

13.11.01

לכב'
עו"ד יהודה זמרת
המחלקה המשפטית
משרד הפנים

שלום רב,

נמסר לי שפנייתי לעו"ד שרית דנה בנושא גן יצחק שדה הועברה לטיפולך.

אני מצטער שאני דוחק בך אך הייתי מבקש שתתפנה לכתוב את חוות הדעת שביקשתי. בשיחתי עם עו"ד שרית דנה בנושא זה לא התעוררו בינינו כל חילוקי דעות לגופו של עניין ונאמר לי שפנייתי תענה בהקדם (עד סוכות...).

לא ביקשתי חוות דעת ארוכה ומלומדת, ואם עומס העבודה אינו מאפשר לך להקדיש לכך זמן, די לי במכתב קצר המאשר שעל החלקה האמורה חלה תכנית 2236 (מדרון יפו) המגדירה אותה כאזור מגורים א' ללא זכויות בניה.

אם יש בכך צורך אשמח להעמיד לרשותך שוב את החומר שמסרתי לעו"ד דנה בנושא זה. אהיה מוכן גם לקפוץ כחץ מקשת לירושלים לשם כך, כי אני פשוט זקוק מאוד לחוות הדעת הנ"ל.

בברכה

יורם שדה

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

יורי

מדינת - ישראל

משרד הפנים

לשכת היועץ המשפטי

ירושלים, ד' כסלו תשס"ב
19 נובמבר, 2001

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

א.נ.,

הנדון: פנייתך מיום 13.11.01

מתן חוות דעת בנושא מחייבת בחינה פרטנית של מכלול התכניות שחלות על השטח
ובחינת היחס ביניהם.

לפיכך, נדרש לנו זמן נוסף לפני שנוכל להשיבך דבר.

בכבוד רב,

יהודה זמרת, עו"ד
הלשכה המשפטית

1

לכ"ב
עו"ד יהודה זמרת
הלשכה המשפטית
משרד הפנים

א.ג.

הנדון: גן יצחק שדה

אני מודה לך על מכתבך.

ברשותך, אפרט את כל הידוע לי על מכלול התכניות החלות על השטח האמור ועל היחס ביניהן.

1. בת.מ.א 13 השטח האמור מוגדר כשטח ישוב.

2. התכנית המאוחרת ביותר המתייחסת לשטח היא תכנית המתאר המקומית 2236 (מדרון יפו) שקיבלה תוקף ב-1995. תכנית 2236 החליפה את התוכניות הקודמות 479 ו-432 על תיקוניהן. בתקנון של תכנית 2236 (עמ' 2) היא מוגדרת כ"שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכנית ב.ע. מס' 479 על תיקוניה. שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכנית ב.ע. מס' 432 על תיקוניה. להלן התכניות הראשיות. עוד נאמר בתקנון של תכנית זו (עמ' 9) "במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו".

3. כאמור, תכנית 2236 מחליפה את תכנית 432 על תיקוניה. אחד מתיקונים אלה היא תכנית 689 המתייחסת לשטח האמור. בתקנון של תכנית 689 היא מוגדרת כדלקמן: "תכנית זו תקרא תכנית מס' 689 שינוי מס' 1 לשנת 1961 של תב"ע מס' 432.

4. מכל האמור לעיל נובע שתכנית 2236 מחליפה את תכנית 689 וגוברת עליה במקרה של סתירה ביניהן.

ברשותך, אוסיף כמה הערות היסטוריות המרחיבות מעט את היריעה:

1. בשנת 1989, בשלב ההכנה של תכנית 2236, יזמי התכנית פנו למועצה הארצית וביקשו הקלות מת.מ.א. 13. בין השאר הם ביקשו שכל המבנן הרלוונטי (מבנן ב-8), לרבות הרצועה המצויה בטווח 100 מ' מן הים, יוגדר כאזור למגורים עם זכויות בניה. המועצה הארצית הקימה ועדת משנה שקיימה כמה ישיבות וערכה סיורים בשטח. בסופו של דבר התקבלו לגבי מבנן ב-8 שלוש ההחלטות הבאות:

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.

בעקבות שלוש החלטות אלו שונה התסריט של התכנית המוצעת, והשטח המצוין בהחלטה ג' הפך מאזור מגורים לשצ"פ. שאר השטחים הריקים, לרבות גן יצחק שדה, נשארו אזורי מגורים אך ללא זכויות בניה. שימושי הקרקע שנקבעו בתסריט של תכנית 2236 משקפים אפוא את החלטות המועצה הארצית.

2. בשנת 1990, הוכנה תכנית מפורטת למבנן ב-8 מזרחית לתחום ה-100 מ', (ראה החלטה ב' של המועצה הארצית שהוזכרה לעיל). תכנית זו, שכוונתה 2505, הוגשה לוועדה המחוזית ב-1993, נתקלה בהתנגדויות ולא אושרה. מכל מקום, תכנית 2505 אינה מתייחסת לתחום ה-100 מ' ועל כן אינה רלוונטית לענייננו.

3. בשנת 1993, בעקבות פניה של יזמי התכנית, המועצה הארצית קבלה החלטה נוספת לגבי מבנן ב-8 הנוגעת לזכויות הבניה בבתיים הקיימים בתחום ה-100 מ'. החלטה זו (המעניקה לבתיים הקיימים בתחום ה-100 מ' את זכויות הבניה המוקנות בתכנית 689) נרשמה אף היא בתכנית מדרון יפו (נספח מס' 3, סעיף 13). אך, כאמור, החלטה זו חלה על הבתיים הקיימים ולא על השטחים הריקים (שבהם אסורה הבניה על-פי החלטה א' שהוזכרה לעיל) ועל כן אינה רלוונטית לענייננו.

4. לאחרונה אושרה למתן תוקף תכנית 2660 החלה על מרבית שטחה של תכנית 2236. תכנית זו אינה כוללת את מבנן ב-8 ועל כן אינה רלוונטית לענייננו.

למיטב הבנתי, מן הסקירה ההיסטורית האמורה עולה שהתכנית היחידה החלה על מבנן ב-8 בתחום ה-100 מ' היא תכנית 2236. תכנית זו מיישמת את החלטות המועצה הארצית מ-1989 ומ-1993 ונותנת תשוכות ברורות הן לגבי זכויות הבניה והן לגבי יעודי הקרקע במקום זה.

לכאורה הדברים ברורים למדי, ואכן מאז אישורה של תכנית 2236, מנהל מקרקעי ישראל מגדיר בכל מכתביו אלי את גן יצחק שדה כאזור מגורים א' ללא זכויות בניה. עלי להודות שעד למכתבו של מר דני לס, מנהל מחלקת שרותי בנין ערים בעיריית תל אביב, שבעטיו פניתי אליכם, לא העליתי על דעתי שעניין זה יכול להיות שנוי במחלוקת.

עפ"י גרסתו של מר דני לס, התכנית הרלוונטית מבחינת יעודי הקרקע בתחום ה-100 מ' במבנן ב-8 היא תכנית 689 ולא תכנית 2236. לדעתי, זוהי עמדה תמוהה, וזאת לא רק מכל הטעמים שצוינו לעיל, אלא גם משום שהתסריט של 2236 מיישם את החלטות המועצה הארצית מ-1989 ואילו התסריט של תכנית 689 עומד בסתירה ברורה להחלטות אלו (בין השאר, השטח המיועד על-פי החלטה ג' של המועצה הארצית לשמש כשצ"פ מיועד בתכנית 689 לבניית מבנים כגון בית חולים, מרפאה, מועדון נוער וכו'). כגוף האחראי על המועצה הארצית לתכנון ובניה ביקשתי מכם אפוא שתעמידו את הדברים על דיוקם.

אם תרצה בכך, אשמח להעמיד לרשותך את החומר שבידי כדי שלא יהיה צורך לנבור בארכיונים. אני שב ומביע את תקוותי שתתפנה להשיב על פנייתי בהקדם.

בכבוד רב,

יורם שדה



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

9.1.02

לכב'
עו"ד יהודה זמרת
הלשכה המשפטית
משרד הפנים

הנדון: חוות הדעת לגבי גן יצחק שדה

א.ג.

אני מתנצל על שאני חוזר ומטריד אותך שוב ושוב בעניין חוות הדעת האמורה.

ברור לי שאינך יכול לכתוב חוות דעת ללא בדיקה רצינית ומעמיקה. עם זאת נדמה לי שאם תתפנה לבחון את הנושא תיווכח שמדובר בעניין פשוט למדי שההכרעה בו אינה צריכה להיות קשה.

אני משוכנע שמונחים על שולחנך נושאים חשובים יותר ודחופים יותר, אך אני ממתין לחוות הדעת של משרדכם כבר כארבעה חודשים והייתי רוצה לפחות לדעת כמה זמן עוד אצטרך להמתין.

אני מאוד זקוק לחוות דעת זו. אני יודע שעובדה זו אינה מהווה נימוק לזירוז הטיפול, אך הייתי מאוד מבקש שתתחשב גם בכך.

אנא, תנסה להעריך מתי לדעתך יסתיים הטיפול בנושא. אני חוזר ומזכיר שאשמח לפגוש אותך אם יש בכך כדי לקדם את הנושא.

בכבוד רב

יורם שדה

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

אני מודה לך
יורם שדה

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

..1.א

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 - אליהו ידיד נ' 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 תוכנית 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 תוכנן תיכנון מפורט בעבר. מה שניתן לתכנן תיכנון מפורט על פי תוכנית מיתאר, אינו הופך להיות מנוגד לתוכנית רק מכיוון שתוכנן 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

לכ"ב
 עו"ד יהודה זמרת
 הלשכה המשפטית
 משרד הפנים

.א.ג.

הנדון: גן יצחק שדה

אני מודה לך על מכתבך ומקווה שלא תטרעם אם אביא לידיעתך את השגותי על תוכנו.

למיטב הבנתי, הנסיבות של המקרה שהבאתי בפניכם שונות לחלוטין מאלו שלגביהם חל פסק הדין של בית המשפט העליון שצוטט במכתבך. פסק הדין האמור חל על השאלה הכללית של מעמדה של תכנית מתאר שאינה מציינת את מיקום הקצאות השצ"פ באזורי המגורים לעומת תכנית מפורטת קודמת המפרטת הקצאות אלו. במקרים מעין אלו אין ספק שהתכנית המפורטת אכן גוברת על תכנית המתאר.

אך בשטח שבו מדובר (מבנן ב 8 של תכנית 2236 בטווח 100 מ' מן הים) השאלה שעל הפרק היא מעמדה של תכנית מתאר המפרטת באופן מפורש את המיקום המדויק של הקצאת השצ"פ על-פי החלטות ספציפיות של המועצה הארצית לעומת תכנית מפורטת מוקדמת יותר שיעודי הקרקע שלה עומדים בסתירה מוחלטת להחלטות ספציפיות אלו.

כידוע, המועצה הארצית הקימה בשנת 1989 ועדת משנה לעניין מבנן ב-8, ערכה סורים במקום וקיבלה את ההחלטות הבאות:

- 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 יושמו בתקנון ובתשריט של תכנית 2236.

לפיכך עמדתה של עיריית תל אביב המצוטטת במכתבך שלפיה "התכנית האמורה (2236) לא באה לשנות או לבטל את הקבוע בתכנית 689 לגבי היעודים וזכויות הבניה למעט לעניין הוצאת היתרי בניה בתחום ה-100 מ' הקרוב לחוף" פשוט אינה עומדת במבחן העובדות, ויש בה משום התעלמות ברורה מהחלטות המועצה הארצית ובעיקר מהחלטה ג' שהזכרתי לעיל. כידוע, תכנית 689 מייעדת את השטח מדרום לרחוב זכרון קדושים ועד גבול בת ים, המוזכר בהחלטה ג', לבניית מבנים כגון בית חולים, מרפאה, מועדון נוער וכו', כשעה שתכנית 2236 מיישמת את החלטה ג' של המועצה הארצית ומשנה את יעודו לשצ"פ.

כיצד אפוא ניתן לומר שתכנית 689 היא הרלוונטית לעניין יעודי הקרקע במתחם זה?!

ראוי להוסיף שהחלטות המועצה הארצית התקבלו בעקבות בקשתה של עיריית תל אביב לאשר במסגרת תכנית 2236 הקלות מת.מ.א. 13. התשריט שעמד לנגד עיניה של ועדת המשנה של המועצה הארצית היה הצעה של עיריית תל אביב לסמן בתכנית זו את כל מבנן ב-8 בטווח ה-100 מ' כאזור למגורים עם זכויות בניה, והחלטותיה ועדת משנה זו נועדו להנחות את היזמים באופן

מפורט כיצד עליהם לשנות תשריט זה (דבר שאכן יושם בתכנית 2236). ההחלטה להקצות דווקא את האזור המצוין בהחלטה ג' כשטח לשצ"פ התקבלה בעקבות בדיקה מעמיקה שכללה סיורים במקום. המקום נבחר בגלל הגישה הנוחה מרחוב יפת וגלל העובדה שקיימת בו ירידה טבעית לחוף הים. שאר השטחים הבלתי בנויים בטווח ה-100 מ' מן הים שעירית תל אביב ביקשם ליעדם לבניה למגורים הותאמו לת.מ.א. 13 על-ידי החלטה א' שהשאירה אותם כאזור למגורים אך לא אישרה בהם זכויות בניה (כלומר, הפכה אותם לשטח פרטי פתוח שהוא יעוד קרקע מותר בתחום ה-100 מ' על-פי ת.מ.א. 13). מכל מקום, ברור מהשתלשלות זו ששינוי יעודו של גן יצחק שדה והמגרשים הגובלים בו מצפון ומדרום מאזור חוף הים לאזור למגורים אינו מקרי ומבטא את כוונתה התכנונית המפורשת של עירית תל אביב בשלב ההכנה של תכנית מדרון יפו ואת החלטת המועצה הארצית.

לפיכך, בניגוד לתכנית המתאר שעליה מדבר פסק הדין של בית המשפט העליון, תכנית 2236 מגדירה באופן חד משמעי הן את זכויות הבניה והן את יעודי הקרקע בשטחים הפנויים של מבנן 8 בתחום ה-100 מטר, לרבות המיקום המדויק של הקצאת השצ"פ.

יתרה מזאת, מהחלטה ב' של המועצה הארצית הדורשת מן היזמים להכין תכנית מפורטת רק לחלק של מבנן 8 הנמצא מזרחה מתחום ה-100 ניתן אולי ללמוד שחברי המועצה סברו שלאור החלטות א' וג' המגדירות באופן מפורט את זכויות הבניה ויעודי הקרקע בתחום ה-100 מטר אין למעשה צורך להכין תכנית מפורטת לגבי תחום זה.

העובדות מלמדות שכך כנראה פירשה זאת גם עירית תל אביב. עובדה היא שמאז החלטות המועצה הארצית הוכנו תכניות מפורטות לכל מבני המגורים של מדרון יפו לרבות החלק המזרחי של 8 הנזכר בהחלטה ב' האמורה (למרבת המבנים הוכנו תוכניות מפורטות אפילו פעמיים, פעם במסגרת ול"לים ופעם במסגרת תכנית 2660). האזור היחיד שלגביו לא הוכנה כל תכנית מפורטת היה אזור 8 בתחום ה-100.

מכל מקום, גם אם אין מניעה בעתיד להכין לאזור זה תכנית מפורטת חדשה העולה בקנה אחד עם החלטות המועצה הארצית, ברור שלא ניתן לטעון שתכנית המפורטת הישנה העומדת בסתירה להחלטות אלו (תכנית 689) היא זו המגדירה את יעודי הקרקע במקום...

באשר לאזור חוף הים. לדברייך, מהוראות תכנית 2236 עולה לכאורה שניתן לייעד חלק משטחי הציבור במבני המגורים גם לתכלית של חוף הים. בעניין זה ברצוני להעיר שעיון בתכנית מדרון יפו מלמד שתכנית זו מבחינה הבחנה ברורה בין שטחי השצ"פ שבאזורי המגורים, שלגביהם נאמר שמיקומם בתוך מבני המגורים יקבע בתכניות מפורטות, לבין איזור חוף הים שהוקצו לו 3 מבנים נפרדים 11, 12, 13, מבנים שהתקנון מתייחס אליהם באופן נפרד.

אזור חוף הים הגובל במבנן 8 הוא מבנן 3 שתכנית מדרון יפו מתייחסת אליו בעמ' 9 סעיף ג'. גבול המזרחי של מבנן זה, שהוא מצוק הכורכר, לא נקבע בתכנית 2236 באופן מקרי. מדובר באזור יחודי שת.מ.א. 13 מסמנת אותו כאזור עם ערכי טבע במים, בטבלאות הגידוד ובמצוק ומחייבת הוראות לשימור המצוק. זהו חוף מצוקי שאין אליו גישה מכיוון מזרח שניתן להגיע אליו רק מצפון, מחוף גבעת עליה, או מדרום, מגבול בת ים. אזור 3 מנותק אפוא ממבנן 8 ואסור לפרוץ אליו דרכי גישה מכיוון זה בשל החובה לשימור על מצוק הכורכר.

בתכנית 2236 נאמר לגבי 33 (עמ' 9 סעיף ג'): תכנית מפורטת שתוגש למבנן 33 תכלול הוראות בדבר מיקום דרכים וחניונים שלא בשטחים המיועדים לרחצה ועבודות פיתוח אחרות סביב המצוק, באופן שיובטח שימור המצוק והגנתו, וכן פתרונות לניקח הנגר העילי.

הנחיות אלו יושמו על-ידי עירית תל אביב. לאחר אישור תכנית 2236 אכן הוכנו, אושרו ובוצעו תוכניות מפורטות לחוף גבעת עליה ולהגנה על מצוק הכורכר. התכנית של חוף גבעת עליה כללה דרכים, חניונים, פתרונות ניקוח ומתקני רחצה, ובאזור החוף הגובל במבנן 8 נבנה על-ידי עירית תל אביב קיר להגנת בסיס המצוק, הוקמה גדר והוצבו שלטים האוסרים להתקרב למצוק.

האפשרות לכלול חלק ממבנן ב-8 באזור חוף הים אינה עולה בקנה אחד עם תכניות מפורטות אלו שכבר בוצעו בשטח וגם לא עם ההנחיה הכללית של ת.מ.א 13ג' לשמור על שלמות המצוק.

אגב, חלקה 38 אינו מופיעה כלל בתכנית 689. בתכנית זו, גן יצחק שדה נמצא בחלקה 85 ובחלק מחלקה 76. חלקה 38 נקבעה בהסדר המקרקעין החדש שאושר ב-1994 על-פי הגבולות המדויקים של גן יצחק שדה כפי שהוגשו לפקיד הסדר המקרקעין על-ידי מודד מטעמי. חלקה 1 הגובלת בחלקה 38 ממערב מוגדרת בהסדר המקרקעין החדש כשפת הים.

ברשותך אסכם את עמדתי:

1. תכנית מדרון יפו קובעת באופן מפורט על-פי החלטות של המועצה הארצית הן את זכויות הבניה והן את יעודי הקרקע בתחום ה-100 מטר במבנן ב-8.
2. יעודי הקרקע באזור זה על-פי תכנית 689 עומדים בסתירה להחלטות המועצה הארצית.
3. התכניות המפורטות שהוכנו ובוצעו במבנן חוף הים ג-3 לא הגדירו ולא היו יכולות להגדיר חלקים ממבנן ב-8 כאזור חוף הים.
4. אזור שפת הים בתחום האמור נקבע גם בהסדר המקרקעין של 1994.
5. קביעתו של מר דני לט שתכנית 689 היא הקובעת את יעודי הקרקע בתחום ה-100 מטר במתחם ב-8 אינה נכונה.

אני מקווה שתבחן בעיון את דברי ותתייחס אליהם.

העתק: עו"ד שרית דנה

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 בשבט התשס"ב
3 בפברואר 2002

מש. 979-2002

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

א.ג.,

הנדון: גן יצחק שדה
מכתבך מיום 1.02: 2

לאור הקושי בזיהוי מיקום השטח, אודה על קבלת תשובתך העובדתית בנוגע לשאלה, האם השטח האמור נמצא בתו 100 מטרים מקו המים בתחום מבני 8.

בכבוד רב,
יהודה זמרת, ע"ד
הלשכה המשפטית

4.2.02



לכבי
עו"ד יהודה זמרת
המחלקה המשפטית
משרד הפנים

א.נ.

בתשובה למכתבך, גן יצחק שדה אכן נמצא בתחום ה-100 מ' במבנה כ.8.

בכבוד רב

יורם שדה

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

1/11
1/11

מדינת - ישראל
משרד הפנים
לשכת היועצת המשפטית

(7)

ירושלים, ו' אדר, תשס"ב
18 פברואר, 2002

זחוף - בפקט

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

א.נ.,

הנדון: גוש 7115 חלקה 38 - גן יצחק שדה
סימוכין: מכתבך מיום 23.1.2002

במענה למכתבך שבסימוכין, הנני להשיבך כי אין לראות בהחלטת המועצה הארצית לפיה חלק משטח מבנין 8 יסומן כשטח ציבורי פתוח, כמונעת ייעוד שטחים ציבוריים נוספים ביתרת שטח מבנין 8. זאת כמובן מבלי לגרוע מהאיסור על בניה בשטחים ציבוריים אלו בתחום קו בנין של 100 מטר מקו המים.

בברכה,
אג
יהודה זמרת, ע"י
הלשכה המשפטית

הסדרון: מכתבך בעניין גן יצחק שדה שהגיע אלי היום.

א.ג.

אני מסכים עם קביעתך ש"אין לראות בהחלטת המועצה הארצית לפיה חלק משטח מבנן 88 יסומן כשטח ציבורי פתוח, כמונעת ייעוד שטחים ציבוריים נוספים ביתרת מבנן 88".

ואכן גם כתבתי לך במכתבי הקודם שלדעתי "אין מניעה בעתיד להכין לאזור זה תכנית מפורטת חדשה העולה בקנה אחד עם החלטות המועצה הארצית". ברור שבתכנית מעין זו לא תהיה מניעה לקבוע גם שטחי ציבור חדשים.

אלא שכל עוד תכנית מפורטת מעין זו לא הוכנה, השאלה העומדת על הפרק היא מה התכנית הקובעת בשעה זו את יעודי הקרקע במבנן 88: האם זאת תכנית מדרון יפו המיישמת את החלטות המועצה הארצית או תוכנית 689 הסותרת אותן ואת ת.מ.א 13.

נדמה לי שלאור דרישות ת.מ.א. 13 והחלטות המועצה הארצית, התשובה לשאלה זאת ברורה. יתרה מזאת, גם לא יעלה על הדעת שיעודי הקרקע במתחם זה מוגדרים בחלקם על ידי תכנית מדרון יפו ובחלקם על ידי תכנית 689...

כאמור, אני מסכים עם קביעתך שאין מניעה להועיד (בעתיד) שטחים נוספים במבנן 88 לצרכי ציבור. עם זאת ברצוני להדגיש שלא ניתן להועיד שטחים כלשהם במבנן 88 לתכלית הספציפית שתכנית 689 מועידה לגן יצחק שדה, דהיינו "אזור חוף הים", משום שהדבר עומד בסתירה מהותית למטרות תכנית מדרון יפו.

כדי להיווכח בכך יש לעיין בתקנון של תכנית מדרון יפו. מתקנון זה עולה בבירור שמטרת התכנית היא לחלק את השטח למתחמי תכנון, וזאת במטרה מפורשת להפריד בין אזורים מגורים לבין אזור חוף הים. במילים אחרות, הגדרת חלק ממבנן מגורים כאזור חוף הים עומדת בסתירה מהותית למטרות תכנית 2236. בעמ' 3 בתקנון של תכנית זו, תחת הכותרת "מטרות התכנית" נאמר בין השאר:

- א. לשקט את אזור "מדרון יפו" לרווחת אוכלוסייתה הנוכחית והעתידה ע"י מתן הוראות והנחיות... כל זאת ע"י קביעת: הוראות לחלוקת שטח התכנית לעשרה מבני מגורים ושלושה מבני אזור החוף, לתכנון מפורט....
- ב. לשנות בהתאם לכך את התכניות המצויינות לעיל על תיקוניהם (להלן התכניות הראשיות)... תכנית ב.ע. 432...

כפי שציננתי במכתבי הקודם, תכנית 689 היא תיקון לתכנית 432. הסעיפים שציטטתי קובעים אפוא שיש לשנות את תכנית 689 בהתאם להוראות תכנית 2236 בדבר חלוקה חדשה בין אזורים מגורים לאזורי חוף.

במכתבי הקודם אליך הרחבתי את הדיבור בשאלת הגבול בין מבנן המגורים ב8 לבין מבנן חוף
הים גג.

לסיכום: אני מסכים עם הקביעה המרכזית של מכתבך, אך, לדעתי, אין בקביעה זו כדי לשנות את
המצב התכנוני הנכון שלפיו התכנית הקובעת בשעה זו את יעודי הקרקע במבנן ב8 בתחום ה-100
מ' מהים היא תכנית 2236 ולא תכנית 689.

העתק: עו"ד שרית דנה

בכבוד רב

יורם שדה

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

אריה לבי"ן

26.FEB.2002 14:36

LISHKA MISHPATIT

NO.648

P.1

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת היועץ המשפטי

ירושלים י"ד באדר התשס"ב
26 בפברואר 2002

מש. 1736-2002

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

א.נ.,

הנדון: מכתבד מיום 24.2.02

אין לי מה להוסיף על מכתביל הקודמים.

בכבוד רב,
11
יהודה זמרת, עו"ד
הלשכה המשפטית