

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0304

מיום 9.10.03

השתתפו: יו"ר ועדת השימור – דורון ספיר

חבר ועדת השימור – יגאל חיים

מהנדס העיר – אדר' דני קייזר

היועצת המשפטית לועדה המקומית – עו"ד שרי אורן

אדר' המנהל – אדר' דניאלה פוסק

- אינג' ריטה דלל

יועצת אגף תב"ע לענין ת. השימור – אדר' ניצה סמוק

ראש צוות מרכז, אגף תב"ע – אורלי אראל

נציג צוות מרכז, אגף תב"ע – יואב דוד

ראש צוות השימור, אגף תב"ע – אדר' פארה גולדמן

נציגת צוות שימור, אגף תב"ע – אדר' יעל פקר

נציגת צוות השימור, אגף תב"ע – אדר' טל הוברמן

(1) הודעות: אין

(2) בן יהודה 169

2.1 בקשת דיירי הבנין: מעוניינים לשפץ את המבנה כפי שהוא היום

2.2 מצב הבנין:

הוצגו צילומים של הבנין במצבו היום ולאורך השנים האחרונות; כמו כן תוכניות ומסמכים מתיק

הבנין שבגנזך מנהל הנדסה. מהם נראה שבבנין:

2.2.1 קיימות תוספות בניה שנבנו ללא היתר החורגות מהותית מהתכנון המקורי.

2.2.2 איכות בנייה גרועה.

2.2.3 מרפסות סגורות בניגוד להחלטות ועדה.

2.3 דיון:

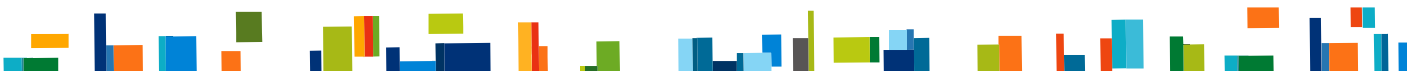
הדיירים היו רוצים שהבנין ישופץ על חריגות הבנייה והמרפסות הסגורות. לבנין הוצא צו 3 (מבנים מסוכנים) הדיירים מוכנים להשקיע כ-500,000 ש"ח.

צו מיבנים מסוכנים – צו 3 דורש הסרת הסכנה, משמע תיקונים במבנה להסרת הסכנה בלבד. עמדת צוות השימור: לא ניתן לשפץ את הבנין שיפוף מלא מבלי להסיר חריגות בנייה ולפתוח

מרפסות סגורות וכו'. ניתן לבצע תיקונים מסוכנים לפי דרישות צו 3 להסרת הסכנה.

2.4 החלטה:

לאשר תיקונים להסרת הסכנה בלבד, על פי דרישת צו 3 מבנים מסוכנים.



3) סמטה פלונית 5

3.1 הצגת טענות בעלי המבנה על יד עו"ד שמואל שוב (מבעלי המבנה) לבקשה להגדלת צפיפות בבנין:
 תב"ע 2331 לב העיר קבעה את הבנין לשימור. תב"ע 2448 תכנית להעברת זכויות מפלונית לשל"ג.

טוען כי:

3.1 לא ניצל את כל הזכויות שהיו מגיעות לו כיוון שבתב"ע 2448 לא הועברו כל הזכויות.

3.2 אין (הגבלה לענין) צפיפות בתב"ע 2448.

3.3 בברוטו יש 90 מ"ר.

מבקש:

לאשר הפיכת הייעוד למגורים וחלוקת הדירות ליחידות קטנות על פי ביקושי שוק הנדל"ן.

3.2 מצב המבנה:

המבנה בסמטה פלונית 5 נבנה במקור כבית מגורים. במשך שנים הוזנח המבנה ולא נעשה בו כל שימוש. תב"ע 2331 – "לב העיר" קבעה את המבנה לשימור א'.
 במבנה אושרה בנית קומה נוספת בקונטור המבנה ובמסגרת תב"ע 2448 הועברו יתרת הזכויות לניצול מסמטה פלונית 5 אל מבנה חדש ברח' של"ג 4. כמו כן ביקשו שימוש חורג ממגורים למשרדים. בהמשך הוצא היתר לבניית הקומה השנייה ולשימוש כמשרדים. כחלק ממטלות תכנית 2448 היה על המבקשים לשקם בפועל את הסמטה ואת המבנה שבסמטה פלונית 5.
 מאז (עברו יותר מ-10 שנים) נבנה הבית ברחוב של"ג 4 אך טרם הסתיימו עבודות שיקום המבנה (אשר החלו לפני כשנה וחצי) וטרם נעשתה כל פעולה לשיקום הסמטה.
 כעת מבקשים להחזיר את השימוש במבנה לייעודו המקורי, דהיינו מגורים ובנוסף מבקשים הגדלת הצפיפות מ-2 יחידות כמאושר ל-4 יחידות וזאת לאור ביקושי שוק הנדל"ן באזור זה והמצב הכלכלי.
המלצת צוות השימור: אין מניעה להחזרת השימוש במבנה לייעודו המקורי.
השאלה העומדת על הפרק היא האם ניתן ומאיזה תוקף לאשר את הגדלת הצפיפות המבוקשת.

3.3 דיון:

תב"ע 2331 אשר קבעה את המבנה לשימור א' קדמה לתב"ע הנקודתית 2448 אשר הוכנה לצורך טיפול ביתרת הזכויות לניצול.
 באם לא היה המבנה מוכרז לשימור ניתן היה לבנות מבנה בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג - על פי תב"ע לב העיר החלה באזור זה. תב"ע לב העיר הינה תכנית נפחית בלבד ואינה קובעת אחוזי בניה.
 הבניין מצומצם בהיקף שלו לעומת מה שניתן היה לבנות היום מתוך קוי הבניין.
 עו"ד שוב טוען גם כי לזכותו יתרת שטח של כ: 200-180 מ"ר (על פי חישוב כבנין חדש).
 לדברי אדרי' ניצה סמוק ולדברי צופיה סנטו אשר היו מעורבות בזמנו בהליך הכנת התכנית, תב"ע 2448 נערכה בזמנו על ידי עו"ד שוב עצמו וכל הזכויות הנותרות לניצול הועברו לשל"ג 4.
 לפיכך, מטיעוניו של עו"ד שוב עולה כי חלה **טעות** באופן בו חישב את שטחי הבניה, שכן בזמן הכנת התב"ע דאגו המבקשים להעביר את כל הזכויות אשר עמדו לרשותם ולא יכלו לנצל במבנה לשימור.
 לענין הציפוף המבוקש: שטח קומה במבנה היום הינו 95 מ"ר כולל חדר המדרגות.
 שטח הקומה ללא חדר המדרגות הינו בסביבות 80 מ"ר.
 לא ברור מדוע דירה בת 80 מ"ר נחשבת גדולה מדי לביקושי שוק הנדל"ן באזור זה, שכן בפרויקטים אחרים אשר נבנים באותו אזור מוצעות למכירה דירות בגודל זה ואף גדולות יותר (גם במסגרת עידוד משפחות צעירות לחזרה אל לב העיר).
 חלוקת יחידות הדיוור מ-2 ל-4 תיצור יחידות קטנות מהמותר על פי תב"ע 2331 ובכך תייצר תקדים בכל אזורי התכנית. תקדים זה עלול לגרום אחריו ציפוף יתר מעבר למותר ומעבר לסביר. (תב"ע 2448 לא קבעה הוראות לגבי צפיפות בסימטה פלונית 5 ולפיכך תקפות הוראות התכנית הראשית, דהיינו, תב"ע 2331).

3.4 החלטה:

עו"ד שוב יחזור ויצג את טיעוניו לגבי הזכויות הנותרות שלא ניצל ולא העביר בחישוב מטרי מדויק וכיצד מיתרגם החוסר במטרים רבועים לבקשה להגדלת הצפיפות.
ייבדק נושא העברת הזכויות בתב"ע 2448.
ייבדק במדויק גודל הקומה במבנה בסמטה פלונית 5.
לא ממליצים על חלוקת יחידות הדיוור מ-2 ל-4.

4) יהלל 2

4.1 הצגת הנושא :

לדברי אדרי' ניצה סמוק, דן דרין המליץ להוציא את המבנה ברח' יהלל 2 מתכנית השימור. כמו כן יש המלצה של אחת מועדות השימור להוציא מרשימת המבנים לשימור. החלטה זו הייתה צריכה להיות מובאת בפני הועדה המקומית ולקבל את אישורה. יו"ר הועדה המקומית דאז לא הביא את הנושא לדיון בועדה. לפיכך, אין החלטה של הועדה המקומית המאשרת הוצאת המבנה מרשימת המבנים לשימור ומתכנית השימור.

4.2 דיון :

נכון להיום אושרה תכנית השימור בועדה המקומית והופקדה בועדה המחוזית. בזמן ההפקדה הוגשו התנגדויות ומונה חוקר לשמיעתן ולקביעת המלצות. המתנגדים (לעניין יהלל 2) הופיעו בפני החוקר והשמיעו טיעוניהם. לפיכך החלטות בנוגע למבנים ברשימת המבנים לשימור הן בסמכות החוקר בלבד ואין מקום וסמכות לוועדת השימור לדון/או להחליט בנושא זה.

החלטה:

אין לדון בבקשה להוצאת המבנה מרשימת השימור ותכנית השימור. התכנית בידי החוקר והועדה המקומית תפעל על פי המלצותיו.

5) ש"ץ 11

5.1 דיווח על סיוור הועדה במבנה :

בסיוור הוחלט כי המעלית יכולה להבנות בחזית הצד המערבית. בהתאם להחלטת הועדה המקומית המעלית תיבנה בחזית הצד המערבית ומהנדס העיר יהיה אחראי לדאוג לתיאום פרטי המעלית עם צוות השימור באופן שיתאים לאופי המבנה הקיים לשימור.

5.2 החלטה:

בעקבות סיוור ועדת השימור מנחה ועדת השימור את מח' הרישוי להעביר את הבקשה. באחריות מהנדס העיר לדאוג לתיאום תכנון עם צוות השימור.

