

ליאור ושות', עורכי-דין **Lior & Co., Advocates**

רח' היצירה 3 (בית ש.א.פ.), רמת-גן 52521 Ramat-Gan, Hayetzira St. (S.A.P. Tower),
טלפון: 03-6134436 Telephone: פקסימיליה: 972-3-6134463 Facsimile:

Shmuel Lior, Adv.

Gadi Bar-On, Adv. - M.B.A.

Orly Bitty, Adv.

Ely Shaharabany, Adv.

שמואל ליאור, ע"ד

גדי בר-און, ע"ד - מוסמך במינהל עסקים

אורלי ביטי, ע"ד

אלי שהרבני, ע"ד

20 ביוני, 2002

מספרנו: ש-69-1

למשלוח בדואר ובפקס

לכבוד
מר אחז בן ארי, ע"ד
היועץ המשפטי לעיריית תל-אביב
רח' אבן גבירול 69
תל-אביב

ח.נ.

הנדון: גן הזיכרון לזכר האלוף יצחק שדה

רח' זכרון קדושים 3, יפו

חלקה 38 בגוש 7115

מרשנו, מר יורם שדה, מילא ידינו לפנות אליך, כדלקמן:-

1. מרשנו הינו בנו של מפקד הפלמ"ח, האלוף יצחק שדה. מאז מות אביו המנוח (בשנת 1952), מרשנו הוא המחזיק במקרקעין שבנדון, המשמשים כאתר הנצחה וכגן זיכרון.
2. במענה לפניית כמה משכניו של מרשנו למינהל ההנדסה בעיריית תל-אביב בשאלת יעוד המקרקעין שבנדון, השיב להם מר דני לס, מנהל מחלקת שרותי בנין ערים, כי יעוד המקרקעין הינו "אזור חוף ים" על פי תוכנית 689. מצ"ב העתקי מכתביו של מר לס (מיום 19.6.00 ומיום 6.1.02).
3. עמדה זו של מר לס הינה שגויה בעליל ומופרכת על פניה, שכן התוכנית החלה על המקרקעין הינה תוכנית 2236, המייעדת את המקרקעין למגורים, ואף קובעת כי במקרה של סתירה גוברות הוראותיה על הוראות תוכנית 689. תוכנית 2236 הפרידה באופן ברור בין אזורי המגורים לאזור חוף הים, ונקבע בה, כי שטחו של גן הזיכרון נכלל באזור שיעודו מגורים, ולא חוף ים.
4. עורכי דין מן השורה הראשונה בתחום התכנון והבניה שעימם נועץ מרשנו (עו"ד נעמי וייל ועו"ד עופר טויסטר) חיוו אף הם את דעתם, כי יעוד המקרקעין הינו מגורים, ולא חוף ים.

5. חוות דעתו של מר לס גורמת למרשנו נוק חמור, שכן שאלת יעוד המקרקעין התעוררה במשפט שהוא מנהל נגד מינהל מקרקעי ישראל בתביעה לאכיפת הסכם חכירה ביחס למקרקעין (ת.א. 2975/00 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב). לאור מכתביו של מר לס הודיע המינהל, כי כל עוד אין חוות דעת מאת עיריית תל-אביב ולפיה יעוד המקרקעין הינו בהתאם לתוכנית 2236 (קרי מגורים), הוא ידבק בעמדה כי המדובר באזור חוף ים, ויימנע מלהחכיר את המקרקעין למרשנו.
6. על מנת שלא להלאותך במסגרת מכתב זה במכלול הטענות בעניין יעוד המקרקעין, מצורף בזה העתק החלק הרלבנטי מתוך כתב תשובה שהוגש לאחרונה מטעם מרשנו לבית המשפט המחוזי במסגרת התובענה הנ"ל, ואשר קיימת בו התייחסות מפורטת ביותר לטענה כאילו יעוד המקרקעין הינו "אזור חוף ים", ולא מגורים.
- אם יאה בכך צורך, נהיה נכונים בהחלט להעביר לעיונך גם את הנספחים הרלבנטיים.
7. הננו בטוחים, כי עיון באמור בכתב התשובה ובנספחים ישכנע אותך חיש קל, כי האמור בחוות דעתו של מר לס שגוי בתכלית.
8. הננו לפנות אליך, כמי שמופקד על שלטון החוק בעיריית תל-אביב, בבקשה כי תפעל לתיקון העיוות הברור והחד משמעי שיצא תחת ידו של מינהל ההנדסה, וכי תורה את מר לס להוציא מכתב המתקן את האמור במכתביו הקודמים.
9. אנו, וכן עוה"ד וייל וטויסטר, נכונים לעמוד לרשותך בכל שיידרש לשם גיבוש עמדתך בעניין.
10. נודה על קבלת התייחסותך למכתבנו זה בהקדם האפשרי.

בכבוד רב ובב"ח,
 שמואל ליאור, עו"ד
 ליאור ושות', עורכי-דין

ליאור ושות', עורכי-דין **Lior & Co., Advocates**

רח' היצירה 3 (בית ש.א.פ.), רמת-גן 52521 Hayetzira St. (S.A.P. Tower), Ramat-Gan
טלפון: 03-6134436 Telephone: פקסימיליה: 972-3-6134463 Facsimile:

Shmuel Lior, Adv.
Gadi Bar-On, Adv. - M.B.A.
Orly Bitty, Adv.
Ely Shaharabany, Adv.

שמואל ליאור, עו"ד
גדי בר-און, עו"ד - מוסמך במינהל עסקים
אורלי ביטי, עו"ד
אלי שהרבני, עו"ד

2 ביולי, 2002

מספרנו: ש-69-1

למשלוח בפקס

לכבוד
מר אחז בן ארי, עו"ד
היועץ המשפטי לעיריית תל-אביב
רח' אבן גבירול 69
תל-אביב

ח.נ.,

הנדון: גן הזיכרון לזכר האלוף יצחק שדה - תזכורת
רח' זכרון קדושים 3, יפו
חלקה 38 בגוש 7115

1. מכתבנו מיום 20.6.02 טרם נענה.

2. נודה על קבלת תשובה למכתבנו האמור בהקדם.

בכבוד רב ובב"ח,
שמואל ליאור, עו"ד
ליאור ושות', עורכי-דין

MODE = MEMORY TRANSMISSION

START=23-JUL 13:56

END=23-JUL 13:57

FILE NO. = 236

STN NO.	COM	ABBR NO.	STATION NAME/TEL.NO.	PAGES	DURATION
001	OK	8	5216414	001/001	00:00'18"

-LIOR & CO., ADVOCATES -

***** - ***** - *****

Lior & Co., Advocates **ליאור ושות', עורכי-דין**

3 Hayetzin St. (S.A.P. Tower), Ramat-Gen 52521 רח' היצירה 3 (בית ש.א.פ.), רמת-גן
Facsimile: 972-3-6134463 :פקסיומיליה Telephone: 03-6134436 :טלפון

Shmuel Lior, Adv.

Gadi Bar-On, Adv. - M.B.A.

Orly Bitty, Adv.

Ely Shahrabany, Adv.

שמואל ליאור, עו"ד

גדי בר-און, עו"ד - מוסמך במתלה עסקים

אורלי ביטי, עו"ד

אלי שהרבני, עו"ד

22 ביולי, 2002

מספרנו: ש-69-1

למשלוח בפקס

לכבוד
מר אחז בן ארי, עו"ד
היועץ המשפטי לעיריית תל-אביב
רח' אבן גבירול 69
תל-אביב

ח.ג.

הנדון: גן הזיכרון לזכר האלוף יצחק שדה - תזכורת שנייה

רח' זכרון קדושים 3, יפו
חלקה 38 בגוש 7115

1. מכתבנו מיום 20.6.02 טרם נענה. גם תזכורת מיום 2.7.02 לא הביאה לתוצאות.

2. נודה על קבלת תשובה למכתבנו האמור בהקדם.

בכבוד רב ובב"ח,

שמואל ליאור, עו"ד
ליאור ושות', עורכי-דין



Municipality of Tel-Aviv-Yafo

עיריית תל אביב-יפו

השירות המשפטי

בניין העירייה, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב-יפו 64162

תאריך :	14 יולי, 2002
טל' :	ה' אב תשס"ב 03-5218352
פקס' :	03-5216414
סימוכין :	100799 - 14.1
מספרנו :	18

לכבוד
מר שמואל ליאור, עו"ד
רחוב היצירה 3
רמת גן

ח.נ.

הנדון: גן הזיכרון לזכר האלוף יצחק שדה זכרון קדושים 3, יפו

בחסותך על מכתבך מיום 20/6/02, פניתי לעו"ד טויסטר והתברר כי הוא לא בדק את הנושא וממילא לא חיווה און דעתו.

ואומנם, בהמשך לשיחתי איתו, הוצא מכתב הבהרה כי שמו של עו"ד טויסטר "שורבב בטלות".

לגופו של ענין, בדקתי עם דני לס את העובדות ועמדתו מקובלת עליו.

תימוכין לעמדה זו ניתן לראות בחוות הדעת מיום 22/1/02 של עו"ד יהודה זמרת מהלשכה המשפטית של משרד הפנים.

בכבוד רב,

עו"ד שרה אורן
משנה ליועץ המשפטי

העתקים:

דני לס - מנהל מחלקת שרותי בנין ערים
אחז בן ארי - יועהמ"ש לעירייה

אלהם המלכות הבאה

משקטם המבוא קצתה א

משום ש'א' ימים, אלוהי ואלה

המבואה א פלו היחידה א

שני אלוהי מבואה יתקב —

— ויחן במבוא אלוהי

**יגנס, טויסטר ושות'
עורכי דין ונוטריון**

נוסד ע"י אליהו יגנס
(1988-1913)
רן יגנס
עפר טויסטר
חיה נסר
מיכל גלקין גולן
ציפי מרגלית
יואב קוק
ספר קדחה

מספרנו: 200-15-62070
תאריך: 30.4.02

בפקס מס' 5064417

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

א.נ.,

הנדון: חוו"ד משפטית - יעוד גן יצחק שדה

בהמשך לפגישתך עם עו"ד עפר טויסטר נהיה מוכנים לקבל על עצמנו הכנת חוות הד
שכר יו יהא שווה ל- 10,000 ש"ח בצרוף מע"מ.
הטיפול נשוא הסכם זה לא יכלול טיפול נוסף להכנת חוות הדעת כמפורט לעי
נשמח לשמוע ממך.



במבד רב,

מיכל גלקין-גולן, עו"ד
יגנס טויסטר ושות'

אבן גבירול 114
מסל המאה
תל-אביב 62038
טלפון: 5228445
פקס: 5228446
-mail: main
@yt-adv.co.il

יגנס, טויסטר וש
עורכי דין ונוטו

מספרנו: 200-15-62080
תאריך: 1.5.02

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

בפקס מס' 5064417

א.נ.

הנדון: חוות דעת משפטית

1. קיבלנו בתודה הודעתך מאתמול.
2. למען הסדר הטוב הנני לציין כי מחר יום ה' יוצא עו"ד טויסטר לחופשה בת שבוע ימים בחו"ל, ועל כן תוכל לצאת חוות דעת בחתימתו רק עם חזרתו, ביום א' 12.5.02.

בכבוד רב,

מיכל גלוקין גולד, עו"ד
יגנס טויסטר ושות'



אבן נבירול 124
מגדל המאה
תל-אביב 62038
טלפון: 03-5228445
פקס: 03-5228446

10.7.02

לכב'
עו"ד עופר טויסטור,

שלום רב,


הבנתי מעו"ד ליאור שנוצרה אי הבנה ואולי גם כעס, ומכתבי זה אליך נכתב בתקווה ליישב את ההדורים.

ברצוני להבהיר שלא היה בכוונתי חלילה להתחמק מתשלום עבור השיחה שהתקיימה בינינו. הסיבה היחידה שבגללה לא חזרתי ופניתי אליך עד כה, הייתה שלא ידענו אם נזדקק לעזרתך בדרך של חוות דעת בכתב או בפגישה בע"פ עם נציגי העירייה, וציפינו לתשובתה של העירייה בנושא זה.

אני מכבד כמובן את החלטתך שלא להמשיך ולטפל בנושא, אך אם כך הדבר, אני עומד על כך שתשלח לי חשבון על הזמן שהקדשת לנו.

אם נגרמה לך עוגמת נפש, צר לי מאוד על כך.

בכבוד רב,

 יורם שדה

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

**יגנס, טויסטר ושות'
עורכי דין ונוטריון**

נוסד ע"י אליהו יגנס
(1988-1913)
דן יגנס
עפר טויסטר
חיה גסר
מיכל גלקין גולן
ציפי מרגלית
יואב קוק
סמר קודחה

מספרנו : 200-15-63284
11 ביולי 2002

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

א.נ.

הנדון: מכתבך מיום 10.7.02

1. את שהיה לי לומר אמרתי לעו"ד ליאור.
2. הבהרתי לו שאין בכוונתי להמשיך לטפל בענין, או לגבות שכר. במידה והנך חש חובה לשלם, נא התכבד לתרום כל סכום ראוי (לדעתך) לכל גוף ראוי (לשיקולך).

בכבוד רב,

עפר טויסטר, עו"ד
יגנס, טויסטר ושות'

העתק: עו"ד שמואל ליאור, פקס: 634463



אבן גבירול 124

מגדל המאה

תל-אביב 62038

טלפון: 03-5228445

פקס: 03-5228446

E-mail: main
@yt-adv.co.il

ליאור ושות', עורכי-דין **Lior & Co., Advocates**

רח' היצירה 3 (בית ש.א.פ.), רמת-גן 52521 3 Hayetzira St. (S.A.P. Tower), Ramat-Gan 52521
טלפון: 03-6134436 פקסימיליה: 972-3-6134463

Shmuel Lior, Adv.
Gadi Bar-On, Adv. - M.B.A.
Orly Bitty, Adv.
Ely Shaharabany, Adv.

שמואל ליאור, עו"ד
גדי בר-און, עו"ד - מוסמך במינהל עסקים
אורלי ביטי, עו"ד
אלי שהרבני, עו"ד

5 בספטמבר, 2002

מספרנו: ש-69-1

למשלוח בדואר ובפקס

לכבוד
מר אחז בן ארי, עו"ד
היועץ המשפטי לעיריית תל-אביב
רח' אבן גבירול 69
תל-אביב

ח.ג.,

הנדון: ייעוד גן הזיכרון לזכר האלוף יצחק שדה

רח' זכרון קדושים 3, יפו
חלקה 38 בגוש 7115

1. בהמשך למכתבינו בעניין שבנדון, ולתשובתה הלאקונית של עו"ד שרי אורן (מיום 14.7.02), נתקבל אצלנו העתק מכתבה של עו"ד נעמי וייל לעו"ד אורן. העתק מכתבה של עו"ד וייל מצורף בזה.
2. עו"ד וייל מציינת במכתבה, כי לדעתה ייעוד המבני בו מצוי גן יצחק שדה הינו מגוריס, שלא כעמדתה של עיריית תל-אביב, ולפיה הגן כלול באזור חוף ים. עו"ד וייל מביעה במכתבה נכונות להשתתף בפגישה עימך, שבה תוצג בפניך באופן מפורט עמדתה, ולפיה יש להביא לתיקון הטעות אליה נקלעה עיריית תל-אביב בעניין זה.
3. לפיכך, ובהמשך לבקשתנו כאמור במכתבנו מיום 20.6.02, הננו לשוב ולפנות אליך, כמי שמופקד על שלטון החוק בעיריית תל-אביב, בבקשה כי תורה לזמן ישיבה בהשתתפות הח"מ ועו"ד וייל, על מנת שתינתן למרשנו ההזדמנות לשכנע אותך כי יש לתקן את העיוות הברור והחד משמעי שיצא תחת ידו של מינהל ההנדסה, אשר קבע כי ייעוד המקרקעין הינו חוף ים.
4. נודה על קבלת התייחסותך למכתבנו זה ועל תיאום מועד לישיבה בהקדם האפשרי.

בכבוד רב ובברכת שנה טובה,

שמואל ליאור, עו"ד
ליאור ושות', עורכי-דין

העתק: עו"ד נעמי וייל

Naomi Weil, Adv. נעמי וייל, עו"ד
 Zeev A. Weil, Adv. זאב וייל, עו"ד
 Anat Singer, Adv. ענת זינגר, עו"ד
 Tamar Zohar, Adv. תמר זהר, עו"ד
 Yael Azoulay, Adv. יעל אזולאי, עו"ד
 Anat Haas-Mizrahi, Adv. ענת האס-מזרחי, עו"ד
 Michal Michel, Adv. מיכל מישל, עו"ד
 Oded Brick, Adv. עודד בריק, עו"ד

זאב וייל ושות' עורכי דין ונוטריונים

Zeev Weil & Co. Law Offices & Notaries

כ"ה אלול תשס"ב

02/09/2002

ש-334

לכבוד

גב' שרי אורן עו"ד

הלשכה המשפטית

עיריית תל-אביב-יפו

ככר רבין

שלום רב,

הנדון: גר ע"ש יצחק שדה – תכנית מדרון יפו

מר יורם שדה העביר אלי העתק מכתבך מיום 14.07.02 לעו"ד ליאור, ולהלן התייחסותי לתכנון:

1. אני מניחה שזכור לך כי בשעתו ייצגתי את עמותת יפו יפת ימים, בין היתר, בהתנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 2236 "מדרון-יפו" (להלן: תכנית "מדרון יפו").
2. בתכנית "מדרון-יפו" שונה, בין היתר, תחום אזור חוף הים כפי שסומן בתכנית 689, וחלק ממנו צורף לאזור מגורים במבנן ב-8.
3. השטח הצמוד לבית מגוריו של האלוף יצחק שדה, אשר בשעתו גונן ע"י יצחק שדה עצמו ובו גם הוצב קרון הפיקוד שלו הפך, אפוא, מאזור חוף הים לאזור מגורים בתחום מבנן ב-8.
4. באותו שטח שנותק מאזור חוף הים, ע"י תכנית מדרון יפו וצורף למבנן ב-8 והנמצא בתחום 100 המטרים מקו פני הים, נאסרה הבניה, אך אין בכך כדי לגרוע מהכללתו באזור המסווג כמבנן למגורים.
5. עוד יצויין, כי על פי תכנית המתאר הארצית החלקית לחוף הים התיכון מס' ת/מ/א/13 (להלן: תמ"א 13) כלול האזור הרלבנטי במבנן ב-8, לרבות "גן יצחק שדה" ב"שטח ישוב".

6. הטיעון כי האזור הכלול במבנן ב- 8 נמצא ב"שטח ישוב" עפ"י תשריט תמ"א 13 הועלה בשעתו, במפורש, במסגרת בקשת הקלה מהוראת תמ"א 13 שהוגשה ע"י עיריית ונל אביב יפו מפי מהנדס העיר דאז אדריכל שמאי אסיף. העתק הבקשה מצויב כנספח א'.
7. המועצה הארצית נענתה חלקית לבקשת ההקלה ואפשרה **השלמת** בינוי בהתאם לזכויות הבניה שהוענקו עפ"י ת.ב.ע. 689 וזאת **במגרשים מבונים**, אך סרבה לאשר מימוש זכויות בניה במגרשים הנמצאים בתחום 100מ' מקו המים.
8. ככל הידוע לי בקש יורם שדה לקיים פגישה עם היוהמ"ש לעירייה בהשתתפותך, ואני מביעה בזאת את נכונותי להשתתף בפגישה כני"ל אם תסכימו לקיימה.
- אודה על התייחסותך.

בברכת שנה טובה,

נעמי וייל, עו"ד

העצקים: עו"ד ליאור.

יורם שדה.

יורם שדה

ליאור ושות', עורכי-דין **Lior & Co., Advocates**

רח' היצירה 3 (בית ש.א.פ.), רמת-גן 52521 Hayetzira St. (S.A.P. Tower), Ramat-Gan
טלפון: 03-6134436 Telephone: פקסימיליה: 972-3-6134463 Facsimile:

שמואל ליאור, עו"ד	Shmuel Lior, Adv.
גדי בר-און, עו"ד - מוסמך במתלה עסקים	Gadi Bar-On, Adv. - M.B.A.
אורלי ביטי, עו"ד	Orly Bitty, Adv.
אלי שהרבני, עו"ד	Ely Shaharabany, Adv.

28 באוקטובר, 2002

מספרנו: ש-69-1

למשלוח בפקס ובדואר

לכבוד
מר אחז בן ארי, עו"ד
היועץ המשפטי לעיריית תל-אביב
רח' אבן גבירול 69
תל-אביב

ח.נ.,

הנדון: גן הזיכרון לזכר האלוף יצחק שדה - תזכורת שנייה

רח' זכרון קדושים 3, יפו
חלקה 38 בגוש 7115

1. מכתבנו מיום 5.9.02 טרם נענה. לנוחותך מצ"ב מכתבנו הנ"ל בצירוף מכתבה של עו"ד נעמי וייל.
2. אנו ממתינים עדין לקבלת התייחסותך למכתבנו זה ולתיאום מועד לישיבה בהקדם האפשרי.

בכבוד רב ובב"ח,

שמואל ליאור, עו"ד
ליאור ושות', עורכי-דין



תאריך : 29 אוקטובר, 2002
 כ"ג חשון תשס"ג
 טל': 03-5218352
 פקס': 03-5216414
 סימוכין : 14.1 - 102349
 מספרנו : 18

לכבוד
 מר שמואל ליאור, עו"ד
 רחוב היצירה 3
 רמת גן
 ח.נ.

הנדון: גן הזיכרון לזכר האלוף יצחק שדה

מכתבך מיום 5.9.02

לצערי יש לנו חילוקי דעות לגבי הפרשנות של תוכנית 2236.

ההוראה הקובעת כי יש לתכנן את מבנה 8 בתכנית מפורטת כפי שנעשה בשאר המבנים במדרון יפו רק מחזקת העובדה שקביעת היעודים בתכנית 2236 היא לא סופית והוכחה לכך הוא מאזן השטחים המסומן לכל מבנה בעיגול ובחלוקה לאחוזים משטח המבנה.

הרחובות במבנה סימנו ביעודים של אזור מגורים מלבד חלקים של רחוב בת ים ויפת וחלק מרחוב 3195.

איך ניתן להסביר שרחוב זכרון קדושים כולו, רחוב בת ים בחלקו וכל הרחובות האחרים במבנה נצבעו ביעודים של מגורים, למרות שמהווים דרך?

לענין תמ"א 13, הרי שקשה להתייחס לשטחים מדוייקים כאשר מדובר בתכנית שנערכה בקנה מידה כפי שנעשה.

לאמור בסעיף 6 למכתבה של עו"ד נעמי וייל, יש לציין כי המועצה הארצית לא קיבלה את הטיעון שמדובר ב"שטח יישוב" ואיפשרה השלמת בינוי רק במגרשים מבונים.

גם לטענת עו"ד וייל נותק השטח המהווה את הגן מאזור חוף הים והפך למגורים אולם חלה עליו ההגבלה של בניה בתחום 100 מטרים, כשבתוכנית לא התייחסו כלל לגן.

בכך אין כל הגיון.

אם רוצים להפוך את השטח מאזור חוף הים לגן על שם יצחק שדה, יש לעשות זאת כדין.

בברכה,

שרי ארון, עו"ד
 משנה ליועץ המשפטי



העתקים:

עו"ד נעמי וייל, ת.ד. 4148 ירושלים

אחז בן ארי - היועץ המשפטי

שמואל ליאור, עו"ד Shmuel Lior, Adv.
גדי בר-און, עו"ד - מוסמך במינהל עסקים Gadi Bar-On, Adv. - M.B.A.
אורלי ביטי, עו"ד Orly Bitty, Adv.
אלי שהרבני, עו"ד Ely Shaharabany, Adv.

24 בנובמבר, 2002
מספרנו: ש-69-1

לכבוד
מר אחז בן-ארי, עו"ד - היועץ המשפטי
עיריית תל-אביב
רח' אבן גבירול 69
תל-אביב

ח.נ.,

הנדון: ייעוד גן לזיכרון האלוף יצחק שדה

1. קיבלנו את מכתבה של עו"ד שרי אורן (מיום 29.10.02), ובכל הכבוד, אכן בו ולו ראשית מענה לסוגיה שעל סדר היום.

2. כזכור, כל שביקשנו היה, כי העירייה תכיר בכך שחוות דעתו של מר דני לס אודות ייעוד המקרקעין שבנדון כ"חוף ים" הינה שגויה, ויובהר, כי ייעוד המקרקעין שבנדון אינו "חוף ים", הא ותו לא (בהחלט לא ביקשנו, כאמור במשפט המסיים במכתבה של עו"ד אורן, "להפוך את השטח לגן על שם יצחק שדה").

3. העובדה שהמקרקעין שבנדון אינם יכולים בשום אופן להיחשב כ"חוף ים" נלמדת בבירור משלושת אלה:

ראשית, תוכנית 2236, המאוחרת לתוכנית 689, קובעת שהמקרקעין שבנדון נכללים במבנן המגורים 8, בעוד שהמקרקעין שממערב להם, מתחת למצוק, נכללים במבנן חוף הים 3. מובן, כי אילו היה ייעוד המקרקעין שבנדון חוף ים, הם היו נכללים במבנן הצמוד למבנן 8, קרי במבנן 3, ולא במבנן מגורים!

שנית, תוכנית 2236 מחלקת את מדרון יפו לתחום אזור מגורים ולתחום אזור חוף ים, והיא נועדה במפורש לשנות את הגבולות בין תחום אזור המגורים לתחום אזור חוף הים. הכיצד יעלה אפוא על הדעת, כי ייעודם של מקרקעין, המצויים על פי התוכנית בתחום אזור המגורים, הינו חוף ים!?

שלישית, אפילו אליבא דעו"ד אורן, יש משמעות ל"מאזן השטחים" המסומן לכל מבנן בעיגול. דא עקא, שלגבי מבנני המגורים, ובכללם מבנן 8, היעודים הנוכריים במאזן השטחים הינם אך ורק אלה: מגורים, דרכים, בנייני ציבור ושצ"פ, ולא חוף ים. משמע, שום תוכנית מפורטת עתידית לא תוכל להגדיר את המקרקעין כחוף ים, מה שסותר את האמור במכתבו של מר דני לס!

לכל אלה אין במכתבה של עו"ד אורן ולו ראשיתו של מענה.



4. למרבה הצער, חלו אי דיוקים משמעותיים במכתבה של עו"ד אורן, שיתכן כי הם המקור לחילוקי הדעות. להלן פירוט:

א. לא קיימת "הוראה הקובעת כי יש לתכנן את מבנן ב8 בתוכנית מפורטת", כאמור במכתבה של עו"ד אורן. קיימת הוראה של המועצה הארצית (החלטה ב' משנת 1989) לגבי חלקו המזרחי של מבנן ב8 בלבד (המקרקעין שבנדון מצויים בחלקו המערבי של המבנן).

כאן המקום לציין, כי הסיבה להעדרה של תוכנית מפורטת לחלק המערבי של מבנן ב8, עובדה עליה נסמכת עו"ד אורן, אינה קשורה כלל לייעוד המקרקעין, כי אם היא נובעת מן העובדה הפשוטה, שלא היה צורך בתוכנית מפורטת, הואיל וייעודי השטחים וזכויות הבניה כבר נקבעו הלכה למעשה בהחלטות המועצה הארצית, ונכללו בתוכנית מדרון יפו (ובכלל זה מיקום הקצאת השצ"פ באזור הדרומי של מבנן ב8 הגובל בבת-ים, האיסור לבנות במגרשים שאינם מבוניס בטווח 100 מטר מן הים, וזכויות הבניה המדויקות במגרשים המבוניס).

ב. לעניין תמ"א 13 טוענת עו"ד אורן, כי "קשה להתייחס לשטחים מדויקים כאשר מדובר בתוכנית שנערכה בקנה מידה כפי שנעשה".

ניתן להסתמך גם על האמור בתמ"א 13 לעניין ייעוד המקרקעין.

ג. טענת עו"ד אורן, כאילו "המועצה הארצית לא קיבלה את הטיועון שמדובר בשטח ישוב" (טיעון שהועלה על ידי עיריית תל-אביב עצמה) הינה תמוהה, שכן עובדה היא, כי הגבול בין מבנן ב8 לבין מבנן ג3 בתשריט של תוכנית 2236 (שקיבלה תוקף לאחר שנדונה ואושרה גם במועצה הארצית) הינו קו המצוק, מה שמוכיח כי עמדת עיריית תל-אביב בעניין זה התקבלה.

5. יצוין, כי גם עו"ד נעמי וייל סבורה, כי גן יצחק שדה אינו נכלל בשום פנים ואופן באזור חוף הים. מצ"ב גם התייחסותה הכתובה של עו"ד וייל למכתבה של עו"ד אורן (מיום 18.11.02).

6. לאור כל האמור, איננו יכולים אלא לתמוה מדוע הנכס מתמידים בסירובכם לתקן את השגיאה האלמנטרית שנפלה במכתבו של מר דני לס, ולפיה נכלל גן יצחק שדה באזור חוף ים.

7. נודה לכם אפוא אם תודיעונו, כי מקובל עליכם שגן יצחק שדה אינו נכלל באזור חוף הים.

אם בכל זאת טרם השתכנעתם בטעותו של מר לס, הננו לשוב ולבקש כי יתואם עימנו מועד לקיום ישיבה במשרדך בהקדם האפשרי, בהשתתפות עו"ד נעמי וייל, על מנת לנסות וליישב אחת ולתמיד את העניין.

בכבוד רב ובב"ח,

שמואל ליאור, עו"ד
ליאור ושות', עורכי-דין

Naomi Weil, Adv.	נעמי וייל, עו"ד
Zeev A. Weil, Adv.	זאב וייל, עו"ד
Anat Singer, Adv.	ענת זינגר, עו"ד
Yael Azoulay, Adv.	יעל אזולאי, עו"ד
Anat Haas-Mizrahi, Adv.	ענת האס-מזרחי, עו"ד
Michal Michel, Adv.	מיכל מישל, עו"ד
Oded Brick, Adv.	עודד בריק, עו"ד

Zeev Weil & Co. Law Offices & Notaries

י"ג כסלו תשס"ג

18/11/2002

ש-334

לכבוד

מר שמואל ליאור עו"ד

רח' היצירה 3

(בית ש.א.פ.)

רמת גן 52521

ח.נ.

הנדון: גן הזכרון לזכרון האלוף יצחק שדה

להלן הערותי למכתב מיום 29.10.02 מאת עו"ד שרי אורן המשנה ליוהמ"ש לעיריית ת"א-יפו שהעתקו התקבל במשרדי ביום 05.11.02:

1. ככל הידוע לי ההודאה בדבר תכנית מפורטת למבנן ב-8 חלה לגבי חלקו המזרחי של המבנן בלבד, כעולה מהחלטת המועצה הארצית (החלטה ב' משנת 1989), ובהתאם אכן נערכה תכנית מפורטת לחלקו המזרחי של המבנן.

2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יוטעם כי על פי סעיף 129 לחוק התכנון והבניה, חתשכ"ה-1965. "תכנית מיתאר מקומית - כוחה יפה מתכנית מפורטת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר".

על כן, גם אם יש לערוך תכנית מפורטת לגבי חלקו המערבי של מבנן ב-8 אין, ולא יהיה, בכוחה של אותה תכנית מפורטת לשנות את קביעותיה של תכנית מתאר מקומית מט' 2236 "מדרון יפו" - אשר, מכוחה, בין היתר, שונה תחום "אזור חוף הים" וחלק הימנו צורף לאזור מגורים במבנן ב-8 וע"י כך חדל להיכלל ב"אזור חוף הים".

3. במלים אחרות: כל תכנית מפורטת אשר תחול על מבנן ב-8, לרבות חלקו המערבי, חייבת בהתאמה מלאה לתכנית מתאר מקומית 2236, לרבות בכל הנוגע לשינוי תחום אזור חוף הים ולקביעת תחומי אזורי המגורים.

18 Hillel St.
P.O.B. 4148, Jerusalem 91041
Tel. 02-6251729 Fax: 972-2-6242877

רח' הלל 18
ת.ד. 4148, ירושלים 91041
טל: 02-6251729 פקס: 972-2-6242877

נא למען לתא דואר 4148, ירושלים 91041, P.O.B. 4148, Jerusalem 91041

E-mail: aharonzw@bezeqint.net

P.2 NO.274

ZEEV WEIL RDV. 972-2-6242877

18.NOV.2002 14:02

4. הסבר סביר לצביעת הרחובות זכרון קדושים, בת-ים ועוד, בתשריט תכנית מתאר 2236 – בייעודים של מגורים נעוץ במהותה של התכנית כתכנית מתאר מקומית, אשר ענינה העיקרי הוא בקביעת אזורים ותחומיהם ובכלל זה, כאמור, שינוי גבולות אזור חוף הים וצרוף חלק ממנו לאזור המגורים במבנן ב-8.

5. חלוקת הייעודים והזכויות בכל אזור ואזור מהאזורים הכלולים בתכנית מתאר 2236 – אין בה כדי לשנות את גבולות האזורים.

6. כך גם אין להקיש מסימון דרך הכלולה באזור מגורים בצבע המסמן אזור מגורים – לענין הקביעה הנורמטיבית החד-משמעית של תיחום גבול אזור המגורים במבנן ב-8, אשר מכוחה הוכלל בו שטח אשר קודם לתכנית מתאר 2236 נכלל באזור חוף הים. כל תכנית מפורטת, אם ימצא צורך לערכה גם לגבי חלקו המערבי של מבנן ב-8 תהא טעונה, כאמור, התאמה מלאה לגבולות האזור כפי שנקבעו בתכנית מתאר מקומית 2236 "מדרון יפו".

