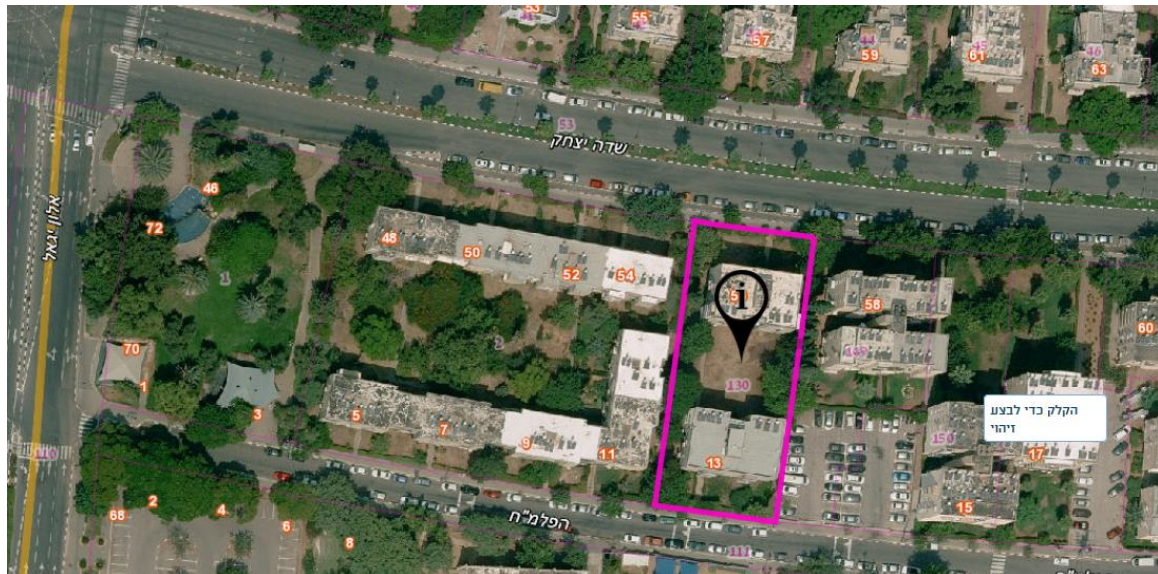


מס' החלטה	התוכן
10/07/2019	תא/מק/5061 - שיכון העיתונאים - תכנית שימור
19-0012 - 1	דיון בסעיף 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית 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: 1.99 דונם

מתכנן: אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה 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 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'.

מצב תכנוני מוצע:

תחום התכנון המוצע נדון חמש פעמים בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. בהתאם לדיון האחרון בוועדת שימור מיום 26.05.2019 הוחלט, כי יש לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים ע"פ ס' 77 לחוק התו"ב וכן לפרסם תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור.

להלן התנאים לפי סעיף 78:

1. תיאסר הריסת המבנים.
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

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ומחלקת שימור)

בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 26.05.2019 (ישיבה מס' 1901), מומלץ לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

להלן רשימת התנאים המוצעת:

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.
- מבוקש כי תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 10012-19ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:

הדס נבו גולדברשט: מציגה את המבנים לשימור שמבוקש הכנת תוכנית לשימור המבנים ע"פ סעיף 77 לחוק התו"ב, וכן לפרסם תנאים להוצאת היתר לפי סעיף 78 לחוק. אופירה יוחנן וולק: מדובר בדרום מזרח העיר איך זה ישפיע על התושבים?
הדס נבו גולדברשט: יש 14 יח"ד בשני המבנים, שתי דירות בקומה, הדירות מרווחות. כל תוכנית כזו נבחנת גם כלכלית- נבחנים התמריצים הנדרשים לשימור המבנים והדיירים לא מוצאים כספים מכיסם.

הכנת התוכנית נועדה לבדוק את המצב האופטימלי מבחינה אדריכלית וכלכלית תוך כדי שיתוף הדיירים. דורון ספיר: מבקש יותר פירוט למהלכים שנעשו.

הדס נבו גולדברט: בשנת 2013 הוגשה בקשה למימוש הזכויות במסגרת תמ"א 38 ובסופו של דבר לא קידמו את הוצאת היתר. יזם מטעם התושבים החלו בקידום תוכנית חדשה לפי תמא 38 והתוכנית נדונה בועדה אך נשללה, ממספר סיבות רישויות וגם מבחינה אדריכלית כי לא נשאר זכר לבנין המקורי. העירייה יזמה בדיקה של מימוש הזכויות במסגרת היתר תוך שימור הערכים האדריכליים, ובמסגרת בדיקה זו הבנו שכדי לממש את הזכויות ולשמר את ערכי הבנין אנחנו צריכים להכין תוכנית. חן אריאלי: אז אין שימור ואין תוכנית.

דורון ספיר: ועדת השימור דנה בפרויקט מספר פעמים לאורך השנים והתרשמה מחשיבות המבנה וערכי המבנה, מה שחשוב לשמור על המבנה. התוכנית שהציגו המבקשים לא היטיבה עם המבנה ולכן הוחלט לקדם תוכנית לפי סעיף 77-78. לאפשר את הבדיקה אך לשמר באופן מיטבי ולהעביר את הזכויות למקום אחר, דבר שהתבקש לפי חו"ד המקצועיות בגלל הערכים המיוחדים. אופירה יוחנן וולק: ובהנחה ויאשרו לבנות על המבנה זה יובא לועדה?

איל רונן: אנחנו מבקשים להמליץ לאשר תנאים להוצאת היתר והודעה על הכנת תוכנית. דורון ספיר: אנחנו רוצים למנוע פגיעה במבנה. היזם הציג תוכנית שהקשר בין שימור חזית המבנה לחזית למה שהוא הציג הוא מקרי בהחלט.

אופירה יוחנן וולק: התושבים רוצים בנין אחר לגמרי. ואנחנו רוצים להשאיר את הבנין. איל רונן: במזרח העיר ישנם מספר מוקדים וערכים שחשוב להבטיח ולשמר אותם. בבנין והתחדשות בתוך כל המרחב של מזרח העיר יש מס' מקומות וערכים שחשוב לנו לשמור את המורשת שכבר לא רואים אותה היום.

הדס נבו גולדברט: לנו לא היה קשר ישיר עם התושבים והרעיון בעת הכנת תוכנית הוא גם לייצר דיאלוג ישיר עם התושבים דרך העיניים שלהם, ולא רק של היזם.

אופירה יוחנן וולק: התושבים יודעים על הדיון היום. הולכת להיות בניה מסיבית, האם אתה מנסה לייצר אי של העבר? של השימור? ואיך זה יקרה כשמשיגים את הכל ומשאירים את המבנה. ירמי הופמן: אני לא בעד להקפיד עיר ואנחנו בודקים כל מקרה לגופו.

אופירה יוחנן וולק: האם יש חשיבה אדריכלית שהמבנים "ידברו אחד עם השני"?

ירמי הופמן: לפי זה פרופרציות המבנים

אורלי אראל: הסקר שנעשה לפני הרבה מאוד שנים במרכז העיר ברובעים 3,4,5,6 והביא לשימור מבנים ולהכרזה של אונסקו, הסקר נעשה כעת באזורים נוספים בעיר.

איל רונן: התוכנית שתקדם תקבע את ההנחיות לאותו מגרש אם הוא לשימור מחמיר או לא.

בישיבתה מספר 10012-19ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 26.05.2019 (ישיבה מס' 1901), יש לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

להלן רשימת התנאים המוצעת:

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 יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, מיטל להבי.