

19/06/08

לכבוד:

גב' יעל גרמן

ראש העירייה ויו"ר הוועדה המקומית הרצלית

שלום רב,

**הנדון: תוכנית הר/2132 - תגובה למכתבה של עו"ד בראף**

סימוכין: מכתבו מיום-28/05/08, מכתבה של עו"ד בראף מיום-15/06/08

ראשית, אציין לטובה את התגובה המהירה של עו"ד בראף לפנייתנו בנושא, עם זאת יש מדיה רבה של חוסר אתיות ציבורית בהתנהלות זו. זאת מכיוון שעל מכתבנו שהיה מופנה לראש העירייה השיבה היועצת משפטית בלבד.

אינני עו"ד ולא משפטן, ודו-השיח כאן הוא ציבורי. אמנם חלק מן הטענות שעלינו במכתבנו הן משפטיות אבל העלינו גם **טענות ציבוריות** שעם כל הכבוד לא נכון ולא ראוי שיענו עליהם יועצים משפטיים.

היינו מצפים לקבל תשובה על העניינים הציבוריים שהעלינו מראש העירייה עצמה, מכיוון שראש העירייה הינה אשת ציבור נבחרת, כמובן בצירוף חוות דעת משפטית כנהוג.

נשיב לעצם הטענות שעלו במכתבה של עו"ד בראף:

1. סעיף 10 ו-11 - עולה טענה שהתוכנית הר/2132 באה להתאים את המצב לתמ"א 13 התקפה היום.

(א) אם כך הדבר יש לתהות למה מצא מי שמצא להעניק זכויות בניה בשטח אחר תמורת שטח שממילא תמ"א 13 מייעדת אותו לשטח פתוח?

(ב) ומכאן יודגש סעיף 4 למכתבנו הקודם, אומר כי תוכנית 664 לא עברה התאמה לתמ"א 13 וזכויות הבניה שהם כביכול הבסיס לעסקה אינם ברי שימוש.

(ג) כלומר, אין אפשרות להוציא היתרי בניה לתוכנית שהיא בסתירה לתמ"א 13 ותוכנית 664 הינה בסתירה לתמ"א 13 הן מהיבט שימשו הקרקע המסומנים והן מהיבט איסור הבניה ב-100 מ'.

2. בסעיף 12 א' עד ד' – נטען כי אין אפשרות לגזור את יעודי הקרקע לפי תמ"א 13

(א) ראשית התוכנית אושרה ב-1968 ולא ב-1978 כפי שצוין בסעיף א.

(ב) תמ"א 13 אכן הינה בקנה מידה גדול, אבל במקרה הזה אפשר להבחין שאין שני כתמים למלונאות אלא כתם אחד בצורת מלבן שתאום את מיקמו של מלון השרון.

(ג) יתרה מזאת אם תתקבל הטענה שהכתם למלונאות הוא גם למלון פאת-ים, הרי שכל מבואת הכניסה היום של חוף השרון היא ביעוד למלונאות.

(ד) אם יש חוות דעת מקצועית של מודד בנושא נבקש לקבל אותה.

3. בסעיף 12 ה' ו' – לגבי תוכניות הר/1798 ותמ"א 4/13

(א) לפי עו"ד בראף תוכנית הר/1798 בוטלה, אין לנו שום דרך לבדוק למה היא בוטלה ואין לכך חשיבות.

(ב) התוכניות התקפות לשטח המבואה הינם 664 ותמ"א 13 בלבד כאשר תמ"א 13 למעשה ביטלה את תוכנית 664.

(ג) תמ"א 4/13 אינה תוכנית תקפה, מדובר בתוכנית מחוזית שלא הופקדה עדיין. בהקשר זה ראוי לציין שבמסגרת תמ"מ 5 הגשנו התנגדות בנושא תמ"א/4/13 שנדחתה תוך הבטחה שיתקם הליך התנגדויות לתמ"א/4/13 בדומה לזה שהיה לתמ"מ 5.

- (ד) מכאן שהתבססות על שתי תוכניות אלו בסיס לעסקה אינה נכונה משום שתוכניות אלו אינן תקפות.
4. בסעיף 13 – אנו לומדים דבר חדש מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה.  
(א) אם אכן מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה הרי שמדובר בתוכנית משונה ביותר, בה עושים איחוד וחלוקה בין **שני מתחמים רחוקים זה מזה מאות מטרים!**  
(ב) יתרה מזאת ייעודו של השטח בפועל אינו עניין של מה-בכך, אם אכן אין לשטח זכויות בניה הרי ששווי נמוך עשרות מונים משווי שטח עם זכויות בניה כלשהן ומכאן שוב נשמט כל הצדק כלכלי של התוכנית.
5. סעיף 14 - העברת צופי ים לשטח מזרחת לכביש רמות ים  
(א) בסעיף 14 למכתבו הקודם ישנן שתי אפשרויות האחת להעביר את המבנים ושנייה **להעביר את זכויות הבניה**, אפשרות שמשום מה עו"ד בראף בחרה להתעלם ממנה ולא בכדי.  
(ב) המצב היום שיש מבני ציבור על שטח שמוגדר בתוכנית כשטח פתוח הינו בלתי נסבל.  
(ג) יותר מזאת תמוהה מאוד שעיריית הרצליה מקדמת תוכנית איחוד וחלוקה בין שני מתחם רחוקים זה מזה ומוותרת על יעוד ציבורי בה בשעה שיש כאן שני מתחמים **צמודים** ששניהם ביעוד ציבורי אבל בפעל משמשים במהופך.  
(ד) ההיגיון הציבורי הישר היה מצפה שהעירייה תקדם תוכנית איחוד וחלוקה בין שני מתחמים צמודים אלו.  
(ה) יתרה מזאת עם אישור תוכנית הר/2123 העירייה תגזור על צופי-ים לפנות את המבנים מן החוף זאת משום שהם בניגוד לחוק ואין שום אפשרות להסדירם כי המתחם ביעוד שב"צ הפך לקומפלקס מגורים יוקרתי.

### **התוכנית הר/2123 לחלוטין סותרת תמ"א 13 וחוק החופים**

6. לעניין זה אפנה להחלטת ועדת משנה לעררים מאפריל השנה בערר 06/מ/4 לגבי תוכנית נת/64/800
7. בפרשה זו הגיעה לולח"ף תוכנית בעיר נתניה לבניין מגורים על שטח פתוח שרובו **מחוצץ** לסביבה החופית, תכנית זו אושרה טרם כניסת חוק החופים לתוקף אבל פורסמה לאחריו ולכן נדרש לאישור הולח"ף.
8. בסוף של דבר פסקה ועדת הערר בפרשה זו שהמבנה כלו חייב להיות **למלונאות** ולא למגורים זאת לפי חוק החופים.
9. מכאן אפשר ללמוד על המגמה המסתמנת ועל הפירוש המעשי שניתן לחוק החופים ע"י מוסדות התכנון.
10. וידגש מקרה זה הינו הרבה יותר מובהק ממקרה נתניה, כאן ניתנים זכויות בניה למגורים בתמורה לזכויות בניה של מלון שספק אם קיימים וכל זאת בשטח שכולו נמצא בסביבה החופית ועל חשבון יעודים ציבוריים נחוצים ביותר.
11. **אציין שבמשך השנים שהח"מ עוסק בנושא חופים לא נחשפתי לתוכנית עירונית מוזרה כזו, מדובר בתוכנית שבאופן מובהק מטיבה עם בעל הון, זאת על חשבון אינטרסים ציבוריים חשובים וכל זאת בנימוקים קלושים ומופרכים ביותר!**
12. לתוכנית הר/2132 אין שום הצדקה **לא** מוסרית, **לא** כלכלית, **לא** ציבורית **ולא** סביבתית. מדובר בתוכנית שהינה עיוות חמור ובלתי מתקבל על הדעת שאסור שרשות כלשהי תקדם או תפעל לקידומה.
13. כדי להימנע ממבוכה רבתי לעיריית הרצליה ולוועדה המקומית **נמליץ בחום לדחות תוכנית זו.**
14. כמו-כן אבקש לזמן אותנו לדיון במליאת הוועדה המקומית ולתת לנו זמן להבהיר את עמדתנו.

לסיכום:

לאור כל האומר לעיל התוכנית הר/2123 הינה בלתי סבירה באופן קיצוני ובוטה ביותר זאת בשל מגוון סיבות שפורטו לעיל. מודבר בתוכנית שמרחפת מעליה עננה כבדה וככל שאנו בוחנים אותה יותר עננה זו מתקדרת יותר ויותר.

מכאן, יש לדחות מכל וכל את הנימוקים של עו"ד בראף, וידגיש שאנו עומדים על הנימוקים במכתבנו הראשון ומוסיפים עליהם נימוקים במכתב זה.

בכל אופן אין בכוונתנו להרפות ואנו מתכוונים להיאבק בתוכנית

*מאיר*

**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 הולחו"ף  
עו"ד יהודה זמרת – יועץ משפטי למשרד הפנים  
אדר' נעמי אנג'ל – מתכנתת מחוז ת"א  
עו"ד אריאל יונגר – 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