7. לענין תמ"א 13 ועמדת המועצה הארצית:

7.1 המועצה הארצית לא שללה את הסתמכותו של מהנדס העיר ת"א – יפו דאז, אדרי' שמאי אסיף, על קו המצוק כקו הגבול של "שטח ישוב" כמסומן בתשריט תמ"א 13.

7.2 מהנדס העיר ת"א-יפו דאז, אדרי' ש. אסיף ביקש בשעתו כי המועצה הארצית תאשר הקלה מקו 100 מ' לגבי כל מגרשי הבניה שבמבנן ב/8. ואולם המועצה הארצית נאותה לאשר את ההקלה רק לגבי מגרשים מבונים וזאת להשלמה בלבד של זכויות הבניה שהוקנו בשעתו לפי התכניות שהיו בתוקף בעבר.

7.3 מכל מקום אין לערבב בין מיקום גבול שטח ישוב, כמסומן בתשריט תמ"א 13, לבין איסור בינוי בתחום קו 100 מ' מפני קו המים העליון.

8. כללו של דבר:

מבלי לגרוע מהערכתי לבקיאותה של עו"ד שרי אורן, נראה לי שאין במכתבה מיום 29.10.02 כדי לסתור את הקביעה הברורה בדבר שינוי תחום אזור חוף הים מכחה של תכנית מתאר 2236 – "מדרון יפו" והכללת חלק ממנו בתחום אזור המגורים במבנן ב/8.

בכבוד רב ובב"ח,

נעמי וייל, עו"ד

העתק: מר יורם שדה.



תאריך : 09 ינואר, 2003
ו' שבט תשס"ג
טל': 03-5218352
פקס': 03-5216414
סימוכין : 14.1 - 103544
מספרנו : 18

לכבוד
מר שמואל ליאור, עו"ד
רח' היצירה 3
רמת גן

ח.נ.

הנדון: ייעוד גן לזכרון האלוף יצחק שדה
מכתבך ליועמ"ש לעירייה מיום 24.11.02

ההתייחסות לגן על שם יצחק שדה נעשתה בהתבסס על הגדרתכם את הנושא ואף במכתבכם ציינתם את הנדון כ"גן יצחק שדה" וחזרתם על כך מספר פעמים במכתב.

לדעתנו חוות דעתו של דני לס אינה שגויה, והמקרקעין נושא המחלוקת מיועדים ל"חוף ים".

מעיון בתשריט תוכנית 2236 עולה כי השטח המסומן ממערב למתחם המגורים בתוכנית 689 מסומן כשטח חוף רחצה.

אין רלבנטיות לשאלה באיזה מבנן מתוכנן חוף הרחצה אם במסגרת מבנן ב/8 או ג/3. רקע המיפוי שהוכן לתוכנית 2236 אינו רקע של מפת מדידה ולכן לא ניתן לדייק באיתור מיקום כל יעוד ויעוד.

תוכנית 2236 אינה מתיימרת לקבוע יעודי קרקע מדוייקים, אלא רקע כללי של תכנון.

תוכנית 2236 לא באה לשנות או לבטל את הקבוע בתוכנית 689 לגבי היעודים וזכויות הבניה, למעט לענין הוצאת היתרי בניה בתחום ה-100 מ' הקרוב לחוף.

כפי שכתבתי לך במכתבי מיום 29.10.02 רחוב זכרון קדושים כולו, רחוב בת ים בחלקו וכל הרחובות האחרים במבנן 8 נצבעו ביעוד של מגורים למרות שהם מהווים דרך.

אם נקבל את גירסתך, לא ניתן יהיה להמשיך ולעשות שימוש של דרך ברחובות אלו, וניתן יהיה להכליל את שטחי הדרך במגרשי המגורים שלא לדבר על כך שלא תהיה גישה למגרשים כולל למגרש של מורשך. מסקנה זו אינה הגיונית.

גם הלשכה המשפטית של משרד הפנים בחוות דעת של עו"ד יהודה זמרת בדעה ש"לאור הגיונם של דברים ובוודאי לאור דבריו המפורשים של בית המשפט העליון, הרי שבמידה ועל פי תכנית המתאר 2236 ניתן היה לייעד את השטח שנועד למגורים גם לצרכי ציבור ובכלל זאת גם לתכלית של חוף ים – וכן עולים הדברים לכאורה מהוראות תוכנית 2236 – אין לראות בעצם העובדה שהתכנון המפורט הוכן קודם לכניסתה של תוכנית 2236 לתוקף, כהופכת אותו למנוגד וסותר לתכנית זו".

הואיל והנכם עומדים על כך שלא נתייחס לשטח גן על שם יצחק שדה אלא לחוות דעתו של דניאל לס, הרי שאנו חוזרים ומבהירים כי חוות דעתו אינה שגויה.

ב ב ר כ ה,
שרי אורן, עו"ד
משנה ליועץ המשפטי

העתיקים:
אחז בן ארי – היועץ המשפטי
דניאל לס – מנהל שרותי בנין ערים