

החלטת ועדת שימור	
תאריך	10/11/2024 - ט' חשוון תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/13
מספר תיק	6703

נתונים כלליים	
כתובת	דרך שועפט 112, שועפט
שם המבקש	עמוס דר
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1346279
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30559	42

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הריסת המבנה. המבנה אינו מסומן לשימור ובשלב הבחינה המעמיקה של תיק התיעוד נמצא כי מדובר בבניין משנות ה-60. הוועדה סבורה שאין לו ערכים לשימור. האבנים אינן בעלות איכות הראויה לשילוב בבניה החדשה.

מנחם סגל
מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור

בנצ'ון קצין
יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטות ועדת שימור	
תאריך	10/11/2024 - ט' חשוון תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/13
מספר תיק	6694

נתונים כלליים	
כתובת	אלחריזי 16 רחביה
שם המבקש	שמואל יוסוביץ
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה 1979/0218.02
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30038	13	כן	648 מ"ר

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

- אין התנגדות לתוספת מעלית חיצונית במתכונת המוצעת בצמידות לחזית הצד המזרחית של חדר המדרגות המשותף- ללא שינוי בפתחים הקיימים של חדר המדרגות, תוך התחברות מינימאלית בגשר פלדה לדירה קיימת בקומת הגג. יצוין שנבחנה חלופה לתוספת מעלית בחזית אחורית צפונית העדיפה מבחינה שימורית שאינה-ישימה מבחינת המבקש מאחר ומרוחקת משמעותית מהרחוב.
- יכתב בהיתר הבניה כי במידה ותאושר בקשה להשלמת קומת גג יידרש פירוק המעלית הקיימת ובנייתה מחדש בחזית צפונית אחורית.
- יש להשלים במסמכי הבקשה סימון מרכיבי שימור בסגול. יש להשלים פריסת גדר קדמית לשימור.
- יש לתקן בתרשים הפיתוח מהלך מדרגות מעבר ציבורי ממזרח לחלקה. יש לסמן בתכנית פיתוח עצים בוגרים לשימור באדום. יש להשלים התייחסות לתוספת ריצוף אבן חוץ גישה המשכית מפודסט הכניסה הראשית למעלית. יש להתייחס במסמכי הבקשה לכלל מרכיבי הביצוע לרבות ביסוס, מפגש מעלית וחזית בנין לשימור, חזיתות פיר מעלית, פרט גשר פלדה, פרט תקרת מעלית.
- תנאי למתן היתר יהא הגשת נספח פרטי ביצוע מפורטים למעלית מוצעת ערוך ע"י יועץ מעליות.
- עיצוב המעלית יהא בהתאם להנחיות המרחביות לבניינים היסטוריים קונס' פלדה וזכוכית שקופה.
- בהתאם לסעיף טז' בהוראות בתכנית תנאי למתן היתר יהא הגשת נספח שימור חדר המדרגות שיבוצע ע"י אדריכל/ית בעל ניסיון בשימור ויכלול הנחיות לשיקום חדר מדרגות משותף ע"ב מצב מקורי משוער לרבות שיקום גדר אבן מדרגות חוץ, שיקום גגון בטון מטויה, שיקום או שחזור פרט נגרות דלת כניסה ראשית, שיקום גמר קירות פנים, מדרגות ומעקה פנים, מאחז יד עץ.
- תנאי למתן היתר יהא הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר הבניה

אנון קצין
מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור

ב' אנון קצין
יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	10/11/2024 - ט' חשוון תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/13
מספר תיק	6786

נתונים כלליים	
כתובת	רחוב אל שיפא 21, בית צפפה
מגיש התכנית	חוסין מסודה
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	0130310
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	בשלמות
30285	84

החלטות הוועדה

לאשר את הריסת המבנה בתנאים הבאים:

- יש לבחון שימוש חוזר באבן ההיסטורית בבינוי החדש. האבן מהווה חלק מהרקמה ההיסטורית של השכונה. האבן ההיסטורית תשמש כחומה לחזית רחוב ו/או לחיפוי חלק החזית הצידי של המבנה המקורי בחלקה 83 אשר לאור הבינוי המוצא נותר כבינוי אטום בקו אפס צידי.
 - חומרי גמר יהיו ע"י הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.
 - תנאי למתן היתר- הגשת תיק תיעוד מקדים וקבלת אישור מחלקת השימור.
- יש לציין כי ניתן להציע בינוי על קו אפס צפוני המאפיין את השכונה. בנוסף יש להציע גינון על גבי קרקע גגנית בעומק 1.5 על מנת שתהיה אפקטיבית לשתילה וגינון.

אח"כ קנ"ז
מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור

כ/מ"מ קנ"ז
יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	10/11/2024 - ט' חשוון תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/13
מספר תיק	5891

נתונים כלליים	
כתובת	מאיר שחם - המלך ג'ורג' - הלל - מבוא המתמיד
שם המבקש	א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1070911
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30037	30,49,80-81,91,103-104,108,114,161,163-165,186,188	כן
30037	5,63,65,92,106-107,115,159	חלקי

החלטות הוועדה

ההנחיות מתייחסות לסט תכניות מאוגוסט 2024 (הוגש בינתיים עדכון נוסף אשר הוצג בדיון):

הוועדה דוחה את התכנית מהטעמים הבאים:

1. התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל.
2. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגון העצמאות המשמש את כל תושבי העיר.
3. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים.

אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזורו בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר.

ככל והוועדות דוחות את עמדת וועדת השימור נבקש לקבל את התנאים הבאים:

שימור –

מתחם חסבון –

מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות.

הוגש תיק תיעוד למבנים.

א. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר.

- ב. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.
- ג. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.
- ד. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'.
- ה. סעיף שימור ו"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה.
- ו. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חור"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר.
- ז. הריסת תוספת בנייה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. לא ניתן לבחון בשלב זה.
- ח. שימושים – בהתאם לתכנית מאושרת.
- ט. החזיתות של הבניינים והגדרות לשימור לא ייקברו או יוסתרו ע"י מבנים אחרים או מעברים במפלסים גבוהים יותר. החזיתות יהיו פנויות מבינוי גם מחוץ למתחם.
- הבלוק המנדטורי:**

1. הלל 4 – בניין K

- א. לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.
- ב. מוצעת הריסת הבניין המקורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. יש לשמור על הבניין ולא רק על החזית. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור.
- ג. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.
- ד. מעבר ציבורי דרך הבניין – מוצע פסאז' רחב, לא נחוץ כלל ואינו מוסיף למרחב הציבורי וגם פוגע בשלמות המבנה ההיסטורי. ככל ויוחלט על מעבר כעין זה יש להסיטו מזרחית למבנה ההיסטורי למיקום בו מוצע בניין חדש.
- ה. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.
- ו. יש לשמור פרטי בניין מקוריים בחזיתות – חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

2. גובה המבנה – לפי הקיים.

2. הלל 2 – בית מר חיים - בניין J –

- מוצע לשימור עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ'.
- קיים תיק תיעוד שהוכן במסגרת היתר.
- א. יש להוסיף הוראות לגבי שימור חדרי מדרגות ומעליות.

ב. קיים מעבר ציבורי בארקדה במפלס הרחוב מתחת לבניין. יש לסמן בתשריט ובתקנון.

ג. יש לציין שאם יתווספו מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעליות נוספים הם יתווספו בחזית אחורית בלבד.

ד. יש למחוק את הסעיף המאפשר הגדלת פתחים לצורך השמשת המבנים לייעודם. סעיף זה יאפשר שינויים רבים שיפגעו בבניין.

ה. תוספת 2 הקומות – אין להוסיף מעל הבניין לשימור. בנוסף לפגיעה בבניין, תוספת הקומות תהפוך את הבניין לגבוה ביחס לשאר המבנים המנדטורים בבלוק. תוספת הקומות תחייב מעליות וחדרי מדרגות נוספים וכן עמידה בתקנים נוספים.

לפיכך יש לשמור על הבניין הקיים ללא תוספות.

ו. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

3. המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I –

מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ.

א. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ונבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושטים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות). יש לשמר את הבניין לרבות חדר המדרגות והמעלית.

ב. התכנית מציעה אגף אחורי. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק התייעוד.

ג. גובה – אין להוסיף קומות מעל הבניין הקיים. ניתן לשקול תוספת מעל האגף החדש בחזית אחורית. תוספת קומות מעל הבניין הקיים לא תאפשר שימור של חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית ותחייב התאמות נדרשות נוספות שיפגעו בבניין.

ד. יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.

ה. מצוין בסעיף 4.1.2 ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.

ו. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.

ז. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

4. בניין H – המלך ג'ורג' 31

בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משוון מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה

של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש.
יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש.

- א. יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.
- ב. יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.
- ג. יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניינים משנות ה-50 –

בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית ואולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה.
הוגש תיק תיעוד לחלק מהמבנים. נבקש תיק תיעוד מתחמי שכולל את גן העצמאות והמבנים משנות ה-50.

1. בניין E – מוצע מגדל בן 49 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.

א. המגדל המוצע בקו 0 לרחוב ללא קומות מסד. יש לשקול נסיגה של המגדל מקו 0 והותרת מסד בן 7 קומות כפי שאופייני לבניינים המנדטוריים ברחוב – בית המעלות, בית מר חיים.

ב. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B – המפלס המוצע לא יאפשר שימור חזית מערבית של בניין B

2. מוצעת הריסת בניין משרדים ברחוב הלל משנות ה-50 (כנראה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן) והקמת 2 בניינים במקומו – בניין L ובניין F (מגדל)

א. בניין L – בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.

ב. מוצעת עקירת עצים ברחוב. יש לשמר את שדרת העצים.

גן העצמאות –

שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות.

1. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50.
2. יש לצמצם עקירת עצים בכל תחום התכנית – ברחוב שחם המועתק, מגדל E – מדרום לו וממזרח.
3. מוצעת הסטת רחוב מאיר שחם.
- א. יש לצמצם עקירת עצים.

ב. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר.

ג. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין B. לא ברור מה מוצע – האם יש מעבר מדורג? האם יש קיר תמך (לא מקובל)? יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו.

4. מוצע מגדל בן 56 קומות במקום בית הקפה רונדו.

א. יש לכלול התייחסות לקפה רונדו בתיק התייעוד המתחמי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו.

ב. כניסה לרכב מרחוב אבידע – יש למצוא פתרון אחר. המעבר דורש עקירת עצים ופגיעה בגן. יש לתכנן מעבר מכיוון רחוב המלך ג'ורג' או אם לא ניתן, יש להסיט דרומה למעבר בין הבניינים כשהמעבר יהיה תת קרקעי (הטופוגרפיה מאפשרת זאת) וזאת במידה ואין בור מים ששייך למבנים ההיסטוריים. (לאחרונה הוגשה תכנית גישה לחניה תת קרקעית מתחת לפארק סן סימון – הרמפה יורדת בגובה ומשמרת את רוב הקרקע והעצים מעליה ללא פגיעה).

5. יש להתאים את תכנית הפיתוח של גן העצמאות לתכניות המקודמות מול אדריכל העיר.

6. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין.

הערות כלליות:

לא הוצגו ניתוחים עירוניים של השתלבות הבינוי במרכז העיר ההיסטורית, לא הוצגו מבטים אל ומהעיר העתיקה או נקודות אסטרטגיות ניצפות אחרות. יש להשלים נושא זה בטרם קבלת החלטה סופית לגבי גובה המבנים ותכסיתם.

קו בניין –

א. מצוין כי כל קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0. לא מקובל. יש לסמן באופן פרטני. המשמעות היא עקירת עצים, פגיעה בבורות מים ועוד.

ב. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים.

ג. יש לשקול קו בניין לקומות מסד של המגדל בהתאם לבלוק הקיים (7 קומות) ובנפרד לקומות עליונות - בנסיגה.

מרחבים מוגנים – לא בחזיתות לרחוב.

אורן קצ'ר
מורן בן זיו,

רכזת ועדת השימור

ד"ר אילן קצ'ר
יוחנן ויצמן,

יו"ר ועדת השימור

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	10/11/2024 - ט חשוון תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/13
מספר תיק	הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: בית יעקב, מלחה

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הכנסת רשימת האתרים לשימור כפי שמופיע בתוספת הרביעית לחוק.

אורי פז
מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור

אורי פז
יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור