



13.06.2004

לכבוד,  
חברי ועדת הפנים ואיכות הסביבה,  
הכנסת,  
ירושלים

א.ג.נ.,

### הנדון: הצ"ח שמירת הסביבה החופית

לשכת שמאי המקרקעין סבורה כי חקיקת חוק שמירת הסביבה החופית הינה חקיקה חשובה הבאה לשמר ערכי טבע, איכות סביבה ואיכות חיים לתושבי המדינה בהווה ובעתיד.

לאור היוזמה המבורכת לקידום הליכי חקיקה בנושא ומתוך כוונה לנסות ולפתור את ההיבטים הקניינים הנובעים מהחקיקה המוצעת, החליטה הלשכה להגיש מסמך עמדה זה כהשלמה למסמך שהועבר ביום 17.5.04 לחברי הועדה הנכבדים.

בראשית, נתבסס על כך שהגדרת רצועה ברוחב 300 מ' מקו המים אשר בה תיאסר הבניה ויישמרו שטחים פתוחים פוגעת אנושות בזכות הקניין של בעלי הקרקע.

הקריטריונים לבחינתה של פגיעה סבירה במקרקעין הינם<sup>1</sup>:

1. תכלית הפגיעה;
  2. שיעור הפגיעה;
  3. מידת פיזור הנזק.
1. תכלית הפגיעה - אין ספק כי שימור הסביבה החופית הינו תכלית ראויה, המהווה אינטרס ציבורי חיוני.
  2. שיעור הפגיעה - שיעור הפגיעה במקרקעין יבחן בכל מקרה לגופו. יתכנו מקרים בהם שיעור הפגיעה יהיה ניכר וייתכנו מקרים בהם השיעור יהיה מזערי.
  3. מידת פיזור הנזק - אין ספק כי בהצעת החוק הקיימת מתמקד הנזק במקרקעין הנכללים גיאוגרפית במרחב ה-300 מ'. לעומת זאת, ההנאה בגין החקיקה מתפזרת על פני מקרקעין הגובלים ברצועה זו ונהפכים להיות "קו ראשון" לים.
- לאור האמור לעיל, מתוך מטרה לשמר את כוונת החוק, סברנו כי ראוי לשקול אפשרות על פיה יפוזר הנזק באופן שווה ככל האפשר.

<sup>1</sup> ראה בע"א 210/88- החברה להפצת פרי הארץ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, וגם דנ"א 1333/02, ודנ"א 1346/02 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' יהודית הורוויץ.

## להלן הצעתנו:

במסגרת הצעת חוק שמירת הסביבה החופית יקבע לוח זמנים (מאישור החוק) להסדרת היבטי הקניין בתכניות בניין עיר. בכל תכנית חדשה שתתוכנן בתחום הגובל בסביבה החופית (רצועת 300 המטר) תבוצע חלוקה חדשה באופן הבא:

1. תחום התכנית יכלול את רצועת ה-200 מ' המהווה את המתחם הנפגע מחוק הסביבה החופית (הרצועה המשתרעת ממרחק 100 מטר ועד 300 מטר מקו המים) בתוספת שטח זהה, ככל האפשר, בתחום מעבר לרצועה זו עד למרחק 200 מטר מגבולה המזרחי.
2. במסגרת התכנית תבוצע חלוקה חדשה על פיה רצועת ה-300 מ' תוקצה למדינת ישראל ותירשם כמקרקעי יעוד. ביתרת שטח התכנית יוקצו המגרשים הסחירים לבעלי הקרקע הכלולה בתכנית (כולל תחום הסביבה החופית) ושטחי ציבור אחרים (שצ"פ, שב"צ דרכים) לרשות המקומית.

להלן זה מספר יתרונות:

1. פיזור הנזק ופיזור ההנאה באופן שוויוני ובאופן ראוי המשקף את ערכיה של מדינת ישראל.
2. מניעת מצב בו מי שמצוי בתחום הסביבה החופית חרב עולמו, ומי שמצוי בסמוך לרצועה מתעשר בן לילה.
3. הבטחת שימורה של רצועת הסביבה החופית בהגדרתה כמקרקעי יעוד.
4. העברת הבעלות בסביבה החופית לציבור כולו, קרי למדינת ישראל - ללא תמורה.

בנוסף לכך כן אנו סבורים כי יש לתת תשומת לב מיוחדת לתחומי הערים הבנויות. להערכתנו, המצב בתחומי הערים הבנויות שונה מהותית מהמצב במרחבים הפתוחים. חשוב לנסות וליישם רצועה דומה בתחום הערים הקיימות באמצעות ניוד זכויות ממתחמים קיימים (הכוללים תכנית תקפה או מבנים קיימים) באמצעות הליכי ה-פרצלציה (איחוד וחלוקה מחדש). לצורך כך, נדרש תיקון חקיקה המאפשר ה-פרצלציה ללא רצף פיזי, משמע "נטילת זכויות" מאזור אחד והעברתן יחד עם בעלות הקרקע למתחמים אחרים.

באופן זה, ניתן יהיה לשפר את המצב הקיים כך שתיווצר רצועת חוף שרוחבה ישתנה בהתאם לנסיבות הקיימות אולם בכל מקרה רוחבה יהיה גדול מרוחב הרצועה הקיימת בפועל באותו מקום.

אנו תקווה כי הצעותינו תתקבלנה בברכה ותסייענה לקידום החוק באופן הממזער ככל האפשר את הפגיעה בזכות הקניין.

בכבוד רב,

**רן וירניק**  
**יו"ר הלשכה**

העתק:

חבר הכנסת עומרי שרון  
השופט בדימוס שלמה שהם, נציב הדורות הבאים  
עו"ד דן צפירי, הלשכה המשפטית, המשרד לאיכות הסביבה  
עו"ד תמר רוה, יועמ"ש התאחדות הקבלנים  
עו"ד אילן שרקון, יו"ר ועדת קניין, לשכת עוה"ד  
היועמ"ש ללשכה  
חברי ועד הלשכה  
יו"ר ועדת ביקורת