



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט צבי דותן

העותרים:

1. רן אלוש
 2. דוד סלמה
 3. הרצל קרן
- ע"י ב"כ עוה"ד עמי הולנדר

נגד

משיבים

1. הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מרכז
 3. רשות מקרקעי ישראל
- ע"י ב"כ עוה"ד ליפז סרוסי-דותן ועו"ד יצחק אלקסלסי
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה
- ע"י ב"כ עוה"ד אילנה בראף-שניר ועו"ד תמר מדר
4. אלעד ישראל מגורים בע"מ
- ע"י ב"כ עוה"ד איתי איצקוביץ', עו"ד יצחק לדר ועו"ד אסף אלתרמן
5. לביקס בע"מ
- ע"י ב"כ עוה"ד בועז אדלשטיין ועו"ד אוהד גביש

פסק דין

1. עתירה זו עניינה בתכנית נת/מק/401/20/א/11, "איחוד וחלוקה במערב עיר ימים – מלונאות" (להלן – "תכנית המלונאות"). התכנית היא תכנית מפורטת, בסמכות הוועדה המקומית. התכנית פורסמה ברשומות למתן תוקף, ביום 14/8/13. התכנית משתרעת על שטח של 278 דונם, והיא כוללת שטח של "מלונאות" – אכסון מלונאי, שטח ציבורי פתוח, וחוף ים (השטח למלונאות ייקרא להלן – "מתחם המלונאות").
2. העותר 1 הוא חבר מועצת העיר נתניה מסוף שנת 2019. העותר 2 מתגורר בסמיכות לחוף הים בפולג, ומייצג לדבריו את עניינה של קבוצה גדולה של תושבים בשכונת פולג ועיר ימים, המתגוררים בסמיכות לשטח תכנית המלונאות, ורואים עצמם נפגעים ממנה.
3. העותר 3 כיהן כחבר מועצת העיר נתניה בין השנים 1998 – 2019 (למעט הפסקה קצרה), וכן, במשך שנים רבות, הקדיש את זמנו לפעילות ציבורית ולמען שמירת איכות החיים והסביבה בנתניה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 המשיבה 4 היא חברה אשר זכתה במכרז של רמ"י ביחס למגרשים 155, 156, שבתחום תכנית
2 המלונאות, ובשנת 2016 חתמה על חוזה פיתוח עם רמ"י, ביחס למגרשים אלה.
3 המשיבה 5 היא חברה אשר זכתה במכרזים של רמ"י ביחס למגרשים 152, 157, שבתחום תכנית
4 המלונאות.
5 את יתר בעלי הדין אין צורך להציג.

ההשתלשלות העובדתית

6
7
8 3. תחילת הפרשה בתכנית נת/20/401 א' אשר פורסמה ברשומות ביום 31/7/97 (להלן – **"התכנית
9 המקורית"**). תכנית זו חלה על 1,740 דונם בדרום העיר נתניה, ובכלל זה במתחם המלונאות
10 ובשטח שמורת האירוסים. התכנית חלה על שכונת עיר ימים ומערבה עד לקו החוף.

11
12 4. כנגד תכנית זו הגיש העותר 3, מר הרצל קרן, עתירה (עת"מ 69/97), ובה עתר לביטולה של
13 התכנית. הטענות בעתירה היו, שהתכנית מתעלמת משמורת האירוסים, באשר היא מאשרת
14 בניה של 600 יחידות דיור בשטח השמורה. כמו כן נטען בעתירה כי התכנית מאשרת 420 יח"ד
15 בחוף הים, בניגוד להוראות תמ"א/13, וגם כי שטח המלונאות (נשוא העתירה הנוכחית שבפניי)
16 תוכנן בניגוד לתמ"א/13.

17
18 5. ביום 19/12/02 נחתם בין הצדדים לעתירה הנ"ל (מר הרצל קרן, הוועדה המקומית לתו"ב,
19 נתניה, מינהל מקרקעי ישראל, והחברה לפיתוח קרית נורדאו) הסכם פשרה.
20 החלק הרלוונטי לענייננו בהסכם הפשרה הוא זה:

החלק המערבי של התכנית – תכנון מחדש

21
22 " 3. לגבי החלק המערבי של התכנית, המסומן בתשריט המצורף להסכם
23 זה כנספח "א" (להלן: **"השטחים נשוא התכנון מחדש"**) מתכנת
24 הוועדה המקומית להכין תכנון מחדש (להלן: **"התכנון מחדש"**) בתיאום
25 גם עם בעלי הזכויות בשטח. התכנון מחדש יוכן כתכנית אחת לכל
26 השטחים נשוא התכנון מחדש, תוך התאמה מלאה לתמ"א 13 על
27 הוראותיה ותשריטיה.

28
29
30 4. מוסד התכנון המוסמך יכריז בהתאם לסמכותו על פי סעיף 77 לחוק
31 התכנון והבניה (להלן **"החוק"**) על הכנת התכנון מחדש.
32 כמו כן יפרסם מוסד התכנון המוסמך הודעה על פי סעיף 78 לחוק,
33 המונעת מתן כל היתר בניה ביחס לשטחים נשוא התכנון מחדש, עד
34 לאישורו כדין של התכנון מחדש בכל שטח זה, למעט היתרי בניה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 להקמת תשתיות ביוב, מים, חשמל, ניקוז ושמירה על מבנים הקיימים
2 בשטח. היתרי בניה כאמור יוצאו בהתאם להוראות תמ"א 13.
3
4 ההכרזה והפרסום כאמור יבוצעו בהקדם האפשרי לאחר מתן תוקף
5 של פסק דין להסכם זה, ובכל מקרה לא יאוחר מחודשיים לאחר מועד
6 זה, ובתנאים הקבועים בחוק.
7 למען הסר ספק, אי עמידת מוסד התכנון בתנאי ההכרזה כאמור
8 בסעיף זה, לא ייחשב כהפרתו על ידי בעלי הזכויות ולא ימנע את
9 ביצוע יתר הוראות הסכם זה.
10
11 להסרת ספקות מובהר במפורש כי לא יינתנו היתרי בניה כלשהם
12 בתחום השטחים נשוא התכנון מחדש, אלא לאחר אישור כדין של
13 התכנון מחדש במלואו בכפוף לאמור לעיל בדבר תשתיות ומבנים
14 קיימים.
15
16 בהכנת התכנון מחדש, ייבדק גם הצורך בשמירת הרצף והקשר .5
17 האקולוגי שבין ערכי הטבע של נתניה שבתחום התכנית: "שמורת
18 האירוסיים", חוף הים, "שמורת נחל פולג" ו-"שלולית החורף",
19 הנמצאת מחוץ לתחום התכנית (להלן – "פארק נתניה").
20
21 מוסדות התכנון יערכו כל שינוי והתאמה בתחום התכנון מחדש, תוך
22 שמירה במידת האפשר, על ערכי טבע וראייה כוללת של הצורך
23 בשמירת השטחים הירוקים. רצף השטחים בהם מצויים ערכי הטבע
24 שבפארק נתניה, יתוכנן באופן שיאפשר תנועה חופשית של מבקרים
25 בתחום זה.
26
27 למען הסר ספק, יובהר כי כל המגרשים נשוא התכנון מחדש יותאמו
28 במידת הצורך, להוראות תמ"א 13 במסגרת התכנון מחדש כאמור
29 לעיל. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור בסעיפים 3 – 5 לעיל,
30 בכדי למנוע במסגרת התכנון מחדש אישור תכנית שבמסגרתה תתקבל
31 הקלה מהוראות תמ"א 13 על פי כל דין לרבות במגרש 71".
32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 להסכם הפשרה צורף נספח א', שהוא למעשה תשריט התכנית המקורית, ועליו מסומן, בקווים
2 אלכסוניים, כל החלק המערבי של התכנית כשטח לתכנון מחדש.
3
4 להסכם הפשרה צורף נספח, שכותרתו "הודעה מטעם הועדה המחוזית, מחוז מרכז", ובה
5 מודיעה הועדה המחוזית כי הוראות ההסכם הובאו לידיעת לשכת התכנון שליד הועדה
6 המחוזית, וכי אין ללשכת התכנון התנגדות להסדרים שנקבעו בהסכם הפשרה, והעקרונות
7 הכלליים שנקבעו בהסכם הפשרה מקובלים עליה מבחינה מקצועית.
8
9 ההסכם כולל עוד הוראות רבות נוספות, אותן לא ציטטתי, באשר אינן רלוונטיות לעניינינו.
10
11 6. ביום 6/3/02 ניתן, ע"י כב' הנשיא אורי גורן, פסק דין המאשר את הסכם הפשרה, וכן מאשר
12 את נספח ההודעה מטעם הועדה המחוזית.
13
14 7. בשנת 2007 החל תכנונה של תכנית המלונאות, היא התכנית נושא עתירה זו, נת/20/401/א/11.
15 התכנית נדונה בוועדת המשנה של הועדה המקומית, ביום 1/8/07, והוחלט להפקיד את
16 התכנית, בתנאים.
17
18 8. העותר 3, מר קרן, שהיה חבר הועדה המקומית, ביקש להביא את התכנית לדיון במליאת
19 הועדה המקומית.
20 ביום 22/10/07 דנה מליאת הועדה המקומית בתכנית, והחליטה להפקיד את התכנית,
21 בתנאים.
22
23 כאמור, העותר 3 מר הרצל קרן היה חבר בוועדה המקומית, והוא השתתף בישיבה זו של
24 הועדה. מר קרן אמר באותה ישיבה כי "התכנית נעשתה בהסכמתי ובתיאום איתי כהמשך
25 פשרה של עיר ימים". החלטת מליאת הועדה המקומית להפקיד את התכנית היא החלטה
26 שנתקבלה פה אחד (כולל מר הרצל קרן). מר קרן העלה באותה ישיבה של הועדה המקומית
27 את טענתו כי התכנית אינה תואמת את הסכם הפשרה, אך טענתו התייחסה לסעיף 1 שעל סדר
28 היום, היינו, לתכנית אחרת, ולא לתכנית המלונאות.
29
30 9. ביום 30/4/08 החליטה מליאת הועדה לשמירה על הסביבה החופית (להלן – "הוולחוי"ף") כי
31 היא ממליצה לאשר את התכנית. הוולחוי"ף קבעה בהחלטתה כי היא רואה בתכנית שינוי חיובי,
32 בהתייחס לתכנית המקורית. הוולחוי"ף קבעה תנאי של הרחבת הקו הכחול של התכנית מערבה,
33 כך שיכלול את השטח עד לקו המים. כמו כן קבעה הוולחוי"ף, כי תוכן תכנית פיתוח, שתכלול
34 את כל השטח שבין הים למלונות, ותיערך עפ"י עקרונות שפורטו בהחלטה.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 10. ביום 18/3/10 פורסמה בעתונים הודעה בדבר הפקדת התכנית, וביום 17/5/10 פורסמה הודעה
2 כאמור ברשומות (י"פ 6088, בעמ' 2970).
- 3
4 העותרים או מי מהם לא הגישו התנגדות לתכנית.
- 5
6 11. ביום 28/4/10 נקבעה התכנית כ"טעונה אישור השר", לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה.
- 7
8 12. ביום 7/12/11 שמעה ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המקומית את ההתנגדויות שהוגשו
9 לתכנית, והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התכנית למתן תוקף, בתנאים
10 כמפורט בהחלטה.
- 11
12 13. המתנגדים הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית. במהלך הדיון בערר
13 הציעה ועדת הערר כי בתקנון התכנית תוטמע הוראה שלפיה תנאי למתן היתר בנייה יהיה
14 פרסום הבינוי המבוקש, במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. שני הצדדים
15 הסכימו להצעה זו, וועדת הערר, ביום 2/5/12, נתנה לה תוקף של החלטה. ואכן, סעיף כאמור
16 הוטמע בתכנית (סעיף 6.6 (ג) לתכנית).
- 17
18 14. ביום 20/3/13 קיבלה התכנית את "אישור השר" בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבנייה
19 (בפועל ניתן האישור ע"י יו"ר הוועדה המחוזית, אשר הסמכות הואצלה אליה).
- 20
21 15. ביום 14/8/13 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י"פ 6645, עמ' 7540).
- 22
23 16. ביום 27/12/17 דנה ועדת המשנה של הוועדה המקומית בתכנית הבינוי למתחם המלונאות,
24 ב/401/20/א/11, והחליטה לאשר פרסום הבינוי, במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק. תכנית
25 הבינוי פורסמה ביום 26/4/18.
- 26
27 17. לתכנית הבינוי הוגשו מספר התנגדויות. אחד המתנגדים היה העותר 2, מר דוד סלמה. העותרים
28 האחרים לא התנגדו לתכנית הבינוי. ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המקומית דנה
29 בהתנגדויות לתכנית הבינוי ביום 11/2/19, והחליטה ברוב דעות לדחות את ההתנגדויות (מלבד
30 סעיף אחד), ולאשר את תכנית הבינוי.
- 31
32 18. פעם נוספת נדונו ההתנגדויות לתכנית הבינוי, במליאת הוועדה המקומית, ביום 17/4/19, וגם
33 כאן הוחלט ברוב דעות לדחות את ההתנגדויות (מלבד סעיף אחד), ולאשר את תכנית הבינוי.
- 34
35 19. על החלטת הוועדה המקומית לאשר את תכנית הבינוי הוגש ערר. בדיון בערר ביום 12/11/19
36 העלה העותר 1 מר רן אלוש לראשונה את הטענה כי "התכנית הזו שהם באו והציגו היא אמרה
37 זה על סמך תכנית בתוקף, והיא לא סיפרה שיש הסכם פשרה, ואז זה מגדל על מגדל על מגדל,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 הם שיקרו לוולחוי"ף שיש לנו תכנית בתוקף כשהיא בוטלה, החלק הזה בוטל" (פרוטוקול הדיון
2 בערר מיום 12/11/19, בעמ' 32-33).
- 3
4 ועדת הערר בהחלטתה מיום 17/11/19 קבעה כי תכנית הבינוי היא ראויה ונכונה, ויש לאשרה,
5 בכפוף להטמעה של מספר תיקונים בתכנית.
- 6
7 20. האמור לעיל התייחס לתכנית הבינוי למתחם המלונאות. הוראה אחרת בתכנית
8 (סעיף 4.3.2(א)) קבעה את הצורך בתכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים המצויים ממערב
9 לשטח המיועד למלונאות ועד לקו החוף, וכן את הצורך באישור הוולחוי"ף לתכנית זו (סעיף
10 6.6(א)) לתכנית).
- 11 בפועל, תכנית הבינוי למתחם המלונאות, ותכנית הבינוי והפיתוח לשטחים הציבוריים
12 שממערב, היא אותה תכנית.
- 13 הוולחוי"ף דנה בתכנית הבינוי והפיתוח ביום 11/12/19, והחליטה לאשר את תכנית הבינוי
14 והפיתוח, בכפוף לכך שכל היתר בניה שיוצא במרחב הציבורי ממערב למלונאות יובא לאישור
15 הוולחוי"ף, ותנאי נוסף – הכנת תכנית פיתוח לביצוע המעבר האקולוגי, שתובא אף היא לאישור
16 הוולחוי"ף.
- 17
18 21. על החלטת הוולחוי"ף הוגשו מספר עררים לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית. ועדת
19 המשנה לעררים, בהחלטתה מיום 21/7/20, קיבלה שניים מן העררים באופן חלקי, והכניסה
20 מספר תיקונים בהחלטת הוולחוי"ף. כך, למשל, נקבע כי אישור תכנית פיתוח לביצוע של
21 המסדרון האקולוגי על ידי הוולחוי"ף יהיה בשלב ב' ולא בשלב א' של התכנית. ביום 19/8/20
22 נחתמה תכנית הבינוי.
- 23
24 22. ביום 29/9/21 דנה הוולחוי"ף בתכנית הפיתוח לביצוע המעבר האקולוגי, ואישרה את התכנית,
25 תוך שקבעה כי פיתוח ועיצוב המעבר האקולוגי וסביבתו המיידית יעמדו בעקרונות לפיהם
26 תימנע כניסת אנשים לשטח המעבר, ותתאפשר רציפות למעבר בעלי חיים קטנים על ציר צפון
27 דרום.
- 28
29 23. החל מחודש יולי 2020 החלו העותרים 1 ו-3 לשגר פניות חריפות אל ראשת העיר, יו"ר הועדה
30 המקומית, וגורמים רבים נוספים, ובהן הטענה כי הוועדה המקומית קידמה את תכנית
31 המלונאות בניגוד להסכם הפרשה, שקיבל תוקף של פסק דין, בכך שלא תכננה מחדש את כל
32 המתחם כתכנית אחת, ובכך שהתכנון לא נעשה תוך התאמה מלאה לתמ"א/13, הדורשת
33 תסקיר השפעה על הסביבה, ודרישות נוספות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 (פניות מר אלוש מיום 23/7/20, נספח 9 לעתירה, מיום 13/9/20, נספח 9 לעתירה, מיום 15/9/20,
2 נספח 9 לעתירה, פניות מר קרן מיום 14/9/20, נספח 11 לעתירה, ומיום 11/10/20, נספח 11
3 לעתירה).
4

5 פניותיהם של מר אלוש ומר קרן נדחו ע"י סגן יועמ"ש העירייה במכתביו מיום 8/11/20 ומיום
6 19/11/20, שבהם התייחס לטענות לגופן, וכן העלה טענות התיישנות ושיהוי, אולם גם מכתביו
7 אלה לא הניעו את העותרים להזדרז ולפנות מיד לבית המשפט, אלא הם המשיכו
8 ב"התכתבות": מכתב מר קרן מיום 12/11/20, נספח 11 לעתירה, מכתב מר קרן מיום 15/12/20,
9 נספח 11 לעתירה.
10

11 אחרי שהתכתבות עם גורמי העירייה והוועדה המקומית לא קידמה דבר, שיגר ב"כ העותרים,
12 בימים 10/2/21 ו-18/2/21, מכתבים אל יו"ר הוועדה המחוזית ויו"ר הוועדה המקומית, ובהם
13 דרישה להקפאה ובחינה מחודשת של תכנית המלונאות, ואיסור על מתן היתרי בניה לפיה
14 (נספחים 4, 5 לעתירה).
15

16 רק כחלוף למעלה מחודשיים נוספים, ביום 26/4/21, הוגשה העתירה.
17

18 טענות העותרים

19 24. הטענה העיקרית שבפי העותרים היא כי התכנית אושרה, מבלי שהוטמעו בה הוראות פסק הדין
20 והסכם הפשרה. הוועדה המקומית אמנם תכננה מחדש את השטח המערבי של התכנית
21 המקורית, והתכנון מחדש הוא התכנית נשוא העתירה, אלא שהתכנון מחדש, בניגוד
22 לפסה"ד/הסכם הפשרה, לא נעשה "תוך התאמה מלאה לתמ"א/13, על הוראותיה ותשריטיה",
23 לא קוימו ההוראות של תמ"א/13, לא נעשה תסקיר השפעה על הסביבה, ודרישות נוספות של
24 התמ"א; ובנוסף, הועדה גם לא עשתה את התכנון מחדש של כל החלק המערבי "כתכנית אחת
25 לכל השטחים נשוא התכנון מחדש".
26

27 25. השטח נשוא התכנית עשיר באתרי טבע – שמורת אירוס הארגמן, שמורת נחל פולג, אגם החורף
28 של נתניה – שבהם צמחיה ובעלי חיים מוגנים לרבות שטחי הטלה של צבי ים, וכמו כן, חוף ים,
29 נחל פולג, חולות נודדים. אשר על כן קיימת חשיבות לתכנן את השטח מחדש ברגישות, ובכלל
30 זה לבצע תסקירי סביבה שונים המחויבים על פי תמ"א/13.
31

32 26. בתכנית מופיע מסדרון אקולוגי, אלא שהוא לא תוכנן על סמך תסקיר השפעה על הסביבה
33 מקיף, מקצועי ורציני, כפי שהיה על הוועדה המקומית לעשות על פי הסכם הפשרה ופסק הדין
34 והוראות תמ"א/13.
35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 27. עוד טוענים העותרים כי הוועדה המקומית הסתירה מגורמי התכנון השונים, שדנו בתכנית,
2 ובתכניות הנגזרות ממנה, במרוצת השנים, את דבר קיומם של הסכם הפשרה ופסק הדין,
3 וקידמה את התכנית בניגוד להם ובניגוד לתמ"א/13.
4
5 28. העותרים טוענים כי בדיון ההפקדה של התכנית, ביום 22/10/07, אמר חבר הוועדה, העותר 3,
6 מר הרצל קרן, כי "סעיף 1 בסדר היום סותר את ההסכם איתי" ומהנדס הועדה מר פול ויטל
7 השיב לו: "זה תואם אחד לאחד לסיכומים הכתובים" (עמ' 152 לנספחי העתירה). העותרים
8 טוענים אפוא כי מהנדס הוועדה המקומית הציג בפני חברי הוועדה המקומית מידע שגוי ומטעה
9 כי התכנית תואמת את פסק הדין והסכם הפשרה, ובכך גרם לחברי הוועדה (ומר קרן בכללם)
10 לאשר את התכנית בהסתמך על מצג זה.
11
12 29. העותרים טוענים כי התכנית אושרה שלא כדין, הן מבחינת ההליך שהביא לאישורה,
13 ושבמסגרתו הוצג לגורמי התכנון השונים מצג כוזב, ונמנע מהם מידע, שהוא חיוני לאישור
14 התכנית; והן מבחינת עצם היותה תכנית המנוגדת לפסק הדין שניתן בעניינה.
15
16 30. התכנית מנוגדת להתחייבויות מפורשות של הוועדה המקומית, שקיבלו תוקף של פסק דין.
17
18 31. הטענה כי התכנית אושרה ע"י כל מוסדות התכנון, והכול כמפורט לעיל, היא, לטענת העותרים,
19 טענה ריקה מתוכן, שכן, ראשית, אין משמעות לאישורם של גורמי התכנון, שעה שהחלטותיהם
20 התבססו על הליך מנהלי לא תקין, שבו הוסתר מהם מידע חיוני, שהיה רלוונטי לצורך קבלת
21 ההחלטה לאשר או לא לאשר את התכנית; ושנית, מוסדות התכנון אינם משמשים ערכאת
22 ערעור על פסק הדין של ביהמ"ש המחוזי, ואישורם אינו יכול לגבור על פסק דין חלוט אשר
23 קובע הוראות מפורשות באשר לתכנון מחדש של השטח המערבי – המלונאי.
24
25 32. העותרים טוענים כי אין שיהוי בהגשת העתירה. לטענתם (סעי' 14 לעתירה), רק ביולי 2020 נודע
26 למר אלוש כי התכנית לא הטמיעה את הוראות פסה"ד והסכם הפשרה, ומאותו רגע ואילך פעל
27 מר אלוש נמרצות וללא לאות על מנת להגיע לחקר האמת, ולאחר שפניותיו לא הועילו, הגיש
28 את העתירה. ובאשר לשיהוי אובייקטיבי – במועד הגשת העתירה טרם נעשתה, לטענת
29 העותרים, כל פעולה פיזית בשטח נשוא התכנית, וטרם ניתנו היתרי בניה בארבעת המגרשים
30 ששיווקה רמ"י, ושני מגרשים למלונאות טרם שוקו כלל. העותרים מוסיפים כי הוועדה
31 המקומית במקרה דנן פעלה באופן חמור ביותר, ביזתה את בית המשפט המחוזי, בהתעלמה
32 מפסק דינו, הסתירה מידע חיוני מכל גורמי התכנון בשרשרת האישורים הנדרשים לתכנית,
33 הציגה מידע כוזב, וגם אם אכן חלף זמן ניכר, הרי שעניין זה נסוג במקרה זה מפני חומרת המצב
34 שנוצר וחומרת הפגיעה בשלטון החוק.
35





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 33. הסעדים המבוקשים בעתירה הם: לא לאשר תכניות בניה המוגשות ביחס למתחם המלונאות,
2 וכן לא להוציא היתרי בניה, עד לאחר תיקון והתאמה של התכנית להוראות פסק הדין והסכם
3 הפשרה; לעצור כל הליך תכנוני שנועד לקדם את התכנית, עד לביצוע מלא של כל הוראות פסק
4 הדין והסכם הפשרה; לא להחיל על מתחם המלונאות וחוף הים, הליך תכנוני נוסף או חלופי
5 שיהיה בו כדי לגרום להפרת הוראות פסק הדין והסכם הפשרה. ולחלופין להורות על בטלותה
6 של התכנית לאור הפגמים המהותיים שנפלו בה ובתכניות הנגזרות ממנה, ובשל אי חוקיותה.

טענות המשיבות

7
8
9 34. מאחר שהטענות שמעלות המשיבות השונות הן בעיקרן דומות וחוזרות על עצמן, בחרתי להביא
10 כאן את כל הטענות יחד, מבלי להפריד ולפרט בנפרד את טענותיה של כל משיבה ומשיבה.

11
12 35. טענת אי מיצוי הליכים. העותרים בשום שלב לא הגישו התנגדות לתכנית המלונאות. על פי
13 הפסיקה, אין להעלות בעתירה טענות תכנוניות, שלא עלו בהתנגדות.

14
15 36. בכל הנוגע לפן האזרחי של העתירה - הפרת הסכם הפשרה - הועלתה טענת התיישנות, שכן,
16 העתירה הוגשה 11 שנים אחרי הפקדת התכנית, ו-8 שנים אחרי כניסת התכנית לתוקף.

17
18 37. כמו כן הועלתה טענת שיהוי בהגשת העתירה, וכן, בנפרד, טענת מעשה עשוי, משום שהתכנית
19 היא תכנית בתוקף, מזה 8 שנים, והמקרקעין כבר שווקו למשיבות 4, 5, אשר שילמו את מלוא
20 התמורה. המשיבה 4 זכתה בשנת 2016 במכרז של רמ"י ביחס למגרשים 155, 156, וחתמה עם
21 רמ"י על חוזה פיתוח. המשיבה 4 שילמה לרמ"י ולחברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ (חל"ת)
22 סך של כ-63 מיליון ש"ח. ביום 10/8/21 החליטה רשות הרישוי לאשר את בקשתה של המשיבה
23 4 לבניית שני מבני מלונאות, וכעת מצויים אנו בשלב של מילוי התנאים לקבלת ההיתר.
24 המשיבה 5 זכתה בשנת 2016 במכרז של רמ"י ביחס למגרש 157, ובשנת 2017 זכתה במכרז רמ"י
25 ביחס למגרש 152. אף המשיבה 5 השקיעה עד כה בפרויקט סך של כ-63 מיליון ש"ח. המשיבה
26 5 הגישה בקשה להיתר לבניית מלון. הבקשה נמצאת כיום בשלב של בדיקת תנאי סף.

27
28 38. לגופו של ענין טוענות המשיבות כי תכנית המלונאות איננה סותרת את הסכם הפשרה ופסק
29 הדין, וכי מבחינה מהותית הסכם הפשרה יושם.

30 המשיבות מזכירות בהקשר זה שלוש תכניות נוספות, שנערכו ואושרו אחרי הסכם הפשרה.
31 האחת - תכנית נת/401/20/א/1 (להלן "תכנית עיר ימים"), שפורסמה למתן תוקף ביום
32 13/12/07, ואשר, בין היתר, הרחיבה את מתחם האירוסים, כאשר שטח של כ-50 דונם שונה
33 מיעוד מגורים ליעוד שצ"פ (ראה התשריטים בעמ' 9 לכתב התשובה של הוועדה המקומית).
34 השניה - תכנית נת/401/20/א/10 (להלן - "תכנית המקבילית"), שפורסמה למתן תוקף ביום
35 16/7/12, אשר שינתה יעוד של מגרש, בתחום הסביבה החופית, ממגורים לשצ"פ (ראה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 התשריטים בעמ' 10 של תשובת הוועדה המקומית). נטען כי לתכנית המקבילית הייתה
2 משמעות דרמטית, והיא נערכה באופן התואם את הסכם הפשרה במהותו, שכן, היא ביטלה
3 420 יחידות דיור שתוכננו בקו הראשון לים, והגדילה את השצ"פ ב-30 דונם נוספים.
4 השלישית – תכנית נת/620 (להלן – "תכנית המזבלה"), שפורסמה למתן תוקף ביום 20/8/15,
5 ואשר הגדילה את השצ"פ הצמוד לשמורת האירוסים בכ-67 דונם, וביטלה חלק משטחי
6 המלונאות, ובכך למעשה הגדילה את שטח שמורת האירוסים.
7 הסכם הפשרה, כאמור בו, מטרתו "להבטיח את המשך קיום מתחם גידול פרחי אירוס הארגמן,
8 הן בפני עצמו, והן כחלק מרצף השמורות והשטחים המוגנים שבתחום העיר נתניה".
9 הטענה היא, כי כל אחת מהתכניות שבתחום התכנית המקורית (שלוש התכניות שפירטתי,
10 והתכנית נשוא העתירה) מיישמת את הסכם הפשרה, על ידי הגדלת שמורת האירוסים, על
11 חשבון מגורים ומלונאות, הרחקת השטחים המבונים (מגורים ומלונאות) מקו החוף, ויצירת
12 רצף של שטחים פתוחים בין השמורות.
13
14 39. עוד נטען כי הסכם הפשרה אינו כובל ולא יכול היה לכבול את שיקול דעתם המקצועי של
15 מוסדות התכנון, ואף נקבע בו במפורש, בסעיף 20, "כי מוסדות התכנון יפעלו ליישם את אותן
16 הוראות בהסכם הנוגעות להם על פי שיקול דעתם, בכפוף לסמכותם ובהתאם לכל דין".
17 יתר על כן, אף בית המשפט שנתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה (כבי' הנשיא גורן) כתב
18 בפסק דינו "כי אין לאישור ההסדר על ידי בית המשפט משום הבעת דעה עניינית לגבי שיקולי
19 גורמי התכנון ובמוסדות אלה יבדקו את התכנית לעיצומה, מבלי לראות בפסק דין זה כמחייב
20 אותן לפעול בדרך זו או אחרת". ואכן, מוסדות התכנון הפעילו את סמכותם ושיקול דעתם
21 והחליטו שלא לקדם את השטח לתכנון מחדש שבהסכם הפשרה בתכנית אחת, אלא במספר
22 תכניות, וזאת בשל התועלת שבכך.
23
24 40. מוסדות התכנון הפעילו את שיקול דעתם בכל הנוגע לשמירת ערכי טבע ויישום תמ"א/13.
25 התכניות החלות בתחום התכנית המקורית, לרבות תכנית המלונאות, ממלאות אחר המטרות
26 של סעיף 4 לתמ"א/13, הואיל והן שומרות על הסביבה החופית ואין בהן כל פגיעה ב"רוח"
27 תמ"א/13.
28
29 41. בהתאם לסעיף 5 להסכם הפשרה, אין הכרח כי התכנון מחדש יותאם לכל הוראות תמ"א/13.
30 סעיף 5 קובע (בין היתר) כי "המגרשים נשוא התכנון מחדש יותאמו במידת הצורך להוראות
31 תמ"א/13 במסגרת התכנון מחדש".
32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 42. אף אם לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה ביחס לתכנית המלונאות, הרי התכנית אושרה רק
2 לאחר שנערכה בחינה סביבתית ע"י מוסדות התכנון, ובפרט ע"י הוולחוי"ף, כך שהתכלית של
3 תסקיר השפעה על הסביבה הושגה.
4
5 43. לפי סעיף 12.3 לתמ"א/13, מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי לפטור מתסקיר
6 השפעה על הסביבה, אם יש חוות דעת נציג השר להגנת הסביבה, ולאחר שמוסד התכנון שוכנע
7 כי אין בכך כדי לפגוע בהשגת מטרות התמ"א. במקרה דנן, ברור הדבר שאין בתכנית כדי לפגוע
8 בהשגת מטרות התמ"א, שהרי תכנית המלונאות היטיבה עם הסביבה החופית וערכי הטבע,
9 בהשוואה לתכנית המקורית (נת/20/401/א), וכך גם קבעה מליאת הוולחוי"ף בהחלטתה מיום
10 30/4/08. לפיכך ברור שלא היה במקרה זה כל טעם או הצדקה לערוך תסקיר השפעה על
11 הסביבה, ועובדה היא שאף הוולחוי"ף בהחלטתה מיום 30/4/08 להמליץ לאשר את התכנית,
12 קבעה מספר תנאים לכך, אולם עריכת תסקיר השפעה על הסביבה איננו אחד מהם. כמו כן,
13 מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית המלונאות הוא הוועדה המקומית, ויש לראות את
14 החלטתה לאשר את התכנית ככזו אשר פטרה מעריכת תסקיר, בהתאם לסעיף 12.3 לתמ"א.
15
16 44. ומכל מקום נטען כי הדרישה לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה אינה רלוונטית כיום, הואיל
17 ותמ"א/6/13, בתחום תחולתה, ביטלה את תמ"א/13, ותמ"א/6/13 איננה דורשת תסקיר
18 השפעה על הסביבה. על כן, גם אם תתקבל העתירה, הרי אישור תכנית המלונאות כיום לא
19 יהיה טעון תסקיר השפעה על הסביבה.
20
21 45. כמו כן נטען, בעניין תמ"א/6/13 כי תכנית זו, שהיא תכנית מתאר ארצית, שאושרה ע"י
22 הממשלה, מהווה גושפנקא נוספת למעמדה החוקי והתקף של תכנית המלונאות, שהרי התמ"א
23 מאמצת למעשה את תשריט תכנית המלונאות (ראה בעמ' 17 לכתב התשובה לעתירה של
24 הוועדה המקומית).
25
26 46. הסכם הפשרה לא קבע חובה לתכנן מסדרון אקולוגי, אלא רק כי "יבדק גם הצורך בשמירת
27 הרצף והקשר האקולוגי שבין ערכי הטבע של נתניה שבתחום התכנית".
28 ומכל מקום, תכנית פיתוח לביצוע המעבר האקולוגי אושרה ע"י הוולחוי"ף ביום 29/9/21, זאת
29 לאחר שהוגשו בעניין זה שורה של חוות דעת אקולוגיות, של אקולוג עיריית נתניה מר ניר מעוז,
30 האקולוגית אביב אבישר, פרופ' אסף שוורץ מהטכניון, אקולוג רט"ג, ד"ר יריב מליחי, וחוו"ד
31 מנהל מרכז יונקים בחברה להגנת הטבע, מר שמוליק יידוב (נספחים כ"א, כ"ב לכתב התשובה
32 של המשיבה 4 לעתירה).
33
34
35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

דיון והכרעה

שיהוי בהגשת העתירה

47. העתירה היא נגד תכנית בת תוקף, שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 14/8/13. העתירה הוגשה ביום 26/4/21, היינו, כמעט 8 שנים לאחר מועד כניסת התכנית לתוקף (למותר לציין כי אם נמנה את התקופה ממועד הפקדת התכנית להתנגדויות, או ממועד ההחלטה לאשר את התכנית, הרי שהשיהוי ארוך אף יותר).

48. השיהוי הסובייקטיבי מתמקד בבחינת התנהגותו של העותר בפועל, ובשאלה האם התנהלותו מצביעה על ויתור משתמע על זכות הפניה לערכאות (עע"מ 7061/12 טריגוסין נ' הולקחש"פ, בפיסקה 29). "לזו הענין הוא אם העותר פעל בזריזות המתחייבת בנסיבות הענין, ואם עתירתו אינה נגועה בהשתהות הנובעת מאשמתו" (עע"מ 8283/11 אלדר נ' הועדה המקומית י-ם, בפיסקה י"ח).

העותר 3, מר הרצל קרן, ידע ללא כל ספק על התכנית, שנערכה בעקבות ומכוח הסכם הפשרה שנכרת אתו. כדבריו: "התכנית נעשתה בהסכמתי ובתיאום איתי, כהמשך פשרה של עיר ימים" (ציטוט מדבריו בוועדה המקומית ביום 22/10/07, ר' בעמי 152 בנספחי העתירה). אזכיר גם כי מר קרן שימש בכל המועדים הרלוונטיים לענייננו כחבר מועצת העיר וכחבר הוועדה המקומית לתו"ב. אם כן, מפיו בוודאי לא תישמע טענה (ואין טענה) כי הטענות המועלות בעתירה בנוגע לתכנית, לא היו ידועות לו בעת הפקדתה, או בעת אישורה, או בעת פרסומה למתן תוקף. הוא לא נתן כל הסבר לשיהוי בן שמונה שנים בהגשת העתירה.

הוא הדין ביחס לעותרים 1 ו-2, מר אלוש ומר סלמה. הם ידעו או מוחזקים כמי שידעו על התכנית, זאת מעצם פרסום דבר הפקדתה בעיתונים וברשומות, ומאוחר יותר – מעצם פרסומה למתן תוקף. גם הם או מי מהם לא נתנו כל הסבר לשיהוי הבלתי נתפס בהגשת העתירה, כאשר, כזכור, על פי דין, חובה להגיש עתירה בלא שיהוי ולא יאוחר מ-45 ימים מיום שהחלטה פורסמה כדין.

מר סלמה (העותר 2) מילא פיו מים בנקודה זו, ולא סיפק כל הסבר.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 ואילו מר אלוש (העותר 1) טוען כי הטענות כלפי התכנית נודעו לו לראשונה רק בחודש יולי 2020
2 (סעיף 14 לעתירה). הטענה אינה נכונה, שכן, מר אלוש, כבר בשנת 2019, חזר ושנה בפני מספר
3 גורמים את הטענות שהוא מעלה כיום בעתירה¹.
4
5 הנה, הגם שמר אלוש ידע על טענותיו דהיום כבר בנובמבר ובדצמבר 2019 (ואף שנים לפני כן,
6 כאשר התכנית פורסמה), הוא לא פנה לבית המשפט. וגם אם אניח, כטענתו, כי הדברים נודעו
7 לו לראשונה רק ביולי 2020, גם אז, אין כל הסבר להשתהות של עוד 9 חודשים עד להגשת
8 העתירה. תחת זאת בחר מר אלוש, כמו גם מר קרן, "להתכתב" עם העירייה, הוועדה המקומית
9 וגורמים נוספים, בחלופת מכתבים, שנמשכה מספר חודשים. אלא שחלופת מכתבים שכזאת
10 איננה מאריכה את המועד להגשת עתירה (בג"ץ 410/78 מילס ישראל נ' שר האוצר פ"ד לג(1)
11 271). וגם אחרי סיומה של אותה חלופת המכתבים, גם אז לא פנו הם לביהמ"ש, אלא רק לאחר
12 מספר חודשים נוספים.
13
14 אני סבור, נוכח האמור לעיל, כי נתקיים שיהוי סובייקטיבי במקרה דנן, בדגש על הפער בן
15 שמונה שנים ממועד פרסום התכנית ועד להגשת העתירה, אך גם אם אקבל את טענת מי
16 מהעותרים כי הפגמים הנטענים על ידם נודעו להם בשלב מאוחר בהרבה.
17
18 49. השיהוי האובייקטיבי מבקש לבחון האם חלוף הזמן גרם לשינוי המצב לרעה, ולפגיעה
19 באינטרסים של המשיב או של צדדים שלישיים (פס"ד אלדר הנ"ל, בפיסקה י"ח). במקרה דנן,
20 כעולה ממכתבה של החברה לפיתוח ולתיירות נתניה (חל"ת) מיום 24/4/18 (נספח י"ט לכתב
21 תשובה של המשיבה 4) עבודות התשתית בוצעו כמעט במלואן. במתחם המלונאות חל"ת הכינה
22 תכנון פיתוח נופי לכיכר, תכנון כבישים, גבהים ותנועה, תכנון מוקדם לניקוז וביוב, ופתרון של
23 הפרוזהור האקולוגי. כמו כן ניתן להתר בניה לביצוע החניות והפיתוח בצד המערבי של המתחם.
24 רמ"י כבר יצאה במכרזים לשיווק המגרשים, בהסתמך על התכנית. המשיבות 4, 5 רכשו ארבעה
25 מן המגרשים ושילמו תמורתם עשרות מיליוני שקלים. למשיבה 4 חוזה פיתוח חתום עם רמ"י.
26 אושרה כבר בקשתה של המשיבה 4 לקבלת היתר לבניית שני בתי מלון, וכיום מצויה המשיבה
27 4 בשלב של מילוי התנאים לקבלת ההיתר. גם המשיבה 5 הגישה בקשה להיתר לבניית מלון,
28 ובקשתה נמצאת כיום בשלב של בדיקת תנאי סף. כל אחת ממשיבות אלה הוציאה עד כה
29 למעלה מ-60 מיליון ש"ח. במהלך 8 השנים שחלפו מאז אושרה התכנית, התכנית ללא ספק
30 השפיעה באופן מובהק על המגרשים ועל המשיבות 4, 5, ששילמו סכומים גבוהים ביותר לרמ"י,
31 לחל"ת ולשורה של יועצים ונותני שירותים, והכול על יסוד ההנחה שהתכנית בתוקף והמגרשים

¹ ראה דבריו של מר אלוש בפני ועדת הערר ביום 12/11/19, בעמ' 32 לפרוטוקול, עמ' 231 לנספחי כתב התשובה מטעם הוועדה המקומית; וכן דברי מר אלוש בפני הוולחוי"ף ביום 11/12/19, בעמ' 102 לתמליל, עמ' 161 לנספחי כתב התשובה מטעם המשיבה 4.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 זמינים לבניה. כל עיכוב נוסף יביא לקריסת מערכת חוזים שלמה שנחתמה ביחס למגרשים,
2 יוריד לטמיון את כל הליכי התכנון והרישוי שבוצעו במהלך השנים, ויגרום לכל הצדדים
3 הנוגעים בדבר נזקים כבדים.
4

5 גם הוועדה המקומית השקיעה משאבים כספיים ואנושיים רבים בהכנתה וקידומה של התכנית
6 והתכניות הנגזרות ממנה. קבלת העתירה, שהוגשה בשיהוי כה קיצוני, תגרום להוצאות גבוהות
7 ביותר מכספי ציבור, אם צריך יהיה לתכנן את מתחם המלונאות מחדש, וכמובן שהדבר יגרום
8 לדחייה של שנים במימוש התכנית.
9

10 בנוסף, הדבר גם

11 "עלול לפגוע בערכי היציבות והתקינות של הליך התכנון על פי
12 חוק, וליצור אי ודאות לגבי סופיותם של הליכי תכנון מאושרים
13 בחוק גם שנים רבות לאחר סיומם. ככלל, פתיחתו מחדש של הליך
14 תכנון מאושר חרף שיהוי ניכר, בייחוד כאשר כבר הוחל בביצועו,
15 היא בלתי רצויה, והיא עלולה להסב נזק רציני לאינטרס הציבור,
16 אלא אם ניצב כנגדו שיקול ציבורי נוגד הגובר נוכח משקלו
17 וחשיבותו המיוחדים"

18 (בג"ץ 1135/04 אדם טבע ודין נ' הצוות המלווה לענין תמ"א 18/א/31 פ"ד נט(4)
19 784, 791-792).

20
21 המשיבה 4 ניסחה היטב את הנקודה הזאת בתשובתה לעתירה (סע' 58): "תיקון או ביטול
22 התב"ע כעת, לאחר שנים ארוכות, יפגע אנושות בשלטון החוק ובאינטרס הציבורי. שוו בנפשכם
23 כי יזמים יצטרכו להניח, טרם שהם מתמודדים במכרז או רוכשים זכויות במגרשים, כי תב"ע
24 מאושרת במשך שנים (דבר חקיקה!) עלולה שלא להיות בתוקף בעתיד? הרי להחלטה שכזו
25 משמעות עסקיות וכלכליות הרבה מעבר לגדרי עתירה זו, אלא בכל עולם העסקים והיזמות
26 במדינת ישראל".
27

28 אני סבור, לסיכום נקודה זו, כי נתקיים במקרה דנן (גם) שיהוי אובייקטיבי.

29
30 50. המרכיב השלישי שעל בית המשפט לבחון, בדונו בטענת השיהוי, הוא "האם הימנעותו של בית
31 המשפט להידרש לעתירה מחמת השיהוי בהגשתה תביא לפגיעה קשה וחמורה בחוק או בשלטון
32 החוק" (פס"ד אלדר הנ"ל, בפיסקה י"ח).
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לת"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

יש להדגיש בעניין זה כי –

1
2 "לא כל פגם משפטי בהחלטה מנהלית גובר על שיהוי מצד העותר.
3 להיפך, בדרך כלל השיהוי משמש לדחיית עתירה על הסף, על אף
4 הטענה שההחלטה המנהלית לוקה בפגם משפטי. רק במקרים
5 מיוחדים עשויה הטענה בדבר פגם משפטי להגיע לדרגת חומרה
6 הגוברת על הנזק הנובע מן השיהוי"
7 (בג"ץ 2285/93 נחום נ' ראש עיריית פ"ת, פ"ד מח (5) 630, 642).

וכן נאמר (שם) כי –

8
9 "אם פגיעתה של החלטה זאת בעיקרון של שלטון החוק רעה וקשה,
10 עשוי העיקרון של שלטון החוק, הדורש ביטול ההחלטה, לגבור על
11 כל אינטרס אחר."
12

13
14 וכן בעניין עע"מ 7142/01 הועדה המקומית חיפה נ' החברה להגנת הטבע פ"ד נו(3) 673, 680 :
15 "במצבים מסוימים שבהם הפעולה המנהלית המשמשת נושא
16 לעתירה מהווה פגיעה חמורה בשלטון החוק יוענק לעותרים סעד
17 למרות הנזק שייגרם לרשות או לצדדים שהסתמכו על ההחלטה
18 המנהלית. מצבים אלה הם בבחינת החרג לכולל, שכן בדרך כלל
19 עצם קיומו של פגם בפעולה המנהלית לא יפסול בהכרח את ההליך
20 כולו, וודאי שאין די בו כדי להתגבר על טענת השיהוי".

21
22 כדוגמה, בהקשר של תכנון ובניה, אפנה לפסק הדין בתיק עת"מ (ת"א) 1056/00 מטר מטר ואח'
23 נ' הועדה המקומית ת"א. נתיבי איילון סללה כביש מעקף, שמטרתו הייתה לאפשר את הקמתו
24 של מחלף וולפסון בכביש איילון דרום. העתירה הוגשה בטענה שלא נעשתה תכנית מפורטת,
25 כפי שנדרש בתכנית המתאר החלה, תכנית 720. העתירה הוגשה כארבע שנים אחרי סלילת
26 המעקף. כבי' השופט גרוניס דחה את העתירה על הסף, מחמת השיהוי בהגשתה, וזאת חרף אי
27 החוקיות שנתגלתה, בציינו כי מדובר באי חוקיות הקשורה במרכיב שולי יחסית של הפרויקט.
28 ביהמ"ש ציין גם, "שיש אף להתחשב במשקל הסגולי של הפגם לא רק מן ההיבט העקרוני, אלא
29 אף מן ההיבט הקונקרטי".

30
31 51. במקרה דנן, התכנון סטה אמנם מהוראות מסוימות שבהסכם (תכנית אחת; התאמה מלאה
32 לתמ"א/13), אולם אין המדובר בפגיעה "רעה וקשה" בשלטון החוק, כדי כך שיש בה כדי לגבור
33 על שיהוי כל כך ממושך. בעניין זה, וכפי שאראה בהמשך הדברים, ההסכם הותיר בידי מוסדות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 התכנון את שיקול הדעת המסור להם, ומה שלא פחות חשוב, פסק הדין שאישר את ההסכם
2 קבע במפורש כי אין לראות בפסק דין זה כמחייב את מוסדות התכנון לפעול בדרך זו או אחרת.
3 עוד אראה, בהמשך, כי הגם שהייתה סטייה מהוראה זו או אחרת בהסכם – ואינני מזלזל בכך
4 – הרי שההסכם, מבחינה מהותית, יושם והוגשם, ותכליותיו – שמירה על שמורת האירוסים,
5 הרחבת קו החוף, צמצום שטחי המגורים – הושגו. אכן, לא קוימה הוראת סעיף 12 של התמ"א
6 בדבר תסקיר השפעה על הסביבה, אך לא ניתן לומר שיש בכך פגיעה חמורה וקשה בשלטון
7 החוק, בנסיבות שבהן אין חולק כי התכנית **רק היטיבה**, בכל הנוגע להגנה על החוף ועל ערכי
8 הסביבה, ערכי הטבע, השמירה על שמורת האירוסים וכו', בהשוואה לתכנית שקדמה לה
9 (התכנית המקורית). על כן, הגם שלפי לשון הסעיף, תסקיר השפעה על הסביבה אכן נדרש, הרי
10 מבחינה מהותית ועניינית, לא היה בו בנסיבות העניין כל צורך. ניתן להניח שכל הגורמים
11 המעורבים סברו באותה עת "שכיוון שהתכנית הזו תואמת לתמ"א/13, לתכליות שלה, **ורק**
12 **משפרת** את המצב התכנוני של חוף הים, השטחים הציבוריים הפתוחים, אין צורך לערוך שוב
13 תסקיר. תסקיר מבצעים כדי לבחון השפעות שליליות, כמו תוספת מגורים, מלוונות, צמצום
14 שטחים ציבוריים, כדי לראות את ההשפעה על הסביבה. כאן הכול נעשה באופן המיטיב עם
15 הסביבה, כולל שמירת הרצף עם השטחים הציבוריים" (פרו', עמ' 10, ש' 13-17). יתר על כן,
16 נערכו בחינות סביבתיות ע"י כל הגורמים המקצועיים, ובייחוד הוולחוי"ף, והוולחוי"ף המליצה
17 לאשר את התכנית בתנאים, כאשר התנאי של הגשת תסקיר השפעה על הסביבה איננו אחד
18 מהם (ראה החלטת הוולחוי"ף מיום 30/4/08).

19
20 אינני סבור בשום אופן כי במקרה דנן ניתן לומר –

21 "שממשקל הרעה הצפויה מהמעשה נשוא העתירה גובר באופן ממשי
22 על הנזק העלול להיגרם בהיזקקות לעתירה הנגועה בשיהוי,
23 ובהינתן פגיעה אפשרית בצדדים שהסתמכו על מצב דברים נתון, עד
24 לפתיחתו של ההליך השיפוטי"
25 (ציטוט מעע"מ 2273/03 **אי התכלת שותפות כללית נ' החב' להגנת הטבע**,
26 בפסקה 87).

27
28 אדרבה, דווקא היזקקות לעתירה והיענות לה היא שעלולה לפגוע בשלטון החוק, בגורמים
29 שהסתמכו על תכנית בתוקף, ובאינטרס הציבורי לקדם וליישם תכנית טובה, ששמה לנגד עיניה
30 בראש ובראשונה את טובת הכלל ואת הערכים "הירוקים", לטובת הכלל ולטובת הדורות
31 הבאים. כפי שהתבטא אחד מחברי הוועדה המקומית בדיון להפקדת התכנית (22/10/07):
32 "התכנית הזו היא פנינה של העיר. אני אומר שדברים כאלה צריך להגיד, צריך להגיד דברים
33 טובים על ההגשה, על המחלקה שעושה את הדברים האלה. התכנית הזו פנינה, שצריך להדגיש
34 שהולך להיות דבר גדול בנתניה, ולא להתייחס לתכנית כאילו עוד תכנית".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 52. לסיכום נושא השיהוי אצטט מפסק דין, שניתן בימים אלה, עע"מ 7208/19 המרכז החדש נ'
2 עיריית רמת השרון, שבו היה מדובר בשיהוי של 9 חודשים בהגשת העתירה. כב' השופט א'
3 שטיין קבע (בפיסקה 20):

4 "תקנות הדיון שבמסגרתן מתנהלים הליכים בבתי המשפט לעניינים
5 מינהליים אינן בגדר "תכנית כבקשתך" (ראו פסקה 1 לפסק דיני
6 בע"א 5400/18 מיר נ' מירון [פורסם בנבו] (28.1.2019)). תקנות אלו
7 מחייבות את כלל העותרים, לרבות תמי לב, ואינן מאפשרות להם
8 לעשות דין לעצמם בכל הקשור לניהול ההליך המנהלי. כאשר הדין
9 קובע כי על עתירה מנהלית להיות מוגשת לבית המשפט בתוך 45
10 ימים ממועד הדרישה או ההחלטה מושא העתירה, העותר אינו
11 רשאי להגישה כעבור 287 ימים, כפי שנעשה במקרה דנן – מבלי
12 לבקש ולקבל הארכת מועד על בסיסה של אמתלה מבוררת
13 ומוצדקת. לדידי, שיהוי דוגמת זה שלפנינו מחייב את סילוק
14 העתירה על הסף, ללא דיון לגופה".

15
16 53. לסיכום, דין העתירה להידחות על הסף, מחמת השיהוי הניכר מאוד בהגשתה.

17
18 התיישנות

19 54. הועלתה גם טענת התיישנות, היינו, כי בכל הנוגע לפן האזרחי של העתירה – הפרת הסכם
20 הפשרה, חלה התיישנות. אכן, ככל שהעתירה נוגעת לכך – והיא נוגעת בעיקר לכך – שהוועדה
21 המקומית לא קיימה את הוראות הסכם הפשרה ולא הטמיעה את הוראות ההסכם בתכנית,
22 הרי שההפרה (הנטענת) של הסכם הפשרה קמה ביום אישור התכנית ע"י הוועדה המקומית, או
23 ביום פרסום התכנית למתן תוקף, וממועד זה ועד להגשת העתירה חלפו, כאמור לעיל, למעלה
24 משבע שנים. עולה אפוא כי חלה התיישנות ביחס לכל הטענות והעילות "האזרחיות",
25 המבוססות על הפרתו של הסכם הפשרה.

26
27 מעשה עשוי

28 55. טעם נוסף לדחיית העתירה על הסף הוא שעסקינן בתכנית מאושרת ותקפה, ועל כן, מדובר
29 ב"מעשה עשוי". אצטט בעניין זה את פסק דינו של ביהמ"ש העליון בעע"מ 7759/06 עליזה יאסו
30 נ' ועדת הערר מחוז ת"א (10.12.08). להלן פסק הדין במלואו:

31 "ועדת ערר, היא המשיבה 1, דחתה על הסף ערר שהגישו
32 המערערים. זאת בהקשר לתוכנית בניין ערים מסוימת. בית המשפט
33 המחוזי דחה עתירה שהוגשה על ידי המערערים. מסתבר, כי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 בינתיים אושרה התוכנית. משאושרה התוכנית, ברור כי עסקינן במה
2 שמכונה "מעשה עשוי". אין זה מתקבל על הדעת לגלגל לאחור את
3 כל ההליכים לשלב שלפני אישור התוכנית. המערערים לא עתרו
4 לעיכוב ההליכים באשר לאישור התוכנית. פתיחת השער עתה
5 עלולה להביא לפגיעה באחרים, שהינם בעלי זכויות במקרקעין
6 שבתחום התוכנית. משכך, דין הערעור להידחות וכך מוחלט".

7
8 ואכן, לא אחת ראו בתי המשפט לנכון לדחות עתירות שהוגשו כנגד תכנית, מן הטעם שהתכנית
9 פורסמה למתן תוקף והפכה ל"מעשה עשוי" (ראה עת"מ (מרכז) 17-07-53323 הלוי נ' הועדה
10 המחוזית מרכז, בפיסקה 37, (ערעור לעליון נדחה: עע"מ 19/4596), עת"מ (ת"א) 20-08-16382
11 זכאי נ' הועדה המחוזית ת"א, בפיסקה 72, עת"מ (ת"א) 15-03-41499 שבילי נ' הועדה
12 המחוזית ת"א, בפיסקה 14.2, עת"מ (מרכז) 14-09-9062 מרים נ' הועדה המקומית גבעת
13 שמואל, בפיסקאות 25 ואילך, עת"מ (ת"א) 07/1832 חווילות כפר סבא נ' ועדת הערר מרכז,
14 בפיסקה 33, עת"מ (מרכז) 14-03-58828 לוסטינגר נ' הועדה המקומית מרכז, בפיסקה 33,
15 עת"מ (מרכז) 13-09-17184 רנט נ' הועדה המחוזית מרכז, בפיסקאות 84-85).

16
17 דברים אלה בוודאי נכונים בענייננו, שבו מדובר בתכנית שפורסמה למתן תוקף לא תמול
18 שלשום, אלא לפני שנים, והכול הסתמכו עליה, ופעלו על פיה.

19
20 לפיכך, דין העתירה להידחות על הסף גם מחמת "מעשה עשוי".

21
22 אי מיצוי ההליכים

23 56. איש מן העותרים לא הגיש התנגדות לתכנית.

24
25 "בהקשר זה נפסק לא אחת כי בעל עניין בתכנית אינו יכול לשבת
26 בחיבוק ידיים, להימנע מהגשת התנגדות בהתאם למתווה שנקבע
27 לכך ולאפשר להליכי התכנון להתקדם, ולאחר חלוף המועד לנסות
28 ו"לדלג שלב" באמצעות הגשת עתירה לבית המשפט, התוקפת
29 לראשונה את הקביעות שהתקבלו על ידי ועדות התכנון (ראו והשוו:
30 בג"ץ 465/93 טריידט ס.א., חברה זרה נ' הוועדה המקומית לתכנון
31 ולבנייה, הרצליה, פ"ד מח(2) 622, 629 (1994); בג"ץ 3581/07 קלו
32 נ' הועדה הארצית לתשתיות לאומיות, פסקאות 10-12 [פורסם
33 בנבו] (18.4.2010); ע"א 8958/10 עיריית רמת השרון נ' טו-מז חברה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 קבלנית בע"מ, פיסקאות 16-18 [פורסם בנבו] (9.7.2012); בג"ץ
 2 3459/10 אלעתאימן נ' ממשלת ישראל, פסקה 13 [פורסם בנבו]
 3 (14.6.2011); עניין סבן, פסקה 94). הנה כי כן, על המבקש להתנגד
 4 לתכנית להציג את טענותיו בפני ועדות התכנון במועד שנקצב לשם
 5 כך ועל דרך הכלל בית המשפט לעניינים מנהליים אינו המקום
 6 לבחינה ראשונית של עניינים תכנוניים (ראו: ע"ם 5239/09 אדם
 7 טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הועדה המחוזית
 8 לתכנון לבניה - מחוז מרכז, פסקה 10 [פורסם בנבו] (16.9.2009);
 9 ע"ם 9246/10 חברת נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל,
 10 פסקה 3 [פורסם בנבו] (30.5.2012))."
 11 (ע"מ 7186/10 זילבר נ' הועדה המחוזית ירושלים, בפסקה 14).

וכן:

14 "מיצוי הליכים וביקורת שיפוטית – בפתח הדברים נבהיר כי יש
 15 טעם רב בקביעה שצד אשר לא מיצה את טענותיו בהליכים מול
 16 הרשות המנהלית אינו יכול לבוא ולהעלות טענות אלה במסגרת
 17 הליך של ביקורת שיפוטית. מסקנה זו נובעת ממושכלות היסוד של
 18 הביקורת השיפוטית, והיא יפה גם לתחום התכנון והבניה, שבו היא
 19 אומצה בשורה של הלכות ביחס למי שלא התנגד לתוכנית. במסגרת
 20 כך נקבע כי ככלל, אין להעלות בעתירה המוגשת לבית המשפט
 21 לעניינים מנהליים טענות תכנוניות שלא הועלו בהליכי התנגדות
 22 לתוכנית. כן נקבע כי לא ניתן "לעקוף" הליך תכנוני שמתנהל על
 23 פי דין באמצעות הגשת עתירה במישרין לבית המשפט".
 24 (ע"מ 5937/14 אברישמי אניאט נ' יו"ר הועדה המחוזית חיפה,
 25 בפסקה 17).

ודוק:

28 "אין מדובר אך בדבקות שרירותית בכללים דיוניים. מתן פתח
 29 להתנהלות מעין זו תפר את האיזון העדין המגולם בהסדר, תגדיל
 30 את המשקל הניתן לאחד השיקולים על חשבון משנהו, תיצור אי
 31 ודאות לגבי סופיותם של הליכי תכנון מאושרים כחוק ותטרפד את
 32 הגשמת התכלית שביסוד מנגנון הגשת ההתנגדויות".
 33 (בג"ץ 3459/10 אלעתאימן נ' ממשלת ישראל, בפסקה 11).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 העותרים לא הגישו התנגדות לתכנית, בשלב שנועד לכך, ולא העלו כל נימוק מדוע לא עשו כן.
2 עובדה זו, כשלעצמה ולבדה, מהווה נימוק נוסף לדחיית העתירה על הסף.
3
4 57. למעלה מן הצורך, וחרף דחיית העתירה על הסף, מכל הנימוקים שפורטו לעיל, אדון בקצרה גם
5 בטענות העותרים לגופן.
6

דין בעתירה לגופה

7
8 58. הטענה הבסיסית והמרכזית בעתירה היא כי תכנית המלונאות אינה מקיימת את הוראותיו של
9 הסכם הפשרה, שקיבל תוקף של פסק דין, ולפיכך התכנית "אינה חוקית, והיא מנוגדת לפסק
10 הדין בכל רבדיה ושלביה". עיקר העניין הוא בכך, שההסכם קבע כי התכנון מחדש ייעשה "תוך
11 התאמה מלאה לתמ"א/13, על הוראותיה ותשריטיה", אולם בפועל, לא נעשה תסקיר השפעה
12 על הסביבה, כנדרש בתמ"א/13. ועניין נוסף הוא, כי לפי ההסכם, "התכנון מחדש יוכן כתכנית
13 אחת", אולם הוראה זו לא קוימה. הסכם הפשרה הוא, אם כן, במוקד העתירה.
14
15 59. להלן מספר סעיפים מהסכם הפשרה, שהם רלוונטיים לענייננו.

סעיף 3

16
17
18 ... התכנון מחדש יוכן כתכנית אחת לכל השטחים נשוא התכנון
19 מחדש, תוך התאמה מלאה לתמ"א/13 על הוראותיה ותשריטיה.
20

סעיף 5

21
22 "מוסדות התכנון יערכו כל שינוי והתאמה בתחום התכנון מחדש,
23 תוך שמירה במידת האפשר על ערכי טבע וראייה כוללת של הצורך
24 בשמירת השטחים הירוקים ...".
25

סעיף 20

26
27 "למען הסר ספק מובהר כי מוסדות התכנון יפעלו ליישם את אותן
28 הוראות ההסכם הנוגעות להם על פי שיקול דעתם, בכפוף
29 לסמכותם ובהתאם לכל דין".
30

31 כלומר, מצד אחד, חובה לתכנן בהתאמה מלאה לתמ"א/13, ומצד שני – שיקול דעת למוסדות
32 התכנון.
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 וכדי להדגיש את ענין שיקול הדעת של מוסדות התכנון בעניין דנן, בא פסק דינו של כב' הנשיא
2 גורן, שנתן תוקף פס"ד להסכם הפשרה, וקבע כך:
3 "יש עוד להבהיר, כי אין לאישור ההסדר על ידי בית המשפט משום
4 הבעת דעה עניינית לגבי שיקולי גורמי התכנון, ובמוסדות אלה
5 יבדקו את התכנית לעיצומה מבלי לראות בפסק דין זה כמחייב אותן
6 לפעול בדרך זו או אחרת".
7
8 60. עוד יש לציין, באשר לטענה בדבר הפרת הסכם הפשרה/פסה"ד, כי העותר 3, מר הרצל קרן,
9 בישיבת הוועדה המקומית שדנה בהפקדת התכנית (22/10/07) (נספח 13 לעתירה) אמר כי:
10 "התכנית נעשתה בהסכמתי ובתיאום איתי כהמשך פשרה של עיר ימים". ומיד בהמשך
11 הדברים שם אמר מר קרן כי: "לא ייתכן שיחתמו איתי הסכם פשרה, יכבדו את 2 ו-3, סעיפים
12 שעל סדר היום, וסעיף אחד לא סעיף 1 בסדר היום סותר את ההסכם איתי".
13 סעיף 1 שעל סדר היום היה תכנית המקבילית. רק לגבי תכנית המקבילית הייתה בפיו טענה של
14 הפרת הסכם הפשרה, אלא שהעתירה שבפניי איננה תוקפת את תכנית המקבילית. ואילו לגבי
15 התכנית נושא העתירה (סעיף 2 לסדר היום), עולה מדבריו במפורש כי לגביה – כיבדו את הסכם
16 הפשרה.
17
18 61. העניין העיקרי המטריד את העותרים הוא – העדרו של תסקיר השפעה על הסביבה (וסקרים
19 נוספים), כדרישת סעיף 12 של תמ"א/13, אשר, כאמור, הסכם הפשרה/פסה"ד מפנה אליה.
20
21 62. הטענה הבסיסית של הוועדה המקומית בהקשר זה היא, כי באופן מהותי ההסכם יושם והשיג
22 את מטרותיו, הגם שאם נדקדק בסעיפי ההסכם והתמ"א, אכן צריך היה להכין תסקיר השפעה
23 על הסביבה, ותסקיר כאמור לא הוכן.
24
25 63. מטרת ההסכם, כאמור בו (בסעיפי ה"הואילים"), היא "להבטיח את המשך קיום מתחם גידול
26 פרחי אירוס הארגמן, הן בפני עצמו והן כחלק מרצף השמורות והשטחים המוגנים שבתחום
27 העיר נתניה, וזאת לטובת כלל תושבי המדינה ותושבי נתניה במיוחד". וכן בהמשך נאמר כי
28 המטרה היא "לקדם הן את שמירת ערכי הטבע בתחום התכנית, והן את יישומה ומימושה של
29 הבניה בתחום התכנית".
30
31 64. עיון בדברי ההסבר לתכנית מלמדנו כי "המטרות המרכזיות של תכנית זו הינן הרחבת חוף הים
32 והשטחים הציבוריים הפתוחים לאורכו, הרחקת הבינוי המאושר מקו החוף ומתן אפשרות
33 לפיתוח מלונאות איכותית במתחם עיר ימים התכנית החדשה מציעה הרחקת הבינוי
34 מכ-70מ' מקו החוף לכ-150מ' לפחות (על פי צורת המדידה המחייבת כיום). הרחקת הבינוי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 והקטנת מגרשי המלונאות מוסיפה כמות ניכרת של שטח חוף ושטח ציבורי פתוח. רצועת
2 החוף מקשרת בין שמורת נחל פולג מדרום לבין שמורת האירוסים מצפון, ובכך יוצרת מערך
3 רציף ואיכותי של שטחים פתוחים, אשר הינם חלק מרצף השטחים הפתוחים המתוכננים
4 בדרום נתניה".
- 5
6 65. וכן אצטט מדברי מהנדס הוועדה המקומית, מר פול ויטל, בדיון שבו אישרה הוועדה המקומית
7 את התכנית (7/12/11): "התכנית הזאת היא כדי לשפר את המצב הסביבתי בתב"ע וכדי להכיל
8 את החוף. אין מטרה אחרת. התכנית לא מוסיפה זכויות, אלא מורידה זכויות. התכנית אף
9 עברה את אישור הוולחוף, פעם ראשונה הם ראו תכנית שמורידה זכויות. נדרשנו על ידי
10 הגופים הירוקים ליצור פרוזדור אקולוגי, קבענו זאת גם עם הנציג של החברה להגנת הטבע
11 והטמענו את כל ההוראות בתכנית" (ציטוט מעמ' 158 בנספחי כתב התשובה מטעם הוועדה
12 המקומית).
- 13
14 66. גם הוולחוף ציינה כי היא "רואה בתכנית שינוי חיובי בהתייחס לתכנית המאושרת" (ציטוט
15 מעמ' 152 לנספחי כתב התשובה מטעם הוועדה המקומית).
- 16
17 67. ראוי להתייחס גם אל תכנית המקבילית, שהיא חלק מ"השטחים נשוא התכנון מחדש" בהסכם
18 הפשרה. הוועדה המחוזית, בדיון ההפקדה של התכנית, ציינה בהחלטתה כי היא "רואה בחיוב
19 את הגריעה של זכויות פיתוח ובניה באזור הסביבה החופית לטובת שימור השטח הפתוח"
20 (ציטוט מעמ' 90 בנספחי כתב התשובה מטעם הוועדה המקומית).
- 21
22 והוולחוף קבעה, ביחס לאותה תכנית, כי היא "מברכת על התכנית, שמשמעה פינוי שטח
23 נרחב רגיש וערכי לטובת שצ"פ, ומאפשרת את המשך הרצף הפתוח בין שמורת האירוסים
24 ונחל פולג" (ציטוט מעמ' 92 בנספחי תשובת הוועדה המקומית).
- 25
26 והוועדה המחוזית, בדיון שבו אושרה תכנית זו, הביעה דעתה "כי פינוי השטח הרגיש והערכי
27 לטובת שצ"פ ושמירת הרצף הפתוח בין שמורת האירוסים ונחל פולג הוא חשוב ביותר, וכי
28 הוא יקדם ערכים חשובים תכנונית וציבורית בהקשר של הסביבה החופית" (ציטוט מעמ'
29 114 בנספחי תשובת הוועדה המקומית).
- 30
31 68. כך גם בעניין תכנית עיר ימים, הוולחוף קבעה כי "אינה רואה בתכנית פגיעה בסביבה
32 החופית, ואינה רואה מניעה לאשרה" (ציטוט מעמ' 85 בנספחי כתב תשובת הוועדה
33 המקומית).
- 34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 69. נראה, אם כן, כי נכונה הטענה שמבחינה מהותית הסכם הפשרה יושם. כל אחת מהתכניות
2 שבתחום התכנית המקורית מיישמת את הסכם הפשרה, על ידי שמירה על שמורת האירוסים,
3 צמצום/ביטול של שטחי מגורים ומלונאות, הרחקת שטחים מבונים מקו החוף, ויצירת מסדרון
4 אקולוגי.
- 5
6 כך, תכנית עיר ימים הרחיבה את מתחם האירוסים, על חשבון ביטול שורת מבנים לבנייה
7 למגורים לאורך השמורה (ראה התשריטים של תכנית זו בעמ' 9 לכתב תשובת הוועדה
8 המקומית).
- 9 תכנית המקבילית ביטלה את המגרש למגורים שבתחום הסביבה החופית, על דרך שינוי ייעוד
10 לשטח ציבורי פתוח (ראה התשריטים בעמ' 10, שם).
- 11 תכנית המזבלה הגדילה את השטח הציבורי הפתוח הצמוד לשכונת האירוסים, וביטלה חלק
12 משטחי המלונאות, ובכך למעשה הגדילה את שטח שמורת האירוסים (ראה התשריטים בעמ'
13 11-12, שם).
- 14 ותכנית המלונאות הרחיבה את חוף הים ואת השטחים הציבוריים הפתוחים לאורכו, והרחיקה
15 את הבינוי מקו החוף. בכך היא יצרה רצועת חוף המקשרת בין שמורת נחל פולג לשמורת
16 האירוסים, ויצרה מערך רציף ואיכותי של שטחים פתוחים (ראה תשריט המצב הקודם לפי
17 התכנית המקורית בעמ' 6 לתשובת הוועדה המקומית, והתשריט של תכנית המלונאות בעמ' 13,
18 שם).
- 19
- 20 70. הוא שאמרתי, הסכם הפשרה/פסק הדין מבחינה מהותית יושם והוגשם, כשמכל המתואר לעיל
21 עולה כי מוסדות התכנון פעלו בראייה תכנונית ששוותה לנגד עיניה בראש ובראשונה את טובת
22 הכלל לטווח הארוך, היינו, הגנה על החוף, על הסביבה, על ערכי הטבע, על שמורת האירוסים,
23 על רצף אקולוגי.
- 24
- 25 ההפרות הנטענות של הסכם הפשרה (העדר תסקיר השפעה על הסביבה; העדר תכנון בתכנית
26 אחת), כאשר דנים בהן לא מלכתחילה, אלא בדיעבד, שנים אחרי כניסת התכנית לתוקף, ועל
27 רקע כל האמור לעיל, הן הפרות שאינן יורדות לשורשו של עניין, הן לא פגעו ולא גרעו מאומה
28 בהגשמת תכלית ההסכם, ואין בכוחן להביא לביטול התכנית או לעיכוב במימושה ובמתן היתרי
29 בניה לפיה.
- 30
- 31 71. אזכיר כאן כי הסכם הפשרה אמנם קבע כי התכנון מחדש ייערך בהתאמה מלאה לתמ"א/13,
32 אך ההסכם, כמו גם דברים שנאמרו בפסק הדין גופו, הותירו בידי מוסדות התכנון שיקול דעת
33 (אשר מסור להם בלאו הכי עפ"י דין). לגבי תכנית שוק מיטיבה עם הסביבה החופית וערכי
34 הטבע, בהשוואה לתכנית המקורית, אך סביר הוא, שהוועדה המקומית, בגדר מומחיותה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

