

מדיניות למעוז אביב (9048) חלה גם בשלושת חלקות אלו. לא מאפשרת חניה על קרקעית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2827 הרחבות דיור במעוז אביב, חלה גם על חלקות אלו וביטלה את תכנית ע"1 בתחומה. לכן אין זכויות לבניה בתת הקרקע.

יעוד קיים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הוספת שטחי שירות בתת הקרקע עבור חניון תת קרקעי ושטח מינימאלי מעל הקרקע לצורך מעלית ומדרגות כניסה לחניון בחלקות להן אין שטחי שירות תת קרקעיים ואין פתרון חניה אחר.

פירוט יעודים/שימושים: חניה תת קרקעית ושטח שירות לחניה.

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי			יעוד
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מגורים
ע"פ המתאפשר מתא/5000	[1] 20	ל"ר	ל"ר	ל"ר	

[1] מיועד לשטח מקורה לסככת רכב (בחניון רובוטי) ו/או מעלית ומדרגות

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 3 קומות חניה

תכנית: ע"פ ע"1

קווי בניין: ע"פ ע"1

תחבורה, תנועה, תשתיות:

נספח תנועה וחניה לכל חלקה יוגש כתנאי להיתר

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

כל כללי התכנון והעיצוב ע"פ תכנית ע"1.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): נערך סקר עצים נרחב על החלקות וסביבתן. על המגשיים היתר בניה לחניון להטמיע את סקר העצים בתכנון.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי

סעיף 77 לחוק):

לא נדרשת התייעצות עם הציבור

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
בהתאם לתא/5000	0	אחוזים	זכויות בניה בתת
בהתאם לתא/5000	0	מ"ר	הקרקע
ע"פ ע"1	ע"1 לא חלה		תכנית
40-70 בהתאם לגודל חלקה ולמספר יח"ד	0		מקומות חניה

זמן ביצוע: מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

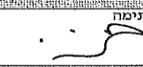
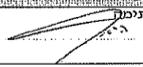
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0533273		שם התכנית הוספת שטחי שירות בתת הקרקע - בני אפרים תא/מק/4648	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
אזהרה חשובה והועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות שם הרשות (בת חלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

מס' השעיה בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת מבוצעת	מהות הסעיף בחוק	
62 א' (1) חוק התו"ב תת"ב	תכנית כוללת שלישית מרשימי מנורים אשר תכנית 2827 בגוש 485 את זכויות הבניה בתת הקרקע לחולקן תכנית על התכנית קובעת חריגות ומגבילות בניה וכן זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע בגודל אפסר בגינת מתפת חניה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו) תוקף 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	חוראות רלבנטיות בתכנית המתאר	יגיון השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	אין חוראות מיוחדות לבני שטח התכנית	אזור תכנון 204	חוראות מיוחדות - טבלה טעף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	על פי סעיפים: 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמועל הקרקע, לפי חגובה מבינחה.	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות בתת הקרקע באזור הרלבנטי	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 ג

תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור מרתפי חניה בכל הבניינים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן.	3.1.5 (א) בנוסף האמור בסעיף 1-ב לעיל, יתרו בתת הקרקע שטחי בנייה בהיקף של עד 6 רח"ק להניווט/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני ותשתית ולמנהרות ותשתיות.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3). הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)		

שכמת/סעיף חוק/סעיף תוכנית המתאר/לפי סעיף 62(א)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בטוח שחלה עליה תוכנית כוללת לא הסתדר את תוכנית הפולגות, ואולם ועדה מקומית תורה מסמנת לעיל בתוכנית לאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבג.	שימוש בתוכנית המפורטת	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – חוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מהות הסעיף	קביעת קווי בניין בתת הקרקע	סעיף קטן (א) (4)
	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	בינוי המאפשר גישה להניון	סעיף קטן (א) (5)

תצהיר נחתימנות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עוזי גבולי, אדריכל	013864152		18.6.2018
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארן, עו"ד	2438926-9		17.4.2018

ת"ר ברום | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש עף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צורת תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון) מומלץ לאשר את התכנית.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: 3 מגרשים בצמידות למעוז אביב. שלושת המגרשים נכללים בתוך 2 תוכנית. האחת מסמך מדיניות למעוז אביב 9048 והשנייה 2827 תבי"ע שהשילוב של שתיהם מונע את האפשרות לתכנן חניה במגרשים הללו.
בתוכנית 2827 הייתה טעות אשר ביטלה את תוכנית 1 בשטחה. ומדיניות 9048 ביטלה את האפשרות לעשות חניות על הקרקע. ולכן אין אפשרות במגרשים הללו לעשות חניות לא על הקרקע ולא בתת הקרקע.

דורון : כלומר מטרת התוכנית לעשות חניות בתת הקרקע מאיפה יכנסו לחניות מהרח' הפנימי?
 תמיר : כן , לחניות יכנסו מהרח' הקטן.
 נתן אלנתן : למה לא להחיל את כל על 1 למה רק חלקי? שכל העיר תהיה תבי"ע אחת.
 דורו ספיר : שכל הוראות על 1 יחולו על התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה ולתקן כך שהוראות על 1 יחולו עליה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7957 בעמוד 633 בתאריך 11/10/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/09/2018 ישראל היום

14/09/2018 העיר

13/09/2018 The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב מרק יעקב 7 תל אביב - יפו 6970000

טלי רדום

הבהרות :

א. בהתייחס לשאלה מדוע נכללה חלקה 785 בגוש 6636 (בני אפרים 208) בתכנית ולא חלקות אחרות בתכנית תא/4032 (חלקות בשכונת מעוז אביב) יובהר כי תכנית תא/4032 (שלא אושרה) לא אמורה לבטל את ע'1' אלא אוסרת על חנייה עילית ותקבע כי החנייה תהיה במתחמים משותפים.
 בהדר יוסף, רק בשלושת הבניינים 206-210 ע'1' לא חלה וזאת מתוקף תא/2827 ולא נקבעו מתחמים משותפים כמו במעוז אביב.

ב. הובע חשש מחיוב בהיטל השבחה. יובהר כי היטל השבחה ייגבה ע"פ חוק.

נושא	פירוט	המלצה
תחולת התכנית	מבוקש להוציא מתחולת התכנית את חלקה 785 בגוש 6636 (בני אפרים 208)	לדחות את ההתנגדות. תכנית ע'1' הינה תכנית כלל עירונית. ההיתר שקודם מתוקף תמ"א 38 הוא עניין נקודתי. במידה ובשנים הבאות תבוקש הקמת מרתף (תחת הבניין בבניה חדשה ו/או תחת השטח הפנוי כתוספת לקיים), אז תידרש הכנת תכנית נקודתית נפרדת, דבר שאין לו הצדקה כאשר כיום מושקעות תשומות לתכנית שתכליתה השבת הזכויות שבוטלו בתא/2827.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 19-0008 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

פרנסין דויד: נותנת תסקיר קצר על התוכנית. מטרת התוכנית להחזיר את תוכנית על לשלושת הבניינים מזרחית לבני אפרים. כיום אי אפשר אין אפשרות לא לחניה תת-קרקעית (לאחר ביטול ע-1 בשכונת מעוז אביב, אליה משתייכים הבניינים) ולא על קרקעי, למעט במגרש בבני אפרים, שקיבל אישור לחניה על קרקעית במסגרת תמ"א 38/1 מוועדת ערר.

טלי רדום: אין לי התנגדות גורפת לתב"ע שחלה, אלא ההתנגדות שלי היא לבני אפרים 208. מציגה את ההתנגדות- ההתנגדות שלי היתה להגן על עצי המכנף הותיקים. הוגשה עתירה מנהלית נגד החלטת ועדת ערר. היתרון בשמירת העצים חשובה יותר מחניון תת קרקעי, שהתחולה של התוכנית הזו לא תהיה על הבנין בבני אפרים 208 מדוע לא לבצע לפי הפסיקה. תקדמו את החניות התת קרקעיות מבלי לפגוע בבני אפרים 208.

פרנסין דויד: ההתייחסות היא לא נקודתית אלא היא להחיל את תוכנית ע1. אנחנו בעד עצים, אם וכאשר יבקשו לחפור מרתפי חניה תת קרקעית נדאג לעצים כאן יש קושי להחריג מגרש מתוכנית כלל עירונית. באופן תאורטי יתכן שבעוד מספר שנים הדיירים ירצו להרוס את הבנין ולבנות חדש, ואין סיבה להחרגה זו.

הראלה אברהם אוזן: על בני אפרים 208 היינו בהליכים משפטיים. בפועל יש 3 מגרשים שאין להם את תוכנית ע1 וזוהי סיטואציה תכנונית לא נכונה. לאחר הגשת העתירה המינהלית הגענו להסכמה לשחרר את המגרש בני אפרים 208. דרך אגב שטחים בתת הקרקע הם לאו דווקא לחניה. בתקופת הפקדת התוכנית קיבלנו הערה מהועדה המחוזית שהתוכנית לא בסמכותנו, מאחר והפננו בהוראותיה לתוכנית ע1 וסברנו לפי תוכנית המתאר שיש לנו סמכות להחיל את תוכנית ע1. הוצאנו חו"ד משפטית מפורטת מדוע יש לנו סמכות ועוד לא קיבלנו החלטה מהמחוז. אם יקבלו את עמדתנו אז נוכל לקבל החלטה, אבל אם לא יקבלו את עמדתנו ולא תהיה לנו סמכות לא נוכל לקבל החלטה לגבי התוכנית.

טלי רדום: יש פס"ד ואף אחד לא יכול לעלות מעל הפס"ד. אם אני ארצה למכור את הדירה יאמרו שיש תוכנית ואני אצטרך לשלם היטל השבחה כי בעקרון אפשר לבנות חניה מכח תוכנית ע1. אני לא צריכה את החניה.

הראלה אברהם אוזן: לגבי המגרש אין לנו פס"ד שמתייחס לתכנון עתידי ולכן אנחנו לא עומדים בסתירה לפס"ד.

דין פנימי:

דורון ספיר: השטחים המדוברים הם במעוז אביב בצד של הדר יוסף שהם מאוד גדולים עם דשא. בעבר שמימשנו את תמ"א 38 חשבנו שחשוב לשמור על המרווחים שיש שם ולא לאפשר חניה. בסופו של דבר לא הצלחנו בוועדות הערר ואושרה חניה עילית. דעתנו לא התקבלו בוועדת ערר ואושרה חניה עילית, החלטנו להכין תוכנית שתחיל את ע1 על השטחים הללו ששאר הבניינים לא הקימו חניה עילית, בסופו של דבר הם רוצים לא לשלם היטל השבחה. אנחנו מכילים תב"ע על כל הבניינים.

הראלה אברהם אוזן: הגשנו את העתירה המינהלית כי ועדת ערר התעלמה מטענות תכנוניות. כמו כן במכתב שהעברנו לוועדת המחוזית לגבי הסמכות צוין בהיתר הבניה שניתן להם סומנו 5 עצים לעקירה כך שזה לא נכון מה שהמתנגדת אומרת שלא נגעו באף עץ.

פרנסין דויד: אנחנו יודעים איך לתכנן חניות תת קרקעיות מבלי לפגוע בעצים.

דורון ספיר: שמירה על המרווח בין הבניינים יותר חשוב מחלק מהעצים.

ליאור שפירא: אם אנחנו אומרים שיש לנו סמכות שמישהו אחר יערער על הסמכות שלנו.

הראלה אברהם אוזן: הסברנו לוועדה המחוזית את ההוראה בתוכנית תא/5000 לגבי הסמכות ולכן אינכם יכולים לקבל החלטה אם יש סימן שאלה לגבי הסמכות.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדות. בשלב זה לא מתקבלת החלטה לגבי מתן תוקף לתוכנית, כל עוד לא התקבלה החלטת המחוז בנושא הסמכות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה

15/05/2019

3 - 0008-19'ב' -