

בבית המשפט לעניינים מנהליים

עת"מ 32951-11-15

בתל אביב-יפו

לפני כבוד השופטת הדס עובדיה

פסק דין
א' אדר ב' תשפ"ד, 11/03/2024
בקשה 92 בתיק 32951-11-15
ש' הדס עובדיה

ניתן תוקף של פסק דין להסכם בין הצדדים.
אני מברכת את ב"כ הצדדים על המאמצים
הכבירים שעשו לפתור את המחלוקת על
נסיבותיה המיוחדות באופן פרגמטי.
המזכירות מתבקשת לסגור את התיק.
*** נחתם דיגיטלית ***

אדם טבע ודין, ע"ר 3-786-017-8
עיי ב"כ עו"ד אלי בן ארי ואח'
מרחוב קרליבך 9, תל אביב
טל': 03-5669939; פקס: 03-5669940
- נ ג ד -

העותרת:

1. הוועדה לתכנון מותחמים מועדפים לדיור
2. ועדת השרים לענייני דיור – ממשלת ישראל
3. מדינת ישראל – משרד הביטחון
4. מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל
5. מדינת ישראל – הרשות הממשלתית למים וביוב
כולם עיי ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז מרכז - אזרחי
דרך מנחם בגין 154 תל אביב בית קרדן 6492107, ת"ד 33260
טל': 073-3924700, פקס: 02-6468017
כתובת דוא"ל: mazkirut-merkaz-ezra@justice.gov.il
6. עיריית רמת גן
7. עיריית אור יהודה
8. עיריית קריית אונו
9. אורון נדל"ן, ח.פ. 7-407663-51
המשיבה מס' 9 עיי ב"כ עו"ד ענת בירן (רקס) ואח'
מרחוב מנחם בגין 7, רמת-גן 52521
טל': 073-2525600; פקס: 073-2525601

המשיבים:

הודעה מוסכמת מטעם הצדדים

העותרת והמשיבים מסי' 1-5 מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כי הגיעו להסכמות המפורטות להלן, לסילוק סופי ומוחלט של טענות הצדדים בכל הקשור לעניינים נושא ההליך שבכותרת, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי להודות בטענה מטענות הצדדים. בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן תוקף של פסק דין להסכמות שלהלן:

1. מוסכם בין הצדדים והם מדגישים ומבהירים: (1) כי אינם מוותרים על אף אחת מטענותיהם העקרוניות והאחרות שהועלו בהליך זה לגילגוליו השונים, אין בהסכם זה כדי לגרוע מטענות הצדדים לרבות טענות מקדמיות (2) כי ההסכמה ביניהם הינה אך ורק לצורך הליך זה עקב נסיבותיו המיוחדות, מבלי שכל צד מודה בטענות משנהו, לצרכי פשרה בלבד ולסילוק מלא, סופי ומוחלט של כל הטענות והמחלוקות בין הצדדים, כל זאת כאמור בהודעה מוסכמת זו (3) כי טענות הצדדים שמורות להם ככל שיהיה צורך להעלותן בעתיד, ו-(4) כי לא תישמע טענה מאחד הצדדים שהסכם פשרה זה יוצר מניעה כלשהי מבחינת התנהלות הצדדים בעתיד מעבר לקבוע בו במפורש;
2. מוסכם כי התכניות נשוא הליך זה (תמל 1001 ו-1002) (להלן גם – התכניות) יישארו בתוקפן, בצירוף ההסכמות המפורטות להלן. יודגש כי מכלול ההסכמות אינו מהווה חלק מהליכי התכנון של התכניות אלא חלק ממנגנון היישום של התכניות כפי שנקבע בהוראותיהן, בהובלת הצוות המלווה.
3. ההסכם יחול על כל המקרקעין בתחום התכניות, פרט לשטחים שלגביהם הוצאו היתרי בנייה ולשטחים בהם אושרו בקשות למתן היתרי בנייה, ממועד אישור התוכניות עד למתן תוקף של פסק דין להודעה מוסכמת זו.

