

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19/01/2025 - יט טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2025/18
מספר תיק שימור	6841

נתונים כלליים	
כתובת (רחוב + שכונה)	הרב ברודי 20, ארנונה
שם המבקש	ברלב דן
סיבת הפניה	תמ"א 38/1 - תוספות בניה
מספר תכנית	15842
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר מחלקת שימור	הנדסאית אדריכלות חיה מרסיאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30024	97	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: תוספת ממ"דים, מרפסות, מחסנים, מעלית פנימית, חניות ותוספת קומה וחצי חדשות במסגרת תמ"א 38/1.		
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 קרית שמואל. המבנה אינו היסטורי, נבנה בשנות ה-60, ממוקם בתחום העיר ההיסטורית. מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. מחופה באבן נסורה. למבנה גדר ראשית אבן אופיינית נמוכה משולבת גיגון בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
30069ג- תכנית מתאר 62 לגוש 30069 - תוקף - 16/07/1959 - מגורים 2, 84% ב-3 קומות.		
היתרים: 09/09/1965 - 1964/0809.00 - בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת עמודים. תוקף: 09/09/1965		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 2 - היקף זכויות בניה 85% ב-3 קומות.		
ב. תכנית שכונתית- תכנית אב רסקו- מתחם A עיר היסטורית - במתחם זה תשמר תבנית הבנייה הקיימת ויתאפשר פיתוח מוגבל. אזור מגורים א', עד 6 קומות, תכנית 45% משטח המגרש ו-80% בתת"ק. 240% שטחי בניה.		
ועדת שימור:		
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 18:		
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:		
1. <u>ממ"ד</u> - בתכנית קומת קרקע מוצע ממ"ד בודד המשרת דירה 1. ניתן להציע חלופה תכנונית באזור שטח המחסנים.		

2. מרפסות- בחזית צפונית ודרומית בקומה ג' מתוכננות מרפסות סוכה ברוחב של 2' מ'. בשונה מהמרפסות בקומות התחתונות בהם רוחב המרפסת 1.3 מ'. יש לתכנן מרפסות ברוחב אחיד. עומק המרפסת עד 1.6 מ' כפי שאופייני באזורים היסטוריים.
3. בקומה הגג מוצעת בריכה פרטית לדירה מס' 11 עם מדרגות גישה מתוך הדירה. יש לתכנן מדרגות מינימליות בצמוד לחדר מדרגות יציאה לגג.
4. חניה- יש לבטל חניות מוצעות במערב החלקה ע"מ לשמור על שטח מגונן ועל העץ בוגר מס' 2.
5. עצים- יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6 לעניין שימור העצים ונטיעות חדשות. יש לסמן נטיעות חדשות.
6. גדרות- יש לשמור על גדר אבן נמוכה משולבת גינן בחזית ראשית כפי שקיים היום. יש להציג פריסה של כל הגדרות.
7. 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	19/01/2025 - יט טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2025/18
מספר תיק שימור	6597

נתונים כלליים	
כתובת	רמב"ן 34, רחביה
שם המבקש	אדריכל ארז קלפר
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה
מספר בקשה	2024/0367.00
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30038	94	כן	639 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: תוספת בניה בבניין לשימור	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
תחום העיר ההיסטורית	אתר 3508
רשימת השימור העירונית	רשימת השימור בתכנית 9988
אתר 184 בקטגוריה של 'שימור הכולל אפשרויות לתוספות בניה' הוראות השימור בתכנית סעיף 6.1 קובעות כי לא תותר הריסת בניינים המיועדים לשימור ולא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו או פירוקם והרכבתם מחדש. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת במשמעותה בתקנות חוק התכנון והבניה.	
תיאור מצב קיים: החלקה ממוקמת ברחוב ראשי רמב"ן, מתחם לשימור רחביה. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים היסטורי שהוקם בשנות העשרים כמבנה דו-קומתי והורחב בשלב בניה היסטורי שני שנות הארבעים, אז נבנתה תוספת קומה מלאה עם גישה ממדרגות חיצוניות לאורך חזית אחורית. יצוין שקומת הקרקע התחתונה בנויה בתכנית מצומצמת ושימשה ככל הנראה במקור לא למגורים (גן ילדים פרטי או אחר). חזית ראשית תוכננה בצורה סימטרית עם שלוש קשתות רחבות במפלס הרחוב, שנים הקשתות הצדדיות נאטמו חלקית לחלונות בשלב היסטורי ומעליהם שתי מרפסות זיז. הכניסה לקומת הקרקע העליונה תוכננה משני גרמי מדרגות אבן בחזיתות הצד שהובילו לארכדה/פורטיקו עם פתחים קשתיים. לאורך גבול מגרש קדמי קיימת גדר אבן נמוכה משולבת אדנית בנויה. שלב הבניה הראשון נבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה בטכנולוגיה אבן גב בטון. שלב הבניה השני נבנה בהמשכיות חזית ראשית אבן בעיבוד תלטיש, חזיתות הצד טובזה וחזית אחורית גמר טיח. בשלב בניה מאוחר נבנתה קומה נוספת חלקית בנסיגה, מקורה גג רעפים עם גישה ממהלך מדרגות פתוח בחזית האחורית (לא נמצא היתר הבניה). בתאריך 02/12/87 הונפק היתר שינויים בדירה בקומה העליונה תיק בנין 87/416. בשנת 2005 הונפק היתר 87/416.02 לתוספת מעלית חיצונית ובשנת 2007 הונפק היתר 87/416.03 לשינויים בפתחים בחזיתות קומת קרקע עליונה היסטורית שלא מומשו. היתר 87/416.05 (אינו סרוק) ליציקת יסודות ותקרה עקב התמוטטות הונפק ככל הנראה על רקע עבודות הריסה בחלל הפנים הקומות התחתונות שכולו הרוס ומחוזק בקונס' פלדה. ראה תיק פיקוח	

עפ"י הערכת האתר בתיק תיעוד למבנה ערך אדריכלי בהיותו משלב סגנונות בניה אופייניים לתקופת המנדט וערך אורבני בהיותו חלק מהרקמה ההיסטורית הבנויה של רחביה, מבנה בעל נצפות גבוהה. בתחום החלקה והסביבה הקרובה נטועים 15 עצים בוגרים, מהם עץ חרוב מס' 1 הנטוע בתחום המדרכה, שורת ברושים מס' 3-4 הנטועים לאורך גבול מגרש קדמי דרומי, מיש דרומי מס' 6 ושורת ברושים מס' 7,9-11 הנטועים לאורך גבול מגרש מערבי, וברושים מס' 13-15 הנטועים בגבול מגרש צדי מזרחי פנימי ועץ אורן ירושלים מס' 12 הנטוע סמוך לגבול מגרש אחורי צפוני.
תכנית מאושרת: תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 יעוד מגורים 2 מספר הקומות המרבי יהא 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה החמישית תיבנה בנסיגה לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'. קו בנין מאושר קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'.
תיאור מצב מוצע: שימור חזיתות אבן משלבי הבניה ההיסטוריים והריסה של יתר המבנה הקיים לרבות מבנה עזר בחצר האחורית, חפירה/חציבה של המגרש תוך שמירה על מרחק מעצים לשימור עבור קומת חניה במפלס רח' רמב"ן שתקרתה משמשת כמפלס פיתוח מוצע חצר צידית ואחורית ובניה חדשה מגורים 6 קומות ממפלס הכניסה קובעת עבור 7 יח"ד. בגג העליון מוצע כשטח מרפסת בשימוש הדירה העליונה כולל בריכת שחיה בחלק הפנימי של הגג; בתכנית הפיתוח סומנו עצים לשימור בהתאם להמלצות סקר עצים לרבות עץ חרוב הנטוע במדרכה לצד הכניסה המוצעת לחניה. תוכנית החפירה הותאמה לרדיוס שימור שורשים למעט ברוש מס' 7. עץ מיש דרומי מוצע להעתקה. הבקשה כוללת פירוק מדרגות אבן מקוריות קיימות בחצר מערבית לצורך הסדרת גישה לקומת חניה. חזית אחורית צפונית מוצע שימור חלקי קומת הקרקע העליונה הבנויה אבן ותוספת מרפסת מקורה.
התייחסות להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 09/01/25, תיק תיעוד (שפירא, 10/21), סקר עצים (קראוזה, 06/05/24), תיק מידע תכנוני 2024/5024. הבקשה טרם נדונה בוועדה מקומית/רשות רישוי.
ועדת שימור
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 18: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. ככל ניתן יש לשמור על מפלס פיתוח חצרות צדיות קומת הקרקע העליונה חצר מזרחית 794.5 חצר מערבית 794.1 והתאמה גובה חזיתות צד הבניה ההיסטורית ביחס למפלס פיתוח מוצע 794.8. 2. יש לשחזר חלקית ארכדה מקורה פתוחה בחזיתות הצד לרבות שיקום קירות אבן מקוריים קיימים פנימיים, כך שישוחזר פתח כניסה חזית דרומית ללא דלת וממנו כניסה לשטח מקורה ודלתות פנים. 3. יש לשחזר קשת חזית צידית מזרחית קומת קרקע עליונה בהתאמה למצב מקורי בחזית מערבית. 4. יש לתקן קיר חיזוק פנימי/ממ"ד בהתאם ללא פגישה ברוחב הפתחים המקוריים קיימים לשימור קומת קרקע תחתונה חזית דרומית וקומת קרקע עליונה חזיתות הצד. 5. יש לתקן מעקה אבן תלטיש מקורי קיים משלב הבניה ההיסטורי במפלס קומה ג' גוש חזית קדמית. 6. מרפסת זיז חזית דרומית ראשית קומה ד' תיבנה בעומק עד 1.6 מ' בהתאם להוראות התכנית. 7. אין לאשר חריגה מהוראות הבינוי בתכנית קומה ה' במפלס +14.00 המהווה סטיה ניכרת מתכנית. 8. גובה מעקה גג לצד הברכה בקומת הגג לא יעלה על 1.7 מ' ממפלס התקרה האחרונה המותרת בהתאם להוראות התכנית. יש להתייחס בנוסף למיקום וגישה שטח מערכות טכניות בחלק מהגג. 9. יש לפנות לקבלת אישור חוזר של מח' תושיה לגבי עץ חרוב לשימור לא העתקה בכניסה לחניה. 10. יש להבהיר אם נדרש פירוק והרכבה של מהלך מדרגות אבן קיימות כניסה ראשית מזרחית. ככל שנדרש מהבחינה ההנדסית יותר פירוק והרכבה מדרגות ומעקה מקוריים קיימים והרכבה מחדש

ע"ב פרט מהנדס שימור שיצורף להיתר הבניה.

11. יש להבהיר אם מוצע שחזור משטח דריכה מרפסות זיז בקומה א' חזית ראשית דרומית. ככל שנדרש מהבחינה ההנדסית יותר פירוק ובניה מחדש בהתאמה למצב המקורי משוער ע"ב פרט מהנדס שימור שיצורף להיתר הבניה.
12. מעקה ברזל מקורי קיים במהלך מדרגות חוץ מזרחי ובמרפסות זיז קומה א' ייקבע לשימור ושיקום תוך התאמות לגובה תקני 1.05 מ'.
13. יותר פירוק והרכבה בהתאמה למצב הקיים גדר אבן קדמית לצורך ייצוב הנדסי ע"ב פרט מהנדס שימור שיצורף להיתר הבניה.
- יש לצמצם גובה מעקה ושער חדשים ולפתח גדר חיה ירוקה במפלס הרחוב. אין לאשר גדר פנימית. לבטל עמוד בחלק המערבי שלא קיים ולעדכן מיקום גמל מים מוקטן בגדר צידית.
14. רצוי למקום מערכות מ"א בחצר אחורית המגרש ותכנון מעקה ברזל קומה א' לצד בנין לשימור.
15. יש להוסיף פריסת גדרות צדיות ואחורית. לא תותר בניה של גדרות מעל 1 מ' ממפלס הפיתוח.
16. יש להוסיף תכנית פיתוח נוף מפורטת חצר קדמית במפלס רח' רמב"ן וחצרות צדיות ואחורית גג ירוק מעל תקרת קומת קרקע תחתונה נטיעות חדשות ושתילות עפ"י עקרונות שכונת גנים רחביה. אין התנגדות לדילול עצים מס' 2,5 בחצר קדמית, ככל שיתבקש.
17. יש להוסיף בתכנית וחתך התייחסות לחפירה/חציבה קומת קרקע תחתונה בצהוב. יש לשרטט בחתכים וחזיתות קו קרקע חצר צידית ואחורית מצב קיים במקווקו.
18. יש להוסיף שרטוט הבנין הקיים תכניות חתכים חזיתות, סימון חזיתות אבן ופרטי בניה מקוריים. חזית צפונית אחורית יש להתייחס לפתחים מקוריים קיימים בתיאור מצב מוצע.
19. יש לתקן את מהות הבקשה בדף הראשון, מדובר בהיתר תואם תכנית בבניין לשימור, לא מכוח תמ"א 38. להוסיף מס' תכנית תקפה 9988 ולעדכן נוסח הקלות. יש להוסיף תרשים סביבה מתיק מידע הכולל הוראות שימור. יש לתקן בשרטוט האדריכלי קו בנין צדי 4 מ'.
20. כתנאי למתן היתר יוגש לאישור מחלקת השימור נספח פרטים שיצורף להיתר הבניה. נספח הפרטים יכול סימון פרטי הבניה המקוריים קיימים לשימור אבן, מסגרות, סורגים ותריסים וכן פרטי בניה לשחזור נגרות דלתות חלונות חזיתות הבנין לשימור, פרטי פיתוח, פרט גדר אבן להרכבה מחדש, אפיון פרטי אבן תוספת הבניה החדשה, פרטים חדשים וכל הנדרש
21. כתנאי למתן היתר תוגש חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור. יש לסמן בתכנית האדריכלית אלמנטים הנדסיים בהתאם לתכנית ההנדסית המאושרת.
22. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במחלקה לשימור כתב מינוי אדריכל שימור מלווה.
23. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במחלקה לשימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19/01/2025 - יט טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2025/18
מספר תיק שימור	6645

נתונים כלליים	
כתובת	עזה 29 פינת האר"י 2
שם המבקש	מרים צנעני
סיבת הפניה	תכנית מתאר מפורטת
מספר תכנית	1363290
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30026	138	כן	596 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מטרת התכנית: שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה עבור הרחבות ותוספת קומות	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
תחום העיר ההיסטורית מבנה היסטורי	
רשימת השימור העירונית	אתר 4932
רשימת השימור בתכנית 9988	חזית צפון מערבית לרחוב עזה מוגדרת כ'חזית מסחרית' ו'חזית רחוב לשימור' לגביה מפורטות הוראות שימור בסעיף 6.1 ד'
תיאור מצב קיים: האתר ממוקם בחלקה פינתית בכתובת עזה 29 פינת האר"י מתחם לשימור רחביה. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 3 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות 30 בסגנון מודרני פשוט. הבנין נבנה בטון מחופה טיח. חזית לרחוב עזה תוכננה בקומת הקרקע כחזית מסחרית ל 4 חנויות. מיקום החלקה ייחודי כלפי הצומת, כך ששלוש חזיתות הבנין מתפקדות כחזיתות ראשיות נצפות. בחזית הצפונית מתוכננת הכניסה הראשית לחדר המדרגות של הבנין שבמקור תוכנן עם פתח נוסף מכיוון החצר האחורית. לא נמצא היתרים למעט היתרים לסגירת חורף. ע"ב תשריט בית משותף משנת 1981 קיימות בבנין 7 יח"ד, מתוכן 2 דירות חדר. לא קיים פתרון חניה בתחום החלקה. בחלקה נטועים 12 עצים בוגרים, מהם ברושים ופיקוסים משמעותיים בחצר קדמית צפון מזרחית.	
תכנית מאושרת: תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 יעוד מגורים 3 מספר הקומות המרבי יהא 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה השישית תיבנה בנסיגה לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'. קו בנין מאושר בחלקה פינתית יהיה 5 מ' לחזיתות הרחובות	
עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים חדש ג' לאזור מגורים ג'. 2. הגדלת אחוזי בניה. 3. קביעת קווי בנין חדשים. 4. קביעת מס' קומות מירבי. 5. הגדלת מס' יח"ד מ-7 יח"ד ל-17 יח"ד.	
התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף מונה תדפיס הוראות_6, מספר גירסת תשריט מצב מוצע_6, נספח בינוי מתאריך 03/12/24, תיק תיעוד (סולר, 10/05/24), סקר עצים (רוזנברג, 13/11/22)	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 18:	
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:	
1. יש לשמור על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה	

- אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות.
2. יש לבחון אפשרות העתקה של דירה קיימת בפינה הצפון מזרחית קומת הקרקע לקומות החדשות והשמש לטובת שטח מסחרי נוסף. במידה ולא יתאפשר יש להציג גדר סביב החצר הפרטית בפינה.
 3. יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע, לבחון אם ניתן לתכנן פתח בקיר צדי ממ"ד.
 4. שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרגה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים.
 5. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח.
 6. יש לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רוחב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית. ראה סעיף 4.1.2. טו 2 בהוראות תכנית המתאר.
 7. לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צדית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1.
 8. יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות.
 9. אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן.
 10. לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גגון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרגה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני.
 11. כחלק מהיתר הבניה יוגש נספח פרט חזית מסחרית לאישור מחלקת השימור. התכנון יכלול פרט ויטרינה אחיד לכל החנויות מברזל בלגי/פלדה ותאורה. כיון הפתיחה של הדלתות יהיה לתוך החנויות ולא לשטח המדרגה. לא תותר התקנת סוככים. בגוף הנספח יתואם שילוט המסחר באותיות בודדות.
 12. יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית.
 13. יש לתקן התייחסות למפלס כניסה קובעת כפשוטו ממפלס רחוב עזה ובהתאמה לצמצם מספר קומות בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר עד 6 קומות. תותר בניה ללא נסיגה בקומת הגג.
 14. יש לבחון אם ניתן להציע שיפור העמדה של מתקן חניה מוטמן עבור 5 מקומות חניה בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י על מנת שתשמר קרקע כלפי הרח' לצורך בניה מחדש גדר אבן 1 מ'~ וגדר חיה.
 15. להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה.
 16. יש לעדכן בתשריט התייחסות לעצים הנטועים בחלקה סמוכה מדרום המופיעים בסקר עצים.
 - יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות ככל הניתן.
 - יש לעדכן סקר עצים בהתאם למצב מוצע בתשריט כריתה עצים בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י.
 17. יש להוסיף תנאי בהליך רישוי סעיף 6.1.1 קבלת אישור מחלקת השימור לפני דיון.
 18. יש לאחד שלבי ביצוע סעיף 7.1 לשלב אחד.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19/01/2025 - יט טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2025/18
מספר תיק שימור	6860

נתונים כלליים	
כתובת	כנרת 5, מקור ברוך
שם המבקש	אבשלום זוסמן
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1364629
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30069	139	בשלמות

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת קומה וחלל גג רעפים למבנה קיים בן 3 קומות וגג רעפים (קומת קרקע היסטורית ו-21 קומות מאוחרות) ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף (מאושרת).	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך)	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	לא נמצא/קיים.
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 22.12.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספת קומה וחלל גג רעפים למבנה קיים בן 3 קומות וגג רעפים (קומת קרקע היסטורית ו-21 קומות מאוחרות) ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף (מאושרת)	
מצב קיים: מבנה היסטורי טורי קיים חד קומתי וגג רעפים לו נוספו 2 קומות וגג רעפים מאוחרות (כיום מבנה בן 3 קומות וגג רעפים).	
הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי טורי קיים שהתוספות הרבות בו אבדו את ערכיותו האדריכלית אך למבנה חשיבות עירונית והיסטורית כחלק מהבנייה הטורית בשכונה ההיסטורית.	
תכנית מאושרת בתוקף: 12826 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30069ג)- אזור מגורים 4	
22.9.2012: תכנית 12826: מגורים ג	
היתרים: 20.8.07: היתר בניה 0362.00/2006 תוספת בניה לדירות	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות בלבד ללא הגבהת גג רעפים	
תיאום תכנון: לא בוצע. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון	
ועדת שימור	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 18:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
א. תיעוד: יש להגיש תיעוד צילומי ראשוני של פנים המבנה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו. בהתאם לתיעוד שיוגש ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים לשימור במבנה.	

- ב. **גובה בינוי:** יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד. גובה מדלפות הגג יהיה בגובה תקרת הקומה הרביעית וללא הגבהה.
- ג. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- ד. **קומת קרקע:** יש להציג הריסת התוספות בחצר הקדמית (צפונית).
- ה. **מרפסות:** אין להציע מרפסות קופצות בחזית דרומית. ניתן להציע מרפסות דמה (ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה') בתיאום עם מח' השימור. יש לשמור מרחק לפחות 50 ס"מ בין קצה המרפסת לקצה הבינוי/חלקה. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ו. **גג רעפים:** 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. **חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית:** ככל ויתגלה כי מדובר במבנה על בסיס קמרונות תידרש השלמת חור"ד מהנדס שימור לעת מתן היתר.
- ח. **תשריט:** יש לסמן המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
- ט. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
- י. **נספח הבינוי:** יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- יא. **תנאים להיתר:** ככל ויתברר כי מדובר במבנה היסטורי בעל אלמנטים הראויים לשימור יידרשו: 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 חור"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 כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19/01/2025 - יט טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2025/18
מספר תיק שימור	6769

נתונים כלליים	
כתובת	דרך חברון 54, גאולים בקעה
שם המבקש	דניאל סלם
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15810
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות חיה מרסיאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30013	21,22	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות הכולל קומת עמודים מפולשת והקמת בנין חדש בן 7 קומות מעל 2.5 קומות בתת הקרקע מתוקף תמ"א 38/2.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		
לא מסומן		
בניין היסטורי	אינו היסטורי, בתחום העיר ההיסטורית	
תיאור המצב הקיים: המבנה הנידון ממוקם בפינת הרחובות דרך חברון ואבטליון בשכונת בקעה ההיסטורית, נבנה בשנות ה-70, מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת כלפי דרך חברון, מחופה אבן עם גג שטוח. בעל מרפסות אופייניות. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
130003-ג- תכנית מתאר 62 – תוקף 16/17/1959- אזור מגורים 1. 3770- תכנית מתאר לשכונת בקעה - תוקף מ- 30/06/1999- אזור מגורים 1 מיוחד- 75% בן 3 קומות וגג רעפים.		
היתרים: 18/03/1971- הקמת בנין חדש- בתוקף: 18/03/1971.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 1 מיוחד.		
ב. תכנית שכונתית- תכנית מס' 30004 בקעה- איזור שיכונים והתחדשות עירונית, מתחם בינוי D- התחדשות עירונית על דרך חברון. 8 קומות. גובה בינוי עד 21 מ' מדרך חברון. ניתן לאחד חלקות מצרניות. לא יותר איחוד של יותר משתי חלקות לאורך רחוב דרך חברון.		
ג. מדיניות רק"ל- המגרש נמצא בתחום בניה נפחית.		
ד. עפ"י מסמך הנחיות התכנון ביחס לשגרירות על התכנון לעמוד בדובה של עד 21 מ' עד מפלס הגג, ניתן לאפשר חריגה של עד 1 מ'.		
ועדת שימור:		

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 18:**לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

1. עצים - עפ"י סקר עצים מתאריך 31/01/23, בתחום ובגבולות החלקה קיימים 25 עצים בערכיות בינונית וגבוהה מתוכם מוצעים 3 עצים לכריתה עקב הבינוי בתת"ק.
יש לסמן מיקום שתילת עצים חדשים, בדגש על יצירת דפנות נטועות כלפי המרחב הציבורי ובייחוד כלפי דרך חברון.
2. גדרות - יש להציג פריסה ברורה של כל הגדרות. יש לפשט את התוכניות ולהסיר מידע שאינו נדרש.
3. תנאים למתן היתר:
 - א. חומרי גמר וצבע - חומרי גמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את חומרי הגמר.
 - ב. מיקום תשתיות - יש לסמן מיקום תברואה, מים, חשמל, תקשורת, מזגנים וכו.
בבניה חדשה, יש לתכנן בתחום בינוי ולא ע"ג הרחוב.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19/01/2025 - יט טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2025/18
מספר תיק שימור	5883

נתונים כלליים	
כתובת	יפו 175 – 189 מתחם הרכב
שם המבקש	הלל מלונאות בע"מ
סיבת הפניה	שימור מבנים וריכוז זכויות במגדל
מספר תכנית	תב"ע 1186584
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות חיה מרסיאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30107	279-280, 275-277	V
30107	282	חלקי

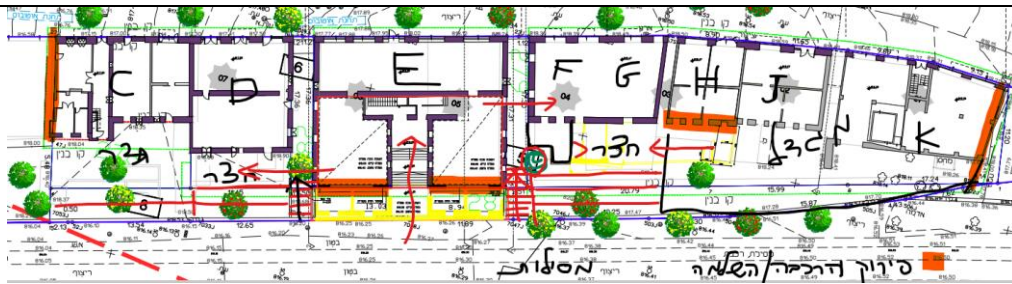
עיקרי התכנית ומטרותיה:		
(מהות): שימור מבני מתחם הרכב וריכוז זכויות במגדל מעל 3 בניינים		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
תכנית 462176	שימור 7 בנייני מתחם הרכב	
רשימת השימור	3122 – יפו 185, 187 3123 יפו 175-183	
תכנית מבוקשת: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J) ממוקם ברחוב יפו בסמוך לתחנה המרכזית ולתחנת הרכבת ומהווה חלק מרובע הכניסה לעיר. במתחם קיימים מבנים היסטוריים. על שטח המתחם חלה תכנית מס' 101-0462176 מתחם הרכב הצפוני, הכניסה לעיר ירושלים (להלן: "התכנית המאושרת"). תכנית זו משנה את הבינוי של התכנית המאושרת, מתוך מטרה לשמר ככל הניתן את המבנים ההיסטוריים ולרכז את מרבית זכויות הבניה במבנה אחד במגדל בן כ-32 קומות באגף המזרחי של המתחם שיוקם מעל המבנים ההיסטוריים המסומנים כ J, H ו-K-בנספח הבינוי. התכנית משדרגת ומפתחת את מפלס הקרקע ויוצרת מרחב ציבורי פתוח בחזית הדרומית תוך השתלבות בפיתוח מתחם הכניסה לעיר.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: תכנית מתאר 62 - ייעוד הקרקע מחצית דרך קיימת מאושרת, ומחצית שטח למבני ציבור. תכנית 59238 משנת 2013 – מחוז לגבול התכנית אך מוגדר כ"מתחם לשימור". תת/18 משנת 2014 תכנית 51490- משנת 2015 - מתחם הכניסה לעיר. מתחם הרכב (מתחם J) מחוז לקו הכחול אך יש התייחסות בנספח בינוי – "שיקום וחיידוש מבנים לשימור. אפשרות לעיבוי והרחבה בהתאם לחור"ד יועץ שימור" תכנית 462176 משנת 2021 – תכנית לשימור המבנים ותוספת 2-3 קומות. סה"כ 4-5 קומות.		
היתרים:		
2021/470.00 משנת 2022 – הריסת 2 בניינים במערב מתחם הרכב עבור כיכר ציבורית.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
מדיניות של 8-10 קומות לאורך ציר רק"ל		
מצב קיים – רקע היסטורי: מתחם הרכב הממוקם בסופו של רח' יפו, הוא מבנן טורי מנדטורי הכולל 7 מתוך 9 הבניינים המקוריים. 2 המבנים המערביים נהרסו בשנים האחרונות לצורך פינוי שטח לכיכר עירונית בסמוך לתחנת הרכבת ומול התחנה המרכזית. המבנים בעלי 2-3 קומות בקו 0 כלפי רח' יפו ושימשו למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומה/קומות העליונות. המבנים נבנו בשלהי שנות ה-20 של המאה ה-20 ע"י ערבים נוצרים אמידים למטרת השכרה בסגנון אקלקטי מפואר. בדירות גרו תושבים ערבים ויהודים. חשיבותם של מבני מתחם הרכב -		

1. **מיקום** - האתר ממוקם בקצה העירוני של דרך יפו - ציר הכניסה ההיסטורי שקישר את נמל העיר יפו לעיר העתיקה בירושלים – ששימש כשער כניסה ראשי לעיר. שער לתושבים, לצליינים, לתיירים ולמצביאים החל מהמאה ה-19 והתפתחות העיר מערבה. גם כיום מהווה שער הכניסה המרכזי לעיר בהיותו המופע הראשון המקבל את פני היוצאים מתחנת הרכבת והתחנה המרכזית.
2. **תכנון עירוני** – בלב פרויקט הכניסה לעיר המתהווה, הכולל מגדלים ומרחב עירוני חדשני, נותר רחוב היסטורי אחד המייצג את האקלקטיות המפוארת של ראשית תקופת המנדט. מצד אחד חתך רחוב אירופאי הכולל מבנים טוריים בקו 0, מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות שמעל ומצד שני פאר אוריינטלי מקומי. המבנים משני צדי הרחוב מהווים אלמנט שלם אחד שנשמר באופן נדיר ויש לשמרו כמכלול ייחודי.
3. **אדריכלות** – משני צדי הרחוב קיים פסיפס עשיר של סגנונות המהווים קטלוג ייחודי לאדריכלות ההיסטורית של ירושלים בראשית תקופת המנדט. תקופת מעבר בין סגנונות הכוללת גם וגם. שילוב בין אסתטיקה עות'מאנית לבין סגנונות הבינוי החדשים שהחלו צצים בשנות ה-20: סגנון האר-דקו והסגנון המודרניסטי. מעורב ירושלמי של קשתות רומיות עגולות, קשתות מחודדות גותיות, קשתות ישרות, קרמיקה ארמנית, ריצופים מעוטרים, מעקות בסגנון אר-דקו. האקלקטיות המפוארת של מקטע הרחוב היא ייחודית ונדירה.

ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 18:

- ההמלצות מתייחסות לגירסה מתוקנת שהוגשה למחלקת שימור בתאריך 2.1.2025
- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**
- מטרת התכנית היא לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור ללא תוספות. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שיפורט להלן.
- מטרה נוספת של התכנית היא לייצר חזית מסחרית לכיוון הרחוב הדרומי האחורי הכולל את מסילות הרכבת. יצירת חזית מסחרית במקרה שלפנינו הינה מורכבת מכמה סיבות:
- א. החזיתות האחוריות של המבנים לשימור אינן בקו 0 לכיוון המסילות. פרט למבנה אחד (E) שחורג מקו 0 ולכן קיים אילוץ להרוס את החריגה, שאר המבנים בנסיגה לא אחידה.
 - ב. לחזיתות האחוריות ולחצרות יש ערך שימורי.
 - ג. מפלס הרחוב הדרומי הינו במפלס נמוך יותר ממפלס רחוב יפו (פער משתנה של 1.60 מ' – 2.00 מ') ולכן החזית המסחרית לא תתאים למפלסי הבניינים לשימור.
- הפתרון למורכבות זאת צריך להינתן נקודתית בכל בניין כשבאופן עקרוני השאיפה היא לשמור את החצרות האחוריות והחזיתות האחוריות של חלק מהמבנים לטובת חצרות של בתי קפה במפלס מעט גבוה ממפלס הרחוב או ירידה הדרגתית בטרסות. נגישות אל החצרות המוגבהות תהיה דרך בניין E. אנו סבורים שמסחר לא חייב להיות כולו בקו 0 ובמפלס הרחוב ושהמורכבות הקיימת תהפוך את החזית המסחרית למעניינת ומגוונת.



להלן פירוט לגבי כל מבנה בנפרד:

1. מבנה C מיועד לטובת הציבור ע"פ תכנית מאושרת. המבנה הפך לקצה המערבי של המתחם לאחר הריסת מבנה A, B במסגרת היתר 2021/470.00.



- א. שימור המבנה יהיה חלק משימור המתחם. בתב"ע המאושרת נכללות הוראות מיוחדות למבנה לשיקום ושיפוץ ללא תוספת בנייה (סעיף 4.2.2 ג'). מבנה C הוגדר בתב"ע מאושרת כציבורי לטובת מרכז מידע/מרכז מבקרים, כשתנאי לאיכלוס המבנים האחרים יהיה שיקום ושיפוץ המבנה הציבורי. המבנה הציבורי הוא חלק מהמתחם ויש להותיר את מחויבות היזם למבנה הציבורי כפי שאושר. יש להוסיף סעיף לתקנון.
- ב. בתב"ע מאושרת נקבע שחזית בניין A, B המפורקות ישמשו לבנייה מחדש של חזית מערבית אטומה של בניין C (4.3.2 ב'). יש לעדכן בתקנון.



צמד חלונות ממבנה A

- ג. יש לסמן בסימבול לשימור בתשריט.
- ד. הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.

ה. יש להציע חצר מגוננת ונטיעות לטובת הציבור.

ו. יש להציג חזית מערבית.

2. **מבנה D** – מיועד למסחר. מבנה בן 2 קומות. חזית אחורית הפונה למסילת הרכבת כוללת חזית אבן אדמדמה בעיבוד עדין עם מרפסות זיז להם מעקות בסגנון אר-דקו.



בתכנית מוצעת תוספת בחזית האחורית על מנת לאפשר חזית מסחרית בקו 0. התוספת תסתיר את החזית ולכן נבקש לבטלה. נבקש להשאיר חצר מגוננת במפלס אחד או מפלס מדורג כלפי הרחוב הדרומי. הפער המפלסי אינו גבוה בחלקה זו.

3. **מבנה E**

מבנה גדול בצורת ח במרכז שורת המבנים אך מנותק מהם באמצעות מעברים משני צידיו. למבנה חצר פנימית פתוחה לכיוון דרום. לפיכך כולל המבנה 4 חזיתות חיצוניות ושלוש חזיתות פנימיות. האגף המזרחי של המבנה בן 3 קומות וגג רעפים והאגף המערבי בן 2 קומות וגג שטוח. במבנה חדר מדרגות מרשים הכולל 2 גרמים המאורגנים כתמונת ראי ומגוון שטיחי רצפה מעוטרים.



א. החזית הדרומית של המבנה פשוטה יותר מהחזית הקדמית. חזית זו חורגת מעבר לקו 0 על שטח המיועד לדרך. לכן נדרשת הריסה חלקית של החריגה. בהיתר 2021/470.01 הנמצא בשלבי אישור הוצעה הריסה ובנייה מחדש של החזית על קו 0. מחלקת שימור אישרה את ההיתר בתנאים. הבנייה של החזית הדרומית לא תוכל לחזור באופן מלא בשל שינויי המפלסים ובשל הייעוד המסחרי. קומת הקרקע תוחזר עם שינוי בפתחים בקומת הקרקע. יש להשתמש בפתחים מסחריים שפורקו במבנה B,A



הגישה למסחר בבניינים הסמוכים H,G,F,D תהיה דרך בניין E או באמצעות מדרגות או דירוג הטראסות.

ב. מבוקשת תוספת קומה מעל האגף המערבי בן 2 הקומות על מנת להשוות את גובה 2 האגפים ולבנות גג רעפים אחד מעליהם. מקובל. יש לבחון שימוש באבנים ופרטים שפורקו בבניין B,A ואוחסנו לבניית השלמת הקומה. יש להשתמש ברעפים היסטוריים מהאתר.

4. מבנה G,F

2 מבנים בני 3 קומות. מבנה F כולל פרטי בניין מפוארים הכוללים צמדי פתחים להם קשתות מחודדות בין הפתחים עמודים מסוגגנים.



החזית האחורית כוללת מגדל מדרגות היסטורי ומתחתיו בור מים. בנוסף, נבנו חלקי מבנים במהלך השנים המסתירים את החזית המקורית. בחצר עצים בוגרים.

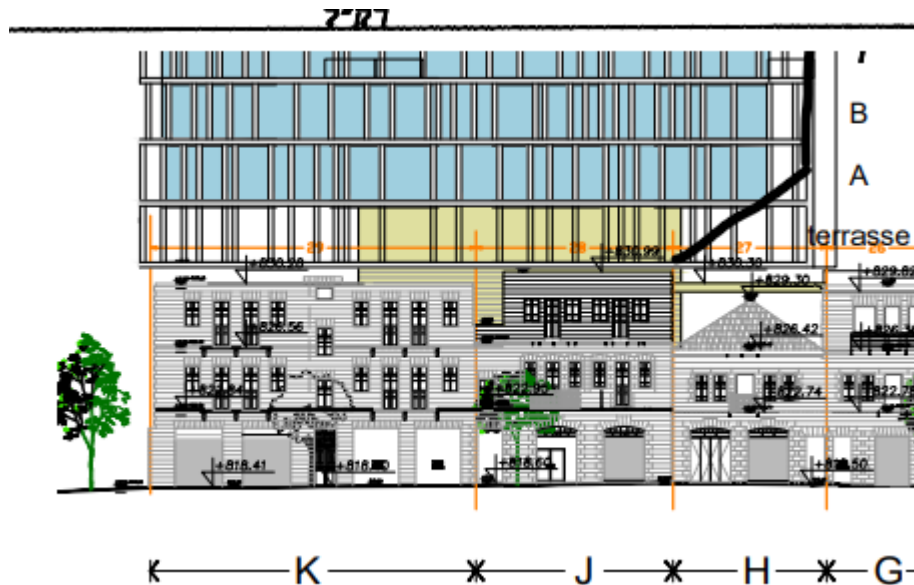


סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. נבקש לבטל את הבינוי המוצע בחצר. החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו

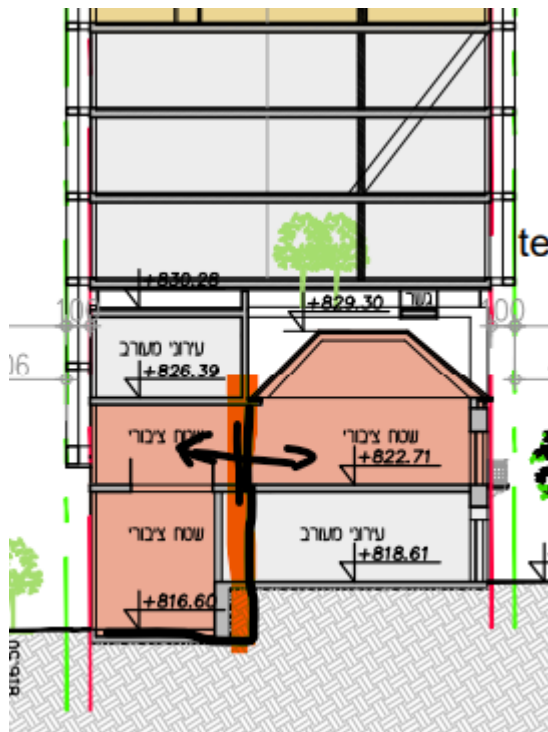
כחצר מסעדה לדוגמא. ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה E.

5. מבנה H –

מבנה בן 2 קומות וגג רעפים. בתכנית מוצע המבנה להריסה פרט לחזית לרחוב יפו ושחזור גג הרעפים. המגדל המוצע מרחף מעל גג הרעפים בגובה סמוך לרכס הגג. א. בסקיצה הראשונית הוצע ריחוף משמעותי יותר מעל המבנה. נראה שהשינוי ליצור גג שטוח מעל המבנה ההיסטורי מעט חוטא לרעיון הראשוני וסוגר את המבנה בתוך קופסא כך שרעיון הריחוף לא מובן. יש להציג חלופה אחרת. מסומן רעיון לדוגמא –



ב. יש לשמור חזית אחורית כך שהגג המשוחזר ייתמך על ידה. החזית האחורית פונה אל אזור ציבורי והגיוני לשמור אותה גם אם היא נבלעת בבניין החדש. חזית זו תפריד בין האזור הציבורי לאזור הפרטי בקומת הקרקע. ניתן לשקול פירוק והרכבה של חזית זו.



6. בניינים J, K

בניינים בני 3 קומות. מוצעים להריסה פרט לחזיתות לרחוב יפו. מעליהם מוצע המגדל.

א. יש להדגיש את ההפרדה בין הקומות ההיסטוריות לחדשות. יש להציע חלופה נוספת. הגג הירוק מעל החזית לשימור צריך להיות נוכח גם בעיצוב החזיתות ויהווה הפרדה בין הישן לחדש. מומלצת נסיגה עיצובית בקומה זו. המפלס הירוק מהווה גישה למסלול גג מוצע מעל כל גגות מתחם הרכב. לפיכך המשכיות המסלול צריכה לבוא לידי ביטוי בקומה זו באופן מובהק יותר.

ב. יש להציג חזית מזרחית. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין A,B

7. הערות כלליות למבנן –

א. יש להציג חזית מערבית, חזית מזרחית, חזית דרומית. הוצגה רק חזית צפונית.
 ב. טיילת הגג המחברת בין כל המבנים במפלס קומה ג' היא רעיון מוצלח המאפשר הנאה מהמבנים לשימור. הטיילת מתחילה בקומה ג' של המגדל כקומה "ירוקה" וממשיכה על גגות המבנים לשימור כולל מעבר בתוך גג הרעפים של מבנה E (במפלס מעט גבוה) ומתחבר בסופו לגג המבנה הציבורי C. טיילת הגגות מהווה כעין קומת הפרדה במגדל בין חזית הקומות ההיסטוריות לבנייה החדשה.

קומת הטיילת בגג צריכה להיות קומה פתוחה ללא קירות על מנת לחזק את ההפרדה בין הישן לחדש ועל מנת להדגיש את טיילת הגג לכיוון הרחוב.
 יש להגדיר את הטיילת כזיקת הנאה לציבור.

8. הוראות תכנית –

לא הוגש עדכון להוראות התכנית לאחר התיקונים שנדרשו לנספח. יש להתאים להמלצות שלעיל. יש להוסיף הוראות שימור כפרק נפרד בהוראות התכנית. יש להוסיף סעיף תשתיות בתת הקרקע או מתחת למגדל בלבד. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד. הוראות לגבי בורות מים – לשימור במידה וימצאו מתחת או בסמוך לבניינים לשימור. יש להוסיף הוראות הגנה על המבנים בזמן הביצוע והוראות לגבי חיזוקים. אין לדרוש חיזוקים למבנים לשימור מכיוון שיתכן ולא נדרש.

המבנים כוללים פרטים ייחודיים לשימור כגון פרטי אבן, ריצופים, ברזל, נגרות, רעפים ועוד. יש לשמור על כל הפרטים. במידה ויוחלט שלא ניתן לשקם את הפרטים יידרש שחזור מלא בטכנולוגיה מקורית. הריצופים יותקנו מחדש במקומם המקורי אם ניתן או באזורים ציבוריים ומסחריים להנאת ציבור רחב. יש להוסיף סעיף שמירה על פרטי בניין להוראות התכנית.

תנאים למתן היתר –

שיקום המבנה והמתחם יתוכננו 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.

9. תשריט – יש לתקן סימון קווי בניין, שימור וחזיתות מסחריות באופן מדויק לפי ההוראות שלעיל. קווי הבניין וסימון המסחר יותאמו לחזיתות המבנים לשימור פרט לבניינים שתחת המגדל המוצע.

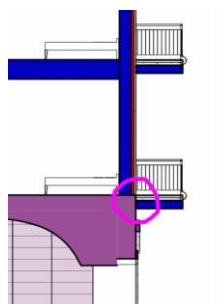
10. תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19/01/2025 - יט טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2025/18
מספר תיק שימור	6771

נתונים כלליים	
כתובת (רחוב + שכונה)	ברוך רפפורט 23
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	

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת בניין קיים בן 2 קומות תוך שימור חזיתות ובניית בנין חדש בן 4 קומות במסגרת תמ"א 38		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
	x	
כרטסת	✓	
מבנה היסטורי	✓	
מבנן מיוחד	x	
לא מסומן	x	
מצב מוצע: הריסת המבנה תוך שמירת המבנה ההיסטורי בעל קמרונות, בקומת הקרקע מוצעת קומת מחסנים בחלק הצפוני של המבנה ובחלק הדרומי דירת מגורים. סה"כ 4 קומות בכל חתך וגג רעפים מוגבה.		
תיאור המצב הקיים: מבנה ברחוב רפפורט מחופה אבן בן שתי קומות וגג רעפים (בחלקו), חזית הכניסה מרחוב רפפורט (דרום), חזיתות מזרח ומערב בעלות קירות משותפים ובחזית הצפונית גובל עם רחוב חיים עוזר. למבנה נוספו תוספות מאוחרות, קירות בחיפוי טיח וכן סגירת מרפסות בחומרים קלים, ע"ג חזיתות הבניין קימות תשתיות צנרות ומנועי מיזוג אוויר. בתוך המבנה ההיסטורי קיימים קמרונות, הקמרונות בנויים בשיטה מסורתית וחלק מקירות האבן הפנימיים חשופים. הפתחים מאופיינים בקישותי אבן ובקשת "מקילה" מעליהם. בחלונות קבועים סורגים מקוריים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תכנית מתאר 62 – קובעת את המקום כאזור מגורים 4 עם זכויות בניה של 70%. תכנית 3985 הקובעת את האזור כאזור מגורים מיוחד 115% זכויות בניה, 2-3 קומות בהתאם לקווי בניין המסומנים . תכנית 4383 קובעת אזור מגורים מיוחד ומפנה לתכנית 3985 .		

היתרים: לא נמצאו היתרים
התאמת התכנית מדיניות : מדיניות מע"ר צפון מאפשרת 4 קומות, התכנית אינה תואמת מדיניות.
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 18: הוגשה הרמוניקה לאחר תיקון בהתאם להנחיות המחלקה על כן המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: 1. יש להתאים את גובה הבינוי למדיניות של 4 קומות בכל חתך. 2. המרפסת המוצעת בקומה ב' תהיה מעל שורות האבן הקיימות (ולא כפי שמופיע בשרטוט בחתך א-א):  3. בקומת הקרקע בחלל הקמרונות מוצעת קומת מחסנים, חלוקת החלל פוגעת במבנה הקמרונות, יש לבחון חלוקה נוספת לחלל לדוגמא ע"י קירות נמוכים. 4. תנאים למתן היתר: א. לתכנית יצורף נספח פרטים הכולל את ניקוי החזית ההיסטורית שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור. ב. לתכנית תצורף חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. ג. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור. ד. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור. ה. יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.