

תכנית אב רסקו

חוות דעת בנושא שימור מבנים ואתרים – ועדה מחוזית ירושלים 06.2019

התייחסות צוות התכנון למסמך ההערות – באדום תאריך 20.01.21

מסמכי התכנית כוללים נספח שימור ואיתור וסימון מבנים ומתחמים לשימור ויש לברך על כך.

– **מסמך הנחיות למבנים ומתחמים לשימור:** מסמך זה מרכז את רשימת האתרים והמתחמים לשימור, עם תאור קצר של האתר ועם הנחיות לאופן בו ימומשו זכויות הבניה בתוקף או זכויות הבניה הנוספות. בנוסף לכך מצורף תשריט שימור ובו מסומנים האתרים והמתחמים לשימור.

להלן ההתייחסות שלי לנספח השימור:

– קיימות אי התאמות בין הוראות התכנית לבין מסמך "הנחיות למבנים ומתחמים לשימור". למשל בנושא של הגדרת מבנה לשימור אי ומבנה לשימור ב', כמו בסעיף 4.1.2.4 סעיף קטן ב. שימור. 2 (ובסעיפים אחרים) – הוראות התכנית מפנות למסמך הנחיות בנושא דרגות שימור אך נושא זה כלל אינו מופיע במסמך הנחיות. עלי לציין כאן כי הגדרת אתר לשימור מחמיר ואתר לשימור ב' משתנה לעיתים בין תכניות מתאר ורצוי להגדירו בהתאם למסמך כללי ומקובל, כגון מדיניות שימור עירונית שנמצאת בהכנה בימים אלה או הגדרה אחרת של מינהל התכנון. בהמלצת יועץ השימור של התכנית, המבנים המופיעים בנספחי התכנית מסווגים ל-3 סוגים: מבנים המוגדרים כ-"שימור מחמיר", מבנים המוגדרים כ"מבנים לשימור" ו-"מתחמי שימור".

ניתן לראות בהוראות התכנית התייחסות והנחיות בהתאם לסיווגים אלו אשר מופיעים בהתאם גם בנספח

השימור. בנוסף, הוספנו את סיווג המבנים גם בנספח "הנחיות למבנים ומתחמים לשימור" – **ראי נספח מצורף.**

– יש להוסיף הקדמה לרשימת האתרים לשימור ולהגדיר בה את המאפיינים והדרישות המשותפים לכל האתרים לשימור, כגון חובת עריכת תיק תיעוד מקדים, אי הריסה של מבנה לשימור, שמירה על המבנה ופרטי הבניה, כפי שמפורט בסעיפי השימור השונים בהוראות התכנית.

ראי עדכון נספח מצורף - "הנחיות למבנים ומתחמים לשימור".

יש לקבוע כי כל אתר שנקבע לשימור ידרש להכנת תיק תיעוד במקרה של עריכת תכנית מפורטת או בקשה להיתר מתוקף זכויות קיימות (ולו מכיון שרשימת השימור של תכנית האב עוברת אישור בועדת השימור העירונית ולפיכך מקבלת תוקף). בחלק מ"כרטיסיות" האתרים הנושא מופיע ובחלקם לא. **עודכן בנספח "הנחיות למבנים**

ומתחמים לשימור".

- נספח השימור חסר פרק רקע כללי, לפני רשימת האתרים והמתחמים לשימור, שיתייחס למתודולוגיה של זיהוי האתרים והמתחמים לשימור, להיסטוריה ולהתפתחות השכונה לפי שנים, לערכים הנופיים ההיסטוריים (גם אם אלו מפורטים בנספחים הנופיים לתכנית), להיסטוריה של השיכונים בירושלים ומאפייניהם. מומלץ מאוד להשלים פרק זה היות ובלעדיו לא ניתן להעריך או להבין את זיהוי האתרים לשימור. **עודכן**
- במסמך ההנחיות כלל לא מצוינת דרגת השימור של האתר. יש לציין ולצרף רשימת קריטריונים קצרה ששימשה בסיס להערכה. **עודכן.**
- **יש להשלים כרטיסיות לגבי כל האתרים והמתחמים לשימור המופיעים בתשריט המצב המוצע ובתשריט השימור של התכנית. טרם עודכן**
- יש למספר את העמודים של מסמך ההנחיות. **עודכן.**
- לטבלת רשימת האתרים והמתחמים לשימור יש לצרף כותרת. **עודכן.**
- בטבלה חסרים חלק מהאתרים המופיעים בתשריט. נא להשלים. **בהתאם להנחיות שקיבלנו מסמך ההנחיות מתייחס למבנים המוגדרים כמבנים ל"שימור מחמיר" ו"מתחמי שימור".**
- לכל אתר ומתחם לצרף פירוט הערכים לשימור שזוהו במקום. **עודכן.**
- אתר 6 – להוסיף הנחיה לשחזור חזיתות המבנה בהתאם למבנה ההיסטורי. נושא חובת עריכת תיק התייעוד לא מופיע. כפי שציינתי למעלה- חובת עריכת תיק תיעוד תופיע בפרק הנחיות כללי. בנושא תוספות למבנה- לא ברור האם הנסיגה נדרשת בחזית לרחוב טשרניחובסקי או בחזית האחורית. יש לציין בבירור בתרשים. **עודכן.**
- אתר 7 – יש לציין כי חשוב לשמור על חזיתות המבנה ואין לאפשר סגירת מרפסות. **עודכן.**
- אתר 9 – מומלץ להגדיר נפחית את אופי התוספות. לכל המתחמים יש לפרט רשימה של מבנים לשימור בכל מתחם. **טרם עודכן**
- מתחם שיכוני החצר- יש לצרף רשימה של ערכי המקום, כולל ערכים נופיים. יש להכפיף לחובת עריכת תיק תיעוד מקדים למתחם. **עודכן.**
- מתחם חוות הנוער- לצרף פירוט על ערכי המקום ואילו מבנים ואתרים הוא כולל. לצרף המלצות לבניה חדשה כגון שמירה על הטופוגרפיה, פיתוח השטח, חומרי גמר ומאפיינים- לפרט. **עודכן.**
- מתחם שיכוני רסקו- לצרף המלצות כגון הקמת מבנים חדשים בקונטור הקיים, שמירה על הטופוגרפיה ופיתוח השטח, חומרי הגמר והצמחיה וכד'. יש לצרף פירוט של ערכי המקום. **עודכן.**

– מתחם שהין – יש לצרף הסבר לגבי "נתיב זהרה" הנזכר בטקסט. יש לצרף הנחיות לתכנון המקום מחדש כגון שמירה על קונטור המבנים הקיים, הטופוגרפיה ופיתוח השטח, חומרי גמר של הפיתוח הנופי, עצים בוגרים וכד'. לצרף פירוט של ערכי המקום. **עודכן.**