

# האנומליה של חופי ישראל

אדר' נוף יעל דורי

לתמ"א אחודה (מס' 1) הייתה לפשט ולייעל את ההליך התכנוני, מבלי לשנות את מהות התוכנית עצמן. אולם, תוך שימוש ציני בהליך זה הובאה תמ"א 13 לאישור הוועדות כשהיא שונה באופן דרמטי מזו המאושרת כיום ועלולה לפגוע בחופים באופן קיצוני.

כבר כיום אנו מודעים לעובדה כי תמ"א 13, אפילו לאחר החיזוק של חוק החופים ב-2004, אינה מספקת הגנה הרמטית מפני פיתוח מיותר על החופים ואינה מייצגת באופן ראוי את האינטרס הציבורי בחופים. אולם השינוי המוצע מהווה פגיעה עמוקה בקיים ומכיל איזמים רבים לעתיד לבוא.

מינהל התכנון מציע להוציא מהתכנית אלפי דונמים של שטחים פתוחים וטבעיים בינעירוניים, בעורף החופים, שכיום מוגנים ע"י התמ"א, ולבטל לחלוטין את ההגנה הקיימת על שטחי עורף

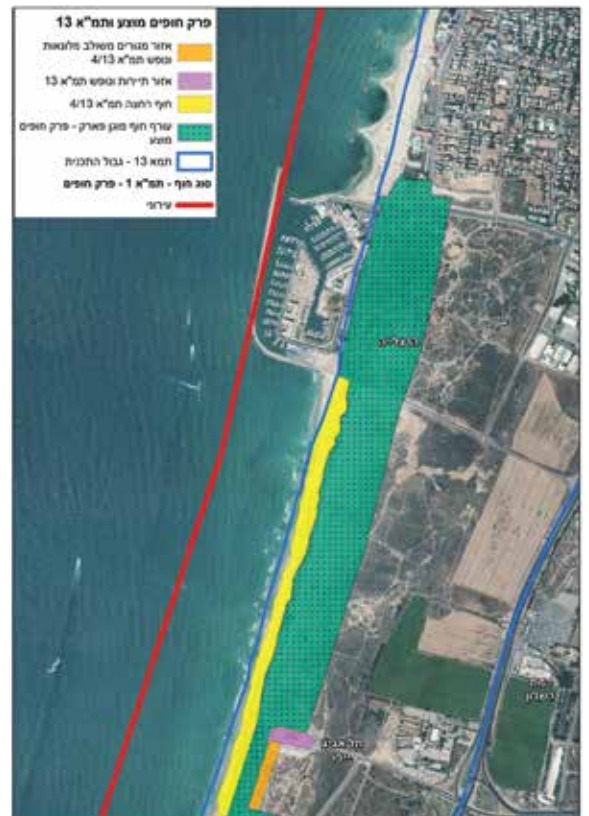
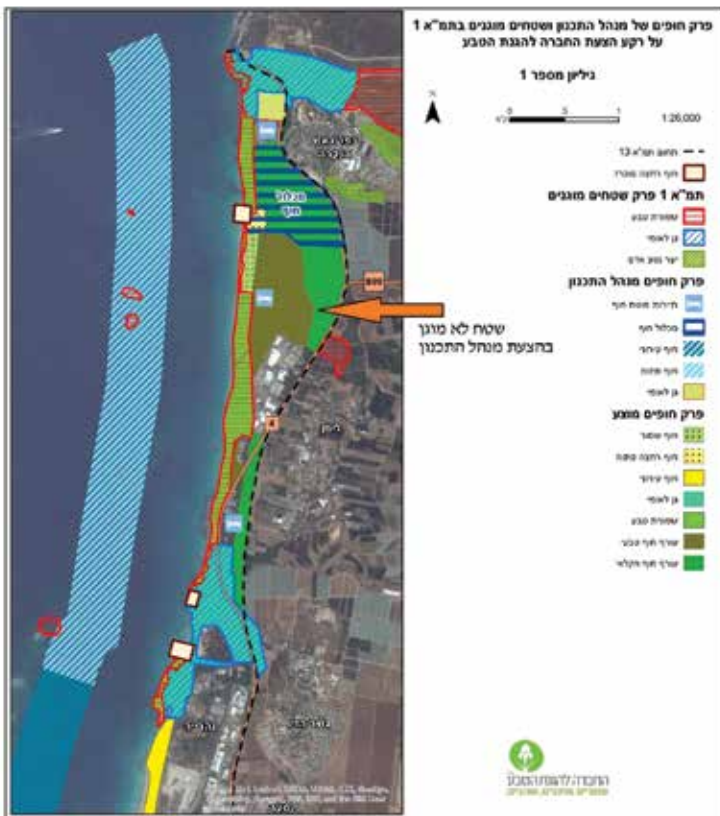
לעצירת תכניות ישנות כמו כפר הנופש בפלמחים או המשך מגדלי חוף הכרמל, אך למעשה הכוחות הפועלים לניצול ציני ופרטי של חופי הארץ לא שקטו ולא החלישו את מאמציהם לאשר תכניות בינוי ופיתוח על חופי הים.

הרוח המכוונת את מינהל התכנון בשנים האחרונות מסייעת למאמצים אלו ע"י שינוי תמ"א 13 וכך גם השקפת העולם של כמה ממקבלי ההחלטות במערכת הפוליטית. התוצאה של חבירת כוחות מהמערכת הפוליטית וממינהל התכנון, ששניהם היו אמורים לייצג את האינטרס הציבורי הרחב, היא יוזמה לשינוי תמ"א 13 במסווה של "ייעול" ההליך התכנוני וחקיקת מסלול מהיר לתכניות של מלונאות ואטרקציות, בין היתר על החופים (וכמובן בשטחים פתוחים נוספים).

כוונת האיחוד של כל תכניות המתאר הארציות

המתרחש סביב רצועת החוף הקצרה של ישראל הינו ביטוי לאחת האנומליות בארץ - ככל שהציבור גדל והביקוש לחופי הים עולה בד בבד עם המודעות לחשיבותם ושייכותם לציבור, כך מתעצמים האיזמים לפיתוח ולבינוי על החופים. קשה לתאר את חשיבות החופים לציבור ללא שימוש במלים - המרחב הפתוח האולטימטיבי, מפלט מהבינוי, המרחב הציבורי הכחול שמשמש אותנו כל השנה, שלנו ושל הדורות הבאים. השאלה היא מדוע ההכרה הרחבה בערך הציבורי של החופים אינה מבוטאת במדיניות תואמת ועדיין מקודמות יוזמות הרסניות לבניה ולשימוש בחופים לאינטרסים צרים, בעיקר כלכליים.

לכאורה, לאחר מתן הגנה ראשונית מפני פיתוח מיותר בתכנית המתאר הארצית עוד ב-1983 וחיזוקה ב-2004 ע"י חוק החופים, ניתן היה להסב את מאמצי הציבור להגנת החופים



בפרק החופים בתמ"א 1 ומוגדרת כל הרצועה שבין ראש הנקרה לנהריה כ"חוף פתוח". בעוד לפי הצעת החברה להגנת הטבע יש להדיר שטחים לפי דרגות השימור הנדרשות או הקיימות כבר בתמ"א 13. הצעת מינהל התכנון לתמ"א 1 - "חוף פתוח" עם "שמורות טבע" קטנות משמעותית לעומת הצעת החברה להגנת הטבע לשטחי חוף נרחבים יותר מזרחה, כמו בתוכנית הקיימת, שרובם מוגדרים כ"עורף חוף טבעי" והאחדת שמורות הטבע למרחב מוגן משמעותי.

מקור: החברה להגנת הטבע

הצעת מינהל התכנון לחופי הרצליה - "חוף עירוני" - לעומת "חוף רחצה" בתמ"א 13 הקיימת, ניתן לראות שתמ"א 13 הקיימת חלה מאות מטרים מזרחה. בהשוואה בין תמ"א 13 המאושרת לבין פרק החופים בתמ"א 1 ניתן לראות את ההבדלים בין הקו הכחול, גבול התוכנית הקיים לעומת המוצע - שטחים נרחבים מוצאים מהתמ"א ומאבדים את ההגנה שזו סיפקה להם. מדובר ביותר מ-4000 דונם במרקמים עירוניים. כפי שניתן לראות מדובר בשטחים רגישים, פעמים רבות חלק מרצף אקולוגי של שטחים פתוחים, כלומר מקומות שיש לשמור עליהם דווקא במרחבים אורבניים. מקור: החברה להגנת הטבע



פלמחים. החוף הצפוני של פלמחים אינו מוכרז כחוף רחצה ויועד לכפר נופש. מאבק מוצלח במיוחד של ארגון מקומי וארגונים ארציים, מלווה בשרים להגנת הסביבה וועדת הפנים של הכנסת, גרם לביטול התכנית, הפיכת המקום ל"גן לאומי" והעברתו לאחריות רשות הטבע והגנים. צילום: אדם טבע ודין

לאשר תוכניות "שלא יחרגו מקו הבינוי הראשון הקיים או המאושר כדין" - כלומר תתאפשר בניה בהמשך לקו הקיים. בנוסף ניתן יהיה להקים ברצועה זו מתקנים הנדסיים ותשתיות, שימושים שעד היום הצליחו להרחיק מעט מהחוף, כמו מתקני גז או התפלה.

חלק מהפגיעה במגבלות הקיימות מוסוות ע"י הפיכת ייעודי קרקע קיימים ל"סימבולים" והותרת שטחים רבים חשופים לכניסת שימושים אחרים. שטחים רבים שנועדו בתמ"א 13 ל"תיירות ונופש" מוחלפים בסימן שאלה גדול, שיזמים חרוצים ואילי הון בעלי מתקני תשתית עלולים לנצלם.

כמו כן מבוטלת החובה להגנת מסמך הבדיקה העיקרי - תסקיר ההשפעה על הסביבה - לתכנית שבתחום התכנית.

עוד חשוב לציין כי למרות השינוי הגדול שהתמ"א מציעה היא אינה מתייחסת לאיומים הקיימים על החופים מתוקף תכניות ישנות. ישנן כשלושים תכניות המכילות איומים משמעותיים ומאושר בהן פיתוח, כדוגמת מגדלי חוף הכרמל וצפון נהריה (תכנית ג/4870 שאושרה ב-1994, התכנית מכילה כ-870 יח"ד ושני מבני מלונאות בגובה 10 קומות על קו ה-100 מטר). מדובר בתוכניות שקדמו לחוק החופים והן כאלו שקדמו לתמ"א 13 הותיקה. עבור האחרונות נכתב סעיף התאמה, שמאפשר למעשה את מימושן ע"י אישור במועצה הארצית בלבד. לא קיימת התייחסות לתכנית שקדמו לחוק החופים.

שינויים קיצוניים אלו מקודמים במנהל התכנון (תחת משרד האוצר בראשות השר כחלון), אך במקביל מקודמת במהירות במסדרונות הכנסת



בתמ"א 13 הקיימת קיימת הגדרה ברורה של השטחים, כולל ייעוד. בפרק החופים בתמ"א 1 יש שימוש בסימבולים, בעיקר למטרות תיירות, עובדה המאפשרת שימוש בפוליגונים הקודמים למטרות אחרות (מגורים? מסחר?) ומוסיפה לאי הוודאות של מימוש הייעוד הרצוי. מקור: מינהל התכנון, משרד האוצר

בשטחים הבינויניים כמו עורפו של המרחב בין ראש הנקרה לנהריה או בין אשדוד לאשקלון (ניצנים) או בשטחי החוף העירוניים של חיפה, אשדוד או נתניה יחולו התכניות המחוזיות או המקומיות ולא יידרש כל אישור ברמה הארצית לתוכניות הפיתוח שם. הליכים אלו יעברו בשנים הקרובות יותר ויותר לסמכות הוועדות המקומיות, שהאינטרס הציבורי הרחב אינו מוביל אותן, אלא הצורך בהון כלכלי ופוליטי.

ברצועת החוף היקרה ביותר לכולנו (וגם לזמרים), זו האסורה בבניה לפי תמ"א 13, אותם "מאה מטר" מיתולוגיים, תאפשר תמ"א 1 גמישות

החוף והפארקים החופיים בתוך הערים. מדובר בשטחים הפתוחים הקרובים לנו, דווקא אלו שאנו יכולים לפקוד מדי יום או שבוע ללא תשלום. מדובר בנוף הפתוח ובמרחבי הים, הכורכר והחול, שהופכים את החיים למעט נעימים יותר.

מבדיקה מיוחדת שעשו החברה להגנת הטבע ואדם טבע ודין, עולה כי מינהל התכנון מתכנן לגרוע 9200 דונם של שטחים מוגנים באזורים הבין עירוניים, ו-4200 דונם בשטחים הפתוחים, כלומר להסיר את ההגנה על למעלה מ-13 אלף דונם של שטחים רגישים ביותר.



חופי הרחצה אמורים להיות נגישים לכולם ללא תשלום. אחרי מאבק של למעלה מ-10 שנים, כולל עתירות, מאבקים מקומיים ובגז מוצלח, הורה שר הפנים לפתוח את החופים לכלל הציבור. המטרה החדשה היא קביעת המצב הנכחי לטווח רחוק והקטנת התשלום על חנייה. צילום: אדם טבע ודין

היותר מדובר בעצירת יוזמות לכמה מגורי יוקרה. אישור תמ"א 1 בממשלה והפיכת היוזמה של משרד התיירות לחוק, עלולה לשנות ללא היכר את דמותה של הארץ. החופים הפתוחים המעטים שעוד נותרו כאן יתכסו במהירות בבטון שישרת, אך ורק אינטרסים כלכליים צרים וישאיר אותנו, הציבור, מתבוסס באספלט.

השטחים הרגישים במדינה היא שערוריה וסיכון לנו ולדורות הבאים. כלומר, אם נחבר את האיזמים הללו - מיזם מלוני בחוף הים יכול להיות מאושר תוך חודשים ספורים, כשהוא כולל 20% מגורים! אין בהסרת ההגנה על החופים דחיפות כלשהי, ואין לכך כל קשר לפתרון בעיית הדיור. לכל

הצעת חוק של שר התיירות, יריב לזין, שעיקרה הפעלת מסלול מהיר "עוקף תכנון" למיזמים של מלונאות ואטרקציות נילוות, במסגרת הות"ל (הוועדה לתשתיות לאומיות). מלונאות ותיירות חשובות למדינה ולחברה, אולם המסלול המוצע מנגד לאינטרס הציבורי ומהווה מדרון חלקלק בכל הנוגע להתייחסות לשטחים פתוחים ערכיים, בייחוד לחופים, כאל נדל"ן. מוצע שתכניות למלונאות ואטרקציות, שבדרך כלל גם הן סגורות בתשלום או מסחריות באופיין, יוכלו להיות מוגדרות כ"תשתית תיירות". "סוכריה" נוספת בהצעת החוק של משרד התיירות היא האפשרות להכללת 20% מגורים בתכניות אלו. כידוע, הות"ל יכולה לאשר תכניות בסתירה לכל תכניות המתאר הארציות והמחוזיות, היא מורכבת מרוב ממשלתי מוחץ ואין אפשרות לערור על החלטותיה. ההליך בוועדה מהיר באופן קיצוני וכלולה בו הפרטה של הבדיקה הסביבתית. הוועדה לתשתיות לאומיות פועלת בהרכב בלתי מאוזן ומתוך ראייה צרה, ללא שיקולים סביבתיים וחברתיים. לתת ביד ועדה זו את השמירה על

אד' נוף יעל דורי - ראש תחום תכנון ב'אדם טבע ודין' אדם טבע ודין פועל מ-1990 כארגון חוץ ממשלתי סביבתי, הפועל להגנת הסביבה ובריאות הציבור באמצעות חקיקה, הליכים משפטיים, הליכים תכנוניים, ניירות עמדה, תקשורת ועוד. בתחום התכנון והפיתוח הארגון מתמקד בהטמעת שיקולים סביבתיים וחברתיים ע"י מעורבות בכל רמות התכנון ובעזרת הציבור

## תגובת מינהל התכנון למאמר "האנומליה של חופי ישראל"

או המחליש את הקשר שבין החוף לבין היישוב, בשטח הבנוי או המאושר לבינוי כדין... ובשום מקרה לא תאושר תוכנית המשנה את יעדו של מגרש שאינו למגורים - למגרש מגורים". אין למעשה כל הבדל בין הוראת הוטיקה של תמ"א 13 ובין הוראת תמ"א 1. יתר על כן - תמ"א 1 כקודמתה, נותנת עדיפות להוראתה בדבר איסור הבנייה בתחום ה-100 מ' גם כאשר קיימות תוכניות מתאר מקומיות מאושרות קודמות, המאפשרות בנייה בתחום זה. תמ"א 1 שמרה על אותם עקרונות של תמ"א 13 לפני. החלקים שאינם עדכניים הוחלפו ושופרו. תמ"א הפכה צלולה ובהירה, ניתנת להבנה, מחוזקת באמירות תכנוניות חדשות, המחזקות את ההגנה על חופי הים והבטחתם כמרחב טבעי, פתוח וחופשי להנאת כלל הציבור.

מעודדת שימושים המזמינים ומנגישים את החוף לכלל הציבור. התמ"א מחייבת: "שמירה על הערכים הנופיים והאקולוגיים, ערכי המורשת והארכיאולוגיה של החוף והים, לצד עידוד שימושים ופעילויות התומכים בתפקודי החוף כמקום מפגש חברתי, וכמרחב בריאות, ספורט ופנאי, רציפות לאורך החוף ומעבר חופשי לציבור". ומעל הכל: "בתחום חוף הים, תאסר כל בנייה, למעט לשימושים הנדרשים לטובת הציבור ולקרבה לים, כגון: מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלויות; שבילים; שילוט; אמצעי ביטחון ובטיחות לרבות להגנה על המצוק... השבת בעלי חיים לטבע". תמ"א 1 כמו תמ"א 13 שעסקה בתכנון בחופים, אינה משנה את המצב התכנוני בתחום ה-100 מ', ומאפשרת גמישות רק באופן שאינו פוגע בחוף

דורי מציירת תמונה עגומה של חופי ישראל לעת אישורה של תמ"א 1. התבוננות בתמ"א 1 תציג תמונה שונה. הנה עיקרי פרק החופים.

- חובת איסור בנייה 100 מ' מקו המים
- מעמד מיוחד לפרק החופים בתוכנית
- המרחב בין העיר לחוף הים יהיה רציף ללא גדר או מכשול

תמ"א 1 מכירה בחשיבותם של חופי הים כשטחי פנאי, טבע ומרגוע לציבור הרחב ולכן פרק החופים קיבל מעמד מיוחד בתוכנית. חופי הים הם "נחלת הכלל", ריאה ירוקה (או כחולה), החצר הגדולה והפתוחה, להנאת הדור הזה ולדורות הבאים. התמ"א קובעת כי לאורך החוף יורחקו שימושים העשויים "לסגור את הים", ומנגד היא