

**מערך הקליניקות**  
הפקולטה למשפטים  
אוניברסיטת בר-אילן

## הקליניקה לרגולציה סביבתית Environmental Regulation Clinic

י"ט שבט תשע"ח

04 פברואר 2018

מבלי לפגוע בזכויות

באמצעות דוא"ל:

[Saritbi@iplan.gov.il](mailto:Saritbi@iplan.gov.il)

[shifiso@iplan.gov.il](mailto:shifiso@iplan.gov.il)

לכבוד:

הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדור

רח' כנפי נשרים 22, ירושלים

ת.ד. 34224 מיקוד 9134101

שלום רב,

### הנדון: התנגדות לתכנית תמל/1062 - קריית פארק לכיש, אשדוד

מוגשת בזאת התנגדות מטעם הפורום הציבורי לאיכות הסביבה באשדוד (ע"ר), באמצעות הקליניקה לרגולציה סביבתית, אוניברסיטת בר אילן (להלן: "המתנגדת") לתכנית תמל 1062- קריית פארק לכיש, אשדוד (להלן: "התוכנית").

התכנית, ששטחה כ-617 דונם, ממוקמת בחלקה הצפוני של אשדוד. מצפון גובלת התכנית בנמל אשדוד ונחל לכיש. ממזרח גובלת התכנית באזור חולות ואזור תעשייה של העיר אשדוד. ממערב ודרום גובלת התכנית בשטחים עירוניים בנויים ברובם. התכנית מייעדת שטחים למגורים, מסחר ותעסוקה, קריית ספורט, פארק ושימושים נלווים למגורים וכוללת בנייתן של 3,008 יח"ד, מתוכן 240 יחידות דיור מוגן, בצפיפות ממוצעת של 29 יח"ד לדונם נטו.

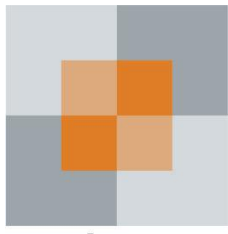
### עיקרי הסיבות להתנגדות:

- א. התוכנית תוביל לגידול עצום באוכלוסיית אשדוד שאינו עולה בקנה אחד עם הטיוטה לתוכנית הכוללת לעיר.
- ב. התוכנית סובלת מצפיפות גבוהה.
- ג. חישוב השטחים הפתוחים בתוכנית כולל חישוב שטחים פתוחים המיועדים לכלל העיר.
- ד. הימצאות של חומרים ברמת סיכון גבוהה ואשר רדיוס ההשפעה שלהם חל גם על שטח התכנית.
- ה. העדר נספח תחבורה ציבורית.
- ו. העדר תכנית אב מעודכנת לביוב והעדר תכנית אב מעודכנת למים לעיר אשדוד.
- ז. בפרסום ההודעה על התוכנית נפלו התנגדויות.
- ח. פגיעה ברצועת הנחל כמסדרון אקולוגי.



**אוניברסיטת בר-אילן**  
Bar-Ilan University

מען למכתבים: הקליניקה לרגולציה סביבתית - הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002, ישראל  
Postal Address: Environmental Regulation Clinic - Faculty of Law, Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel  
טל / פקס: 972+ 3 531 8814 • Tel/Fax: 972+ 3 531 8814 • <http://law-clinics.biu.ac.il> • [Yotam.shlomo@biu.ac.il](mailto:Yotam.shlomo@biu.ac.il)

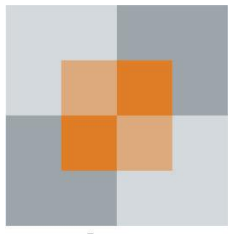


**ואלה נימוקי ההתנגדות:**

1. גידול עצום באוכלוסיית אשדוד שאיננו עולה בקנה אחד עם התוכנית הכוללת לעיר: אישור התוכנית, שמוסיפה אלפי יחידות מגורים בעיר אשדוד, צריך שתהא בהתאם לתוכנית כוללת הבוחנת באופן מלא את ההשפעה של גידול כה רחב באוכלוסיית העיר, אשר עתיד ליצור עומס על תשתיות ועל צירי התנועה. כך לדוגמה, מתוך תשעה צמתים שנבחנו לצורך השפעות תנועתיות, נמצא כי בשלושה צמתים צפויה ירידה ברמת השירות. בצומת בן גוריון/בני ברית יורדת רמת השירות מ-D ל-E. בצומת שד' הרצל/ הכניסה הצפונית לתוכנית וכן בצומת בן גוריון/ אורט, צפוי **כשל** ברמת השירות (רמת שירות F)<sup>1</sup>.  
החלופה המועדפת לפיתוח אשדוד – כחלופת "עיר לכולם". בהתאם לחלופה זו גודל האוכלוסייה של אשדוד יהיה 300,000-350,000 עד שנת 2035. מדובר בקצב גידול של 2.2% בשנה או 2,000 יחידות דיור במוצע. יש להבטיח כי התוכנית לא תחתור תחת מגמה זו. יצוין, כי התוכנית הכוללת לעיר אשדוד טרם אושרה, ובעיצובה התקיימו הליכי שיתוף ציבורי נקודתיים בלבד ולא התקיים הליך פתוח ורחב.
2. מדובר בתוכנית עם צפיפות גובה: על חשיבות השיקול של צפיפות הבנייה כחלק מתכנון מרחבי עמדה כבוד השופטת א' פרוקצ'יה בע"מ 2528/02 **ועדת ערר מחוזית - מחוז המרכז נ' פז חברת נפט בע"מ** (פרסם בנבו, 18.06.2008):  
"נושא הבנייה וצפיפות הבנייה נימנים על הנושאים המהותיים, המרכזיים והגורליים בתחום התכנון המרחבי. הבנייה על סוגיה השונים משנה את פני השטח, וקובעת את דמותם של נופי הארץ, על אזוריה השונים".  
הצפיפות נטו בתוכנית היא 29 יחידות דיור לדונם. מדובר בצפיפות גבוהה אפילו ביחס לתוכניות ותמ"ל אחרות (ראו טבלה מצורפת).
3. חישוב שטחים ציבוריים: על פי הנספח הפרוגרמטי חישוב השטחים הציבוריים הפתוחים כולל את פארק לכיש. פארק לכיש מיועד להיות שטח ציבורי פתוח כלל עירוני ואין זה נכון תכנונית לחשב אותו במסגרת השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה.
4. הימצאות של חומרים ברמת סיכון גבוהה ואשר רדיוס ההשפעה שלהם חל גם על שטח התכנית: התוכנית המוצעת מצויה בקרבה לנמל, עורף הנמל, אזורי תעשייה כבדה, וכן שינוע של חומ"ס ומכולות ברום דרך

<sup>1</sup> ראו עמוד 102 לנספח הסביבתי לתוכנית.





**מערך הקליניקות**  
הפקולטה למשפטים  
אוניברסיטת בר-אילן

## הקליניקה לרגולציה סביבתית Environmental Regulation Clinic

מסילת הרכבת הדרומית הנמצאת לאורך גדת הנחל. מפת רדיוסי סיכון משטחי האכסון בעורף הנמל נמצאת בהכנה, על-ידי הנמל בשיתוף המשרד להגנת הסביבה.<sup>2</sup> כל עוד זו לא הושלמה ולא הועברה לעיון הציבור, אין לאשר את התוכנית. כמו כן, לא נלקח בחשבון הגידול העתידי של הנמל. יש לשמור על גמישות לטובת בעניין זה בשל הרפורמה בנמלים, אשר מקודמת כדי לעודד תחרות בין היתר בין חברת נמל אשדוד מול חברת נמל דרום. במצב שבו על נמל אשדוד יהיו מגבלות בייבוא וייצוא של חומרים מסוכנים הדבר יצור מונופול בנמל דרום.<sup>3</sup>

זאת ועוד, כאשר מדובר בחשש לבריאות הציבור יש לנקוט במשנה זהירות, קל וחומר בבואנו לעסוק בתוכנית אשר מקודמת על-ידי הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיוור, המנהיגה הליך תכנוני מיוחד שבמסגרתו מאושרות תכניות בנייה למגורים בהיקף רחב בתוך פרק זמן קצר יחסית.<sup>4</sup> היה על הוועדה להמתין עד השלמת הבדיקות בנושא השפעות סביבתיות בהתאם להצעת נציגת המשרד להגנת הסביבה.<sup>5</sup>

כפי שנקבע בעת"מ 2043-05-16 כרמלי ואח' נ' מתחמים מועדפים לדיוור ואח':

"בפני הוועדה, במועד החלטתה להפקיד התכנית ובמועד אישורה, לא עמד סקר סיכונים. אומנם, עמד לנגד עינייה תסקיר ההשפעה על הסביבה ובו הסברים שונים על הזיהום בקרקע, אך בפועל לא יודעת הוועדה באופן מדויק, עד שיוכן סקר הסיכונים כאמור, מהם הסיכונים המצויים במתחם, היכן הסיכונים נמצאים במדויק ומהי הדרך הנכונה לטפל בכל אחד מהסיכונים.

משאין בפני הוועדה סקר סיכונים, כאשר במסגרת סקר זה יש להתייחס לערכי הסף של סיכונים השונים הנובעים מהתכנית במתחמים השונים וליישם מענה לפעולות הטיפול בקרקע ובמים עוד קודם לאישור התכנית, וכאשר לא ידועים בוודאות מהם סוגי המזהמים, היקפם, מיקומם ואופן התפשטותם, כי אז ההחלטה על הפקדת התכנית, כמו גם ההחלטה על קבלתה, הינה בלתי סבירה באופן קיצוני, מה שמחייב את ביטולה."

<sup>2</sup> ראה עמוד 62 לנספח הסביבתי לתוכנית.

<sup>3</sup> ראו סיכום ישיבת שולחן עגול פארק לכיש בותמ"ל מיום 19.12.16.

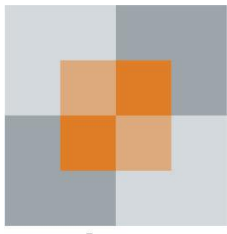
<sup>4</sup> סעיף 1 לדברי ההסבר להצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור.

<sup>5</sup> עמ' 9 לפרוטוקול.



**אוניברסיטת בר-אילן**  
Bar-Ilan University

מען למכתבים: הקליניקה לרגולציה סביבתית - הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002, ישראל  
Postal Address: Environmental Regulation Clinic - Faculty of Law, Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel  
טל / פקס: 972+ 3 531 8814 • <http://law-clinics.biu.ac.il> • [Yotam.shlomo@biu.ac.il](mailto:Yotam.shlomo@biu.ac.il)



מעון הקליניקות  
הפקולטה למשפטים  
אוניברסיטת בר-אילן

## הקליניקה לרגולציה סביבתית Environmental Regulation Clinic

5. היעדר נספח תחבורה ציבורית: ציינה נציגת משרד התחבורה כי אין נספח תחבורה ציבורית וביקשה לדעת האם נעשתה פרוגרמה לעניין המסוף ותקן החנייה. עד היום נספח תחבורה ציבורית לא מופיע באתר מנהל תכנון זמין.

6. העדר תכנית אב מעודכנת לביוב והעדר תכנית אב מעודכנת למים לעיר אשדוד: לעיר אשדוד אין תכנית אב מעודכנת לביוב ולמים וכן מתקן טיהור השפכים בעיר אינו עומד בדרישות החוק. נכון לשלב זה לא ברור אם המט"ש מסוגל לקלוט את תוספת השפכים הנובעת מהתכנית ואין עתודות קרקע פנויות להרחבת המט"ש במידת הצורך.<sup>6</sup> עומס יתר על המט"ש עלול להוביל להזרמת שפכים לא מתוכננים לנחל לכיש כפי שקרה בעבר בזמן תקלה בקו הביוב של אשדוד.

7. פרסום ההודעה על הפקדת התוכנית באמצעות שלט נפלו פגמים: על השלט המודיע על הפקדת התוכנית לא תאריך הצבתו וכן מוצב במקום שלט אחד בלבד, במקום שאינו בולט לעין. עניינים אלה עומדים בניגוד להוראות החוק:

א. החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור (הוראת שעה) תשע"ד-2014 (ההדגשות אינן במקור):  
**פרסום הודעה על הפקדה:**

15. (א) הודעה על הפקדת תכנית מועדפת לדיוור תפורסם בתוך עשרה ימים מיום שקיבל מגיש התכנית את הודעת מתכנן הוועדה כאמור בסעיף 14(ב) –  
(1) **על גבי שני שלטים במקום בולט לעין בתחום התכנית** וכן על שלט נוסף, במקום בולט לעין, באזור הסמוך לתחום התכנית המשמש לאזור מגורים, בהתאם להוראות לפי סעיפים 89א(א) עד (ג) ו-265(ב22) לחוק התכנון;"

ב. חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (ההדגשות אינן במקור):  
**תוכן הודעת ההפקדה:**

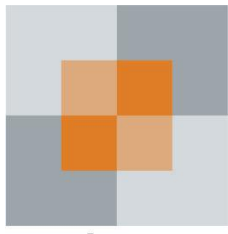
92. (א) **הודעה על הפקדה תכלול** ככל האפשר את מספרי הגוש והחלקה, את שם השכונה ואת הרחוב ומספרי הבתים שהתכנית נוגעת להם; כן תכלול ההודעה את עיקרי הוראות התכנית המופקדת, ואת המען והמועד להגשת התנגדויות לתכנית".

<sup>6</sup> ראה התנגדות לתוכנית מטעם משרד הבריאות. ראו גם עופר אשטוקר "נוק אקולוגי חמור בנחל לכיש – אלפי דגים מתים בנחל" אשדוד נט, 27.9.2015, <http://www.ashdodnet.com/article/61303>



אוניברסיטת בר-אילן  
Bar-Ilan University

מען למכתבים: הקליניקה לרגולציה סביבתית - הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002, ישראל  
Postal Address: Environmental Regulation Clinic - Faculty of Law, Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel  
טל / פקס: 972+ 3 531 8814 • <http://law-clinics.biu.ac.il> • [Yotam.shlomo@biu.ac.il](mailto:Yotam.shlomo@biu.ac.il)



**מערך הקליניקות**  
הפקולטה למשפטים  
אוניברסיטת בר-אילן

## הקליניקה לרגולציה סביבתית Environmental Regulation Clinic

8. שמירה על רצועת הנחל כמסדרון אקולוגי: נחל לכיש הוא נישה אקולוגית חשובה. הנחל מהווה מסדרון אקולוגי בין אזור החוף למישור החוף, השפלה והרי מרכז הארץ.<sup>7</sup> תמ"א 35 קובעת שתחום הנחל שיש להימנע מפגיעתו הוא 155 מטר מגדות הנחל. עמדת הגורמים המקצועיים בותמ"ל היא שצמצום תחום ההשפעה של הנחל ל-100 מטר תפגע במערכת האקולוגית של הנחל. מתוך פרוטוקול ישיבת שולחן עגול מיום 19.12.16:

**"נציגת המשרד להגנת הסביבה ציינה כי נחל לכיש הוא אחד ממוקדי הטבע בעיר, ולצדו קיימות מערכות אקולוגיות, אשר צמצום תחום ההשפעה של הנחל ל-100 מטר כפי שמוצע בתכנית יפגע בהן (התכנית שומרת על מסדרון אקולוגי של כ-100 מטר לאורך נחל לכיש ומחברת את הבינוי לנחל באמצעות צירים ירוקים). עוד ציינה כי האצטדיון תופס נפח משמעותי משטח התכנית ויש מקום לבדיקת חלופות, כיוון שהמיקום המוצע פוגע ברוחב של נחל לכיש. לעניין הביוב ציינה כי יש להרחיק את תחנת השאיבה ככל שניתן מהנחל."**

תוכניות הותמ"ל כפופות לעקרונות הקבועים בתמ"א 35 :  
סעיף 4 (ו) לחוק הותמ"ל: "כוחה של תכנית מועדפת לדיור שאישרה הוועדה לפי חוק זה יפה מכל תכנית אחרת שאושרה לפי כל דין, למעט תמ"א 35, ויראו בה שינוי לכל תכנית אחרת החלה בשטחה, למעט לתמ"א 35, בכפוף להוראות סעיף 8(ב)".

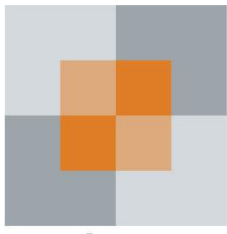
בדברי ההסבר להצעת החוק בסעיף 8 לחוק הותמ"ל נכתב: "כמו כן, מוצע לקבוע כי הוועדה לא תוסמך לאשר תכנית שסוטה מהוראות תמ"א 35, זאת בשל החשיבות בשמירה על מעמדה של תמ"א 35, אשר מבטאת מגוון רחב של אינטרסים ציבוריים ותכנוניים הרלוונטיים להתפתחות הפיזית והדמוגרפית של המדינה".

<sup>7</sup> ראו מסמך סביבתי, עמ' 34.



**אוניברסיטת בר-אילן**  
Bar-Ilan University

מען למכתבים: הקליניקה לרגולציה סביבתית - הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002, ישראל  
Postal Address: Environmental Regulation Clinic - Faculty of Law, Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel  
טל / פקס: 972+ 3 531 8814 • <http://law-clinics.biu.ac.il> • [Yotam.shlomo@biu.ac.il](mailto:Yotam.shlomo@biu.ac.il)



**מעון הקליניקות**  
הפקולטה למשפטים  
אוניברסיטת בר-אילן

## הקליניקה לרגולציה סביבתית Environmental Regulation Clinic

תמ"א 35 מתייחסת באופן מפורש לרגישות האקולוגית של אזורי נחל: "רצועת נחל - רצועת הקרקע הכוללת את אפיק הנחל, גדות הנחל ותחום של 155 מ' מכל גדה, או תחום אחר כפי שיקבע מוסד תכנון ובלבד שיכלול את אפיק הנחל וגדותיו".

"תכנית החלה כולה או חלקה באזור בו מסומנת "רצועת נחל" תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:  
ב. בכל תכנית אחרת (לא בתכנית לנחל): שוכנע מוסד התכנון שהתכנית אינה פוגעת בתפקוד הנחל".

התוכנית אם כן, חורגת בתחום 155 מטר, פוגעת באזור הנחל וזאת בניגוד לעמדת הגורמים המקצועיים.

### סיכום

ככלל, יש לברך על בנייה רוויה בשטח מופר. עם זאת, בתוכנית נפלו מספר פגמים שיש לתקנם בשביל למנוע פגיעה ברווחת תושבי אשדוד ובסביבה ולמנוע סיכון לתושבי השכונה החדשה.

בברכה,

עו"ד יותם שלמה

מנהל הקליניקה לרגולציה סביבתית

ההתנגדות הוכנה בסיוע הסטודנטים מתן שחר ולידך מיכלשטיין



**אוניברסיטת בר-אילן**  
Bar-Ilan University

מען למכתבים: הקליניקה לרגולציה סביבתית - הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002, ישראל  
Postal Address: Environmental Regulation Clinic - Faculty of Law, Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel  
טל / פקס: 972+ 3 531 8814 • <http://law-clinics.biu.ac.il> • [Yotam.shlomo@biu.ac.il](mailto:Yotam.shlomo@biu.ac.il)