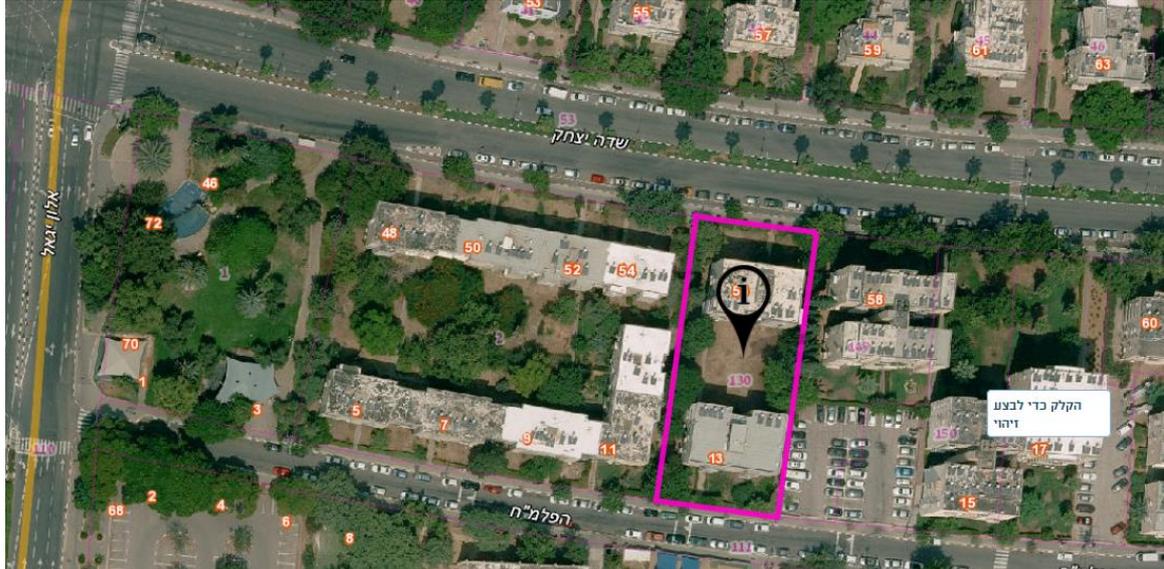


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מיקום:**



כתובת:

שדה יצחקן 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 במשך 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.
- ג.

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 תובא 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' 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 לענף 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 השיפוץ?

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 תב"ע 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 בוועדה 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. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר אכלוס המבנה במגרש אליו ניודו 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 שהוועדה 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. הוועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית.

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

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 939 מיום 18/12/2023 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12360 בעמוד 7701 בתאריך 07/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

16/05/2024

The Marker

17/05/2024

ישראל היום

24/05/2024

מעריב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית כמפורט בטבלה.

- יש לציין, כי במערכת המבא"ת לא אותרו תצהירים מלווים להתנגדויות שאושרו (מלבד להתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו. ואלו ההתנגדויות שהוגשו:

פילון 5 ת"א	אודי כרמלי
תל אביב	אילנה סולמי
רדינג 20 תל אביב - יפו 69024	דן דרין
תל-אביב	ערן וניב לב

מענה להתנגדות מס' 1: התנגדות מה"ע אודי כרמלי

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הניסוח המוצע המתייחס למנגנון יחסי המרה, שווי והשגה עליהם.	בתכנית חסרה התייחסות למנגנון קביעת יחס המרה והאפשרות להגיש השגה על השווי למ"ר מבונה שיקבע ע"י הוועדה לגבי הזכויות לניוד. מוצע להוסיף סעיף 4.1.2(ב): "התאמת היקפי הבניה לפערי שווי קרקע - היקף שטחי הבניה המועברים (1265 מ"ר) מהמגרש אל מגרש מקבל יותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים כפי שיקבע שמאי הוועדה המקומית".	חסרה התייחסות בתכנית למנגנון קביעת יחס המרה וקביעת שווים וכן אפשרות להשגה עליהם.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את ניסוח הערה ברמת הטבלה בהתאם לניסוח המוצע	נוסח הרישא ל'הוראות טבלה 5' בתקנון המופקד: "בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 יותרו תמריצי שימור, זכויות שהיו מאושרות במגרש אולם אינן מנוצלות במגרש וזכויות מתוקף הקלות שניתן היה לאשר - שניתן יהיה לניידן למגרש אחר במסגרת תוכנית ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן א'". ניסוח זה מייצר סתירה ובלבול לעומת הכתוב בסעיף 4.1.2(א) - "ניתן יהיה לנייד בתוכנית עתידית, בסמכות הוועדה המחוזית, 1,265 מ"ר לטובת שימור המבנה. זכויות אלו מורכבות מזכויות בלתי מנוצלות במגרש, עלויות השימור ומתמריצים נוספים". ונפרט - משילוב שתי ההוראות נוצרת סתירה - הרכיבים התכנוניים המרכיבים את סל הזכויות לניוד אינם	הרכיבים התכנוניים המרכיבים את סל הזכויות לניוד אינם זהים בין ההוראות המגדירות אותם בין הסעיפים השונים בתקנון ויש לייצר נוסח אחיד.

	<p>זהים בין שתי ההוראות. (פעם אחת – תמריצי שימור, זכויות בלתי מנוצלות והקלות, ופעם שניה – זכויות בלתי מנוצלות, עלויות שימור, ותמריצי נוספים). לאור מעמדה של ההוראה לטבלה נכון יהיה לכתוב באופן נומרי את יתרת הזכויות לניוד היות ואלו נקבעו.</p> <p>מוצע לתקן את הניסוח של ההערה בטבלה כך : בנוסף לזכויות המפורטות בטבלה 5 יותרו 1265 מ"ר לניוד כמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן א.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות ולתקן את הניסוח בהתאם לניסוח שהוצע</p>	<p>תכנית עתידית לניוד זכויות בסמכות ועדה מחוזית: בסעיף 6(ב) בהחלטת הוועדה המחוזית מספר 937 מתאריך 30.10.23 נקבע כי: "תכנית עתידית תהיה בסמכות בהתאם לדין, ובהתאם כל ההוראות הקובעות סמכות בתכנית יוסרו".</p> <p>לאחר מכן, בישיבה פנימית מס' 939 מתאריך 18.12.23, החליטה הוועדה המחוזית ש"בהוראות התכנית יקבע כי ניתן יהיה לנייד בתכנית עתידית, בסמכות הוועדה המחוזית...".</p> <p>אנו מבקשים להציע את החלופה הבאה: התכנית נשוא ההתנגדות תכיל הוראה ולפיה תכנית עתידית לניוד זכויות תהיה בסמכות ועדה מקומית היה וימצא מגרש סמוך למגרש שיכון העיתונאים, אשר בו מקודמת תכנית התחדשות עירונית אשר במסגרתה מבוקש לרכוש זכויות לניוד ממגרש שיכון העיתונאים נשוא התכנית, באמצעות קו כחול אחד שיכלול את שני המגרשים. לראייתנו, ניתן להטמיע בתכנית דגן הוראה ולפיה במידה ויימצא 'מגרש מקבלי' סמוך עם המגרש נשוא התכנית, יתאפשר ניוד אותו סל זכויות ותמריצים הקבוע במסגרת התכנית אל המגרש הסמוך, כאשר, כאמור, הקו הכחול של תכנית זו יכול גם את מגרש שיכון העיתונאים. במסגרת תכנית כזו, שימור מבני שיכון העיתונאים בפועל יהווה תועלת ציבורית באופן התואם את סמכויות הוועדה המקומית לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000. באופן כזה, התכנית דגן תהווה בסיס גם לתכנית עתידית בסמכות ועדה מקומית שתכלול את המבנה לשימור ואת המגרש האחר שעבורו שימור המבנה יהווה תועלת במסגרת אחת וזאת בנוסף לחלופה הקיימת של תכנית ניוד זכויות "רגילה" בעלת שני קווים כחולים שתיעשה בסמכות הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכנית המופקדת.</p> <p>נוסח מוצע: "היה ויימצא מגרש סמוך למגרש שיכון העיתונאים כך שתתאפשר הכנת תכנית הכוללת את שני המגרשים ברצף קרקעי בקו כחול אחד, תוכל הוועדה המקומית בתכנית בסמכותה לקבוע את היקף הזכויות שנקבעו לניוד בתכנית זו עבור המגרש הסמוך ובהתאם לקבוע הוראות מחייבות לשימור המבנה בהתאם לתכנית זו כתועלת ציבורית עבור תוספת זכויות הבניה במגרש הסמוך."</p>	<p>כמענה להחלטת הוועדה המחוזית מיום 18.12.2023 ולפיה תכנית עתידית לניוד זכויות תהא בסמכות הוועדה המחוזית, מבוקש לייצר במסגרת התכנית דגן חלופה תכנונית שתאפשר כי תכנית כאמור תהיה בסמכות הוועדה המקומית באופן שייעל את ההליכים ואת אפשרות מימושה.</p>

מענה להתנגדות מס' 2:
המתנגדים בעלי הנכס בגוש 7097 חלקה 130 באמצעות נציגות הבית המשותף ברח' הפלמ"ח 13 ע"י אילנה רועי סולמי ונציגות הבית המשותף ברח' יצחק שדה 56 ע"י עו"ד ערן לב.
המתנגדים מס' 2 לא צירפו תצהיר להתנגדותם.

טענה	מענה	המלצת הצוות
<p>היקף זכויות הבניה לניוד: בתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ע"י הועדה המקומית נכתב כי יותרו 1693 מ"ר לניוד למגרש אחר באמצעות תכנית בסמכות מקומית בהתאם למתווה שנקבע בתכנית השימור. המ"ר נקבע ע"י שמאי התכנית ונבדק ע"י שמאי בעלי הנכסים גם כן לשם הבטחת כדאיות כלכלית ומימוש השימור והשיפוץ. בעקבות החלטת המחוז, המ"רים קוצצו דרמטית, והתכנית הופקדה עם 1265 מ"ר סה"כ וכן תכנית הניוד תהיה בסמכות מחוזית. האמור, הופך את התכנית לבלתי כדאית מבחינה</p>	<p>שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. המבנים תוכננו בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכנן 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. סוגיית שימור המרחב נשוא התכנית נדון פעמים רבות בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. במרוצת השנים התכנית גובשה ע"י צוות המתכננים, שמאי ומחלקת השימור והתכנון בעיריית ת"א בתהליך מובנה של שיתוף עם בעלי הזכויות בחלקה. בדיון האחרון בוועדת שימור מיום 13.6.2021 הוחלט להוסיף את המבנים במרחב התכנון לרשימה העירונית של מבנים לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. 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. כמו כן, התכנית קובעת תנאים לשימור המבנים והחצר ומייצרת מנגנון לניוד הזכויות הלא מנוצלות ותמריצי שימור נוספים במטרה לאפשר את מטרות השימור בפועל. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור. במסגרת קידום התכנית דן הוחלט לבסס את אופן חישוב היקף</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>

	<p>הזכויות לניוד ע"פ מתווה לחישוב זכויות לניוד שנקבע כבר בתכנית קודמת מאושרת בסמכות מחוזית, הכוללת גם היא מבנה בעל מאפיינים דומים שהוכרז לשימור.</p> <p>על בסיס מתווה חישוב זכויות זה, נמצא כי היקף הזכויות לניוד עבור המבנים בתכנית שיכון העיתונאים עומד על 1693 מ"ר. בהמשך, לאחר בחינה, הגיעה הוועדה המחוזית למסקנה כי היקף הזכויות לניוד צריך לעמוד על 1265 מ"ר.</p> <p>המתנגדים, באמצעות שמאי מטעמם מבססים את טענתם זו על שני אדנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצגת תכנית לשימור בהרצליה בסמכות מחוזית, וזו הגדילה אחוזית את התמריצים ביחס לתכנית השימור של תל אביב 2650 שאושרה ב-2008 ואף הוסיפה תמריצים לניוד לשם מימוש פרויקטים לשימור.) 2. הצגת מתווה חישוב זכויות כפי שאושר בתכנית קודמת מאושרת בסמכות מחוזית עם מבנה שהוכרז לשימור בעל מאפיינים דומים (איינשטיין). <p>מבלי לגרוע מעמדת הוועדה המחוזית לפיה התכנית נמצאת כמאוזנת כלכלית, אין התנגדות כי היקף הזכויות יקבע לפי המתווה שהוועדה המקומית הציגה בעת הדיונים להפקדת התכנית.</p>	<p>כלכלית ויקשה על מימושה בפועל. מצ"ב דוח שמאי המחזיק את טענתנו. מבקשים להגדיל את היקף הזכויות הבנייה לניוד לסך שלא יפחת מ-1700 מ"ר עיקרי.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית המופקדת מאפשרת כבר כיום תוספת והתקנת ממ"דים בתאום עם מחלקת השימור וללא תלות בשאלת הזכויות לניוד.</p> <p>לתמריץ שמגדיל את הזכויות בכל שנה ללא מגבלה אין כל הצדקה תכנונית בתכנית נקודתית אשר נכתבה עבור מבנה מסוים ומתאימה למידותיו באופן מדויק. התכנית קבעה סל תמריצים סגור ומלא אשר מאפשר לשמר בפועל את המבנה ולא נדרשת תוספת מעבר לכך.</p>	<p>מבקשים להוסיף הוראה בדבר הגדלת היקף השטחים לניוד בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה הראשונה ועד למימוש הזכויות לשם הבטחת מימוש התכנית וביצוע בפועל של השימור בגלל הצורך בתוספת ממ"דים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>קרן רמז ארלוזורוב הוקמה על פי החלטת הוועדה המחוזית בתכנית תא/ 2597/ א- "רמז ארלוזורוב", שם קבעה כי תקום קרן שמטרותיה רכישת קרקעות לשטחי ציבור בדרום העיר וקידום מימוש שימור מבנים לשימור מחמיר ע"י תכנית תא/2650 היא תכנית השימור העירוני.</p> <p>הקרן שהוקמה ע"פ החלטה זו, קיבלה את אישורו של משרד הפנים ב-17.5.12 ונועדה לשמש למימון עבור מבנים לשימור מתכנית השימור 2650 ועבורם בלבד, ומשכך לא ניתן לייעד את כספי קרן השימור למימון עבור מבנים לשימור שאינם מתוקף תכנית 2650.</p>	<p>מבקשים להפקיד את הזכויות לניוד בקרן השימור (קרן רמז ארלוזורוב) בתמורה לביצוע השימור.</p> <p>החלטת הוועדה המחוזית ביחס לתכנית תא/2597/ א- רמז ארלוזורוב, מיום ה-21.1.2008 – תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה פתיחת 2 חשבונות</p>

		<p>ייעודיים: האחד עבור רכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר והשני עבור שימור בפועל של מבנים שנקבעו לשימור מחמיר בתכנית השימור 2650.ב. היות והועדה המחוזית כבר החליטה להקים את הקרן לשימור, מבקשים כעת שתחליט שגם הזכויות לניוד מתוקף תכנית זו יופקדו באותה קרן ובכך מימוש התכנית לשימור, תוספת ממדים ושיפוץ יוכל להתבצע מיד עם אישורה.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>ראשית, היוזמות התכנוניות המוצגות ע"י המתנגדים נמצאות בשלבי תכנון ראשוניים בלבד בעוד שהתכנית דן מצויה כבר בשלב מתקדם של דיון בהתנגדויות. התכנון המבוקש במגרש ממזרח למגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים המוצג בהתנגדות נמצא בשלב התחלתי ביותר של בדיקת היתכנות - נמסר לנציגים/יזמים תשקיף המבטא את העקרונות התכנוניים הבסיסיים למרחב התכנון. התשקיף שהתבקש על ידי היזמים לא כלל את המגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים בקו הכחול המבוקש לצורך קידום תכנון זה. מכל מקום, גם לו היה מבוקש תכנון זה במסגרת התשקיף, הרי שתכנון זה לא היה תואם את המגמות התכנוניות משעסקין במרחב תכנון שבמצב הנכנס הוא צפוף ביותר. ונבהיר, המשמעות של הגדלת הקו הכחול והכנסת המגרש של שיכון העיתונאים (מגרש של כ-2 דונם) וגזירת רח"ק ממנו, תעמיס ללא היכר על תא שטח זה ותייצר תכנון חריג לאזור שאינו תואם את עמדת אגף התכנון, את עקרונות תא/5000 ואת עקרונות תא/5500 העתידית.</p> <p>הדברים נכונים וראויים גם לעניין החלופה השנייה של הגדלת הקו הכחול למגרש המערבי. במגרש ממערב למגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים, יש אחוז חתימות והסכמות גבוה ותאום התכנון מתקדם יותר, אך עדיין בסטטוס התחלתי (לפני פורום מה"ע).</p> <p>משמעות הגדלת הקו הכחול וגזירת רח"ק ממגרש שיכון העיתונאים בין אם למגרש ממערב ובין אם למגרש ממזרח, יוסיף כ-10,000 מ"ר בניה נוספים העומדים בניגוד למגמות</p>	<p>הגדלת הקו הכחול של התכנית מעבר למגרש הנדון לפי 2 חלופות: א. חלופה ראשונה – הגדלת תחולת הקו הכחול לכיוון המגרשים המזרחיים הכולל את הבניינים ביצחק שדה 58-66 והפלמ"ח 15-19, אשר להבנתם מקדמים תכנית לפינוי בינוי בהתאם לתשקיף שהתקבל. במסגרת תכנית כזו, הרח"ק ייגזר מהמגרש המוגדל הכולל את המבנים לשימור ואלו ישומרו על ידי היזם. בדרך זו ניתן גם לייצר גישה לחנייה תת קרקעית למגרש דרך המגרשים הגובלים. היזם שמבקש לקדם</p>

	<p>התכנון באזור זה.</p> <p>עוד יצוין כי תכנית שיכון העיתונאים מאפשרת ממילא לנייד זכויות למגרשים הסמוכים היקף זכויות לניוד המהווה בכל מקרה פחות מרח"ק אחד. ויוער, כי מבחינת יעילות התכנון ואפשרות הניוד, הרי שככל שהמחוז יקבל את התנגדות מה"ע לעיל לנושא הסמכות המקומית לקידום התכנית לניוד הזכויות משימור(כניוד או כתועלת ציבורית עבור מגרש סמוך) הרי שתכנית כזו תוכל להתאשר תוך קיצור הליכי התכנון</p> <p>לנושא החניון כנימוק להתנגדות להרחבת הקו הכחול, נבהיר כי התכנית מאפשרת הקמת מתקן חניה וחניון בחצר במרווח בין הבניינים במגרש הנדון כבר כיום.</p>	<p>את הפרויקט קיבל הסכמה ראשונית של כ-51% מהבעלים במגרשים המזרחיים.</p> <p>ב. חלופה שנייה – הגדלה תחולת הקו הכחול לכיוון המגרש המערבי הכולל את המבנים בכתובות יצחק שדה 48-54 והפלמח 5-11. בימים אלו מקדמת חברת "גרופית" תכנית פינוי בינוי עם הרוב הדרוש לקידום פרויקט. הם נמצאים לקראת פורום מה"ע וצוין על ידם שהזכויות לניוד (1265 מ"ר) לא מספיקות לשם כלכליות הפרויקט שלהם, בד בבד להתחייבות לביצוע מטלת השימור ונדרשים להם מ"רים נוספים לשם ייצור עוד יח"ד לכלכליות הפרויקט. על כן ניתן גם במקרה הזה ללכת על מנגנון של גזירת רח"ק משני המגרשים יחד ולא ניוד זכויות. בנוסף גם שם ניתן להיכנס לחניה מתת הקרקע שלהם.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>עסקינן בתכנית בעלת חשיבות ציבורית שלא יהיה זה נכון לאפשר את כליונה כמבוקש על ידי המתנגדים.</p> <p>שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. השיכון תוכנן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים. המדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו. הנה כי כן, לא ראוי לאפשר התכלות של התכנית. לנושא הדחיפות והנחיצות המיידית להקמת ממ"דים - כאמור</p>	<p>קביעת התכלות לתכנית – בשל הדחיפות והנחיצות המיידית להקמת ממ"דים ומנגד החשש מפני אי כדאיות כלכלית ביישום התכנית בפועל כפי שהופקדה, מבקשים להוסיף סעיף</p>

	לעיל, ניתן לבצע תוספת ממ"דים כבר כיום בתיאום מול מחלקת השימור וללא פגיעה בערכי הבניין.	היתכלות לתכנית ואפשרות לחזור למצב הקודם ובו המבנים אינם לשימור ויכולים לממש התחדשות עירונית כפי שנעשה במרבית השכונה.
לדחות את ההתנגדות	אפשרות להקמת מתקן חניה במגרש של שיכון העיתונאים מתאפשרת בתכנית המופקדת בשטח, אומנם זה מתאפשר אך ורק בתת הקרקע ובשטח בין הבניינים, לשם מניעת פגיעה בשימור המבנים לרבות שמירה על אלמנטים של צמחייה, עצים ופיתוח שטח על פני הקרקע. מה גם שהפתרון של מרתף חניה עם רמפה ככל הנראה יחייב תליה וחזוק של המבנים הקיימים מה שייקר ויסבך את הפתרון. כך שהפתרון המוצע לחניה במגרש באמצעות מתקן חניה רבובטי הוא פתרון מאוזן וסביר וגם כזה שמבוצע בהרבה פרויקטים בתל אביב בשנים האחרונות.	חנייה – מבקשים חנייה תת קרקעית בין 2 המבנים לשימור ומבקשים שהגישה לחנייה תהיה ברמפת ירידה לחנייה ומתנגדים למתקן חנייה או למעלית רכב המובילה לחניה. היות ולא נמצא ההיתר המקורי של הבניין לא ניתן לשחזר/לשמר את החצר אם אין תיעוד ורמפת ירידה לחניה תת קרקעית דורשת ממילא חלק מזערי מהחצר שתישאר ירוקה
לדחות את ההתנגדות	היטל השבחה בגין התכנית האמורה שמטרתה קביעת המבנים ברחובות יצחק שדה 56 והפלמ"ח 13 כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות וכולל קביעת תמריצים והוראות שיבטיחו את השימור בפועל, יגבה כחוק.	היטל השבחה – מכיוון שהתכנית זו מוסיפה רק ממ"דים (וכידוע אין היטל השבחה כל ממ"ד) ומכיוון שהשימור נכפה עלינו. ובנוסף אין ערובה למימוש התכנית בפועל ולכן נבקש כי יקבע שלא יגבה היטל השבחה בגין תכנית זו.

מענה להתנגדות מס' 3: דן דרין
המתנגד מס' 3 לא צירף תצהיר להתנגדותו בניגוד לדין

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטעה	התכנית לשימור המבנים הוגשה לוועדה המחוזית לאחר שנדונה במספר וועדות שימור (ב-2013, 2015, 2018, 2019 ו-2021) שבהן דנו באיכות הבניינים מבחינה אדריכלית ובדבר היותם ראויים לשימור. במסגרת דיונים אלו נבחנה גם האפשרות להוסיף בינוי למבנים תוך שמירה על	התכנית הוגשה בניגוד לתכנית השימור והחוק – וועדת השימור

	<p>ערכיהם הייחודיים וזאת לאחר הצגת ערכי המבנים ואף לאחר סיור שחל במקום עם יו"ר ועדת השימור והוועדה המקומית, ואכן בסופו של דבר התכנית דן כוללת הן שימור והן תוספת בינוי מינימאלי בהתאם לעמדת ועדת השימור.</p> <p>למעלה מן הצורך נפרט, כי במסגרת הליכי רישוי שהתנהלו בעניין שיכון העיתונאים ביום 27.8.18 ולאחר שהתקיים סיור במקום, התקבלה החלטת ועדת השימור בה נקבע: "מחלקת השימור תבצע ניתוח זכויות למבנים קיימים, ובחינה של חלופות בינוי נוספות בתחום המגרש ללא פגיעה בערכי המבנים, בפרק זמן של שבועיים". לאחר שהנושא נבחן ביסודיות, הגיע הצוות המקצועי למסקנה כי לא ניתן לקדם חלופה ראויה שאינה פוגעת בערכי המבנה אלא בדרך של הכנת תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית באישור ועדת השימור ובדרך של שיתוף הציבור.</p> <p>ביום 26.5.19 נערך דיון נוסף בוועדת השימור אשר בו הוחלט לקבל את המלצת הצוות המקצועי לקדם תוכנית נקודתית אשר תשמר את ערכי המבנה.</p> <p>ביולי 2019 החליטה הוועדה המקומית לאמץ את החלטת ועדת השימור לעיל, ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק.</p> <p>למען הסדר הטוב יצויין, כי לאור החלטה זו בדבר פרסום תנאים מגבילים, התנהל הליך ערר שעיקר הטענות בו כוונו כנגד פרסום התנאים המגבילים וכנגד היות המבנים ראויים לשימור תוך שניטען על ידי העוררים שלשם פרסום התנאים המגבילים היה על הוועדה המקומית להכין תיק תיעוד וניקוד בהתאם לתכנית השימור. סופו של ההליך בהחלטת ועדת ערר ממרץ 2020 בה קבעה, כי יש לדחות את טענות העוררים וקבעה כי המבנים ראויים לשימור. כן קבעה ועדת הערר כי בסמכות הורתה הוועדה המקומית על פרסום תנאים מגבילים בהסתמך על המלצת ועדת השימור כפי שנעשה בפועל.</p> <p>בישיבתה מתאריך ה-15.12.21 הוועדה המקומית קיבלה את המלצת ועדת השימור, והמליצה להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בתנאים.</p> <p>לעניין טענת המתנגד בדבר "העדר ניתוח 'קריטריונים להערכת מבנים לשימור בתל אביב-יפו'" במסגרת תכנית זו, הרי שהקריטריונים, כפי שיושמו ונוקדו, נידונו כבר במרץ 2020 במסגרת הליכי הרישוי והערר שניהל המתנגד כאמור לעיל.</p> <p>להלן הסבר ופירוט הקריטריונים, כפי שהוצגו לוועדת הערר במרץ 2020:</p> <p>כללי:</p> <p>הקריטריונים להערכת מבנים הוכנו ונקבעו ע"י עיריית תל אביב-יפו עת הכנת תוכנית השימור העירונית תא/2650ב' ואושרו עי הוועדה המקומית בשנת 2008. הקריטריונים שנקבעו סווגו לשתי קבוצות: קריטריון לבניית ערך אדריכלי (עיצוב, חללים פנימיים וחיצוניים, קונסטרוקציה וחומרי בניה ואדריכל) וקריטריונים לבחינת ערך עירוני (מיקום, ערך חברתי או היסטורי ומצב פיזי). הניקוד למבנים בכל אחד מהקריטריונים ניתן בסולם ערכים של 0 עד 6 במשקלים שונים. הדרגה הגבוהה ביותר הינה 5-6, דרגה בינונית 3-4, דרגה נמוכה 1-2, קריטריון שאין לו ביטוי במבנה - 0.</p>	<p>קבעה את המבנים לשימור ללא ביקור באתר ובהעדר ניתוח "קריטריונים להערכת מבנים לשימור בתל אביב-יפו".</p>
--	--	---

בענייננו :

ניקוד המרחב נשוא תכנית שיכון העיתונאים מנחה את הוועדה המקומית להתייחס גם לידע שהצטבר בפרק הזמן שחלף מאז אישור תוכנית השימור כדוגמת המחקר שבוצע על אדריכלות הברוטליסטית בתל אביב- יפו בין השנים 1948-1977¹ ומרכזיותו וחשיבותו של אזור מזרח- העיר תל-אביב יפו בראייה כלל עירונית, נכון לשנת 2020. להלן יישום טבלת הקריטריונים והניקוד אותו סברה הוועדה המקומית שיש להעניק למבני שיכון

העיתונאים לאור הקריטריונים שצוינו לעיל :

קריטריון	משקל קריטריון	ניקוד לאתר	ציון משוקלל
עיצוב	1	4	4
מבנה מייצג היטב סגנון ברוטליסטי לטובת בניית מבנה מגורים.			
חלל פנימי וחיצוני	1.5	4	6
עיצוב יוצא דופן של קומת הכניסה המפולשת.			
קונסטרוקציה וחומרי בניה	1	3	3
פתרונות הנדסיים נקודתיים למבנה המעוצבים באופן אינטגרלי עם התכנון האדריכלי.			
אדריכל	1	4	4
האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני, אשר תכננו מבני מגורים ומבני ציבור בתל אביב			
מיקום	2	4	8
ממוקם ברחוב בעל חשיפה גבוהה, וסביבה אורבנית שתוכננה באותם שנים, בה מצויים מבני ציבור ומגורים בעלי ערכים.			
ערך חברתי היסטורי	2	3	6
המבנה נמנה עם מבנים שתוכננו לאחר קום-המדינה, ומתן			

מענה מגורים לאגודות וארגונים מקצועיים במשק.					
מצבו פיזי של המבנה טוב, לא ניכרים בו שינויים מהותיים.	2.5	5	0.5	מצב פיזי	
	33.5			סיכום	
לאחר ניתוח המבנים והערכתם בין היתר לאור הקריטריונים, מצאה הוועדה המקומית כי המבנים בעלי ערכים בהקשר היסטורי, תרבותי מקומי ואדריכלי ועל כן ראויים לשימור.					

מענה להתנגדות מס' 4:
עו"ד ערן לב וניר לב
המתנגדים מס' 4 לא צירפו תצהיר להתנגדותם בניגוד לדין

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראו מענה למתנגד 3 מעלה	ההחלטה בעניין שימור המבנים התקבלה תוך התעלמות מהקריטריונים שקבעה העירייה עצמה, כקריטריונים מחייבים לקבלת החלטה כה מרחיקת לכת ושהנם בעלי תוקף סטטוטורי

חו"ד הצוות: (מוגש על ידי יישום השימור ומחלקת השימור)

1. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדות מה"ע ולהטמיע את הנוסחים המוצעים.
2. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 לנושא הגדלת היקף הזכויות לניוד מ-1265 מ"ר לכ-1700 מ"ר כפי שהוגשה התכנית מלכתחילה.
3. להמליץ להוועדה המחוזית לדחות את יתר ההתנגדויות.
4. להמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24'ב' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: תבע שיכון העיתונאים אלו שני מבנים ברח' הפלמ"ח ויצחק שדה לשימור תבע בסמכות מחוזית. תוכנית שעברה שיתוף ציבור. מציגה את עיקרי התוכנית בקצרה.

דיון בהתנגדויות:

אילנה רועי סולמי נציגת הפלמ"ח 13: עבדתי בוועדת המחוזית ת"א עד למאי האחרון כרגע אני בפנסיה. אני מלווה את הבניין משנת 2005 מאז ועד היום אני מנסה לקדם את התמ"א 38. אנחנו הסכמנו לעניין הבניין לשימור ועבדנו בשיתוף פעולה עם מח' השימור של העיריה והגענו להסכמות למעט עניין החניה. אין שום הוכחה שבעבר לא היתה חניה בין שני הבניינים, אנו רוצים שתהיה חניה בחצר בין הבניינים עם רמפת כניסה.

יש את קרן השימור ובהתנגדות ציינו שאין לנו ממד"ים ויש לנו משפחות עם ילדים קטנים. המקלט לא נותן פתרון אנחנו צריכים ממ"ד. קשה מאד לנצל את הזכויות שאין מגרש מקבל בתוכנית ולא מאפשרים לנו להכניס את הזכויות שלנו לקרן השימור, זו תישאר תוכנית מאושרת על מדף. נפגשתי עם חב' גרופית ויש להם את החתימות והם אמרו שהם נפגשו עם צוות מזרח שלא הזכיר שקיימת אפשרות לצרף אותנו לקו הכחול. אנו מנסים לקדם תוכנית עם אקו סיטי ונאמר להם שאין להם חתימות. אנו עושים כל מה שניתן כדי לקדם את התוכנית שהיא תקרה כדי שיהיה לנו ממ"ד. אנו רוצים לקבל הרגשה והבטחה שהתוכנית לאחר שתתאשר גם תממש. לכן בקשנו גם תקופת התכלות לתוכנית, אם היא לא תמומש, שנוכל להיכנס ליוזמה עצמאית לפינוי בינוי וכד'.

ליאור שפירא: אני לא מבין את הבקשה

אילנה רועי סולמי: לפי מה שקורה עם זכויות בקרן השימור שלא מצליחים לממש אותם וכלכלי זה לא כל כך. הוועדה המחוזית קיצצה את הזכויות, חו"ד של שמאי הוועדה המחוזית שלא עשה עבודה מספיק טובה. אנחנו לקחנו שמאי פרטי שכן הצליח להסביר את החישוב של השמאי של הוועדה המחוזית לועדה המחוזית.

ליאור שפירא: הבקשה אומרת שאם לא נצליח לממש את התוכנית מה אתם מבקשים?

אילנה רועי סולמי: שהתוכנית תתכלה, שלא תהיה הכרזה לשימור.

ראובן לדיאנסקי: אתם רוצים שההכרזה לשימור תבוטל?

אילנה רועי סולמי: כן. לעשות מה שאנחנו רוצים תמ"א 38, פינוי בינוי.

ליאור שפירא: לא ברור לי איך מבטלים שימור.

אילנה סולמי: אנחנו מסכימים לשימור ושיחזור הזכויות המקוריות לניוד שהגענו עם מח' השימור. אנו חושבים שהחו"ד שהבאנו מהשמאי מטעמנו יכולה לשכנע את הוועדה המחוזית יותר טוב תעזור בזה. כאופציה שניה במקום להשתמש בזכויות לניוד להכניס אותנו לקו הכחול לתוכנית אחרת ולעשות כניסה לחניה עם זיקת הנאה ממגרש שכן יש הרבה אופציות. אנחנו לא מסכימים למתקן חניה.

דן דרין: הגשתי תביעה נגד עיריית ת"א על התהליך שהתחיל בשנת 2013 עת הוועדה המקומית קבעה שזוות השימור יגיע לדברים עם נציגי הדיירים, התהליך הסתיים בהחלטת הוועדה המקומית בשנת 2019. את התביעה הגשתי על התהליך כיום אני מתנגד לתוכן והצדק ברעיון השימור של המבנים. אחלק את ששת החלטות הוועדות בנושא הזה. דצמבר 1993 נבחרתי לסגן וראש העיר ויו"ר הוועדה והקמתי את מחלקת השימור. במחלקה זיהו 4,000 מבנים לשימור ונקבע תהליך לשימור מבנים. שיכון העיתונאים נבחר לשימור רק בגלל הסגנון, אבל זה לא מספיק לשמר בניין רק בגלל הסגנון. אין שום סיבה אחרת שמצוינת רק הסגנון הברוטוליסטי. מנהל המחלקה לשימור שכתב ד"ר ירמי הופמן בספרו אפיין בת"א 300 מבנים לשימור. כמה מהם אתם שימרתם עד היום?

כיום זה דיון בהתנגדויות כלומר אי אפשר להעלות טענות למה צריך לשמר את הבניין?

ליאור שפירא: הטענה שלך שהחלטה לשמר את הבניין לא עברה וועדה?

דן דרין: לא, אני אומר שזה רק על סמך הסגנון. היום זו התנגדות לעבר.

עו"ד ערן לב: אני מצטרף לטענות לדן דרין, אני מייצג אותו גם בתביעה נגד העירייה. ההחלטה של השימור לוקה בפגמים במשפט המנהלי, אין הגיון ושקילת שיקולים רלוונטים. הסגנון הברוטוליסטי ומצד שני יש נזקים שנגרמו לדיירים עקב החלטת השימור. אלו היו שני בניינים לתפארת שגדלתי בהם, בגלל עניין השימור הבניינים הולכים ומתדרדרים. הבניינים מתפוררים בגלל הטירוף של השימור. כל נדבר על שיקול חיי אדם, אין שם ממ"ד, היה ניתן לשמור על ערכי השימור גם בתוכנית תמ"א 38 או פינוי בינוי.

שרון טרייגר: מקריאה את התנגדות מהנדס העיר.

חשוב לציין שכל המתנגדים הגישו התנגדות למחוז אבל לא קיבלנו תצהירים.

ענת הדני: אנו מציינים זאת בפני הוועדה כי החוק מציין שנדרשים תצהירים.

ליאור שפירא: אם זה היו התנגדויות לוועדה שלנו ללא תצהירים?

ענת הדני: לא היינו דנים אם התוכנית הייתה בסמכות מקומית.

ליאור שפירא: האם יש לי שיקול דעת כאן?

ענת הדני: יו"ר הוועדה בדיון עצמו הוא יכול לעשות זאת.

ראובן לדיאנסקי: ניתן לבדוק אם הוגשו תצהירים

אודי כרמלי: בכל מצב הדיון הוא בגדר המלצה הוא לא מחויב בחוק.

ענת הדני: יכול להיות מצב שהתצהיר יוצג בדיון ואפשר יהיה לשקול לדון בהתנגדות.

שרון טרייגר : מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
ליאור שפירא : לא מובנת טענת צפיפות ביצחק שדה שם צריך להיות צפיפות.
הדס נבו גולדברסט : הרחבת הקו הכחול אין מניעה ליצור תכנית משותפת כל עוד השימור של 2 המבנים הוא כתועלת ציבורית ולא כהרחבה או גזירת רח"ק. מבחינתנו יצירת תכנית עם המגרשים הסמוכים התוצר הסופי מבחינת השימור הוא אותו תוצר כי המגרש הסמוך יבצע את השימור בפועל. אבל מימוש הזכויות שונה אנחנו מדברים על שימור על שיתוף פעולה והם מדברים על הגדלת הרח"ק שזה אירוע אחר. ליאור שפירא : אז מה הבעיה?

הדס נבו גולדברסט : אלו מימדים אחרים לגמרי
אורלי אראל : כשמוספים מגרש בסדר גודל כזה, רח"ק 5 אתם מייצרים עוד עשרות יח"ד שהמשמעות היא יצירת עוד שטחי ציבור.

ליאור שפירא : אבל אורלי לדיירים יהיה כדאי לתת לכם את המבנה?

אורלי אראל : הוא לא יכול לשמש כמבנה ציבור.

ליאור שפירא : למה לא? כדי לשמור על המרקם והשימור שלו והוא ישמש מבני ציבור ולקבל את התוספת במקום אחר.

אורלי אראל : כרגע זה מבנה מגורים שהם רוצים להמשיך לגור שם.

ליאור שפירא : אם נקודת ההנחה של המתנגדים. יכול להיות שאם מגיעים עם אופציה שמטיבה איתם כן היו מסכימים. יכול להיות שכדאי לבחון את הגדלת הקו הכחול.

אורלי אראל : אני לא אומרת לא, המשמעות של מה שעולה כאן היא לגנוז את התוכנית ולהתחיל הכל מהתחלה.

שרון טרייגר : ממשיכה להקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

הדס נבו גולדברסט : במענה להתנגדות דן דרין ועו"ד לב התוכנית דנה במס' ועדות שימור והיתה עקבית בהחלטותיה. כחלק מהמענה הוגש פירוט של האיכויות והקריטריונים השונים והוצגו בועדת הערר שקיבלה החלטת הוועדה המקומית בדבר איכויות התרבויות וההיסטוריות של המבנים ודחתה את הטענה של העורר בנוגע לחובה להכנת קריטריונים ותיק תיעוד כתנאי לפרסום 77-78 ולכן אנחנו דוחים את הטענה הזו.

שרון טרייגר : חשוב לציין לאורך השנים היו 5 ועדות שימור והוגשו קריטריונים והראנו את האיכותיות.

תגובות המתנגדים

אילנה רועי סולמי : עניין של הגדלת שטחי ציבור בתוכנית של אקו סיטי ציינו יש להם הקצאה לשטחי ציבור ויש להם תוכנית יפה. לגבי החניה אין היתר שמראה שלא היתה לנו חניה עילית. אם עושים שימור צריך לשמור כמו שהיה במקור ובמקור היתה חניה עילית, אנו מאוד מתנגדים. רמפה שתיקח שטח קטן לא תזיק.

דן דרין : מציג את התמונה של המבנה לחברי הוועדה.

עו"ד לב : בתשובה לא היתה התייחסות לטענה של הנזק שנגרם לדיירים. אנו נצטרך גם לשאת בהיטל השבחה בנוסף לכל, ויש בעיה עם המגרשים הקולטים, מונעים מאיתנו להתקשר עם המגרשים הסמוכים התוכנית לא תצא לפועל ולא השימור.

דיון פנימי

ליאור שפירא : למה הוחלט לשנות את תקן החניה מ-1:0.8 ל-1:1?

שרון טרייגר : היה שיתוף ציבור מאוד גדול עם הדיירים והתחלנו בלי חניות כדי לאפשר את השימור, לא רצינו לפגוע בדיירים ולאפשר אתמלוא החניות.

אלחנן זבלון : אם הייתם רוצים 0.5 הייתם עושים?

שרון טרייגר : זו תוכנית בסמכות מחוזית גם בפני מחוז היו דיונים והיה אמור 1:1.

ליאור שפירא : לא צריך לחרוג מהמדינות זה דבר שקשה להסביר למה חורגים פה או שם.

אורלי אראל : יש פה תוכנית של בניין שהיה בהליך תמ"א 38 ועצרנו הליך של הוצאת היתר בניה וקבענו אותו לשימור. הטענות שעלו היו ברורות וועדת השימור ביקשה שנגיע להסכמות עם כמה שאפשר וזה היה חלק מההסכמות. המדיניות של הוועדה המקומית לגבי 0.8 ו-0.5 היא לגבי תביעות. עצרנו לו את היתר הבניה.

ראובן לדיאנסקי : כי זה אמור להיות מבנה לשימור. אמרתם שזה היה בשיתוף ציבור.

אורלי אראל : השיתוף ציבור היה לפני הוועדה המקומית.

ראובן לדיאנסקי : לצורך העניין שאנו נתקלים בלא מעט פרויקטים שאתם אומרים שזו מדיניות הוועדה
אורלי אראל : הנושא עלה בדיון להפקדה, אנו לא אומרים פתאום להעלות את תקן החניה ל-1.1. כך זה הוצג.

בשונה מהמדיניות של הוועדה.

ראובן לדיאנסקי : באיזה שנה התקבלה ההחלטה

הדס נבו גולדברסט : בשנת 2019

אורלי אראל : התוכנית הזו נדונה בועדה המקומית אחרי שקבלנו את מדיניות תקן החניה. השיקול שלנו השימור היה חשוב

ראובן לדיאנסקי : אני חושב שצריך להקפיד על המדיניות בצורה ברורה.

אודי כרמלי : אני לא מסכים. מדיניות של וועדה היא קו מנחה. במידה ויש טיעונים ויש פה טיעונים, זו תוכנית מאוד חריגה מאד יוצאת דופן ולגיטימי לבוא ולעשות דברים אחרים.
ראובן לדיאנסקי : כולנו היינו רוצים תקן 1.5-1, אך עדיין אם מדובר על מדיניות ואם נפתח זאת לשיקולי תכנון ונסיבות מיוחדות.

אודי כרמלי : אפשר להעלות הצעה ולקבל החלטה אחרת.

ליאור שפירא : הוא אומר שאנחנו לא סוטים מההחלטה שהתקבלה אז למה הצוות המקצועי סוטה מהמדיניות.

אורלי אראל : זה נדון בהחלטת הפקדה.

ראובן לדיאנסקי : אורלי ציינה טיעון שאומרת שאתם קיבלתם החלטה להפקדה לפני המדיניות לחניה. כלומר המדיניות הייתה ידועה והשאריתם 1.1. אבל אז אודי בא ואמר שיש נסיבות מיוחדות שבהם לפרויקטים מסוימים יכולה להיות סטייה. אני אומר אם יכולה להיות סטייה כל אחד יבוא וייטען בתוכנית מסוימת על סטייה וכך אין מדיניות אלא פריצה מתמשכת.
ליאור שפירא : אנו ממליצים בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

בישיבתה מספר 0019-24ב' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

5. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדות מה"ע ולהטמיע את הנוסחים המוצעים.
6. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 לנושא הגדלת היקף הזכויות לניוד מ-1265 מ"ר לכ-1700 מ"ר כפי שהוגשה התכנית מלכתחילה.
7. להמליץ להועדה המחוזית לדחות את יתר ההתנגדויות.
8. להמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, חן אריאלי