נציג העותרת

4. מוסכם ביחס לנציג העותרת כדלקמן:
 - א. טרם כל ישיבה של הצוות המלווה, בפרק זמן סביר של לפחות 3 ימי עבודה מראש, יועברו לנציג העותרת כל החומרים הרלוונטיים לישיבה, לרבות חומרי רקע וסדר יום, והחומרים שמועברים ליתר חברי הצוות המלווה, בכפוף ובהתאם להוראות הדין, לרבות בכפוף לחיסיון סודיות ומגבלות בטחון מידע. התייחסותו של נציג העותרת ככל שתהיה, תועבר לצוות המלווה באמצעות נציג המשרד להגנת הסביבה בצוות המלווה, והלה יביא אותה בפני חברי הצוות האחרים בישיבה או לפניו.
 - ב. לאחר כל ישיבה של הצוות המלווה יועברו מסמכי החלטות לרבות פרוטוקולים וכל תוצר ישיבה אחר רלוונטי לנציג העותרת, בכפוף ובהתאם להוראות הדין, לרבות בכפוף לחיסיון סודיות ומגבלות בטחון מידע.
 - ג. הגורם האחראי ואיש הקשר להעברת החומרים לנציג העותרת הינו נציג המשרד להגנת הסביבה בצוות המלווה. יובהר למען הסר ספק כי עבודת הצוות המלווה תימשך גם לאחר האיכלוס בכפוף ובהתאם להוראות התוכניות, וכי פעילות נציג העותרת תימשך ברצף לאורך כל תקופה זו.
 - ד. למען הסר ספק מובהר שלמדינה אין אחריות כלשהי ביחס לנציג העותרת, מעשיו או מחדליו וכל דבר כלשהו ביחס אליו, ובכלל זה מוסכם שהמדינה לא תישא במימון שירותי נציג העותרת, וכן שהעותרת תוכל להחליף את הנציג בהודעה מראש לנציג הגנייס בצוות המלווה.

אישור הגני"ס

5. מבלי לגרוע מההוראות בתכניות, מובהר למען הסר ספק כי ביחס לאישור הגני"ס הקבוע בתנאים למתן היתר בניה בתחום התכניות נדרש אישור הגני"ס בדבר העדר סיכון כתוצאה מזיהום קרקע/גז קרקע בשטח ההיתר וככל הניתן בשטח אשר נמצא על ידי הגני"ס כשטח ציבורי ונגיש שבקירבתו בתחום התכניות. אישור הגני"ס בדבר שיחרור השטח (NFA), כולל מיפוי השטח הכולל מספרי גוש/חלקה ואת סימון התחום שנקבע כי אין בו סיכון מזיהום, יפורסם באתר.

6. פרסום מידע לציבור

העתק הודעה מוסכמת זו, ממצאי כל סקרי הזיהום, תכניות הטיפול ושיקום הקרקע והמים, דיווחים אודות תחילתו וסיומו של הטיפול בזיהום בחלקי התכניות השונים, תוצאות הניטורים, תוצאות קידוחי התרעה ורשימת החומרים המנוטרים בהם, וכן פרוטוקולים של הצוות המלווה – כל אלו, המצויים ברשות המשרד להגנת הסביבה, יפורסמו כולם ע"י המדינה ככל הניתן מיד עם קבלתם ו/או השלמתם, ובכל מקרה אלו שבוצעו בעבר יפורסמו לא יאוחר מ- 60 ימים ממועד התחילה, ואלו שיבוצעו בעתיד לא יאוחר מ- 45 ימים מקבלתם או השלמתם, באתר המידע התכנוני של מינהל התכנון (mavavt.iplan.gov.il) תחת הסעיף "מסמכי מידע מינהלי" או "החלטות מוסדות תכנון" – וזאת כחלק מהמידע המתייחס לכל אחת משתי התכניות, תמל 1001 ותמל 1002 (להלן: "אתר האינטרנט" או – "האתר").

מוסכם כי כל פרסום ו/או העברת מידע מכוח ובהתאם להודעה מוסכמת זו ייערכו בכפוף ובהתאם להוראות הדין, לרבות בכפוף לחיסיון סודיות ומגבלות בטחון מידע.

מובהר כי הפרסום באתר מינהל התכנון כמפורט בהסכם זה, נערך בנסיבות הקונקרטיות של הליך זה, ולא יהווה בסיס לדרישת פרסום כלשהי בעתיד.

הגורם האחראי להעברת החומר המקצועי המצוי ברשות המשרד להגנת הסביבה לצורך פירסום באתר מינהל התכנון הינו מרכז קרקעות מזוהמות מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה, אשר יעביר את החומר לנציג שר הביטחון בותמ"ל, לבחינת מגבלות חיסיון סודיות ובטחון מידע, ונציג שר הביטחון בותמ"ל יעביר בכפוף ובהתאם לתוצאות הבחינה, לכתובת: Hit-valmail@iplan.gov.il. בדומה, רשות המים תעביר את החומר שברשותה שפרסומו מתחייב מכוח סעיף זה לנציג שר הביטחון בותמ"ל כמפורט לעיל.

ככל ולא ייחשף מידע עקב מגבלות חיסיון, סודיות ובטחון מידע - החלקים שלא ניתן להעבירם יושחרו או יסומנו או שיצוין דבר ההשמטה. ניתן יהיה לפנות מרכז קרקעות מזוהמות מחוז תל אביב משרד להגנת הסביבה כדי לברר האם מהמידע שהושמט עולה שיש חריגה מערכי הסף אם לאו, ללא חשיפת המידע, בכפוף ובהתאם להוראות כל דין ולמגבלות חיסיון, סודיות ובטחון מידע.

הגורם האחראי מבחינה טכנית להעלאת החומר הנדרש כולל פרוטוקולים של הצוות המלווה והצוות הבין-משרדי, שכאמור יועבר מהמשרד להגנת הסביבה, באתר הינו סגנית מתכנתת הוועדה למתחמים מועדפים (לתפעול) ממינהל התכנון.

7. דברי הסבר אודות המידע לציבור

באותו מקום באתר האינטרנט כמפורט לעיל (באתר המידע התכנוני של מינהל התכנון mavat.iplan.gov.il) תחת הסעיף "מסמכי מידע מינהלי" או "החלטות מוסדות תכנון" – וזאת כחלק מהמידע המתייחס לכל אחת משתי התכניות, תמל 1001 ותמל 1002, בו ירוכזו כלל הפירסומים הנדרשים מכח הסכם זה בתחום כל אחת מהתכניות תמ"ל 1001 ו-1002, ייכלל גם קובץ של דברי הסבר בנוסח שבנספח 1 להודעה מוסכמת זו. ככל ונתגלתה סתירה בין האמור בהסכם ובדברי ההסבר – האמור בהסכם גובר.

8. מיגון

המרתפים ו/או הקומות התחתונות של מבני המגורים, המסחר, התעסוקה, השירותים והחינוך בתחום התכנית ימוגנו מפני חדירת גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במרתפים ו/או בקומות התחתונות כאמור תותקן מערכת איוורור, שניתן להגבירה בשעת הצורך. זאת, למעט בשטחים או במתחמים שלגביהם ינתן אישור הגנת הסביבה, כי אין בהם חשש לזיהום קיים ו/או עתידי מגזי קרקע. אישורים אלו יפורסמו באתר האינטרנט.

קידוחי ניטור

9. בתחום התכניות ייקבעו קידוחי ניטור של מי תהום. תכנון מיקום וקביעת מספר קידוחי הניטור וכן החומרים שריכוזיהם יבדקו, יהיה בהתאם להנחיות רשות המים.

בקידוחי הניטור יבוצעו דיגומים פעמיים בשנה, אלא אם ניתן אישור רשות המים להקטנת או להגדלת מספר הבדיקות השנתיות. ניתנו אישור או הנחיה כאמור – הוא יועבר ע"י רשות המים לפרסום באתר האינטרנט של מינהל התכנון כמפורט לעיל, בכפוף ובהתאם להוראות הדין, לרבות בכפוף לחיסיון סודיות ומגבלות בטחון מידע.

בדיקות קידוחי הניטור, מיקומי הקידוחים, תוצאות הבדיקות וכל החומר הרלוונטי לגביהם המצוי ברשות רשות המים, יועברו על ידי רשות המים לנציג שר הבטחון בותמ"ל (לבחנית מגבלות חיסיון סודיות ובטחון מידע) ונציג שר הבטחון בותמ"ל יעביר בכפוף ובהתאם לתוצאות הבחינה, למינהל התכנון ויפורסמו גם הם באתר האינטרנט של מינהל התכנון כמפורט לעיל בכפוף ובהתאם להוראות הדין, לרבות בכפוף לחיסיון סודיות ומגבלות בטחון מידע. ככל ולא ייחשף מידע עקב מגבלות חיסיון, סודיות ובטחון מידע - החלקים שלא ניתן להעבירם יושחרו או יסומנו או שיצוין דבר ההשמטה. ניתן יהיה לפנות לרשות המים כדי לברר האם מהמידע שהושמט עולה שיש חריגה מערכי הסף אם לאו, ללא חשיפת המידע, בכפוף ובהתאם להוראות כל דין ולמגבלות חיסיון, סודיות ובטחון מידע.

10. נמצאו בבדיקות חריגות מערכי הסף שעלולות לעמדת רשות המים להוות סיכון לציבור, יפורסמו בהקדם האפשרי מממצאים בענין זה באתר האינטרנט בכפוף וכמפורט לעיל.

11. במקרקעין שהועברו לרמ"י יעשו הקידוחים (לרבות דיגום ואנליזה) על ידי רמ"י או מי מטעמו, בכפוף ובהתאם להנחיות רשות המים. במקרקעין שנתרו בידי משרד הבטחון האחריות תהיה של משרד הבטחון

10/1

11/2

לביצוע הקידוחים (לרבות דיגום ואנליזה), בכפוף ובהתאם להנחיות רשות המים. במקרקעין אחרים הגורם האחראי למימון קידוחי הניטור (הקמתם ותפעולם השוטף) יידון בין נציגי הממשלה, ייקבע בכפוף ובהתאם להוראות הדין, ויפורסם באתר האינטרנט.

12. הקמתם ותפעולם של קידוחי הניטור, ביצוע הבדיקות התקופתיות והעברת הממצאים ואישורים על תקינותם ייעשה בפקוח רשות המים כרגולטור. הנחיות רשות המים בנוגע לכך יועברו למינהל התכנון ויפורסמו באתר מינהל התכנון בכפוף וכמפורט לעיל.

13. יידוע

הוראות הודעה מוסכמת זו יובאו על ידי רמ"י, לאחר שינתן לה תוקף של פסק דין, לידיעת מי שיועברו להם זכויות כאמור ע"י המדינה בכל מועד לאחר פסק הדין, תוך ציון בהודעה כי מדובר במידע אשר יש להביאו לידיעת כל צד ג' במידה ויועברו על ידם זכויות בשטח בעתיד.

14. סעדים

האמור בהודעה מוסכמת זו אינו גורע מהזכות המוקנית למי מהצדדים לפנות לערכאות בגין הפרת ההסכמות, בכפוף ובהתאם להוראות הדין.

15. תחילה

מועד כניסת הודעה מוסכמת זו לתוקפה הינו המועד בו ניתן לה תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט הנכבד, בית המשפט המחוזי בת"א. ההוראות בדבר פירסום המידע באינטרנט כמפורט בהודעה מוסכמת זו, יכנסו לתוקף בתוך 60 יום ממועד התחילה כאמור. קידוחי הניטור הראשוניים מכח ובהתאם למפורט בהודעה מוסכמת זו יבוצעו בתוך שנה וחצי מיום התחילה, ואולם תכנית חקירה ראשונית, לרבות מיקום ומספר הקידוחים ורשימת החומרים שיבדקו, תוכן ותפורסם באתר האינטרנט בתוך שנה מיום התחילה, בכפוף ובהתאם להוראות הדין, לרבות בכפוף לחיסיון סודיות ומגבלות בטחון מידע.

16. שינוי ההסכם

הסכמה על שינוי ההסכם שלעיל, ככל שתהיה כזו בעתיד, שתיעשה בכתב ובחתימת ב"כ המשיבות 1-5 והעותרת, לא תצריך מתן תוקף על ידי בית המשפט.

17. ככל שיחול ארוע של חירום אשר ימנע עמידה בלוחות הזמנים או מימוש של חלק מהקבוע בהסכם זה למשך פרק זמן מסוים, כגון רעידת אדמה או אסון טבע אחר, מצב מלחמה או מצב חירום או פעילות מבצעית המונעים כניסה למקרקעין נשוא הסכם, או התרחשות אחרת בלתי נמנעת שמקורה כח עליון, לא יחשב הדבר כהפרה של הסכם זה. הודעה בדבר קיום המניעה כאמור ותחומיה, וכן מועד תחילתה

וסיימה, תועבר בהקדם האפשרי לעותרת ותפורסם במקביל באתר, והצדדים המחוייבים להוראות ההסכם ישוּבו לקיימו מיד בחלוף המניעה.

ולראיה באנו על החתום

6.3.2024

היום 5.3.2024



קרן אביסרור, עו"ד

ב"כ המדינה

אלי בן ארי, עו"ד
מ.ד. 17682

אלי בן ארי, עו"ד

ב"כ אטי"ד

נספח 1

דברי הסבר לציבור בנוגע לחשש לקיום זיהום קרקע ומים בתחום התכנית

- (א) בתחום התכנית מכוחה מתוכננת ו/או מבוצעת ו/או הושלמה הבניה התגלו בעבר זיהומי קרקע, גז קרקע ו/או מים במספר דיגומים, בכפוף וכמפורט במסמכים המפורסמים באתר מינהל התכנון.
- (ב) בהתייחס לתכניות תמ"ל 1001 ו-1002 הוגשה עתירה מינהלית שהסתיימה בפשרה, כמפורט בהודעה מוסכמת שקיבלה תוקף של פסק דין בעת"מ (ת"א) 32951-11-15. העתק פסק הדין והפשרה מצויים באתר זה.
- (ג) תחום ההיתרים מכוחם מוקמים בנייני המגורים נבדק וריכוזי חומרים מזהמים בקרקע עומדים בערכי הסף שקבע המשרד להגנת הסביבה (למען הסר ספק, במקומות בהם נמצאו חריגות במזהמים בגזי קרקע נדרש ויבוצע מיגון על פי מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה) ואין צורך בחמשך טיפול בקרקע. ממצאי הבדיקות והאישורים מטעם המשרד להגני"ס בענין זה זמינים באתר.
- (ד) בתחום התכנית מתבצעים קידוחי ניטור של מי תהום בהם יבדקו ריכוזי חומרים שיכולים לספק אינדיקציה על זיהום מי תהום בחומרים נדיפים. המידע הנוגע לניטור, לרבות מיקום נקודות הניטור, מתפרסם באתר הני"ל, בכפוף וכמפורט בהודעה המוסכמת. ככל שיתגלו חריגות, אלה יפורסמו בהקדם האפשרי במסגרת פרסום המידע כמפורט לעיל.
- (ה) לידיעת רוכשי דירות בתחום התכנית - לאחר חתימת חוזה המכר ומסירת החזקה בממכר, מובהר כי האחריות לביצוע הבדיקות לאיתור גזי קרקע בתוך הבניינים ולהפעלת מערכת האיוורור כאשר יש חשש לכך, היא על בעלי הנכסים במקום.
- (ו) לשאלות והבהרות ניתן לפנות ל- מרכז אגף קרקעות מזוהמות במחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה. בנוגע לממצאי קידוחי מי התהום ניתן לפנות גם לרשות המים.