

**חוות דעת מומחה**

שם המומחה – אדריכל יהונתן גולני  
מענו ומקום עבודתו – רח' הגלעד 2, תל אביב

אני החתום מטה התבקשתי על-ידי יורם שדה לחוות דעתי המקצועית בשאלה המפורטת להלן שהתעוררה בבית המשפט בענין הנדון. אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

**ואלה פרטי השכלתי וניסיוני :**

עורך חוות דעת תכנונית זו, אדריכל יהונתן גולני, הינו אדריכל ומתכנן ערים מזה 44 שנה. בוגר הפקולטה לארכיטקטורה ובנין ערים בטכניון-חיפה.

שימש בתפקיד הממונה על תכנון ערים במשרד השיכון והבינוי מ-1977 עד 1979, ומאז ועד סוף 1984, כאדריכל הראשי של המשרד.

לאחר מכן שימש בתפקיד מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים, בתקופה שמדצמבר 1984 ועד ינואר 1995.

בתקופה זו שימש גם כמ"מ יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, וכיו"ר הולנת"ע – ועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון, לנושאים תכנוניים עקרוניים.

מ-1995 ועד 1999 כיהן כסגן ראש המועצה של העיר מודיעין.

מ-1999 ואילך פועל כיועץ פרטי לתכנון.

**חוות דעת בעניין מעמדה התכנוני של חלקה 38 בגוש 7115****כללי**

1. מעמדה התכנוני של החלקה נשוא חוות דעת זו מוכר לח"מ היטב, הן בשל השתתפותו בעיצובה של תכנית המתאר הארצית לחופים מתוקף תפקידו כמנהל מינהל התכנון במשרד הפנים, והן כמי שעמד בראש ועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון שניסחה את ההחלטות הספציפיות החלות על חלקה זו ועל החלקות הסמוכות.

**ההשתלשלות התכנונית**

2. בתחילת 1989 הועברה לדיון במועצה הארצית לתכנון ולבנייה תכנית מתאר מקומית מס' 2236 ("תוכנית מדרון יפוי"), וזאת בגין נגיעתה בשטחים שתכנית תמ"א 13 (תוכנית המתאר הארצית לחוף הים התיכון) חלה עליהם.

3. תוכנית 2236, שאושרה בשנת 1995 לאחר שנדונה במועצה הארצית לתכנון ובנייה בכמה הזדמנויות (לאחת מהן הרלבנטיות לחוות דעת זו אתייחס בהרחבה בהמשך),

היא הקלה ותיקון לתמ"א 13, כעולה אף מן האמור בסעיף 1.1 לתקנון תוכנית 2236 ("הקלות על פי תוכנית מתאר ארצית מס' 13 לחופים").

**משכך, תמ"א 13 אימצה את התשריט של תוכנית 2236 כחלק ממנה, והחלוקה שבתוכנית 2236 למבני מגורים ומבני חוף היא עתה תיקון לתמ"א 13.**

4. לעניינה של חוות דעת זו חשוב, כי תוכנית 2236 מחלקת את המקרקעין שבתחומה לעשרה מבני מגורים ולשלושה מבני אזור חוף הים (ראו: סעיף 8(א) לתקנון התוכנית).

5. חלקה 38 מצויה במבן המגורים ב-8, וצבועה בצבע כתום המסמל ייעוד מגורים א', כעולה בבירור מתשריט התוכנית, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה (ראו סעיף 2(א) לתקנון התוכנית, תחת הכותרת "מסמכי התוכנית ותחולתה", וכן סעיף 12(א) לתקנון התוכנית, הקובע: "אזור מגורים א' – כולל את השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום").

6. בראשית שנת 1989 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה להעביר את הדיון בבקשת הקלה שהגישה עיריית תל-אביב "לדיון וסיכום" בוועדת המשנה שלה לנושאים תכנוניים עקרוניים (המכונה כיום בשם הקיצור ולנת"ע). ועדת המשנה (שעמדתה בראשה בתקופה הרלוונטית) קיימה שתי ישיבות וסיירה בשטח בראשותי, כולל באתר הספציפי, נשוא חוות דעת זו.

7. ועדת המשנה הגישה המלצותיה למליאת המועצה הארצית ביחס למבן ב-8, וזו אימצה אותן בישיבתה מיום 5.9.1989 והחליטה כדלהלן:

א. לדחות את הבקשה להקלה מקו בניין של 100 מטר מקו המים ולא לאפשר בנייה בתחום האמור.

ב. מזרחה מתחום 100 המטרים האמורים (מקו המים) בתחום שטח ישוב הצבוע בצבע כתום, לאפשר השלמות בנייה 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 (יפו) ועד גבול בת ים יסומן כשטח ציבורי פתוח.

8. ההחלטות כאמור לעיל יושמו בתשריט של תכנית 2236. ואמנם, רצועת השצ"פ (שטח ציבורי פתוח) נקבעה בתשריט מדרום לרחוב זכרון קדושים עד גבול בת ים, ולא בחלקה נשוא חוות דעת זו.

חשוב מכך: מבן ב-8, כפי שהוא מופיע בתשריט תוכנית 2236, קרי כמבן מגורים, נדון באופן מפורט ומפורש במועצה הארצית, ואושר על ידה בכפוף להחלטות דלעיל.

#### מטרותיה ומעמדה של תוכנית 2236

9. תוכנית 2236 נועדה במפורש לשנות את התכניות המפורטות שחלו קודם לכן על השטח כגון: תכנית 432 (שפורסמה למתן תוקף ב-5.6.1958) על תיקוניה – קרי כולל תכנית מס' 689 (שאושרה ב-1973).

מטרתה הראשית של תוכנית 2236 היא לחלק את שטח התוכנית למבני מגורים מחד, ולמבני אזור חוף הים מאידך, תוך שינוי המצב שנהג לפי התוכניות הקודמות.

האמור מעוגן גם בסעיף 8(ב) לתקנון תוכנית 2236. ואמנם, תחת הכותרת "מטרות התוכנית" נקבע: "לשנות בהתאם לכך את התוכניות המצוינות לעיל על תיקוניהם", כאשר אחת התוכניות שצוינו בסעיף 1.1 לתקנון תוכנית 2236 היא תוכנית 432 הנ"ל. כמו כן נקבע בסעיף 8(א) לתקנון התוכנית, שהינו סעיף המטרות: "כל זאת על ידי קביעת הוראות לחלוקת שטח התוכנית לעשרה מבני מגורים ושלושה מבני אזור החוף לתכנון מפורט".

10. בתוכנית 2236 נקבע במפורש, כי "במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התוכניות הראשיות (ובהן תוכנית 432 על תיקוניה), תכרענה הוראות תכנית זו" – סעיף 22(א) לתקנון התוכנית.

11. עוד יצוין, כי השטח הצמוד ממערב לחלקה 38 מוגדר בתשריט תוכנית 2236 כמבן ג-3, שהינו מבן חוף הים המיועד לתכלית זו. ראו: סעיף 18(ג) לתקנון התוכנית ("מבן ג-3 מיועד ברובו לחוף רחצה הצבוע בתשריט בצבע צהוב. שטח זה ישמש כחוף רחצה ושירותי חוף").

### מסקנות

12. מן האמור לעיל עולות המסקנות הבאות:

- א. תוכנית 2236 שינתה, ואף נועדה לשנות, את החלוקה הקודמת בין אזורי המגורים לבין אזורי חוף הים בתחום התוכנית, ולפיכך אין לקבוע ייעודי שטחים בתחום התוכנית אלא תוך התאמה לקבוע בתוכנית 2236.
- ב. לא יתכן כלל, כי ייעודו של שטח המצוי על פי תוכנית 2236 במבן מגורים יהא חוף ים, באשר ההפרדה בין אזורי המגורים לבין אזורי חוף הים היא מעיקריה של תוכנית 2236. החלוקה האמורה לאזורי מגורים ואזורי חוף הים מגלמת באופן ברור ומובהק קביעת ייעודי קרקע.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין הייעוד לפי התוכניות הקודמות לבין הייעוד לפי תוכנית 2236, קובע הייעוד לפי תוכנית 2236, וזאת הן בשל מעמדה כהקלה לתוכנית המתאר הארצית, והן בשל הקבוע בה מפורשות והיותה מאוחרת לתוכנית 432 והתוכנית המתקנת אותה 689.
- ד. חלקה 38 בגוש 7115 מצויה על פי תוכנית 2236 במבן מגורים, ולא במבן אזור החוף. לייעוד של חוף ים יוחד באזור זה מבן נפרד, ג-3, הצמוד ממערב למבן ב-8.
- ה. מיקום השטח הציבורי הפתוח במבן ב-8 נקבע בהחלטת המועצה הארצית (ויושם כמתבקש בתשריט תוכנית 2236), ומיקומו הינו מזרחית לחלקה 38, כך שגם בתוך מבן ב-8 לא ניתן לייעד את חלקה 38 לשצ"פ.

13. מכל האמור לעיל עולה, כי הייעוד התכנוני של חלקה 38 בגוש 7115 הינו מגורים, ללא זכויות בניה, ובהחלט לא אזור חוף הים, ואף לא שטח ציבורי פתוח.

הגם שכיום חל איסור לבנות בשטח זה, הרי שקיומו של הגן ההיסטורי, הקיים במקום אף לפני שנכנסו לתוקפן תוכניות 432 ו-689 שתיקנה אותה, הינו מותר בהחלט, ואינו נוגד כל דין.

### התייחסות לחוות דעתה של אינג' אילנה גוטנברג-בר-זאב ולתצהיר מר דני לס

14. התבקשתי להתייחס לחוות דעתה ולעדוטה של אינג' גוטנברג, ולתצהירו ועדותו של מר דני לס. להלן התייחסותי:

א. אין כל יסוד לטענה שהעלתה אינג' גוטנברג, כאילו "על פי תמ"א 13" כל שטח המצוי בטווח 100 מטר מן הים הינו "אזור חוף ים".

