אחד המקומות המעטים בארץ בהם ניתן לפגוש ארבעה מיני תורמוסים, לעיתים ניתן לפגוש שלושה מהם ממש זה ליד זה.

הנוף השכיח במרבית שטחי התע"ש הינו בתה עשבונית – "ערבת דגניים" ובה מגוון דגניים, חלקם אינם שכיחים במרחב הסובב את התע"ש (למשל שעלב מקופח) ואחרים נפוצים למדי (בן-חיטה רב-אנפין, שיבולת-שועל נפוצה, שעורת התבור ומיני ברומית). ב"ערבת הדגניים" ניתן לפגוש מינים נוספים ובפרט תורמוס צהוב שהוזכר לעיל, היפוכריס קירח ואחרים. באופן יחסי, "ערבת הדגניים" אינה עשירה במינים (בוודאי בהשוואה לשטחי חוסמס, שלא נכללו בסקר הנוכחי, אך מוכרים בתע"ש

הן במתחם צור והן ליד הירקון) – אך זהו בית גידול נדיר שאינו מיוצג היטב בשמורות הטבע הקיימות בשרון, ומכאן חשיבותו הרבה.

מרבית שטחי התע"ש מאופיינים בקרקע חמרה חולית יחסית, ודלה בחנקן. בתנאים אלו, בולטים צמחים קושרי חנקן ממשפחת הפרפרניים, ואילו שליטתם של צמחים חובבי חנקן (כגון חרצית עטורה, מעוג כרתי ושעורת התבור) היא בתאי שטח מצומצמים. נראה כי מדיניות החריש הנמשכת לאורך שנים, מייצרת תנאים דומים לחריש המסורתי בקרקעות הקלות בשרון, ומסייעת למינים הזקוקים להפרעה הקלה של החריש, ואשר אינם מסוגלים לעמוד בתחרות עם מינים אגרסיביים יותר (למשל – תורמוס צהוב). חריש זה גם מונע התבססות מינים מעוצים (הן טבעיים והן פולשים).

לצד המינים שנמצאו בשטח, מעניינת גם היעדרותם של חלק מצמחי הבר המקומיים אותם ציפנו לפגוש במרחב. כך למשל, לא אותרה כלל אלקנת הצבעים, שנצפתה בפריחה באתרים שאינם רחוקים מהתע"ש. מינים אחרים מופיעים בשטח בשיעור נמוך בהשוואה לצפוי. לדוגמה, מרסיה יפהייה ואפילו סרפד קרומי (מין נפוץ ביותר בשרון), שאותר בשטח במקום אחד בלבד. להערכתנו, היעדרות זו, יחד עם נוכחותם של צמחים כגון יבלית מצויה וגומא הפקעים, מעידה על כך שחלקים ניכרים מהמרחב עברו בעבר הפרעה קשה (ייתכן ריסוס בקוטלי עשבים חזקים), שהשטח השתקם ממנה באופן חלקי בלבד.

הצומח הרב-שנתי במרחב מצומצם. בשטח אותרו רק 2 עצי בר של שיזף מצוי (מין מוגן), וכן שרידים מעטים לבוסתני הכפר אבו כישך – משוכות צבר, שיחי תאנה, עצי זית ושקד.

בשולי חורשות ניתן לפגוש אספרג ארוך-עלים ואספרג החורש, ובמקומות מעטים מצאנו זקנן שעיר. מינים מעוצים נוספים הם נדירים. בשטחים שהופרעו עם אבניות בקרקע, בולטת צמרנית הסלעים, ובשטחים אחרים נמצאים העשבים הרב-שנתיים יבלית מצויה וגומא הפקעים.

כתמי שיחיה של קידה שעירה הינם נדירים במרחב שנבדק, והמשמעותי שבהם אותר בראש נחל פרדס, יחד עם לוטם (לא מזוהה לפני פריחה – כנראה לוטם שעיר) ולוטמית ערבית. בכתם זה אותרו גם מספר מיני טחבים, לפחות אחד מהם לא מוכר לנו ממקומות אחרים באזור, אך בהעדר היכרות עם הטקסונומיה של קבוצה זו לא בוצעה הגדרה של הטחבים במרחב.

באזור זהו מספר מיני גיאופיטים: 3 מיני לופיים – לוף מנומר, לוף ירוק ולופית מצויה, 2 מיני שום (או יותר) שזוהו בעיקר עפ"י העלים – שום מקבוצת שום גבוה ושום קצר, מצילות מצויצות (ריכוז משמעותי הפזור בדלילות בכל השטח) וריכוז מפתיע של כלנית מצויה בצד שיחית הקידה והלוטמית. אותרו 2 מיני סחלבים (סחלב פרפרני ושפתן מצוי, מין נוסף – סחלב קדוש – תועד בתע"ש בסקר הוד השרון באביב 2014). עירית נבובה זוהתה באתר אחד בלבד.

דיון בבעלי החיים במרחב

בסיוורים בשטח תועדו 49 מיני בעלי חיים, מתוכם 19 מיני עופות, 5 מיני יונקים, 2 מיני זוחלים ודו-חיים והשאר פרוקי-רגליים.

סקר זואולוגי מפורט התקיים רק יום אחד (בשאר ימי הסקר לא נכח זואולוג, ולכן רישום המינים היה מוגבל). הואיל ופעילות בעלי החיים אינה סטטית, הערכת איכותו הזואולוגית של שטח על סמך ביקור בודד היא חלקית בלבד. ההתרשמות הזואולוגית מביקור הזואולוג בינואר 2015 מעידה על מגוון ושפע נמוכים מהצפוי בהשוואה לשטחים שנבדקו באותו חודש באזור העיר רעננה הסמוכה. מעניין כי התרשמות זו תואמת להתרשמות הבוטנית.

בלטו מספר מינים בחסרונם או במיעוט של פרטים :

דרור בית, פשוש (בודדים), שחרור, נקר, עורבני (2 פרטים נצפו בסה"כ), חגלה (בודדים), סבכי שחור-ראש, חוחית, ירקון, פרוש מצוי (בודדים), צוצלת, סיקסק, דוחל שחור-גרון - כל אלה מינים נפוצים שהיה צפוי לראות בבית גידול כזה, יש עוד כמה מינים מעט פחות נפוצים שסביר שימצאו בשטח פתוח בסדר גודל כזה, אבל אלה המינים שהיינו מצפה שיהיו נפוצים בשטח, ונעדרו לגמרי או שהופיעו במספרים קטנים בהרבה מהצפוי.

לגבי חולייתנים אחרים ופרוקי רגליים אין מספיק נתונים כדי לבצע הערכה מספקת של השטח. תשתית הקרקע החולית/חמרה בחלקים מהמתחם עשויה להוות בית גידול חשוב ונדיר באזור למינים פסמופיליים מבין המכרסמים, הזוחלים ופרוקי הרגליים, אבל הדבר מצריך בדיקה מעמיקה יותר. ביום הסקר הזואולוגי לא נמצאו ממצאים זואולוגיים בעלי חשיבות מיוחדת.

לגבי הזוחלים בתחום הסקר, ראוי לציין כי בשטח בוצע סקר זוחלים חד-יומי באפריל 2014, כחלק מסקר טבע עירוני בהוד השרון. למרות תנאי מזג אוויר קשים (שרב כבד), זוהו בשטח באותו יום 5 מיני זוחלים (רק אחד מהם – חרדון מצוי – נצפה גם בסקר הנוכחי), ובכללם הלטאה שנונית השפלה – מין "אדום" בסכנת הכחדה בישראל.

פטריות

בסיורם בשטח תועדו 12 מיני פטריות. ראוי לציין ריכוז יוצא דופן בגודלו של הפטרייה כישורית מרושתת בנקודה אחת במרחב.

לא מוכרים לנו סקרים קודמים הדנים בפטריות בתחום התע"ש, או באזור השרון הדרומי בכלל, כך שאין ביכולתנו להעריך האם נתון זה נחשב חריג או ייחודי בקנה-מידה אזורי. בדומה לצמחים ולבעלי החיים, לא מן הנמנע כי קיימים בשטח מיני פטריות נוספים שלא אותרו במגבלות הסקירה.

ערכי מורשת ונוף

הסקירה אמנם התמקדה בצומח ובעלי החיים, אך ראוי לציין גם ערכי מורשת (מספר מבנים ששרדו מהכפר אבו כישר, אחד מהם עם כתובת בערבית משנת 1937) וערכי נוף ייחודיים של שדות פתוחים נרחבים וחורשות עבותות. בשטח יש מספר קווי רכס, והשילוב בין מבנה הגבעות ובין החורשות מציע למבקרים נופים פתוחים ותחושת מרחב נדירה וייחודית בקנה מידה אזורי.

ערוץ נחל הדרים נסקר בקטעים ניכרים ממנו. לאורך הערוץ לא שרדה כמעט צמחייה טבעית (מעל לכביש המפעלים, גדת הנחל נשלטת ע"י חורש שיטה כחלחלה, ומתחת לכביש זה הגדה נשלטת ע"י חמציץ נטוי), אך הערוץ החולי והרחב מהווה גם הוא ערך טבעי החשוב לשימור ולשילוב בפיתוח המתוכנן. ערוץ נוסף, נחל פרדס, הוא רדוד ומופר קשות ע"י עבודות עפר (זאת בניגוד למצבו של נחל פרדס תחתון ממזרח לכביש 4, מחוץ לגבולות מתחם תע"ש).

מסקנות ראשוניות

המרחב רובו ככולו אינו נמצא במצב מיטבי, אולם על רקע נדירות שטחי החמרה, חשיבותו האקולוגית גבוהה ביותר.

מרבית השטחים הפתוחים שנסקרו מייצגים נוף של "ערבת דגניים", דלה יחסית במינים (אם כי יש בה מספר מיני צמחים "אדומים" ובפרט תורמוס צהוב והיפוכריס קירח). למרות זאת, על רקע נדירות בית הגידול, זהו מרחב ערכי הראוי להגנה.

רוב מכריע של השטח שנסקר מהווה כיום שטח פתוח, ללא קיטוע מהותי ע"י כבישים ובנייה, כאשר האיום המרכזי הוא התפשטות צמחייה פולשת ובפרט חמציץ נטוי ושיטה כחלחלה. קיימת זיקה ברורה בין החמציצים ובין שטחי החורשות (היקף פלישת החמציצים בשטחים החשופים לשמש, הינו עדיין נמוך יחסית). איום נוסף הינו חריש בשלב מוקדם של העונה, הפוגע ב"בנק הזרעים" של הצמחייה המקומית ומביא לדלדול לאורך זמן.

באזור בוצע סקר קודם מפורט ע"י ד"ר רון פרומקין. לצערנו אין ברשותנו תיעוד מלא של מיקומם הגיאוגרפי של ערכי הטבע שנצפו בידיו, אולם מהצלבת שכבת ריכוזי ערכי הטבע של פרומקין וממצאי הסקר הנוכחי, אנו מעריכים כי מרבית הריכוזים שסומנו ע"י פרומקין (למעט מתחם צור) הינם ריכוזים של תורמוס צהוב והיפוכריס קירח – מינים שהתגלו כמינים שכיחים יחסית בשטחי הליבה שלא נכללו בעבודתו של פרומקין.

העדיפות המרכזית היא לשימור מרחב פתוח משמעותי (כ- 1500 דונם) בגבולות תוכנית התע"ש עצמה, אך רצוי לשאוף גם ליצירת מסדרון אקולוגי מתפקד המקשר את "פארק התע"ש" לשטח הפתוח בירקון. הדבר ניתן לביצוע לאורכו של נחל פרדס, אך מחייב שיקום תוואי הנחל שנהרס ברובו בהקמת מפעלי תע"ש בסמוך לכביש 4. בטווח הרחוק, ניתן להציע מסדרון אקולוגי משני לאורך נחל הדרים, דבר שיחייב פינוי בנייה שהוקמה ברמת השרון על אפיק הנחל עצמו.

שמירה על מרחב פתוח משמעותי, ותכנון הבנייה והכבישים באופן שישמור על רצף שטחים פתוחים, תסייע גם באישוש אוכלוסיות בעלי חיים מקומיים שחלקם כפי הנראה אינו מיוצג כראוי בתחום התע"ש.

אפשרויות שיקום השטח – הערכה ראשונית

ניתן לבלום את התפשטותם של המינים הפולשים, וכדאי לייעד שטחי חורשות אקליפטוסים דלות בערכי טבע מקומיים לצרכי נופש אינטנסיבי (לחץ דריכה כבד מצד המבקרים יתרום לדלדול אוכלוסיית החמציצים שהשתלטו על החורשות).

ככל הנראה, תידרש עקירה בכלים כבדים של ריכוזים צפופים של שיטה כחלחלה הנמצאים בתחום השטח המוצע לשימור ליבת הפארק.

הטיפול בחמציצים בעייתי יותר. כיום עדיין לא יושמו בהצלחה בישראל טיפולים לבלימת ולשיקום שטחים נרחבים שנפגעו כתוצאה מפלישת חמציצים. באזורי חורשות בהם כיסוי החמציצים מוחלט או כמעט מוחלט, ניתן לשקול עבודה עם מחפרון להפיכת שכבת הקרקע העליונה בה מרוכזים בצלי החמציצים, וזריעה יזומה של מינים מקומיים כדי לצמצם את יכולת ההשתלטות החוזרת של החמציצים במרחב. בשטחים רגישים בהם כיסוי החמציצים מצומצם, או שיש ריכוז מינים נדירים, כנראה יידרש טיפול ידני, ומומלץ להתייעץ עם אקולוג או אגרונום המתמחה בטיפול במינים פולשים.

חלקים מהשטח מופרים כיום – כבישים ושטחי חנייה, בניינים וסוללות עפר חסרות צמחייה סביב מתקנים שונים. במקרה של סוללות עפר היקפיות, ניתן לשקול עיצוב מחדש של פני השטח (לאחר טיהור קרקע במידת הצורך), כדי לשחזר ככל הניתן את המורפולוגיה הטבעית, וכדי ליצור מצב בו שכבת הקרקע העליונה תהיה נקייה יחסית מקוטלי עשבים – מה שיאפשר התחדשות צמחייה מקומית.

כיוון שהמערכת האקולוגית כיום חסרה חלק מהמינים המקומיים, מומלץ להעשיר את המורכבות המבנית בשטח: הוספת שכבה של שיחי ועצי בר בשטחי החמרה הפתוחים, כגון אלון התבור, שיזף מצוי, רותם המדבר, מיני הלוטם ואזוביון דגול. בנוסף להם, הוספת מספר עשבוניים שכיחים בשטחי חמרה טבעיים, הנעדרים משטחי התע"ש.

סוגיית זיהום הקרקע צפויה להיות סוגיה מרכזית בטיפול במתחם התע"ש. אין ברשותנו מידע על היקף זיהומי הקרקע, אך לנושא שימור הצמחייה המקומית חשוב בעיקר מידע על עומק הזיהום. במידה והזיהום נמצא עמוק יחסית בתת-הקרקע, כאשר שכבת הקרקע העליונה הינה נקייה יחסית מזיהום, דומה כי עדיף להשאיר את פני השטח לא מופרים, ובנקודות אסטרטגיות להקים מספר מתקני שאיבה לצורך טיהור מי התהום (עדיף שמתקנים אלו ימוקמו בשטחים המופרים כיום). באם גם שכבת הקרקע העליונה מחייבת טיפול וטיהור הקרקע, מומלץ שפעולה זו תבוצע באופן הדרגתי לאורך מספר שנים, ובכל שטח המיועד לטיהור קרקע יבוצע איסוף מקדים של זרעי צמחים ושל זוחלים, קיפודים ומכרסמים, לצורך אישוש האוכלוסיות בשטחים שהטיפול בהם הסתיים. באופן זה יתאפשר הן מעבר של צמחים ובעלי חיים בין שטחים טבעיים ומשוקמים, והן בחינת השלכות טיהור הקרקע על מגוון המינים, ונקיטת אמצעים לצמצום הפגיעה בערכי הטבע הנדירים.

המלצות לניהול השטח בתקופת הביניים

במהלך הסיורים בשטח עלו מספר נקודות הנוגעות לממשק הניהול. זוהי סוגיה חשובה שכן עד לפינוי בפועל של התע"ש עשויות לחלוף עוד מספר שנים:

- א. **חריש בשטח** – בסיור של 11 במרץ 2015 כבר נחרש חלק ניכר מהאזור סביב מסלול ההמראה בשטח הניסויים, ואנו מעריכים כי חריש מבוצע בכל השטחים הפתוחים בתע"ש. זוהי עונה מוקדמת מדי הפוגעת ביכולת ההתחדשות של הצמחייה המקומית. רצוי כי חריש בשטח, ככל שהוא נדרש למניעת שריפות, יבוצע בסוף העונה (לא לפני אמצע אפריל) – כך שרוב מכריע של הצמחייה תספיק להפיץ את זרעיה.
- ב. **היקף השטח הנחרש** – יש לשקול הותרת כתמים/רצועות ללא חריש, שממדיהם ומיקומם במרחב יושפעו משיקולי בטיחות. לרצועות אלו יש חשיבות אקולוגית גבוהה: אזורי עשבייה יבשה מכילים זרעים המהווים מקור מזון לעופות כדוגמת חוחית, אזורי מסתור לעופות קרקע (חוגלות וכרוונים) ולזוחלים שונים. בנוסף, זוהי פעולה שמעלה את המורכבות המבנית של השטח וביצועה אינו כרוך בעלויות נוספות מצד התע"ש. יש להדגיש כי ניהולם של שטחי החורשות כשטחים ללא חריש, אינו מהווה תחליף להקצאת שטחים עשבונים כאלה, ואפילו בפסים של מטרים ספורים.



תמונה: המחשה גרפית למיקום אפשרי של "כתמים" ללא חריש בשטח הנחרש מדי שנה.

- ג. **טיפול בצמחייה פולשת** – יש לתת עדיפות לסילוקם מהמרחב של מספר מינים פולשים שעדיין לא התפשטו בהיקף נרחב – טיונית החולות, דודוניה דביקה ולנטנה ססגונית. יש לשקול קיום מספר ימים מרוכזים לאורך השנה לאיתור וטיפול במינים פולשים, כדי להפחית את היקף הבעיה עם פינוי התע"ש. יש לציין כי הפלישות הנרחבות ביותר – של חמצץ נטוי ושיטה כחלחלה – נמצאות בחורשות, בהן אין חריש. ככל הנראה, ממשק החריש בשטחים הפתוחים מהווה אחד הגורמים המגבילים התפשטות צמחייה פולשת בליבת השטח. לפיכך, וכהשלמה לסעיפים א' וב' לעיל: יש להקפיד על חריש לאורך גבולות החורשות (כיוון

שהפולשים הם רב-שנתיים, רצוי שחריש זה יבוצע בסוף האביב כאמור בסעיף א'), וכן רצוי שהכתמים ללא חריש "יחליפו מיקום" מדי שנה או שנתיים, ובכך יפחת הסיכון להתבססות צמחייה פולשת בהם.

ד. **איסוף זרעים** – מומלץ לאפשר לפי הצורך פעולות לאיסוף זרעים של מינים נדירים, ויצירת אוכלוסיית גיבוי מבוקרת למינים הנדירים שבתע"ש, לצרכי מחקר וחינוך. את אוכלוסיית הגיבוי יש למקם בשטח בעל קרקעות מתאימות ונגישות לציבור הרחב (מחוץ לגבולות מתחם תע"ש).

רשימת מקורות

- מנדלסון, ע. (עורך) 2014. סקר טבע עירוני בהוד השרון. החברה להגנת הטבע, עיריית הוד השרון.
- פולק, ג. ושמידע, א. 1984. הצומח של החמרה והכורכר במישור החוף. רת"ם – כתב עת לנושאי שדה בוטניים בארץ ישראל, עלון מס' 13. הוצאת החברה להגנת הטבע, האוניברסיטה העברית בירושלים.
- פרומקין, ר. 2008. סקר ערכי טבע במתחם תע"ש השרון, פברואר – אפריל 2008.

נספחים

נספח 1: רשימת צמחים

הרשימה מסכמת 4 סיוורים במרחב בינואר ובמרץ 2015. היא כוללת צמחי בר כולל פליטי תרבות ומינים פולשים.

טבלה 2: צמחים

מס'	שם הצמח	הערות
1	אגבה אמריקאית	שתול
2	אורן הצנובר	שתול
3	אזנב מצוי	
4	אירוס ב.מ.	שתול
5	אלית המפרק	
6	אלמוות הכסף	
7	אלת המסטיק	
8	אמיך קוצני	
9	אספסת איטלקית	אדום
10	אספסת מצויה	
11	אספסת קטועה	
12	אספרג ארוך-עלים	

מוצג 10

העתק תשריט התוכנית שערכה
החברה להגנת הטבע על בסיס ערכי
טבע מוגנים

עמ' 241



