

אירוסין
אילן
אילן

2011378
עו"א יסר מינהל ההנדסה
אגף תכנון תע"ר
שמואל מקרקעין
2.6-06-2011
Adie Karmi
התקשר
Real Estate Appraiser

חוות דעת התנגדות לתכנית המופקדת

תא/מק/2572/וה

" הדואר 8 "

בשם : בעלי הזכויות

בחלקה 101 במוש 7017

דני טרשנסקי
שמואל מקרקעין
Dani Treshanski
Real Estate Appraiser

איציק רפאל
שמואל מקרקעין
Itzik Refael
Real Estate Appraiser

גלית צור
שמואל מקרקעין
Galit Zor
Real Estate Appraiser

ברק ברוך
שמואל מקרקעין
Barak Baruch
Real Estate Appraiser

אנדריי קץ אהרונוב
שמואל מקרקעין
Andrey Katz Aronov
Real Estate Appraiser



26 ביוני, 2011

חוות דעת

התנגדות לתכנית תא/מק/2572/ה - "הדואר 8"

בשם בעלי הזכויות בחלקה 101 בגוש 7017.

1. מטרת חוות הדעת :

נתבקשתי לסקור את התכנית המופקדת תא/מק/2572/ה¹, ולחוות את דעתי המקצועית באשר לתכנית ולהשלכותיה ביחס לבניין הקיים ברח' מרוזק עזר 11 פינת שמעון בן שטח, הגובל בתחום התכנית, כפי שיפורט ויוסבר להלן.

עיקרי התכנית המופקדת²:

- א. איחוד חלקות 28 ו-29 בגוש 7017 בהסכמת הבעלים.
- ב. שינוי הוראות תכנית תא/2572 בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, הכולל תוספת קומה והגבהת גובה הבניין מ-10.5 מ' ועד לגובה 14.40 מ' ובנוסף- 3.0 מ' לקומת גג חלקית.
- ג. שינוי קו הבניין הצדדי שנקבע בתכנית תא/2572 והגדרת קו בניין אחורי צדדי.
- ד. העברת שטחי שרות מקומת המרתף לקומות העליונות.
- ה. הגדלת תכסית הבניה המותרת בתכנית תא/2572 עד ל-85% משטח המגרש.

¹ הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה על גבי שלט שהוצב ביום 17/04/2011.

² בהתאם להוראות התכנית.

2. פרטי המקרקעין נשוא חוות הדעת :

המקרקעין נשוא חוות, הכלולים בתכנית הנדונה מהווים את חלקות 28 ו-29 בגוש 7017. הבניין הקיים בחלקות האמורות רשום כבית משותף, הכולל 14 חלקות משנה.

להלן פרטים מנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 19/06/2011 והמתייחס לחלקות 28 ו-29 בגוש 7017:

רכוש משותף: 1,284 מ"ר.

תת חלקות: 15.

תקנון: מוסכם.

חלקת משנה	קומה	בעלויות	שטח (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	הצמדות תאור	שטח (מ"ר)
1	מרתף	זמיר אילן	64.64	9/296		
2	מרתף	בר איריס ברנס יהודה	13.77	2/296		
3	מרתף	יוסף יהודה	119.43	17/296		
4	מרתף, קרקע, ביניים	רשות הפיתוח	363.03	52/296		
5	מרתף	יוסף יהודה	128.81	18/296		
6	קרקע, ביניים	שמש יצחק ירמיהו רמה שמש אלישע נזרי דליה	60.69	9/296		
7	קרקע, ביניים	רשות הפיתוח	92.85	13/296		
8	קרקע	חברת חלקות 28,29	21.24	86/296	חצר	16.40
					גג	566.58
9	קרקע, ביניים	אילת סוכני מכס ותחבורה בע"מ	99.80	14/296		
10	קרקע, ביניים	רשות הפיתוח	205.84	29/296		
11	קרקע	חודד אלכסנדרו טננבאום מיכאל בן עוזר רן	45.16	14/296	גג	52.41
12	קרקע	שאול לוי	66.42	20/296	גג	73.64
13	קרקע, ביניים	שאול לוי	31.20	9/296	גג	32.44
14	קרקע	שאול לוי	17.77	4/296	גג	9.06

הערות:

- רשומות הערות שונות, לרבות הערות בגין משכנתאות.
- לעניין חלקת משנה 8- רשומה הערה לטובת טנבאום מיכאל, בן עוזר רן וחדד אלכסנדרו בגין אופציה וכן הערה לטובת מועלם יהודה (בנאמנות) בגין הזכויות של טנבאום מיכאל, בן עוזר רן וחדד אלכסנדרו.
- לעניין חלקת משנה 11- רשומה הערה לטובת עו"ד יהודה מועלם – בנאמנות וכן לטובת ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ.

3. תאור הנכס והטביעה:

המקרקעין נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממתחם בשטח של כ-170 דונם, הכלול בתכנית המאושרת תא/במ/45/2572- הידוע כ " מתחם כיכר השעון יפוי".
 חלקות 28 ו-29 בגוש 7017, כלולות, כאמור, בתכנית המופקדת הנדונה.
 בתחום חלקות 28 ו-29 האמורות- בניין ותיק, הכולל קומת קרקע, קומת ביניים וקומת מרתף חלקית.
 חלקה 101 גובלת בתחום התכנית המופקדת (מדרום) וכוללת בניין חדש, הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית, הבנויה בנסיגה מדחי' מרזוק ועזר.

הבניין החדש הקיים בחלקה 101



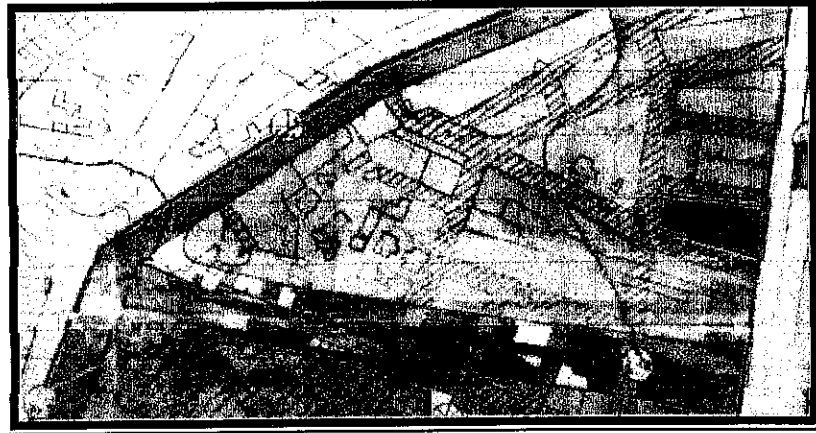
הבניין הקיים בחלקות 28 ו-29

4. מצב תכנוני:

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלבנטיות החלות במתחם נשוא חוות הדעת:

4.1 תכנית תא/452, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14/05/1964 (י.פ. 1090)

תשריט התכנית:



שטח חלקות 28 ו-29 ו-101 בגוש 7017 מסווג ביעוד "אזור מסחרי".

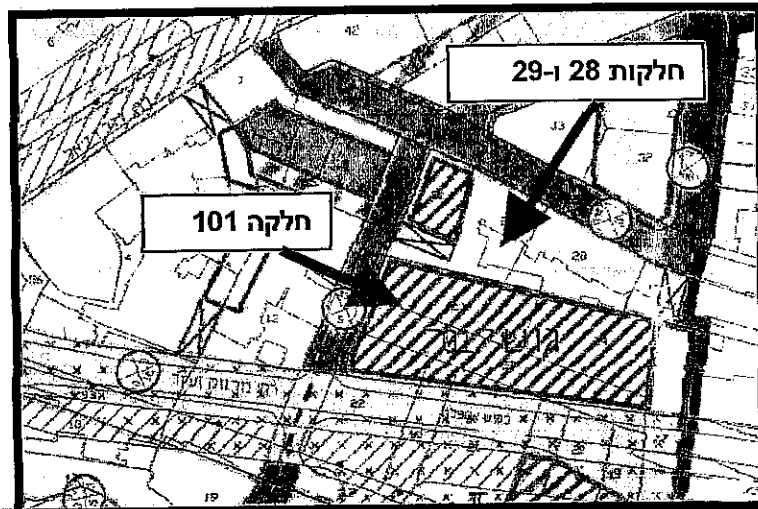
הוראות הבניה באזור מסחרי:

- שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.
- אחוזי הבניה: 40%, אם הקומות העליונות מיועדות למגורים – אחוזי הבניה בכל הקומות כולל קומת החנויות יהיו 35%.
- גובה הבניינים: 4 קומות.
- צפיפות: באזורים בנויים, המיועדים לשיקום- 12 יח"ד לדונם נטו, באזורים לא בנויים- 8 יח"ד לדונם נטו.

4.2 תכנית תא/במ-45-2572 - "מתחם כיכר השעון יפו", אשר פורסמה ברשומות למתן תוקף ביום 25/05/2005 (י.פ. 4306).

התכנית הינה תכנית ול"לית, שאושרה בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990.

בהתאם לתשריט התכנית:



חלקות 28 ו-29 בגוש 7017 מסווגות ביעוד "אזור מגורים א" ומסומנת בתחומן חזית מסחרית לכיוון רח' הדואר. בתחום חלקות 28 ו-29 מסומן "מעבר לרשות הרבים בקומת קרקע". חלקה 101 בגוש 7107 מסווגת ביעוד "מגרש מיוחד", מסומנת חזית מסחרית לכיוון רח' מרוזק ועזר ולרח' שמעון בן שטח.

הוראות הבניה ב"אזור מגורים א":

תכליות מותרות- מגורים בכל הקומות, במגרשים המסומנים כ"חזית מסחרית"- יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף גם שימושי מסחר קמעונאי, סדנאות לאמנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טיפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושירותים אישיים. כמו כן, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואמנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטריד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

[6]



זכויות הבניה בבניה חדשה:

סה"כ אחוזי הבניה: 170% משטח המגרש נטו, לשטחים עיקריים.
אחוזי הבניה בקומת קרקע עם חזית מסחרית: עד 40% לשטחים עיקריים, לפחות 30% מהשטח הבנוי בקומת קרקע ישמשו לשטחי שרות כולל מעברים לציבור.
שטחי שרות על קרקעיים- עד 60% משטח המגרש נטו.
תכסית: עד 70% משטח המגרש.
שטח יחיד- לא יקטן מ-100 מ"ר עיקרי בממוצע לבנין או לקבוצת בניינים שבהיתר הבניה.

זכויות הבניה בתוספות לבניה קיימת:

הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לקחת בחשבון, בניה קיימת בשיעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשימור ושיפוץ הבניה הקיימת ובתנאי שתוספת הבניה המבוקשת עפ"י חוות דעת מהנדס העיר תשתלב באופי המבנים הסמוכים.
שטח יחיד - לא יקטן מ-70 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליחיד חדשות.

גובה הבניינים:

עד 3 קומות מלאות (כולל קומת קרקע) וקומה רביעית חלקית, קומה רביעית חלקית- עד 20% לשטחים עיקריים. עד 10.50 מ' בחזיתות לרחובות הדואר ולדרך חדשה ממערב ועד 13.5 מ' לשתי החזיתות האחרות. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
שטח יחיד - בניה חדשה - לא יקטן מ-100 מ"ר עיקרי בממוצע לבנין או לקבוצת בניינים שבהיתר הבניה.

מרתפים: תותר הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית "ע".

חניה: מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה או עפ"י תכנית מתאר מאושרת לנושא חניה.

הוראות הבניה ב"מגרש מיוחד":

יתרו שימושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת וכן מוסדות קהילתיים ותרבותיים וסדנאות לאמנות. במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית, אחוזי הבניה לשימושי מסחר בקומת הקרקע לא יעלו על 40% (שטח עיקרי).
גובה הבניה - מס' הקומות לא יעלה על 5 קומות (כולל קומת הקרקע). גובה הבנין לא יעלה על 16.5 מ'.

שטח עתיקות מוכרז:

גושים 7017 ו-7079 הינם "שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות 1978 ועלו יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 30 להוראות התכנית, לרבות אלה:

- א. לא תבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר הבניה בעקבות ממצאים בשטח.
- ב. אישור סופי לבניה מותנה באישור "ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".

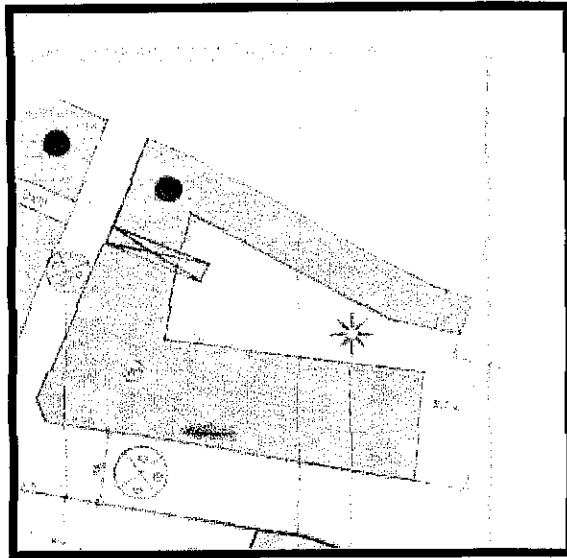
יחס לתכניות תקפות:

הוראות תכניות "מ" ו- תא/1680, על תיקוניה- לא יחולו בתחום תכנית זו.

תחילת ביצוע התכנית:

תחשב התחלת בניה ל-20% מהיחידות המותרות לבניה, תוך 3.5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

נספח הבינוי:



בנספח מוצג (בצבע אפור) תחום הבניה בחלקות 28, 29 ו-101 בגוש 7017. המבנה הקיים ברח' הדואר 6 (חלקה 30 בגוש 7017 מסומן כ"מבנה לשימור א").



4.3 תמ"א/34/ב/4- תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, אשר אושרה ע"י הממשלה ביום

12/07/2007

שטח המתחם הנדון נקבע כ"אזור א- פגיעות מי תהום גבוהה".

בהתאם להוראות התכנית- יש לקבוע בתכנית מפורטת החלה ב"אזור א" כי " יותרו לפחות 15% שטחים חדידי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש".

4.4 התכנית המופקדת נשוא חוות הדעת- תכנית תא/מק/2572/ה "הדואר 8", אשר פורסמה

להפקדה ביום 04/01/2011 (י.פ. 6183)

בהתאם לאמור בדברי ההסבר לתכנית:

התכנית מציעה איחוד שתי חלקות למגרש בניה אחד ושינוי התחום המותר לבניה וזאת על מנת לאפשר תכנון אופטימאלי לבנין אחד במגרש המאוחד.

יחס התכנית לתכנית מאושרת קודמות (סעיף 1.6 להוראות התכנית):

התכנית המופקדת הנדונה מהווה שינוי לתכנית מס' 2572. כל הוראות תכנית 2572 יחולו, למעט השינויים הנובעים מתכנית תא/מק/2572/ה.

תכנית ע-1- כפיפות. ההוראות בתכנית ע-1 ממשיכות לחול.

ג-1- ביטול- הוראות ג-1 לא יחולו בתחום תכנית זו.

בעלים/ מגיש ויזום התכנית בפועל- קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם.

התכנית קובעת שינוי יעוד של המקרקעין שבתחומה מ"אזור מגורים א" ל"אזור מגורים ג1".

הוראות החלות ביעוד "מגורים ג1":

שימושים- שימושי מגורים ומלונאות בכל הקומות, בכפוף להוראות סעיף 10.1 לתכנית תא/מ/45/2572. באזור המסומן בתשריט כחזית מסחרית יותרו בקומת הקרקע בלבד גם שימושי מסחר קמעונאי, סדנאות לאמנות, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. שימוש לבתי אוכל ויצור ומכירת מלאכה זעירה ואומנות יותרו בתנאי שלא יהוו מטריד ובכפוף לפרסום כנדרש בחוק.

השימושים במרתפים יהיו כמפורט בתכנית ע-1 וכמפורט להלן:

לא יותר שימוש למגורים. יותרו השימושים המפורטים בסעיף 6.2.2 להוראות התכנית, לרבות חדרי שרות משותפים לדיירי הבית, חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ובמס' שאינו עולה על מס' יחידות הדיור בבנין, חדרי משחקים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הדירה בקומת הקרקע (בקומת מרתף עליונה), מחסנים נלווים למסחר ושטחים המשמשים את העובדים בבנין/ דיירים בבנין לתחזוקתו (מלתחות, מחסן תחזוקה וכד').

זכויות הבניה-

סה"כ אחוזי הבניה: 170% משטח המגרש נטו, לשטחים עיקריים. בנוסף, הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לקחת בחשבון, בניה קיימת בשיעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשימור ושיפוץ הבניה הקיימת, בהתאם לזכויות הבניה המותרות בסעיף 10.2 בתכנית תא/במ/45/2572.

שטחי שרות על קרקעיים- עד 60% משטח המגרש נטו, כמפורט בסעיף 10.2 בתכנית תא/במ/45/2572. בנוסף, תותר העברת שטחי שרות של עד 218 מ"ר מהמרתפים לקומת הקרקע לשימוש לובי, מדרגות ומחסנים דירתיים בקומות.

להלן שטחי הבניה המותרים בהתאם לטבלת "זכויות והוראות בניה- מצב מוצע":

מס' קומות		מס' יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
מרתף לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
2	4+	27	2,350	988	2,183	514 ³

אין פירוט של שטחי הבניה הקיימים בפועל ושל היקף תוספת שטחי הבניה המותרים.

קווי בניין- קדמי: 0, צדדי- כמסומן בתשריט.

³ הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לקחת בחשבון, בניה קיימת בשיעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשימור ושיפוץ הבניה הקיימת, בכפוף להוראות תכנית תא/במ/45/2572.



גובה המבנים:

התכנית קובעת שינוי של הגובה שנקבע בסעיף 10.3 בהוראות תכנית תא/במ/45/2572.
תותר תוספת של 3 קומות מעל המבנה הקיים עד לגובה של 15.40 מ', שיימדד ממפלס קומת הקרקע של המבנה הקיים. בנוסף, תותר קומת גג חלקית בגובה של 3.0 מ', שתבנה בנסיגה של 5.0 מ' מהחזית הפונה לרחוב. גובה קומת מרתף- עד 4.0 מ'.
שינוי לא מהותי בתחום המותר לבניה בקומות העליונות יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.
תכסית: עד 85% משטח המגרש.

חניה:

כל פתרונות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים או במסגרת קומת הקרקע של המבנה.
לא תתאפשר יותר מכניסה אחת מהרחוב לכלי רכב.
תתאפשר כניסה לכלי רכב מהשטח המסומן לזיקת הנאה לציבור.
החניה תהיה עפ"י התקן המקובל בעת הוצאת ההיתר, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר פתרון חלקי לחניה במגרש.

נספח בינוי מנחה:

בנספח מוצגת קומת מרתף חלקית, הכוללת: מתקן חניה תת קרקעי, חנות בגדים, מחסנים ונגריה.
בתכנית קומת הקרקע- מסומנים כניסה של כלי רכב מרחי שמעון בן שטח ומתקן חניה תת קרקעי בחלק הדרומי של המגרש. בנוסף, מסומן מקום חניה על קרקעי אחד.
כמו כן, מסומן מיקום גלריות קיימות ביחידות, הפונות לרחוב הדואר.

5. עיקרי ההתנגדות לתכנית המופקדת תא/מק/2572/ה

תכנית תא/במ/45/2572 - שפורסמה למתן תוקף בשנת 1995 סיווגה את המקרקעין הנדונים ביעוד "אזור מגורים א" וקבעה שתי חלופות בניה:
האחת - בניה חדשה.

השנייה - תוספת לבניין הקיים. בהתייחס חלופה זו נקבע כי, הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לקחת בחשבון, בניה קיימת בשיעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשימור ושיפוץ הבניה הקיימת ובתנאי שתוספת הבניה המבוקשת עפ"י חוות דעת מהנדס העיר תשתלב באופי המבנים הסמוכים.

תכנית תא/מק/2572/ה המופקדת - מהווה "תכנית בסמכות ועדה מקומית" בהתאם להוראות סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה.

התכנית הינה תכנית נקודתית, החלה על שטח חלקות 28 ו-29 בוש 7017 ומהווה שינוי לתכנית התקפה תא/במ/45/2572. התכנית קובעת איחוד החלקות האמורות ותוספת בניה מעל הבניין הקיים.

5.1 בחינת מסמכי התכנית המופקדת מצביעה על ליקויים ופגמים מהותיים,

המחייבים את ביטולה או הפקדתה מחדש כפי שיוסבר ויפורט להלן:

א. תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת בעלים החתומה רק ע"י חלק מבעלי

הזכויות:

כאמור, התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד חלקות 28 ו-29 בגוש 7017 בהסכמת הבעלים ולפיכך, נדרשת חתימת כל בעלי הזכויות בחלקות האמורות על מסמכי התכנית.

מסמכי התכנית המופקדת חתומים ע"י עו"ד יהודה מועלם בשם קבוצת רוכשים - לפי ייפוי כוח.

לתכנית לא צורף ייפוי הכוח האמור ו/או רשימת בעלי הזכויות אותם מייצג עו"ד מועלם.

למיטב הבנתנו, ובהתאם לנסח הרישום - הרי שעו"ד מועלם מייצג בנאמנות חלק מבעלי הזכויות בחלקות הנדונות, הרשומים כבעלי חלק מחלקות המשנה, להן הצמדות בג הבניין הקיים.

מיותר לציין כי, מעבר לתוספת המוצעת על גג המבנה הקיים, לתכנית המופקדת השלכות על שטחי הבנייה הקיימים בקומת הקרקע, בקומת המרתף ועל הרכוש המשותף.

ב. היעדר פירוט בדבר שטחי הבנייה הקיימים:

התכנית המופקדת הינה תכנית נקודתית, הקובעת הוראות בניה חדשות במגרש בניה חדש.

התכנית מאפשרת תוספת בניה לבניין הקיים בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית התקפה תא/במ/45/2572, כך שהיקף תוספת הבניה נגזר מהיקף שטחי הבנייה הקיימים.

במידה ושטחי הבניה העיקריים הקיימים עולים 514 מ"ר (40% משטח המגרש)- הרי שהיקף תוספת הבניה המותרת יהיה קטן מ- 2,183 מ"ר לשטחים עיקריים (170%). לאור האמור לעיל ובהתחשב בכך שמדובר בתכנית מפורטת נקודתית, מן הראוי היה כי התכנית המופקדת תכלול פירוט מזויק בדבר שטחי הבניה העיקריים הקיימים (בקומת הקרקע, בקומת הביניים ובקומת המרתף), בהתאם למדידה מעודכנת ובהתאם לכך את היקף תוספת הבניה האפשרית המרבית.

ללא פירוט השטחים כאמור לעיל, לא ניתן לקבוע באופן חד משמעי כי קיימת הצדקה תכנונית לתוספת קומה מעבר למותר בתכנית התקפה!

בהתחשב בעובדה כי, מדובר בתוספת בניה במתחם בנוי ובסמיכות לבניינים קיימים שנבנו בהתאם לתכנית התקפה, הרי שחריגה מהגובה המותר בתכנית התקפה צריכה להיות מבוססת על הצדקה תכנונית מהותית, שלא הוכחה במקרה הנדון.

ג. שינוי הוראות בדבר חניה בסתירה להוראות סעיף 62 א לחוק התכנון

(והבניה):

סעיף 62 א לחוק כולל רשימה סגורה של נושאים לתכנית בסמכות הועדה המקומית. בין הנושאים האמורים לא נכלל שינוי הוראות בדבר חניה.

התכנית המופקדת הנדונה קובעת שינוי להוראות התכנית התקפה בנושא החניה. התכנית המופקדת מתירה מתן פתרון חניה חלקי בלבד בתחום המגרש ואינה מבטיחה פתרון חניה בהתאם לתקן בתחום המגרש.

בהתאם למוצג בנספח הבינוי ובהתאם למצוין בפרוטוקול הדיון, שנערך בוועדה המקומית ביום 21/07/2010- מוצעת חניה באמצעות מתקני חניה חצי אוטומאטיים עבור 9 מקומות חניה בלבד, למרות שהתכנית המופקדת מתירה הקמת 27 יח"ד!

כמו כן, למרות שהוראות התכנית המופקדת מתירות הקמת שתי קומות מרתף, הרי שבנספח הבינוי מוצגת קומת מרתף חלקית אחת בלבד לשימושים עיקריים ולאחסנה.

סוגיית פתרון החניה האוטומאטי נידון לאחרונה בבית המשפט המחוזי בת"א, במסגרת עתירה מנהלית (עת"מ 57078-10-10 ארליך נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א ואחרים).

במסגרת הדיון נטען ע"י הוועדה המחוזית תל אביב כי:

"... הוועדה מאשרת בביניים ללא מרתפי חנייה רק במקרים חריגים ביותר. במקרה זנן – כך

נקבע – לא היתה מניעה להקים מרתפי חנייה, ואין זה ראוי תכנונית לאפשר חנייה שלא

באמצעות מרתפי חנייה."

להלן ציטוט מפקס הדין:

"כפי שצוין לעיל, הצדדים חלוקים ביניהם ביחס לשאלה האם פיתרון החניה האלטרנטיבי שהוצע על ידי העותר, יש בו כדי לפגוע בחזית הבינון, בטוחות החניה – או שמא יש בו רק כדי להועיל, בהיותו פיתרון "ירוק" שיש בו כדי להביא לניצול מיטבי של הקרקע. כעולה מטענותיו של ב"כ העותר, ישנן החלטות של ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב, שדנה בפתרונות חניה משוקעים, וקבעה כי מדובר בפתרונות חניה ראויים במקרים בהם לא ניתן לחפור. מרתף חניה (ר' ס' 2-3 לסיכומי העותר, וההפניות שם).

אינני סבורה כי יש מקום לקבוע כי החלטתה של הוועדה המחוזית בהקשר זה חרגה ממתחם הסבירות – הוועדה שקלה שיקולים תכנוניים שונים, כמפורט בהחלטתה, ואינני סבורה כי בית המשפט צריך להתערב בשיקולים אלה, ולשים את שיקול דעתו במקום שיקול דעתה של הוועדה המחוזית. יחד עם זאת, וכפי שיובהר להלן, מאחר שמדובר בנושא חדשני, שקיימות בו עמדות שונות, ואשר עשוי להשליך על בניינים רבים נוספים מעבר לבנין דן, אני סבורה כי מן הראוי כי הנושא יבחן פעם נוספת על ידי המועצה הארצית.

ד. התרת קומות מרתף בהיקף המגרש בסתירה להוראות תמ"א/4/34/ב

שטח התכנית המופקדת נכלל בתחום פגיעות מי תהום גבוהה, כפי שהוגדר בתכנית המתאר הארצית האמורה.

בהתאם להוראות התמ"א יש להבטיח כי תכנית קומות המרתף לא תעלה על 85%. כאמור, התכנית המופקדת מתירה הקמת שתי קומות מרתף בתכנית של 100% משטח המגרש ולפיכך, סותרת את הוראות התמ"א.

מן הראוי לציין כי, בהקשר לתכנית תא/מק/2572/ג- מתחם בן גמליאל 10, הסמוך לזה הנדון- נקבע במסגרת אישור השר כי התכנית סותרת את תכנית המתאר הארצית תמ"א/4/34/ב/4 וכי נדרש לתאמה עם רשות המים ולקבוע כי תכנית המרתפים לא תעלה על 85%.



5.2 לאור האמור הועדה מתבקשת להורות על דחיית התכנית המופקדת וביטולה.

לחילופין - מתבקשת הועדה להורות על תיקון התכנית המופקדת והפגמים שנפלו במסמכיה כמפורט בסעיף 5.1 שלעיל ועל הפקדה מחדש של תכנית מתוקנת כאמור.

[15]