ראשית, כפי שכבר הובהר, תוכנית 2236 מהווה, היא עצמה, חלק בלתי נפרד מתמ"א 13, והיא בגדר הקלה שאושרה כדין במועצה הארצית, ומשכך – תיקון לתמ"א 13. לפיכך, קביעתה של תוכנית 2236 כי מבני ב-8 הינו אזור מגורים היא קביעה כדין ומחייבת לכל דבר ועניין.

שנית, אף בתמ"א 13 עצמה לא נמצא, כי כל שטח בטווח 100 מטר מן הים הינו "אזור חוף הים". כל שקובעת תמ"א 13 הינו, כי בתחום זה אסורה הקמת מבנים (סעיף 12(א) לתמ"א 13).

יתר על כן, על פי סעיף 5(ב) לתמ"א 13, ניתן לחרוג מהוראת סעיף 12, קרי ההוראה האוסרת לבנות בטווח 100 מטר מן הים, ולאשר תוכנית חדשה הכוללת בניה בטווח האמור, אם הדבר מאושר על ידי המועצה הארצית או ועדה שהיא מינתה.

שלישית, תמ"א 13 עצמה קובעת גם, כי "הגבולות המפורטים של ייעוד השטחים בתוכנית זו ייקבעו לפי תוכנית מיתאר מקומית או תוכנית מפורטת" (סעיפים 5(א)2 לתמ"א 13).

קרי, תמ"א 13 אינה מיועדת כלל לקבוע גבולות מפורטים של ייעוד שטחים, והללו נקבעים בתשריטי תוכניות המיתאר (כמו תוכנית 2236) והתוכניות המפורטות.

רביעית, בתמ"א 13 עצמה נקבע עוד, כי היא מתירה סטיות מן האמור בה במקרים מסוימים, ובכלל זה סטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח (סעיף 17(ב) לתמ"א 13). במקרה דנן, ההפרדה המובהקת בין המצוק לבין חוף הים המצוי כ-15 מטרים מתחתיו היא אחת הסיבות לכך, שחלקה 38 נכללה באזור המגורים, והדבר בהחלט עולה בקנה אחד עם תמ"א 13.

ב. ההסתמכות על סעיף 25(א) לתקנון תוכנית 2236 לצורך קביעת ייעוד חלקה 38 הינו שגוי מיסודו. הסעיף האמור חל בבירור, על פי הנאמר בו עצמו, על מבני ג-2 בלבד, ולא על מבני ב-8.

הקביעה היחידה בסעיף זה המתייחסת למבני ב-8 עניינה הזכות לשפץ בתים קיימים על פי זכויות שכבר הוקנו בתוכניות הקודמות, ואין לכך כל קשר לשאלת ייעודו של מבני המגורים ב-8.

ג. חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004 כלל אינו רלבנטי לעניין תכניות שאושרו קודם לכן, דוגמת תוכנית 2236, לאור האמור בסעיפים 5(ב), ו-20(2) לחוק זה.

ד. טענתו של אדר' דניאל לס, ולפיה "תוכנית 2236 לא התיימרה לקבוע ייעודי קרקע, אלא לקבוע חלוקה למתחמי תכנון בלבד" הינה טענה חלוקה בסתירה פנימית, שהרי חלוקה למתחמי תכנון (מבנני מגורים ומבנני אזור חוף ים) אינה אלא קביעה ברורה ומפורשת בדבר ייעודי הקרקע העיקריים (למגורים ולאזור חוף ים בהתאמה).

יתרה מזאת, האדר' לס עצמו אישר בעדותו בבית המשפט, שהחלוקה העיקרית שתכנית מדרון יפו עושה היא בין אזור המגורים לאזור חוף הים. מכאן ברור, כי לא יתכן ששטח הכלול באזור המגורים ומסומן בתשריט כאזור מגורים (כמו חלקה 38) שייך בכלל לאזור חוף הים, וייעודו הינו חוף ים.

ה. אין זה נכון כי כל שלוש התכניות 432, 689 ו-2236, תקפות. תכנית 2236 שהיא המאוחרת ביותר ואושרה בשנת 1995, גוברת על שתי התכניות האחרות ומשנה אותן, מה גם שהתקנון של תכנית 2236 קובע במפורש שהיא גוברת על שתי התכניות ומשנה אותן בכל מקרה של סתירה. כמו כן, תכנית 432 ותכנית 689 הן תכניות מפורטות, בעוד שתוכנית 2236 היא תכנית מתאר מקומית חלקית. במדרג התכניות הסטטוטוריות תכנית מתאר מקומית כוחה יפה מכוחה של תכנית מפורטת, מה גם שהיא מאוחרת יותר.

ו. מכל האמור לעיל ברור, כי מסקנתם של אינג' גוטנברג ושל מר לס, ולפיה חלקה 38 ייעודה "חוף ים", הינה שגויה ומופרכת מיסודה. לצערי עלי לומר, כי היא אף אבסורדית במידה המעוררת תמיהה.

15. לחוות דעתי מצורפים תקנון תוכנית 2236, החלק הרלבנטי מתוך תשריט תוכנית 2236, תמ"א 13, והחלטות המועצה הארצית משנת 1989.

בכבוד רב,  
יהונתן גולני  
אדר' יהונתן גולני  
ס' רישיון 2807