

20.9.2022

לכבוד
חברי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת,
חברים נכבדים,

הנדון: בקשה לבטל את החלטה לאשר את תוכנית הבינוי והיתר הבנייה בחוף הדרומי

לקראת הדיון בוועדה המקומית באישור תוכנית הבינוי והיתר הבנייה לחוף הדרומי (מכוח תוכנית בניין עיר 561/101/02/2), עמותת צלול מבקשת מכם לבטל את האישור שניתן לתוכנית הבינוי והיתר הבנייה בחוף הדרומי – מחוף מגדלור (כולל) ועד למעבר טאבה, ולבחון אותה מחדש בנפש חפצה ובעין בוחנת. בקשה זו נובעת מהחשש, שלמרות שלמשרד התיירות, עיריית אילת ולצוות התכנון היו כוונות טובות בבואן לפתח את החופים, הרי שעם בחינת תוכניות הבינוי והיתר הבנייה והתקדמות העבודות בחלק הצפוני, מתעורר הספק לגבי התאמת התכנון לחופי אילת, שיש להם ייחוד רב המחייב תכנון זהיר וביצוע רגיש. נפלה בידכם הזכות והאפשרות למנוע פגיעה בחופים, בים האהוב על כולנו ובשוניית האלמוגים, ולא פחות מכך - למנוע בכייה לדורות.

התייחסות לתוכנית הבינוי – "עין סוף"

- 1. תוכנית הבינוי אינה מוכנה** - חסרים בה מרכיבים הנדסיים וסביבתיים ולכן היא אינה מאפשרת לקבל החלטה: אין תאור מפורט של מפלסי הכביש, היקף ועומק החציבה, אלמנטים קשיחים בתחום הסביבה החופית (פחות מ-30 מטר מקו המים). חסרות מדידות של מודד מוסמך, חוות דעת הידרולוגית וגאולוגית לפני אישור תוכנית בינוי והיתרי בניה. החוסרים מפורטיים במכתבים של מתכנני מחוז דרום של המשרד להגני"ס ורטי"ג שנשלחו למהנדס העיר ולגורמים נוספים בעירייה ביולי ואוגוסט 2021 (מצ"ב).
- 2. התוכנית אושרה ללא השתתפות נציגי המשרד להגנת הסביבה** – בשלב הראשון, המשרד להגנת הסביבה קיבל את תוכנית הבינוי יומיים לפני הדיון ברשות הרישוי ולבקשתם הדיון נדחה, אך בדיון שהתקיים לאחר זמן התוכנית אושרה ללא השתתפות נציגי המשרד, בניגוד להמלצותיו ובניגוד להוראות התב"ע. **הערות המשרד להגנת הסביבה** - יש לצמצם את הבנייה הקשיחה בחוף, להרחיק את מתקנים ממוצאי הניקוז, לסמן את תחום השמורה הימית ואת קו החוף הסטטוטורי והמרחקים המינימליים בין הפיתוח לקו החוף - במטרה לדעת מה רוחב החוף הטבעי לאחר הפיתוח.
- 3. הערות מתכנתת רשות הטבע והגנים לאחר הצגת התכנית בצוות התכנון ביולי 2021**
 - א. יש להציע פיתוח זהיר, צנוע ורגיש יותר, כאשר חתך הדרך והטיילת כוללים: מסלול נסיעה אחד לכל כיוון, שביל אופניים ברוחב שלושה מ' ושביל הולכי רגל ברוחב שלושה מ' בלבד.
 - ב. אפשר לשלב סככות צל, אך לא רצועות וערוגות של עצים ושיחים, הזרים לנוף המקומי ולסביבה הטבעית.
 - ג. "בהתאם לכל הנושאים הנדרשים להשלמה ובהתאם להוראות תכנית תב"ע חוף דרומי, בשלב זה אין להביא לאישור את תוכנית הבינוי בוועדה המקומית. יש לפעול לסיום התכנון המפורט..."
- 4. תוכנית הבינוי אינה תואמת את התב"ע של החוף הדרומי ומחייבת הגשת תב"ע חדשה** - בתוכנית נכתב במפורש שלא תהיה בנייה חדשה על החוף (מזרחית לשטח הדרך), ובלשון סעיף 8(א) לתב"ע: "תיאסר כל בנייה חדשה בשטח, כולל שפיכת חול, בניית מסלעות, גינון ונטיעות, למעט בניית סוכות וסככות צל". במכתב מתכנן מחוז דרום למהנדס הוועדה המקומית מפורטות עוד חריגות בתוכנית הבינוי מהוראות ותשריט התב"ע. חריגות אלה מחייבות הגשת תב"ע חדשה, ואי אפשר להכלילן בתוכנית בינוי או בהיתר בנייה מתוקף התוכנית הקיימת.

5. **תוספת גינון תגרום לזליגת דשן וחומרי הדברה**, תאורה תגרום לזיהום אור וספסלים יביאו אתם פסולת שתפגע במערכת האקולוגית הרגישה. אלמנטים אלה צריכים להיות רחוקים ככל האפשר מקו המים ומתוכננים תוך התחשבות רבה בסביבה, לאחר תיאום עם רט"ג והמשרד להגני"ס, ועל-פי כללים שנקבעו בהוראות התב"ע.

היתר הבנייה בחוף המגדלור ל"שיקום נזקי הסערה"

1. ההיתר כולל עבודות פיתוח וריצוף, הקמת טרסות ישיבה, מזח ימי, גינון ונטיעות, מדרגות אבן, מצללות חוף, ריהוט רחוב וגדר הפרדה בין החוף לבין המכון הבין אוניברסיטאי ועוד.
2. **ההיתר ניתן בניגוד לדין** - בקשה להיתר הבנייה הוגשה ביום 25.1.21 ואושרה על ידי רשות הרישוי של אילת בתנאים ביום 24.2.21. היתר הבנייה (20210030) ניתן ביום 3.1.22 בניגוד לדין.
3. **ההיתר סותר הוראות מפורשות בתב"ע** – היתר הבניה המאושר כולל שימושים האסורים על-פי התב"ע, ובלשון סעיף 8(א) לתב"ע: "תיאסר כל בנייה חדשה בשטח, כולל שפיכת חול, בניית מסלעות, גינון ונטיעות למעט בניית סוכות פקח וסככות צל" סעיף 8(א)'
4. **הטרסות נועדו להגן על מבנים בחוף?** אולי. אלא שסעיף 8(ד) לתב"ע חייב את הריסתם לפני שנים.
5. **חלק מהשימושים יהיו השפעות סביבתיות שליליות על הים והחוף** – על-פי מכתבי מתכנני רט"ג והמשרד להגני"ס חלק מהטרסות, המדרגות והשביל המשופע יתפסו חלקים מרצועת החוף הצרה ממילא, ישברו את הרציפות הקיימת בו היום, ויבואו על חשבון שטח חוף ציבורי פתוח.
6. **הגינן יזרים לים חומרים אורגניים שישנו את הרכב המים**, ויגרמו לפריחת אצות שיתחרו באלמוגים וידחקו את אלמוגי השונית.
7. **הגדר המחודשת ארוכה מהקיימת**, ממשיכה לתוך המים ומתערבת בסביבה הימית. החומרים לעיגון התשתית הם בטון ופלדה שעלולים להגדיל את הנזק לחופים בסערות הבאות, ולפגוע בסביבה והימית.
8. **תב"ע החוף הדרומי קובעת (בסעיף 16) כי כל סטיה מהוראותיה תיחשב לסטיה ניכרת** – ולכן, מכיוון שהיתר הבניה כולל שימושים שאסורים בתב"ע מדובר בסטיה ניכרת מהוראותיה בניגוד לסעיף 16. עובדה זו לכשעצמה הופכת את היתר הבנייה ללא חוקי. אך גם אם מתעלמים מהוראה זו – היה צריך לכל הפחות לפרסם את התוכנית להקלות בגלל הסטיה מהוראות התב"ע, לאפשר לציבור להתנגד לה ולאשר אותה בועדת המשנה – אלא שהתוכנית אושרה על ידי רשות הרישוי ללא פרסום להקלות – כאילו מדובר בהיתר בניה שתואם לחלוטין את התב"ע.

חוף אלמוג (אקווה ספורט)

1. הטרסות ומזח הבר-ביץ' חודרים אל תוך הים, והן חורגות אף מקו הבינוי של המזח הקודם.
 2. עמודי התאורה והציליות נקבעו קרוב מדי לקו המים - בניגוד להוראות רשות הטבע והגנים.
 3. בפני חברי הוועדה ורשות הרישוי הוצגו מצגות מטעות לגבי רוחב החוף שבו אמורה לעבור הטיילת, ומצגת עם הדמיות מטעות. כל אלה עולים לכדי פגיעה בשלטון החוק ובאינטרס הציבורי להגנה על משאבי הטבע.
- מסיבות אלו עמותת צלול מבקשת ממך להצביע בעד לביטול אישור תכנית הבינוי עין סוף, לדרוש את עצירת המשך העבודות בחוף אלמוג, לבחון שוב את תוכנית הבינוי והיתרי הבניה עם רט"ג ולתקן את הדרוש תיקון.
- עמותת צלול מבקשת לציין לטובה את פעילות עיריית אילת ופעילותכם בנושאי הסביבה: אישור חוק עזר האוסר הכנסת כלים חד פעמיים לחופים, ניקוי החופים והמעבר לאנרגיות מתחדשות. דווקא בשל כך סבורה "צלול" שטוב תעשה העירייה אם תעצור את העבודות לבחינה נוספת של התוכנית, כפי שמבקשים הציבור, הארגונים והמשרד להגנת הסביבה, תוך שקיפות מלאה ושיתוף בקבלת החלטות של מומחים בנושא הסביבה החופית והימית.
- בכבוד רב ובברכת שנה טובה,
מור גלבוע, מנכ"ל עמותת צלול