- 1 ושיקול דעתה, תסבור כי תכנית אשר כזאת אינה טעונה תסקיר השפעה על הסביבה. אמנם כן,
2 שיקול הדעת של הוועדה המקומית בעניין זה איננו פרוץ לחלוטין, אלא הוא כפוף להוראות
3 הדין, ובמקרה זה, להוראות סעיף 12(3) של תמ"א/13, היינו: **א.** הוועדה המקומית רשאית לתת
4 פטור מהגשת תסקיר, **ב.** זאת לאחר קבלת חו"ד נציג השר לאיכות הסביבה בוועדה, **ג.** ולאחר
5 ששוכנעה כי אין במתן הפטור כדי לפגוע בהשגת המטרות של תמ"א/13. על כך שבמקרה דנן,
6 העדר תסקיר השפעה על הסביבה, אין בו כדי לפגוע במטרות של תמ"א/13, כבר עמדתי
7 בהרחבה לעיל. אישור פורמלי של הוועדה המקומית על פטור מתסקיר – אין, וחוות דעת נציג
8 השר להגנ"ס בוועדה – אין. יחד עם זאת, על אף העדרו של פטור, שאמור היה להינתן במקרה
9 זה ע"י הוועדה המקומית, יש להדגיש כי **הוולחוי"ף**, שהוא מוסד התכנון הבכיר ביותר בכל הנוגע
10 לאישור תכניות בתחום הסביבה החופית, לא דרשה תסקיר השפעה על הסביבה, ובכך גילתה
11 דעתה שאין צורך בכך במקרה זה.
12
13 72. עוד יצוין כי ביום 26/11/19 פורסמה למתן תוקף תכנית תמ"א/6/13, שהיא היא התמ"א החלה
14 כיום על כל רצועת החוף של העיר נתניה, כולל השטח של תכנית המלונאות, ותמ"א/13 אינה
15 חלה כיום על השטח הזה. אני רואה טעם בטענת הוועדה המקומית בכתב תשובתה (בסעיף
16 71) כי תמ"א/6/13 מהווה גושפנקא נוספת למעמדה החוקי והתקף של תכנית המלונאות, שהרי
17 התמ"א מאמצת למעשה את התשריט של תכנית המלונאות (ראה התשריטים בעמ' 13 ובעמ'
18 17 של כתב תשובת הוועדה המקומית). ואזכיר כי מדובר בתכנית מתאר ארצית, תכנית
19 שאושרה ע"י ממשלת ישראל.
20
21 73. יש טעם גם בטענה נוספת של הוועדה המקומית (סעיף 180), והיא, שגם אם תתקבל העתירה,
22 ומימוש התכנית נשוא העתירה ייעצר עד לאחר תיקון התכנית, או לחלופין תבוטל התכנית, הרי
23 שאישור התכנית כיום **לא** יהיה טעון – בהתאם לתמ"א/6/13 – תסקיר השפעה על הסביבה.
24
25
26
27 74. טענה נוספת שהעלו העותרים, כפי שפורט לעיל, היא, שהופר סעיף בהסכם הפשרה/פסק הדין
28 הקובע כי "התכנון מחדש יוכן כתכנית אחת לכל השטחים נשוא התכנון מחדש". בעניין זה,
29 הוסבר בדברי ההסבר לתכנית המלונאות כי:
30 "תכנית זו משתלבת בתוך תכנית כוללת למתחם עיר ימים, אשר
31 מקודמת במקביל לתכנית זו (בסמכות הוועדה המחוזית), ואשר
32 מטרתה להשלים את תכנון המתחם התיירותי והנופי השלם של
33 דרום נתניה. בשל דחיפות הפיתוח של המלונאות בדרום נתניה,
34 במיוחד על רקע השלמת הבניה של מתחם המגורים הגדול בעורף,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-04-54659 אלוש ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מרכז 21 נובמבר 2021

תיק חיצוני:

1 הוחלט על פיצול התכניות באופן שתכנית זו תקודם כתכנית
 2 בסמכות הועדה המקומית במהירות רבה".
 3 אכן, לא בדיוק מה שנקבע בהסכם הפשרה, אולם הסיבה לפיצול הובהרה, והיא ראויה
 4 ומוצדקת. החלטה מעין זו היא בסמכותה ובשיקול דעתה של הוועדה המקומית, וכבר הצבעתי
 5 על כך שפסק הדין שאישר את הסכם הפשרה קבע כי אין לראות את פסק הדין כמחייב את
 6 מוסדות התכנון לפעול בדרך זו או אחרת.

7
 8
 9 75. אשר לטענה בדבר מסדרון אקולוגי, הסכם הפשרה איננו מחייב יצירת מסדרון אקולוגי.
 10 ההסכם קובע (בסעיף 5) כי "בהכנת התכנון מחדש ייבדק גם הצורך בשמירת הרצף והקשר
 11 האקולוגי שבין ערכי הטבע של נתניה שבתחום התכנית...".
 12 מכל מקום, תכנית פיתוח לביצוע המעבר האקולוגי אושרה ע"י הוולחוי"ף ביום 29/9/21.
 13 הוולחוי"ף ציינה בהחלטתה כי היא "מברכת את עיריית נתניה על קידום התכנית למעבר
 14 האקולוגי תוך הקדמת לוחות הזמנים ביחס לשלביות שנקבעה בהחלטת ועדת הערר, וזאת
 15 בשל חשיבותו הרבה לשימור הקישוריות בין שמורת פולג ושצ"פ האירוסים". הוועדה ציינה
 16 כי הוצגה בפניה עמדתה המפורטת של החברה להגנת הטבע בעניין המעבר האקולוגי. כמו כן
 17 היו בפניה מספר חוות דעת של מומחים לעניין זה (ראה נספחים כ"א, כ"ב לכתב התשובה
 18 מטעם המשיבה 4).

19
 20 76. לסיכום כל האמור לעיל, העתירה נדחית, הן על הסף, הן לגופה.

21
 22 77. העותרים יישאו בהוצאות הוועדה המחוזית ורמ"י בסך 10,000 ש"ח; בהוצאות הוועדה
 23 המקומית בסך 15,000 ש"ח; בהוצאות חברת אלעד בסך 10,000 ש"ח; ובהוצאות חברת לביקס
 24 בסך 10,000 ש"ח.
 25

26 ניתן היום, י"ז כסלו תשפ"ב, 21 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.
 27


 צבי דותן, שופט

28