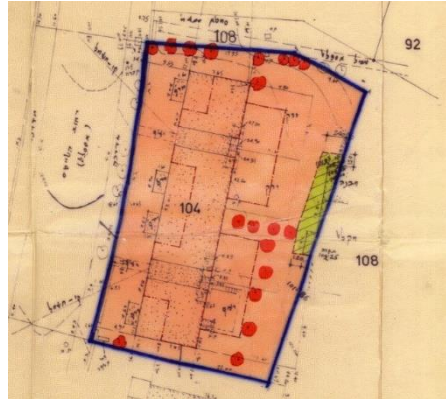


סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6778

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

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה שיכון טיח בן 3 קומות והקמת בנין מגורים בן 5 קומות וקומה שישית בנסיגה מעל 2 קומות בתת הקרקע לחניה מתוקף תמ"א 38/2.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת השימור העירונית		
מבנה היסטורי	אינו היסטורי, ממוקם בתחום העיר ההיסטורית.	
תיאור המצב הקיים: המבנה הנידון ממוקם בשכונת רסקו- גבעת הורדים. ממערב למבנה רחוב הטייסים, ממזרח למבנה גובל שצ"פ ומצפון שביל הולכי רגל המכונה "נתיב זהרה" המסומן לשימור בתכנית האב רסקו. "נתיב זהרה" הינו שביל הולכי רגל שנמצא בין השיכונים של "גבעת שהין" (מתחם לשימור), מהווה ציר מרכזי שמגשר בין רחוב הטייסים לרחוב הפלמ"ח. זהו ציר בעל חשיבות אורבנית ונופית ומלווה לכל אורכו בצמחיה עשירה ובוגרת. המבנה אינו היסטורי, אופייני לסוף שנות ה-50. ממוקם בתחום העיר ההיסטורית. מבנה מגורים שיכוני בן 3 קומות, מבנה בטון בגמר טיח הכולל 2 כניסות, למבנה נוספו תוספות בניה רבות בעיקר בחזית האחורית. ובחזית קדמית נסגרו מרפסות. למבנה גדר ראשית אבן אופיינית נמוכה, מצידו הצפוני שדרת ברושים בוגרים המגדיר חלק מ"שביל זהרה". חזית ראשית מאופיינת ב-6 עצי אורן בוגרים. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים, חלקם מסומנים לשימור בתכנית 3552 (מצורף תשריט).		



תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

3552- תוספת זכויות בניה רחוב הטייסים 33- תוקף: 18/19/1986- אזור מגורים 1 ושצ"פ. 120% בניה, קומות.

30069ג- תכנית מתאר 62 לגוש 30069- תוקף – 16/07/1959- מגורים 1, 75% בניה, 3 קומות.

היתרים:

17/02/1999- תוספת בניה. תוקף: 1998/0049.00

18/10/2001- תוספת חדר וממ"ד. תוקף: 1998/0049.01

12/07/2000- תוספת בניה. תוקף: 1998/0049.02

29/05/2002- תוספת בניה. תוקף: 1998/0049.03

01/12/2005- תוספת בניה- הבקשה נסגרה

01/02/2005- תוכנית שינויים. תוקף: 1998/0049.05

10/05/2010- בניית מרפסת. תוקף: 1998/0049.06

01/07/2009- תוספת בניה. תוקף: 1998/0049.07

01/07/2009- חידוש היתר. תוקף: 1998/0049.08

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

א. ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 1 ושצ"פ - היקף זכויות בניה 75% ב3 קומות, מסומנים עצים לשימור.

ב. תכנית שכונתית- תכנית אב רסקו- מתחם A עיר היסטורית – במתחם זה תשמר תבנית הבנייה הקיימת ויתאפשר פיתוח מוגבל. שביל נתיב זוהרה עם הוראות מיוחדות, אזור מגורים א', עד 6 קומות, תכסית 45% משטח המגרש ו80% בתת"ק. 240% שטחי בניה. מצפון לתכנית שביל נתיב זוהרה מסומן לשימור.

ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 16:

מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. עצים-

א. בתכנית מס' 3552 מסומנים עצים לשימור ובתכנית המבוקשת העצים מוצעים לכריתה. יש לסמן את כל העצים אשר בגבולות המגרש לשימור בדגש על העצים הפונים ל"נתיב זוהרה" המסומן לשימור לפי תכנית אב רסקו. חשיבות שימורו הינה בעיקר בשמירת עצים הבוגרים והצמחייה לאורכו. תכנון החניה ישתנה בהתאם.

ב. עפ"י סקר עצים מתאריך 04/2022 קיימים בתחום ובגבולות החלקה 23 עצים מתוכם מוצעים לשימור 6 עצים שהם מחוץ לחלקה. כל העצים בתחום החלקה מוצעים לכריתה. יש להציג תכנון המצמצם באופן משמעותי את תכסית הבינוי ע"מ לאפשר את שימור העצים.

- יש לשמור על מרחק מתאים מעצים אשר סומנו לשימור בהתאם להנחיות אגרונום.
 ג. יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6 לעניין שימור העצים ונטיעות חדשות. יש לסמן נטיעות חדשות.
2. מרפסות- יש להסיר מרפסות מוצעות בחזית ראשית החורגות מקווי בנין או לחילופין להכניס לתחום קווי הבנין.
3. גדרות- יש להציג פריסת גדרות. יש לתכנן גדר אבן נמוכה משולבת בגינן כפי שקיים היום ומחומרים דומים למצב קיים.
 גדר הפונה ל"שביל זהרה" מאופיינת היום בשורת עצי ברוש בוגרים. יש לתאם פתרון גידור אשר אינו פוגע בהם ו/או בשביל.
4. תכנית פיתוח- בתחום החלקה קיים בחזית המזרחית שצ"פ. יש להתייחס לשטח השצ"פ ולעצים הקיימים. ככל וקיימים עצים בוגרים להתרחק עם קו הבנין בצורה המאפשרת את שימורם.
5. תנאים למתן היתר:
 א. תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי הרחוב.
 ב. חומרי גמר- חומרי גמר וצבעם יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6438

נתונים כלליים	
כתובת	הקרן הקיימת לישראל 12, רחביה
שם המבקש	ענת חזן ורות קלפיש
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 2/38
מספר בקשה	15806
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30042	26	כן	616 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: היתר בניה להריסה ובניה מחדש הבנין הקיים תוך שימור חזיתות, למעט חזית צפונית להעתקה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	הבנין נכלל ברשימת השימור העירונית אתר מס' 5006
תכנית חיזוק מקומית 10038	הבנין הקיים מוגדר 'בנין היסטורי' כהגדרתו בתכנית, מבנה בעל ערך היסטורי ו/או אדריכלי, ממוקם בתחום 'אזור שימור' העיר ההיסטורית
מצב קיים: מדובר בבניין מגורים חד-קומתי מעל קומת מרתף חלקית מקורה גג רעפים משופע שהוקם בשנות העשרים-שלושים בסגנון בניה בינלאומי-מקומי. הבניין תוכנן במקור לשמש שתי יחידות דיור שתוכננו בסימטריה עפ"י תכנית בית חלל מרכזי ובמרכז חזית הצד המערבית חדר מדרגות משותף שנבנה לקראת הרחבה עתידית. בחזיתות פרטי אבן אופייניים בעיבוד תלטיש ומרפסות צמודות קרקע. יצוין שהמבנה המקורי תוכנן במקור ללא קומה מסחרית למרות שמדובר ברחוב ראשי בשכונת רחביה. לאורך גבול מגרש צפוני קיימת חומת אבן המתוארכת למאה ה 19, הגובלת בבית קברות מנזר רטיסבון. בבניין פועל סופר שכונתי, קיימת סגירה באמצעות פרגולה של חצר קדמית המשמשת לצרכי איחסון. לאורך גבול מגרש דרומי נשמרה חלקית גדר אבן ושער וכן נשמרה גדר אבן לאורך גבול מגרש מערבי. עפ"י סקר עצים נטועים 24 עצים בתחום המגרש והסביבה הקרובה, יש לציין שורת קזוארינות מס' 18-23 לאורך גבול מגרש צדי מזרחי ושורת ברושים מס' 14-11 הנטועים לאורך גבול מגרש צדי מערבי.	
תכנית מאושרת: תכנית המתאר לרחביה בתוקף מתאריך 25/08/15 קבעה יעוד מגורים ב' מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת - 5. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה 2.5 מ' מחזית קדמית דרומית. קו בנין מאושר מכוח תכנית המתאר קדמי דרומי 6 מ' צדי מזרחי ומערבי 4 מ' אחורי צפוני 5 מ'.	
חזית דרומית סומנה כחזית מסחרית הבנין אינו נכלל ברשימת השימור העירונית.	
מצב מוצע: שימור חזיתות קומת הקרקע – חזית קדמית וחזיתות הצד, תוך התאמות נדרשות לתכנון המוצע: פתיחת פתח לכניסת מעלית רכבים בחזית ראשית, הרחבת פתח חלון לדלת לשימוש מסחרי, ביטול מרפסת חזית צד מערבית הסמוכה לחלון הדף; וכן פירוק והעתקה חזית צפונית לקו בנין תמ"א. הריסה של החלל הפנימי ובניה מחדש בנין מגורים משותף בן 5 קומות מעל קומת מגורים במפלס 1- החלק הצפוני וקומת מחסנים וחניה במפלס 2- בבניין מוצעות סה"כ 9 יח"ד. הכניסה הראשית לבניין מוצעת בפתח כניסה מקורי קיים בחזית צידית מערבית, תוך מענה נגישות מהרחוב למעלית פנימית.	

קומת הקרקע חלק הבנין הדרומי לרחוב קק"ל מיועד לשימוש מסחרי בהתאם להוראות תכנית המתאר. הבקשה מסמנת לכריתה 4 עצים הנטועים בתחום הבינוי המתוכנן/הכניסה לחניה ושימור יתר העצים.
התאמה להוראות תכנית המתאר - חו"ד תכנון עיר: "הבקשה חורגת מתכנית מתאר רחביה 9988: לעניין קומות, אחוזי בניה, קווי בניין. לנושא אחוזי הבניה: הבקשה מציעה כ- 187.74% חריגה ב 26.54% (אחוזי הבניה אינם כוללים אחוזי בניה לשטח עיקרי בתת הקרקע כ- 25.55%). לנושא קווי בנין: תכנית המתאר קובעת: 6 מ' קדמי, 5 מ' אחורי, 4 מ' ציד. הבקשה מציעה: 3 מ' קדמי, 3 מ' אחורי ו 2 מ' ציד". הבקשה הועברה לגורמים בתאריך 12/11/24. התייחסות להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 08/12/24, תיק תיעוד (שפירא, 01/24), סקר עצים (אדיר, 04/02/24), חו"ד הנדסית שימורית ראשונית (מאיר רונן, 28/11/24), תיק מידע תכנוני 2023/6494
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 16: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: - יש לסמן בגוף ההרמוניקה חיזוק (בטון) בדפנות הפנימיות של שלוש חזיתות המיועדות לשימור. - יש להתייחס בחתך ב-ב, ג-ג לחפירה/חציבה סמוך לחומה צפונית המיועד לשימור כולל שלבי ביצוע. - יש לקבל חו"ד פרטנית של אגרונום בדבר שימור עצים מס' 11-12 הנטועים סמוך לבינוי המתוכנן. לעדכן סקר עצים בדבר שימור קזוארינות מס' 20-22. - חדר שנאים/טרנספורמציה ימוקם במפלס קומת המרתף גישה מחדר המדרגות. פירי איורור ככל שיידרשו ימוקמו בחצר צדית מזרחית ולא כלפי חצר קדמית לרחוב קק"ל. - יש להציע שיפור תכנוני מרפסות חזית דרומית קדמית ללא דירוג שאינו תואם את אופיו האדריכלי של האתר. ניתן לבחון חלופה של מרפסות זיז בחזיתות הצד. פרט מעקה קומת הגג ללא חלוקה באבן. - תנאי למתן היתר הגשת נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיהא ערוך ע"י אדריכל שימור. - תנאי למתן היתר הגשת חו"ד הנדסית שימורית למחלקת השימור שיהא ערוך ע"י מהנדס שימור. - תנאי למתן היתר יהא הפקדת כתב מינוי וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר. - יכתב בהיתר כי לא תותר הריסה ו/או פירוק והרכבה של חזיתות/גדרות לשימור חזית צפונית. - לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות כלשהן ע"ג חזיתות/גדרות לשימור ולא בשטח חצר קדמית ולא תותר התקנת מצללה/סגירת חורף בחצר קדמית או בצמוד לחזית ראשית. - יכתב בהיתר כי יינטעו בשטח קרקע לשימור החצרות לכל הפחות 10 עצים בוגרים מינים מקומיים.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6842

נתונים כלליים	
כתובת	כ"ט בנובמבר 27, קטמון הישנה
שם המבקש	רועי אלרואי
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 2/38
מספר בקשה	15849
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30009	57	כן	769 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: היתר בניה להריסה מלאה הבנין הקיים ובניה חדשה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
תכנית חיזוק מקומית 10038 ממוקם בתחום 'אזור שימור' העיר ההיסטורית	
מצב קיים: מדובר בבניין מגורים משותף בן 3 קומות וגג רעפים שאינו היסטורי ממוקם במתחם לשימור קטמון הישנה. לא נמצאו היתרים. עפ"י תשריט בית משותף הבניין הוקם בשנות ה 60 ומשמש 9 יח"ד. הבניין אופייני לתקופתו, מתוכנן שלוש קומות טיפוסיות מחופה אבן בעיבוד טובה, מרפסות שקועות. עפ"י סקר עצים נטועים בחלקה והסביבה 25 עצים וכן 10 עצים צעירים (כחול) שאין לגביהם תיעוד.	
תכנית מאושרת: תכנית מתאר 2878, בתוקף מתאריך 27/08/89 יעוד מגורים 1 מיוחד 75% ב 3 קומות	
מסמך מדיניות: תכנית האב למושב (2015) מגורים 2 - שימור מרקמי ותוספת מתונה, 135%-155 בניה מעל הקרקע, גובה מבנה 16.5 מ', מספר קומות 5, קו בנין קדמי לפי קיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. התכנית מציעה כניסה לחניה ברמפה בחצר צידית מערבית. 6 עצים בתחום החלקה מיועדים לכריתה.	
מצב מוצע: הריסה מלאה, חפירה/חציבה עבור 3 קומות חניה תת קרקעיות בגבול מגרש 0 ובניה חדשה מבנה מגורים משותף בן 5 קומות וקומה 6 בנסיגה מעל חצי קומת מגורים במפלס 1- סה"כ 21 יח"ד. הבינוי מוצע עפ"י קו בנין תמ"א קדמי 4 מ' צדי ואחורי 3 מ'.	
התאמה להוראות תכנית המתאר - ח"ד תכנון עיר: "הבקשה חורגת לעניין אחוזי הבניה המבוקשים: אחוזי בניה מבוקשים 245% בניה ללא ממ"דים, מדובר על חריגה של 90%. כמו כן מוצעת חריגה קטנה בקווי הבנין בפינה בחזית האחורית"	
התייחסות להרמוניקה שהועברה לגורמים בתאריך 24/11/24, סקר עצים (אדיר, 04/01/24), תיק מידע תכנוני 2023/7124	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 16:	
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:	
1. יש לצמצם תחום חפירה בחצר אחורית לצורך הבטחת שימור עצי ברוש מס' 12-13 ועץ אורן מס' 14 הנטועים במגרש שכן ממזרח וביחס למגרש שכן מדרום הבטחת שימור ריכוז כליל החורש מס' 8-11. היקף החפירה ייקבע על סמך ח"ד אגרונום. ככל הניתן יש לשמור על עץ ברוש מס' 6 בתחום החלקה.	

2. יש להוסיף שטח אדמה גננית מעל תקרת חניון תת קרקעי מוצע בעומק המספיק לנטיעת עצים בוגרים ולשלב בבקשה תכנית פיתוח שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף נטיעות ושתילות צמחיה המתאימה לקרקע גננית רדודה.
3. יש להוסיף בתכנית הפיתוח מפלס מוצע בחצרות ההיקפיות ביחס לרחוב ולחלקות מגורים סמוכות. יש לסמן בתכנית הפיתוח גדרות/קירות תמך בצבע ולהוסיף התייחסות לגינן מעל תקרת חניון מוצע יש להוסיף פריסת גדרות בהתאם להוראות תכנית האב, גדרות אבן/קירות תמך עד 1 מ' ממפלס פיתוח.
4. יש לבטל שער כניסה מבונה המופיע בתיאור חזית ראשית צפונית (נכתב בטעות סופר חזית דרומית).
5. יש להתייחס למיקום מערכות טכניות/תשתיות. לא תותר התקנת מערכות/תשתיות ע"ג גדר קדמית.
6. יש לתכנן שטח אצירת אשפה בתחום הבניה החדשה בהתאם למדיניות אדריכל העיר, בחלק הקדמי-מערבי סמוך לרמפה, ותכנון גישה לפינוי בהתאם להנחיות מח' תברואה.
7. לא תותר הצמדת חצר קדמית לדירת קומת הקרקע. יש לקבוע שחצר קדמית תטופח כחצר משותפת כלפי הרחוב, יש לתחום מרפסת צמודת קרקע דירת הגן בהתאמה לעומק המרפסות בקומות מעל.
8. חזית צידית מזרחית האגף האחורי ומרפסות חזית אחורית דרומית יש לתכנן בקווים ישרים התואמים את הגאומטריה של הבניין.
9. מוצע שבע קומות האחרונה בגובה 4.50 וזאת בנוסף לחריגות אחרות בקווי הבניין ותכסית. יש לצמצם גובה בינוי מוצע עד חמש וחצי קומות חריגה של חצי קומה מתכנית האב 8. יש להתייחס בגוף ההרמוניקה לפרטי בניה חיפוי אלומיניום קומת הקרקע (רצוי לבחון חלופה של אבן בעיבוד/גוון אחר בהתאם למדיניות), פרטי מרפסות חזית ראשית ופרטי פיתוח כניסה ראשית.
- עפ"י הוראות תכנית האב לכתוב בתיאור החזיתות חיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6853

נתונים כלליים	
כתובת	הרב חכם שמעון 10, תל ארזה
שם המבקש	חגית וקסלר
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15860
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30104	67

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: תמ"א 38/2- הריסת מבנה היסטורי שאינו מסומן לשימור בן 2 קומות תוך שימור החזיתות ושינויים בפתחים היסטוריים, ובניית מבנה בן 6 קומות מעל קומת המחסנים.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
לא מסומן לשימור	מבנה היסטורי שאינו מוגדר לשימור לא בתב"ע ולא בכרטיסיות	
קיים תיק תיעוד		
תיאור המצב הקיים: המבנה ברחוב שמעון חכם 10 הינו בניין אופייני מקורי בן שתי קומות וגג רעפים הנבנה בשנות 30 של המאה הקודמת. המבנה נבנה כחלק מבתיה הראשונים של שכונת מחניים החוברה לשכונת עזרת תורה, תל ארזה. המבנה מחופה בשני סוגי אבן: מוסמסם וטובזה. החזית המערבית בנויה בקיר משותף, צמוד דופן למבנה צמוד. הבניין הבנוי על החלקה מתאפיין בבניית אבן ובטון, בקצב פתחים ומרפסות אחיד בשתי החזיתות, הצפונית והדרומית. הפרטים האופייניים הקיימים בבניין: סורגי מתכת, מדרגות גרנוליט, משקופי ודלתות עץ ופרטי אבן לרבות חיפוי חזיתות משתנה. אלה נשתמרו במבנה חלקם חשופים וחלקם כוסו ע"י בניה מאוחרת ותשתיות אשר הונחו לאורכם ולרוחבן של חזיתות הבניין. ערכו האדריכלי של הבניין ניכר בכל אחת מחזיתותיו. אופי הבינוי מתבטא בין השאר בחיפוי החזיתות המשתנה, פרטי המתכת, האבן העץ וכן בקצב הפתחים האחיד אשר נקבע בשתי הקומות לפתחי החלונות והדלתות. בחלוף השנים נבנו ע"ג חזיתות הבניין תוספות בניה מאוחרות. חלק ממרפסות הזיז נסגר בבניה קלה ותשתיות רבות הונחו ע"ג חזיתות הבניין.		
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית-		
* תכנית מתאר / 2000 תכנית אב: אזור לבינוי עד 6 קומות, 240% אחוזי בניה מירביים- הבקשה תואמת לעניין קומות, אך חורגת ממדיניות מתאר 2000 בהיקף של 54.5% בנייה		

*תוכנית מס' 1138 משנת 1977- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור שיקום ובינוי מחדש.
 * תוכנית מס' 1138א משנת 1982- התוכנית קובעת מועדים להגשת תכניות מפורטות עד ליום 1.7.79.

ב. תכנית שכונתית- לא קיימת תכנית אב שכונתית. יחד עם זאת מדיניות התכנון העירונית הינה 6 קומות (בשטח של עד 1 דונם) ושימור מבני/חזיתות /אלמנטים הראויים לשימור.

ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 16:

מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. חיזוקים- חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד בחזיתות המוצעות לשימור. לא יותר דיקוק בקירות לשימור.
 יש לקבל אישור מהנדס לנושא חפירת מחסנים בצמוד לחזיתות שימור.
2. גדר בחזית לרחוב (שמעון חכם)- יש להוסיף להרמוניקה את הגדר בחזית לרחוב (חזית דרומית).
 על הגדר להיות נמוכה בהתאם לקיים כך שתהיה נצפות למבנה ההיסטורי ולאופי הרחוב ההיסטורי.
3. ממ"ד- הממ"ד המתוכנן בתכנית קומת הקרקע בצד דרום אינו יכול להתקיים (עם דלת יציאה חיצונית- ע"פ ההדמיה). יש לבצע תכנון חלופי. ניתן להציע את הממ"ד לקומה זו בתת הקרקע מאחר ואינו המשכי.
4. תברואה- חדר תברואה בבניה חדשה אמור להיות משולב בבניין אך מאחר וחזיתות המבנה הינן לשימור יש לבחור מיקום בשולי החלקה עם הפרעה מינימלית לחזית. מיקום מוצע של גמל מים וחשמל נראה מתאים אך ייתכן ואינו הולם את המידות הנחוצות למתקנים אלו ויש לשלב מיקום מדויק בהתייחס למידות המתאימות.
5. נטיעות חדשות- לפי הג'ס בשנת 2018 היה עץ בוגר בחזית לרחוב. יש להציע נטיעת עץ חלופי בחזית לרחוב בהתאם מול מחלקת שפ"ע.
6. פרט הפרדה- יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בקנ"מ 1:20 ולהטמיעו בהרמוניקה.
7. חזית מערבית- יש לצפות את חלקי המבנה הנצפים מהרחוב באבן כדוגמת הקיים.
8. הדמיות- יש להוסיף הדמיות מכל הכיוונים. יש להתאים את ההדמיות לתכניות.

תנאים שירשמו בהיתר הבניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התייעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
2. היות ומדובר על שימור חזיתות ובנייה מתחת למבנה ההיסטורי יש לקבל חו"ד של מהנדס. על החיזוקים להיות פנימיים בלבד.
3. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
4. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
5. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
6. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
7. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
8. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6456

נתונים כלליים	
כתובת	מתחם הרכס מרכז כנסים
שם המבקש	רועי סקר
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1235712
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אלונה נפתלי

גוש	חלקה	בשלמות
30152	48-49, 45	

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הקמת מרכז כנסים במתחם הרכס ושימור מבנה היסטורי של חוות העלמות (רחל ינאית).		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
✓	✓	
כרטסת	✓	
מבנה היסטורי	✓	
מבנן מיוחד	x	
לא מסומן	x	
מצב מוצע: הרל"י מקדמת יחד עם עיריית ירושלים באתר מרכז כנסים וחניון תת קרקעי לאוטובוסים בהתאם למתווה הבא: הקמת מבנה חדש בן 4 קומות עבור מרכז כנסים לצרכי תרבות שיהווה מוקד משלים לפעילות התיירותית במתחם. השימושים המוצעים : אולם מליאה מרכזי, אולמות תרבות, אולמות התכנסות ואירועים, אולם הסעדה, שטחי תצוגה לתערוכות, סמינרים, הרצאות ועוד. כמו כן הקמת חניון תת קרקעי בן 2 קומות לאוטובוסים ורכבים. המתחם כולל מבנה לשימור ושחזור שישולב בפעילות המתחם תוך שמירה על קישוריות וחבור עם השכונה והסביבה. בתכנית המוגשת מוצע מבנה חדש עבור מרכז כנסים וקומות תת"ק עבור חניית אוטובוסים ורכבים פרטיים, המבנה החדש מתוכנן מצפון למבנה החווה ההיסטורי בצורה הדומה ל"חץ" הצופה למבנה, בין המבנים מעין אמפי המחבר ביניהם ויוצר חלל חוץ משותף למבנים. ע"פ ההדמיות בקומת קרקע מתוכננת חזית מערבית "שקופה" בעלת חלונות זכוכית, ממנה ניתן לראות את מבנה החווה במקומות בהם מבנה הכנסים מסתיר אותו.		
תיאור המצב הקיים: המבנה ברחוב דניאל ינובסקי בין תלפיות לתלפיות מזרח, מבנה חוות הלימוד הוקם בשני שלבים בשנות השלושים של המאה ה-20. על תכנון המבנים אשר מחוברים ביניהם במעבר מקורה הופקדו שניים מהאדריכלים המובילים בתקופה ריכרד קאופמן וליאופולד קרקואר, המבנים שימשו את חוות הלימוד שנוסדה ונוהלה ע"י רחל ינאית בן צבי עד לפינויה במלחמת השחרור, אכלוס הבניין והחווה המשיך בתקופת פירוז השטח עד 1967 ולאחריה בשימוש ע"י מכוני		

חקר ביולוגי וחקלאי. פינויים בסוף שנות ה-90 הותירו נטושים ופרוצים.

התפתחות בניין חוות הלימוד- האדריכלות המקורית

בניין חוות הלימוד מורכב משני בניינים עצמאיים שתוכננו ע"י שני אדריכלים שונים בהפרש של 8 שנים. הראשון שתוכנן ע"י האדריכל ריכרד קאופמן הושלם בראשית 1931, תכניותיו נשאו עדיין כותרות שציינו "משק פועלות" בתלפיות. כבר מעת בניית הבניין הראשון ניתנה תשומת לב פרוגרמטית מיוחדת לנושא הביטחון. הבניין השני שתוכנן ע"י האדריכל ליאופולד קרקואר הושלם בראשית 1939, לא רק שתוכנן לחווה שנעשתה לפנימייה חינוכית אלא נבנה להכפיל את תפוסת המקום בשל עליית הנוער המוגברת. תוספת הבניין השני יצרה שינויים נוספים בהערכות השימושים בבניין הראשון אך השינויים הפיזיים המהותיים הוגבלו רק לאיזור ההתחברות של הבניה החדשה אל הקיימת. המבנים למרות היות שניהם בעלי כניסה ראשית עצמאית חוברו ע"י איזור תנועה חיצוני מקורה בגג יצוק, כעין לוג'יה עם פינת ישיבה ששמשה גם לתווך בין הפרשי גבהים בגרמי מדרגות.

רחל ינאית בן צבי 1886-1979

נולדה במאלין שבפלך קייב אביה, נצר למשפחת אדמורי"ם מכובדת. הצטרפה לפעילות פוליטית ציונית בעקבות הזעזוע מחדשות הפרעות בקישינב 1903. ב-1908 עלתה לא"י ועד מהרה עברה להשתקע בים- בעקבות יצחק בן צבי לו נישאה ב-1918. השתתפה בפעילות והכשרות קומונות חקלאיות ולאחר המלחמה החלה לפתח קבוצת משתלה בירושלים המבוססת בעיקר על נשים, לאחר חכירה בחצרות ברחוב החבשים ושכונת הבוכרים, רכשה ב-1924 קרקע בנוף הפתוח ליד מנזר רטיסבון אזור בו תתחיל להתפתח תוך זמן קצר שכונת רחביה כך נוצא המרחב שלימים שיכן את משפחת בן צבי ומשכן נשיא המדינה השני ולימים את מכון יד בן צבי. החל מסוף שנות ה-20 פעלה רחל ינאית להקמת חווה חקלאית, היא נרתמה למפעל מרכזי זה לחלוטין וזאת תוך שבנתה משפחה וגידלה את בניה בבית צנוע ביותר ברחביה. עם התבססות החווה והתגברות האתגרים הלאומיים מגבירה רחל ינאית את התבטאותה ופעולתה גם במעגל הפוליטי והבטחוני במסגרת הישוב היהודי. הקמת חוות הלימוד- כבר בעת הקשיים במשתלה ברחביה החלה רחל ינאית לרקום את רעיון משק הפועלות. בשלב זה היתה ידועה כאישיות פוליטית בעלת גוון פמיניסטי מובהק והיתה פעילה במסגרות ארגוניות רבות בישוב היהודי. עקב גילוי הגבעה המשתפלת למדבר וצופה באופן מרשים גם אל העיר העתיקה מצפון ובה קרקע באיכות משמעותית, התגנבות הידיעה על הכוונה להקים את ארמון הנציב בסמוך, החלה בבדיקה זריזה של משאבים. ב-1927 השתתפה בקונגרס הציוני בבזל שם השיגה הלוואה ורכשה את הקרקע באמצעות חבר המרכז החקלאי, מוכר הקרקע הערבי ציין המצאות בוא מים קדום שנמצא רק ב-1948 מחוץ לגדר. מיקום החווה המזרחי קבע לימים את הגבול המוניציפלי המנדטורי של ירושלים. באוקטובר 1928 החלו חברות הקבוצה של המשתלה בהכשרה ועיבדו 50 דונם, הקימו צריף והביאו ציוד וסוס לעבודת שדה, בהמשך נבנה לול ומדגרה ונאסף יבול ראשון. נשות הקבוצה היו צועדות מדי יום מרחביה וחזרה, שרות עם כלי העבודה בידיהן וערביי הסביבה כינו אותן מג'נין. עם פרוץ מאורעות 1929 ב23 לאוגוסט עזבו החברות הגרות והשומרים נאלצו להמלט מהמון הפורעים שעלה על החווה שדד והחריב את עמל השנה הראשונה. לאחר שבועיים חזרו בליווי חיילים לשיקום ללא לינה, בעקבות הפסקות המשמר השיגו נשק והחלו באימון החברות. הידיעה על החווה שהותקפה התפרסמה באמריקה והביאה לתרומה להקמת בניין בחווה, תרומות נוספות הושגו על בסיס קשריה של רחל ינאית ומכאן זכתה לתמיכת ארגוני נשים,

כך הוקם הבניין הראשון במהירות יחסית והושלם באביב 1931. ב-1932 דנה ועידת הפועלות בבעיות חינוך בנות ילדות הארץ ומחסור במוסדות, רחל ינאית גבשה רעיון לפתוח בחווה מוסד הכשרה לצעירות התואם מצוקה זו וכבר בנובמבר 1932 נקלט מחזור ראשון של תלמידות מקומיות. חוות הלימוד מ-1948 ואילך- מיום הפיכת החווה לשטח מפורז וביטול המוסד החינוכי נעשה מאמץ קבוע להשאירו מיושב בעיקר בסטודנטים וכך עד שהתחיל לפעול בה המכון הגנטי. צוין גם המשך עבודה בחווה עם פועלי דחק מהמעברות. רחל ינאית העבירה את החווה בשם מועצת הפועלות לידי האוניברסיטה העברית שקמפוס חדש נבנה עבורה בגבעת רם לשימוש כחוות ניסיונות לגנטיקה. היא עצמה הקימה את כפר הנוער בעין כרם ופנתה לעיסוקים אחרים, המכון הגנטי של האוניברסיטה המשיך לפעול גם אחרי 1967. פינוי משרדי המכון מהבניין הראשי התקיים בסביבות שנת 1999.	תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: 4711- חוות ההר ייעוד שטח למלונאות וקביעת מבנים לשימור. התכנית המאושרת משנת 2011 קבעה את מבני חוות העלמות לשימור, בשימוש : מסחר של בתי קפה, מסעדות, חנויות וכיוצ"ב עבור המלונות והציבור כחלק בלתי נפרד מהשפ"פ וממתחם התיירות. יתר השטח עבור חניה תת קרקעית לחניון אוטובוסים למלונות.
היתרים: 2020/0515.00- בניה חדשה / בניין חדש הבקשה נסגרה.	ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 16: מהתכנון הראשוני שהוגש בוצעו שינויים רבים בהתייחסות הבינוי החדש למבנה ההיסטורי והמעברים ביניהם, זאת לאחר תיאום מול מחלקת השימור והתכנון. המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: תשריט ונספח בינוי: - מבנה החווה מסומן לשימור ללא המעבר המקורה שכונה בתכנית "מכבסה"- התחום בין שני הבניינים בקומת הקרקע שנוסף בשלב השני בתכנונו של האדריכל קרקואר. יש לסמן את כל המבנה על כל חלקיו לשימור בסימבול בתשריט ובפוליון בנספח הבינוי. - בתשריט אין התייחסות לקווי בניין עבור הבינוי החדש, יש להגדיר קווי בניין תת"ק ועיליים. מאחר ולא מוצע בינוי מעל ומתחת למבנים לשימור ניתן להציע קווי בניין עילי במרחק של 8 מטר לפחות מקירות המבנים. - בנספח הבינוי לא מוצעת חפירה של קומות החניה מתחת למבנה החווה אך בצמוד אליו (אין מידה אך נראה שבין מבנה החווה למיקום החפירה מפריד בערך מטר) יש להציג חו"ד הנדסית שתערך ע"י מהנדס בעל ניסיון בתחום השימור ותכיל הוראות מפורטות להגנה ושמירה על מבנה החווה בזמן העבודות. ובכל מקרה יש להתרחק 5 מטרים לפחות מחפירה בצמוד לקירות מבני השימור. - בנספח הבינוי בהדמיה מוצגות קומות נוספות מעבר למבוקש בתכנית, יש להסיר אותן מההדמיה.	הוראות התכנית: - בהוראות השימור יש להוסיף: א. לא יותר פרוק והרכבה למבנה החווה המסומן לשימור במסמכי התכנית. ב. ציוד ופרטי נגרות מקוריים הנמצאים במבנה יישמרו ויוטמעו בתכנון המפורט.

5. בהוראות פרק 6.2.1 יש להוסיף:

- א. "תנאי למתן היתר עבור חפירה ודיפון יהיה הגשת חו"ד מהנדס בעל נסיון בתחום השימור"
- ב. "תנאי למתן היתר עבור מרכז הכנסים יהיה הגשת היתר לשיקום ושימור מבנה החווה ההיסטורי ויכלול תכנון מפורט ונספח פרטים שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור".
6. בסעיף 4.1.1 מפורטים שימושים שיוותרו במבנה לשימור, יש להוסיף כי השימושים יהיו מעורבים, ייבחנו לעת תכנון מפורט ויהיו בעלי זיקה לשימוש המקורי של המבנה בתיאום עם מחלקת השימור.
7. שלבי ביצוע: יש להוסיף בהתניה "תנאי למתן היתר עבור מרכז הכנסים יהיה תכנון מפורט הכולל שימור, שיקום ושחזור למבנה החווה ההיסטורי שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור".
8. על תיק התייעוד להיות חלק ממסמכי התכנית, במידה ולא ניתן טכנית יש לצרפו במערכת להגשת תכניות במסך "צורפות לתכנית" ולבקש מהוועדה המחוזית להציגו לציבור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6546

נתונים כלליים	
כתובת	יוסף קארו 26, בית ישראל
שם המבקש	יצחק פנט
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1298223
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אלונה נפתלי

גוש	חלקה	בשלמות
30091		10

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה תוך שימור חזיתות דרומית ומזרחית, והקמת מבנה בן 5 קומות מעל קומת מרתף.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
	x	שימור סטטוטורי
	x	כרטסת
	✓	מבנה היסטורי
	x	מבנן מיוחד
	✓	לא מסומן
מצב מוצע: הריסה של חלק מהמבנה ושימור שתי חזיתות מזרחית ודרומית, תוספת קומות והרחבות בחזית האחורית, מוצעות חמש קומות מלאות מעל קומת מרתף עבור 11 יח"ד וגג רעפים, חלל הגג משמש למערכות טכניות.		
תיאור המצב הקיים: המבנה ברחוב יוסף קארו בשכונת בית ישראל, המבנה הינו בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים. המבנה הוקם בין השנים 1934-1939 ומתאים לסגנון הבניה המנדטורית. למבנה תוספת בניה משנות ה-40. במהלך השנים נעשו שינויים בפתחים של קומות הקרקע בחזית הפונה לרחוב. למבנה שתי חזיתות אבן מקוריות, חזית ראשית לרחוב קארו וחזית אחורית הפונה לחצר, אבני הראשה שטוחים בצורה טרפזית והאבן בסיתות טובזה בגוון בז' אדמדם. מזוזות הפתחים בעיבוד מטבה עדין והפינות בעיבוד זמלה. החזית שפונה לשביל הכניסה מחופה טיח, פרט החיבור בין קיר האבן לקיר הטיח כולל שורות אבן בצורת ריץ' - רץ' (ערקות). במבנה קיימים פרטי נגרות: חלונות ודלתות ופרטי מסגרות מקוריים: מעקות במרפסת הזיז, חלונות, סורגים, תריסי רפפה, ודלתות ברזל בקומת הקרקע.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
4383- בית ישראל-תכנית מתאר משנת 94.		

היתרים: 1996/0739.00 - בניה חדשה / בניין חדש, הבקשה נסגרה.
התאמת התכנית מדיניות : התכנית אינה תואמת מדיניות המאפשרת בניה של 4 קומות ושימוש בחלל הגג תוך הגבהת המדלפות ל-1.2 מ'.
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 16:
המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:
1. התאמת מספר קומות למדיניות 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש.
2. מבוקשת הריסה של החזית הצפונית (אחורית), יש לסמן את החזית לפירוק והעתקה למבואת הכניסה המוצעת בנספח הבינוי.
3. התכנית מציעה שימור של החזית הדרומית ללא שחזור הפתחים בקומת הקרקע, בנוסף קיימת גדר ללא ערכי שימור הנמצאת בשצ"פ (מדרכה).
א. על הגדר להיות מסומנת להריסה.
ב. מכיוון שהפתחים עברו שינויים מהותיים שאינם אופייניים ולא מתכתבים עם המבנה, יש להציג שחזור של הפתחים.
שחזור הפתחים יהיה ע"י חלוקה באמצעות פרופיל בלגי בזכוכית שקופה ואטומה ויפורט בשלב ההיתר.
4. בסעיף 4.1.2 ה' הוראות שימור יש להוסיף תנאים למתן היתר:
א. קבלת אישור לתיק התייעוד.
ב. להיתר יצורף נספח פרטים שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור.
ג. להיתר תצורף חו"ד של מהנדס בעל נסיון בתחום השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6746

נתונים כלליים	
כתובת	יוסף קארו 33, בית ישראל
שם המבקש	אנה לדז'נסקי
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15763
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אלונה נפתלי

גוש	חלקה	בשלמות
30067	5077	

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת בנין קיים, שימור חזית והקמת בנין חדש במסגרת תמ"א 38/2		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
כרטסת	x	
מבנה היסטורי	✓	
מבנן מיוחד	✓	
לא מסומן	x	
מצב מוצע: הריסת מבנה היסטורי משנת 1934 ושמירת חזיתות צפונית ומזרחית, הרחבות ליח"ד קיימות, תוספת מחסנים, הגדלת קווי בניין בחזית דרומית ותוספת 4 קומות מעל ה-2 הקיימות. תיאור המצב הקיים: המבנה נמצא בשכונת בית ישראל בגבול המזרחי של השכונה, רחוב יוסף קארו 33. התפתחות הבניה ברחוב קארו מתחילת שנות השלושים, בין הבתים הראשונים שנבנו על ציר זה נמצא המבנה המופיע במפה משנת 1934. המבנה הינו בית מגורים משותף בעל שתי קומות וגג רעפים ונבנה בשלב אחד, לאחר מספר שנים נבנו לצידו של המבנה שני מבני עזר מחופים טיח בני קומה אחת ושתי קומות. מבני העזר שימשו למטבחים וחדרי אמבטיה ושירותים משותפים לדיירי המבנה. במבנה המקורי 8 יח"ד לפני מספר שנים אוחדו יח"ד מספר 3 ו-4 לשימוש זמני עבור בית כנסת. החזית הצפונית בנויה על קו הרחוב ובחזית הדרומית חצר גדולה אשר היתה מוקפת גדר אבן. המבנה שמר במידה רבה על צורתו ופרטיו (פרטי חוץ ופנים) המקוריים. החזית הקדמית והאחורית יחודיות ולכן פרטי חלונות מעוגלים משולבים בפרטי נגרות ומסגרות בדלתות וחלונות אשר חלק מהן עדיין מקוריים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
4383- בית ישראל-תכנית מתאר		

4214- מג'מיוחד 155%, ועקרונות עצוב (אשכנזי-קארו)
היתרים: 1989/0937.00-התקנת גג רעפים, הבקשה נסגרה
התאמת התכנית מדיניות: התכנית אינה תואמת מדיניות לעניין מספר קומות, המדיניות קובעת 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש (הגבהת מדלפות הגג ב-1.2 מ'), מבוקשות 6 קומות לחזית צפונית ו-5 קומות לחזית דרומית.
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 16: נעשה תיאום מול המחלקה ותוקנה ההרמוניקה בהתאם על כן המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:
1. התאמת מספר קומות למדיניות: 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש בכל חתך. 2. בחזית לשימור הפונה לרחוב קארו מוצעים 3 ממ"דים, מכיוון שמוצעת הריסה מלאה של פנים המבנה יש לתכנן את חלוקת הדירות בצורה בה יצומצם מספר הממ"דים הפונה לרחוב יוסף קארו. במידה ולא ניתן לשנות את התכנון יש לצמצם את כמות יח"ד. 3. בחתך A-A יש להתאים לתכנית את הקיר הימני (חזית דרום מזרחית) לשימור, יסומן בסגול לשימור ולא בכתום להעתקה בהתאמה לתכנית. 4. יש להציג מיקום חדר אשפה, ע"פ מדיניות מהנדס העיר בכל מבנה חדש חדר האשפה יהיה חלק מהבינוי המוצע. העדפה לפינת מבנה דרום מערבית אחורית מאחר ומיקום זה אינו משולב באלמנטים היסטוריים וקרוב לשביל הגישה 5. הוצג פתרון של מד מים בשביל הכניסה למבנה. מידות מד המים שונות ממידות גמל מים לכן במידה ויהיה צורך בגמל מים ע"פ חו"ד הגיחון יש לבצע תיאום עם המחלקה לגבי מיקומו. בכל מקרה לא יותקן בחזית הפונה לרחוב או ע"ג חזית לשימור. 6. יש להציג בהרמוניקה הדמיות כנדרש. 7. תנאים למתן היתר: א. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. ב. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל ג. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. ד. יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור. ה. יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. 8. תנאים שירשמו בהיתר: א. הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2. ב. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור. ג. היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור. ד. תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור. ה. תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה.

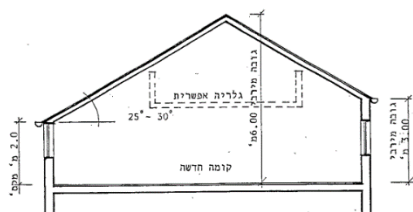
- ו. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בפתחים.
- ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות על חזיתות המיועדות לשימור.
- ח. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6489

נתונים כלליים	
כתובת	עובדיה סומך 5, מחנה יהודה
שם המבקש	דיויד קופיאצקי
סיבת הפניה	שינוי תב"ע
מספר תכנית	1320670
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל שחר פוני

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
30045	258	
31817	1,2,3-4	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הגדלת שטחי בניה ותוספת קומה על ידי הגבהת חלל גג הרעפים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא
מבנה היסטורי	לא. נבנה על שטח בו ניצב בעבר מבנה היסטורי.
תיק תיעוד	לא קיים (לא נדרש)
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 13.6.24	
מצב מוצע: הבקשה מציעה הרחבת השטח הבנוי של המבנה הקיים + הגבהת ניכרת של גג הרעפים השטח העיקרי המבוקש: 206 מ"ר. אחוזי בניה מוצעים: 244%.	
מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת "נווה שלום", בחלקה המרכזי של שכונת "נחלאות". המבנה הקיים בן 2 קומות ומעליו גג רעפים. המבנה חדש ונבנה לאחר הריסת המבנה המקורי.	
תכנית מאושרת בתוקף: 3839 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית: -	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: ע"פ תכנית המתאר 3839 תתאפשר הקמת מבנים של עד 2 קומות + גג רעפים. גובה הקומה השנייה לא יעלה על 3 קומות והגובה המקסימלי בין רצפת הקומה השנייה לקצה גג הרעפים לא יעלה על 6 מ'. קביעה זו מהווה את מדיניות הבניה.	



ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 16:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

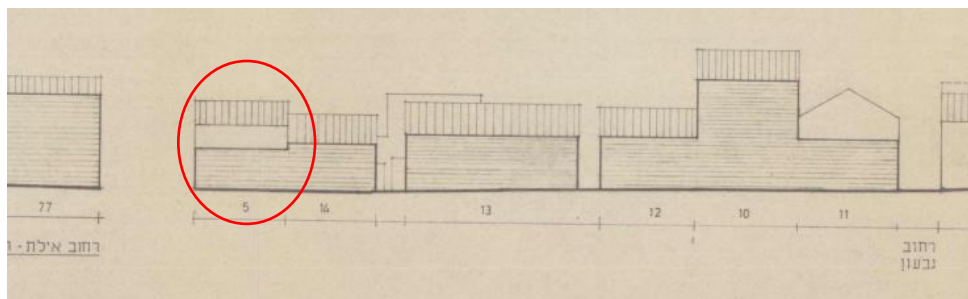
1. אין להגביה את הגג כלל:

גובה המבנים בשכונות "נחלאות" הינו קריטי בכל הנוגע לשימור המרקם ההיסטורי האופייני לשכונה. (בעוד שבאזורים המאופיינים בבניית מגדלים, פערים קטנים בגובה הבנייה הינם זניחים, הרי שבשכונות ההיסטוריות המאופיינות בבינוי של קומה/ 2 קומות כל הגבהה חריגה עלולה ליצור פגיעה ויזואלית, שימורית ואסתטית במרקם הבנוי כולו). החלקה ממוקמת בלב נחלאות ההיסטורית ולא בשוליים שלה.

במבנה זה, הגבהת מדלפות הגג בגובה של כקומה שלמה, יגביה את המבנה כולו לגובה של מבנה בן 3 קומות (וגג רעפים). גובה זה יהווה חריגה ברורה מהגובה האופייני המקורי בשכונה, ובשל מיקומו המרכזי ייצור ללא ספק מפגע ויזואלי ברור ביחס לסביבתו (על אף שהמבנה הסמוך מצפון גבוה כיום מהמבנה דנו, מנקודת המבט למתבונן מהרחוב תוספת קומה תיצור חריגה ברורה לגובה). הבינוי המוצע מלבד הפגיעה הויזואלית מהווה חריגה זו גם חריגה מהגובה המצויין בתכנית המתאר, המאפשר בנייה של עד 2 קומות כשהגבהת המדלפות אפשרית רק כחלק מהקומה השנייה עצמה ולא כקומה נוספת מעליה, (וכאשר הגובה הכולל מרצפת קומה א' ועד קצה הגג לא יעלה על 6 מ'!).

כמצויין בנספח לתכנית. (המבנה הקיים נבנה באופן התואם במדויק את הוראות התב"ע).

2. ניתן לאשר את ההרחבה המוצעת של השטח הבנוי, לכיוון מזרח ובלבד שלא יחרוג מגובה המבנה הקיים כמתואר לעיל.



ההגבהה האפשרית ע"פ הנספח לתכנית המתאר 3839 : תוספת קומה מעל קומת קרקע. קיימת (קומה זו כבר נוספה בעבר)

יש להטמיע את השינויים הנדרשים, בהתאם להערות אלו, במסמכי התכנית.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	22/12/2024 - כא כסלו תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/16
מספר תיק שימור	6598

נתונים כלליים	
כתובת	מתחם תחמ"ש דרך בית לחם 5
מגיש התכנית	סקורקא אדריכלים
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1305739
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30017	12	חלק

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה הגמלאים ומבנה החניה (מבנים 2 ו 3) היסטוריים ששימשו כחלק ממתחם תחנה החשמל הראשונה המנדטורית והקמת מבנה מלונאות בן 10 קומות מעל קומה טכנית המשלב תיירות וחזית מסחרית לרחוב דרך בית לחם ופארק המסילה.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת השימור העירונית		
מבנה היסטורי	✓	
תיאור המצב הקיים: בשנת 1925 הוכנה תכנית אב להקמת תחנת חשמל ראשית לירושלים שתוכננה על ידי חברת בלפור- ביטי. את המבנה המרכזי תכנן האדריכל בנימין חייקין שתכנן מבנים רבים חשובים בירושלים ובארץ. המבנה הראשון שהוקם הוא בנין השנאים, המבנה הארוך באתר. תחנת החשמל נחנכה רשמית בשנת 1928. עם הזמן ובעיקר במחצית השנייה של שנות ה-20 הוקמו גם המבנים האחרים במתחם, מרביתם היו טכניים. כיום, המבנה המרכזי עדיין משמש לתחמ"ש בעוד המבנים האחרים שינו את הפונקציה שלהם. מתחם זה בעל חשיבות היסטורית, טכנולוגית. משמש כתחנת החשמל הראשונה של ירושלים. בחלקה קיימים 6 מבנים: מבנה מס' 1- המבנה המרכזי, מבנה התחמ"ש מבנה השנאים, מסומן לשימור בתכנית מס' 4379 – מבנה דו קומתי מחופה אבן מיזי בעיבוד טובזה. פתחים מקושטים ועגולים עם פרטי אבן סביבם ואבני ראשה. מבנה מס' 2- מבנה הגמלאים- מבנה מועדון גמלאי חברת חשמל. המבנה במקורו שימש כחדר בקרה. אינו מסומן לשימור, נבנה בסוף שנות ה-20. מבנה דו קומתי עם גג שטוח מחופה אבן בעיבוד טובזה. ללא פרטים ייחודיים. פנים המבנה שופץ. אין כל משמעות מעבר לעובדה שהמבנה חלק אינטגרלי של המתחם.		

מבנה מס' 3- מבנה החניה- במפלס רחוב דרך בית לחם. נבנה בשנות ה-30, ייעודו המקורי אינו ידוע. כיום משמש כמחסן מתח. אינו מסומן לשימור. מבנה חד קומתי מחופה אבן בעיבוד טובזה, בנוי בקו 0 לרחוב דרך בית לחם. בחזית לרחוב דרך בית לחם פתחים רחבים המשמשים לכניסה לחניה. חלק מהפתחים נסגרו עם הזמן. יתר החזיתות ללא פתחים. גג המבנה משמש מרפסת למבנה מס' 2 מועדון הגמלאים.

מבנה מס' 4- סוללות ובקרה- מבנה דו קומתי עם גג שטוח מחופה אבן בעיבוד טובזה, נבנה בשנות ה-30. בעלי פרטי אבן סביב הפתחים. המבנה אינו סומן לשימור מלבד החזית המערבית הפונה לרחוב דרך בית לחם. בפנים וחוף המבנה קיימים ריצופי שטיח מקוריים, פרטי מסגרות וגגון מעוגל יצוק.

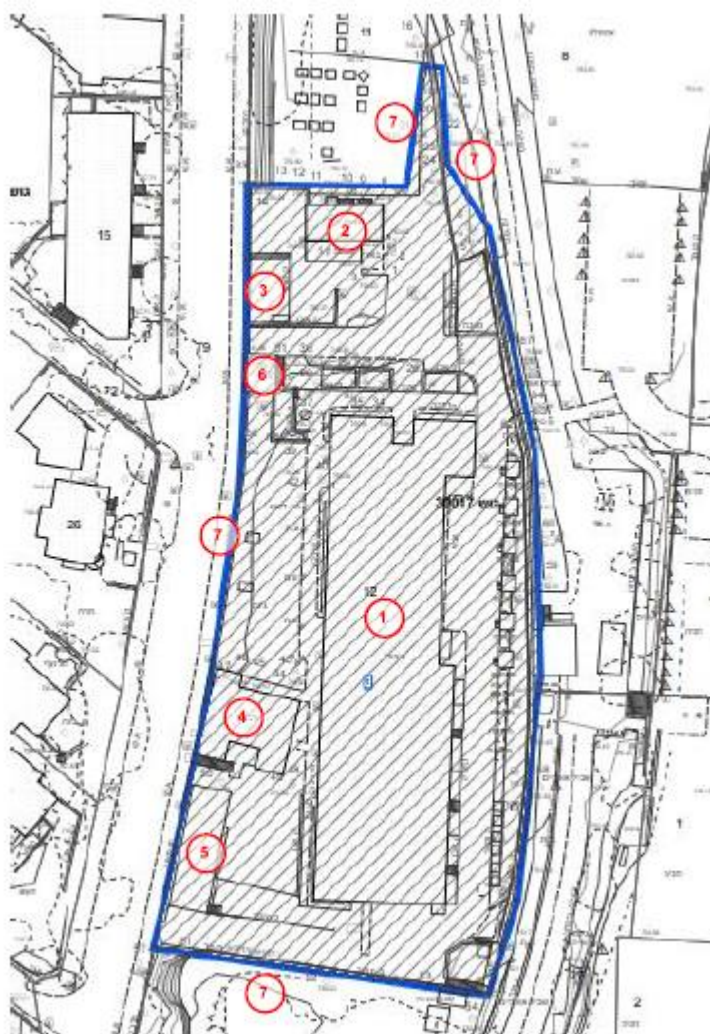
מבנה מס' 5- מבנה תפעול ומועדון ספורט, נבנה בשנות ה-40, מבנה דו קומתי מחופה אבן בעיבוד טובזה. חזית מערבית לרחוב דרך בית לחם מסומנת לשימור בתכנית ומשמשת כחלק מהגדר ההיקפית של מתחם. קומה הקרקע שמורה וקומה א' אינה קיימת.

מבנה מס' 6- ביתן שומר. לא ידוע שנת הבניה. אינו מסומן לשימור.

גדר המתחם- מתחם התחמש כולו מוקף במבנים שחזיתותיהם בנויות בקו 0 ומשמשות כגדר או בגדרות תיחום. בהיקף המתחם יש מס' כניסות. הכניסה מכיוון דרך בית לחם עדיין פעילה. בחלק הצפוני של המתחם יש שער ברזל מקורי שזהו מקום הכניסה של המסילה הייעודית שחיברה את התחמ"ש למערכת מסילות הרכבת. מסילה זו יצאה משימוש לפני שנים רבות, אך בתוך המתחם נותרה הסוללה עליה היא עברה וגבול קיים עדיין שער הברזל המקורי.

בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים.

האתר בעל חשיבות היסטורית וטכנולוגית גבוהה. בעיקר המבנה הראשי והגדרות/ מעטפת המתחם.



מפת מספור המבנים והגדרות. (מתוך תיק התיעוד)

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

ג30013- תכנית מתאר 62- תוקף: 16/07/1959- שטח מסילת ברזל.

4379- תחנת משנה חברת חשמל דרך בית לחם. תוקף: 14/12/1995- מתקן הנדסי.

178129- רכבת קלה ירושלים – "הקו הכחול"- תוקף: 01/09/2018-דרך מוצעת.

היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

ג. ייעוד לפי תכנית- שטח מסילת ברזל ודרך מוצעת.

ד. תכנית שכונתית- לא חל על המבנה.

ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 106:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

נספח בינוי:

א. במפלס 1- הפונה לרחוב דרך בית לחם יש חשיבות ליצירת רחבה עירונית מעניינת וקישורית אל מול מבנה השנאים ההיסטורי לשימור של חברת החשמל בתכנונו של האדריכל בנימין חייקין, התכנון המוצע מציע קומה תפעולית וקיר אטום ללא חיבור למרחב פארק המסילה או מבנה המלון

המוצע.

יש לתכנן בחלק הפונה לתחמ"ש רחבה פעילה לציבור/ מסחר. לייצר רחבה פתוחה ע"מ להנגיש את מבנה התחמ"ש לציבור. יש להציע מעברים בין הפארק לרחבה למבנה המלון והרחובות העליונים והתחתונים. יש לתכנן את האזור התפעולי, הכניסה לחניה, מעלית רכב ומחסנים פנימיים כך שהחזית הפונה לתחמ"ש תושמש ותהיה נגישה לציבור.

ב. לסמן את 3 חזיתות מבנה המסד לשימור (מבנה החניה מס' 3 לפי תיק התיעוד) – יש לסמן גדרות צפונית, דרומית והגדר לרחוב דרך בית לחם לשימור. יש לשחזר את הפתחים המקוריים. יש לסמן את הגדרות לשימור בסגול כמקובל.

יש לשמור על חומה היסטורית רציפה לרחוב דרך בית לחם. המסחר ישתלב בתוכו.
ג. גדר מזרחית (אבן וגדר ברזל) של המתחם פונה לכיוון פארק המסילה – יש לשלבם בתכנון המוצע ולסמן לשימור- עמוד 63 ו127 בתיק התיעוד.

יש לסמן לשימור את הגדרות המקוריות הפונות לרחוב פארק המסילה.

ד. עצים- עפ"י סקר העצים שהוגש- מס' 4 ו6 בעלי ערכיות גבוהה. יש לבחון האם ניתן לשלבם בבינוי החדש

ה. בתחום זיקה ההנאה קיימים גדר ששימשה לרכבת וסוללה המסילה בעלי חשיבות היסטורית. יש להבהיר האם נשמרים או מועתקים לאתר אחר

ו. יש להבהיר האם תתוכנן גדר הפרדה בין הבינוי המוצע למבנה הראשי, מבנה התחמ"ש.

ז. ככל והקו הכחול יכול את כל מתחם התחמ"ש יש לסמן את כל הגדרות המתחם והמבנים ההיסטוריים במתחם לשימור.

ח. יש להציג מבטים מכיוון פארק המסילה ומכיוון התחמש.

תשריט מצב מוצע:

יש לסמן חזיתות המסד לרחוב דרך בית לחם לשימור.

הוראות התכנית:

יש להוסיף הוראות שימור:

א. חזיתות הגדר /האלמנטים המסומנים בסגול בתשריט ובנספחי הבינוי מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או פגיעה בהם.

ב. לא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן ובפרטי הבניין הקיימים לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.

ג. שינויים בגדרות יעשו בכפוף לאישור מחלקת השימור ועפ"י מסקנות תיק תיעוד.

ד. חיזוק מעטפת מבנה המסד לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.

ה. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.

ו. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הגדרות הקיימות ההיסטוריות, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.

ז. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.