

הלפן, זילבר, שמואלי, שטילמן, עורכי-דין
HELFAN, ZILBER, SHMUELI, SHTILMAN, ADVOCATES

בנין ש.ק.ל. קומה 6 · רחוב ארלוזורוב 111 · תל-אביב 62098 · מלפון 03-696 3263 · פקסימיליה 03-696 3933
S.K.L. BLDG. 6th FLOOR · 111 ARLOZOROV STREET · TEL-AVIV 62 098 ISRAEL · PHONE 03-696 3263 · FACSIMILE 972-3-696 3933

ELIEZER HELFAN ADVOCATE
YESHAYAHU ZILBER ADVOCATE (C.P.A.) (Isr.)
EITAN SHMUELI ADVOCATE LL.M.
GAD SHTILMAN ADVOCATE

אליעזר הלפן עורכי-דין
ישעיהו זילבר עורכי-דין (רויח)
איתן שמואלי עורכי-דין
גד שטילמן עורכי-דין

7 במרץ 1993

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

חוף השרון

ג.א.נ.,

התנגדות לתוכנית מתאר מס' חש/10/13

מוגשת בזה התנגדות לתוכנית המתאר שבנדון עפ"י סעיף 100 לחוק התכנון
והבניה, התשכ"ח-1965.

להלן נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות המפורטים להלן מתחלקים לשני נושאים עיקריים: האחד,
התנגדות לתוכנית עצמה בהתאם למוגדר בה. השני, התנגדות לתוכנית בכללה
על הרקע ההסטורי של המרחב נשוא התוכנית.

חלק א'

התנגדות לתוכנית גופא

1. התוכנית חלה, על פי סעיף 2, רק: "על השטח עליו קיים בית מגורים
והמותחם בקו דק בתשריט התוכנית עם סימני "שילוב" ".
בהתאם להגדרה הנ"ל אין תכולה לתוכנית על כל השטחים האחרים כפי שהם
מוגדרים ומוצהרים בסעיף 4 ו-5 לתוכנית, היינו, על כל החלקות
ששיטחן המצטבר הינו למעלה מ-76 דונם.

2. מסמכי התוכנית, על פי סעיף 3, הינו תשריט המצורף בקנה מידה של
1:1250.

עיון בתשריט מגלה כי אינו מדוייק, והוא עלול להטעות.

-2-

חסרים בתשריט בנינים רבים אשר קיימים היום בשטח שניבנו לפני עשרות רבות של שנים כשחלקם נבנו בשנות ה-30 הראשונות. "העלמותם" של הבתים מן התשריט יוצר מצב לפיו לכאורה הם אינם קיימים. מן הסתם, בעתיד יידרשו בעליהם להרסם למרות שהם ניבנו כדין.

כפי שיפורט בהרחבה להלן, עלול להיווצר מצב בלתי רצוי ב"סטטוס" של כל אותם מבנים שאינם מוגדרים בתוכנית ואשר אינם "מותחמים בקו דק בתשריט עם סימני שילוב". שכן, מטרת התוכנית היתה לקבוע את "הסטטוס", ובאין קביעה שכזו התוצאה תהא שבעלי המבנים משנים מצבם לרעה יחסית למצב שהיה קיים בטרם התוכנית.

3. התוכנית תחומה בתשריט בקו כחול אשר אינו כולל את הדרכים המובילות אל בתי המגורים. אי הכללתם של הדרכים מונע תכנון הגישה לבתים. הדרכים הקיימות בפועל הינן דרכים אשר המשמשות את בעלי הבתים מאז ומעולם. יש צורך לקבוע בתוך התוכנית את הדרכים המובילות אל הבתים, ולצורך כך, יש להרחיב את תחומי הקו הכחול באופן שדרכי הגישה ייכנסו לתחום שטח התוכנית.

4. כפי שיובהר בחלק ב' של התנגדות זו, האזור כולו תוכנן מלכתחילה כאזור מגורים והבתים הקיימים ניבנו כחלק ממנו. אשר על כן, יש ליצור רצף טריטוריאלי בין הקטעים השונים של התוכנית, ולחבר את ה"איים" המופרדים ללא קשר פיזי ביניהם. חלוקה לאיים יוצרת פיצול מלאכותי והפרדה בין אזורי המגורים שאין בה כל הגיון מוניציפאלי. מאידך, אם גבולות התוכנית יאחדו את כל האיים, ניתן יהיה לתכנן את תוואי הדרכים שבין הבתים ובכך להסדיר את האנדרלמוסיה הקיימת היום, לפיה, הותוו בשטח דרכים רבות המצטלבות ומפוזרות במארג בלתי הגיוני.

5. הגדרת ה"סטטוס" לבתים ממילא מקנה להם זכות קיום לנצח. לפיכך, קיים צורך להסדיר בתוכנית החדשה את קטע הכניסה והיציאה מאזור המגורים

-3-

אל הכביש הראשי. המצב היום הינו מסוכן ביותר: תושבי הבתים, לרבות כל התושבים הגרים באזור המערבי, נאלצים להאיט את נסיעתם על גבי הכביש המהיר עד כדי עצירה, לצורך כניסה לדרך העפר המובילה לביתם. בעת שהם יוצאים מדרך העפר אל הכביש הראשי אין להם כל אפשרות להשחלב בתנועה.

אשר על כן, מן הראוי היה להרחיב את תחומי התכנית באופן שניתן היה לתכנן את היציאה והכניסה לאזור זה.

יצוין כי צומת הכניסה משמשת גם את התושבים העתידיים של "עמותת ארסוף" הכוללת כ-90 מגרשים למגורים (חש/5/10/א') הסמוכה לתוכנית דנא.

6. פירוט החלקות בסעיף 5 לתוכנית כולל שתי חלקות המנותקות לחלוטין מן האזור: 579 ו-583. הכללתן של חלקות אלה בתוכנית עלולה ליצור מצב בלתי רצוי מבחינת יתר בעלי החלקות לפיו יוטל עליהם היטל איזון בשל ההפקעה.

למתנגדים אין כל התנגדות להרחיב את שטח התוכנית עד וכולל החלקות הנ"ל ובלבד שהשטח שיווצר בתווך יאפשר בינוי, בכך יתחלק "האיזון" בין בעלי החלקות שהתוכנית שיפרה את מצבם לבין אלה שהתוכנית מקנה להם זכות פיצוי.

7. מטרות התוכנית מפורטות בסעיף 9. המטרות אינן עולות בקנה אחד עם המצב הקיים. סעיף 1 מגדיר את מטרת התוכנית - "לקבוע מעמד סטטוטורי לבתי המגורים הקיימים עפ"י הרשימה הנספחת לתוכנית". לשמע מטרה זו עלול הקורא להבין בטעות כי אין לבתים כל מעמד סטטוטורי, ולא כך הוא. הבתים הקיימים ניבנו רובם ככולם ברשיון, עת היה האזור מיועד ל"מגורים". למותר לציין שגם בתוכנית שלפני תוכנית זו, היה מעמד לבתי המגורים. אשר על כן, מדוע יש צורך ליתן סטטוס לבתי המגורים כשזה כבר קיים עפ"י התוכנית הקיימת? זאת ועוד, התוכנית חש/2/10 מאפשרת להיטיב עם בעלי הבתים לעומת התוכנית החדשה אשר מצרה את המרחב סביב בתי המגורים "בקו דק בתשריט עם סימני שילוב".

-4-

8. בתוכנית ת/מ/מ/3 נקבע במטרותיה כדלקמן: "יצירת תנאי מגורים ותעסוקה נאותים בגבולות שטח התוכנית". בתוכנית הנ"ל היו שני אזורי מגורים מוגדרים ומוסדרים וניתן לקבוע במסגרת תוכנית הנ"ל את זכויות בעלי הבתים בתוכנית החדשה.
בתוכנית חש/2/10 הוגדר בית, לרבות "כל מבנה התוחם חלל ע"י גג או קורות או קירות או עמודים". בתוכנית החדשה רק ל"בתי מגורים" יש סטטוס, ולא כל בתי המגורים הקיימים נכללים בתוכנית (חלקם כאמור הועלם).

עולה איפוא שמטרת התוכנית אינה לקבוע מעמד סטטוטורי לבתי המגורים הקיימים, אלא לבטל את מעמדם הסטטוטורי של מבנים רבים ובתי מגורים קיימים, תוך צמצום והצרה של הסטטוס הקיים.

9. סעיף 2 "למטרות התוכנית" מגדיר מטרה נוספת של תוכנית זו כדלקמן: "לקבוע יעוד הקרקע ל"מגורים/חקלאי מיוחד" וחלוקה מחדש".
לכאורה עולה כי היה קיים חוסר בהגדרה שכזו בתוכנית הקודמת, שאם לא כן לא היה כל צורך לקבוע מטרה שכזו.
בתוכנית דנא אין כל הגדרה למהותו של שטח "מגורים חקלאיים מיוחד". לא ברור מה מותר ומה אסור לעשות בשטח שכזה, מה השימושים החקלאיים המותרים בו לחקלאות או השימושים לבניה מכל סוג שהוא. מה "מיוחד" בשטח שכזה שלא קיים בתוכנית חש/2/10.
מעיון בתשריט עולה כי כל השטחים אשר בין הבתים מסומנים בסימון אחיד שאינו "מגורים" ואינו "מגורים מיוחד". בתוכנית אין הגדרה של שטח "הפקר" הנכנס להגדרה זו ומה השימושים המותרים בו.
בתוכניות הנוכחיות (חש/2/10 ות/מ/מ/3) ישנן הגדרות הכוללות פרוט ברור אשר לא השאירן כל מקום לספק בדבר מהותם של האזורים החקלאיים, מהותם של האזורים למגורים ומהם האזורים המשולבים לחקלאות ולבניה, כך למשל "אזור חקלאי מיוחד" כולל גם חקלאות וגם "בתי מגורים לצרכי הנ"ל", ובנוסף לכך כולל האזור החקלאי המיוחד "בניני משק" ו"בניני ציבור".
עולה איפוא שהמצב הקיים מיטיב עם בעלי הבתים מן התוכנית החדשה;

-5-

10. מטרה מספר 3 קובעת כדלקמן: "לאפשר הרחבת הדירות הקיימות ושיפוצן ליצירת תנאי מגורים נאותים".

מטרה זו לאו מטרה היא. בתוכנית הנוכחית (חש/2/10) קיימת אפשרות להרחבת הדירות ולשיפוצן, כל שצריך הוא, לקבוע את "המעמד" של שטח התוכנית כ"אזור חקלאי מיוחד" על פי הגדרתו בחש/2/10; בתוכנית חש/2/10 לא קיימת כל מגבלה להרחבת הדירות ולשיפוצן אשר הוסרה בתוכנית החדשה. נהפוך הוא, התוכנית החדשה רק יוצרת מגבלות על אפשרות ההרחבה של הבתים.

השוואה בין אפשרויות ה"הרחבה" של הבתים בתוכנית חש/2/10 לעומת התוכנית החדשה, מראה, שבחש/2/10 ניתן להרחיב את הבניינים בשטח גלובאלי גדול יותר מן השטח המותר בתוכנית החדשה. כמו כן אין כל מגבלה על גובה הבתים ועל חזותם; בתוכנית הקיימת (חש/2/10) שטח הבניינים המותר הינו 220 מ"ר ובתוכנית החדשה 200 מ"ר בלבד.

בתוכנית החדשה מותרים מבני עזר בשטח של 40 מ"ר בלבד כששטח זה מחולק ל- 18 מ"ר לחניה לרכב פרטי אחד ו- 22 מ"ר ל"מחסן, חדר כביסה, חדר הסקה או מיזוג, או חניה לרכב שני". בעוד שבתוכנית חש/2/10 מותר לבנות בנייני משק חקלאי ללא הגבלה לפי הצרכים החקלאיים של כל אחד ואחד.

קיימים היום מבנים רבים אשר נבנו על פי התוכניות הקודמות, לפי התוכנית החדשה בבטל מעמדם הסטטוטוריים של מבנים אלה. בהתאם לתוכנית החדשה נמנע מבעלי הבתים באזור לעשות כל שימוש חקלאי בשטחים אשר סמוכים לבתיהם, כמו למשל, הקמת לולים, רפתות, חממות, בתי רשת או סככות לצורך אחסון כלים חקלאיים ויבול חקלאי. בתוכניות הקודמות היתה אפשרות שכזו לבעלי הבתים. במצב החדש קיימת מניעות מהבעלים לנצל את השטחים החקלאיים שבבעלותם כפי שיכולים לעשות כל יתר חקלאי מדינת ישראל.

בתוכניות הקודמות גם בשטח שהוגדר "חקלאי" היתה מותרת בניה "הקשורה לעיבוד חקלאי".

לאור כל המקובץ דלעיל מתנגדים בעלי הבתים להגבלות החדשות אשר נכפו עליהם, העומדות בסתירה מוחלטת למטרה מספר 3. המילים "לאפשר הרחבת הדירות" הינן מילות סרק, מן הראוי היה לרשום בסעיף 3 את המילה "להגביל" או את המילה "לצמצם" במקום המילה "לאפשר".

11. הגבולות שסומנו בתשריט מסביב לכל בית התוחמות את השטח הכתום סומנו באופן אקראי וללא קריטריון אחיד. ישנם בתים שהגבול סביבם הוצר מצד זה, או אחר, או מכל הצדדים גם יחד. התוכנית לא הגדירה מה אחוז השטח הכתום מכלל המגרש, או מה המרחק מקיר הבנין היוצר את הגבול. כך למשל, בחלקה 16 מסומן הגבול כשני מטר מהבית בלבד בעוד שבחלקה 11 מסומן הגבול מבית המגורים הדרומי בטווח גדול פי כמה. בין אם כוונת יוזם התוכנית היתה "לאפשר הרחבת הבתים" ובין אם כוונתו היתה ל"צמצם הרחבתם", שטח הבית נקבע ל-200 מ"ר, לפיכך, אין זה מן הראוי ליצור מגבלה נוספת על ה"הרחבה" של הבתים, בדרך של קביעת גבולות בתשריט מסביב לבתים באופן שלא יאפשר את ההרחבה מעבר לגבול הכתום. הועדה מתבקשת לבטל כליל את הגבולות שמסביב לכל בית ובית ולאפשר לכל אחד מבעלי הבתים להרחיב את הבית בהתאם לאפשרויות הרחבתו.

12. מטרה מס' 4 קובעת כלדמקן: "לקבוע הוראות בניה לנ"ל"? כפי שפורט בסעיף הקודם, התוכנית החדשה מצמצמת את אפשרויות הבניה. כאמור, בתוכנית חש/2/10 היו קבועות הוראות בניה טובות מאלה הקיימות בתוכנית החדשה. לאור קיומן של הוראות בניה מדוע יש צורך לקבוע מטרה זו?

13. לעניין "קו בניין" מוסב בזה ליבה של הועדה, להסכם פשרה אשר התקבל בעקבות צו על תנאי אשר ניתן בבג"צ 33/63. לפי הסכם זה, התחייבו הרשויות להגביל עצמם בהרחבת הכביש דאז, לשני מטר אספלט + שלושה מטר שוליים + תעלה ברוחב שלא תעלה על 4 מטרים ושתכלול קיר תומך שיבנה וימומן ע"י מע"צ. הסכם זה, על אף שחלפו שנים רבות, מחייב את הרשויות בהיותו "מעשה בית דין" בין בעלי הבתים לבין כל רשויות המדינה הרלוונטיות. ההסכם נערך ונחתם במטרה לשמור על זכויותיהם של בעלי הבתים בכל הנוגע להגבלות אשר עלולות לחול עליהם בשל הרחבתו של הכביש.

14. מכל מקום, קביעת קו בנין חדש לפי התוכנית החדשה מגביל את יכולתם של בעלי המגרשים להקים ברכושם בנינים. הגבלת זו מחייבת פיצוי, בין

-7-

בדרך של פיצוי כספי ובין בדרך של הטבה שראוי היה ליתן לבעלי המגרשים בתוכנית עצמה.

15. התוכנית מתעלמת לתלוטין מן העובדה שחלקה 11 מחולקת בין ארבעה בעלים שונים בדרך של הסכם חכירה ל-999 שנים. החלוקה האמורה קובעת גבולות בין בעליה של חלקה זו. התשריט אינו כולל גבולות אלה. הוספת הגבולות על גבי התוכנית היתה מגלה שהבעלים של הבתים המזרחיים אינם יכולים לבנות כלל בית על מגרשם ואת הבית הקיים עליהם להרוס, וזאת, בשל "קו הבניין" החדש שנוצר בתוכנית החדשה.

16. למיטב ידיעת המתנגדים נהוג לסמן בתוכניות את קו הבניין על גבי התשריט. הועדה מתבקשת להוראות על סימון הקו בכפוף להוראות הסכם הפשרה בבג"צ הנ"ל ובאופן שלא יפגע בזכויות הקנייניות של בעלי הבתים המזרחיים.

17. מטרה מספר חמש קובעת כדלקמן: "קביעת קו בנין נקודתי לדרך מס' 9 בחזית חלקה 305 ובחזית חלקה 11-10 מ'".

עיון בתוכנית מעלה מספר שאלות נוספות: מהיכן ימדדו את קו הבניין? האם מהבית עצמו? מגבול החלקה? או כפי שנהוג - מהדרך? אם הולכים עפ"י הפרשנות המקובלת, היינו, מהדרך, עולה השאלה: "מאיזו דרך? בתוכנית קיימות שתי דרכים: "דרך שירות" ו"הכביש המהיר". על גבי הכביש המהיר מסומן מספר 75 כטווח לקו בנין, טווח זה יתכן ועולה המרחק 10 מ'. קיימת שאלה נוספת: האם יש למדוד את קו הבנין כפי שהוא מסומן - ממרכזו של הכביש המהיר? או משוליו? רוחבו של הכביש הוא כמה עשרות מטרים ואופן המדידה עלול להשפיע משמעותית ביותר על מה שיוותר לבעלי החלקות לצורך בניה.

אם הכוונה היא לטווח מדרך השירות, גם אז לא ברור כיצד יש למדוד טווח זה, היינו, האם ממרכזו של הדרך? או משוליה? בין אם נבחר בדרך או בדרך אחרת ברור לכל שהדרך לא תיסלל לעולם. שכן, קטע דרך זה אינו מקשר מ"מקום" או ל"מקום" אשר מצדיק את קיומו.

-8-

18. בימים אלה, מוקם על הכביש המהיר בין הקיבוצים געש לשפיים מחלף המיועד לשמש את הנכנסים והיוצאים מישובים אלה (ואת תושבי יקום) למחלף זה תיסלל דרך שרות מהישובים הנ"ל. אם יאריכו את דרך השירות עד לכניסה לארסוף, לא יהא כל צורך לסלול את קטע דרך השירות שבין דרך העפר הראשית המובילה אל הבתים, ועד לקצה הדרומי המסומן בתוכנית. קטע זה לא יוביל את התושבים אלא לקצה ללא מוצא. אשר על כן, מתבקשת הועדה להורות על ביטול דרך השירות הכלולה בתוכנית, הביטול עולה בקנה אחד עם הסדר הפשרה בבג"צ.

19. מטרה מס' 6 למטרות התוכנית קובעת כדמקן: "קביעת מבנה להריסה בחלקה 28".

בעת קניית הבית על ידי בעליו הנוכחיים, מר אודי גזית, הצהיר בפניו המוכר שיש לו הסדר עם המועצה לפיו צו ההריסה לא יבוצע וינתן לו אישור לבניה לאחר פרצלציה. על בסיס מצג זה פנה מר אודי גזית למועצה לברר את נכונות העובדות שהוצגו בפניו. עת שפנה למועצה סרבה המועצה ליתן לו כל הסבר או אינפורמציה על ההסדר על בעליו של השטח ואף סרבה לאשר או להכחיש את ההסדר כפי שהוצג בפניו. בדלית ברירה השלים מר גזית את העסקה כשהוא מסתמך על דברי המוכר בלבד.

20. מטרה מס' 7 קובעת כדלקמן: "קביעת מועד להריסת בית מגורים (מס' 3) בחלקה 11".

התוכנית קובעת באופן סתמי שיש להרוס את הבית מבלי לפרט מדוע יש להרוס. בית זה נבנה כדין וברשיון לפני שנים רבות ומתגוררים בו אנשים עד היום. נכון להיום הבית איננו מפריע לאיש ובאם תבוטל דרך השירות עפ"י המלצתנו דלעיל, לא יהיה כל צורך להרוס בעתיד. מכל מקום, התוכנית לא מקיימת את המטרה האמורה ואינה קובעת את "המועד". במצב האמור נותר המועד לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה. הועדה מתבקשת לקבוע שדרך השירות לא תיסלל והבית לא ייהרס, לחילופין מתבקשת הועדה לקבוע שכל עוד לא תיסלל דרך השירות לא ייהרס הבית, ובמקרה זה, תינתן אפשרות לבעל הבית, לבנות בית חילופי במקומו בטרם הריסתו, לשם כך תינתן התראה מראש של 24 חודשים בצרוף פיצוי כספי שיקבע באמצעות שמאי מקרקעין מוסכם.

-9-

הננו לחזור ולהסב את תשובת לב הוועדה להסכם הפשרה בבג"צ הנ"ל, שנועד בעיקר להגן על זכויותיו של בעל הבית שנקבע להריסה. לא יעלה על הדעת שהרשויות המוסמכות יעשו פלסטר את ההסכם הנ"ל.

21. סעיף 11 לתוכנית קובע כי יוטל ויגבה כחוק היטל השבחה. התוכנית מתחילתה ועד סופה מטילה הגבלות על בעלי המגרשים וגורמת לכולם נזקים המקנים להם זכות פיצוי. לא יעלה על הדעת להטיל ולגבות היטל השבחה במצב האמור.

22. סעיף 12 לתוכנית קובע כדלקמן: "לא יוצאו היתרי בניה בחלקות בהן מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסה ופינוי כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה".

הוראה זו מכניסה את בעלי הבתים ל"מעגל שוטה": אדם המתגורר בבית שמיועד להריסה והמעוניין לממש את זכותו ולבנות בית אחר תחתיו, צריך על פי הגיון הדברים לבנות קודם את הבית החילופי ואחר כך להרוס את ביתו הישן, על פי התוכנית צריך הבעלים להרוס את הבית בו הוא מתגורר ורק אחרי הריסתו להגיש תוכנית לבניית הבית החילופי. היכן יתגורר בעל הבית ובני משפחתו עד אשר ישלים את ביתו החילופי? מה יקרה אם תשהה הוועדה את מתן ההיתר, או חלילה תסרב ליתן היתר חדש? הוראה זו מטילה על בעל הבית חובה שאין הוא יכול לעמוד בה. לפיכך, מתבקשת הוועדה לבטל סעיף זה מעיקרו.

23. כפי שהוסבר לעיל, חלקה 11 מחולקת לארבעה חלקות בין ארבעה בעלים שונים. ההוראה הגורפת, הקובעת שלא יוצאו היתרי בניה בחלקות בהן קיים בית המיועד להריסה, מעמידה את כל בעלי הבתים של חלקה 11 שבויים בידיו של בעל בית המיועד להריסה כשאין הם יכולים לבנות בתים על השטח שלהם, (מאחר והוא נכלל בתוך חלקה 11). בכך הגדילה הוועדה המקומית לעשות כשהכניסה לתוך "המעגל השוטה" לא רק את בעל הבית המיועד להריסה אלא את כל יתר בעלי השטחים בחלקה 11. מהטעם האמור מתחזקת הדעה שיש לבטל הסעיף זה.

-10-

24. הדרישה להריסת הבתים מקוממת ואינה במקומה, שכן, הבתים ניבנו בהיתר בעת שהאזור תוכנן להיות ישוב גדול רב מתיישבים. גם אם נוצר צורך אובייקטיבי להרוס בית זה או אחר, בשל סלילתו של כביש "אשר" בלעדיו אין", אין להטיל את הוצאות ההריסה והפינוי על בעל הבית. עם כל הכבוד, בנסיבות שכאלה יש להטיל את כל העלות על הרשויות ובנוסף לכך יש לזכות את בעל הבית במלוא הפיצוי המגיע לו כמי שאולץ להרוס בית שבנה כחוק. היינו, יש לשלם לו קודם פיצוי על שווי הבית המיועד להריסה על פי החלטת שמאי מוסכם, אחר כך לאפשר, תוך פרק זמן סביר, לבנות בית חילופי, ולבסוף, על הרשויות להרוס את הבית ולפנות את הפסולת מן המקום על חשבונם.

25. סעיף 13 לתוכנית קובע כי תוכניות מפורטות מאושרות בתוך גבולות תוכנית זו ישארו בתוקפן.
בסעיף לא מפורט איזה תוכניות מפורטות קיימות, ומה "סוד הקסם" הטמון בתוכן. יוסב בזה ליבה של כבוד הועדה לקטע הכתום המסומן בפניה הצפון-מערבית של חלקה 11, אשר אינו כולל בית בתוכו אלא את המילים: "חש/91". תוכנית "סודית" זו נועדה לאפשר, כתוכנית מתאר נקודתית, לגברת דינה ברנסבורג בניית בית נוסף בתוך השטח שבבעלותה, המהווה חלק מחלקה 11. מבלי להכנס לנסיבות האישיות אשר הביאו את הועדה למסקנה שמגיע לגב' ברנסבורג לבנות בית זה, ומבלי להכנס לפרטיה של תוכנית המתאר הנקודתית חש/91, מן הראוי לציין מספר עובדות; ההסטוריה של מערכת היחסים בין תושבי האזור הצר והמצומצם הנכלל בתוכנית זו, לבין הועדה המקומית והמועצה האזורית רוויה במאבקים אישיים, אשר נדונו בערכאות משפטיות לרוב. דומה שאין שום אזור בארץ ישראל אשר ידע כל כך הרבה מלחמות בבתי משפט כמו אזור מצומצם זה בו מתגוררים קומץ תושבים על שטח מזערי. המאבקים המשפטיים גלשו אל מערכת יחסים אישית רוויה שינאה ואמוציה מצד הועדה כלפי התושבים.

כתוצאה מאחד מהמאבקים הנ"ל נאלצה הועדה לתת ייצוג בתוכה לאחד מן התושבים. בדלית ברירה בחרה הועדה בעצמה את ה"נציג" המועדף לה - גב' ברנסבורג. גב' ברנסבורג הינה אישה חכמה, רבת מרץ, בעלת נסיון רב בכל הקשור ביחסים עם רשויות מוניציפליות ומוסדיות. למתנגדים

אין חלילה כל דבר אישי כנגד גב' ברנסבורג והם מכירים ומוקירים את פועלה. יחד עם זאת, ברור וידוע לכל, לרבות לגב' ברנסבורג, שצירופה כ"נציג" לועדה נעשה שלא בתום לב במטרה שתשמש "כיסוי" לועדה. כיסוי זה חייב את הועדה להבטיח שיתוף פעולה מגב' ברנסבורג, שיתוף הפעולה צריך היה לקבל ביטוי ב"שב ואל תעשה" וכנגד "דמי השתיקה" שילמה הועדה לגב' ברנסבורג בחש/91. לבעלי הבתים האחרים אין כל התנגדות להטבות אשר ניתנו לגב' ברנסבורג בחש/91, והם אינם מבקשים להפחית כהוא זה בהטבות אלו, נהפוך הוא, רובם ככולם תומכים בתוכנית ומבקשים לראות בה תקדים אשר יחייב את הועדה לנהוג לפיו גם לגבי כל יתר בעלי הבתים בכל שטח התוכנית. גב' ברנסבורג כ"נציג" צריכה לשמש דוגמא לכל התושבים, מדוע שלא יינתן לכל אחד ואחד מן התושבים את הזכות לבנות בית שני על מגרשו?

26. א. בסעיף 14 מפורטים "השטחים המיועדים לצרכי ציבור". "שטחים" אלו כוללים רק את "דרך השרות". כאמור, דרך השרות מסתיימת בכביש ללא מוצא, אולם בדרכה היא הורסת בתים ומקטינה שטחי מגרשים באופן שאינו פרופורציונלי לנזק הנגרם לבעלי הבתים מההפקעה. מאידך, אין התוכנית כוללת דרכי גישה לאזור הבתים ואין בה כל תכנון של צומת הכניסה לכביש המהיר.

ב. התוכנית קובעת כי דרך השרות תרשם ע"ש הרשות המקומית או מדינת ישראל. הואיל ודרך השרות מובילה לשני בתים בלבד יש להשאירה בבעלות פרטית.

27. א. סעיף 25 לתוכנית נושא כותרת: "התרי בניה". על פי התוכנית ינתנו היתרי בניה רק "להרחבת הדירות"; בתוכנית יש פרוט של המגבלות להרחבה. לכאורה, לבעלי הבתים יש זכות "הרחבה"; אולם, התוכנית אינה מפרטת אלו בתים כבר ניצלו את כל תנאי ההרחבה על פי היתרי בניה שניתנו להם על סמך התוכנית הקודמת, כמו כן, אין פרוט של בתים החורגים מהגבלות החדשות למרות שבנו את הבית בהיתר על פי תנאיה של התוכנית הקודמת.

-12-

אילו היתה הועדה מפרטת את העובדות הנ"ל היה מסתבר שלמעשה רוב רובם של המתנגדים נמצאים היום במצב שאין להם אפשרות הרחבה כלל; הואיל והתוכנית החדשה מגבילה יותר ומצמצמת יותר את זכויות הבניה וההרחבה של הבתים מתוכנית חש/2/10.

ב. סעיף 15 א' קובע מגבלות שטח (200 מ"ר) "גובה" ו"חזות". מגבלות אלו לא היו קיימות בתוכנית חש/2/10 ואין כל הצדקה לקבוע מגבלות שכאלה רק לצורך "הרחבה" ושיפוץ. זאת ועוד, הגבלות על "חזות" שלא היו קיימות בעבר (כדוגמת: "חומרי גמר וצבע", "מסתור מתאים לדודי שמש" וכיוצ"ב) עלולים להפוך לתנאי למתן היתר השיפוץ, לפיו, תותנה "הרחבה" נוספת בתיקון המצב הנוכחי שנוצר על פי תוכנית ברת תוקף. באופן שכזה תוכל הועדה המקומית לטרפד כל הרחבה או שתאלץ את בעלי הבתים בהוצאות נוספות בלתי כדאיות יחסית לשווי ה"הרחבה" אותה ביקשו לבצע.

ג. סעיף 15 ב' לתוכנית מגביל את השטחים ל"מבני עזר" מעבר למקובל בכל אזור מושבי חקלאי אחר (ויותר מהמקובל ברשפון), לעניין זה ראה סעיף 10 דלעיל.
סעיף ב' סיפא קובע כדלקמן:

"היתר בניה למבנה עזר על גבול חלקה הצדדי או הערפי ינתן בתנאי קיר אטום על הגבול המשותף, והסכמת שכן הגובל על גבי הבקשה להיתר".

לא ברור אם לאור ההגדרה הנ"ל מותר לבנות מבנה עזר מחוץ לשטחים הכתומים.

אם לא, אפשרית בניה שכזו רק לבעלי הבית הגרים בגבול המערבי של חלקה 11. בכך נוצר קיפוח של כל יתר בעלי המגרשים.
המתנגדים מבקשים לאפשר להם לבנות מבנה עזר בכל שטח החלקה, וללא מגבלות כאמור בסעיף 10 דלעיל.

-13-

29. סעיף 15 ג' מתיר הקמת "מרתפים" "בהיקף הקומה שמעליה". ברור על פניו שמדובר ב"היתר" ריק מכל תוקן. שכן, על פי התוכנית ינתנו היתרי בניה ל"הרחבה" של בתים קיימים, כיצד ניתן "להשתיל" מרתף בהיקף הקומה שמעליו מתחת לבית בנוי?

כל אדם בר דעת יודע שלצורך הקמת מרתף יש צורך ביסודות מתאימים ובחפירה מתחת לגובה "0" של הבית. אם הבית בנוי, צריך בעליו להרסו כדי לחפור מתחתיו שטח למרתף. אם יהרס הבית לצורך בנית המרתף, תמנע הועדה את הבניה מחדש מאחר ולא תהא זו "הרחבה" אלא "בניה של בית חדש".

לאור האמור, כל פסקה 15 ג' לתוכנית, הנושאת כותרת - "מרתפים", אין בה ולא כלום. הועדה מתבקשת למצוא פתרון מתאים לכל בעלי הבתים, שיאפשר להם למצות זכותם למרתפים בשטח הזהה לשטח קומת ביתם, מבלי להרוס את הבית הקיים, היינו, שלא "בהיקף הקומה שמעליו".

30.א. התנאים המיוחדים של תוכנית המתאר מפרטים באופן ספציפי את הדרישות מבעליהם של החלקות הנכללות בתוכנית. לגבי חלקה 11 נרשם כדלקמן:

"א. בית מגורים מס' 3, בנוי על תוואי דרך מס' 2
... ייהרס עם ביצוע הרחבת הדרך ל-50 מטר ועם
הכשרת דרך השירות ממערב לדרך מס' 2."

כפי שפורט לעיל, אין כל הצדקה להרוס את הבית וניתן למצוא פתרונות אלטרנטיביים ללא הריסתו. לעניין זה מופנית הועדה לאמור בסעיף 12 דלעיל.

מבלי לפגוע באמור בסעיף 12 הנ"ל, מתנגדים המבקשים להריסת הבית עפ"י "התנאים המיוחדים":

"מועד" הריסת הבית נקבע לאחת משתי האפשרויות - "עם ביצוע הרחבת

-14-

הדרך" (מס' 2) או "עם הכשרת דרך השירות". לא ברור איזו דרך מכונה "מס' 2". אין כל סיבה נראית לעין מדוע יש להרוס את הבית עם הרחבת הדרך ל-50 מטר, שכן, הרחבה זו אינה פוגעת לכאורה בבית עצמו וקיימת אפשרות לעשות בו שימוש, אם יאפשרו בו שימוש. המילים "עם הכשרת דרך השירות" יוצרות בעיה פרשנית: מה זו "הכשרת דרך"? האם די בחחילת סימון הדרך כדי להוות הצדקה להריסת הבית?

לאור האמור, ובנוסף לאמור בסעיף 12, מתבקשת הועדה לקבוע כי הריסת הבית לא תתבצע כלל. לחילופין מתבקשת הועדה למצוא תוואים חילופיים לדרך השירות (או למען הדיוק, דרכי גישה לבתים הדרומיים). לחילופי חילופין מתבקשת הועדה להתנות את ההריסה בביצוע הסלילה בפועל.

ב. בסעיף קטן ב' מפנה התוכנית למבנים המיועדים להריסה המסומנים בצבע צהוב. מדובר במחסנים אשר הוקמו לפני עשרות שנים ואין כל הצדקה להרסם. המחסנים ניבנו ע"י הבעלים הקודם של החלקה לאחר מו"מ ממושך עם הועדה המקומית בידיעתה ובהסכמתה.

ג. בסעיף קטן ג' מצויין כי יש להגיש "בקשה להיתר בניה" לאחר אישור תוכנית זו, לבית מס' 4.

בית מס' 4 היה קיים מאז ומעולם ובעליו ביקש לשפצו, לאחר שהגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית והיא סרבה לו, החל מאבק עיקש לאורך שנים בערכאות משפטיות שונות לאישור תוכנית השיפוץ. בינתיים, נהרסו הקירות הפנימיים של הבית, הועדה המקומית ניצלה את מצב הביניים שנוצר, וקבעה שאין להמשיך בבניה הואיל ועם הריסת הבית אין הוא "בית מגורים" וכל השלמה שלו אינה בבחינת שיפוץ אלא בניה מחדש. כתוצאה מכך הפסיד בעל הבית את ביתו הואיל ומחד אין הבית במצבו הנוכחי מאפשר שימוש כלשהוא ומאידך אין הוא יכול לעשות דבר לצורך החזר המצב לקדמותו, היינו, לצורך הקמת הקירות שנהרסו.

-15-

לאור ההתנגדויות המפורטות בבקשה זו, ומאחר וידוע כי עד שתאושר תוכנית (כלשהיא) יחלוף זמן רב, מבקשים המתנגדים לאפשר לבעלים של בית מס' 4 להגיש היתר בניה בטרם תאושר תוכנית זו כדי שימצא מוצא מהמצב הבלתי נסבל בו נמצא בעליו של בית מס' 4.

ד. חלקה מס' 11 שייכת, כאמור לעיל, למספר בעלים. הועדה מתבקשת לחייב את יוזם התוכנית לסמן על גבי התוכנית את הגבולות הפנימיים של חלקה 11 כפי שהם מופיעים במפות אחרות הנמצאות ברשותה, ולחייב את יוזם התוכנית לעלות על גבי התשריט את המבנים אשר הושטו משום מה, מחלקה 11.

מערכת היחסים בין בעלי חלקה 11 גובשה בהסכם שקיבל תוקף של פסק דין בת.א. 11835/81. בהסכם נקבעו זיקות הנאה, דרכים פנימיות (לרבות רוחב הדרכים ומיקומן בחלקה) וזכויות חכירה לדורות לכל אחד משבעת תתי החלקות. יש לתת ביטוי לפסק הדין הנ"ל בגוף התוכנית כדי שלא יוצר מצב של סתירה בין "מעשה בי-דין" שנקבע בפסק דין, לבין תוכנית מתאר המתייחסת לאותה חלקה.

ה. מחלקה 11 הופקעו שטחים בעבר לצורך הרחבת הכביש המהיר העובר בתוכה. התוכנית דנא גורמת בפועל להפקעה נוספת. אין כל התייחסות בתוכנית להפקעה קודמת ואין כל פירוט של האחוזים המצטברים המופקעים. קביעת "קו בניין" גם היא צורה של הפקעה הואיל והיא מונעת בפועל בנייה בתוך שטח "קו הבניין". מן הראוי היה להתייחס לנזק אשר נגרם באופן מצטבר מההפקעה ומ"קו הבניין" לבעליה של חלקה 11 ובעיקר לאלה אשר חלקתם גובלת בדרך השירות. כמו כן זכאים בעליה של חלקה 11 לפיצוי בגין הנזק הנ"ל אשר נגרם להם, והם שומרים זכותם בעניין זה.

ו. בחלקה 11 מצוי מבנה המשמש כבאר לשאיבת מים לכל התושבים. בהסכם החלוקה של חלקה 11 הוקצה שטח נפרד מסביב לבאר כשטח ציבורי. המים מן הבאר הינם מקור המים היחיד לכל התושבים בארסוף. הבאר הוקמה לפני קום המדינה במטרה לשמש את תושבי ארסוף. מאז ועד היום לא בוצע כל שיפוץ למבנה, לא הוסדרו מקורות מים חילופיים

-16-

לצרכים ביתיים, לא כל שכן לחקלאות. חברת "מקורות" התבקשה להסדיר מקור מים קבוע לתושבי ארסוף אך עד היום לא נעשה דבר. בהתאם להנחיות נציב המים היה על הועדה המקומית לחבר את הישוב ארסוף לרשת המים של קיבוץ שפיים אולם הדבר לא בוצע. נכון להיום, התושבים מפעילים את הבאר באופן עצמאי לצורך אגירת מים בחביות ענק במגדלים אשר בקירבת בתיהם המשמשות אותם שימוש שוטף. המצב הינו בלתי נסבל, גורם טירחה רבה לתושבים ואינו מאפשר אורת חיים נורמלי וסדיר.

הועדה מתבקשת להורות לוועדה המקומית לקבוע בתוכנית הסדרים קבועים לאספקת מים. כמו כן מתבקשת הועדה להורות כי העלויות התכנון והביצוע של העברת קוי מים לתושבי ארסוף יחולו על המועצה המקומית.

ז. מבנה הבאר נמצא בתוך תוואי דרך השירות, אם הכוונה לסלול את הדרך תצא לפועל לא יהיה לתושבים מקור מים כלשהוא. מסיבה זו מתחזקת הדעה כי אין לסלול את דרך השירות.

ח. מבנה הבאר לא מצא את ביטויו בתוכנית ובמפה. יש לסמנו ולהתייחס לקיומו כמקור מים יחיד בכל הקשור להריסת מבנים בתוך תוואי הדרך.

ט. "בתנאים המיוחדים" מצויין כי בחלקה 28 קיים מבנה המיועד להריסה. הועדה מופנית לאמור לעיל בסעיפים _____.

י. לגבי חלקה 12 נאמר כי "לא יוצא היתר להרחבת בית המגורים הקיים טרם הריסת המבנה הבנוי (ללא היתר) על תוואי דרך השירות ותוואי דרך מס' 2".

בניגוד לאמור בתוכנית הבית אשר נמצא על תוואי דרך השירות נבנה בהיתר! מסיבה זו אין להתנות כל תנאי לגבי הרחבת בית מגורים אחר לעניין הריסתו של בית זה. נהפוך הוא, יש לאפשר בניית בית חילופי בטרם הריסת הבית הקיים. יודגש כי הבית הנידון להריסה נבנה בטרם קום המדינה כאחד מהבתים הראשונים בישוב ארסוף.

