

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.05.24
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

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה היסטורי ובנייה מחדש מבנה בן 8 קומות		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		
לא מסומן		אתר מס 1007- הוצא מרשימת השימור
לא קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים לטובת מבנה חדש בעל 8 קומות מעל הקרקע וקומות חניה כנדרש עפ"י התקן, תוך עקירת 13 עצים בוגרים בשטח החלקה.		
תיאור המצב הקיים: מבנה טיח בן 3 קומות וגג שטוח הנצפה המפות היסטוריות בשנת 1939. נראה כי למבנה ישנם תוספות בנייה. המבנה נבנה כחלק ממרקם שכונת גנים, הסובבת אותו חצר ירוקה, תוכננה ע"י האדריכל ריכרד קאופמן. המבנה הוצא מרשימת השימור. לא מסומן לשימור. אין למבנה ערכים שימוריים למעט אלמנטים המאופיינים לסגנון הבינלאומי. בגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים המוצעים לעקירה.		
היתרים:		
לא נמצא היתר בנייה מקורי במערכת העירונית.		
1993/0239.00- תוספת בנייה/ הרחבה לבניין קיים, הבקשה נסגרה.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית- 30138 ג'- מתאר 62 המייעדת את האזור למגורים 2.		
ב. תכנית שכונתית- תכנית אב גבעת שאול- קריית משה המייעדת את המבנה כמבנה לשימור עם תוספת בנייה, מתחם א' המתאפיין בבניה אופיינית נמוכה יחסית ומהווה חלק מהלב ההיסטורי של קריית משה- גבעת שאול- בינוי עד 6 קומות.		
וועדת שימור:		

החלטות קודמות בוועדות שימור	
תאריך דיון	החלטה
21.12.23	הוצאת המבנה מרשימת השימור העירונית, אתר מס' 1007.
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 1: לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים המפורטים: מחלקת 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). תנאי למתן היתר יהיה אישור התיעוד במחלקת השימור. 3. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאם להמלצת מהנדס העיר.	

סדר יום ועדת שימור		
תאריך	12.05.24	
סוג דיון	ועדה לשימור	
מספר ועדה	2024/1	
מספר תיק	6346	

נתונים כלליים	
כתובת	דרך בית חנינא
שם המבקש	ישראל חיימן
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1248467
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30615	18

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה היסטורי קיים בשטח ובניית 2 מבנים לצורכי מסחר ומגורים והפרשת שטח לצורכי ציבור.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		
לא מסומן		V
לא קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: התכנית מציעה הריסת מבנה היסטורי ועקירת עצים רבים והקמת 2 מבנים (בני 8 ו-10 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות מתחת לפני הקרקע) המבנים מיועדים למגורים ולמסחר. מוצע שינוי יעוד למגורים ב' ושצ"פ.		
תיאור המצב הקיים: בחלקה קיים מבנה היסטורי בן 2 קומות עם גג שטוח ועצים בוגרים רבים.		
היתרים: לא נמצא היתר בנייה מקורי במערכת העירונית		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית-		
3000 ב'- תכנית מתאר לצפון ירושלים. 3458 א'- תכנית מתאר חדשה למרכז בית חנינה. 762708 - תכנית תקנונית לבית חנינא- שועפט.		
ב. תכנית שכונתית- 30057 - תכנית אב בית חנינה- שועפט.		
בתשריט תכנית האב המבנה מסומן כמגורים עם הנחיות מיוחדות, באיזור רגישות.		
בנספח תכנית האב מסומן כאיזור בינוי עד 67 במרקם היסטורי לאורך דרך רמאללה.		
וועדת שימור:		
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 1:		
לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:		
מאחר ולא קיים כל תיעוד, לא ניתן לדון בבקשה. יש לציין כי עורך הבקשה התבקש מספר פעמים להעביר תמונות פנים וחוץ של המצב הקיים.		

לצורך בחינת ערכיו השימוריים של המבנה, בשלב הראשוני יש להעביר למחלקת השימור את

המסמכים הבאים:

1. צילום של כל חזיתות המבנה ההיסטורי. כל חזית תצולם בשלמותה.
 2. צילומי פנים המבנה. צילומי הפנים יכללו מראה רצפות, תקרות ומבטים לעבר פתחים חיצוניים ופנימיים.
 3. צילום של גרם המדרגות בפנים המבנה במידה וקיים.
 4. צילום של גרם המדרגות החיצוני והגדר החיצונית.
 5. ע"פ התשריט נראה כי ישנם עצים רבים המיועדים לעקירה. יש לתכנן את הבינוי תוך שמירה על העצים הבוגרים וצמצום כמות העצים המיועדים לעקירה. כמו כן, יש להעביר סקר עצים.
- רק לאחר קבלת התצלומים ניתן יהיה לתת חו"ד שימור.

סדר יום ועדת שימור		
תאריך	12.05.24	
סוג דיון	ועדה לשימור	
מספר ועדה	2024/1	
מספר תיק	6247	

נתונים כלליים		
כתובת	עמשא 98	
שם המבקש	עמיר פרבר	
סיבת הפניה	תב"ע	
מספר תכנית	1189109	
סמכות	מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב	

גוש	חלקה	בשלמות
30455	94	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה היסטורי ובניית מבנה מגורים חדש.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		
לא מסומן	v	
לא קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: החלוקה ממוקמת בקצה רחוב עמשא ופינתית לשדרות גולומב, בחלקה קיים מבנה חד קומתי מדורג. התכנית מציעה הריסת המבנה תוך עקירת עצים רבים ושינויי פיתוח קיים ובניית מבנה מגורים חדש מדורג בהתאם לטופוגרפיה בחתכים של 3 קומות מעל הקרקע. קיימת גישה מוטורית לחלקה, מוצעת חניה במבנה.		
תיאור המצב הקיים: התכנית המבוקשת נמצאת בגרעין הכפר ההיסטורי של שכונת אל-מלחה (או אל-מליחה), שמה של השכונה כיום מנחת. הכפר ההיסטורי יושב על גבעה בגובה של 775 מ' מעל פני הים ונמצא בדרומה המערבי של העיר ירושלים. ע"פ עדויות קודמות, הכפר היה מיושב כבר במאה ה-6 לספירה, ככל הנראה ע"י יהודים ונוצרים. החל מהמאה ה-16 הכפר נשלט ע"י חמולת דרוויש. תושבי הכפר התאסלמו במאות ה-17-18. לאחר המלחמה ב-1948, שונה שם המקום באופן רשמי ל'מנחת' ויושבו בו עולים חדשים, בעיקר מצפון אפריקה וכורדיסטן. החל משהות ה-80 של המאה ה-20, החלה בשכונה צמיחה משמעותית ובינוי חדש. בחלקה קיים מבנה חד קומתי מדורג המופיע במפות היסטוריות משנת 1935.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תכנית מס' 3718 (אושרה בשנת 1992): מנחת – גרעין הכפר : תא שטח 67, התכנית מייעדת את המגרש באזור מגורים כפרי מיוחד. גובה מותר – 7 מ', כ- 2 קומות בכל חתך, קומה שניה בנסיגה מלאה של 3' לפחות.		
תכנית 5/68/04 – שיכון ציבורי 1289/143, גרעין הכפר מנחת – התכנית מסדירה רישום מקרקעין ומסמנת את החלקה כולה כאזור מגורים ללא הפקעות דרך.		
היתרים: לא קיים היתר בנייה במערכת העירונית		
וועדת שימור:		

המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מוצעת הריסה מוחלטת של כל הבינוי הקיים במגרש כולל מבנה היסטורי שמופיע במפות היסטוריות וזאת ללא תיק תיעוד. אין אפשרות לתת חו"ד שימור ללא תיק תיעוד (שנמצא כרגע בתהליך עבודה) וסקר עצים.
2. התכנון החדש בשולי גלעין הכפר ההיסטורי מציע פי ארבע משטח הבניה (כ-140%) **ללא התחשבות במאפייני הכפר, טרסות קווי בניין הוראות עיצוב של תכנית מלחה המקורית וללא שנעשה כל תיאום מול מחלקת שימור. נציין כי רק לאחרונה מקרה נדחה על הסף על ידי וועדת הערר המחוזית.**
3. מסמך מדיניות של מהנדס העיר מיום 17/12/23- בשנים האחרונות קודמו מס' בקשות בשכונת מלחה. בקשות אילו מייצרות חריגות בנפח הבינוי לעומת המצב הקיים והמאושר ועלולות לשנות את אופי השכונה. ירושלים נמצאת בעיצומו של ציפוף שכונתי, אך יחד עם זאת לאור ערכי השימור של "גלעין הכפר" בשכונת מלחה, יש לשקול בקפידה תוכניות המגדילות אחוזי בניה ושינוי נפחי הבינוי באופן משמעותי לעומת התכנית התקפה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	001 / 2024
מספר תיק שימור	6070

נתונים כלליים	
כתובת	רש"י 113, מקור ברוך
שם המבקש	מגישים: חברת 4 ברמה בע"מ. עורכי בקשה: יצחק שפירא. יצחק פנט
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1273663
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30076	25

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת מבנה היסטורי קיים בגובה 2-3 קומות (2 קומות באגף דרומי-מזרחי ו3 קומות באגף מערבי) לצורך בניית מבנה מגורים חדש בן 10 קומות מעל לקומות חניה תת"ק (סה"כ 34 יח"ד חדשות)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור 'מקור ברוך'	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 361)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (שפירא אדר'. נובמבר 2023)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 3.3.24 ולמסמכי מעודכנים מעורכי הבקשה מיום: 1.5.24	
מצב מוצע: מוצעת הריסת מבנה היסטורי קיים בגובה 3 קומות ובניית מבנה מגורים חדש בן 10 קומות מעל לקומות חניה תת"ק (סה"כ 34 יח"ד חדשות)	
מצב קיים: מבנה היסטורי קיים בגובה 2-3 קומות- 2 קומות באגף דרומי-מזרחי ו3 קומות באגף מערבי	
הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי קיים שנבנה בסגנון מודרניסטי אופייני ומהווה חלק ממרקם הבניה המקורי של האזור המערבי של שכונת מקור ברוך, שנבנה בשלב מאוחר יחסית וכולל מאפיינים מן הבניה הערבית שהתרחבה מליפתא העליונה. המבנה משמר את סגנון הבניה המודרניסטי והעירוני של שכונה זו. לאתר חשיבות אורבנית ואדריכלית גבוהה, וחלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.	
תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מגורים 3	
היתרים: 28.1.08: היתר בניה 2007/0540.00: בניית מרפסות	
מדיניות בנייה: ירושלים 2000. מס' קומות: עד 6 קומות 240% (מגרש פחות מדונם)	
חור"ד מח' שימור:	
המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	

- א. **שימור המורשת הבנויה:** הבקשה שעברה תנאי סף מציעה הריסה כמעט במלואה של מבנה המיועד לשימור ובעל ערכיות רבה, זאת ללא כל הצדקה או הנמקה ראויה על אף חשיבות המבנה. בתיאום שנעשה מול עורכי הבקשה ואגף תכנון העיר (מיום 20.3.24) הובהר כי נדרש לעדכן התכנון באופן שישמור על האגף הדרומי במלואו ובתמורה יישקל לאשר בינוי גבוה יותר ממדיניות התכנון באזור באגף השני. הוגשו תכניות מעודכנות יותר ביום 2.5.24 אליהן מתייחסת חו"ד זו.
- ב. **אלמנטים לשימור:** סוכם כי יש לשמר את האגף הדרומי-מזרחי במלואו אולם בתכנון המעודכן שהועבר (2.5.24) סומן לשימור רק מקטע קטן מאד מחזית האגף שסוכם כי ישומר וישולב במבנה החדש. לפיכך:
- יש לשמר את כל האגף הדרומי-מזרחי במלואו כולל כל פרטי החזיתות הקיימות בו ובכללן פתחי אבן- משקופים, מזוזות וקשתות אבן וכן פרזול ומסגרות סורגים, מעקות ותריסים.
 - בנוסף קיימים במבנה ההיסטורי ריצופים מעוטרים ואלמנטים ייחודיים נוספים בפנים המבנה הנדרשים לשמירה והגנה במבנה.
- ג. **גובה בינוי:** גובה הבינוי המוצע חורג באופן ניכר ממדיניות הבניה באזור- ירושלים 2000 המתירה בינוי של עד 6 קומות במגרשים ששטחם פחות מדונם. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות הבינוי הקיימת (6 קומות בלבד. 240%). במידה והתכנון המעודכן יכלול את שימור כלל החלקים הערכיים של המבנה ההיסטורי ניתן יהיה לשקול חריגה ממדיניות זו בתיאום מול אגף תכנון העיר.
- ד. **תיעוד ושימור:** יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מח' השימור.
- ה. **אלמנטים לשימור ו/או להריסה במבנה ההיסטורי:** ייקבעו מול מח' השימור לאחר בחינת תיק תיעוד מאושר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
- ו. **קומות תת"ק:** מוצעת חפירת קומות תת"ק לחניה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.
- ז. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות ואחידות המתאימות לסביבתן ההיסטורית ולמלוא גובה המבנה המוצע במידת האפשר יש להתאים מתאר המרפסות החדשות באופן התואם וממשיך מתאר מרפסות היסטוריות, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ח. **צמחיה בוגרת:** בתחום התכנון המוצע קיימים עצים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
- ט. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
- י. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- יא. **נספח הבינוי:** יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. יש להראות פרט הפרדה בין אלמנטים היסטוריים לחדשים.
- יב. **תנאים להיתר:** הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור

במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

י.ג. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.5.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/1
מספר תיק שימור	5604

נתונים כלליים	
כתובת	עזרת ישראל 9
שם המבקש	שרה יפת
סיבת הפניה	פיצול יחידת דיור אחת לארבע יח"ד
מספר תכנית	תב"ע 1143122
סמכות	וועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30050	44	V

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
	חזיתות המבנה הראשיות לשימור מלא ללא שינויים. שימור פתחים, קמרונות, פרטי בניין.	תב"ע 3912
	אתר מס' 4143	כרטסת השימור
תכנית מבוקשת: מבוקש פיצול יחידת דיור אחת הקיימת בבניין ל-4 יח"ד ללא תוספת שטחים וללא שינויים במבנה הקיים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תב"ע 3912 לשימור שכונת עזרת ישראל. התכנית אושרה בשנת 1994. התכנית קובעת לשימור מלא וללא שינויים את החזיתות הפונות לרחוב עזרת ישראל, שימור חזיתות צד (שימור גמיש יותר), שימור קמרונות ופרטי בניין. התכנית קובעת גובה של 2 קומות וגג רעפים בשימוש ותוספת מאחור בקומת הקרקע.		
היתרים:		
00.0273/1994 – תוספת קומה וגג רעפים מוגבה ותוספת ממ"ד בקומת הקרקע. ההיתר מומש.		
00.0676/2020 – פיצול יח"ד. הבקשה נסגרה.		
00.0710/2020 – פיצול יח"ד. הבקשה נסגרה.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
מדיניות בשכונת אבן ישראל – 2 קומות וגג רעפים מוגבה למגורים – בהתאם לתב"ע.		
מצב קיים – רקע היסטורי		
הבניין הכלול בבקשה ממוקם ברחוב עזרת ישראל שהינו שכונת חצר היסטורית מהמאה ה-19. השכונה נוסדה בשנת 1892 כרחוב שמשני צדיו נבנו כ-20 בתים טוריים. בתחילה נבנתה קומה אחת ובהמשך נבנתה על חלקם קומה שנייה. הבתים מהווים כעין חומה. לשכונה היו שערים לכיוון רחוב יפו ורחוב הנביאים. בתקופת המנדט נבנתה מצפון לרחוב הכנסיה האוונגלית הבינלאומית שחסמה את המעבר לרחוב הנביאים. מעל שער הברזל לכיוון רחוב יפו הוצבה מגורר לוקס שהאירה את הרחוב.		

בשכונה התגורר הראשון לציון הרב יעקב מאיר והראשון לציון הרב בן ציון עוזיאל. כמו כן, שכנו ברחוב מספר בתי דפוס בהם הודפסו עיתוני התקופה ולפיכך כונה בתקופת המנדט "פליט סטריט" על שם רחוב הוצאות העיתונים בלונדון.

