

הנידון: מעמדו של גן יצחק שדה ביפו מערבית לרח' זכרון קדושים ביפו (גוש 7115 חלקה 38)
 על-פי ת.מ.א 13

ככל הידוע לי התוכנית התקפה במקום זה היא תכנית מדרון יפו (2236) המגדירה את גן יצחק שדה כאזור מגורים א' (ללא זכויות בניה) וכך נאמר לי גם בכל המכתבים שקיבלתי מן הגורמים הרשמיים מאז אישורה של תכנית 2236 בשנת 1995.

אני פונה אליך בנושא האמור בעקבות מכתב של מר דניאל לס, מנהל מח' שרותי בנין ערים בעירית תל אביב, הטוען שהתכנית התקפה בשטח זה היא תכנית 689.

ככל הידוע לי תכנית 689 עברה מן העולם עם אישורה לשל תוכנית מדרון יפו. ואכן התקנון של תכנית מדרון יפו מסתיים במילים: "במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו".

יתרה מזאת, התשריט של תכנית מדרון יפו לגבי האזור הרלוונטי (מבנן ב-8) נקבע בעקבות החלטות של המועצה הארצית לתכנון ובניה שהקדישה למבנן זה כמה ישיבות. הדיונים התקיימו בעקבות בקשתם של יזמי התכנית לקבל הקלה מת.מ.א 13 ולהפוך את כל מבנן ב-8, לבד מרצועת החוף החולית, לאזור למגורים עם זכויות בניה. החלטותיה של המועצה הארצית מן ה-5.9.89 לגבי מבנן ב-8 היו כדלקמן:

- 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 מ-3 יחידות דיור לדונם.
- ג. השטח הבלתי בנוי בתחום 100 המטרים מקו המים. מדרום לרחוב זכרון קדושים ועד גבול בת ים, יסומן כשטח ציבורי פתוח.

החלטות אלו התאימו את תכנית 2236 לת.מ.א 13 וקבעו הן את זכויות הבניה והן את יעודי הקרקע במבנן ב-8 בתחום ה-100 מטרים. ואכן בעקבותיהן שונה התשריט המוצע של תכנית מדרון יפו, השטח המצוין בהחלטה ג' סומן כמיועד לשצ"פ, ושאר השטח בטווח ה-100 מטר סומן כאזור מגורים א' (ללא זכויות בניה!). האזור המצוין בהחלטה ב', הנמצא מזרחה מתחום 100 המטרים, הוגדר כמיועד לתכנית מפורטת.

בשנת 1993 התקבלה במועצה הארצית החלטה נוספת הנוגעת לזכויות הבניה של הבתים הקיימים במבנן ב-8 בטווח ה-100 מטרים אך זו אינה רלוונטית לענייננו.

לאור האמור לעיל, עמדתו של מר לס נראית לי כהתעלמות מהחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה ועל כן ראיתי מקום לפנות אליך ולבקש את התייחסותך כיועצת המשפטית של משרד הפנים.

בכבוד רב

יורם שדה



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

9.12.01

לכב'
עו"ד שרית דנה
היועצת המשפטית - משרד הפנים

הנידון: חוות הדעת בעניין גן יצחק שדה ביפו.

ג.ג.

אני מתנצל על שאני חוזר ומטריד אותך בנושא זה, וגם על הסגנון קל הדעת וחסר הסבלנות (אם לא גרוע מזה) של פנייתי הקודמת אליך בנידון.

אין לי ספק שברזומי של משרד הפנים עומדים נושאים חשובים יותר ודחופים יותר, אך פניתי אליכם בין השאר משום שסברתי שכאשר פקיד של רשות עירונית מוחק במחי יד החלטות של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, למשרד הפנים צריך להיות עניין להעיר לו על כך.

הרשי לי להזכירך שבפגישה שהתקיימה בינינו בנושא זה במשרדך בתל אביב ב-13.9 אמרתי שברצוני לפנות גם ליועץ המשפטי של עיריית תל אביב ואת הבעת את דעתך שאין זה הגיוני לפנות לשני גורמים במקביל והערכת שהטיפול בפנייתי לא ימשך זמן רב (עד סוף החגים).

לאחרונה נמסר לי ממשרדו של עו"ד יהודה זמרת המטפל מטעמכם בנושא, שמפאת עומס העבודה תשובתו עשויה להתעכב. כדי לחסוך זמן שלחתי לו מכתב המפרט את כל העובדות הרלוונטיות הידועות לי וגם מסרתי לו שאם יש בכך כדי להקל עליו, די לי בחוות דעת לקונית.

אני מקווה שמכתבי זה אליך יתרום לקיצור תקופת ההמתנה.

בכבוד רב

יורם שדה

138 ז"ר

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

הנידון: פניית אליכם בנושא גן יצחק שדה ביפו.

ג.ג.

חליפת הממושכת ביני לבין לשכתך בנושא גן יצחק שדה הסתיימה בשבוע שעבר כשקיבלתי מעו"ד זמרת את המכתב הקצר הבא: "אין לי מה להוסיף על מכתבי הקודמים". פירושו המעשי של מכתב זה הוא סירוב שרירותי ובלתי מנומק לשלוח לי את חוות הדעת שביקשתי מכם.

עמדה זו של עו"ד זמרת עומדת בסתירה מוחלטת לדברים הברורים והחד-משמעיים ששמעתי מפ"ך בפגישתנו בנושא זה ב-13.9.01.

הרשי לי לחזור כמה חודשים אחורה ולהזכיר לך את השתלשלות העניינים מאז פניתי אליכם לראשונה בעניין זה.

כידוע לך, העילה לפנייתי היתה סירובו של מר דני לס ממחלקת התיעוד של עיריית תל אביב לחזור בו מקביעתו המוזרה שהתכנית החלה על גן יצחק שדה ביפו היא תכנית 689 המייעדת את המקום ל"אזור חוף הים". מטבע הדברים יש לי כמובן עניין אישי בגן יצחק שדה שהוקם על ידי אבי והמנציח כיום את זכרו, אך מצאתי לנכון לפנות אליכם בנושא זה מפני שיש לו גם השלכות ציבוריות מובהקות. וזאת לא רק בשל חשיבותו ההיסטורית של האתר אלא גם בשל העובדה שקביעתו זו של מר דני לס מעלה באוב תכנית שעברה מן העולם לפני שבע שנים, תכנית שיעודי הקרקע הרשומים בה עומדים בסתירה ברורה וצורמת להוראות ת.מ.א. 13, למטרות המוצהרות של תכנית מדרון יפו ולהחלטות מפורשות של המועצה הארצית משנת 1989. סברתי שכאשר פקיד עירוני מתעלם מתכנית מתאר ארצית, מתכנית מתאר מחוזית ומהחלטות של מוסדות התכנון העליונים של מדינת ישראל, הלשכה המשפטית של משרד הפנים היא זו האמורה להעיר לו על כך.

כל אשר ביקשתי לקבל מידכם היה אפוא חוות דעת קצרה המאשרת שהתכנית החלה כיום על גן יצחק שדה היא תכנית מדרון יפו (2236) המגדירה אותו כ"אזור מגורים ללא זכויות בניה". כתיבת חוות דעת מעין זו אינה מצריכה הכרעה מקורית ונועזת בבעיה משפטית סבוכה, והיא בסך הכל אישור של מצב תכנוני ברור מאליו בדיוק כשם שברור שרעננה אינה חולון. עלי להוסיף שעד לקביעתו של מר דני לס לא העליתי אפילו על דעתי שמצב תכנוני זה יכול להיות שנוי במחלוקת, שכן הוא היה מקובל על כל הגורמים ושימש כהנחת היסוד בכל מגעי עם הרשויות מאז מכתבו של מנהל המחוז של מנהל מקרקעי ישראל אלי מן ה-13.12.93 שנתח במילים, "בהקצאת קרקע במדרון יפו אין להתבסס על חב"ע 689 שכן חב"ע 2236 נמצאת כיום בשלבי אישור סופיים".

למיטב זכרוני פניתי לראשונה למשרדכם בחודש יולי או תחילת אוגוסט 2001 וביקשתי פגישה קצרה עמך בנושא "מעמדו של גן יצחק שדה על-פי ת.מ.א. 13". הפגישה שנקבעה לי התקיימה במשרדך בבנין שלום בתל אביב ביום חמישי בצהריים ה-13.9.01. הבאתי לפגישה את חוות הדעת של מר דני לס, את התשריטים והתקנונים של תכנית 689 ושל תכנית מדרון יפו ואת החלטות המועצה הארצית משנת 1989 לגבי מבנן 8 של תכנית מדרון יפו.

כפי שזכור לך בוודאי, במהלך הפגישה הפניתי את תשומת ליבך לסעיפים בתכנית 689 ובתכנית מדרון יפו המוכיחים שתכנית מדרון יפו מחליפה את תכנית 689 וגוברת עליה במקרה של סתירה ביניהן. הראיתי לך את החלטות המועצה הארצית לגבי יעודי הקרקע במבנן 8 וכיצד הן מיושמות בתשריט של תכנית מדרון יפו, תשריט המשקף הן את השינויים שיזמו המתכננים והן את ההגבלות שהוטלו עליהם על ידי החלטות המועצה הארצית. הפניתי את תשומת ליבך גם לתשריט של תכנית

689 ולעובדה שיעודי הקרקע של תכנית זו סותרים הן את ת.מ.א 13, הן את החלטות המועצה הארצית מ-1989 והן את החלוקה למבני מגורים ולמבני חוף שנקבעה על-ידי תכנית מדרון יפו.

בתונים כל כך ברורים, לא התגלעה בינינו כמובן כל מחלוקת לגופו של עניין והבעת את נכונותך לכתוב בעבורי את חוות הדעת שביקשתי. כששאלתי אותך אם אוכל לשלוח חוות דעת זאת למר דני לס, אמרת לי ביוזמתך שהדבר יעשה באופן רשמי ושאתם עצמכם תשלחו לו מכתב המעמיד אותו על טעותו. כשאמרתי לך שיש בכוונתי לפנות בנושא זה גם ליועץ המשפטי של עיריית תל אביב אמרת לי שלדעתך אין היגיון לפנות לשני גורמים במקביל, ושכל מקום אקבל את חוות הדעת בהקדם. לשאלתי מתי להערכתך תשלחו לי את חוות הדעת, השבת לי שכלל הנראה אקבל את המכתב לא אחרי סוכות.

להערכתך, השיחה בינינו נמשכה לא יותר מרבע שעה.

מאחר שכל אשר ביקשתי היה מכתב קצר של שלוש או ארבע שורות בנושא שאין לגביו מחלוקת, ציפיתי שתשובתכם אכן תהיה מהירה כפי שאמרת לי בסיום הפגישה. על כן, לאחר שחלף יותר מחודש ועדיין לא קיבלתי דבר הרשיתי לעצמי לשלוח אליך פקס המביע תמיהה על העיכוב. בעוונותי, מכתבי זה נכתב בכתב יד ונוסח בלשון לא פורמלית, בלי לציין את תוארך ואת תפקידך. ככל הזכור לי ניסיתי לתבל אותו בקורטוב של הומור ולהמשיך את הרוח העניינית וחסרת הגיגונים ששררה בפגישה שהתקיימה בינינו. עם זאת, במבט לאחור אני מבין שניתן היה אולי לפרש אותו כאולטימטום קנטרני של אדם חסר נימוס הסבור שהיועצת המשפטית של משרד הפנים חייבת להיענות לכל גחמותיו.

כאשר התקשרתי למשרדך לאחר כמה ימים וביקשתי לשוחח עמך, מסרה לי המזכירה מפין שאקבל תשובה על פנייתי מידי האדם שהתמנה לטפל בנושא: עו"ד יהודה זמרת. מאחר שלא הוסבר לי מדוע החלטת למנות אדם חדש לטיפול בנושא פשוט כל כך שכבר אמרת לי בע"פ את עמדתך לגביו, לא נותר לי אלא לתלות את האשם בסגנונו הבלתי דיפלומטי של המכתב ששלחת אליך.

מכל מקום, קיבלתי על עצמי כמובן את הדין והתחלתי לפנות למשרדו של עו"ד זמרת. הייתי סמוך ובטוח שיהא אשר יהיה, בסופו של דבר אקבל מכם את חוות הדעת התכנונית היחידה האפשרית. אחרי ככלות הכול, הלשכה המשפטית של משרד הפנים אמורה לפעול על-פי שיקולים משפטיים בלבד, ונימוסי הגרועים אינם יכולים לשנות את היחס בין תכנית 689 לתכנית מדרון יפו.

כבר מתשובתו הראשונה של עו"ד זמרת לפנייתי שבה נאמר, "מתן חוות דעת בנושא מחייב בחינה פרטנית של מכלול התכניות שחלות על השטח ובחינת היחס שביניהן. לפיכך, נדרש לנו זמן נוסף לפני שנוכל להשיבך דבר" הבנתי שמבחינתו, הפגישה ביני ובינך כאילו לא התקיימה מעולם, הדברים הברורים שאמרת בה כאילו לא נאמרו מעולם, והטיפול בנושא מתחיל מבראשית, על פי לוח הזמנים של עו"ד זמרת.

הדבר היה מוזר בעיני, אך בשלב מוקדם זה לא היה לי עדיין כל ספק שאחרי שתסתיים הבחינה הפרטנית האמורה, יגיע עו"ד זמרת למסקנה היחידה האפשרית במקרה שלפנינו - שהתכנית הרלוונטית היא תכנית מדרון יפו.

מסתבר שטעיתי. העניין שאת ואני, בפגישתנו בתל אביב, ראינו אותו כפשוט וטריויאלי, נושא שניתן למצות אותו בשיחה עניינית של עשר דקות, התגלה לפתע כבעיה משפטית סבוכה, מרתקת, נפתלת ורבת פנים, בעיה שקשה עד בלתי אפשרי להכריע בה...

אינני רוצה להרחיב כאן את הדיבור על נימוקיו השונים של עו"ד זמרת. חליפת המכתבים בינינו, ששמרתי אותה מכל משמר, מדברת בעד עצמה, וכל משקיף אובייקטיבי יוכל לחוות את דעתו עליה. אני שולח לך אותה בדואר כדי שתוכלו להיווכח שבשעה שאני טרחתי להשיב, אחת לאחת, על כל טענותיו, עו"ד זמרת לא התייחס כלל לנימוקיי, התעלם לגמרי מכל הנתונים שהבאתי, לרבות הציטטות החד-משמעיות מתקנוני התכניות ומהחלטות המועצה הארצית, וכתב דברים תלושים לחלוטין מן הנושא שעל הפרק.

לצער, אינני יכול להסביר את התעלמותו המוחלטת של עו"ד זמרת מכל הטיעונים, העובדות ומראי המקומות שנשלחו אליו אלא בדרך אחת בלבד - שהחלטתו נקבעה מראש ובאופן שרירותי.

מכל מקום "בחינה פרטנית של מכלול התכניות שחלות על השטח ובחינת היחס שביניהן" לא הייתה כאן, וגם ניסיון אמיתי וישר לברר את השאלה שהובאה בפניו ולהגיע לחקר האמת בוודאי לא היה כאן.

לשם המחשה די אם אציין שתשובתו הארוכה והמפורטת לפנייתי, שנכתבה ב-22.01.02 לאחר תקופה ממושכת של בחינה פרטנית, לא הזכירה ולו ברמז את החלטות המועצה הארצית משנת 1989 החלות על השטח. ואומר לך גם שמכתב זה היה כאין וכאפס לעומת ההפתעה שזימן לי במכתבו הבא שבו שאל אותי היכן בעצם נמצא גן יצחק שדה.

אני שואל אותך, איך אדם יכול לעסוק שבועות ארוכים ב"בחינה פרטנית של מכלול התכניות החלות על השטח" בלי לדעת על איזה שטח מדובר?

עלי להודות שכתובת מכתבים לאדם שאינו טורח להתייחס לתוכנם היא חוויה מתסכלת. אף על פי כן המשכתי להשיב לו תשובות אדיבות ומנומקות כשאני ממתין בסבלנות לסימו של הדיאלוג. אך, כאמור, בשבוע שעבר החליט עו"ד זמרת לשים קץ לחליפת המכתבים המייגעת והודיעני שמבחינתו הפרשה הסתיימה, או בלשונו "אין לי מה להוסיף על מכתבי הקודמים".

מבחינתי, כמובן, הפרשה לא הסתיימה כלל וכלל, וגם לא תסתיים כל עוד מר דני לס מעירית תל אביב ממשיך להנפיק לכל דורש את חוות הדעת שלו ואין פוצה פה ומצפצף.

עד כאן השתלשלות האירועים עד לרגע זה. השתדלתי בכל יכולתי לתאר את הדברים בלשון מתונה ומאופקת, ואם בכל זאת התיאור לא היה מחמיא במיוחד, לא בי האשם.

כיצד ניתן להסביר את הסתירה בין העמדה המשפטית הברורה ששמעתי מפיה לבין זו המשתמעת ממכתביו של עו"ד זמרת? האם את מתייצבת מאחורי עמדתך שלך מן ה-13.9.01 או מאחורי עמדתו הבלתי מנומקת של עו"ד זמרת המנוגדת לה?

אני מבין היטב שנקלענו כאן לסיטואציה מביכה שכדי להיחלץ ממנה כרגע דרושה מידה מסוימת של אומץ לב מוסרי. ואף על פי כן אני עדיין מקווה ומאמין שתפעלי כפי שמתחייב מן היושר והחובה המקצועית, ותקיימי את אשר אמרת לי ב-13.9.01.

בכבוד רב,

יורם שדה

רח' זכרון קדושים 3

תל-אביב-יפו 68068

טלפקס 03-5064417

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת היועץ המשפטי

ירושלים כ"א באדר התשס"ב
5 במרץ 2002

מש. 1875-2002

לכבוד
מר יורם שדה
רחוב זכרון קדושים 3
תל-אביב - יפו 68068
פקס - 03-5064417

א.נ.,

חנדון: גן יצחק שדה ביפו
פנייתך מיום 2.3.02

מכתבך שבנדון טופל ע"י עו"ד יהודה זמרת במקצועיות ובעיניינות.
אין מקום לפיכך לטיפול נוסף מטעמנו.

בכבוד רב,
שרית דנה, עו"ד
היועצת המשפטית