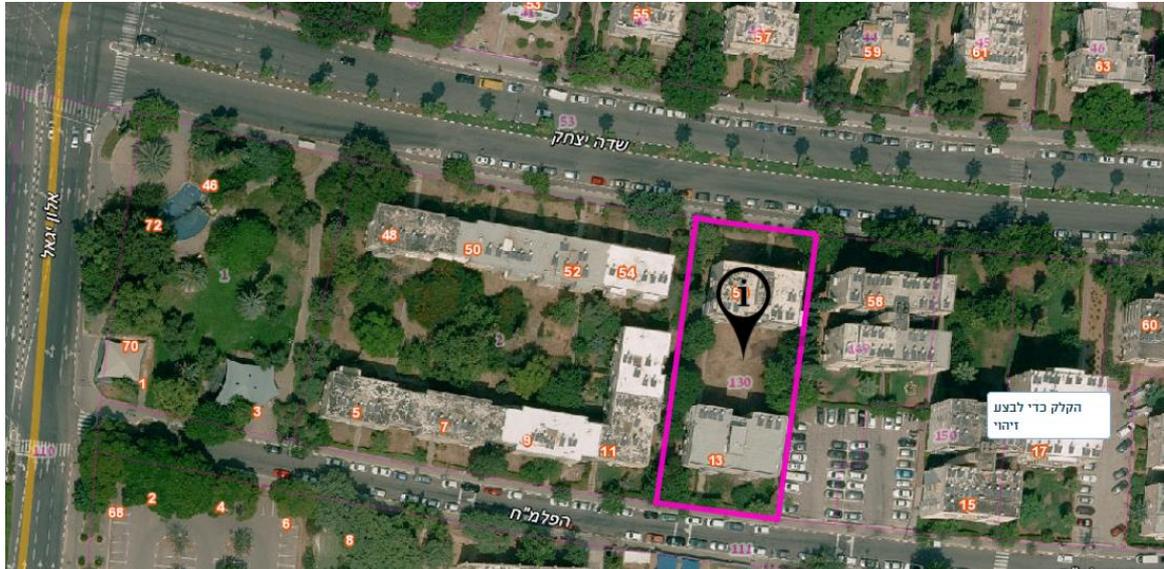


התוכן	מס' החלטה
507-0774570 - תא/5061 - שימור שיכון העיתונאים	15/12/2021
דיון בהפקדה	6 - - '21-0025

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מיקום:



כתובת:

שדה יצחק 56, הפלמ"ח 13 תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097	מוסדר	חלק מהגוש	130	

שטח התכנית: 1.987 דונם

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים בע"מ, אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

שמאי-אדי גרנשטיין

שיתוף ציבור- ענת נבו-ברקאי

יזם ומגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א -יפו

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. המבנים תוכננו עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונאים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני. המבנים מדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו.

בין המבנים קיים מרחב פתוח. המבנים אינם תאומים, אך זהים באפיונם ובפרטים האדריכליים הייחודיים להם. שימור המבנים עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מאדריכלות של שנות ה-50 וה-60 של המאה ה-20.

מצב תכנוני מוצע:

תחום התכנון המוצע נדון שש פעמים בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. בדיון האחרון בוועדת שימור מיום 13.6.2021 הוחלט לאשר את הבקשה לקדם את התכנית לוועדה המקומית ולהוסיף את המבנים לרשימת העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור. בישיבתה מספר 19-0012 ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו. תוקף התנאים היה לשנתיים מיום ההחלטה.

בישיבתה מספר 20-0007 ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 08.03.2020 יש לפרסם הודעה מתוקנת על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, כמפורט:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

4. תוקף התנאים עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

בישיבתה מספר 20-0024 ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה שמאחר ומועד תוקף ההחלטה עומד לפוג מאשרת הועדה להאריך את הפרסום בשנה נוספת עד תאריך 31.12.2021 בהתאם להחלטת ועדת הערר. כמו כן קיבלה הועדה עדכון על התקדמות לקידום תכנית תא/מק/5061

כעת מובאת תכנית תא/מק/5061 לאישור הועדה המקומית להפקדה.

התכנית גובשה ע"י צוות המתכננים ומחלקת השימור והתכנון בעיריית ת"א בתהליך מובנה של שיתוף עם בעלי הזכויות בחלקה.

גובש מתווה שמציע קביעה של המבנים כמבנים לשימור ללא תוספות בניה למעט תוספת מינימלית של מיגון ומרפסת שירות בעורף המבנים, באופן מוצנע ביחס למבט מהרחוב. בקומת הקרקע יתאפשר שימוש לאחסנה בקירות המשך של הממ"דים. התכנית קובעת תנאים לשימור המבנים והחצר ומייצרת מנגנון לניוד הזכויות הלא מנוצלות ותמריצי שימור נוספים במטרה לאפשר את מטרות השימור בפועל.

מטרות התוכנית:

1. קביעת המבנים ברח' יצחק שדה 58 ורח' הפלמ"ח 13 כמבנים לשימור, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של מורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה במזרח העיר.
2. עידוד שימור ושיקום המבנה קביעת הוראות והנחיות להבטחת השימור בפועל ויצירת מנגנון כלכלי שיאפשר זאת.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת המבנים ברח' יצחק שדה 58 ורח' הפלמ"ח 13 כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות ויותר בו תוספות בניה חלקיות בלבד עבור מיגון ומרפסות שירות וכמפורט בנספח הבינוי לתוכנית זו, ללא פגיעה בערכי המבנה
2. קביעת הוראות לשימור המבנים ע"י מניעת פגיעה, שיקומם ותחזוקתם
3. קביעת תמריצים לשיקום ולשימור באמצעות החלת תמריצים בהסתמך על תוכנית השימור 2650 ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשרויות למימוש במגרש והעברת זכויות הבניה הלא מנוצלות ותמריצי השימור למגרש מקבל במטרה לאפשר את שימור המבנים בפועל. היקף התמריצים כ- 1500 מ"ר.
4. קביעת הוראות פיתוח וחניה תת קרקעית במגרש

פירוט המצב המוצע:

מס' קומות:

יצחק שדה 58 : 4 קומות+ק"ע / הפלמ"ח 13 : 3 קומות + ק"ע

גובה:

יצחק שדה 58 : 17.90 מ' / הפלמ"ח 13 : 14.90 מ'

תכסית

40% משטח המגרש

קווי בניין:

לפי הבניינים הקיימים למעט התרת הקמת וממדים ומרפסות שירות במרווח האחורי שבין המבנים.

נושאים נוספים

תנועה וחניה:

התכנית מאפשרת הקמת חניה תת קרקעית באמצעות מתקן חניה אוטומטי עם תא קליטה בקומת הקרקע. הכניסה לחניה תהיה מרחוב הפלמ"ח. עפ"י חו"ד מחלקת התנועה בעת"א מוצע לאשר תקן חניה של 1: 0.8 בדומה למדיניות המאושרת לאזור. לאור הנסיבות צוות התכנון מבקש מהועדה המקומית חריגה מהמדיניות במטרה לאפשר חניה אחת כל דירה קיימת כחלק מתמריצי השימור, תתכן בקשה לפטור מחניה בעת מימוש התוכנית, כחלק מתמריצי השימור

דירות קיימות 14

מספר חניות לפי תקן 1: 0.8 11 חניות

מספר חניות לפי תקן 1: 1 14 חניות

הפרש 3 חניות

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מ"ר	%	מ"ר	%	תכנית	נושא
2096	100%	1987	100%	מ+K+367+	זכויות בנייה על קרקעי עיקרי
מנוצל בפועל +		291		ג	
178		2274		סה"כ עיקרי	
זכויות לא מנצלות לניוד				הקלות	
218	11%	-	-	תמריצי שימור	
1116	-	-	-	סה"כ	
3608		2274		-	סה"כ זכויות לניוד עתידי
1512	-	-	-	שטחי שירות- לא קיים פרוטוקול שטחי שירות לרוונטי	שטחי שירות
מיגון כ- 12 מ"ר ליח"ד 168=14X12		מיגון כ- 12 מ"ר ליח"ד 168=14X12		ע	זכויות בנייה תת קרקעי
630	32%	3182	160%		סה"כ
4277		5689			

ללא שינוי	יצחק שדה 58 : 8 הפלמ"ח 13 : 6 סה"כ : 14		מספר יח"ד
142 מ"ר כולל מרפסות פאטיו	109 מ"ר		גודל יח"ד ממוצעת
לי"ר	לי"ר		מס' יחידות מלונאיות
לי"ר	לי"ר		שטחי מסחר
ללא שינוי	יצחק שדה 58 : 17.90 מ' הפלמ"ח 13 : 14.90 מ'		גובה
ללא שינוי	קדמי יצחק שדה – 10 מ' קדמי הפלמ"ח – 6 מ' צידי- 4 מ' בתת הקרקע קו בנין 0 בכפוף לעמידה בהוראות תכנית ע1		קווי בניין
ללא שינוי	יצחק שדה 58 : 4 קומות+ק"ע הפלמ"ח 13 : 3 קומות + ק"ע		קומות
תותר הקמת חניה תת קרקעית במגבלות השימור תקן החניה יהיה 1: 0.8 בהתאם למדיניות העירונית. לבחינת הועדה מקומית אפשרות לאישור תקן 1: 1	מותרת הקמת חניה תת קרקעית בהתאם לתכנית ע1 מספר חניות לפי תקן תקף 1: 1 לדירות עד 120 מ"ר 1.33 לדירות מעל 120 מ"ר		חניה

ועדת שימור:

בישיבתה מספר 02-21 מיום 13/06/2021 (נושא מספר 6) דנה ועדת השימור בתכנית והחליטה לאשר את הבקשה לקדם את התכנית לוועדה המקומית ולהוסיף את המבנים לרשימת העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

שיתוף ציבור:

בתאריך 15.6.20 התוכנית אושרה לקידום בכפוף לשיתוף ציבור בתת ועדה לשיתוף ציבור בהשתתפות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אודי כרמלי, אורלי אראל.

סיכום ביניים מתאריך 2.11.21 נערך ע"י ענת ברקאי נבו

מטרת תהליך שיתוף הציבור: יידוע כלל בעלי הדירות על קידום תכנית שימור למתחם, קיום דיאלוג עם נציגי בעלי הדירות בנוגע לתכנית המקודמת והגעה להסכמות בנוגע לעיקרי התכנית.

תהליך השיתוף כלל: פגישות עם נציגות הדיירים, פגישות עם כלל הדיירים, סיור שטח, קשר ישיר בין אדריכל התכנית לבין נציגות הבניין, שיחות אישיות ועוד.

הפגישות שהתקיימו:

מטרת הפגישה	תאריך
פגישת הכרות ותחילת תהליך שת"צ עם נציגות המתחם	7.20
סיור שטח של צוות התכנון ונציגי העירייה בבניינים ובדירות	3.8.20
פגישה עם נציגות המתחם לצורך התייחסות לנקודות שהועלו ע"י הדיירים במהלך הסיור והצגת חלופות שימור לנציגות הדיירים	3.9.20
פגישה עם דיירי המתחם להצגת חלופה שנבחרה ע"י נציגות המתחם	5.1.21
פגישה עם נציגות המתחם בנושא התקדמות התכנית לאור אישורה אצל מהנדס העיר	9.6.21
פגישה עם נציגות המתחם והשמאי מטעמם	13.10.21

המשך תהליך שת"צ נדרש:

- החלופה שנבחרה מאפשרת מעבר לקביעה של בניין לשימור ובנוסף תוספת של מרפסת קיימת לדירה, תוספת של ממ"ד ומרפסת פתוחה בחלקים האחוריים. זאת בכדי שתהיה אפשרות להרחיב את הדירות, לספק מיגון ובו בעת לשמור על ערכי השימור, כיוון והחזות המקורית תישאר והתוספות יהיו בעורף בצורה שלא תראה מהרחוב.
- הדיונים שהתקדמו בהיבט התכנוני נשארו פרי וצוות התכנון והדיירים הגיעו לעמק השווה. יחד עם זאת, הדיירים רואים בהוספת מתקן חניה לתחשיב השמאי כנושא אקוטי מבחינתם שעדיין אינו נפתר.

אגף תנועה (חוו"ד מתאריך 1.12.21):

בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מיולי 2020, תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 (12 מקומות חניה) ולא ניתן לחרוג מזה. תוספת החניה תעשה בהתאם לעקרונות השימור ותתבצע רק אם לא תפגע בערכי השימור. כניסה לחניה תתאפשר מרחוב הפלמ"ח בלבד.

חוו"ד הצוות: (מבנים לשימור)

א. להמליץ להפקיד את התוכנית לדיון בוועדה מחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנים לשימור וקבלת אישור מחלקת השימור.
2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכוח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנים לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי להפקדת התכנית העתידית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנים בפועל.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר אכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות בתוכנית עתידית, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.
5. היות שהועדה המקומית הינה מגישה התוכנית אין בתוכנית זו כתב שיפוי.
- ב. יש לבחון אפשרות לקביעת תקן חניה 1:1 (המהווים 14 מקומות חניה) באופן חריג, כפי שעלה בתהליך שיתוף הציבור.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

תוקף פרסום הודעה על הכנת תכנית לשימור מבני שיכון העיתונאים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78, יפוג בתאריך 31.12.2021.

במהלך השנה האחרונה צוות התכנון קידם תוכנית לשימור בשיתוף עם הבעלים במבנה, מתוך רצון להשיג את מטרות השימור ללא פגיעה בדיירים הקיימים. התוכנית טובא לדיון להמלצה להפקדה בוועדה הקרובה.

במקביל, הוחלט ע"י ועדה מחוזית כי התוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית ולפיכך נדרש תיאום נוסף מוקדם עם הועדה המחוזית ועמידה בכל דרישותיהם להגשת התוכנית בפועל.

מבוקש להאריך את תוקף התנאים בשנה נוספת עד לתאריך 31.12.2022.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21'ב' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון:

שירה ספוקויני: התוכנית לשימור שיכון העיתונאים מוגשת ע"י הועדה המקומית. הדיון הינו להמלצה להפקדה. מחלקת השימור תפתח את הדיון ותשפוך אור על ייחודיות המבנה. הדס נבו-גולדברשט: שני המבנים נבנו לטובת העיתונאים בשנות ה-60. מבנים מיוחדים ואנחנו מבקשים להוסיף להם מינימום בינוי שיאפשר את המשך קיום הבניין ושימור שני המבנים ולנייד את יתרת הזכויות בהתאם לניוד הזכויות לפי תוכנית השימור.

דני מאסטר: מציג את תוכנית

אסף הראל: איזה שימור זה? תרחיב לענין החניה, ברגע שמניידים ולרוב זה שימור מחמיר. אם אנחנו בשימור מחמיר אז למה אנחנו עושים חניות?

דני מאסטר: בחנו טווח של חלופות משימור מחמיר, החל מחלופה שלא מוסיפים כלום ועד חלופה לשימור הכוללת תוספת על הגג ומאחורה. לאור צרכים של הדיירים גיבשנו את המתווה הזה שמצד אחד מאזן את הרצון לשמר ומצד שני מנסה לצמצם את פגיעה בדיירים.

שירה ספוקויני: הדיירים יכלו להוציא היתר בניה לתוספות ותמ"א אבל אנחנו לא רוצים ללכת נגד הדיירים.

אסף הראל: אם בכל זאת הם יתבעו אז עדיף בלי חניות ובלי ממ"דים.

אורלי אראל: העמדה שלנו שלא הרענו את מצבם. אנחנו מאפשרים ממ"ד, חניה דברים שהם לא יכלו שלא לקבל במסגרת היתר של התמ"א.

הדס נבו-גולדברשט: תוספת החניה לא פוגעת בערכים של הבניין לכן המלצנו על מתקן חניה. אין השלכה והשפעה על הבינוי והשטח המשותף בין המבנים.

אסף הראל: התקן חניה מגיע ממקום משפטי

אורלי אראל: תקן החניה בתוכניות חדשות במזרח העיר הוא 0.8. היות שזה תבע אנחנו מבקשים מהועדה לשנות במקרה הזה את המדיניות לאשר תקן 1/1 מכיוון וזה מקרה יוצא דופן.

מיטל להבי: מה השלבויות בין חיזוק לניוד הזכויות.

דורון ספיר: איך מוודאים את השיפוי?

שירה ספוקויני: אחרי שהתוכנית תקבל תוקף, הדיירים יתחילו תהליך של תוכנית חדשה לניוד הזכויות, אנחנו נסייע להם בניוד הזכויות ובמסגרת התוכנית הבאה יקבע שתמורת מכירת הזכויות יהיו חייבים לשמר.

הדס נבו-גולדברשט: תנאי למימוש הזכויות הוא שלא להשתמש בזכויות בבנין אחר ללא ביצוע בפועל של שימור הבנין.

אורלי אראל: כמו בתוכנית השימור אתה מנייד זכויות מי שקונה אתה זכויות והוא ממש אותם והתנאי שזה מימוש הזכויות וזו תוכנית כלכלית.

שירה ספוקויני : התוכנית מאוזנת ולכן לדעתנו היא לא מהווה פגיעה. לקחנו בחשבון את הדו"ח הכלכלי לכל ההוצאות שהם עומדים להוציא והוא מהווה מסמך רקע לתוכנית. רועי אלקבץ : בנין כזה אתה לא מבין מה יש לשמר? איך אפשר למנוע למול הערך השימורי למול הזכויות של אנשים צריך לבחון את הדברים הללו. דורון ספיר : בסופו של דבר זו החלטת של ועדת השימור. אודי כרמלי : אפשר לשאול את שאלת המקרו, האם שווה המסע של כל התביעות בנושא תוכנית השימור. אני חושב שכן כי הערך של השימור הוא הרבה יותר גדול מערכם של כמה בנינים. בתקופה שהעיר מאוימת כי עדין אחרי תוכנית השימור אנחנו עם כמות גדולה של תביעות. לכן כי ברור לנו שאנחנו בוחרים את המקומות שחשוב לנו להיכנס לביצה הזו. יש מקומות שפחות צריכים שימור הכל ענין של איזונים. רועי אלקבץ : חשוב על מה לוותר ועל מה לעשות. אודי כרמלי : אנחנו עוברים הרבה ביקורת מערכתית. אורלי אראל : זכויות התמ"א לא מנוידות. מיטל להבי : מאיפה נלקחו זכויות מנוידות שירה ספוקויני : מזכויות של הרחבות שלא מומשו. מלי פולישוק : אין כאן פיצויים כי הם מקבלים זכויות. אודי כרמלי : לא. ברגע שיש תביעה יכול כל אדם לבוא ולטעון שיש פגיעה ועכשיו צריך להוכיח. עשו פה בדיקה כלכלית ואנחנו חושבים שאין כאן פגיעה.. דורון ספיר : להמליץ על התוכנית להפקדה במחוז.

בישיבתה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

א. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאים למתן היתר : הכנת תיק תיעוד מפורט למבנים לשימור וקבלת אישור מחלקת השימור.
 2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכוח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנים לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
 3. תנאי להפקדת התכנית העתידית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנים בפועל.
 4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר אכלוס המבנה במגרש אליו נידו הזכויות בתוכנית עתידית, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.
 5. היות שהועדה המקומית הינה מגישת התוכנית אין בתוכנית זו כתב שיפוי.
- ב. יש לבחון אפשרות לקביעת תקן חניה 1:1 (המהווים 14 מקומות חניה) באופן חריג, כפי שעלה בתהליך שיתוף הציבור.
- ג. הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי