

מדינת - ישראל  
 משרד הפנים  
 לשכת היועצת המשפטית

ירושלים, ט' שבט, תשס"ב  
 22 ינואר, 2002

דחוף - בפקס

לכבוד  
 מר יורם שדה  
 רח' זכרון קדושים 3  
 תל אביב יפו 68068

..א.ג.

הנדון: גוש 7115 חלקה 38  
 סימוכין: מכתבך מיום 5.9.2001

בהתבסס על הנתונים העובדתיים העולים ממכתבך, החלקה שבנדון נמצאת באזור המיועד לאזור מגורים א' בתכנית מדרון יפו (2236). בהתאם לתכנית 689 שקדמה לתכנית זו, ייעוד השטח נקבע לאזור חוף ים.

בהתאם לתכנית 2236 נקבע לגבי אזור מגורים א' כי נדרשות תכניות מפורטות כאשר במסגרת התכנית נקבעו נתונים כדוגמת צפיפות, מספר יחידות מירבי גובה וכו'. כמו כן, נקבע כי במסגרת התכניות המפורטות ניתן לקבוע שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים וצירי הולכי רגל ובלבד שישמרו סך הכל המכסות לצרכי ציבור כפי שנקבעו בתכנית זו. הוראות הבינוי לשטחי ציבור אלו, התכליות המותרות בהם ואופן פיתוחם יקבעו בתכניות מפורטות.

סעיף 20 להוראות תכנית 2236 הדן ביחס התכנית לתכניות הראשיות ולתכניות קובע:

"על תכנית זו תחולנה הוראות הונכניות הראשיות, במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו"

השאלה העומדת במחלוקת בינך לבין עיריית תל אביב הינה אם כן שאלת היחס בין הקבוע בתכנית המפורטת 689 לבין הקבוע בתכנית המיתאר 2236. במסגרת זאת, טוענת עיריית תל אביב יפו כי תכנית 2236 הינה תכנית מיתארית שנועדה לקבוע הנחיות תכנון לתכנון מפורט. התכנית האמורה לא באה לשנות או לבטל את הקבוע בתכנית 689 לגבי היעודים וזכויות הבניה למעט לעניין הוצאת היתרי בניה בתחום ה-100 מ' הקרוב לחוף.

פרשנות הוראת מעבר כפי שנקבעה בתכנית 2236 בנסיבות דומות לנסיבות אלו, נדונה בעבר על ידי בית המשפט העליון בבג"צ 448/91 - אליהן ידיו הועדה המחוזית לתיכנון ובניה ירושלים ואח', פ"ד מז (3) 454.

השאלה שעמדה במרכז הדיון, היתה שאלת היחס בין תכנית מיתאר שקבעה שטח למגורים לבין תכנית מפורטת שקדמה לתכנית המיתאר שיעדה חלק מהשטח האמור לשטח ציבורי פתוח.

במסגרת תכנית המיתאר נקבעה מספר הוראות הנוגעות ליחס לתכניות אחרות וכפי שהדברים הובאו בפסק הדין:

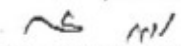
"סעיף 4.1 של הוראות תוכנית עמ/9 קובע, שתוכנית קנדל ותוכנית 62, כולל כל תיקון של תוכניות אלה, תשארנה בתוקפן כל עוד אין הן נוגדות את תוכנית עמ/9 על פי תקנותיה ותשריטיה. ובסעיף 4.3 שלה נקבע שתוכניות מפורטות אשר לא נזכרו במפורש בסעיף 4.2 (אשר להן ניתן תוקף אף אם הן סותרות את התוכנית) ואשר אושרו קודם כניסת תוכנית עמ/9 לתוקף, יהא בנות תוקף עד כמה שהן אינן סותרות את תקנות התוכנית או תשריטיה".

בנסיבות אלו, קבע בית המשפט ויפיים דבריו שיובאו כלשונם:

" יוצא, שאישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה של הקרקע למגרשי בנייה, תוך קביעה שחלק מהקרקע ישמש לצרכי ציבור, אין בו לסתור את הנורמה התיכנונית שנקבעה בתוכנית המיתאר על פיה הקרקע נמצאת באיזור בנייה למגורים. סתירה כזו גם אינה קיימת במקרה שחלות על קרקע תוכנית מפורטת או תוכנית פרצלציה שאושרו קודם כניסת תוכנית המיתאר לתוקף. תוכניות כאלה אינן סותרות את תוכנית המיתאר. הן עולות בקנה אחד עמה, וכל משמעותן אינה אלא שקטע קרקע עליו חלה תוכנית המיתאר תוכנון מפורט בעבר. מה שניתן לתכנון ותיכנון מפורט על פי תוכנית מיתאר, אינו הופך להיות מנוגד לתוכנית רק מכיוון שתוכנון לפני שתוכנית המיתאר נכנסה לתוקף."

לאור הגיונם של דברים ובוודאי לאור דבריו המפורשים של בית המשפט העליון, הרי שבמידה ועל פי תכנית המיתאר 2236 ניתן היה לייעד את השטח שנועד למגורים גם לצרכי ציבור ובכלל זאת גם לתכלית של חוף ים - וכך עולים הדברים לכאורה מהוראות תכנית 2236 - אין לראות בעצם העובדה שהתכנון המפורט הוכן קודם לכניסתה של תכנית 2236 לתוקף, כהופכת אותו למנוגד וסותר לתכנית זו.

בברכה,

  
יהודה זמרת, עו"ד  
הלשכה המשפטית

העתק: עו"ד שרית דנה, היועצת המשפטית