

החלטות ועדה שימור	
תאריך	14.07.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	6
מספר תיק שימור	6404

נתונים כלליים	
כתובת	ההסתדרות 6
שם המבקש	מלכה קורט בע"מ
סיבת הפניה	תמ"א 38 לתוספות. מבוקשת תוספת קומה וחצי, חיזוק המבנה, עמודת ממ"דים, חדר מדרגות ומעלית.
מספר תכנית	15604
סמכות	וועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30049	206	V

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

וועדת השימור ממליצה על קידום הבקשה במסלול תב"ע אשר יהווה תמריץ כלכלי על ידי מתן

זכויות נוספות בקומות חדשות . בהקשר זה יצוין כי מדובר בבעלים יחיד.

1. שימור המבנה –

יש לשמור על חזית המבנה לרחוב ההסתדרות. לפיכך חיזוק המבנה יהיה פנימי. יש לסמן חיזוקים בהרמוניקה.

2. שימור החצר –

א. יש לשמור על חצר גדולה יותר מהמוצע. החצרות הפנימיות במרכזי הבלוקים הם חלק מהתכנון המקורי של מרכז העיר המנדטורית ויש לשמרן. הריאות הירוקות חשובות לטובת שימור המרקם ולטובת איכות החיים של הדיירים ושל העוברים והשבים מבחינת טמפרטורה, מראה ואווירה.

ב. לפיכך יש להצמיד את עמודת הממ"דים לקונטור המבנה בהתאם להמלצת מחלקת תכנון העיר כפי שמופיע בשרטוט:

ג. לטובת הצמדת עמודת הממ"דים, יש להציע את מיקום הממ"מ של המסחר בתת הקרקע וזאת על מנת לאפשר מעבר אל חדר המדרגות המוצע.

ד. יש להציע נטיעות וגינות בחצר.

3. מרפסות –

מוצע פירוק של חיזוקי המרפסות המאוחרים והשארות המרפסות הקיימות. מקובל. עם זאת, יש לבחון את מידות המרפסות ההיסטוריות באופן מדויק. הן "מתנגשות" עם החלונות ולכן יש לתכנן אותן באופן שישתלב נכון עם מערך הפתחים.

4. חדר מדרגות –

גרם המדרגות הראשון הינו בעל עיצוב מעניין וכולל מדרגות אבן ומאחז יד בצורת צינור. המדרגות הראשונות הן בצורת מצולע ומאפשרות תנועה מכמה כיוונים. עיצוב טקסי וחגיגי יחסית לפשטות המבנה. עורך תיק התיעוד משער שאינו מקורי אך לא ברור אם אכן השערה זו נכונה. בכל מקרה, גרם המדרגות הראשון הינו בעל ערך שימורי ויש לשלבו בחדר המדרגות החדש.

5. מיקום תשתיות –

אין למקם תשתיות ע"ג החזיתות. יש להראות מיקום תשתיות לאישור מחלקת שימור.

6. תנאים למתן היתר –

- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל
- יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
- יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
- יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:

- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל
- הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.
- היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.
- היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור.
- תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.
- תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה.
- לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים.
- לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
- הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
- במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם.

- תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.
תנאי לקבלת טופס 2

- יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה להודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות.
תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית:
- אישור מחלקת השימור בכתב.
- ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.

עו"ס נח יעקובוב

רכזת ועדת השימור

ואהרל יצחק

יו"ר ועדת השימור

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
30083	17	

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. **נספח פרטי שימור ומפרט הנחיות לשימור:** יש לצרף לבקשת ההיתר נספח פרטי בנין לשימור לפי התבע וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות. הנספח והמפרטים יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. **מינוי אדריכל שימור והפקדת ערבות בנקאית:** כתנאי לקבלת היתר בניה יש להגיש טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
- ג. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות של המבקש מחזיתות וניקוי חזיתות בהתאם להוראות התב"ע התקפה, מערכות ותשתיות: יעשה מאמץ מטעם היזם למקם מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות.
- ד. **אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות** כראות.

רכזת ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור

החלטות ועדת השימור	
תאריך	14.07.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	6
מספר תיק שימור	6430

החלטות כלליים	
כתובת	יוסף לוריא 5
שם המבקש	קטורזה יצחק
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1312891
סמכות	וועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	חיה מרסיאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30119	156	

<u>החלטות הוועדה</u>
התיק יורד מסדר היום לצורך תיאום יעלה לוועדה הקרובה

אילנה יעקובוב
רכזת ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור
יו"ר ועדת השימור

החלטות ועדה שימור	
תאריך	14.7.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	6
מספר תיק שימור	6380

נתונים כלליים	
כתובת	טיכו 4
שם המבקש	הקדש בית דוד ע"ש המנוח דוד ראזי ז"ל
סיבת הפניה	תוספת קומות ויח"ד חדשות
מספר תכנית	תב"ע 1319649
סמכות	וועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30050	21	V

החלטות הוועדה

הוועדה דוחה את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. גובה המבנה המוצע אינו מקובל מהסיבות הבאות:

א. פגיעה במונומנט לשימור:

מדובר בחלקה 21 שסומנה כולה כמונומנט לשימור בתכנית 2097 בשנת 1989. תכנית נקודתית 3623 שאושרה בשנת 1992, קובעת כי בחצר האחורית של המונומנט ייבנה מבנה חדש בו יכללו זכויות הבנייה הקיימות של בית הרב לצורך שימורו כך שלא יתווספו קומות מעליו (מכיוון שתכנית 2097 לא מצמצמת זכויות בנייה קיימות) וכי המבנה לא יחרוג בעיצובו ובגובהו מהמבנה לשימור.

ראו החלטת וועדה מחוזית בדיון בהתנגדויות לתב"ע 3623 מתאריך 2.7.1992: "לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע, המועצה לשימור מבנים ואתרים ועמותת "בית הרב" לענין הצפיפות ותוספת הבנין בחצר בית הרב קוק, מאחר והתכנית מאפשרת את מיצוי זכויות הבניה שעל פי תכנית המתאר לירושלים מס' 62, שאושרה בשנת 1959. הועדה סבורה כי תוספת בנין בחצר עדיפה על אפשרות מיצוי זכויות הבניה ע"י תוספת קומות לבית הרב קוק.

כן דוחה הוועדה את הטענה כי התכנית עומדת בסתירה להוראות תכנית 2097 מאחר ובסעיף 6 בתכנית מס' 2097' נקבע לגבי זכויות בניה באתר לשימור:

(א) "זכויות בניה המותרות באתר הן זכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית החלה בשטח במועד הפקדת תכנית 2097 בכפוף לאמור בפסקה (ב) להלן.

(ב) מקום שטרם מוצו זכויות הבניה באתר, תותר בניה למיצוי הזכויות

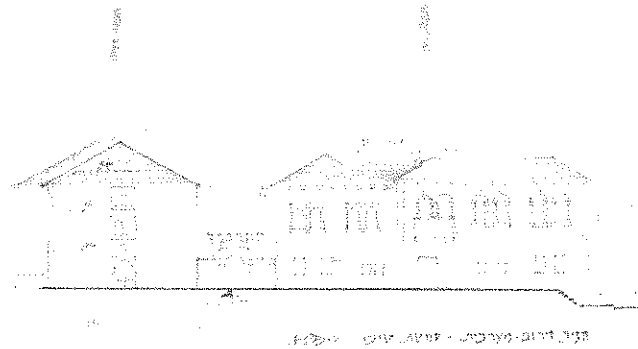
בכפוף לכך שהבניה המבוקשת אושרה בתכנית מפורטת, שהופקדה ואושרה כחוק, הכוללת נספחי בינוי ופיתוח והוראות שימור שנקבעו בתכנית 2097".

ב. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע, המועצה לשימור מבנים ואתרים

ומוזיאון ישראל לגובה הבנין, מאחר ועפ"י התכנית מספר הקומות הוא 3

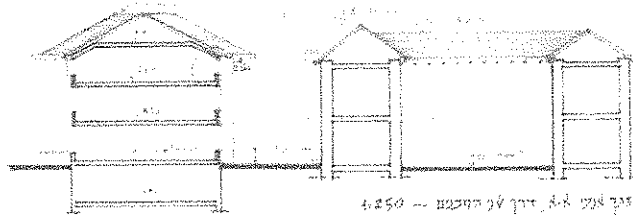
קומות, כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים והיא לא תהא גבוהה

בצורה משמעותית מבית הרב".



בשל כך, פסלה וועדת ערר את הבקשה להקלה בבקשה להיתר 2012/778.1 מכיוון שהוראות התב"ע קושרות באופן נחרץ ובלתי נפרד את הבניין החדש עם הבניין לשימור. ראו החלטת וועדת ערר מתאריך 25.10.22:

57. בענייננו, לשון התכנית כפי שבאה לידי ביטוי במטרות התכנית מלמדת כי כל העיקרה לקבוע את הוראות הבינוי לתוספת הבינוי ביתרת חלקה 21. מטרתה של התכנית הייתה לאפשר תוספת בינוי בחלקה הנותר פנוי של חלקה 21 באופן כפי שנקבע בנספח הבינוי לתכנית ובהיקף השטחים כפי שנקבע במסגרתו. נספח הבינוי הינו ברזולוציית פירוט הכוללת את גבהי הקומות, גובה סופי של מבנה חתכים ופרטי בינוי כאשר הבינוי החדש המופיע ביתרת החלקה מתכתב באופן ישיר עם מבנה בית הרב קוק המוצג לצידו. ראה למשל הצגת חזית דרום מערבית וכן הצגת חתך אנכי לבינוי דרך שני המבנים:



חזית דרומית מערבית -- מבנה ישן לצד מבנה חדש, המציג את רצף הבינוי המבוקש.

62. בחינת לשון התכנית, תכליתה וההיסטוריה החקיקתית מביאה אותנו לכלל מסקנה כי סטייה מהוראות הבינוי של התכנית הנקודתית מהווה סטייה ניכרת. שוכנענו, הן מהוראות תכנית 2907א והן מהוראות תכנית 3626, כי הוראותיה ודרישות הבינוי והעיצוב המפורטות בה, נועדו לקבוע את אופייה של הבנייה בתחום חלקה 21 והאופן שבינוי זה מתכתב עם המבנה לשימור בה.

63. בהינתן הוראות תכנית 2907א והתכנית הנקודתית 3626 הגענו לכלל מסקנה, כי אין המדובר בקביעה אדריכלית שגרתית של בינוי, כגון גובה או מספר קומות או אפילו הוראת בינוי כללית, אלא, בקביעה שמטרתה ייחודית שנועדה לקבוע את אופי הבינוי ביתרת חלקה 21 המוגדרת כאתר לשימור בית הרב. משכך, תוספת זכויות בהקלה וכן תוספת קומות בהקלה ואו כל שינוי בבינוי ובהיקפו סותר לטעמנו באופן ברור את כוונת התכנית ומטרתה. שינוי כאמור הוא שינוי מובהק של דרישת בינוי שנועדה "לקבוע את אופייה של הבניה בתחום התכנית...". ולכן מהווה לטעמנו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(10).

לסיכום, תכנית 3623 באה להגן על בית הרב מפני תוספות בנייה שיפגעו בשימורו ולכן הוועדה המחוזית קבעה בדיון בהתנגדויות לתכנית (2.7.1992) שהאילוצים כגון קווי הבניין הצפופים והגובה הם הרע במיעוטו ועדיפים על פגיעה במבנה. תוספת גובה לבניין החדש מעבר למאוסר, המוצעת בתכנית הנדונה, תפגע בבניין לשימור ותגמד אותו. המבנה החדש סמוך מאד למונומנט לשימור וממוקם בחצרו. לפיכך אין לאשר את הגובה המוצע.

ב. המבנה סמוך מאד למבנים אחרים בני 8-9 קומות, חלקם סמוכים למבנים לשימור. תב"ע 3623 איפשרה קו בניין 0 בבניין החדש בחלקה 21 ולכן נוצר מצב לא תקין של צפיפות רבה. כאמור קו הבניין ניתן כאילוץ שמטרתו לפתור את בעיית זכויות הבנייה של בית הרב שלא נוצלו. קו הבניין הוא 0 על מנת להתרחק על כמה שניתן מהמונומנט לשימור, מהחצר, מהמדרגות החיצוניות ההיסטוריות ומהעצים. בניין של 10 קומות בסמיכות כה רבה למבנים קיימים אינה סבירה בייחוד שמדובר במרקם לשימור, אחד המיוחדים בעיר, הכולל מבנים שנבנו במאה ה-19 שבשנים האחרונות אושרו מבנים צמודים אליהם באופן לא סביר. כך לדוגמא המבנה החדש ברחוב הנביאים 45 שמרחף מעל אכסניית בנימין – מבנה מרשים שנבנה ע"י כומר רוסי כאכסניה בשנת 1886. תוספת הקומות והריחוף אושרו כ"פרס" על שימור אכסניית בנימין שהוגדר בתכנית כשצ"פ ולכן הדרישה לשימורו דרשה תמריץ. ראו דבריו של איציק שווייקי מהמועצה לשימור אתרים בוועדת ערר שדנה בהיתר 2012/778.1 בתאריך 2.8.2017. לפי דבריו המבנים האחרים השתוו לבניין זה שלא כדיון.

מדינת ישראל ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים	ערר מס': ישיבה מס': תאריך: מש בקשה:	מס': מס': מס': מס':
---	--	------------------------------

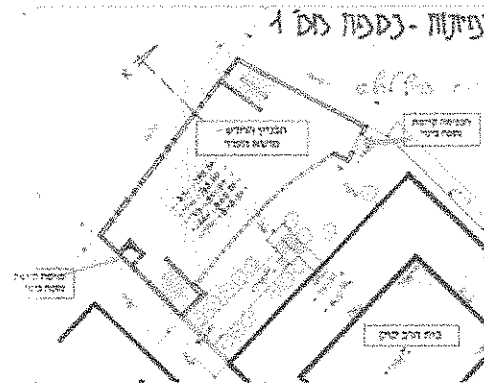
1. פי קנה המידה... שמובילה אל מתחם בית אנה טיכו... זה מעפיל ולא מתאים.
2. לגבי הקומות, הם ניתנו בחטא, והכונה שלי לבניינים האחרים מטביב, ברחוב
3. הנביאים. יש בניין שהוא נקרא בית, אני חתמתי על הבנייה, מה שיקרה, יש בית
4. שנקרא שנקרא וזניית בנימין, בית יד שדה, נבנה על ידי הרוסים, הוא לשימור,
5. תכנית גוש 50 תכנון להרחיב את הנביאים ולמחוק את הבית לשימור, לפי תכנית
6. גוש 50 היה רשום כקונטור, הוא לא היה להריסה, המועצה לשימור אתרים ביקשה
7. והתחנה לשמר את הבניין. הגיעו אלי ואמרו אנו מוכנים לשמר את הבניין, אמרנו
8. אם לא תהיה את הבניין אנו מוכנים לתת את הנקמת גובה שניתנה. דיברו על
9. מספר הקומות, זו ההקלה שניתנה. אם זו ההקלה שניתנה, השכן השני קבל, אמר
10. למת אני לא... זה בחטא ולא קשה לבניין. הם שימרו את הבניין, נראה אותו בזרז
11. הבאים. לא אני, אלא כולם.

לפיכך השוואת גובה המבנה הנדון לגובה הבניינים הסמוכים אינה מוצדקת.

ג. המבנה המבוקש צמוד למונומנט נוסף לשימור – בית אנה טיכו ולסמטה המובילה אליו. גובה המבנה המוצע אינו הולם את הסמטה ההיסטורית המוליכה אותנו בין שני מונומנטים חשובים לשימור – שכונת בית דוד (בית הרב קוק) ובית טיכו. זהו מרקם היסטורי הכולל מבנים מהמאה ה-19 בעלי גובה נמוך. אישור מבנה בן 10 קומות יהווה פגיעה קשה באופי הסמטה המיוחד. נציין שאופי הסמטה כבר נפגע בשל הקמת בניין חדש בן 8-9 קומות מצדה הדרומי (הרב קוק 7) ואין לפגוע בו פגיעה נוספת.

2. אין לאפשר כניסות מסחריות מהחצר האחורית של בית הרב – מבוקשות כניסות למסחר בבניין החדש מתוך החצר האחורית ההיסטורית של בית הרב המהווה חלק מהמונומנט. וועדת ערר שדנה בהיתר השינויים (25.10.22) קבעה שהן בניגוד לנדרש בתב"ע 3623.

78. שינוי פתחי הכניסה למבנה בהתאם להוראות תכנית 3623 נהבעו שני פתחי כניסה למבנה כניסה אחת בחזית הצפון מזרחית, והכניסה מסמטת אנה טיכו מובילה בחזית הדרום מערבית רחב סעיף 58 מע"ב



79. עיון בבקשה להיתר, מלמד כי מבוקשות ארבע כניסות מסמטת דרך החזית הדרום מזרחית, מתוך החצר שבין בניין מושא הערר לבין בית הרב, כדלקמן:



80. כיום משמש חלקה של חצר זו באופן בלעדי לכניסה לבית הרב, לכלל מבקרים המקדים את המקום, כ-50 אלף איש מדי שנה. הבינוי המתאפשר בחזית זו בהתאם לנספח הבינוי לא כולל פתחי גישה, אלא חלונות בלבד. בהתאם לנספח הבינוי לא מתאפשרת כניסה או גישה למבנה הנספח מהחצר הממוקמת אל בית הרב, אלא מכניסה קיימת על פי התכנית החלה מכיוון מזרח, כיום הסמטה שבין מבנה מושא הערר לבין מכללת הדסה, כפי המוצג בתכנית החלה או לחילופין מסמטת אנה טיכו בחזית הדרום מערבית כמוצג לעיל.

81. ועדת הערר התרשמה כי המתחים הנספחים, המבוקשים כדרכי גישה למבנה אל מול הכניסה לבית הרב קוק, אף הם אינם עולים בקנה אחד עם הוראות הבינוי בתכנית שנועדו לקבוע את אופי וצורת הבינוי, ובכלל זה גם את המתחים, מהטעמים שהובאו לעיל. המתחים למבנה יותרו בחזיתות בהן הוצעו בהתאם לנספח הבינוי.

לפיכך, אין לאפשר כניסה של הדיירים או לקוחות המסחר דרך החצר ההיסטורית שצומצמה מאד בשל הקמת המבנה ותפגע בתפקוד בית הרב. כמו כן, כניסה לחצר ההיסטורית עלולה להביא לדרישות כגון הרחבת פתחים, נגישות, ריצוף האבן ועוד דרישות שעלולות לפגוע בחצר לשימור. ככל ותוגש תכנית חדשה לתוספת מתונה בהתאם להיתר שאושר בוועדת השימור הקודמת (קומה ושימוש בגג) התכנית תיבחן בחיוב.

אסתר יעקוב

רכזת ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור

החלטות ועדת שימור	
תאריך	14/07/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/6
מספר תיק	6226

מזכירות כללית	
כתובת	הפלמ"ח 37
עורך הבקשה	בתיא מרקס
מספר בקשה	15704
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30007	8	645 מ"ר

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

1. ההעמדה של המבנה בקדמת המגרש ומולו גדר אבן רציפה וגינזן אופייניים לתכנון רחוב היסטורי. יש לשמור על חצר קדמית כחצר משותפת לצורך מיקום מערכות טכניות ופיתוח רצועת גינזן קדמית. יובהר שחצר צידית מיועדת לשמש את דירות קומת קרקע, באמצעות גישה מוצעת ממדרגות פיתוח וכן מבוקש שימוש בחצר אחורית גדולה לדירות קומת הקרקע התחתונה. יש לרשום ע"ג תכנית פיתוח חצר משותפת משני צדי השביל (למחוק הערה בנושא חניה ומערכות). יש להתייחס למיקום מערכות בית משותף אצירת אשפה, גמל מים מוקטן, גז וכו'.
2. יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת, לסמן בצהוב מלא גדר אבן קיים להריסה ולהוסיף סימון גדר לבניה חדשה בגבול מגרש צפוני קדמי. פריסת גדר אבן נמוכה וגדר חיה, בהתאם להוראות תכנית האב, לבחון שילוב שערים לפני מדרגות כניסה. גובה גדר אבן בהתאם להוראות תכנית האב עד 1 מ'.
3. יש להוסיף בתכנית הפיתוח נטיעות חדשות עצים בוגרים מינים מקומיים לכל הפחות 10 עצים.
4. פרט מרפסות קדמיות יש לשמור על מרפסות חצי-שקועה בעומק של חצי מהעומק המוצע ככל הפחות נכון אקלימית. משטח מרפסת בעובי מינימאלי גמר טיח או אבן ומעקה מסגרות בגוונים בהירים. להוסיף בהרמוניקה פרט עקרוני.
5. חיפוי גמר אבן טבעית מרובעת יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב. יש לאפיין חומר גמר שסומן בהטצ' אפור – יותר שימוש בחומרי גמר המשלבים עם האבן כגון בטון אדריכלי. לא יותר שימוש בחומרים מבריקים.

רחוב נחל אקל

רכזת ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	14/07/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/6
מספר תיק	6230

נתונים כלליים	
כתובת	רד"ק 12 פינת עזה 19
עורך הבקשה	בתיא מרקס
מספר בקשה להיתר	2010/0464.03
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

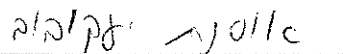
גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30026	102	876 מ"ר

החלטות הוועדה

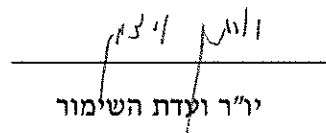
הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

- מחלקת השימור לא תתנגד לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים שלוש הקומות הקיימות בגודל תקני מינימאלי 9 מ"ר שימוקמו כמבוקש בצמידות לחזית הצד המערבית של בנין לשימור, שכן מהווה שינוי פונקציונאלי-הכרחי התואם את הוראות השימור בתכנית המתאר 9988 סעיף 6.1 א' 2. יש להוסיף פריסת חזית מערבית בנויה גמר אבן טובזה מצב קיים לפירוק ידני ושימוש חוזר באבן בבניה החדשה, השלמות אבן כדוגמת הקיים. יש לוודא שנשמר מעבר גישה לדיירים בתכנית הפיתוח החצר האחורית, לתקן סימון מפלסים בתכנית פיתוח וחתך) BB סומן מפלס 778.1 לעומת תכנית 777.3)
- לא יותרו שינויים בחזיתות מבנים לשימור למעט שינויים פונקציונאליים הכרחיים, משכך אין לאשר ללא תכנון כולל תוספת/הרחבת בניה עבור שלוש הדירות הקיימות, לרבות תוספת בניה חדר בקומת הגג.
- מבלי להידרש להיבטי רישוי ופיקוח על הבניה, אין התנגדות להכשרת בניה סגירה/תוספת מרפסות בחזית פנימית מערבית במתכונת הקיימת ותוספת מרפסת עוקבת בקומה ב' ככל שתתבקש, שממוקמים בחזית מערבית פנימית שאינה נצפת בבנין לשימור. בכפוף לשיפוע חזית פנימית שנבנתה במקור בגמר טיח בהיר.
- בהתייחס להוראות התכנית סעיף 4.1.2 טו' 7 לא תידרש חו"ד הנדסית מאחר ומבוקשת בניה בצמידות לבנין ולא ע"ג הקונס' של הבנין הקיים לשימור.
- בהתייחס להוראות התכנית סעיף 4.1.2 טו' 12 תנאי למתן היתר יהא הגשת תיק תיעוד.
- בהתייחס להוראות התכנית סעיף 4.1.2 טז' חלה חובה לשיפוע הבנין בבקשה לתוספת בניה. נבקש שהבקשה תכלול עבודות פיתוח שביל הכניסה מרח 'רד"ק וכן שיפוע חזית ראשית חדר המדרגות המשותף -הסרת מפגעים, שיקום גגון טיח כניסה ראשית, שיחזור דלת כניסה חלון אנכי חדר מדרגות רד"ק וכן שיפוע פנימי חדר המדרגות המשותף - שיקום מדרגות טאצו, שיפוע גמר קירות חדר מדרגות.

7. בהתייחס להוראות התכנית סעיפים 4.1.2 טז' הקובע כי עם הגשת הבקשה תתקבלנה החלטות על פעולות פירוק תוספת בניה (מאוחרות) ושחזור ככל שנדרש
- נבקש שהבקשה תכלול שחזור מרפסת דירת גן קומת הקרקע בהתאם למצב המקורי (מופיע בבקשה להיתר 59/78) ושחזור מעקה אבן מרפסת חזית ראשית צפון מזרחית קומה א' שנבנה מחדש בזכוכית
8. יש להעביר לעיון המחלקה עותק היתרי הבניה המאושרים שאינם סרוקים בארכיב האופטי של תיק הרישוי 1959/78, 2004/707, 2010/464 ותשריט בית משותף .
- לבדיקה מצב קיים מאושר מחסנים פרטיים בקומת מרתף וגישה מדירה קיימת בקומת הקרקע שסומנו כמצב קיים לפי היתר 54525 תיק בנין 2004/707 יש להעביר צילומים .
9. יש להבהיר מהות הבקשה שינוי שימוש .
10. יש להטמיע בהרמוניקה תשריט קו בנין מאושר מתיק מידע תכנוני 2023/6251 כולל הוראות שימור
11. יש להטמיע בהרמוניקה המלצות סקר עצים שאושר ע"י מחלקת גננות בתאריך 17/04/24 כולל עצים לשימור באדום, מספור כל העצים וטבלה המפורטת את מין העץ ערכיות ומצב מוצע .
- יש להוסיף נטיעות חדשות בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 4.1.2 טו עצים בוגרים מינים מקומיים
12. יש לסמן עבירות בניה קיימות וחלקי הבנין שאינם נכללים בבקשה. סגירות חורף קיימות בקרוס 'לא נכלל בבקשה'. 'סגירת מרפסת קומה ב' להתייחס במסגרת היתר הבניה הנוכחי
13. יש להציג פריסת גדרות בנפרד מתיאור החזיתות - גדרות קדמיות קיימות לא היסטוריות: גדר לרחוב עזה וגדר קדמית לרחוב רד"ק מצב קיים (עם הסגירות) להוסיף פריסה מתחת לתיאור החזיתות .
14. יש לסמן להריסה בצהוב מבנה בחצר האחורית הבנוי מחוץ לתחום קו בנין ושאינו בעל ערכים היסטוריים ו/או אדריכליים הממוקם בצמידות לתוספת בניה מבוקשת .
15. יש לסמן בהרמוניקה קירות אבן בנין לשימור בסגול - תכניות חזיתות חתכים, כולל מקרא. יש לדייק בתיאור האדריכלי מצב קיים הבנין לשימור - פרטי מעקות מרפסות, דלתות חלונות, גדרות
16. תנאי למתן היתר יהא הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר הבניה.
17. תנאי למתן היתר יהא הפקדת כתב מינוי אדריכל שימור מלווה.
18. ייכתב בהיתר הבניה כי הבינוי יבוצע ע"פ היתר הבניה והפרטים המפורטים בהיתר הבניה וכל סטיה מהם תחייב תאום עם מחלקת השימור.
19. תנאי לתחילת עבודות יהא קבלת אישור מחלקת השימור בכתב.
- יש לציין כי במידה ויוגש תכנון כולל למיצוי כל זכויות הבניה לפי תכנית 9988 בצורה מסודרת ואחידה ובתיאום עם מחלקת השימור תיבחן רמת שימור החזית האחורית שלו ויתכן וניתן להוריד את רמתה. יש להשלים תיק תיעוד במקרה זה.



רכזת ועדת השימור



י"ר ועדת השימור

החלטות ועדת שימור	
תאריך	14.7.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	6
מספר תיק שימור	6221

ציונים כלליים	
כתובת	יהושע דייכמן 45 / הרב חיים שאול עבוד 18, בית ישראל (מזרח)
שם המבקש	מגישים: מאיר אליהו יזדי. עורכי בקשה: יצחק שפירא
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15797
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
30067	109	

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. גובה בינוי: מוצע גובה בינוי שמשתלב עם דירוג הגגות הצמודים ותואם את המדיניות ארבע קומות ושימוש בחלל הגג ללא הגבהה.
- ב. תיעוד ושימור: בהתאם לתיק התיעוד ישנם אלמנטים היסטוריים הנדרשים לשימור במבנה ובהם שתי חזיתות היסטוריות (דרומית וצפונית) וכן פרטי פנים הנדרשים לשימור ולשילוב במבנה החדש. סימון האלמנטים לשימור תואם מול מח' שימור.
- ג. שימור חזית צפונית: שימור החזית למלוא גובהה (עד תחתית גג הרעפים המקורי). יש לתקן טעות סופר בגובה החזית ההיסטורית המוצגת (773.49) לגובה הנדרש 773.94
- ד. שימור חזית דרומית של המבנה המקורי: העתקת מקטע חזית ושילובה בחזית הדרומית של המבנה המוצע, כולל פתחי האבן ופרטיהם (משקופי וקשתות אבן) תואמה מול מח' שימור.
- ה. גג רעפים היסטורי: ככל וגג הרעפים השתמר במצב טוב ניתן לעשות שימוש חוזר ברעפים בגג החדש.
- ו. גג רעפים: גג הרעפים המוצע מקובל. ככל וידרש שינוי על ידי כיבוי אש יש לחזור לתאיום מול מחלקת השימור.
- ז. שימור פרטי אר-דקו ייחודיים: שימורם של ריצופים היסטוריים וכן גרם מדרגות ומעקה מסוגן שתועדו בתיק התיעוד (עמ' 41, 45) ושילובם בשטחים הסמי-ציבוריים במבנה המוצע.
- ח. תנאים להיתר: חור"ד מהנדס שימור: מוצעת חפירת קומות תת"ק חדשות בצמוד לקיר היסטורי לשימור. יש להגיש חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית לייצוב הקיר בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חור"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישורם במח' השימור.

