

תכנית חפ/864/ג מגדלי חוף הכרמל

בעניין:

חוף הכרמל תיירות ונופש 89 בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אבי פורטן ואח'
ממשרד עו"ד אגמון ושות',
רוזנברג הכהן ושות' עו"ד

העוררת

- נ ג ד -

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה
ע"י ב"כ עוה"ד קרן גולדשמידט ו/או ו/או כל
עוה"ד אחר מהשירות המשפטי של עיריית
חיפה
רחוב ביאליק 3, חיפה
טל': 04-8357088 פקס: 04-8357903
דוא"ל: KERENG@HAIFA.MUNI.IL

המשיבות

תגובת הוועדה המקומית לערר ולהודעה בדבר חידוש ערר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן "הוועדה המקומית") מתכבדת להגיש תגובתה לערר המקורי וכן להודעה בדבר חידוש ערר, כדלקמן:

טענה מקדמית – הרחבת חזית אסורה

1. כבר בפתח תגובה זאת נבהיר כי הוועדה המקומית מתנגדת לכל הרחבת חזית ובכלל זה התייחסות למגעים שהיו בין הצדדים, ואשר ממילא טרם הבשילו כדי הסכמות, לרבות כל טענה בדבר משמעות אותם מגעים, נפקותם וכל הנגזר מהם – לשיטת העוררת. הליכים ומגעים שהתנהלו בין העוררת לוועדה המקומית ואשר הינם **מאוחרים** להחלטת מוסד התכנון נשואת הערר, אינם ממין העניין וכל טענה בעניינם חורגת בהכרח מגדרי סמכותה של ועדת המשנה לעררים בהליך זה.

בהתאם, אין ולא היה לטעמנו מקום לפירוט העובדתי שהובא בגדרי הערר המתוקן ואשר עוסק בפרטי המשא ומתן שהתנהלו בין הצדדים (מנקודת ראותה של העוררת בלבד וכפי שהיא מפרשת את הדברים), ויש להורות לפיכך על מחיקתו מכתב הערר.

2. כפי שנמסר בתגובה המקדמית שהוגשה, הוועדה המקומית מאשרת כי בשעתו אכן הושגה בין הצדדים הסכמה לפיה הערר יושהה, וזאת על מנת לאפשר לצדדים לנהל מגעים לצורך **בחינת אפשרות** לתכנון חליפי לתכנית חפ/864/ג נשואת הערר. מגעים כאמור אכן נוהלו בין הצדדים אולם טרם נשאו פרי ולפיכך מקובל על הוועדה המקומית כי לעוררת אכן שמורה הזכות לחדש את הערר, כפי שהוסכם בשעתו.

ברם, ההודעה בדבר חידוש ערר, האוחזת 18 עמודי טיעון לצד 15 נספחים נוספים, הינה, בכל הכבוד, חורגת מהמוגדר ואין לאפשר כל טיעון על פיה.

לצד טיעון נוסף המתייחס להחלטת הוועדה המחוזית נשוא הערר שבכותרת, כוללת ה'הודעה' גם: דיווח עובדתי ארוך מאוד (ומגמתי מן הסתם) לעניין הליכים בין העוררת לוועדה המקומית שהתרחשו כולם לאחר דבר ההודעה על התליית הליך הערר בשנת 2014 וכן פרק טיעונים מפורט המבוסס רובו ככולו על אותם מגעים וכן על החלטת מוסדות התכנון ביחס לאישור התכנית הכוללנית לחיפה, חפ/2000.

אין חולק כי כל האמור התרחש לאחר החלטת הוועדה המחוזית ואינו מהווה חלק מהחלטה זו, ועל כן אינו רלוונטי להליך זה.

סמכותה של הוועדה הנכבדה משתרעת על החלטת מוסד התכנון דלמטה ותו לא, כך שיש להורות על מחיקת כל האמור בהודעה (מעבר לטיעוני הערר המקורי) גם מטעם של העדר סמכות.

3. יצוין כי כבר בדיון שהתקיים בפני ועדה נכבדה זו ביום 25.12.14 אמרה יו"ר ועדת הערר, עו"ד קוטב, כדלקמן: **"אנחנו לא נקיים פה דיון על זכויות המנהל בלי המינהל, לא יקרה, אף אחד לא חושב שאנחנו נקשה פה בהעתק הזכויות למש"א. לא יקרה לא בסמכותנו, לא במנדט שלנו, אל דאגה הדיון הזה לא יתקיים כאן, זה ברור שלא. אנחנו לא נעתיק פה זכויות, יש גבול, קבלנו מנדט מסוים, לא ניקח מנדט שאין לנו..."**

4. מטרת הבאת הפרק העובדתי המתאר (לגישת העוררת) התרחשויות ומגעים בין הצדדים למן שנת 2014 ועד הלום – אינה נהירה. ככל שהעוררת אך בקשה לספק מידע רקע משלים אודות השתלשלות העניינים בארבע השנים שחלפו מאז הושהה הערר, ניתן היה להסתפק בפסקה קצרה אשר תתאר בקצרה את השתלשלות הדברים, אך לא מעבר לכך, וודאי לא כפי שהובא. ברם, העוררת לא הסתפקה בכך, וחלף תיאור עובדתי קצר פרטה בסעיפים רבים מגעים, פגישות שיחות והתנהלות (שוב, כפי תפיסתה ולפרשנותה בלבד), צרפה נספחים רבים מאוד מאותם הליכי משא ומתן שלא הבשילו להסכם, וכאילו לא די בכך – הוסיפה וצרפה פרק טיעונים שלם המבוסס על אותם מגעים.

אין לקבל התנהלות חריגה ובלתי מקובלת זו מצד העוררת, אך חשוב מכך – ככל שהעוררת אכן מבקשת לערור על החלטת הוועדה המחוזית בעניין תכנית חפ/864 – וככל הנראה אכן כך בשים לב להודעתה על 'חידוש הערר' וצירופו מחדש של הערר המקורי, **הרי שכל אותם אירועים משנת 2014 ואילך אינם רלוונטיים כאן, בשים לב שאינם עוסקים כלל בהחלטת הוועדה המחוזית נשוא הערר, לא כל שכן כאשר הוועדה המחוזית כלל לא הייתה צד להליכים אלה.**

טענות לגוף הערר

מבלי למעט מטענותיה המקדמיות של הוועדה המקומית, נוסיף ונטען גם לגוף הערר.

5. החלטת הוועדה המחוזית בדבר דחיית התכנית מבוססת בראשו בראשונה על דחיית החלופה שהומלצה בתסקיר, הכול מהטעמים שפורטו בעמדת השרד להגנת הסביבה.

התכנית כללה תסקיר במסגרתו הוצע שובר גלים בגיאומטריה שנועדה להגן על ייבוש רצועת חוף ברוחב 100 מ' בחזית פרויקט מגדלי חוף הכרמל, ולאפשר כך את המשך פיתוח השטח ומימוש התכנית בדרך של הקמת הבניינים הנוספים.

6. עמדתנו היא ששיקול זה של היזם לא יכול לעמוד לבד ואף לא כגורם ראשון, בבחינת הפתרון הדרוש להגנה על קטע החוף.

תכנון כאמור מחייב בחינה סביבתית כוללת ורק על בסיס זה – יכול להימצא המענה הנקודתי, ולא להיפך.

לאור האמור לעיל עמדת הוועדה המקומית היא שנדרשת בחינה של חלופות נוספות אשר יתנו מענה לקטע שיוגדר מראש בתאום עם מוסדות התכנון והמשרד להגנת הסביבה. דוגמאות מוכרות בארץ ובחופים דומים בעולם מצביעות למשל על פתרון של רצף שוברי גלים מנותקים, כפי שקיים למשל בחופי תל-אביב ובמקומות נוספים רבים. אם אכן פתרון כאמור ימצא מתאים, יהא על התסקיר להגדיר את המיקום והעומק המדויק של השוברים, המרחק ביניהם, פרטי ושיטת הבנייה ואורך הרצועה שיש להגן עליה.

7. אין מקום לאפשר את פיצול המתחם למקטעים ולאפשר תסקיר ותכנון רק למקטע אחד, כרצונה של העוררת וזאת מפאת ההשלכות הסביבתיות מרחיקות הלכת שעלולות להיות לכך על כל קטע החוף. הוועדה המחוזית עמדה על כך בהחלטתה והדבר כבר נקבע גם בתמ"א 13/3 אשר קבעה את הכלל לפיו המקטע יתוכנן בשלמותו, בדיוק מטעמים אלה. העוררת אינה משכילה להציג כל הצדק לחרוג דווקא במקרה זה מהנחיית התמ"א, ואדרבא – דווקא מעמדת המשרד להגנת הסביבה, כפי שגם אומצה בהחלטת הוועדה המחוזית, עולה בדיוק ההיפך.

8. זאת ועוד, הוועדה המחוזית מצאה אף כי ממצאי התסקיר בעייתיים ואינם מספקים מענה לסוגיות מהותיות ולבעיות שצפויות בקשר עם ייבוש רצועת ים. בכלל זה ציינה הוועדה המחוזית כי הפתרון המוצע בתכנית - שובר גלים ארוך מאוד – יהווה מפגע נופי קשה, לצד פגיעה אקולוגית חמורה העתידה אף היא להיווצר כתוצאה מתכנון זה. הוועדה סיכמה החלטתה בכך שהתכנית מייצרת אפשרות לפגיעה בחוף מדרום ופגיעה סביבתית לרבות פגיעה בבטיחות השחייה ושהיית המתרחצים ומשכך אין לאשרה.

9. אין לשעות אחר טענת העוררת לפיה הטעם האמיתי העומד בבסיס ההחלטה לדחות את התכנית הוא דבריה של חברת הוועדה המחוזית (שהינה גם יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חיפה) גב' אלמוג בדבר קיומה של אפשרות לניוד זכויות העוררת למקרקעין סמוכים מבלי להידרש לייבוש רצועה מחוף הים. כל טיעון כאמור לא בא אל זכרה של החלטת הוועדה המחוזית וחזקת תקינות המעשה המנהלי מצביעה על כך שהחלטת הוועדה המחוזית נסמכה על הנימוקים המנויים בה. זאת ועוד, ומבלי לייתר האמור לעיל, גם גב' אלמוג ציינה בראש ובראשונה ובפתח דבריה כי הינה מצטרפת (כלשונה) "לכל מילה שאמרה נורית בסקירה של חוות הדעת שלה".

דומה שכל מילה נוספת בעניין, מיותרת.

10. אין מניעה לטעמנו לבחון, לצד זאת, גם את היתכנות מימוש המשך הבינוי בצד היבשתי, בראיה כוללת, תוך ניצול נכון של המרחב והאפשרויות (לרבות אופציה של ניווד זכויות היוזם לקרקע אחרת).

אכן נושא זה קיבל ביטוי גם בתכנית המתאר הכוללנית החדשה, אשר החלטה בדבר אישורה התקבלה זה מכבר (אך התכנית טרם פורסמה למתן תוקף) ועל פניו קיימת התכנות לחלופה כאמור.

11. העוררת והועדה המקומית אכן ניהלו מגעים (אשר לא הבשילו כדי הסכם) בעניין קידום תכנית איחוד וחלוקה, המניידת את זכויות העוררת למקרקעי המדינה הסמוכים, ברם, כבר מעת שהוברר כי העובדה שרמ"י אינה שותפה להסכמות אלה עלולה להיות לרועץ בכל הנוגע לקידום התכנית כאמור (וכפי הנראה העקרונות שעמדו על הפרק אינן על דעתה), לא היה מנוס מהפסקת המגעים ועדכון העוררת באמור. יתכן, לפיכך, שהפרוצדורה בה נקטו הצדדים לא תאמה את המטריה וממילא לא נכון היה לסכם על עקרונות בנסיבות הללו, ומשכך לא הייתה בצידה של אותה הידברות, תוחלת.

לאור כל האמור לעיל מתבקשת בזאת הוועדה הנכבדה להורות על דחיית הערר, לרבות כל כתב טענות נוסף שהוגש בקשר עם הליך זה, ולהותיר את החלטת הוועדה המחוזית על כנה.



קרן גולדשמידט, עו"ד
משנה ליועצת המשפטית לעיריית חיפה
תכנון ובניה ודין מנהלי