

הדרת הציבור מתכנון מלונאות בחופים ובאתרי טבע והשבת המגורים לחופים

נייר עמדה החברה להגנת הטבע

בימים אלה פועלת ממשלת ישראל לאפשר ליזמי נדל"ן תכנון בהליך מהיר ומזורז של מלונות, אטרקציות תיירותיות ואף מגורים בחופים ואתרי טבע ייחודיים. זאת באמצעות מהלך פרוצדורלי כביכול של מתן סמכויות תכנון של מלונאות ותיירות לוועדה הארצית לתשתיות לאומיות (להלן הו"ל) ואישור מגורים על ידי הוועדות המקומיות. מהלך זה נעשה על אף שחופי הים ואתרי הטבע הייחודיים הם משאב נדיר והאינטרס הציבורי הוא לשמרם פתוחים לטובת הציבור כולו. לאורך השנים הציבור התנגד נחרצות לפיתוח מלונאי על חשבון החופים ואתרי הטבע ולהקצאת משאב החופים לטובת מגורים לבעלי מזון.

מהלך הממשלה יוריד הישגי מאבקים אלה לטמיון ויפגע באינטרס הציבורי

- יאפשר הקמת מלונות ומתחמי תיירות בחופים ואתרי טבע חשובים ורגישים
- יוביל לאובדן של חופים כמשאב ציבורי השייך לכלל באמצעות מכר של בתי מגורים לבעלי מזון
- יפתח מסלול להקמתן של דירות נופש בחופי הים, שמשמשות בפועל דיור לעשירים בלבד ולא למטרות מלונאיות (ראו דוגמאות בנספח להלן)

השמירה על החופים ואתרי טבע

המאבק לשמירה על החופים הפתוחים ואתרי טבע ייחודיים ורגישים הינו בין המאבקים המרכזיים שהוביל הציבור בישראל. מאבק זה הורכב משורה ארוכה של התנגדויות להקצאת שטחי חוף וטבע לטובת מיזמי מלונאות וכפרי נופש פוגעניים וזרים לסביבתם. בהם ההתנגדויות לפיתוח כפרי נופש ומלונות בחופים הפתוחים דוגמת בצת, נחשולים, פלמחים, ניצנים, וכן בבקעת תמנע צפונית לאילת, שפת מכתש רמון, עין חמד ועוד.

המאבק לשמירה על החופים כמשאב השייך לציבור הרחב

הציבור פעל גם לשמירה על החופים כמשאב ציבורי השייך לכלל ודרש כי הם יוקצו לשימושים ציבוריים בלבד, ובכלל אלה במקומות המתאימים לכך, גם לשימושי מלונאות. בשורת מאבקים הביע הציבור התנגדות נחרצת נגד מכירת נכס ציבורי יקר ערך זה לטובת מגורים פרטיים אקסקלוסיביים, לעשירים בלבד תוך פגיעה בכלל הציבור. שיאי המאבק היו כנגד תכנון והקמת מגדלי חוף הכרמל, מרינה הרצליה ומתחם "סי אנד סאן" בתל אביב, אשר באצטלה של דירות נופש, נמכרו לבעלי מזון ושימשו כדירה לכל דבר ועניין לאורך כל ימות השנה. בית המשפט העליון קבע במסגרת העתירה נגד שילוב המגורים במרינה הרצליה כי החוף הוא קניינו של הציבור. כך גם המועצה הארצית, שקבעה בתכנית המתאר הארצית לתיירות (תמ"א 12 / 1) כי אין לאפשר הקמת דירות נופש (אשר בהם, קבע בית המשפט, ניתן להתגורר עד שלושה חודשים בשנה) בחופי הים התיכון והכנרת.



הצעת הממשלה

העברת סמכויות התכנון של מלונאות ותיירות לות"ל, וועדה שאין לה כל מומחיות או יתרון בתכנון פרויקטים מלונאיים, מהווה פגיעה בהליכי התכנון הדמוקרטיים הסדורים. ועדה זו הוקמה על מנת לעקוף את הליכי התכנון הסדורים, נקבע בהרכבה רוב מוחלט לנציגי משרדי ממשלה, והליכי התכנון בה הצרו את יכולת הציבור לקחת חלק משמעותי ולהשפיע על התכניות או להתנגד להם, ולערור עליהם באופן אפקטיבי. בניגוד למוסדות התכנון הרגילים, המשרד להגנת הסביבה אינו משמש כיועץ הסביבתי למוסד התכנון, אלא יועצים סביבתיים פרטיים. לוועדה גם ניתנה סמכות לגבור על תכניות מתאר ארציות וכך תוכל לאשר פרויקטים בחופים ואתרים רגישים, תוך סתירת המדיניות התכנונית לתיירות שנקבעה בתכנית המתאר הארצית לתיירות (תמ"א 1/12). כך יוכלו יזמים לקדם הקמת דירות נופש בחופי הים התיכון והכינרת, שכאמור, נאסרה בתמ"א. הניסיון מלמד כי בפועל הן עשויות לשמש בפועל למגורים ובכך מהווים ערוץ להכנסת מגורים פרטיים לחופים. חמור לא פחות, ניתן יהיה להגיש לות"ל תכניות למלונאות ותיירות בכל מיקום בארץ, רגיש וייחודי ככל שיהיה.

העברת הסמכויות לות"ל היא חלק ממהלך כולל של פיצול ועיקור מערכת התכנון, ותסלול את הדרך לפיתוח דורסני בחופים ובאתרי טבע ונוף תוך מניעת יכולתו של הציבור הרחב והרשויות המקומיות להגן על האינטרסים שלהם. ייתכן כי יוזמה זו היא תולדה דווקא של הצלחת הציבור במניעת הקמתם של פרויקטים גדולים ופוגעניים בשנים האחרונות. הצורך באישור שר התיירות לקידום פרויקט בהליך התכנוני המהיר שבות"ל מטריד, שכן הוא מהווה פתח להתנהלות ממשלתית וציבורית בלתי תקינה.

ההצעה לאפשר שימושי מגורים בתכניות מאושרות למלונאות, תשמש גם היא להכנסת שימושים פרטיים בחופי הים התיכון והכינרת, שכאמור, סותרת את דרישות הציבור ואת המדיניות התכנונית. לא רק זאת שהממשלה מתעלמת מדרישת הציבור לשמור על חופיו כמשאב ציבורי השייך לכלל, היא גם מזלזלת בו בכך שהיא מציעה להסב חדרי מלון מתוכננים למגורים ומציגה זאת כמהלך להתמודדות עם מחסור בחדרי מלון. חשש נוסף הנובע משילוב מגורים לבעלי ממון במתחמי מלונאות הוא שמתחם המלונאות כולו יהפוך למתחם שלא יהיה נגיש למרבית שכבות האוכלוסייה. בטרם סיום, יש להתייחס לדברי ההסבר שצורפו לתזכיר החוק לפיהם תפוסת החדרים בישראל דווקא דומה למקובל בעולם. זאת ועוד, בשנים האחרונות, שטחים שהוקצו למלונאות הוסבו לשימושים אחרים וזאת בהסכמת משרד התיירות (ראו דוגמאות בנספח להלן). לאור כל אלה מרחף סימן שאלה ביחס לצורך ביצירת מסלול עוקף תכנון אגרסיבי ופוגעני למלונאות, והאם הוא זה שיעודד את התיירות ויפחית את המחירים.

אנו קוראים לממשלה ולכנסת לגנוז יוזמות אלה אשר יובילו לפיתוח מלונאי תוך הרס אתרי טבע, הפקעת נכסים ציבוריים וצמצום כוחו של הציבור להשפיע על קניינו שלו, ומכירת נכסי החוף לבעלי ממון לטובת מגורים אקסקלוסיביים. פיתוח מלונאי, יש שיעשה תוך שיתופו של הציבור באופן מלא בתהליך תכנוני סדור ולא בהליך מהיר שבו נמנעת מהציבור אפשרות אמיתית להשפעה על התוצר הסופי, כל שכן להתנגד לו מלכתחילה. בוודאי שאסור שפיתוח שכזה יהווה מסלול למכירת שטחי חוף לטובת מגורים פרטיים.



מקומות מועדים לדחיקת מלונאות בחופים על ידי הכנסת מגורים:

- נהריה
- עכו
- חיפה
- עתלית ונווה ים
- חדרה
- נתניה
- הרצליה
- תל אביב
- בת ים
- ראשון לציון
- אשדוד
- אשקלון



יזמות לפיתוח מלונאי פוגעני ובאתרים רגישים:

- **פיתוח מלונאי בחופי הכנרת** - לאורך השנים עלו יוזמות להקמת מלונות באזורים רגישים לחופי הצפוניים של האגם ובצפון העיר טבריה.
- **כפרי נופש בחוף בצת** - יזמים פרטיים קידמו מתחם של 4 כפרי נופש על חוף הים. מאבק ציבורי נחוש הוביל להקפאת היוזמה אך ישנו חשש מניסיונות נוספים לקידום בעתיד.
- **מרכז תיירות רמת הכרמל** - שטח המיועד למלון באזור ערכי ביותר, על גבול "פארק הכרמל".
- **מגדלי חוף הכרמל** - 6 מגדלים רבי קומות שאושרו בסוף בשנות ה-70. שניים מתוכם הוקמו בשנות ה-90 ויצרו נזק חמור לציבור הרחב בשל חסימת הנוף והגישה לים. מימוש הזכויות הנוספות מותנה בייבוש חלק משטחי הים, בשל סמיכות לקו החוף, הנמוכה מ-100 מטרים.
- **כפר נופש בחוף נחשולים** - כפר הנופש קודם בסמוך לגן הלאומי תל דור. לאחר הליך תכנוני ארוך החליטו הועדה המחוזית וועדת הערר של המועצה הארצית לדחות את התכנית.
- **מרינה בנתניה** - העירייה פועלת להרחבת המרינה ונדרשת לשנות את תכנית המתאר הארצית לחופים (תמ"א 12). תכנון בות"ל יאפשר להרחיב את המרינה תוך סתירת התמ"א.
- **כפר נופש בחולות ניצנים** - תכנית המתאר למרחב ניצנים מאפשרת הקמת כפר נופש באזור רגיש ביותר סביבתית, בלב שמורת הטבע "חוף ניצנים".



- **כפר נופש בחוף זיקים** - בעבר קודמה תכנית להקמת כפר נופש בחוף זיקים, שנדחתה על ידי הועדה לשמירת הסביבה החופית כיוון שמדובר בחוף ייחודי וכי האטרקטיביות שלו נובעת מהשמירה על מצבו הטבעי.
- **מתחמי מלונאות מדברית באזור ערד, ירוחם ומצפה רמון** - משרד התיירות ורשות מקרקעי ישראל מקדמים מתחמי תיירות בשטחים הפתוחים ובשולי השטחים העירוניים של ערד, מצפה רמון (בשפת המכתש) וירוחם, המאופיינים בצפיפות נמוכה וכוללים פריסת תשתיות.
- **כפר נופש באתר העתיקות "העיר האבודה" ברמת נגב** - יוזמה להקמת כפר נופש באתר העתיקות, בלב השטחים הפתוחים מקודמת כיום בוועדה המחוזית דרום אך קיים חשש כי תכנית זו, או דומות לה, תגדל בהיקפה ותקודם בות"ל.
- **פרויקט "אקווריה" באילת** - פרויקט שנגזז אשר כיכב בדו"ח מבקר המדינה, שכלל ביקורת על אהוד אולמרט בתקופתו כשר התמ"ת, ומהווה נורה אדומה לסכנה שבמתן כוח רב מדי לדרג הפוליטי בקידום פרויקטים. הליך תכנוני מהיר, ללא שיתוף ציבור משמעותי, יגביר את הסכנה בקידום פרויקטים לא ראויים שאינם לטובת האינטרס הציבורי.
- **מלון בחוף אלמוג באילת** - מלון בן 10 קומות שתוכנן בחוף הדרומי, אשר היה משנה מן הקצה את אופייה של רצועת החוף המאופיינת בפיתוח מועט תוך סיכון שונית האלמוגים.
- **פארק הגולף באילת** - קומפלקס מלונאות משולב עם פארק גולף המוצע מצפון לעיר תוך הרחבת הפיתוח התיירותי אל מחוץ לשטחי העיר אל עבר השטחים הפתוחים.

שטחים למלונאות שהוסבו לשימושים אחרים:

- **זיכרון יעקב** - גריעת כ-500 חדרי מלון ביישוב המוטה תיירות, בתמיכת משרד התיירות.
- **"המרינה הכחולה" באשדוד** - במקור עורף המרינה יועד למלונאות אך בתכנית שאושרה בתמיכת משרד התיירות במהלך שנות ה-2000 הוסב השטח המלונאי למגורים.

פיתוח מלונאי מזיק:

- **מגדלי חוף הכרמל** - מתחם המוגדלים שהוזכרו לעיל, אמנם לא הוקם במלואו אך שני המגדלים שהוקמו עד כה מהווים פצע כואב בנוף הים הנשקף מהעיר חיפה.
- **מרינה הרצליה** - במסגרת פיתוח המרינה הוקמו ארבעה בניינים על קו המים עם כ-190 דירות נופש. במסווה של דירות נופש הפכו דירות אלה לדירות יוקרה בבעלות בעלי ממון.
- **מלון דירות בעין חמד** - המתחם הוקם בסמיכות לגן לאומי ובאזור שהוגדר כ"שטח משאבי טבע", ונמכר כדירות נופש שגם במקרה זה הפכו לדירות מגורים. בית המשפט העליון החליט באופן תקדימי כי על הדיירים להתפנות, לאור חוסר החוקיות בהליך האישור.
- **"חוות הברון" בזיכרון יעקב** - מלון שהוקם בשיפולי ההר לכיוון מערב עם נצפות גבוהה מאוד. המלון לא הצליח כלכלית וכיום נותר כפיל לבן עם פולשים ומטרד לסביבתו.
- **כפר הים בחדרה** - הוקם ככפר נופש פרטי שסגר את מפרץ בנימין בחוף חדרה לציבור הרחב, ונפתח רק לאחר מאבק ממושך. בפועל הכפר משמש למגורים.

