

מדינת ישראל
משרד הפנים
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
ועדת המשנה לעררים

5 אוגוסט, 2007

תכ. 2007 - 14556

חברי הוועדה:

עו"ד רינה מיוחס – יו"ר הוועדה
מר נביה נאסר אלדין – נציג השלטון המקומי
מר דורון דרוקמן – נציג משרד הפנים
מר מנחם זלוצקי- נציג המשרד להגנת הסביבה
גב' עדנה פרדו – נציגת משרד הביטחון
גב' ארזה צ'רצ'מן – נציגת התחום הסוציולוגי

עוררים:

1. פאר וייסנר
2. דרור עזרא

משיבים:

1. הוועדה לשמירה על הסביבה החופית
2. קיבוץ שדות ים

שלום רב,

הנדון: שדות ים – תכנית חכ/25/ה - החלטה

רצ"ב החלטת ועדת המשנה לעררים שהתקיימה **ביום 12.6.07**, חתומה ע"י היו"ר.

בברכה,
חן
מרכזת ארצית לעררים

העתק:

מר אדם קולמן – מתכנן מחוז חיפה
מר יגאל שחר – ממונה מחוז חיפה, משרד הפנים
גב' הדר סלע – לשכת התכנון המחוזית מחוז חיפה

העררים: 1. פאר וייסנר

2. דרור עזרא

- נגד -

המשיבים: 1. הוועדה לשמירה על הסביבה החופית

2. קיבוץ שדות ים

חברי הוועדה: נביה נאסר אלדין, דורון דרוקמן, מנחם זלוצקי, עדנה פרדו, ארזה צ'רצ'מן, רינה מיוחס, יו"ר.

הדיון התקיים ביום 12.6.07.

החלטה

הרקע לדיון

1. ביום 29/11/06 יצאה החלטה מלפני הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (להלן- הוולחוי"ף) המאשרת את תכנית חכ/25/ה (להלן- התכנית) שעיקרה הרחבת קיבוץ שדות ים והסדרה תכנונית של השטחים המאושרים לבניה בתחום הקיבוץ. בערר שלפנינו טוענים העוררים כי יש לדחות את החלטת הוולחוי"ף, שכן בהחלטה זו, לטענתם, פגיעה חמורה בתועלת ובהנאת הציבור מן הסביבה החופית.

העובדות הצריכות לעניין

2. תכנית חכ/25/ה מבקשת ליצור מסגרת תכנונית כוללת להסדרת הבניה הקיימת בקיבוץ שדות ים ולפיתוח בניה חדשה, תוך פירוט וארגון מחדש של ייעודי הקרקע. בין היתר, מציעה התכנית תוספת יחידות מגורים בתחום שמתוך לסביבה החופית, והרחבתן של כ- 48 יחידות דיור אשר קיימות בתחום 100 מטרים מקו החוף.

3. בהחלטתה מיום 29/11/06 אישרה הוולחוי"ף את התכנית בתנאים הבאים:

1. "בשורת הבתים המצויה בתחום החוף ובקו הבינוי הראשון כלפיו, לא תותר הרחבת הבתים מערבה מעבר ל-5 מ' מקונטור המבנה המקורי. זאת, על מנת למנוע פגיעה אפשרית במצוק, המצוי בתחליכי בליה, כדי למנוע את הנזפות מהחוף ועל מנת לשמור על שטח פתוח רחב ככל הניתן בין החוף ובתי הקיבוץ.
2. מתן היתר בניה בשטח התכנית המצוי בתחום החוף, יותנה בהפקדת תכנית לרצועת החוף המצרנית לה. הוולחוף קוראת לוועדה המקומית להגיש בהקדם האפשרי תכנית לחוף הים, הגובל בישוב.
3. יובטח מעבר לציבור למרגלות המצוק בתחום התכנית, הן במופע הקיים והן בתצורתו העתידית.
4. מקלטים ומתקנים הנדסיים בתחום החוף יותרו בתחום קונטור הבניה הראשי בלבד" (ראו החלטת הוולחוף מיום 29/11/06).

4. עוד הדגישה הוולחוף כי היא "רואה חשיבות בהסדרת השימושים והבינוי בקיבוץ, הסמוך לים, ומצרה על כך שהתכנית אינה כוללת את חוף הים" (שם).

טענות הצדדים

5. לטענת העוררים, תכנית חכ/25 שאושרה בשנת 1985 לא עמדה בתנאי תמ"א 13 בדבר איסור הקמת מבנים במרחק של 100 מטרים לפחות מקו פני המים העליון. לכן, כך נטען, תכנית חכ/25 אינה תקפה והמבנים "שקיימים כיום בתחומי תמ"א 13 הינם בחריגה מהתמ"א ואין ספק שלא ניתן להרחיבם כלל ועיקר" (ראו סעיף 8 לכתב ערר).
6. לדעת העוררים דין ההרחבה כדין אישור שימוש חורג נוסף וכך צריכה הייתה להיות מוצגת בתכנית. אליבא דעוררים לא קיימת כל הצדקה להרחבתה של החריגה.
7. לגישת העוררים, הוספת אלפי מ"ר של שטח בנוי למגורים בתחום החוף מהווה התמרת הפגיעה בחוף ולא צמצומה, לפיכך אישור הוולחוף הוא בניגוד גמור לרוח חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004 (להלן- חוק החופים).
8. העוררים מוסיפים וטוענים כי הוולחוף התעלמה לחלוטין מהשיקול של צורך הטבע בשמירה על המצוק מול עליית פני הים. ועוד, הם מציינים, מדובר בשטח בעל משמעות היסטורית ומשכך, יש צורך באישור המועצה לשימור מבנים ואתרים וזאת בהתאם לסעיף 99 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן- חוק התכנון והבניה).
9. המשיבה 1, הוולחוף, טוענת כי התרשמה מן הצורך האמיתי שבפיתוח קיבוץ שדות ים ושיפור המצב הקיים של המגורים והשירותים, תוך שמירה על הסביבה החופית. הוולחוף מציינת כי קבעה מגבלות בינוי לבתי המגורים בתחום החוף, אותם מבקשת התכנית להרחיב. וכי המגבלות שהציבה מתייחסות גם למתקנים ומקלטים ונועדו גם לצמצם השפעה חזותית או נופית על החוף, ולעגן רצועה פתוחה, רחבה ככל האפשר בעורף החוף. כמו כן, הוולחוף התנתה כל פיתוח, בכלל תחום החוף, בהפקדת תכנית לרצועת החוף הסמוכה וכי קבעה כי יש להבטיח המעבר החופשי למרגלות המצוק.

10. לדעת הוולחוי"ף גם אם תכנית חכ/25 לא קיבלה הקלה מתמ"א 13 בזמנו, הרי שהחלטת הוולחוי"ף מיום 9/1/07 לאשר את ההקלה מתמ"א 13 לתכנית חכ/25/ה ריפאה מצב זה, וכיום התכנית מאושרת כחוק.
11. הוולחוי"ף טוענת כי נתנה דעתה לדרישות הבניה בתחום 100 מטר ולכן קבעה תנאים וסייגים לגבי הרחבתם של המבנים בתחום זה תוך שקילת הצורך הפיזי בהגדלת היישוב והרחבת הבתים הקיימים אל מול חשיבות השמירה על הסביבה החופית. הוולחוי"ף טוענת כי פעלה לפי רוח חוק החופים בכך שקבעה את הצורך בהבטחת המעבר החופשי של הציבור לאורך החוף.
12. הוולחוי"ף טוענת כי התנאים שקבעה לאישור התכנית מתחשבים במצוק, ואשר לטענת העוררים בדבר הצורך באישור המועצה לשימור מבנים ואתרים, צרפה הוולחוי"ף חוות דעת מרשות העתיקות ממנה עולה כי אין מניעה מבחינתה לקדם את התכנית, כל עוד יקוימו התנאים הכתובים בחוות הדעת.
13. קיבוץ שדות ים, המשיב 2, טוען כי יש לדחות את הערר על הסף מכיוון שהעוררים אינם בני זכות עמידה, שכן אינם עומדים בתנאי סעיף 8 לתוספת השנייה לחוק התכנון והבניה.
14. הקיבוץ טוען כי הערר לוקה בשיהוי.
15. לטענת הקיבוץ התכנית עומדת ברוח חוק החופים ומקפידה על אי פגיעה בסביבה החופית ובמעבר הציבור בחוף, והטענה בדבר הוספת אלפי מ"ר בנויים לאורך החוף משוללת יסוד. כן הקיבוץ מדגיש את הנחיצות בפתרון מצוקת הדיור בקיבוץ ואת חשיבותה של התכנית לפיתוח הקיבוץ מן הבחינה הפיסית כמו גם מן הבחינה החברתית.

דיון

זכות העמידה של העוררים

16. בכתב הערר לא הובהר מהו מעמדם של העוררים לצורך מימוש זכות הערר. לאחר שקיבלו העוררים את תגובות המשיבים, הסבירו כי הם נציגי מפלגת הירוקים ומשום כך קנויה להם הזכות לערור כנגד התכנית.
17. סעיף 8 לתוספת השנייה לחוק התכנון והבניה קובע זהותם של הזכאים לערור על החלטת הוולחוי"ף:

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

על פי סעיף 4:

"(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"

וסעיף 5 קובע:

"מוסד תכנון לא ייתן היתר לבניה, לשימוש או לפעולה אחרת הטעונה היתר לפי חוק זה לגבי תחום הסביבה החופית, אלא בהתאם לתכנית או להיתר שהתמלאו בהם דרישות סעיף 4, או בהתאם לתכנית שעומדת בהוראות סעיף 11"

18. דיני המעמד קובעים את מידת הזיקה אשר נדרש כי תתקיים בין טענה כנגד פעולות הרשויות לבין זה הטוען אותה (ראו בהרחבה: א' ברק, שופט בחברה דמוקרטית פרק 12 (2004)). בשיטתנו, הגרסה "המחמירה" של דיני המעמד- המקנה מעמד בדין רק למי שטוען שזכותו שלו נפגעה- הלכה ופחתה, חרף החששות בדבר "הצפתם" של בתי המשפט בתביעות סרק. תחתה באה גישה "מקילה" אשר אינה מצריכה כי בעל הזכות יהא בעל אינטרס אישי בסכסוך:

"סוגיית המעמד של העותר הציבורי בבית המשפט הגבוה לצדק היא סוגיה מוכרת, והיותה נושא לפיתוח הילכתי לאורך השנים. מתפיסה צרה ודווקנית של דיני המעמד, אשר חייבו בעבר קיום אינטרס ישיר לעותר ביחס לנושא העתירה כתנאי לפתיחת שערי בית המשפט הגבוה לצדק, הרחיבה ההלכה הפסוקה במהלך השנים את זכות העמידה של העותר הציבורי כדי לאפשר

ביקורת שיפוטית בעניינים בעלי אופי ציבורי הנוגעים לקידומו של שלטון החוק, לאכיפת עקרונות חוקתיים, ולתיקון פגמים מהותיים בפעולת המינהל הציבורי" (בג"צ 962/07 עו"ד אמיר לירן נ' היועץ המשפטי לממשלה, תק-על 2007(2) 1, 5)

19. עררנו נסב סביב שאלת מהותה של פגיעת התכנית בתחום החוף. החוף, ידענו, הינו משאב השייך לכלל הציבור והסוגיה המתעוררת- מהות הפגיעה בחוף היס- הינה בעלת אופי ציבורי מובהק. כאמור, העוררים הם נציגי מפלגת הירוקים. מפלגתם מבקשת לפעול למען איכות החיים והסביבה בישראל. לגישתנו, מפלגת הירוקים מהווה לצורך ערר זה "עורר ציבורי". אחד מן האינטרסים המונחים על הכף בערר שלפנינו הינו אינטרס הציבור בשמירתו של חוף היס כמשאב טבע ייחודי. השמירה על אינטרס זה מתיישבת להפליא עם אותן מטרות החרוטות על דגלה הירוק של מפלגת העוררים. חשיבות המשאב העומד לדיון, אינטרס הציבור ואופייה של מפלגת העוררים, מלמדים כי יש להכיר בזכות העמידה של מפלגת העוררים בערר זה.
20. הנה כי כן, החלטת הוולח"ף אישרה הרחבת יחידות דיור אשר בתחום 100 מטרים מחוף היס. בהיות תחום היס מרחב השמור לתועלת הציבור בכללותו, הרי שהרחבת מבנים לצרכים פרטיים פוגעת בציבור ומכאן מעמדם של העוררים כנציגי האינטרס הציבורי לשמירה על חופי היס.

תכנית כח/ה-25- ההרחבה בתחום החוף

21. מהו דינה של התכנית גיבורת ערר זה? לדעתנו יש לאשר את התכנית, למעט אותו מרכיב שעניינו הרחבת יחידות הדיור שבתחום 100 המטרים. להלן נבהיר דברינו.
22. תכנית המתאר הארצית לחופים "תמ"א 13 חוף ים תיכון" אושרה בשנת 1983 ונועדה להתוות מדיניות כוללת לחופי הארץ (להלן- **תמ"א 13**). אין חולק כי תחומה המערבי של התכנית כפוף לתמ"א 13. כאמור בסעיף 4 לתמ"א 13, בין מטרותיה של התמ"א: קביעת ייעודי קרקע לצורך ניהול המשאבים הטבעיים, שימורם, פיתוחם וניצולם לשימושים אלה: (1) רחצה, נופש וספורט; (2) מתקני תיירות; (3) שימור עתיקות, שמורות טבע, גנים לאומיים, שטחי ייעור ושמורות חוף; (4) נמלים; (5) שימושים אחרים המחייבים מיקום לאורך רצועת החוף:

"מסעיף המטרות הנ"ל (סעיף 4) עולה כי שתי מגמות מרכזיות, השלובות זו בזו, עומדות ביסוד תמ"א 13: האחת, שימור מרבי של חוף היס כמשאב טבעי, על ידי מניעת כל שימוש שאינו דורש קרבת חוף. המטרה השנייה: שימוש בחוף היס לייעודים ציבוריים, ומניעת שימוש באזור החוף לשימושים פרטיים בלבד, כגון: מגורים. ניתן ללמוד על מטרה זו מן השימושים המפורטים בסעיף שכולם שימושים ציבוריים. חלקם נוגעים למתן גישה ישירה לציבור הרחב למטרות רחצה, נופש, תיירות, וכד', וחלקם נועדו לתועלת הציבור הרחב, גם אם אין

משמעותם מתן גישה ממשית לציבור זה, כגון: השימוש בחוף לצורך הקמת נמלים. כאמור ההגבלות הללו אינן חלות, על אזורים המצויים בקרבת חוף הים ושכבר היו מוגדרים כאזורים מיושבים לפני קבלת התמ"א" (ע"א 1054/98 חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ ואח' נ' עמותת אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה, פ"ד נו(3) 385, 411-410)

23. סעיף 12(2)(א) לתמ"א 13 אוסר על "הקמת מבנים במרחק של 100 מטרים לפחות מקו פני המים העליון, וזאת במקומות שהקמת מבנים אינה מותרת מפורשות בהוראות תכנית זו".

24. לצידה של תמ"א 13 עומד חוק החופים. האחרון מטרתו להגן על הסביבה החופית ואוצרות הטבע והמורשת שבה, לשקם ולשמרם כמשאב בעל ערכים ייחודיים וכן למנוע ולצמצם במידת האפשר פגיעה בהם; לשמור את הסביבה החופית והחול החופי לתועלת ולהנאת הציבור, ולדורות הבאים; ולקבוע עקרונות והגבלות לניהול, לפיתוח ולשימוש בני קיימא של הסביבה החופית (סעיף 1 לחוק חופים). "הסביבה החופית" הוגדרה כ"תחום של 300 מטר שיימדד מקו החוף של הים התיכון לכיוון היבשה וכן התחום שיימדד מקו החוף של הים התיכון לכיוון הים עד סוף מימי החופים, לרבות, ביבשה - פני הקרקע ותת הקרקע, בים - קרקעית הים ותת הקרקעית, וכן משאבי הטבע והנוף, וערכי הטבע והמורשת, ועתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות, שבהם ומעליהם" (ראה סעיף 2 לחוק החופים).

25. חשיבותו של חוק החופים בביטוי-

שהוא נותן לגרמות יסוד הקשורות בזכותו הטבעית של הציבור הרחב למשאבי הנוף והטבע שארץ זו חצמיחה 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" (עע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע, תק-על 2006(4) 3390, 3405. להלן- פרשת אי התכלת)

26. הרחבת יחידות הדיור בתחום ה-100 מטרים נוגדת את הוראות סעיף 12(2)(א) לתמ"א 13 ומהווה "פגיעה בסביבה החופית" כמשמעותה בסעיף 2 לחוק החופים. בהגדירו את סמכויות הוולחתי" קבע המחוקק בסעיף 7(ב) לחוק החופים כי:

"לא תאשר הועדה לשמירת הסביבה החופית, תכנית או היתר הטעונים אישורה בתחום חוף הים, אלא לאחר שבחנה את ההצדקה באישורים אל מול החכרה 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"

27. לטענת המשיבות, חשיבות הרחבתן של יחידות הדיור בתחום החוף היא בצורך "לשפר חלק מבתים אלה" (סעיף 3 לתגובת הוולחוי"ף). וכך טענה נציגת הוולחוי"ף בדיון:

"...אנחנו מדברים על חוספה של שטח לבניינים הקיימים, זה בא מהסיבה שצריך להרחיב... צורת החיים בקיבוץ השתנתה והיא מחייבת הרחבה. מדובר בחדר עם מטבחון." (עמ' 12 לפרוטוקול הדיון מיום 12/6/07)

28. אין בידינו לקבל דברים אלה. תורה תכנונית אינה נגזרת באופן בלבדי מסגנון "צורת חיים" כזה או אחר. על הדין התכנוני להתחשב בגורמים מגורמים שונים ("דיני התכנון כיום נותנים ביטוי גם לצורך בשימור הקרקע, ובוחנים את השפעותיהן הכלכליות, חברתיות, חלוקתיות ואקולוגיות של תכניות, לצד ההכרה בצורך בפיתוח ובבנייה" **פרשת אי התכלת** בעמ' 3403). וודאי שדיני התכנון מתחשבים באופיו של המתחם העומד לדיון. כאשר המתחם הנדון הינו חוף הים- ואכן כך בענייננו- הרי כי יש לנהוג ברגישות יתרה עת ניצוק תבנית תכנונית אל תוכו.

29. אמת, גם משאב ייחודי כחוף ים אינו חסין מפגיעה תכנונית במקום שזו תיידרש (כך למשל לעניין הקמתו ותפעולו של מיתקן ביטחוני בתחום חוף הים- סעיף 14 לחוק החופים). ואולם, הרחבתן של יחידות דיור פרטיות- אשר מצויות בתחום הרגיש של 100 מטרים מחוף הים- לטובת הנאת בעליהן הפרטיים אינה מצדיקה פגיעה בשימור חוף הים לתועלת כלל הציבור והנאתו. הרחבתם של בתים בתחום החוף גורעת מאופיו כחוף.

30. המדובר בהרחבת בתים בני 160 מ"ר לשטח של 210 מ"ר. לא מצאנו את ההצדקה התכנונית (במובן הרחב) להרחבה המוצעת. ככל שתכליתה הוא השוואת גודלם של הבתים שבתחום החוף עם שאר בתי הקיבוץ, ודאי שהצדקה מעין זו לא נוכל לקבל. תכנונו של בית ומידותיו תלוי בהקשרו התכנוני- אין להשוות בין בניה בתחום החוף לבניה באזור מגורים המיועד למגורים; כי ככל שרציונל התכנית הינו בפתרון מצוקת הדיור, הרי שבניה מרחיבה בתוך קו ה- 100 מטרים לא תהווה פתרון יעיל למצוקת הדיור, ועל כל פנים, מקומו של הפתרון לנחיצות בדיור מן הראוי לו שיהיה שלא במסגרת סביבת החוף אשר שימורו חשוב ביותר.

לאור האמור, הוחלט ברוב דעות וכנגד דעתו החולקת של מר דורון דרוקמן אשר תוות דעתו מצורפת להחלטתנו, לאשר את התכנית, למעט מרכיב התכנית שעניינו הרחבת הבניה בתחום קו 100 המטרים.



רינת מיוחס, יו"ר
ועדת משנה לעררים

ניתן חיום 2.07.07

אדריכל דרוור דרוקמן - דעת מיצוט

שתי נקודות טעונות דיון בערר שבגדון, וביחס לשתייהן אבקש להעיר כדלהלן.

ביחס לזכות העמידה של האדריס:

קיימים טעמים רבים המצדיקים, לדעתי, את אימוץ הגישה "המרחיבה" ביחס לזכות הטיעון, אולם אין להרחיבה באופן אוטומטי ביחס לכל עורר ציבורי. יש לבחון כל מקרה ונסיבותיו, תוך איזון, בין היתר, בין זכות זו ואופן מימושה לבין הצורך בעילות הליכי התכנון, זכות העמידה של צדדים נוספים העשויים לחיפגע כתוצאה מהחלטות ועדת הערר בהליך זה ועוד. הרחבתה גם עשויה להפוך בפועל את וועדת הערר של המועצה הארצית למעין "וועדת ההתנגדות" של עוררים ציבוריים על החלטות הרלוואנטי, וזאת עוד בטרם הופקדה התכנית ונדונו התנגדויות בועדה המחוזית.

עדיין גם כי במקרה דנן לא נמנעה מלכתחילה זכות העמידה של העותר. כפי העולה ממכתבו של ב"כ העוררים עו"ד אריאל יונגר מיום 24.6.07 ("השלמת טיעון מטעם העוררים"), הרי שכבר טרם הדיון בולחוי"ף (בתאריך 29.11.07), "... שטח העורר דרוור ע"א בפני הולחוי"ף בשני עמודים את עיקרי הטענות שמועלות בערר זה..." (סעיף 4 במכתבו הנ"ל). בנוסף, גם ניתן לו יומיו במהלך הדיון עצמו בולחוי"ף, והתאפשר לו להציג בתמצית את עיקרי טענותיו בגדון.

ביחס להרחבה בתחום החוף:

סעיף 7 לתוספת השניה בחוק התכנון והבניה, דן בסמכויות הולחוי"ף ותוחס את מסגרת שיקולי הוועדה. במסגרת זו, מציב המחוקק, במקום גבוה, את הצורך "... בשמירה על הסביבה החופית לתועלת הציבור ולהטאתו ולשמירה על ערכי חטבע, הנוף והמורשת שבה..." אך זאת לא כערך העומד בפני עצמו, אלא "... במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים..."

התכנית הנדונה מציעה לקבוע את גודלן המרבי של כלל יחידות הדיור בקיבוץ (למעט יחידות הדיור המיועדות לדקר זמני) ל 160 מ"ר שטח עיקרי בתוספת 50 מ"ר שטחי שירות, שהיא 210 מ"ר. יצוין כי היקף זכויות זה הינו היקף מקובל ונפוץ במגזר הכפרי, ואינו מהווה חריג בתכניות מסוג זה.

בשטח המצוי בתחום קו החוף, והמיועד, על-פי תכנית חכ/25 החלה במקום לבינוי, קיימים בפועל מבני מגורים המשמשים למגורים של כ 40 משפחות. גודלן בפועל של יחידות דיור אלו לא הובא לידיעתנו.

החלטת הולחוי"ף קובעת, בין היתר, כי תצומצם אפשרות הרחבתן של יחידות הדיור המצויות בתחום קו החוף ובקו הבינוי הראשון כלפיו באופן ש" לא תותר הרחבת הבתים מעבר מ"מ ל-5 מ' מקוונטור המבנה המקורי". החלטה זו, מצטרפת להחלטת הוועדה המחוזית שייעדה את חלק מהשטחים שחיי מיועלים לפיתוח באזור זה על-פי תכנית חכ/25 לשטחים פתוחים.

כל אלו מחויים, לדעתי, את האיזון הראוי בין הצורך ומתן העדיפות לשמירת הסביבה החופית לתועלת הציבור וצמצום הפגיעה בה, לבין צרכי תושבים וקהילה החיים במקום שנים רבות, בשטח שחלה עליו כאמור תכנית מאושרת, והמבקשים, בין היתר, להתאים את מצאי הבינוי הקיים במקום לנורמות תכנון עדכניות של רוחות הדיור, ולתמורות העוברת על התנועה הקיבוצית. על רקע זה, יש מקום לדעתי לדחות ערר זה.

ידגש גם כי קבלת הערר וביטול אפשרות הרחבת יחידות הדיור (כפי שנקבע בהחלטה זו) מחייבת קביעת גודל יחידות דיור חלופי שלא יהיה בו, לדעת שאר חברי וועדת הערר, כדי לפגוע בסביבה החופית - או "הקפאת" המצב הקיים השטח. כאמור, גודלן בפועל של יחידות דיור אלו לא הובא לידיעתנו.

בשולי הדברים אציין כי לא אפשרות הרחבת הבתים כמוצע בתכנית עומדת כנגד עקרונות הצורך בשמירת הסביבה החופית לתועלת הציבור ולהגנה על ערכי הסביבתיים והנופיים, אלא עצם קיומם של בתי מגורים בתחום חוף הים (כפי המוגדר בסעיף 1 לתוספת השניה לחוק התכנון והבניה). מאחר ומדובר על בינוי קיים על-פי תכנית מאושרת, היה מקום לדעתי לבחון, בשיתוף עם הקיבוץ, את האפשרות של המרתו ההדרגתית ובשלבים של יעוד המגורים בתחום זה ליעוד בעל אופי ציבורי יותר, דוגמת מלונאות כפרית וכד', תוך מתן פתרונות הדיור החלופיים כמקומות רגילים פחות מהבהימה וסביבתית - ובכך להעמיד את כל תחום חוף הים לרשות הציבור בסוגו של דבר.