

לכב'
 עו"ד אחז בן ארי
 היועץ המשפטי
 עיריית תל אביב

הנידון: חוות דעת שגויות של מר דני לס ביחס ליעוד הקרקע של גן יצחק שדה

שלום רב,

לאחרונה הגיעו לידי כמה חוות דעת של מר דני לס הקובעות שיעוד הקרקע של גן יצחק שדה מוגדר על-פי תכנית 689 והינו "אזור חוף הים".

ברשותך, ברצוני לפרט מדוע חוות הדעת אלו של מר דני לס הן שגויות, והתכנית הקובעת את יעוד הקרקע של גן יצחק שדה היא תכנית 2236 המגדירה אותו כ"אזור מגורים ללא זכויות בניה" ולא תכנית 689 המגדירה אותו כ"אזור חוף הים".

ראשית, ראוי להבהיר שמן התקנונים של תכנית 2236 ושל תכנית 689 עולה בבירור שתכנית 2236 מחליפה את תכנית 689 וגוברת עליה במקרה של סתירה ביניהן: בתקנון של תכנית 2236 (עמ' 2) היא מוגדרת כ"שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכנית ב.ע. מס' 479 על תיקוניה. שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכנית ב.ע. מס' 432 על תיקוניה. להלן התכניות הראשיות. עוד נאמר בתקנון של תכנית מדרון יפו (עמ' 9) "במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו". תכנית 2236 מחליפה אפוא את תכנית 432 על תיקוניה. אחד מתיקונים אלה היא תכנית 689 המתייחסת לשטח האמור. בתקנון של תכנית 689 היא מוגדרת כדלקמן: "תכנית זו תקרא תכנית מס' 689 שינוי מס' 1 לשנת 1961 של תב"ע מס' 432.

אך בחוות דעת דעת של מר דני לס מן ה-6.1.02 נאמר: תכנית 2236 לא התימרה לקבוע יעודי קרקע אלא חלוקה למתחמי תכנון בלבד. ההנחה המשתמעת היא שהעובדה שהמקום מוגדר בתכנית 689 כאזור חוף הים, בניגוד לתכנית 2236 המגדירה אותו כאזור מגורים, אינה בגדר סתירה מהותית בין שתי התכניות, משום שתכנית 2236 "לא התימרה לקבוע יעודי קרקע".

אלא מאי, מעיון בתקנון של תכנית 2236 עולה בבירור שהחלוקה למתחמי תכנון, שעליה מדבר מר דני לס, נועדה במפורש להפריד בין אזורי המגורים לבין אזור חוף הים. בעמ' 3 בתקנון של תכנית זו, תחת הכותרת "מטרות התכנית" נאמר בין השאר:

א. לשקם את אזור "מדרון יפו" לרווחת אוכלוסייתה הנוכחית והעתידה ע"י מתן הוראות והנחיות... כל זאת ע"י קביעת: הוראות לחלוקת שטח התכנית לעשרה מבני מגורים ושלושה מבני אזור החוף, לתכנון מפורט...

ב. לשנות בהתאם לכך את התכניות המצויינות לעיל על תיקוניהם (להלן התכניות הראשיות)... תכנית ב.ע. 432...

כאמור, תכנית 689 היא תיקון לתכנית 432. הסעיפים שציטטתי קובעים אפוא שיש לשנות את תכנית 689 בהתאם להוראות תכנית 2236 בדבר חלוקה חדשה בין אזורי מגורים לאזורי חוף.

במילים אחרות, הגדרת חלק ממבני מגורים כאזור חוף הים עומדת בסתירה מהותית למטרות תכנית 2236. גן יצחק שדה נמצא בתוך מבני מגורים 8, ועל כן אינו יכול להיות מוגדר כשייך ל"אזור חוף הים". מכיוון שיעוד הקרקע של גן יצחק שדה על-פי תכנית 689 ("אזור חוף הים") סותר סתירה מהותית את מטרות תכנית 2236, ברור על-פי תקנון 2236 שתכנית זו גוברת כאן על 689.

ראוי לפרט מעט בנקודה זאת: תכנית מדרון יפו מקצה לאזור חוף הים שלושה מבנים נפרדים: ג1, ג2, וג3. אזור חוף הים הגובל במבני המגורים של גן יצחק שדה (ב8) הוא מבני ג3 שתכנית מדרון יפו מתייחסת אליו בעמ' 9 סעיף ג'. גבול המזרחי של מבני זה, שהוא מצוק הכורכר, לא נקבע בתכנית 2236 באופן מקרי. מדובר באזור יחודי שת.מ.א. 13ג' מסמנת אותו כאזור עם ערכי טבע

במים, בטבלאות הגידוד ובמצוק ומחייבת הוראות לשימור המצוק. זהו חוף מצוקי שאין אליו גישה מכיוון מזרח, רצועת חוף שניתן להגיע אליה רק מצפון, מחוף גבעת עליה, או מדרום, מגבול בת ים. אזור 33 מנותק אפוא ממבני 8 ואסור לפרוץ אליו דרכי גישה מכיוון זה בשל החובה לשמור על מצוק הכורכר.

יתרה מזאת, ראוי להוסיף שבניגוד למשתמע ממכתבו של מר דני לס מן ה-6.1.02 (שבה נאמר כזכור, תכנית 2236 לא התימרה לקבוע יעודי קרקע אלא חלוקה למתחמי תכנון בלבד), במקרה הספציפי של מבני המגורים שבו נמצא גן יצחק שדה (ב8), תכנית 2236 התימרה בפירוש לקבוע את יעודי הקרקע המדויקים לרבות המיקום המדויק של הקצאת השצ"פ. בניגוד לאמור במכתבו של מר לס, המועצה הארצית לתכנון ובניה קבעה לא רק "מגבלות שמתייחסות לבניה באזור זה" אלא גם את המיקום המדויק של הקצאת השצ"פ, וזאת לא במקום שבו נמצא גן יצחק שדה אלא דרומית משם - בין רחוב זכרון קדושים לגבול בת ים.

תכנית 2236 נידונה בשנת 1989 במועצה הארצית לתכנון ובניה במסגרת בקשתה של עיריית תל אביב, יוזמת התכנית, לקבל הקלות מת.מ.א 13. בניגוד לשאר מבני המגורים של תכנית זו, שהמועצה הארצית לא התערבה בתכנונם המפורט, הרי במקרה הספציפי של מבני 8 הוקמה ועדת משנה מיוחדת שלמדה את הנושא, ערכה סיוורים במקום וקיבלה את ההחלטות הבאות:

- א. לדחות את הבקשה להקלה מקו בנין של 100 מטר מקו המים ולא לאפשר בניה בתחום האמור.
- ב. מזרחה מתחום 100 המטרים האמורים, בתחום שטח ישוב הצבוע בצבע כתום, לאפשר השלמות בניה בהתאם לתכנית מפורטת שתורה על צפיפות של לא יותר 30- יחידות דיוור לדונם.
- ג. השטח הבלתי בנוי בתחום 100 המטרים מקו המים. מדרום לרחוב זכרון קדושים ועד גבול בת ים, יסומן כשטח ציבורי פתוח.

החלטות אלו יושמו בתקנון ובתשריט של תכנית 2236.

ההחלטה להקצות דווקא את האזור המצוין בהחלטה ג' כשטח לשצ"פ התקבלה, כאמור, בעקבות בדיקה מעמיקה שכללה סיוורים במקום. המקום נבחר בגלל הגישה הנוחה מרחוב יפת ובגלל העובדה שקיימת בו ירידה טבעית לחוף הים. לפיכך, טענתו של מר דני לס שתכנית 2236 "לא התימרה לקבוע יעודי קרקע" אינה חלה על מבני 8 ויש בה משום התעלמות ברורה מהחלטות המועצה הארצית ובעיקר מהחלטה ג' שהזכרתי לעיל. בענין זה ראוי להוסיף שתכנית 689 מייעדת את השטח מדרום לרחוב זכרון קדושים ועד גבול בת ים לבניית מבנים כגון בית חולים, מרפאה, מועדון נוער וכו' בגובה של שלוש קומות, בניגוד לת.מ.א 13 ובניגוד להחלטה ג' של המועצה הארצית, בשעה שהתשריט של תכנית 2236 מיישם את החלטה ג' של המועצה הארצית ומשנה את יעודו לשצ"פ.

כיצד אפוא ניתן לומר שתכנית 689 היא הרלוונטית לענין יעודי הקרקע במתחם זה ! ?

יתרה מזאת, מהחלטה ב' של המועצה הארצית הדורשת מן היזמים להכין תכנית מפורטת רק לחלק של מבני 8 הנמצא מזרחה מתחום 100- ניתן ללמוד שחברי המועצה סברו ככל הנראה שלאור החלטות א' וג' המגדירות באופן מפורט את זכויות הבניה ויעודי הקרקע באזור המערבי שבתחום 100- מטר אין למעשה צורך להכין תכנית מפורטת לאזור זה.

מכל מקום, העובדות מלמדות שכך פירשה זאת גם עיריית תל אביב. עובדה היא שמאז החלטות המועצה הארצית הוכנו תכניות מפורטות לכל מבני המגורים של מדרון יפו לרבות החלק המזרחי של 8 הנזכר בהחלטה ב' האמורה (למרבית המבנים הוכנו תוכניות מפורטות אפילו פעמיים, פעם במסגרת ול"לים ופעם במסגרת תכנית 2660). האזור היחיד שלגביו לא הוכנה כל תכנית מפורטת היה אזור 8 בתחום 100-.

על כל פנים, גם אם אין מניעה בעתיד להכין לאזור זה תכנית מפורטת חדשה העולה בקנה אחד עם החלטות המועצה הארצית, ברור שלא ניתן לטעון שתכנית המפורטת הישנה העומדת בסתירה להחלטות אלו (תכנית 689) היא זו המגדירה את יעודי הקרקע במקום...

ברשותך, אסכם את הנקודות העיקריות של מכתבי:

1. התקנונים של תכנית 2236 ותכנית 689 מלמדים שבמקרה של סתירה בין שתי התכניות, תכנית 2236 היא המכריעה.
 2. הגדרת גן יצחק שדה בתכנית 689 כאזור חוף הים היא סתירה ברורה למטרתה של תכנית 2236 להפריד בין מבני המגורים למבני החוף, ועל כן ברור שבמקרה זה תכנית 2236 היא המכריעה.
 3. תכנית 2236 קובעת באופן מפורט על-פי החלטות של המועצה הארצית משנת 1989 הן את זכויות הבניה והן את יעודי הקרקע באזור שבו נמצא גן יצחק שדה.
 4. יעודי הקרקע באזור זה על-פי תכנית 689 עומדים בסתירה ברורה לת.מ.א 13 ושונו בהחלטות המועצה הארצית משנת 1989.
- מכל האמור לעיל עולה בבירור שחוות הדעת של מר דני לס ביחס ליעוד הקרקע של גן יצחק שדה הן שגויות וטעונות תיקון.
- אני מבקש ממך אפוא שתאשר שהתכנית הקובעת את יעוד הקרקע של האתר היא תכנית 2236 המגדירה אותו כ"אזור מגורים ללא זכויות בניה" ותנחה את מר דני לס לתקן את טעותו.

בכבוד רב

יורם שדה

רח' זכרון קדושים 3
תל-אביב-יפו 68068
טלפקס 03-5064417

28.3.02

לכב'
עו"ד אחז בן ארי
היועץ המשפטי
עיריית תל אביב

שלום רב,

בהמשך לשיחתנו אני שולח לך מכתב מן "התנועה לאיכות השלטון" שהגיע אלי לאחר הפגישה בינינו, שבו הם חוזרים בהם מתלונה ליועץ המשפטי לממשלה המבוססת על חוות הדעת של מר דני לס.

מכתבה של "התנועה לאיכות השלטון" קובע שהתכנית החלה על גן יצחק שדה היא מדרון יפו 2236.

המכתב המצורף הוא תוצאה של פגישה קצרה ביני לבין עורכת דין מטעם "התנועה לאיכות השלטון" אשר לא קבעה את עמדתה מראש, בחנה מחדש את הנושא, התייחסה לדברים שהובאו לידיעתה לגופם, והייתה מוכנה להודות בטעותה.

אני מקווה ומאמין שעיריית תל אביב תנהג כמוה.

בכבוד רב

יורם שדה

רח' זכרון קדושים 3
תל-אביב-יפו 68068
טלפקס 03-5064417



לכבוד
מר אליקים רובינשטיין
היועץ המשפטי לממשלה
רחוב צאלח-אדין 29
ירושלים

התנועה למען
איכות השלטון
ב י ש ר א ל
(ע י י ר)
The Movement
for Quality
Government
in Israel


נכבדי,

הנדון: מכתבנו בנוגע להסכם הכירה בין יורם שדה לבין מינהל מקרקעי ישראל במדרון יפו

בשם התנועה למען איכות השלטון בישראל הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. בתאריך 14/2/02 פנינו לכבודו בנושא שבנדון ובקשנו התערבותו בהליכים המתנהלים בפני בית המשפט המחוזי (ת.א. 2975/00).
2. פנייתנו הסתמכה על ההנחה המוצאת ביטויה במכתבי מחלקת שרותי בניין ערים בעריית ת"א, כי התוכנית התקפה בשטח הנדון הינה תב"ע 689.
3. ממידע שהביא לידיעתנו מר יורם שדה ולאחר עיון במסמכים שהביא, נוכחנו לדעת, כי קיימת תוכנית מתאר מקומית - מדרון יפו 2236 המאוחרת לתוכנית 689, אשר ישמה החלטות של המועצה הארצית לתכנון ובניה לגבי המבן הרלוונטי. תוכנית זו שינתה את גבולות האיזור המוגדר כחוף ים, אשר עליו חלים ההגבלות שציינו במכתבנו, ולפיה רוב השטח המשמש כגן יצחק שדה איננו נכלל בשטח המוגדר כאיזור חוף ים האסור במגורים, אלא מסומן כאיזור מגורים.
4. ראוי לציין עם זאת, כי תקנון התוכנית קובע, כי תוכן תוכנית מפורטת לכל מבן, על פי הוראות התוכנית, דבר שטרם נעשה לגבי השטח המדובר.
5. נוכח מידע זה אנו רואים לנכון לבחון נושא זה בשנית וראינו לנכון לעדכן את כבודו, כי אנו חוזרים בנו מן הטענה, כי לכאורה מדובר באיזור חוף ים, עד לביורור נוסף של הנושא.
6. נודה לעמדתכם בנדון.

בכבוד רב,


צרויה מידד, עו"ד

מנהלת המח' לפניות הציבור

העתק: מר יורם שדה