

החלטת 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

החלטות הוועדה

לאשר בתנאים את הבקשה בתנאים הבאים:

1. 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.

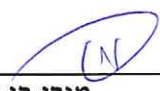
2. המבנה השני הינו מבנה היסטורי, נצפה במפות היסטוריות משנת 1927, למבנה ערכים רבים הן בשל היותו שריד לליפתא העליונה והן מבחינת מיקומו הבולט על ציר ירמיהו והנצפות הגבוהה. למבנה פרטי פרזול ומסגרות כגון: תריסים, סורגים, דלתות, חלונות וריצופי שטיח רבים בקומה העליונה. מאחר והמבנה ממוקם בשולי החלקה מחלקת השימור הציעה לעורכת הבקשה מס' אופציות לתכנון ולשמירה על המבנה ההיסטורי, אולם בעלי הנכס מבקשים להשאיר עם התכנון המוצע והריסת המבנה ההיסטורי הקיים בשטח החלקה.

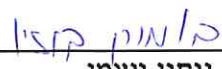
3. המבנה נמצא על דופן המגרש בחלק הפונה לציר רק"ל ובעל נצפות גבוהה מהרחוב, מבחינה תכנונית אין מניעה לשלבו בבינוי חדש ללא פגיעה בזכויות וכן ניתן לייעד לו שימוש מקבל קהל / מסחר הראוי לשימושים לאורך ציר הרק"ל.

4. במהלך הדיון עלתה האפשרות לפרק ולבנות מחדש על ידי אדריכל השימור של הפרויקט. מדובר במבנה פשוט מבחינה טכנולוגית. הוועדה מבקשת לבחון אפשרות לשלבו בתכנון. באופן זה שימור ופיתוח בירושלים יכולים לבוא יחד לידי ביטוי כחלק ממכלול שלם שהוא סיפורה של העיר היסטורית.

5. לאור האמור לעיל יש לבחון שילובו בתכנון עתידי בהתאם למדיניות התכנון.

6. בנוסף יש להיצמד להחלטות וועדה אחרונות ברחוב העומד על 12 קומות לציר ירמיהו או אף יותר בשילוב משרדים ותעסוקה בקומות העליונות.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת 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	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

החלטות הוועדה

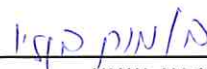
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

תשריט מצב מוצע ונספח בינוי:

- המבנה לשימור מוצע עבור דיור מיוחד. מדובר בשימוש אשר ככל הנראה מייצר חזית אטומה לסביבתו, הוועדה מבקשת לבחון שימוש אחר כגון מבנה לשיקום נכים אשר יוכל להשתמש בגינה במשותף עם תושבי השכונה ואף לייצר תוספת מסחר עד 5% כנהוג במבני ציבור. בכל מקרה נבקש שימוש אשר מאפשר לכל הפחות מבט אל המבנה המיועד לשימור.
- יש לייצר ציר פנימי ירוק המשלב לאורכו חזית מסחרית ומעונות יום ככל וידרשו על ידי הוועדה המקומית וחצרות שאינן פרטיות משני צדדיו, הציר יתחבר עם זיקת הנאה המוצעת מדרך חברון, יש להמשיכו לכיוון רחוב שלום יהודה. יש לסמן שביל זיקת הנאה ומרחב ציבורי המאפשר מעבר ירוק כדוגמת ציר יעוד הקרקע הקיים היום. לאורך כל הציר יש לשלב מסחר משני ציידיו. 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.
- יש לתכנן מעבר משאיות לצורך מסחר בתת קרקע על מנת שלא לפגוע ברציפות של הולכי הרגל כאמור בסעיף קודם לעיל.
- 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 התייעוד. יש להשלים מידע.
- ככל וימצאו ערכים שימוריים, נבקש לשמרו ולשלבם בבינוי המוצע ולהשמישו לצורכי ציבור.
- מוצע תוספת עמודת ממ"ק למבנה לשימור הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכי השימוריים. יש לתכנן את הממ"ק בתחום הבינוי על מנת שלא לפגוע בערכי האדריכליים של המבנה. (אין מניעה להרוס חלק מהפנים עבור נושא זה) וועדת השימור ממליצה אף להוסיף קומה בשל אילוצ זה.
- עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 10/09/24 בתחום ובגבולות התכנון המוצע קיימים 107 עצים מתוכם מוצעים לכריתה 36 עצים עקב הבינוי המתוכנן. יש להציג תכנון המשלב את העצים בתכנון המוצע בדגש על ציר פנימי ירוק ושטחים ציבוריים(ראה לעיל סעיף א') וחזיתות ראשיות.

- אין להציע עקירת עצים מחוץ לגבולות הקו בכחול.
7. יש לסמן בנספח הבינוי את המבנה לשימור בסגול כמקובל.
8. גדר – יש לשימור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.
9. 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 מיידי 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.


 מורדכי בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת 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	

החלטות הוועדה

לדחות את הבקשה:

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

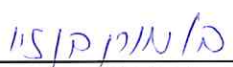
בהתאם למדיניות הבניה לאורך הדופן הדרומית של רחוב אגריפס, גובהם הסופי של המבנים הינו:

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.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

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

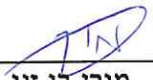
נתונים כלליים	
כתובת	הפלמ"ח 24, רחביה
שם המבקש	אוריה שוחט
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 2/38
מספר בקשה	תיק תמ"א 15020 תיק בנין 2021/0465.00
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

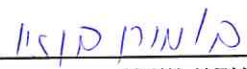
גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30024	214	כן	554 מ"ר

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לא ניתן לפרק חזית לשימור לפי תב"ע בהיקפים אשר התבקשו בדיון (כל חזית מערבית למעט רצועה של מטר) טיעון כלכלי הנוגע להקלה בחפירת חניון אינו סיבה מספקת להקלה ואישור פירוק והרכבה. 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.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

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

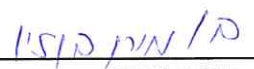
גוש	חלקה	בשלמות
30028	135	כן

החלטות הוועדה

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. מדובר בהנגשה לבריכה טיפולית ציבורית משמעותית. כיום הבריכה נטושה והנגשתה תאפשר את שימורה. חזית זו מופרת בחלקה הגדול ואינה נצפית. מדובר בהסרה של שורת אבן אחת בלבד. 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. יש לצרף מהנדס שימור הן לשלב התכנון והן לשלב הביצוע.
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.


מורן בן זיו,
רכזת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת 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

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

מגרש מערבי פונה לציר רק"ל –

1. מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות. תחום התכנית נמצא באגן העיר ההיסטורית. פרויקטים נוספים סמוכים אשר אושרו לא הגיעו ל-30 קומות. מדיניות רק"ל באיזור זה מציינת כי יש לבחון לגופו של עניין. 30 קומות כפי המוצג בהדמיות הינן נפח בינוי מאסיבי אשר פוגע בנצפות אל העיר העתיקה מנקודות רבות בעיר. ויתכן שיהווה תקדים שלילי לפרויקטים נוספים באגן העיר ההיסטורית.

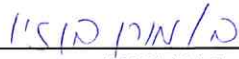
מגרש מזרחי שכונה היסטורית-

2. יש לציין בהוראות התכנית כי גבולות החניונים המוצעים לא יחרגו מעבר לקונטור המבנים המסומנים לשימור (לא תבוצע חפירה תחת המבנים לשימור). יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנוגע להקמת חניונים בתחום בורות מים משוערים ישמר שיקול דעת למחלקת השימור לשלב הוצאת היתרי הבניה.

3. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לאחד חלקות מצרניות לכדי חלקה אחת עד שטח של 400 מ"ר וזאת בכדי לאפשר בינוי מיטבי אשר עוקב אחר הנפחים האופייניים המקוריים. בדומה לתכנית נחלאות אשר דומה במאפייניה לעקרונות התכנון של השכונה ההיסטורית נחלת שמעון

- יש לשמור על 20% תכסית פנויה כליל מבינוי (ללא מעליות מדרגות ותוספות נוספות) עבור החניון התת קרקעי ניתן יהיה להקצות חלקה אחת משותפת.
- ניתן להציע חניות למגרש מזרחי בתחום מגרש מערבי סמוך אשר פנוי מבינוי .
- בהמשך לסעיפים קודמים קווי הבניין יהיו עד אפס כלפי כל החזיתות .
- עבור מבנה הציבור אשר מצוי בתחום המגרש ההיסטורי יש לאמץ הנחיות עיצוב אשר תואמות סעיפים קודמים לעיל עבור מגורים (גושי בינוי עד 400 מ"ר ו-20% פנוי מבינוי).
- מספר קומות בתחום השכונה ההיסטורית מזרחית (שלוש קומות וגג רעפים מוגבה).
- יש לצמצם את מספר הקומות כלפי דרך שכם על מנת שלא לייצר חומה מול השכונה ההיסטורית ניתן להציע שימושים מעורבים שאינם מגורים כלפי דרך שכם.
4. 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".
5. 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.
6. תיקי התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
7. תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור