

החלטת ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6547

נתונים כלליים	
כתובת	חברת ש"ס 26 / אברהם מסלונים 32, מאה שערים
שם המבקש	אוריה שוהט
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1331131
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30063	בשלמות	מחלקה
	26	

החלטות הוועדה

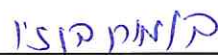
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. יש לשמור על חלקי המבנה המקורי שהשתמרו. יש לנקות את חזיתות האבן המקוריות ממפגעים וגרפיטי ולהסדיר/להסיר תוספות בניה שאינן הולמות.
- ב. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש לכיוון רח' אברהם מסלונים וכן 4 קומות בלבד לכיוון רח' חברת ש"ס: יש לבטל את מעקה הגג המוגבה המוצע בגובה 2.65 מ'.
- ג. מרפסות: אין להציע מרפסת המשכית למלוא רוחב החלקה/מגרש (חזית דרומית-מערבית הפונה לרח' אברהם מסלונים)- יש להתרחק 50 ס"מ לפחות מכל פינת מבנה. אין להציע מרפסת פינתית או כל בינוי מעל לסמטה והשער ההיסטורי של שכונת מאה שערים.
- ד. סימון תוספות לפירוק: יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. בייחוד מעל לסמטה/שער היסטורי של שכונת מאה שערים (חזית צפונית-מערבית).
- ה. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
- ו. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות 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.
- ז. תנאים להיתר: אישור תיק התייעוד, הטמעת 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.

ח. 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	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6771

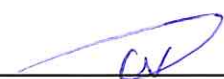
נתונים כלליים	
כתובת	ברוך רפפורט 23, בית ישראל
שם המבקש	נישה שיקא סטודיו לאדריכלות
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15847
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אלונה נפתלי

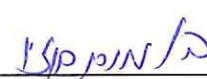
גוש	חלקה	בשלמות
30087	5032	

החלטות הוועדה

לשוב ולדון לאחר השלמת בדיקה תכנונית:

יש לבחון מיקום ממ"ד בתחום שמעבר לקמרונות כדי להימנע מפגיעה בהם.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6586

נתונים כלליים	
כתובת	משה הס 6-8, טלביה המוגרבים
שם המבקש	מלכי קסלר
מספר בקשה	15805
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 2/38
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30028	43+44 (רישום משותף)	לא	1,366 מ"ר (נסח משותף)

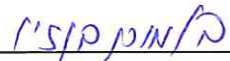
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים ותובא לדיון נוסף בוועדת השימור:

- אין התנגדות להריסה מלאה של הבניין הקיים שאינו בעל ערכים אדריכליים ו/או היסטוריים מיוחדים על אף שמסומן ברשימת השימור העירונית.
- יש להוסיף תכנית חפירה/חציבה הכוללת תיאור אדריכלי הבניינים הקיימים בחלקות סמוכות, כולל חו"ד הנדסית לביצוע הגנות על גדרות ומבנים סמוכים, חלקם בנויים בנסיגה וחלקם על גבול מגרש, לרבות בור מים תת"ק המסומן במפה מנדטורית 1935 בשטח חצר של מבנה בחלקה סמוכה ממערב.
ככל שקיים חשש ליציבות או הגנה על בניינים קיימים חלקם היסטוריים יותאם היקף החפירה המוצע.
- בהתאם לעקרונות בניה בת קיימא יש לעשות שימוש בסלע הטבעי בתחום המגרש המיועד לחציבה עבור אבנים שישמשו לחיפוי הבניה החדשה. בתאום מח' איכות סביבה.
- בהתאם לחו"ד מהנדס העיר סעיף 6 "יש לסמן בזיקות הנאה את רח' זמנהוף בחלקו הצפוני והמערבי בהתאם להסכמות היזם בדיון ורישומם בנסח הטאבו על מנת לאפשר גישה ברגל ולרכב למגרש המצרני מצפון וממערב".
- אין לאשר שינויים במפלסי הפיתוח הקיימים. מדובר באזור רגישות גבוהה של מתחם היסטורי לשימור קצה דרומי של שכונת המוגרבים המשפיע על בניינים היסטוריים סמוכים בחלקות הגובלות.
יש להקפיד על חיבוריות הדרך המשולבת לשכונה ההיסטורית. לא יותרו גדרות חוסמות מעבר ציבורי.
- יש להוסיף 3 חתכים המביטים מהחלקה לחלקות סמוכות ממזרח, מצפון וממערב המציגים מפלסים קיימים לעומת מצב מוצע, כולל תיאור אדריכלי חזיתות הבניינים הקיימים, חלקם בנויים בקו בנין 0.
- להוסיף בתכנית הפיתוח מפלסים מצב קיים/מוצע ובתיאור חזיתות וחתכים קו קרקע קיים/מוצע.
- גובה הבניין יקבע ל-8 קומות עקב כך שמדובר במבנה מרובה דיירים במצב הנכנס בהליך

- התחדשות לפי תמ"א 2. יש לקחת בשיקול את זיקת ההנאה אשר היזם מתחייב לשלב רישום בטאבו בחלק המערבי של החלקה כדי לקבע את מעבר הולכי הרגל לשכונה.
7. פרט רפפה קיר מסך היקפי אומנם מחביא את ריבוי הזוויות והמישורים אך זר לשפה העיצובית של הסביבה והשכונה ההיסטורית. יש למתן את הרפפות ולייצר יותר חזיתות אבן. יוצגו חלופות לוועדת השימור.
8. בהתאם לחו"ד מ"ה יש לתאם עיצוב חזיתות הבניה החדשה ופיתוח דרך משולבת עם אדריכל העיר.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6839

נתונים כלליים	
כתובת	הקליר 32, רחביה
שם המבקש	אסתי קליין
מספר בקשה	15843
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 1/38
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30039	199	כן	650 מ"ר

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

1. אין התנגדות לחיזוק חיצוני בנין קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים מיוחדים. יש להוסיף בהרמוניקה אפיון לאבן הבניה החדשה: אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב. יש להציע חלופה לחיפוי עץ בחזיתות: פרט אבן שונים בעיבוד, גוון, סידור אבנים או בטון אדריכלי.
2. יש להסדיר כניסה אחת לחניה מרחוב דיסקין, להשלים מדרכה/גדר בכניסה צפונית קיימת לביטול, ולבחון אפשרות למקם שטח אצירת אשפה בחצר המערבית הפנויה ביחס לחצר מזרחית הקליר.
3. חצר מזרחית לרחוב הקליר תיקבע בהיתר כשטח משותף המיועד לפיתוח חזית ירוקה כלפי הרחוב.
4. יש לבחון שימוש משותף עבור מקלט על קרקעי המתיתר בחזית מערבית לרחוב דיסקין ככניסה נוספת לבניין, שטח לעגלות ואופניים וכד' התחברות לחדר המדרגות/חניה; ראה חו"ד מ"ה סעיף 11.
5. יש להשלים חתכי רחוב.
6. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית נטיעות ופיתוחה כוללת פרטי פיתוח, ללא דשא, גדרות אבן בשילוב גדר חיה צמחיה, ריצוף חוץ משולב חצר מערבית לחניה ומעבר רגלי דיירים, מיקום מערכות טכניות/תשתיות. הרמוניקה הכוללת פרטי בניה מפורטים לאישור מחלקת השימור.

מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור

יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 – ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6859

נתונים כלליים	
כתובת	חסד לאברהם 6/ מאה שערים 10, מאה שערים
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1354752
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30063	198	

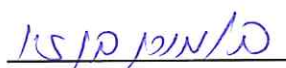
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
 1. שימור ושיקום חזיתות: חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית) מוצעות לשימור במקומן. יש לסמן את כל החזיתות כמקובל (סגול) ולסמן הפתחים ההיסטוריים המקוריים לשימור ושיקום, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים). אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (צפונית) של המבנה ההיסטורי. יש לסמן את גדרות האבן בדפנות החלקה (מזרח+מערב) לשימור.
 2. גרם מדרגות אבן: מוצע לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בתכנון המוצע. יש להוסיף הוראות לכך בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
 3. בור מים- יובהר כי לא נמצא בור מים באתר כיום.
- ב. גובה בינוי: בשל ערכו התרבותי והסיפור ההיסטורי של הרב של בית המדרש ההיסטורי אשר חזר לקהילתו באושוויץ יש להציע את בית הכנסת כשטח ציבורי. יעוד ישונה בהתאם למעורב מגורים וציבורי. לפיכך ניתן להציע בינוי קומה נוספת מעל לגובה שנקבע במדיניות מע"ר צפון (4 קומות בלבד).
- ג. גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג החדש 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.
- ד. 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.
- ה. עיצוב חזיתות: יש להציע שימור ושיקום החזית הצפונית כפי שמוצג בתיק התיעוד (עמ' 36). יש לפרט בחזית הדרומית מהו המקטע לשימור ולפתחו ומה מוצע לפיתוח חדש.
- ו. מרפסות: אין להציע מרפסות המגיעות לקצות החלקה (בכל החזיתות) אלא לשימור מרחק לפחות 50 ס"מ מגבול החלקה. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. יש לסמן תוספות לא מאושרות לפירוק. יש להציג שיקום המרפסת הזיזית ההיסטורית בחזית הראשית (צפונית).

- ז. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
- ח. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
- ט. הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות השימור הנחיות להגנת המבנה ההיסטורי במהלך העבודות.
- י. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- יא. 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.
- יב. 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	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	5100

נתונים כלליים	
כתובת	צפניה 40, כרם אברהם
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15538
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
30082	22	

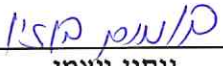
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. שימור: מוצע לשמר ולשלב אלמנטים אדריכליים היסטוריים קיימים במבנה החדש (חזית צפונית וכן חלון 'תרמומטר' היסטורי בחדר המדרגות שיועתק לחזית חדשה). השימור המוצע מאושר ע"י ועדת שימור. ניתן פירוק והרכבה.
- ב. חניה תת"ק מוצעת: לא במרכז המבנה.
- ג. גג רעפים: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים (ככל והשתמר) כולל הטמעת 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.
- ד. צמחיה בוגרת: כתנאי להיתר יש להגיש חו"ד אגרונום. יש לשלב הנחיות מתאימות לשימור עצים בוגרים קיימים ונטיעות חדשות של עצים בוגרים כלפי הרחוב.
- ה. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק תיעוד למבנה.
- ו. עדכון ההרמוניקה: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים הקיימים לשימור. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- ז. 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 הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור וכן חו"ד אגרונום לצמחיה המחלקה.

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	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6231

נתונים כלליים	
כתובת	יפו 93-95, מרכז העיר
שם המבקש	שלום גרבייה
סיבת הפניה	תוספת קומות מעל בניין לשימור
מספר תכנית	תב"ע 1204643
סמכות	וועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות/חלקי
30050	87	חלקי
30074	47-48	בשלמות
30074	46, 55	חלקי

החלטות הוועדה

לאחר המלצת מחלקת שימור ביוני 2024 בוצעו תיקונים בתכנית. החלטת הוועדה מתייחסת לתכנית המתוקנת מ-15.12.24:

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקון תשריט –

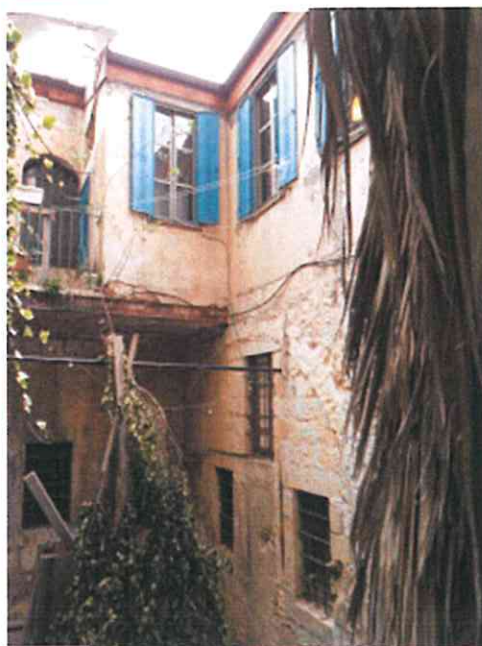
- א. יש לסמן את המבנה לשימור (כמו בתכנית קודמת).
- ב. יש להפריד בין קו הבניין לקו בניין תת קרקעי.
- ג. קו בניין לחפירה - אין לחפור מתחת לבניינים לשימור ובור המים בחצר. מוצעת חפירה מתחת לחצר. ככל הנראה קיים בור מים מתחת לכשליש משטח החצר. בור המים הוא חלק בלתי נפרד מהמתחם ויש לשמרו. ניתן לייצר גישה ולהשתמש בו.
- ד. יש לסמן את העצים שסומנו בתשריט קודם לשימור.
- ה. יש לתקן הריסה בהתאם להנחיות לנספח הבינוי להלן.

2. תיקון נספח בינוי:

א. חצר פנימית –

1. החצר הפנימית היא ייחודית ונדירה וכבר אין הרבה כמוה. חשוב לציין שהקסם התגלה רק בסיום שנוערך במקום. החצר מוקפת בינוי היסטורי משלושה צדדים כשהכניסה אליה היא דרך שער בחומה אלכסונית הנושאת את המדרגות החיצוניות שבתוך החצר. החצר מרוצפת אבן. הריצוף סביב תקרת בור המים ממוסגר באופן ברור. בחצר עץ וושינגטוניה ענק. בתכנית מוצע לובי דיירים בחצר. הלובי יקורה בגובה 2 קומות ויכלול חזית זכוכית מעל חומת הכניסה האלכסונית.

2. ככל הנראה קיים בור מים. בהליך הרישוי נושא זה יבחן ככל וימצא כי הוא ראוי לשימור יש לשמרו ניתן להשתמש בו. אין לחפור באזור בור המים. יש לשמור את ריצוף האבן המקורי גם באזורים שייחפרו.
3. יש לשמור את הקשתות והקירות הנושאים של הקיר ההיסטורי ולשלבם בפיתוח יתכן ונותרה רק קשת אחת.
4. יש להציג חזיתות פנימיות של החצר.
5. יש לשמור את המרפסת מעל החצר.



ב. שימור אגף ממערב לחצר –

האגף המערבי הוא חלק בלתי נפרד מהמתחם. הוא כולל חזיתות אבן אופייניות לבנייה עות'מאנית: חזית דרומית לכיוון בית היתומים – קיר אבן מחופה טיח (אולי לצורך איטום), חזית מזרחית של האגף פונה לחצר ומהווה את הקיר המערבי שלו, וחזית מערבית פונה למרכז כלל וכולל שאריות של המבנה הסמוך שנהרס. בתוך המבנה נשמרו קמרונות צולבים.

התכנית מציעה הריסה מלאה של האגף ובניית קירות חדשים. בעוד שהריסת הקמרונות הכרחית לתפקוד המבנה החדש החזיתות הן חלק מייחודו של המתחם כלפי המעברים הרגליים שסביבו ויש להציע פירוק והרכבה מחדש למעט בפתחים המוצעים.



חזית מערבית של האגף המערבי



G1 חלל פנים חנות



קמרונות צולבים בקיר הצפוני של האגף המערבי. אולי חלון מרתף של אגף צפוני.

ג. שימור קומת קרקע – יש לסמן שיקום ושחזור של החזית לרחוב יפו שעברה שינויים רבים. פתחי החנויות יצומצמו לפי שחזור מצב מקורי משוער ע"י אדריכל שימור. יש לשמור את המבנים ואת האלמנטים הייחודיים כגון תנור וארובה, נגרות מקורית, ריצופים, ציורים אם קיימים, צנרת מקורית ועוד. חוסרים ישוחררו בהתאם. יתכן וקיים מרתף מתחת לאגף הצפוני (על סמך החלון בצילום לעיל).



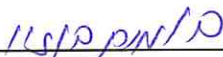


תנור וארובה בנויה העולה לאח במטבח בקומה א'

- ד. שימור קומה א' – יש לשמור את הקומה במלואה כולל קירות, מרפסות ובינוי בזיז לכיוון החצר. יש לשמור את כל הפרטים המקוריים הקיימים בשפע. חוסרים ישחזרו בהתאם.
- ה. היתכנות הנדסית – לא ברור כיצד ייבנה מבנה של 8 קומות מעל המבנה הקיים. יש להציג תכנון הנדסי עקרוני לאחר התייעצות עם מהנדס שימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית.
- ו. חצר חיצונית מוצעת – מוצעת חצר מגודרת מחוץ למתחם מדרום לו. אין לגדר את החצר. יש להגדירה כשצ"פ או שפ"פ ולנטוע בה עצים לטובת הולכי הרגל בסימטה.
- ז. נושא העיצוב יקבע לעת מתן היתר.
3. תיק תיעוד – תיק תיעוד דל ולא מספק. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר. יש להשלים תיעוד של בור המים. יש לציין זאת בהוראות.
4. תיקון הוראות התכנית (התייחסות לגרסה שעברה תנאי סף) –
 - א. גג טכני של 6 מ' – יש לצמצם למינימום הנדרש (הוראות בינוי סעיף 3).
 - ב. גלריות בקומות מסחריות – יאושרו רק במידה ואין פגיעה בתקרות קמרונות (הוראות בינוי, סעיף 4).
 - ג. הפיכת חלון לדלת – לא צריך להיות הוראה גורפת אלא נקודתית בהתאם לנספח הבינוי (הוראות שימור, סעיף 3).
 - ד. פרטים לשימור – אין לציין שהפרטים יישמרו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למצוין בתיק התיעוד מכיוון שאין מספיק פירוט, הפרטים יישמרו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב ההיתר ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא (הוראות שימור סעיף 4).
 - ה. חיזוקים הנדסיים – כתוב שלא יפגעו בקירות חיצוניים. יש להוסיף שלא יפגעו גם בקמרונות אבן (הוראות שימור, סעיף 13). תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד הנדסית שימורית.

- ו. יש לציין שיקום חזית לרחוב יפו – השלמת אבן היסטורית בפתחים שהורחבו וצמצום גודל הפתחים לגודל הפתחים ההיסטוריים או למינימום הנדרש עבור מסחר בתיאום מחלקת השימור.
- ז. יש להבהיר שהמסומן בסגול בנספח הבינוי הוא לשימור ולא לשחזור או פירוק והרכבה.
- ח. יש לציין כי בור המים לשימור וכי במידה וימצא בור מים נוסף יש לתעדו ולפנות מיידיית לתיאום מול מח' שימור לבירור אם נדרש לשמרו. במידה והינו בעל ערך שימורי, יידרשו שינויים בתכנית בהתאם.
- ט. הוראות השימור של תכנית קודמת 370825 הנוגעות לשימור קיר חיצוני שאינו נכלל בתכנית זו ימשיכו לחול.
- י. תנאים להיתר:
 - שיקום המבנה והמתחם ילווה ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.
 - יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.
 - יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
 - 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	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6780

נתונים כלליים	
כתובת	אגריפס 73, מחנה יהודה
שם המבקש	דינה גלר
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1385061
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל שחר פוני

גוש	חלקה	חלק
	בשלמות	מחלקה
30046	61	

החלטות הוועדה

לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

הבקשה עומדת בסתירה למדיניות התכנון, אינה מתאימה לשפת המקום ועתידה ליצור פגיעה בחזות המקום:

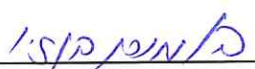
בהתאם למדיניות הבניה לאורך הדופן הדרומית של רחוב אגריפס, גובהם הסופי של המבנים הינו:

בחלק הפונה לרח' אגריפס (צפון החלקה): 5 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל.

בחלק הפונה לשכונה עצמה (דרום החלקה): 3 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל (ההיתר שהוצא זה מכבר איפשר נסיגה בקומה הרביעית, ולא השלישית, של המבנה).

הגבהת גג הרעפים תיצור חריגה המנוגדת למדיניות הגובה וכן הכשרת העבירה בהשלמת הקומה החמישית תיצור גם היא פגיעה במדיניות המכוונת ליצירת דירוג בגובה המבנים בחלקם הדרומי.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6486

נתונים כלליים	
כתובת	בן יהודה 16, ההסתדרות 7, מרכז העיר
שם המבקש	ישראל אבוהצירא, יוסף אזרזר, יובל בן פורת, בנימין ושולמית פורתי, יצחק שפר
סיבת הפניה	תוספת קומות ל-2 בנינים קיימים צמודים: בן יהודה 16 וההסתדרות 7 ירושלים
מספר תכנית	תב"ע 1335009
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת תכנון	אדריכלית אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30049	14	V
30049	52	V

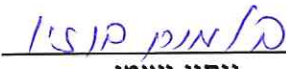
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- יש לסמן את המבנה לשימור בתשריט.
- יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור. יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה.
- יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התייעוד וע"י אדריכל שימור. המרפסות נפגעו בפיצוץ מכונית התופת ב-1948 ונבנו מחדש באופן לא אחיד וללא הפרטים הייחודיים של הבנייה המקורית.
- חזית אחורית – לא מופיעה בנספח הבינוי וגם לא בתיק התייעוד. יש להשלים.
- מעלית – לא ברור איך מגיעים אל המעלית הממוקמת בחזית אחורית. נראה שהמעלית המוצעת תפגע במרפסות של דיירים (כאמור אין שרטוט חזית אחורית). כמו כן, לא נראה שהמעלית משרתת את הקומות הקיימות. יש למצוא פתרון. המעלית המוצעת כוללת חלק מהחצר. יש לאפשר גישה לחצר הכלואה.
- חצר – קיימת חצר צרה בין המבנים בה מתוכננת המעלית המחלקת אותה. ממערב יש בליטה של המגרש לכיוון חצר הבלוק. יש לנטוע 2 עצים במיקום זה.
- הוראות שימור – יש לכלול התייחסות לפרטי בניין לשימור או שחזור – שימור פרטי אבן, שטיחים מעוטרים, חדר מדרגות לרבות טראצו ומעקות. שחזור מרפסות, שיקום חדר המדרגות, שיקום/שחזור חלונות ודלתות ועוד.
- תיק תיעוד – השלמת שרטוטי חזיתות. אין תיעוד של הדירות פרט לדירה בקומת הגג. יש להשלים.

9. עיצוב התוספת – למבנה יש צורה ייחודית מדורגת המהווה תמונת ראי למבנה הסמוך בבן יהודה 14 אשר לא נכלל בבקשה. יש לתכנן את התוספת בנסיגה ממשית או לכל הפחות עיצובית על מנת להדגיש את המבנה ההיסטורי. 1.5-2 מטר יאפשרו מרפסת ראויה לשימוש.
10. שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
11. קומות חדשות – מוצע חדר מדרגות חדש מקומה ד' ומעלה שאינו בהמשך לחדר המדרגות המקורי. כמו כן מוצעים חדרים מחוזקים. לא ברורה היתכנות מבחינה קונסטרוקטיבית. הקירות לא תואמים לקירות הקיימים בקומות שמתחת. יש לסמן מע' קונסטרוקטיבית בכל הקומות.
12. יש להוסיף סעיף לגבי תשתיות – לא על גבי חזיתות ראשיות. בגג יש למקם על גבי האזור המרוחק מהרחוב ובאופן שלא יבלוט.
13. תנאים למתן היתר –
- שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.
 - יש להגיש תיקי תיעוד לאישור מחלקת השימור.
 - יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
 - יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.
- יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

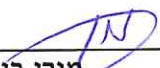

 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: מרכז העיר	

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הכנסת המבנים לרשימת השימור העירונית למעט נרקיס 4ב, 4ג בפטיסטים, גוש חלקה 30043/115.


 מורדכי בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
הודעות יו"ר	

החלטת הועדה

ירושלים נמצאת בעיצומה של תנופת פיתוח ושימור.

אדריכל ריכרד קאופמן, (1887-1958) שעלה לארץ מגרמניה, הוא הבולט שבאדריכלי טרום המדינה בתקופת המנדט הבריטי, ותכנן למעלה מ 600 פרויקטים, בכל רחבי הארץ הכוללים מבנים הבולטים באיכותם, כגון בית ראש הממשלה, קיבוצים כנהלל, וערים כעפולה.

את כל עבודות התכנון ביצע משרדו הצנוע בירושלים. קאופמן ורעייתו בת שבע, קבורים בהר המנוחות.

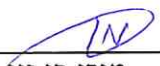
עד היום לא קראו שם רחוב על שמו בירושלים. למעט רחוב האדריכל ברוממה, שלכאורה קרוי על שמו, הוא הנצחה בלתי הולמת לאדם בעל שעור קומה שכמותו. ואולי נקבע בשעה שלא היו בידנו הכלים וההבנה על תרומתו לירושלים

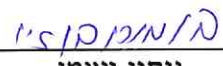
רבים מתושבי ירושלים חייבים לו הערכה ותודה על תכנון מופתי של שכונות יפהפיות, הטבולות בירק ועצים, כגון רחביה, מקור חיים, קריית משה, תלפיות ובית הכרם, השכונות המהוות את ליבת העיר ההיסטורית וההופכות את ירושלים שמחוץ לחומות העיר העתיקה, למה שהיא.

אדריכלי ומתכנני העיר חייבים לו הערכה על התשתית הנפלאה וההשראה לתכנון טוב ומיטיב.

ועדת השימור בהחלטתה מהיום, ממליצה לשקול לקרוא רחוב או גן או ככר על שמו של אדריכל ריכרד קאופמן.

מיקום מועדף באחת מהשכונות ההיסטוריות בתכנונו.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור