

החלטת 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

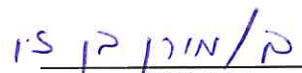
גוש	חלקה	בשלמות
30024	97	כן

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. ממ"ד - בתכנית קומת קרקע מוצע ממ"ד בודד המשרת דירה 1. ניתן להציע חלופה תכנונית באזור שטח המחסנים. או לחילופין להציע אותו במיקום של השטח העיקרי המוצע לדירה זו.
2. בקומה הגג מוצעת בריכה פרטית לדירה מס' 11 עם מדרגות גישה מתוך הדירה. יש לתכנן מדרגות מינימליות בצמוד לחדר מדרגות יציאה לגג.
3. חניה - יש לבטל חניות מוצעות במערב החלקה ע"מ לשמור על שטח מגוון ועל העץ בוגר מס' 2.
4. עצים - יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6 לעניין שימור העצים ונטיעות חדשות. יש לסמן נטיעות חדשות.
5. גדרות - יש לשמור על גדר אבן נמוכה משולבת גיגון בחזית ראשית כפי שקיים היום. יש להציג פריסה של כל הגדרות.
6. יש להציע טיפול בקיר הבטון החשוף אשר נמצא בחזית מזרחית על ידי חיפוי אבן פראית שתילת מטפסים (פיצוי ירוק) וכיו"ב.
7. תנאים למתן היתר:
 - א. תיאום מיקום תשתיות - תשתיות ימוקמו בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי הרחוב.
 - ב. חומרי גמר - חומרי גמר וצבעים יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת 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

החלטות הוועדה

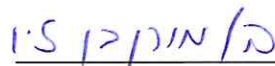
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

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 שישחזר 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 חזוק 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' מבוקשת בעומק העולה על 1.60 בניגוד להוראות 9988. יתכן שניתן לבקש עומק נוסף בהקלה. נושא זה יבחן מול מחלקת הרישוי.
7. אין לאשר חריגה מהוראות הבינוי בתכנית קומה ה' במפלס +14.00 המהווה סטיה ניכרת מתכנית. בנוסף מוצעת בריכה על גג המבנה. קיר הבריכה יבנה בנסיגה של 1.5 מטר על מנת לצמצם את מופע הקיר האטום המלווה את הבינוי בחזית אחורית.
8. גובה מעקה גג לצד הבריכה בקומת הגג לא יעלה על 1.7 מ' ממפלס התקרה האחרונה המותרת בהתאם להוראות התכנית. יש להתייחס בנוסף למיקום וגובה 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.
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 בבנין 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.



מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור



יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת 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

החלטות הוועדה

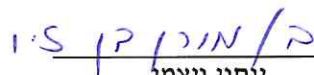
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

- לבחון שמירה 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.
- 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.
- שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים.
- ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח.
- יש לבחון האם ניתן 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.
- לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צדית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1.
- יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות.
- 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.
- לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גגון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני.
- 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 המדרכה. לא תותר התקנת סוככים. בגוף הנספח יתואם שילוט המסחר באותיות בודדות.
- יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית.
- 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.

13. להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה.
14. יש לעדכן בתשריט התייחסות לעצים הנטועים בחלקה סמוכה מדרום המופיעים בסקר עצים. יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות עבור עצים בוגרים.
- יש לעדכן סקר עצים בהתאם למצב מוצע בתשריט כריתה עצים בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י. יש לקבוע הגנות לעצים אשר נמצאים מחוץ לתחום הבינוי. (לבחון היתכנות של שמירה על עץ 11 אדר סורי).
15. יש להוסיף תנאי בהליך רישוי סעיף 6.1.1 קבלת אישור מחלקת השימור לפני דיון.
16. יש לאחד שלבי ביצוע סעיף 7.1 לשלב אחד.



מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור



יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת 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

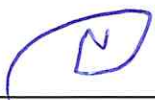
גוש	חלקה	חלק מחלקה
30069	139	

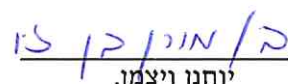
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד. גובה מדלפות הגג יהיה בגובה תקרת הקומה הרביעית וללא הגבהה. ניתן להציע שימוש עיקרי בחלל הגג
- ב. קומת קרקע: יש להציג הריסת התוספות בחצר הקדמית (צפונית).
- ג. מרפסות: יש לשמור מרחק לפחות 50 ס"מ בין קצה המרפסת לקצה הבינוי/חלקה. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ד. גג רעפים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת 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

החלטות הוועדה

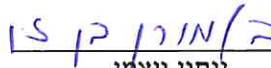
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- 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 בוגרים, בדגש על יצירת דפנות נטועות כלפי המרחב הציבורי ובייחוד כלפי דרך חברון.
- גדרות- יש להציג פריסה ברורה של כל הגדרות. יש לפשט את התוכניות ולהסיר מידע שאינו נדרש.

3. תנאים למתן היתר:

- חומרי גמר וצבע- חומרי גמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את חומרי הגמר. יבחנו חלופות מול מחלקת השימור.
- מיקום תשתיות- יש לסמן מיקום תברואה, מים, חשמל, תקשורת, מזגנים וכו.
בבניה חדשה, יש לתכנן בתחום בינוי ולא ע"ג הרחוב.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת 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	אדריכלית אביגיל בן שמחון

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

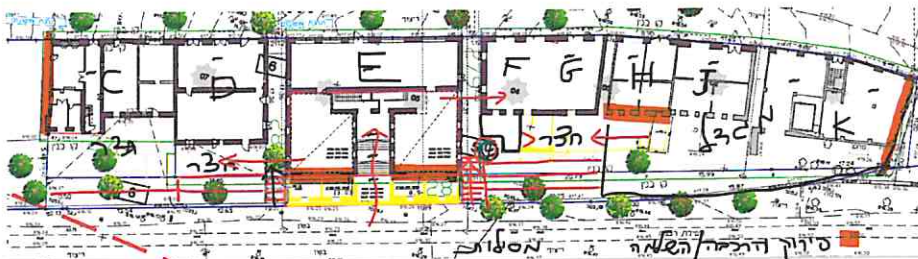
החלטת הוועדה

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:

- 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.
 - 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 בטראסות. 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. אין להסתיר חזית זו. 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.



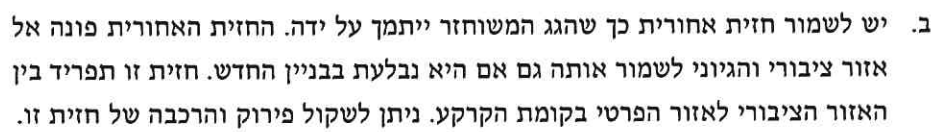
החזית האחורית כוללת מגדל מדרגות היסטורי ומתחתיו בור מים. בנוסף, נבנו חלקי מבנים במהלך השנים המסתירים את החזית המקורית. בחצר עצים בוגרים.



סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. החזית המקורית תחשף ולכן אין להסתירה. 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 –





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. יש
להשלים את המידע האדריכלי: חומרים, מפגש רחוב עד למפלס הרכבת הקלה, מפלסים
ומעברים, כניסות מסחריות, עיצוב המבנים והתוספות ופיתוח סביבתי.

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.

ג. לא יאושרו סגירות חורף.

הערות למגדל – לא ברור כיצד חזית המגדל הפונה דרומה נראית, על פי התכנית מדובר באיזור טכני ויש לייצר מפגש ראוי עם הרחוב הן מבחינה עיצובית והן מבחינה תפקודית.

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.

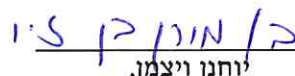
10. תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.

11. ועדת שימור מבקשת לבחון את השימושים בהתאם לתכניות הכניסה לעיר.

12. בשל חשיבות המתחם ואיכויותיו יוצאות הדופן הכניסה לעיר ולצד רכבת קלה וועדת השימור מבקשת לשוב ולראות את הבקשה לאחר התיקונים המבוקשים ולפני הפקדת התכנית.



מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור



יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

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

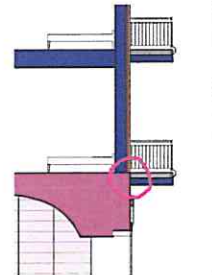
נתונים כלליים	
כתובת	ברוך רפפורט 23
שם המבקש	נישה שיקא סטודיו לאדריכלות
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15847
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אלונה נפתלי

גוש	חלקה	בשלמות
30087	5032	

החלטות הוועדה

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

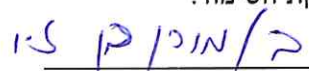
- יש להתאים את גובה הבינוי למדיניות של 4 קומות בכל חתך.
- המרפסת המוצעת בקומה ב' תהיה מעל שורות האבן הקיימות (ולא כפי שמופיע בשרטוט בחתך א-א):



- בקומת הקרקע בחלל הקמרונות מוצעת קומת מחסנים, חלוקת החלל פוגעת במבנה הקמרונות, יש לבחון חלוקה נוספת לחלל לדוגמא ע"י קירות נמוכים.
- 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. יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.



מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור



יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור