

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	06/07/2025 - י' תמוז תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	28/2025
מספר תיק שימור	6965

נתונים כלליים	
כתובת	השיירות 2, הפלמ"ח 49,51
שם המבקש	אדר' ארז קלפר
סיבת הפניה	תכנית מתאר מפורטת
מספר תכנית	1377753
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30007	31	כן	1.734
	32		844
	33		678

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מטרת התכנית: התחדשות עירונית ברח' הפלמ"ח 49,51 והשיירות 2 ושימור מבנה קיים בשיירות 2	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	המבנה בכתובת השיירות 2 נכלל ברשימת השימור אתר מס' 1719
יחס לתכנית האב למושב	המבנה בכתובת השיירות 2 מסומן כמבנה לשימור ב' מתחם לשימור
תיאור מצב קיים: גבול התכנית ממוקם בשוליים המערביים של מתחם לשימור קטמון הישנה, בצומת הרחובות הפלמ"ח, מבצע קדש והשיירות וכולל 3 חלקות, מתוכם שתי חלקות סמוכות, להלן <u>חלקה 31 הפלמ"ח 49</u> – החלקה ממוקמת צפונית לרח' מבצע קדש פינת רח' הפלמ"ח. בתחום החלקה מצוי מבנה שיכון מלבני מטיח בן 3 קומות וגג רעפים הכולל הרחבות בניה מאוחרת <u>חלקה 32 הפלמ"ח 51</u> – החלקה ממוקמת דרומית לרח' מבצע קדש פינת רח' הפלמ"ח. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 4 קומות וגג שטוח. חצר צפונית החלקה פנויה (לפי מפה היסטורית SOP 1935 כל אחת מחלקות 31,32 מהווה איחוד של שתי חלקות היסטוריות) <u>חלקה 33 השיירות 2</u> – החלקה ממוקמת דרומית לרח' מבצע קדש צמודה לחלקה 32 הפלמ"ח 51 ופונה ממזרח לרח' השיירות. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים היסטורי שנבנה בשנות השלושים כמבנה חד-קומתי מעל חדר במפלס תת קרקעי. תכנית המבנה תואם בית חלל מרכזי הפונה מזרחה וכולל שביל כניסה ראשי משער מונומנטאלי בגדר אבן דרך שביל אבן מרוצף למרפסת מוגבהת ועד למרפסת מקורה במרכז דלת כניסה ראשית; בשלב בניה מאוחר שנות השישים נבנתה הרחבת בניה בחלק המערבי של המבנה ותוספת מעל המבנה שתי קומות וגג רעפים (לא נמצא היתר הבניה). שלוש חזיתות המבנה למעט המערבית נשמרו בצורתן המקורית כל פרטי האבן, תריסים וסורגים לאורך גבול מגרש מזרחי נשמרה גדר אבן ושער ברזל. וכן נשמרה בחצר המזרקה יצוקה מתומנת. עפ"י סקר עצים נטועים 30 עצים בגבול התכנית, מתוכם 10 עצים בערכיות גבוהה-גבוהה מאוד.	

תכניות מאושרות: תכנית מתאר 2878 בתוקף מתאריך 27/08/89 יעוד מגורים 1 מיוחד הפלמ"ח 49 תכניות נקודתיות 3557 בתוקף מתאריך 19/06/88, 5276 בתוקף מתאריך 24/07/98 תכנית 1165, א' להרחבת דרך רח' הפלמ"ח בתוקף מתאריך 13/05/65, 31/12/70 בהתאמה
הוראות התכנית: א) קביעת ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד' ב) קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ג) קביעת זכויות בנייה ד) קביעת הוראות בדבר גובה בנין, קווי בניין, מס' קומות, מס' יח"ד ה) קביעת הוראות לפיתוח, בנין ועיצוב אדריכלי ו) קביעת הוראות שימור ז) קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים ח) קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית ט) קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס
מסמכי מדיניות: תכנית האב למושבות (2015) החלקות מסומנות ביעוד מגורים 3 עיבוי מרקם קיים המבנה בכתובת השיירות 2 מסומן כמבנה לשימור ב'. חזיתות צפונית ומערבית סומנו כמסחריות זכויות 185%, גובה 19.5 מ' מספר קומות 6, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'
התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 08/06/25 תדפיס הוראות 14, תדפיס תשריט מצב מוצע 9, נספח בנין 19/03/24, תיק תיעוד (שפירא, 07/24), נספח וסקר עצים מתאריך 23/02/25
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 28: התייחסות לחלקה 33 מבנה היסטורי בכתובת השיירות 2 - לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: - יש לסמן לשימור (סגול) רק חלקי בניה היסטורית מקוריים קיימים שלוש חזיתות קומת קרקע. - יש להוסיף סימון 'גדר לשימור/שחזור' גדר אבן מקורית בגבול מגרש מזרחי וגדר צפונית – לשחזור. - ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר פירוק והרכבה של חזיתות/גדר מזרחית המיועדים לשימור. - יש להוסיף הנחיה זו בסעיף 4.1.2 ג' סטיה ניכרת מתכנית. - אין התנגדות להריסה ובניה מחדש של החלל הפנימי קומת קרקע המבנה לשימור בתנאי שיבוצע שחזור מלא של תכנית הפנים בית חלל מרכזי ע"ב מצב מקורי משוער לרבות פרטי בניה חוץ ופנים. - יש להסיט מערבה גרעין מדרגות ומעלית תוספת הבניה החדשה על מנת שישוחזר החלל המרכזי. - תישמר כניסה נפרדת לקומת הקרקע המבנה לשימור מרח' השיירות וכניסה נפרדת לבנין ממערב. - יש לקבוע הוראות של שימוש ציבורי או מסחרי בקומת הקרקע ההיסטורית של המבנה לשימור. - פתרון מיגון בקומת הקרקע המבנה לשימור יתוכנן בחלק המערבי הלא היסטורי. - בהתאם להוראות תכנית האב תותר תוספת בניה 5 קומות מעל קומת קרקע המבנה לשימור. - יש לבטל האחדה של הבינוי המבוקשת עם מבנה סמוך הפלמ"ח 51. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' 6.1. - קו בנין (עילי) לתוספת בניה לא יחרוג מקונטרס חזיתות המבנה לשימור. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' 3. - לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בנין המבנה לשימור. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' 5. - קו בנין תת קרקעי יותאם על מנת להבטיח שימור עץ 26 ברוש מצוי הנטוע בגבול מגרש צפוני. - יש לקבוע הוראות שימור קרקע לפחות 1 מ' עומק אדמה גננית לנטיעות בחצר צפונית ומזרחית. - ייקבע בהוראות התכנית כי הגינה הקדמית תשמש את המבנה לשימור ללא חלוקה/הצמדה פרטית. - ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר התקנת מערכות ע"ג גדרות קדמיות/בשטח חצרות קדמיות. - סעיף 6.1.2 עיצוב תוספת הבניה מעל מבנה לשימור יתואם עם מח' השימור לעת בקשה להיתר. - כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור תכנית הנדסית מאושרת ע"י מהנדס מומחה בשימור להבטחת ביצוע שימור חזיתות וגדרות המיועדים לשימור עת ביצוע חפירה ובניה. - כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור תכנית אדריכלית מצב מקורי משוער המבנה

לשימור כולל מערכות תשתיות ופרטי בניה מפורטים שתהא ערוכה ע"י אדריכל מומחה בשימור.

16. מרפסת כניסה ראשית תשוחזר בהתאם לתכנית אדריכלית מצב מקורי משוער. מזרקה יצוקה תאוחסן עת ביצוע העבודות ותמוקם מחדש בחצר קדמית. מדרגות אבן מלאות לשימוש חוזר בבנין.
17. כתנאי למתן היתר יש להגיש טופס מינוי אדריכל שימור מלווה, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
18. עבודות השימור ושיחזור יבצעו בפיקוח משמר מוסמך/קבלן בעל ניסיון מוכח בשימור מבנים.
19. יש להוסיף הוראות שימור בסעיף 4.1.2 ב'.
20. סעיף 7.1 יש להוסיף תנאי לטופס 4/ אכלוס יהא קבלת אישור גמר עבודות ממחלקת השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	06/07/2025 - י' תמוז תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	28/2025
מספר תיק שימור	6984

נתונים כלליים	
כתובת	אגרון 22, טלביה המוגרבים
שם המבקש	אדריכלים מיכל ונתנאל מאיר
סיבת הפניה	תכנית מתאר מפורטת
מספר תכנית	1364173
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30036	53	כן	757

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מטרת התכנית: תוספת 9 קומות מעל מבנה לשימור תוך שימור החזיתות וחזית מסחרית	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	המבנה נכלל ברשימת השימור אתר מס' 1963 בית בשארה חביב
יחס לתכנית מתאר 3135'א'	סעיף 9 כל שטח התכנית הוא שטח לשיקום ושימור שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים... היתר בניה יותנה בהריסת כל תוספות בנייה ארעיות ובנייתן מחדש בהתאם לאופי המקורי של הבניין
מצב קיים: האתר ממוקם במתחם לשימור שכונת מחנה ישראל-המוגרבים, מהשכונות היהודיות הראשונות שהוקמו מחוץ לחומות העיר העתיקה בסוף המאה ה-19. מדובר בשכונת חצר שנבנתה ביוזמת קבוצת יהודים יוצאי מרוקו ומאופיינת בבניה מורכבת של מבני מגורים הכוללים חצר פנימית (חוש) ומהלך דרכים צרות של סמטאות הולכי רגל. גבולות השכונה: מצפון רח' אגרון, ממזרח רח' שמעון בן שטח, מדרום רח' משה הס, ממערב מנזר הלזריסטים (הקונסוליה האמריקאית). במרכז השכונה תוכננה חצר משותפת ובה בור מים משותף - הכיכר (שצפ) הדרומית לבית לורנצו. המבנה הנדון הוקם בשנות העשרים תקופת המנדט הבריטי בשולי הגרעין ההיסטורי של השכונה ע"י ערבי נוצרי בשם בשארה חביב שעבד כמהנדס בעיריית ירושלים המנדטורית. חלקה רגולרית הפונה מצפון לרח' אגרון (המשכו של רח' ממילא), ממזרח למעבר ציבורי להולכי רגל סמטת זמנהוף. מדובר בוילה עירונית בסגנון הבניה האקלקטי מקומי מבנה בן קומה אחת וגג רעפים ארבע שיפועים, שתוכנן בצורה מרובעת. המבנה תוכנן עפ"י תכנית של בית חלל מרכזי במרכז מסדרון מקורה פתוח על ציר הסימטריה צפון-דרום החוצה את המבנה ומייצר חלל מבואה פנימי ייחודי תחום שערים המחדירים אור ואויר טבעי משני הצדדים. חזית ראשית צפונית תוכננה בסימטריה מלאה במרכזה פתח כניסה ראשית קשתי מצדדיה חלונות דירות ופתחי מסחר קשתיים, ככל הנראה נעשה הכנה להרחבת הפתחים של הדירות או להפך סגירה של פתחים מסחריים בשלב מוקדם מאחר וקיים תפר. המבנה נבנה בטכנולוגית בניה של קירות אבן דו-פני נושאים תקרת רלסים מיני קמרונות ביניהם	

מילוי לבני סיליקט (מדובר באחד המבנים הראשונים בהם נעשה שימוש בקורות רלסים), הקירות החיצוניים אבן גזית בסיתות עדין (תלטיש) בעובי 0.3-5 מ' והקירות הפנימיים מחופים טיח ע"ב סיד. בפינות המבנה נעשה שימוש באבנים מלאות (אומנות) בסיתות גס (טובזה) בולטות ממישור הקיר. קורות הפלדה תוכננו במרווחים של 0.6 מ' מונחים בכיוונים שונים. גג ארבעה שיפועים עשוי שלד עץ ומחופה ברעפי חרס. בתקופה מאוחרת בנו גג מעל התוספות המאוחרות בצד הדרומי והאריכו את הגג המקורי בשתי בליטות המכסות את הבניה המאוחרת. לפי סקר הנדסי שימורי המבנה במצב יציב לחלוטין וללא מערכת כשלים הנדסיים משמעותית כתוצאה מאיכות הבניה ותחזוקתו הטובה של המבנה. מעטפת המבנה נשמרה בשלמות למעט תוספות בניה מאוחרות שנבנו צמוד לחזית דרומית אחורית. בתכנית הפנים נשמרו קירות נושאים ונעשו שינויים פנימיים כולל חלוקה של מפלס הפנים (גלריה). במבנה נשמרו פרטי הבניה המקוריים לרבות פרטי אבן, מסגרות שערים סורגים ותריסים, נגרות חלונות ודלתות, ריצופים ומדרגות אבן מלאה (שני חלקים) במסדרון. בחלק האחורי של המבנה תוכננה חצר פתוחה תחומה בגדר ובה עצים ובור מים תת קרקעי, וכן נשמר אלמנט מזרקה יצוקה. המבנה בעל נצפות גבוהה והינו בעל משמעות תרבותית גבוהה מבחינה היסטורית ואדריכלית.

תכנית מאושרת: תכנית מתאר מפורטת מס' 3135 א' בתוקף מתאריך 06/0/93 אזור מגורים 2 מיוחד מטרת התכנית (א) פיתוח, שיקום שימור שכונת המוגרבים אזור מגורים 2 מיוחד סעיף 9 (א) כל שטח התכנית הוא שטח לשיקום ושימור שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים (ב) מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות בתוספת גג רעפים. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים בתנאי שכל שטח בחלל הגג העולה על גובה 2.2 מ' יחושב במניין אחוזי הבניה. (ג) קווי הבנין לתוספות או לבניה חדשה יהיו בהתאם למסומן בתשריט (ד) (3) בחלקה 53 אחוזי הבניה המירביים יהיו 150% (ה) (1) במקרה של תוספת קומה, גובהה המירבי יהיה 3 מ' בהתאם לתרשים מס' 1 (2) שיפוע גג הרעפים יהיה 22-30 מעלות, פרט לחלקה מס' 53, בה שיפוע גג הרעפים יהיה 22 מעלות בלבד וצורתו תהיה זהה לגג הקיים. (ו) (2) מתן היתר בניה יותנה בהריסת כל תוספות בניה ארעיות ובנייתן מחדש בהתאם לאופי המקורי של הבניין (ז) (1) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת להתאים לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה, הרחוב והבניין הקיים בחלקה ובהתאם לתרשימים המפורטים בהוראות תכנית זו; מספר קומות קיים בתשריט מוצע – 1. מספר קומות מרבית בתשריט מוצע – 2. קו בנין סומן בהתאם לקונטור המלבני של המבנה ההיסטורי (ללא תוספות בניה מאוחרות). התכנית סימנה חזית צפונית מסחרית לאורך רחוב אגרון עליה חלות הוראות המפורטות בסעיף 11.

מצב מוצע: שימור חזיתות והריסת הפנים, חזית מסחרית ותוספת בניה בניין בן 10 קומות 25 יח"ד

מסמכי מדיניות: תכנית אב מחנה יהודה (2014) 3 קומות מעל קומת מרתף וחלל גג רעפים בשימוש למגורים, ללא שינוי בקו בנין מאושר.

תכנית האב לא קודמה לבקשת התושבים שהעדיפו חלופה של שימור השכונה ללא תוספות בניה.



חזית צפונית לרח' אגרון הכוללת את המבנה נושא הבקשה חלקה 53 ומבנה סמוך אגרון 24 חלקה 86 התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 29/05/25 תדפיס הוראות_7, תדפיס תשריט מצב מוצע_5, נספח בינוי מתאריך 29/01/25, תיק תיעוד (שפירא, 10/24), סקר הנדסי שימורי 08/24

ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 28:

לדחות את הבקשה מהנימוקים המפורטים

התכנית במתכונת המוצעת חורגת משמעותית מהוראות הבינוי והשימור של תכנית המתאר התקפה 3135 א' וממסמך מדיניות מנחה לשכונת המוגרבים, להלן בפירוט:

1. התכנית קובעת הוראות בגין פירוק והרכבה (סעיף 4.1.2 ג' 2) של חזיתות המבנה ההיסטורי המוגדרות כ'חזית עם הוראות מיוחדות'. אין בתכנית הוראות לשימור ושיקום המבנה הקיים.
2. התכנית מציעה הריסה מלאה של חלל הפנים (סעיף 6.2.1) הראוי לשימור, ובנייתו מחדש באופן שאינו תואם את המצב המקורי, לרבות ביטול מסדרון מרכזי המהווה מרכיב ייחודי באופיו של הבנין.
3. התכנית מציעה חפירה בכל שטח המגרש סמוך למבנים שכנים בשטח רקמה היסטורית עדינה ותכנון כניסה לחניה תת קרקעית דרך פתח מסחרי בחזית ראשית המהווה פגיעה במבנה לשימור. בניה של חניה תת קרקעית בשטח החצר הדרומית לא תאפשר שימור קרקע וצמחיה ותוביל להתקנת מערכות טכניות ותשתיות המהוות שינוי באופי החצר האחורית במתחם לשימור.
4. התכנית מציעה ביטול גג רעפים המהווה מרכיב מהותי באופיו של המבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי תוספת 9 קומות החורגת מקונטור קומת הקרקע המבנה לשימור ומהווה חריגה מהותית מקווי הבנין וממספר הקומות שנקבע בתכנית. מדובר בחלקה הפונה ממזרח לסמטה היסטורית צרה ובקרבת שורת מונומנטים לאורך רחוב אגרון המיועדים לשימור. קביעת הוראות בגין מס' קומות מרבי נקבע בתכנית על כל שטח השכונה מתוך מגמה לשמור על אופיה ולמתן פיתוח.
5. התכנית קובעת הוראות לחיזוק מבנה היסטורי קיים עפ"י תקן 413 (סעיף 6.2.2) ותוספת מיגון ממ"דים בקומת קרקע הפוגעים מהותית באופיו של חלל הפנים במבנה לשימור. כל התערבות הנדסית במבנה קיים לשימור נדרשת לבחינה פרטנית ע"י מהנדס מתמחה בשימור מבנים היסטוריים.
6. יש להבהיר כי טכנולוגית הבניה המקורית הקיימת קירות אבן נושאים מיני קמרונות ראויים לשימור. התכנית אינה תואמת את הוראות העיצוב לתוספת בניה בהתאמה לאופיו של הבנין הקיים ומציעה בינוי חריג מהבחינה האדריכלית.

7. מסמכי התכנית חסרים את הדיוק והפירוט הנדרש בהתערבות תכנית נקודתית במבנה לשימור. הוראות שימור חסרות, נספח הבינוי חסר שרטוט מצב קיים להבין את ההתערבות המוצעת במבנה (בנספח מופיעות שתי חזיתות, בחזית ראשית צפונית לא מופיעה הרחבת פתח מסחרי כניסה לחניה). לאור כל האמור לעיל לא ניתן לקדם את התכנון ויש לדחות את הבקשה על הסף.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	06/07/2025 - י' תמוז תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	28/2025
מספר תיק שימור	7080

נתונים כלליים	
כתובת	עמק רפאים 50, מושבה גרמנית
שם המבקש	אדר' פרי חמם
סיבת הפניה	תמ"א 1/38
מספר תכנית	15889
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30008	12	כן	528

עיקרי הבקשה ומטרותיה:	
מהות הבקשה: חיזוק חיצוני הבנין הקיים, הרחבת בניה הקומות הקיימות ותוספת בניה קומה וחצי	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
יחס לתכנית האב למושב (2015)	מתחם לשימור מושבה יוונית אזור ליבה - גרעין השכונות ההיסטוריות
יחס לתכנית החיזוק 10038 (2018)	אזור שימור העיר ההיסטורית
תיאור מצב קיים: החלקה ממוקמת על ציר היסטורי ראשי עמק רפאים - ציר רק"ל על קרקעי ביצוע. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף שאינו היסטורי, הוקם מכוח היתר 68/339 לבניה חדשה. המבנה אופייני לתקופתו בן 3 קומות מעל ק. מרתף חלקית, כל הקומות מתוכננות בעקביות/אחידות 6 יח"ד. הכניסה לחדר המדרגות ממוקמת בחזית צידית צפון מזרחית. קיים מקלט משותף תת קרקעי. בחצר קדמית דרום מערבית יתכן וקיים בור מים תת קרקעי, שטח המשמש חניה עילית לא מסודרת. בתחום החלקה נטועים 2 עצים בערכיות בינונית. בסמוך לחלקה רח' עמק רפאים נטועים 2 ברושים.	
היתרים מאושרים: 1968/0339.00 לבניה חדשה הוכנה טיוטת היתר בניה בתאריך 03/10/68 היתרים 1995/0020.01,03 לשינויים בבנין הקיים הונפק בתאריך 12/02/96, 15/02/04 בהתאמה	
תכנית מאושרת: תכנית מתאר מס' 2878 בתוקף מתאריך 27/08/89 מגורים 1 מיוחד 75% ב-3 קומות מעל קומת מרתף. קו בנין מאושר קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ' תכנית 666289 רכבת קלה קו כחול עמק רפאים. לאורך גבול מגרש קדמי מסומן שטח לרצועת מתע"ן	
תיאור מצב מוצע: הרחבת בניה הדירות הקיימות ותוספת מרחבים מוגנים דירתיים ומרפסות זיז, הריסה ובניה מחדש מדרגות פנימיות ותוספת מעלית חיצונית נגישה צמוד לחדר המדרגות, תוספת בניה קומה מלאה בקונטור הקומה המורחבת וקומת גג בנסיגה עבור 2 יח"ד דופלקס. גג העליון מחולק לשטח טכני מערכות ושטח פרטי לדירות כולל מדרגות פרטיות לגג ובריכות שחיה. גדר קדמית מסומנת לבניה מחדש כולל מיקום מערכות בית משותף בחלק הדרום מערבי של החלקה.	

התאמה למדיניות: תכנית האב למושבות סימנה את החלקה כאזור ליבה - הזכויות, מספר הקומות המרבי, התכנית, קווי הבנין ושאר הנחיות שימור, תוספת בניה ובניה חדשה - עפ"י תכנית מאושרת. חו"ד תכנון עיר- הבקשה חורגת במספר הקומות מאחר ומדובר באזור ליבה אשר לא ניתן להוסיף קומות למבנה קיים מעבר למאושר – 3 קומות וגג רעפים, ובכ-105% בניה, וחריגה בקווי בנין קדמי 3 מ' צידי ואחורי 2 מ'. הבקשה חורגת ממדיניות תכנית האב (אזור ליבה) ומציעה תוספת קומה וחצי על גבי המבנה הקיים. על מנת לאפשר את חיזוק המבנה, ומאחר ומדובר ברחוב ראשי ובשולי המתחם המסומן באדום בתכנית האב, ניתן לאפשר את תוספת הקומות המוצעת.
הבקשה הועברה לגורמים בתאריך 11/06/25. התייחסות להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 26/06/25, סקר עצים (ארז קפלן 18/11/24), תיק מידע תכנוני 2024/6931
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לועדה מס' 28: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. אין לרכז תשתיות בית משותף בפינה הדרום מערבית של המגרש במתוכנת המוצעת על מנת שלא לפגוע באלמנט מדרגות אבן חוץ חלקה סמוכה עמק רפאים 52 הבנויות על גבול מגרש צדי משותף. ניתן למקם באזור זה אשפה ללא נישה בנויה (תיחום קונס' ברזל) ולהציע מיקום חלופי לגמל מים וגז. 2. חצר קדמית לעמק רפאים תסומן לכל אורכה כ'חצר משותפת' לפיתוח נוף נטיעות עצים ושיחים. לא תותר הגבהה של חצר קדמית, יש לתקן תיאור מפלס קרקע בחזית דרומית ופריסת גדר 1 מ' גובה. 3. יש למקם בריכות שחיה במרפסות הקומה החמישית הנסוגה - ללא חריגה נוספת בגובה הבינוי וזאת בהתייחס לחריגה המוצעת במצב הנכנס מהוראות הבינוי של תכנית האב מס' קומות וגובה. 4. כתנאי לתחילת עבודות יש לבצע חפירות גישוש לבחינת הימצאות בור מים תת"ק וקבלת הנחיות ממחלקת השימור. 5. יש להוסיף בהרמוניקה פרטי בניה גדר אבן קדמית, פרטי אבן, חלון הדף 80/140, פרט מרפסות זיז. 6. תנאי לטפס 4/תעודת גמר יהא קבלת אישור מחלקת השימור בכתב.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	06/07/2025 - י תמוז תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	28/2025
מספר תיק שימור	7189

נתונים כלליים	
כתובת	הל"ה 11-13 פינת כובשי קטמון
שם המבקש	אדר' פרי חמם
סיבת הפניה	תמ"א 1/38
מספר תכנית	15880
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח	הערה מתיק מידע תכנוני
30007	61	לא	763	יש להתייחס כיחידה רשומה אחת מאחר
	62	לא	632	ואוחדו באמצעות רישום בית משותף

עיקרי הבקשה ומטרותיה:	
מהות הבקשה: חיזוק חיצוני הבניין הקיים, הרחבות בניה הקומות הקיימות ותוספת בניה 2 קומות	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
יחס לתכנית האב למושבנות (2015)	מתחם לשימור קטמון הישנה
יחס לתכנית חיזוק 10038 (2018)	אזור שימור העיר ההיסטורית
תיאור מצב קיים: מדובר בשתי חלקות פינתיות הממוקמת בצומת הרחובות הל"ה וכובשי קטמון. לאורך גבול מגרש צדי דרום מערבי קיימת דרך (חלקה 186) המובילה לחלקה פנימית, לאורך גבול מגרש צדי דרום מזרחי קיים שביל ביעוד מגורים המוביל לחלקה פנימית (255) צמוד לגן הציבורי. לאורך גבול מגרש קדמי צפון מזרחי רח' כובשי קטמון קיימת הפקעה מאושרת להרחבת דרך. בתחום החלקות מצוי מבנה מגורים משותף שאינו היסטורי, הוקם מכוח היתר 61/146 לבניה חדשה. המבנה מתוכנן שני אגפים מלבניים צמודים (ואריאציה של שיכון) בגובה 4 קומות וגג שטוח 15 יח"ד, תבנית הבניה בצורת ר' ביחס לגבולות החלקה תוחם שטח חצר פנימית לצד דרום. לכל אגף חדר מדרגות הפונה לחצר הדרומית. המבנה מחופה כולו אבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה. חזיתות המבנה תוכננו במקור עם מרפסות מקורות לכל אורך החזית, ובמשך הזמן נאטמו/נסגרו. בחלק המערבי של האגף הצפוני קיימת קומת עמודים חלקית כתוצאה מהפרש מפלסים בקרקע. החלקות מוקפות גדר אבן נמוכה. בתחום החלקה וסביבה נטועים 21 עצים מהם 2 בערכיות גבוהה.	
היתרים מאושרים: 1961/146 לבניה חדשה הונפק בתאריך 15/11/61 היתר 2003/319 להפיכת חלון לדלת ופיתוח חצר הונפק בתאריך 25/11/2003 (הרמוניקה לא סרוקה) היתר 2003/380 לשימוש חורג מדירת מגורים למשרד הונפק בתאריך 21/02/2005	
תכניות מאושרות: מתאר 62 אזור מגורים 1 77.52% ב-3 קומות, קו בנין קדמי 6 מ' צדי 5 מ' תכנית 1164 בתוקף מתאריך 23/07/64 ותכנית 1143 בתוקף מתאריך 06/02/64 להרחבת דרך	

תיאור מצב מוצע: הרחבת בניה הדירות הקיימות ותוספת מרחבים מוגנים דירתיים ומרפסות סוכה, הריסה ובניה מחדש חדר מדרגות האגף המזרחי ותוספת מעלית חיצונית נגישה, תכנון מבואה ותוספת מעלית פנימית בחדר המדרגות המערבי, תוספת דירה קומת קרקע תחתונה קומה מפולשת, ותוספת בניה שתי קומות מלאות בקונטור הקומה המורחבת 8 יח"ד חדשות. וכן שינויים בתכנית פיתוח, הסדרת מערכות בית משותף וכן התקנת מערך מכפילים מוטמנים בשטח החצר הדרומית. לפי תכנית פיתוח 8 עצים בתחום החלקה והסביבה הקרובה מיועדים לכריתה ו- 8 עצים לשימור.
התאמה למדיניות: תכנית האב למושבבות מגורים 3 עיבוי מרקם קיים זכויות בניה 215% תכסית 45% גובה מבנה 19.5 מ' מספר קומות 6, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ'; חו"ד תכנון עיר - הבקשה חורגת מתכנית האב לעניין אחוזי בניה וקווי בנין – מבוקש 3 מ' קדמי ו 2 מ' צדי/אחורי. הבקשה הועברה לגורמים בתאריך 29/05/25. התייחסות להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 19/06/25, סקר עצים (אדיר, 12/08/24), תיק מידע תכנוני 2024/6972
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 28: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: - יש להוסיף בהרמוניקה פרט פריקסט בטון חלק תחתון חלונות, פרט שער (קורה) כניסה ראשית מרח' כובשי קטמון, פרט אבן פינה מלאה הבניה החדשה, פרט אחיד מרפסות זיז מסגרות אנכי. - יש לבחון תוספת מדרגות חוץ פיתוח מחצר צפונית חיבור לחצרות ממזרח ומערב ולהוסיף פריסת גדר דרומית הפונה לשביל הולכי רגל חלקה פנימית 255. - כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יינטעו בתחום החלקה 12 עצים בוגרים מינים מקומיים.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	06/07/2025 - י תמוז תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	28/2025
מספר תיק שימור	7093

נתונים כלליים	
כתובת	דון יוסף הנשיא 10, מקור ברוך
שם המבקש	יצחק קטורזה
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15878
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
30069	47	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: בניית 2 קומות חדשות וגג רעפים מעל מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים (4 יח"ד) ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים, תוך חיזוק חיצוני לחזיתות המבנה ההיסטורי ותוספת מעלית וגרם מדרגות חיצוניים בהתאם לתמ"א 38-1. סה"כ 8 יח"ד. 211.05% התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)
תיק תיעוד	תיק תיעוד מקדים (לאה סבן, דצמבר 2024)
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו בפתיחת תיק שימור 9073 לתמ"א 38 בארכיב תב"ע מיום: 2.2.25	
מצב מוצע: מוצעת בניית 2 קומות חדשות וגג רעפים מעל מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים (4 יח"ד) ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים, תוך חיזוק חיצוני לחזיתות המבנה ההיסטורי ותוספת מעלית וגרם מדרגות חיצוניים בהתאם לתמ"א 38-1. סה"כ 8 יח"ד. 211.05%	
מצב קיים: מבנה מגורים היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים שנבנה מבטון מחופה אבן ('אבן גב בטון') בעיבוד 'טובזה' בסגנון מודרני פשוט וכולל מרפסות זיז וגרם מדרגות חיצוני. למבנה תוספות מאוחרות רבות (שאינן בהיתר).	
הערכת משמעות האתר: מבנה מגורים היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים מבטון מחופה אבן ('אבן גב בטון') בעיבוד 'טובזה' בסגנון מודרני פשוט. למבנה חשיבות כחלק מהבניה ההיסטורית המקורית שהשתמרה היטב בשכונת מקור ברוך.	
תכנית מאושרת בתוקף: 101-0062091 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג'	
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30069): אזור מגורים 3 28.5.2016: תכנית 101-0062091: מגורים ג'	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות	
תיאום תכנון: לא בוצע תיאום מקדים: מגישי הבקשה התעקשו לא לשמר את המבנה.	
תיק תמ"א 38: הועברו הנחיות לעורכי הבקשה במסגרת תיק שימור 7093 ביום 1.4.25. לא התקבלה התייחסות מעורכי הבקשה.	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 28: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	

- א. **שימור:** למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות וקיימים בו אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המוצע למבנה:
1. **שימור החזיתות:** אין להציע חיזוק חיצוני לכל אורך החזיתות המקוריות בכל היקף המבנה ההיסטורי אלא להציע חיזוק פנימי בלבד. ניתן לשקול חיזוק חיצוני במידה ואבן החיפוי הקיימת בחזיתות המקוריות תפורק ותשמש לחיפוי הקירות החדשים/חיצונים המוצעים, בהתאם למדיניות שימוש חוזר באבנים מפירוק (להלן סעי' ד'). יש לשקם הפתחים ההיסטוריים המקוריים ובהם משקופים וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים).
2. **גרם מדרגות אבן:** יש לשלב את גרם המדרגות החיצוני המקורי הקיים בתכנון המוצע.
- ב. **קונסטרוקציה חדשה:** מוצעים חיזוקים חיצוניים החורגים מקווי הבנין המותרים בתב"ע התקפה. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור.
- ג. **גג רעפים:** אין להציע מחסן ו/או מרפסת גג הפוגעים ברציפות גג הרעפים. יש להציע גג רעפים חדש המתאים בצורתו לגג המקורי וכולל 4 שיפועים תקינים לכל גובה הגג עד לשיאו. לא יותרו חלקים שטוחים בגג הרעפים או כל שינוי הפוגע בצורתו (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- ד. **שימוש חוזר באבנים מפירוק:** בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
- ה. **עיצוב חזיתות:** יש להציע מיקום פתחים ועיצוב חזיתות הקומות המבוקשות באופן שיתאימו לפתחים הקיימים במבנה ההיסטורי.
- ו. **מעלית חיצונית:** מוצעת מעלית החורגת מקווי הבניין בתב"ע התקפה. יש להציע מיקום מתאים יותר למעלית החיצונית באופן שאינו בולט כ"כ בחזית המבנה הראשית. יש לשקול מיקום סמוך יותר לגרם המדרגות החיצוני בחלק הפנימי/אחורי יותר בחלקה/מגרש.
- ז. **חדרים מחוזקים:** יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
- ח. **מרפסות:** יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ט. **צמחיה בוגרת:** יש להציג עצים בוגרים ו/או נטיעת 3 עצים בוגרים בתכנית פיתוח השטח המוצעת למבנה. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
- י. **עדכון ההרמוניקה:** יש לסמן את קירות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכן הוראות הנדסיות-קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור.
- יא. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת תכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
- יב. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	06/07/2025 - י' תמוז תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	28/2025
מספר תיק שימור	7059

נתונים כלליים	
כתובת	אגריפס 14, מרכז העיר
שם המבקש	אסתי קליין
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1436195
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה	חלק
30074	בשלמות	מחלקה
	43	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: 1. שימור (חלקי) של המבנה המקורי (קומת קרקע). 2. תוספת בינוי של 4 קומות (סה"כ 5 קומות) + קומת גג רעפים + קומת מחסנים 3. שינוי יעוד ל"מגורים ומסחר"	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	כן
רשימת שימור	מסומן ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1875-1880
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 10.3.25	
מצב מוצע: תוספת בינוי של 4 קומות + קומת גג, מעל מבנה מקורי חד קומתי + קומת מחסנים. הסדרת יעוד מסחרי לכיוון רח' אגריפס (שינוי יעוד ל"מגורים ומסחר"). שטח מגרש: 122 מ"ר. שטח בניה מוצע: 610 מ"ר. 500% בניה. 9 יח"ד	
מצב קיים: מבנה חד קומתי שנבנה כחלק מבנייתה של שכונת "אבן ישראל" כולה, בשנת 1875. שכונה זו, הראשונה משכונות "נחלאות", נבנתה בצמוד לדרך מירושלים ליפו, במתכונת של "שכונת חצר" הסגורה מכל עבריה סביב חצר מרכזית. המבנה דנן ממוקם בדופן הדרומית של השכונה, בצמוד לאחד משערי השכונה המקוריים. במקור, נבנה בניין הכולל בתוכו שני חדרים בלבד. עם השנים נתווספו חללים בנויים בצמוד למבנה המקורי.	
תכנית מאושרת בתוקף: 4847 "יעוד בתב"ע בתוקף: "מגורים מיוחד"	
תכניות קודמות בשטח התכנית: -	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: בהתאם למפורט בתכנית המתאר 4749. במבנה זה: השלמה ל 3 קומות	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 28: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: היקף הבינוי המוצע יכלול תוספת של 3 קומות בלבד (סה"כ 4 קומות). הבינוי בתכנית המוצעת חורג באופן ניכר ממדיניות הבנייה כמצויין לעיל.	

נכון לאפשר, בהתאם למדיניות באבן ישראל, תוספת של 2 קומות בלבד על המבנה המדובר. עם זאת, בהתחשב בהיקפי בניה שניתנו למבנים סמוכים, ניתן לאפשר לפנים משורת הדין תוספת של 3 קומות (+ קומת גג ללא הגבהת מדלפות הגג) על המבנה הקיים (סה"כ 4 קומות + קומת גג). לא ניתן לאפשר בשום מקרה תוספת של 4 קומות בשל החריגה הניכרת מהבינוי האופייני ובשל הפגיעה הצפויה למרקם השכונה כולה.

א. נספח הבינוי:

1. יש לעדכן את התכנון המוצע כך שיתווספו למבנה הקיים 3 קומות + קומת גג ללא הגבהת מדלפות הגג (גובה מדלפות: 814.76 , גובה סופי של הגג: 816.50). יש לעדכן את הנתונים בהוראות התכנית, בהתאם לשינויים אלו.
2. יש לתכנן את החלל הצפוני, בקומת הקרקע, כחלל מסחרי בדומה לחלל הדרומי. יש לעדכן את הנתונים בהוראות התכנית, בהתאם לשינויים אלו.
3. סימון פרטי בנין לשימור ושילוב במבנה החדש- לאחר תיאום מול מח' השימור.

ב. הוראות התכנית:

1. יש להוסיף הנחיות מתאימות בסעי' 'שימור' בפרק 4.1.2 בהוראות התכנית: "תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש".
2. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."

ג. תשריט:

- יש לסמן את חלקו הדרומי (המקורי) של המבנה בקונטור בצבע סגול תוך ציון: "לשימור".
- ד. **תנאים למתן היתר:** חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
- תיק התייעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- ה. **תנאים לקבלת טופס 4:** הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	06/07/2025 - י תמוז תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	28/2025
מספר תיק שימור	1654

נתונים כלליים	
כתובת	עזה 44
שם המבקש	אדריכל שרון כהן שנצר, אדריכל שימור מלווה משה שפירא
מספר היתר	היתר בניה מכוח תמ"א 1/38 מס' 114824 ת.ב. 2018/0357.00
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	חלקה	שטח
30025	138	652

עיקרי הבקשה ומטרותיה:	
מהות: חריגה מהוראות שימור בהיתר - גוון טיח	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
תכנית מתאר רחביה 9988	חזית רחוב לשימור
המבנה ממוקם בשכונת רחביה ב' נבנה בין השנים 1938-44 כמבנה בן שתי קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף עם חדר מדרגות משותף הפונה לדרך עזה. קומה שלישית נוספה לאחר שנת 1965 בשני שלבי בניה. המבנה נבנה בסגנון הבינלאומי אופייני לשכונה מחופה טיח. באתר מבוצעות עבודות חיזוק ותוספות מכוח היתר בניה מס' 114824 שהונפק בתאריך 26/02/25. הוראות ההיתר כוללות הנחיה שימורית לגבי גמר טיח בגוון וטקסטורה התואמים למצב המקורי. בתאריך 19/02/25 התקבל דוח אדריכל שימור מלווה – שלב ביצוע יישום טיח בתאריך 10/03/25 הועברה התייחסות ראשונית של מח' השימור לחריגה בדבר גוון טיח במבנה בתאריך 20/04/25 הועבר מכתב התראה בגין חריגה מהיתר בגוון טיח בתאריך 24/04/25 התקיים סיור משותף עם אדריכל שימור מלווה ומשמר מטעם המחלקה לשימור בתאריך 10/06/25 התקיימה פגישה במח' לשימור והועברה דרישה מקלה תיקון שתי חזיתות ראשיות	
ועדת שימור:	
החלטות קודמות בוועדות שימור	
תאריך דיון	החלטה בקשה 15051 להיתר מכוח תמ"א 1/28
31/10/2017	בהתאם להמלצת מחלקת השימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: המבנה הנידון מסומן בתכנית 9988 עם חזית רחוב לשימור כשאר המבנים היושבים על רחוב עזה. התכנית מציעה נסיגות בקומות העליונות כלפי רחוב זה. נסיגות אלו בשילוב המעלית הוורטיקלית המוצעת משנות את האופי האופקי של המבנה הקיים. ע"מ לשמור על האופי המקורי של המבנה כלפי הרחוב והתאמת המבנה המוצע למרקם הקיים תוך מתן אפשרות למרפסות סוכה יש להציע חלופות עיצוביות שונות למעלית ולמרפסות המוצעות: 1. יש להציע חלופה עיצובית נוספת למעלית שהיא פחות ורטיקלית (לפחות בחלק המקורי של המבנה). החלוקות האופקיות (גגוני הבטון המוצעים) יהיו בהתאמה

לחלוקות האופקיות הקיימות (מרפסות, פתחים וכו'), בתיאום עם מחלקת שימור. 2. יש להציע חלופה נוספת להבדל בעומק המרפסות: להפוך את המרפסת בקומה השלישית לחלק מהבינוי – פרגולה מבטון כמגרעת מהמסה כאשר עומק המרפסת יהיה כעומק המרפסות הקיימות בחלק המקורי והמרפסת העליונה תהיה עמוקה יותר בתיאום עם מחלקת שימור. 3. יש להוסיף פריסת גדרות בהתאם להוראות תכנית 9988. 4. יש להשלים סקר עצים ולהטמיע אותם בתכנית הפיתוח. 5. יש להוסיף קווי בנין לפי תב"ע. 6. יש לסמן בצורה בחזיתות את הסגירה הקיימת המוצעות להריסה בשטח המרפסות. 7. יש לשמר/לשחזר את פרטי הפירזול הקיימים ולציין ע"ג ההרמוניקה.	
לקראת סיום הבניה וכוונת היזם להסיר את הפיגומים ולהחזיר את הדיירים נמצא כי על אף הנחיות בהיתר ועל אף חתימה על כתב התחייבות בנושא טיח בהתאם למצב קיים גמר חזיתות הבנין בוצעו בגמר טיח שאינו תואם את המצב המקורי. התקבלה חו"ד מקצועית של ספק הטיח לפיו הגוון ייתכן ויתבהר בטווח של 3 שנים. מבחינת המחלקה לשימור גם אם יתבהר הגוון שייושם דומה לכתום וכהה משמעותיות ביחס למצב המקורי. יש לפנות לחברת טיח מתמחות בשימור לקבלת הנחיות מקצועיות שתיתן מענה טכני <u>לאור האמור לעיל ולפנים משורת הדין המלצתנו :</u> 1. ניתן לבצע תיקון חלקי של שתי חזיתות ראשיות ושולי חזיתות הצד יישום חומר גמר לצורך גוון בהיר התואם את המקור. יש לקבל אישור מחלקת השימור לפני תחילת עבודות לגוון המדויק 2. לא יינתן אישור מחלקת השימור לטופס 4/תעודת גמר עד השלמת העבודות בהתאמה להיתר.	