

28.7.01

לכב'  
מר דניאל לס  
מנהל מחלקת שרותי בנין ערים

הנידון: יעוד השטח הגובל ברחוב זכרון קדושים מצד מערב.

א.1.

הגיעו לידי המכתבים המצורפים בזה הממוענים למשפחת ניסים ולמר שמעון לב והנוגעים לשטח הגובל ברחוב זכרון קדושים מצד מערב. בשני המכתבים הנ"ל (הנושאים את התאריכים 19.6.00 ו-15.4.01) אתה משיב שהשטח האמור מיועד על-פי תכנית 689 לאיזור חוף הים. במכתב הראשון אתה מוסיף את המילים "השטח הנ"ל מיועד לצרכי ציבור".

ברצוני להסב את תשומת לבך לעובדה שהתכנית התקפה באזור זה מאז 16.1.95 היא תכנית 2236 ("מדרון יפו") ולא תכנית 689. עיון בתשריט של תכנית 2236 מלמד שהשטח האמור מוגדר כאיזור מגורים א' ולא כאיזור חוף הים.

התקנון של תכנית 2236 בסעיף הנוגע לבתים קיימים במבנן ב 8 (עמ' 18, נספח מס' 3, סעיף 13) אכן מתייחס במשתמע לתכנית 689 ונאמר בו כדלקמן: "במתחם ב 8 יאופשר בתחום ה-100 מ' מקו המים שיפוץ בתים קיימים והרחבה או תוספות לבתים קיימים בלבד, עפ"י זכויות קיימות ומוקנות בתכנית". הכוונה במילה "תכנית" היא אכן לתכנית 689 אך ההתייחסות היא רק לבתים קיימים ולא לשטחים הריקים!

על השטחים הריקים חלה החלטת המועצה הארצית מן ה-5.4.89 לגבי מתחם ב 8 (המצורפת גם היא בזה) שבה נאמר: "לדחות את הבקשה להקלה מקו בנין של 100 מטר מקו המים ולא לאפשר בניה בתחום האמור".

מכל האמור לעיל ברור שהתשובה הנכונה לשתי הפניות שצרפתי היא שיעוד השטח הרלוונטי הוא איזור מגורים א' ללא זכויות בניה.

אודה לך אם תואיל לתקן את הטעות שנפלה במכתבך.

בכבוד רב

יורם שדה

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



09/08/01  
סימוכין: תנע-שנע-7456-  
225919

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

אדון נכבד,

הנדון: יעוד השטח הגובל ממערב לחלקה 10 בגוש 7115  
לפנייתך מיום 28.7.2001

בתשובה לפנייתך הנ"ל, אבקש להבהיר שיעוד החלקה 38 בגוש 7115 שממערב לחלקה שבנדון, הוא אזור חוף ים על פי תכנית 689 וקביעת היעוד בתכנית 2236 אינה רלוונטית, כי זו לא היתה מטרת התכנית לשנות יעודי קרקע, מה גם שאם מעיינים בתשריט התכנית, הרי שגם הרחובות מסומנים כאזור מגורים.

~~תכנית 2236 לא התימרה לקבוע יעודי קרקע אלא קביעת הנחיות תכנון לתכנון המדרון על ידי חלוקתו לעשרה מכנני מגורים ושלושה מכנני אזור החוף לתכנון מפורט.~~

~~הוראות תכנית 689 לגבי היעודים וזכויות הבניה לא שוננו ולא בוטלו בתכנית 2236 למעט החלטת המועצה הארצית הנוגעת בין היתר להוצאת היתרי בניה בתחום ה-100 מ' הקרוב לים.~~

יתרה מזאת, בהוראות התכנית 2236 בסעיף 9 נקבעו הוראות לגבי הכנת התכניות המפורטות.

אין חולק כי הוראות המועצה הארצית תקפות ביחס לבניה חדשה, אך לתשריט של התכנית ביחס ליעודים אין כל רלוונטיות כאמור ולכן יעוד הנכס ממערב לחלקתך שבנדון הוא אזור חוף ים.

שים לב

המידע שניתן במכתב מסתמך על המצב שתואר על ידך.  
זכויות סופיות יקבעו לפי נסח רשום מלשכת רישום מקרקעין או במקרה הצורך לפי תכנית מדידה.  
המידע הוא עפ"י תכניות בתוקף ליום כתיבת המכתב.  
מידע ע"פ תכניות שאינן מאושרות כחוק - איננו סופי ועשוי להשתנות.  
להשלמת המידע זכותך לעיין בכל תכנית, לפי דרישתך.  
אם קיימת סתירה בין המידע להוראות התכנית הוראות התכנית מחייבות.  
אין במידע זה משום מתן אישור או היתר כלשהו.  
להשלמת פרטים נוספים לגבי החובות וההנחיות לבקשת היתר יש לברר בקובץ ההנחיות תנאים כלליים לתכנון וביצוע.

בכבוד רב,

דניאל לס

מנהל מח' שרותי בנין ערים

10/7115