

11.10.2022

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד
בית עיריית אשדוד רחוב הגדוד העברי 10 ת.ד. 28 אשדוד.
טל' 08-9568168 פקס- 08-8677810.

נשלח באמצעות

פקס- 08-8677810

עו"ד גבי כנפו, יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד gabik@ashdod.muni.il

מזכירות הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד dorit@ashdod.muni.il

נריה דולב, מנהל אגף תכנון neriado@ashdod.muni.il

אריה תורגימן, מנהל אגף חופים- ariet@ashdod.muni.il

שלום רב,

הנדון: התנגדות מטעם "אדם טבע ודין" לתכנית מפורטת מספר 603-0760389

"מלון חוף לידו – מגרש 17 רחוב הטיילת"

1. מוגשת בזאת התנגדות מטעם עמותת "אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה", לתכנית תכנית מפורטת מספר 603-0760389 "מלון חוף לידו- מגרש 17 א" (להלן: "התכנית שבנדון" או "התכנית שבענייננו"), אשר פורסמה להערות והשגות ביום 15.8.2022. המתנגדת היא גוף ציבורי מוכר לצורך התנגדויות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הכוללת כ 10,000 תומכים. נימוקי ההתנגדות יפורטו בקיצור המתחייב, כאשר המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להרחיב בנוגע להיבטים התכנוניים והמשפטיים בעת הדיון בהתנגדות.

א- כללי

2. לעמדת המתנגדת על הועדה המקומית לא רק לדחות את התכנית שבנדון אלא שעליה לפעול יחד עם עיריית אשדוד לשם הסגת הפיתוח הבנוי מתחום חוף הים, מזרחה ככל הניתן. במקרה של תכניות מסוג זה, הדרכים האפשריות הן לנייד זכויות, אם למלונאות או לשימושים אחרים בתוך העיר. במקרה ספציפי זה מוצע לנייד את הזכויות מתוקף התכנית שבנדון וכן מכח תכנית מספר 603-0760116 על ידי הצרחת השטחים הללו עם שטח מגרש החנייה הנמצא בסמוך ומזרחית לתחום חוף הים.

3. ידוע למתנגדת כי רעיון זה נבדק באופן שטחי בעת דיוני הולחוף בתכנית, אך עדיין כאן זהו הפתרון המיטבי, שיאפשר לעירייה גם לשמור על החופים עליהם היא אמונה מכוח "דוקטרינת נאמנות הציבור" למען תושביה, גם לשמור על ארון הציבור עצמו בעירייה, לאחר שיווכח כי האחרונה פועלת על מנת לפנות שטחים בתחום חוף הים לטובתו, וכן לשמור על זכויותיו של היוזם.

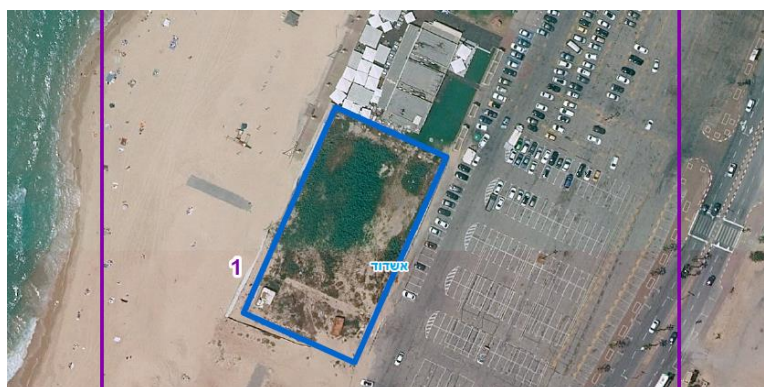
4. בהתייחס לתכנית המופקדת, במיקומה הנוכחי, הסמוך מדי לקו המים, הרי שיש לדחות את התכנית ולא להפקידה. מדובר בתכנית שלא היתה ראויה להתאשר מלכתחילה. כפי שיובהר להלן בהרחבה, אישור התכנית, על הוספת הזכויות ליזמים הכלולה בה, תביא לפגיעה בסביבה החופית,

בציבור כולו וכאמור אף באינטרס של הרשות המקומית. בהקשר זה יש לזכור כי אישור ועדת המשנה לעררים לתכנית, שהפך את החלטת הולחוף בעניין, הינו רק תנאי הכרחי אך לא מספיק לאישורה, ועדיין על מוסד התכנון שבסמכותו לאשר את התכנית, להפעיל שיקול דעת לאור כל נסיבות העניין, שבמקרה זה – מובילות למסקנה הפוכה מזו שוועדת המשנה לעררים הגיעה אליה.

5. נוכח השפעות משבר האקלים ועליית מפלס הים, הפיתוח והבינוי המואץ וגידול האוכלוסין – חופי הים הם משאב לאומי יקר מפז, שרק ילך ויחסר. כל אלו, לצד הנימוקים שיפורטו להלן, מובילים למסקנה שיש לדחות את התכנית שבנדון ולפעול לניוד הזכויות מתחום חוף הים.

-ב- רקע תכנוני:

6. התכנית המפורטת שבנדון, תכנית מפורטת מספר 603-0760389 "מלון חוף לידו- מגרש 17 א", ממוקמת בגוש-חלקה ג/2061/ ח143 ו-ג/2076/ ח175 בחופה של העיר אשדוד. להלן תצלום התכנית כפי שהיא הובאה בתשריט התכנית שבנדון:



7. עיקרה של התכנית שבנדון- אשר הוגשה על ידי היזם יעקב אברהמי, המנכ"ל והבעלים של חברת אופק החזקות (מ.ג.ה.) אשדוד בע"מ- הוא בהקמת בית מלון בן 4 קומות וקומה נוספת למתקנים טכניים, שיכללו 90 חדרי אירוח.

8. להשלמת התמונה יצוין כי מלבד התכנית שבנדון, מקדם היזם תכנית נוספת, היא תכנית מספר 603-0760116 שחלה על מגרש 12א' שבבעלותו גם כן (להלן: "התכנית במגרש 12א"). בדומה לתכנית בענייננו, גם מגרש 12א' ממוקם בגוש 2061, במיקום מעט צפוני יותר לתכנית שבענייננו אך עדיין בסמוך לה.

9. עוד יצוין כי שני המלונות המתוכננים להיבנות במגרשים 17א' ו-12א', צפויים להיבנות בתחום חוף הים, במרחק של 62 מטר ו-65 מטר מקו הים, בהתאמה.

10. בשנות השמונים חלה על גושים 2076 ו-2061 תכנית מפורטת מספר (ד/ 530) 3 /03 /119 /1 (להלן: "תכנית 119/1"). תכנית זו ייעדה את המגרשים 17א' -12א', עליהם מתוכננים לקום המלונות, ליעוד של "אזור מיוחד ב' לפיתוח שפת הים". יעוד זה מתיר שימושים ספציפיים כדוגמת מלתחות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים פרטיים וחברתיים ובניני נופש. יש לציין שבתי מלון אינם נמנים תחת יעוד זה אלא תחת "יעוד מיוחד", ומשכך היו אסורים לבניה לפי תכנית 119/1. עוד יצוין כי תכנית זו הגבילה את גובה המבנים שיקומו תחת יעוד של "אזור מיוחד ב'".

לפיתוח שפת היס" לשתי קומות בלבד ולא יותר מ-7 מ' גובה. תכנית זו פורסמה ברשומות במרץ 1980. ראוי לציין בהקשר זה כי החל מ-1983, אז נכנסה לתוקף תמ"א 13 לחופי היס התיכון, לא ניתן היה לאשר תכנית כזו בשל האיסור לבנות בתחום המאה מטר מקו המים העליון שנקבע בתמ"א 13.

11. בחודש פברואר 2004, מעט בטרם כניסתו לתוקף של חוק שמירת הסביבה החופית, אושרה תכנית מפורטת מספר 3 / 03 / 119 / 2 (להלן: "תכנית 119 / 2") ששינתה את הייעוד שחל על שטחו של מלון 17א' מיעוד "אזור מיוחד ב' לפיתוח שפת היס" לייעוד של "אזור מלונאות ונופש". התכנית התירה להקים באזור מלון בן 66 חדרים, בעל 4 קומות וכן מרתף בין שתי קומות.

12. עוד יצוין כי מהחלטת הולנת"ע בעניינה של תכנית 119 / 2 עולה כי ביום 18.2.2003 אישרה הוועדה הקלה מתמ"א/13 עפ"י סעיף 5 ב', שענייננו שינוי גבולות הייעודים משצ"פ לשטח תיירות. מעיון בתשריט של תכנית 119 / 2 עולה כי גבולה המערבי של התכנית ממוקם לכאורה ממש על קו ה-100 מטר (שנמדד לפי תמ"א 13) ומשכך לא נדרש אישור הולנת"ע לעניין זה. על כן, שגבולות תכנית 119 / 2 אינם פולשים לתחום חוף היס, הצהירה העירייה בפני ועדות התכנון, כפי שיובהר בהמשך.

מצ"ב צילום של החלטת הולנת"ע מיום 18.2.2003 :

<p>החלט:</p> <p>הוועדה, לאחר שהתכנית הוצגה בפניה, מאשרת את ההקלה מתמ"א/13 עפ"י סעיף 5 ב'- שינוי גבולות יעודים משצ"פ לשטח תיירות ונופש.</p> <p>הוועדה קוראת ללשכת התכנון להנחות את הוועדה המקומית בעת עריכת התכנית המסדירה הכוללת לכך שישומו שטחים ציבוריים חלופיים כנגד השטחים שיגרעו מתמ"א/13.</p> <p>ההקלה הניתנת היא למטרות מלונאות רגילה.</p>

13. למסמכי תכנית 119 / 2, צורפה כנספח תכנית בינוי תב/ 686 "תכנית בינוי לתכנית אב חוף לידו אשדוד", בכותרתה צוין כי תכנית זו היא "תכנית בינוי רעיונית" (להלן: "תכנית תב/686"). מדובר בתכנית שאינה סטטוטורית ולא פורסמה ברשומות. אופייה הלא מחייב של תכנית תב/ 686 עולה גם מדברי המבוא במסמכיה המציינים בפתח דברם כי "התכנית מוגשת כהצהרת כוונות משותפת של עיריית אשדוד ומשרד התיירות ובתאום עם הוועדה המחוזית ו-הגופים הירוקים' כתכנית אב לכל 'מתחם חוף לידו' וכנספח נלווה לתכנית מפורטת נקודתית מס' 3 / 03 / 119 / 2".

מלבד הוראות תכנית תב/686, צורף גם תשריטה של תכנית תב/ 686. בתשריט ישנה התייחסות ספציפית למגרש 17א' ולמרחקו מקו חוף היס. בתשריט משורטטות שתי מדידות של קו 100 המטר, מהן עולה בבירור כי תכנית 119 / 2 פולשת לתחום חוף היס.

14. כמצוין, תכנית 119 / 2 אושרה ופורסמה ברשומות ביום 18.2.2004.

15. לאחר אישורה של תכנית 2/119 בשנת 2004, בין השנים 2006-2015 קודמה תכנית 3/03/119/3 שעניינה הקמת מלון זהה במגרש 12א' (להלן: "תכנית 119/3"). מאחר שמדובר בתכנית מאוחרת לחוק שמירת הסביבה החופית, מלבד אישור הולנת"ע לטובת שינוי הגבולות הייעודים בתכנית משצ"פ לשטח יישוב, הן הולנת"ע והן הולחוף נדרשו לאשר את הבנייה בתחום חוף הים. התכנית אושרה סופית ביום 18.8.2015.

-ג- החלטת הולחוף מיום 21.7.2021 שדחתה את תכנית מספר 603-0760116 ותכנית מספר 603-0760389:

16. ביום 21.7.2021 דנה הולחוף בתכנית שבנדון, תכנית 603-0760389 שעניינה הקמת המלון במגרש 17א', וכן בתכנית 603-0760116, שעניינה הקמת המלון במגרש 12א' (להלן ביחד: "התכניות החדשות המוצעות"). התכניות החדשות המוצעות מבקשות להחליף את התכניות הקודמות שחלו במקום (תכנית 2/119 ותכנית 3/119).

17. עיקר השינויים לעניין התכנית שבענייננו, תכנית 603-0760389, הם: הגדלת מספר החדרים מ-66 ל-90 חדרים; תוספת קומה לצורך התקנת מתקנים טכניים; שינוי מפלס הכניסה והתאמתו למפלס הטיילת הקיימת; הוספת 2,500 מ"ר מעבר לזכויות הבנייה המאושרות בתכנית הקודמת.

18. מאחר שמדובר בתכניות חדשות מאוחרות לחוק שמירת הסביבה החופית, ובשל מיקומם בתחום חוף הים, נדרשו התכניות באישורה של הולחוף אשר דנה בתכניות ביום 21.7.2021.

19. כפי שיורחב להלן, הולחוף דחתה את שתי התכניות המוצעות, כשעיקר טיעוניה נשענים על אי התאמת התכניות המוצעות לעקרונותיה של תמ"א 1, לתפקודו של החוף כמרחב פתוח לציבור, ולשינוי האקלים הגורם להיצרות הרצועה החופית בשנים האחרונות. כך ציינה הולחוף בהחלטה בעניין התכנית שבנדון:

"הוועדה סבורה כי התכנית הנדונה איננה תואמת לעקרונות תמ"א 1, היות והיא כוללת בינוי עבור מלון, בהיקף זכויות משמעותי ובגובה של 4 קומות בתוספת קומה טכנית, שמרביתו בתחום חוף הים ואשר אינו תואם לתפקודו של חוף הים כמרחב פתוח לציבור. לאור זאת, הוועדה לאחר שדנה בתכנית ושמעה את המוזמנים מחליטה שלא לאשר את התכנית המוצעת, אשר איננה תואמת את עקרונותיה התכנוניים של תמ"א 1 ואת מדיניות הוועדה בשנים האחרונות, לעניין בינוי בתחום חוף הים".

20. יוער כי הולחוף לא התעלמה מקיומן של התכניות המאושרות בשטח (הן תכנית 2/119 ותכנית 3/119) אך ציינה כי נוכח אישורה של תמ"א 1 ותפיסות התכנון העדכניות במסגרתה, כמו גם השפעות שינוי האקלים והיצרות הרצועה החופית, לא ראוי לאשר את התכניות החדשות המוצעות.

ד- החלטת ועדת המשנה לעררים מיום 27.2.2022 שהופכת את החלטת הולחוף ומאשרת את תכנית 603-0760116 ותכנית 603-0760389:

21. ביום 27.2.2022 דנה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (להלן: "ועדת הערר") בעררים מספר 57/21, 60/21, 58/21 ו-62/21 שביקשו לבטל את החלטת הולחוף מיום 21.7.2021, ולהורות על אישור התכניות החדשות המוצעות.
22. לגישת ועדת הערר, טעו חברי הוועדה כאשר הם נמנעו מלהשוות את התכניות החדשות המוצעות כיום למצב התכנוני המאושר והתקף (במסגרת תכנית 119/2 ותכנית 119/3).
23. ועדת הערר מציינת כי ניכר שמטרתה האמיתית של החלטת הולחוף בעת דחיית התכניות החדשות המוצעות היא למעשה למנוע את הוצאתן לפועל של התכניות הקודמות שכבר אושרו. ועדת הערר מבקרת את המטרה הזו, כשהיא מציינת שהדרך הנכונה לביטול התכניות הישנות היא על ידי ביטול התכנון התקף (כפי שבוצע בעניין פלמחים) ולא על ידי החלטה כדוגמת החלטת הולחוף שקיוותה שדחיית התכניות המוצעות יובילו את היזמים לזנוח את הפרויקט.
24. לעמדת ועדת הערר, התכניות החדשות המוצעות משפרות את המצב התכנוני המאושר כיום. בהקשר זה, ועדת הערר מפרטת בהחלטתה את השיפור התכנוני בתכניות המוצעות וכן את שלל ההטבות מהן ייחנה הציבור עם הקמת המלונות.
25. ועדת הערר סברה שניתן היה לשקול את שינוי האקלים, לו היה מדובר בתכניות חדשות לגמרי בשטחים שאינם מופרים.
26. עוד מציינת ועדת הערר, מספר פעמים בהחלטתה, שלולא קיומן של התכניות הקודמות המאושרות, היתה דוחה את הערר ומצטרפת לעמדת החלטת הולחוף.
27. בעקבות החלטתה של ועדת הערר, חזרו התכניות לדיון בולחוף ביום 27.4.2022, ובתאריך 15.8.2022 פורסמו להפקדה.

נימוקי ההתנגדות

28. כפי שציינה ועדת הערר בסעיף 54 להחלטתה סעיף 14.1 הקבוע בתמ"א 1 הוא סעיף בשיקול דעת. לגישת המתנגדת שתי התכניות המוצעות אינן עומדות בתנאי הסעיף באופן שמצדיק את הפעלת סעיף הגמישות ואישור התכניות בתחום חוף הים. מעבר לכך, מאחר שמוסכם כי מדובר בסעיף שהולחוף רשאית להפעילו, הרי שגם אם היו מתקיימים התנאים בסעיף (דבר שלא מתקיים בענייננו) הרי שהולחוף עדיין היתה רשאית להימנע מהפעלתו בשל השיקולים האחרים שנשקלו על ידה בעת הדיון וקבלת ההחלטה בתכניות החדשות המוצעות.

ה- התכניות החדשות המוצעות משנות את המצב התכנוני באופן הפוגע בחוף והן באופן שמחליש את הקשר שבין החוף לבין הישוב:

- ה.1. אישור התכניות החדשות המוצעות יובילו להגדלה משמעותית של שוויים הכספי של המלונות באופן שרק יעצים את קושיה של המדינה להתמודד עם השלכות עליית מפלס הים בעתיד. על ועדות התכנון

לפעול למען מזעור הנזק לא רק ע"י הימנעות מוחלטת מפיתוח בינוי בחוף הים אלא גם ע"י דחייה של כל בקשה להקלה ו/או תוספת נוספת.

29. שינוי האקלים ועליית מפלס הים הן עובדות חד משמעיות. רק לאחרונה, בספטמבר 2022, פורסמה [כתבת תחקיר](#) בעיתון "הארץ" לפיה המשרד להגנת הסביבה מעריך שבעקבות שינויי האקלים גובה פני הים יעלו בעד מטר עד לשנת 2050, ובשניים עד שניים וחצי מטרים עד לשנת 2010. הכתבה אף הפנתה למחקר שבחן את חופי אשדוד שצופה כי חופי אשדוד יוצפו וייעלמו כבר בתרחיש שבו פני הים יעלו ב-40 סנטימטר.

30. למעשה, כבר עכשיו, עוד בטרם נוכחנו בעליית מפלס ים משמעותית, בעקבות עבודות הבנייה שהיזם בתכנית החל לבצע בתחום מגרש 17א', ניכר כי רצועת החוף שתישאר לציבור שנוהג לפקוד את חוף לידו- תהייה צרה מאוד.



וכך נראה במגרש 17 א ביום סערה:



31. מכאן, שלא יכול להיות חולק על כך שרצועת החוף תצטמצם עוד יותר לאחר עליית מפלס הים. תמונת הלוויין שלהלן (שנלקחה ממפה הדינאמית שערך מפ"י לגביי רצועת החוף בישראל ופורסמה בכתבת עיתון הארץ שצוינה לעיל) מתמקדת במגרש 17א', וממחישה באמצעות סימון הקו האדום עלייה של מטר במפלס פני הים. במידה שהים יעלה בשני מטרים, כפי שצופה התחזית גם כן, רצועת החוף תצטמצם עוד יותר.



32. למעשה, השפעות שינוי האקלים אינם הצרה היחידה שצפויה למלונות שיבנו בתחום חוף הים בחוף לידו באשדוד. לצד שינויי האקלים, המלונות, בשל מיקומם, צפויים לסבול מארוזיה שתוביל להידלדלות של החול בחוף הים בו ממוקם המלון. הולחוף התייחסה לכך נרחבות בדיון מיום 21.7.2021, כך למשל ציין פרופסור מיכה קליין, יועץ לוועדה, כי דווקא במיקום הזה בו מבקשות התכניות לבנות את המלונות, בשטח שבין המרינה לבין הנמל, החול דינאמי ולא יציב, ובשל כך לגישתו אין לאשר את תכניות. גם יהודה רייך, נציג רט"ג בוועדה, המחיש באמצעות תצלום תצ"א כיצד כבר היום ביום גלי עם גאות, המרחק בין קו המים לבין הבינוי המוצע מצמצם מכ-60 מטר (שזה המרחק אל קו המים על פי התכניות) אל 25 מטרים בלבד.

33. **אל לעיריית אשדוד לעצום את עיניה.** השפעות שינויי האקלים יובילו להשפעות כלכליות כבדות על המדינה ועל הרשויות המקומיות. בכתבה בארץ מיום 20.9.2022 שצוינה לעיל, שגריר האקלים של משרד החוץ צוטט בכתבה וציין כי "בהיעדר היערכות מקדימה אנו עלולים להימצא במצב שבו נצטרך להשקיע בעתיד הון עתק על הגנת שכונות מגורים ותשתיות מסכנת הצפה, וייתכן שעל חלק מהן לא נוכל להגן והן יינטשו. ישנם מקומות בעולם שבהם משלמים לתושבים כדי שיעזבו את בתיהם ויעברו למקומות גבוהים יותר. אסור לנו להיות שאננים לסכנה".

על כך עמדו גם מנכ"ל ויו"ר פורום רשויות החוף, בהן חברה העיר אשדוד, שצינו כי עליית מפלס הים תוביל ל"פגיעה בתפקוד של תשתיות חופיות בכלל ומוצאי מערכות ניקוז בפרט, פגיעה במבני חוף ציבוריים ופרטיים, צורך בהשקעת משאבים בהגבהת מבני חוף, חיזוקם או העתקתם

מזרחה ופגיעה בתיירות. כל אלו יביאו להפסדים כלכליים כבדים הן לרשויות חוף והן לבעלי נכסים.

34. קריאה דומה נשמעה בדיון הולחוף מיום 21.7.2021 על ידי נציג רשות העתיקות, אהוד גלילי, שציין: "חשוב לי שהיזמים ישמעו. אני חושב שלאשדוד יש יתרון עצום שאין לאף עיר חוף במדינת ישראל, יש לה חוף רחב שמאפשר לה גמישות מאפשר לה להתכונן לבאות כבולם זעזועים לקראת ארוזיה לקראת סערות חזקות לקראת עליית מפלס הים. צריך לנצל את זה בצורה מיטבית ולא להיכנס לאובססיה של להתקדם להביא את העיר לחוף. אני גם קורא ליזמים, לחוש האחריות שלכם תחשבו על הביטוחים שתצטרכו לשלם. תחשבו על כל הנזקים העתידיים שיכולים להיות לכם. אם אפשר לעשות מאמץ שכולם יחברו להסיג את הדבר הזה מזרחה ולנצל את היתרון העצום הזה של החוף הרחב באשדוד, אז כולם וגם הדורות הבאים רק יבואו על שכרם".

35. דבריו של אודי גלילי נכונים רק שלדעת המתנגדת הם מופנים לאוזניים הלא נכונות. **הכתובת הראשונה למימון הוצאות מיגון של נכסים פרטיים שעלולים להיפגע מעליית מפלס הים או לפיצוי פגיעה קניינית נטענת בשל עליית מפלס הים (בין אם בשל פגיעה ישירה ובין אם בשל פגיעה עקיפה כדוגמת נטישת הנכס) - היא המדינה עצמה.** הדבר מתרחש כבר עתה, בשעה שהמדינה היא זו שמשלמת על פעולות מיגון למניעת התמוטטות מצוקי החוף.

36. כך, אישור התכניות החדשות המוצעות יוביל להגדלה משמעותית בשווי הכספי של המלונות. בהינתן שכרגע למדינה אין כל מדיניות ברורה בנוגע לעליית מפלס הים בכלל, וההתנגשות עם זכויות קנייניות בפרט, המעט שהרשויות וועדות התכנון יכולות לעשות הוא לסייע בהקטנת הנזק.

37. ברי, שאם התכניות החדשות המוצעות יאושרו הן ישנו את המצב התכנוני הקיים, על ידי הגדלה משמעותית של שווי הכלכלי של הנכסים בתכניות. צעד זה יוביל בהכרח לפגיעה בחוף הים ולהחלשת הקשר שבין החוף לבין הישוב. שכן, ככל שסכום התשלום שהרשות המקומית תידרש לשלם יהיה גבוה יותר (פועל יוצא של שווי הנכס), כך יגדל הסיכוי שהיא תימנע לפגוע באותו נכס פרטי, וזאת על חשבון הגנת החוף והגנת המשאב החופי השייך לציבור.

למען המחשת הנקודה, נפנה לדבריו של ראש עיריית אשדוד לשעבר צבי צילקר, בדיון שנערך מול הולנת"ע בעניין אישור תכנית 119 / 2 ביום 18.2.2003. ראש העיר מספר כי בפני עיריית אשדוד עמדה תביעה על סך למעלה מ-50 מיליון ₪ בשל כך שהמדינה החליטה כי תא שטח שיועד למגורים ותעשייה יהפוך לדיונה. ראש העיר הלן שאם המדינה היא זו שמבטלת את התכנית, אז היא זו שצריכה לשלם. אם העירייה היא זו שמבטלת, אז היא זו שצריכה לשלם.

38. מכאן שהתנאי הקבוע בסעיף 14.1.2 לתמ"א 1 שדורש כי "התכנית אינה משנה את המצב התכנוני באופן הפוגע בחוף או המחליש את הקשר שבין החוף לבין הישוב" אינו מתקיים.

ה.2. אישור התכניות החדשות המוצעות יעודד את "פרקטיקת הזחילה" שנקטה על ידי היזמים בכלל ועל ידי היזמים בענייננו זה באופן ספציפי. פרקטיקה זו לצד טענות "אי אפליה" מצד יזמים אחרים, יובילו לבינוי מאסיבי בחוף שבוודאי יפגע בו ויחליש את הקשר שבינו לבין היישוב.

39. נזכיר, במקור, בשנות השמונים, תכנית 1/119 התירה להקים במקום מבנים המתאימים לשימושים הקבועים תחת ייעוד של "אזור מיוחד ב' לפיתוח שפת הים", ובלבד שלא יעלו על שתי קומות. לאחר מכן, בין השנים 2004-2015 אושרו תכניות 2/119 ו-3/119 ששינו את יעוד המגרשים למלונאות וכן אפשרו להקים במגרשים את שני המלונות בני 4 קומות. בדיון בולחוף בשנת 2008 השאלה בדבר הכדאיות הכלכלית של המלון עלתה ונדונה מפורשות. כך, יו"ר הוועדה, שמאי אסיף, שאל את ב"כ היזם הקודם כיצד הוא עונה על החשש שמא בעתיד יטען היזם (או יזם אחר שירכוש את הזכויות, כפי שקרה בפועל) כי מאחר שהמלון איננו כלכלי-יש לאשר הקלות או שינויים בתכנית, כדוגמת הוספת חדרים, אחרת המלון יעמוד כאבן שאין לה הופכין. מצב דברים זה, כך חשש יו"ר הוועדה, עלול לאלץ את הוועדה לאשר את התוספות או חלילה אפילו להסב את המלון למלון דירות, מסחר או אפילו מגורים. במענה לשאלה זו, השיב ב"כ היזם כי היזם "מכיר את התחום", ערך את החישובים שלו, ולקח את כל התנאים הללו בחשבון.

40. למעשה, גם היזם הנוכחי- יעקב אברהמי מנכ"ל ובעלים של קבוצת אופק- רכש את המגרשים דווקא בשל מיקומם בתחום חוף הים וזאת על אף העובדה שהכיר את ההגבלות שחלות על המגרשים. כך, בכתבה בעיתון כלכליסט משנת 2018, ציין אברהמי כי הם ראו "בפרויקט הזה הזדמנות בלתי רגילה – קרקע לבניית מלון 100 מטרים בלבד מקו המים, דבר שלא קיים כמעט בישראל" וכי הם מתכוונים להקים במקום מלון בוטיק בן 66 חדרים.

על ידיעתו המוקדמת אפשר ללמוד גם מדבריו בישיבת הולחוף מיום 21.8.2021 שם ציין: "אבל אני אומר יעל היה אמור להיות מתקן מלונאי מאוד לא ראוי. שהיה הופך באופן ודאי לפיל לבן. לא בכדי היזם הקודם במשך 20 שנה לא הצליח לקבל לא מימון בטח לא רשת מלונאית ראויה שתנהל את הדבר הזה".

41. למעשה את היתר הבנייה שלפיו התחיל היזם לקבוע עובדות בשטח (גדר, חפירות והנחת היסודות) קיבל האחרון על פי התכנית הישנה. רק לאחר מכן, החל היזם לקדם את התכנית החדשה כשהוא טוען לחוסר כדאיות כלכלית. לכאורה, מדובר במהלך טקטי מחושב, שאינו בתום לב, שנועד להציב את הולחוף במצב של חוסר ברירה מלבד אישור התכניות החדשות המוצעות.

42. הנה, בדיוק כפי שחזה שמאי אסיף בדיון משנת 2008, חרף הבטחות היזם הקודם, את המגרשים רכש יזם חדש – כשהוא מודע להגבלות המוטלות על המגרשים שרכש מבעוד מועד- וכעת טוען לטענה של חוסר כדאיות כלכלית ומבקש הקלת/תוספות, אחרת יעמוד המלון כאבן שאין לה הופכין.

43. וכך, ב"זחילה" מצליחים היזמים להגדיל את זכויותיהם והיקף הבנייה, טיפין-טיפין, בחסות החוק שבוחן את הבקשה בבחינה מצומצמת מאוד ומאשר את הבנייה משום ש"התכנית המוצעת אינה משנה באופן מהותי את המצב התכנוני הקיים".

44. דוגמה אחרת שמחזקת טענה זו הוא דיון משנת 2016 בתכנית אחרת הממוקמת בחוף לידו גם כן. תכנית זו ביקשה להכשיר מבנה שהוקם באופן לא חוקי בתחום הסביבה החופית. בדיון, ציינו חלק מחברי הוועדה שאי אפשר שלא לאשר את התכנית המוצעת, נוכח העובדה שבתחום חוף הים כבר מאושרים לבנייה שני המלונות בענייננו שגובהם גבוה בהרבה מגובה הבניין בתכנית המוצעת.

45. על חשש זה, עמדה גם נציגת המשרד להגנ"ס יהודית מוסרי שציינה בדיון הולחוף מיום 21.7.2021: "ברגע ששני המלונות האלה מקבלים תכנית חדשה מאושרת היום, אנחנו נותנים גושפנקה לקו ראשון, קו בינוי ראשון לים. כי על פי תמ"א / 1 אסור לבנות ב - 100 מטר.... ברגע שאנחנו מאשרים היום מחדש תכניות אנחנו אומרים או-קיי זה קו בינוי ראשון לים. הדלת פתוחה להמשך".

46. לפיכך, הגם שמדובר במלונות שכבר אושרו בתכניות קודמות, אין לאשר להם כל הקלה או תוספת, שולית או ככל שתראה. גם משום שמדובר בתחום חוף הים, שהוא מראש שטח מוגבל בעל ערכים סביבתיים וציבוריים גבוהים, אך גם בשל אפקט הזחילה שהומחש לעיל, שהשפעתו על הסביבה החופית היא הרסנית ובלתי הפיכה.

-ו- גם לו היו מתקיימים תנאי סעיף הגמישות, באיזון בין כל השיקולים שנשקלו על ידי הולחוף בהחלטתה, צדקה הולחוף כאשר דחתה את התכניות החדשות המוצעות:

47. כפי צוין לעיל, הולחוף אינה חייבת להפעיל את סעיף הגמישות בתמ"א 1 גם לו היו מתקיימים התנאים בסעיף, דבר שלא מתקיים בענייננו. הולחוף רשאית להימנע מהפעלתו בשל השיקולים האחרים שנשקלו על ידה בעת הדיון וקבלת ההחלטה בתכניות החדשות המוצעות.

48. במסגרת שיקולים אלו נשוב ונפנה לשיקולים שצוינו לעיל: השפעת משבר האקלים, צמצום רצועת החוף, הקטנת הנזק ומניעת עידוד פרקטיקת הזחילה.

49. למעלה מכך, בעוד ועדת הערר מבקרת את החלטת הולחוף על כך שבאמצעות דחיית התכניות החדשות קיוותה האחרונה למנוע את בנייתן של התכניות הקודמות המאושרות, **לגישת המתנגדת מחובתה של הולחוף היה לפעול למניעת הבנייה בתחום חוף הים או לכל הפחות להגבלה של בנייה זו, כפי שאכן עשתה בהחלטתה האחרונה מיום 21.7.2021.**

50. חובה זו קמה לולחוף בשל הדרישה הברורה של חוק שמירת הסביבה החופית, והמטרות המנויות בחוק: "(1) להגן על הסביבה החופית ואוצרות הטבע והמורשת שבה, לשקמם ולשמרם כמשאב בעל ערכים ייחודיים וכן למנוע ולצמצם במידת האפשר פגיעה בהם; (2) לשמור את הסביבה החופית והחול החופי לתועלת ולהנאת הציבור, ולדורות הבאים; (3) לקבוע עקרונות והגבלות לניהול, לפיתוח ולשימוש בני קיימא של הסביבה החופית".

כפי שצוין לעיל, הולחוף עמדה בחובותיה הקבועות בסעיפים אלו באמצעות דחיית התכניות החדשות המוצעות, למרות תוקפן של התכניות הישנות.

51. חובה זו קמה לולחוף בשל צו השעה. בשעה שחופי מדינת ישראל הולכים ומצטמצמים הן בשל עליית מפלס הים, הן בשל הפיתוח והן בשל גידול האוכלוסין, יש לעשות כל שניתן על מנת לשמור

על תחום חוף הים פתוח ונקי מפיתוח. בעוד שלא ניתן כל פתרון ברמה הלאומית או המקומית (אם בשל אי יציבות שלטונית ואם בשל חששן של הרשויות המקומיות מתביעות פיצויים) ללא החלטות אמיצות כמו של הולחוף, התכניות הישנות ו/או לא ראויות ימשיכו להתאשר. במצב דברים זה, טוב עשתה הולחוף כשהשמיעה קול שפוי בהחלטתה.

52. חובתה זו קמה לולחוף – בשל תפקידה כוועדה לשמירת הסביבה החופית- בשעה שאף אחד אחר לא עושה זאת.

53. בעוד עיריית אשדוד נמנעת מלמלא את תפקידה כנאמן ציבורי שחובתה לשמור על נחלת הכלל לטובת ציבור וביניהם גם חופי הים (בשל חשש מתביעות פיצויים מצד היזמים) - הולחוף עשתה זאת.

54. בעע"מ 8411/07 **מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה** (נבו 28.01.2010) ציין בית המשפט בפסקה 21:

"... חופי הים הינם כידוע משאב טבע ייחודי אשר מאז ומתמיד מכירות רוב מדינות העולם בצורך לשמרם ולשומרו לתועלת הכלל ולמנוע את הפקעתו מידי הציבור והעברתו לרשות היחיד. התייחס לכך בית המשפט בעניין חוף הכרמל בעמדו על עיקרון זה ועל דוקטרינת נאמנות הציבור שהתפתחה בהקשר זה באומרו:

'... התכלית של שמירה על חופי הים לתועלת הציבור ולשימוש הינה נורמה משפטית מקובלת מימים ימימה. שורשיה נטועים במשפט הרומי העתיק, ונוסחו עוד בחוק היוסטיניאני שבו נקבע, כי: 'על פי המשפט הטבעי משותפים לכל אדם: האוויר והמים והנוזלים, הים וביחד עמו גם חופי הים' (שם, 409; ראו גם דניאל פיש דיני איכות הסביבה בישראל 22 (תשס"ב) (להלן: פיש, דיני איכות הסביבה בישראל)).

תפישה זו אומצה במשפט הישראלי (...). ודומה כי לא ניתן להפריז בחשיבות ההקפדה על עקרונותיה ככל שעסקינן בחופי ארצנו הקטנטונת. חופים אלה מהווים משאב טבעי בעל צביון ייחודי ובהם ערכי טבע ונוף שאין להם תחליף. הבילוי בחופים מהווה חלק בלתי נפרד מתרבות הנופש והפנאי של האוכלוסייה בישראל על כל רבדיה, והוא בהחלט תורם לרווחת תושבי המדינה ולאיכות חייהם. על כן יש להקפיד כי החופים כמשאב לאומי יהיו נגישים ופתוחים לציבור הרחב ויש לשמור על הסביבה החופית מפני פגיעה".

55. בדו"ח מבקר המדינה בעניין כפר הנופש בפלמחים משנת 2009 ציין המבקר: "מוסדות התכנון כשלו בכך שלא יזמו פעולה אקטיבית להגנה על החוף ולא בחנו מחדש תכניות ישנות נוכח השינויים שחלו במגמות החקיקה ובתכנית המתאר הארצית. כך, בחוסר מעש, אפשרו מוסדות התכנון הקמת מבנים בדרך שאינה עולה בקנה אחד עם הנורמות והמגמות העכשוויות בתחום התכנון. [...] לסיכום, בעסקה לשיווק הקרקע בחוף פלמחים הייתה התעלמות חמורה מאינטרס הציבור, הן מן ההיבט הסביבתי, הן מן ההיבט הכלכלי והן מן ההיבט של פיתוח הקרקע לרווחת הציבור. בל נשכח כי חופי הים בישראל הם משאב טבע ייחודי ומוגבל המיועד לשימוש כלל הציבור ולתועלתו. חובתן של רשויות המדינה למנוע את השתלטותם של בעלי הון וגורמים אחרים על קרקעות ציבוריות אלו ולהבטיח כי חופי הים במדינת ישראל (בכללם, כמובן, חופי

הכנרת ,) יישארו בידי הציבור וימשיכו לשמש אתרי בילוי ופנאי לכל האוכלוסייה, בדור הזה ובדורות הבאים. אנו חיים במדינה אשר גבולותיה צרים וצפיפות האוכלוסייה בה גדולה, ומכאן חשיבותן הרבה של הקרקעות בישראל כמשאב הלאום".

56. כידוע, זה מכבר מנסים חברי כנסת רבים לתקן את חוק שמירת הסביבה החופית באופן שיחול גם על תכניות ישנות. למעשה ישנה תמימות דעים והסכמה שיש לתקן את החוק, ועל כך מעידה העובדה שעל הצעות החוק חתמו לא פחות מאשר עשרות חברי כנסת, מכל קצוות הקשת הפוליטית כי לכולם אכפת מהחופים.

57. למעלה מכך, **בכתבה** שפורסמה ממש לפני מספר ימים בעיתון הארץ נכתב כי סקר שנערך אוניברסיטת יוטה, שבחן את היערכותן של 51 מדינות לעליית מפלס הים וכן להתגברות סערות ושיטפונות, מצא כי "רק לישראל ולמדינות מערב אפריקה — גמביה, ליבריה ונמיביה — אין מדיניות תכנון המתחשבת בעליית מפלס פני הים עקב משבר האקלים".

58. בעוד שעיריית אשדוד נמנעת מלמלא את תפקידה, הולחוף עשתה זאת בהחלטה. בדיון הולחוף מיום 21.7.2021 ציין נציג רשות העתיקות, אהוד גלילי: "האם אלו שבונים את המלון יבואו בעוד 20 שנה יבקשו מהמדינה לבנות שוברי גלים מנותקים והגנות חוף? האם שמפלס הים קצת יעלה או לא יעלה או שתהיה פה ארוזיה כמו שמיכה אמר, ולא יישאר חוף ציבורי, הם יאפשרו לציבור לעבור דרך המלון או המלון הזה יקטע את כל רצף החוף?"

59. ויובהר, לא מדובר בתרחיש היפותטי או מופרך, במדינות רבות בעולם הרשויות המקומיות מתמודדות במציאות עם תרחישים דומים, והן נדרשות למצוא פתרונות משפטיים ותכנוניים כדי לעמוד בחובתן כנאמן להגן על חופי הציבור לטובת הציבור.

60. למעשה, לא נדרש ללכת רחוק. טבלת סיכום חצי שנתי משנת 2022 של פורום רשויות החוף מעלה כי שאר חברותיה של העיר אשדוד בפורום רשויות החוף כבר פועלות באופן אקטיבי למזעור ההשפעות הסביבתיות, כדוגמת הארוזיה, שרק צפויות להחריף עם השפעות שינוי האקלים.

סיכום ביצוע - שנת 2022

הערות	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
סיכוי של שייג 6 לגלישה לשנת 2023	שייג 6	שייג 5	שייג 4	שייג 3	שוברי גלים נתניה צפון
הקמה ותחזוקה	אשקלון צפון	בית ינאי	נתניה, בת ים, אשקלון דרום		הזנות חול
	מונעת	מונעת+שבר	מונעת	מונעת	תחזוקת גיאומטריות אשקלון
		מבנה ימי מלאכותי	גיאומטריות מאבן ומחקרים		פיילוטי חדשנות

61. הולחוף שבה ועמדה בחובתה עת קראה שוב לרמ"י ולעיריית אשדוד לבחון בשנית את האפשרות להצריח בין המגרשים בענייננו לבין מגרש החנייה הרחב בבעלות רמ"י שנמצא ממש בצמוד וממזרח להם. מענה טכני ולא מספק ניתן בישיבת הולחוף מיום 21.7.2021, שם ציינה נציגת משרד התיירות כי רמ"י מקצה שטחים למלונאות באשדוד רק במסגרת מכרז.

62. זאת ועוד, גם טענתה הנוספת של נציגת משרד התיירות - לפיה קיים קושי בהצרכה משום שמדובר בזכויות פרטיות- אין בה כדי להועיל. כפי שהשיבה לה יו"ר הולחוף, עסקאות לשם הצרחת שטחים לשם השגת הפיתוח מחוף הים נעשות לא מהיום. יו"ר הולחוף וגם אנחנו נפנה את נציגת משרד התיירות ואת עיריית אשדוד אל הליך פדיון הזכויות שביצעה עיריית תל אביב עם בעלי הזכויות בחוף הדולפינריום. במסגרת עסקה נקבע כי מתחם הדולפינריום ישונה מיעוד של "אזור מסחרי מיוחד" ל"שטח ציבורי פתוח", הוא יפונה ויועבר לבעלות העירייה. בתמורה, המתחם הסמוך לדולפינריום ממזרח לו יעבור מרשות רשות מקרקעי ישראל אל הים.

63. **לבסוף יש להזכיר, כי עולה שהמלונות בענייננו ממוקמים בתחום חוף הים.** לא בכדי נשמע קול צעקה כה רמה גם בדיון שהתקיים בפני הולחוף על ידי התושבים אך גם על ידי חברי הולחוף עצמם.

64. מכאן, שהחלטתה של הולחוף לדחות את אישור התכניות החדשות המוצעות היא החלטה ראויה ומאוזנת שתואמת את מטרות החוק המסמיך, וטענתה ועדת הערר בהחלטתה מיום 27.2.2022 כשהחליטה להפוך את החלטת הולחוף ולאשר את התכניות.

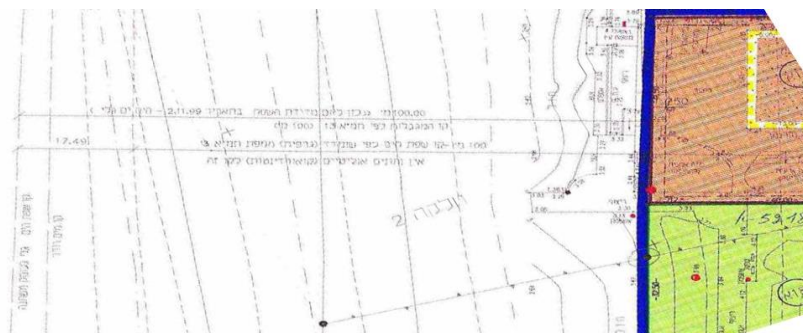
ז- פגמים שנפלו בהליך התכנוני, ביחס תשתית העובדתית הלקויה ופגיעה בזכות ההתנגדות, ושמחייבים את עציירת הליך התכנון עד לתיקונם

65. בטרם נתייחס להתייחסות העקרונית המתחייבת במקרה זה, נבקש לציין פגמים חמורים שנפלו בהליך התכנוני, ואשר משמעותם הינה קבלת החלטות על סמך תשתית מידע חסרה ופגיעה בזכות ההתנגדות.

1.ז. מדידת קו מאה המטר בתכנית 2 / 119 :

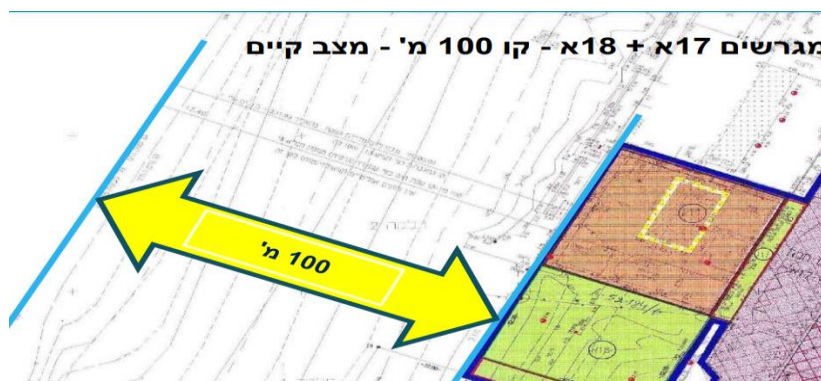
66. כפי שצוין לעיל, התכנית שבנדון (החלה על מגרש 17א) מבקשת להחליף תכנית ישנה שאושרה עוד בטרם נחקק חוק שמירת הסביבה החופית (תכנית 2 / 119). מאחר שמדובר בתכנית ישנה, התכנית נדרשה למדוד את מרחקה מקו חוף הים על פי הוראות תמ"א 13. באם התכנית פולשת לתחום חוף הים על פי מדידה זו, התכנית נדרשת לקבל את אישור הולנת"ע. מעיון בתשריט תכנית 2 / 119 עולה כי גבולה המערבי של התכנית ממוקם ממש על קו ה-100 מטר (שנמדד כאמור לפי תמ"א 13) ומשכך לא נדרש אישור הולנת"ע לעניין זה.

מצ"ב תמונה מתשריט תכנית 2 / 119 :



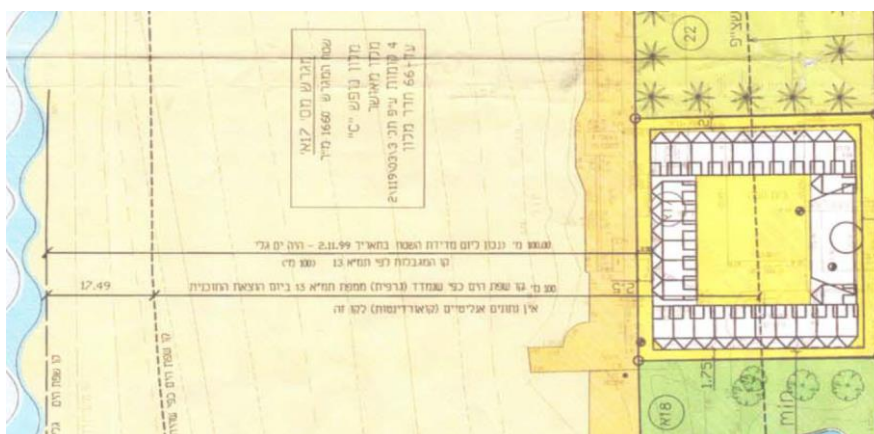
67. על כך שגבולות תכנית 2/119 אינם פולשים לתחום חוף הים הצהירה העירייה בפני ועדות התכנון במספר הזדמנויות. כך למשל ראה את דבריו של ראש העיר דאז בעמוד 99 לתמליל הדיון של הולנת"ע מיום 18.2.2003 בעניין תכנית זו.

כמו כן, גם בדיון בפני הולחוף משנת 2021 הדברים נאמרו ואף צוינו במצגת שהוצגה לולחוף:



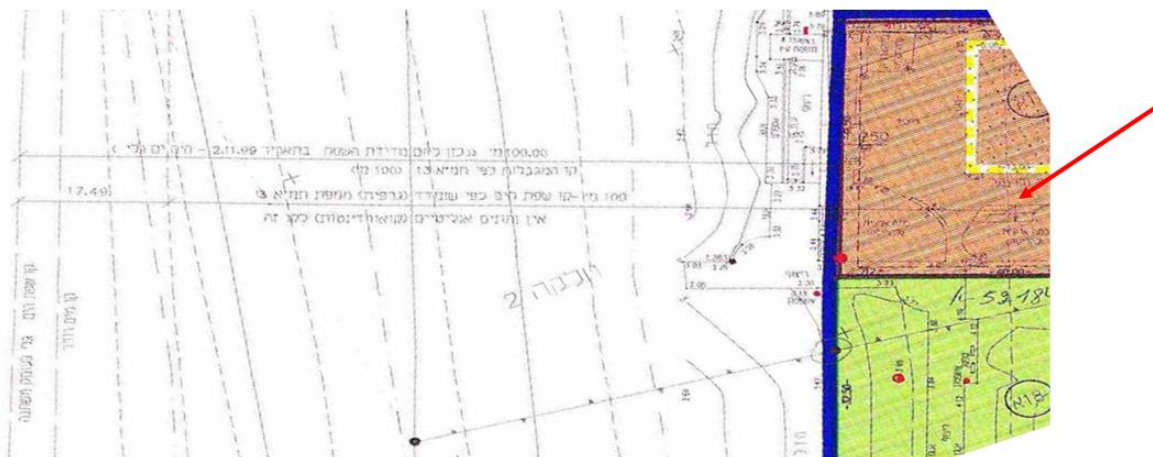
68. דא עקא, בתשריט תכנית תב/ 686 שצורף למסמכי תכנית 2/119 ישנה התייחסות ספציפית למגרש 17א' ולמרחקו מקו חוף הים. בתשריט משורטטות שתי מדידות של קו 100 המטר (אותם מדידות המופיעות בתשריט תכנית 2/119) מהן עולה בבירור כי תכנית 2/119 פולשת לפחות כ- 30 מטרים לתחום חוף הים.

מצ"ב תמונה מתשריט תכנית תב/ 686:



69. למעשה, אם בוחנים בהתחלה את קווי המדידה בתשריט תב/ 686 מבחינים כי שני הקווים נכנסים לגדר תחום מגרש 17 א', כאשר הקו התחתון יותר, זה שמצוין לגביו שנמדד (גרפית) ממפת תמ"א 13 ביום הוצאת התכנית נכנס לעומקה של התכנית.

70. בחינה מחודשת של תשריט תכנית 2/119 כעת (לאחר בחינת הקווים בתכנית תב/686) מראה שאותו קו תחתון נכנס גם לגדר התכנית בתשריט 2/219 רק שמאוד קשה להבחין בו:



71. על תשריט 2/119 מצוין כי הוא עודכן בתאריך 18.12.2003, לצד חתימת האדריכל גולדנברג. על תשריט תכנית תב/ 686 מצוין התאריך 2.8.2002 ותאריך 1.10.2002 לצד חתימת גיורא שפיר-אדריכלים. נוכח העובדה שהפער בין המדידות הוא סה"כ שנה, ומדובר באותם קווי מדידה עם אותו כיתוב עליהן, הפערים בין המדידות ומשמעותן, תמוהות מאוד.

72. עולה חשש ממשי כי 2/119 פולשת עמוק לתחום חוף הים, לכאורה בניגוד לנטען על ידי העירייה ועל ידי היוזמים לאורך השנים.

73. למעשה, בדיון בולנת"ע מיום 18.2.2003, ניכר כי יו"ר הולנת"ע חושש שמא המדידה לכאורה אינה נכונה. בתמליל דיון הוועדה בעמוד 99 מצוין:

"מר צבי צילקר, ראש העיר דאז: אני אומר, אנחנו לא מילאנו פה חוף כדי להראות שיש כאן מדידה של מאה מטר, מה שהיה נכון לפני חמש שנים הוא לא נכון היום והוא לא יהיה לך בעוד שנתיים, בעוד שנתיים יהיה יותר ממאה מטר. אין פה גריעה של חול, יש פה תוספת של חול, כל הזמן לכל האורך ואת זה אפשר להוכיח. אני רוצה אולי –

מר עופר גרידינגר, יו"ר הוועדה: אני מחפש עדויות בפועל, אם מישהו יודע מה רחב היום בפועל.

מר: הוצאנו מדידה וזה מאה מטר.

מר צבי צילקר, ראש העיר דאז: אנחנו נוציא מדידה,

מר עופר גרידינגר, יו"ר הוועדה: זה בדיוק הסתדר במאה?

מר צבי צילקר, ראש העיר דאז: השאלה שלך ידידי הצעיר היא מרגיזה, אתה חושב שאנחנו נויף. תוכנית של מדידה כדי לרצות את הוועדה ?

מר עופר גרידינגר, יו"ר הוועדה: אני מסתקרן,

מר צבי צילקר, ראש העיר דאז: אתה מסתקרן, אני לא יודע, אם המודד הזה לא בסדר, איך אומרים- צריך לקחת לו את הרישיון. את המקבל כונני מדידה עם –

מר עופר גרידינגר, יו"ר הוועדה: עכשיו---

מר צבי צילקר, ראש העיר דאז: עכשיו אתה מקבל

גב' חיה גרינברג: זה נעשה על רקע זה "

74. הנה, גברת חיה גרינברג מציינת כי המדידה נעשתה על גבי המפה הקיימת. דא עקא, כי בשתי המפות ניכר כי קו 100 המטר נכנס לעומקו של המגרש. מעיון בתכניות ובנספחיהם עולה כי לא בוצעה מדידה אחרת מלבד זו שהובאה לעיל. יתרה מכך, במצגת האחרונה שהוצגה לולחוף בדיונה משנת 2021 הציגו היזמים את אותה מדידה, כפי שצוין והומחש לעיל.

75. משמעות הדברים היא כי הולנת"ע, לכאורה, קיבלה את החלטתה לאשר תכנית 2/119 בלי שעמדתה בפנייה תמונה מדויקת וההכרחית בדבר מיקום התכנית ביחס לקו המים, שהיא למעשה העובדה פולשת לתחום חוף הים. כל קבלת החלטה, בין אם לאשר תכנית או לא, בין אם לאשר הקלה או לא, היתה חייבת להיות מבוססת על ידיעה ברורה של היכן עובר קו זה בדיוק, וכנגזר בהכרח מכך – מה בדיוק משמעות ההחלטה אותה מחליטים.

2.ז. פגמים בפרסום החלטת הפקדת התכנית שבנדון

76. מעיון באתר מנהל התכנון עולה כי החלטת ועדת הערר כלל לא פורסמה באתר מנהל התכנון הישן וכי באתר מנהל התכנון החדש היא מופיעה תחת לשונית כותר שאינה נכונה (מופיעה בלשונית "ישויות/תכניות קשורות" ולא בלשונית "החלטות מוסדות התכנון").

77. אין מדובר בעניין טכני, שכן, מספר מתנגדים שהמתנגדת שוחחו עמם הופתעו לגלות על היפוך החלטת הולחוף וטענו כי החלטת הערר לא פורסמה.

78. נודע להם על החלטת ועדת הערר רק באמצעות המתנגדת. לולא מידע זה, היו המתנגדים עוסקים בכתיבת התנגדויות על בסיס העובדה כי אלו נדחו בולחוף, ומתרכזים בהיבט המשפטי ולא בתכנוני.

ח- על הוועדה המקומית ועל עיריית אשדוד לפעול לביטול הן התכנית שבנדון, 603-0760389, והן לביטול

תכנית 603-0760116

79. כפי שהובהר לעיל, הפתרון המיטבי ביותר יהיה לפעול להצרת השטחים של היזם עם שטחים מזרחיים לו. למעשה, הפתרון נמצא ממש בסמוך למגרשים בענייננו והוא כאמור מגרש החנייה המזרחי הסמוך בבעלות רמ"י. בדיוק כפי שעיריית תל אביב הצליחה בנוגע למתחם הדולפינריום להצריח שטחים באמצעות עסקה ששילבה את רמ"י ואת היזם, כך גם יכולה

לעשות עיריית אשדוד (להשלמת התמונה יצוין שבאותו מקרה עיריית ת"א נתנה ליזם תמורה גבוהה באופן מוגזם, ולכך המתנגדת התנגדה שם. אולם מקרה זה מוכיח היטב את האפשרות ליישם את עקרון ההצרכה במקרה מובהק בו הדבר מתבקש).

80. שכן, כפי שעמדנו לעיל נרחבות, אין זה משנה או אכפת **לציבור הרחב** מדוע או מי אחראי לכך שלא ניתן להצריח את השטחים או לנייד את הזכויות. הדבר היחיד שאכפת לו הוא **שחוף הים שלו הולך ומצטמצם** והעירייה שלו היא זו שנותנת לזה יד ומאפשרת לזה להתרחש, והכל בשל שיקולים הנובעים מחשש מתביעות פיצויים.

81. **לכן, במצב הדברים הנוכחי, עיריית אשדוד עדיין יכולה לפעול לשם ניוד הזכויות ו/או הצרחת השטחים, באופן מוסכם עם היזם**, בדומה למתווה שבו פעלה עיריית תל אביב, ובכך תשמור העירייה גם על החופים עליהם היא אמונה לשמור למען תושביה, גם על אמון הציבור עצמו בעירייה שייזכר שהעירייה פועלת על מנת לפנות שטחים לטובתן בתחום חוף הים וגם תזכה לשמור על זכויותיו של היזם.

82. **בהתייחס לתכנית במופקדת, לא יכול להיות חולק על כך שיש לדחות את התכנית ולא להפקידה**. כפי שהורחב לעיל בהרחבה, מדובר בתכניות שלא היו ראויות להתאשר מלכתחילה. הוספת זכויות ליזמים והשאת שווי נכסיהם רק יובילו לפגיעה בסביבה החופית, בציבור כולו וכאמור אף ברשות המקומית. הרשות המקומית, היא ולא אחרת, זו שתצטרך לתת מענה – הן לציבור שחופיו החוליים נגרעים בעקבות מבנים הנבנים קרוב מידי לשפת הים, כדוגמת התכנית שבנדון, והן לבעלי הקרקע הפרטיים שיבקשו מהרשות למגן את נכסיהם או לפצותם על הפסדים כלכליים ישירים או עקיפים.

83. מאחר שההליך התכנוני לא הסתיים עד להחלטת הפקדת התכנית ושמיעת ההתנגדויות כעת, זה הוא המועד הנכון להגשת ההתנגדות על ידי המתנגדת [ראה עמ"מ 2141/09 **הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה נ' אחלה** (פורסם בנבו, 17.11.2010)]. עוד יצוין כי ככל שההתנגדות לא תתקבל תשקול המתנגדת לעתור נגד אישור התכנית שבנדון.

84. לסיכום הדברים יצוין כי אין הרבה הזדמנויות שרשות יכולה לתקן טעויות תכנוניות של שנים עברו. לעיריית אשדוד יש אפשרות אמיתית, אם כי דורשת נכונות וקצת מאמץ, לעצור את בניית המלונות בתחום חוף הים ולפעול למימוש הזכויות מעבר לקו מאה המטר.

85. תכנון, וכמובן התכניות בפועל, אמורות להכיל שיפור של המצב העכשווי תוך חשיבה על הטווח הרחוק – תכניות אלו פוגעות בציבור גדול כבר כיום ועלולות לפגוע הן כלכלית והן באיכות החיים של ציבור כפול מזה בעתיד הלא רחוק.

86. המתנגדת קוראת לעיריית אשדוד ולוועדה המקומית לפעול שוב מול רמ"י על מנת לנייד את זכויות היזם או לפצותו כספית, בידיעה כי הבנייה בתחום החוף הים תגרום למדינה לעמוד בעתיד מול בעיה הרבה יותר משמעותית, גם זאת לאחר שהנזק כבר נעשה.

87. ויודגש – החלטת הולחוף בעניין תכנית זו והתכנית השכנה לה תואמים בדיוק את מטרות חוק שמירת הסביבה החופית ואת שיקול הדעת והסמכות של הולחוף שהעניק לה המחוקק. ועדת המשנה לעררים, שהפכה את החלטת הולחוף, שגתה באופן ניתוחה את מצב הדברים ובפרשנות

החוק. לאור פסה"ד בעע"מ 2141/09 הועדה המחוזית המשותפת נ' אחל"ה, בו נקבע כי טענות נגד פגמים בהליך תכנוני ניתן להעלות בבית המשפט רק בסיומו של הליך זה, הרי שלא ניתן היה לטעון עד כה בבית המשפט נגד החלטת ועדת המשנה, ואולם בכל מקרה זו החלטה שאינה מחייבת אלא רק מאפשרת את אישור התכנית, ולאור כל מה שפורט לעיל אין לפעול בהתאם לאמור בה, אלא באופן הפוך לחלוטין, כפי שקבעה הולחוף.

88. במקרה זה, מעבר להיבט העקרוני של הצורך לקחת בחשבון את התחממות כדור הארץ ועלית פני הים, וכן את התקדים הבעייתי של בניה בתחום חוף הים באשדוד, תקדים שכידוע מושך יוזמות פיתוח נוספות, הרי שכאן היזם התחיל לפעול מכח התכנית הישנה, ולכן, יש להתייחס אליו כמושתק מלטעון כעת שהקמת המלון על פי התכנית הישנה אינה כלכלית ומגיע לו שיעזרו לו. הדאגה ליזם אינה עיקר ולב תפקיד הולחוף, שוועדת המשנה באה בנעליה, אלא הדאגה לציבור בראיה נוכחית ועתידית גם יחד, ולציבור הזה מגיע שלא תהיה בניה כל כך קרובה לחוף, אלא שהיא תוסט לאחור גם אם הדבר מעט מורכב יותר מאשר לתת ליזם את מה שהוא רוצה.


89. לאור כל הנימוקים לעיל, יש לבטל את התכנית המוצעת.

90. להתנגדות זו מצורף תצהיר חתום.

בכבוד רב,



עו"ד אורטל סנקר



עו"ד אלי בן ארי

אדם טבע ודין

תצהיר

אני הח"מ יעל דורי, בעל ת.ז. מס' 02259656/3 מרח' קרליבך 9 בת"א, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. שמי וכתובתי הם כנ"ל.
2. הנני מתכננת ערים ואדריכלית נוף בהכשרתי ובמקצועי, ועובדת בעמותת "אדם טבע ודין" כראש תחום תכנון.
3. הנני נותנת תצהיר זה לאימות העובדות המופיעות בהתנגדות של עמותת אדם טבע ודין המוגשת לוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד בעניין תכנית מפורטת מספר 603-0760389 "מלון חוף לידו- מגרש 17 א".
4. הנני מאשרת כי העובדות, המתוארות בהתנגדות זו, נכונות וזאת בהסתמך על הכשרתי וניסיוני לאורך השנים, היכרותי עם התכנית נשואת ההשגה והתכניות הנוספות המוזכרות בה. הנני להצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יעל דורי

ת.ז. 02259656/3

אישור

אני, עו"ד אורטל סנקר (מ.ר. 75771) מאשר בזאת כי ביום 11 באוקטובר 2022 הופיעה בפני יעל דורי המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמה עליה

אורטל סנקר, עו"ד

אורטל סנקר, עו"ד