

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום:
 רחוב ארלוזורוב פינת רחוב משה שרת



כתובת:
 תל אביב - יפו
 ארלוזורוב 113

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	1287,1285	

שטח התכנית:

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים
יזם: שירותי בריאות כללית
בעלות: שירותי בריאות כללית

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס	25/09/2024
דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	7 - 0018-24

מצב השטח בפועל:

בניין לשכת המס הוקם בשנת 1964 בתכנונו של אדר' מרדכי בן חורין. הבניין כולל מסד בעל חזית ייחודית לכל אורך החלקה ומעליו מבנה הממוקם על חלק מקומת המסד הכוללת קומת ביניים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג. המבנה כולל מרתף וחניון. הבניין מהווה מופת אדריכלי ומייצג סגנון בינוי של התקופה (ברוטליזם במבני ציבור) ובפרטי בטון ייחודיים. הבניין משמש כיום את הנהלת קופ"ח כללית.

מדיניות קיימת:

תמ"א 4/א/23 קובעת תוואי רכבת קלה ברחוב ארלוזורוב (הקו הסגול וכן מפגש עם הקו הירוק בצומת עם אבן גבירול). בהמשך לכך תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל אביב הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 908 תיקון מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מתאר מס' 50_תכנית כללית למזרח ת"א יעוד קיים: מגרש מיוחד עבור בניין לשכת המס שטח התכנון: 3678 מ"ר זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): אחוזי הבנייה לא יעלו על 148% משטח המגרש (לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, חללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית). גובה הבניין לא יעלה על 8 קומות (כולל קומת ביניים וגג לשירותים) מעל שתי קומות מרתף ובסה"כ 26.20 מ' נטו.

מצב תכנוני מוצע:

- שימור בניין לשכת המס.
- תוספת מבנה לשימושי מסחר ומגורים לצד מבנה המשרדים הקיים במגרש תוך שמירה על מרכיבי הבינוי הקיימים לרבות חזית קומת הקרקע הרציפה לכל אורך המסד.
- שטח התכנון המוצע תואם להנחיות תכנית המתאר מבחינת הרח"ק המותר - 3.5.
- גובה הבניין המוצע יהיה זהה לגובה הבינוי הקיים (נמוך מהמותר בתכנית המתאר).

פירוט יעדים/שימושים: בניין משרדי קופ"ח כללית
השימושים המוצעים מעבר לקיימים: מסחר ומגורים

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	מפל הקרקע	שטחי שירות	סה"כ	מתחת לקרקע
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%
מגורים	4800	2000	6800		8500	9200	250
מסחר	500	200	700				
משרדים	5863 (קיים) - 780 (הריסה)		5083		2200 (קיים) - 1500 (הריסה) 700 =		

- 1 - מהשטח העיקרי
- 2 - משטח הקרקע

צפיפות יח"ד:

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	25/09/2024 7 - 0018-24'

שטח ממוצע ליחיד: 70
מספר יחיד ששטחן 35-45 מ"ר:
מספר יחיד ששטחן 45-90 מ"ר: 68
מספר יחיד ששטחן 90-120 מ"ר:
מספר יחיד ששטחן מעל 120 מ"ר:
סה"כ יחיד: 68

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 0 עד: 7 (סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי) – זהה למבנה הקיים
גובה: 26.20 מ' נטו - זהה למבנה הקיים.
תכסית: 1200 מ"ר
קווי בניין: קדמי: 4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), אחורי: 4, צידי מערבי: 4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), צידי מזרחי (ביחס לבניין הקיים): 8

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

המבנה החדש יהיה זהה בגובהו למבנה הקיים.
הבניין יתוכנן עם שני אגפים בעלי גרעין משותף אשר יתפקדו כבניין אחד. האגף הקדמי ישמור על קווי בניין בהתאם לקיים וכן על אופיו האדריכלי (בינוי מעל קומת מסד) של המבנה הקיים. חזיתות האגף הקדמי וכן חומרי הגמר של הבניין החדש יהיו תוך התייחסות לחזיתות המבנה הקיים.
חזית המסד הכוללת אלמנט רפפות הבטון בקומת הקרקע לכל אורכה של החזית הקדמית ישמר וישולב בבנייה החדשה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

יוקמו עד 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים תחת הבניין החדש. גישת כלי הרכב הקיימת תשמר גם עבור הבניין החדש תוך התאמות לתקני התנועה התקפים בעת עריכת התכנית. מאזן החנייה יקבע לפי תקני החנייה התקפים בעת עריכת התכנית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
התאמה לבינוי הקיים במגרש.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
שימור בניין לשכת המס.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')::
עמידה בקובץ הנחיות עירוני בנושא בניה ירוקה

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
הכנת תיק תעוד לבניין לשכת המס

טבלת השוואה:

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	25/09/2024 7 - - '24-0018

מצב מוצע (מעל מפלס הכניסה)	מצב קיים (מעל מפלס הכניסה)	נתונים
- 20% (הריסה) + 144% (שטח עיקרי) = 272% (סה"כ שטח עיקרי)	*148%	סה"כ זכויות בניה
- 780 מ"ר (שטח להריסה) + 7500 מ"ר (שטח בנייה) = 12583 מ"ר (שטח בנייה)	**5863 מ"ר	
+ 19% (שטח עיקרי בבניין המגורים) = 41% (סה"כ שטח עיקרי בשני המבנים)	22% (בבניין המשרדים)	זכויות בניה לקומה טיפוסית
+ 950 מ"ר (שטח בנייה) = 1900 מ"ר (שטח בנייה)	**950 מ"ר	
סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי – זהה למבנה הקיים	8 קומות***	גובה
26.20 נטו - זהה לקיים	26.20 מ'	
***70%	75%	תכסית
+ 150 = 216 חניות	***66	מקומות חניה

*לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, וחללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית (מתוך תקנון התב"ע)
** סה"כ שטח בנוי קיים
*** כולל קומת ביניים וגג לשירותים (מתוך תקנון התב"ע)
**** בבנייה המוצעת התכסית קטנה.
***** קיים בהיתר

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז) חוו"ד צוות :

- נפחי הבניה : תוספת בניה תתאפשר בחלקו המערבי של המגרש, בנפח וגובה דוגמת המצב הקיים. המרווח בין הבניין הקיים למוצע לא יפחת מ-10 מ'.
- שימושים : במגרש קיים מבנה לתעסוקה, באגף זה לא יותרו שימושים אחרים מלבד שימוש זה. בתוספת הבניה יותרו שימושי מגורים. בקומת הקרקע יחויבו שימושים ציבוריים/שימושי מסחר באגף הדרומי הפונה לרחוב.
- 10 % מכלל יחיד יהיו להשכרה בהתאם למדיניות העירונית.
- בניין לשכת המס ייקבע כבניין לשימור במסגרת תכנית זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת תיק תעוד וסקר הנדסי וכן קביעת הוראות עקרוניות לשיקומו אשר יפורטו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. החזית הפונה לרחוב ארלוזורוב בתחום האגף המוצע תשומר, והתכנית תכלול הוראות בכל הנוגע להקמת האגף החדש תוך שמירה על המבנה הקיים.
- תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.60 מ' במעבר מרחוב ארלוזורוב לשצ"פ הגובל בערף המגרש.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית בתאום עם מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0024-14ב' מיום 22/10/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : מציגה את עקרונות התוכנית המוצעת.
אסף מאייר : מציג את התוכנית.
אהרון מדואל : אנחנו מבקשים לקבוע שימוש מלונאות בבניין המוצע.
ראובן לדיאנסקי : בשל הקמת מרכז הספורט ברמז ארלוזורוב, עלול להפגע השטח הפתוח של הצופים לכן אני מציע לתת קומות למרכז הספורט במבנה בלשכת המס שיוקם.
אהרון מדואל : מרכז הספורט לפני מכרז.

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס	25/09/2024
דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	7 - 0018-24

אורלי אראל: מרכז הספורט הוא פרויקט עירוני אם רוצים לעצור את הפרויקט צריך לדבר עם המנכ"ל. עודד גבולי מהנדס העיר: התב"ע מייצרת תוספת מגורים וניתן לשלב שטחים ציבוריים החיוניים. אולם להצריח את מרכז הספורט לתוכנית זו אינו מהלך רלוונטי, הצעת ההחלפה אינה נכונה. יהודה המאירי: תוספת החניות - האם היא עונה על תוספת הקומות? צבי סומך: כן היא אכן עונה. אהרון מדואל: לבדוק את ענין המלונאות בתוכנית הזו - אני מציע שהיזמים יקחו פרק זמן לבדוק אך לשלב מלונאות בתוכנית. צבי סומך: התוכנית לא רק שהיא עומדת בתוכנית המתאר היא פחות בגובה ואנחנו לא רואים טעם להוסיף מלונאות. אהרון מדואל: מה השטח המוצע בתכנית? אסף מאירי: התוספת היא 7,500 מ' סה"כ 12,000 ברוטו.

החלטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0025-14ב' מיום 05/11/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: התוכנית קובעת את בניין לשכת המס לשימור. קומת הקרקע לשימושי מסחר/שימושים ציבוריים. היקף הבנין בהתאם לגובה הקיים. מוצעת תוספת של 68 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר. דורון ספיר: יש כאן יצירת זכויות יש מאין במגרש שאין בו אפשרויות לשימושים שונים מהקיים מבחינת התב"ע ואין שום זכויות לפיכך אם התב"ע הקיימת אינה מאפשרת שימושים סחירים - הציבור צריך לקבל יותר ולכן אני מציע לכלול 25% דיוור בר השגה. שמואל גפן: כמה קומות? גילה גינסברג: 8 קומות. דורון ספיר: במצב שאין תב"ע ואין זכויות הציבור צריך לקבל יותר. ראובן לדיאנסקי: מגרש קאנטרי שמתכננים מספר שנים מתוכנעל אדמות של שבת דיזינגוף. למעלה יש מעט מאוד שטחים פתוחים שהשבט משתמש בו. והנה כאן במבנה המדובר יש שטחים פתוחים ששבט דיזינגוף יכולים להשתמש בו. יש צרכים לציבור שמשתמש בשטחים הציבוריים הילדים אם יבנה קנטרי לא יכולים להשתמש בשטחים האלה. גל שרעבי: ברגע שנבנה את הקנטרי לא יהיה מקום לצופי דיזינגוף בכלל. ראובן לדיאנסקי: במקום שיהיה מלונאות או דיוור בר השגה שיהיה שטח לקנטרי ומקום לצופים. גילה גינסברג: עמדת היוזמים - הם מעדיפים את ההצעה של דיוור בר השגה בהיקף 10% מהשטח המוצע. הקנטרי כולל 3 בריכות שחיה זו פרוגרמה שמחכים לה זמן רב ואין שום התכנות מבחינה תכנונית למקם פרוגרמה בהיקף כזה בבניין נשוא התכנית אהרון מדואל: האם אנחנו יכולים לכפות על היזם לבנות קאנטרי. ארנון גלעדי: הקאנטרי אמור להבנות מכספים ממקום אחר. גל שרעבי: רוצים להקים את הקנטרי, ולראות אם אפשר להזיז את המבנה עוד 5 מטר כדי לא לפגוע בצופים. דורון ספיר: הנושא לא רלוונטי לדיון היום. במידה ואתם רוצים לדבר על הנושא נא לפנות למה"ע בנושא. ראובן: העלתי הצעה, ואם ניתן לעשות את זאת אני אשמח. דורון ספיר: הצוות המקצועי אומר שהצעה של ראובן לא ישימה. שמואל גפן: יש הבדל בין תכנון וביצוע לעתיד, לבין מה שקיים. הדבר הקיים הוא שבט הצופים. ראובן מבקש לבדוק אלטרנטיבה אך פותרים את הבעיה של הצופים, כדי שיהיה לצופים מרחב פעולה. אהרון מדואל: בניין לשכת המס יש לו ערך אדריכלי מאוד גבוהה. האם יש כוונה לשמר אותו? כיצד התוספת של 15% דיוור בר השגה ישנה את התכנון. דורון ספיר: זה בנפח הקיים ולא להוסיף. אם הדבר לא כלכלי שלא יעשו, גם ככה הבנין מיועד לשימור בתכנית הזאת. מיכאל גיצין: מה ההגדרה של דיוור בר השגה?

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	25/09/2024 7 - 0018-24

דורון ספיר: עפ"י המלצה של עוזי סלמן בתב"ע 25% דירות להשכרה. מחיר ההשכרה יהיה בהתאם לתנאים שאושרו מועצת העיר, זה לא יכנס לתקנון אלא תנאי להעברת תכנית למחוז יהיה חתימת הסכם מול העירייה בנושא.

ראובן לדינסקי: לא ישימים במקום אני לא מאמין בו.

אביגדור: על מנת לגרום לכך שהיזם יסכים ל-25%, צריך לחשוב להוסיף 2 קומות יותר, זה לא יפגע וימנע התנגדות.

ראובן לדינסקי: בואו נגיע להדברות עם היזם, ואז נקבל את ההחלטה, כדי שהוא לא ילך לועדה המחוזית לשנות את ההחלטה.

דורון ספיר: אין שום בעיה בהידברות אולם טובת העיר צריכה להיות נגד עיננו. ברור שהועדה המחוזית היא מעל לועדה המקומית והיא יכולה להחליט מה שהיא תחליט ויש מקרים שצריך להתפשר אולם יש מקרים ודווקא במקרה הזה שאין זכויות ואין תבע ויש לנו לגיטימציה לבוא ולדרוש אחוז גבוה לדיור בר השגה. זו המלצה לועדה על 10% הדיור. אם נותנים ליזם הוא צריך לתת תמורה לציבור.

עודד גבולי: הפרוייקט ראוי ואני ממליץ לקדם אותו.

מדואל אהרון: תנאי לאישור התוכנית הוא 25% לדיור בר השגה.

דורון ספיר: או הכל או לא כלום, בואו נערוך הצבעה.

ראובן לדינסקי: אני מציע שנצביע בשני אופנים שהפרוייקט יהיה קנטרי מדובר בחלק מהקומה יהיה קאנטרי במקום הקנטרי ברח' רמז.

דורון ספיר: מי בעד הצעה של ראובן: ראובן לדינסקי.

פה אחד נגד.

לדיר בר השגה.

החלטה פה אחד.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה פה אחד לפנות ליזם ולהביא בפניו את הצעת הועדה, לקבוע דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בפרוייקט, התחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה כתנאי להעברה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית וזאת בנוסף להמלצות הצוות כפי שמופיעות בד"רפט. במידה ולא תושג הסכמה מחליטה הועדה שלא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, ראובן לדינסקי, שמואל גפן, ארנון גלעד, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, מיכאל גיצין.

דיון נוסף:

יידוע הועדה בדבר הגשת התכנית לוועדה המחוזית לפי סעיף 62ב' לחוק התו"ב.

בתאריך 19.10.15 נמסר עותק של בקשה לדיון בוועדה המחוזית לפי סעיף 62ב' לחוק וכן סט מסמכי התכנית.

בהקשר לכך יצויין כי בהמשך להחלטת הועדה המקומית בכל הנוגע להתחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה בנושא דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בתכנית, החל קידום ההסכם כאמור, אשר הועבר לידי היזמים. מהלך זה לא הגיע לכדי סיום עקב אי הסכמת היזמים לחלקים משמעותיים בהסכם זה.

בנוסף, הושמטו ממסמכי התכנית מס' סעיפים משמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הפחתת שטחי מסחר, וביטול זיקת ההנאה. התכנית אינה כוללת הוראות בנושא יח"ד להשכרה.

בישיבתה מספר 0020-15ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: תכנית בנין לשכת המס הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית לפני כשנה. התכנית כללה שימור בניין לשכת המס, תוספת מבנה זהה לנפח הקיים על מסד הבניין והקצאת דיור להשכרה בהיקף של 25%. היזמים לא הסכימו לחתום על ההסכם בכל הנוגע לדיור להשכרה, והחליטו לפנות לועדה

התוכן	מס' החלטה
4398/מח/תא - בניין לשכת המס	25/09/2024
דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	7 - 0018-24'

המחוזית. מסמכי התוכנית שהועברו לבדיקתנו לא כללו הסעיפים המשמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הופחתו שטחי המסחר שאנחנו דרשנו בקומת המסד בוטלה זיקת ההנאה וכמובן התוכנית אינה כוללת הוראות בנושא יחידות להשכרה כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית ולכן המלצתנו לועדה המחוזית צריכה ל היות בהתאם.
אורלי אראל: אתמול בשיחה עם מנהלת המחוז הועלה שהנושא יעלה במליאה של הועדה המחוזית ואנחנו צריכים לקבל החלטה אם אנחנו עקביים ונגיש התנגדות או ממליצים להפקדה.
דורון ספיר: אנחנו מתנגדים להפקדת התוכנית.

הועדה מחליטה:

הועדה חוזרת על החלטתה הקודמת מתאריך 05.11.15.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר ויהודה המאירי.

דיווח על הגשת התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע הינה בהתייחס לנושאים הבאים:

1. להוסיף למטרות התכנית – קביעת מבנה לשכת המס כמבנה חשימור מחמיר למטט התוספת המוצעת בתכנית זו.
2. תנאי להיתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם"י הנחיות מחלקת השימור.
3. 255 מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה ילוו בהסכם עם העירייה כפי שנקבע ע"י הוועדה המקומית.
4. שימושים במבנה לשכת המס בקומות העליונות יהיה למשרדים בלבד ולא תותר המרתן ליח"ד.
5. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף, הקטן ביניהם.
6. מקומות חניה שניתן יהיה להקים במגרש מעבר לנידרש יוקצו לחניה ציבורית.
- 7.

בישיבתה מספר 0021-16' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: בהמשך להחלטת הועדה אנחנו מגישים התנגדות מהנדס העיר לתוכנית שהופקדה, חלק מהתנאים שקבעה הועדה המקומית לתב"ע לתוספת המגורים באגף נפרד בלשכת המס שיהיו מלווים הסכם עם היזם לדיור בר השגה. היזם לא הגיע אתנו להסכמים בהתאם לנוהלים, והגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. דיווחנו לוועדה ויידענו אותה ב-19.10.15. הדגשנו במה החלטות הועדה המחוזית היו שונים מהחלטות הועדה המקומית והועדה קבעה שכאשר התוכנית תופקד נתנגד לתוכנית. הועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית לכן אנחנו מיידעים את הועדה כי מוגשת בזאת התנגדות מהנדס העיר בהתאם להחלטות הועדה שהיו בשלושת הדיונים שהיו כאן.
סעיף הראשון לקבוע שהמבנה של לשכת המס יהיה מבנה לשימור מחמיר, למרות החלטת הועדה המקומית הועדה המחוזית לא הכניסה סעיף זה לתוכנית.
סעיף שני: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם הנחיות מחלקת השימור. סעיף שלישי: 25% מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה יהיו בהסכם עם העירייה כמו שנקבע כאן ע"י הועדה, כמו כן אנחנו רוצים לוודא שהמבנה של לשכת המס ישמש כמשרדים בלבד.
תקן החניה יהיה אחד לאחד או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה הקטן מבניהם. מקומות חניה שניתן להכין מעבר לתקן יוקצו רק לחניה ציבורית.
דורון ספיר: אני מציע שמקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים. אני מבקש שבהתנגדות יצוין שמדובר במבנה בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לדירות.
מיטל להבי: חשוב מאוד לציין זאת כי גם המבנה הוא ציבורי וגם היזם הוא ציבורי. לעניות דעתי לא יאה ההתנהלות הזו להתנגד להמלצת הועדה המקומית ביחס לדיור בר השגה. זה לא מקובל, לשכת המס כפופה לשר האוצר שר האוצר היה צריך לעודד אותם.
דורון ספיר: כל ההתנהלות היא בניגוד למדיניות האוצר.
מיטל להבי: שר האוצר רוצה דיור לציבור ולשכת המס רוצה דיור לעשירון מסוים ודווקא העירייה מקפידה שהדיור יגיע לציבור של השקופים שהוא מכבד אותם.
דורון ספיר: אני מבקש שבהתנגדות יצוין כי הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם. כמו כן, מבוקש להבהיר בדברי הפתיחה להתנגדות את נושא הבעלות ויעוד הקרקע המקורי.

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	25/09/2024 7 - 0018-24'

הועדה מחליטה:

- לאשר הגשת התנגדות מה"ע כפי שהוצגה ע"י מחלקת התכנון ובכפוף ליישום התיקונים הבאים:
1. מקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים.
 2. המבנה הוא בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לבנין דירות וזאת בניגוד למדיניות שר האוצר.
 3. הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם מול העירייה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 835 מיום 11/04/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7313 בעמוד 9122 בתאריך 02/08/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/08/2016	הארץ
05/08/2016	ישראל היום
04/08/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב השלושה 2 תל אביב - יפו 6706054	דנה פירון גרוס
רחוב שרת משה 7 תל אביב - יפו 6209214	יואב בליי
רחוב שרת משה 6 תל אביב - יפו 6209213	מיכל גיגי ניר
רחוב שרת משה 3 תל אביב - יפו 6209206	נעמי גבעון
רחוב שרת משה 8 תל אביב - יפו 6209217	קרלו פוקס

המלצה	מענה	טענה	מתנגדים
לדחות את ההתנגדות	1. תוספת 68 יח"ד אינה מהווה	1. לא ניתן להוסיף יח"ד במגרש שייעודו אינו מגורים נוכח מחסור בשטחי ציבור, בתכניות הרובעים עמדת הוועדה היתה לא להוסיף יח"ד נוספות עקב מחסור בתשתיות ציבוריות. 2. תוספת יח"ד צריכה להעשות במסגרת התחדשות ולא במגרשים שניתן לכלול בהם שימושים ציבוריים 3. התנגדות לשינוי ייעוד ללא הקצאת שטחי ציבור 4. יש להקצות שטחי ציבור בנויים כפי שנידרש בתכניות	עו"ד אור מור ב"כ ליאת דומושביצקי

		אחרות 5. התכנית נעדרת ראייה תכנונית כוללת	
		1. מתנגדים לכניסה ויציאה לחניון וכן פינוי אשפה ברחוב שרת היות ומדובר ברחוב צר ושקט והדבר יגרום לעומס והכניסה ממוקמת קרוב לרחוב ארלוזורוב. 2. מתנגדים למסחר בקומת הקרקעהפונה לרחוב שרת	
	התנגדות מה"ע: יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת יזם התכנית על הסכם עם עיריית תל אביב בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י הנוהל העירוני. כ"כ מבוקש להוסיף שימוש דיור להשכרה בבעלות אחודה וללא הגבלת זמן וכן רישום הערת אזהרה בהתאם לשימוש זה. יובהר כי הסכם היזם עם העירייה מהווה חלק אינטגרלי למהלך זה, וכי ללא הסכם אין כל טעם בהקצאת דיור להשכרה, שהרי אפשרות זו פתוחה ממילא.	1. מתנגדים להקצאת 25% מיח"ד לדירה להשכרה בבעלות אחודה היות ומקור הדרישה הינה בטענה עובדתית שגויה לפיה מדובר במגרש הכולל מבנה ציבור ולפיכך חלה החובה לתת לכך ביטוי בתכנית. 2. מתנגדים לדרישה כי 255 מיחידות הדיור יהיו לדיור בהשג יד בהתאם להסכם שיחתם עם העירייה כשטרם ברור לשרותי בריאות כללית למשך כמה שנים תתקיים דרישה זו. 3. מתנגדים לדרישה לשימור מבנה לשכת המס היות והוא אינו נכלל ברשימת המבנים לשימור לפי תכנית.	שרותי בריאות כללית

הנדון: 507-0260380 : ארלוזורוב 115 תל אביב - 4398

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 835 מיום 11.4.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

- שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:
 - מגורים:
 - 4,800 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
 - 816 מ"ר שטחים ייעודיים למרפסות, שלא ניתן להמירם לשימוש אחר, סטייה מחוראה זו תחווה סטייה ניכרת.
 - 68 יחידות דיור. מתוכם, 25% מיחידות הדיור יועדו להשכרה, ויהיו בבעלות אחודה. תירשם הערה תכנונית בתיאום עם היועמ"ש של הוועדה המקומית.
 - תעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי:
 - 5,083 מ"ר למשרדים.
 - 500 מ"ר למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי לתרבות, חינוך וקהילה. תותר המרה של 1000 מ"ר משימושים אחרים לשימושים אלו. תמהיל השימושים יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, טרם היתר בניה. בחירת השימושים תעשה כך שלכיוון רח' ארלוזורוב תשומר החזית הקיימת שאינה חזית מסחרית פתוחה. לצדדים, תתאפשר פתיחת חזית מסחרית.
- גובה, מס' קומות ובינוי:
 - גובה הבינוי החדש יהיה כגובה הבניין הקיים (כ- 26 מ' מעל הכניסה הקובעת).
 - 8 קומות וקומת גג חלקית.
 - שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע.
 - תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, שיקבע הוראות מחייבות לעניין: חתכים, חזיתות עקרוניים והתאמת הבניין החדש למבנה הקיים, חומרי גמר אפשיים, טיפול בגגות המבנים, מיקום חניות לרכב זו גלגלי.
 - זיקת הנאה – בתחום השפ"פ תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל שתפותח במפלס המדרכה הסמוכה, ותהיה פתוחה למעבר הציבור. תנאי למתן חיתר אכלוס יהיה הבטחת רישום במועל של זיקת הנאה.
 - קו הבניין למרתף לכיוון דרום יהיה לפי קו הבניין של קומת המסד. מקו הבניין של קומת המסד ודרומה יופקע השטח לטובת מדרכה ציבורית, שביל אופניים, תשתיות ועצים, יחד עם שימור המדרגות הקיימות.
- היתר הבניה יכלול את שימור המבנה הקיים, לרבות חזיתות הבניין, לובי הכניסה, חדר מדרגות, עצים וכדו' בהנחיית מחלקת השימור, עפ"י תיק תיעוד מפורט. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע עבודות השימור במועל.
- תנועה וחניה:
 - תקן חניה מרבי למגורים יהיה 1:1.
 - תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
- תיאומים ואישורים - חו"ד תוך 21 יום מקבלת המסמכים:
 - חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
 - חוות דעת נתי"ע.
 - אישור משרד הביטחון לגובה מרבי.
- כללי:
 - תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפור.
 - תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 - תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

בישיבתה מספר 0026-16' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0260380-תא/מח/4398 - בניין לשכת המס	25/09/2024
דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	7 - 0018-24'

מהלך הדיון

גילה גינסברג : מציגה בקווים כללים את התוכנית. החלטת הוועדה היתה שמבנה לשכת המס יהיה לשימור והקצאת 25% מיחיד לדיון בהשג יד עפ"י נוהל עירוני בכפוף לחתימת יזמי התכנית על הסכם עם העירייה. היזמים נתנו את הסכמתם לכך. במהלך אך בשלב עיבוד ההסכם כאמור זנחו את התהליך והגישו את התכנית ישירות לוועדה המחוזית כאשר מה שנוותר מהתועלות העירוניות כאמור הוא שימור חזיתות המבנה והקצאת 25% לדיון בהשכרה. ראובן לדיאנסקי : המינוח היה בהסכמת היזמים. נתן : הם ביטלו את השימור רק נשאר שימור חזיתות. בהסכם עם העירייה מדובר על דיון בהישג יד. גילה גינסברג : על שתי הנקודות הללו הגשנו התנגדות. אורלי אראל : זו תוכנית שמגיעה למחוז אחרי שהם עברו אותנו. הגשנו התנגדות לתוכנית. ראובן לדיאנסקי : באנו לקראתם. גילה גינסברג : לתוכנית הזו יש קיום אם היא תעמוד בשני התנאים. זהו מגרש תעסוקתי לפי תוכנית מתאר באופן מעשי הכנסת שימוש למגורים באה עם תועלות ציבוריות. ראובן לדיאנסקי : אין קיום לתוכנית הזו בלי מגורים. אורלי אראל : זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שדילגו עלינו והגשנו התנגדות ואנחנו מבקשים שתגבו אותנו. נתן אלנתן : היה פה יותר גרוע שהם הגיעו לכאן והמשיכו למחוז בלי לסיים את התהליך אורלי אראל : דיון להשכרה זהו סדר גודל של 3 חדרים שיכולה להגיע ל-8,000 ש"ח אנחנו חשבנו שיהיה דיון בהישג יד לא במחירי השוק. ראובן לדיאנסקי : היזמים קבעו לפי דיון להשכרה. נתן אלנתן : היזם התחיל את התהליך כאן ואח"כ הפסיק את התהליך אחרי שהסכים לתועלות שהתבקשו ע"י הוועדה לקח את מה שהוא רוצה בתוכנית והמחוז קבל את מה שהיזם רוצה. אורנית מורגנשטיין : החוק מאפשר ליזם להגיע לוועדה המחוזית. זו ועדה שיכולה להחליט בניגוד להחלטת מתכנת המחוז. גילה גינסברג : עמדת הצוות במחוז נשמעה, לגבי דיון בהישג יד יש קונפליקט מתמיד עם המחוז. לגבי השימור ההחלטות לא מספיק חזקות ולא מקבעות את ההוראות. ראובן לדיאנסקי : את הנושא היה צריך לפתור מאחורי הקלעים. אורנית מורגנשטיין : אין הגדרה חוקית לדיון בהישג יד. גבי לסקי : לפחות הייתם נותנים המלצה אבל אתם פוסלים את כל הבקשות של דיון בהישג יד בכלל שאין הגדרה בחוק. אורלי אראל : כל ההחלטות כאן על דיון בהישג יד לא קבילות בוועדה המחוזית. אלא אם כן יש הסכם והיזם מוכן לחתום שהדיון בהישג יד יהיה חלק מהתועלות הציבוריות. היה דיון בוועדה המקומית הוועדה התעקשה על 25% דיון בהישג יד היזם הסכים ולכן הוועדה אישרה את התוכנית בהנחה שיחתם הסכם. לא נחתם הסכם והיזם הגיש תוכנית שהוא בחר לוועדה המחוזית. המחוזית קבלה את התוכנית ע"פ חוק בלי ההסכם, והיזם לא רצה לחתום על ההסכם. ראובן לדיאנסקי : יש כאן כשל ביחסי העבודה בין הוועדה המחוזית למקומית. צריך לקיים שיחה בין הצדדים כדי שדבר כזה לא יקרה שוב. נתן אלנתן : יש 2 בעיות, אחת מהן היא ההתנהלות של היזמים מול הוועדה מקומית וגם ההתנהלות של המחוז. הוועדה צריכה להעביר מסר חד משמעי ליזמים שאנחנו לא ממליצים על התוכנית למחוז אלא אם כן התקבל ההסכם של התועלות הציבוריות, ואם המחוז יאשר את התוכנית הוועדה המקומית תגיש ערעור לוועדת ערר. יהודה מאירי : אני מציע שיבדקו את נושא המרחבים המוגנים. נתן אלנתן : אני ממליץ לוועדה להנחות את הצוות להתנגד לתוכנית בדיון להתנגדויות במחוז. ראובן לדיאנסקי : יש לפעול כאן ב-2 פעימות לכן צריך להבהיר ששני הנושאים השימור ודיון בר השגה יהיו חלק משמעותי מהתוכנית וחלק שני לקבל את ההצעה של נתן אלנתן להתנגד לתוכנית ולהגיש ערר. כמו כן לבוא בהצעה שאנחנו רואים בחומרה את השיטה שיהזמים מגיעים למחוז עם התוכנית שלא עברה במקומית. אורלי אראל : אני בעד אם לא מקבלים את תוכנית בעמדה שלנו אז התוכנית לא תקודם. יחד עם זאת זהו בנין שראוי מאוד לשימור ואם נבטל את התוכנית הוא עלול לקבל צו הריסה לכן הצוות מבקש שהוועדה תכניס בהחלטה שעל התוכנית יוטל סעיף 77-78 לתוכנית ויוכרז כבנין לשימור. ראובן לדיאנסקי : חבר ועדה מחוזית בתאום עם יו"ר הוועדה ידונובטיב היחסים. לאור ההצעה של אורלי ואנחנו צריכים לקבוע ל-77-78 על הבניין. נתן אלנתן : אם יקבלו את ההצעה שלנו אביגדור פרויד : לדעת היזמים היו קשים מהרגע הראשון. היה ניסיון להכתיב ליזם שהכל יהיה דיון בר השגה ולאחר מכן זה ירד ל-25% לדיון בר השגה ויתכן שזה היה מתוך לחץ. יש כאן 2 נושאים פרקטיים

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס	25/09/2024
דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	7 - - '24-0018

אחד השימור שהועדה כאן צודקת. לגבי דיור בר השגה הועדה המחוזית דחתה כל בקשה לגבי דיור בר השגה ולא התייחסה לנושא. מערבית לבנין הזה ישנו את בנין שקל של לפחות 12 קומות והצעתי לפתור את הבעיה ללכת לקראתכם בהסכמה ובחתימה על דירות בר השגה של הבנין החדש למעט השימור. לשכת המס בנין לשמור 8 קומות, הבנין החדש 10 קומות ומגדל שקל 12 קומות ולעין המתחם יראה מדורג אני משוכנע שאפשר להגיע להסכמות.

נתן אלנתן: אנחנו כרגע נמצאים בשלב של מתן תוקף והתנגדויות. אורנית מורגנשטיין: בענין דיור בר השגה הועדה מאוד בעד הנושא אבל אנחנו מנועים מכך מבחינה משפטית. אנחנו כן יכולים להכניס את נושא דיור להשכרה ואנחנו קובעים שהדיור הזה יהיה בבעלות אחודה הועדה המחוזית לא תכנס לנושא המחיר. ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות לנו עמדה תכנונית ברורה ולעמוד מאחוריה. אם נבוא שוב לקראת היוזם השיטה הזו בעייתית וצריך לעקר את זה מהשורש ולעמוד איתנים ולא לאשר את התוכנית ומצד שני לנהל שיחה בדרגים הגבוהים עם המחוז לגבי הנהלים שנתנהל איתם.

לבקשת היו"ר ההקלטה הופסקה

עמי אלמוג: ההוראה באה מהיעוץ המשפטי לגבי דיור בר השגה, זאת ההנחיה, לא להכניס דב"י לתוכניות אלא רק להשכרה בלבד. אני ממליץ לבדוק מבחינה משפטית. נתן אלנתן: לשוב ולדון בעוד שבועיים שתעשה בדיקה מול המחוזיות.

הועדה המחליטה:

ולשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקה מול המחוזית ע"י יו"ר הועדה המקומית וחבר הועדה המחוזית.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו

בישיבתה מספר 0027-16ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: נפגשתי עם יו"ר ועדה מחוזית וסגנית מתכנתת המחוז טלי דותן. הגענו להסכמות בנושא השימור, היתה אי הבנה והם בעד והמליצו לשמר את הבניין. בנושא של דיור בר השגה הם מבינים שעליהם למצוא פתרון עקרוני לכל הנושא. בשלב זה הם קבעו דיור להשכרה בלי הגבלת זמן. הבעיה היא עקרונית להתייחסות אל הועדה המקומית. ברגע שהדבר יבשיל נבקש ונקבל את הסכמת הועדה. מלי פולישוק: אם אי אפשר להכניס דיור בר השגה לתוכנית איך אפשר לחייב את היוזם? נתן אלנתן: הדבר היחידי שהמחוז יכול לחייב הוא דיור להשכרה אך ללא פיקוח. מלי פולישוק: אז זה כל ההבדל בין המקומית למחוזית בנוגע לדיור להשכרה. נתן אלנתן: כן. אורלי אראל: אם לא נצליח להשיג דיור בר השגה אולי לחילופין נעשה עד הדיון במחוזית, בדיקה ונבקש במקום דירות להשכרה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע שיעבור לבעלות עירונית אבל ככל הנראה לא ניתן להקצות לגני ילדים. מיטל להבי: שהועדה המחוזית תציע פתרון. נתן אלנתן: המחוז כבר הציעה פתרון - 25% דיור להשכרה ללא הגבלה של זמן שלמעשה הצעה זו היא על כתפי ליוזם. ההחלטה שלנו היא לחזור להמלצת הצוות שהייתה.

שמואל גפן מתנגד

הועדה מחליטה:

לחזור להמלצת הצוות ולהנחות את מה"ע להציג את התנגדותו - שהבנין יקבע לשימור מחמיר, ולדרוש 25% דיור בר השגה ע"פ הקריטריונים של עיריית ת"א.

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	25/09/2024 7 - 0018-24ב'

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, מיטל להבי.

וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית דנה בישיבתה מס' 1252 מיום 20.2.17, להלן תמצית החלטתה:

להלן תמצית החלטת הוועדה המחוזית:

א.	התנגדות מה"ע	החלטת וועדה מחוזית
1	קביעת בניין לשכת המס כמבנה לשימור מחמיר על מנת לא לאפשר הריסתו או תוספות בניה מעבר למוצע בתכנית	התנגדות התקבלה בחלקה: א. ייש לפעול לשימורו, אולם אין מקום מקום לשימור מחמיר בפנים המבנה. יש לשמר את החלל הכפול בקומת הכניסה, גרמי המדרגות קיר הלבנים וחזית המבנה. חזית המבנה החדש תעוצב בהתאמה למבנה הקיים". ב. תנאי לאיכלוס- ביצוע בפועל עבודות השימור בפועל
2	שמירה על תמהיל שימושים בהתאם לתכנית המתאר-לא יותרו שימושי מגורים בבניין לשכת המס	ההתנגדות התקבלה
3	א. הקצאת דיור מוזל להשכרה בשיעור של 25% מכלל יח"ד ללא הגבלת זמן. ב. שטחן לא יפחת מ-53 מ"ר עיקרי ג. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת היזם על הסכם עם העירייה בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י נוהל עירוני ד. הוספת שימוש דיור להשכרה ה. רישום הערת אזהרה ו. צפיפות מגורים ביתר יח"ד תהיה 80 מ"ר עיקרי ממוצע	א. 25% מכלל יח"ד יהיו להשכרה אחודה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה. עפ"י חו"ד יעמ"ש וועדה מחוזית לא ניתן לקבוע בקרקע פרטית דיור להשכרה לתקופה בלתי מוגבלת. ב. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 ג. תמהיל כלל יח"ד ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ד. לא ניתן להתנות את חתימת היזם על הסכם מול העירייה.
ב.	התנגדות תושבים:	
4	תנועה	במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי תיבחן האפשרות להקצאת נתיב יציאה לרכב השירות מהחניון התת קרקעי לכיוון רחוב ארלוזורובבתחום השפ"פ המהווה רחבת כניסה למבנה כך שרכבים אלו לא יעברו לכל אורכו של רחוב שרת. תקן חניה: מגורים 1: 1-68 מקומות חניה למסחר: 50: 1-20 מקומות חניה חניה לתעסוקה: 240: 1-19 מקומות חניה סה"כ 107 מקומות חניה מסמכי התכנית יתוקו בהתאם
5	בניית החניון עלולה לפגוע ביסודות הבניין הגובל (שרת 3)	תנאי להיתר בניה – חו"ד מהנדס שתאושר ע"י מה"ע לנושא בטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	מטרדים אקוסטיים	תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו בנושא מטרדים קיימים ועתידיים אשר מסקנותיה

התוכן	מס' החלטה
507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס	25/09/2024
דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת	7 - 0018-24ב' - 7

יוטמעו בהיתר הבניה. תנאי לאיכלוס- טיפול ברעש המזגנים הקיימים .	
--	--

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: הועדה המקומית הגישה התנגדות ובקשנו תיקונים במס' נושאים ואנחנו מדווחים שהועדה המחוזית קבלת את ההתנגדות בחלקה.
 מקריאה את ההחלטה של הועדה המחוזית ואת התיקונים שהתקבלו.
 נתן אלנתן: תקבעו תקופת השכרה ל- 99 שנה. קופת חולים הם לא לשכת המס.
 אורלי אראל: מועבר למועצה הארצית.
 נתן אלנתן: צריך ללכת לועדת ערר.
 דורון ספיר: גם אני בעד ללכת לועדת ערר.
 הראלה אברהם אוזן: מאיזה טעמים?
 דורון ספיר: הטעמים שאנחנו רוצים את הערר הם שאנחנו רוצים את הדיור המיוחד שנגדיר אותו בהתאם לחוק לזמן ארוך ככול האפשר. הזמן המוצע לא עומד בשום קנה מידה ציבורי מול הזמן שנקבע ע"י הועדה המחוזית. מדינת ישראל משוועת לדיור ציבורי ברמת מחירים נמוכה. יש הזדמנות שיש פה קרקע בעלת אופי ציבורי והוקדש בעבר ללשכת המס וניתן לו בגלל אופיו הציבורי לאפשר בו דיור בהישג יד לטובת לתל אביבים.
 נתן אלנתן: אם יסכימו בפרק זמן עד ההגשה קופ"ח ולבוא ולחתום איתנו להסכם לדיור בר השגה אז נמשוך את הערר.
 דורון ספיר: במקביל אני מבקש מהשירות המשפטי לבדוק את ההשלכות של שימוש במשך זמן כל כך ארוך במבנה עבור קופ"ח משמעויות של השבחה וכל הנושא המשפטי.
 גילה גינסברג: בתכנית המופקדת הדיור להשכרה היה לצמיתות. ההחלטה מורידה ממה שהיה במופקדת ל-15 שנה.
 דורון ספיר: המבנה צריך להיות מבנה לשימור מחמיר לא מקובלת החלטת הועדה המחוזית.
 מיטל להבי: הבקשה לדיור בר השגה היא לא גובשה מהעקרונות של המצב הקיים של המבנה. יש תועלת ציבורית שצריך לתת גם אם הבעלות היא פרטית.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בנושאים בהם לא התקבלה התנגדות מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

רצ"ב החלטת מועצה ארצית מתאריך 14.2.17 לדחיית הערר של הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הועדה מחליטה:

הועדה קבלה דיווח

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי.

בקשה להארכת תוקף לתכנית תא/4398- בניין לשכת המס

רקע: התכנית שבנדון כוללת תוספת זכויות בניה למגורים במבנה בעורף המגרש ושימור מבנה

לשכת המס בכתובת ארלוזורוב 115-113.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	507-0260380 תא/מח/4398 - בניין לשכת המס
7 - 0018-24ב'	דיון בהארכת תוקף לתכנית מאושרת

התכנית קיבלה תוקף בתאריך 6.11.18 וכוללת הוראת מימוש כלהלן:

7.2 מימוש התכנית
<p>אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה, תתבטלה הוראות תכנית זו ויחולו במקומה הוראות התכניות הקודמות. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ל-5 שנים נוספות מעבר ל-8 שנים הנ"ל, זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע, כי העיכוב בהוצאת היתר הבניה נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה זו.</p>

הבקשה שבנדון הינה להארכת תוקפה של התכנית ל-5 שנים נוספות מכוח הוראות התכנית כאמור לעיל.

נימוקים לבקשה: במהלך תקופת קידום מימוש התכנית יזמיה נאלצו לבטל מכרז פומבי לקבלת הצעות לרכישת המקרקעין עקב אי מציאת פתרון חלופי הולם לחוות שרתים הממוקמת במבנה הקיים. התפרצות נגיף הקורונה על השלכותיו, השהה באופן מוחלט את העתקת חוות השרתים ואת הטיפול במימוש התכנית. ארועי ה-7 באוקטובר אף הם גרמו לדחיה נוספת עקב הצורך להתמקד במצב החירום ובשיגרת החירום הפוקדת את המדינה.

בכוונת יזמי התכנית לצאת בקרוב למכרז חדש אשר יצריך זמן לא מבוטל. בנוסף, יידרש זמן לעבודת תכנון מורכבת הכוללת קונס' ובניה בשכנות לבניין לשימור שיוסיף לתפקד את הנהלת הכללית, וכן אישור תכנית עיצוב ופיתוח והוצאת היתר הבניה תוך תאום עם מחלקת השימור. אשר על כן, מבוקש להאריך את תוקף התכנית בחמש שנים מכוח סעיף 7.2 בהוראות התכנית.

חו"ד צוות:

לאור העובדה כי מדובר בתקופה הכוללת ארועים משמעותיים ברמה הלאומית, מומלץ לאשר את הארכת התוקף המבוקשת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-24ב' מיום 25/09/2024 תיאור הדיון:

לריסה קופמן: מבוקש להאריך תוקף לתוכנית על מגרש לשכת המס משרדי קופת חולים כללית. התוכנית קבעה שימור המבנה ותוספת 68 יח"ד בחלק הצפוני של המגרש, תוספת אגף למגורים. התוכנית נקבעה ל-8 שנים ועברו 6 שנים ויש מכתב מלשכת המס מקופח כללית האומר, שעקב בעיה במציאת מקום חלופי לחוות שרתים שנמצאת במרתף, הם התעכבו עם המימוש. אך יש להם כוונה להתחיל לעבוד על תוכנית עיצוב ולהגיש בקשה להיתרי בניה. הארכת תוקף ל-5 שנים נוספות התב"ע מאפשרת. אורנה ברביבאי: מה יקרה אחרי 5 שנים. ליאור שפירא: התוכנית תפוג לאחר 5 שנים והם יצטרכו לעשות תוכנית אחרת. אנחנו מאשרים את הארכת התוקף בהתאם להחלטת הצוות.

בישיבתה מספר 0018-24ב' מיום 25/09/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור העובדה כי מדובר בתקופה הכוללת ארועים משמעותיים ברמה הלאומית, לאשר את הבקשה לארכת תוקף תכנית 4398 ל-5 שנים נוספות בהתאם להוראות סעיף 7.2 בתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, חיים גורן, אברהם פורז, אורנה ברביבאי, מיטל להבי.