בתצ"א משנת 1918 נראה כי המבנה הנדון כלל קומה אחת וגג רעפים רב שיפועי. כך נראה גם בתצ"א משנת 1967. בהמשך נהרס גג הרעפים (וכנראה גם הקמרון) ונבנו עוד 2 שורות אבן וגג שטוח. כמו כן, נפרצו פתחים בחזית לרחוב באופן שאינו אופייני לשכונה. ב-1994 אושר היתר לתוספת קומה וקומת גג מוגבהת בהתאם לתב"ע 3912. בשונה מההיתר, נהרס קיר פנימי שהריסתו מוצעת להכשרה בתכנית הנדונה.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. **מיגון** - יש להציג פתרון מיגוני לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי.
2. **קומת הגג** – אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות:
 - א. נדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג.
 - ב. אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג.
 - ג. ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו.
3. **מספר יחידות דיור** - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג.
4. **מרפסת** - לפי התב"ע המקורית לא ניתן לאפשר מרפסות זיז. לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת מכיוון שמימדיה אינם אופייניים לשכונה ההיסטורית ונצפים מהמעבר שלצד בית מפא"י. יש לצמצם את אורך המרפסת באמצעות הרחקתה מפנינות המבנה והתאמתה לפתחים שבקומה מתחת ויש לצמצם את עומקה כך שלא יחרוג 1.2 מ'.
5. **גג** – אין להתקין לוחות סולאריים על הגג בחזית לרחוב על מנת שישמר המראה האופייני של גג הרעפים.
6. **שיקום חזית לרחוב עזרת ישראל** – יש לשקם את החזית ולהתאימה לאופי הבנייה ברחוב ולהוראות תב"ע 3912. ע"ע סעיף 5 בתב"ע: "תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה או שיפוץ של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבנייה המסורתית בשכונה ושאינן תואמות את הוראות התכנית מס' 3912 זו". הפתחים בקומת הקרקע ההיסטורית נפרצו באופן שאינו תואם לאופי הבניה המסורתית ולתב"ע מבחינת פרופורציות ועיצוב ולכן יש לשקמם. יש לסמן בנספח הבינוי ולהוסיף להוראות התכנית.
7. **השלמת מידע** – בנספח הבינוי ובתיק התייעוד חסר מידע מהותי ויש להשלימו כתנאי לאישור התכנית:
 - א. חזיתות המבנה אינן משורטטות באופן מלא. יש להוסיף עוד חתכים שמציגים את החזיתות ללא מבנים שכנים המסתירים אותן.

ב. יש לסמן קירות לשימור בסגול בתכניות, חזיתות וחתכים.

ג. חסרות מידות.

ד. חסר מידע נדרש בתיק התיעוד. יש לתאם מול מחלקת השימור.

ככל שיימצאו חריגות מהתב"ע או ממצב היסטורי מקורי, יידרש שיקום החזיתות או אלמנטים.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12/05/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/1
מספר תיק	5904

נתונים כלליים	
כתובת	מטודלה 4 רחביה
עורך הבקשה	ברכה כהן
מספר בקשה להיתר בניה	2011/0341.01
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות
30025	124

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: חיזוק ותוספת בניה/הרחבה לבנין קיים לשימור	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
עיר היסטורית	
רשימת השימור העירונית	אתר מאושר מס' 3428
תכנית מתאר תקפה 9988	אתר מס' 3819 ברשימת השימור המאושרת נספח 2 בתכנית בקטגוריה של 'בנין לשימור הכולל אפשרויות לתוספות בניה' הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1 קובעות כי לא תותר הריסת בניינים ולא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. במבנים לשימור ימומשו זכויות הבניה תוך שמירה ככל הניתן על ערכי השימורים של המבנה.
מצב קיים: האתר ממוקם במתחם לשימור שכונת רחביה ומהווה חלק מרקמה היסטורית. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת מרתף שהוקם בשנות השלושים של המאה העשרים. הבנין מייצג בצורה מובהקת את סגנון הבינלאומי שרווח בתקופתו תחת שלטון המנדט הבריטי, סגנון בניה שאימץ היישוב היהודי וייצג התחדשות וקידמה לעומת בניה מסורתית/אקלקטית. ההעמדה של המבנה במגרש אופיינית לשכונת גנים – בינוי בנסיגה מקו המגרש, גודלו 767 מ"ר, ופיתוח קרקע - נטועים 16 עצים בוגרים, בפרט יש לציין שורת ברושים לאורך קו מגרש דרום מזרחי. נשמרה חלקית גדר אבן מקורית דרומית הפונה לרחוב, בנויה בהתעגלות שעוקבת קו מגרש דרומי. המבנה מאופיין בבניה נפחית בקווים ישרים – חזית קדמית דרומית מתוכננת בשני מישורים ביניהם הפרש עדין נסיגה של 0.7 מ' בחלק המערבי וביניהם חדר המדרגות המשותף, המאופיין בפרטי חלונות אופקיים צרים במרכז החזית. סידור הפתחים במרווחים קבועים ומידות רבועות אופייניות. המבנה מיוחד בפרטי המרפסות המעוגלות בפינה המערבית ואגף חצי-עגול בולט בחזית מזרחית, מתוכנן בפרטי אבן מיוחדים עם הדגשה אופקית, וכן מרפסות מטויחות הכוללות מצחייה/גגון, כפי שניתן למצוא בבניינים דומים שנבנו באותה תקופה ב'עיר הלבנה' תל אביב (ראה עמ 76 בתיעוד) עפ"י תצלום אויר אלכסוני מתיק תיעוד עמ 21 מרפסות בחזית ראשית דרומית וכן השלמת קומת גג שלישית נבנו בשלב בניה מאוחר; הבנין נשמר בשלמות על אף בלייה טבעית ותחזוקה ירודה, קיימות	

תוספות בני מאוחרות בחזיתות. בחצר קדמית נפרצה הגדר והיא משמשת כחניה על קרקעית. בחלקו הפנימי של המגרש, בנפרד מהבנין, קיימת חנות פרחים הממוקמת על קו מגרש צדי-אחורי. עפ"י הערכת האתר בתיק תיעוד קיימים באתר ערכים אורבאניים, אדריכליים היסטוריים-תרבותיים.	
היתרים מאושרים: לא נמצא היתר הבניה המקורי. היתר 108725 תיק בנין 2011/341 לתוספת מרפסת חדשה (פירוק מרפסת קיימת ובניה מחדש) ומעלון הונפק בתאריך 24/06/2015	
תכנית מאושרת: תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 - יעוד מגורים ג' מספר הקומות המרבי יהא 6 קומות מעל מפלס הכניסה. הקומה השישית תיבנה בנסיגה מחזית קדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ'. קו בנין קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'	
מצב מוצע: שימור הבנין הקיים לרבות חיזוק פנימי הקומות הקיימות ותוספת מעלית פנימית בחדר המדרגות, למעט הרחבת בניה הכוללת בנוסף חדרים מוגנים דירתיים ומרפסות עבור הקומות הקיימות המבוקשת בצמידות לחזית צפונית אחורית עד למרחק 3 מ' מגבול מגרש בהקלה מקו בנין, וכן הרחבת בניה בהמשכיות שתי קומות מלאות בהתאמה וקומת גג שישית בנסיגה. קיימות 7 יח"ד, מוצעות 5 יח"ד. בחזית ראשית מוצע פתרון נגישות לבנין באמצעות רמפה בחצר קדמית ירידה ללובי בקומת מרתף. בחצר קדמית מוצעת הסדרה של 6 מקומות חניה עילי תוך שימור תוואי שביל כניסה מונגש לדיירים, גדר אבן קדמית לאורך רחוב מטודלה מוצעת לשימור ושיקום. לאורך גבול מגרש צדי מערבי מוצעות מערכות טכניות/תשתית בית משותף; חנות קיימת בחלק הפנימי של המגרש מסומנת ללא שינוי. בתכנית הפיתוח סומנה לשימור שורת ברושים לאורך קו מגרש צדי מזרחי.	
ח"ד זו מתייחסת להרמוניקה שאושרה בתנאים במחלקה לשימור בתאריך 05/03/23 הבקשה מוגשת לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 4 בהחלטת ועדת השימור <u>כתנאי לדיון בועדה מקומית.</u>	
וועדת שימור:	
החלטות קודמות בוועדות שימור	
תאריך דיון	החלטה
26/11/2023	לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. לא תותר תוספת בניה בבניין לשימור אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות הבינוי והשימור המפורטות בתכנית המתאר החלה על הבניין לשימור לרבות מספר קומות, זכויות בניה, קווי בנין והוראות שימור המפורטות בסעיף 6.1 בתכנית המתאר 9988. 2. תוספת הבניה החדשה תהא בסגנון ומרכיבים של הבניין לשימור בסגנון הבינלאומי, בניה נפחית בקווים ישרים אחידים התואמת את עקרונות הבינוי של תכנית המתאר נספח 3 עמ' 3 חתך עקרוני מוצע- תוספת 2 קומות בהתאמה ובהמשכיות לבניין הקיים לשימור (ללא נסיגות), כולל חדר המדרגות ותוספת מרפסת זיז חדשות עוקבות מרפסת קיימת בקומה ב' משלב בניה היסטורי, הקומה השישית תוצע בנסיגה מחזית דרומית קדמית. מעקה מרפסות קדמיות יהא תואם פרט קיים. 3. אין לאשר קופסת זכוכית בחלק העליון של חדר המדרגות במתכונת המוצעת, ניתן לבחון קירוי זכוכית מינימאלי לצורך הבחנה בעיצוב חדר המדרגות. לא תותר

הגבהה/הבלטה של חדר המדרגות.

4. לא תותר הריסת בנין המיועד לשימור. לא יותרו שינויים בחזיתות מבנים אלה למעט שינויים פונקציונאליים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הוועדה לא תתנגד לתוספת חדרים מוגנים בחזית אחורית צפונית המבוקשים עפ"י סעיף 151 ג' לחוק בהקלה מקו בנין מאושר צפוני ככל שייבנו בצמידות אחד לשני ובמרחק מירבי מגבול מגרש צפוני – מרקם שכונת גנים. אין לאשר תוספת/הרחבת בניה בחזית אחורית צפונית המהווה סטיה ניכרת מהורות התכנית.
5. יש להטמיע בהרמוניקה תרשים קו בנין מאושר ומקרא מתיק מידע תכנוני 2022/6984 ולתקן בכל השרטוטים קו בנין אחורי מאושר 5 מ' - סומן 3 מ'.
6. יש לסמן כל שינוי מבוקש בחזיתות הבניין לשימור כמצב מוצע בצבע וכן חלקי בנין לשימור המבוקשים להריסה/פירוק, לבדיקה מפורטת. יש לסמן תקרת חדר מדרגות לפירוק בצהוב בחתך ב-ב. יש לסמן שינויים בפתח קיים חזית ראשית דרומית קומת מרתף וחפירה נקודתית חצר אנגלית. אין לאשר הרחבת החלונות בחזית דרומית ראשית קומת מרתף. אין לאשר שינוי בפרט מעקה בנוי מטויח וגגונים יצוקים מרפסות חזית מזרחית הבניין לשימור. יש לצמצם גובה מעקה גג ל 1.1 מ'.
7. בהתאם להוראות התכנית סעיף 6.1 א' 8 אין לאשר חיזוק חיצוני בחזית הצד המערבית. בנוסף יש לתקן תיאור פתח חלון מקורי קיים בקומה ב'.
8. בהתאם להוראות התכנית סעיף 6.1 ה' אין לאשר הריסה/פירוק ובניה מחדש של גדר אבן חלקית שנשמרה חלקית על קו מגרש דרומי. יש להשלים הנחיות לייצוב הנדסי שימורי הגדר והנחיות לשיקום אדריכלי והשלמת חסרים עפ"י המצב המקורי.
9. בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1.2 ט' 2 לא תותר הכשרת חניה עילית חדשה בתחום החלקה ולא תותר הריסת/פריצת גדרות קיימות לשם הכשרת חניה זו. הוועדה המקומית ראשית לפטור את החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניינים המיועדים לשימור משיקולים תכנוניים.
- הוועדה לא תתנגד להכשרה/הסדרה של חניה על קרקעית בשטח החצר המערבית וכן לאפשרות של התקנת מכפילים מוטמנים בתנאי שאינם כוללים בינוי למעט מעקה בטיחות.
10. יש לתכנן מעבר משולב מרוצף לרכבים וחנות פנימית לאורך קו מגרש מערבי וכן מיקום מערכות בית משותף אצירת אשפה, מים וכו' לאורך קו מגרש מערבי על מנת שלא לפרוץ/לשנות גדר לשימור.
11. אין התנגדות להרחבת פתח חלון מקורי קיים בחזית דרומית קומת המרתף וחפירה של חצר 'אנגלית' בגודל מינימאלי שתשתמש כניסה מונגשת לבניין לשימור.
12. תוספת רמפה בחצר קדמית המהווה שינוי מהותי באופי חצר קדמית הבניין לשימור. ניתן להציע רמפה המלווה את הבניין בצמוד אליו או חלופה של רמפה צמודה לחזית הבניין הקדמית כך שיישמר שטח מרבי חצר.
13. יש לשמור על מרווחים חצר אחורית פנויה ללא חצר אנגלית שאינה מאפשרת מעבר היקפי.

14. יש לפרט בהרמוניקה בינוי מצב קיים חנות בחלק העורפי של המגרש בפינה הצפון מערבי- לפרט מצב בינוי קיים מאושר והריסה של תוספת מאוחרות. יש להשלים מידע האם מדובר על מבנה עזר שעבר הרחבה או בניה מאוחרת (חסר מידע בתיק תיעוד, ראה עמ 72). נציין שלא מדובר במבנה בעל ערכים אדריכליים. יש להבהיר האם התכנית מציעה שיפוץ של המבנה או שאינו נכלל בבקשה.
15. בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1.2 טז חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין לשימור בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה- יש לסמן לפירוק תוספת בניה מאוחרות, צנרות חיצוניות וכיוצ"ב.
- יש להסדיר מערכות מיזוג אויר דירתי בגג טכני משותף/מרפסות ולא ע"ג חזיתות הבניין לשימור.
16. יש לסמן בהרמוניקה בנין לשימור בסגול כולל מקרא לרבות חזיתות אבן ומרפסות מקוריות קיימות על פרטי האבן/מעקה מרפסות מטויח וגגונים/מצחיות (מרפסות משלב בניה מאוחר לסמן כמצב קיים), חלל פנימי חדר המדרגות על כל מרכביו קומת מרתף-קומה ב', גדר אבן קדמית.
17. יש לסמן בהרמוניקה פרטי בניה מקוריים קיימים לשימור ושיקום ברוזטה- מדרגות חוץ כניסה ראשית, לוחות בטון מעל דלת כניסה ראשית, מדרגות טרצו חדר המדרגות, מעקה מחופה שיש חדר המדרגות, פרטי מסגרות חלונות ברזל (בהנחה שניתן לשקם, למשל חלונות חדר המדרגות המשותף), סורגים, תריסים ועוד - לתאום במסגרת נספח פרטים.
18. יש לסמן בהרמוניקה חלקי בניה מאוחרים קיימים לפירוק/הריסה- חיזוק חיצוני מסד חזית דרומית ראשית החלק המערבי, סורגים לא מקוריים קיימים, צנרות חיצוניות, סגירת מרפסות ועוד.
19. יש לשחזר פרטי בניה עפ"י מצב מקורי - פרטי נגרות/ברזל חלונות ודלתות הבניין לשימור, שער הולכי רגל חסר בגדר לשימור, מדרגות כניסה ראשית (יש להשלים מידע אם מתחת לחיפוי שיש קיים נשמרו מדרגות אבן המצריכות חישוב), דלת כניסה ראשית ועוד.
20. פרטי הבניה החדשים יתוכננו בהתאמה לאופי הבניין לשימור לרבות חיפוי באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים, פרטי מדרגות טרצו יצוק תוספת הבניה החדשה, פרטי מעקות מרפסות וכו' לתאום מפורט במסגרת נספח פרטים.
21. בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1.2 יד' 2 יש לצמצם גובה גדרות חדשות ל 0.9 מ' לתקן התייחסות בתכנית פיתוח, חתכים, פריסת גדרות. גדר קדמית לשימור יש להציג התחברות לחלקות סמוכות ממזרח ומערב. יש להציג גדרות מתחת לתיאור החזית הרלוונטית.
22. תכנית הפיתוח המפורטת תכלול שחזור שביל מרוצף כניסה ראשית מהרחוב לבניין לשימור, התייחסות לגדרות, מפלסים קיים ומוצע, מפלסי גדרות וכל הנדרש בהתאם לעקרונות שכונת גנים.
23. יש לתקן טבלה מסקר עצים המוטמעת בהרמוניקה (מתייחס לאתר אחר) ובהתאמה התייחסות לעצים קיימים עפ"י המלצות סקר העצים.

24. בהתאם לסעיף 4.1.2 טו 14 יש להוסיף בתכנית הפיתוח נטיעות חדשות בחצרות שכונת גנים. 25. יש לעדכן בדף הראשון מס' תכנית מתאר החלה על האתר 9988. יש לעדכן את נוסח ההקלות המבוקשות. יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט מצב קיים הבניין בקנה מידה 1:100. יש להוסיף תרשים תכנית בנויה/פנויה. ריצוף חוץ מוצע יאפשר חלחול. יש לעדכן מצב בינוי קיים קומת מרתף. 26. יש להעביר לעיון מחלקת השימור תשריט בית משותף, לבדיקה מצב קיים קומת מרתף וחנות בפינה הצפון מערבית. 27. יש להעביר למחלקת השימור חו"ד הנדסית בהתאם לסעיפים 4.1.2 ה' 1 ט', 4.1.2 ו', 4.1.2 טו' 7. 28. כתנאי למתן היתר תוגש חו"ד הנדסית שימורית לתכנון הנדסי מפורט שתתייחס להתערבות הנדסית בבניין לשימור, שיקום קירות אבן הבניין לשימור, התערבות מפורטת בחדר המדרגות לשימור, התערבות הנדסית שימורית חיזוק מרפסות הבניה ההיסטוריות, התייחסות למרפסות משלבי בניה מאוחרים - אם חיזוק או פירוק ובניה מחדש, ייצוב הנדסי גדר קדמית וכל הנדרש. 29. כתנאי למתן היתר יוגש נספח פרטים בקנה מידה מפורט לאישור מחלקת השימור. 30. כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לתיק תיעוד מלא. 31. כתנאי למתן היתר יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שימור הבניין המצוי בנכס. 32. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת השימור.	
<u>המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1:</u> לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת הרחבת בניה בחזית אחורית המבוקשת בהקלה מקו בנין אחורי בהתאם לסעיף 4.1.2 ה' 1 ו' היה וקיימות זכויות בניה מאושרות בחלקה עפ"י הצהרת עורך בקשה. ייכתב בהיתר הבניה כי אין לאשר הקלות נוספות במסגרת הבקשה ללא אישור ועדת השימור העירונית.	

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/1
מספר תיק	5722

נתונים כלליים	
כתובת	ח'ליל א סכאכני סמטה 3 בית מס' 23
שם המבקש	עיד פהים, אבו ליל נאסר
סיבת הפניה	בקשה להיתר בנייה
מספר תכנית	2016/0123.01
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30610	251

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה היסטורי המסומן לשימור והקמת מבנה בן 2.5 קומות וקומה תת קרקעית, למגורים ולמסחר.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		V
קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: הריסת מבנה היסטורי המסומן לשימור והקמת מבנה חדש.		
תיאור המצב הקיים:		
מבנה היסטורי המסומן לשימור בעל 2.5 קומות עם גג שטוח וקומת מרתף חלקית. קומת המרתף וקומת הקרקע נבנו בין השנים 1964-1965 ונבנתה בסגנון ניאו-קלאסי מודרני. הקומה העליונה נבנתה בהיתר שהופק בשנת 1975. בחלק הצפון מערבי של המבנה ישנה תוספת בנייה של קומה אחת ללא היתר. לא ידוע שנת הבנייה. ע"פ תיק התיעוד לא קיימים בורות מים ולא קיימים ריצופים מקוריים. בתחומי החלקה קיימים עצים בוגרים רבים. בקומת הקרקע קיים עמוד ניאו-קלאסי, פרטי אבן, תריסים מקוריים, מעל דלת הכניסה לבית קיים פתח עגול עם חלון פרופיל בלגי המחולק ל3 תאים. בכניסה הראשית ע"פ התכנון המקורי קיימת מרפסת שכיום סגורה בחלונות אלומיניום. בקומה העליונה קיימים 2 עמודים בסגנון מודרני. התוספת המאוחרת גרמה לבניין להראות כבניין אקלקטי ללא זהות ברורה וללא שפה אדריכלית הרמונית בעל אלמנטים שונים, אבנים בעיבודים שונים, פתחים במיקומים שאינם תואמים בין הקומות.		
היתרים:		
1974/0569 - תוספת קומה עליונה		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית-		
• 3000 ב' - תכנית מתאר לצפון ירושלים.		

- תב"ע 3458 א'- תכנית מתאר חדשה למרכז בית חנינא- מסומן כאיזור מגורים 1 מיוחד עם חזית מסחרית. בניה של עד 3 קומות ב75% בנייה משטח המגרש. המבנה אינו מסומן לשימור בתב"ע הנ"ל.
 - 762708- תכנית תקנונית לבית חנינא- שועפט
- ב. תכנית שכונתית- 30057- תכנית אב בית חנינא- שועפט. בינוי היסטורי עד 1967 המסומן לבדיקה.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1:

לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים :

ע"פ תיק התיעוד שהתקבל במחלקה, ניכר כי למבנה ההיסטורי בקומת הקרקע, ישנם ערכים שימוריים כגון פרטי אבן מיוחדים, מסגרות ונפחות, עמוד בסגנון ניאוו- קלאסי, פתח עגול מעל דלת כניסה ועצים בוגרים.

ניכר כי המבנה נבנה באופן מוקפד ובדומה לסגנון ואיכות המבנים שסומנו לשימור ומסומנים בתכנית האב כבינוי היסטורי. יש לציין כי בפנים המבנה לא נמצאו ערכים הראויים לשימור.

מבנים כגון אלו מאפיינים תקופת בניה ייחודית ומעניקים לשכונה את האופי והזהות המקומית שלה. המחלקה לא תתנגד לבחינת בינוי חדש והצעת תוספת קומות תוך שמירת חזיתות המבנה בקומת הקרקע. אין מניעה להרוס את הקומה העליונה של המבנה.

יש לקבל אישור לתיק התיעוד.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12/05/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/1
מספר תיק	6202

נתונים כלליים	
כתובת	עזה 66 רחביה
עורך הבקשה	ברכה כהן
מספר בקשה	15781
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
20025	166	0.691 דונם

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 1/38 חיזוק ותוספות לבנין קיים	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
תכנית החיזוק 10038	האתר ממוקם באזור שימור שכונת רחביה תחום עיר היסטורית
תכנית מתאר תקפה 9988	חזית דרום מזרחית לרחוב עזה סומנה כ'חזית רחוב לשימור'
מצב קיים:	
מדובר בבנין מגורים משותף בן 4 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות השבעים חלקה פינתית הפונה מצד דרום-מזרח לרחוב עזה 66 ומצד דרום-מערב לרחוב בן סרוק 2. הבנין נבנה עפ"י תכנון קומה טיפוסית חדר מדרגות פנימי המשמש 2 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד מחופה אבן בעיבוד טובזה (למעט גוש קדמי בפינה הדרום מערבית ייתכן והתווסף בשלב מאוחר). קומת הקרקע התחתונה נבנתה מפולשת חלקית ומשמשת כשטח חניה לא מוסדר עבור הדיירים. עפ"י סקר עצים נטועים בחלקה והסביבה הקרובה 9 עצים.	
היתרים מאושרים:	
לא נמצא היתר הבניה המקורי. התקבל תשריט ותקנון בית משותף משנת 1970. היתרים מאושרים: היתר 7761 תיק בנין 1979/538 לסגירת מרפסת הונפק בתאריך 24/11/1980 (אינו סרוקה בארכיב) היתר 60564 תיק בנין 1979/538.01 להתקנת מעלית פנימית הונפק בתאריך 02/02/2009.	
תכנית מאושרת:	
תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 - יעוד מגורים חדש ג' מספר הקומות המרבי יהא 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה מחזית קדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ'. קו בנין קדמי דרום מזרחי ודרום מערבי 5 מ' צדי 4 מ'. חזית קדמית לכיון רח' עזה סומנה כ'חזית מסחרית' וכן כ'חזית רחוב לשימור' עליה חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1 ד'.	
מצב מוצע:	
חיזוק חיצוני הבנין הקיים, הרחבת הבניה הקומות הקיימות לרבות מרחב מוגן דירתי במרחק 1 מ' מגבול מגרש צדי צפוני, ביטול מקלט ומחסנים בקומת הקרקע התחתונה ותוספת 2 יח"ד חדשות, תוספת בניה קומה מלאה בקונטור הקומה המורחבת ותוספת קומת גג חתך מוצע 6-7 קומות,	

וכן הנמכת מפלס פיתוח חזית דרומית קומת הקרקע התחתונה והסדרת שטח חניה עילית בחצר הבניין עבור 5 מקומות חניה, הרחבת שער כניסת רכבים ל 11 מ'.
חו"ד זו מתייחסת להרמוניקה שהתקבלה בתאריך 14/04/24, תיק מידע תכנוני 2023/6637, סקר עצים (אדיר אלווס, 28/08/23)
וועדת שימור:
המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 1: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים 1. אין התנגדות לחיזוק חיצוני חזית דרום מזרחית לרח' עזה המוגדרת כ'חזית לשימור' במתכנת המוצעת תוך שמירת ממדי הפתחים והתכנון אדריכלי מרפסות עוקבות בהתאם למצב הקיים. ייכתב בהיתר הבניה כי הבניה תבוצע בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת אחידה כל חזיתות הבנין. 2. יש להציע שיפור תכנון פינה צפון מערבית הרחבת הבניה מיקום מרפסת דירות האגף הצפוני. 3. תכנית החניה תתואם מול המחלקה לתכנון העיר תוך <u>צמצום רוחב שער כניסה לרכבים מבן סרוק</u>. 4. יש לצמצם לעומק 1.2 מ' מרפסת סוכה יחידנית המבוקשת בחזית הצד המערבית דירה 5. 5. יש לפנות למח' למידע תכנוני לקבלת הנחיות בגין ביטול חלקי הרחבת דרך שאושרה בתכנית 1210 ובהתאמה מיקום מוצע גדר קדמית לבניה מחדש. 6. יש להוסיף פרט ביצוע מאושר ע"י אגרונום חפירה ובניה מבוקשת בסמיכות לעץ מס' 5 לשימור. 7. יש להוסיף פרטי בניה בסגנון ומרכיבים של בניה מודרנית, שימוש באבן, בטון חשוף, מסגרות - פרטי פיתוח גדרות ושערים, אבן הבניה החדשה, גגון כניסה ראשית, חלון הדף דירתי, מרפסות, מעקה קומת גג. וכן תאום פרטי גגון/פרגולה הקומות החדשות בהתאמה עיצובית. 8. תכנית פיתוח קומת קרקע וקומת קרקע תחתונה עפ"י סעיף 4.1.2 טו' בתכנית המתאר התקפה - (א) יש לסמן שטחי קרקע חדירים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח החלקה לשם החדרת מי נגר. (ב) יש לסמן שטח קרקע המהווה 20% משטח החלקה והממוקם בחזית לרחוב ובצמוד לכניסה הקובעת של הבנין לאורך גבול מגרד צדי מערבי ייקבע כשטח משותף למעבר דיירי הבנין. (ג) יש לסמן בתכנית הפיתוח בית גידול לנטיעות חדשות לכל הפחות 6 עצים בוגרים מינים מקומיים. (ד) יש לסמן שטח לשתילת שיחים רצועת גינות לאורך גבול מגרש קדמי גדרות קדמיות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.5.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	1
מספר תיק שימור	6182

נתונים כלליים	
כתובת	הנביאים 22
שם המבקש	מרומי הדר בע"מ
סיבת הפניה	הגבהת מבנה, הסבת מסחר למגורים.
מספר תכנית	תב"ע 1290105
סמכות	וועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30059	274-275	V

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
רשימת השימור	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
	אתר מס' 3943	
תכנית מבוקשת: הגבהת הבניין המאושר עפ"י היתר בניה האחרון בת.ב. 17/60.2 בכ 1.5 מ' ביחס להיתר ובכ 2.15 מ' ביחס לתכנית מאושרת.		
ביטול חלק משטח הקומה המסחרית בקומת הקרקע 0.00 והסבתו לשימוש מגורים ע"י יצירת יח"ד חדשה.		
ביטול חלל כפול של המסחר וקומת הגלריה במפלס +3.30 והסבתו למגורים.		
ביטול חלל כפול במפלס +23.10 והסבתו למגורים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תב"ע 2902 משנת 1984 – תכנית מתאר לשכונת מורשה (מוסררה).		
תכנית 3323 מפורטת משנת 1988		
תכנית 4457 משנת 1998 תכנית מתארית לשכונה.		
תכנית 315945 משנת 2016 להקמת בניין בן 6 קומות 25 יח"ד וחזית מסחרית. גובה הבניין הסופי 794.60 מ'. גובה חדר המדרגות 797.40 מ'.		
הוגשה לפני כשנה תב"ע 1219302 שנגנזה.		
היתרים:		
היתר בת.ב. 17/60 מתאריך 2017 להקמת הבניין בן 6 קומות 21 קומות גלריה, 21 יח"ד. גובה סופי תקרה +23.70, גובה סופי מעקה +25.00 (+795.90).		
היתר בת.ב. 17/60.2 לשינויים משנת 2023 להגבהת כל הקומות של הבניין, כך הגלריות הופכות לקומות מלאות, סה"כ מתקבל 8 קומות, הגובה הסופי של הבניין עומד על +24.32 תקרה, גובה סופי מעקה +25.85 (+26.75) ובניית חדר מדרגות בגובה +27.00 (+797.90). בנוסף תוספת 3 יח"ד כך שסה"כ 24 יח"ד.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת.		
מצב קיים – רקע היסטורי		

שכונת מוסררה נבנתה במסגרת היציאה מחומות העיר העתיקה בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 ע"י אוכלוסיה ערבית עשירה (מוסלמית ונוצרית) וכוללת מוסדות נוצריים רבים ובתי מגורים. בתי המגורים במוסררה נבנו בין 1889-1925 והינם בתי מידות מפוארים. הבתים אחידים למדי. רובם הם בתים גדולים בני שתי קומות וגג רעפים בעל 4 שיפועים, בנויים בפאר רב. הבתים כוללים כניסות מפוארות, קשתות מסוגננות, מדרגות חיצוניות מעוצבות ופרטי בניין מושקעים. למרות היותה של השכונה בעיקרה ערבית, כבר בראשית המאה ה-20 קיימת נוכחות מועטה של אוכלוסיה יהודית.

לאחר קום המדינה ועד איחוד העיר ב-1967 הפכה השכונה לשכונת גבול בסמוך לשטח ההפקר. בראשית שנות ה-50, עברו אל בתי המידות הנוששים עולים חדשים מצפון אפריקה, עיראק ופרס שחיו בתנאים ירודים, כמה משפחות בכל בניין. כיום מורגשת בשכונה נוכחות של אוכלוסיה חרדית בשל קרבתה לשכונות מאה שערים ובית ישראל.

בחלקה סומן לשימור מבנה לשימור אחד בן קומה אחת וקמרון צולב. המבנה נבלע ברובו בבינוי חדש.

המגרש נמצא בשלבי חפירה עפ"י היתרי בניה הקיימים במקום.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. גובה –

התכנית מציעה הגבהת הבניין כך שיהפוך לבניין בן 8 קומות במקום 6 המאושרות. מבוקשת קומה 1 חדשה למגורים במפלס 3.30, הגבהת הקומות האחרות ב-1.20 מ', חללים כפולים ועוד תוספת גובה על הגג. במצטבר מדובר על תוספת גובה של 2 קומות לפחות (התוספת אינה מסומנת באופן כראוי בחזיתות וחתכים ונראה כאילו מדובר בתוספת זניחה אך אין זה נכון). מדובר באזור שימורי רגיש המאופיין בבינוי נמוך. כמו כן, מהאזור נשקף נוף ייחודי של העיר העתיקה והר הבית. 6 קומות הן גובה מקסימלי באזור ואין לחרוג ממנו. בהיתר קודם כבר אושרה חריגה מהותית (ותמוהה. אולי עבור מסחר) ואין לחרוג יותר ממה שאושר.

2. שימור –

3. א. התכנית אינה מציגה את המבנה לשימור בחתכים וחזיתות פנימיות. לא ניתן להתייחס לבקשה ללא המידע מכיוון שלא ברור כיצד משפיעים שינויי המפלסים על המבנה לשימור ולא ברור אם הקמרונויות וכל חלקי המבנה מיועדים לשימור.

מצוין כי קיים חלל כפול. מדובר בהטעיה מכיוון שהמצב הקיים הוא מבנה בן קומה אחת וקמרונויות צולבים. ככל הנראה מבוקשת תוספת גובה מעל המבנה לשימור (שאינה מסומנת) לצורך התאמתו למפלסים. הגבהת המבנה תפגע במבנה הקיים. אין להגביה את המבנה ואין להוסיף מעליו מעקה. לפיכך אין לאשר שימוש בגג המבנה כמרפסת.

ב. קיימים מבנים לשימור בחלקות סמוכות ובצמידות למבנה לשימור הקיים שלא סומנו בתכנית. יש השפעה על המבנים הסמוכים לשימור ונדרשת התייחסות אליהם בתכנית, חזיתות וחתכים שלא בוצעה.

- ג. מרפסת מעל מבנה לשימור במפלס 9.90 – מדובר במרפסת גדולה שתחייב בנייה על עמודים על גבי המבנה לשימור. לא מקובל.
- ד. סומן קו בניין למרפסת מצפון למבנה לשימור שאינו מקובל שימורית וכמו כן, נראה שהוא בשטח של חלקה סמוכה.
4. **מידע שגוי** – התכנית אינה מציגה מצב קיים ומבוקש אמיתי. חסר מידע רב.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/1
מספר תיק שימור	6261

נתונים כלליים	
כתובת	נחלת צדוק 8
שם המבקש	עורכי בקשה: אדר' ארז קלפר
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1287390
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה
30041	בשלמות
27	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הכשרת בינוי קיים, הגבהת גובה גג רעפים, הרחבת שטח מרתף	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	כן (חזית דרומית)
רשימת שימור	מאושר ברשימת השימור. תיק 2018
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה: סביב שנת 1908
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 31.1.24	
מצב מוצע:	
1. מוצעת הכשרת והסדרת תוספת בניה בת קומה אחת בצידו הצפוני מערבי של המבנה.	
2. מוצע שימור החזית הצפונית (בחלקה).	
3. מוצעת הגבהת גג הרעפים עד להשוואת גובה גג הרעפים למבנה ממערב	
4. מוצעת הרחבת שטח המרתף.	
מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת נחלת צדוק הסמוכה לשערי חסד. השכונה נוסדה בשנת 1906 ע"י חברת יק"א. המבנה מהווה חלק ממבנה טורי הכולל 5 בתים. המבנה בן 2 קומות. החזית הדרומית לשימור (2 קומות) וחלק מהחזית הצפונית מוגדר אף הוא לשימור.	
תכנית מאושרת בתוקף: 2138	
תכניות קודמות בשטח התכנית: -	
היתרים:	
ב 10.5.23 הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה (זהה למופיע בנספח הבינוי של תכנית זו) אולם בקשת ההסדרה של המבנה הצפונית מחייבת תכנית מפורטת (שינוי תב"ע).	
מדיניות בנייה: מס' קומות: 2 קומות + גג מוגבה בהתאם לקו גובה יתר המבנים בשכונה.	
וועדת שימור:	
המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
א. מאחר והחלל הבנוי בן הקומה האחת מאפיין את הבינוי לאורך כל החזית הצפונית של המבן הטורי (בו משולב המבנה שברח' צדוק 8), אין התנגדות לאישור המבנה כמופיע בנספח הבינוי.	

ב. התקנת מפלס המרתף (3.05-) מותנית בחוות דעת הנדסית הנוגעת להיתכנות הסדרת מפלס זה מבלי לפגוע בחזיתות המסומנות לשימור (הותרתם במקומן, ללא 'פירוק והרכבה').

הוראות התכנית:

- יש להוסיף הנחיות מתאימות בהוראות התכנית: "תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש".
- 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."
- יש להוסיף להוראות התכנית, כחלק מהתנאים למתן היתר:
 - א. במידה ויידרשו שינויים בתכנון (עקב דרישת גורמי תכנון, בקרה ופיקוח נוספים ו/או אילוצים שונים), המשפיעים באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם שוב למחלקת השימור ולקבל אישור חדש של מחלקת השימור
 - ב. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור וטופס מינוי חתום ע"י אדריכל.
 - ג. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. על חוות הדעת להתייחס להשלכות ההנדסיות בכלל, ולהיתכנות התקנת קומות המרתף ללא פגיעה בחזיתות לשימור בפרט. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.
- ד. תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:
 - 1. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.
 - 2. יש לצרף לפרויקט זה מהנדס שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור.
 - 3. הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.
 - 4. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.
 - 5. תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.
 - 6. תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה.
 - 7. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים.
 - 8. לא יותר בכל מקרה דיקוק הקירות המיועדים לשימור. עובי הקיר המקורי יישמר במלואו.
 - 9. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המיועדות לשימור.
 - 10. לא תותר התקנת צנרות חיצוניות על בחלל הפנימי על הקירות המיועדים לשימור.
 - 11. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

12. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם.

13. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

14. ההריסה תבוצע בהתאם להנחיות הרישוי כתנאי לתחילת עבודות להוצאת היתר.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	01/2024
מספר תיק שימור	6172

נתונים כלליים	
כתובת	מנשה 6
שם המבקש	אנדרס רוסנבלט
סיבת הפניה	תמ"א 38/1
מספר תכנית	15778
סמכות	וועדה מקומית
איש קשר מחלקת השימור	ה. אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30015	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: תוספת ממ"דים, מחסנים, חניות, מעלית חיצונית, ו 1.5 קומות חדשות מתוקף תמ"א 38/1		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת השימור העירונית		
מבנה היסטורי	אינו היסטורי, ממוקם בתחום העיר ההיסטורית.	
תיאור המצב הקיים: המבנה הנידון הינו מבנה פינתי, אינו היסטורי, נבנה בסוף שנות ה-60. ממוקם בתחום העיר ההיסטורית בשכונת בקעה.		
מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף אטומה חלקית עם גג שטוח, מרפסות אופייניות וגדר אבן נמוכה. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים.(המבנה גובל בשני צידיו עם מבנים לשימור.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
1198 - איחוד חלקות ובינוי רחוב מנשה- תוקף – 20/08/1964 - אזור מגורים 1		
3770 - תכנית מתאר לשכונת בקעה. 30/06/1999 - אזור מגורים 1 מיוחד		
היתרים:		
1963/0633.00 - הקמת המבנה – הקמת הבנין -בתוקף מתאריך 19/10/1969		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 1 מיוחד- 75% בניה ב 3 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים.		
ב. תכנית שכונתית- תכנית אב בקעה מס' 30004 - מתחם בינוי A- שמירה על אופי לב בקעה		
תוך הגדרת מימוש זכויות בניה תומכת שימור. 3 קומות וקומה חלקית כאשר אין גג רעפים קיים.		
וועדת שימור:		
המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1:		
נעשה תיאום עם מחלקת השימור. ההמלצה מתייחסת להרמוניקה מתוקנת מתאריך 09.04.24		
מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:		
1. מרפסות- יש להציע מרפסות עוקבות וזהות בחזיתות מזרחית לרחוב מנשה. מרפסות סוכה להציע בחזית צידית/אחורית. פרופורציות מרפסות מוצעות לפי אזורי היסטוריים- עומק		

מרפסות ברוטו עד 1.6 מ'. בין גושי בינוי מקובל . מרפסת זיז תותיר מרווח של מטר מפינת המבנה.

2. עצים - עפ"י סקר עצים מתאריך 22.08.23 קיימים 27 עצים בתחום ובגבולות החלקה בעלי ערכיות בינונית וגבוהה מתוכם מוצעים 9 עצים לעקירה. מוצעים עצים לשימור בקרבת ממ"ד. יש להגיש סקר עצים מעודכן המתייחס לשימור עצים 7,8,11 ולהטמיע בהרמוניקה.
3. חניה - יש להציג חתך העובר דרך המכפילים ע"מ לראות איך מתקבל כלפי הרחוב.
4. גדרות - יש להוסיף פריסת גדרות ולהבהיר מה קיים מה מוצע. יש לשמור על גדר נמוכה כפי שקיים היום.
5. חומר גמר וצבע - מעקות זכוכית אינן מקובלות באזורים היסטוריים, יש לכתוב חומרי גמר על גבי החזיתות. החומרים וצבעם יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום.
6. תנאים למתן היתר: תיאום חומרי גמר, צבעם ומיקום תשתיות עם מחלקת השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	01/2024
מספר תיק שימור	6212

נתונים כלליים	
כתובת	ראובן 6
שם המבקש	צביקה רוזנבלום
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15776
סמכות	וועדה מקומית
איש קשר מחלקת השימור	ה. אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30015	63	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת פנים מבנה לשימור חד קומתי תוך שימור כל חזיתות המבנה, תוספת 2 קומות מעל הקיים ותוספת אגף חדש בן 3 קומות וקומת חניה, תוספת ממ"דים, מעלית וחדר מדרגות מכוח תכנית תמ"א 38/2 – סה"כ 2 יח"ד.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת השימור העירונית	תכנית 3770- חזית ראשית לרחוב ראובן מסומנת לשימור	✓ אתר מאושר מס' 2356
תיאור המצב הקיים: המבנה הנידון ממוקם ברחוב ראובן בשכונת בקעה ההיסטורית. חלקה צרה וארוכה הגובלת בין הרחובות ראובן ומנשה כאשר המבנה ממוקם בחלק הדרומי של החלקה לרחוב ראובן. המבנה לשימור נבנה בשנות ה-30, חד קומתי עם גג שטוח, מחופה אבן. נבנה כחלל מרכזי עם חדרים משני צידיו. מתוכנן כמסה ריבועית עם גריעה לצורך מרפסות מקורות. מאופיין בסגנון מודרניסטי, חלונות רחבים מלבניים עם קשת שטוחה ישרה, חלון טרמומטר בחדר המדרגות. המבנה מחופן באבן מיזי יהודי בהירה מסותתת בעיבוד תלטיש עדין. קיים ריצוף חוץ טראצו מקורי. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים. למבנה נוספו תוספות בניה מאוחרות ללא היתר.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
1300370- תכנית מתאר 62- תוקף: 16/07/1959- אזור מגורים 1 3770- תכנית מתאר לשכונת בקעה. תוקף: 30/06/1999- חזית לשימור, אזור מגורים 1 מיוחד.		
היתרים:		
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 1 מיוחד- 75% בניה ב 3 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים.		

ב. תכנית שכונתית- תכנית אב בקעה מס' 30004 – מבנה לשימור דרגה ב' עם חצר היסטורית וגדר ראשית לשימור. מתחם בינוי A- שמירה על אופי לב בקעה תוך הגדרת מימוש זכויות בניה תומכת שימור. 3 קומות וקומה חלקית כאשר אין גג רעפים קיים.

שימור	שמור באופן מלא	מס' כרטסת - 2233	1938-1948 מודרניסטי – פרטי אר-דקו			בית ראובן 6 גוש : 30015 חלקה : 63
-------	----------------	---------------------	---	--	---	--

וועדת שימור:

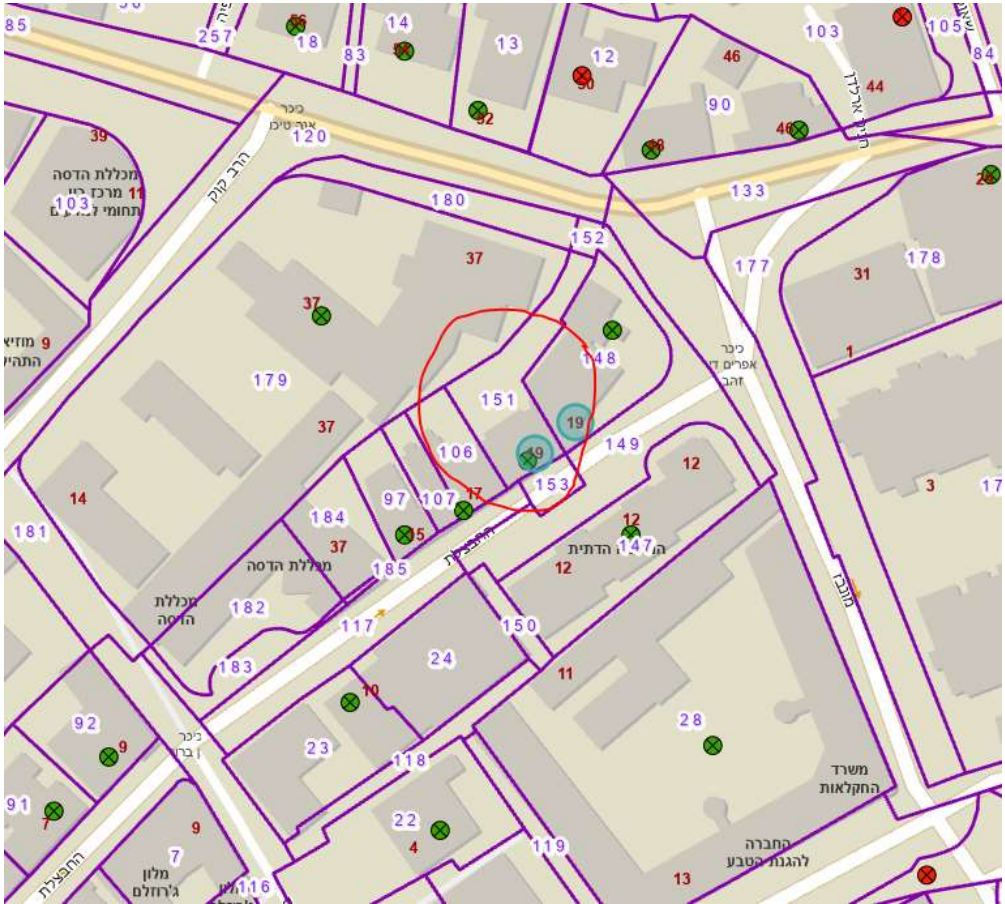
המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1:

נעשה תיאום תכנון עם מחלקת השימור. ההמלצה מתייחסת להרמוניקה מתוקנת מתאריך 31.03.24

מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף פרט הפרדה בין הקומה ההיסטורית לקומות החדשות
2. עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 16.05.23 קיימים 25 עצים בתחום ובגבולות החלקה בעלי ערכיות בינונית וגבוהה מתוכם מוצעים 5 עצים לעקירה. התכנון נעשה תוך התחשבות מלאה בעצים לשימור. יש לבחון שימור עץ מס' 20 בעל ערכיות גבוהה. יש לסמן מיקום לשתילת עצים חדשים בדגש על חזיתות ראשיות.
3. גדרות- יש לסמן בסגול לשימור את חלק הגדר ההיסטורית לרחוב ראובן.
4. אישור נספח פרטים, אישור תיק תיעוד, חו"ד מהנדס שימור, אדריכל שימור מלווה, ערבות בנקאית וכתב התחייבות.
5. מיקום תשתיות- יש למקם את התשתיות בתחום הבינוי ולפי הנחיות מרחביות. יש למצוא מקום חלופי לנישה לאשפה.
6. תיאום חומרי גמר וצבע.
7. היתר הבניה יכלול שלבי ביצוע. לאחר פירוק התוספות המאוחרות מחזית אחורית יש לקבל אישור מחלקת השימור לאופן ההתחברות אליה, שחזור הפתחים וכו'. וזאת מכיוון שלא ניתן להעריך את איכות החזית בשלב זה מאחר ואין אליה גישה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	12.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/1
הסרת אתר מרשימת השימור העירונית: החבצלת 19 א', מרכז העיר	



שם אתר לשימור/כתובת	מס' אתר ברשימת השימור	גוש וחלקה	בעלים	תמצית נתונים והערכת האתר
החבצלת 19א	4198	30052/151	ברק יוסף + נוספים	מבנה בטון מחופה אבן בן 5 קומות. קומת הקרקע מסחרית, ומעליה 4 קומות למגורים. קיימות מרפסות זיזיות הפונות דוקא לחזית האחורית, בעוד החזית הפונה לרחוב נטולת כל עיטור עם חלונות קטנים וזהים בגודלם. לחזיתות הדרומית והצפונית של המבנה קיר משותף עם המבנה השכן.