

לקראת חזרה למפלצות הנדל"ן על חופי הים?

מאז חקיקת חוק החופים ב-2004 רושמים הארגונים הירוקים ניצחון במאבק על שמירת חופי הים עבור הציבור הרחב, ברמה שמדינות האיחוד האירופי שלאורך הים התיכון יכולות רק לקנא בה. כעת תוכנית תמ"א 1, שאמורה לעלות לאישור המועצה הארצית לתכנון ובנייה באוקטובר, מאיימת להחזיר את המצב לאחור, ולאפשר בנייה גם במרחק של 100 מטר מקו החוף

דותן לוי

20.08.15, 06:59

הישגי הארגונים הירוקים בחופי ישראל בשנים האחרונות, ובהם ביטול כפר הנופש בחוף פלמחים, ביטול כפר הנופש בנחשולים וביטולה המסתמן של הבנייה בחוף בצת, מייצגים את תודעתו הגבוהה של הציבור הישראלי לגבי זכותו בחופי הים התיכון ואותתו ליזמים, לרשויות ולוועדות התכנון שכל אישור בנייה חדשה לאורך החופים חשוף להתנגדות ולמאבק ציבורי.

פעילי הסביבה והארגונים הירוקים מודים שמצב שימור קו החוף טוב כיום מתמיד, אך כרישי הנדל"ן עדיין ממתינים על הגדר להזדמנויות נוספות לבנות על השטחים המבוקשים הקרובים לים. הזדמנות כזו, אם תגיע, טמונה בתוכניות הסטוריות שממשיכות להוות איום ולצדן תופס כעת מקום פרק החופים החדש שמתגבש בימים אלה כתחליף לתוכנית המתאר הארצית לחופים (תמ"א 13) על ידי מינהל התכנון, ועשוי כך לפי הירוקים להשיב את המצב עשרות שנים אחורה.

חוזרים לקו 100 המטר

תמ"א 13 אושרה בשנת 1983, הגדירה את קו החוף וסיפקה גבולות תכנוניים והגדרות לעורף החוף. לפי ארגוני הסביבה, היא למעשה שימשה חומת הגנה משמעותית מול תוכניות בנייה שביקשו לפלוש לטווחים הללו. אך ההגנה הזו לא הספיקה, ולאחר שבכל זאת נבנו ברחבי הארץ פרויקטים שנויים במחלוקת כמו מלון חוף הכרמל בחיפה, כפר הים בחדרה ומלון כרמל בנתניה חוקק ב-2004 חוק החופים, שמתייחס לתכנון ובנייה באופן מחמיר. בהתאם לחוק, כל תוכנית לבנייה במרחק של פחות מ-300 מטר מקו החוף צריכה לעבור את אישורה של הוועדה לשימור הסביבה החופית (הוולחוף).



צילום: אריאל בשור

כך למשל אישרה הוועדה את בנייתן של 12 אלף דירות במסגרת תוכנית 3,700 בתל אביב ותוכנית לבנייה בחופי חדרה - שתיהן במרחק הנמוך מ-300 מטר מקו החוף. באופן דומה אושרה פרויקט "כחול" של קנדה ישראל, הממוקם כ-200 מטר מקו החוף של עתלית. כאשר התוכנית הגיעה לוולחוף מיקומה נבחן, הגיעו למסקנה שהיא תואמת למדיניות תוכנית המתאר המוקדמת לעתלית ולכן הוחלט לאשר אותה בהיעדר התנגדות מארגוני הסביבה. בימים אלה מקודמת גם תוכנית הצוק ליד סי אנד סאן, בה מבקשים לבנות במרחק של 100 מטר מקו החוף. התוכנית הזו זוכה להתנגדות חריפה של הגופים הירוקים, שכלל הנראה יצליחו לגרום להרחקתה בכמה עשרות מטרים מקו החוף.



צילום: דורון גולן

צורת העבודה הזו עשויה להשתנות כעת. הממשלה החליטה ב-2012 ליצור את תמ"א 1 - תוכנית מתאר כוללת שתכסה את כל תוכניות המתאר הארציות הקיימות. התוכנית הזו אמורה להגיע לאישור המועצה הארצית לתכנון ובנייה באוקטובר הקרוב, ומשמעותה לנושא החופים היא שבמקום תוכנית מתאר ייעודית (תמ"א 13) יהיה פרק חופים מצומצם שאמור לכסות את כל הנושא.



צילום: יובל חן

מסמך ראשוני של פרק החופים שפורסם לאחרונה על ידי מינהל התכנון כבר יצר סערה בקרב הארגונים הסביבתיים, המשרד להגנת הסביבה ואפילו אצל שר הבינוי והשיכון יואב גלנט שהודיע כי בכוונתו להתנגד לתוכנית. הפרק הבעייתי היה זה שמאפשר שימושים (כמו מזנון, טיילת, מסעדות ומבנים לחינוך ימי) כבר במרחק של 30 מטר מקו החוף. בעקבות פגישה של השר להגנת הסביבה אבי גבאי עם ראש מינהל התכנון בינת שוורץ הוחלט לוותר על קו ה-30 המטר כקו קדמי לבנייה, אך החשש כעת הוא מחזרתו של קו ה-100 מטר כרף לגיטימי לבנייה. "הם ירדו מהשימושים בקו 30 המטר, אבל הוסיפו בקו 100 המטר הרבה שימושים. המגמה היא למלא את החופים בשימושים ציבוריים", אומר משה פרלמוטר, רכז שמירת הטבע באזור המרכז של החברה להגנת הטבע.



פרופ' רחל אלתרמן. "היום התיכון מוצף בבנייה בלתי חוקית. ישראל יוצאת מצוין בהשוואה לאחרים"

הסיבה המרכזית לחשש הזה היא ביטול חלקים משמעותיים מתמ"א 13 שדיברו בין היתר על חשיבותם של אותם שטחים שמעבר לקו 100 המטר מהחוף. בתמ"א החדשה פרק החופים מותיר את קו 100 המטר כסימון של קו החוף בלבד, בעוד עורף החוף יכוסה תכנונית מעתה על ידי המרקם החופי בתמ"א 35 - תוכנית המתאר הארצית שקובעת את השימושים בכל אזור ואזור שלטענת המתנגדים היא כללית מדי - והתוכניות של הוועדות המחוזיות, שהולכות ומאבדות מכוחן לנוכח הותמ"לים.

החוק הישראלי הנוכחי מחמיר במיוחד

300-100

מטר מקו החוף

המרחק המינימלי לבנייה בישראל

200-100

מטר מקו החוף

המרחק המינימלי לבנייה בספרד

100

מטר מקו החוף

המרחק המינימלי לבנייה בצרפת

50-10

מטר מקו החוף

המרחק המינימלי לבנייה ביוון

הנתונים הם של צוות הפרויקט MARE NOSTRUM שבטכניון

"מבחינתנו זו חזרה 32 שנה אחורה לתקופה שלפני תמ"א 13", אומר פרלמוטר. יחד עם זאת, גם הוא מודה שההנחיות המדויקות לקו 100 המטר לא הובהרו עדיין. "מצד אחד יצא סיכום לפיו לכאורה לא תהיה בנייה במרחק של 100 מטר, מצד שני ישבנו בכמה ועדות שבהן הציגו בנייה מוגבלת במרחק הזה. תמ"א 13 מאפשרת שימושים מסוימים מתחת לקו 100 המטר כמו סוכת מציל, קיוסקים, חניה וכד'. אחרי הדיון אצל השר להגנת הסביבה הוצגה אפשרות שתאפשר גם בניית מסעדות וזה עדיין לא ירד מסדר היום".

ביוון יותר גרוע

קו 100 המטר אינו המצאה ישראלית. באמנת חופי הים התיכון שיצאה ב-2009 (אליה הצטרפה ישראל בשנה שעברה) מתייחסים למרחק הזה כקו שמתחתיו אסור לבנות, אך המדינות שאימצו אותה לא מחוייבות לפעול לפיו. מדינות כמו ספרד, צרפת, איטליה ויוון הגדירו בעצמן רצועה ציבורית כקו החוף - מושג שונה מ-100 המטר הקיים אצלנו. כך בספרד מדובר על מרחק של 100-200 מטר לפי אזור, בעוד ביוון מנסים להגביל את מרחק הבנייה ל-10-50 מטר אך עד כה הצליחו להגדיר רק כ-17% מחופי המדינה. בצרפת יש רצועת חוף מחמירה יחסית של 100 מטר שקיימת כבר למעלה מ-10 שנים, ובספרד יש חוק מוזר לפיו השטח הציבורי בחוף הים נקבע לפי הנקודה הרחוקה ביותר אליה מגיעים הגלים בעת סערה.

מחקר של האיחוד האירופי בנושא הבנייה לאורך חופי הים התיכון מגלה שהמצב בישראל טוב בהרבה מהמצב ביתר המדינות הגובלות בים התיכון. "הים התיכון מוצף בבנייה בלתי חוקית, הפער הכי גדול בין שאיפות לנעשה בשטח הוא בחופי הים התיכון", מספרת פרופ' רחל אלטרמן, משפטנית ומתכנתת ערים מהמכון לחקר העיר והאזור בטכניון שהובילה את המחקר. "לכל מדינה תוכניות אב מאוד שאפתניות לחופים שלהן, כולל חקיקת תכנון וסביבה, אבל דווקא כשמסתכלים על ישראל היא יוצאת מצוין מההשוואה. ההישג הישראלי הוא מצוין בהתחשב בלחצים העצומים שמופעלים כאן - לארגונים הירוקים בישראל יש השפעה אדירה והמאבק על כל סנטימטר של חוף הוא עצום".

מי שנשמע מאופק יותר נוכח תפקידו הוא ניר פפאי, סמנכ"ל שמירת סביבה וטבע בחברה להגנת הטבע, ששימש בעבר גם כרכז החופים. לדבריו, "במצב הקיים המערכות התכנוניות בהחלט ראויות, השילוב בין תמ"א 13 לחוק החופים הוא ראוי והוביל לתוצאות שלא ידענו קודם לכן". הכוונה בדבריו היא בעיקר לנזקי הבנייה לאורך החופים שידעה המדינה בשנות התשעים, בטרם נחקק חוק החופים. אז נבנו תוכניות כמו מגדלי חוף הכרמל בחופה הדרומי של חיפה, מלון הדירות כפר הים בשכונת גבעת אולגה בחדרה, סי אנד סאן בתל אביב, המרינה בהרצליה, מלון כרמל בנתניה ומבנים לאורך חוף הים בנהריה. חלק מהתוכניות ניכסו חופים פרטיים וחסמו את הנוף ואת הגישה לים, והדעה הרווחת בקרב כולם היא כי המגמה שהיתה אז נבלמה.



צילום: דורון גולן

מימין: מגדלי חוף הכרמל ומלון לאונרדו חיפה

בשנים האחרונות, כאמור, רוב המאבקים על בנייה בקרבת החופים כלל לא התקרבו לקו 100 המטר אלא היו במרחק גדול יותר של 200–300 מטר. לכן החשש העיקרי הוא במסר שמשדרת התוכנית החדשה ליזמים, לפיו בקרוב תהיה לגיטימציה לשוב ולהיאבק על הבנייה בקו 100 המטר. דוגמה בולטת לכך היא תוכנית 3,700 בצפון-מערב תל אביב, שבמקור תוכננה להגיע עד לקו המצוק כולל ביטון אך במהלך השנים התרחקה עד לגבול של 250 מטר ממנו.

בין הפרויקטים שהיו כאן בעבר, נבלמו זמנית ועלולים לצוץ כעת מחדש ניתן למנות גם את הבנייה בחוף בצת - קרקע בבעלות היזם ג'קי בן זקן שהודיע על נסיגה מהתוכנית בתמורה לפיצויף עליו הוא מנהל בימים אלה מ"מ עם רשות מקרקעי ישראל; כפר הנופש בניצנים, שאמור להיבנות על שטח עצום ממזרח לחוף הרחצה ונבלם זמנית; שטח מצפון לחבצלת השרון בעמק חפר המיועד למלונאות אשר קודם בשנות התשעים ונעצר לעת עתה; ותוכנית ההמשך של פרויקט סי אנד סאן, שיזמיו עדיין מתקשים לבנותו ממש על קו 100 המטר. במקביל מועלות שוב מספר הצעות לבניית מרינות, כמו בנתניה ובחדרה.

ממשרד האוצר נמסר כי "מינהל התכנון מקיים היוועצות יחד עם גורמי המקצוע. המסמך בהליכי עבודה וטרם הושלמה עבודתו".

http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3667431,00.html?ref=yenet