

28/05/08

לכבוד:
גב' יעל גרמן
ראש עיריית ויו"ר הועדה המקומית הרצליה
שלום רב,

הנדון: החלפת שטחים באזור חניון חוף זבולון-הר/2132 (עסקת הכשרת הישוב)

בישיבת המועצה האחרונה (20/05/08) הועלתה שאילתא בנוגע לעסקה שבנדון. מן התשובה לשאילתא מתברר שהיה הליך "התייחסות הציבור" לתוכנית הר/2132 זאת למרות שטרם הופקדה. הח"מ הינו הן חבר ועדת תיירות וחוף הים העירונית, והן חבר ועדת איכות סביבה, והפעם שנודע לנו שהתקיים הליך כזה היה רק בישיבת המועצה האחרונה. לא ברור, מי היו שותפים להליך זה? למה לא פורסם ברבים שמתקיים הליך זה? ולמה אנו לא הזמנו? לפיכך בשל העבודה שלא הוזמנו להביע את עמדתנו אנו מוצאים לנכון להביע אותה כאן, ונבקש שמכתב זה יופץ בין חברי מליאת הועדה המקומית.

עיקרי טענותינו הם כי עסקה זו פוגעת קשות באינטרסים הציבוריים של תשובי הרצליה, ומעניקה מתנה בשווי עשרות ואולי מאות מיליוני שקלים לבעלי הון זאת ללא שום הצדקה כלכלית, תכנונית וסביבתית.

על המתחמים שלגביהם מתייחסת התוכנית קיימות מספר תוכניות: 253 א' משנת 1961, 388 משנת 1962, 664 משנת 1968, ותמ"א 13 משנת 1983. לאחר שבדקנו את התוכניות האלו בקפידה, עיינו בתקנוניהן ובתשריטיהן גילנו מספר עניינים מהותיים שאולי נעלמו מעיני אנשי אגף ההנדסה בעירייה, ומעיני חברי ועדת המשנה.

להן טענותינו:

1. לפי מה שפורסם ולפי החלטת ועדת המשנה מסוף 2007, מדובר בשתי מתחמים קרקע נפרדים זה מזה, ורחוקים זה מזה בכמה מאות מטרים
(א) **המתחם למלונאות** – נמצא בצד הצפוני של המבואה של חוף השרון ביעוד למלון לפי התוכנית 664 משנת 1968, עוד מציון בתוכנית זו כי השטח הוא בהיקף 8.4 דונם בבעלות החברה לפיתוח הרצליה והיקף זכויות הבניה הינו 7000 מ"ר במגדל אחד של 12 קומות שיהיה מיועד ל-50 יחידות או 144 חדרים
(ב) **חניון חוף זבולון** – נמצא מזרחית לחוף זבולון חלקו ביעוד שצ"פ וחלקו האחר ביעוד שב"צ זאת לפי תוכנית 388 משנת 1962.

7. מן המקבץ לעיל עולה כי מתחם הגדון (המבואה של חוף השרון) אינו מגודר למלונאות כלל בהתאם לתמ"א 13 שגוברת על התוכנית המקומית. גם אם תתקבלו הטענה כי המתחם מיועד למלונאות אזי זכויות הבניה על חצי מן השטח אינן שמישות בשל העבודה שהן נמצאות בתחום רצועת ה-100 מקו החוף.

8. מכאן הבסיס העובדתי שישנן זכויות בניה משמעותיים ולכן יש הצדקה לעסקה אינו נכון.

תוכנית 388 - חניון חוף זבולון כיום

9. תוכנית 388 שאושרה בשנת 1962 מייעדת את חלקה המערבי לשימושים ציבוריים. המתחם ממערבית לרחוב רמות-ים הינו ביעוד לשצ"פ והמתחם מזרחית לרמות ים מיועד כאמור לשצ"פ ושב"צ.

10. להן צילום מסך של יעודי קרקע ע"ג תצ"א מתוך אתר אגף הנדסה בהרצליה



11. המתחם המערבי (חלקה 1311) ברובו בנוי, ומשמש למשרדי ומחסניהם של צופים-ים, דה-פקטו משמש המתחם כאזור למבנה ציבור.

12. המתחם המזרחי (חלקה 1309 ו-1310) כולו אינו בנוי, ורובו משמש היום לחניה לבאים לחוף זבולון.

13. המצב היום בו השצ"פ המערבי רובו משמש למבני ציבור ואילו חלקו של המתחם המזרחי ביעוד שב"צ משמש בפועל כשצ"פ אינו רצוי.

14. הפתרון המתבקש והנכון לבעיה הוא או לפנות את המבנים מן המתחם המערבי אל המתחם המזרחי או להעביר את זכויות הבניה של מבני הציבור מן המתחם המזרחי אל המתחם המערבי והפיכתו המתחם המזרחי לשצ"פ כולו.

15. מן המקבץ לעיל עולה כי אין שום הצדקה לוותר על שטח ביעוד מבני ציבור לטובת מגורים, ההיפך יש להגדיל את מצאי היקף השטחים הפתחים ויש להסדיר את מבנה הציבור.

החלטת ועדת המשנה מיום 14/11/07

16. בתאריך 14/11/07 דנה ועדת המשנה בתוכנית הר/2132 בהליך המקדמי של התייחסות הציבור להן סעיף 3 להחלטה:

"התכנית הינה תוצר של תפיסה כוללת לגבי רצועת חוף הים כפי שהתגבשה בתכנית מתאר ארצית תמ"א 13, החוק לשמירת הסביבה החופית ועוד, ומעודדת פתיחת מבטים ונגישות ככל הניתן אל קו החוף."

17. כאמור התוכנית אינה תואמת תמ"א 13 הן בחלק הצפוני והן בחלק הדרומי.

18. התוכנית גם נוגדת את רוח חוק החופים שנותן העדפה בוררה לשימושים ציבוריים, ושטחים פתוחים.

לסיכום

19. התוכנית הר/2132 ועסקת חילופי השטחים שבגינה הוכנה התוכנית לחלוטין אינה סבירה, מהווה גזל של שטחי ציבור ברחבים מתושבי הרצליה וכל זאת בתמורה לשטח שיש ספק רב לגבי הקיף זכויות הבניה בו אם אלו קיימות בכלל.

20. עיריית הרצליה אינה כספומט לבעלי הון ואסור לה לחלץ בעלי הון מעסקות גדל"ן כושלות.

21. שטח חניון חוף זבולון הינו שטח ציבורי חשוב ביותר לתושבי הרצליה ולכלל תושבי השרון, אסור לו שיהפוך בשום מקרה לשטח פרטי.

22. חשוב להדגיש אזור החוף אינו החצר הפרטית של תושבי הרצליה פיתוח והמגמה המסתמנת שיש העדפה ברורה לתושבי הרצליה פיתוח בקביעת האופק התכנוני של החוף הינו עולל חמור לשאר תושבי הרצליה ולשאר תושבי האזור.

מכל האמור לעיל עולה שאין שום הצדקה לתוכנית המוצעת, לא תכנונית, לא כספית ולא ציבורית ולכן יש לדחותה.

ממנה,

דרור עזרא

רכז תחום ים וחופים ורכז פורום השרון

העתק:

מר פאר ויסנר – יו"ר מפלגת הירוקים
השר מאיר שטירת – שר הפנים
גב' גילה אורון – יו"ר הועדה המחוזית
אדר' שמאי אסיף – יו"ר הולחוי"ף
עו"ד יהודה זמרת – יועץ משפטי למשרד הפנים
אדר' נעמי אנג'ל – מתכנתת מחוז ת"א
עו"ד אריאל יונג – יועץ משפטי למפלגת הירוקים
עו"ד אלי בן-ארי – אדם טבע ודין
השופט בדימוס מיכה לינדנשטראוס – מבקר המדינה
החברה להגנת הטבע
חברי מועצת העיר הרצליה