

החלטת ועדת שימור	
תאריך	19/05/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/2
מספר תיק	6192

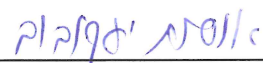
נתונים כלליים	
כתובת	לוי ג'ורג' 10-12 פינת דרך בית לחם פינת הרכבת, מושבה גרמנית
עורך הבקשה	אדריכל נח'לה רנין
מספר בקשה להיתר	2023/0488.00
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח חלקה 70
30011	69-70	1.5967 דונם

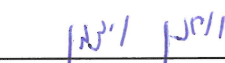
החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

בהתבסס על חו"ד המשפטית וסיכום פגישה שהתקיימה עם צוות התכנון בתאריך 17/4/24 חדר חשמל ימוקם במבנה הדרומי ביותר מבין שורת בניינים קיימים מאוחרים חד-קומתיים המצויים בשטח החצר המזרחית במתחם. גישה עבור חברת חשמל תותר משער תפעולי קיים בגדר המזרחית מדרך בית לחם. לא יותר שינוי בגדר לשימור הפונה לדרך בית לחם ולא תותר הקמת גדרות בחצר פנימית המונומנט. מחלקת השימור לא תתנגד לשינויים ככל שיתבקשו במבנה לא היסטורי קיים לרבות פריצת פתח בתקרה/בחזית לצורך הכנסת המתקן ובנייתו מחדש במיקום זהה ובהתאמה עיצובית למצב הקיים. יש להוסיף במסמכי הבקשה תכנית פיתוח נוף מפורטת בשטח החצר המזרחית. ככל וחברת החשמל תאשר טרפו זעיר יש לשוב לקבל אישור מחלקת השימור.



רכזת ועדת השימור



יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2
מספר תיק שימור	6244

נתונים כלליים	
כתובת	הרב והרבנית קפאח 14, 16
שם המבקש	עורכי בקשה: אדר' אנה לידז'נסקי
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15728
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה
30040	בשלמות
2, 1	

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

1. בכל הנוגע לשמירה על גובה הבינוי האופייני לשכונה, ועל יחסים נכונים במבנה בין חלקו המקורי וחלקו החדשניתן לאשר תוספת בניה על שני המבנים לכדי מבנה בן 3 קומות כמצויין בתכנית המאושרת.

לפנים משורת הדין, ולאור החלטת ועדת המשנה בדיון קודם, ניתן לאשר תוספת בה המבנה יעמוד על 4 קומות וגג רעפים בשימוש. שיפוע הגג יחל בגובה 1.40 מטר. עיצוב קומת הגג יעשה בתיאום עם מחלקת השימור. הגבהה נוספת של המבנה תיצור פגיעה משמעותית הן במרקם הבינוי בסביבת המבנים והן בחזות המבנים עצמם בכל הנוגע ליחס בין המקור לתוספת.

2. יש לשמר בחזית הצפונית את חזית הטיח (בחלקה המערבי של החזית, וכן בחלק הצפוני של החזית המערבית) המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, כמופיע בתכנית.

3. יש לצמצם את החצרות האנגליות בחזיתות המיועדות לשימור ולהעדיף אוורור מאולץ, וזאת בהתאם לסעיף 4.1.2 י"א (4) להוראות תכנית "נחלאות דרום". חללים תת קרקעיים אלו ישמשו כשטחי שירות.

4. על גג הרעפים להיות מלא. מערכות תשתית יוצבו בחלל הגג ולא מעליו.

5. יש לסמן בגוף התכנית את העצים שישומרו ואת העצים להעתקה. כמו כן ינטעו עצים בוגרים בהתאם לתכנית הנטיעות בדגש עצים האופיינים לשכונה כגון עצי פרי.

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 .

א/ס משה קאה
רכזת ועדת השימור

יוחנן ויצמן
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	002
מספר תיק שימור	6224

נתונים כלליים	
כתובת	אגריפס 99
שם המבקש	המבקש: ביבי הרצל. עורך הבקשה: קטורזה יצחק
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15738
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה
30046	בשלמות
50	

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

שינויים שיש לבצע בתכנית:

- כמבנה פינתי בבנייה טורית, וכן בהתאם ל"שפת המקום" המקורית, על גג הרעפים להיות תלת-שיפועי, היינו לכלול שיפוע גם לכיוון מערב (גם אם הדבר יכלול בפועל הקטנת השטח השמיש בקומת הגג)
- מרפסות לכיוון החזית המערבית עד לעומק 50 ס"מ
- הבקשה כוללת פירוט בסיסי בלבד של פעולות השימור שיינקטו. יש להשלים בגליון הבקשה פירוט נוסף של עבודות השימור שיבוצעו בחזיתות המבנה (ובכלל זה עיצוב סופי של גודל הפתחים).
- ה. יש לסמן לשימור את הקמרון שבקומה א'. לא תוצע חפירה תחתיו. תוספת מעליו בהתאם להנחיות מהנדס שימור ללא הריסת הקמרון.
- ו. יש לשמר פרטים אדריכליים לשימור ככל שהשתמרו ולסמנם בנספח פרטי הבניה לשימור (להלן).

תנאים נוספים לקבלת היתר בניה:

- יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה.
- יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
- 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.

א/ס/ע א'ס/א/ב
רכזת ועדת השימור

א/ס/ע א'ס/א/ב
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	002
מספר תיק שימור	6252

נתונים כלליים	
כתובת	שבת צדק 18
שם המבקש	עורכי בקשה: קטורזה יצחק
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15718
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

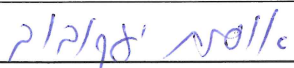
גוש	חלקה
3044	בשלמות
161	

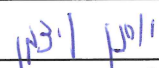
החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

1. גובה המבנה המוצע חורג באופן ניכר מגובה גגות הרעפים של המבנים הסמוכים לו (כחלק מהבנייה הטורית). זאת ועוד: מלבד הפגיעה הויזואלית מהווה חריגה זו גם חריגה מהגובה המצויין בתכנית המתאר. בנוסף, מדלפות המבנה מוגבהות בגובה הגדול מהגובה המקסימלי המצויין בתכנית. יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיצומצם המבנה באופן מירבי המאפשר את תפקודו ללא פערים מעבר לכ-מטר בין גגות שכנים.
 2. התקנת ה'חצר האנגלית' המתוכננת בצמוד לחזית המערבית (החזית היחידה לשימור!) תתאפשר רק במידה וקיימת היתכנות הנדסית להסדרתה מבלי לפגוע בחזית לשימור (על בסיס חוות דעת הנדסית).
 3. לא קיים פירוט בכל הנוגע לפרטי בניין הראויים לשימור -יש להשלים בתיאום המחלקה לשימור.
 4. יש להציע נטיעת עצים בוגרים אשר מאפיין את החצרות המקוריות של השכונה.
- 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.


 רכזת ועדת השימור


 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	002
מספר תיק שימור	5925

נתונים כלליים	
כתובת	המדרגות 18
שם המבקש ועורך הבקשה	המבקש: שיאון רחימי (ועוד). עורכת הבקשה: דינה גלר
סיבת הפניה	תוספות ע"פ תמ"א 38
מספר תכנית	15623
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה בשלמות
30109	241

<u>החלטות הוועדה</u>	
הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:	
א.	ע"פ התב"ע שבתוקף, מותרת תוספת קומה (+ קומת גג) מעל הבנייה הקיימת כיום. עם זאת, אין לאפשר הגבהה של קומת הגג, הן בשל מאפיינים אדריכליים במבנה עצמו והן בשל הרצון להימנע מחריגה לגובה באזור ייחודי זה. על כן, יש לעדכן את התכנון כך שגובה מדלפות הגג לא יעלה מעל גובה 13.63.
ב.	יש לשמר את החזיתות המרכיבות את מעטפת המבנה. וכן פרטים אדריכליים לשימור, ובכללם ריצוף מקורי קיים. יש לשמר את מדרגות האבן המקוריות במקומן.
ג.	יש להנמיך את גובה המעלית בקומה באופן שתשרת את קומות הדופלקס/טריפלס התחתונות ולא יוצר מופע גס בגגות השכונה.
ד.	יש להסדיר, כחלק מהבנייה המחודשת, את מערכות התשתית שנוספו לאורך השנים על חזיתות המבנה (כמפורט בתיק התיעוד). יש למחוק מהחזיתות המוצעות את סימון מעבי המזגנים (חדשים/ישנים) ולהסדיר גם את מיקומם מחדש, באופן שלא יהווה מפגע.
ה.	יש לעקוב אחרי נספח הפרטים של תכנית נחלאות דרום.
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.

רוחמה ארבל
רכזת ועדת השימור

יוסף ויצמן
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	19.5.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2
מספר תיק שימור	6134

נתונים כלליים	
כתובת	החבצלת 3-5
שם המבקש	חברת קפיטל גולד התחדשות
סיבת הפניה	תכנית לפינוי בינוי
מספר תכנית	תב"ע 1257922
סמכות	וועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30052	89,90	V

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

1. שימור המבנים –

א. שימור חזיתות - התכנית מציעה שימור חזיתות לרחוב בגובה 3 קומות.

- יש לסמן לשימור גם חזית דרום-מערבית בשל ערכה השימורי הגבוה. החזית הבנויה אבן, עוצבה בסגנון הבינלאומי וכוללת אלמנטים מעוגלים – פינת המבנה, טור מרפסות מעוגלות, קירות מעוגלים בכניסה לבניין. קומות נוספות ישמרו על אותו הקונטור

- יש לסמן את הפינה הדרום-מערבית (חזית האבן) לשימור כולל מקטע קיים בחזית אחורית (מערבית) החופף כמעט לגמרי את קו הבניין המוצע. הפינה נצפית מסמטת הרב אג"ן.

- יש לסמן לשימור בתשריט ולעדכן את הוראות התכנית. כמו כן, יש לסמן בסגול בנספח הבינוי – בתכניות, חתכים וחזיתות.

ב. חדר המדרגות של החבצלת 3 הינו בעל ערך גבוה יותר לשימור. הוא כולל מעלית היסטורית המוגנת בסבכת רשת ברזל מקורית, מדרגות טראצו צהובות לרבות מדרגה ראשונה מעוגלת, ריצופי טראצו בפודסטים, מאחז יד ותיבות דואר מקוריות. חדר המדרגות הוא דוגמא יוצאת דופן לקידמה שהובאה לירושלים בימי המנדט שכללה טכנולוגיה מתקדמת. המעלית היא מתוצרת MEG Berlin SW 1929 Automatic lift. כמעט ולא נשמרו מעליות היסטוריות בירושלים ולכן יש חשיבות רבה לשמר את חדר המדרגות והמעלית ולכן חדר מדרגות ומעלית היסטוריתפורק ויורכב מחדש בתיאום אדריכל שימור

ג. יש לשמר מרפסות היסטוריות בחזית לרחוב ובחזית דרום-מערבית.

ד. יש לשקם/לשחזר את דלתות הכניסה והפתחים.

2. תיעוד – הוגשו תיקי תיעוד. יש להשלים בעיקר תיעוד של החצר, הצמחייה, צילומי חזיתות ופרטים.

3. מרחבים מוגנים – לא יפנו לחזיתות לשימור למעט אם אין פתרון אחר.

4. תיבות דואר המקוריות יוחזרו ללובי המבנה בקומת הקרקע. כמו כן יוצב שלט זכרון המספר את תולדות המבנה ודייריו .

אלמנח יעקוב
רכזת ועדת השימור

יונתן יעקוב
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	19.5.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2
מספר תיק שימור	5752

נתונים כלליים	
כתובת	יוסף דונאס
שם המבקש	חברת בית דונאס 6 בע"מ
סיבת הפניה	תכנית מתאר מקומית
מספר תכנית	תב"ע 1222421
סמכות	וועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30052	98	V

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

1. עיצוב התוספות –

יש להתאים את העיצוב לחזיתות לשימור ולסגנון הקיים. מבוקש חיפוי אלומיניום דמוי עץ. החיפוי אינו מתאים לסגנון הבניין לשימור. על אף שעיצוב עכשווי הוא לגיטימי מעל בניין לשימור, נדרש דו-שיח בין 2 הסגנונות. חיפוי דמוי עץ הוא זר מדי ואינו אופייני לבנייה בירושלים בכלל ובמרכז העיר בפרט. יש להציע עיצוב אחר.

2. גובה –

מבוקשות 11 קומות (קומה עשירית ו-11 בנסיגה). לפי נספח הבינוי מבוקשת קומה מסחרית בקומת הקרקע ובקומת המרתף, והשאר קומות ליחידות דיור. יש להתאים למדיניות מחלקת תכנון – גובה עבור מגורים - 8 קומות או להוסיף שימושים מתאימים שאינם מגורים סטנדרטיים.

3. חצר –

מבוקשת חצר צרה מאד בין 2 הבניינים. על אף שהחצר צרה מאד ותכלול מערכות תשתית, ראוי שתהיה מגוננת. החפירה מתחת לחצר צריכה לאפשר נטיעות ולכן יש להוסיף עומק שיאפשר אדמה גננית.

4. יש לציין שקיים היתר תואם תב"ע בתהליך אישור. התנאים הנ"ל יוכללו בהיתר החדש ויחולו גם לגבי חיפוי דמוי עץ בכל החזיתות.

ר. א. א. א. א. א.
רכזת ועדת השימור

י. א. א. א. א. א.
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	002
מספר תיק שימור	6314

נתונים כלליים	
כתובת	מוסיוף 6-8 / ישא ברכה 45-47 / הבוכרים 3, שכונת הבוכרים
שם המבקש	מגישים: עמיחי ניימן (קבוצת קרתא). עורכי בקשה: ארז אלה
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1300458
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30085	108	בשלמות

החלטות הוועדה
א. התכנית יורדת מסדר יום עבור תיאום מול מחלקות השימור ותכנון עיר . התיאום יכלול את הנושא ההנדסי שימורי וכן ילווה על ידי אדריכל שימור .
ב. התכנית תובא לדיון מחדש בעוד חודש ממועד הוועדה.
ג. היזם התחייב בפני הוועדה שהתכנית לא תקודם בזמן זה בוועדות התכנון השונות .

רזאלה ארז
רכזת ועדת השימור

ניימן עמיחי
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור- דיון חוזר- פנימי	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/2
מספר תיק	6023

נתונים כלליים	
כתובת	תרצה 7, בית הכרם
שם המבקש	עמיר פרבר
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15737
איש קשר במח' השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30161	28

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

התיק חוזר לוועדת שימור מאחר ועורך הבקשה מבקש לשנות את סעיף 3 בהחלטת וועדת שימור קודמת מיום 26.11.23: "...יש לשמר את כל החלונות בגודלן המקורי כפי שהן בקומת הקרקע ובקומה א'."

בתאריך 7.5.24 התקבלה במחלקה הרמוניקה מתוקנת חלקית לפי החלטת וועדת שימור. לעניין שינוי הפתחים המבוקשים בקומת הקרקע וקומה א' חזית מערבית ובקומה א' חזית מזרחית. הבקשה מקובלת בתנאים הבאים:

חזית מערבית- התכנית מציעה פריצת פתח חדש, אטימת 2 פתחים קיימים, והגדלת חלון קיים.

קומת הקרקע:

1. אטימת החלון בקומת הקרקע אינה מקובלת. ראשית משום שמדובר בחלק מתכנון מקורי התופס את כל פינת המבנה כולל חזית ראשית ושנית משום שהתכנון הפנימי אינו מצריך את אטימת החלון.
2. פריצת החלון בקומת הקרקע- ע"פ תיק התייעוד נראה כי ישנו חלון קטן באזור הנ"ל. אין מניעה להגדיל את החלון ולהתאימו בגודלו ובמיקומו בהתאם לחלון המוצע בקומת הקרקע בחלק הבינוי החדש

קומה א':

אין מניעה לאטום את החלון הימני ולהגדיל את החלון האמצעי.

חזית מזרחית- התכנית מציעה אטימת חצי חלון בקומה א'. מדובר בחלון אורכי אשר מהווה חלק מהתכנון המקורי של המבנה אשר כולל חלונות מגוונים. פרופורציות החלונות הינם חלק מהמשחק הצורני בחזית. התכנון הפנימי אינו מצדיק את אטימת חצי החלון המבוקש. יש להותיר את החלון ללא שינוי.

שאר ההחלטות שלא מולאו עד כה יושלמו:

1. סעיף 4 בהחלטת וועדה- נראה כי חסר עץ מס' 6 המופיע בסקר העצים לשימור ויש להשלימו בהרמוניקה.

2. סעיפים 6-8 לא בוצעו.

3. תנאים למתן היתר יישארו כפי שהם ללא שינוי.

אליס יעקוב
רכזת ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור
יו"ר (יציג)

החלטת ועדת שימור- דיון חוזר פנימי	
תאריך	12.05.24 19
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/1
מספר תיק	6232

נתונים כלליים	
כתובת	הרב מימון 16
שם המבקש	אלפנט אסתי
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1261726
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30138	20

החלטות הוועדה

לאחר סיור בשטח, להלן ההחלטה:

וועדת השימור אינה מתנגדת להריסת המבנה בתנאים הבאים:

1. ע"פ התשריט נראה כי ישנם עצים רבים המיועדים לעקירה. יש לתכנן את הבינוי תוך שמירה על העצים הבוגרים, וצמצום כמות העצים המיועדים לעקירה, במיוחד שמדובר על קריית משה, מרקם שכונת עיר גנים, המאופיינת בצמחייה ובשטחי גינון. כמו כן יש להעביר למחלקת השימור סקר עצים.
2. מאחר ומדובר על מבנה היסטורי המיועד להריסה (גם אם אינו מסומן לשימור) יש לערוך תיק תיעוד מקוצר (יתכן וניתן להסתפק בתיעוד צילומי).
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור התיעוד במחלקת השימור.
3. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאם להמלצת מהנדס העיר.

רחל יעקובוב
רכזת ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור