



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

הקמת כפר נופש בחוף פלמחים

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240/1

פקס: 02 - 6496103

www.knesset.gov.il/mmm

כתיבה: אורי טל

אישור: ד"ר שירלי אברמי, מנהלת מרכז המחקר והמידע

ג' באדר ב' תשס"ח

10 במרס 2008

עריכה לשונית: מערכת "דברי הכנסת"

מבוא

מסמך זה נכתב לקראת דיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה בנושא התוכנית להקמת כפר הנופש בחוף פלמחים.

התוכנית לפיתוח חוף הים בפלמחים אושרה בפברואר 2000. תוכנית המיתאר הרלוונטיות (תמ"א/13 לפיתוח חופי הים התיכון ותוכנית המיתאר המחוזית תמ"מ/21/3) מייעדות שטח הצמוד לקיבוץ פלמחים לפיתוח תיירותי, כלומר, אפשר להקים בו כפר נופש. בזמן תכנון התוכנית ואישורה לא היו לארגונים הסביבתיים נציגים בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה. עם זאת, הארגונים הסביבתיים לא הביעו התנגדות עקרונית להקמת כפר הנופש בחוף פלמחים, ולפי דרישותיהם הוכנסו שינויים בתוכנית.

להתחלת עבודות הפיתוח של כפר הנופש נדרש מילויים של כמה תנאים, ובהם התחברות לשפד"ן ואישור תוכנית בינוי. שני התנאים טרם מולאו, ולכן עבודות הבנייה של כפר הנופש טרם החלו. לפני כשנה החלה רשות העתיקות בעבודות חפירה במקום, ובתחילת 2008 הקימו יזמי הבנייה גדר סביב המתחם. לדברי יזם הבנייה, הגדר הוקמה מאחר שתנאי הביטוח מחייבים לנקוט אמצעי בטיחות למניעת כניסתם למתחם של אנשים העלולים להיפגע בו.

היתר הבנייה שנתנה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות" להקמת הגדר האמורה התיר ליזמי הבנייה להקים אותה במרחק 90 מטר מקו המים. היתר זה מנוגד להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז, שאין להקים גדר במרחק של פחות מ-100 מטר מקו המים. יתרה מזו, יזמי הבנייה הקימו את הגדר קרוב יותר לחוף – בקו 30 מטר מקו המים. לאחר התערבות היחידה לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים ופקח של המשד להגנת הסביבה, הועברה הגדר ברובה מזרחה – לכיוון קו 100 מטר מקו המים.¹ עמודי הברזל נותרו על כנם, במרחק 30 מטר מקו המים.

במסמך זה מובאים רקע על חוף פלמחים ועל תוכנית הפיתוח התיירותי בו, הסבר על תפיסת התכנון בנושא ותיאור מפורט של העבודות שנעשו במקום. להבהרת הנושא מוצגים במסמך תצלומים של המתחם.

1. חוף פלמחים

חופה של ישראל לאורך הים התיכון משתרע על 188 ק"מ. אורכו של חוף פלמחים הוא כ-2 ק"מ, משפך נחל שורק ועד צפונה של אשדוד. בקטע חוף זה מצויים – מצפון לדרום² – קיבוץ פלמחים,³ מצוק כורכר, אזור עתיקות וגן לאומי, חוף רחצה של המועצה האזורית גן-רווה, מצודת יבנה-ים ושטח פתוח עד אשדוד.⁴ כל רצועת החוף הזאת פתוחה לציבור ואפשר ללכת בה לכל אורכה, אלא אם כן נערכים בסביבה ניסויים על-ידי כוחות הביטחון. עם זאת, רצועת החוף המשתרעת ממצודת יבנה-ים ועד אשדוד גובלת במתקן ביטחוני גדול; היא אינה נחשבת אזור בילוי ציבורי.⁵

¹ יש דעות שונות בנוגע למרחק הגדר מקו המים כיום. לא ברור לגמרי אם הגדר נמצאת על קו 100 מטר או קרוב אליו.

² צפונה לשפך נחל שורק יש אזור ביטחוני סגור.

³ מעט מזרחה מהחוף, באזור קיבוץ פלמחים, יש מפעל בטון ומתקן התפלה.

⁴ רצועת החוף מיבנה-ים ועד אשדוד היתה סגורה בעבר מסיבות ביטחוניות, אולם כיום היא פתוחה לציבור.

⁵ משה פרלמוטר, רכז החופים בחברה להגנת הטבע, שיחת טלפון, 10 במרס 2008.

קטע החוף המיועד לכפר הנופש נמצא מדרום-מערב לקיבוץ פלמחים, בתחומי המועצה האזורית גן-רווה, ואורכו 193 מטר.⁶

מבחינה תכנונית, חוף פלמחים נמצא בתחומי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה היא ועדת מרחב התכנון המקומי "שורקות" של המועצות האזוריות ברנר, גדרות, גן-רווה, חבל יבנה וחל שורק (להלן: הוועדה המקומית "שורקות").

2. התוכנית לבניית כפר הנופש בחוף פלמחים⁷

תוכנית בר/236, תוכנית מפורטת לפיתוח החוף בפלמחים, היא תוכנית המשך של תוכנית קודמת.⁸ התוכנית התקבלה במוסדות התכנון ב-16 במאי 1996. על ההחלטה לאשר אותה בתנאים חתמו, ב-20 בפברואר 2000, מתכנן מחוז המרכז במשרד הפנים, יושב-ראש הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז והסמנכ"ל לתכנון במשרד הפנים. ב-23 בנובמבר 2000 פורסמה התוכנית ברשומות. להלן הגופים העיקריים המעורבים בתוכנית:⁹

- בעל הקרקע שעליה מתוכנן הפיתוח הוא מינהל מקרקעי ישראל.
 - היוזמת והמגישה של תוכנית בר/236 למוסדות התכנון היא המועצה האזורית גן-רווה.
 - יזמי הבנייה אשר חכרו את הקרקע המיועדת לכפר הנופש ממינהל מקרקעי ישראל הם "מעוז דניאל – חברה קבלנית לבנייה בע"מ" ו"אוולון מיזמי נדל"ן בע"מ".
- מטרות תוכנית בר/236 הן פיתוח משולב – שימושי תיירות ונופש ושימור עתיקות, נוף וגן לאומי. שטח התוכנית הוא 414 דונם, וכ-70 דונם מהם יהיו שטח כפר הנופש עצמו. 90% משטחה של התוכנית מיועד לשטחים פתוחים: לגן לאומי, לאזורים של שימור ערכי טבע, נוף וארכיאולוגיה, לרחצה ולחנייה.¹⁰
- בכפר הנופש המתוכנן אמורות להיות 350 סוויטות בגדלים שונים, אולם כנסים, ספא מתקדם, בריכת שחייה ומתקנים לשעשועי מים, אולמי ספורט, גן ארכיאולוגי, טיילת וחנייה.¹¹
- לדברי מר משה פרלמוטר, רכז החופים בחברה להגנת הטבע, בשלבי אישור התוכנית בסוף שנות ה-90 לא היתה לחברה להגנת הטבע התנגדות עקרונית להקמת כפר הנופש. הקמתו היתה מתקבלת על הדעת לאור הוראות תוכניות המיתאר הרלוונטיות (תמ"א/13 לחופי הים התיכון, תוכנית המיתאר המחוזית של מחוז מרכז תמ"מ/21/3, שהיתה בהפקדה, ותמ"א/12 לתיירות, שהיתה בשלבי דיון מתקדמים במועצה הארצית). לדבריו, בתקופה האמורה האיום המרכזי על החופים, לדעת החברה להגנת הטבע, היה ייעוד מתחמים למלונאות ושימוש בהם בפועל לצורכי מגורים. לכן, החברה להגנת הטבע עמדה על

⁶ אופיר אשר, "אוולון יזמי נדל"ן בע"מ", שיחת טלפון, 10 במרס 2008.

⁷ לתשריט תוכנית בר/236 ברזולוציה גבוהה ראו כתבתה של בילי פרנקל, "חוף פלמחים – תחילת הסוף", nrg-מעריב, <http://www.nrg.co.il/images/yarok/tb-070208.pdf>, 7 בפברואר 2008.

⁸ לפי דברי ההסבר בתקנון תוכנית בר/236, תוכנית בר/175 הופקדה ונדונה בוועדה המחוזית וכל הגורמים הסכימו לה. בעקבות החלטת הולנת"ע, התוכנית תוקנה לתוכנית בר/236. לפי אתר האינטרנט של משרד הפנים, תוכנית בר/175 פורסמה להפקדה ברשומות במרס 1993 וביטול צעד זה היה בינואר 1995.

⁹ מתוך אתר האינטרנט של מינהל התכנון במשרד הפנים, www.moin.gov.il, תאריך כניסה: 10 במרס 2008.

¹⁰ מתוך הוראות תוכנית בר/236, באתר האינטרנט של משרד הפנים, www.pnim.gov.il, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.

¹¹ על-פי אתר האינטרנט של "אוולון יזמות נדל"ן בע"מ", <http://www3.evelon.net/lhe/apage/2612.php>, תאריך כניסה: 9 במרס 2008.

כך שיחידות הדיור שיוקמו בכפר הנופש בחוף פלמחים ישמשו למלונאות בלבד.¹² לדברי מר פרלמוטר, העמדה התקבלה ובאה לידי ביטוי בתוכנית בר/236: נקבע שהסוויטות בכפר הנופש ישמשו למלונאות בלבד, ואי-אפשר לשנות את ייעודן למגורים.¹³

יצוין כי כיום חבר בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה נציג של הארגונים הסביבתיים, מכוח חוק ייצוג גופים ציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג–2002, שהתקבל בנובמבר 2002. אך במהלך שלבי ההפקדה ואישור תוכנית בר/236 עדיין לא היה בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז נציג של הארגונים הסביבתיים.

3. תפיסת התכנון בנוגע לכפר הנופש בחוף פלמחים

תמ"א/13 היא תוכנית מיתאר ארצית חלקית לחופי הים התיכון, והיא אושרה בממשלה ב-31 ביולי 1983. מטרת תמ"א/13 הן, בין השאר, לקבוע את ייעודי הקרקע לצורך ניהול המשאבים הטבעיים, שימורם, פיתוחם וניצולם לשימושים שונים; להסדיר בין השימושים לגביהם קרבה לחוף; לקבוע הנחיות לעריכתן של תוכניות מיתאר מחוזיות ומקומיות בדבר רצועות החוף.

תמ"א/13 קובעת שהתחום של 100 מטר מקו המים¹⁴ הוא תחום אסור לבנייה, למעט לשימושים מוגדרים. השימושים שבגינם הותרה בנייה בתחום זה היו על-פי רוב מבנים של שירותי חוף, למשל סככות. אזור חוף פלמחים מסומן בתמ"א/13 כאזור תיירות ונופש, כלומר, מותר להקים בו כפר נופש.¹⁵ תוכנית בר/236 הוכנה, בין השאר, בהתבסס על הוראות תמ"א/13.

בתשריט של תוכנית המיתאר המחוזית של מחוז מרכז – תמ"מ/21/3, שאושרה בסוף 2003 – חוף פלמחים מוגדר אזור של שמורה ימית, של קו חוף, והשטח הצמוד לאזור הפיתוח הכפרי של קיבוץ פלמחים מוגדר שטח לנופש, פנאי ותיירות.¹⁶ לדברי מר פרלמוטר, גם בתמ"א/12 למפעלי תיירות ונופש (שלא אושרה) האזור מסומן כשטח מתאים לתיירות ונופש. לדבריו, ככלל, מדיניות התכנון של מחוז המרכז היא שאפשר להקים כפר נופש בסמיכות ליישובים כפריים.¹⁷ יצוין כי גם קיבוץ פלמחים עצמו החל בעבר לקדם תוכנית להקמת כפר נופש סמוך.¹⁸

4. חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד–2004

חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד–2004 (להלן: חוק החופים) התקבל בכנסת ב-4 באוגוסט 2004. מטרת החוק הן להגן על הסביבה החופית, על אוצרות הטבע שבה ועל מורשתה, לשקמם ולשמרם

¹² לדברי מר פרלמוטר, החברה להגנת הטבע נתקלה במקרים שבהם "מגורי כלאיים" החליפו את יחידות מלונאות, ולמעשה היחידות הפכו ליחידות למגורים. החברה להגנת הטבע פעלה כדי שהדבר לא יישנה בתוכנית בר/236.

¹³ משה פרלמוטר, רכז חופים בחברה להגנת הטבע, שיחת טלפון, 9 במרס 2008. קיבוץ פלמחים מקדם גם הוא תכנון להקמת כפר נופש, על שטח שסמוך לו – שחלקו מיועד למגורים וחלקו לתיירות ונופש. לא בדקנו באיזה שלב נמצאת התוכנית הזאת, ואם ארגונים ירוקים הגישו התנגדויות לה.

¹⁴ מקו פני המים העליון, בלשון סעיף 12(2) לתקנון תמ"א/13.

¹⁵ משה פרלמוטר, רכז החופים, החברה להגנת הטבע, שיחת טלפון, 6 במרס 2008.

¹⁶ תשריט תמ"מ/21/3 באתר האינטרנט של מינהל התכנון של משרד הפנים, www.pnim.gov.il תאריך כניסה: 9 במרס 2008.

¹⁷ משה פרלמוטר, רכז החופים, החברה להגנת הטבע, שיחת טלפון, 6 במרס 2008.

¹⁸ מידע זה נמסר מפי כמה גורמים.

כמשאב בעל ערכים ייחודיים, וכן למנוע ולצמצם פגיעה בהם; לשמור את הסביבה החופית לתועלת הציבור ולהנאתו ולדורות הבאים; לקבוע עקרונות והגבלות לניהול, לפיתוח ושימוש בר-קיימא של הסביבה החופית.¹⁹

מלבד פתרון חקיקתי בסוגיית הבנייה לאורך החוף, חוק החופים מסדיר את זכות הגישה לחופים ומייעל את האכיפה. בתוקף החוק הוקמה במינהל התכנון במשרד הפנים הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (להלן: הולחוי"ף), והיא נדרשת לבחון תוכניות המוגשות לה בהתאם לקריטריונים שנקבעו בחוק.

להלן לשון סעיף 20 לחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד–2004:

אין בהוראות חוק זה כדי לפגוע בכל אחד מאלה:

(1) עיסוק, פעולה, שימוש או עבודה שניתן לגביהם אישור, היתר או רישיון כדין לפני יום התחילה;

(2) תכנית שהיא בת תוקף ערב יום התחילה, וכל עוד התכנית בת תוקף או תכנית מפורטת המקיימת את כל הוראותיה של תכנית מיתאר מקומית שהיא בת תוקף כאמור;

(3) התחייבות חוזית כתובה וחתומה, שעניינה זכויות בניה או שימוש במקרקעין בתחום הסביבה החופית, ושניתנה כדין ובסמכות בידי המדינה, ערב פרסומה של הצעת חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ג–2003, ברשומות.

ככל הנראה, מאחר שתוכנית בר/236 אושרה בפברואר 2000, היא עומדת בהוראות סעיף קטן (2) לעיל, ולפיכך הוראות החוק לא יחולו עליה. מכל מקום, גם לפי חוק החופים תיתכן בנייה בתוך 300 מטר מקו המים, אלא שלשם כך נדרש אישור הולחוי"ף.

5. הוראות תכנוניות נוספות בעניין פיתוח כפר הנופש

בתוכנית בר/236, בסעיף א(2), נקבע: "אסורה בנייה בתחום 100 מטר מקו המים המסומן בתשריט, למעט השימושים בחוף רחצה על-פי תמ"א/13". בספטמבר 2007 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז, כי בתחום 100 מטר מקו החוף תיאסר בנייה מכל סוג, לרבות סככות או בריכת שחייה, למשל.²⁰

סעיף ה' בתוכנית בר/236 קובע את התנאים למתן היתרי בנייה במסגרתה. בין השאר, נקבעו תנאים אלו כתנאי למתן היתרי בנייה:

▪ בתחום הגן הלאומי, הכנת תוכנית בינוי (בר/ש/450) ופיתוח מפורטת באישור הוועדה המקומית, בתיאום עם רשות העתיקות, רשות הטבע והגנים ומשרד הביטחון.

▪ תחילת ביצוע קו הביוב המתחבר לשפד"ן.²¹

שני תנאים אלו טרם מולאו, ולכן טרם הוצאו היתרי בנייה לפיתוח כפר הנופש עצמו. תוכנית הבינוי בר/ש/450 טרם אושרה, והיא נדונה בימים אלו בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז. האזור המיועד לכפר נופש אינו מחובר לצנרת השפד"ן.²²

¹⁹ מתוך סעיף 1 לחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד–2004.

²⁰ ישיבה מס' 2007020 של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז, סעיף 5 בהחלטות הוועדה, 10 בספטמבר 2007.

²¹ השפד"ן נמצא בשטח גלילי מצפון-מזרח למועצה האזורית גן-רווה; המועצה מחוברת אליו.

העבודות שנערכו עד כה הן חפירות של רשות העתיקות²³ והקמת גדר סביב המתחם. לשם הקמת הגדר הוצא היתר בנייה על-ידי הוועדה המקומית "שורקות", כפי שיורחב בהמשך.

6. פעילות רשות העתיקות

רשות העתיקות הוקמה מכוח חוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, והיא הגוף המוסמך לטפל בכל ענייני העתיקות בישראל. לשם מילוי תפקידיה היא רשאית לבצע חפירות, פעולות שימור, שחזור, אחזקה וכיוצא בזה. כיום רשות העתיקות עורכת מאות חפירות ארכיאולוגיות ברחבי הארץ. ככלל, אם יש בורות חפירה בשטח פעילותה, האזור מגודר.

כל גורם המבצע עבודות בינוי או פיתוח באתר עתיקות חייב לפעול על-פי הנחיות רשות העתיקות. יזם הבנייה משלם לרשות העתיקות כדי שזו תערוך חפירות ארכיאולוגיות במקום, ולפי ממצאי החפירות הרשות קובעת תנאים להמשך הפיתוח. יצוין כי רשות העתיקות מוציאה היתר חפירה מכוח סעיף 5(ב) לחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ולא מכוח חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

תוכנית בר/236 היא בשטח עתיקות המוכרז בחוק על-ידי רשות העתיקות. לפי הוראות סעיף 11(א) לתוכנית, "לא תתבצע כל עבודה בשטח, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות...". בסוף שנת 2005 יצר יזם הבנייה קשר עם רשות העתיקות במסגרת תהליך הרישוי והאישור של הפרויקט. בתחילת שנת 2006 החלה רשות העתיקות בפעולות בדיקה של השטח. בבדיקות אלו נחשפו ממצאים שחייבו חפירת בדיקה ארכיאולוגית מדעית מקיפה, כדי לאמוד את היקף העתיקות באתר ואת טיבן. ב-11 באפריל 2007 החלה רשות העתיקות בחפירות הבדיקה וחשפה שתי גתות מהתקופה הרומית, כמה קירות וכמה קברים. כלומר, חלק מעבודות רשות העתיקות נערכו קודם הקמת הגדר (כאמור, הגדר הוקמה בתחילת 2008), וחלקן אחרי הקמתה. בעקבות הממצאים, הציגה רשות העתיקות כמה הנחיות ליזם הבנייה. עובדי רשות העתיקות ימשיכו להיות נוכחים בשטח ויחליטו כיצד לטפל בממצאים הארכיאולוגיים בשטח, אם יתגלו ממצאים נוספים במהלך העבודות. מבחינת רשות העתיקות, יזם הבנייה פועל לפי חוק העתיקות וממלא את כל הוראותיו.²⁴

בדיקות רשות העתיקות באתרים הן חלק מהליך הרישוי ומתקיימות עוד קודם שזים הבנייה מציג היתר בנייה המעיד על הליך תכנון ובנייה תקין. למעשה, לעתים רשות העתיקות עורכת בדיקות בשלב שבו לא ייתכן שיהיה בידי הזים היתר בנייה.²⁵

7. הקמת הגדר והיתרי הבנייה להקמתה

לדברי מר ארז לביא, ראש ענף פיקוח חופי ים במשרד הפנים, אף שאין חובה בחוק לגדר אתר בנייה, נהוג לגדרו ולמעשה הגידור הוא תנאי להוצאת היתר בנייה. לשם הקמת הגדר סביב אתר כפר הנופש המיועד בחוף פלמחים, נדרש יזם הבנייה לקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית "שורקות".

²² ארז לביא, ראש ענף פיקוח חופי ים, היחידה הארצית לפיקוח על הבנייה, משרד הפנים, שיחת טלפון, 6 במרס 2008.

²³ רשות העתיקות, הרשאה לביצוע חפירה ארכיאולוגית A-5086/2007, בחתימת שוקה דורפמן, מנהל רשות העתיקות, 15 באפריל 2007.

²⁴ מבוסס על רשות העתיקות, מכתב, 10 במרס 2008.

²⁵ יצוין כי במהלך עבודות רשות העתיקות במעלה המוגרבים בירושלים, טען ארכיאולוג מחוז ירושלים כי מרגע שזים הבנייה הציג בפניו היתר בנייה החלה רשות העתיקות בחפירות ההצלה. נקודה זו ראויה לבירור מעמיק. מעניין יהיה לבדוק גם את פעילות רשות העתיקות בבית הכנסת "אוהל-יצחק" הסמוך לכותל המערבי בירושלים.

- ב-4 בנובמבר 2007 הגיש יזם הבנייה לוועדה המקומית בקשה להיתר של גידור זמני של האתר המיועד לכפר הנופש.²⁶ בבקשה להיתר תוואי הגדר מסומן במרחק של 90 מטר מקו המים. ב-17 בספטמבר 2007 נתנה הוועדה המקומית "שורקות" היתר בנייה להקמת גדר שאורכה 1,122 מטר, והיא מגיעה עד 90 מטר מקו המים.²⁷ יודגש כי הוועדה המחוזית החליטה ב-10 בספטמבר 2007 כי בתחום 100 מטר מקו המים אסורה כל בנייה שהיא – לגידור או לפיתוח²⁸ – וההיתר שניתן להקמת הגדר אינו עולה בקנה אחד עם החלטה זו.²⁹
- בסעיף 11(ט) לתוכנית בר/236 נקבעו שלבי הפיתוח של התוכנית. השלב הראשון הוא פיתוח חוף הרחצה וחלק משבילי החוף. מאחר שפיתוח חוף הרחצה טרם החל, לא ברור באיזו מידה היה מוצדק להקים את הגדר סביב אתר כפר הנופש כולו.
- הגדר שהקים יזם הבנייה היא גדר פח שיסודותיה עמודי ברזל. הדופן המערבית שלה הגיעה עד 30 מטר מקו המים. ראש ענף פיקוח חופי ים דרש מהוועדה המקומית "שורקות" לפעול להעברת הגדר עד למרחק של 100 מטר מקו המים.³⁰ ב-23 בינואר 2008 דרשה הוועדה המקומית "שורקות" מיזם הבנייה "להזיז את הגדר ולהציב אותה בהתאם להיתר בנייה".³¹
- להלן תצלום של ארז לביא, ראש ענף פיקוח חופי ים ביחידה לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים, מ-24 בינואר 2008. בתצלום נראים המתחם והדופן המערבית של הגדר. כאמור, בעת הצילום דופן זו הגיעה עד קו 30 מטר מקו המים ולא עד קו 100 מטר כנדרש.

²⁶ מעוז דניאל ואופיר אשר, "בקשה להיתר גידור זמני – כפר נופש פלמחים", מכתב למהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", 4 בנובמבר 2007.

²⁷ היתר בנייה מס' 8170 של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", 17 בספטמבר 2007.

²⁸ סעיף 5 בפרוטוקול ישיבה מס' 2007020 של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז, 10 בספטמבר 2007.

²⁹ ארז לביא, ראש ענף פיקוח חופי ים, היחידה הארצית לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים, מכתב למהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", 4 בפברואר 2008.

³⁰ ארז לביא, ראש ענף פיקוח חופי ים, היחידה לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים, מכתב 7 במרס 2008.

³¹ דרור בחור, מפקח הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", התראה לפני הגשת כתב-אישום לבית-המשפט, נשלח ל"מעוז דניאל, חברה קבלנית בע"מ" ול"אוולון מיזמי נדל"ן בע"מ", 23 בינואר 2008.



מצב הגדר כיום

יזם הבנייה ביצע את המוטל עליו באופן חלקי, וכיום המצב הוא כלהלן:

- הדופן המערבית המקבילה לקו החוף הועברה לקו 100 מטר מקו המים בערך, אך העמודים נותרו במקומם, במרחק של 30 מטר מקו המים. לדברי מר אופיר אשר מחברת "אוולון מיזמי נדל"ן בע"מ", עמודים אלה נשארו במקומם ומשמשים סימון של גבולות המגרש.³² יצוין כי משיחות עם גורמים שונים שנכחו במקום, לא ברור לגמרי אם הגדר הועברה לקו 100 מטר או כמה מטרים פחות מזה.
- בדופן הצפונית ובדופן הדרומית, האנכיות לקו החוף, הגדר ברובה אינה חורגת מקו 100 מטר מקו המים (שכן היא מאונכת לקו המים). אך קצות הגדר הקרובים לקו החוף (המתחברים לדופן המערבית), עדיין במקומם הקודם והיזם נדרש לפרקם.³³

להלן תצלום של מר לביא מ-18 בפברואר 2008, שבו אפשר לראות את המיקום החדש של הגדר ואת העמודים שנשארו בדופן המערבית.

³² אופיר אשר, חברת "אוולון יזמי נדל"ן בע"מ", שיחת טלפון, 10 במרס 2008. עמי יפוח, יושב-ראש הוועדה המקומית "שורקות", שיחת טלפון, 10 במרס 2008.

³³ דרור בחור, מפקח הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", שיחת טלפון, 9 במרס 2008.



הסיבות להקמת הגדר

לדברי ראש ענף פיקוח חופי ים של היחידה לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים, יזם הבנייה טען בפניו כי הגדר הוקמה שלא על-פי היתר הבנייה בשל אי-הבנה בין המודד לקבלן.³⁴ לדברי מר אופיר אשר מחברת "אוולון מיזמי נדל"ן בע"מ" בשיחתו עמנו, מבחינה חוקית ומבחינת הוראות חברות הביטוח של יזמי הבנייה, תחום הבעלות והאחריות הוא עד קו 30 מטר מקו המים. לפיכך, כדי להבטיח כיסוי ביטוחי, הם גידרו את המתחם עד לקו זה, כדי למנוע נפילה של אנשים שייכנסו לאזור – למשל, לבורות החפירה של רשות העתיקות.³⁵ יזמי הבנייה להקים את הגדר במרחק של 90 מטר מקו המים, מאחר שבקו 100 מטר עצמו יוקמו מבנים. כלומר, הם ביקשו לעצמם 10 מטרים לצורך ביצוע העבודה.³⁶

להלן תצלום לכיוון הפינה הצפונית-מערבית של הגדר, שצילם מר לביא ב-7 בפברואר 2008. אפשר להבחין בעתיקות בשטח:

³⁴ ארז לביא, ראש ענף פיקוח חופי ים, היחידה לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים, מכתב 7 במרס 2008.

³⁵ אופיר אשר, חברת "אוולון מיזמי נדל"ן בע"מ", שיחת טלפון, 10 במרס 2008.

³⁶ שם.

צילום לכיוון צפון-מערב



עתיקות בשטח

יצוין כי לדברי יזם הבנייה, מאות מטרים של גדר הפח נשברו והוסרו ממקומם על-ידי גורמים מסוימים. פעולות אלו חזרו ונשנו, ולכן הוא שכר חברת שמירה, והיא מאבטחת כעת את התחום המגודר – עד 100 מטר מקו המים.³⁷

יצוין עוד כי נוסף על הגדר האמורה, רשות העתיקות חייבה את יזם הבנייה לגדר את האזור שנמצאת בו באר עתיקה המיועדת לשימור, בפינה הצפונית-מערבית של המתחם. כמו כן, רשות העתיקות עמדה על כך שהגדר באזור הדרומי-מערבי של המתחם, סמוך לתל הארכיאולוגי, תישאר על כנה, כדי שרכבי שטח לא יעברו בו.³⁸

³⁷ ש.ם.

