

מערך הקליניקות
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר-אילן

הקליניקה לרגולציה סביבתית Environmental Regulation Clinic

כ"ה תשרי תשע"ט
04 אוקטובר 2018

לכבוד :

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

הנדון: תכנית 603-0219899 – אשדוד - התנגדות

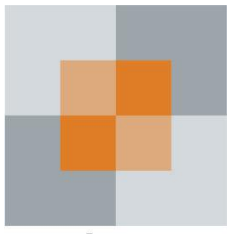
הקליניקה לרגולציה סביבתית, הפועלת במסגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן, מייצגת את הפורום הציבורי לאיכות הסביבה באשדוד, ופונה בשמו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום לשם הגשת התנגדות לתוכנית 603-0219899, מתחם למלונאות, מסחר ומגורים בחוף לידו, אשדוד (להלן: "התכנית") כדלקמן:

1. עניינה של התכנית הינו שינוי ייעוד הקרקע מיעוד למלונאות ונופש לייעודי קרקע מעורבים: מגורים ותיירות, והקמת שני מבנים, במזרח בניין למגורים בן 15 קומות מעל ל-5 קומות חניון וקומת לובי/מסחר גבוהה, ובמערב מלון בן שני אגפים מדורגים בקומות העליונות, בני 8 קומות מעל קומת לובי ושלוש קומות מרתף. תוכנית זאת מאפשרת בניה במרחק של פחות מ-300 מטרים מקו החוף, שטח המוגדר כ"סביבה חופית" על הגדרתה בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד – 2004.
2. התנגדות זו מוגשת מטעם **הפורום הציבורי לאיכות הסביבה באשדוד**, עמותה רשומה אשר שמה לה למטרה "לשמור על הטבע ועל איכות החיים והסביבה של תושבי אשדוד והשטחים הפתוחים לידה". אל ההתנגדות הצטרפו מאות אזרחים מודאגים, רובם המוחלט מאשדוד, היות ותכנית זו עוסקת בנושא ציבורי שעניינו שמירה על טבע נוף ואיכות חיים וסביבה ובהתאם **לסעיף 103א(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965**. רשימת התומכים מצורפת **כנספח א'**.
3. התוכנית במתכונתה הנוכחית סותרת את חזון ראש העיר "עם הפנים אל הים", כפי שהוצג בינואר 2015, ואת התחייבותו במסגרת "האמנה להגנת החוף", המצורפת **כנספח ב'**, בה הוצהר על "**מתן אפשרות לכל אדם ליהנות מהסביבה החופית, לקידום מעורבות ציבורית בקבלת החלטות, ומניעת בניה חוסמת נוף ואויר בקו החוף**". האמנה, אשר נחתמה ב-9 בנובמבר 2015, כוללת שורה של התחייבויות אשר ראשי הערים החתומים התחייבו לקחת על עצמם, בהן התחייבות לפעול למען מתן אפשרות לכל אדם ליהנות מסביבה חופית ראויה, הגברת המעורבות הציבורית בתהליך קבלת החלטות, ופעילות למען מניעת בניה חוסמת נוף ואויר בקו החוף.



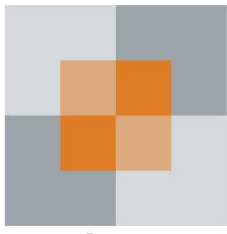
אוניברסיטת בר-אילן
Bar-Ilan University

מען למכתבים: הקליניקה לרגולציה סביבתית - הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002, ישראל
Postal Address: Environmental Regulation Clinic - Faculty of Law, Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel
פקס: 072+3 738 4044 • טל: 072+3 531 8814 • Tel: 972+3 531 8814 • Fax: 972+3 738 4044 • http://law-clinics.biu.ac.il • Yotam.shlomo@biu.ac.il



4. התוכנית בנדון סותרת לחלוטין את עקרונות התוכנית המקורית. התכנית המקורית מתחשבת בתושבים ומאפשרת הקמה של מלון בן 3 קומות בלבד. התוכנית החדשה עתידה לחסום את קו הראות לחוף של תושבי השכונה, ואת זרימת האוויר והבריזה הטבעית. בכך היא אף סותרת את העקרונות התכנוניים שמהווים את הבסיס לתכנון קו החוף באשדוד.
5. הוספת חדרי המלון באשדוד בעקבות התוכנית בנדון אינה נדרשת, זאת לאור אישור של תכנית "המרמה הכחולה", המתפרשת של שטח של כ-57 דונמים הכוללים מספר בתי מלון, דבר אשר עתיד להגדיל משמעותית את כמות חדרי המלון הזמינים בעיר אשדוד ומייתר את הצורך בהקמת מתחם מלונאות נוסף כמוצע בתוכנית.
6. פרויקט המתוכנן הינו פרויקט "מפלצתי" וחסר תקדים בגודלו במיקום הנוכחי, שכן מדובר בבניין הגבוהה ביותר באזור, עם 800% בנייה. כמו כן, הכנסת המגורים לרחוב הטיילת הראשי, אשר מתוכנן להיות רחוב מרובה שימושים, כאשר מגורים אינו אחד מהשימושים הללו, והדבר עתיד לשנות את האופי של הרחוב.
7. התוכנית הנדונה בהתנגדות זו דומה במהותה, באופייה ובמיקומה הגיאוגרפי לתוכנית אחרת אשר נדחתה בשלב ההתנגדויות לציבור. במסגרת תוכנית זו: 129/101/02/3, ביקשו היזמים להקים בניין בן 22 קומות, ברובע ט"ו, מגרש 18, כאשר הסביבה הטבעית מאפשרת הקמה של עד 7 קומות. כמו כן, גם במסגרת תוכנית זו ביקשו היזמים להוסיף שימושי מגורים לצד שימושי התיירות. ועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום, בישיבתה מס' 2014001 דנה בהתנגדויות והחליטה לדחות את התוכנית מהסיבה "כי מדובר בתכנית המציעה זכויות בניה חריגות ביחס למתחם בו היא ממוקמת ואינה תואמת את סביבתה. זכויות חריגות אלה מהוות שינוי נקודתי מהותי באופיו של הרובע, מבלי שהדבר ניבחן במכלול השלם של הרובע". ראו **נספח ג' דברים אלו יפים אף בענייננו**.
8. שמירה על החוף בתמ"מ 3/21 כוללת שני עקרונות היפים לענייננו "מניעת בניה שאינה בגישה ישירה לים ולחוף" ו"הבטחת הגישה והמבט החופשיים אל החוף ולאורך החוף" (הוראות תיקון 21 לתוכנית סעיף 5.3).
9. תכנית פרטנית בהיקף זה צריכה להיות תוצר של תכנית אסטרטגית (תכנית אב). הפורום כבר התריע בעבר על העדרה של תכנית אסטרטגית לתיירות באשדוד, בהתנגדות שהוגשה על ידי עו"ד חגית הלמר בשנת 2013 (התנגדות הפורום הציבורי לאיכות הסביבה באשדוד לתכנית 129/101/02/3). כפי שעולה מפרסומים בעיתונות, תוכנית זו טרם התגבשה אולם היא בהליכי גיבוש סופיים. התכנית טרם פורסמה





מעון הקליניקות
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר-אילן

הקליניקה לרגולציה סביבתית Environmental Regulation Clinic

להערות הציבור. אין זה ראוי לאשר תכניות בהתאם לתוכנית כה משמעותית טרם פרסומה לציבור. התנהלות זו הינה בניגוד להוראות תיקון 1 לתמ"א 35 סעיף 10, הקורא לקיים הליכי שיתוף ציבור בשלבים המוקדמים לשלב ההתנגדויות.

10. התכנית עומדת בניגוד לעקרונות הקבועים ב"מדריך לתכנון סביבתי, הטמעת היבטים סביבתיים בהליכי תכנון", 2015 של המשרד להגנת הסביבה.

10.1. עקרונות תכנוניים בבנייה בסביבה החופית כוללים את "מניעת פיתוח זוחל לאורך החוף" ואת העיקרון "החוף הוא נכס ציבורי" הכרוך במניעת שימושים פרטיים שפוגעים בזכות זו (שם, עמ' 119).

10.2. עקרונות לבנייה בסביבה העירונית כוללים "צפיפות מדורגת – לאורך רחובות ראשיים... תהיה צפיפות גבוה יותר וככל שמתרחקים מרחובות אלה תפחת הצפיפות"; "קביעת שכונות בעלי צפיפות גובה ובאזורים בעלי צפיפות נמוכה" ו"בנייה של בנייני מגורים בקנה מידה אנושי (8-12 קומות)". (שם, עמ' 137)

10.3. עקרונות בעניין בנייה לגובה כוללים "סימון האזורים העירוניים לבנייה גבוהה וקביעת מתחמים שבהם תוגבל בניה לגובה" והתאמה לסביבה העירונית הקיימת והמתוכננת והתייחסות לשכונות עם מרקמים מיוחדים כגון: מרקמים היסטוריים, קווי רכס ורקיע, חוף ים, פארקים". (שם, עמ' 139).

11. "מסמך מדיניות לתכנון עירוני – בתכניות מתאר/מפורטות ובקשות להיתר במרחב תכנון אשדוד" אף הוא קובע שגובה הבנייה צריך להיות בהתאם לסביבה הקרובה ובראייה כוללת של הרובע (עמ' 2).

12. לסיכום: התכנית מאפשרת הוספת מגורים על מנת להצדיק כלכלית פרויקט מלונאות שאינו דרוש כיום באשדוד וזאת בניגוד לעקרונות תכנוניים הקבועים בתכניות מתאר ארציות ואזוריות, בנהלים של המשרד להגנת הסביבה ואף בנהלים של מחלקת התכנון בעיריית אשדוד ותוך פגיעה בעקרונות שיתוף הציבור בהליכים תכנוניים. אישור התכנית עלול ליצור מדרון חלקלק, של הוספת מגורים ובנייה לגובה לאורך הטיילת, אף באזורים שאינם מתוכננים כיום ככאלה. לנוכח אלו, אנו קוראים לוועדת התכנון לגנוז את התוכנית.

בברכה,
עו"ד יותם שלמה
מנהל הקליניקה לרגולציה סביבתית

העתק: מר בועז רענן
ההתנגדות נכתבה בסיוע הסטודנטים עומר מחלוף ועדי שטיין



אוניברסיטת בר-אילן
Bar-Ilan University

מען למכתבים: הקליניקה לרגולציה סביבתית - הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002, ישראל
Postal Address: Environmental Regulation Clinic - Faculty of Law, Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel
http://law-clinics.biu.ac.il • Yotam.shlomo@biu.ac.il • Tel :972+ 3 531 8814 • טל : 972+ 3 738 4044 • פקס : 07