-17-

מנוסח התוכנית משתמע כי תוואי דרך השירות ותוואי דרך מס' 2 עוברים בתוך בית המגורים הנ"ל. אם נכון הדבר, לא ברור היכן עובר תוואי דרך מס' 2 ואיזה דרך זו בכלל. מהמפה המצורפת לתוכנית נראה כי קיימת חפיפה של כשני מטר בלבד בין הדרך לבית. לחילופין מן הראוי להטות את תוואי הדרך באופן שיאפשר להשאיר את הבית על תילו. בבית המיועד להריסה מתגוררים תושבים. לפיכך מתבקשת הועדה לקבוע לחילופין פיצוי הולם בגין הריסת הבית.

יא. הבעלות בחלקה מס' 12 שייכת לשני אחים וקיימת ביניהם חלוקה של הזכויות במגרש והמבנים אשר עליו. עפ"י התוכנית החדשה יותר במגרש בית אחד בו מתגורר אחד האחים. כתוצאה מכך ישללו זכויותיו של האח השני לחלוטין. מצב זה יגרור סכסוך מיותר בתוך המשפחה ואין כל הצדקה להביא לתוצאה הרסנית זו.

יב. בחלקה 12 קיים סימון של מבנה נוסף בפנינה הדרום-מערבית, מבנה זה נבנה בהיתר ומשמש את בעליו של החלקה עד היום. מסיבה בלתי ברורה התעלמה התוכנית ממבנה זה, יוזמת התוכנית לא קבעה מבנה זה להריסה, ולא סימנה אותו בתוך מסגרת השטחים הכתומים. הועדה מתבקשת לקבוע במפורש כי מבנה אשר נבנה בהיתר, יישאר בשטח כבעל סטטוס חוקי תמידי.

יג. בשל חוסר מים בכל האזור אין אפשרות לתושבים בארסוף להתקיים מחקלאות בכל צורה שהיא. לפיכך הסב בעליהם של חלקה מס' 12 את יעוד המבנה הנ"ל למטרה אחרת והגיש בקשה לשימוש חורג. הועדה המקומית דחתה את בקשתו והגישה כתב אישום בגין השימוש החורג, זאת בשעה, שמעבר לכביש במושב רשפון, מתקיימים עשרות עסקים זעירים למינהם מבלי שהועדה המקומית פועלת כנגדם, או שהועדה נותנת להם היתרים מתאימים. קיומה של אפליה זו אינה יכולה לעמוד כהגנה אך יש בה כדי להמחיש את ההתנקלות של הועדה המקומית כנגד קומץ תושבי ארסוף.

-18-

בעליו של חלקה 12 אשר משכיר את המבנה הנ"ל מבסס את עיקר פרנסתו מדמי השכירות. לאחר קבלת כתב האישום הוא פנה מספר פעמים לגורמים המוסמכים בתחינה למצוא מוצא לבעיה ונענה ב-"לך ושוב". לפני שבועות ספורים קיבל התקף לב שמקורו בין השאר בלחץ הנפשי הנובע מההשתלשלות המפורטת לעיל.

יד. בתוכנית ישנה התייחסות לחלקות 342,305 בנוסח הבא:

"תותר הרחבה לכיוון.....".

נוסח זה תמוה ביותר ומעלה מספר שאלות: על איזו הרחבה מדובר? איזה טווח הרחבה? מה כוללות זכויות ההרחבה? הועדה מתבקשת להורות על פירוט ההיתר להרחבה וכן להורות ליוזמת התוכנית להגדיל את שטחי התוכנית באופן שיווצר רצף טריטוריאלי בין כל החלקות אשר התוכנית מתייחסת אליהן.

31. בנספח לתוכנית ישנה רשימה של 12 בתים אשר מותרים בתוך התוכנית. כאמור, קיימים מספר בתים נוספים שלא נכללו בתוכנית משום מה. הועדה מתבקשת להורות על הוספת כל המבנים הקיימים לנספח. לגבי חלקה 11 מצויין כי קיימים ארבעה בתים וישנה תוספת של בית נוסף. יודגש כי הזכות לבניית הבית הנוסף ניתנה לגברת דינה ברנצבורג בלבד בתוכנית חש/91.

32. בתחתית הנספח נרשמה הערה: "קו הבנין לבנינים הקיימים יהיה כמסומן לגבי דרך השירות מס' 9". אין סימון שכזה בתוכנית. כפי שנאמר לעיל, יש צורך לקבוע את "קו הבנין" מבלי לפגוע בזכויות בעלי הבתים.

חלק ב'

התנגדות לתוכנית על בסיס הרקע ההסטורי

33. בשנת 1935 הוקמה חברת "הכשרה" בע"מ אשר מטרתה היו:

"לגאול שטחי קרקע גדולים ולהכשירם להתישבות
זעירה ואינטנסיבית עבור קבוצות ויחידים מתושבי
הארץ ועולים חדשים במחירים נוחים ובתשלומים
לשעוריהן".
(נספח א')

על פי המטרות הנ"ל רכשה החברה שטחי קרקע גדולים בכל רחבי פלסטינה
דאז והחלה בהקמת ישובים.
אחד מן הישובים הינו הישוב "ארסוף" המופיע בפרוספקט של החברה
בתמונות "מלאות ציונות" המראות את התפתחות האזור משנת 1928 ועד
1938.

34. במטרה ליישב את האזור באלפי תושבים, חולק השטח למאות חלקות
זעירות: על פי החלוקה נמכרו המגרשים למאות עולים חדשים ותושבים
שבחרו למקם את ביתם בישוב ארסוף. עד היום לא שונתה החלוקה אלא
שבינתיים, בשל ריבוי היורשים, הבעלות בחלקות מתחלקת לבעלים רבים
יותר.

לוט בזה מסומן ב' מפת החלוקה של השטחים.
כתוצאה מחלוקת הבעלות לחלקות הזעירות, בין מאות הבעלים, אין בפועל
כל אפשרות לעשות שימוש חקלאי בשטח. הלכה למעשה, מאז שנות השלושים
ועד עצם היום הזה, אין כל עיבוד חקלאי של השטח. מעת לעת, באופן
"פרטיזני", משתלט בעל יוזמה על שטחי ההפקר וזורע גידולים שונים,
אך בשל אי היכולת להקנות חזקה חוקית נאלץ היזם להפסיק את העיבוד
תוך זמן קצר.

יאמר בהערת אגב כי מוזר בעיננו מדוע במפת תוכנית המתאר סומנה
החלוקה של החלקות באופן מטושטש ולא מלא.

-20-

35.מיד עם הקמת הישוב ארסוף נתקלו התושבים במקום ביחס עויין מצד המועצה האזורית אשר סרבה באופן עיקבי ליתן רשיונות בניה לבעלי החלקות. לאחר 16 שנים (בשנת 1951) הוקמה אגודה ציבורית הנושאת את השם: "אגודה לפתוח ארסוף". להלן קטע הפתיחה מפרוטוקול האסיפה הכללית הראשונה של האגודה המבהיר את מטרת הקמתה:

"באסיפה כללית של חברי האגודה שנתקיימה בתל אביב ביום 9.9.1951 הוחלט להביא לידיעת בעלי המגרשים בגושים 6675, 6679, 5680..... את פרטי המו"מ עם משרד הפנים ועם מועצת אזור חוף השרון והיחס העוין כלפי בעלי המגרשים הנ"ל מצד מועצה זו העושה כל המאמצים בכדי להחניק כל יוזמה מצב בעלי המגרשים שפנו אליה בקשר לאישור תוכניות החלוקה, רשיונות בניה וכו'... באשר למיסים הרי המועצה דורשת וגובה מיסים גבוהים עבור המגרשים המחולקים הנ"ל ולמרות הבטחותיה בכתב ובע"פ שהיא תאשר את תוכניותינו ותוציא את הכספים הנגבים הנ"ל לפתוח הגושים האלה היא לא עשתה דבר בכיוון זה....."
(הפרוטוקול מצ"ב מסומן ג')

האמור לעיל הינו תמצית המאבק מאז טרום הקמת המדינה ועד עצם היום הזה; כאז כן עתה המועצה "עושה כל מאמץ בכדי להחניק כל יוזמה מצד בעלי המגרשים...." כאז כן עתה "למרות הבטחות בכתב ובע"פ שהיא תאשר את התוכניות ותוציא כספים לפיתוח הגושים היא לא עשתה דבר בכיוון זה."

36. בעת רכישת המגרשים, התוכנית בתוקף היתה תוכנית מתאר חש/14. בהתאם לתוכנית זו, ניתן היה לבנות 300 מ"ר על כל 2000 מ"ר. היעודים שניתן היה להשתמש בהם, באופן כללי, והמטרות המפורטות בתוכנית היו: בתי מגורים, בתי קפה, מסעדות, חנויות, בתי מלאכה ובתי מרגוע. היינו, למעשה היתה כוונה ברורה להקים ישוב במקום.

-21-

37. באמצע שנות ה-70 הופקדה תוכנית מפורטת נוספת, שלא אושרה. מטרת התוכנית הנוספת הייתה לצמצם את שטח הבניה במקום "כל 2000 מטר", ל- "כל 1400 מטר". מטרת השינוי הייתה לאפשר לבעלי המגרשים הקטנים מ- 2000 מטר לממש את זכותם לבניית בית.

38. אין חולק שדעתה של הועדה המקומית לא נחה מן העובדה שניתן לישב באזור תושבים רבים במסגרת מוניציפלית שאינה חקלאית, לפיכך, עשתה הועדה מאמצים ליזום תוכניות חדשות במטרה לצמצם את זכויות התושבים. תוכנית חש/2/10 שהחליפה את קודמתה קבעה את האזור כ"אזור חקלאי מיוחד" במקום אזור מגורים. באזור זה מותרת בנייה במסגרת כפרית חקלאית אך מסיבות שאינן ברורות סירבו הגורמים המוסמכים ליתן את היתר הבניה לאיש מן המבקשים. עיקר הקושי לקבלת היתרי בניה היה, בין השאר, קבלת אישור הולק"ח; מסיבות השמורות לועדה התעלמה הולק"ח מן העובדה שמעשית אין כל אפשרות לקיים חקלאות באזור הן בשל חלוקת השטח לחלקות קטנות אשר מפוזרות בין אלפי בעלים שאינם חקלאים, והן בשל העובדה שאין כל מקורות מים המאפשרים קיום גידולים חקלאיים. נוסף ונציין כי האדמה הינה אדמה חולית ביותר, וככזו, קיים קושי לגדל עליה גידולים חקלאיים הניתנים לגידול ללא השקיה באדמות כבדות.

39. מבלי שתושבי ארסוף מודעים לכך, הוחלה על ידי הועדה תוכנית חדשה על האזור, ת/מ/מ/3, לפיה, שונה היעוד של השטח מ"חקלאי מיוחד" ל"חקלאי". התוכנית אושרה ב-1982 ללא ידיעתם של התושבים. כמפורט לעיל, לא הייתה כל הצדקה עניינית ליעד שטח לחקלאות כשאין לו כל סיכוי לקיים חקלאות. דומה בעליל שהשינוי נעשה אך ורק במטרה להמשיך ולכרסם בסיכווייהם של בעלי הקרקע באזור להקים בתי מגורים על קניינם.

40. בפועל, שינוי היעוד ל"חקלאי" לא תרם דבר לחקלאות, בכל השטחים אשר יעודם שונה ל"חקלאי" לא נשתל עץ אחד ולא נזרעה חלקה אחת, המצב השומם נותר מאז 1935 ועד עצם היום הזה ללא כל שינוי (למעט נסיונות

אקראיים של גורמים בלתי מוסמכים להשתלט ולנצל את חוסר החזקה בשטח למטרתם הפרטית).

41. התושבים באזור אשר הגישו בקשות להיתרי בניה נחקלו בקושי לקבל את האישור המבוקש בשל שינוי היעוד ל"חקלאי". בפגישות אין-ספור ובמכתבים אשר הוחלפו בין התושבים לבין הגורמים המוסמכים, הובעה תמיכה מלאה מצד הגורמים המוסמכים במצב האבסורדי אליו נקלעו. ברשות ההמתנגדים מצויים מכתבים רבים בהם מביעים גורמים בולק"ח ובמשרד הפנים את תמימות דעתם עם התושבים על העוול אשר נגרם להם ללא כל צורך ענייני, ומבלי שיש בכך כדי לתרום למטרה ציבורית כלשהיא.

42. להשלמת התמונה נוסף ונציין כי על שטחים נרחבים הנמצאים דרום-מערבית לאזור התוכנית הוקמו מפעלי תע"ש. מסיבות בטיחותיות נקבע "רדיוס בטחון" מחשש שבניה צמודה למפעלים עלולה לגרום הרס לבתים במקרה של תקלה או חלילה פיצוץ. לפני כחצי שנה אכן נגרמה תקלה אשר גרמה להרס בכל האזור. כתוצאה מכך, הוחלט במשרד הבטחון לזרז את ביצוען של ההחלטות (אשר התקבלו קודם לכן) להעברת מפעלי תע"ש מאזור זה לאזורים בלתי מיושבים בדרום הארץ.

43. קבלת ההחלטות על ביטול מפעלי תע"ש ישחרר ממילא שטחים נרחבים ביותר הנמצאים בבעלות פרטית ויסיר מעליהם את ההגבלות אשר הוטלו משיקולים בטיחותיים. סביר להניח כי מאות בעלי הקרקעות יבקשו לממש את זכויותיהם הקניניות לבניה על מגרשיהם (שניקנו עת האזור היה מיועד ל"מגורים").

המומנטום אשר נוצר בעקבות השינוי במפעלי תע"ש צריך להלקח בחשבון בבוא הועדה להכריע בגורל התושבים בארסוף. יש לראות באופן גלובאלי את האזור כולו: מגבול שפיים ועד גבול נוף-ים, כחטיבה אחת, הואיל וכל האזור מחולק למאות חלקות קטנות שאינן מאפשרות קיום חקלאי.

44. בשטח המערבי לתוכנית הוחלט על הקמת פארק לאומי. למרות שעברו שנים רבות מאז הכרזת האזור כפארק לא נעשה כל דבר לממש את ההכרזה. מבדיקה שנערכה על ידי המתנגדים עולה כי לא מתוכננים כל תקציבים בעתיד הקרוב הנראה לעין למימוש תוכנית הפארק. לדעת התושבים התוכנית להקמת הפארק נועדה מלכתחילה למטרה אחת ויחידה - המשך כירסום בסיכוייהם בעלי הקרקעות לממש את זכותם לבניית בית על מגרשם.

45. צפון-מערבית לתוכנית, במרחק של כמה מאות מטרים התאגדו מספר בעלי קרקעות אשר מכנים את עצמם בשם "עמותת ארסוף" למאבק כנגד הרשויות במטרה לאפשר להם להקים כ-90 יחידות על גבי שטח של כ-100 דונם. כמובן, שהועדה והמועצה עשו כל אשר לאל ידם כדי לטרפד נסיון זה. לאחר שנים של מאבקים משפטיים ומספר בגצ"ים נפסק כי יש ליתן לבעלי הקרקעות את הזכות לפעול במסגרת תוכנית מתאר חדשה ולהקים בשטח 90 יחידות. להלן קטעים מתוך פסק דינו של כבוד נשיא בית המשפט העליון השופט שמגר:

"... ככל שהדבר מתייחס לוועדה המקומית ולעותרת הראשונה (אגודה שיתופית קיבוץ שפיים - ג.ש) אשר חבר שלה משמש גם כיו"ר הועדה המקומית, הרי ניתן היה ללמוד מן החומר שלפנינו, כי זו נקטה צעדים שונים, שאין לפרשם אלא כרצון למנוע את הכנתה של תוכנית מתאר, אשר תאפשר לבעלי המקרקעין בנייה הלכה למעשה בשטח...."

"... העיון בחומר הרקע מצביע על כך, כי הקו המנחה, שעבר כחוט השני בפעולותיה של הועדה המקומית, היה, כאמור, הרצון שלא תוקם שכונה מן הסוג, אשר אותו ביקשו להקים המשיבים...."

-24-

ולגבי הפארק אמר כבוד הנשיא שמגר את הדברים הבאים:

"...כאשר פלוני המתנגד מעלה רעיונות להפיכתו של אזור שאיננו בבעלותו לאזור של פארק או של שמורה, בידעו, שאין בידיו אמצעים כספיים כלשהם כדי לפצות את בעלי המקרקעין, אשר מהם ימנע כל שימוש סביר במקרקעיהם, וכי גם בעתיד לא יהיו בידיו אמצעים כאמור... בנסיבות אלה לא היה מקום לנקיטת צעדים, שיש בהם, למעשה, כדי לשלול מן הבעלים שליטה מתמשכת את האפשרות לנצל את מקרקעיהם, בלי ליצור את האפשרות האובייקטיבית לשלם פיצויים כלשהם. הפעולות שננקטו ע"י הועדה המקומית במשך שנים, הביאו, למעשה, להקפאה מתמשכת של השימוש במקרקעין, ומאז שנדון העניין בבג"צ 300/81 לא נשתנתה המציאות מבחינת בעלי המקרקעין.."

בג"צ 300/81 הינו בג"צ קודם בו דן כבוד בית המשפט העליון בקשר לאותה סוגיה. להלן ציטוט מתוך בג"צ זה:

"...נכון הדבר שהנפתולים הרבים אשר עברו עד כה על תכנון השטח הנדון, תוך השהיות רבות, עלולים להביא אותם (את העותרים - ג.ש.) עד כדי יאוש.."

כאמור, כבוד הנשיא שמגר קיבל את העתירה וחייב את הועדה לאשר את התוכנית ל-90 היחידות. עפ"י התוכנית שאושרה נקבעו למגרשים בגודל 700 מ"ר - שטח בנוי 166 מ"ר בשתי קומות ולמגרשים בגודל 1400 מ"ר - שטח בניה מקסימלי של 240 מ"ר + מבני עזר וקומת מרתף של 110 מ"ר. כמו כן אושרו מבני ציבור, גני ילדים, מרפאה בית כנסת. מרכז מסחרי ובית מלון. אולם, הועדה לא אמרה נואש, בפועל, הועדה מנעה את מימוש

-25-

התוכנית והוצאתה לפועל תוך שהיא מערימה קשיים אין סופיים על בעלי המגרשים בתוכנית חש/5/10/א'.

מכל מקום קיומו של הישוב "ארסוף" בגודל של 90 תושבים עם מבני ציבור ושרותים ציבוריים בטווח יד מתושבי התוכנית דנא הינה עובדה מוגמרת, סביר להניח שעם הזמן יתגברו בעלי המגרשים בתוכנית חש/5/10/א' על הקשיים שמציבה בפניהם הועדה. בהתחשב בעובדה שהישוב כבר נקבע בתוכנית סופית, אין כל הצדקה להקשות על חייהם של השכנים - תושבי התוכנית דנא. וכי מדוע תהא הפליה עקרונית בין זכותם של אלה לממש את רכושם לבנית בתים, לבין זכותם של שכניהם? אותם עקרונות שעל פיהם פסק כבוד השופט שמגר בבג"צ הנ"ל צריכים לעמוד כנר לרגלי הועדה עת שהיא חורצת את גורל זכותם של בעלי הבתים והמגרשים לעשות שימוש ברכושם ולהצטרף כיחידה מוניציפלית אחת לחש/5/10/א'.

46. לעניות דעתנו, התוכנית דנא פסולה מן היסוד ויש לתכנן מחדש את כל האזור תוך מתן זכות לבעלי המגרשים לבנות בתים בדומה לחש/5/10/א'. לצורך קידום הזכויות מתבקשת הועדה לפסול את התוכנית דנא על הסף ולתת שהות לתושבים להגיש תוכנית משל עצמם בה יביאו לידי ביטוי את רצונם לקיים במקום אורח חיים נורמלי.

47. כדי להבהיר את חומרת מצבם של התושבים על פי התוכניות הקיימות והתוכנית החדשה מוסב לה כבוד הועדה לעובדות הבאות:

תחבורה -

א. בכל שטח התוכנית אין רחובות, כבישים, דרכי גישה, כניסות ויציאות לכביש המהיר, מעברים להולכי רגל, תאורה מינימלית להולכי רגל וליוצאים מן הצומת בלילה. יש לזכור כי האזור אמור לאכלס, מלבד תושבי התוכנית דנא גם 90 בתי מגורים נוספים בחש/5/10/א'.

-26-

ב. על מנת להגיע לבית ספר נאלצים הילדים לחצות את כביש החוף בריצה וצריכים ללכת לאורך הכביש מרחק של כ- 600 מטר.

ג. המועצה והועדה בניגוד לחובתם נתנו יד במשך שנים לגורמים המוסמכים במע"צ ובמשרד התחבורה לבניית גדר הפרדה, קיר בטון, ביטול תחנת האוטובוס שהיתה במקום, ביטול מפרץ החניה לאוטובוס. למעשה לתושבים אין כל ברירה אלא לעבור על החוק בכניסה וביציאה מן הישוב.

ד. פינוי אשפה

מצד אחד אין פינוי אשפה מסודר ומצד שני הופך כל האזור למזבלה ענקית. הואיל והשטח "החקלאי" הינו שטח הפקר מנוצלים "השטחים החקלאיים" על ידי פורקי אשפה למינהם.

ה. תברואה

המועצה לא מקיימת במקום שום שרות מינימלי. הפעולה היחידה שבוצעה היתה הודעה לתושבים, לפני כשלוש שנים, שאסור לשתות ממי הבאר - מקור המים היחיד.

ו. חינוך

ביה"ס היסודי הקרוב ביותר למקום המגורים הינו במושב רישפון. בשנת 1981 ניסו לסלק את הילדים מבית הספר בשל אי השתייכות מוניציפלית. רק לאחר שהוכנה עתירה לבג"צ הוסדר העניין. לילדי הגן משמשים גני הילדים בהרצליה.

ז. בריאות

שרותי בריאות מקבלים בקופ"ח בהרצליה.

ח. קבורה

אין כל אפשרות קבורה באזור והתושבים ונאלצים להגיש בקשות מיוחדות להרצליה.

48. מאחר שארסוף אינו מוגדר מבחינה מוניציפלית, מכונה המקום בשם: "התחום העודף של המועצה".

התושבים מקבלים בכל פניה לרשויות המקומית תשובות מתחמקות ומעליבות בנוסח: "אתם נטל", "בארסוף לא תזכו לעולם לזכויות". "נועדתם לכליה".

מאידך, בקדבתם, בטווח קרוב ביותר, אושרה תוכנית ל-90 יחידות דיור הנושאת שם זהה - "ארסוף" וכוללת בתי מלון, מרכז מסחרי, גני ילדים ומבני ציבור. אילו תושבי התוכנית דנא היו מצורפים לתושבי חש/5/10/א' הם היו מוצאים פתרון לכל בעיותיהם באותה מסגרת. זאת ועוד, אם יתאפשר לתושבי התוכנית דנא להוסיף בתים בשטח התוכנית ולממש בכך במקצת מרכושם, יתישבו ב"ארסוף" די תושבים כדי לקיים באופן עצמאי שרותים מוניציפליים סבירים והמועצה תוכל לממן את הפיתוח המתאים. בכך יהפכו התושבים לאוטונומיים ויפסיקו להיות "נטל" על המועצה (כטענתה).

49. לחילופין, קיומו של פארק לאומי, גם אם ישאר במקומו, נותן פתח תקוה לתושבים לקיים עצמם על ענף התיירות. ניתן למצוא פיתרון לבעייתם גם על פי יעוד זה.

50. א. אחד מהפתרונות אליהם יחלו התושבים היה להעתיק את הישוב משטח שיפוט מועצת חוף השרון למועצת הרצליה.

על פי בקשת התושבים הוקמה ועדת חקירה על ידי משרד הפנים אשר בדקה נושא זה ביסודיות. לדאבונו של התושבים, חרף העובדה שהועדה הכירה במצבם העגום, היא סרבה להמליץ על העתקת גבול השיפוט, כמו כן קבעה הועדה במסקנותיה כדלקמן :-

28 28 28

הלפון זילבר, שמואלי, שטילמן, קורבי-ריון
HELFAN, ZILBER, SHMUELL, SHTILMAN, ADVOCATES

-29-

51. לאור השתלשלות העובדות המתוארת לעיל מתבקשת הועדה לפסול את התוכנית על הסף.

בכבוד רב,

גד שטילמן, עג"ד

ב"כ המתנגדים

(ארסוףהתנ)