³⁸ רשות העתיקות, מכתב, 10 במרס 2008.

נקודות לדיון

1. חוק החופים נחקק בסוף שנת 2003, והוא מלמד על נורמה מסוימת בחברה הישראלית. שאלה מעניינת היא כיצד יש לטפל בתוכניות שהבנייה על-פיהן טרם החלה והן אושרו קודם קבלת החוק. במקרים אלו אין חפיפה בין הנורמה שהתעצבה בחוק ובין המצב התכנוני.
2. ב-10 בספטמבר 2007 דנה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז בתוכנית הבינוי של כפר הנופש פלמחים, והחליטה להעבירה לדיון בולחוי"ף. אם התקיים הדיון בולחוי"ף, מומלץ לברר מה היו ההחלטות שהתקבלו בו. אם טרם נערך דיון כזה, מומלץ לברר את הסיבה לכך.
3. המדידות שערכו גורמים אחדים אינן מספקות נתון אחיד בנוגע למרחק הגדר מקו המים. לא ברור לנו לגמרי אם הגדר מצויה במרחק 100 מטר מקו הים או במרחק 90 מטר ממנו.
4. פעולות אחדות להחזרת המצב לקדמותו כרוכות בהוצאות כספיות, למשל, הזנת הגדר עשרות מטרים מזרחה, בהתאם להיתר הבנייה. מומלץ לברר מי משלם על טעויות כאלו.



מקורות

שיחות, מכתבים ואתרי אינטרנט

- לביא ארז, ראש ענף פיקוח חופי ים, היחידה הארצית לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים, שיחת טלפון, 6 במרס 2008.
- אשר אופיר, "אוולון יזמי נדל"ן בע"מ", שיחת טלפון, 10 במרס 2008.
- בחור דרור, מפקח הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", שיחת טלפון, 9 במרס 2008.
- יפרח עמי, יושב-ראש הוועדה המקומית "שורקות", שיחת טלפון, 10 במרס 2008.
- פרלמוטר משה, רכז החופים בחברה להגנת הטבע, שיחת טלפון, 10 במרס 2008.
- אתר האינטרנט של "אוולון יזמי נדל"ן בע"מ", <http://www3.evelon.net/lhe/apage/2612.php>, תאריך כניסה: 9 במרס 2008.

מסמכים וחקיקה

- בחור דרור, מפקח הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", התראה לפני הגשת כתב-אישום לבית-המשפט, נשלח ל"מעוז דניאל, חברה קבלנית בע"מ" ול"אוולון מיזמי נדל"ן בע"מ", 23 בינואר 2008.
- דניאל מעוז ואשר אופיר, "בקשה להיתר גידור זמני – כפר הנופש פלמחים", מכתב למהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", 4 בנובמבר 2007.
- היתר בנייה מס' 8170 של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", 17 בספטמבר 2007.
- לביא ארז, ראש ענף פיקוח חופי ים, היחידה הארצית לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים, מכתב למהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שורקות", 4 בפברואר 2008.
- חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד–2004.
- פרוטוקול ישיבה מס' 2007020 של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז, 10 בספטמבר 2007.
- פרנקל בילי, "חוף פלמחים – תחילת הסוף", nrg-מעריב, (תשריט תוכנית בר/236), באתר האינטרנט <http://www.nrg.co.il/images/yarok/tb-070208.pdf>, 7 בפברואר 2008.
- רשות העתיקות, מכתב, 10 במרס 2008.
- רשות העתיקות, הרשאה לביצוע חפירה ארכיאולוגית A-5086/2007, בחתימת שוקה דורפמן, מנהל רשות העתיקות, 15 באפריל 2007.
- תקנון תוכנית בר/236, אתר האינטרנט של משרד הפנים www.pnim.gov.il, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.
- תשריט תמ"מ/21/3 באתר האינטרנט של מינהל התכנון של משרד הפנים, www.pnim.gov.il תאריך כניסה: 9 במרס 2008.