

מדינת ישראל  
משרד הפנים - יחידת סמך  
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה  
מחוז תל אביב

25 נובמבר 2024  
כ"ד חשוון תשפ"ה

באמצעות דואר רשום + פקס

לכבוד

אורעם פתוח בע"מ  
ע"י עו"ד יואב גלזר

(במייל: yoavg@gornitzky.com)  
(בדואר: החרש 20, ת.ד. 61291, תל אביב)

חברה ליאור

(בדואר: לוינסקי 125, תל אביב)  
(במייל: lior.habra@gmail.com)

פרוידנטל רון

(בדואר: דניאל 10, רמת גן)

שלום ניר  
באמצעות גוטפריד ערן

(בדואר: לבונטין 11, תל אביב)  
(במייל: nir@yshalom.com)

ו. מקומית לתכנון ובניה תל-אביב  
ע"י מחלקת רישוי  
ע"י המחלקה המשפטית  
א.ג.נ.,

(בפקס: 5212939)  
(בפקס: 7240113)

הנדון: תיק ערר תא/1068/0524  
כתובת: לבונטין 11, ברזילי 6, תל אביב  
מס' בקשה: 23-0571  
גוש: 7442 חלקה: 23

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 25/11/2024 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

**בכבוד רב,**

**מזכירות ועדת ערר  
מחוז תל-אביב**

כתובת: המסגר 9 (בית אמפא) קומה 1 תל-אביב  
מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6777658  
קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00. יום ד' 8:00-16:30.  
טלפון: 03-7515084 שלוחה 1  
פקס: 03-7515086

מדינת ישראל  
משרד הפנים - יחידת סמך  
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה  
מחוז תל אביב

תיק ערר: תא/1068/0524

גוש: 7442 חלקה: 23

כתובת הבניה: לבונטין 11, ברזילי 6, תל אביב

הרכב הוועדה:

עו"ד מיכל דגני הלברשטם, יו"ר הוועדה  
גב' מרים ארז, אדריכלית ומתכננת ערים  
מר שמעון בוחבוט, נציג מתכנן המחוז  
מר טל רשף, נציג ציבור

העוררת:

אודעם פתוח בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד קרן קמחי נדולני

- נגד -

המשיבים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד צליל גולדרט ואח' - השירות המשפטי
  2. חברה ליאור
  3. פרוידנטל רון
  4. שלום ניר
- באמצעות גוטפריד ערן

תאריך הישיבה:

יום חמישי, ח' בתשרי תשפ"ה, ה-10/10/24

החלטה

בפנינו ערר שעניינו החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 3.4.2024 (להלן "ההחלטה"). במסגרת ההחלטה נדחתה בקשה להיתר לשינויים ותוספות בנייה במבנה קיים, המסומן כמבנה לשימור על פי תכנית השימור. זאת במקרקעין הידועים כגוש 7742 חלקה 23. בכתובת לבונטין 11, ברזילי 6 בעיר תל אביב יפו (להלן: "המקרקעין").

## רקע

1. הבניין הקיים הינו בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המוגדר כמבנה לשימור בסגנון הבינלאומי. הבניין רשום כיום כבית משותף בעל 17 תתי חלקות. עבור יחידת מסחר אחת קיימת, לא נמצא היתר בנייה.
2. על פי תכנית 2650 ב' תכנית השימור של תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 4.6.2008, המבנה מסווג כמבנה לשימור שאינו מחמיר. מספר סידורי של המבנה ברשימת המבנים לשימור הוא 220.
3. הבקשה להיתר דגן כוללת שימור ושחזור של המבנה וכן, חפירת קומת מרתף עבור מאגרי מים וחדר משאבות. בקומת הקרקע מבוקשת הרחבת יחידה מסחרית אחת והקטנת יחידה מסחרית אחרת לצורך הסדרת לובי כניסה ראשי למגורים, תוספת מרחב מוגן קומתי וכניסה ללובי הכניסה הראשי. מבוקשים שינויים בחלוקת השטח בקומות הטיפוסיות הקיימות, א' ו-ב', לרבות פתרונות מיגון, בניית קומה ג' חדשה עבור 4 יחידות דיור. הקמת קומת גג חלקית עבור שתי יחידות דיור. על הגג העליון מערכות טכניות ועל המגרש הסדרת שבילים מרוצפים, מדרגות, מעלון, נישות למתקנים טכניים.
4. לאחר ביצוע השינויים המבוקשים יתקבל בניין בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מסחר, הכולל 8 יחידות מסחר ו-16 יחידות דיור.
5. הבקשה חתומה על ידי בעל זכויות אחד, היא החברה העוררת, אורעם פיתוח בע"מ. לאחר שליחת הודעות התקבלו התנגדויות של שלושה בעלי זכויות בנכס.
6. במצב הקיים היום, בצדו המערבי של המגרש, בקומת הקרקע בצמוד למבנה, קיימת בנייה בשטח של כ-63 מ"ר המשמשת למסחר (להלן: "תוספת הבנייה" או "התוספת המאוחרת"). בתיק הבניין ובתיק התיעוד של המבנה לא נמצא היתר לתוספת הבנייה. לפי חוות דעת מומחה מטעם העוררים, התוספת הוקמה לכל המאוחר בין השנים 1951 ל-1958, טרם חקיקת חוק התכנון והבנייה בשנת 1965.
7. תוספת הבנייה רשומה בתקנון ותשריט הבית המשותף כתת חלקה נפרדת מספר 9 והיא אינה בבעלות העוררת.
8. תוספת בנייה זו היא עיקר המחלוקת אשר בשלב זה, לעמדת הוועדה המקומית, מונעת את המשך קידום ההליך התכנוני.
9. הבקשה לא הומלצה לאישור על ידי יחידת השימור, שכן לעמדתה, לא ניתן לקדם מתן היתר מאחר ופרטי הבקשה אינם עומדים בדרישות יחידת השימור והוראות תכנית 2650 ב'.
10. מאחר וקיימת המלצה שלילית של יחידת השימור לאישור הבקשה, הבקשה אף לא נבחנה מרחבית.

11. לפי החלטת הוועדה המקומית, בהתאם להוראות תכנית השימור, כל עבודה או שימוש המבוקשים במבנה לשימור, גם עבודות אשר אינן דורשות היתר בנייה, טענות תיאום ואישור של היחידה לשימור. משלא ניתן אישור יחידת השימור, סברה הוועדה המקומית כי לא ניתן לאשר את המבוקש.
12. לעמדת הוועדה המקומית בהחלטתה, תיקון הבקשה כך שתתאים לדרישות יחידת השימור, עלולה לגרום לשינוי תכנוני מהותי.
13. מאחר ולא בוצעה הבדיקה המרחבית, החלטת הוועדה אינה מתייחסת להקלות המבוקשות, כך גם לא התייחסה הוועדה המקומית לטענות ההתנגדות.
14. כנגד החלטה זו הגישה מבקשת ההיתר את הערר דן.
15. ביום 10.10.2024 קיימנו דיון בערר ומכאן הכרעתנו.

### טענות העוררת

16. העוררת טוענת כי קיים ספק אם תוספת הבנייה נבנתה ללא היתר, כאשר התוספת נבנתה בין השנים 1951-1958, וייתכן כי היתר הבנייה אבד. המבנה רשום כבית משותף והתוספת רשומה כחלק מחלקה 9. יש להחיל על הבניה הזו חזקה לפיה נבנתה כדן.
17. חוות הדעת של המודד והשמאי מר אברבוך כוללת צילומי אוויר, המצביעים על כך שהתוספת בנויה לפחות משנת 1959 ואולי אף קודם לכך. גם בבניין הצמוד קיימת אותה הבנייה מזה שנים רבות, בסגנון הבינוי הכולל את התוספת אינו זר לסביבתו הבנויה ואף משתלב בה.
18. לעניין תכנית השימור, טוענת העוררת כי התכנית אינה מחייבת הריסת התוספות באופן קטגורי, אלא רק מסמיכה את הוועדה המקומית לדרוש זאת אם הוועדה המקומית משתכנעת כי ההריסה הכרחית. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הריסה רק לאחר שהשתכנעה כי אין בכך פגיעה בערכי השימור של המבנה. ההריסה תבצע רק אם שוכנעה הוועדה המקומית שההריסה היא חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילוב התוספת.
19. במקרה דן התוספת אינה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשם מימוש היתר הבנייה המבוקש ולכן אין סמכות כלל לדרוש את ההריסה.
20. עמידה על דרישת ההריסה לגבי התוספת המאוחרת מסכלת ומונעת את שימור המבנה כולו.
21. גם לו היה קבוע בתכנית השימור כי חובה להרוס תוספת בנייה, הרי שבכל מקרה סעיף 3.3 לנספח ג' מאפשר לסטות מכך במקרים מסוימים. כך לעניין התקנת מעלית או שימוש חורג. לטענת העוררת, אם בשל עניינים טכניים כגון מעלית או שימוש חורג, תכנית השימור מסמיכה את המשיבה להקל בעניין הריסת תוספת בנייה ודאי

שנסיבות ענייננו מצדיקות ואף מחייבות זאת. משכך, אין יסוד לדרישה כי הריסת התוספת תהווה תנאי להיתר.

22. העוררת מוסיפה וטוענת כי ההחלטה ניתנה בחוסר סמכות ונפל פגם בעצמאות שיקול הדעת של הועדה המקומית. תכנית השימור מסמיכה רק את הועדה המקומית להורות על הריסת תוספות ולא את יחידת השימור. סמכותה של יחידת השימור תחומה לעניינים מקצועיים, תכנוניים, טכניים במהותם. אין זה מתפקידה או מסמכותה של יחידת השימור לדון בצורך בהריסתה של תוספת בנייה לפי תכנית השימור, סמכות זו נתונה לוועדה המקומית בלבד.

23. לענייננו, הועדה המקומית התנהלה כחותמת גומי ואימצה את המלצת יחידת השימור ללא הפעלת שיקול דעת עצמאי. הריסה היא פגיעה בקניין של הבעלים. אקט דרסטי המתאפשר רק במקרים מיוחדים. מחלקת שימור האמונה על היבטים אדריכליים וטכניים במהותם אינה מוסמכת לחייב הריסה כתנאי להיתר.

24. העוררת טוענת כי ההחלטה התקבלה תוך התעלמות מהעובדה כי התוספת קיימת למעלה מ-60 שנה ובשל הזנחת העירייה נותרה במקומה ולא נהרסה. מצב בו בשל קיומו של עבריין בנייה (לכאורה) מנועה העוררת מלממש את זכויותיה מביאה לתוצאה בלתי צודקת.

25. תוספת הבנייה רשומה כחת חלקה 9 ואינה בבעלות העוררת. אמנם, כל זכויות הבנייה במבנה הן בבעלות העוררת, אך היא אינה יכולה לכפות את הריסת התוספת על בעליה. 26. ההחלטה מובילה למבוי סתום כאשר נמנע מהעוררת לממש את זכויותיה מבלי שביכולתה לשנות את המצב, תוך שיקול מטרות תכנית השימור. ההחלטה מעניקה לבעלים של תוספת הבנייה כוח בלתי מידתי. הדבר דומה למתן כוח בלתי מוגבל לדייר סרבן אחד, למנוע התחדשות עירונית לטובת יתר הבעלים.

27. העוררת הפנתה להחלטת וועדת הערר בערר 149/07 **רובינשטיין נ' וועדת המשנה לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו). כן הפנתה העוררת לערר 365/13 **שטרנברג נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה**, שתי ההחלטות עוסקות בחישוב זכויות בנייה בהיתר, כאשר במבנה קיימות חריגות בנייה. המסקנה משתי החלטות אלו היא, כי כאשר מדובר בחריגות בנייה שבוצעו ביחידות אחרות על ידי בעלי זכויות אחרים ואילו היתר הבנייה המבוקש מטרותו הראשית היא חיזוק המבנה, אין להתנות את הוצאת ההיתר בהסדרת החריגות.

28. ככל שהוועדה המקומית אינה פועלת כנגד עבריין הבנייה ולהסרת חריגות הבנייה, הלא היא חוטאת לתפקידה. המשיבה אינה רשאית מחד, להתנות את מימוש זכויות תכנית השימור בהריסת התוספת ומאידך, להימנע מאכיפת ההריסה. הוועדה המקומית מתנערת מאחריותה ומחובתה ומגלגלת את החובה לפתחה של העוררת. לעוררת אין עניין בהריסת תוספת הבנייה כשלעצמה, כל עוד יתאפשר לה לממש את

תכנית השימור ואת זכויותיה במקרקעין. אלא שאם המשיבה עומדת על הריסת התוספת כתנאי למימוש זכויותיה של העוררת, אזי מחובתה של המשיבה לדרוש ולאכוף את ההריסה מהבעלים של התוספת, כך שיתאפשר לעוררת לממש את זכויותיה ביתר המבנה.

29. עוד טענה העוררת, כי ניתן לסמן את תוספת הבנייה כנהוג כ-"לא נכלל בבקשה" ולפעול להסרתה מבלי להזיק לשימור המבנה כולו.

30. טענתה הנוספת של העוררת היא כי החלטת הוועדה המקומית חותרת תחת יסודותיה של תכנית השימור, העמידה הדווקנית על הריסת התוספת הנקודתית בקומת הקרקע, אשר לפי חוות דעת המומחה קיימת כבר כ-60, מביאה לכך שהמבנה כולו לא ישוחזר, לא ישוקם ולא ישתמר כראוי.

31. עוד טענה העוררת, כי המשיבה מתעלמת מפתרונות אדריכליים מידתיים שיאפשרו את מימוש תכנית השימור באופן מיטבי בנסיבות העניין. תוספת הבנייה במרווח הצדי בקומת הקרקע והשפעתה על נראות המבנה במיוחד מהרחוב הינה מינורית ושולית. בענייננו ניתן לשפץ את תוספת הבנייה כך שתיראה כחלק אינהרנטי מהמבנה לשימור. הוצגו חלופת עיצוביות, אולם אלו לא התקבלו.

32. יחידת השימור לא התנגדה לתוספות בנייה אחרות, בכלל זאת תוספת ממ"ק שהוסף לבניין המקורי וכן לשינויים בחזית הצפונית בכל הקומות, לרבות תוספת בנייה, ממ"דים ומרפסות חדשות. העמדה לפיה תכנית השימור מחייבת להביא את הבניין למצבו כפי שהיה במועד בנייתו סותרת למעשה את כל מהותה של תכנית השימור שמעניקה תמריצים לשימור בדרך של תוספות לבניין הקיים. ממילא, לאחר מימוש התכנית מתקבל בניין שהוא שונה מהבניין המקורי.

33. העוררת טענה גם לאפליה שלא כדין, כאשר במבנים אחרים כדוגמת המבנה ברחוב לבונטין 24. במקרה ההוא היתה בנויה בקומת הקרקע של המבנה לשימור קומת מגורים. יחידת השימור אישרה את הבקשה להיתר כפי שהוגשה אולם רשות הרישוי קבעה כי יש לדרוש כי קומת הקרקע תהיה במפלס הרחוב ובשימוש מסחרי. משכך נעשו שינויים במבנה לשימור, כאשר קומת הקרקע למגורים הוסבה לקומה מסחרית. במקרה דנן עומדת המשיבה על דרישתה להרוס את התוספת כתנאי להיתר, ובכך מפלה לרעה את העוררת.

#### **תשובת הוועדה המקומית**

34. הוועדה המקומית טענה כי הנכס מהווה חלק חשוב משימור המרקם בסביבה, בשל מיקומו הפינתי. הבניין מבטא אדריכלות פונקציונלית ורציונלית על פי הסגנון הבינלאומי עם תוספות ב'נוסח תל אביב'. אחד ממאפייני השכונה הוא קנה המידה של

- הבניינים, אלו בניינים בני 3 ו-4 קומות, כולל גינות צרות יחסית בחזית, ועדיין מאפשרים תחושה נעימה של סביבה בחתך רחוב של פרופורציות אנושיות.
35. הנכס נבנה בשני שלבים, בשלב הראשון ככל הנראה בשנת 1925 כבניין בן 3 קומות ומרתף. בשלב השני בשנת 1936 במתכונתו הנוכחית. הוועדה המקומית סרקה בתשובתה את ההיתרים שנמצאו בתיק הבניין החל משנת 1925 ועד 1956. בניגוד להיתרי הבנייה אשר נמסרו לנכס, נבנתה תוספת במרווח הצדי ללא היתר.
36. על פי תשריטים של מצב מקורי משוחזר של הנכס, מתוך תיק התייעוד, טוענת הוועדה המקומית כי במיקום בו קיימת היום תוספת הבנייה היתה קיימת גדר ושער ברזל אשר היוו כניסה לחצר אחורית פתוחה ומגוננת.
37. על פי פרק 1.6 של תיק התייעוד נרשם בהנחיות והמלצות תחת סעיף פירוק, כי יש לפרק אלמנטים לא מקוריים כגון מרקיזות וסוככים, מזגנים, חיווט, צנרת, חלונות. וכן תוספות לא מקורית בחזיתות ובחדר המדרגות. בכלל זאת סומן פירוק סככות ופלישה לחצר. לעמדת הוועדה המקומית, עריכת תיק תיעוד מקדים היא חלק מהמידע התכנוני הנמסר לצורך בקשה להיתר או לאישור על פי הוראות תכנית זו. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר על פי כל דין או אישור על פי הוראות תכנית השימור, תותנה בהגשת תיק תיעוד על ידי מבקש ההיתר. התיק יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בנייה.
38. בנספח ב' לתכנית השימור, נקבע כי על תיק התייעוד לכלול ביטול תוספות בנייה מאוחרות וכן שחזור פיתוח שטח מקורי, צמחייה, גדרות ושבילים. בהתאם, הוועדה המקומית עמדה על כך כי תוספת הבניה בצד הבניין נבנתה ללא היתר. התוספת אינה תואמת את התכניות החלות, אינה מאפיינת את הסגנון הבינלאומי ופוגעת בערכי השימור.
39. בדיקות שנערכו במקום העלו, כי היחידה הבנויה במרווח מהווה חלק ללא הפרדה פנימית או חיצונית מהיחידה המערבית בחלקו המסחרי בבניין עצמו וכי מדובר בבית עסק אחד.
40. בדיקה שנערכה במחלקת רישוי עסקים מראה, כי החל משנות ה-80 ובהתאם לרישיונות העסק שהוצאו, הבנייה במרווח הצדי הינה חלק אינטגרלי מהיחידה המערבית. לפיכך, לא מדובר בקיוסק או בבנייה נפרדת אלא בבנייה ללא היתר אשר משמשת כתוספת ליחידה המסחרית המערבית בקומת הקרקע שבבניין.
41. לעמדת הוועדה המקומית, התוספת פוגעת במבנה לשימור, הן מבחינה אדריכלית והן מבחינה נופית.
42. הוועדה המקומית הפנתה להוראות נספח ג' לתכנית השימור שעניינו עבודות במבנים לשימור, הגבלות ותנאים לביצוען. שם נכתב, כי כל העבודות במבנה לשימור טעונות אישור יחידת השימור ותיאום עמה. גם התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה,

קובעת כי על מבקשת ההיתר קמה החובה לפעול רק בהתאם להוראות תכנית השימור.

43. הוועדה המקומית אינה מתנהלת כחותמת גומי כאשר היא מסתמכת על חוות דעת יחידת השימור. התכנית התנתה את מימוש הזכויות מכוחה באישורה של יחידת השימור והוועדה המקומית אינה יכולה לעקוף זאת. לעניין זה הפנתה הוועדה המקומית לערר 1083/0618 **רמות ארזים חברה למגורים והשקעות 2009 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב**. באותו עניין קבעה וועדת הערר כי רק בכפוף לאישורה של יחידת השימור ורק לאחר הבטחת ביצוע השימור, רשאית הוועדה המקומית להרחיב את השימושים המותרים במבנה לשימור.

44. על כן, החלטת הוועדה המקומית המורה על דחיית בקשה בהתבסס על עמדתה השלילית של יחידת השימור הינה החלטה ראויה אשר אין מקום להתערב בה. אין לראות בכך התפרקות מסמכותה של הוועדה המקומית.

45. מטרת תכנית השימור היא לשמר את המבנים כפי שנבנו במקור. מתן תמריצי התכנית מבלי לדרוש שחזור למצבו המקורי של הנכס לא תביא לשימורו.

46. הנוסח המלא של הראות סעיפי תכנית השימור לא הובאו בערר, אולם קריאתם המלאה מעלה, כי אישור יחידת השימור תמיד נדרש, לכלל העבודות וההיתרים מכוח התכנית ואילו לוועדה המקומית יש גם סמכות לדרוש הריסה בכפוף לתנאים האמורים בתכנית, בנוסף לדרישות יחידת השימור ולא במקומם. סמכות זו מתייחסת לצורך חיוני לשילוב התוספות המבוקשות. לא מדובר בתנאים להריסה הנדרשת לצורך השבת הנכס למצבו המקורי.

47. אין מחלוקת כי נספח ג' לכשעצמו אינו מחייב הריסה, אולם הוא מחייב ביצוע של הוראות יחידת השימור. והיות שיחידת השימור הורתה במקרה הנוכחי להרוס את התוספת, הרי שההריסה הינה חובה.

48. לוועדה המקומית אין שיקול דעת בעניין הריסה לשם שחזור מצב מקורי, אלא רק בנוגע להריסה הנדרשת לשילוב תוספות הבנייה.

49. היותה של התוספת בבעלות צד שלישי אינה רלוונטית. הבעלות בתוספת אינה מהווה עילה לביטול מטרות התכנית ולהכשרת תוספות מאוחרות. מדובר למעשה בסכסוך קנייני בין העוררת לבין בעלי הזכויות בתת חלקה 9 אשר עליו להתברר בערכאות הרלוונטיות. לא בכדי השוותה העוררת את המצב במקרה בו מדובר בדייר סרבן. כאשר העוררת טוענת מצד אחד, שיתכן והתוספת הינה בהיתר ומצד שני טוענת שבעליה הוא עבריין בנייה, היא סותרת את עצמה.

50. העוררים הפנו להחלטות שעוסקות בסוגיית חישוב הזכויות כאשר קיימות במבנה עבירות בניה, אולם זכויות אלו מקורן בתכניות שונות ולא בתכנית השימור. מטרת התכנית במקרה דנן היא לשמר מבנים כפי שנבנו במקור ואילו התמריצים מכוחה



נועדו לשם השימור. בסעיף 10.6.1 ב' לתכנית נכתב "מתן התמריצים מותנה בהבטחת ביצוע השימור בכפוף לתכנית זו בהתאם לנספח ג' ובהתאם לקובץ הנחיות לשימור מבנים".

51. משמעות הדבר היא, שגם אם בנייה לא חוקית מעכבת את מימוש זכויות הבנייה במגרש, אי אפשר להתיר את מימוש הזכויות מכוח תכנית השימור כל עוד אותה בנייה קיימת. זאת לא מהסיבה שמדובר בבנייה לא חוקית, אלא מהסיבה שקיומה של התוספת פוגעת בשחזור ובשימור המבנה ומביאה למתן תמריצי התכנית מבלי להגשים את מטרותיה.

52. הוועדה המקומית הבהירה, כי אין באפשרותה עוד לבצע אכיפה כנגד עבירות הבנייה של התוספת המאוחרת מאחר והעבירה התיישנה. עוד הבהירה הוועדה כי מחלקת האכיפה בעירייה והוועדה המקומית הם שני גופים שונים ונפרדים.

53. לבסוף הוסיפה, כי הדרך פתוחה בפני העוררת לנקוט בהליך אזרחי על מנת לפעול בעניין והיא זו שלא בחרה לפעול עד כה.

54. הוועדה המקומית טענה כי העוררת לא הציגה פתרונות אדריכליים מידתיים. עצם קיומה של התוספת מעורר את הקושי השימורי ולא האופן בו היא מעוצבת. החצרות הצדדיות הן חלק מחזות הבניין ואחד האלמנטים המאפיינים את הסגנון הבינלאומי אשר בגינו הוגדר הבניין לשימור. משכך, עליהן להיות פנויות מבנייה למעט שער הכניסה. הגם שהתוספת נבנתה לפני 60 שנה, היא אינה חלק אינטגרלי או היסטורי של המבנה. דרכי השימור אינן רק עניין של גיל הבנייה אלא גם המאפיינים והסגנון הבינלאומי של המבנה. תיק התיעוד מבהיר ברזולוציה מאוד מפורטת מה הם האלמנטים הנדרשים לשימור.

55. לגבי טענת האפליה, כל מקרה נבחן לגופו, קבלת המלצת יחידת השימור אינה מייצרת אפליה אל מול מקרים אחרים בנסיבות שונות. בעניין לבונטין 24, יחידת השימור המליצה על הדרישה לחזית מסחרית והוועדה המקומית אימצה המלצה זו. הוועדה לא סטתה מהמלצת יחידת השימור. לא מדובר באותה סוגיה. באותו עניין היה מדובר בהתנגשות בין שתי תכניות ולא בשאלה אם תוספת בנייה מאוחרת סותרת את הוראות ומטרות השימור.

56. לעוררת אין זכות קנויה לקבלת היתר בנייה מכוח הזכויות שמקנה תכנית השימור ולמוסדות התכנון שיקול דעת בעניין. קבלת תמריצים ללא קיום המלצות תיק התיעוד ודרישות יחידת השימור להריסת התוספת תאיין את מטרות התכנית. אלמנט הגינה הפתוחה במרווח מהווה את אחד הסממנים לסגנון הבינלאומי, משכך ההריסה היא חיונית להגשמת מטרות התכנית. העוררת לא העלתה שום הסבר או הצדקה מדוע היא לא פונה לערכאות הרלוונטיות על מנת לסייע בבירור המחלוקת עם בעל הזכויות בתוספת, חלף עמידתה על אישור הבקשה בניגוד להמלצות יחידת השימור.

היתר הבניה לתוספת המאוחרת

57. השאלה הראשונה שהועלתה על ידי העוררים עניינה בחוקיות תוספת הבניה. לאחר ששמענו את טענות הצדדים, ולאור המידע שהובא בפנינו אנו סבורים כי תוספת הבניה היא תוספת מאוחרת ואינה חלק מהיתר הבניה המקורי. אומנם, התוספת נבנתה לפני שנים רבות. אולם, לא הוכח על ידי העוררים כי היא נבנתה בהיתר.

58. יפים לכך כך הדברים שנקבעו בערר (ת"א) 5344/11 אילן גומבוש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית אונו (פורסם בנבו, 26.2.2012) נקבע:

"החובה להציג היתר בנייה חלה על מי שטוען כי המבנה נבנה בהיתר, ואין הוא יכול לטעון כי העדרו של היתר נובע מכך כי זה הלך לאיבוד, בשל מחדל של הועדה המקומית. אם נקבל טענה זו, מבלי שהוצגו בפנינו כל ראיות של ממש המוכיחות אותה, הרי שלא יהיה לדבר סוף ובכל מקרה שבו ייטען על ידי הועדה המקומית כי קיים מבנה ללא היתר, או כי קיימת בנייה בסטייה מהיתר, יטען בעל המבנה כי ניתן בעבר היתר, כי זה הלך לאיבוד באשמת הועדה המקומית ואשר על כן, כי יש להכיר בכשרות אותה הבנייה."

59. העובדה שבמשך כל השנים לא נאכפה או נדרשה הריסת המבנה הקיים אינה פוגעת בסמכות הוועדה המקומית, מכוח תכנית השימור, לדרוש את הריסת התוספת המאוחרת כתנאי לביצוע עבודות טענות היתר במבנה לשימור בכלל, ולניצול זכויות תמריצי השימור בפרט.

60. תיק התיעוד שנערך לבקשה מפרט היטב את חלקיו המקוריים של המבנה. תיק התיעוד מבוסס על מסמכים היסטוריים אשר נשמרו בתיק הבניין, ובחינתם לא העלתה כל מקור המעיד על חוקיות תוספת הבניה המאוחרת.

61. נוסף, כי אין ברישומה של היחידה המסחרית בלשכת רישום המקרקעין כדי להעיד על חוקיותה מן הפן התכנוני. הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו משליך על המצב התכנוני ואין בו כדי להקנות היתרי בנייה שלא הוצאו על ידי הוועדה המקומית. בעבר, תשריט הבית המשותף לא אושר ולא נחתם על ידי הוועדה המקומית, ולא תמיד היתה קורלציה בין המצב התכנוני לרישום בלשכת רישום המקרקעין. נפנה להחלטה בעניין אילן גומבוש הנ"ל:

"גם העובדה כי הנכס הנדון רשום כיחידה עצמאית ונפרדת בלשכת רישום המקרקעין, אינה מוכיחה דבר.

כידוע, עד לפני מספר שנים לא היתה קיימת התאמה בין הרישום בלשכת רישום המקרקעין לבין השאלה אם לנכס הרשום כיחידה עצמאית ונפרדת בפנקס הבתים המשותפים יש היתר בנייה. לפי אותה פרקטיקה, הרישום בפנקס הבתים

המשותפים שיקף את המציאות הפיזית הקיימת בבית המשותף, ללא קשר לשאלה אם אותה מציאות פיזית בנויה בהיתר, אם לאו. לפיכך, אנו נתקלים פעם אחר פעם במקרים בהם קיימות יחידות, לרבות דירות מגורים (בעיקר בקומת העמודים המפולשת ובקומת הגג), הרשומות כיחידות עצמאיות ונפרדות בלשכת רישום המקרקעין, ואשר אין להן כלל היתרי בנייה.

עובדה זו צריכה להיות לנגד עיני מי שרוכש נכס (ובמיוחד לעיני בעלי המקצוע אותם הוא שוכר לצורך ביצוע הרכישה) אשר חלה עליהם לדעתנו החובה לבדוק אם לנכס הנרכש יש היתר בנייה (ובנוסף - מה יעוד הנכס על פי ההיתר והאם קיימות בו חריגות בנייה ביחס להיתר).

לסיכום, העובדה כי המחסן הנדון רשום כיחידה עצמאית ונפרדת בלשכת רישום המקרקעין אינה מוכיחה דבר לעניין השאלה האם זה נבנה כדין.

62. על כן, אנו קובעים כי לא נפל פגם בהחלטת הוועדה המקומית לפיה מדובר בתוספת בניה שנעשתה ללא היתר.

63. נוסף, כי העובדה שהבניה נעשתה לפני שנים רבות, אולי אפילו לפני חוק התכנון והבניה, אינה מבססת את חוקיותה. ובכל מקרה, כפי שנפרט בהמשך, כאשר מטרת תכנית השימור להחזיר את המבנה לצורתו המקורית לפי ההיתר שניתן לבנייתו, אין פגם בדרישת ההריסה של תוספת מאוחרת, גם אם זו נבנתה לפני שנים רבות.

### הדרישה להריסת התוספת המאוחרת - חוקיות הדרישה וזוהת בעל הסמכות להורות עליה

64. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, ולאור הוראות תכנית השימור, אנו סבורים כי הדרישה להריסת תוספת הבניה המאוחרת כתנאי לקבלת תמריצי השימור מכוח התכנית, היא דרישה כדין.

#### **המסגרת הנורמטיבית**

65. תכנית השימור קובעת מדרג הליכים לקבלת היתר בניה במבנה לשימור. נפרט להלן.  
66. ראשית, קובעת התכנית, בסעיף 10.1, חובה להכנת תיק תיעוד למבנה לשימור, כתנאי לכל בקשה להיתר המוגשת במבנה לשימור.

### 10.2.1 חובת עריכת תיק תעוד.

- א. סקר תיעוד מקדים כמפורט בנספח ב' יוכן על ידי יחידת השימור ויועמד לרשות מבקש היתר בניה או אישור על פי הוראות תכנית זו, כחלק מהמידע התכנוני הנמסר לצורך בקשה להיתר או לאישור על פי הוראות תכנית זו, לפי שיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, או אישור על פי הוראות תכנית זו, תותנה בהגשת תיק תעוד על ידי מבקש ההיתר כחשלמה למסמך בסעיף א לעיל, ליחידה לשימור, הכל על פי נספח ב' כאמור.
- ג. תיק תיעוד מאושר על ידי יחידת השימור יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.

67. לאחר מכן, סעיף 10.3 לתכנית קובע איסור על הריסת מבנה לשימור, חובת שיקום מבנה לשימור, חובת אחזקת מבנה לשימור ועוד מספר דרישות שאינן נדרשות לשם הכרעה בענייננו.

68. כסייג לאיסור על הריסת מבנה לשימור, נקבע בסעיף 10.3.1 ב, כי הוועדה המקומית רשאית להיתר או לדרוש הריסת חלקים מהמבנה לשימור, במקרים כמפורט בנספח ג' לתכנית השימור ולאחר ששוכנעה שלא יגרם נזק לערכי השימור של המבנה.

### 10.3 חובת השימור של מבנה לשימור

חלה חובת שימורם של מבנים לשימור ע"פ הוראות תכנית זו, ע"י מניעת פגיעה בהם, ע"י שיקום וע"י תחזוקתם לאורך זמן, הכל ע"פ הוראות בנספח ג' וע"פ קובץ הנחיות לשימורם של מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו (להלן: "קובץ הנחיות לשימורם של מבנים").

#### 10.3.1 איסור הריסת מבנה לשימור.

- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.
- ב. על אף האמור לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר או לדרוש הריסת חלקי מבנה במקרים כמפורט בנספח ג' ולאחר ששוכנעה שלא יגרם נזק לערכי השימור של המבנה.

#### 10.3.2 חובת שיקום מבנה לשימור

מבנה לשימור ישוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו, על ידי שיקום מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים והחצרות, וכן על ידי ביצוע עבודות נוספות כמפורט בנספח ג' ובקובץ הנחיות לשימורם של מבנים.

#### 10.3.3 חובת אחזקה של מבנה לשימור.

- א. מבנה לשימור יתוחזק על פי התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על כל נספחיה.
- ב. עבודות לאחזקתו של מבנה לשימור יעשו בהתאם למפורט בנספח ג'.

69. סעיף 10.4 לתכנית קובע כללים בעניין עבודה ושימוש במבנה לשימור. סעיפים אלו מחייבים את קבלת אישורה של היחידה לשימור טרם ביצוע כל עבודה הטעונה היתר או היתר שיפוץ. עוד נקבע, כי כל בקשה להיתר או לביצוע עבודות הטעונות אישור שיפוץ ואו אישור שימוש במבנה לשימור, מחייבת בנוסף לכל דין, גם את כל הפעולות

המיוחדות המתחייבות עפ"י הנחיות היחידה לשימור, לשם שימור המבנה וערכיו הייחודיים.

#### 10.4 עבודה ושימוש במבנה לשימור

כל עבודה או שימוש המוצעים להעשות במבנה לשימור יותנו בהבטחת ביצוע השימור בכפוף לתכנית זו, בהתאם לנספח ג' ובהתאם לקובץ הנחיות לשיקום מבנים.

##### **10.4.1 בקשה לביצוע עבודה או שימוש במבנה לשימור**

כל עבודה הטעונה היתר ע"פ סעיף 145 לחוק וכן עבודות נוספות הטעונות אישור שיפוץ כמפורט בנספח ג' או בנספח ד', יחויבו באישור היחידה לשימור מבנים טרם ביצועם.

##### **10.4.2 תכולת בקשה לביצוע עבודה או שימוש במבנה לשימור**

בקשה להיתר או לביצוע עבודות הטעונות אישור שיפוץ ו/או אישור שימוש במבנה לשימור תכלול, בנוסף לנדרש ע"פ כל דין, גם את הפעולות המיוחדות המתחייבות ע"פ הנחיות היחידה לשימור, לשם שימור המבנה וערכיו הייחודיים, הכל בכפוף להוראות תכנית זו ונספחיה, ועל פי קיבץ ההנחיות לשיקום מבנים.

70. הוראות התכנית מפנות לפירוט נוסף לעניין ביצוע השימור לנספח ג' לתכנית שעניינו:

**"עבודות במבנים לשימור- הגבלות ותנאים לביצוען"**. נספח זה קובע, כי כל העבודות

במבנה לשימור, לרבות אלו הטעונות היתר בניה, יתואמו עם היחידה לשימור ויותנו באישורה.

סעיף 1 לנספח ג' מפרט רשימה ארוכה של עבודות שונות במבנה לשימור הדורשות את אישור היחידה.

סעיף 2 לנספח ג' עוסק בעבודות הנדרשות לאחזקת מבנה לשימור ומניעת הדרדרות במצבו. הסעיף קובע, כי מהנדס העיר יהיה רשאי להורות לבעל נכס לבצע פעולות אחזקה במבנה. העבודות לאחזקת המבנה יעשו על עפ"י הנחיות היחידה לשימור ובכפוף להוראות תכנית השימור ונספחיה.

71. סעיף 3 לנספח ג' עניינו **"עבודות הנדרשות לשם שיקום מבנה לשימור"**. הסעיף מחולק לשלושה חלקים.

- בחלקו הראשון של הסעיף, נקבע כי אישור יחידת השימור לעבודות או להיתר במבנה לשימור יותנו בהבטחת ביצוע עבודות לשיקום ושיפוץ המבנה, בהתאם להנחיות יחידת השימור, ועל פי קובץ הנחיות למבנים ואתרים לשימור.

- בחלקו השני של הסעיף נקבע, כי בנוסף לאישור יחידת השימור להבטחת ביצוע עבודות השיקום והשימור, הוועדה המקומית רשאית לדרוש (לאחר ששוכנעה שלא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה), ביצוע שורה של פעולות שהרלוונטיות לעניינו היא **"הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינן חלק מהמבנה המקורי"**.

פעולה נוספת, ונפרדת שמוסמכת הוועדה המקומית לאשר היא:

"במקרים של בקשה לתוספת בניה למבנה, אם שוכנעה הוועדה המקומית שהריסת אותם חלקי מבנה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילוב התוספות." כלומר, הריסה של חלקי מבנה מקוריים במקרה שהיא הכרחית לשילוב התוספת.

- בחלקו השלישי קובע הסעיף, מוסמכת הוועדה המקומית להורות על שיקום או שיחזור חלקי מבנה מקוריים או ייחודיים אשר התבלו או נהרסו.

72. סעיף 3.3 לנספח ג' קובע, כי "למרות האמור לעיל, יחידת השימור רשאית להקל בהוראות סעיף זה במקרים מיוחדים, של עבודות לצורך התקנת מעלית, לצורך שימוש חורג וכיוב'."

<u>3. עבודות הנדרשות לשם שיקום מבנה לשימור</u>	
3.1. אישור יחידת השימור לעבודות ו/או היתר בניה במבנה לשימור יותנו בהבטחת ביצוע עבודות לשיקום ושיפוץ המבנה בהתאם לחנחיות יחידת השימור ועל פי קובץ ההנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו.	
3.2. בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לדרוש, לאחר ששוכנעה שלא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה את ביצוע הפעולות הבאות:	
נספח ג – עבודות במבנים לשימור הגבלות ותנאים לביצוען	תכנית מתאר 2650/ב לשימור מבנים בתל-אביב מיום 29.6.08 עמוד 2 מתוך 3
<b>מ א ו ש ד ת</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינם חלק מהמבנה המקורי, או במקרים של בקשה לתוספת בניה למבנה, אם שוכנעה הוועדה המקומית שהריסת אותם חלקי מבנה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילוב התוספת.</li><li>• שיקום או שיחזור חלקי מבנה מקוריים או ייחודיים אשר התבלו או נהרסו.</li></ul>	
3.3 למרות האמור לעיל, יחידת השימור רשאית להקל בהוראות סעיף זה במקרים מיוחדים, של עבודות לצורך התקנת מעלית, לצורך שימוש חורג וכיוב'.	
3.4 סעיף זה לא יחול על עבודות לחיזוקו של מבנה מסוכן כנדרש מכח סעיף 3 לחוק עור לתל אביב (מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2002.	

73. על מנת להשלים את הנדרש נציין כי יחידת השימור מוגדרת בתכנית השימור באופן הבא:

היחידה לשימור – מי שהוסמך על ידי מהנדס העיר למטל בשמו בעניינים הנוגעים לשימור מבנים.

74. קריאת הסעיפים המפורטים לעיל מצביעה על כך שתכנית השימור קבעה חלוקת סמכויות ברורה בין הגורמים.

• היחידה לשימור - מוסמכת לאשר עבודות במבנה

- מהנדס העיר - מוסמך לדרוש ביצוע עבודות תחזוקה
  - הוועדה המקומית - מוסמכת לדרוש או לאשר הריסת תוספות מאוחרות
75. כך למשל, ראינו שהיחידה לשימור היא המוסמכת לאשר ביצוע עבודות במבנה לשימור. ראינו, כי מהנדס העיר הוא המוסמך לדרוש את ביצוען של עבודות תחזוקה במבנה לשימור ולבסוף ראינו, הן לפי הוראות סעיף 10.3.1ב והן לפי סעיף 3.2 לנספח ג', כי הוועדה המקומית היא המוסמכת לדרוש או לאשר הריסה של תוספות מאוחרות למבנה. אומנם, היחידה לשימור רשאית להקל בדרישות אלו לצורך הקמת מעלית או שימוש חורג, כמפורט בסעיף 3.3, אולם הסמכות לדרוש או לאשר הריסת תוספות מאוחרות, נתונה ככלל, לוועדה המקומית.
76. בענייננו, הצורך בפירוק תוספות מאוחרות לצורך שימור המבנה ושיקומו נקבע כבר בתיק התיעוד, ובהתאם, ההמלצה המקצועית להריסת התוספת עולה מצד היחידה לשימור כחלק מהנחיותיה לעניין ביצוע עבודות השימור במבנה. אולם, הסמכות לדרוש או לאשר הריסה של תוספות מאוחרות למבנה, נתונה לפי סעיף 10.3.1ב להוראות התכנית, לוועדה המקומית ולא ליחידת השימור. יובהר בעניין זה, כי סמכות הוועדה המקומית היא לאשר הריסה של תוספות מאוחרות ככל שהריסה כזו מבוקשת או לדרוש ממבקש היתר הריסה שכזו.
77. אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית לפיה היא אכן מחוייבת לדרישותיה של יחידת השימור, אשר לה הסמכות להורות על אופן שימור הבניין והעבודות הנדרשות, כתנאי לקבלת התמריצים. הדברים נקבעו כבר בערר 1083/0618 **רמות ארזים חברה למגורים והשקעות 2009 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב**, והם מקובלים עלינו.
78. משכך, אנו סבורים כי נפלו ליקויים מסויימים בהחלטת הוועדה המקומית.
79. קבלת עמדת היחידה לשימור לעניין הבטחת שימור הבניין ושיקומו, היא רק שלב אחד מבין כלל השלבים הנדרשים בעת בחינת בקשה להיתר במבנה לשימור על ידי הוועדה המקומית. הוועדה המקומית לא הפעילה את סמכותה העצמאית בנושא דרישה להריסת התוספת המאוחרת. הוועדה המקומית לא דנה בהקלות ובהתנגדויות כנדרש.
80. החלטת הוועדה המקומית במקרה זה יצרה "מעגל שוטה". מחד, הוועדה המקומית היא המוסמכת לאשר או לדרוש הריסה של תוספות מאוחרות. מאידך, מאחר וההריסה לא סומנה בבקשה להיתר, לא המליצה יחידת השימור על אישור ההיתר והוועדה המקומית כלל לא דנה בו.
81. אין זהו סדרם הנכון של הדברים. עמדת יחידת השימור אינה בהכרח שיש לסרב לבקשה אלא, שהבקשה אינה עומדת בתנאים לאישורה, בעיקר, בשל הצורך להרוס תוספות מאוחרות. על כן, על הוועדה המקומית לקיים דיון בבקשה להיתר על רקע המלצתה השלילית של יחידת השימור. על הוועדה המקומית לשקול לעשות שימוש

בסמכות הנתונה לה לפי הוראות התכנית ובמידת הצורך, לחייב את ההריסה כתנאי בהיתר. כך גם, על הוועדה המקומית לדון בהקלות ובהתנגדויות. רק לאחר שקלול מלוא השיקולים, רשאית הוועדה המקומית לקבל החלטה לגופה של בקשה.

82. לאור מסקנתנו לעיל, לפיה הוועדה המקומית לא קיימה דיון בבקשה להיתר לגופה ולא בחנה את הצורך לעשות שימוש בסמכות הנתונה לה לדרוש הריסה של תוספת מאוחרת כתנאי בהיתר, ומאחר והוועדה המקומית לא דנה בהקלות או בהתנגדויות לגופן, אנו מורים על החזרת הבקשה להיתר לוועדה המקומית לשם השלמת הדיון.

#### **התניית מימוש זכויות הבניה בהריסת התוספת**

83. בעניין זה אנו דוחים את טענות העוררים. תכנית השימור אינה קובעת זכויות בניה מוקנות במובן הרגיל. זכויות הבניה מכוח תכנית השימור הן זכויות כפופות לתנאי והוא, שימור ושחזור הבניין לפי דרישות יחידת השימור. ללא שימור ושחזור לפי דרישות אלו, הזכויות אינן ניתנות למימוש.

84. הדברים נקבעו במפורש בסעיף 10.5 לתכנית, העוסק במימוש זכויות מכח תכניות תקפות החלות על המגרש, ומכפיף את מימושו להנחיות יחידת השימור. וכן בסעיף 10.6, הקובע כי קבלת תמריצי השימור מכח התכנית עצמה, מותנת בעמידה בדרישות השימור של יחידת השימור.

85. על כן, ללא אישור היחידה לשימור לעבודות השימור הנדרשות בבניין, לא תהיה אפשרות למימוש הזכויות והדבר ברור היטב מהוראות התכנית, ולא נפל בכך כל פגם.

86. הדבר נכון גם לגבי האפשרות לסמן את התוספת המאוחרת כ"לא שייך לבקשה". התייחסות תכנית השימור היא לשימור המבנה כולו. ככל שלפי עמדת היחידה לשימור, התוספת המאוחרת פוגעת בערכי השימור של המבנה, לא ניתן להחריגה ולסמנה כ"לא שייך לבקשה".

87. ייתכנו מקרים בהם, לפי שיקול דעת היחידה לשימור, ניתן יהיה לסמן חלקים במנה לשימור כ"לא שייך לבקשה" ובכך, לא להכשירם בדיעבד אבל, גם לא לדרוש את הריסתם. אין זה המקרה שבפנינו. שיקול דעת היחידה לשימור במקרה זה הוא שתוספת הבניה המאוחרת פוגעת בערכי הבניה ויש להביא להריסתה כתנאי למימוש תכנית השימור. אנו מקבלים עמדה מקצועית זו.

#### **טענות נוספות**

88. העוררת ביקשה מוועדת הערר לתת דעתה גם על שיקולים שונים של יחידת השימור אשר לעמדת העוררת, יש בהם משום סתירה לעמדתה לעניין דרישת הריסת התוספת המאוחרת. העוררת טענה כי ממילא הבניין לא יוחזר למצבו המקורי בשל תוספות בניה שניתן לאשר את בנייתן גם לעמדת יחידת השימור.



89. העובדה שלבניין עתידים להתווסף קומות ומרחבים מוגנים שלא היו חלק מהבניין המקורי, נלקחה בחשבון כחלק ממכלול שיקולי השימור של יחידת השימור. יחידת השימור לא התנגדה לכל תוספת מבוקשת באופן גורף. תוספת הבניה ניתנת לאישור בתנאי, שישומרו מאפייניו העיקריים לשימור של הבניין, לפי תיק הבניין.

90. עמדת יחידת השימור היא שהריסת התוספת המאוחרת היא הכרחית כחלק משימור הבניין המקורי, ולא די בשילוב אדריכלי של התוספת במבנה לשימור. שיקולים אלו הם שיקולים מקצועיים המבוססים על תכנית השימור ויחידת השימור הסבירה אותם היטב.

91. עם זאת, כפי שצינו לעיל, אם הריסת התוספת נדרשת לצורך אישור היתר הבניה ולשימור המבנה, יש להביא דרישה זו להכרעת הוועדה המקומית. גם אם הוועדה המקומית תחליט לדחות את הבקשה להיתר על סמך עמדת יחידת השימור, יש לקיים דיון בבקשה לגופה, במיוחד על רקע סוגיית ההריסה והסמכות לדרוש אותה.

92. טענה נוספת של העוררת עניינה בהשגת התוצאה ההפוכה משימור הבניין בשל התעקשות היחידה לשימור על הריסת התוספת. גם בעניין זה אין אנו רואים לנכון להתערב. המחלוקת בין בעל היחידה הנוספת לבין העוררת היא מחלוקת קניינית. אין בה כדי לחייב את יחידת השימור להתפשר או לוותר על דרישות שהיא סבורה, בהתאם לדעתה המקצועית, שהן הכרחיות לשימור המבנה.

93. עוד נוסף, כי תכנית השימור מחייבת אישור יחידת השימור לכל שימוש הנעשה בבניין. ככל שיחידת השימור סבורה שתוספת הבניה היא תוספת ללא היתר, או שהיא פוגעת במבנה לשימור, הרי שלעתיד, לעת הגשת בקשה לרישיון עסק עבור התוספת, ראוי כי יחידת השימור תתן דעתה בעניין השימוש בשטח התוספת.

### סיכום

94. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר בחלקו ומורים על החזרת הדיון לוועדה המקומית לדיון בבקשה להיתר לגופה, לאור המלצת יחידת השימור לבחינת דרישת ההריסה, להשלמת הבחינה המרחבית, לדיון בהתנגדויות ובהקלות.

ההחלטה ניתנה בתאריך: כ"ד חשון תשפ"ה; 25 נובמבר 2024

מיכל דגני הברשטם. עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז תל-אביב

מיכל דגני הברשטם עו"ד  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז תל-אביב

חן אוליאל אביב

חן אוליאל אביב, עו"ד  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל-אביב