

שרון כהן ושות' – משרד עורכי דין ומגשר
Sharon Cohen & co. – Advocates & Mediator

רח' דובנוב 10, תל אביב, 64732, בית אמות
טל. 03-6957775 (רב קווי) פקס. 03-6955299
10 Dubnov St., Tel-Aviv 64732, Israel
Tel.972-3-6957775 Fax. 972-3-6955299
e-mail: sc-law@zahav.net.il דוא"ל:
אתר הבית: www.sc-lawoffice.com
homepage:

בס"ד

Sharon Cohen, Adv. & Mediator
Shira Ben-Asher, Adv. & Mediator

שרון כהן, עורך - דין ומגשר
שירה בן-אשר, עו"ד ומגשרת

תאריך: 28.10.07

מבלי לפגוע בזכויות
בדואר רשום
ובפקס: 09-9565593

לכבוד
עו"ד ענת בהרב- היועצת משפטית
הועדה המקומית לתכנון ובניה
סוקולוב 22, בניין לב העיר, קומת ביניים
הרצליה

ג.ח.ג,

הנדון: בקשה 20070305 – ביטול היתר לבניית קיר ים בחוף אפולוניה, ובחינת
השיקולים התכנוניים של ועדת המשנה לתוכ"ב הרצליה.

בשם ה"ה מר יואל חדידה, ומר פאר ויסנר, יו"ר מפלגת הירוקים, ובשם שלחתי מפלגת הירוקים
- לאיכות הסביבה והחיים בישראל, הריני לפנות אליך בנושא הנדון כדלקמן:

1. ביום 19.9.07 התקיים בוועדת המשנה לוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, (להלן-
"ועדת המשנה") דיון בבקשה שמספרה 20070305 ואשר נושאה היתר לבניית קיר אבן
ודרך גישה זמנית בחוף הידוע בכינויו "חוף אפולוניה" (להלן – "הבקשה") לצורך הגנה
מפני התמוטטויות המצוק החופי במקום. בתום הדיון אישרה ועדת המשנה את הבקשה
כדלקמן;

"על רקע התיאור הנ"ל, במכלול השיקולים ולאור דחיפות הצורך בעצירת
התדרדרות המצוק, ולאחר ששמעה הועדה את חוות דעת המהנדס, המומחה
הימי, ונציג רשות העתיקות, מחליטה הועדה לאשר את הבקשה ולעכב את
הוצאת ההיתר על מנת לפנות מיידי לשר להגנת הסביבה ולוחו"ף ולהודיע

להם כי בכוונת המבקש לבצע העבודות נשוא היתר זה לצורך הגנה על המצוק, תוך 45 יום ממשלוח ההודעה."

החלטת ועדת המשנה מצ"ב ומסומנת **כנספח "א"** למכתבי זה המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. **דיון ועדת המשנה בדבר עצירת התדרדרות המצוק הינו דיון חשוב ומבורך, אולם מרשיי יטענו כי החלטת ועדת המשנה לאשר את הבקשה, התקבלה בחוסר סמכות בניגוד לקבוע בחוק ובתכניות התכנוניות החלות על הקרקע.**

3. **בנוסף החלטת ועדת המשנה כאמור, התקבלה בהעדר נתונים ובחינת פתרונות חלופיים, מרשיי יטענו כי הועדה התעלמה משיקולים מהותיים, וכי החלטתה הינה בלתי סבירה וקיצונית אשר יש בה כדי לפגוע קשות עד כדי הרס מוחלט בסביבה החופית, כפי שיפורט להלן.**

4. חוף אפולוניה הינו חלק מאזור אפולוניה המצוי בתחומה של עיריית הרצליה, והכולל את המבצר הצלבני המצוי על המצוק ואת החוף שמתחתיו, המהווה פנינת חוף ייחודית ומוקד תיירותי וצילומי רב, בשל אבני הכורכר ושרידי המבנים העתיקים המצויים בו (להלן- "החוף").

5. עם בניית המרינה בהרצליה ושוברי הגלים שמצפון לה, השתבשו התהליכים הטבעיים במקום ונחסמה הזרימה של החול אל החוף. צמצום רוחבו של החוף כאמור וזרימת הגלים החזקה החמירה את אי היציבות הטבעית של המצוק ויסודותיו.

6. עקב האמור, הגישה החברה העירונית לפיתוח תיירות בע"מ לועדת המשנה, בקשה להיתר לבניית קיר מאבנים וסלעים בחוף על מנת למנוע את התדרדרות המצוק (להלן- "הקיר").

7. בדיון ועדת המשנה הציע המתכנן מטעם הועדה, כי בנוסף לבניית הקיר תסלל דרך גישה זמנית אל החוף, העוברת דרך וואדי שהשאיר מפעל תע"ש- נוף ים.

8. **נציג הירוקים ה"ה דרור עזרא, אשר השתתף בדיון, התנגד בכל תוקף לפתרון המוצע בטענה כי הקיר ימנע את הגישה לחוף וכן יהרוס את החוף על שרידיו כליל.**

9. **בנוסף, טען נציג הירוקים, כי סלילת הדרך אל חלקו הצפוני של החוף דרך הוואדי, תזהם את הים קשות והואיל והוואדי הוא אחד מהנקודות המזוהמות בישראל, אליו הוזרמו במשך השנים שפכים רעילים, ועל גדותיו פסולת רבה שהרכבה לא ידוע. אין ספק כי חפירה בוואדי מחייבת טיפול בחומרים מסוכנים והעברתו לאתרי הטמנה מתאימים. ובכל מקרה, גם אם תהיה גישה דרך ואדי תע"ש לחלק הצפוני של החוף הרי שלחלקו הדרומי הגישה תהיה קשה ותחייב יבוש הים וסלילת דרך מעל עתיקות.**

10. למרות ההתנגדות, אישרה ועדת המשנה את הבקשה, בהתאם לשיקולים התכנוניים הבאים:

1. "הבקשה מוגשת על רקע החשש הכבד והמידי להתמוטטויות נוספות במצוק החפוי התומך בין היתר את אתר העתיקות אפולוניה.
2. א. תוכנית 253א הינה התוכנית המפורטת הרלוונטית לנושא הינה בקנה מידה 1:10000 ועשויה ברמת דיוק בהתאם
- ב. תוכנית מתאר הארצית 13 עשויה באותו קנה מידה ואותה רמת דיוק.
- ג. עפ"י המפה הטופוגרפית שהוכנה המידע להיתר הגבול המערבי של תמ"א 13 מוצג ממערב לעבודות המבוקשות.
- ד. על רק סעיפים א'-ג' יש להסיק כי זהו הגבול המערבי של 253א'
3. לאחר עיון בחוק שמירת הסביבה החופית עולה כי בסמכויותיו של השר להגנת הסביבה להורות על נקיטת אמצעים שדרושים לשיקום הסביבה החופית או להורות על מניעת פעולות הפוגעות בסביבה החופית(ס' 9 לחוק)".

11. מעיון בשיקולי ועדת המשנה שלעיל עולה כי החלטת הועדה להתיר את בניית הקיר התקבלה בחוסר סמכות ובניגוד לחוק.

12. חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (להלן- "חוק התכנון והבניה"), קובע כי אין לבנות ללא היתר וכי לא ינתן היתר לעבודה שאינה מתאימה לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה החלות על הקרקע.

13. במקרה הנדון, תוכנית מתארית 253א למרחב תכנון עיריית הרצליה (להלן- "תוכנית 253א"), אושרה בשנת 1961, אולם לא הותאמה לתכנית מתאר ארצית 13 (להלן- "תמ"א 13") כפי שדורש סעיף 10 לתמ"א 13. **המשמעות היא כאשר אין התאמה, יש לתת ביטוי לעדיפות הנורמטיבית הגבוה יותר והיא תמ"א 13 ולפרש את התכנית המקומית לאורה, או לפחות תוך ניסיון ליצור הרמוניה בין שתי תכניות אלה.**

14. בע"פ 377/87 קלקא נחום ואח' נ' מד"י, פ"ד מא(4) 673, קבע בית המשפט כי חוק התכנון והבניה בנוי רבדים ומעין פירמידה;

"נושא אחד הבנוי נדבכים כאמור הוא: מוסדות התכנון...נושא שני הוא: התכניות. בראש הפירמידה הזו נמצאת תכנית המיתאר הארצית, ומתחתיה - לפי הסדר - תכנית מיתאר מחוזית, תכנית מיתאר מקומית ותכנית מפורטת. כל אחת מהתכניות כפופה להוראות של קודמתה וחייבת להיות בהתאמה לה..... (ובהמשך) אין תכנון ואין בנייה ואין זכויות בנייה או שימוש לפיהן אלא לפי הוראות התכניות השונות לדרגותיהן. מותר לבנות רק במסגרת המותרת בתכנית, ומה שאין תכנית מיתאר מרשה במפורש - אינו מותר.

15. תמ"א 13 קובעת כי לא ניתן לדון ולאשר תוכנית מבלי להגיש למוסדות התכנון את המסמכים הבאים: תזכיר מפורט של התנאים המקומיים לרבות השלכות השימושים הקיימים על החוף, סקרים וניתוח הצעות שבתכנית, תסקיר השפעה על הסביבה, סקר חופי מפורט לרבות סקר זרמי הים, סקר והצעה תכנונית בדבר דרכי הגישה, סקר המערכות של תשתית הסביבה, והשלכתן על האתר של אותה תוכנית מתאר, הצעת תשתית מתאימה לשימושים המפורטים בתכנית המתאר. בנוסף לא ידונו בתכנית מפורטת שתחול על השטח ולא יחליטו בה אלא אם יוגש לועדה המקומית וועדה המחוזית תסקיר השפעה על הסביבה.

16. במקרה הנדון החלטה ועדת המשנה התקבלה ללא המסמכים הנדרשים לעיל ובעיקר ללא קבלת חוות דעת נוספת או תסקיר השפעה על הסביבה כפי שדרשו מרשיי בדיון.

17. יתרה מזאת, תוכנית 253א אינה תוכנית מפורטת ואינה קובעת בסעיפיה הוראות כלשהן בדבר סמכות ועדת המשנה להתיר את עבודות הבניה בחוף ומכאן שאין בכוחה להתיר את עבודות הבניה האמורות.

18. כמו כן, סעיף 4 (א) לתוספת השנייה של חוק התכנון ובניה קובע כי;

(א) לא תופקד ולא תאושר תכנית החלה בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה, אלא לאחר קבלת אישור הועדה, או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מיתאר מקומית שאושרה בידי הועדה.

(ב) לא יינתן היתר לשימוש חורג בתחום הסביבה החופית, אלא באישור הועדה.
(ג) לא יינתן היתר להקלה בתחום חוף הים, ולא יינתן היתר להקלה מגובה בנין בתחום הסביבה החופית שאינו כלול בתחום חוף הים מתכנית שאושרה לאחר מועד כניסתו לתוקף של תיקון 69, אלא באישור הועדה.

(ד) לא יינתן היתר להקלה מגובה בנין בתחום הסביבה החופית לרבות תחום חוף הים מתכנית שאושרה לפני מועד כניסתו לתוקף של תיקון 69, אלא באישור הועדה. (ה) הועדה רשאית לקבוע כי הצורך בקבלת אישור כאמור לא יחול על תכנית מסוימת או סוגי תכניות או היתרים בתחום הסביבה החופית או על חלק מתחומי תכניות אלה, שאין בביצועם כדי להוות שינוי מהותי של המצב התכנוני המאושר או לגרום להשפעה

ניכרת על הסביבה החופית; קביעה כאמור, יכול שתחול על סוגי תכניות, או על אזורים מסוימים, ויכול שתהיה מותנית בהגבלות כפי שתקבע הועדה.

19. ובהתאם, סעיף 7 לתוספת השניה של חוק התכנון והבניה קובע את סמכויות הועדה לשמירה על הסביבה החופית כדלקמן;

"(א) הועדה תפעיל את סמכויותיה תוך שתיתן את דעתה לצורך בשמירה על הסביבה החופית לתועלת הציבור ולהנאתו ולשמירה על ערכי הטבע, הנוף והמורשת שבה, במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים, לרבות שיקולי תשתית.
(ב) לא תאשר הועדה לשמירת הסביבה החופית, תכנית או היתר הטעונים אישורה בתחום חוף הים, אלא לאחר שבחנה את ההצדקה באישורם אל מול ההכרה בערך של השמירה וצמצום הפגיעה בסביבה החופית לתועלת הציבור ולהנאתו ובערך של ערכי הטבע, הנוף והמורשת, ובאופן שלא יהיה בו כדי לגרום לפגיעה במידה העולה על הנדרש בזכות הציבור למעבר חופשי לאורך תחום חוף הים ותקבע, ככל הנדרש וככל האפשר, את האמצעים הנדרשים כדי לצמצם את הפגיעה בסביבה חופית וכדי לשקם את הפגיעה בסביבה החופית, אם תיגרם פגיעה כאמור.
(ג) הועדה תפעיל את שיקול דעתה בהתאם לסעיפים (א) ו-(ב) תוך אבחנה בין שטחים בנויים לשטחים פתוחים ומתוך דגש על שמירת השטחים הפתוחים בתחום הסביבה החופית".

20. במקרה זה לא ניתן אישור מאת הועדה לשמירת הסביבה החופית (להלן- "הולחוף") לבניית הקיר וכן, אין ספק כי הולחוף לא הייתה מאשרת את הבקשה הפוגענית והבלתי סבירה מבלי לבחון את ההצדקה באישור הבקשה, באופן שלא יהיה בו כדי לגרום לפגיעה במידה העולה על הנדרש כאמור, ומכאן החלטת הועדה ניתנה בחוסר סמכות ובניגוד לחוק.

21. ואם לא די בכך, החלטת הועדה מנוגדת אף למטרות ומדיניות החוק לשמירת הסביבה החופית תשס"ד 2004, (להלן- "חוק שמירת הסביבה החופית") אשר לפיהן חוף הים הוא משאב טבעי פתוח, ייחודי, המוגבל ונמצא במחסור. מכאן שעבודה בשטח החוף צריכה להיות לטובת כלל הציבור, תוך שקילת כל השיקולים האפשריים ובחירת הפתרון שפגיעתו פחותה ומידתית.

22. יתר על כן, סעיף 9 לחוק שמירת הסביבה החופית קובע כי במקרה של פגיעה בסביבה חופית, מוסמך השר לאיכות הסביבה, לצוות על הגורם לפגיעה להפסיק את הפעולה הפוגעת ולנקוט אמצעים לשיקום הסביבה החופית או להימנע מעשיית פעולה הפוגעת בסביבה החופית.

23. מכאן, סעיף 3 להחלטת ועדת המשנה אשר לפיה, השר לאיכות הסביבה מוסמך להורות על נקיטת אמצעים הדרושים לשיקום הסביבה החופית או להורות על מניעת פעולות הפוגעות בסביבה החופית- אינה נכונה במקרה זה ואינה יכולה לשמש כלי העוקף את הליך התכנון שהרי התמוטטת המצוק לא נגרמה עקב פעולתו של אדם ולפיכך, אינה בגדר פגיעה בסביבה החופית, המוגדרת בחוק שמירת הסביבה החופית.

24. ההיפך הוא הנכון, החלטת הועדה להתיר את עבודות הבניה, מהווה פגיעה בסביבה החופית, הואיל ועבודות הבניה היא פעולת אדם ההורסת את פנינת החוף באופן בלתי הפיך וקיצוני ומכאן, השר מוסמך לפעול כנגד ההחלטה על מנת למנוע את הפגיעה בחוף.

פנית מרשיי לשר איכות הסביבה ומצ"ב ומסומן כנספת "ב" למכתבי זה המהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

25. ההחלטה לבניית הקיר הינה למעשה יצירת מבנה חדש ולא ארעי, המשנה את אופי החוף באופן קבוע, ללא יכולת אמיתית להשיב את המצב לקדמותו במקרה שפעולות אלו לא יסיגו את המטרה.

26. **ויוזגש-** כי אנשי מקצוע רבים נוספים מתנגדים למהלך זה ולתוצאותיו הקשות ומוכנים להציע פתרונות חלופיים נוספים.
27. בנוסף, מתכנן הועדה אף הדגיש בדיון ועדת המשנה, כי בניית הקיר כאמור **לא תמנע** את המפולות ולא תבטל את "כוחות הטבע" בגין מהלומות רוחות החורף, הגשמים שיוצרים נחלי נגר, עייפות החומר ומסלול השכבות הבעייתיות של המצוק. המתכנן הודה כי הקיר יגרום לסילוק החול הקיים הואיל והאנרגיה של גלי הים תפגע בקיר ותחזור אל החוף המועט שיוותר ותגרוף ממנו את החול.
28. הצעת מרשיי בהתאם, היא לקדם תוכנית טיפול רב שנתית קבועה לכל חופי הרצליה שתכלול העברת חול בדרך מלאכותית אל החופים שנפגעו מבניית המרינה ורוחבם הצטמק מאוד.
29. **אשר על כן, בשל המצב התכנוני שפורט לעיל ובשל ההשפעה הדרמתית על הסביבה החופית בבקשה זו, דורשים מרשיי כי הועדה תבטל היתר זה לאלתר!! אשר ניתן שלא כדין בחוסר סמכות ובשל פגיעתו הבלתי סבירה והלא מידתית בחוף.**
30. **לחילופין, דורשים מרשיי כי יתקיים הליך תכנוני מלא ותקין שיכלול הכנת תוכנית בניין עיר מפורטת הפקדת התוכנית כחוק ושמיעת התנגדויות.**
31. **כמו כן על הועדה לבקר במקום ולהכין תסקיר השפעה על הסביבה, אשר יבחן את הפתרונות השונים למניעת התדרדרות המצוק, שפגיעתם בחוף פחותה ומידתית.**
32. שולחני יטענו כי כשם שהמבצר העמוד על הצוק הוא בעל ערך היסטורי כך גם החוף עליו מונחים שרידי עתיקות שנפלו מהצוק ויוצרים מראה מרשים וייחודי.
33. **בשל דחיפות העניין הורוני מרשיי כי במידה ולא תתקבל תשובה בתוך 14 יום משליחת מכתבי זה, יפעלו מרשיי בכל האמצעים העומדים לרשותם לרבות פנייה לערכאות שיפוטיות.**

בב"ח ובכבוד רב

עו"ד, שירה בן אשר
הצוות המשפטי של מפלגת הירוקים

העתקים

- ח"כ גדעון עזרא, השר לאיכות הסביבה, בפקס 02-6535958
- גבי יעל גרמן, רה"ע הרצליה, יו"ר ועדה מקומית הרצליה בפקס : 09-9546896
- אדרי' שמאי אסיף, יו"ר הועדה לשמירת הסביבה החופית, בפקס : 02-5670617
- עו"ד רוטנברג רות, יועמ"ש, המשרד לאיכות הסביבה פקס 02-6553730
- מר חיים פלד מנכ"ל החברה לפיתוח התיירות בהרצליה בפקס 09-9565593