

"סימנו קו של 300 מטר מהחוף, אבל מה קורה מעבר לו?"

בישראל קיימת מדיניות ברורה בנוגע לבנייה סמוך לים, עד מרחק 300 מטר ממנו. הבעיות מתחילות כשמתרחקים אפילו מעט מהקו הזה, במפלצות בטון שמסתירות את החוף לתושבים שלא יכולים לעמוד במחירי קו-ראשון-לים

דותן לוי

04.11.15, 09:21

מינהל התכנון הכריז בעת האחרונה על תוכנית מהפכנית לאפשר בנייה לשימושים מסוימים מתחת לקו ה-100 מטר לחוף הים. המסמך הראשוני עורר בהלה בקרב כל מי שהבין את האסון שעלול להתרחש ואת הנסיגה המשתמעת ממנו בהשוואה לסטנדרטים הקיימים. אמנם לעת עתה ירדה היוזמה הזאת מסדר היום, אך בהתחשב במהירות שבה היא עלתה לדיון בימים שבהם יש קונצנזוס כמעט מוחלט בנוגע לאיסור הבנייה על החופים, זהו תמרור אזהרה לכל מי שהנושא עומד בראש מעייניו.

אלא שגם אם יישמר קו ה-100 מטר באדיקות, והוועדה לשמירת הסביבה החופית (וולחוף בקיצור) תדון בכובד ראש בכל תוכנית בנייה בקווים שבין 100 ל-300 מטר, נשאלת השאלה אם בכך צריך להסתיים המאבק. הרי גם מעבר לקו 300 המטר אפשר לראות לא פעם שאופי הסביבה החופית ממשיך להתקיים, ומטרידה לא פחות מציאות שלפיה בעוד כעשור תתאפיין רצועת החוף בארץ במגדלים שנבנים 300 מטר ועוד סנטימטר מקו החוף, מסתירים את הנוף ולעתים אף חוסמים את הגישה אליו.

לפי החוק בישראל בנייה שיוצאת מטווח ה-300 מטר מקו החוף אינה מחייבת את אישור הוולחוף, כך שמעבר לקו זה נקבעת המדיניות בעיקר על ידי הרשות המקומית. לא פעם רשויות אלה נתונות ללחצים של כרישי הנדל"ן שמבקשים למקסם את זכויותיהם בקו החוף, וכך לבנות כמה שיותר דירות עם נוף לים שיימכרו בסכומים גבוהים.

לתפיסתה של פרופסור רחל אלתרמן מהטכניון, העומדת כיום בראש פרויקט מרה נוסטרום (הים שלנו בלטינית; ד.ל.) מטעם האיחוד האירופי לניהול ושימור חופי הים התיכון, הבניה בקו ה-100 מטר צריכה להיאסר בצורה מוחלטת, אך מעבר לכך, עד קו ה-300 מטר וגם אחריו יש לדון בפרויקטים לפי אמות מידה מסוימות. אחת מהן היא נגישות ראייה: "הכוונה היא לקו צפייה לחוף הים שעשוי להיחסם על ידי רצועת מגדלים, כך שמעבר למיעוט בעלי ממון איש במרחב העירוני לא יוכל לראות את חוף הים. בנייה כזו תתאפשר אם על ידי בנייה מדורגת או השארת מפתחים גדולים מספיק בין הבניינים". אמת מידה נוספת שמציינת אלתרמן היא הנגישות הפיזית: "זו זכות ציבורית שחייבת להתקיים גם בבנייה פרטית. בחיפה יש קווים שחוסמים לים".



צילום: מיקי אלון

ראש פורום רשויות החוף אופיר פינס

הדגל האדום

בכניסה לחיפה ניצבים להם מגדלי חוף הכרמל כדגל אדום למציאות שיכולה בנקל לשקף את הבנייה לאורך החופים, אלמלא החקיקה בנושא והמאבקים הציבוריים שהרתיעו את היזמים ומקבלי ההחלטות. "אנחנו מנסים לתקן עוולות היסטוריות שנעשו בחופים שלנו. מגדלי חוף הכרמל אושרו לפני 40 שנה ונבנו לפני 20 שנה", אומר יונה יהב, ראש עיריית חיפה. לדבריו לעוולות בחיפה אחראים לא מעט הבריטים, בכך שמיקמו את הנמל בחזית העיר וסגרו את הים. "אנחנו מנסים לתקן, אבל זה מלווה בהרבה מאבקים אטיים", אומר יהב. עם זאת הוא מוסיף כי התפיסה בקרב הגורמים שיוזמים את התוכניות, ובראשם רשות מקרקעי ישראל, היא שעדיין יש למקסם את הבנייה לאורך החוף. קו ה-300 מטר הוא אולי קו טכני שהיה חשוב שיוגדר, אך בשטח לא בטוח שהנזק שיגרמו מגדלים שייבנו בקו ה-300 מטר לחסימת חזית הים, פחות מאלה של מגדלים שייבנו בקו ה-250 מטר. "אני בעד בניית וילות נמוכות ליד הים ולא בנייה רוויה. המגדלים היחידים שנסכים להם הם שני רבי-קומות על הים בחוף הכרמל", אומר יהב, שסבור כי החלטות כאלה לא יכולות להישאר ברמה המקומית, ועל הרשויות הארציות לתת את הדעת על הנושא.

ראש עירייה נוסף שמתמודד עם המורכבות הכרוכה בניהול עיר חוף הוא ד"ר יחיאל לסרי, ראש עיריית אשדוד. "ברשות מקומית ששוכנת על חוף ים אתה צריך לצאת מנקודת הנחה בסיסית שהים הוא משאב טבע ששייך לציבור מכל הבחינות, הן בכל הקשור לפעילות פנאי, תיירות, שמירה על הנוף הטבעי והן בכל הקשור לבנייה. יש לנו תוכנית מתאר מאושרת שאומרת שחוף הים שמור ונקי מכל בנייה בטווח של 100 מטר. בתי מלון לא גבוהים ייבנו בין קו ה-100 ל-300 מטר". בנוגע לתוכניות מעבר לקו 300 מטר לסרי מסביר כי לא יאשרו שם בנייה ליותר משש קומות. "קו החוף באשדוד הוא הפתוח ביותר מבין ערי החוף", הוא אומר.



צילום: עמית שעל

ראש עיריית אשדוד יחיאל לסרי. להחיל על תוכניות ישנות חוקים חדשים

300 מטר זו רק ההתחלה

תפיסה זו רווחת גם במשרד להגנת הסביבה שאמון על הנושא. "תכנון ראוי הוא לא רק עד קו ה-300 מטר, חשוב שגם כל מה שנמצא בטווח של 310 מטר ייבנה בצורה מושכלת", מסביר רני עמיר, ראש היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית במשרד להגנת הסביבה. לדבריו בשלב זה עיקר שיקול הדעת מוטל על ראשי הערים ומהנדסי הערים, אשר מחובתם לגבש הנחיות מקומיות לתכנון סביר שימנע מגדלים על החוף.

עדי לוסטיג, ממובילות המאבק נגד הבנייה בחוף פלמחים, שנחשב להצלחה אדירה מבחינה ציבורית וסביבתית, סבורה שהמאבק אינו צריך להסתיים בקו ה-300 מטר. "זה צריך להיות הרבה מעבר, אנחנו צריכים להבין עד כמה אנחנו יכולים להילחם. אפשר לעשות דברים מדהימים עם שיתוף פעולה עם הערים שקיימות על החוף, שיאפשר לאנשים ליהנות מהחוף בצורה אמיתית. אכיפה של קו ה-300 מטר היא נקודה טובה להתחיל בה, אבל יש עוד הרבה מה לעשות", אומרת לוסטיג.

מי שמסתכל על המציאות בעיניים מפוקחות יותר הוא אופיר פינס, ראש המכון לשלטון מקומי באוניברסיטת ת"א ומרכז פורום רשויות החוף הכולל 22 רשויות. "רצועת המגדלים זה משהו שכבר קורה, ראיתי שבראשון הרימו כמה מגדלים במרחק של 300 מטר מהחוף, וגם באשדוד ובת"א. יש גבול לכמה אתה יכול לשלוט במרחב. אם בקו ה-300 יעמידו מגדלים לכל אורך החופים, לשאר האוכלוסייה תהיה בעיה קשה. אני חושב שצריך להפעיל שיקול דעת ואחריות. זה בעיקר שיקולים של כסף, מגדלים על חוף הים שווים הרבה כסף", הוא מסביר.

גם בקרב הארגונים הירוקים יהיו מי שיגידו כי מבט אל מעבר לקו ה-300 מטר הוא יעד שאפתני, אולי אפילו שאפתני מדי בימים שבהם יש לא מעט תוכניות ישנות שעדיין מסכנות את החופים במרחקים קרובים יותר לים. מדובר בתב"עות שאושרו לפני חוק החופים, ולכן חלקן עדיין בתוקף. הארגונים הירוקים ופעילי הסביבה עוקבים בדריכות אחרי כל תוכנית כזאת, שבעלי הקרקע יכולים להתחיל בקידומה בכל עת שיחפצו בכך. יש לא מעט שסבורים כי יש להחיל על התוכניות האלה את חוק החופים או לפחות לדון בהן מחדש, למרות המחיר הכלכלי שייגבה מהמדינה בגלל הפיצויים שיתבעו בעלי הקרקעות.

"אחרי פלמחים יזמתי הצעת חוק שלא הצלחתי לקדם אותה בתקופתי ועברה לדב חנין", מספר פינס, "והיא שכל תוכנית שאושרה ולא בוצעה 10 שנים חייבת לעבור רביזיה כדי לראות אם היא עדיין רלבנטית. זה גם יחייב יזמים לבצע תוכניות ולא להשאיר אותן על המדף. אני חושב שצריך ללכת על זה באומץ".

רני עמיר, שמתמודד עם הנושא ברמה היומיומית, אומר כי "מצבנו הרבה יותר טוב מאשר לפני 10 שנים, לדעתו. האישיית רצועת ה-300 מטר לכל אורך החופים, מלבד אזורים שכבר בנויים, תישאר נקייה וטבעית לטובת הציבור".