

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6615

נתונים כלליים	
כתובת	החומה השלישית 3א'
שם המבקש	נדל"ן נדבך
סיבת הפניה	שימור ותוספות בנייה
מספר תכנית	תב"ע 1326081
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכלית אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30059	106	V

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
רשימת השימור	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
	אתר מס' 3942	
תכנית מבוקשת: התכנית ממוקמת ברחוב החומה השלישית בצמוד לכנסיה ממערב. שטח התכנית הינו כ 390 מ"ר. בשטח התכנית קיים היום מבנה היסטורי בן קומה אחת משנות ה-30 של המאה ה-20. כיום השימוש במבנה הינו לגן ילדים. התכנית המוצעת מציעה שימור 2.5 חזיתות המבנה הקיים ותוספת 6.5 קומות מעל הקיים. סה"כ מוצעים בתכנית הקמת מבנה בן 7.5 קומות מעל הקרקע ושתי קומות תת קרקעיות. לצורך שמירה על גמישות, השימושים המוצעים למבנה הינם למבני חינוך, דיור מוגן, מעונות לסטודנטים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: 2902 משנת 1984 – תכנית מתאר לשכונת מוסררה. הגדרת החלקה לייעוד מבנה ציבור. המעבר הסמוך מוגדר כשצ"פ.		
היתרים: אין		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות: תכנית מתאר שכונת מוסררה. מבנה ציבורי. הבניינים באזור מוגדרים ברובם כאזור מגורים 2 בו מותר לבנות 3-4 קומות.		
מצב קיים – רקע היסטורי: מבנה היסטורי בן קומה אחת וגג רעפים שנבנה בשנות ה-20 של המאה ה-20. בניין עורפי הממוקם בסמטה ללא מוצא המוגדרת כשצ"פ היוצאת מרחוב החומה השלישית ובצמוד לכנסיה הרומנית המוגדרת כמונומנט לשימור ממערב. המבנה משמש כיום כגן ילדים. המבנה מתוכנן על פי עקרונות בית ליוואן (בית חלל מרכזי) הכולל תצורה סימטרית כלפי החזית הראשית עם חלל כניסה מרכזי רחב. המבנה נבנה בטכנולוגית של קירות אבן דו-פניים ודבש, עשיר בפרטי בניין המשקפים את הפאר של הבנייה הערבית מחוץ לחומות בתחילת המאה ה-20. הפתחים בחזיתות הם בעלי קשתות מחודדות וכוללים פרטי אבן, נגרות, סורגים ותריסי ברזל מקושטים. ע"פ תיק התייעוד נראה שבתוך המבנה לא נותרו הרבה אלמנטים מקוריים אך קשה לדעת בוודאות. במערב ובצפון החלקה נוספו עם השנים תוספות בנייה ללא היתר. שכונת מוסררה נבנתה במסגרת היציאה מחומות העיר העתיקה בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 ע"י אוכלוסייה ערבית עשירה (מוסלמית ונוצרית) וכוללת מוסדות נוצריים רבים ובתי מגורים. בתי המגורים במוסררה נבנו בין 1889-1925 והינם בתי מידות מפוארים. הבתים שמצפון לרחוב הנביאים, נבנו בשנות ה-20. הבתים		

אחידים ברובם וכוללים שתי קומות וגג רעפים בעל 4 שיפועים. הבתים כוללים כניסות מפוארות, קשתות מסוגננות, מדרגות חיצוניות מעוצבות ופרטי בניין מושקעים. למרות היותה של השכונה בעיקרה ערבית, כבר בראשית המאה ה-20 קיימת נוכחות מועטה של אוכלוסייה יהודית. לאחר קום המדינה ועד איחוד העיר ב-1967 הפכה השכונה לשכונת גבול בסמוך לשטח ההפקר. בראשית שנות ה-50, עברו אל בתי המידות הנוששים עולים חדשים מצפון אפריקה, עיראק ופרס שחיו בתנאים ירודים, כמה משפחות בכל בניין. כיום מורגשת בשכונה נוכחות של אוכלוסייה חרדית בשל קרבתה לשכונות מאה שערים ובית ישראל.

ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 10:

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות:

1. **תיק תיעוד** – תיק התיעוד שהוגש אינו מספיק ואינו מאפשר להבין את המבנה וסביבתו באופן מספק:

- א. חסרה התייחסות לחזית צפונית וחזית מערבית, הכוללות תוספות מאוחרות ומסתירות את החזיתות המקוריות. נדרשים צילומים ושרטוט מצב מקורי משוער.
 - ב. אין צילומים של בניינים סמוכים ומעברים, אין התייחסות לגדרות.
 - ג. אין מספיק צילומי פנים.
 - ד. לא קיים ניתוח מספק של שלביות בנייה.
 - ה. אין התייחסות למבנים סמוכים ובמיוחד לכנסיה הרומנית ועוד.
- בשל כך, קשה להתייחס לאלמנטים רבים בתכנית המוצעת.

2. **קווי בניין** – אינם מקובלים:

א. מוצע קו בניין אחורי בקו 0 למתחם הכנסיה הרומנית המוגדרת כמונומנט לשימור. לא ניתן לאשר מהסיבות הבאות:

- קו 0 בסמוך לחלקה המוגדרת כמונומנט אינו מקובל ויפגע בו או באלמנטים לשימור השייכים לו בגבול החלקה - גדר, מבנה בצפון-מזרח החלקה, צמחיה או באלמנטים העשויים להיות במיקום זה כגון בורות מים (אין תיעוד כאמור). בתצ"א מ-1918 נראית הגדר בבירור (עוד לפני שהוקמו המבנים) ובתצ"א משנת 1944 נראית הגדר והמבנה הסמוך בקו 0 השייך למתחם הכנסיה הרומנית.

- קו 0 אינו אופייני לבנייה בשכונה. המרקם ההיסטורי כולל מבנים במרכז החלקה מוקפים בחצר מכל הצדדים.

ב. קו בניין תת קרקעי – מבוקשת חפירה עד קו 0 מדרום ומצפון עבור חצרות אנגליות – לא מקובל מכיוון שלא נותרות חצרות איכותיות במפלס הקרקע המאפשרות גינון ונטיעות. החצרות האנגליות אינן מהוות חצר איכותית ופוגעות באפשרות לייצר גינה במפלס הקרקע, הנדרשת במיוחד לאור העובדה שמדובר במבנה ציבורי.

3. **חזיתות לשימור** – חזיתות המבנה ראויות לשימור באופן מלא וללא פירוק והרכבה. נציין

שאין תיעוד של החזיתות במלואן:

א. **חזית דרומית** – החזית כולה לשימור ללא פירוק והרכבה.

- אין להרוס פתחים מקוריים לטובת פתח רחב ונגיש. הפתחים הינם לשימור כולל פרטי הבניין המקוריים – פרטי אבן, חלונות, סורגים, תריסים וכד'. ניתן למקם פתח נגיש באגף החדש.
- יש לשמור את החזית בשלמותה ולהוסיף אגף חדש ממערב לה ולא כפי שהוצע לפרק חלק מהחזית ולבנות אותו מחדש במיקום התוספת כשבתווך בנייה חדשה. מדובר במבנה לשימור קטן ובחוסר פרופורציה מובנה בין הקומה לשימור למבנה המוצע. פיצולו יחמיר את חוסר האיזון.
- ב. **חזית מזרחית** – החזית הינה לשימור מלא לרבות פתחי המרתף ולרבות מפלס קרקע מקורי. אם יש מדרגות חיצוניות מקוריות יש לשמרן. אם לא, יש לבנות מדרגות אבן בהתאם לשחזור שיעשה ע"י אדריכל השימור.
- ג. **חזית צפונית** – החזית הינה לשימור במלואה כל עוד לא הוכח אחרת. סביר להניח שקיימים פתחים ופרטי בניין גם מאחורי התוספת המאוחרת. אין תיעוד או שחזור מצב מקורי.
- ד. **חזית דרומית** – אין תיעוד. תיבחן לאחר הצגת התיעוד.
- ה. כללי – החזיתות לשימור מלא לכל גובהן לרבות הפתחים ופרטי הבניין.
- ו. כללי – הוראות השימור אינן מפורטות מספיק ואינן כוללות התייחסות לפרטי בניין.
- ז. תשריט – שימור צריך להיות מסומן בסגול (ולא בחום). אין לסמן פירוק והרכבה.
- 4. **שימור פנים המבנה** – לפי תיק התיעוד נראה שלא נותרו כמעט ערכים היסטוריים בפנים. לא נותרה תקרת קומת הקרקע. כאמור תיק התיעוד אינו מספיק כדי להתרשם מהמבנה כולו. ובכל זאת, נדרשים כמה אלמנטים לשימור:
 - א. קומת מרתף קיימת – כוללת פתחים מקושטים הפונים לחזית הראשית ממזרח ולחזית צפונית. פתחי קומת המרתף לא סומנו לשימור. יש לשמרם.
 - ב. קיימת מבואה בכניסה הראשית. יש לשמור אותה אלא אם כן יוכח שאינה היסטורית או שאינה בעלת ערך שימורי
 - ג. יש לחקור את הבניין יותר לעומק – ציורים, פרטי בניין, ריצופים, טכנולוגיה ועוד.
 - ד. לא סומנו חיזוקים הנדסיים. החיזוקים יהיו פנימיים בלבד.
- 5. **שימור פיתוח** – מפלסי הקרקע המקוריים הם לשימור או שחזור. יש לשמר גדרות, שערים, מדרגות אבן וריצופי אבן אם קיימים. אם לא קיימים יש לשחזרם.
- 6. **עצים** – יש לשמר/להעתיק עץ תאנה. יש לסמן מיקום חדש.
- 7. **בור מים** – יתכן וקיים בור מים בחלקה או בשוליה (אולי של מבנים סמוכים). נדרש סעיף שימור.
- 8. **גובה** – הגובה המוצע חורג מאד מהמדיניות בשכונה ואינו מקובל. מוצע גובה של 7.5 קומות. הגובה המקובל בשכונה הוא 4 קומות. במקרים חריגים 5. אין לחרוג.
- חדר יציאה לגג מוסיף עוד גובה. יש לבטלו.
- 9. **גג** – הגגות האופייניים בשכונה הם גגות רעפים. יש להציג חלופות לבחינה.
- 10. **תשתיות** – אין התייחסות מספקת. יהיו מוצנעות. לא ע"ג גדרות או על חזיתות הבניין. התשתיות יהיו בתוך החלקה בתת הקרקע או מוצנעות בגג.

11. תנאים להיתר – לא ניתנו -

אדריכל שימור מלווה, תיק תיעוד מלא, ערבות למח' שימור, נספח פרטים.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6335

נתונים כלליים	
כתובת	אבן עזרא 22 פינת רמב"ן 26
שם המבקש	לאה בולק
מספר תכנית	1298728
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר במח' השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30038	72	0.923 דונם

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה תכנית מתאר מקומית לתוספת בינוי למבנה לשימור המשמש מוסד ציבורי פרטי.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
רשימת השימור העירונית	אתר מס' 3502 'בית החבצלת'
תכנית המתאר לרחביה	אתר מס' 2592 בסיווג 'בנין הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1
תיאור מצב קיים מדובר במגרש פינתי בצומת הרחובות אבן עזרא ורמב"ן, חלקה בעלת נצפות גבוהה הממוקמת בחלק הצפוני המוקדם של השכונה ההיסטורית - רחביה א' שתכנן אדר' ריכארד קאופמן. בתחום החלקה מצוי בנין היסטורי 'בית החבצלת' המשמש משנות ה 70 כמבנה ישיבת נצח ישראל. הבית הוקם בשנת 1925 כמבנה מגורים למשפחת השופט גד פרומקין ששימש שופט יהודי ראשון ויחיד בבית המשפט העליון בתקופת המנדט הבריטי ונקרא ע"ש העיתון שהוציא לאור אביו דב פרומקין בירושלים. המבנה תוכנן ע"י האדריכלים הירושלמים הקר וילין בסגנון בניה אקלקטי-מקומי, מבנה אבן רבוע דו קומתי ממוקם במרכז החלקה ומוקף צמחיה עפ"י עקרונות תכנון שכונת גנים. בקומת הקרקע של המבנה תוכנן מהלך מדרגות חוץ שהוביל לדלת כניסה ראשית קשתית מצד מזרח וממנה למבואה סגורה בחזית דרומית המעוטרת בצמד חלונות מעליהם פרט קשת אבן מקלה, מעליה מרפסת מקורה שממשיכה לכל אורך קומה א' חזית דרומית ראשית כמרפסת פתוחה, וכן תוכננו מרפסות לצד מערב הפונות לגינה. חזיתות הצד והאחוריות של המבנה תוכננו עם חלונות רבועים. בקומת הקרקע תוכננו חדרים משותפים ובמרכז החלל גרם מדרגות (עץ) שהוביל לקומה העליונה ששימשה חדרי מגורים עם יציאה למרפסות בחזית דרומית ומערבית. המבנה בנוי אבן טבעית בהירה בגוון צהבהב בסיתות עדין מעל מסד גס מסותתת טובזה. בשלב בניה שני שנת 1950 נבנתה הרחבת בניה למגורים שתי קומות בצמידות לחזית הצפונית של המבנה. את התוספת תכנן האדריכל דוד ברוצקוס בהפשטה לבניין ההיסטורי מחופה אבן מלאכותית. בשלב בניה שלישי שנת 2006 נבנתה הרחבת בניה בצמידות לחזית מערבית הבניין ההיסטורי ובהתאמה עיצובית שתי קומות הכוללת בניה בהמשכיות של חזית אבן ומרפסת בקומה הראשונה. מהבניין ההיסטורי נשמרה חזית דרומית וחזית מזרחית בשלמות, למעט שינוי פתח דלת חזית מזרחית שהפך לחלון חזית מזרחית. חזית מערבית נהרסה ולא נשמרו חללים פנימיים. נשמר מקטע חזית צפונית כלואה בין תוספת הבניה. נשמר/שוחזר פרט מסגרות סורג חלון חזית דרומית קומת	

קרקע.
בשטח הצפון מערבי הפנימי של החלקה קיים שטח מקורה פרגולה המשמש בתי כנסת פתוח וסוכה. גדר אבן קיימת הוקמה בשלב מאוחר, במקור הותקנה גדר רשת ומאחוריה צמחיה שיחים ועצים. עפ"י סקר עצים נטועים בתחום החלקה והסביבה הקרובה 23 עצים בוגרים מהם 14 בערכיות גבוהה.
היתרים מאושרים 1950/1854.00 הונפק בתאריך 04/02/1952 לתוספת/הרחבה אגף צפוני 1985/0158.00 והיתרי השינויים 01-04 שהונפקו בין השנים 2006-2010 לתוספת/הרחבה אגף מערבי
תכניות מאושרות תכנית המתאר לרחביה 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 קבעה יעוד חום - מבנים ומוסדות ציבור.
בהוראות התכנית סעיף 4.2.1 ב' נכתב כי יותר שימוש בית כנסת בחלקה הנדונה. סעיף 4.2.2 א' קובע כי לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבניינים קיימים אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח שתתבסס על הוראות הבינוי והעיצוב בתכנית 9988 ועל עקרונות - תכנית הבניה מעל מפלס כניסה קובעת לא תעלה על 60% משטח החלקה - תכנית הבני המתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תעלה על 80% משטח החלקה, יתרת השטח תהא מגוננת ונטועה על מנת לאפשר חילחול מי נגר עילי לקרקע האתר נכלל ברשימת השימור של תכנית המתאר אתר מס' 2592 מסווג כ'בנין הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1.
תיאור מצב מוצע 1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית 2. קביעת בינוי בגובה 7 קומות (תותר תוספת קומת גג טכנית, ומפלס בור מים תת קרקעי קיים) 3. קביעת קווי בנין 4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית 6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס 7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים 8. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 07/08/24. חו"ד מתייחסת לתדפיס הוראות_4, תדפיס תשריט מצב מוצע_4, נספח בינוי מתאריך 25/07/24, תיק תיעוד (שפירא, 2024), סקר עצים (גולדברג, 22/03/24)
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 10: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. יש לקבוע הוראות להריסה אגף צפוני מאוחר שנות החמישים. תוספת הבניה המבוקשת תיבנה בנסיגה קטנה מחזית מזרחית המבנה לשימור כפי שנבנה בצמוד לחזית דרומית אגף מערבי. 2. אין לאשר תוספת מעלית חיצונית בחזית מזרחית המבנה לשימור. מעלית וחדר מדרגות מוגן אש ימוקמו בשטח ההרחבה הצפונית המבוקשת. 3. אין לאשר תוספת בנין 7 קומות במתחם לשימור רחביה. גובה בינוי עד 5 קומות בהתאמה לסביבה הקרובה יעוד מגורים ב'. 4. יש לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לבניה מחדש של פרגולה המשמשת סוכה בחצר הצפון מערבית בהתאמה עיצובית לאופיו של המתחם לשימור. 5. יש לתקן קו בנין מזרחי בתשריט וכן לצמצם קו בנין צפוני ודרומי ללא בליטה עבור מרפסות זיז. 6. יש לסמן בתשריט ונספח בינוי 'חזית לשימור' - חזית דרומית וחזית מזרחית שתי הקומות המקוריות הקיימות כולל מדרגות קומת קרקע ומרפסת חזית דרומית. 7. יש להוסיף הוראות שימור כמפורט: לא תותר הריסת חזיתות הבניין המיועד לשימור ולא תותר העתקת חזיתות בנין או חלקי חזיתות הבניין לרבות פרטי אבן מדרגות, מעקות ומרפסות ופרטי

מסגרות סורגים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש . לא יותרו שינויים בחזיתות הבניין לשימור חזית דרומית לרח 'רמב"ן וחזית מזרחית לרח' אבן עזרא למעט שינויים פונקציונאליים הכרחיים באישור מחלקת השימור. לא תותר התקנת מערכות טכניות ו/או תשתיות מכל סוג שהוא ע"ג חזיתות הבניין לשימור ובשטח חצרות קדמיות דרומית ומזרחית הבניין לשימור. לא תותר סגירה או קירוי/מצללה מכל סוג שהוא מדרגות כניסה פתוחות קומת קרקע ומרפסת מקורית קומה ראשונה חזית דרומית הבניין ההיסטורי . כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תוגש חו"ד משמר מומחה באבן לעבודות אחזקה ושיקום חזיתות אבן לשימור הבניין המצוי בנכס, לביצוע במסגרת היתר הבניה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסדר שילוט בחזיתות הבניין ההיסטורי וייעשה טיפול שימורי ע"י משמר אבן בכתובת אבן מקורית קיימת 'החבצלת' החוקקה מעל דלת כניסה ראשית חזית מזרחית קומת הקרקע. פינת המבנה הצפון מזרחית תשוחזר בהתאם למצב המקורי בפרטי אבן התואמים את הבניין ההיסטורי. הוראות השימור הינן הוראות אדריכליות מחייבות. סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת תכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה . תנאי בהליך רישוי קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון .

8. תותר השמשת תקרת מרפסת חזית דרומית מקורית קיימת כמרפסת פתוחה ללא קירוי במפלס קומה ב' מוצעת והתקנת מעקה בטיחות. הגישה תתוכנן באמצעות מדרגות פנימיות תוספת הבניה. פרטי מעקה ייבחנו בשלב היתר הבניה .

9. יש לסמן לפירוק/הריסה בתכנית הפיתוח מבני שירות קיימים בגבול מגרש צדי צפוני ומערבי.

10. יש לבחון אפשרות לפירוק חלונות על קרקעיים שנבנו מכוח היתר 85/158.04 עבור מקלט בקומת המרתף המבוקש להכשרה כשטח עיקרי בית מדרש לכל הפחות בחזית דרומית ראשית לכיוון רמב"ן.

11. יש לקבוע הוראות בדבר נטיעות חדשות נוספות בשטח הגינה ההיקפית מתחם שכונת גנים.

12. תוספת הבניה תבנה מגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הבנין הקיים/אגף מערבי קיים.

13. השימושים המוצעים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לרחביה והנחיות מחלקה לתכנון עיר.

14. יש לתקן סעיף 7.1 שלבי ביצוע בהוראות התכנית. לא סביר בבניין לשימור אשר ממוקם על ציר משמעותי במרכז רחביה יהיה אתר בניה מתמשך ולכן הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6468

נתונים כלליים	
כתובת	יותם 5, מושבה גרמנית
שם המבקש	עמיר פרבר
מספר תכנית	15823
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במח' השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30004	39	0.710 דונם

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה בקשה להיתר מכוח תמ"א 1/38 לחיזוק ותוספת בניה בנין היסטורי	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
יחס לתכנית 10038	מוגדר 'בנין היסטורי' בהתאם להגדרות התכנית תחום העיר ההיסטורית
תכנית אב המושבות	מתחם לשימור המושבות אזור מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה
תיאור מצב קיים האתר ממוקם בשולי שכונת המושבה היוונית תחום העיר ההיסטורית. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים מסוף תקופת המנדט שנבנה במקור בן שתי קומות מעל קומת מרתף בסגנון מודרני פשוט. קומה עליונה של הבניין הורחבה בשלב בניה מאוחר מכוח היתר 79/457. המבנה משמש משנות השבעים כשיבה ומגורים לתלמידי הישיבה הגדולה אהל שמעון מערלוי. מצב השתמרות המבנה ירוד. עצים הנטועים בגבול החלקה דרומי שסומנו לשימור בסקר העצים מיועדים לכריתה מכוח היתר בניה מאושר 2020/556 בחלקה סמוכה מדרום יותם 7.	
היתרים מאושרים לא נמצא היתר הבניה המקורי. התקבל תשריט בית משותף משנת 1957 היתר 2005/620 לתוספת שירותים חיצוניים הונפק בתאריך 18/09/2005 היתר 101989 תיק בנין 2008/499 לתוספת פרגולה בין הבניינים הונפק בתאריך 10/08/2010	
תכניות מאושרות תכנית 2878 בתוקף מתאריך 27/08/1989 יעוד מגורים 1 מיוחד. זכויות הבניה 75% ב 3 קומות, קו בנין קדמי מערבי 5 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'.	
מסמכי מדיניות תכנית אב המושבות (2015) מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה, 170% מעל לקרקע, גובה 16.5 מ', מספר קומות מרבי 5, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'.	
תיאור מצב מוצע חיזוק פנימי הבניין קיים, תוספת בניה ומרחב מוגן קומתי בקומות הקיימות חזית אחורית ותוספת בניה שתי קומות חדשות בנסיגה.	
חו"ד מתייחסת להרמוניקה שהועברה לגורמים בתאריך 10/06/24, סקר עצים (ארז קפלן, 21/09/22)	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 10:	
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:	
1. יש לסמן בצורה מדויקת חלקי חזיתות הבניה ההיסטורית ולהוסיף הנחיות מיוחדות בגוף ההיתר בהתאם לעקרון השבת מצב לקדמותו עפ"י מצב מקורי משוער, לרבות שיקום פרט אבן דלת הכניסה הראשית חזית מזרחית קומת הקרקע ומדרגות אבן פנימיות הקומות התחתונה.	

2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תוגש חו"ד משמר מומחה באבן לעבודות אחזקה ושיקום חזיתות אבן לשימור הבניין המצוי בנכס, לביצוע במסגרת היתר הבניה.
3. יש לסמן לפירוק סגירת מרפסות חזית מזרחית הבניין ההיסטורי. לסמן עבירות בניה בצהוב לפירוק במסגרת בקשה זו. תנאי למתן היתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה.
4. יש להשלים פריסת גדר אבן מזרחית קדמית לשימור ושיקום ולהשלים שחזור שערים חסרים.
5. יש להסדיר שילוט קיים/מוצע ע"ג חזיתות הבנין ההיסטורי בתאום המחלקה לשימור.
6. יש להוסיף בתחום החלקה נטיעות חדשות מינים מקומיים המאפיינים את מתחם שכונת גנים.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6469

נתונים כלליים	
כתובת	יותם 1-3, מושבה גרמנית
שם המבקש	אמיר פרבר
מספר תכנית	15695
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30004	141	1.335 דונם

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה בקשה להיתר מכוח תמ"א 1/38 לחיזוק ותוספת בניה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
יחס לתכנית 10038	תחום העיר ההיסטורית
תכנית אב המושבות	מתחם לשימור המושבות אזור מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה
תיאור מצב קיים האתר ממוקם בשולי שכונת המושבה היוונית תחום העיר ההיסטורית, חלקה פינתית הגובלת מצפון ברח' רחל אמנו- חזקיהו המלך, ממזרח רח' עוזיה, ממערב רח' יותם. בתחום החלקה מצוי המבנה הראשי של מוסד ציבורי פרטי- הישיבה הגדולה אהל שמעון מערלוי. המבנה הוקם בשנות השישים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בסגנון ברוטליסטי מאוחר מחופה אבן נסורה. בגבול חלקה צפוני מצוי ריכוז עצים בוגרים משמעותיים וכן בפינה הדרום מזרחית של החלקה, סה"כ סומנו בסקר 11 עצים לשימור.	
היתרים מאושרים לא נמצא היתר הבניה המקורי.	
היתר 20588 תיק בנין 79/457 לתוספת בניה הונפק בתאריך 15/1/1981, היתר 01 אינו סרוק	
היתר 101989 תיק בנין 2008/499 לתוספת פרגולה בין הבניינים הונפק בתאריך 10/08/2010	
תכניות מאושרות תכנית 2878 בתוקף מתאריך 27/08/1989 יעוד מגורים 1 מיוחד. זכויות הבניה 78% +1% ב 3 קומות, קו בנין צפוני מזרחי ומערבי קדמי 6 מ', אחורי 5 מ'.	
תכנית 2808 לשינוי יעוד, הגדלת אחוזי הבניה וקביעת קווי בנין בתוקף מתאריך 13/08/1981	
מסמכי מדיניות תכנית אב המושבות (2015) מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה, 170% מעל לקרקע, גובה 16.5 מ', מספר קומות מרבי 5, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'.	
תיאור מצב מוצע חיזוק חיצוני הבניין קיים, הרחבת בניה ותוספת מרחב מוגן קומתי בקומות הקומות השלמת קומה ד' ותוספת בניה קומה חמישית בנסיגה.	
חו"ד מתייחסת להרמוניקה שהועברה לגורמים בתאריך 10/06/24, סקר עצים (ארז קפלן, 21/09/22)	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור מס' 10:	
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:	
1. יש להציע שיפור עיצובי חיפוי אבן לקיר זכוכית כהה חדר המדרגות בפינה הצפון מערבית של	

הבניין שהינו בעל נצפות גבוהה.

2. יש להציע גדרות לבניה מחדש בהתאם לעקרונות הבינוי של תכנית האב למושבות.

3. יש לסמן עבירות בניה בצהוב לפירוק במסגרת בקשה זו. תנאי למתן היתר פירוק העבירות. חלק מהעבירות אינן מופיעות בבקשה כלל כגון בינוי בחלק הצפוני.

4. יש להוסיף בתחום החלקה נטיעות חדשות מינים מקומיים המאפיינים את מתחם שכונת גנים.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6515

נתונים כלליים	
כתובת	יותם 9, מושבה יונית
שם המבקש	מורן ועמוס דר
מספר תכנית	15808
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30004	42	1.187 דונם

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה בקשה להיתר מכח תמ"א 2/38 הריסה ובניה מחדש	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
יחס לתכנית 10038	מבנה שיכון ציבורי כהגדרתו בתכנית "שתצורת הבינוי שלהם אופקית והם בעלי מספר כניסות" תחום העיר ההיסטורית, ראה סעיף 6.5.10 בהוראות
תכנית אב המושבות	מתחם לשימור המושבות אזור מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה
תיאור מצב קיים מדובר בשיכון ציבורי שהוקם בשנות החמישים עבור עובדי המדינה בירושלים. המבנה מתוכנן בהתאם לגבולות החלקה בתכנית מלבנית בגודל 36X10 מ' על ציר מזרח-מערב בגובה 3 קומות וגג שטוח מחופה טיח. למבנה שתי כניסות במפלס הקרקע 8 יח"ד בקומה סה"כ 24 יח"ד. הבניין מוקף צמחיה וותיקה, עפ"י סקר עצים נטועים בחצר 33 עצים. לא קיימת חניה בתחום המגרש. <u>הערה מיוחדת:</u> בחלקה 41 הסמוכה מצפון למבנה בכתובת יותם 7 קיים מבנה שיכון תאום-זהה המיועד להריסה ובניה מחדש מכוח היתר 119748 תיק בנין 2020/556 שהונפק בתאריך 08/07/24	
היתרים מאושרים לא נמצא היתר הבניה המקורי. התקבל תשריט בית משותף משנת 1950 היתר 88/670 לשינויים בבניין הונפק ב 07/12/88, היתר 1989/671 לתוספת מרפסת הונפק ב 29/01/90	
תכניות מאושרות תכנית 2878 בתוקף מתאריך 27/08/1989 יעוד מגורים 1 מיוחד. זכויות הבניה בחלקה 76.68%, מספר הקומות 3 קומות מעל קומת מרתף, קו בנין קדמי 6 מ' צדי 5 מ' אחורי 7 מ'	
מסמכי מדיניות תכנית אב המושבות (2015) מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה, 170% מעל לקרקע, גובה 16.5 מ', מספר קומות מרבי 5, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'.	
תיאור מצב מוצע הריסה מלאה הבניין הקיים ובניה חדשה מבנה מגורים בן 6.5 קומות עבור 44 יח"ד, מעל 3 קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים. לבניין מוצעות 2 כניסות מחזית הצד הצפונית. קו הבניין החדש קדמי 4 מ' צדי אחורי 3 מ'. הבקשה מציעה לשימור 6 עצים הנטועים בחצר דרום מזרחית אחורית המיועדת לחלחול, עץ מס' 32 להעתקה ונטיעה 9 עצים בוגרים.	
התאמה למדיניות מתוך חו"ד המחלקה לתכנון העיר- "הבקשה חורגת מתכנית האב: חורגת ב-2 קומות, וחורגת באחוזי הבנייה בסך של כ- 80%, קווי בניין בהתאמה בחזית קדמית, וחורגים בצידים ב-1 מ', ובאחורי ב-2 מ'. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות (נתונים ע"פ תצ"א). הבניין ליד ברחוב יותם 7 אישר תמא 38 לבניין	

בגובה של 6.5 קומות. <u>הבינוי המוצע חורג ממדיניות התכנון הקובעת כי באזור לשימור מרקמי ניתן לאשר תוספת מתונה בבניה עד 5 קומות ב-170 אחוזי בניה, אך מאחר ומדובר במבנה גדול מרובה דיירים (24 יח"ד), אשר ניתן להציע בו על פי תכנית 10038 עד 8 קומות, הוחלט לאשר חריגה של 1.5 קומות מהמדיניות, סה"כ 6.5 קומות (קומה שביעית בנסיגה ואינה מלאה).</u>" ח"ד מתייחסת להרמוניקה שהועברה לגורמים בתאריך 01/07/24, סקר עצים (אדיר, 21/08/23)
ועדת שימור:
<u>המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 10:</u> לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. אין לאשר הצמדה של חצרות במפלס הפיתוח לדירות הגן המהווה שינוי באופיו מתחם עיר גנים, יש לקבוע שחצר קדמית וחצרות צדיות לכל אורך שביל משותף ייקבעו כחצרות משותפות לפיתוח. 2. יש לבחון אפשרות נסיגה של קו החפירה התת קרקעית בחצר לצורך שימור עצים הנטועים בקדמת המגרש לרבות עצים 3-5 ער אציל, 510 תות, 32 כליל החורש. 3. עפ"י ח"ד מ"ה יש לתכנן נטיעות חדשות עצים בוגרים מינים מקומיים בהיקף של לפחות 1 עץ לכל 25 מ"ר אדמה גננית/קרקע לשימור. 4. עפ"י עקרונות העיצוב בתכנית האב הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב. 5. יש לבחון אפשרות כניסה לקומת חניה תת קרקעית מרמפה מאושרת במגרש שכן מצפון יותם מדובר בשתי חלקות צרות וארוכות אשר כניסה לחניון משותף עשויה להועיל לתכנון החניה וגם לשימור העצים כלפי הרחוב.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	5571

נתונים כלליים	
כתובת	ביבאס 14, מחנה יהודה
שם המבקש	מרים ליפשיץ
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15699
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכל שחר פוני

גוש	חלקה	חלק
30044	בשלמות	מחלקה
	121	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים + שימור חזית דרומית, בניית מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	לא מסומן
רשימת שימור	לא מסומן ברשימת שימור אך מצויים בו אלמנטים הראויים לשימור
מבנה היסטורי	כן. תחילת המאה ה 20
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 4.8.24	
מצב מוצע: הריסת מבנה חד קומתי (יח"ד אחת). שימור החזית הדרומית של המבנה. הקמת מבנה בן 3 קומות + קומת מרתף. שטח כולל: 158 מ"ר (מתוכם 86 מ"ר שטח עיקרי). אחוזי בניה כוללים: 11.5 משטח המגרש. מס' דירות מוצעות: 3.	
מצב קיים: השטח נשוא התכנית ממוקם בשכונת שבת צדק (שנקראה בעבר גם "שכונת הפחים"). האוכלוסייה המקורית כללה את יוצאי תימן, פרס וכורדיסטאן. השכונה מאופיינת בסמטאותיה הצרות. המבנה הקיים הינו מבנה חד קומתי בן 2 חדרים (+ חדרון על גג המבנה). הכניסה למבנה דרך פתח בחזית הדרומית המוביל לחצר קטנה. פתח המבנה עצמו בחזית המזרחית של המבנה. מס' דירות: 1.	
תכנית מאושרת בתוקף: 4524 "יעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית: אין	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: ע"פ תכנית המתאר שבתוקף (4524) ניתן לבנות במגרש זה מבנים עד 2 קומות (כולל קומת הקרקע).	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 10:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
יש לסמן את החזית הדרומית כולה לשימור (כולל קטע החזית הכולל את הכניסה לחצר המבנה).	

- יש לערוך נספח פרטי שימור לחזית זו ולשלבה בבקשת ההיתר.

תנאים נוספים לקבלת היתר בניה:

- א. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה.
 - ב. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
 - ג. יש למנות משמר/אדריכל שימור, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.
 - ד. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.
- הערה: ע"פ המדיניות, גובה הבינוי בשכונה זו יהיה תואם להנחיות התב"ע. עם זאת, מאחר והבינוי במגרש המצרני (120) אושר (בהיתר קיים) לגובה 3 קומות, והמבנה נשוא התכנית "כלוא" ממערב למגרש זה, ניתן לאפשר גם במבנה זה גובה דומה ומבלי שהדבר ייחשב כתקדים לבניה עתידית בשכונה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6603

נתונים כלליים	
כתובת	האשכול 4
שם המבקש	נוי לזרוביץ
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15829
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכל שחר פוני

גוש	חלקה	חלק
30073	בשלמות	מחלקה
	82	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: בקשה להריסה ובניה תוך שימור החזיתות ע"פ תמ"א 38	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית.	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא מסומן ברשימת שימור אבל בעל ערכים לשימור ומועמד להכרזה
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1936 לערך
תיק תיעוד	לא קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 22.8.24	
מצב מוצע: שימור מעטפת המבנה הקיים + הריסה של קירות הפנים.	
תוספת בנייה של 3 קומות + קומת גג + 3 קומות מרתף.	
קומת הקרקע: לשימוש מסחרי. מס' יח"ד מוצעות: 16. שטח כולל לבניה: 1771 מ"ר (מתוכם 1195 מ"ר עיקרי). אחוזי בניה: 749% (מתוכם 522% עיקרי)	
מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת בית יעקב. שכונה זו נוסדה בשנת 1877 והיא השכונה התשיעית שהוקמה בירושלים מחוץ לחומות וכן השכונה האחרונה שנוסדה בירושלים לפני מלחמת העולם הראשונה (1914). המבנה ממוקם בחלקה המזרחי של השכונה בו "התמקם" שוק 'מחנה יהודה'.	
המבנה בן 3 קומות בחלקו הדרומי ו-2 קומות בחלקו הצפוני (בשל הבדלי טופוגרפיה). למבנה 3 עמודות של מרפסות-זיז בחזית הדרומית ושורת מרפסות זיז בקומה א' בחזית הצפונית.	
החזית הדרומית מחופה באבן בעיבוד טובה + עיבוד תלטיש בגובה החלונות. מס' יח"ד קיימות: 6.	
תכנית מאושרת בתוקף: עמ. 62 "יעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ב'	
תכניות קודמות בשטח התכנית: אין	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: ניתן להגיע למבנה בן 6 קומות + קומת גג (לכל היותר).	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 10:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	

א. התכנון תואם ומקובל למעט נושא חיפוי הקומות החדשות למרות הכוונה בהדגשת ההבדל בין הבניה המקורית והחדשה, נכון להשתמש גם בקומות החדשות בחיפוי אבן (ולהדגיש את ההבדל שבין המקור לתוספת באמצעות עיבוד אחר של סיתות וכי"ב). עקרון זה של חיפוי באבן, מלבד תוקפו החוקי, מהווה גם חלק משפת המקום של הבניה החדשה בשכונה זו, ולא רק של הבניה המקורית ההיסטורית.

ב. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ג. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.

ד. יש למנות משמר/אדריכל שימור, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.

ה. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6602

נתונים כלליים	
כתובת	זכרון טוביה 21, מחנה יהודה
שם מגיש הבקשה	אירנה בדריאן
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15822
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במח' השימור	אדריכל שחר פוני

גוש	חלקה	חלק
30046	בשלמות	מחלקה
	133	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסה חלקית, חיזוק בית לשימור, תוספת קומות עפ"י תמ"א 38	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	חזית מזרחית לשימור
רשימת שימור	לא מסומן ברשימת שימור אבל בעל ערכים הראויים לשימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה: שנות ה-90 של המאה ה-19.
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 02/07/24	
מצב מוצע: הריסת חלקו המערבי (המאוחר) של המבנה תוך שימור חלקו המקורי, המזרחי. תוספת קומה מעל חלקו המזרחי + גג רעפים מוגבה.	
תוספת קומה מעל חלקו המערבי + קומת מרתף + גג רעפים מוגבה בכ 1.20 מ'. סה"כ שטח עיקרי: 309 מ"ר. סה"כ אחוז משטח המגרש: 266.6%. מס' יח"ד: 7.	
מצב קיים: המבנה ממוקם בדופן המזרחית של שכונת זכרון טוביה: שכונה שהוקמה בשנת 1891 ביוזמת יוסף רבלין, כשכונה ליוזמה כלכלית 'חופשית'. בשל כך, גרו בה תושבים מעדות שונות. המבנה הקיים הינו מבנה חד קומתי המקורה בגג רעפים 4-שיפועי. חלקו המזרחי של המבנה המקורי בנוי כחלל מקומר. חלקו המערבי נבנה בשלב מאוחר יותר. מס' יח"ד 1.	
תכנית מאושרת בתוקף: 3834 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית: אין	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: מדיניות הבניה תואמת את הוראות תכנית המתאר שבתוקף: תתאפשר תוספת בניה של עד 2 קומות (בסה"כ, כולל קומת הקרקע). מעל מבנה קיים בן קומה אחת תתאפשר תוספת קומה בגובה 2.75 (מרצפה לרצפה), ובבנייה חדשה: עד גובה כולל של 6.9 מ' ממפלס הרחוב ועד למדלפות הגג + 3.5 מ' גובה מקסימלי בין מדלפות הגג לקצה הגג.	
קומת מרתף לא תחשב כקומה עיקרית עד לגובה של 1.5 מתקרת קומת המרתף מעל מפלס הרחוב, ובלבד שגם גובה זה יכלל בגובה המקסימלי של 6.9 מ' ממפלס הרחוב ועד גובה המדלפות כמתואר לעיל.	
ועדת שימור:	

המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 10:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. יש להנמיך את גובה מדלפות הגג בצידו המזרחי של המבנה (רחוב עזרא רפאל) כך שלא יעלה מעל תקרת הקומה האחרונה כלל (כלומר לא יעלה מעל גובה 817.47 מעל פנה"י).
- ב. יש להנמיך את גובה מדלפות הגג בצידו המערבי של המבנה (רחוב זכרון טוביה) כך שלא יעלה על 6.9 מ' ממפלס הרחוב (כלומר לא יעלה מעל גובה 816.95 מעל פנה"י).
- ג. יש לתקן את קומת גג הרעפים כך ששיפוע הגג יהיה עם גג משופע גם לכיוון המעבר הציבורי, בצידו הדרומי של המבנה.
(לאור צמצום השטח השמיש בגג, ניתן להציע יח"ד אחת בגג או לחלופין לחבר את חללי הגג עם הדירות שתחת הגג כ'דופלקס')

תנאים נוספים:

1. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
3. יש למנות משמר/אדריכל שימור, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.
4. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6360

נתונים כלליים	
כתובת	יפו 92 בית כנסת 'זהרי חמה'
שם המבקש	משה שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1127109
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30071	בשלמות	מחלקה
	42	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספות בניה חדשות במבנה ביכנ"ס 'זהרי חמה' המוגדר כמונומנט- מבנה היסטורי טורי בן 4 קומות. התוספות בחלק הצפוני (אחורי) בחלקה במיקום חצר היסטורית. בנוסף מוצעות חפירת קומת תת"ק למקלט תוך הריסת חצר ובור מים היסטוריים קיימים והריסת גג רעפים היסטורי עבור מרפסת גג ותוספת מגדל תצפית.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: מחנה יהודה	
שימור סטטוטורי	כן. מונומנט לשימור בתב"ע 2097 (רשימת מונומנטים)
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 252)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיק תיעוד חלקי (שפירא אדר', אוק' 2022)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה לסטטוס 'בבדיקה תכנונית' ביום: 5.9.24	
מצב מוצע: מוצעות תוספות בניה חדשות במבנה ביכנ"ס 'זהרי חמה' המוגדר כמונומנט- מבנה היסטורי טורי בן 4 קומות. התוספות בחלק הצפוני (אחורי) בחלקה במיקום חצר היסטורית. בנוסף מוצעות חפירת קומת תת"ק למקלט תוך הריסת חצר ובור מים היסטוריים קיימים והריסת גג רעפים היסטורי עבור מרפסת גג ותוספת מגדל תצפית.	
מצב קיים: בית כנסת 'זהרי חמה': מבנה היסטורי ייחודי בן 4 קומות שנבנה כחלק מבניה טורית-יהודית-היסטורית בשלהי המאה ה-19. למבנה המקורי חצר צפונית ובה בור מים מקורה בקמרון חביתי. בחזית קומתו העליונה של המבנה הותקן שעון שמש כמאפיין בולט וייחודי בעיר והגורם לקביעתו כמונומנט.	
הערכת משמעות האתר: בית כנסת 'זהרי חמה': מבנה היסטורי ייחודי בן 4 קומות שנבנה כחלק מבניה טורית-יהודית-היסטורית בשלהי המאה ה-19 למבנה שנבנה מלכתחילה כבית כנסת נוספו 3 קומות באותה עת שהפכו אותו למבנה הגבוה ביותר בעיר החדשה בעת בנייתו. למבנה המקורי חצר צפונית ובה בור מים מקורה בקמרון חביתי וכן היה קיים צריח בראש הגג שנשרף בשנות ה-40. אחד ממאפייניו הייחודיים שהפכו את המבנה למונומנט היה שעון שמש גדול בחזית קומתו העליונה ומכאן שמו- בית כנסת 'זהרי חמה'. בית הכנסת היה מהראשונים בשכונת מחנה יהודה. שתי הקומות	

הראשונות שמשו כבית הכנסת אורחים לעניים (תפארת ציון) ושתי הקומות העליונות כבית כנסת ובית מדרש. המבנה מוגדר סטטוטוריות כמונומנט ולו סמליות וחשיבות אדריכלית, עירונית, תרבותית והיסטורית ברמה גבוהה מאד.
תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 + 1680 + 2097 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 + דרך חדשה או הרחבה + מונומנט לשימור.
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30071ג)- אזור מגורים 3 14.12.1972: תכנית 1680 הרחבת רח' יפו: דרך חדשה או הרחבה 16.1.1989: תכנית 2097: מונומנט לשימור
היתרים: 1.11.1950: היתר 1950/0513.00 תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים. מבקש: תפארת ציון הכנסת אורחים.
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034) + ציר רק"ל. מס' קומות: מתחם לתכנון כולל בראייה מתחמית (מע"ר צפון) + 10 קומות תוך שמירה על הבינוי הקיים (מדיניות צירי רק"ל סע' 1 + 32.5)
ועדת שימור:
המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 10: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. שימור מונומנט: יש לשמר את המבנה ההיסטורי הקיים במלואו, כראוי למונומנט, וכולל האלמנטים הבאים: - שימור כלל המבנה במלואו, כולל דפנותיו (קירות צדדיים) ותקרות קיימות בכל הקומות ההיסטוריות. - שימור בורות המים במלואם: יש לסמן את בורות המים הקיימים לשימור ולהשמישם באופן ראוי האפשרי בו. - שמירת כל פרטי הפנים המקוריים/ההיסטוריים הקיימים כיום במבנה. - גג רעפים היסטורי: יש לשמור על גג הרעפים ההיסטורי. יש להשלים את השיפוע הצפוני החסר בגג המשופע. יש להטמיע הנחיות לשמירת חלקי הגג כחלק מהוראות התכנית. יש לבטל את מרפסת הגג המוצעת. - שחזור מגדל תצפית היסטורי: ככל ויוגש תיעוד היסטורי מדויק של מגדל התצפית ההיסטורי ניתן יהיה לשקול את בנייתו מחדש ושחזורו באופן זהה למקור בלבד וכחלק מגג הרעפים. ב. קומת מרתף: אין להציע חפירה תחת המבנה ההיסטורי. זהו מונומנט ציבורי נדיר העשוי קמרונות וכל חפירה תחתיו מסכנת אותו ואת האלמנטים היחודיים בו. ג. בורות המים: אין להציע הריסה שלהם כאמור לעיל. יוצע פתרון לחדר מדרגות מחומרים קלים ושלא יעמיק לקומה התת קרקעית. ד. קומות חדשות באגף האחורי: ניתן להציע הרחבה באגף אחורי עד שלוש קומות שאינה מצריכה/דורשת מעלית. הרחבה זו מותנית בחו"ד מהנדס שימור שתציג כיצד ניתן לבנות הרחבה זו ללא פגיעה בבור הייחודי הקיים. ה. סמטת חיים ולירו: מוצע חתך רחוב בלתי סביר לכיוון סמטת חיים ולירו שהינה סמטה צרה להולכי רגל ברוחב כ-2 מ' בלבד. יש להציע תכנון המתאים לחתך רחוב זה.

- ו. **מערכות ותשתיות:** מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. בתיאום עם מח' השימור.
- ז. **תיעוד המונומנט:** יש להשלים את תיק תיעוד לתיק מלא כתנאי מקדים לכל דיון במבנה זה באישור מח' השימור.
- ח. **תשריט:** יש לסמן בתשריט המוצע את כל מתאר המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולסמנו גם כמונומנט.
- ט. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המונומנט ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- י. **נספח הבינוי:** יש לסמן כל חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור כמקובל (סגול).
- יא. **תנאים להיתר:** הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
- יב. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6669

נתונים כלליים	
כתובת	שערי פינה 14, בית ישראל
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1356484
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30086	בשלמות	מחלקה
	157, 158	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: איחוד חלקות והריסת 2 מבני קמרונות היסטוריים טוריים קיימים בני קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש מעל לקומת מחסנים תת"ק, בו ישולבו חלקי המבנים ההיסטוריים. סה"כ 14 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל	
שימור סטטוטורי	כן. עץ לשימור (בחלקה 158) בתב"ע תקפה 3936 שערי פינה
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 138 מתחם שערי פינה)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (שפירא אדר'. יולי 2024)
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום: 4.9.24	
מצב מוצע: מוצעת איחוד חלקות והריסת 2 מבני קמרונות היסטוריים טוריים קיימים בני קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש מעל לקומת מחסנים תת"ק, בו ישולבו חלקי המבנים ההיסטוריים. סה"כ 14 יח"ד.	
מצב קיים: שני מבנים היסטוריים טוריים בני קומה אחת וחלל קמרון בכל אחד, להם נוספו תוספות מאוחרות יותר.	
הערכת משמעות האתר: שני מבנים היסטוריים טוריים בני קומה אחת וחלל קמרון בכל אחד, להם נוספו תוספות מאוחרות יותר. למבנים ההיסטוריים ערך היסטורי, אדריכלי, עירוני וטכנולוגי והם מאפיינים את הבניה הטורית בשכונות ההיסטוריות הראשונות מחוץ לחומות.	
תכנית מאושרת בתוקף: 4383 + 3936 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד + עץ לשימור	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30086) - אזור מגורים 3	
1.11.1990: תכנית 3936: אזור מגורים מיוחד (הגדרת עץ לשימור)	
28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 3936)	
היתרים: אין	
מדיניות בניה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות	
ועדת שימור	

המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 10:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. **שימור:** מבני הקמרונות מוצעים לשימור (לפי הנספח והתשריט) אך הוראות התכנית אינן מציינות זאת. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
- **שימור קירות וקמרונות:** יש לשמר את חללי הקמרונות במלואם כמוצע בבקשה. יש להראות את שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקירות המבנים ההיסטוריים או לדקקם. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל וסמוך לקמרונות. אין להציע חפירה מתחת לקמרון.
- **שימור ושיקום חזיתות:** יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנים ההיסטוריים-חזית ראשית (צפונית) וכן החזית האחורית/פנימית (דרומית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.
- ב. **גובה בינוי:** מוצע בינוי הכולל 6 קומות וגג בשיפוע שאינו אופייני לשכונה היסטורית, מעל קומת תת"ק. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד.
- ג. **איחוד חלקות בינוי טורי- עיצוב חזיתות ומרפסות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות באופן שיתאים לחזיתות המבנים הטוריים ההיסטוריים. לפיכך יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות באופן בו תשמר החלוקה ויזואלית של המבנה הטורי. אין להציע מרפסות רצופות לאורך שתי החלקות המקוריות- יש להציע 2 מרפסות נפרדות בקומה, לשמירת החלוקה המקורית של המבנים ההיסטוריים הטוריים.
- ד. **גג רעפים:** יש לצמצם את גובה הגג ולהסדיר את שיפועיו בהתאם. גג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- ה. **ממ"דים:** יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו. מוצעים במיקום לא ראוי כלפי חזית רחוב ועל קו 0 לרחוב, בחריגה מקווי בנין וגבול חלקה. מיקום חדש יבחן בתיאום עם מח' השימור ככל ותוגש בקשה להיתר.
- ו. **פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים:** יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש וכן לפרט את סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פערין ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
- ז. **צמחיה בוגרת:** בתב"ע התקפה מוגדר עץ לשימור- יש להעביר חוות דעת אגרונום.
- ח. **חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית:** לא תותר חפירה תחת מבנה לשימור. ניתן להציע חפירה מתחת לשטח פנוי אך מותנה בהגשת חו"ד מהנדס שימור. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
- ט. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- י. **תיעוד:** יש להשלים ולאשר תיק התיעוד.

א.	תשריט: יש לסמן את שני המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.
ב.	הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת מבני הקמרונות ההיסטוריים הקיימים בשלמותם.
ג.	נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
ד.	תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
טו.	תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	5994

נתונים כלליים	
כתובת	הרב עדני 3-5 (רצאבי 4-6), בית ישראל
שם המבקש	עמוס גדרון, מרים לב (צנעני)
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15762
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30086	בשלמות	מחלקה
58, 57		

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת שני מבנים היסטוריים טוריים קיימים בני 2 קומות וגגות רעפים (2 יח"ד) ושילוב החזיתות הדרומיות במבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים בשימוש (4 יח"ד) מעל קומת מרתף ומחסנים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 592)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה סביבות 1900 (מקור: תיק תיעוד), 1911-1925 (אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (אוגוסט 2023. הוכן ע"י שפירא אדר')
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום: 6.8.24	
מצב מוצע: מוצעת הריסת שני מבנים היסטוריים טוריים קיימים בני 2 קומות וגגות רעפים (2 יח"ד) ושילוב החזיתות הדרומיות במבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים בשימוש (4 יח"ד) מעל קומת מרתף ומחסנים. אחוזי בניה מוצעים: 496%.	
מצב קיים: שני מבנים היסטוריים טוריים קיימים בני 2 קומות וגגות רעפים (2 יח"ד) הבנויים לקו אפס בחזית הדרומית (רצאבי) וחצרות קדמיות- צפוניות, שנבנו בן תוספות מאוחרות. בחזיתות הדרומיות זוג חלונות אבן בכל מבנה בקומת הקרקע ובקומה העליונה טריפור (פתח יציאה למרפסת ושני חלונות בצידו) האופייני לשלבי הבנייה ההיסטוריים המקוריים בשכונת בית ישראל ומרפסת תלויה בכל מבנה. השתמרות המרפסות גרועה ונותרה בהן בעיקר מסגרות ומעקות. מצב האבן בקירות ובפתחים מצוין. במבנים השתמרו פרטים אדריכליים ייחודיים רבים (ריצוף, פרטי אבן ובניה) וכן חצרות פתוחות.	
הערכת משמעות האתר: המבנים ההיסטוריים הטוריים הקיימים מייצגים בסגנונם ושלבי בנייתם את הבניה בשכונות היהודיות ההיסטוריות ובפרט בשכונת בית ישראל בראשית המאה ה-20 כבנייה טורית המשלבת מלאכה ומגורים ובעלת חשיבות אורבנית בסביבתו. במבנים השתמרו פרטים אדריכליים ייחודיים רבים (ריצוף, פרטי אבן ובניה). למבנים חשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית	

בהיותם חלק מהבסיס הבנוי של בית ישראל וחוליה בשרשרת הבניה ההיסטורית במקום. יש לשמור את המבנים וחצרותיהם ולהגדיר את תחומי הפיתוח והנחיות לטיפול.
תכנית מאושרת בתוקף: 4383 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד התב"ע המאושרת מייעדת את החלקות לבינוי הכולל בכל חלקה מבנה דרומי עיקרי בן 2 קומות וגג רעפים על קו אפס ומבנה צפוני קטן יותר בן 2 קומות וגג רעפים בקו בנין 3-4 מ' מקו החלקה.
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית 62 (ג30086): אזור מסחרי 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד
היתרים: אין
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות
ועדת שימור
המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 10: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. תיעוד ושימור: תיק התיעוד מראה כי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש.
▪ שימור חזיתות דרומיות: בהתאם לתכנון המוצע שתואם מול מח' השימור.
▪ שמירת פרטי פנים ייחודיים: בהתאם לתכנון המוצע שתואם מול מח' השימור.
▪ מדרגות אבן: בהתאם לתכנון המוצע שתואם מול מח' השימור.
▪ גגות רעפים היסטוריים: בהתאם לתכנון המוצע שתואם מול מח' השימור.
ב. אישור תיק תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד למבנה מול מח' השימור.
ג. איחוד חלקות בינוי טורי- עיצוב חזיתות ומרפסות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות ומרפסות באופן שיתאים לחלוקת החלקות והחזיתות בבניה הטורית ההיסטורית המקורית (2 מבנים טוריים). לפיכך אין להציע מרפסות רצופות לאורך שתי החלקות המקוריות אלא להציע מרפסות נפרדות בכל קומה לשמירת החלוקה המקורית של המבנים ההיסטוריים הטוריים.
ד. קומת מרתף: כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לייצוב קירות החזית המקוריים. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור מוכרים ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) לאחר אישורן.
ה. תנאים להיתר בניה: אישור מח' השימור להשלמת ההנחיות לעיל. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
ו. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/10
מספר תיק שימור	6651

נתונים כלליים	
כתובת	דוד המלך 26, טלביה/המורגרים
שם המבקש	יעל ספקטור
מספר בקשה להיתר	2006/0840.14
איש קשר במח' שימור	קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות
30028	135	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: שיפוץ חלל הפנים בריכת השחיה וחללים נלווים בקומת הקרקע התחתונה אגף דרומי מבנה מונומנט ימק"א, וביצוע התאמות נגישות ממתחם הספורט לחזית אחורית מערבית הבניין לשימור.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	אתר מס' 3165
תכנית 2097, 2097'א	אתר מס' 23 ברשימת המונומנטים. התא יכלול את הבנין ואת האלמנטים האופייניים הקיימים במגרש. לא תותר הריסה וכל שינוי במראהו של בנין המיועד לשימור. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני. לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור. מקום שתותר בו תוספת בניה באתר שימור יותנה הדבר בכך שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים וכן בקיום הוראות השימור.
תכנית 4715 ותיקוניה	התכנית קובעת בסעיף 10 הוראות לשימור בנין ימק"א הקיים
תכניות מאושרות: תכנית שימור מקומית מס' 2097 בתוקף מתאריך 16/01/89, תכנית 2097 א' בתוקף מתאריך 13/12/90. תכנית מתאר מפורטת מס' 4715 בתוקף מתאריך 12/04/96 קבעה יעוד שטח למלונאות ומוסד. סעיף 10 קבע כי לא יבוצעו כל שינויים בבניין הקיים, לרבות שינויים ברצף החללים, בגבהי הקירות, בקירות, בפרטי הבנין וכדומה. למרות האמור לעיל, יותרו חיבורים מבניים לבנין הקיים .. בהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט .. בכפוף לאישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. תכנית 4715'ד בתוקף מתאריך 03/12/2008 קבעה יעוד מבנים ומוסדות ציבור מלונאות ונופש. לאורך חזית מערבית אחורית הבנין ההיסטורי נקבעה זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע.	
מצב קיים מבנה ציבור ימק"א נחשב יצירת מופת אדריכלית, הוקם בשנות העשרים ביוזמת ימק"א הבינלאומית ונחנך בשנת 1933 עפ"י תכנית של האדריכל האמריקאי ארתור לומיס הרמון. המבנה מתוכנן בסימטריה מושלמת אגף מרכזי מובלט ע"י מגדל פעמונים ושני אגפים צידיים מקורים כיפה המחברים בארכדה המאגפים חצר קדמית פתוחה, לאורכה נטועים שורת ברושים וותיקים. בקיר הפיתוח מהלך מדרגות כניסה ראשית קבוע שילוט בשלוש שפות ובו קטע מנאום ההקדשה של אלנבי: מקום זה שהשלום שורר בו יריבות מדיניות ודתית תשכח אחדות בין עמים תטופח ותפותח. האגף המרכזי משמש מרכז חינוך וגני ילדים בקומות התחתונות ובית מלון בקומות העליונות. האגף הצפוני - אגף תרבות משמש מאז הוקם אולם אירועים וקונצרטים. האגף הדרומי - אגף ספורט ובו בריכת שחיה בקומה התחתונה ואולם ספורט בקומה העליונה שאינם בשימוש בשנים האחרונות.	

בררכת השחייה הממוקמת בקומת הקרקע התחתונה של האגף הדרומי נשמרה בצורתה המקורית, מדובר בחלל מלבני בגודל 16X26 מ' מוקף חלונות המחדירים אור ואוויר מכל הצדדים. ברכת השחייה ממוקמת במרכז החלל וסביבה מעבר היקפי, בחלקה הדרומי של הברכה בנויה טריבונה יציע מדרגות ומהצד המערבי קיים מהלך מדרגות סימטרי המוביל למפלס מוגבה המחובר לאזור מלתחות. בפינה הדרום מערבית קיים מהלך מדרגות פנימי שעולה לאולם הספורט/יורד לחדר מערכות טכניות. הברכה מחופה אבני פסיפס בהירות ובהם סימונים של המסלולים ומידות עומק. רצפת הפנים, קירות הפנים והעמודים מחופים בחלק התחתון אבני פסיפס עם עיטורים של חיות ים דגים סרטנים וצורות גאומטריות. החלק העליון של הקירות צבוע תכלת ומעליהם תקרת צלעות מצוירת עופות ציפורים וצורות גאומטריות. נשמרו בברכה פרטים מקוריים לרבות מעקות, מדרגות, פרטי נגרות. הפעילות בברכה הופסקה בנובמבר 2017.	
מצב מוצע הפיכת בריכה קיימת לבריכה טיפולית נגישה. הבקשה כוללת פירוק דפנות רצפת הברכה הקיימת ובניה מחדש בהתאמות הנדרשות לרבות תוספת מעלון ומדרגות בחלק המערבי של הברכה ושינוי השיפוע הפנימי. וכן תוספת רמפה גישה ממפלס 781.28 למפלס מונמך הברכה 780.55, וכן שינויים בחזית פנימית מערבית ובניה מחדש של כל מערכות התשתית.	
התייחסות להרמוניקה מקוונת מתאריך 13/08/24 שלב פתיחת תיק רישוי	
ועדת שימור:	
החלטות קודמות בוועדות שימור	
תאריך דיון	החלטה
13/9/23	לאשר עקרונית את הבקשה בתנאים הבאים: הבקשה מציעה את שינוי הברכה המקורית והקמת בריכה טיפולית. על אף השינוי המוצע בברכה המקורית, ניתן לאשר את הבקשה בתנאים לאור התאמתה לצורך הציבורי אותו היא תשרת כבריכה טיפולית ושימור החלל המרכזי ועבודות האומנות הייחודיות שבו ואף שחזור רוח המקום בברכה החדשה. התנאים המפורטים: שינויים בברכה יעשו בהליך רישוי. שינוי בחזיתות המבנה דורשים תב"ע. ההיתר יוצג בוועדת השימור. 1. הגשת תיק תיעוד מלא המתייחס באופן מפורט לקומת הקרקע התחתונה של חלל הברכה ההיסטורית, הן בהיבט ההיסטורי והן בהיבט פרטי הבניה, החיפויים וכל יתר פרטי הבניה כולל מעקות וחלונות. 2. סט טכניות ומפרט לכל עבודות שחזור האריחים שיידרשו באגן הברכה ובאזור הרמפה. על המפרט להתייחס גם לאופן ההפרדה בין דפנות הברכה שיישמרו לבין יציקת הברכה החדשה בתוכה. 3. הברכה המוצעת משתלבת במרכז הספורט החדש ומשרתת אותו, אך יש לבחון אפשרות עתידית למעבר מתוך מבנה המלון (המונומנט) ולא רק ממרכז הספורט כדי שלא ינותק הקשרו ההיסטורי. 4. חו"ד מהנדס שימור לנושא ההתערבות בקורה ברצפה לצורך ביצוע הרמפה. 5. משמר מומחה לעבודות אריחים/פסיפס/קרמיקה שילווה את הפרויקט. 6. רסטורטור מומחה לציורי קיר ותקרה שילווה את שיקום הציורים ההיסטוריים. 7. אישור סופי של מחלקת שימור לתכניות המפורטות, למפרט ולתיעוד כתנאי לתחילת עבודות. 8. יש לפנות לקבלת הנחיות בדבר הליך הרישוי מהמחלקה לרישוי ופיקוח על הבניה.
המלצת מחלקת השימור לוועדת השימור מס' 10: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. כתנאי לאישור מחלקת השימור יש להגיש תיק תיעוד מלא המתייחס באופן מפורט לקומת הקרקע התחתונה חלל הברכה ההיסטורית ותיעוד אדריכלי מלא כל פרטי הבניה. 2. היתר הבניה יכלול תיאור אדריכלי מצב קיים לצד תיאור אדריכלי מצב מוצע, בנפרד, לרבות	

- חזיתות דרומית, מזרחית ומערבית האגף הדרומי, תכנית אגף דרומי קומת קרקע תחתונה מלאה וקומות מרתף וכולל חלק מערבי הקומה מלתחות והתחברות לאגף הספורט ע"ש סילבן אדמס.
3. יש לבחון אפשרות גישה נוספת לבריכה מתוך מבנה המלון (המונומנט) ו/או מדלתות מקוריות קיימות באגף הדרומי ולא רק ממרכז הספורט, כדי שלא ינותק מהקשרו ההיסטורי.
4. כתנאי למתן היתר יוגש נספח שימור הכולל תכניות ומפרטים לביצוע עבודות השימור בהיתר. הנספח יכלול סימון כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים והתייחסות לשיקום/שחזור פרטי בניה מקוריים קיימים/חסרים והתייחסות לפרטי הבניה החדשים לרבות פרטי תאורה מלאכותית עדינה. נספח השימור יכלול בין היתר חו"ד של משמרים מומחים בפסיפסים וציורי קיר לביצוע עבודות שימור ושיקום או שחזור חלל הפנים.
5. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית וכתב מינוי אדריכל שימור מלווה להבטחת ביצוע עבודות השימור בהיתר הבניה.