

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	02/02/2025 - ד שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	19/2025
מספר תיק שימור	6815

נתונים כלליים	
כתובת	ירמיהו 72, רוממה
שם המבקש	אסתי קליין
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1352947
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30235	9

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנים בגבולות החלקה (אחד מבניהם היסטורי) והקמת מבנה עבור מגורים ומסחר בן 15 קומות+ קומות תת קרקעיות.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		
לא מסומן		מבנה היסטורי לא מסומן לשימור
קיים תיק תיעוד (יולי 2023)		
תיאור המצב הקיים: המבנה נמצא היום בשכונת רוממה המורחבת ומבחינה היסטורית שייך לשטחו של כפר ליפתא עלית, בתי הראשונים של הכפר נראים במפות מ-1925, המבנה נצפה במפות היסטוריות מ-1927. בשטח החלקה קיימת תוכנית 2267 המייעדת חלק מהמבנה להרחבת דרך, בפועל נעשו עבודות ע"י העיריה והורחבה הדרך עבור הוספת נתיבי תחבורה ציבורית לאורך רחוב ירמיהו, נהרסה גדר היסטורית ונעקרו שני עצים בוגרים (ע"פ תצלומים מ-GOOGLEMAP). המבנה יושב על צומת מרכזית ונצפה באופן בולט בעקבות בנייתו בקומפוזיציה בה שתי חזיתות פונות כלפי הרחוב. בנוסף קיימים פרטי מסגרות מקוריים, פרטי אבן בפתחים וריצופי שטיח.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
2267- שינוי ייעוד מתעשייה למגורים, חלק מהמבנה נמצא ע"ג הרחבת דרך.		
30235 ג- מתאר 62- מסומן כאזור תעשייה.		
0028- מסומן כאזור תעשייה.		
היתרים:		
0004.00/2023- הריסת מבנה היסטורי ומבנה שאינו היסטורי בתחום החלקה והכשרת הקרקע לבניה עתידית. נמצאת בסטטוס "נדונה ברשות הרישוי". התיק נידון בוועדת שימור ביום 31.08.23 והוחלט לאשר את הבקשה בתנאים. (בהמשך מצורפת החלטת הוועדה).		
יש לציין כי בהוראות התב"ע מצויין כי ההיתר הנ"ל מאושר. <u>לא קיים היתר מאושר</u> . התיק נידון בוועדת רישוי וטרם הופק היתר.		
התאמת התכנית למדיניות:		
התייחסות לתבנית הבנייה-		
1. לאורך רחוב ירמיהו ניתן לבנות ע"פ מדיניות רק"ל, מגרשים בין 1 דונם עד 1.5 דונם בינוי בגובה של עד 10 קומות.		

2. לפי תכנית האב: 10-11 קומות מעל קומת מסחר. 300% בנייה, 45% תכסית מרבית, 40% הפקעה לצרכי ציבור.

ועדת שימור:

התיק נידון בוועדת השימור מס' 103, ביום 31.08.23, להלן החלטת הוועדה:

"לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

לא הוצג תכנון מוצע למגרש. מאחר והוועדה תשמח לבחון השתלבות המבנה ההיסטורי בתכנון החדש. ירשם תנאי בהיתר לפיו תנאי להתחלת עבודות ההריסה של המבנה הפינתי יהיה תיאום מול המחלקה לשימור ותובא הצעת הבינוי החדשה לדיון בוועדת השימור הנוגעת לאופן שילוב המבנה ההיסטורי הפינתי/אלמנטים ממנו בתכנון החדש וקבלת אישור מחלקת השימור על כך."

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 19:

מחלקת השימור ממליצה לאשר בתנאים את הבקשה בתנאים הבאים:

ביום 29.12.24 נערכה פגישת תיאום עם עורכי הבקשה ומחלקת התכנון. בפגישה הוחלט שייערך תיאום עם מחלקת השימור (ומחלקות נוספות בעירייה). על אף סיכום הפגישה והמלצת הוועדה הקודמת לא נעשה כל תיאום מול המחלקה לשימור לשלב את המבנה ההיסטורי בתכנון המוצע החדש. הבקשה כוללת הריסה של שני מבנים האחד אינו היסטורי מחופה בטיח ונראה כחלק מהרחבת הבינוי בחלקה שנעשה בשנות החמישים עבור תעשייה ומגורים לאוכלוסיית מצוקה (לא נצפה במפות היסטוריות) ואין מניעה לאשר הריסתו.

המבנה השני הינו מבנה היסטורי, נצפה במפות היסטוריות משנת 1927, למבנה ערכים רבים הן בשל היותו שריד לליפתא העליונה והן מבחינת מיקומו הבולט על ציר ירמיהו והנצפות הגבוהה. למבנה פרטי פרזול ומסגרות כגון: תריסים, סורגים, דלתות, חלונות וריצופי שטיח רבים בקומה העליונה.

מאחר והמבנה ממוקם בשולי החלקה מחלקת השימור הציעה לעורכת הבקשה מס' אופציות לתכנון ולשמירה על המבנה ההיסטורי, אולם בעלי הנכס מבקשים להשאיר עם התכנון המוצע והריסת המבנה ההיסטורי הקיים בשטח החלקה.

המבנה נמצא על דופן המגרש בחלק הפונה לציר רק"ל ובעל נצפות גבוהה מהרחוב, מבחינה תכנונית אין מניעה לשלב בבינוי חדש ללא פגיעה בזכויות וכן ניתן לייעד לו שימוש מקבל קהל / מסחר הראוי לשימושים לאורך ציר הרק"ל.

באופן זה שימור ופיתוח בירושלים יכולים לבוא יחד לידי ביטוי כחלק ממכלול שלם שהוא סיפורה של העיר היסטורית.

