

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 – ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6442

נתונים כלליים	
כתובת	מלכי ישראל 33, זכרון משה
שם המבקש	אוריה שוחט
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1277888
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30068	בשלמות	מחלקה
	7	

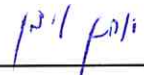
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
 1. שימור חזית צפונית: יש לסמן החזית לשימור כמוצע בבקשה ולהוסיף הוראות לשיקומה.
 2. גרם מדרגות אבן: יש לבחון שילוב גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בגרמי המדרגות המוצעים (ניתן להציע פירוק והרכבה).
 3. שימור חצר היסטורית: מוצע בינוי חדש בשטח החצר ההיסטורית. יש לתעד את החצר המקורית ולהגיש תיעוד מפורט של האלמנטים ההיסטוריים שהיו בה (בור מים, ריצוף ומתקנים נוספים ככל וישנם).
- ב. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד.
- ג. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-6 קומות בלבד וכן גג רעפים המתאים לצורת הגג ההיסטורית-מקורית. אין להציע חצי קומה עליונה/שביעית בנסיגה ומרפסת גג.
- ד. קומה תת-קרקעית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חו"ד הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי.
- ה. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות באופן שיהיו עוקבות ומתאימות לפתחי המבנה ההיסטורי.
- ו. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש לצרף פרט הפרדה ברור ולהימנע מיצירת פערם ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
- ז. ממ"דים: עיצוב חלונות הממ"דים יתאים לבינוי ולסביבה ההיסטוריים (ניתן להציע פתח מאורך או דמה).

- ח. **גג רעפים חדש:** ניתן לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- ט. **תשריט:** יש לסמן את חזית המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
- י. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חזית המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- יא. **נספח הבינוי:** יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- יב. **תנאים להיתר:** הטמעת חור"ד 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.
- יג. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.


 מורחן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 – ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6575

נתונים כלליים	
כתובת	עבודת ישראל 16, מאה שערים
שם המבקש	קרן ג'ולייט בן שטרית
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1341783
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30064	בשלמות	מחלקה
	113	

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. שימור: במבנה ההיסטורי אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:

- שימור חזיתות: יש לשמור על החזית הצפונית של המבנה ההיסטורי, כולל פתחים היסטוריים מקוריים ובהם וכן משקופי פרטי נגרות ומסגרות תריסים כדוגמת הקיים.
- ריצופים היסטוריים: יש לבחון שימוש חוזר בריצופים הקיימים בבניין ככל ואין רצון לשמרם יועברו לידי עיריית ירושלים לשימוש חוזר במבנים.
- גג רעפים היסטורי וגג חדש: הגג החדש יהיה באותה מתכונת, צורה ושיפועים כדוגמת הגג הקיים. ללא חריגה של קוקיות ו/או מרפסות גג בחזית הגג הפונה לחזית הצפונית. ניתן לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג 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.

ב. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי. לפיכך יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות ובעיקר בחזית הצפונית (ראשית).

ג. ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו.

ד. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות המתאימות למרפסות ההיסטוריות ולמלוא גובה המבנה המוצע. לנושא העומק, יש להציע תכנון למרפסות באופן שאינו מדלג על כל החזית, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק- תנאי בהיתר יהיה השבתן למצבן המקורי.

ה. צמחיה בוגרת: בתיק התיעוד מופיעים עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית- יש להתייחס לשימורם בתכנית המוצעת ולהגיש חו"ד אגרונום לשילוב עצים בוגרים בתיאום מול מח' שימור.

ו. תשריט: יש לסמן את חזית המבנה הצפוני ההיסטורי הקיים לשימור.

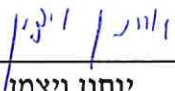
ז. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חזית המבנה ההיסטורי הצפוני הקיים. וכן כי לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

ח. נספח הבינוי: יש לסמן כל חלקי חזית צפונית היסטורית לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. בנוסף ישולב פרט הפרדה.

ט. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו לאחר אישורם להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

י. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6339

נתונים כלליים	
כתובת	בית ישראל 22, בית ישראל
שם המבקש	מוריס גז
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15764
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
30088	49	

החלטות הוועדה

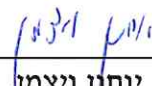
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. תיעוד ושימור: לאור תיק התיעוד שהוגש ניכר כי ישנם אלמנטים הראויים לשימור:
- ב. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים. כתנאי להיתר יש לצרף חו"ד הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי לאישור שתוטמע בהיתר.
- ג. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- ד. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי.
- ה. המרפסות יהיו במרחק לפחות 50 ס"מ מכל פינת מבנה.
- ו. גג רעפים: ניתן לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג 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.
- ז. נספח פרטי שימור והנחיות להגנת אלמנטים היסטוריים: כתנאי להיתר יש לצרף נספח פרטי שימור וכן 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.

ח. תנאים להיתר בניה: אישור מח' השימור על השלמת 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.

ט. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6439

נתונים כלליים	
כתובת	דוד ילין 34 / יוסף בן מתתיהו 27, מקור ברוך
שם המבקש	ברכה כהן
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1271410
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
31415	21	

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. בינוי חדש: הבינוי המוצע מקובל ומשתלב במדיניות התכנון לסביבה. יחד עם זאת במהלך הדיון עלתה הצעה להפוך את מיקום המדרגות והמעלית עם הלובי כלפי רחוב יוסף בן מתתיהו, כך שתיווצר קומת לובי כפולה אשר חושפת את הקיר ההיסטורי, היזם הסכים להצעה ובכפוף לבדיקת היתכנות תכנונית.

ב. שימור: יש לשמר את האלמנטים הבנויים והפרטים שהשתמרו ולשלבם במסגרת התכנון המוצע:

- שימור המבנה הראשי (צפוני) במלואו: יש לשמר המבנה ההיסטורי במלואו ולהציג בתכנון הנחיות לשיקומו המלא. אין לפגוע, להוסיף או לשנות את חזיתותיו של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיהן- פתחים, משקופים, עמודים, וכל יתר פרטיהם.
- גרם מדרגות אבן: יש לבחון שמור גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר.
- גג רעפים היסטורי: ניתן לשמור על הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש ככל שיוצע.
- גדר החלקה: יש לשמור על גדר החלקה ולשקמה בהתאם לאופייה וגובהה המקורי, יש להסיר תוספות מאוחרות ולשמר את השער המקורי שהשתמר.

ג. תיעוד: הוגש תיק תיעוד הרגע האחרון לפני הדיון בתכנית. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד שהוגש. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ככל שיתאפשר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.

ד. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

ה. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי אך אין צורך להעתיק את החזית ההיסטורית גם לאגפים חדשים לגמרי- אין להציע אבני פינה בולטות באגפים החדשים. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.

ו. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג הפרדה אופקית ואנכית מתאימה בין ישן וחדש בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית בין בינוי היסטורי לחדש. יש לפרט סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות הקיימות והמוצעות ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. יש להגיש פרט מוגדל של אלמנט ההפרדה המוצע המתאים ומכבד את המבנה ההיסטורי.

ז. גג רעפים: ניתן לשלב בגגות הרעפים החדשים המוצעים את גג הרעפים ההיסטוריים הקיימים, בתיאום עם מח' השימור. יש להטמיע בהוראות התכנית (להלן) הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג 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.

ח. 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. לתיאום מול מח' השימור.

ט. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. יש להגיש חו"ד הנדסית- שימורית לבחינת היתכנות הבניה מתחת למבנים ההיסטוריים וייצוב המבנים והקירות. חו"ד זו תוטמע בבקשת היתר ככל ותוגש.

י. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי, את מבנה העזר (הדרומי), את המדרגות ואת גדר האבן של המתחם לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).

יא. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:

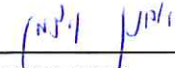
- הגדרת האלמנטים הנדרשים לשימור בחלקה: המבנה ההיסטורי, גדר החלקה, החצר ההיסטורית ומבנה עזר היסטורי דרומי. כמפורט בסעי' ב'.
- הוראות להגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

יב. נספח הבינוי: יש לסמן את כל האלמנטים ההיסטוריים שנדרשים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.

יג. 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.

יד. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.


מורדכי זיו,
רכזת ועדת השימור


יחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6660

נתונים כלליים	
כתובת	גד 6, מקור חיים
מגיש התכנית	אופירה קאפח ועמוס גדרון
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1360544
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30002	89	לא

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

להוסיף בהוראות התכנית:

1. תשתיות ימוקמו בגג בלבד. יוסרו תשתיות וצנרות מחזיתות השימור. אין להגביה גדר הגג לצורך הסתרת התשתיות. גובה גדרות יהיו מינימליות לצורך בטיחות. תשתיות ימוקמו בפנים הגג כך שלא יהיו נצפים.

2. המצללה המוצעת תותקן באופן שאינו מהווה פגיעה כלפי הרחוב וזאת לאור ייחודיות המבנה ובנסיגה של 1.2 מטר מחזיתות צפון ומזרח. גובה המצללה לא יעלה על 2.5 מ'.

3. חדר מכונות יהיה בגובה וגודל מינימלי.

4. תנאי לאישור התכנית הריסת הפרגולה הקיימת מעבר ל-1.2 מטרים האמורים לעיל. מדובר במפגע חזותי שאינו ראוי על גבי מבנה לשימור.

5. יש לקבוע את הוראות השימור כסטיה ניכרת.

6. כל יתר הוראות השימור לפי תכנית 12827 ימשיכו לחול.

7. תנאי למתן היתר-

א. תיאום חומרי גמר וצבעים עם מחלקת השימור.

ב. תיאום פרטי בריכה, חדר מכונות, פרגולה, גדרות הבריכה והגג.

נספח בינוי:

1. פרגולה-

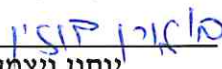
א. יש לצמצם את הפרגולה כך שמצד צפון ומזרח תהיה נסיגה של לפחות 1.2 מ' מקצה המבנה.

ב. גובה פרגולה- גובה פרגולה לא יעלה על 2.5 מ'.

2. לסמן את המבנה לשימור בסגול כמקובל.

תשריט מצב מוצע: לסמן את המבנה בסימבול לשימור.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

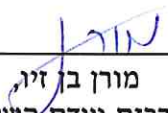
החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6778

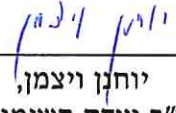
נתונים כלליים	
כתובת	הטייסים 33, גונן ב'
שם המבקש	קלפר ארז
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15836
סמכות	מקומית
איש קשר מחלקת שימור	הנדסאית אדריכלות חיה מרסיאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30121	104	כן

החלטות הוועדה

יורד מסדר יום לבקשת עורך הבקשה, יובא לדיון בהקדם.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6432

נתונים כלליים	
כתובת	הנביאים, שכונת החבשים
שם המבקש	פאי סיאם בע"מ
סיבת הפניה	שטח למוסד-מתחם אורט, רח' הנביאים
מספר תכנית	1261478
סמכות	מחוזית
איש קשר מחלקת שימור	אדריכלית אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30061	91	V
30061	93	V

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- שימור המתחם - אין לבנות או לחפור במתחם ההיסטורי המקורי של בית הכומר. יש לשמור על המתחם בשלמותו לרבות המבנה, החצר הקדמית, הגדרות, השער, העצים ובור המים מהסיבות המפורטות -

א. מונומנט לשימור - המתחם סומן לשימור בתכנית המונומנטים לשימור 2097 וכולל את החלקה כולה לרבות כל הבניינים, החצרות, הגדרות, השערים, בור המים והעצים. התכנית המוצעת משנה את המתחם כליל ומתייחסת לבית הכומר כאובייקט עצמאי ומנותק מהקשרו, כשסביבו מוצעים מבנים של 12 קומות המסתירים אותו כליל מרחוב הנביאים. תחתיו מוצעת חפירה שתחייב את הריסתו החלקית. הגישה אינה מקובלת בשל אי התאמתה באופן מהותי לתכנית המונומנטים המתייחסת למבנים לשימור כמכלול שלם וכמבני אל-געת. מעיון במפות היסטוריות ובתצ"א מ-1918 נראה כי היתה קיימת גדר פנימית במתחם שחילקה אותו לשלושה מתחמי משנה. בית הכומר היה מוקף גדר שכללה חצר היקפית ואת החצר הקדמית לכיוון רחוב הנביאים ואת בור המים. יש לשמור על מתחם המשנה ההיסטורי בשלמותו ללא כל בינוי או חפירה (מסומן להלן בוורוד).

- חשיבות רחוב הנביאים - התכנית תפגע משמעותית ברחוב הנביאים שהינו אתר תיירותי חשוב מאין כמוהו בשל ערכו ההיסטורי, האדריכלי, הדתי והבינלאומי. לאורך הרחוב נבנו בתי חולים, קונסוליות, כנסיות, מוסדות חינוך ובתי פאר של נכבדים. כל מוסד נבנה בסגנון האופייני לארץ מוצאו וכך נוצר מגוון אדריכלי ייחודי. הסתרה של בית הכומר ע"י בניין חדש שייבנה בחצרו הקדמית תפגע בציבור התיירים והתושבים

הנהנים משכיות החמדה האדריכליות של רחוב הנביאים. לפיכך יש לבטל את הבינוי בחצר הדרומית של המתחם.

ג. **שימור בור מים** – בור המים הינו המבנה הראשון במתחם ונראה במפות היסטוריות מ-1865, כשהאזור כמעט ועוד לא היה מאוכלס. הוא ממוקם בדרום החלקה בניצב לרחוב הנביאים. אין ספק שמדובר בבור מים ייחודי בשל מידותיו ובשל תאריך בנייתו הקדום. תקרת בור המים מוגבהת מהחצר ולכן נראית היטב במפות ובתצ"אות היסטוריות. בור המים מסומן בתכנית כביכול לשימור אבל בפועל אין היתכנות לשימורו אם תאושר בנייה מעליו (גם לא בזיז), לצדו או מתחתיו. אין לבנות או לחפור באזור בור המים. יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים ולסמן גבהים.

יש לתעדו ולבחון שימוש בו (בתנאי שלא ייפגע).

יתכן ויש בורות מים נוספים במתחם שלא סומנו במפות. יש להוסיף סעיף לתקנון בדבר שימור בורות מים במידה וימצאו ויוחלט ע"י מחלקת שימור שהם ראויים לשימור.

ד. **שימור החצר והעצים** – יש להגדיר את החצר הקדמית כשצ"פ. יש לשמור על מפלסים מקוריים של החצר מסביב לבית הכומר ועל כל העצים בתחום זה. התחום ייקבע לפי הגדר ההיסטורית הפנימית שסביב בית הכומר. תחום זה יהיה ללא חפירה כלל. תכנית הפיתוח תותאם לפיתוח ההיסטורי ע"פ צילומים ותצ"א: ינטעו עצים בוגרים בחצר הקדמית ומערכת שבילים בהתאם. יש לשמור על העצים בחזית לרחוב אדלר ממערב לבניין הצפוני המבוקש.

ה. **שימור גדרות ושערים** – הגדרות מסומנות להריסה. לא מקובל. יש לסמן את כל הגדרות והשערים ההיסטוריים לשימור.

לסיכום נושא שימור המתחם:

א. אין לבנות בנייה חדשה במתחם המשנה של הבניין לשימור, החצר הקדמית ובור המים.

ב. אין לחפור מתחת לחצר הקדמית, הבניין לשימור ובור המים.

ג. יש להגדיר את החצר הקדמית כשצ"פ ולשמור על העצים, הגדרות והשערים.

ד. הבנייה החדשה והחפירה ימוקמו במתחם המשנה המזרחי והצפוני בלבד.

ה. יש לסמן את כל הנ"ל במסמכי התכנית ולהוסיף הוראות שימור, חתכים, חזיתות לשימור ומפלסים.

2. שימור בית הכומר –

א. **שימור המבנה בשלמותו** - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, רעפים, מדרגות חיצוניות ומרפסות,

- שימור מפלסים מקוריים חיצוניים ופנימיים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – גרמי מדרגות, מרפסות, פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד.
- ב. יש להוסיף חתכים וחזיתות ולסמן בהם את כל מרכיבי הבניין לשימור בסגול. יש לסמן מפלסים.
- ג. כאמור אין לחפור מתחת לבניין לשימור וגם לא בצמוד לקירות המבנה או בסביבתו. נציין שמחוץ לקיר הבניין קיימים אלמנטים לשימור מחמיר כגון גרמי מדרגות, ארקדות ועוד שיהרסו בשל החפירה המבוקשת.
- ד. אין לחזק את המבנה בבטון. ניתן לשקול חיזוקים מסורתיים כגון עוגנים.
- ה. יש להוסיף סעיפי הגנה על המבנה בשלב העבודות – עטיפת המבנה ומערכת ניטור.
- ו. מיגון – לא הוצע פתרון. אם נדרש ימוקם במבנים הסמוכים.
- ז. נגישות – לא הוצע פתרון. אם נדרש, יש למצוא פתרון שלא יפגע במבנה או במראהו.
- ח. שימושים – אין שינוי מתב"ע קודמת (מוסד). יש לפרט מה השימוש של בניין הכומר עם העדפה לשימוש ציבורי תרבותי שיאפשר שימוש של ציבור רחב.
- ט. יש להגיש חו"ד הנדסית שימורית בשלב זה.
3. תיק תיעוד – דל ואינו מספק. יש להשלים לתיק תיעוד מלא כתנאי להפקדה בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
4. המבנים המאוחרים שבמתחם אורט - חלקם בעלי ערך אדריכלי.
- א. בניין A בצפון המתחם הוא בניין בסגנון ברוטליסטי מחופה טיח שנבנה בשנות ה-50 בדומה למבני ציבור אחרים שנבנו בתקופה בארץ ובעולם. המבנה כולל מסות קובייתיות במעך א-סימטרי, חלונות סרט, וקומת עמודים.
- ב. בניין C שנבנה גם הוא בשנות ה-50 הוא מבנה בסגנון מודרניסטי מנדטורי מחופה טיח וכולל חדר מדרגות עם חלונות תרמומטר.
- ג. במתחם קיימים גם בניין D ובניין E שבמבט ראשון אינם בעלי ערך אדריכלי גבוה.
- ד. על אף שחלק מהבניינים הם בעלי ערך אדריכלי, ברור למדי שתב"ע 2097 כללה אותם רק כי הם כלולים בחלקה של בית הכומר. לפיכך אין התנגדות להריסתם אך יש לתעד אותם באופן בתייעוד צילומי. חו"ד סופית לגביהם תינתן לאחר הצגת התיעוד כתנאי להפקדה.
5. בנייה חדשה –
- א. קו בניין לחפירה – יש להוציא את המבנה לשימור והחצר שסביבו מתחום החפירה.
- יש להרחיק מגבולות המגרש מכיוון שסביב כל המתחם קיימים מבנים לשימור בחלקות אחרות שייפגעו מהחפירה המבוקשת בגבול החלקה.
- ב. קו בניין – מוצע קו בניין כללי לחלקה. לא מקובל. יש להוסיף קו בניין מפורט יותר סביב כל בניין חדש בנפרד. התכנון יכלול חצרות פתוחות בין הבניינים.

ג. גובה – מוצעים מבנים חדשים בני 12 קומות (קומה אחרונה בנסיגה). זוהי חריגה מגובה מקובל בגדה הצפונית של רחוב הנביאים. תב"ע 4836 לשימור שכונת החבשים מאפשרת 3 קומות. בשנים האחרונות אושרו 4 קומות וגג רעפים. אם המבנים המוצעים והחפירה ימוקמו בעורף החלקה (בצפונה ובמזרחה) באופן שלא יפגע ברחוב הנביאים ובמתחם לשימור ואם יענו דרישות השימור המחמירות במתחם הדרומי הכולל את בית הכומר, החצר הקדמית ובור המים, ניתן לשקול בנייה חדשה החורגת מהמרקם לשימור של 6 קומות וקומה שביעית בנסיגה.

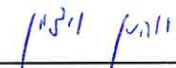
ד. מסמכי התכנית סכמטיים ומאפשרים גמישות רבה מדי. יש לדייקם.
ה. תשתיות – לא ימוקמו ע"ג גדרות ושערים היסטוריים ולא ע"ג הבניין לשימור. התשתיות ימוקמו בתחום הבנייה החדשה בלבד.

6. תנאים למתן היתר –

- א. שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.
- ב. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.
- ג. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
- ד. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6614

נתונים כלליים	
כתובת	יפו 75, מרכז העיר
שם המבקש	תלמוד תורה יעבץ
סיבת הפניה	תכנית מתאר מקומית
מספר תכנית	1339696
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית אביגיל בן שמחון

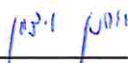
גוש	מס' חלקה בשלמות
30074	22

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. אין מניעה לאשר קומה מעבר למבנים אשר אושרו לאחרונה בתמאות. בדירוג כלפי החצר אבן ישראל (קומה פחות) מבנה הרבנית – נבנה "כרב הקומות" של השכונה ולכן הותרתו גבוה יותר שומרת על הסיפור ההיסטורי.
2. תנאי להפקדה מהנדס שימור אשר יגיש תכנית קונסטרוקציה אשר שומרת על הקמרוןות ועל ערכים אשר הוגדרו בתכנית השימור התקפה.
3. לאפשר חזית מסחרית כלפי חצר אבן ישראל. חזית זו יכולה לתרום רבות למרחב העירוני ולתחושת הביטחון בו.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6834

נתונים כלליים	
כתובת	המייסדים 8, בית הכרם
שם המבקש	אבירם שמחה
סיבת הפניה	תמ"א 38/1
מספר תכנית	15830
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30159	142

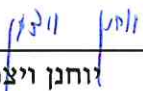
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- חזית לרחוב המייסדים (דרומית) - קו הבינוי יתעדכן לקו הבינוי של לובי הכניסות הפנימי. מרפסות קדמיות לא יעלו על עומק 1.6. קיר ההפרדה בין מרפסות החזית הקדמית הפנימית יעודן ו/או ידורג.
- חזית אחורית – יש לחזור לתאם תכנון ופתחים על מנת לקבל חזית איכותית יותר.
- קומות- התכנית המציעה תוספת של 3 קומות מעל המבנה הקיים. יש להוריד את מס' הקומות המוצע 22 קומות מעל המבנה הקיים (כולל השימוש בגג רעפים) כדי לא לחרוג מהמדיניות.
- עצים- התכנית מציעה עקירה של 14 עצים, רובם בעלי ערכיות בינונית וגבוהה (רק 2 עצים פולשניים בעלי ערכיות נמוכה). שכונת בית הכרם מתאפיינת בעצים בוגרים ויש חשיבות לשמירה עליהם ולצביון השכונה. יש להציע תכנון חלופי על מנת לשמר את העצים ככל הניתן. יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שיעקר (בתיאום מול מחלקת שפ"ע).
- חנייה- יש להציע גינון ונטיעת עצים בוגרים מעל קירוי חניה מוצעת. נושא זה חשוב במיוחד עבור חזית גן ביאליק.
- חיזוקים- על אף שהמבנה אינו מוגדר לשימור ולא מוגדר כמבנה היסטורי, חזיתות האבן הקיים מתוכננות באיכות אדריכלית גבוהה ובפרטי בנייה הראויים לשימור. הבינוי המוצע מראה חיזוק חיצוני בכל חזיתות המבנה. החיזוק החיצוני יהיה דומה ככל הניתן בחומר ובגוון לאבן / דמוי אבן הקיימת.
- תנאי למתן היתר- בחירת חיפוי אבן בבניה החדשה תיעשה בתאום עם המחלקה לשימור ותירשם כתנאי בהיתר.
- התכנית מציעה תוספות בינוי המשכיות בשני צידי המבנה (בחזית מזרחית ומערבית) הנצפות בחזית דרומית, על התוספות המוצעות להיות בנסיגה של לפחות מטר מהחזית הדרומית. בנוסף יש להקטין את גודל הממ"ד המוצע בכיוון מערב למינימום הנדרש.
- גדר בחזית לרחוב- על הגדרות בחזית לרחוב המייסדים להישאר נמוכות כפי הקיים. יש לבטל את גדרות האלומיניום המוצעות מעל הגדר אבן. יש השאיר את הגדרות כפי שהן כיום.
- תשתיות- מתקני התברואה ומוני הגז בחזית לרחוב אינם מקובלים. יש למקם את התשתיות בהתאם להנחיות מרחביות. אין לייצר חומת תשתיות כלפי הרחוב. יש להציע מיקום חלופי בתיאום מחלקת השימור.

11. חזית מזרחית אינה משורטטת כראוי. יש להתאים תכניות לחזיתות. כנ"ל לגבי ההדמיות בהרמוניקה- אינן תואמות את התוכניות. יש להוסיף הדמיות מכל הכיוונים.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	5849

נתונים כלליים	
כתובת	עמינדב 14, גבעת חנניה
שם המבקש	משה שפירא אדריכלים
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15686
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל שחר פוני

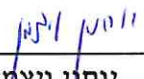
גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
30018	17	

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תכסית הבינוי תתואם בתיאום מחלקת השימור לטובת מיגון ומעלית ומדרגות ללא ריבוי משורים ודירוגים.
2. לא תתוסף חניה ולא תמוקם חניה לצד קיר לשימור דרומי.
3. תבוטל הפרגולה.
4. תושלם תכנית קונסטרוקציה לבדיקת מחלקת השימור.
5. יושלמו הערות סטנדרטיות מאת מחלקת שימור.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק שימור	6773

נתונים כלליים	
כתובת	שיריזלי 7-9, מחנה יהודה
שם המבקש	הדר יעל
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15804
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל שחר פוני

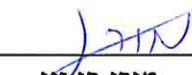
גוש	חלקה	חלק
30046	בשלמות	מחלקה
	15	

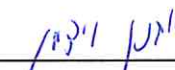
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. גובה המדלפות בשני הרחובות יותאם למדלפות בנויות קיימות מצידי המבנה.
 2. ניתן להציע מרפסות עד עומק מטר בלבד.
- ניתן לאשר את שאר השינויים המוצעים: הסדרת קומת מרתף (בכפוף לחוות דעת הנדסית) והתכנון המחודש של השטח שבין המבנה המזרחי למערבי.
- תנאים נוספים לקבלת היתר בניה:**
- א. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.
 - יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - ב. יש להטמיע בבקשה נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - ג. תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
 - ד. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה בהתאם למפורט לעיל, כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד.
 - ה. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור.
 - ו. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.
- תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:**

1. כתנאי לטופס 2 ידווח למח' שימור על תחילת העבודות באתר ע"י אדריכל שימור מלווה שמונה בהתאם להנחיות מח' השימור.
2. הבנייה תבוצע אך ורק בהתאם למאוסר בהיתר זה ולפי הנחיות אדריכל השימור המלווה את העבודות.
3. אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגווני טיח וחומרי גמר אחרים יתואמו ויאושרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר.
4. לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור.
5. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על אלמנטים, חזיתות וחללים פנימיים המיועדים לשימור.
6. כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור.
7. במידה וימצאו בורות מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק העבודה מיידית, לדווח ולפעול בהתאם להנחיות מח' השימור.
8. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שהוגשו למח' השימור.


 מורן בן זיו
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק	מדיניות שכונת מלחה

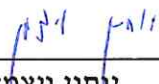
נתונים כלליים	
כתובת	שכונת מלחה
סיבת הפניה	קביעת מדיניות עבור תוספות בניה
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אלונה נפתלי

גוש	חלקה	בשלמות
30455		✓

החלטות הוועדה

לשוב ולדון לאחר דיון מקצועי משותף ורחב.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור

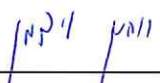

 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	08/12/2024 - ז' כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/15
מספר תיק	הודעות יו"ר - הנחיות מועצת העיר בעקבות החלטות ועדת ביקורת

החלטת מועצת העיר מתאריך 28.11.2024

- הוועדה קוראת למחלקת השימור להפסיק את כפילות העבודה עם אגף הפיקוח בבדיקת ובאישור בניה חדשה שאינה קשורה לעבודות השימור המבוצעות בנכס.
- לקבל את המלצות המבקרת, לרבות הפסקת מתן הנחיות שימור לחלקי הנכס שאינם בבעלות מגיש הבקשה, הן בשלב הבקרה והן בשלב הפיתוח.
- על המחלקה למסור חוות דעת אחת לאחר שכל המסמכים הדרושים להבנת התכנית מוגשים.
- יש לשאוף שהמחלקה תטפל בכל תיק פעמיים בלבד: פעם אחת בדיקת עומק רחבה ופעם שניה בדיקה משלימה שבה יוודאו כי ההנחיות שניתנו בוצעו. חוות הדעת הראשונה של המחלקה כבר תכלול את התנאים למתן היתר בנייה, התנאים שיש לרשום בהיתר הבנייה והתנאים לקבלת תעודת גמר.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור