

ד' אדר ב תשפ"ב
07 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0053 תאריך: 06/03/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

| | | | |
|----------------|---|-----------------------|--|
| | מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | דורון ספיר, עו"ד | |
| | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | |
| מ"מ מהנדס העיר | מנהל מחלקת רישוי בניה | אדרי מאיר אלואיל | |
| | מזכיר ועדת בניין עיר | עו"ד פרדי בן צור | |
| | מרכזת הועדה | עו"ד שרון אלזסר | |
| | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה | רחלי קריספל | |

| מס' דף | מהות הבקשה | שם המבקש | כתובת הנכס | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|--|-------------|---------------|----------------|-----------|-----------|
| 1 | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | פרידמן תומר | בגין מנחם 5 | 0054-005 | 22-0005 | 1 |
| 4 | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | תגר ניבה | ברדיצ'בסקי 7 | 0072-007 | 18-0136 | 2 |
| 5 | רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין | | חביב אבשלום 9 | 2195-009 | | 3 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|------------|--------------------------|
| מספר בקשה | 22-0005 | תאריך הגשה | 02/01/2022 |
| מסלול | תוספות ושינויים | שינויים | שינוי ללא תוספת שטח/חזית |

| | | | |
|----------|-----------------|-----------|------------|
| כתובת | דרך בגין מנחם 5 | שכונה | לב תל-אביב |
| גוש/חלקה | 4/7443 | תיק בניין | 0054-005 |
| מס' תב"ע | מ, 44 | שטח המגרש | 505 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|---------------------------|---------------------------------------|
| מבקש | פרידמן תומר | רחוב מרכוס דוד 3, הרצליה 4668203 |
| בעל זכות בנכס | טרנס טרה אינווסטמנטס בע"מ | ת.ד. 5125, חולון 5815101 |
| עורך ראשי | שוחט בנימין | רחוב ישראלים 4, תל אביב - יפו 6438204 |
| מתכנן שלד | גוטמן יעקב | ת.ד. 3867, פתח תקווה |

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

| מהות עבודות בניה |
|--|
| שינויים כלפי היתר 16-1146 מ- 26.12.2016 שתוקפו הוארך לפי היתר 200259 עד ל- 18.12.2022 שניתן לבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף הכוללים, שינויים בחלוקת השטחים בין 3 דירות בקומה א', שינוי גודל שטח הפרוזדור המשותף בקומה א', ושינויים בחלוקה הפנימית של הדירות בקומה א'. |

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין מגורים בן 4 קומות ו- 2 קומות מרתף. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|---|------------|------------------|
| | בניין מסחרי בן 4 קומות ו- 2 קומות מרתף | 1977 | 1040 |
| | שינויים פנימיים וסגירת מרפסות בבניין מסחרי. | 1980 | 5-105 |
| | שימוש חורג בהיתר ממשרדים למגורים לצמיתות, בשלוש הקומות העליונות, הכולל 11 יח"ד חדשות. שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. | 2016 | 16-1146 |
| | הארכת תוקף היתר 16-1146 עד ל- 18.12.2022. שינוי שם בעל ההיתר. | 26.05.2020 | 200259 |

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף עם 16 תת-חלקות, והבקשה חתומה ע"י מורשה החתימה של חברת "טרנס טרה אינווסטמנטס בע"מ". נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות. |
|--|

התאמה לתקנות:

| הערות | כן | לא |
|-------------------------------------|----|----|
| בנייה במרווחים/בליטות | | |
| - גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט | * | * |

| הערות | לא | כן | |
|-------|----|----|----------|
| | | * | - אוורור |

הערות נוספות:

1. מבוקש שינוי בחלוקת 3 דירות בקומה ללא שינוי במספר הדירות שאושרו (4 יח"ד) בקומה א', בהיתר 16-1146.
2. החברה החתומה היא בעלת הנכס של 3 דירות מתוך 4 בקומה א'. אין מניע לאשר חלוקה חדשה ל-3 דירות המבוקשות, שכן נשלחו הודעות ביוזמת המבקש לכל בעלי הנכסים בבניין ולא התקבלו התנגדויות.
3. התאמה לתב"ע (תכנית 44) - הצפיפות המותרת באזור מסחרי מחושב לפי שטח דירה מינימלי של 50 מ"ר. במקרה הנדון שטחי הדירות המוצעות עולות על 50 מ"ר.
4. בהיתר משנת 1977, בקומות בניין המשרדים מעברים, שטח הצללה ומרפסות לא נכללו במניין השטחים. כיום שירותים אלו מוצעים כחלק מהדירות ומהווים שטח עיקרי. אין מניע לשינוי בחלוקת הדירות המבוקשות בקומה א'. יידרש כתנאי טכני להציג תיקון תקנה 27.
5. התכנית שצורפה לטופס החתום של הבקשה אינו תואם את התכנית הראשית (מוצג 100). יידרש התאמת נספח החתימות לתוכנית הראשית.

חו"ד מחלקת פיקוח:**דור טפר 06/03/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
 המבוקש בבניה.
 לא קיים שימוש.
 טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-1146 מ- 26.12.2016 שתוקפו הוארך לפי היתר 200259 עד ל- 18.12.2022 שניתן לבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף הכוללים, שינויים בחלוקת השטחים בין 3 דירות בקומה א', שינוי גודל שטח הפרוזדור המשותף בקומה א', ושינויים בחלוקה הפנימית של הדירות בקומה א'.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 16-1146 מ- 26.12.2016 שתוקפו הוארך לפי היתר 200259 עד ל- 18.12.2022

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0053-22-1 מתאריך 06/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-1146 מ- 26.12.2016 שתוקפו הוארך לפי היתר 200259 עד ל- 18.12.2022 שניתן לבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף הכוללים, שינויים בחלוקת השטחים בין 3 דירות בקומה א', שינוי גודל שטח הפרוזדור המשותף בקומה א', ושינויים בחלוקה הפנימית של הדירות בקומה א'.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

עמ' 3

0054-005 22-0005 <ms_meyda>

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 16-1146 מ- 26.12.2016 שתוקפו הוארך לפי היתר 200259 עד ל- 18.12.2022

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי (דיון נוסף)

| | | | |
|-----------|---------------------------------|---------------------|--|
| מספר בקשה | 18-0136 | תאריך הגשה | 22/01/2018 |
| מסלול | תוספות ושינויים תוספות ושינויים | תוספות בניה שינויים | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית |

| | | | |
|----------|------------------------|-----------|------------|
| כתובת | ברדיצ'בסקי 7 | שכונה | לב תל-אביב |
| גוש/חלקה | 90/7085 | תיק בניין | 0072-007 |
| מס' תב"ע | ע, ג, 2268, 2710, 2720 | שטח המגרש | 388 מ"ר |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|-------------|--|
| מבקש | תגר נור | רחוב בן אשר 12, תל אביב - יפו 6653912 |
| מבקש | תגר ניבה | רחוב ברדיצ'בסקי 7, תל אביב - יפו 6425806 |
| בעל זכות בנכס | תגר נור | רחוב בן אשר 12, תל אביב - יפו 6653912 |
| בעל זכות בנכס | תגר ניבה | רחוב ברדיצ'בסקי 7, תל אביב - יפו 6425806 |
| עורך ראשי | תג'יר יוסף | רחוב כרם מהר"ל 13, כרם מהר"ל 3084000 |
| מתכנן שלד | ינאי אודליה | רחוב האלון 34, נשר 3681134 |

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

| מהות עבודות בניה |
|--|
| <p>שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכניות לב העיר, כמפורט:</p> <p>1. קומה ג' - הריסת רוב הבנייה הקיימת בקומת הגג החלקית הקיימת ובמקום בניית קומה חדשה מלאה בקונטור המבנה הקיים והסדרת 2 יח"ד דופלקס עם מדרגות פנימיות למפלסן העליון שבקומת הגג ומרפסות פתוחות בהמשך למרפסות בקומות התחתונות הקיימות, ובנוסף:</p> <p>ביח"ד הצפונית הסדרת חדר משופר מיגון וביח"ד הדרומית סגירת מרפסות קדמיות בהמשך למרפסות הסגורות בקומות התחתונות (שלא אושרו בהיתרים קודמים).</p> <p>2. קומה ד' חלקית (קומת הגג החדשה) - מפלסן העליון של 2 הדירות המתוכננות בקומה ג' ומרפסות גג צמודות עם מעקות זכוכית.</p> <p>סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג המכיל: 11 יח"ד (10 יח"ד קיימות ויח"ד חדשה).</p> |

מצב קיים:

| |
|---|
| בניין קיים לשימור המיועד למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד (3 יח"ד בקומה ויח"ד בקומת הגג). |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|------------------|------------|--|
| 612 | 13.04.1934 | היתר להקמת הבניין לבניית 2 קומות עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה). |
| 1649 | 16.09.1934 | לבניית קומה ג' עבור 3 יח"ד. |
| 4-99 | 23.10.1989 | תוספת בנייה ושינויים בדירת גג קיימת והריסת סככות קיימות. |
| 4-950120 | 24.01.1995 | תוספת בניית מעלית וסגירת 2 מרפסות צידיות קיימות בקומת הקרקע באותו הקו בו בנויות המרפסות בקומות העליונות. |

בעלויות:

| |
|---|
| הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. המבקשים חתומים ע"ג מפרט הבקשה והם |
|---|

רשומים כבעלי זכות בנכס בת.ח 11-12 כולל הצמדה של הגג המשותפת לשתי תתי חלקות אלו בשטח של 97 מ"ר. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכויות ולא התקבלו התנגדויות.**
הערה: בנושא של זכויות מבקשי הבקשה לבניה- ראה חוות דעת השירות המשפטי.

התאמה לתכנית 2268 (קטע "מודל"), 2720- בניין לשימור ג' בלב העיר, אזור מגורים מיוחד

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| | מוצעת השלמת קומה וחדרי יציאה לגג סה"כ כולל הקיים : 4 קומות וחדרי יציאה לגג | 5 קומות כולל קומת קרקע + חדרי יציאה לגג | מס' קומות: |
| *לפי מדידה גרפית קיימות סטיות מקווי הבניין המותרים, אך לא ניתן לבדיקה מדויקת היות ולא סומנו קווי הבניין המותרים לפי תכנית. | 1.46 מ' (לא כולל מרפסות סגורות קיימות לא בהיתר) לפי מדידה גרפית | 4.00 מ' | קווי בניין: קדמי |
| | 1.90 מ' / 2.31 מ' בחלק הקדמי דרומי של הבניין יותר מ 3.00 מ' בחלק האחורי צפוני של הבניין לפי מדידה גרפית | 3.00 מ' | צדדי |
| | 4.32 מ' לפי מדידה גרפית | 5.00 מ' | אחורי |
| *לא ניתן לבדיקה היות ולא סומנו קווי הבניין המותרים לפי התכנית התקפות. חישוב השטחים נערך בצורה לא נכונה שלא ניתנת לבדיקה. | מוצעת השלמת קומה ג' (הקומה העליונה) לפי קונטור הבניין הקיים החורג בחלקו הדרומי מקווי הבניין המותרים כולל תוספת חדר משופר מיגון לאחת הדירות המוצעות | בשטח עד מסגרת קווי הבניין בתוספת שטח מרחבים מוגנים | זכויות בניה: בקומות החדשות |
| לא ניתן לאשר בנייה בקומת הגג החורגת מקונטור הקומה שמתחת ובחריגה מקווי הבניין המותרים. | מוצעת קומת גג חלקית עם מפלס עליון של דירות הדופלקס החורגת בחלקה הצפוני מקונטור הקומה העליונה ומחוץ לקווי הבניין המותרים | | |
| לא ניתן לאשר | מוצעות 2 דירות דופלקס בשטח ממוצע של מעל 85 מ"ר לדירה. עם זאת ולאור העובדה שהשטח המבוקש לבנייה הינו הרבה מעבר למותר לניצול ע"י המבקש (לפי תקנון מוסכם של בית משותף), לא ניתן להסדיר 2 דירות כמבוקש אלא דירה אחת בלבד | לא יפחת מ- 75 מ"ר ליחיד כולל ממ"ד ולא כולל בניה על הגג או מינימום 85 מ"ר בממוצע ליחיד חדשות | צפיפות: |
| לא ניתן לאשר מרפסות סגורות בחזית קדמית ומרפסת גג בהיקף המרפסות הסגורות. | מוצעות מרפסות סגורות בקומת התוספת (קומה ג') בהתאם לקונטור המרפסות הסגורות הקיימות שמתחת שלא אושרו בהיתר. וכן מרפסת גג בקונטור כל | תותר בניית מרפסות בולטות בקומות התוספת בהתאם לקונטור המרפסות הקיים. לא תותר סגירת מרפסות קדמיות לשמירה על ערכיו האדריכליים של הבניין | מרפסות בחזית קדמית: |

| מותר | מוצע | סטייה |
|------|-------------------------------------|-------|
| | הקומה העליונה כולל המרפסות הסגורות. | |

התאמה לתקנות התכנון והבניה:

| הערות | כן | לא |
|---|----|----|
| גודלם ואורורם של חלקי בניין: - גודל חדרים - רוחב פרוזדור - אורור | + | |
| מזגנים: | | + |
| מערכת סולרית: | | + |

הערות נוספות:

1. חוות דעת מחלקה משפטית מתאריך 5.9.18:

כעולה מהיתרי הבניה שבתיק הבניין, בשנת 1989 הותרה הקמת יחידת דיור אחת על הגג בשטח של כ-62 מ"ר ובגובה של 4.80 מ'.

עפ"י המצב הקיים בפועל, הבניה שנבנתה כוללת פיצול לשתי דירות בשטח של כ-31 מ"ר כל אחת; סגירת מרפסות בשטח של 20 מ"ר לכל דירה; חלוקת חלל כל אחת מהדירות ע"י הוספת תקרה-רצפה בשטח של 20 מ"ר לכל דירה.

בשנת 2016 נמסר למבקש תיק מידע לבקשה להיתר וכנגד תיק המידע הגיש עתירה מנהלית (עת"מ 35221-08-16 תג'ר נ' הועדה המקומית).

במסגרת ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים לאור העתירה, הוסכם שאי קיום דרישות מחלקת השימור, לא ישמשו עילה לסירוב קליטת בקשה להיתר ובלבד שזו תוגש בהתאם לכל התנאים הקבועים בכל דין. זאת תוך שהובהר כי אין בהסכמה כאמור כדי למנוע מהצדדים להעלות כל טענה וכן שאין בהסכמה כאמור לפגוע בסמכות הועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר, בין היתר, מחמת תנאים הקבועים בתיק המידע ו/או מכל טעם אחר. לאור האמור, התאפשרה קליטת הבקשה שבפנינו.

עפ"י נספח הרישום, שטחה של יחידת משנה 90/11 (תת חלקה 11) הינו 23.61 מ"ר ושטחה של יחידת משנה 90/12 (תת חלקה 12) הינו 28.66 מ"ר.

בהתאם לתקנון המוסכם מיום 10.8.1987 שנמצא בתיק הבניין, הוצמדו שטחים לשתי הדירות הקיימות בפועל בקומה הרביעית (יחידות משנה 90/11 ו-90/12).

בסעיף 2 לתקנון נקבע, כי בעלי הדירות מסכימים שבעל יחידות הגג (יחידות משנה 90/11 ו-90/12), יהיה רשאי לבנות ללא הסכמת כל יתר בעלי הדירות, ו"זאת בתנאי שסה"כ שטח הבניה הנוספת של חדר או של חדרים לא יהיה יותר מאשר דירה אחת".

דהיינו, בניה של עד 28 מ"ר אינה מצריכה הסכמה של יתר בעלי הדירות בבניין. כעולה מסעיף 4 לתקנון, במקרה ובעתיד תתאפשר מכוח תכניות בניה של קומה נוספת (חמישית) וכל בעלי הדירות יסכימו להשתמש בזכות זו, הרי שזכויות הבניה יהיו של כל בעלי הדירות בבניין. כפועל יוצא מהאמור לעיל, הואיל ובבקשה שבפנינו מבוקש להרוס את היחידות הקיימות על הגג, לבנות קומה רביעית מלאה ומעליה חדרי יציאה לגג, כאשר הבניה כוללת תוספת שטח של כ-200 מ"ר סה"כ כולל שטחי שירות, הרי שבהתאם לתקנון המוסכם נדרשת הסכמה של יתר בעלי הדירות לכך, בפרט כאשר הבניה המבוקשת מונעת הקמת קומה חמישית מלאה.

2. הבקשה הוגשה בניגוד להוראות תכנית 2268 (קטע "מודל") ותכנית 2720 המתייחסות לבניינים לשימור. בדיקת מחלקת השימור נערכה לאחר הגשת הבקשה- ראה התייחסותם בהמשך.

3. הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת בדיקתה לרבות:

- לא סומנו קווי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות.
- חישוב השטחים נערך בצורה לא נכונה.

• אין כל התייחסות לשטח המותר לבנייה בתוך קווי הבניין המותרים ולא הוכח שהבניה המבוקשת נמצאת במסגרת זכויות הבניה המותרות.

4. לבקשה הוגש תצהיר של מתכנתת השלד בנוגע לתוספת המבוקשת ועמידת המבנה בעומסים הנדרשים. בתצהיר שהוגש חסרים פרטי הבניין של הבקשה הנוכחית ונדרש להשלים את החסר.

חו"ד מכון רישוי :

רינת ברקוביץ' / 08/03/2018 :

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ'

תנועה

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

אין צפי לגידול בנפח האשפה, מאושר פטור. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אדריכלות

פטור מחוות דעת של מכון הרישוי. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור : http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטור זמורו / 23/01/2018 :

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חו"ד נוספות :

מבנים לשימור - הדס גולדברשט / 29/11/2017 :

התיאום בבקשה יבוצע בהתאם להנחיית עוד הראלה אוזן- על פי מכתבה מתאריך 28-11-2017 לא יבוצע תיאום מקדים עם השימור.

מבנים לשימור - הדס גולדברשט / 28/8/2018 :

מדובר במבנה לשימור מתוקף תכנית לב העיר 2720 הבקשה הוגשה שלא בהתאם להוראות התוכנית :

- א. הבקשה מבקשת למצות זכויות אך אינה כוללת את שיקום המבנה ההיסטורי ושיקום החצר והגדרות כנדרש.
- ב. הבקשה אינה מציגה את התשתיות הנדרשות בתחום המגרש. (מיס, אשפה, חשמל וכדומה)
- ג. לא ברור האם הבקשה כוללת את חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה.
- ד. התוספת המבוקשת אינה מתואמת אדריכלית עם מחלקת שימור. תוספת הבניה מהווה פגיעה בערכי המבנה, ולא תאפשר למצות את כלל הזכויות במבנה מתוקף תוכניות תקפות.
- ה. חזיתות המבנה לא הושבו למצבן המקורי- כולל פתיחת מרפסות בחזית הראשית בהתאם לפרטים המקוריים.
- ו. חסר תיק תיעוד מפורט כנדרש בטיפול במבנים לשימור.

לא ניתן לבצע בדיקה שלמה של הבקשה לאור המידע החסר ומאחר והבקשה אינה ערוכה בהתאם להנחיות מח שימור.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכניות לב העיר, מהסיבות הבאות:
1. הבקשה נערכה בניגוד לדרישות תכנית 2268 ותכנית 2720 ולא אושרה ע"י מחלקת השימור כי לא כללה כל התייחסות למבנה לשימור כנדרש ולא הוצג תיק תיעוד, לפיכך, לא ניתן לבצע את בדיקתה של הבקשה מבחינת השימור.
 2. במסגרת התוספת המבוקשת נוצלו שטחים מעבר למותר לניצול ע"י המבקש ללא הסכמת שאר בעלי הנכס בחלקה וזאת בניגוד לתקנון מוסכם של הבית המשותף.
 3. בתוספת שטח שמוותר ללא הסכמה לפי תקנון הבית המשותף (כ- 28 מ"ר) יהיה שטח דירת המבקש כ- 90 מ"ר, דבר שלא מאפשר הסדרת 2 יח"ד אלא יח"ד אחת בלבד.
 4. מבוקשת הריסה ובנייה חדשה בקומה ג' ללא פתרון מיגון לדירה הדרומית שעבורה מבוקשת גם תוספת בניה, בניגוד להוראות תכנית 2720.
 5. מבוקשת בנייה חלקית בקומת הגג החורגת מקונטור הקומה העליונה החדשה שמתחתיה ובחלקה מחוץ לקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות תכנית 2720.
 6. מבוקשת בקומה ג' לדירה הדרומית מרפסת פתוחה פנימית לכיוון החזית המערבית החורגת מקונטור המרפסות בקומות הקיימות שמתחת.
 7. לא הוצג פתרון למיזוג אוויר ומערכות סולריות לדירות בקומות התוספת.
 8. בדירה הדרומית המוצעת בקומות החדשות לא הוצגו כלל חדרים סניטריים לרבות מטבח וחדר שירותים ומקלחת בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 9. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה:
 - לא סומנו קווי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות.
 - אין כל התייחסות לשטח המותר לבנייה בתוך קווי הבניין המותרים ולא הוכח שהבניה המבוקשת נמצאת במסגרת זכויות הבניה המותרות.
 - חישוב השטחים הוצג בצורה שאינה ברורה ואינה מאפשרת את בדיקתה לרבות אי הפרדה בין מה שקיים למה שמוצע וללא התאמה למפרט הבקשה.
 - חלק ממפלסה העליון של דירת הדופלקס הדרומית הוצג במפלסי מפרט הבקשה בתכניות, בחזיתות ובחתיכים ללא גובה ראש.
 - לא הוצג כנדרש מצב מוצע ביחס למצב קיים.
- הערה: הודעה על הנימוקים לדחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 18-0168-1 מתאריך 03/10/2018

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכניות לב העיר, מהסיבות הבאות:
1. הבקשה נערכה בניגוד לדרישות תכנית 2268 ותכנית 2720 ולא אושרה ע"י מחלקת השימור כי לא כללה כל התייחסות למבנה לשימור כנדרש ולא הוצג תיק תיעוד, לפיכך, לא ניתן לבצע את בדיקתה של הבקשה מבחינת השימור.
 2. במסגרת התוספת המבוקשת נוצלו שטחים מעבר למותר לניצול ע"י המבקש ללא הסכמת שאר בעלי הנכס בחלקה וזאת בניגוד לתקנון מוסכם של הבית המשותף.
 3. בתוספת שטח שמוותר ללא הסכמה לפי תקנון הבית המשותף (כ- 28 מ"ר) יהיה שטח דירת המבקש כ- 90 מ"ר, דבר שלא מאפשר הסדרת 2 יח"ד אלא יח"ד אחת בלבד.
 4. מבוקשת הריסה ובנייה חדשה בקומה ג' ללא פתרון מיגון לדירה הדרומית שעבורה מבוקשת גם תוספת בניה, בניגוד להוראות תכנית 2720.
 5. מבוקשת בנייה חלקית בקומת הגג החורגת מקונטור הקומה העליונה החדשה שמתחתיה ובחלקה מחוץ לקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות תכנית 2720.
 6. מבוקשת בקומה ג' לדירה הדרומית מרפסת פתוחה פנימית לכיוון החזית המערבית החורגת מקונטור המרפסות בקומות הקיימות שמתחת.
 7. לא הוצג פתרון למיזוג אוויר ומערכות סולריות לדירות בקומות התוספת.
 8. בדירה הדרומית המוצעת בקומות החדשות לא הוצגו כלל חדרים סניטריים לרבות מטבח וחדר שירותים ומקלחת בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 9. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה:
 - לא סומנו קווי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות.
 - אין כל התייחסות לשטח המותר לבנייה בתוך קווי הבניין המותרים ולא הוכח שהבניה המבוקשת נמצאת במסגרת זכויות הבניה המותרות.

- חישוב השטחים הוצג בצורה שאינה ברורה ואינה מאפשרת את בדיקתה לרבות אי הפרדה בין מה שקיים למה שמוצע וללא התאמה למפרט הבקשה.
- חלק ממפלסה העליון של דירת הדופלקס הדרומית הוצג במפלסי מפרט הבקשה בתכניות, בחזיתות ובחתיכים ללא גובה ראש.
- לא הוצג כנדרש מצב מוצע ביחס למצב קיים.

הערה: הודעה על הנימוקים לדחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון חוזר לרשות הרישוי לאחר החלטת וועדת ערר מיום 18.2.2019.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה נדונה ברשות רישוי מספר 1-18-0168 בתאריך 03/10/2018 ונדחתה מהסיבות שפורטו בהחלטה שעיקרן בקשה לתוספת בניה בבניין לשימור ג' בלב העיר ללא התייחסות כלל לבניין הקיים שהינו לשימור, לפיתוח החצר וכו' ולא הוצג תיק תיעוד כנדרש לצורך בדיקת הבקשה ע"י מחלקת השימור. על החלטה זו הוגש ערר לעניין "סירוב מתן היתר לבקשה לתוספות ושינויים" שמספרו תא/1118/1139 מ-18.2.2019. על המבקש היה לתקן את הבקשה בהתאם להחלטה בערר, לפיה הבקשה תוחזר לדיון בוועדה המקומית לאחר הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על פי הנחיותיה ולאחר שיתקן את הבקשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לאמור בהחלטת הוועדה המקומית בנוגע לנושאים האחרים שלפיהם נדחתה הבקשה. לגבי דחיית הבקשה מנימוקים קנייניים בהתבסס על חוות הדעת המשפטית שניתנה לבקשה קבעה וועדת הערר כי הוועדה המקומית לא הייתה צריכה להיכנס לסוגיה קניינית זו, מכיוון שגם לא הוגשו התנגדויות. בנוסף, לעניין פתיחת המרפסות הקדמיות ניתנה התייחסות בהחלטה כי יש לשקול את עמדת השימור לנושא זה בשעה שיש בבניין דירות שאינן בבעלות המבקש.

הבקשה המתוקנת גרסה מס' 2 מ-26.6.2021 הוגשה במסגרת אותה בקשה שנדחתה שמספרה 18-0136, במסגרתה הבניין הקיים לשימור מסומן כ"לא כלול בהיתר זה" ורק הבניה המבוקשת החדשה בקומה ג' ובקומת חדרי היציאה לגג מוצגת כמבוקש במסגרת הבקשה להיתר. סימון הבניין הקיים באופן זה הינו אי עמידה בהנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לשימור ושיקום המבנה ההיסטורי. משכך, לא בוצעה בדיקה מרחבית חוזרת לבקשה שכן, הנושאים המהותיים לא תוקנו בהתאם לנדרש.

חוות דעת מחלקת השימור לתכנית המתוקנת שהוגשה מיום 8.2.2022:

ברדיצ'בסקי 7 - מבנה לשימור

**המבנה תוכנן ע"י האדריכלים שמואל דב חיים קריס בסגנון בין לאומי
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק**

מדובר במבנה לשימור מתוקף תוכנית לב העיר 2720 בקשה 18-0136-ר- מבוקשת קומה בהיקף המבנה וקומה חלקית. התוספת המבוקשת אינה כוללת את שיקום המבנה ההיסטורי, בהתאם למבנה המקורי, ולמסמכי התיעוד. הבקשה הוגשה שלא בהתאם להוראות התוכנית:

1. הבקשה מבקשת להוסיף קומות ע"ג המבנה ותוספת זכויות אך אינה כוללת את שיקום המבנה ההיסטורי ושיקום החצר והגדרות כנדרש.
2. מאחר והבקשה אינה כוללת התערבות במבנה הקיים- לא ברור האם הבקשה כוללת את חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה, ומה השפעתו על חזיתות המבנה.
3. חזיתות המבנה לא הושבו למצבן המקורי- כולל פתיחת מרפסות בחזית הראשית בהתאם לפרטים המקוריים.
4. תוספת יחידות הדיור הינן מתוך הדירות הקיימות. נדרשת הבהרה לגבי החלל מעל ח. המדרגות, שעתיד לשרת את תוספת הקומות / יחידות הדיור הנוספות שזכויותיהם לא מוצו.
5. לא ניתן לבצע בדיקה שלמה של הבקשה כל עוד היא אינה כוללת התערבות/ שימור המבנה ההיסטורי לשימור.
6. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

תנאים בהיתר :

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדרי' השימור ובאחריותו.
- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
- במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
- הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
- פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר, לאחר אשרור של מח שימור.
- **צנרת מים, דלוחין ושופכין**
- פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
- יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
- במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.
- **מרזבים**
- מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
- בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.
- **טלפון, חשמל, כבלים**
- פירוק חיבור חשמל עילי.
- התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
- הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.
- **גז**
- ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.
- ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
- צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.
- **טיח וצבע**
- יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.
- יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד ביטוח טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.

פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

סגירת מרפסות אחריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה.

החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערד) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבלטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לד על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום
 שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד.
 שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
 חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.
 הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.
 לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגוני כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.
 לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גג המבנה
 לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
 המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
 איזורר מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
 איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח
 כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדעם.
 שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.
 תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
 ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכת הגוונים
 תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
 יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
 נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
 מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- פילר ותשתיות
 התשתיות יהיו מנותקות מהגדר הקדמית, ויתואמו לאשור מח שימור

- תיאום תשתיות
 תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
 מנהל מח' השימור

הדס גולדברשט

מכל האמור לעיל הבקשה המתוקנת לא תוקנה בכללותה כנדרש ואינה עומדת בהנחיות מחלקת השימור ונימוקים נוספים כפי המפורט בחוות הדעת שלהלן. לפיכך, מבקש ההיתר לא עמד בהחלטת וועדת הערר.

מהות הדיון הנוסף:
 הבקשה מובאת לדיון חוזר לרשות הרישוי לאחר החלטת וועדת ערר מיום 18.2.2019.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה נדונה ברשות רישוי מספר 18-0168-1 בתאריך 03/10/2018 ונדחתה מהסיבות שפורטו בהחלטה שעיקרן בקשה לתוספת בניה בבניין לשימור ג' בלב העיר ללא התייחסות כלל לבניין הקיים שהינו לשימור, לפיתוח החצר וכו' ולא הוצג תיק תיעוד כנדרש לצורך בדיקת הבקשה ע"י מחלקת השימור.

על החלטה זו הוגש ערר לעניין "סירוב מתן היתר לבקשה לתוספות ושינויים" שמספרו תא/1118/1139. ביום 18.2.2019 ניתנה החלטת ועדת הערר, לפיה הבקשה תתוקן על ידי המבקש ותוחזר לדיון בוועדה המקומית לאחר הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על פי הנחיותיה ולאחר שיתקן את הבקשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לאמור בהחלטת הוועדה המקומית בנוגע לנושאים האחרים שבגינם נדחתה הבקשה. לעניין פתיחת המרפסות הקדמיות ניתנה התייחסות בהחלטה כי מחלקת השימור תשקול את עמדתה לנושא זה בשעה שיש בבניין דירות שאינן בבעלות המבקש. ועדת הערר קיבלה את עמדת הוועדה המקומית כי בקומת הגג קיימת דירת גג על פי ההיתרים הקיימים ולא 2 דירות כפי שטען העורר.

לגבי דחיית הבקשה מנימוקים קנייניים בהתבסס על חוות הדעת המשפטית שניתנה לבקשה קבעה וועדת הערר כי לא היה מקום להיכנס לסוגיה קניינית זו, גם מכיוון שלא הוגשו התנגדויות.

הבקשה המתוקנת גרסה מס' 2 מיום 26.6.2021 הוגשה במסגרת אותה בקשה שנדחתה שמספרה 18-0136, במסגרתה הבניין הקיים לשימור מסומן כ"לא כלול בהיתר זה" ורק הבניה המבוקשת החדשה בקומה ג' ובקומת חדרי היציאה לגן מוצגת כמבוקש במסגרת הבקשה להיתר. סימון הבניין הקיים באופן זה מהווה אי עמידה בהנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לשימור ושיקום המבנה ההיסטורי. משכך, לא בוצעה בדיקה מרחבית חוזרת לבקשה שכן, הנושאים המהותיים, לרבות תיקון הבקשה לפי הנחיות מחלקת השימור, לא תוקנו בהתאם לנדרש.

לפיכך, לא נשלחו הודעות על הגשת הבקשה המתוקנת ליתר בעלי הזכויות בבניין לפי תקנה 36(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, הגם שבוצעו שינויים מול הבקשה המקורית. כמו כן, בחלוף הזמן ממועד החלטת ועדת הערר משנת 2018 פג תוקפו של תיק המידע.

חוות דעת מחלקת השימור לתכנית המתוקנת שהוגשה מיום 8.2.2022 :

ברדיצ'בסקי 7 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים שמואל דב חיים קריס בסגנון בין לאומי נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

מדובר במבנה לשימור מתוקף תוכנית לב העיר 2720 בקשה 18-0136-ר- מבוקשת קומה בהיקף המבנה וקומה חלקית. התוספת המבוקשת אינה כוללת את שיקום המבנה ההיסטורי, בהתאם למבנה המקורי, ולמסמכי התיעוד. הבקשה הוגשה שלא בהתאם להוראות התוכנית:

7. הבקשה מבקשת להוסיף קומות ע"ג המבנה ותוספת זכויות אך אינה כוללת את שיקום המבנה ההיסטורי ושיקום החצר והגדרות כנדרש.
8. מאחר והבקשה אינה כוללת התערבות במבנה הקיים- לא ברור האם הבקשה כוללת את חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה, ומה השפעתו על חזיתות המבנה.
9. חזיתות המבנה לא הושבו למצבן המקורי- כולל פתיחת מרפסות בחזית הראשית בהתאם לפרטים המקוריים.
10. תוספת יחידות הדיור הינן מתוך הדירות הקיימות. נדרשת הבהרה לגבי החלל מעל ת. המדרגות, שעתיד לשרת את תוספת הקומות / יחידות הדיור הנוספות שזכויותיהם לא מוצו.
11. לא ניתן לבצע בדיקה שלמה של הבקשה כל עוד היא אינה כוללת התערבות/ שימור המבנה ההיסטורי לשימור.
12. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

תנאים בהיתר :

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הוועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדריכל השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר, לאחר אשרור של מח' שימור.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדריכל להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלונני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.
ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.

צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערד) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות והחדשים וכן כל הקרניזים והבלטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור מנצ'לד על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אפליקציות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיוט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.

הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.

לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.

לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.

המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.

איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.

איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדעם.

שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי

גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי

וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.

יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכ"ו.

מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכ"ו.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- פילר ותשתיות

התשתיות יהיו מנותקות מהגדר הקדמית, ויתואמו לאשור מח שימור

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

הדס גולדברשט

מכל האמור לעיל הבקשה המתוקנת לא תוקנה בכללותה כנדרש ואינה עומדת בהנחיות מחלקת השימור ונימוקים נוספים כפי המפורט בחוות הדעת שלהלן. לפיכך, מבקש ההיתר לא עמד בהחלטת וועדת הערר.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור ג', בן 3 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכניות לב העיר, מהסיבות הבאות:

1. הבקשה נערכה בניגוד לדרישות תכנית 2268 ותכנית 2720 ולא אושרה ע"י מחלקת השימור כי לא כללה התייחסות למבנה לשימור כנדרש, כן הבניין הקיים סומן כ"לא כלול בהיתר זה" ומשכך אינו עומד בהנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לשימור ושיקום המבנה ההיסטורי, החצר ופרטיו המקוריים של המבנה. זאת, בניגוד להחלטת ועדת הערר.
 2. הבקשה המתוקנת אשר מציגה תכנון שונה מהבקשה הקודמת המקורית לא פורסמה לבעלי הזכויות בנכס בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה.
 3. התכנון כפי שהוצע של הריסת קומה ג' למעט חדר המדרגות והמעלית של הבניין ובנייתה מחדש כקומה מלאה בהיקף הקומות שמתחתיה והקמת קומה חלקית נוספת עבור חדרי יציאה לגג (סך הכל 4 קומות וחדרי יציאה לגג) מונע הקמת קומה נוספת חמישית מלאה ובכך, מסכל בנייה עתידית למימוש הבינוי מכוח תכנית לב העיר לכלל הבניין.
 4. בקומה ג' החדשה המורחבת מוצע לדירה הצפונית פתרון מיגון שאינו מפורט מהו ומאחר והמבנה הקיים מסומן שאינו שייך לבקשה לא ברור גם בהיבט של אופן חיזוק המבנה האם הבקשה כוללת את חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.
 5. בהמשך לסעיף 4, בקומה ג' הדירה הדרומית מוצעת ללא פתרון מיגון כלל ועבורה מבוקשת גם תוספת בניה, זאת בניגוד להוראות תכנית 2720.
 6. מוצע חלל בהמשך לחדר המדרגות הקיים של הבניין, הקטן מחלל חדר המדרגות עצמו ולפיכך לא תתאפשר המשך בניה של חדר המדרגות עבור מיצוי הזכויות שנתרו לבניין וכן, גם לא מוצג גישה לגג עליון ומערכות טכניות כנדרש.
 7. מוצע שינוי במיקום נישת אשפה ביחס לקיים ללא תאום של הנ"ל גם מול מכון הרישוי.
 8. בקומה ג' החדשה המורחבת ישנו חלק בדירה הצפונית בצמוד לפיר המעלית אשר חורג ביחס לקונטור הקומות שמתחת.
 9. לא הוצג פתרון למיזוג אוויר לדירות בקומות התוספת.
 10. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה:
 - לא סומנו קווי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות בתנחות הקומות.
 - אין כל התייחסות לשטח המותר לבנייה בתוך קווי הבניין המותרים ולא הוכח שהבניה המבוקשת נמצאת במסגרת זכויות הבניה המותרות.
 - חישוב השטחים הוצג בצורה שאינה ברורה ואינה מאפשרת את בדיקתה לרבות אי הפרדה בין מה שקיים למה שמוצע כנדרש לפי תקנות התכנון והבניה.
 - בחתך 1-1 ישנו חלק בדירה הדרומית שהינו בגובה 2.10 מ' הנמוך עבור שטח לשימוש עיקרי מינימאלי.
- הערה: הודעה על הנימוקים לדחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
 רשות רישוי מספר 0053-22-1 מתאריך 06/03/2022

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור ג', בן 3 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכנית לב העיר, מהסיבות הבאות:
11. הבקשה נערכה בניגוד לדרישות תכנית 2268 ותכנית 2720 ולא אושרה ע"י מחלקת השימור כי לא כללה התייחסות למבנה לשימור כנדרש, כן הבניין הקיים סומן כ"לא כלול בהיתר זה" ומשכך אינו עומד בהנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לשימור ושיקום המבנה ההיסטורי, החצר ופרטיו המקוריים של המבנה. זאת, בניגוד להחלטת ועדת הערר.
 12. הבקשה המתוקנת אשר מציגה תכנון שונה מהבקשה הקודמת המקורית לא פורסמה לבעלי הזכויות בנכס בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה.
 13. התכנון כפי שהוצע של הריסת קומה ג' למעט חדר המדרגות והמעלית של הבניין ובנייתה מחדש כקומה מלאה בהיקף הקומות שמתחתיה והקמת קומה חלקית נוספת עבור חדרי יציאה לגג (סך הכל 4 קומות וחדרי יציאה לגג) מונע הקמת קומה נוספת חמישית מלאה ובכך, מסכל בנייה עתידית למימוש הבינוי מכוח תכנית לב העיר לכלל הבניין.
 14. בקומה ג' החדשה המורחבת מוצע לדירה הצפונית פתרון מיגון שאינו מפורט מהו ומאחר והמבנה הקיים מסומן שאינו שייך לבקשה לא ברור גם בהיבט של אופן חיזוק המבנה האם הבקשה כוללת את חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.
 15. בהמשך לסעיף 4, בקומה ג' הדירה הדרומית מוצעת ללא פתרון מיגון כלל ועבורה מבוקשת גם תוספת בניה, זאת בניגוד להוראות תכנית 2720.

16. מוצע חלל בהמשך לחדר המדרגות הקיים של הבניין, הקטן מחלל חדר המדרגות עצמו ולפיכך לא תתאפשר המשך בניה של חדר המדרגות עבור מיצוי הזכויות שנותרו לבניין וכן, גם לא מוצג גישה לגג עליון ומערכות טכניות כנדרש.
 17. מוצע שינוי במיקום נישת אשפה ביחס לקיים ללא תאום של הנ"ל גם מול מכון הרישוי.
 18. בקומה ג' החדשה המורחבת ישנו חלק בדירה הצפונית בצמוד לפיר המעלית אשר חורג ביחס לקונטור הקומות שמתחת.
 19. לא הוצג פתרון למיזוג אוויר לדירות בקומות התוספת.
 20. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה:
 - לא סומנו קווי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות בתנוחות הקומות.
 - אין כל התייחסות לשטח המותר לבנייה בתוך קווי הבניין המותרים ולא הוכח שהבניה המבוקשת נמצאת במסגרת זכויות הבניה המותרות.
 - חישוב השטחים הוצג בצורה שאינה ברורה ואינה מאפשרת את בדיקתה לרבות אי הפרדה בין מה שקיים למה שמוצע כנדרש לפי תקנות התכנון והבניה.
 - בחתך 1-1 ישנו חלק בדירה הדרומית שהינו בגובה 2.10 מ' הנמוך עבור שטח לשימוש עיקרי מינימאלי.
- הערה: הודעה על הנימוקים לדחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

| גוש/חלקה | חלקת משנה | שטח | מען הנכס |
|------------|-----------|----------|------------------------|
| 246 / 6631 | | 2976 מ"ר | רחוב חביב אבשלום מס' 9 |

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.09.21 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 14-1143 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 14.12.2014 ואחרים, כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות |
|-----------|--|
| 2 | אי הקמת גדר הפרדה באורך 24.83 מ' בין חצר פרטית (הצמדה 2א) לשטח משותף |
| 3 | אי הקמת גדר הפרדה באורך 11.82 מ' בין חצר פרטית (הצמדה 3א) לשטח משותף |
| | |

החלטת רשות רישוי מספר 06/03/2022 1-22-0052 מתאריך

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.09.21 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 14-1143 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 14.12.2014 ואחרים, כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות |
|-----------|--|
| 2 | אי הקמת גדר הפרדה באורך 24.83 מ' בין חצר פרטית (הצמדה 2א) לשטח משותף |
| 3 | אי הקמת גדר הפרדה באורך 11.82 מ' בין חצר פרטית (הצמדה 3א) לשטח משותף |
| | |