

העוררת: יעל דורי, נציגת הארגונים הסביבתיים בוועדה לשמירת הסביבה החופית

ע"י ב"כ עוה"ד אלי בן ארי ו/או עוה"ד אורטל סנקר

מרחוב קרליבך 9 ת"א, 6713213, ת.ד 15

טל: 03-5669939

דוא"ל: yaeld@adamteva.org.il

נגד

המשיבה: הוועדה לשמירת הסביבה החופית

רחוב בית הדפוס 12, ירושלים

טל: 074-7697579

דוא"ל: valhof@iplan.gov.il

כתב ערר

-א- פתח דבר

1. ערר זה מוגש נגד החלטת הוועדה לשמירת הסביבה החופית מיום 22.2.2023 לאשר את תמ"א 39- שינוי מספר 3 (להלן "תמ"א 39/3" ו/או "התכנית המוצעת לתיקון התמ"א" ו/או "התכנית המוצעת") לתמ"א 39 "תכנית מתאר ארצית חלקית למרחב ניצנים וצפון אשקלון" (להלן: "תמ"א 39" ו/או "התמ"א המאושרת").

*** "החלטת הולחוף מיום 22.2.2023" מצורפת ומסומנת כ-"נספח א"

2. כפי שיובהר להלן בהרחבה, מדובר בתיקון לתכנית שאין מקום לאשרו בגרסתו המוצעת בשל פגיעתו בערכים הסביבתיים ובערכים ציבוריים.

3. בהתייחס לערכים הסביבתיים- התכנית המוצעת מצמצמת את השטחים הפתוחים ומסכנת שטחים ערכיים רבים- הן את שמורת הטבע, הן את חולות ניצנים והן את מצוקי הכורכר. חלקו הצפון-מערבי של השטח המיועד בתכנית ל"פארק נופש חופי" נמצא כערכי במיוחד. יתרה מכך, נמצא כי שטח המחצבה משתקם כבר עתה באופן טבעי. התכנית המוצעת מאפשרת בינוי נרחב ללא כל מגבלות של גובה או כמות בינוי בסביבה רגישה זו, ובכלל זה בסביבה החופית.

4. למעשה, במקום לפגוע בערכים הסביבתיים לתכנית המוצעת יש הזדמנות ממשית לשמר ושקם אותם. זאת על ידי יעוד שטח הפארק החופי כפארק רחב שגם ישמש את הציבור כולו אך גם יסייע לשמר את הערכים הסביבתיים. הזדמנות נוספת היא היכולת להשתמש בתכנית לתיקון התמ"א המאושרת על ידי המרת הפיתוח בכפר הנופש בשמורת ניצנים אל צפון העיר אשקלון, שם יאוחדו הזכויות לנופש תוך ביטול הייעוד לכפר הנופש באמצע שמורת ניצנים.

5. בהתייחס לערכים הציבוריים- התכנית המוצעת גוזלת מהציבור שטח ציבורי פתוח רחב היקף ומעניקה אותו במתנה, ועל חשבון תושבי אשקלון והסביבה שגם לא יוכלו להשתמש בשטח וגם יאלצו לממן מכיסם את תחזוקת השטח הציבורי. התכנון להקים בפארק החופי מגרש גולף הוא שימוש מקומם במיוחד שאין לו מקום בשטחי מדינת ישראל הקטנה, וזאת עקב בזבוז משווע של קרקע וכן עקב אי התאמה לאקלים הישראלי. במקום להקים במקום פארק חופי אמיתי פתוח שישמש את כלל הציבור, ושישולב לאורכו ולרוחבו שבילי הליכה והסברים למטיילים, כפי שביקשה התמ"א המאושרת, התכנית המוצעת מדירה את הציבור מהשטח (וגם מאיימת למדרו משטח חוף הים) אם באמצעות הצבת גידור ואם באמצעות אופן הצבת שבילי המטיילים.

6. ביקורת זו נכונה עוד יותר נוכח שינויי האקלים. שכן, השפעות שינויי האקלים על הסביבה החופית רלוונטיות גם בעניינה של התכנית המוצעת. יש להתחשב בהן, או לכל הפחות להתייחס להיבטים הברורים לכל- ובכלל זה לעליית מפלס הים, לכך שמצוקים הממשיכים להתפורר ולכך שהשטחים הציבוריים, הן החופים והן בכלל, הולכים וקטנים. כמו כן, בעניינה של תכנית מוצעת זו, ידוע כי נדרש שינוי בניהול מי הנגר על גג המצוק.

7. הפגיעה הציבורית ממשיכה גם בייעוד המאפשר באזור לפיתוח עירוני וגם באזור לפיתוח עירוני בדגש שימושי מלונאות. כפי שיובהר להלן, נוכח התכניות המאושרות בעיר שאישרו בה עשרות אלפי יחידות דיור בשנים האחרונות, אין צורך בכמות שטח כה גדולה למגורים בתכנית המוצעת. יתרה מכך, כפי שיובהר להלן, אין כל הבטחה שלא יבנו מגורים בתחום הסביבה החופית!

8. לפיכך, המסקנה הברורה היא שאין לאשר את התכנית המוצעת לתיקון התמ"א ללא קביעת שינויים שיפורטו להלן במסגרת הסעדים המבוקשים.

-ב- סעדים מבוקשים

9. יש לקבוע כי תא השטח בחלקו המערבי של התכנית המוצעת אשר מייעד את השטח לייעוד "אזור לפיתוח עירוני בדגש לשימושי מלונאות" **ייעוד למלונאות בלבד** (ולא למגורים או כל יעוד אחר שאינו מלונאות), תוך כך שההוראות יחייבו תמהיל של רמות אירוח שונות.

10. יש לקבוע כי 900 יחידות האירוח שנקבע כי יקומו במתחם מ-1 בתמ"א 39, יועברו אל תא שטח זה (תא השטח המיועד למלונאות בלבד) בנוסף ל-650 יחידות האירוח שהזכויות להן ניתנו בתמ"א 39. בהתאם, גבולות התכנית יורחבו כך שיכללו גם את תא שטח מ-1 והזכויות בכפר הנופש באמצע חולות ניצנים, יבוטל. במקום הייעוד למלונאות שיבוטל, יוגדר השטח כחלק משמורת ניצנים.

11. יש לקבוע כי תא השטח בחלקו המזרחי של התכנית אשר מייעד את השטח לייעוד של "פיתוח עירוני" (שאינו לשימוש מלונאי בלבד) יסומן כ"שטח תכנון עתידי". בשטח זה, ניתן יהיה לממש בעתיד בינוי רק לאחר מיצוי עתודות קרקע של התכנית המאושרות ורק לאחר הצגת אסמכתאות לפיהן בשטח העיר קיים פארק עירוני מפותח התואם לפרוגרמה לשטחים ציבוריים- פתוחים לפי "מדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור" של מנהל התכנון.

12. יש לבטל בהוראות התכנית את האפשרות לפתח "מתקני ספורט פתוחים" בשטח המוגדר "פארק נופש חופי" ולאסור בו על גידור.

13. יש לחזק את ההגנה על השטח הערכי המסומן בתשריט התמ"א כשטח שמצוי בתוך מגבלות הפיתוח (סעיף 7.6.2 לתכנית המוצעת), כאשר בנוסף להחלטה כי לא יותר בו בינוי גם לא יותר בו גידור.

14. יש להוסיף, לכל הפחות באופן סכמתי או כהוראה מחייבת, שבילי טיול נוספים לאורך ולרוחב השטח המוגדר "פארק נופש חופי" לשרות כלל הציבור.

ג- התכנית המוצעת, ביחס לסביבה החופית:

15. **סביבת התכנית:** התכנית המוצעת לתיקון התמ"א ממוקמת בתא שטח מ-9 המצוי צפונית לעיר אשקלון. מצפון לתכנית המוצעת מצויה שמורת טבע חולות ניצנים ושמורת הטבע הימית אבטח. בצמוד לשמורת הטבע ממוקם תא שטח מ-1 המצוי גם הוא בתחום חולות ניצנים ובשטחו מתוכנן לקום כפר נופש ניצנים (להלן: "כפר נופש" ו/או "כפר הנופש במרכז חולות ניצנים").

16. **ייעודי התכנית:** כאמור, בתחום הסביבה החופית בתכנית המוצעת מסומנים יעודים של "פארק נופש חופי" ו"אזור לפיתוח עירוני בדגש מלונאות". על פי הוראות סעיף 7.6.1 להוראות התכנית המוצעת בתחום ייעוד פארק נופש חופי "תותר פעילות פנאי ונופש בשטח פתוח, לרבות מתקני ספורט פתוחים, וייעוד שטחים פתוחים לסוגיהם" (ההדגשה איננה במקור- הח"מ). מהדיונים בוועדות התכנון עולה שהתכנון הספציפי שעומד מאחורי ההגדרה "מתקני ספורט פתוחים" הוא להקים בשטח זה של פארק הנופש החופי מגרש גולף.

17. בהתייחס לאזור לפיתוח עירוני בדגש מלונאות, כפי שיובהר בהמשך, ברור שהייעוד התיירותי אינו יעוד מלונאי מוחלט, וניתן יהיה לאשר בתחום הסביבה החופית אף מגורים.

ד- השתלשלות עובדתית ורקע תכנוני

18. ביום 27.12.2005 אושרה תמ"א 39 "תכנית מתאר ארצית חלקית למרחב ניצנים וצפון אשקלון". למרות שמטרת התכנית, כפי שמצוין בהוראותיה, היתה להסדיר ייעודי קרקע בעקבות תכנית ההתנתקות מרצועת עזה, בפועל שולבו בה היבטים נוספים כדוגמת הקמת כפר נופש במרכז חולות ניצנים.

19. במהלך השנים עלה כי יש לבחון את עדכון הוראות התמ"א המאושרת מסיבות שונות וביניהן קידומה של תכנית המתאר הכוללת, סוגיות בתמ"א שנדרשו למענה, עדכון הוראות התמ"א ועוד.

20. ביום 30.10.2019 דנה מליאת הוולחוף בנושא "מתחם גולף בצפון אשקלון" בדיון פרה-רולינג. עוד בדיון שאלה נציגת המשרד להגני"ס לעניין הגידור המתחם. נציגי התכנית השיבו כי "הרצון שלא יהיה גידור אך נדרש לבדוק זאת מבחינה בטיחותית". נציגת הגופים הציבוריים שעניינם שמירת הסביבה, ציינה כבר אז כי "לתפיסתה כפר הנופש ומתחם הגולף הינם סגורים בפני הציבור והתכנית משדרת מסר מבדל". על דברים אלו חזר גם נציג המשרד להגני"ס שציין כי "מתחם גולף אינו מתאים לשטח הזה כי אינו פארק ציבורי ואיננו משרת את הציבור הרחב".

21. ביום 1.6.2021 דנה המועצה הארצית לתכנון ובניה בתכנית המוצעת. במהלך הדיון התייחסו חברי המועצה לתכנון מגרש הגולף בתכנית. בהתייחס לחברי המועצה אשר תמכו בתכנית ובכוונתה להקים מגרש גולף, צוין בפרוטוקול התכנית כי החברים התומכים "ציינו את ההשפעה הכלכלית החיובית הצפויה על המלונאות והמגורים הסובבים את מגרשי הגולף" וכי "הגולף הינו בעל פוטנציאל למשיכה של אוכלוסייה חזקה אל העיר אשקלון לרבות תיירות חוץ". מנגד, חברי המועצה אשר התנגדו לכוונה להקים מגרש גולף, ציינו כי יש

"לאפשר שהשטח ישמש את הציבור כשטח ערכי פתוח, הגולף אינו שטח ציבורי ומשמש אוכלוסיות מסוימות", וכי "לא הוצגה הכלכליות של הקמתם של מגרשי גולף". בסופו של דבר, המועצה החליטה להורות על עדכון מתחם 9 בתמ"א 3/39, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטה. יש לציין כי הצעת נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת הסביבה, לפיה יורחבו גבולות התמ"א צפונה באופן שיאפשר לשמור על מרחב החולות הרגיש על ידי כך שכפר הנופש יבוטל במיקומו המתכוון כיום ויוקם בחלקו הדרומי של פארק הנופש ניצנים, נדחתה.

22. ביום 12.4.2022 דנה הולנת"ע שוב בתכנית המוצעת. גם כאן, הובעה התנגדות מצד חלק מחברי הוועדה ביחס לחלקים בתכנית המוצעת. בדיון הציג מ"מ נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה-הצעה נגדית. על פי ההצעה הנגדית, הצעת התכנון למתחם 9 אינה מספקת דיה, נוכח העובדה שהקצאת השטח לשימוש של גולף אינו זמין לרוב הציבור וזאת בניגוד לכך שהשימושים בקרבת החוף נדרשים להיות פתוחים וזמינים לרוב הציבור. עוד צוין בהצעה הנגדית, שתכנון השטח המוצע לא פותר את הבעיה הקשה בתמ"א 39 אשר מסמנת את כפר הנופש בלב שטח חולות ניצנים. לפיכך, הציע נציג הגופים הסביבתיים להעביר את סימון כפר הנופש לתחום השטח הנכלל בתכנית וכן ליעד את רוב השטח לשימושים ציבוריים. הצעה זו נדחתה והצעת היו"ר התקבלה ברוב קולות.

23. ביום 10.1.2023 דנה הולנת"ע שוב בתכנית המוצעת.

24. ביום 11.1.2023 דנה ועדת המשנה לוולחוף בתכנית המוצעת והחליטה כי "בשל חשיבותה של התכנית, הכוללת שטחים נרחבים ובינוי משמעותי בתחום הסביבה החופית", התכנית המוצעת תעבור לדיון בפני מליאת הולחוף. נקבע כי בדיון במליאת הולחוף, יוצגו הנושאים הבאים:

1. הצעה להוראה בייעוד "פארק נופש חופי" המאפשרת בינוי מצומצם לטובת ציבור המשתמשים בפארק החופי ובחוף הים, ככל שיקודם בעתיד.
2. הצעה להוראה שתקבע העדפת שימושי מלונאות בתמהיל מגוון, בחזית הבינוי הראשונה ותוספת הוראות בהתאם לתמ"א 1 פרק החופים לעורף חוף עירוני.
3. הצעה להוראה המרחיקה את הבינוי בייעוד "שטח לפיתוח עירוני בדגש על שימושי מלונאות" מתחום הסביבה החופית.
4. התכנית המפורטת המקודמת בימים אלו לחופי הרחצה הסמוכים.
5. יחס התכנית לתמ"א 9/13 להגנות על המצוק החופי ולתנאים הקבועים בה.
6. הצעת להוראה חלופית לייעוד "פארק נופש חופי" בתחום הסביבה החופית השומרת על ערכי הטבע ומותירה את השטח פתוח לציבור, ללא גידור וללא שימוש "מתקני ספורט פתוחים".
7. השיקולים לקביעת שטח וגבולות הפולגון לפיתוח.
8. השינויים בשימושים המותרים בסביבה החופית בין התכנית המאושרת למוצעת.

25. ביום 22.2.2023 דנה מליאת הולחוף בתכנית. לעניין הסביבה החופית, המתחם המיועד "לפיתוח בדגש מלונאות" הורחק מעט מקו חוף הים ונטען כי הוא יקום במרחק שינוע בין 140 מטר מקו החוף ל-220 מטר מקו החוף. בנוסף נטען כי הגבול הצפוני של התכנית נקבע על פי מרחק של 500 מטר בין המתחם המיועד לפיתוח לבין שמורת הטבע. עוד הוצג כי בהתאם לסעיף 7.6.2 להוראות התכנית המוצעת, נקבעו שני שטחי חיץ שלא יותרו בהם פיתוח, אחד מצפון (שנועד לשמש חיץ כלפי שמורת הטבע הצפונית) ואחד מצפון-מערב (שנועד לשמש חיץ כלפי את רכס הכורכר).

26. בהתייחס להתרחבות באזור המיועד לפיתוח על חשבון האזור המיועד לפארק (פער בין התכנית שהוצגה בפני הולחוף בדיון בשנת 2019 לבין הדיון כיום), הוסבר כי מדובר בשיקול כלכלי, שבאמצעותו הבינוי יממנו את שיקום שטח המטמנה בתכנית. כמו כן, לא הוצגו כלל עתודות הקרקע או מספר יחידות הדיוור אשר אושרו בשנים האחרונות בתכניות ותמל"יות (שכן, הותמ"ל אישר בשנים האחרונות עשרות אלפי יחידות דיוור לעיר אשקלון).

27. בסופו של יום, התקבלה הצעת היו"ר, והולחוף אישרה את התכנית כשהיא מציינת:

הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים, מחליטה לאשר את התכנית אשר מצופפת ומרכזת את תחום הפיתוח העתידי אשר הותר בעבר במרבית השטח, בסמיכות לפיתוח העירוני הקיים, תוך הרחקתו מתחום שמורת הטבע מצפון לתכנית.

להוראות התכנית יתווסף כי "תכנית מפורטת, ביעוד 'אזור לפיתוח עירוני בדגש על שימושי מלונאות', תקבע לאורך גבול התכנית המערבי רצועת שטח פתוח, זאת במטרה להבטיח את המעבר הציבורי אל החוף, ממנו ולאורכו.

28. זה המקום לציין כי הגם שחלף חודש ימים מאז הדיון, עד לכתיבת שורות אלו טרם פורסמה ההחלטה, הפרוטוקול או תמליל הדיון שהתקיים בפני הולחוף ביום 22.2.2023. הח"מ אמנם קיבלה לידה את ההחלטה הסופית מתוקף היותה חברה בולחוף אך החלטה זו אינה מפורסמת לציבור הרחב שייתכן ומבקש להתנגד לתכנית המוצעת. מדובר בפגיעה בזכות הציבור לממש את זכותו למעורבות בהליכי התכנון, במיוחד בשעה שמדובר בתכנית בתחום הסביבה החופית, שלדעת הח"מ פוגעת קשות הן באינטרס הציבורי והן באינטרס הסביבתי.

29. עקב כך, בהתייחס לשאר ההצעות שהוצעו בדיון, לצערה של הח"מ, אין ביכולתה להפנות לתוכן ההצעות עצמן, והיא תסתמך על זיכרונה ביחס לשאר הפרטים.

30. למיטב זיכרונה של הח"מ, בדיון הועלו ארבע הצעות החלטה (הצעת היו"ר, הצעתה של הח"מ, הצעת נציגי המשרד להגנ"ס והצעת נציגי רטי"ג). למיטב זיכרונה של הח"מ, להצעתה של הח"מ היו 2 תומכים (כולל המציע), להצעת המשרד להגנ"ס היו 2 תומכים (כולל המציע), להצעת רטי"ג היה תומך אחד (כולל המציע), ולהצעת יו"ר הולחוף היו 6 תומכים (כולל המציע).

31. בהצעתה של הח"מ, הוצע לאשר את התכנית בכפוף לשינויים הבאים: (1) יש לייעד את המתחם המיועד "לפיתוח בדגש מלונאות" למלונאות בליווי תמהיל מתאים (בין היתר גם משום שהוספת מגורים בצפון העיר עלול לפגוע בתכניות מאושרות קודמות שאישרו בנייה של עשרות אלפי יח"ד בעיר); (2) יש להשיג את הפיתוח המוצע מזרח, לכל הפחות אל מחוץ לסביבה החופית (הן בשל השפעות שינויי האקלים והן בשל גידול האוכלוסין); (3) יש לרכז את 650 חדרי האירוח שמכילה תמ"א 39 מחוץ לסביבה החופית, בהתאם לאמור בסעיף 2; (4) יש להרחיב את גבולות התכנית המוצעת כך שתכלול בתוכה את תא שטח מ-1 שבו ממוקם כפר הנופש בחולות ניצנים. כך תוכל התכנית המוצעת לבטל את הבינוי המוצע מכפר הנופש במיקומו הנוכחי ולהעבירו אל צפון העיר אשקלון; (5) בשל הערכיות של "פארק הנופש החופי" הממוקם בתחום בתכנית המוצעת, יש לייעדו כשטח פתוח לציבור הנקי, מגידור, בינוי ופיתוח. בשל כך יש להוריד מהגדרת השימוש המותר בו את השימוש של "מתקני ספורט" ויש לקבוע כי אין לפתח בו מתקנים וכן אין להציב בו גדרות. ראוי ששטח זה ישמש לפארק עירוני אקסטנסיבי.

32. חרף ריבוי המתנגדים, הגם שנחלקו בהצעות הנגדיות לדגשים שונים מבחינת התכנית, הצעת היו"ר התקבלה ובעטיה מוגש ערר זה.

-ה- נימוקי הערר

33. לתכנית המוצעת לתיקון התמ"א השלכות שליליות על השטח שיעמוד לרשות הציבור בעשרות השנים הבאות ועל אופן הפיתוח שלו. מדובר במקרה מובהק שבו יש העדפה ברורה של אינטרסים כלכליים בתכנון-החל משימוש בבינוי כמנוף לשיקום המטמנה וכלה במתן אפשרות לשימוש פרטי לנכס שטח ציבורי- על פני אינטרסים ציבוריים וסביבתיים.

34. הסביבה החופית בתמ"א 3/39 הינה רק חלק מהשינוי המשמעותי המוצע בתמ"א 39, אך מפאת רגישותה ונדירותה של הסביבה החופית, והשפעת ההחלטות בתחום זה על כלל התכנית, יש מקום להגשת הערר. להלן יוצגו הטיעונים.

כללי- הפיכת שטח פתוח לשטח לפיתוח:

35. אחת הסיבות שצוינו על ידי המועצה הארצית לקידומה של התכנית המוצעת היא "הצורך בעדכון הוראות התכנית". אכן, אם עסקינן בשינויים ברוח הזמן ובהתאם להתפתחויות השונות שאירעו מאז אישור התמ"א אז בשנת 2005, הרי שמתבקשים כמה שינויים משמעותיים ביחס למתוכנן בתחום הסביבה החופית אך גם בשטחים הערכיים והרגישים לפיתוח, גם מעבר לתחום המוגדר בתכנית המוצעת.

36. כידוע, החופים הינם משאב נדיר ויקר ערך, משאב קרקע המצוי במחסור במדינה, ומשאב שאמור לשרת את כלל הציבור. לכך יש להוסיף את התייחסות להשלכות משבר האקלים הגורמים להיצרות רצועת החול עקב עליית המפלס, וכן את השיקול בעניין גידול האוכלוסין הגורם להכפלת הביקוש לחופים.

37. שיקולים אלו- של הצטמצמות השטחים הפתוחים לצד הצורך הגובר של הציבור בשטחים אלו- נכונים לחופים במיוחד אך נכונים גם לשטחים פתוחים, כדוגמת האזור המוגדר בתמ"א המאושרת כ"פארק נופש חופי". לעיר אשקלון אין פארק עירוני משמעותי (מלבד הגן הלאומי אשר הכניסה אליו כרוכה בתשלום) ודווקא שטח המיועד ל"פארק נופש חופי" ראוי שישמש את תושבי העיר והסביבה, באופן חופשי וחינמי, כפארק שרובו אקסטנסיבי ושיכול לשמש כיחידת שטח בין העיר לשמורת הטבע. גם אם חלק משטחו של הפארק הנופש החופי (ובכלל זה השטחים המופרים של המטמנה והמחצבה הישנה) אינם בסביבה החופית לא ניתן להתעלם מקיומם במכלול ראיית התכנית ומה שמוצע בתכנית המוצעת.

38. דברים אלו יפים עוד יותר, שעה שחלקו הצפון-מערבי של השטח המיועד ל"פארק נופש חופי" נמצא כערכי במיוחד ושעה ששטח המחצבה משתקם כבר עתה באופן טבעי. למעשה, מרחב החולות שבין אשדוד-אשקלון הינו שריד של רציף משמעותי לחולות אשר כיסו בעבר את כל מישור החוף בישראל וקיים בו בית גידול במצוי בתת ייצוג של אזור החולות.

39. לכן, בשל ההיבטים הללו, הציבוריים והסביבתיים, יש לתקן את התמ"א המאושרת כדי להרחיק את הבינוי המוצע מחוף לגבולות הסביבה החופית, כך שערכי הטבע ישמרו וישתקמו וכך שהציבור- כל הציבור- יוכל ליהנות ולהשתמש בשטחים הפתוחים.

קביעת הפארק החופי עד גבול הסביבה החופית:

40. לאור כל השיקולים שתוארו לעיל, השטח היועד ל"פארק נופש חופי" בתכנית המאושרת חייב להישאר כך – שטח ציבורי לרווחת כלל הציבור. גם אם נדרש לשקם את חלקו, הרי שלא קיימת חובה שתכנית זו היא הנדרשת לממן את הפעולה הזו. להיפך, על פי חוק שמירת הנקיון, תשמ"ד-1984, ניתן להשתמש בכספים של קרן הניקיון, בדיוק למטרות הזאת של שיקום המטמנה. במיוחד, נוכח הדיווחים שפורסמו בחודשים האחרונים לפיהם הקרן כוללת כמה מיליארדי שקלים. ברי, שעדיף להשתמש בכספים אלו של קרן הניקיון לשיקום המטמנה והותרת השטח פתוח לציבור, מאשר להסתמך על שיקולים יזמיים-כלכליים, שיצמצמו את השטח הפתוח לרווחת הציבור.

41. יש לקבוע כי הפארק החופי-ציבורי ישתרע מגג המצוק ועד לקצה הסביבה החופית. זאת בדומה לתכניות בעלות נתונים דומים כמו בתכנית תא/3700 בתל אביב ובתכנית הר/2202 בחוף הרצליה.

42. מכאן, לא יכול להיות חולק על כך שהפיכת חלק גדול מהייעוד של "פארק נופש חופי" לפיתוח עירוני וחלקו האחר של השטח (ככל שתמומש התכנית שהוצגה במליאה) לשטח לגולף הסגור בפני הציבור הרחב- אינה תואמת לא עקרונות התכנון בסביבה החופית ולא לצורך בשמירת שטחים פתוחים והקפדה על ניצול הקרקע העירונית, המיועדת כבר לפיתוח.

43. לפיכך, יש להסיג את קו הבינוי הראשון אל מעבר לסביבה החופית, לייעד את השטח בסביבה החופית לשימוש הציבור כפארק בפועל, ולא רק "על הנייר".

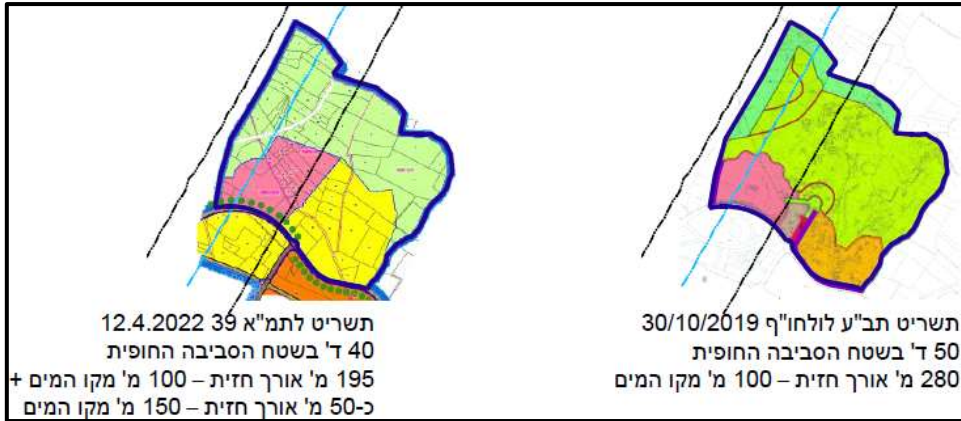
ריכוז הזכויות למלונאות בלבד וביטול כפר הנופש במתחם מ-1:

44. בנוסף, על מנת להבטיח את שלומה של שמורת ניצנים כשטח בלתי מופר מפני פיתוח אינטנסיבי שאינו מתאים ושעלול לפגוע אנושות בכל המרחב הערכי הפתוח, יש להעביר את הזכויות שניתנו בתמ"א המאושרת מכפר הנופש אל השטח המלונאי בתכנית המוצעת, ולבטל את האפשרות לבינוי מלונאי בכפר הנופש באמצע השמורה.

45. יש להדגיש כי עמותת אדם טבע ודין התנגדה למיקום זה של כפר הנופש עוד בהפקדת תמ"א 39 וכיום, לאחר הכרה בחשיבות של שמירת הרצף של השטחים הפתוחים, בנדירות ההולכת וגדלה של מרחבים פתוחים בלתי מופרים, יש לבטל את מתחם מ-1 בתכנית המקורית, שכלל 900 (!) יחידות אירוח בצמוד לנחל אבטח, באמצע השמורה, ולהעביר "זכויות אלו" לתכנית מוצעת זו, לצפון העיר אשקלון, בצמוד לפיתוח קיים.

46. בתכנית המאושרת הוקצו זכויות ל-650 יחידות בכל שטח הפארק לנופש חופי. ברי, שכוונת עורכי התמ"א לא היתה לפזר את יחידות האירוח על פני כל השטח (כפי שנאמר בדיון) כי אם לפתח אכסון מלונאי במערבו של השטח. ככל הידוע לח"מ, כפי שכבר הוצג בעבר בטיוטת התכנית, השטח במערב התכנית יועד למלונאות בלבד ולא ל"פיתוח עירוני בדגש שימושי מלונאות" ונאמר במפורש, כמו גם הוצג, כי השטח מיועד למלון כפר הגולף.

47. מתוך המצגת של מנהל התכנון שהוצגה במליאת הולחוף בתאריך 22.2.2023 :



48. לפיכך, הטיעון כי כלל השטח היה מיועד לפיתוח הוא טיעון עקר, שאין כל הגיון תכנוני מאחוריו. ריכוז האחסון המלונאי והעצמתו ע"י העברת הזכויות משמורת ניצנים למיקום זה, תועיל כלכלית לעירייה וסביבתית וחברתית לכלל הציבור. בכך, ניתן להגיע לאיזונים הנכונים בקידום הפיתוח המבוקש, תוך שמירה על מצוקי הכורכר ועל מרחב החולות הרגיש וכן לשמור על הסביבה החופית לציבור כיום ולדורות הבאים.

פגיעה בשטח הנותר של "פארק נופש חופי" ע"י הוספת אפשרות ל"מתקני ספורט פתוחים" (גולף) וסירוב לאיסור על גידור:

49. כפי שהוצג לעיל, אחד מהשינויים המוצעים בתכנית המוצעת לתיקון התמ"א הוא הוספת השימוש של "מתקני ספורט פתוחים" בייעוד המצוי הן בסביבה החופית והן ממזרח לה - "פארק נופש חופי".



50. ברי לכל, כפי שגם הוצג הולחוף, כי לאור קידומה של תכנית מפורטת במקביל לתכנית המוצעת לתיקון התמ"א, מדובר לכל הפחות במתקנים לשרות משחק הגולף.

51. הוספת השימוש למתקני ספורט פתוחים מצוינים בסעיף 7.6 לתכנית המוצעת לתיקון התמ"א (טיוטת הוראות התכנית המוצעות באתר מנהל התכנון, ינואר 2023):

7 פארק נופש חופי :

במקום סעיף 7.6 יבוא :

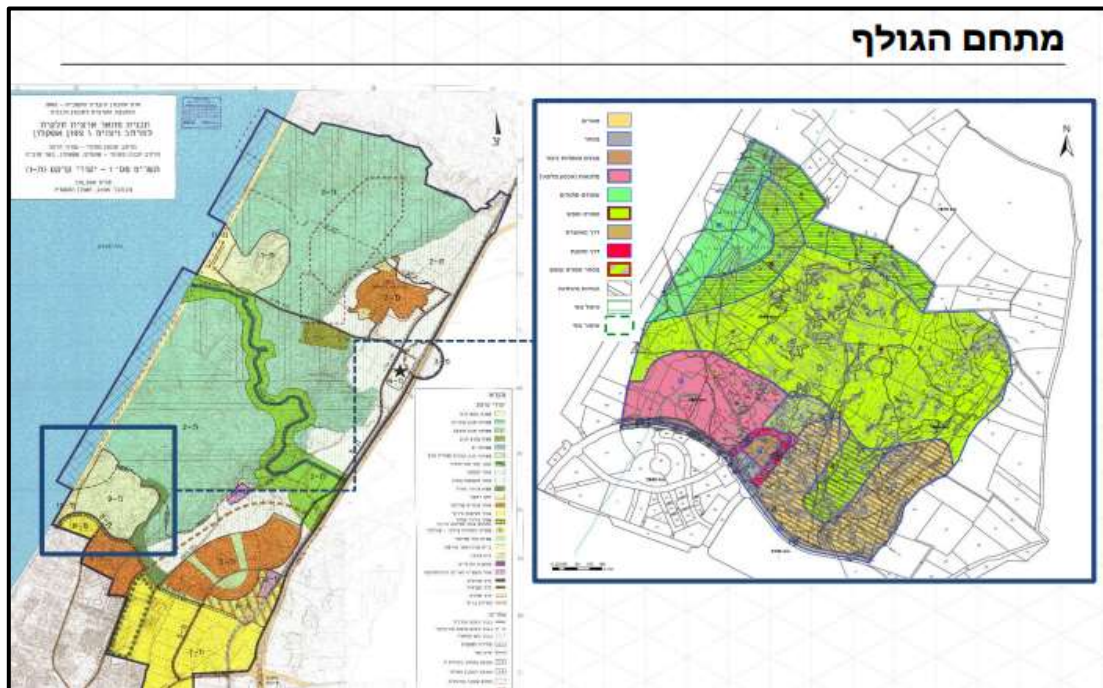
7.6 על אף הקבוע בסעיפים 7.1 – 7.4 ובסעיף 7.7, על פארק נופש חופי הכלול במתחם מ-9 יחולו

ההוראות הבאות :

7.6.1 תותר פעילות פנאי ונופש בשטח פתוח, לרבות מתקני ספורט פתוחים, וייעוד שטחים

פתוחים לסוגיהם.

52. בעת הדיון במליאת הולחוף שאלה הח"מ על אפשרות זו ונאמר לה כי התכנית המפורטת מקודמת לקראת הפקדתה. טיוטת התכנית הוצגה על פי החלטת הועדה הממיינת במליאת הולחוף ואכן נראה כי המלון נמצא במערב התכנית אולם השימוש, כפי שגם נאמר, ישתרע ו"יתפוס" את רוב, אם לא את כל, השטח המיועד לכאורה לשימוש ציבורי ומוגדר "פארק נופש חופי". הדבר אף עולה מהמצגת מיום 1.6.2021 שהוצגה בפני המועצה הארצית:



53. עוד נאמר בדיון כי על מנת למנוע פגיעה פיזית בציבור, השטח המיועד לגולף יגודר כך "שמי שעובר לא ייפגע מכדור כלשהו". אחת ההוכחות לכוונות אלו, היא העבודה כי שבילי המטיילים הם מקיפים את השטח הציבורי (שמתוכנן להפוך למגרש גולף כאמור), ולא חוצים אותו כלל! ראה תשריט 2 לתכנית המוצעת:



54. יובהר כי הוראות התמ"א המאושרת קובעות בבירור כי תחום הפארק נופש חופי יפותח באופן שבו דרכי המטיילים יאפשרו מעבר חופשי של המטיילים מהעיר אל שמורת הטבע והחולות. ברור, מקריאת סעיף 7.6.10 לתמ"א המאושרת כי ציבור המטיילים הם אלו שטובתם מצויה במרכז. בשל כך מבקש הסעיף גם להנגיש עבורם את האזורים הערכיים, כדוגמת שמורת הטבע ומרחב החולות, וגם להציב בדרכים אלו שילוט והסבר להשלמת החוויה.

7.6.10 בתחום תכנית פארק הנופש החופי שבצפון אשקלון יפותחו דרכי מטיילים שיאפשרו מעבר חופשי של מטיילים מהעיר אשקלון ואזור המגורים המוצע בתכנית אל שמורת הטבע ומרחב החולות. תוואי דרכי המטיילים ונקודות חיבורם אל שטח השמורה יבוצעו בתיאום עם רט"ג. דרכי המטיילים יכללו שילוט והסבר.

55. אך לא כך פירשו היזמים את הוראת סעיף 7.6.10 על פי התכנית המוצעת. הם פירשו את הסעיף באופן שמאפשר להם לגדר את תחום פארק הנופש החופי, ולחסום ולמנוע מהציבור להיכנס ללב הפארק אלא רק לעבור מצדדיו. מתוך המצגת של מנהל התכנון שהוצגה בפני הולנת"ע ביום 10.1.2023:

מעבר חופשי בתחום מ-9

iv. ייקבע בהוראות לעניין מתחם מ-9 כי יובטח מעבר חופשי של הציבור מאזורי השטח הבנוי מדרום לעבר שמורת הטבע מצפון וחוף הים ממערב. בתשריט יסומן שטח רציף אשר יאפשר מעבר חופשי לציבור לאורך הדופן המערבית של המתחם מדרום לצפון.



7.6.3 תכנית מקומית ראשונה בתחום פארק נופש חופי תכלול לפחות את כל מתחם מ-9 כמסומן בנספח 1 א', ובכלל זה את השטח הכלול ביעוד אזור פיתוח עירוני. תכנית כאמור תכלול בין היתר:

ז. הוראות שמטרתן להבטיח מעבר חופשי של הציבור בתחום פארק נופש החופי מאזור השטח הבנוי מדרום לעבר שמורת הטבע מצפון וחוף הים ממערב.



56. במצגת מנהל התכנון שהוצגה במליאת הולחוף, ניתן לראות בבירור בשטח את גומות הגולף ואת הפיכתו של כל השטח הפתוח רחב ההיקף שנועד לשרת את הציבור כולו- למגרש גולף אשר ישמש ציבור מצומצם באוד ייצוין כי על אך שהפיתוח הסופי ייקבע בתכנית המפורטת, בדיון נאמר כי התכנית המפורטת מקודמת במקביל ומסתמן שפיתוח מגרש הגולף ייכלל בה באופן שהוצג לעיל).



57. בהתייחס לכוונה לגדר את שטח מגרש הגולף, יובהר כי בדיון במליאת הולחוף נאמר באופן מפורש גם בדיון בפרה רולינג מיום 30.10.2019 וגם בדיון האחרון מיום 22.2.2023, כי ישנה כוונה לגדר כדי למנוע פגיעת

כדור המטיילים. יובהר כי הגם שהסעד המרכזי אותו מבקשת הח"מ הוא ביטול האפשרות להוסיף שימוש של "מתקני ספורט פתוחים" (ובכלל זה גולף), שכן מדובר בשימוש קרקע בזבזני שאין לו מקום במיקום זה של מישור החוף, ובוודאי שלא בקרבה לים, הרי שהדרישה החלופית היא למנוע כל גידור. בהתייחס לטענה בדבר הסכנה מכדורים מתעופפים, הרי שיש להסתפק בשילוט אזהרה, והדבר אף מחזק את הטענה מדוע אין לאפשר בכלל שימוש שכזה בתכנית המוצעת.

58. יצוין כי טענות אלו בעניין הגידור רלוונטיות גם ביחס לשטחי החיץ שנקבעו בסעיף 7.6.2 לתכנית המוצעת. תחילה יובהר שלדעת הח"מ מדובר בשינוי מינורי שמנסה להצטייר ככזה שמגן על הערכים הסביבתיים מצפון וצפון-מערב, אך בפועל גם הוא יותר כסות לגזל השטח הציבורי מידי הציבור. אולם גם לגופו של עניין, הוראות סעיף 7.6.2 שמונעות בינוי ופיתוח ברצועות החיץ, אינן מונעות את גידור המקום. נוכח כך שהכוונה הברורה- שנאמרה בפה מלא בעת הדיונים בתכנית בולחוף- היא לפתח בשטח פארק הנופש החופי מגרש גולף, יש צורך להוסיף לאיסור הפיתוח גם את איסור הגידור. כפי שצוין לעיל, אין בדרישה זו להחליש את הסעד העיקרי אותו מבקשת הח"מ- והוא ביטול הוספת אפשרות ל"מתקני ספורט פתוחים" (גולף) והותרת השטח כשטח ציבורי פתוח שישמש את הציבור הרחב כולו.

59. **הכוונה לבזבז שטח כל כך יקר ערך ונדיר לשימוש כל כך אליטיסטי ומצומצם של מגרש גולף, בארצנו הקטנה, הוא לחלוטין בלתי מתקבל על הדעת!**

ראשית, איזה מן הצדקה תכנונית קיימת בהקצאת שטח פתוח כה נרחב לשימוש ציבורי מצומצם עד מאוד. מדובר בספורט יקר, בזבזני בשטח שהוא דורש, המתרחש תחת השמש הקופחת ומשמש מתי מעט מהציבור. אין כל היגיון תכנוני בהקצאת שטח לשימוש שכזה, אשר לעמדת רבים מהציבור אין לו מקום בארצנו עקב הצורך בשטח כה נרחב לשירות מעטים.

שנית, אין הצדקה ציבורית להקצאת שטח שכזה. שלא יהיה ספק, אישור של תכנית שכזו הינו ניכוס של שטחים ציבוריים מהציבור הרחב. עסקינן בחטיבת שטח גדולה, ציבורית, שמיועדת לשמש כולה לצרכי משחק אשר משמש ציבור מצומצם ביותר בזמנים ספציפיים ומצומצמים (הכוונה לזמני השימוש במגרש). ספורט זה אינו חלק מסוגי הספורט הניתנים לצפייה באופן פסיבי או שמשרת ציבור אחר באיזשהו אופן. כלומר, מדובר בניכוס של שטח ציבורי, על חשבון האפשרות לפתח פארק עירוני לעיר שאין בתחומה כל שטח פתוח משמעותי שאינו נדרש לתשלום בכניסה אליו! מדובר בשטח פתוח, שטח ביניים בין שמורת הטבע לבין העיר, שיכול לשרת מאות אלפי תושבים למטרות שונות ולהוות אבן שואבת לכל תושבי העיר והסביבה. במקום לכוון את התכנון למטרה ראויה זו, מקודמת התכנית המוצעת, שמבקשת לגזול מהציבור את השייך לו.

התכנית המוצעת הופכת את השטח מנכס לנטל. עולה השאלה- מי אמור לתחזק שטח זה? השטח מוגדר כשטח ציבורי, אזי הרשות אמורה לממן את תחזוקתו לטובת מספר מצומצם מאוד של שחקני גולף. ליתר דיוק, ציבור תושבי אשקלון, שרובו ככולו לא יזכה ליהנות ממגרש הגולף ושממנו נגזל השטח הציבורי הפתוח שיועד עבורו ולרווחתו- הוא זה שעוד יצטרך לממן את החזקת מגרש הגולף.

60. **הפגיעה חמורה עוד יותר כאשר מדובר בתחום הסביבה החופית.** נזכיר כי עיקרון נגישות הציבור לתחום הסביבה החופית, לרוחבה ולאורכה, הוא עיקרון יסודי בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004. הדבר מעוגן במטרות החוק, שמבקשות בין היתר "לשמור את הסביבה החופית והחול החופי לתועלת ולהנאת הציבור, ולדורות הבאים" וגם בקביעת איסורים והגבלות בתחום חוף הים ובתחום הסביבה החופית, גם

בשל עיקרון זה. הדבר נכון כפליים בשעה שהשטח זה, המצוי בשטח הצפון מערבי של הפארק, נמצא כשטח ערכי במיוחד. הגם שעל פי החלטת הולחוף אין לפתח כלל בינוי בשטח זה, הסיכון בהפיכתו לחלק ממגרש הגולף אינו דווקא בינוי כי אלא גידור והדרתו משימוש הציבור!

61. **נוכח איום ממשי זה, העלתה הח"מ בדיון במליאת הולחוף מיום 22.2.3023 דרישה מפורשת כי ייקבע איסור גידור בשטח הציבורי במסגרת הוראת התמ"א.** אולם יו"ר הוועדה ולצידה נציג מנהל התכנון, סירבו לבקשת הח"מ בתואנה כי קנה המידה של התמ"א אינו כולל התייחסות פרטנית שכזו. יובהר כי קיימת חשיבות גדולה בעיגון איסור הגידור כבר כעת בהוראות התמ"א. שכן, מניסיונה של הח"מ אם איסור זה לא יעוגן כבר עתה במסגרת התכנית הראשית, בהמשך כאשר תעלה דרישה זו, יטענו היזמים שדרישה זו סותרת את התמ"א ופוגעת בהסתמכותם.

62. מכאן, על מנת למנוע השתלטות של גורם פרטי על שטח הפארק, יש למנוע את הוספת האפשרות "למתקני ספורט פתוחים" לשימושים המוגדרים כמותרים ב"פארק נופש חופי" וכן להוסיף על איסור גידור בשטחים הציבוריים הפתוחים למיניהם.

63. ועוד, על מנת להבטיח כי השטח של הפארק ישמש את כלל הציבור לכל אורכו ורוחבו, הרי שיש להוסיף "שבילים למטיילים" בכל תחום הפארק.

התעלמות מהשלכות שינוי אקלים:

64. ההכרה בחשיבות ההערכות לשינוי האקלים בתכנון טרם חלחלה למערכת התכנונית ועוד רחוקה מיישום במסגרות של תכנית מתאר ארציות והנחיות ושינוי הליכים. זאת חרף הפרסומים הרשמיים והמדעיים הרבים, שתדירותם הולכת וגדלה, בנוגע להשפעות שינויי האקלים על עליית מפלס הים והיעדר היערכותה של המדינה, על מוסדותיה, לשינויים אלו.

65. למעשה רק לאחרונה, ביום 21.2.2023, שלחה עמותת אדם טבע ודין מכתב מפורט אל מנהל התכנון ואל הוועדה לשמירת הסביבה החופית בה הציגה את עמדתה עקב פרסום תרחישי הייחוס של עליית מפלס הים שפורסם על ידי היא"ל בחודש פברואר האחרון. תרחישי הייחוס מציגים תמונה עובדתית ברורה: החל משנות החמישים של המאה שעברה ועד היום עלה מפלס הים באזורנו בכ-18.5 ס"מ. לפי הדו"ח, בתרחיש העתידי הגרוע ביותר, יעלה מפלס הים באזורנו ב-1.2 מטר עד שנת 2050, ב-1.6 עד שנת 2070 וב-2.4 מטר עד סוף המאה. בפנייה זו חזרה עמותת אדם טבע ודין על ההתרעה לפיה על מנהל התכנון לפעול לאורו של עיקרון הזהירות המונעת בכל הנוגע להבטחת הערכות התכנון במרחב החופי והימי לשינויים האקלימיים ואף הציע צעדי מדיניות ברורים שיש לנקוט בהם על מנת להיערך כהלכה לשינוי האקלים.

*** **"עמדת אדם טבע ודין בעקבות פרסום תרחישי הייחוס של עליית מפלס הים מיום 21.2.2023" מצורפת ומסומנת כ-"נספח ב"**

66. היבטים אלו של שינויי האקלים והשפעתם על הסביבה החופית, רלוונטיים גם בעניינה של התכנית המוצעת. יש להתחשב בהם או לכל הפחות להתייחס להיבטים הברורים לכל, ובכלל זה: לעליית מפלס הים, לכך שמצוקים הממשיכים להתפורר ולכך שהשטחים הציבוריים, הן החופים והן בכלל, הולכים וקטנים. כמו כן, בעניינה של תכנית מוצעת זו, ידוע כי נדרש שינוי בניהול מי הנגר על גג המצוק.

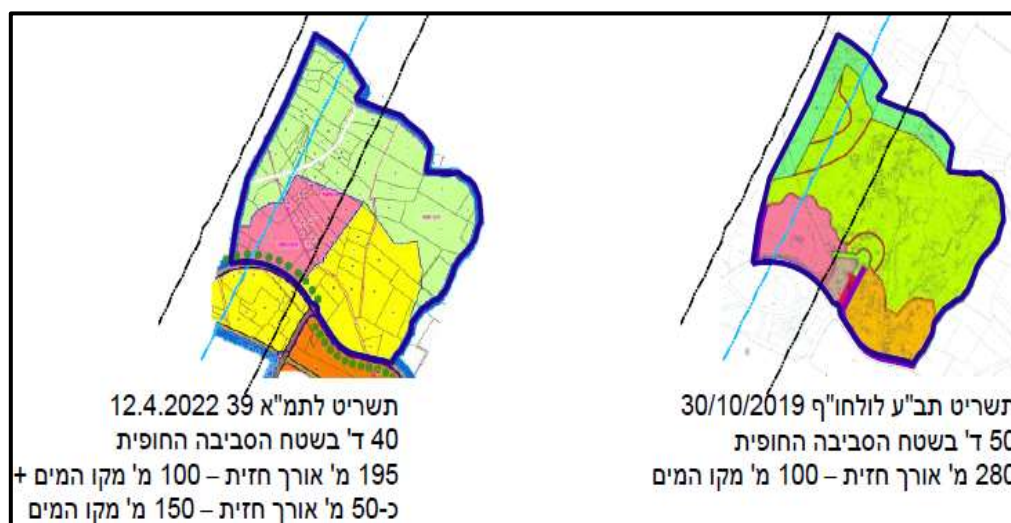
67. אמנם, כאמור, התכנית המאושרת לא קבעה קו בינוי לאותן 650 יחידות אירוח במסגרת "פארק נופש חופי", ממנו ניתן לממשן. אולם, זה בדיוק המקום להתחשב בהשלכות שינויי האקלים מצד אחד, בגידול האוכלוסין ובביקוש הגדל לשטח פתוח מצד שני, וכן להתחשב בנתוניו של השטח עצמו. התחשבות בפרמטרים אלו יובילו להרחקת הבינוי מעבר לתחום הסביבה החופית (מעבר לקו 300 מטר מקו המים).

68. זה המקום לציין כי תכניות דומות כבר קבעו "פארק חופי" ללא בינוי עד ה-300 מטר ועל תכנית זו ללכת בעקבותיהן. ראו למשל את תכנית תא/3700 בתל אביב ואת תכנית הר/2202 בחוף הרצליה.

69. נוכח כל האמור לעיל, יש לשנות את התכנית המאושרת באופן שתכיל אמצעי הערכות לשינויי האקלים, בראייה ארוכת טווח המממשת את עיקרון הזהירות המונעת המתבקש ליישום בשטח ערכי ונדיר זה של חוף הים.

ייעוד הבינוי למלונאות בלבד והתניית הבינוי במזרח התכנית במימוש תכניות מאושרות בעיר:

70. התכנית המוצעת מבקשת להפוך שטח שהיה מיועד ל"פארק נופש חופי" (סימון ירוק) ל"איזור לפיתוח עירוני" (סימון צהוב) כאשר חלקו מיועד ל"איזור לפיתוח עירוני בדגש שימושי מלונאות" (סימון צהוב מתחום בקו ורוק). החלק המיועד ל"איזור לפיתוח עירוני" אמנם חורג מהסביבה החופית, אך בוודאי קשור ומשפיע על מיקום השימוש המלונאי. הגרסאות השונות של התיקון:



71. לאשקלון טרם אושרה תכנית כוללנית, אך בשנים האחרונות אושרו בה תכניות לעשרות אלפי יח"ד. עקב כך אישור מגורים בצפון העיר עלול לפגוע בתכניות המאושרות ובהתפתחות העיר. על מוסדות התכנון לדעת כבר כי פיתוח במיקום שאינו חלק מהמרקם הבנוי מחייב בהעברת תשתיות יקרה, השקעה רבה בשרותי ציבור ועוד, הרבה יותר מאשר בפיתוח במסגרת המרקם הבנוי הקיים. לכן, אין כל תועלת באישור שטח כה נרחב למגורים נוספים, לא לאלו המוצעים במזרח התכנית ולא במסגרת האפשרות לאשר מגורים גם בשטח המיועד למלונאות במערב התכנית. לפיכך, יש לייעד את השטח המערבי לשטח המיועד למלונאות בלבד, בליווי הוראה לגבי תמהיל של רמות אירוח שונות ואת השטח המזרחי להותיר כשטח לתכנון עתידי במידת הצורך.

72. כפי שעולה מהגרסאות הקודמות של התיקון, היה ברור לכל כי השטח לפיתוח מיועד בחלקו הגדול למלונאות בלבד ולא "פיתוח עירוני בדגש שימושי מלונאות". יובהר כי הגדרה זו של "פיתוח עירוני בדגש שימושי

מלונאות" מאפשרת גם מאפשרת מגורים בתחום הסביבה החופית וזאת ללא כל התניות למימוש מלונאות!

73. גם העובדה כי קיימים בשטח מפגעים שיש לשקמם, בדגש על המטמנה, הרי אין זה תפקידה של תכנית זו להבטיח מימון לפעולה זו, במיוחד שמקור המימון פוגע באינטרס הציבורי של שמירת השטחים לרווחת הציבור כולו. בדיוק לשם מטרה זו קובע חוק שמירת הנקיון, תשמ"ד-1984 שניתן להשתמש בכספים קרן הניקיון למטרה הזאת של שיקום המטמנה. במיוחד, נוכח הדיווחים שפורסמו בחודשים האחרונים לפיהם הקרן כוללת כמה מיליארדי שקלים. פתרון אחר הוא שימוש בכספי הציבור המופקדים בקרן שמירת השטחים הפתוחים אצל הגוף שאמון על שמירת הקרקעות של כולנו, שהוא רשות מקרקעי ישראל, שכן מטרת הקרן היא " סיוע במימון השמירה, הפיתוח הסביבתי והטיפוח של השטחים הפתוחים שמחוץ לשטחים העירוניים הבנויים, לרבות שטחים פתוחים שיש להם חשיבות לשמירה על המגוון הביולוגי והמערכות האקולוגיות בישראל, פארקים ואזורי נופש ופנאי" (ראה 4כב לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960). ברי, שעדיף להשתמש בכספים אלו של קרן הניקיון או של קרן שמירת השטחים הפתוחים לשיקום המטמנה והותרת השטח פתוח לציבור, מאשר להסתמך על שיקולים יזמיים-כלכליים, שיצמצמו את השטח הפתוח לרווחת הציבור.

74. לפיכך, על השטח המערבי (המיועד על פי התכנית המוצעת "לפיתוח עירוני בדגש שימושי מלונאות") לשמש למלונאות בלבד, תוך כך שההוראות כי יחייבו תמהיל של רמות אירוח שונות.

75. בהתייחס לחלק המזרחי (המיועד על פי התכנית המוצעת "לפיתוח עירוני"), הרי שגם אם בעתיד הרחוק יידרש עוד שטח למגורים, ניתן ליצור מנגנון מקובל ע"י סימון חלק מהשטח (שאינו לשימוש מלונאי בלבד) כ"שטח לתכנון לעתיד". בשטח זה, המסומן כ"שטח תכנון עתידי", ניתן יהיה לממש בעתיד בינוי רק לאחר מיצוי עתודות קרקע של התכניות המאושרות ורק לאחר הצגת אסמכתאות לפיהן בשטח העיר קיים פארק עירוני מפותח התואם לפרוגרמה לשטחים ציבוריים-פתוחים לפי "מדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור" של מנהל התכנון.

סיכום הערה:

76. התכנית המוצעת לתיקון התמ"א פוגעת בערכים סביבתיים ובערכים ציבוריים כאחד.

77. בהתייחס לערכים הסביבתיים התכנית המוצעת מצמצמת את השטחים הפתוחים ומסכנת שטחים ערכיים רבים (הן את שמורת הטבע, הן את חולות ניצנים והן את מצוקי הכורכר). התכנית המוצעת מאפשרת בינוי נרחב ללא כל מגבלות של גובה או כמות בינוי בסביבה רגישה ובכלל זה בסביבה החופית.

78. במקום לפגוע בערכים הסביבתיים לתכנית המוצעת יש הזדמנות ממשית לשמר ושקם אותם. זאת על ידי ייעוד שטח הפארק החופי כפארק רחב שגם ישמש את הציבור כולו אך גם יסייע לשמר את הערכים הסביבתיים. הזדמנות נוספת היא היכולת להשתמש בתכנית לתיקון התמ"א המאושרת על ידי המרת הפיתוח המאושר בכפר הנופש בשמורת ניצנים אל צפון העיר אשקלון, שם יאוחדו זכויות הנופש תוך ביטול הייעוד לכפר הנופש באמצע שמורת ניצנים.

79. בהתייחס לערכים הציבוריים התכנית גוזלת מהציבור שטח ציבורי פתוח רחב היקף ומעניקה אותו במתנה, ועל חשבון תושבי אשקלון והסביבה שגם לא יוכלו להשתמש בשטח וגם יאלצו לממן מכיסם את תחזוקת השטח הציבורי. התכנון להקים בפארק החופי מגרש גולף הוא שימוש מקומם במיוחד שאין לו מקום בשטחי

מדינת ישראל הקטנה, וזאת עקב בזבוז משווע של קרקע וכן עקב אי התאמה לאקלים הישראלי. במקום להקים במקום פארק חופי אמיתי פתוח שישמש את כלל הציבור, וישולב לאורכו ולרוחבו בשבילי הליכה והסברים, כפי שביקשה התמ"א המאושרת, התכנית המוצעת מדירה את הציבור מהשטח (וגם מאיימת לאיימו משטח חוף הים) אם באמצעות הגידור ואם באמצעות אופן הצבת השבילים. לכן, יש להקים במקום פארק חופי אמיתי פתוח, משולב בשבילים לאורך ולרוחב, ללא גידור.

80. הפגיעה הציבורית ממשיכה גם בייעוד המאפשר באזור לפיתוח עירוני וגם באזור לפיתוח עירוני בדגש שימושי מלונאות. כאמור, מעבר לכך שאין צורך בכמות שטח כה גדולה למגורים בעיר שאושרו בה עשרות אלפי יחד בשנים האחרונות, בתכנית המוצעת אין כל מגבלה שתחייב את מימוש המלונאות ולא בניית מגורים, ואין כל הבטחה שלא יבנו מגורים בתחום הסביבה החופית.

81. לפיכך, תשוב הח"מ ותציין כי מדובר בתיקון לתכנית שלא היה מקום לאשרו בגרסתו המוצעת, וכי יש לאשר את הסעדים המבוקשים על ידה שהובאו בפתח ערר זה.



יעל דורי,

נציגת הארגונים שעניינם שמירת הסביבה בולחוף

3. תמ"א/39/3

מטרת הדיון: דיון לפי התוספת השנייה לחוק.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצג שינוי לתכנית מתאר ארצית חלקית למרחב ניצנים וצפון אשקלון, לחלקה המתארי בלבד, הכולל בתחום הסביבה החופית את תא שטח מ9. תא שטח זה היה מיועד בתמ"א 39 כ"פארק נופש חופי", כשבמרבית שטחו הותרה הקמת מתחם אכסון תיירותי בהיקף של עד 650 יחידות אכסון מלונאי, בכפוף להכנת תכנית מפורטת, למעט בתחום של 100 מטרים מגבול שמורת הטבע שמצפון לו ובשטח ממערב לגבול הפיתוח המערבי, שם לא הותרה בנייה או פיתוח שיגרמו לשינוי הטופוגרפיה הטבעית.

הוצג כי מטרת התכנית היא ייעול השימוש בקרקע ושמירה על ערכי טבע, זאת באמצעות ריכוז כלל הבינוי בשטח הצמוד לפיתוח העירוני של אשקלון והותרת מרבית תא שטח מ9 ללא בינוי. בתחום הסביבה החופית מציעה התכנית חלוקת תא השטח מ9 לשני יעודים, הצפוני "פארק נופש חופי" בו תותר פעילות פנאי ונופש לרבות מתקני ספורט פתוחים, בהתאם להוראות התכנית המאושרת ובכפוף לתמ"א 1, והדרומי "אזור לפיתוח עירוני בדגש על שימושי מלונאות", לגביו נקבע כי תכנית מפורטת בייעוד זה תכלול הוראות להשתלבות בנוף ושמירת זיקה חזותית ותפקודית בין המתחם לחוף.

בהתאם להחלטת הממיינת הוצגו בפני הוועדה השיקולים לקביעת גבול הפיתוח בתכנית וכן הצעות לתיקונים בהוראות התכנית, ובכלל זה להרחקת הבינוי מתחום הסביבה החופית, להעדפת שימושי מלונאות בתמהיל מגוון וכן לשאר סעיפי החלטה.

הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים, מחליטה לאשר את התכנית אשר מצופפת ומרכזת את תחום הפיתוח העתידי אשר הותר בעבר במרבית השטח, בסמיכות לפיתוח העירוני הקיים, תוך הרחקתו מתחום שמורת הטבע מצפון לתכנית.

להוראות התכנית יתווסף כי "תכנית מפורטת, בייעוד 'אזור לפיתוח עירוני בדגש על שימושי מלונאות', תקבע לאורך גבול התכנית המערבי רצועת שטח פתוח, זאת במטרה להבטיח את המעבר הציבורי אל החוף, ממנו ולאורכו.

נופר שינדלר זינו

נופר שינדלר זינו

מזכירת הולחוף

רונית מזר

רונית מזר

יו"ר הולחוף

21.2.2023

לכבוד

מנהל מנהל התכנון, מר רפאל אלמליח
יו"ר הועדה לשמירת הסביבה החופית, גב' רונית מזר

עמדת אדם טבע ודין בעקבות פרסום תרחישי הייחוס של עליית מפלס הים

סימוכין: (1) מכתבנו נושא הכותרת "קביעת מדיניות והנחיות בנושא השלכות ההתחממות הגלובלית בדגש עליית מפלס הים" מיום 10.11.2019; (2) מכתבנו נושא הכותרת "הערכות לשינוי אקלים בסביבה החופית צעדים מיידיים נדרשים להפחתת הפגיעה בציבור ובסביבה" מיום 7.3.2021; (3) מכתבנו נושא הכותרת "קריאה חוזרת לקביעת כלים לתכנון בסביבה החופית כחלק מהערכות לשינוי אקלים" מיום 31.1.2022.

הריני לפנות אליכם מטעם אדם טבע ודין (עמותה ישראלית להגנת הסביבה – ע.ר.) בעניין קביעת מדיניות ואמצעים להגנה על הסביבה החופית למען הציבור כיום ובעתיד, בהמשך לפניונו הקודמות ולאור המידע המעודכן שפורסם ע"י חיא"ל, וזאת בהתייחס להשלכות משבר האקלים על הסביבה החופית, כדלקמן:

משבר האקלים כבר כאן, ולא ניתן להתעלם מהשלכות הקשות של השינויים המתרחשים כבר כיום בסביבה החופית, הכוללים, בין היתר, את עליית מפלס מי הים והצרות עד העלמות החופים, סערות הפוגעות במתקנים השונים בחופים וכן בתשתיות חיוניות כמו הנקזים, ארוזיה מוגברת והתמוטטות המצוקים.

על מנהל התכנון להפסיק להתנהל על פי תרחיש "עסקים כרגיל" כשהוא ממשיך לאשר תכניות והיתרים בסביבה החופית, תוך התעלמות מהעתיד הצפוי של הצטמצמות החופים ומההשלכות של עליית המפלס הים על התשתיות, המתקנים, כמות החופים שיעמדו לרשות הציבור וכמובן על קריסת מצוקי החוף. לא ניתן עוד לאשר תכניות שקובעות את פני הסביבה החופית בעשרות השנים הבאות ללא הבנת השלכות אלו. לפיכך, על מנהל התכנון לפעול מיידיית להטמעת אמצעי הערכות לשינוי האקלים בסביבה החופית.

בתחילת חודש פברואר פרסם המכון לחקר ימים ואגמים (להלן: "חיא"ל") דו"ח לגבי תרחישי ייחוס לשינוי אקלים עקב עליית מפלס הים בישראל (להלן: "הדו"ח"). הדו"ח קובע תמונה עובדתית ברורה: החל משנות החמישים של המאה שעברה ועד היום עלה מפלס הים באזורנו בכ-18.5 ס"מ. לפי הדו"ח, בתרחיש העתידי הגרוע ביותר, יעלה מפלס הים באזורנו ב-1.2 מטר עד שנת 2050, ב-1.6 עד שנת 2070 וב-2.4 מטר עד סוף המאה (להלן: "תרחישי הייחוס").

בדו"ח מצוין כי עליית מפלס הים עלולה לפגוע באדם ובסביבה כאחד: בערי חוף, בתשתיות לאומיות החופיות כדוגמת נמלים, מעגנות, מתקני התפלה ותחנות כוח וכן באתרי מורשת. עוד מצוין כי ההשפעות העקיפות של תכנון בינוי, על רקע עליית מפלס פני הים, יהיו אירוזיה מוגברת של חופים חוליים, שינויים בהסעת סדימנטים והתגברות בקצב נסיגת קו המצוק. זאת ועוד, צפוי כי עליית מפלס הים תוביל לפגיעה סביבתית, הכוללת המלחת מקורות מים באקוויפרים ופגיעה בבתי גידול חשובים כדוגמת טבלאות הגידוד.

בנוסף לפרסום זה, המדענית הראשית של המשרד להגני"ס, פרופ' נוגה קורנפלד שור, עדכנה את התחזית לעליית המפלס לתחזית חמורה הרבה יותר. [בפרסום](#) באתר המשרד להגני"ס נכתב: "עד כה היה מקובל כי קצב עליית גובה פני הים בים התיכון עומד על כ-0.4-0.5 סנטימטר לשנה, כלומר עלייה של כ-40 סנטימטר

עד 2100, אם קצב העלייה נמשך קבוע.... על ישראל לעדכן את התחזיות והתרחישים בנוגע לעליית גובה פני הים. מכיוון שקצב ההמסה הולך וגובר, ב-2150 עליית גובה פני הים בישראל צפויה להיות כחמישה מטרים".

אדם טבע ודין מתריע מזה שנים כי על מנהל התכנון לפעול לאורו של עיקרון הזהירות המונעת בכל הנוגע להבטחת הערכות התכנון במרחב החופי והימי לשינויים האקלימיים. במהלך כל השנים האחרונות, כפי שמפורט בסימוכין למכתב זה, פנה אדם טבע ודין אל מנהל התכנון ואל הולחוף בהדגשה כי גם אם טרם נקבע תרחיש ייחוס מוסכם לגבי שינוי קו החוף, הרי שעל מנהל התכנון לנקוט בפעולות יזומות על מנת להיערך תכנונית לשינויים האקלימיים במרחב החופי והימי, תוך פרוט אמצעים שונים שיסייעו באדפטציה זו ובכלל זה אימוץ של עיקרון הזהירות המונעת.

ההתנהלות הנוכחית של מנהל התכנון, אשר נמנע מלאמץ מדיניות מסודרת שתתמודד עם השפעות עליית מפלס פני הים על קו החוף בישראל, צוינה גם **בכתבה** מיום 9.10.2022 בעיתון הארץ. נכתב כי סקר שנערך ע"י אוניברסיטת יוטה, שבחן את היערכותן של 51 מדינות לעליית מפלס הים ולהתגברות סערות ושיטפונות, מצא כי "רק לישראל ולמדינות מערב אפריקה- גמביה, ליבריה ונמיביה- אין מדיניות תכנון המתחשבת בעליית מפלס פני הים עקב משבר האקלים".

חרף הביקורת זו, ראוי לציין כי בעת האחרונה ניכר כי מנהל התכנון מתחיל להכיר בהשלכות משבר האקלים ובצורך להיערך לכך. לדוגמא, יש לברך על העובדה שחברי הולחוף נחשפים מעת לעת להרצאות מקצועיות, ובכלל זה גם בנוגע לשינויי האקלים והשפעותיהם על הסביבה החופית. ועוד יש לציין את החלטת הולחוף מיום 21.7.2021, בה דחתה מליאת הועדה באופן ראוי לשבח הגדלה של שני מלונות בתחום חוף הים, בחוף אשדוד (תכניות מפורטות 603-0760389 ו-603-0760116). בהחלטתה תקדימית זו העניקה הולחוף עליונות לשיקולים ציבוריים הרואים בחוף כמרחב פתוח לציבור, וזאת גם נוכח שינויי האקלים הגורמים להיצרות הרצועה החופית. למרבה הצער, ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית הפכה את ההחלטה, תוך העדפת האינטרס הכלכלי של היזם. כעת, עם פרסום תרחישי הייחוס בדו"ח, שיש בהם כדי לחזק את החלטת הולחוף המקורית, אדם טבע ודין מצפה שתכניות אלו ואחרות ירוכזו וייבחנו מחדש. יתרה מכך, הארגון מקווה שתרחישי הייחוס שפורסמו בדו"ח יביאו לשינוי מדיניות נרחב יותר של מנהל התכנון.

על מנהל התכנון לקבוע מדיניות יזומה וברורה, הכוללת את האמצעים הבאים:

א. **יש לקבוע כי הגדרת קו החוף בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004, תעודכן בהתאם לתרחיש שמשקף את עליית מפלס הים הגבוהה ביותר:** בהתאם לדו"ח, החל משנות החמישים ועד היום מפלס הים עלה באזורינו בכ-18.5 ס"מ. במקומות רבים לאורך החוף, קו החוף כיום איננו ביבשה אלא בתוך המים. משכך ולאור התחזית, יש לעדכן את הגדרת קו החוף בחוק שמירת הסביבה החופית וזאת בהתאם לתרחיש הייחוס שצופה את העלייה הגבוהה ביותר. בשל הפיגור המתמיד של המצב החוקי אחרי המצב העובדתי הפיסי, ונוכח העובדה שקו החוף העדכני לא עודכן מזה כעשרים שנה, אימוץ Worst-case scenario מתבקש ויבטיח את ההגנה המיטבית על האינטרס הציבורי והסביבתי בתחום הסביבה החופית.

ב. **יש לתקן את הוראות ותשריט תמ"א 1 כך שתכלול סימון והתייחסות לתרחיש הייחוס שנבחר:** בהתאם לתרחיש הייחוס שנבחר, יש להורות על תיקון הוראות ותשריט תמ"א 1. כמו כן, יש לתקן את ייעודי הקרקע ממזרח, כך שיוותרו חופים פתוחים לציבור ולדורות הבאים בעוד עשרות שנים.

ג. יש לקבוע כי כל התכניות החדשות (שאינן מאושרות) שחלות בתחום הסביבה החופית (לאחר עדכונה) יכללו את סימון קו החוף המעודכן וכן מסמך סביבתי-אקלימי, שיכלול הערכה של השפעת התכנית המוצעת על הסביבה החופית ולהיפך: מסמכי התכניות יבטיחו שתחום חוף הים המעודכן יהיה נקי מבינוי, באופן שיספק לציבור רצועה חופית גם במקרה של עליית מפלס הים. ועוד, תחום הסביבה החופית, על פי קו החוף המעודכן וע"פ ההערכה של המסמך האקלימי-סביבתי לגבי ההשפעות החזויות, יכיל בינוי מועט ככל הניתן ובכלל זה בעיקר שימושים ציבוריים. כל זאת, בהתאם לתקנות הפטור לאחר התאמתן למדיניות המעודכנת. המסמך הסביבתי-אקלימי יפרט הן את השפעות התכנית על סביבתה (כדוגמת הגברת ארוזיה וצמצום רצועת החוף) והן את ההשפעה הסביבתית-אקלימית על התכנית (כדוגמת סכנת הצפה של קומות תחתונות עקב עליית מפלס פני הים ואירועי קיצון).

דרישות אלו, של סימון הקו המעודכן וכן הערכת ההשפעות במסמך סביבתי אקלימי, נכונות הן לגבי תכניות הנמצאות כיום בהליכי תכנון (תכניות מקומיות, תכניות מפורטות, תכניות תשתית לאומית ועוד) והן לגבי תכניות מאושרות. כך למשל, יש לעשות כן בעניין תת"ל 65 א אשר כוללת מנהרת בטון באורך של 1.5 ק"מ, שחלקה מצוי בתחום חוף הים. עם עליית המפלס תיווצר סכנה גדולה לכל חופי דרום חיפה ובכלל זה לבנייה זו. דוגמה אחרת היא תמ"א 3/39 למתחם הגולף בצפון אשקלון, הכוללת בינוי המיועד למלונאות בתחום חוף הים. כך גם באשר לתמ"א 75 "שער המפרץ", שקובעת איסור בינוי רק עד קו תחום חוף הים העכשווי.

יובהר כי בעת בחינת התכניות, על ועדות התכנון ליתן את הדעת גם לנוקים הכלכליים שצפויים להתרחש עקב עליית מפלס הים ולנקוט בצעדים למניעה ומזעור של נזקים אלו. כך למשל, יש ליתן מענה לנוקים הצפויים במתקני החוף ובתשתיות, שעלולים להיפגע או לתכניות הכוללות בינוי קרוב מדי למצוקי החוף. כל אלו נדרשות לתאום המענה עם הרשויות המקומיות ורמ"י. כלומר, על מוסדות התכנון לבחון את התכניות לאור הסיכון שבצורך לפצות את יזמי התכניות בעתיד ולהימנע הן מפיתוח חדש בקרבת החוף והן מהגדלת זכויות בתכניות מאושרות.

ד. יש לקבוע כי כל התכניות הישנות (שאושרו לפני כניסת החוק לתוקף, כלומר עד 2004) ייבחנו על ידי מנהל התכנון בהתאם לעקרונות החוק ולפי קו החוף המעודכן: מוצע כי במסגרת זמן מוגדרת מראש של שישה חודשים, מנהל התכנון ירכז את כל התכניות הישנות שחלות בתחום הסביבה החופית לפי קו החוף המעודכן ושניתן לתת מכוחן היתרים. מוצע כי ייערך ניתוח סביבתי-אקלימי של השפעות התכנית על סביבתה וכן של ההשפעה הסביבתית-אקלימית על התכנית. בדומה להצעות חוק שהוגשו בעניין, מוצע כי התכניות יעמדו לדיון מחודש בולחוף לפי עקרונות חוק שמירת הסביבה החופית. הולחוף תקבע אם לבטל, לשנות או להותיר את התכנית כפי שהיא. בדומה לכלול בהצעות החוק, ייבחנו, במידת הצורך, מתן פיצויים או ניווד ו/או הגדלת זכויות בשטחים חליפיים שאינם בתחום הסביבה החופית.

ה. עוד מוצע כי כלל זה, בסעיף ד' לעיל, יחול גם על תכניות שאושרו מעת חקיקת חוק שמירת הסביבה החופית ועד ימינו (כלומר, משנת 2004 ועד 2023), או לכל הפחות על תכניות כאלו שימצא כי הן צפויות להיות מושפעות במיוחד מתחזית עליית מפלס פני הים. ניתן למצוא דוגמאות רבות לתכניות ובקשות אשר אושרו על ידי הולחוף במהלך השנים, שנוכח התחזיות הצפויות לעליית המפלס, יש חובה לבחון מחדש. דוגמאות לא חסרות: התכנית בשדה דב (507-

0403931) שכוללת רובע עירוני חדש בצפון העיר תל אביב. קו הבינוי הראשון של התכנית קרוב מידי לקו המים, ועם עליית המפלס, ישנו סיכון ממשי שלא יישאר חוף; תמ"ל 1010 הכוללת שכונת מגורים בבנייה גבוהה, בצמוד לקו המצוק בצפון נתניה. כבר כיום, בנייה הקרובה כל כך לקו המצוק היא פוגענית ומסוכנת. עם עליית המפלס, יגבר הסיכון להתמוטטות המצוק; היתר לנקז חדש במרכז נתניה (מס' 201904483/3), שממקם את פתח יציאת הנקז ממש בתוך המצוק ומסכן את יציבותו. תכנית להקמת מכון שאיבה בחוף ראשון (מס' 413-0682664), הכוללת הגדלת מתקן השאיבה בתחום חוף הים. בהקשר זה של מי הנגר, אפנה אל הערותינו במכתבים מיום 7.3.2021 ומיום 31.1.2022 בעניין הצורך בהגברת המאמצים למניעת זרימת מי הנגר ממזרח, אם לסביבת החוף ואם לסביבת המצוק החופי, וכן הימנעות מאישור נקזים חדשים או הרחבת קיימים.

ו. **יש לקבוע כי הוראות ס' ד' לעיל יחולו גם על תכנית קודמות שלא נכללו בעבר בתחום הסביבה החופית, אך נכללות כעת בשל עדכון קו החוף.** הגדרת קו החוף מחדש תכלול תכניות חדשות בתחום הסביבה החופית. ככל שמדובר בתכנית שטרם מומשה, יש לבחון אותה באותו אופן שבוחנים תכנית ישנה. קרי, בהתאם להוראות סעיף ד' לעיל.

מלבד צעדי מדיניות אלו, מוצע כי מנהל התכנון ינקוט גם בצעדים הבאים:

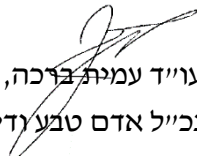
ז. **מוצע כי מנהל התכנון יפעל באופן אקטיבי להבטחת מעורבותה של רמ"י בכל בנוגע לשינוי תכנון בתחום הסביבה החופית. בכלל זה, חיוני כי רמ"י תימנע מכל שיווק של קרקע בתחום הסביבה החופית, עד לאישור של מדיניות משותפת:** ס' 1א לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 קובע כי אחת ממטרותיה של רמ"י היא לנהל את "מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, ובכלל זה להשאר עתודות קרקע מספיקות לצרכיה ולפיתוחה של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי בין צורכי שימור לצורכי פיתוח, ובין שיווק קרקע לשמירה על עתודות קרקע לצורכי ציבור". למעשה, ככל שהדבר נוגע לתחום הסביבה החופית, שהינה משאב ציבורי ייחודי המצוי בחסר, מעורבותה של רמ"י בסיוע להתמודדות של מנהל התכנון עם תכניות בינוי בתחום הסביבה החופית ובתחום חוף הים, ובפרט עם תכניות ישנות – היא קריטית. היא הופכת להכרחית עוד יותר נוכח שינויי האקלים ופרסום תרחישי הייחוס בדו"ח. רמ"י היא הבעלים של חלק מהתכניות בתחום הסביבה החופית וכן הבעלים של רוב הקרקע בתחום חוף הים. ביכולתה של רמ"י- גוף ציבורי אשר מנהל את מרבית קרקעות הציבור בשטח המדינה ובעל מקור תקציבי משמעותי- לפתור חלק ניכר מהקשיים עמם מתמודד מנהל התכנון בכל הנוגע לבינוי בתחום הסביבה החופית, ובפרט כאשר מדובר בזכויות בנייה קיימות. מכאן שעל מנהל התכנון לפעול באופן אקטיבי להבטחת מעורבותה של רמ"י בכל הנוגע לפיתוח בתחום הסביבה החופית. בכלל זה, על מנהל התכנון לוודא כי רמ"י תימנע מכל שיווק של קרקע בתחום הסביבה החופית, עד לאישור של מדיניות משותפת.

ח. **על מנהל התכנון לדרוש סעיף תקציבי לסיוע בהתמודדות מול טענות לפגיעה קניינית של בעלי קרקע פרטיים בנוגע לנכסים בתחום הסביבה החופית:** כידוע הקושי העיקרי עמו מתמודדת המדינה וכן הרשויות המקומיות בכל הנוגע לפגיעה בזכויות קנייניות קיימות הוא קושי כלכלי. הצרחת מגרשים, ניווד זכויות או/ו הגדלתן בשטחים חליפיים הם פתרונות חלקיים בלבד ולעתים נדרש פיצוי כספי. מצער לומר, שלא פעם בוחרות ועדות התכנון להעדיף את האינטרס הקנייני על

חשבון הציבור, וזאת בשל החשש מפיצוי עתק לבעלי הזכויות. כך אירע בהחלטת ועדת המשנה לעררים בעניין המלוונות בחוף לידו שהפכה את החלטת ועדת הערר מיום 21.7.2021, וכך ימשיך להיות- עד אשר יינתן פתרון. לפיכך, על מנהל התכנון להציף את הקושי ולדרוש סעיף תקציבי ייעודי למטרה זו, שיסייע בקבלת ההחלטות על בסיס האינטרס הציבורי ולא עקב אילוף כלכלי.

ט. על מנהל התכנון להשמיע קול ברור וחזק נגד הנוסח המוצע של חוק התשתיות הלאומיות שמבקש להפקיע סמכויות מהולחוף: על פי טיוטת חוק התשתיות הלאומיות מוצע כי תכנית מתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות, תכנית לתשתית לאומית, והיתר מכח תכניות אלו, לא ידרשו לאישור הולחוף, גם אם הן חלות בתחום סמכותה. הגם שהשיקולים הסביבתיים אינם שיקולים בלעדיים, נישול הולחוף מסמכויותיה, עת מדובר בתכניות תשתיות, תרמוס באופן מוחלט את השיקולים הציבוריים והסביבתיים, ותוביל לתוצאה שאינה מאוזנת, ושסופו של יום תפגע בציבור ובסביבה קשות. באם יתקבל השינוי, הדיון בתכניות כאלו לא ייערך על סמך בחינה מקצועית והוליסטית, שמבקשת לקיים את מטרת החוק להגנה על הסביבה החופית, על ערכיה הייחודיים, אלא מתוך עמדה פרו-תשתיתית, שעלולה לגרום לפגיעה סביבתית שאינה נחוצה. על מנהל התכנון להשמיע קול ברור וחזק כנגד הנוסח המוצע, קל וחומר כעת, לאחר פרסום תרחישי הייחוס בדו"ח שמצביעים על כך שעליית מפלס הים, גם בישראל, היא עובדה גמורה. במציאות זו, שבה רצועת החוף הישראלית צפויה להצטמצם באופן ניכר, אין זה המקום להפקיע סמכויות מהולחוף אלא להגדיל את סמכויותיה.

לסיכום הדברים, לאחר שנים של התעלמות מהשלכות שינוי האקלים על תכנון הארץ בכלל ועל הסביבה החופית בפרט, ניתן כיום לשנות את ההתנהלות על בסיס מדעי מקובל ולקבוע מדיניות שתשמור על חופי הארץ עבור הציבור. הקרקע החופית היא קרקע נדירה ויקרה, ושינויי האקלים על רקע הביקוש הגדל כל העת ועל רקע התארכות העונה החמה, רק מעצימים עובדה זו. אדם טבע ודין קורא למנהל התכנון להטמיע מיידית את צעדי המדיניות המוצעים לעיל, על מנת שהסביבה החופית היקרה תישמר עבור כולנו ועבור הדורות הבאים.


 עו"ד עמית ברכה,
 מנכ"ל אדם טבע ודין

העתקים:

סמנכ"לית בכירה למשאבי טבע וחוסן אקלימי, המשרד להגני"ס וראש מנהלת האקלים, ד"ר נטע ליפמן
 מנהל היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית, המשרד להגני"ס, מר רני עמיר
 מנכ"ל חיאל, מר אלון זס"ק
 מנהל רשות מקרקעי ישראל, מר יעקב קוינט