

העותר:

1. מפלגת הירוקים למען איכות החיים והסביבה
2. דרור עזרא
(שניהם יחד ייקראו להלן **"העותר"**)
ע"י ב"כ עוה"ד אריאל יונגר ו/או שרי נוימן ואח'
מרחוב הבנים 4 כניסה ב, הוד השרון
טלפון 097448555 פקס 097448554

נגד

המשיבים:

1. שר הפנים, מר מאיר שטרית
רחוב קפלן 2, משרד הפנים ירושלים
(שייקרא להלן **"שר הפנים"**)
2. מר אריה בר בתפקידו כיו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה
רחוב קפלן 2, משרד הפנים ירושלים
טלפון 02-6701535 פקס 02-6701633
(שייקרא להלן **"יו"ר המועצה הארצית"**).
3. מר שוקי אמרני, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
רחוב הרצל 91 קרית הממשלה רמלה
טלפון 08-9788400 פקס 089788410
(להלן **"יו"ר הועדה המחוזית"**)
4. המועצה הארצית לתכנון ובניה
רחוב קפלן 2, משרד הפנים ירושלים
טלפון 02-6701535 פקס 02-6701633
(שתקרה להלן **"המועצה הארצית"**)
5. ועדת המשנה לעררים שעל ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה
רחוב קפלן 2, משרד הפנים ירושלים
טלפון 02-6701535 פקס 02-6701633
(להלן **"ועדת המשנה לעררים"**)
6. הועדה לשמירה על הסביבה החופית
רחוב קפלן 2 ירושלים
טלפון 02-6701598 פקס 025670325
(להלן **"הולחו"ף"**)
7. הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז – ועדת המשנה להתנגדויות
רחוב הרצל 91 קרית הממשלה רמלה
טלפון 08-9788400 פקס 089788410

(שתקרא להלן "הועדה המחוזית")

8. הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

דואר גבעת ברנר מיקוד 60948

טלפון 08-9412991 פקס 08-9419017

(להלן "הועדה המקומית")

9. משרד השיכון והבינוי

קרית הממשלה, ירושלים

(להלן "משרד השיכון" או "משהב"ש")

10. מינהלת סל"ע

משרד ראש הממשלה, קרית הממשלה ירושלים

(להלן "מינהלת סלע")

11. קיבוץ פלמחים

ע"י עוה"ד אייל מאמו ו/או מיכל כהנא

ממשרד עוה"ד אגמון ושות' -מגדל עזריאלי 1 תל אביב

טלפון 036078607 פקס 036078666

(להלן "קיבוץ פלמחים")

עתירה מינהלית

1. בית המשפט הנכבד יתבקש להורות כמפורט להלן בעתירה זו נגד המשיבים, כל אחד בהתאם לסמכותו שעל פי הדין

- 1.1. להורות על **ביטול החלטת המשיבה 5**, ועדת המשנה לעררים מיום 9.12.08 ועל פיה דחתה ועדת המשנה לעררים את הערר שהגיש העורר על החלטת המשיבה 6, הולחוף ובמסגרת הערר דרש העורר כי ועדת המשנה תורה על ביטול החלטת הולחוף לאשר את הפקדת תוכנית מתאר מקומית בר/9/76 להרחבת קיבוץ פלמחים (להלן "התוכנית")
- 1.2. להורות על ביטול החלטת הולחוף לאשר את הפקדת התוכנית שכן זו ניתנה בחוסר סמכות ובניגוד להוראת סעיף 6 לתוספת השניה לחוק התכנון והבניה (להלן "החוק")
- 1.3. לחייב את שר הפנים ו/או יו"ר המועצה הארצית ו/או המועצה הארצית להורות על קיום דיון מקיף ומעמיק החלטת הולחוף ו/או החלטת ועדת המשנה לעררים בקשר לתוכנית וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן- ועד מועד הדיון והחלטה בו להורות שלא לקדם את ההליכים לאישורה של התוכנית.

1.4. **להורות על ביטול החלטת הועדה המחוזית – ועדת המשנה להתנגדויות מיום 7.9.08 על**

אישור התוכנית וזאת לאור החלטת ועדת המשנה לעררים – ובמיוחד לאור האמור בסעיף 149 להחלטה (עמוד 41 להחלטה) ובהיעדר אישור הולחוף במועד ישיבת הועדה המחוזית

1.5. להורות לשר הפנים ו/או ליו"ר המועצה הארצית ו/או ליו"ר הועדה המחוזית להורות על ביטול החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 7.9.08 ולקיים דיון חדש בהתנגדויות שכן

הדיון שהתקיים בהתנגדויות התקיים עוד בטרם ניתן אישור הולחוף לתוכנית !!
העותר ידגיש כי הוא כלל לא ידע על החלטה לפרסם את התוכנית להפקדה ו/או על
קיום דיון בתוכנית בוועדת המשנה להתנגדויות

- 1.6. בנוסף, יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את ועדת המשנה להתנגדויות לאפשר לעותר להגיש את התנגדותו לתוכנית ולהשמיע את עיקרי התנגדותו הפני ועדת המשנה של הוועדה המחוזית – שכן העותר, על אף שהגיש עררים כנגד התוכנית, ואלו נידונו בפני מוסדות תיכנון, לא ידע ולא הודיעו לו על החלטת הוועדה המחוזית לקיים דיון בהתנגדויות ועל ישיבת ההתנגדויות שנעשתה שלא כדין! (ולטענת הוועדה המחוזית – בטעות - התקיימה ישיבת המשנה להתנגדויות)
- 1.7. מבלי לגרוע באמור לעיל להורות על ביטול החלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית עקב ניגוד עניינים מהותי שהתגלה לעותר - נציג משרד השיכון – יוזם התוכנית – גב' אבסלון רבקה – נכחה בדיון!! העותר יטען כי בפגם מהותי היורד כדי ביטול החלטת הוועדה המחוזית
2. לחייב את המשיבים, כל אחד בהתאם לחלקו בהוצאות משפט לשכר טרחת עו"ד כפי שיישר בעיני בית המשפט

בקשה למתן צו מניעה

- 2.1. העותר מציין כי יחד עם עתירה זו מוגש על ידו בקשה ליתן צו מניעה האוסר על הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או ועדת המשנה להתנגדויות ו/או מי מהמשיבים לקיים כל דיון ו/או ליתן כל החלטה בקשר לתוכנית וזאת עד לבירור העתירה ומתן פסק דין בה וזאת על מנת שלא יהיה מעשה עשוי.

אקדמת מילין לעתירה

3. העותר אם יבקש לתמצת את העתירה כולה במספר משפטים, יטען כי למעשה – רשויות התיכנון הכלולות במשיבי העתירה מתעלמות מתפקידן הציבורי להגן על חופי ישראל המועטים .
4. ותחת האפשרות להמשיך את ההוראה בתמ"א 13 האוסרת על בניה בתחום קו 100 מטר מחוף הים (להלן "התחום האסור לבניה") – נותנות ידם להרחבת יחידות דיור בתחום 100 מ' מקו הים - אשר בחלקן ללא היתר בניה – ועושת בהינף יד בכייה לדורות רבים .
5. לעניין זה יופנה בית המשפט הנכבד כבר עתה לאשר נאמר על ידי בית המשפט העליון בעע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית ואח' נגד החברה להגנת הטבע ואח' (להלן "פרשת המרינה").

בדורות האחרונים, התגברה ההכרה כי מקרקעין הם משאב ציבורי החשוף לכלייה באם ניצולו ייעשה בלא שים לב לצרכי הדורות הבאים. את מקומה של תפיסת התכנון המסורתית, אשר התירה מיצוי מירבי של ערכה הכלכלי של הקרקע בטווח הזמן הקצר, תפסו דיני התכנון המודרניים, הקשובים במיוחד לצורך בשמירה על אינטרסים ארוכי טווח של החברה, ולצורך בנקיטת גישה זהירה בהיקף ניצולה של הקרקע, מתוך אחריות ציבורית, לאומית, וחברתית, במבט להווה ולעתיד גם יחד. לפיכך, דיני התכנון כיום

נותנים ביטוי גם לצורך בשימור הקרקע, ובחנים את השפעותיהן הכלכליות, חברתיות, חלוקתיות ואקולוגיות של תכניות, לצד ההכרה בצורך בפיתוח ובבנייה

6. ובהמשך קובע בית המשפט העליון כי:

ימעבר להוראותיו האופרטיביות, חוק השמירה על הסביבה החופית הנו בעל חשיבות מיוחדת בביטוי שהוא נותן לנורמות יסוד הקשורות בזכותו הטבעית של הציבור הרחב למשאבי הנוף והטבע שארץ זו הצמיחה לטובת כל תושביה. הוא מעגן את זכותו הבסיסית של הציבור בישראל לחופי הים התיכון שלאורך גבולה של הארץ. הוא נועד לשמר את פיסות החופים להנאתם ולרווחתם של תושבי הארץ, להבטיח לכל אדם את הנגישות אליהם, ולהגן עליהם מפני השתלטות פרטים לצרכים כלכליים. חוק שמירת הסביבה החופית נועד לעגן באורח חקיקתי מפורש את זכותו הטבעית של הציבור בחופי הים, ולהניח בגדרו של חוק מפורש את העקרונות האמורים להנחות את גופי התכנון ורשויות הביצוע בבואם להסדיר את פרטי התכנון של הסביבה החופית"

לגופה של עתירה

7. עיקרה של עתירה זו הינה להורות על ביטול החלטת ועדת המשנה לעררים על דחיית הערר שהגיש העותר כנגד אישור הולחף לתוכנית להרחבת קיבוץ פלמחים וכן על ביטול החלטות הועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות בקשר לתוכנית
8. העותר יטען כי מהעובדות ומהנימוקים שיפורטו להלן עולה ריח של "ירו את החיצים ואחר כך סימנו את המטרה "
9. ובמילים פשוטות – העותר יטען כי משהב"ש ו/או מינהלת סל"ע ו/או קיבוץ פלמחים (שייקראו להלן "יזמי התוכנית") החליטו לאשר בכל דרך אפשרית את הרחבת קיבוץ פלמחים לרבות התרת בניה מאסיבית ו/או הרחבת מבנים מאסיבית בתחום קו מאה מטרים מחוף הים ו/או בתחום הסביבה החופית והכל על מנת לרכז את התנגדות אנשי קיבוץ פלמחים למתן פתרון קבע בתחומי קיבוץ פלמחים למפוני היישוב אלי סיני .
10. העותר יטען כי אין הוא חולק חלילה על מציאת פתרון ובית חם למפוני היישוב אלי סיני בתחומי קיבוץ פלמחים ואולם העותר מתנגד לדרך !!! לשיטה !!! שהינן רמיסת והקרבת רצועת החוף המיוחדת והבלתי מצויה של חוף פלמחים לצורך כך
11. העותר יטען כי דווקא הולחף ו/או ועדת המשנה לעררים היו צריכות ליתן דגש לאיוושת הגלים וצעקת הטבע שעתידיים להיפגע בצורה אנושה כתוצאה ממתן אפשרות להרחבת הבניה בתחום רצועת 1200 המטרים מחוף הים
12. אולם חמורים הדברים במיוחד לנוכח התנהלות ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית ו/או יו"ר הועדה המחוזית שמתעלמים לאור יום ובראש חוצות הוראות דין מפורשות ודנו בתוכנית ואישרו אותה למתן תוקף בטרם ניתן אישור הולחף לתוכנית, אישור, המהווה על פי החלטת הועדה המחוזית עצמה תנאי מיקדמי להפקדת התוכנית .

13. כאן העותר יטען כי על אף פניות חוזרות ונישנות של

העותר באמצעות הח"מ ליו"ר הועדה המחוזית

במכתבים שצורפו לעתירה כנספח יז (והאחרון שבהם מיום 18.1.09) ואשר לא נענו עד היום על ידי יו"ר הועדה המחוזית – בבקשה להורות על ביטול ההפקדה בגלל שטרם התקבל אישור הולחוף ו/או טרם ניתנה החלטת ועדת המשנה לעררים על ההחלטה ליתן אישור לתוכנית – הרי שעד מועד הגשת העתירה לא התקבלה כל תשובה ועל כן מוגשת עתירה זו עתה (שכן העותר רואה בהימנעות יו"ר הועדה המחוזית כמחדל שפירושו תשובה שלילית)

14. ואם לא די בכל האמור לעיל הרי שחמורים הדברים במיוחד לאור העובדה כי החלטות הועדה המחוזית ניתנו תוך ניגוד עניינים מהותי שכן מר בני חיים נציג משרד השיכון היה נוכח וחבר פעיל בעת הישיבות ואת על אף שמשרד השיכון הינו יוזם התוכנית
15. לאור כל האמור בעתירה זו סבור העותר כי דין העתירה על סעדיה שפורטו לעיל להתקבל

16. ואלו נספחי העתירה

- 16.1. נספח א – החלטת ועדת המשנה לעררים
- 16.2. נספח ב – החלטת הועדה המחוזית לתו"ב מרכז מיום 28.1.08 על הפקדת התוכנית
- 16.3. נספח ג- החלטת הועדה הממיינת שליד הולחוף מיום 12.3.08
- 16.4. נספח ד - מכתב העותר ליו"ר המועצה הארצית ויו"ר הולחוף מיום 23.3.08
- 16.5. נספח ה - תשובת מזכירת הולחוף מיום 24.3.08
- 16.6. נספח ו - פרוטוקול ישיבת הולחוף מיום 26.3.08
- 16.7. נספח ז - החלטת הולחוף מיום 26.3.08
- 16.8. נספח ח- מכתב מיום 2.4.08 של ב"כ העותר ליועמה"ש למשרד הפנים ולולחוף (עו"ד יהודה זימרת)
- 16.9. נספח ט – תשובה מיום 7.4.08 של היועמה"ש למשרד הפנים ולולחוף, עו"ד זימרת לב"כ העותר

16.10	<u>נספח י – החלטת הועדה הממיינת שליד הולחוף מיום 9.4.08</u>
16.11	<u>נספח יא – ערר של העותר בפני ועדת המשנה לעררים מיום 10.6.08</u>
16.12	<u>נספח יא 1 – בקשה מיום 18.6.08 לתיקון הערר</u>
16.13	<u>נספח יב – תגובת קיבוץ פלמחים לערר</u>
16.14	<u>נספח יג – החלטת ועדת המשנה להתנגדויות שליד הועדה המחוזית מיום 7.9.08 למתן תוקף לתוכנית</u>
16.15	<u>נספח יד – החלטת הולחוף מיום 29.10.08</u>
16.16	<u>נספח טו - פירוט מיום 8.4.08 – של מבנים בתחום קו ה- 100 מטר מקו החוף בקיבוץ פלמחים – מסמך מאת יחידת הפיקוח על הבניה</u>
16.17	<u>נספח טז – מדיניות היוהמ"ש והולחוף בקשר למבנים בלתי חוקיים בתחום הסביבה החופית</u>
16.18	<u>נספח יז 1-3 מכתבים מיום 7.12.08 + 15.12.08 + 18.1.09 ליו"ר הועדה המחוזית שלא לקיים כל דיון בוועדת המשנה להתנגדויות בתוכנית</u>
16.19	<u>נספח יח – הוראת היוהמ"ש של משרד הפנים באשר להיקף תחולת תמ"א 13 על תוכנית שקדמו לה</u>
16.20	<u>נספח יט- תמ"א 13 (כולל שינוי מספר 1)</u>
16.21	<u>נספח כ – החלטת ועדת העררים בענין שדות ים</u>

ואלו העובדות הרלוונטיות לעתירה זו

17. כבר עתה יציין העותר כי מרבית העובדות פורטו בהחלטת ועדת המשנה לעררים ועל כן לא ירחיבו בעובדות, מה גם שאין כל מחלוקת באשר לרצף האירועים העובדתי שהתנהל, כי אם בגוף ההחלטות שניתנו, הכל כמפורט להלן.
18. את התוכנית נשוא עתירה זו את התוכנית יזמו משרד השיכון יחד עם מינהלת סל"ע בין עיקרי מטרותיה:
 - 18.1 שינוי יעוד של חטיבת שטח למבני משק בקיבוץ פלמחים בהיקף של כ-130 דונם ליעוד למגורים, מדובר בשכונה בת 130 בתים צמודי קרקע בקרבת חוף הים, ולמעשה שכונת וילות על החוף.
 - 18.2 בנוסף כוללת התוכנית הוספת זכויות בניה בהיקפים נרחבים לכ-250 יח"ד לרבות יח"ד בתחום קו ה- 100 מ' של חוף הים האסור בבניה על פי תמ"א 13 - שרובם נמצאת בסביבה החופית, כאשר 36 יח"ד מתוכם נמצאות בתחום החוף.
 - 18.4 הרחבת אזור התעשייה של פלמחים
19. בישיבת הועדה המחוזית מיום 28.1.08 החליטה הועדה המחוזית, בהחלטה המצורפת כנספח ב לעתירה, להורות על הפקדת התוכנית בכפוף לקיום תנאים שונים ולענייננו:
 - 19.1 אישור הולחוף בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית
 - 19.2 אישור הולנת"ע בגין הצורך בהקלה מתמ"א 13

20. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית התקיים דיון ביום 12.3.08 **נספח ג לעתירה** בפני הועדה הממיינת שעל יד הולחוף וזו החליטה :

החלטה:

התוכנית תעלה לדיון במליאת הולחוף, בסוגיות הבאות שעלו בישיבת הועדה הממיינת :

1. בחינת האפשרות לחניה ציבורית בשטח המיועד לנופש כפרי
 2. התייחסות לאפשרויות להקים גן ארועים בשטח המוזיאון
 3. קביעת רצועת מעבר בזיקה הנאה לציבור, במטרה להגדיר את האזור הפתוח לציבור.
 4. התייחסות לשטחים הניתנים לגידור בתחום היער.
 5. יש להתאים השימוש המוזכר בהוראות ובתשריט המתייחס למגורים מיוחד ואזור שירותים קהילתיים(בהוראות) מגורים מיוחד ואזר מוסדות ציבור(תשריט).
 6. לעת הדיון יציגו עורכי התוכנית מה כוונת הפיתוח של המבנים המצויים בתחום החוף (100 מ' מקו החוף)
21. בתאריך 23/03/08 פנה העורר ליו"ר הולחוף **נספח ד לעתירה** זאת על מנת לדחות את הדיון בשל מספר סיבות להלן :
- 21.1. לא היה בתוכנית פירוט של המבנים בתחום החוף
 - 21.2. לא צורף לתוכנית דוח של היחידה לפיקוח על הבניה
 - 21.3. למרות שמדובר בתוכנית מהותית התוכנית הינה במעמד של תוכנית מפורטת ולא תוכנית מתאר כפי שהיה אפשר לצפות.
22. בתאריך 24/03/08 התקבלה תשובת ממרכזת הולחוף המצורף **נספח ה לעתירה** כי הדיון יתקיים כמתוכנן.
23. ביום 26.3.08 התקיים דיון במליאת הולחוף ובסיומו החליטה הולחוף, בהחלטה המצורפת **נספח ו לעתירה**, לאשר את התוכנית בתנאים שונים ובכלל זה :
- "...עם זאת סבורה הולחוף כי יש לקבוע בתוכנית הוראות מפורטות יותר ביחס לתחום החוף וביחס לטיפול במצוק לפיכך הולחוף מסמיכה את ועדת המשנה לקבוע את הכללים והתנאים שיבטיחו את הטיפול במצוק מגבלות הבניה הנחוצות בתחום החוף והטמעת הוראות התוכניות השונות בהוראות התוכנית כן תתייחס הועדה הממיינת לטענתו של נציג הירוקים באשר לשינוי הגדרת התוכנית לתוכנית מתאר בישיבת הועדה הממיינת יציגו המתכננים בין היתר נתונים באשר לקיבולת בית העלמין, נתונים לגבי כוונות הפיתוח וההרחבה של הבתים המצויים בתחום החוף עד 100 מ' מקו החוף"
24. לא חלפו להם שבועיים ימים ולפתע פתאום נודע לעותר כי בכוונת ועדת המשנה לקיים דיון בתוכנית ביום 9.4.08

25. ויודגש כי החלטת הולחוף טרם הועלתה על הכתב ! וטרם נישלחה לצדדים ו/או לעותר ! אך אף על פי כן – ועדת המשנה של הולחוף מבקשת לקיים דיון בתוכנית
26. בתאריך 02/04/08 פנה הח"מ אל היועץ המשפטי של משרד הפנים **כנספת ח לעתירה** זאת על-מנת לבטל הדיון בוועדה הממיינת בשל העובדה שהחלטת מליאת הולחוף לא פורסמה ולא הייתה יודעה לעורר לפי דיון זה, כך שלא הייתה שום אפשרות להתייחס אליה.
27. בתאריך 07/04/08 השיב היועץ המשפטי של הועדה עו"ד חורין אל עו"ד יונגר **נספת ח לעתירה** בו דחה את טענות עו"ד יונגר בנימוק כי החלטה בעניין התוכנית תושלם בדיון בוועדה הממיינת.
28. בתאריך 08/04/08 הוגש לולחוף דוח של הפיקוח על הבניה לגבי המבנים בתחום החוף בלבד המצורף **כנספת טו לעתירה**
29. לאור באמור, פנה העותר ליוהמ"ש הולחוף במכתב המצורף בדרישה להוריד את הנושא מסדר יומה של ועדת המשנה
30. בתשובה הודיע לו היוהמ"ש לולחוף, במכתב **נספת ט לעתירה** כי אין בכוונתו לדחות את הדיון
31. ביום 9.4.08 התקיים דיון בפני ועדת המשנה של הולחוף לגבי התוכנית ובסיומה ניתנה החלטה מפורטת בנושאי התוכנית כשהעותר יביא את עיקרי הדברים, בדגש על הוראות לעניין המצוק ושמירת קו ה-100 מ' :
- יועדת המשנה בחנה את התוכנית, מכח הסמכות שניתנה לה על ידי מליאת הולחוף. לאחר בחינת השינויים הדרושים בתכנית לשם שיפורה בכל הנוגע לסביבה החופית, מחליטה הוועדה על התנאים הבאים לאישור התוכנית:*
- כללי:*
1. הוועדה סבורה, כעולה גם מהחלטת מליאת הולחוף, כי יש לתקן את תחום התכנית כך שהתכנית תתייחס בצורה ראויה יותר לתחום החוף. לפיכך, תחום התכנית יותאם לקו החוף, ובצפון התכנית לתחום גן לאומי מוכרז.
 2. לשם הבטחת השמירה על תחום החוף לתועלת הציבור ולהנאתו, מורה הוועדה כי תשמר זכות מעבר חופשי לאורך החוף, בשטחים המוגדרים כשטח פרטי פתוח וכן על ראש המצוק. זכות המעבר תעוגן בתשריט, בהוראות התכנית ובנספת הבינוי.
 3. בהוראות התוכנית יוטמעו המלצות הדוח הסביבתי הנוגעות לשמירת המצוק.
 4. בכל שטח התוכנית לא תותר הצבת תאורה כלפי חוף הים.
 5. במענה לטענת מפלגת הירוקים כי התכנית מוגדרת כתכנית מפורטת בעוד שלמעשה מדובר בתכנית מתאר מקומית, מורה הוועדה להבהיר בהוראות התכנית כי מדובר בתכנית מתאר מקומית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
 6. באשר לטענת מפלגת הירוקים כי באזור קיימות עבירות בניה המצדיקות דחיית התכנית, סבורה הוועדה כי אין מקום לקבל טענה זו. מדו"ח היחידה הארצית לפיקוח על הבניה עולה כי קיימות מספר עבירות בניה בתחום התכנית (במספר מצומצם משנטען על ידי נציג מפלגת הירוקים). מתכנתת הוועדה המקומית מסרה לוועדה כי כלל המבנים

המתוארים נבנו בהיתר. הוועדה מוצאת כי בהתחשב בכך שעסקינן בתכנית כוללת אין מקום לדחות את התכנית כולה, גם אם בוצעו בשטחה מספר עבירות בניה. מכל מקום, קובעת הוועדה כי תנאי לאישור התכנית יהיה פירוק מבנים הבנויים ללא היתר.

ביעוד למגורים א/2:

7. בשורת הבתים המצויה בקו הבינוי הראשון כלפי הים והסמוכים לטיילת (4ה', ו' ו-4ט'), לא תותר הרחבת הבתים מערבה מעבר לקו בניין מערבי של 5 מ' מגבול המגרש המערבי. זאת, על מנת לשמור על שטח פתוח רחב ככל הניתן בין המצוק ובתי הקיבוץ ובמטרה שלא להוסיף בניה בתחום החוף. הרחבת הבינוי למגורים מעבר לאמור בהחלטה זו, תהווה סטיה ניכרת.

8. הוועדה המחוזית תוודא קיום הוראה זו באמצעות הוספת רצועת איסור בניה בתשריט וכן באמצעות ציון קונטור ההרחבה המקסימלית למבנה, על פי עקרון זה.

9. תיאסר כל בניה או פיתוח בחוף הים, למעט הרחבת בתי המגורים.

10. ביעוד למגורים המצוי בתחום החוף לא יותר שימוש למשרדים או שימוש מסחרי.

11. הוועדה סבורה כי הוראות אלו מאזנות באופן ראוי בין צרכי הדיירים המצויים בקו הבינוי הראשון כלפי הים, והמבקשים להרחיב את דירותיהם, לבין הצורך בהגנה על תחום חוף הים ועל צמצום הבניה בשטח זה. הוועדה סבורה כי גם אם תצומצם במידה מסוימת הרחבת הבתים המצוינים לעיל, כך שהרחבתם תהא פחותה מהרחבתם של הבתים האחרים בתחום התכנית, הרי שמגבלה זו הינה ראויה ואף מידתית בהתחשב במיקומם המיוחד בקו הבינוי הראשון כלפי הים.

ביעוד לחוף רחצה:

12. יצוינו השימושים המותרים והאסורים בחוף הרחצה. בתחום החוף לא תותר הקמת קיוסקים. שירותי חוף יותרו במסגרת הבינוי הקיים. לא תהיה תוספת לשטחים הבנויים, למעט סככת הצל, בתוכם יותר שימוש לבית סירות ושירותי חוף.

ביעוד לשירותים קהילתיים ושטח פרטי פתוח:

13. ...בהתאם להוראות התכנית לא אמור לפעול במקום גן אירועים, שכן השימושים המבוקשים נועדו ליתן שירותים לתושבי הקיבוץ בלבד.

14. לא תותר תוספת בניה שעולה על סך כולל של 100 מ"ר. תוספת הבניה תותר רק במבנים האחוריים וזאת ביניהם או לצדם הדרום-מזרחי. יובהר, כי המדובר בתוספת כוללת של 100 מטר ולא בתוספת המותרת בכל אחד מהמבנים. מגבלה זו נובעת מרצון הוועדה להגביל את הבינוי בשטח הסמוך לחוף הים ולמצוק ולצמצם את הפגיעה בסביבה החופית ובתחום חוף הים. הוועדה סבורה כי הבינוי הקיים בשטח זה הינו ככלל מספק וכי הרחבתו אינה רצויה. עם זאת, נוכח דברי מגישי התכנית בדבר צורך בהרחבה מסוימת של שטח המוזיאון, החליטה הוועדה לאפשר תוספת בניה שלא תעלה על סך כולל של 100 מ"ר בהגבלות המפורטות לעיל.

15. לא יותרו גינות והשקיה בסמוך למצוק.

ביעוד לבית העלמין:

הועדה מנחה את לשכת התכנון לבחון אפשרות לשינוי קונטור בית העלמין תוך שמירת היקף השטח מתוך כוונה להרחיק את הקבורה העתידיה מקצה המצוק.

32. העותר ידגיש כי כפי שכבר צויין לעיל ויפורט להלן – כל הוראות ועדת המשנה שאושרו

בסופו של יום גם על ידי הולחוף לא זו בלבד שהם לא היו מונחות בפני ועדת המשנה

להתנגדויות בישיבתה מיום 7.9.08 ורק מסיבה זו דינו של הדיון בהתנגדויות להיות בטל

ומבוטל !! אלא שעיון בהחלטת הועדה המחוזית מגלה שהולחוף כלל אינה מאוזכרת

בהחלטת הועדה המחוזית – משל היתה הולחוף למשוללת סמכות בתוכנית!!

33. ביום 29.4.08 נידונה התוכנית בהתאם להוראת סעיף 5 לתמ"א 13 בפני הולנת"ע ובסיומה קבעה הולנת"ע כי :

"תמ"א 13 לאשר שינוי גבולות יעודים משטח חקלאי ושטח חוף רחצה לשטח יישוב עבור בית עלמין במערב ושטח לתעשייה בצפון ובהתאם לנדרש לתוכנית על פי החלטות הולחוף"

34. כאן ידגיש העותר כי בניגוד גמור לפרשנות של ועדת המשנה לעררים – הרי שהעותר יטען כי לא ניתן כל אישור על ידי הולנת"ע להרחבת מבנים בתחום קו ה-100 מטרים לא במפורש ולא במשתמע ~!!

35. העותר יטען כי כל שהולנתע אישר זה :

לאשר שינוי גבולות יעודים משטח חקלאי ושטח חוף רחצה לשטח יישוב עבור בית עלמין

במערב

36. ובמילים פשוטות – שינוי שטח היישוב לבית עלמין !! אולם לא הוזכר ולו ברמז את הרחבת יחידות הדיור.

37. העותר יטען כי לא יעלה על הדעת שנושא כה מהותי של תוספות בניה בתחום קו ה-100 מטר יאושר על ידי הולנתע שלא במפורש !! ועל כן למעשה יטען העותר כי ועדת המשנה לעררים טעתה בפרשנות הולנתע!!!

38. על אחת כמה וכמה שגם ועדת המשנה להתנגדויות טעתה בפרשנות הולנתע וסברה כי הולנתע אישר את תוספות הבניה ליח"ד בתחום קו ה-100 מ' !!

39. על החלטת הולחוף הגיש העותר ביום 10.6.08 ערר נספח יא לעתירה לועדת המשנה לעררים וביום 18.6.08 הגיש העותר תיקון נקודתי לערר, נספח יא 1 לעתירה

40. תגובת קיבוץ פלמחים מצורף כנספח יב לעתירה

41. מאחר והעותר טען שהחלטת ועדת המשנה של הולחוף ניתנה בחוסר סמכות הודיעה נציגת הולחוף לועדת המשנה לעררים כי החלטת ועדת המשנה תובא לאישור בפני מליאת הולחוף

42. כאן יצויין כי בהחלטת ועדת המשנה לעררים ניקבע כי טענתו זו של העותר בדיון יסודה וכי החלטת הועדה הממיינת ניתנה בחוסר סמכות, אלא שלטעמה של ועדת המשנה לעררים,

מדובר בפגם הניתן לריפוי באמצעות אישור ההחלטה בפני מליאת הולחוף

43. כאמור, ביום 7.9.08 – דנה ועדת המשנה להתנגדויות בתוכנית

44. כאן יודגש כי איש מהמשיבים אינו טורח לציין בפני ועדת המשנה להתנגדויות כי על

החלטת הולחוף יש ערר תלוי ועומד !!

45. ובמילים פשוטות – בניגוד לתנאי המיקדמי של הועדה המחוזית עצמה מיום

28.1.08 כי תנאי להפקדת התוכנית הינו אישור הולחוף – הרי שועדת המשנה להתנגדויות מתעלמת את החלטת הועדה מחוזית ואת הוראות התוספת השניה לחוק התו"ב שיפורטו להלן ודנה בתוכנית בעלת השפעה עצומה ובלתי הפיכה על חוף הים !

46. רק ביום 29.10.08 – דהיינו כחודש וחצי לאחר שועדת המשנה להתנגדויות דנה בתוכנית

והחליטה לאשרה, דנה הולחוף בתוכנית בהתאם לסמכותה ובסופו של יום החליטה כי :

”בשל הערות מפלגת הירוקים שהוצגו בפני ועדת המשנה לעררים ביחס לאופן

אישור החלטת הועדה הממיינת הובאה התוכנית פעם נוספת בפני מליאת

הולחוף

יובהר כי הוועדה מתייחסת להחלטת הוועדה הממיינת כאל המלצה בלבד.

הולחוף במליאתה שמעה את כלל טענות הצדדים במהלך הדיון שהתקיים ביום

26.3.08 ואף דנה באותו המועד בפרטי התכנית.

עתה בחנה מליאת הולחוף פעם נוספת את מסמכי התכנית, את טענות הצדדים

וכן את המלצת הוועדה הממיינת.

הוועדה סבורה כי המלצת הועדה הממיינת נותנת מענה ראוי לחוף הים, הן

לזכות הציבור בו, הן למניעת הפגיעה בסביבה החופית והן להגבלת הבינוי

במקום.

כן, ניתן בהמלצת הוועדה הממיינת מענה ראוי לסוגיית המצוק, לסוגיית חוף

הרחצה, לסוגיית הבניה הבלתי חוקית והן לשאלת רמת הפירוט של התכנית

(מתאר או מפורטת).

הוועדה סבורה כי המגבלות שהוטלו על קו הבינוי הראשון כלפי הים הן

מאוזנות ונסמכות על המדיניות שנקבעה בעניין על ידי המועצה הארצית בעניין

”שדות ים”. (כאן יעיר העותר כי החלטה זו תלויה ועומדת בדיון בבית המשפט

לעניינים מינהליים בחיפה אך טרם ניתן פסק דין בו) אף יתר פרטי המלצת

הוועדה הממיינת מקובלים על מליאת הולחוף.

הוועדה שקלה אם יש צורך בהגבלה נוספת של הבינוי בתחום הסביבה החופית

בכלל ובתחום חוף הים בפרט, מעבר להגבלות שהומלצו על ידי הוועדה הממיינת,

ולא מצאה צורך בזה. הבינוי שמאפשרת התכנית, בכפוף לפרטי המלצת הוועדה

הממיינת, מאזן באופן ראוי בין מגבלות הסביבה החופית לבין צרכי הקיבוץ.

לאחר שבחנה פעם נוספת את כלל הנתונים הצריכים לעניין, מחליטה הוועדה

לאמץ את המלצת הוועדה הממיינת ולקבוע כי ההמלצה תהווה חלק בלתי נפרד

מהחלטת מליאת הולחוף בדבר אישור התכנית.

**בנוסף, מחליטה הוועדה להוסיף על התנאים שנקבעו בהמלצת הוועדה
הממיינת את התנאים הבאים:**

1. המבנים המיועדים להריסה יסומנו בתשריט התכנית.
 2. יובהר כי יחידות המעבר יהיו בבינוי קיים בלבד.
- הוועדה מחליטה לאמץ את החלטת הולנת"ע מיום 29.4.08 בעניין תמ"א 8.
מגרש 630 בייעוד לגן לאומי לפי תמ"א 13 יסומן בתכנית כגן לאומי."
47. ביום 2.12.08 הגיש העותר השלמת טיעון בכתב וזאת לאור החלטת הולחוף.
48. **ביום 9.12.08 החליטה ועדת המשנה לעררים לדחות את הערר של העותר ועל החלטתה**

מוגשת עתירה זו

49. **במקביל העותר פנה באמצעות הח"מ ליו"ר הוועדה המחוזית על מנת שזה יורה על ביטול הפקדת התוכנית בהיותה סותרת החלטה מפורשת ותנאי מיקדמי שקבעה מליאת הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית רק לאחר קבלת אישור הולחוף**
- אלא שעל אף שחלפו להם כמעט חודשיים ימים אין כל תשובה לפניות הח"מ ולעותר לא נותרה כל ברירה אלא לפנות לבית המשפט הנכבד על מנת להורות על ביטול הפקדת התוכנית ו/או החלטות בתוכנית**

ואלו נימוקי העתירה

- נימוק ראשון: יש להורות על ביטול החלטת הוועדה המחוזית מיום 7.9.08 שכן קיים פגם מהותי היורד לשורשה של החלטת הוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית שכן בעת שמיעת ההתנגדויות והחלטה בהן טרם ניתנה החלטת הולחוף לאישור התוכנית!!**

50. העותר יטען כי סעיף 4 לתוספת השניה לחוק התכנון והבניה קובע :
4. **סייג לאישור תכנית, היתר לשימוש חורג והקלה (תיקון : תשס"ד33)**
- (א) לא תופקד ולא תאושר תכנית החלה בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה, אלא לאחר קבלת אישור הוועדה, או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מיתאר מקומית שאושרה בידי הוועדה.
51. העותר יטען כי על פי החלטת ועדת המשנה לעררים אין חולק כי למעשה החלטת הוועדה הממיינת מיום 9.4.08 (שיתכן ועליה נסמכה ועדת המשנה להתנגדויות) בטלה ומבוטלת וכי אין בה אלא המלצה בלתי מחייבת בלבד !
52. ורק החלטת הולחוף מיום 29.10.08 היא ההחלטה הרלוונטית לתוכנית – ורק לאחריה ניתן היה להפקיד את התוכנית ו/או לאשר את התוכנית
53. ועל כן יטען העותר כי בשל הפרת הוראות החוק הנ"ל יש להורות על ביטול החלטת ההפקדה ועל אחת כמה וכמה על ביטול החלטת ועדת המשנה להתנגדויות לתת תוקף לתוכנית

54. יתרה מזו – בעמוד 41-40, סעיפים 147-149 להחלטת ועדת המשנה לעררים – מציינת בצורה ברורה וחד משמעית יו"ר ועדת המשנה לעררים כי בעת מתן החלטת ועדת המשנה לעררים ליתן תוקף להחלטת הולחוף מיום 29.10.08 נודע לה באקראי כי הועדה המחוזית כבר קיימה דיון בהתנגדויות וכבר אישרה את התוכנית!!!:

"בטרם סיום נבקש לציין כי במהלך הדיון שבעל פה התוודענו לראשונה ובהפתעה רבה יש לומר לעובדה כי על אף הגשת הערר לועדה המחוזית הפקידה את התוכנית הוגשה לה כמה התנגדויות בלי שהעוררת עצמה הגישה התנגדות וכי התנגדויות אלו נישמעו
נימסר לנו כי ביום 22.10.08 אף ניתנה החלטה בהתנגדויות על ידי הועדה המחוזית..

לשאלתנו במהלך הדיון הכיצד אירע כדבר הזה על אף שהחלטת הולחוף לאשר את התוכנית היתה נתונה בערר שטרם הוכרע השיבה לנו נציגת הוועדה המחוזית וכן נציגי משהבש מינהלת סלע והקיבוץ כי הם כלל לא ידעו על הערר אלא כחודש לפני מועד הדיון בפנינו.

אומנם כך נטען בפנינו התברר לצדדים כי במקביל להגשת הערר ביוני 2008 הוגשה בקשה להאריך מועדים להגשתו וכן נודע להם שניתנה בסמוך לאחר מכן החלטה של הח"מ להגשת תגובות... ניתנה ביום 26.6.08 החלטה של הח"מ המאריכה את המועד להגשת ערר ואולם לטענתם הם התוודעו למסמכים אלה רק סמוך ממש לקיום הדיון בערר ...

אנו מאמינים כי אכן משיבים אלה לא ידוע בפועל על הגשת הערר וההליכים שהתקיימו בנוגע להארכת המועד להגשתו וכי אי ידיעה זו מקורה בתקלה שנפלה בתום לב עם זאת אין ספק כי מדובר בתקלה חמורה

יש להניח שאילו היה ידוע לכל המעורבים על רקע קיומו של הערר כי אז התוכנית לא היתה מופקדת ולו בשל כבוד בין מוסדות התכנון (הדגשה שלי – א.י.) (סעיף 4 לתוספת השניה קובע כי לא תופקד ולא תאושר תוכנית שחלה בתחום הסביבה החופית אלא לאחר קבלת אישור הולחוף אך לא מצאנו הוראה שלפיה "הקפאה" זו חלה גם במקום שבו מוגש ערר על החלטת הולחוף ועד למתן החלטה סופית בערר)

מאחר והערר בפנינו הוא על החלטת הולחוף ועליה בלבד ולא על ההחלטה של הועדה המחוזית אין בדעתנו להתייחס בדרך כלשהי מעבר לציון הדברים האמורים לעיל לנושא ההליכים שהתקיימו בפני הועדה המחוזית על כך הכרוך בכל

אך זאת נבקש להדגיש – והדגשנו זאת כבר בעת הדיון בעל פה שהתקיים בפנינו – החלטתנו המפורטת לעיל ניתנה במנותק לחלוטין מכל הליך שהתקיים כאמור בפני הוועדה המחוזית ותוך שהנחנו את עצמנו להתעלם לחלוטין מהעובדה שכבר התקיים בפניה הליך של ההפקדה, הגשת התנגדויות ושמעיתן ואף מתן החלטה בהם כאמור

במילים אחרות החלטתנו ניתנה כאילו התוכנית טרם הופקדה וטרם התקיימו בה הליכים מעבר להליכים המתוארים בחלק העובדה של החלטה זון למותר לציין כי שאלת תוקפם או נפקדותם של ההליכים שהתקיימו כאמור בפני הועדה המחוזית בנסיבות שתוארו לעיל אינם עומדים לדיון בהחלטה זו ואינם מענייני וממילא איננו נוקטים כל עמדה בענין זה "

55. ובמילים פשוטות – ועדת העררים קובעת כי הועדה המחוזית דנה בתוכנית בניגוד להוראות

דין מפורשות שקבעו כי תנאי לכל דיון בועדה המחוזית יהיה קבלת אישור הולחוף !

56. ומשזה לא ניתן הרי כל החלטה שניתנה בטלה ומבוטלת!!
57. העותר ידגיש כי תנאי מיקדמי זה של קבלת אישור הולחוף אינו תנאי פרוצדוראלי כי אם מהותי ומהווה בסיס לכל דיון בתוכנית העוסקת בתחום הסביבה החופית
58. כפי שמפורט בגוף החלטת ועדת המשנה לעררים אין ספק כי הולחוף הוא גוף תיכנוני הכולל אנשי מיקצוע רבים בתחום הסביבה החופית ועל כן דווקא הולחוף מהווה אינסטנציה תיכנונית שאישורה ו/או עמדתה ניצרכת מלכתחילה לכל תוכנית העוסקת בחוף הים!
59. ועל כן משבחרה ועדת המשנה להתנגדויות להתעלם במכוון מהחלטת הועדה המחוזית כי תנאי לדיון הוא קבלת אישור הולחוף – הרי שהדבר מאיין ומבטל מעיקרו את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות.

60. כאן העותר יטען כי בניגוד להחלטת ועדת המשנה לעררים שלא להורות על ביטול החלטת

ועדת המשנה להתנגדויות אלא להתעלם ממנה ו/או כי אין כל הוראות חוק המורה על

הקפאת הליכים יטען העותר כי דינה להידחות

- 60.1 ראשית – ועדת המשנה לעררים קבעה בצורה נחרצת כי החלטת הועדה הממיינת מיום 9.4.08 בטלה ומבוטלת!!
- 60.2 ובמילים פשוטות – הולחוף לא דן בתוכנית !!
- 60.3 על אחת כמה וכמה שהולחוף לא אישר את התוכנית !
- 60.4 ועל כן התנאי המיקדמי הנידרש הן על פי הדין והן על פי החלטת הועדה המחוזית לא התקיים !!!
- 60.5 וממילא כל דיון שהתקיים ללא החלטת וחלוף בטל ומבוטל
- 60.6 **העורר ידגיש כי במובדל על ערר על תוכן החלטת הולחוף, הרי שהחלטת ועדת המשנה לעררים היא כי אין בכלל החלטת ולחוף !! ובמובן זה הערר שהגיש העורר התקבל וביטל הלכה למעשה את החלטת הועדה הממיינת והותיר על כנו מצב שבו למעשה – אין כל החלטה סטטוטורית של הולחוף בקשר לתוכנית**
61. ועל כן יטען העותר כי טענה ועדת המשנה לעררים בהימנעותה לבטל את החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית ו/או לדון בהתנגדויות
62. יתרה מזו – העותר יטען כי על פי הוראות הדין משהוגש ערר על החלטת הולחוף – הרי החלטה זו אינה עונה על גדר החלטה חלוטה שמאפשרת את קידום הליכי התכנון בועדה המחוזית, ויבואר :
63. סעיף 8 לתוספת השניה קובע כי :

הרואה את עצמו נפגע על ידי החלטת הועדה לשמירת הסביבה החופית לפי סעיפים 4 או 5, או חבר הועדה, רשאים לערור עליה לפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה, בתוך שלושים ימים מהיום שבו נמסרה להם הודעה על ההחלטה.

9. סמכויות המועצה הארצית בערר (תיקון: תשס"ד³³)

(א) המועצה הארצית רשאית לקבל את הערר, כולו או חלקו או לדחות את הערר או להחזיר את הענין לועדה לדיון מחדש.
(ב) המועצה הארצית תדון בערר בהתאם לסמכות הועדה כפי הקבוע בסעיף 7 לתוספת.

64. דהיינו – מדובר בערר בזכות !!! ולא ברשות !
65. וסעיף 9 לתוספת השניה קובע כי בסמכות המועצה הארצית לקבל את הערר כולו ו/או חלקו ו/או להחזיר את הדיון לולחוף !
66. העותר יטען כי משמעות הדבר שהחלטת ולחוף שהוגש עליה ערר איננה סופית
67. יתרה מזו – העותר יטען כי אם אכן פרשנותה זו של ועדת הערר הינה נכונה הרי הדבר עשוי ליצור החלטות נוגדות בין רשויות תכנון שונות שהאחת לא תדע על רעותה !
68. יתרה מזו, הדבר ייצור כפל הליכים (במקרה בו המועצה הארצית תבטל את החלטת הולחוף או כמו במקרה דידן שהתברר שהחלטת הועדה הממיינת לא חוקית) תיצור הסתכמות ותפגום בשיקול הדעת המיקצועי של רשות התכנון
69. יתרה מזו – הפרת אבן היסוד שכותנה על ידי ועדת המשנה לעררים בשם "כבוד בין מוסדות התיכנון" איננה רק לתפארת המליצה אלא מהווה הפרתה מהווה פגיעה בכללי הצדק הטבעיים !!
70. לא יעלה על הדעת שהעותר יגיש ערר על החלטת מוסד שאישורו מהווה בסיס ותנאי מיקדמי לכל התוכנית – ומצד שני – אינסטנציה תיכנונית נמוכה יותר תתעלם מהערר ותקיים הליך נפרד
71. ובמקרה דידן – איש לא טרח לעדכן את העותר בדבר הפקדת התוכנית – למרות שכולם כולל כולם יודעים שהעותר מתנגד לתוכנית !!
72. ועל כן יטען העותר כי על בית המשפט לאמץ את קביעת ועדת המשנה לעררים – ולהורות על ביטול הפקדת תוכנית ואת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות שכן :
- יש להניח שאילו היה ידוע לכל המעורבים על רקע קיומו של הערר כי אז התוכנית לא הייתה מופקדת ולו בשל כבוד בין מוסדות התכנון"**

נימוק שני: החלטת הולחוף מיום 29.10.08 אינה חוקית בהיותה סותרת את

הוראת סעיף 6 לתוספת השניה לחוק התו"ב, ויבואר:

73. סעיף 6 לתוספת השניה קובע כי :

"(א) ועדת משנה בת חמישה חברים מבין חברי הועדה (להלן - ועדת המשנה), תחליט, בתוך שלושים ימים מיום קבלת התכנית מאת מוסד התכנון שהגישה לועדה, אם התכנית טעונה אישורה של הועדה ותודיע על כך לכל חברי הועדה ולמוסד התכנון שהגיש את התכנית לועדה.

....

(ג) לא החליטה ועדת המשנה בתוך 30 ימים מיום קבלת התכנית, יראו את התכנית כטעונה אישורה של הועדה.

(ד) החליטה ועדת המשנה כי התכנית טעונה אישור הועדה, תדון הועדה בנוגע לתכנית,

בתוך 90 ימים מקבלת ההחלטה.

(ה) לא דנה הועדה בתכנית בתוך 90 הימים, כאמור בסעיף קטן (ד), תועבר התכנית

להכרעת המועצה הארצית, והיא תקבל החלטה בענין בתוך 120 ימים מיום שהועברה התכנית להכרעתה.

(ו) חלק

חבר הועדה על החלטת ועדת המשנה, רשאי הוא בתוך 15 ימים לאחר שהחלטת ועדת המשנה הומצאה לו, לבקש כי הנושא יועבר להכרעתה הסופית של הועדה; הוגשה בקשה כאמור, תועבר ההחלטה להכרעתה הסופית של הועדה.

74. העותר יטען כי על פי הוראות סעיף 6 (ה) עולה כי על הולחוף לדון בתוכנית תוך 90 יום מיום שהובאה לעיונה

75. ואולם לאור החלטת ועדת המשנה לערים עולה כי מאחר והחלטת הועדה הממיינת מיום 9.4.08 בטלה ומבוטלת הרי שהולחוף לא דן בתוכנית בפרק הזמן שהמחוקק קבע לה אלא דנה בתוכנית רק ביום 29.10.08 !!

76. ועל כן דין התוכנית להיות מועברת לדיון במליאת המועצה הארצית !

נימוק שלישי: על אף האמור בהחלטת ועדת המשנה לעררים לעותר תמיהות רבות

בקשר להנחה כי איש לא ידע על קיומו של הערר – ואת זאת על בית המשפט

הנכבד לבחון :

77. ראשית העותר יטען כי הצהרת המשיבים בפני ועדת המשנה לעררים כי לא ידעו על קיום

הערר אלא בסמוך לתאריך הדיון בערר לא אומתה, לא נתמכה בתצהיר ו/או בעובדות

78. שנית, לא נערך ברור עם מזכירות ועדת המשנה לעררים האם נישלחו החלטות ועדת המשנה בקשר לפתיחת הערר למי מהמשיבים...

79. ולכל הפחות יש לברר עם נציגת הולחוף אשר מתפקידה על פי דין להעביר את החלטות הולחוף לועדה המחוזית – היתה אמורה לעדכן את הועדה המחוזית כי הוגש ערר !! והאם המשיבים קיבלו ממנה את העתק הערר ו/או הודעה על הערר ו/או את העתקי הבקשות שהוגשו במסגרתו

80. ואיש גם לא ערך ברור עם מזכירת הולחוף :

80.1. מתי היא קיבלה את הערר ?

80.2. מתי היא הודיע לועדת הערר כי בכוונתה להעביר את התוכנית למליאת הולחוף ?

80.3. מדוע לא הודיע לועדה המחוזית על כך .

81. כל העובדות הנ"ל לא נבדקו בצורה מיקצועית וזאת על אף החומרה הרבה הנובעת מהם !

82. ולכל הפחות ראוי הוא כי בית המשפט הנכבד יחייב את המשיבים ובמיוחד את מזכירות

הולחוף להמציא מסמכים בענין אשר ישפכו אור על שאלת ידיעת המשיבים על הערר

83. מבלי לגרוע באמור לעיל יטען העותר כי גם אם נניח שאכן איש מהמשיבים לא ידע על קיומו של הערר ואיש לא ידוע על כוונת הולחוף לדון בתוכנית הרי שהחלטת הועדה הממינת כלל לא מאזכרת ולו ברמז קל בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות – ועובדה זו מלמדת שלמעשה – ועדת המשנה להתנגדויות פשוט התעלמה לחלוטין מההליך שהתנהל בולחוף !!! והסיבה לכך פשוטה – כי הועדה המחוזית ידעה שיש ערר ושהחלטת הולחוף אינה סופית ובחירה שלא להתייחס לעניין על מנת "שלא לעורר דוברים מריבצם"...

נימוק רביעי: בניגוד לעמדת ועדת המשנה לעררים בסעיף 32 להחלטתה (עמ' 13) – החלטת הולנת"ע מיום 29.4.08 בבקשה למתן הקלה מתמא 13 לא התירה הרחבת דיור אלא לבית עלמין סעיף 32 להחלטת המשנה לעררים – ועל כן משלא ניתן אישור הולנת"ע לתוכנית לא ניתן לקיים את הדיון בהפקדת התוכנית!!!

84. העותר יטען כי כאמור לעיל, החלטת הולנת"ע אינה מאפשרת ואינה מתירה הרחבת בניה בתחום ה-100 מטרים

85. כאן יביא העותר פעם נוספת את החלטת הולנתע שאומרת:

"תמ"א 13: לאשר שינוי גבולות יעודים משטח חקלאי ושטח חוף רחצה לשטח

יישוב עבור בית עלמין במערב ושטח לתעשייה בצפון ובהתאם לנדרש לתוכנית על פי החלטות הולחוף"

86. דהיינו האישור מתייחס אך ורק להרחבת בית העלמין – הא ותו לא !!!

87. ויודגש כי על פי תמ"א 13 שבתוקף – כל עוד לא הותר הדבר במפורש – לא ניתן לבצע בניה בתחום קו ה-100 !! וכפועל יוצא – מבלי שהולנת"ע אישר בצורה ברורה את ההרחבות המבוקשות – לא ניתן לראות בכך כמי שאישר את ההרחבה!!

88. העותר יטען כי כל פרשנות אחרת שניתנה על ידי ועדת המשנה לעררים – הינה בחוסר סמכות שהרי לא הוגש כל ערר על ידי מי מהצדדים על החלטת הולנת"ע (ולפרשנות העותר – החלטת הולנת"ע איננה מאפשרת בניה ו/או הרחבות בניה בתחום קו ה-100 מטרים)

נימוק חמישי: יש להורות על ביטול הפקדת התוכנית שכן – זו הופקדה בניגוד גמור להחלטת הועדה המחוזית מיום 28.1.08 שקבעה כי יש למלא את תנאי ההפקדה תוך שבעה חודשים – שאם לא כן ההחלטה על הפקדת התוכנית תהיה בטלה ומבוטלת!!!

89. העותר יטען כי למעשה – בהחלטת הועדה המחוזית שהחליטה להפקיד את התוכנית בכפוף לקיומם של תנאי סף ניקבע במפורש שאם תנאים אלו לא יתקיימו תוך שבעה חודשים – הרי שהחלטת הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית תהיה בטלה ומבוטלת!!

90. העותר יטען כי לאור האמור לעיל ובמיוחד לאור החלטת ועדת המשנה לעררים ואף לאור עמדת הולחוף עצמה כי החלטת הועדה הממינת בטלה ומבוטלת !! הרי שתנאי הסף להפקדת התוכנית לא התקיימו במועד

91. ועל כן החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בטלה ומבוטלת
92. ויודגש כי למיטב ידיעת העותר עד היום, ועל אף שהחלטת ועדת המשנה לעררים ברורה הרי שאיש לא פנה לוועדה המחוזית להאריך את המועד לקיום תנאי ההפקדה
93. ועל כן יטען העותר כי על בית המשפט הנכבד להורות לוועדה המחוזית לקיים דיון חדש בהפקדת התוכנית ולחילופין לקיים דיון בבקשה להארכת תנאי ההפקדה ככל ובמידה שתוגש!

נימוק שישי : דין החלטת הועדה המחוזית מיום 28.1.08 להתבטל עקב ניגוד עניינים מובנה !!

94. העותר יטען כי עיון בחברי הועדה המחוזית שנכחו בעת הדיון במליאת הועדה המחוזית כלל את גב' רבקה אבלסון שהינה נציגת משרד השיכון שהוא לא אחר מאשר יוזם התוכנית
95. העותר יטען כי לא יעלה על הדעת שבשעה שמשרד השיכון יוזם תוכנית, יופיע נציגו בעת הדיון הפנימי של חברי הועדה המחוזית שדנים בהפקדת התוכנית
96. לעניין זה יטען העותר כי בכך הפרה הועדה המחוזית את הוראות סעיף 47א לחוק שכותרתו "ניגוד עניינים" הקובע כי:

47א. ניגוד עניינים (תיקון : תשנ"ה)

- (א) חבר מוסד תכנון לא ישתתף בדיון ובהצבעה בקשר להתנגדות או לערר, למעט בהליך לפי סעיף 62(ד), אם נתקיים בו אחד מאלה :
- (1) הוא נציג של גוף אשר יזם את התכנית המובאת לדיון, או של גוף אשר הגיש התנגדות או ערר לאותה תכנית ;
- (2) הוא נטל, כחבר, חלק בהחלטת אותו מוסד התכנון שעל החלטתו הוגשו ההתנגדות או הערר.

97. העותר יטען כי מדובר בפגם מהותי ויסודי היורד כדי בטלות ההליך כולו!

נימוק שביעי: העותר יטען כי על אף שועדת המשנה לעררים מודה שאכן יש פגיעה בחוף ואולם מתעלמת ממנה ומאשרת גם את הבניה בתחום קו ה- 100 מטרים ועל כן יטען העותר – כי בהיעדר כל נימוק כבד מישקל לאשר את הפגיעה ו/או הרחבת הפגיעה היה על ועדת המשנה לעררים לקבל את דעת המיעוט (כמפורט בסעיף 68 ו- 69 להחלטה) ולאסור כל הרחבת בניה בתחום קו ה 100 מטרים

98. ראשית, לעניין הפגיעה בחוף הים יופנה בית המשפט לסעיף 55 להחלטה (עמ' 18) בו מודה ועדת המשנה לעררים כי אכן יש פגיעה !
99. אלא שלטעמה של ועדת המשנה לעררים מדובר בפגיעה מצומצמת יחסית
100. ועל כן יטען העותר כי מצד אחד – ועדת המשנה לעררים מודים שקיימת פגיעה בחוף הים, אלא שלטעמה הפגיעה אינה חמורה

101. אלא שהעותר יטען כאן טעותה הגדולה של ועדת המשנה לעררים – העותר יטען כי אם אכן כולם מודים שקיימת פגיעה בחוף הים הרי שעל מנת להמשיך ולאשר את הפגיעה ואף להרחיבה כמבוקש בתוכנית – הרי שלכך צריך נימוק בעל משקל כבד ביותר שיאשר כי אכן עדיפה הפגיעה בחוף הים על פני שיקולים אחרים
102. אלא שהעותר יטען שועדת העררים לא נימקה ולא העלתה כל נימוק שכזה – וכי הנימוקים שהועלו על ידה ושיפורטו להלן דינם להידחות
103. בטרם יתייחס העותר לנימוקי ועדת הערים הרי שהעותר יציין כי אין לשכוח כי במסגרת התוכנית מאושרת תוספת בניית 130 יח"ד חדשות לקיבוץ פלמחים!!!
104. עוד יודגש כי העותר אינו מבקש להרוס את היחידות שקיימות בהיתר בתחום קו ה- 100 מטרים אלא בסך הכל העותר מבקש שלא להתיר את הרחבתן עד ל160 מ"ר!!!
105. העותר יטען כי לו היתה דרישתו זו מתקבלת (היינו : לא להרוס אולם לא להרחיב) היה נוצר איזון ראוי בין זכויות הפריט לזכות הציבור שכן:
- 105.1. אין ספק כי חברי הקיבוץ הגרים באותם מבנים בתחום האסור לבניה ידעו עד עתה בצורה ברורה כי אינם יכולים להרחיב את דירתם. והתוכנית גם אינה דורשת את הריסת ביתם – אלא שאם תתקבל טענת העותר – המצב התיכנוני שבתוקף באוסר על הרחבה ישאר בעינו!!!
- 105.2. ומצד שני – אם המצב התיכנוני ישאר בעינו ולא ניתן יהיה להרחיב את יחידות הדיור – הרי שזכות הציבור להנות מחוף הים ושלא להתיר ו/או להרחיב את הפגיעה בחוף הים השייך לו לא תיפגע
- 105.3. העותר יטען כי קבלת עמדתו זו מהווה איזון ראוי בין זכויות הפרט לזכות הציבור ובכך טענה ועדת המשנה לעררים
- 105.4. העותר יטען וידגיש כי אין מדובר בשיקול דעת תכנוני גרידא כי אם בפגם בשיקול דעתה של ועדת העררים שמצד אחד מודה שכבר היום קיימת פגיעה ובמסגרת התוכנית הפגיעה תגדל אולם מצד שני אינה עושה מאומה להקטנת הפגיעה ו/או למניעת הגדלתה!
106. יתרה מזו, העותר יטען כי דווקא דעת המיעוט על נימוקיה – ולאור העובדה שאין כל פגיעה ו/או נזק לדייר שמתגורר בבתיים אלו – מחייבת את איזור הרחבת הבניה בתחום קו ה- 100 מטרים
107. העותר יטען כי עצם קיומה של דעת המיעוט מחייבת משנה זהירות בהכשרת הרחבת הפגיעה בחוף הים!
- מבלי לגרוע באמור לעיל העותר יטען כי גם נימוקי ועדת המשנה לעררים מדוע הפגיעה בסביבה החופית מצומצמת: דינם להידחות
108. נימוק ראשון של ועדת העררים - אינו דומה תוספות בניה בשטחים פתוחים לתוספות בניה בשטחים מבונים (כמו בתוכנית זו)
- 108.1. העותר יטען כי ההשוואה בין שטח פתוח לשטח מבונה אינה במקומה

108.2. הפגיעה אינה בשל היות השטח מבונה או פתוח אלא הפגיעה נוסעת מהקירבה למצוק ו/או לים !!

109. נימוק שני של ועדת העררים - התוכנית אינה מרחיבה שטחים המיועדים לבניה בתוכניות תקפות - מדובר בעיבוי יח"ד קיימות ולא בתוספת יח"ד ההרחבה היא רק מעבר לגבול ה 300 מ

109.1. העותר יטען כי ועדת העררים מתעלמת לחלוטין מהעובדה כי על פי תמא 13 גם עיבוי אסור !!

109.2. ועיבוי של 100 מטרים בממוצע זה למעשה תוספת יח"ד !!! גם אם בפועל מדובר רק בהרחבה יח"ד קיימת

110. נימוק שלישי של ועדת העררים - התוכנית משפרת את נגישות הציבור לחוף הים לעומת המצב הקיים :

110.1. העותר יטען כי גם נימוק זה אינו ראוי שכן לא יתכן שמצד אחד מרחיבים בניה ומצד שני יוצרים נגישות טובה יותר

110.2. יתרה מזו - העותר יטען כי גם ללא ההרחבה של הבתים - חובה היה על יזמי התוכנית לשפר את הנגישות של הציבור לים !!

נימוק שמיני: טעמה ועדת העררים בקובעה בסעיף 59 להחלטה - שקיים האיזון בין היקף הפגיעה בסביבה החופית ובין האינטרסים שהתוכנית באה לקדם מאפשר את הבניה בתחום 100 מ - כי מדובר בהרחבת יישב קיים לעומת בניית ישוב חדש

111. העותר יטען כי דינו של נימוק זה להידחות

112. אדרבא ! לאור העובדה כי התוכנית כוללת תוספת יח"ד הרי שיש לעגן את הבטחת פינוי היחידות הקיימות בשטח האסור לבניה באמצעות הענקת יח"ד נוספות שייבנו מעבר לתחום ה - 300 מטר !!!

113. וזו הזדמנות יחידה שניתן יהיה לעשות זאת ובמקום זה - מאשרת ועדת הערר להרחיב יחידות דיור בתחום האסור לבניה...

נימוק תשיעי: לאור המדיניות שהתווה היוהמ"ש - הרי שלא היה מקום לאפשר את המשך חריגות הבניה ו/או את הרחבת הבניה הקיימת במקום שאסור על פי תמ"א 13 !!

114. העותר יטען כי על מדיניות היוהמ"ש באשר לחריגות בניה לא היה כל מקום להמשיך את חריגות הבניה ו/או להכשירן.

115. העותר יטען כי למרבה האבסורד עולה כי הנחיות אלו מופיעות באתר האינטרנט של הולחוף, אולם כנראה רק שם.... (וביצוען בפועל לא קיים)

116. גם באשר לטענת ועדת המשנה לעררים כי קיימת החלטה של המועצה הארצית לתכנון ובניה בענין שדות ים יטען העותר, כמי שהופיע בדיון בענין שדות ים בולחוף ובמועצה הארצית כי נימוק זה של ועדת העררים בטעות יסודו:

116.1. ראשית – על החלטת המועצה הארצית בענין שדות ים – שעליה מבססת ועדת המשנה לעררים את נימוקה להכשרת חריגות בניה - הוגשה עתירה מינהלית לבית המשפט המחוזי בחיפה אשר נידונה וטרם ניתן בה פסק דין

116.2. שנית – דווקא באותו מקרה של שדות ים, הולחוף, אישרה את המשך חריגות הבניה- ואילו ועדת המשנה לעררים (בראשות עו"ד מיוחס) ביטלה החלטה זו של הולחוף וקבעה כי על מנת לשמר את חוף הים אין כל נימוק המצדיק מתן פריס לעברייני בניה! ואין להתיר הרחבות מבנים שניבנו ללא היתר ו/או בניגוד לתמא 13!

117. **יתרה מזו, העותר יטען כי בניגוד להחלטת ועדת העררים הרי שדוח היחידה הארצית לפיקוח על הבניה לא הובא בפני מליאת הולחוף כנדרש מהוראות הולחוף עצמה.**

118. העותר יטען כי הדוח (נספח 9) שהובא בפני ועדת המשנה הינו חלקי ביותר ולקוי וזאת ממספר היבטים להלן:

118.1. הדוח כולל את תחום החוף בלבד ולא כולל את תחום הסביבה החופים שבה מצויים רוב המבנים של הקיבוץ פלמחים

118.2. הדוח **לא** מפרט את היקף הבניה במבני המגורים הקיימים, 36 יח"ד ב 9 מבנים, זאת בתחום החוף בלבד.

118.3. הדוח לא מפרט את תארכי ההיתרים, אף-על-פי החשיבות מיוחדת שיש לעובדה זו בשל כך שתמ"א 13 משנת 1983 אסרה בנייה בתחום ה 100 מטרים.

119. העותר יטען כי לאור העובדה שנמצאו מספר לא מבוטל של **מבנים ללא היתרים בתחום החוף** בהיקף כולל של 450 מ"ר הינה יותר מרמז על כך שבקיבוץ קיימת נורמות של בנייה בלתי חוקית.

120. העותר יטען כי ללא הנתון מה היקף הבינוי הקיים הולחוף לא הייתה יכולה לדעת מהו היקף זכויות הבניה שהיא מאושרת בתוכנית זו.

121. וזאת יש לציין לא אמורות להיות כל זכויות בניה שהן בתחום החוף זכויות בניה שהן לפי תמ"א 13 והן לפי חוק שמירת הסביבה החופית.

122. העותר יציין כי למעשה לא היה בידי הולחוף מידע כלשהו על היקף עבירות הבניה הקיימות בסביבה החופית, למעט המבנים שנמצאו בתחום החוף, גם הקיף הבינוי בתחום החוף אינו ידע.

123. לפיכך הדוח שהוגש לולחוף ו/או לוועדת העררים חסר ביותר ולא נכון להתבסס עליו.

נימוק עשירי – ועדת המשנה לעררים מתעלמת לחלוטין מרוח החוק שנועדה לאסור בניה בתחום החוף ולא לאפשר בניה !!

124. כאמור התוכנית כוללת אפשרות להרחבת יחידות הדיור הנמצאות בתחום החוף.

125. ובהתאם לכך מאפשרת התוכנית את ההוספה של אלפי מ"ר בנויים לתחום החוף.
126. העותר יטען כי למעשה הרחבה זו מנוגדת לתמ"א 13 ומנוגדת לחוק שמירת הסביבה החופית!
127. ובכל מקרה – אין ספק כי הרחבה זו מנוגדת לתכלית החקיקה, ויבואר:
128. סעיף המטרות של חוק שמירת הסביבה החופית קובע כי מטרת החוק הינה
 "להגן על הסביבה החופית ואוצרות הטבע והמורשת שבה, לשקם ולשמרם
 כמשאב בעל ערכים ייחודיים וכן למנוע ולצמצם במידת האפשר פגיעה בהם";
129. סעיף 3 (א) לחוק שמירת הסביבה החופית קובע:
 "רשות המוסמכת לתת רישיון או היתר לפעולה בתחום חוף הים, תעשה זאת,
 ככל האפשר, באופן שיהיה בו כדי לצמצם את הפגיעה בסביבה החופית."
130. סעיף 7 (ב) לתיקון 69 לחוק תכנון והבניה – שכותרתו "סמכויות הועדה" קובע:
 "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 שמירת 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."
131. ועל כן יטען העותר כי אין ספק שהוספת אלפי מ"ר של שטח בנוי למגורים בתחום החוף
 מהווה החמרת הפגיעה בחוף ולא צמצומה, לפיכך אישור הולחוף"ף הוא בניגוד גמור לרוח
 לחוק.
132. ועל כן דינם של תוספות בניה למגורים בתחום החוף כדין של תוספות בניה לשימוש
 אחרים וכפי שבצדק נאסרו שימוש אלו יש לאסור גם הרחבה של מבני המגורים.
- יתרה מזו – הפרשנות שנותנת ועדת המשנה לעררים להוראת תמ"א 13 בטעות יסודה !!**
133. העותר יטען כי גם על פי דוח הפיקוח עולה כי קיימים מבני המגורים בתחום החוף
 בחריגה מהוראות תמ"א 13, ועל כן מתן אישור להרחבת באופן נכיר הינה הוספה
 לשימוש חורג.
134. כאמור בתחום החוף מדובר ב- 36 יחידות דיור שהיקף הבינוי לפי ההיתר אינו ידוע,
 והיקף הבינוי בפועל אינו ידוע, כל יחידה דיור זוכה לפי תוכנית זו להרחבה ליותר מ-200
 מ"ר.
135. סעיף 6 לתמ"א 13 קובע:
 "הייתה סתירה בין תוכנית זו לבין תוכנית מתאר מחוזית, תוכנית מתאר
 מקומית ותוכנית מפורטת, האמור בתוכנית זו עדיף.
 אולם שימוש שהיה מותר ביום תחילתה של תוכנית זו, לא ייהפך לשימוש אסור
 מחמת תחילתה של תוכנית זו בלבד, אלא דינו יהא כדין שימוש חורג שהותר."

136. ועל כן יטען העותר כי :
- 136.1. ראשית, דינה של הרחבה זו היא כדין אישור שימוש חורג נוסף ולכן הייתה צריכה להיות מוצגת כך בתוכנית.
- 136.2. אין ולא קיימת כל הצדקה להרחבתה של החריגה.
- 136.3. יתרה מזו, סעיף 187 לחוק התכנון והבניה קובע

"היה הבנין החורג בית מגורים או שהשימוש החורג היה בבניין מגורים, לא ייפסק השימוש שבזכות חוקית או שבזכות שבישר מכוח הוראות פרק זה בלבד, אלא לאחר שהועמד לבעלי הזכות שיכון חלוף סביר, או, אם רצו בכך, לאחר ששולמו להם או לזכותם פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר."

137. ובמילים פשוטות - לפי חוק התכנון הבניה בשימוש חורג שהינו בניין מגורים יש עידוד להפסקת השימוש החורג בין השאר ע"י העמדה של שיכון חלוף סביר.
138. ועל כן על הועדה המחוזית והמקומית היה לנצל את ההזדמנות בו נעשית תוכנית בנין עיר לכלל הישוב ולתת דיור חלוף לכלל המבנים הנמצאים בחריגה מתמ"א 13

נימוק אחד עשרה: אין כל מקום ליתן הקלה בתחום החוף

139. בסיום החלטת ועדת המשנה ולא במסגרת סעיפי ההחלטה מופיע המשפט בנוגע להקלה בתחום החוף להלן:
- "התוכנית נדרשת להקלה מהוראות תמ"א 13 לעניין המבנים המצויים בתחום 100 מ' מקו החוף."
140. העותר יטען כי הקלה בתחום החוף **לא הייתה חלק ממסמכי התוכנית שהובאו אל הולחו"ף.**
141. ויודגש כי במשפט זה גלום עניין מרכזי ומהותי, שמשמעתו שכל המבנים של קיבוץ פלמחים בתחום החוף **לא זכו להקלה** מתמ"א 13 ולפיכך ניתן להם היתרי בניה שלא כדין.
142. העותר יטען כי ועדת העררים שגתה קשות כאשר התברר לה כי בתוכניות קודמות אין הקלה למבנים מתמ"א 13, ולא העבירה את החלטה לדיון חוזר במליאת הולחו"ף.
143. העותר יטען כי שגתה ועדת המשנה בכך שהיה ידוע לה כי אין בתוכניות קודמות הקלה למבנים בתחום החוף, לפי תמ"א 13 האוסר לבניה, ולמרות זאת אישרה הרחבת בתי המגורים והרחבת המוזיאון!
144. ואם יטען מאן דהוא כי הולנת"ע קיבלה החלטה מאוחרת יותר בקשר להקלה בתחום החוף וזו ריפאה את הפגם אזי העותר יטען כי החלטה זו נתינה **שלא כדין** ובלי סמכות זאת משום שמליאת הולחו"ף לא דנה בעניין הקלה בתחום החוף שזו סמכותה הבלעדית לפי החוק סעיף 4 (ג) לתיקון 69 לחוק התו"ב להלן:
- "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."

145. מן המקבץ שלעיל עולה כי הולחו"ף לא אישרה הקלה בתחום החוף. יתרה מזאת ועדת המשנה אישרה בדיעבד בניה נרחבת שלא כדין בתחום החוף, לא זו בלבד ועדת המשנה הוסיפה חטא על פשע ואישרה הוספת בניה בהיקפים של אלפי מטרים רבועים לתחום החוף.

146. לפיכך יטען העותר כי בשל פגמים אלו יש לפסול את החלטות הולחו"ף /או ועדת העררים.

נימוק שנים עשר: בהיות התוכנית תוכנית מתארית הרי שיש לחייב את יזמי התוכנית בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה – בהתאם לתקנות !!

147. כאמור הגדרת התוכנית שונתה בהחלטת ועדת המשנה להגדרה של תוכנית מתאר מקומית.

148. עם זאת יזמי התוכנית לא נדרשו להכין מסמכים נלווים כפי שנדרש בסעיף 12 (1) בתמ"א 13 בכללם תסקיר השפעה על הסביבה – כנדרש על פי הועדה המחוזית.

149. העותר יטען כי לא בכדי הוגדרה תוכנית מהותית ומקיפה זו כתוכנית מפורטת, זאת למרות שהקשר שלה לתוכנית המתאר המקומיות הקודמות הינו תלוש ביותר, הגדרה זו נועדה על מנת לחמוק מהכנת תסקירים ומסמכים נלווים כפי הנדרש – ועל כן מאחר ומדובר גם בתוכנית מתארית – הרי שיש לחייב את יזמי התוכנית בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה

150. על אחת כמה וכמה כשמדובר בחוף ים המחייב תסקיר השפעה מיוחד וספציפי לרצועת החוף.

151. ועל כן העותר יטען כי מאחר ותסקיר ההשפעה על הסביבה לא היה מונח בפני הולחו"ף /או ועדת העררים הרי שאין ולא יכולה להתקבל כל החלטה מיקצועית רצינית בקשר לרצועת החוף !!

152. לפיכך נגרם פגם חמור כאשר התוכנית הובאה למליאת הולחו"ף כתוכנית מפורטת ואילו ועדת המשנה חייבה את שינוי הגדרה לתוכנית מתאר מקומית זאת ללא כל תנאי או בקשה שיכונו המסמכים הנדרשים לפי סעיף 12 של תמ"א 13.

153. העותר יטען כי יש הכרח בהכנת מסמכים אלו ורק לאחר הכנתם יש להביא את התוכנית לאישור להפקדה הן ע"י הועדה המחוזית והן הולחו"ף.

154. **וידגש כי המסמכים הללו הם מסמכים נדרשים להפקדת התוכנית ללא מסמכים אלו לא יהיה לציבור אפשרות אמיתית, להתנגד לתוכנית.**

155. מן המקבץ לעיל עולה כי בפני מליאת הולחו"ף לא היו המסמכים הנדרשים ולכן לא הייתה באפשרות הולחו"ף לקבל החלטה.

156. לפיכך יטען העותר כי בשל פגמים אלו יש לפסול את החלטות הולחו"ף /או ועדת המשנה לעררים.

לסיכום

157. העותר יטען כי נימצאו פגמים מהותיים רבים בכל ההליכים הקשורים בתוכנית זו :

- 157.1. החל מהפגם המהותי של ניגוד עניינים בעת הדיון בוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית
- 157.2. בהחלטת הוועדה הממיינת במקום מליאת הולחוף – דבר שאושר כטעות מהותית על ידי ועדת המשנה לעררים
- 157.3. הן בהפקדת התוכנית על אף אי קיומם של תנאים מיקדמיים ברורים שניתנו על ידי הוועדה המחוזית (אישור ולחוף וולנתע)
- 157.4. הן בהתעלמות מכך שתנאי ההפקדה לא התקיימו בחלוף שבעה חודשים
- 157.5. הן בהתעלמות מכוונת המחוקק בצורך בשמירת חופי הים
- 157.6. הן בפגמים בשיקול הדעת ובהתעלמות מהפגיעה בחוף הים
- 157.7. הן בהתעלמות ממבנים ללא היתר ו/או בניה בתחום האסור לבניה
- 157.8. הן בהיעדר תסקיר השפעה על הסביבה
158. לאור כל האמור יתבקש בית המשפט להורות על קבלת העתירה בהתאם לסעדים שפורטו בפתח העתירה
159. בנוסף יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבים בהוצאות העתירה כי רבו
160. לעתירה זו מצורף תצהירו של דרור עזרא, העותר 2.