לאור האמור לעיל אין להרוס את המבנה אלא לשלבו בתכנון עתידי בהתאם למדיניות התכנון.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	02/02/2025 - ד שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	19/2025
מספר תיק שימור	6752

נתונים כלליים	
כתובת (רחוב + שכונה)	התחדשות עירונית דרך חברון/ עין גדי / שלום יהודה
מגיש התכנית	רננה נילי חר"ג
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1291525
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	מס' חלקות בחלקן
30115	1-2,4-7,17-20

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: התחדשות עירונית בדרך חברון פינת עין גדי ושלום יהודה בשכונת ארנונה הכוללת הריסת 7 מבנים תוך שימור מבנה לשימור ברחוב שלום יהודה 5, תוספת 2 קומות מעל מבנה לשימור. הקמת 5 מבנים חדשים הכוללים 313 יח"ד חדשות תוך שדרוג המרחב הציבורי והוספת שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת השימור העירונית	✓ אתר מס' 374 בנין משרד הבריאות	
תיאור המצב הקיים: מתחם התכנון ממוקם בצירי רחובות דרך חברון, עין גדי ושלום יהודה בשכונת ארנונה. בתחום התכנון קיים מבנה לשימור, ממוקם ברחוב שלום יהודה בשכונת ארנונה. נבנה בשנת 1939, מבנה תלת קומתי מחופה באבן מעל קומה אחת בתת הקרקע, בעל מאפיינים אופקיים אופייניים לסגנון הבינלאומי. שורת חלונות אופקיים והדגשות על ידי הצללות מבטון מעל החלונות. המסגרות אופייניות לרוח הסגנון המודרניסטי. חלון טרמומטר מאפיין את ציר הכניסה וחדר המדרגות. המבנה בעל פרטים מקוריים הכוללים – תריסים, מעקות, חדר מדרגות מקורי וריצופים. המבנה ממוקם בשכונת ארנונה ובסמוך לציר רחוב דרך חברון המרכזי. המבנה הינו אחד מהמבנים הראשונים של השכונה הבנוי כחלק מרצף חלקות בשכונת עיר גנים אך אופי הבניה ונפחו חריגים משאר מבני המגורים שבסביבתו ובאזור בכלל. המבנה שימש בעבר כבית ספר לאוכלוסייה הערבית ובהמשך מבנה למלב"ן "מוסד לטיפול בעולים נחשלים", והיה למבנה ציבור מרכזי בשכונה. לאחר מכן שימש לאגף השיקום של משרד הבריאות באזור. המבנה בעל חשיבות מבחינת תפקידו הקהילתי- ציבורי ובעל פוטנציאל להפוך לרווחת הקהילה והתושבתי בשכונה. בקו 0 בחלק הצפוני מערבי קיים מבנה חד קומתי הנראה במפות היסטוריות משנת 1939, ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי (אין התייחסות אליו בתיק התיעוד). בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים. בסמוך למתחם הבינוי המוצע קיים מבנה לשימור המכונה " בית יצחק לוי" ברחוב עין גדי 4.		

<u>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</u> 0920- תלפיות מקור חיים - תוקף: 12/01/1961- דרך חדשה או קיימת. 1721- תכנית כללית- תלפיות ארנונה. תוקף: 25/11/1976- אזור מגורים 1 1721א- רשת הדרכים בשכונה- תוקף: 12/01/1986- אזור מגורים 1 עם דרך חדשה. 178129- רכבת קלה ירושלים – "הקו הכחול"-נספח מס' 3- תוקף: 01/09/2018-דרך מאושרת
<u>היתרים:</u> 04/09/1974- תוספת בניה- השלמת קומה שלישית –לא התקבל היתר- 04/09/1974 14/02/1991- תוספת בניה- נידונה בוועדת רישוי- לא התקבל היתר- 14/02/1991 21/10/1993- הקמת מבנה שנאים- היתר בניה בתוקף: 21/10/1993 21/01/2003- בנית חדש גנרטור תת קרקעי- היתר בניה בתוקף: 21/01/2003
<u>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</u> א. ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 1 ב. תכנית שכונתית- תכנית מס' 30055 ארנונה- מבנה לשימור דרגה ב' -אתר מס' 6 במרקם לשימור בתחום העיר ההיסטורית. אזור בינוי 3- מתחם להתחדשות עירונית דרך חברון בתחום גבול העיר ההיסטורית. במתחמים לשימור ובאזורים הרגישים לשימור ישמר קצב הבינוי ההיסטורי ומאפייני החזית וחתך הרחוב ומאפייני הפיתוח הנופי ההיסטורי בכל תכנון עתידי, גם אם יתבצע איחוד חלקות. לפיכך, בכל תכנית שתחול במתחם בעל רגישות לשימור (שטח העיר ההיסטורית) או מתחם לשימור מתוקף תכנית זו יבחן התכנון המוצע באמצעות תכנית בינוי מחייבת לנושא שימור שתכלול את הפתרון המרחבי המוצע ושימור על המאפיינים האורבניים, ההיסטוריים, האדריכליים והנופיים בשטח. תכנית הבינוי תכלול השתלבות בסביבה הקרובה וחתכי רחוב.
<u>ועדת שימור:</u>
<u>המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 19:</u> <u>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</u> תשריט מצב מוצע ונספח בינוי: א. יש לייצר ציר פנימי ירוק המשלב לאורכו חזית מסחרית וחצרות שאינן פרטיות משתי הצדדים, הציר יתחבר עם זיקת הנאה המוצעת מדרך חברון, יש להמשיכו לכיוון רחוב שלום יהודה. יש לסמן שביל זיקת הנאה ומרחב ציבורי מאפשר מעבר ירוק כדוגמת ציר יעוד הקרקע הקיים היום. לאורך כל הציר יש לשלב מסחר משני צידיו. שביל זה הינו המשכו של הרעיון המקורי של התכנון השכונתי, מעניק עומק לתכנון ומפגיש את הציבור עם החזית האחורית של בניין לשימור שיש לו איכויות אדריכליות. ב. יש לתכנן מעבר משאיות לצורך מסחר בתת קרקע על מנת שלא לפגוע ברציפות של הולכי הרגל כאמור בסעיף קודם לעיל. ג. בקו 0 בתחום החלקה הפונה לצפון מערב קיים מבנה חד קומתי הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. אין התייחסות אליו בתיק התיעוד. יש להשלים מידע. ככל וימצאו ערכים שימוריים, נבקש לשמרו ולשלבם בבינוי המוצע ולהשמישו לצורכי ציבור. ד. מוצע תוספת עמודת ממ"ק למבנה לשימור הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכיו השימוריים. יש לתכנן חדרים מחוזקים בתחום המבנה.

ה. עציס- עפ"י סקר עציס מתאריך 10/09/24 בתחום ובגבולות התכנון המוצע קיימים 107 עציס מתוכם מוצעים לכרייתה 36 עציס עקב הבינוי המתוכנן. יש להציג תכנון המשלב את העציס בתכנון המוצע בדגש על ציר פנימי ירוק (ראה לעיל סעיף א') וחזיתות ראשיות. אין להציע עקירת עציס מחוץ לגבולות הקו בכחול.

ו. יש לסמן בנספח הבינוי את המבנה לשימור בסגול כמקובל.

ז. גדר – יש לשמור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.

יש להוסיף הוראות שימור:

א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.

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

ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.

ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.

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

ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.

ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.

ט. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

י. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.

יא. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.

יב. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.

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

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	02/02/2025 - ד שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	19/2025
מספר תיק שימור	6914

נתונים כלליים	
כתובת	נרבתה 4-6, נחלאות
שם המבקש	אדר' אנה לידיז'נסקי
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15259
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל שחר פוני

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30109	5230-5231	בשלמות

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים, שימור חזיתות והקמת מבנה חדש במסגרת תמא 38 הריסה ובניה ותכנית 10038.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	כן. המבנה מוגדר כמבנה לשימור ע"פ תכנית מתאר 101-0184523
רשימת שימור	מסומן ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 10.24	
מצב מוצע: הריסת חלקו האחורי של המבנה הקיים (כ 60% מתכסית המבנה). שימור חלקו הקדמי של המבנה. הוספת שתי קומות מעל גובה המבנה הקיים + קומת גג מוגבהת. הרחבת השטח הבנוי לצפון, דרום ומזרח. בניית קומת מרתף. סה"כ 13 דירות מגורים. סה"כ 768 מ"ר שטח עיקרי מוצע. 191.5% משטח המגרש.	
מצב קיים: המבנה (הכולל שני חלקים שונים) ממוקם בשכונת זכרון אחים. שכונה זו נבנתה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ו'התאחדה' עם שכונת נחלת אחים. המבנה נבנה ככל הנראה בשנת 1937. חלקו הדרומי של המבנה, כולל 2 קומות ומאכלס 5 דירות. בדומה, כולל גם חלקו הצפוני של המבנה 2 קומות ומאכלס מספר זהה של דירות (סה"כ 10 דירות). מעל שני חלקי המבנה גג רעפים 4-שיפועי.	
תכנית מאושרת בתוקף: 101-0184523 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים חדש 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית: ---	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: ע"פ תכנית המתאר החלה במקום, וע"פ מדיניות התכנון לאזור זה, ניתן להגביה את המבנה דנן עד לגובה כולל של 3 קומות + קומת גג (אין להגביה את מדלפות הגג מעל 0.5 מ' מתקרת הקומה העליונה).	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 19:	
1. תוספת שתי קומות למבנה הקיים (עד לגובה כולל של 4 קומות) תעמוד בסתירה ברורה לתכנית המתאר ולמדיניות התכנון בחלקה זו ובאזור זה, הקובעת בינוי מקסימלי של 3 קומות בסה"כ + עליית גג.	
2. הגבהת מדלפות הגג בגובה המוצע תפגע בחזות המבנה. זאת ועוד: ע"פ תכנית המתאר לא ניתן להגביה את מדלפות הגג מעל ל 0.5 מ' לכל היותר.	

על כן, ניתן לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. ניתן להוסיף קומה אחת (בלבד) מעל המבנה הקיים + עליית גג.
 2. מדלפות הגג יוגבהו ממפלס תקרת הקומה העליונה לגובה של 0.5 מ' לכל היותר. לא יותקנו חלונות בין תקרת הקומה העליונה ובין המדלפות. ניתן להתקין חלונות בגג עצמו כחלונות "קיפ".
 3. המעלית המוצעת לא תחרוג בכל מקרה מעל גג הרעפים (שיפועי הגג יישמרו כשלמים ללא חדירה דרכם).
 4. יש לשמר את גדר האבן (חלקה המקורי).
 5. יש לוודא שימור רצפות מקוריות.
- תנאים נוספים לקבלת היתר בניה:
- א. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה.
 - ג. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
 - ד. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.
 - ה. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	02/02/2025 - ד שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	19/2025
מספר תיק שימור	3299

נתונים כלליים	
כתובת	הפלמ"ח 24, רחביה
שם המבקש	אוריה שוחט
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 2/38
מספר בקשה	תיק תמ"א 15020 תיק בנין 2021/0465.00
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30024	214	כן	554 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות הבנין ההיסטורי	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
העיר ההיסטורית	
אתר מס' 3389	רשימת השימור העירונית
חזית ראשית ושתי חזיתות הצד של הבנין סומנו בתשריט כ'חזית עם הוראות מיוחדות' ובנספח בינוי כ'חזית לשימור'. מדרגות אבן כניסה ראשית חצר מזרחית סומנו כ'מדרגות גישה לשימור' הוראות השימור מפורטות בסעיף 4.1.2 ב' המבנה נכלל בתחום אזור שימור - העיר ההיסטורית	תכנית מתאר נקודתית 132977
יחס להוראות תכנית 10038	
תיאור מצב קיים: האתר ממוקם בקצה הדרום מערבי של מתחם היסטורי קטמון הישנה. בתחום החלקה מצוי מבנה היסטורי בן 3 קומות וגג שטוח שהוקם בין השנים 1938-1948 ששימש בתקופת המנדט כבית מלון. המבנה נבנה בסגנון הבניה הבינלאומי-מקומי באבן ממוקם במרכז החלקה מוקף קרקע גינה היקפית. מפלס הכניסה של הבנין מוגבה ממפלס הרחוב. גדר אבן מקורית קיימת בנויה בתחום דרך מאושרת. חזית דרומית ראשית המבנה הקיים מתוכננת בא-סימטריה מרפסות שקועות בנפח המבנה המלבני. הכניסה הראשית ממוקמת בחזית צד מזרחית אליה עולים במהלך מדרגות אבן חוץ מקוריות קיימות.	
תכנית מאושרת: תכנית מתאר נקודתית מס' 132977 בתוקף מתאריך 14/11/15. יעוד מגורים ג'. מספר קומות מירבי 5 מעל חניה תת קרקעית. התכנית קבעה לשימור שלוש חזיתות והריסה חזית אחורית ופנים הבנין.	
תיאור מצב מוצע: בקשה להריסה של הבנין הקיים תוך שימור חזיתות ובניה מחדש מבנה מגורים בן 6 קומות 11 יח"ד מעל 3 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים. גדר אבן קדמית מיועדת לפירוק והרכבה בגבול מגרש; הבקשה להיתר בניה נדונה ואושרה בהחלטת ועדת השימור העירונית בתאריך 16/06/19 אושרה בתנאים בחו"ד שימור מתאריך 16/01/20. הבקשה הועברה למחלקה לרישוי בתאריך 19/10/21.	
הבקשה אושרה בתנאים בועדה המקומית בתאריך 16/01/24 והועברה לגורמים בתאריך 06/06/24.	
הבקשה מוגשת לדיון חוזר בשלב נוכחי של תכנון מפורט והשלמת תנאים למתן היתר בנושאים המהווים שינוי ביחס להוראות התכנית, התייחסות להרמוניקה חתומה שימור מתאריך 28/06/23 - פירוק והרכבה של 2/3 מאורך חזית הצד המערבית ומדרגות אבן מהלך כניסה ראשית חצר מזרחית.	
ועדת שימור:	
החלטות קודמות בוועדות שימור	
תאריך דיון	החלטה
16/06/19	הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתיקונים, ההשלמות והתנאים המפורטים - 1. אין התנגדות לפירוק והעתקה של מקטע מהלך מדרגות חוץ מקורי הממוקם בשטח הפקעה ביעוד דרך מאושרת חלקה 215. יש להביא לידיעת הוועדה את סעיף ב' י' בהוראות התכנית לפיו

"המדרגות והפיתוח המובילים לבניין ונמצאים בתחום חלקה מס' 215 בייעוד דרך לא יורסו עד שלא תידרש הרחבת הדרך וכאשר זאת תידרש, יש לבחון שימור מקסימלי של אלו". פרטי ריצוף יהא לחו"ד שפ"ע. 2. יש לסמן חזיתות המיועדות לשימור בצבע סגול. ייכתב בהיתר הבניה כי לא תותר הריסה ולא יותר פירוק והרכבה של חזיתות או חלקי חזיתות לרבות פרטי בניה מקוריים קיימים המיועדים לשימור. 3. הבקשה מציגה שימוש בפתח הכניסה המקורי לחדר מדרגות בחזית הצד המערבית והריסה מלאה של החלל הפנימי גרם מדרגות אבן מקורי קיים, בהתאם למצב המאושר בתכנית הנקודתית. 4. התכנית מציגה שינוי קו קרקע קיים החצרות האחוריות לעומק קומת מגורים אחת במפלס 1.86- יש לציין בתיאור החזיתות והחתיכים קו קרקע קיים להבהיר את השינוי המבוקש בבקשה הנוכחית. 5. תנאים למתן היתר בניה: יש להגיש חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור. - יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור 6. תנאי למתן היתר יהא השלמת נספח שימור ופרטי בניה בהתאם להוראות התכנית סעיפים 7-14 הכולל בין היתר: (א) הנחיות מיוחדות לפירוק ושימוש חוזר באבנים מקוריות ופרטי בניה מקוריים קיימים בחלק המבנה המיועד להריסה ע"ג שרטוט מצב קיים (ב) סימון פרטי בניה מקוריים קיימים לשימור as is לרבות פרטי אבן הבניה, פרטי מסגרות סורגים ופרטי מדרגות אבן, פרטי פיתוח ועוד (ג) יעשה מאמץ להשלים גדר חזית ראשית דרומית מצב מוצע תוך שימוש באבנים מפירוק ופרט מעקה ברזל קל (ד) השלמת תיאור מהלך מדרגות חוץ מקורי קיים לשימור חצר מערבית והתאמות לפי תכנון מוצע (ה) שחזור אבני פינה מעקה אבן מרפסת קומת הקרקע דירה 1 (ו) פרטי מסגרות השלמת מעקה בנוי לגובה 110 חזיתות ראשיות (ז) פרטי חלונות הדף מוצעים בפתחים קיימים (ח) פרט לשחזור דלת הכניסה הראשית חזית הצד המערבית בהתאמה למצב מקורי (ט) פרטי הבניה בפתחים של חזיתות המבנה לשימור. חלוקת הפתחים תהא בהתאם למצב המקורי ככל הניתן (י) פרטי התחברות הבניה הקיימת והחדשה. 7. תנאי למתן טופס 4/אכלוס יהיה שיקום ושימור חזיתות המבנה כולל פרטיו, שימור בפועל של חזיתות המבנה לשימור.	המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 19: הבקשה חוזרת לדיון לאור שינוי תכנוני שעיקרו שינוי מבוקש בחזית מערבית. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. אין התנגדות לפירוק והרכבה מחדש 2/3 מקטע פנימי חזית הצד המערבית המבוקשת משיקולי ביצוע בניה חדשה מרחבים מוגנים והתאמות הפתחים, מצורפת חו"ד משפטית. 2. אין התנגדות לפירוק והרכבה מחדש מדרגות פיתוח חוץ אבן בחצר מזרחית המבוקש משיקולי ביצוע חפירה תת קרקעית, מצורפת חו"ד הנדסית. 3. יש לפנות לדיון חוזר מהנציבות באמצעות מורשה נגישות לקבלת אישור עבור התאמה חלופית משולבת ברמפה לאורך גבול מגרש צדי מערבי ממפלס הרחוב לחדר המדרגות בקומה 1- 4. יתר ההחלטות מדיון קודם ימשיכו לחול.
--	---

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	02/02/2025 - ד שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	19/2025
מספר תיק שימור	6651

נתונים כלליים	
כתובת	דוד המלך 26, טלביה
שם המבקש	אדריכל יעל ספקטור
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה
מספר בקשה	2006/0840.14
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות
30028	135	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: שיפוץ חלל הפנים בריכת השחיה בקומת הקרקע התחתונה אגף דרומי מבנה מונומנט ימק"א והתאמתה לשימוש כבריכה טיפולית, שינויים בתכנית פיתוח חצר דרומית הגובלת במעבר הולכי רגל ושינויים בתכנית פיתוח וחזית מערבית ימק"א לצורך התחברות עם מתחם הספורט החדש.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	אתר מס' 3165
תכנית המונומנטים מס' 2097, 2097א'	אתר מס' 23 האתר יכלול את הבנין ואת האלמנטים האופייניים הקיימים במגרש. לא תותר הריסה וכל שינוי במראהו של בנין המיועד לשימור. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני. לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור. מקום שתותר בו תוספת בניה באתר שימור יותנה הדבר בכך שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים וכן בקיום הוראות השימור.
תכנית 4715 ותיקוניה	התכנית קובעת בסעיף 10 הוראות לשימור בנין ימק"א
תכניות מאושרות: תכנית שימור מקומית מס' 2097 בתוקף מתאריך 16/01/89, תכנית 2097 א' בתוקף מתאריך 13/12/90. תכנית מתאר מפורטת מס' 4715 בתוקף מתאריך 12/04/96 קבעה יעוד שטח למלונאות ומוסד סעיף 10 קבע כי לא יבוצעו כל שינויים בבנין הקיים, לרבות שינויים ברצף החללים, בגבהי הקירות, בקירות, בפרטי הבנין וכדומה. למרות האמור לעיל, יותרו חיבורים מבניים לבנין הקיים .. בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט .. בכפוף לאישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. תכנית 4715ד' בתוקף מתאריך 03/12/2008 קבעה יעוד מבנים ומוסדות ציבור מלונאות ונופש. לאורך חזית מערבית אחורית הבנין ההיסטורי נקבעה זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע.	
תיאור מצב קיים: מבנה ציבור ימק"א נחשב יצירת מופת אדריכלית, הוקם בשנות העשרים ביוזמת ימק"א הבינלאומית ונחנך בשנת 1933 עפ"י תכנית של האדריכל האמריקאי ארתור לומיס הרמון. המבנה מתוכנן בסימטריה מושלמת אגף מרכזי מובלט ע"י מגדל פעמונים ושני אגפים צידיים מקורים כיפה המחוברים בארכדה המאגפים חצר קדמית פתוחה, לאורכה נטועים שורת ברושים וותיקים. בקיר הפיתוח מהלך מדרגות כניסה ראשית קבוע שילוט בשלוש שפות ובו קטע מנאום ההקדשה של אלנבי: מקום זה שהשלים שורר בו יריבות מדיניות ודתית תשכח אחדות בין עמים תטופח ותפתח. האגף המרכזי משמש מרכז חינוך וגני ילדים בקומות התחתונות ובית מלון בקומות העליונות. האגף הצפוני - אגף תרבות משמש מאז הוקם אולם אירועים וקונצרטים. האגף הדרומי - אגף ספורט ובו בריכת שחיה בקומה התחתונה ואולם ספורט בקומה העליונה שאינם בשימוש בשנים האחרונות. בריכת השחיה הממוקמת בקומת הקרקע התחתונה של האגף הדרומי נשמרה בצורתה המקורית, מדובר בחלל מלבני בגודל 16X26 מ' מוקף חלונות המחדירים אור ואוויר מכל הצדדים. בריכת השחיה ממוקמת במרכז החלל וסביבה מעבר היקפי, בחלקה הדרומי של הבריכה בנויה טריבונה יציע מדרגות ומהצד המערבי קיים מהלך מדרגות סימטרי המוביל למפלס מוגבה המחובר לאזור מלתחות.	

בפינה הדרום מערבית קיים מהלך מדרגות פנימי שעולה לאולם הספורט/יורד לחדר מערכות טכניות. הבריכה מחופה אבני פסיפס בהירות ובהם סימונים של המסלולים ומידות עומק. רצפת הפנים, קירות הפנים והעמודים מחופים בחלק התחתון אבני פסיפס עם עיטורים של חיות ים דגים סרטנים וצורות גאומטריות. החלק העליון של הקירות צבוע תכלת ומעליהם תקרת צלעות מצוירת עופות ציפורים וצורות גאומטריות. נשמרו בבריכה פרטים מקוריים לרבות מעקות, מדרגות, פרטי נגרות. הפעילות בבריכה הופסקה בנובמבר 2017. חזית דרומית ימק"א פונה לשביל המשמש הולכי רגל מעבר מרח' דוד המלך למרכז הספורט החדש. לא קיימת גישה למבנה מדרום, קיים קיר פיתוח התומך קרקע בין קו החזית למפלס פיתוח השביל. חזית מערבית ימק"א החלק הדרומי חסום באדנית נמוכה המונע מעבר בין המונומנט ומרכז הספורט. חזית מערבית החלק הפנימי משמש כניסה אחורית למונומנט, אינו נגיש לציבור הרחב.

תיאור מצב מוצע:

- (1) הפיכת בריכה קיימת לבריכה טיפולית נגישה: הבקשה כוללת פירוק דפנות רצפת הבריכה הקיימת ובניה מחדש בהתאמות הנדרשות לרבות תוספת מעלון ומדרגות בחלק המערבי של הבריכה ושינוי השיפוע הפנימי. וכן תוספת רמפה גישה ממפלס 781.28 למפלס מונמך הבריכה 780.55, וכן שינויים בחזית פנימית מערבית ובניה מחדש של כל מערכות התשתית.
- (2) שינויים בתכנית הפיתוח חזית דרומית המונומנט: פירוק מקטע קיר תמך מאוחר, חפירה עד מפלס ריצוף השביל הקיים, הנמכת מפלס הקרקע של חזית דרומית המונומנט מתחת לקשת, תכנון שביל גישה טכני לפיר מערכות קיים שמוצע במפלס מונמך תואם מפלס הפיתוח, הצבה של מערכות מיזוג אויר ובניה מחדש של קיר התמך כולל שער גישה, תכנון גישה למדרגות חוץ מקוריות קיימות.
- (3) שינויים בתכנית הפיתוח חזית מערבית המונומנט: פירוק אדנית מאוחרת קיימת צמוד לחזית ההיסטורית והשלמת ריצוף במפלס השביל, פירוק ריצוף אבן מקורי קיים בחלק הפנימי של החזית המערבית והרכבה מחדש פרטי ריצוף אבן במפלס פיתוח מונמך התואם את מפלס מרכז הספורט, הסדרת מדרגות בבניה קלה לדלת מקורית קיימת ללא שינוי, הרחבת שני חלונות מקוריים לדלתות לצורך גישה נגישה ללא שינוי ברוחב הפתחים, פירוק 3 עמודים וחיזוק הנדסי קורה מרפסת קומה א', פירוק מדרגות פלדה מאוחרות קיימות ותוספת מאוחרות בקומה א'.
- (4) תכנון מעבר מקורה בין המונומנט למרכז הספורט: ממוקם בצמוד לחזית מערבית המונומנט

הבקשה נדונה בוועדת השימור בשלב תאום תכנון מוקדם בתאריך 13/09/23 ובשלב בקשה להיתר בתאריך 22/09/24. הבקשה אושרה במח' לשימור כתנאי לדיון בתאריך 01/10/24, נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת רשות רישוי בתאריך 12/11/24. הבקשה מוגשת לדיון חוזר בשלב נוכחי של תכנון מפורט והשלמת תנאים להיתר בנושאים המהווים עדכון ביחס להרמוניקה שנדונה בוועדת השימור, בפרט שינויים בפתחים מקוריים קיימים בחזית המערבית בשונה מהחלטת ועדת השימור 13/09/23.

ועדת שימור:

החלטות קודמות בוועדות שימור

תאריך דיון	החלטה
13/09/23	לאשר עקרונית את הבקשה בתנאים הבאים: הבקשה מציעה את שינוי הבריכה המקורית והקמת בריכה טיפולית. על אף השינוי המוצע בבריכה המקורית, ניתן לאשר את הבקשה בתנאים לאור התאמתה לצורך הציבורי אותו היא תשרת כבריכה טיפולית ושימור החלל המרכזי ועבודות האומנות הייחודיות שבו ואף שחזור רוח המקום בבריכה החדשה. התנאים המפורטים: שינויים בבריכה יעשו בהליך רישוי. שינוי בחזיתות המבנה דורשים תב"ע. ההיתר יוצג בוועדת השימור. 1. הגשת תיק תיעוד מלא המתייחס באופן מפורט לקומת הקרקע התחתונה של חלל הבריכה ההיסטורית, הן בהיבט ההיסטורי והן בהיבט פרטי הבניה, החיפויים וכל יתר פרטי הבניה כולל מעקות וחלונות. 2. סט תכניות ומפרט לכל עבודות שחזור האריחים שיידרשו באגן הבריכה ובאזור הרמפה. על המפרט להתייחס גם לאופן ההפרדה בין דפנות הבריכה שיישמרו לבין יציקת הבריכה החדשה בתוכה. 3. הבריכה המוצעת משתלבת במרכז הספורט החדש ומשרתת אותו, אך יש לבחון אפשרות עתידית למעבר מתוך מבנה המלון (המונומנט) ולא רק ממרכז הספורט כדי שלא ינותק הקשרו ההיסטורי. 4. חו"ד מהנדס שימור לנושא ההתערבות בקורה ברצפה לצורך ביצוע הרמפה. 5. משמר מומחה לעבודות אריחים/פסיפס/קרמיקה שילווה את הפרויקט. 6. רסטורטור מומחה לציורי קיר ותקרה שילווה את שיקום הציורים ההיסטוריים. 7. אישור סופי של מחלקת שימור לתכניות המפורטות, למפרט ולתיעוד כתנאי לתחילת

עבודות. 8. יש לפנות לקבלת הנחיות בדבר הליך הרישוי מהמחלקה לרישוי ופיקוח על הבניה.	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. כתנאי למתן היתר יש להגיש תיק תיעוד מלא המתייחס באופן מפורט לקומת הקרקע התחתונה חלל הבריכה ההיסטורית תיעוד היסטורי ותיעוד אדריכלי מלא כל פרטי הבניה. 2. היתר הבניה יכלול תיאור אדריכלי מצב קיים לצד תיאור אדריכלי מצב מוצע, בנפרד, לרבות חזיתות דרומית, מזרחית ומערבית האגף הדרומי, תכנית אגף דרומי קומת קרקע תחתונה מלאה וקומות מרתף וכולל חלק מערבי הקומה מלתחות והתחברות לאגף הספורט ע"ש סילבן אדמס. 3. יש לבחון אפשרות גישה נוספת לבריכה מתוך מבנה המלון (המונומנט) ו/או מדלתות מקוריות קיימות באגף הדרומי ולא רק ממרכז הספורט, כדי שלא ינותק מהקשרו ההיסטורי. המעלון יהיה מזכוכית ככל הניתן. 4. כתנאי למתן היתר יוגש נספח שימור הכולל תכניות ומפרטים לביצוע עבודות השימור בהיתר. הנספח יכלול סימון כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים והתייחסות לשיקום/שחזור פרטי בניה מקוריים קיימים/חסרים והתייחסות לפרטי הבניה החדשים לרבות פרטי תאורה מלאכותית עדינה. נספח השימור יכלול בין היתר חו"ד של משמרים מומחים בפסיפסים וציורי קיר לביצוע עבודות שימור ושיקום או שחזור חלל הפנים. - כיום חלל החמאם הסמוך משמש כמכבסה מדובר בחלל ייחודי אשר יש להחזיר למתכונתו המקורית כחלק מחלל הבריכות. 5. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית וכתב מינוי אדריכל שימור מלווה להבטחת ביצוע עבודות השימור בהיתר הבניה.	22/09/24
המלצות מחלקת השימור לוועדה מס' 19: הבקשה עולה לדיון נוסף בשל שינויים נוספים ביחס לדיון קודם והשלמת התכנון כלפי סביבתו לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. בתאום המחלקה המשפטית, אין התנגדות להרחבת שני פתחים בחזית מערבית המונומנט מחלונות לדלתות לצורך הסדרת גישה נגישה ממרכז הספורט למבנה המונומנט. וכן שינויים מבוקשים בתכנית הפיתוח המערבית והסרת תוספת בניה מאוחרת חזית מערבית וכן שינויים מבוקשים בתכנית הפיתוח והסדרת מערכות טכניות בחזית דרומית המונומנט. 2. תכנית לחיזוק הנדסי מרפסת מקורית קומה א' חזית מערבית תוגש לאישור מחלקת השימור. 3. תכנית מסדרון מעבר בין האגפים מבנה המונומנט ומרכז הספורט תוגש לאישור מחלקת השימור. בכפוף לאישור המחלקה המשפטית. 4. יתר סעיפי החלטת ועדת השימור הקודמת ימשיכו לחול.	

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	02/02/2025 - ד שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	19/2025
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 בשלמות	חלק מחלקה
30046	61	

עיקרי התכנית ומטרותיה:									
מהות הבקשה: הגבהת גג רעפים מעל מבנה בן 5 קומות והכשרת קומת הגג כקומת מגורים נוספת. הכשרת עבירת בניה (סגירת "נסיגה" של הקומה החמישית בחזית הדרומית, שבוצעה בניגוד להיתר). התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית <table border="1"> <tr> <td>שימור סטוטורי</td><td>לא</td></tr> <tr> <td>רשימת שימור</td><td>המבנה מוכרז כמבנה לשימור</td></tr> <tr> <td>מבנה היסטורי</td><td>כן. חלק מבתי שכונת אוהל משה: 1882-1885</td></tr> <tr> <td>תיק תיעוד</td><td>ל.ר.</td></tr> </table> התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 5.12.24		שימור סטוטורי	לא	רשימת שימור	המבנה מוכרז כמבנה לשימור	מבנה היסטורי	כן. חלק מבתי שכונת אוהל משה: 1882-1885	תיק תיעוד	ל.ר.
שימור סטוטורי	לא								
רשימת שימור	המבנה מוכרז כמבנה לשימור								
מבנה היסטורי	כן. חלק מבתי שכונת אוהל משה: 1882-1885								
תיק תיעוד	ל.ר.								
מצב מוצע:									
1. התכנית מציעה הגבהת של גג רעפים מעל מבנה בן 5 קומות לשם קבלת קומת מגורים נוספת (סה"כ 6 קומות). 2. התכנית מציעה הכשרה של עבירת בניה הכוללת השלמת הקומה החמישית במבנה לקומה שלמה. גודל המגרש: 115 מ"ר. שטחי בניה: 570 (עיקרי) + 75 מ"ר (שירות). מס' קומות (בפועל): 6.									
מצב קיים: המבנה הינו חלק מבנייה טורית של שורת המבנים הצפוניים בשכונת "אוהל משה", ומהווה מבנה פינתי בשורת המבנים. שכונה זו נוסדה בשנת 1882 והיתה (עם שכנתה ה'תאומה' מזכרת משה) אחת מהשכונות הראשונות מחוץ לחומה. השכונה ממוקמת בין שכונת מזכרת משה ממזרח וזכרון טוביה ממערב. שורת המבנים שתחמו את השכונה בחלקה הצפוני היוו גם דופן דרומית לציר התנועה הראשי שהתפתח לאורך רחוב אגריפס. המבנה במקורו בעל שתי קומות. למבנה הוצא היתר, (בהתאם למדיניות המאפשרת בניה של עד 5 קומות בחזית הקדמית ו 3 קומות בחזית האחורית, להלן) ונבנו מעליו 3 קומות נוספות (סה"כ 5 קומות) וגג רעפים. הקומה העליונה לבנתה בניגוד להיתר ללא נסיגה בחזית הדרומית.									
תכנית מאושרת בתוקף: 3833 משנת 1992 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד עם שימוש מסחרי בחזית הצפונית.									
היתרים: למבנה המקורי בן 2 הקומות הוצא היתר (1993/0147.06) לתוספת 3 קומות									

מדיניות בנייה: מדיניות בניה לאורך רחוב אגריפס מס' קומות: עד גובה 5 קומות בצד הפונה לאגריפס. עד גובה 3 קומות בצד הדרומי, הפונה לשכונות המגורים ההיסטוריות.	
ועדת שימור:	
החלטות קודמות בוועדות שימור	
תאריך דיון	החלטה
05/01/2025	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.
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 19:	
לדחות את הבקשה:	
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.	

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	02/02/2025 - ד שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	19/2025
מספר תיק שימור	6874

נתונים כלליים	
כתובת	דלמן 1 (מתחם נחלת שמעון), מרכז העיר
שם המבקש	עמוס דר
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1237767
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל שחר פוני

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
30821	1-86	
30506	2,47	30,46,50,54
30505	33	30,37
30090		73
30095		43
30092		65,69,81

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: קביעת מערכת ייעודי קרקע, הוראות לאיחוד וחלוקה ולבינוי וחניה ופיתוח, תוך התחשבות בקרבת האתר לקו הרכבת הקלה העובר בסמוך, לשכונה ההיסטורית הקיימת ולקרבה לאגן העיר העתיקה. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות אקדמאיים במתחם לפי מדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל. קביעת הוראות לשימור המבנים ההיסטוריים בשכונה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	המבנים לא מסומנים ברשימת שימור, עם זאת, הם בעלי ערך לשימור
מבנה היסטורי	כן. תקופת בניה: העשור האחרון של המאה ה 19.
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 5.12.24	
מצב מוצע:	
א. קביעת הוראות שימור מתחמי לשטח שכונת נחלת שמעון ההיסטורית ושימור המבנים שזוהו כבעלי ערך לשימור (תוך מתן אפשרות לתוספת קומות עד לגובה 4 קומות כולל קומת גג). ב. חיבור המתחם למערכת הדרכים הקיימת ולכניסה נוספת עצמאית חדשה משדרות בר לב. ג. חלוקת המתחם ל 2- בלוקים אורבניים ליצירת תשתית עירונית הליכתית עם חיבוריים רגליים לסביבה וקישור לרכבת הקלה. ד. הגדרת מגרשים לשצ"פ ולשב"צ בכל אחד מהבלוקים העירוניים. ה. דירוג הבינוי והתאמתו לסביבה - מבינוי נמוך ואוריינטציה שימורית בבלוק המזרחי והשכונה ההיסטורית לבינוי גבוה ומגדלי לאורך ציר הרכבת הקלה במערב: בניית מבנים בני 6,8 ו 10 קומות+ שני מגדלים בני 24 ו-30 קומות. ו. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות אקדמאיים במתחם לפי מדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל.	

ז. יצירת חזית מסחרית פעילה לאורך דרך שכס ושדרות בר לב והקמת שצ"פים ומוסדות ציבור במרכז המתחם. ח. יצירת זיקות מעבר מעל ומתחת לפני הקרקע לצורך יצירת תשתית לתנועה רגלית וחניונים בין המגרשים בתכנית.
מצב קיים: שכונת נחלת שמעון הוקמה בשנת 1891 כחלק מתהליך היציאה מהחומות התגוררו בה בני עדות שונות, כמו תימנים, חלבים וגאורגים. ערב סיום השלטון הבריטי בארץ ישראל הידרדר מאוד מצבה הביטחוני של השכונה. במלחמת העצמאות כבש הצבא הירדני את השכונה, וזו נותרה בשליטה ירדנית עד מלחמת ששת הימים. בתיה הנטושים של השכונה נתפסו בשנים אלו על ידי "האפוטרופוס לנכסי אויב" של ירדן. המבנים מאוכלסים כיום אך 'נוספו' להם עם השנים תוספות בניה רבות ומצבם הפיסי של חלק ניכר מהמבנים, ירוד.
תכנית מאושרת בתוקף: 2969 ייעוד בתב"ע בתוקף: שצ"פ (בחלקו המערבי)
תכניות קודמות בשטח התכנית: ---
היתרים: אין
מדיניות בנייה: שימור המרקם ההיסטורי תוך מתן אפשרות להוספת בניה 'מרקמית'. בינוי לגובה לאורך ציר הרכבת הקלה
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 19: התכנית נערכה בתיאום מלא מול מחלקת השימור, לאורך כל שלביה, והיא כוללת תכנון השומר על איזון נכון בין שימור המרקם ההיסטורי לבין בנייה חדשה וגבוהה לאורך תוואי הרכבת הקלה, כל זאת בהתאם למדיניות התכנון המקובלת. <u>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</u> א. הוראות התכנית: - יש לציין בהוראות התכנית כי גבולות החניונים המוצעים לא יחרגו מעבר לקונטור המבנים המסומנים לשימור (לא תבוצע חפירה תחת המבנים לשימור). - יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לאחד עד שלוש חלקות מצרניות (מקסימום) לכדי חלקה אחת וזאת בכדי לאפשר בינוי מיטבי אשר עוקב אחר הנפחים האופייניים המקוריים. עבור החניון התת קרקעי ניתן יהיה להקצות חלקה אחת משותפת. - סעיף 6.1.8: במקום המצויין בסעיף קטן 5 יצויין: "5. שינויים בחלונות ודלתות (החלפת חלונות ו/או דלתות, הגדלתם, פתיחת חלונות /דלתות נוספים בחזיתות המבנים המיועדים לשימור) יותרו רק בכפוף להמלצות תיק התיעוד ובאישור מחלקת שימור". - תנאים למתן היתר: תיק תיעוד פרטני, לכ"א מהמבנים שסומנו לשימור + נספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. - תיקי התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. - תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.