

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	08/10/24 - ו' תשרי תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/11
מספר תיק	6587

נתונים כלליים	
כתובת	דוד ילין 17, זכרון משה
שם המבקש	מגישים: ער"ד חוה ולר. עורכי בקשה: יצחק קטורזה
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1317759
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30066	20	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת 3 קומות חדשות ואגפים לקומות קיימות במבנה היסטורי קיים צמוד דופן למבנה שכן בן 2 קומות (קומת קרקע מסחרית) וגג רעפים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים (סה"כ 14 יח"ד 2 חנויות).	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור זכרון משה	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 1545)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (לאה סבן, ספטמבר 2022)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ('בדיקה תכנונית') ביום: 12.9.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספת 3 קומות חדשות ואגפים לקומות קיימות במבנה היסטורי קיים צמוד דופן למבנה שכן בן 2 קומות (קומת קרקע מסחרית) וגג רעפים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים (סה"כ 14 יח"ד 2 חנויות).	
מצב קיים: מבנה היסטורי קיים צמוד דופן למבנה שכן בן 2 קומות (קומת קרקע מסחרית) וגג רעפים.	
הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי קיים אופייני לשכונה ההיסטורית ומייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי.	
תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30066ג)- אזור מגורים 3	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות וגג רעפים בשימוש	
תיקי תיאום תכנון: לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון.	
ועדת שימור	

המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 11:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. **שימור:** במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
 - **שימור ושיקום חזיתות:** יש לשקם ולשמר החזית הראשית (צפונית) במלואה כולל מרפסות הזיז ההיסטוריות ופרטי הפתחים המקוריים בהם קשתות ומשקופי אבן, מסגרות ונגרות עץ וברזל מקוריים. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי.
 - **שימור ריצוף חיצוני היסטורי:** בדופן המערבית של המבנה בשביל הגישה לחצר הפנימית השתמרו שטיחי ריצוף חוץ היסטוריים, המתועדים בתיק השימור. יש לשמרם במקומם, לשקמם ולהשלימם. יש להציע בינוי שאינו פוגע בהם. יש להוסיף הוראות מתאימות להגנת פרטי ריצוף אלו במהלך העבודות.
 - **שימור חומת/גדר אבן היסטורית:** בגבול הדרומי והמזרחי של החלקה השתמרה חומת אבן מקורית הבנויה מאבני 'חאמי' בעיבוד גס. יש לסמנה לשימור ולתת הנחיות מתאימות לייצובה, שימורה ושמירתה במהלך העבודות. תיאסר פתיחת החומה/גדר ויצירת כניסה מכיוון זה (דרום) למגרש.
 - **חצר פנימית וחזית דרומית:** יש לשלב או להעתיק את גרמי המדרגות ההיסטוריים המקיפים את המבנה ממערב ומדרום. יש לשלב את גרם המדרגות המקורי בתכנון המוצע.
 - **שימור ריצופים היסטוריים בחדרי המבנה:** יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים בחללי הפנים במבנה המתועדים בתיק התיעוד. ככל ומצבם הפיזי יאפשר ניתן יהיה להציע העתקם לחללים ציבוריים במבנה המוצע. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
 - **גג רעפים היסטורי:** יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- ב. **גובה בינוי:** יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות וגג רעפים בשימוש. אין להציע קומה חמישית מלאה ומעליה גג רעפים אלא להציגה כחלק מגג רעפים מוגבה בהתאם למדיניות.
- ג. **חור"ד הנדסית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות קירות מבנה היסטורי קיים. אין להציע חפירת קומת תת"ק מעבר לתחום הבנוי המתוכנן ויש להקפיד על חפירה מתחת לתוואי הבינוי המתוכנן בלבד. יש להגיש חור"ד ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חור"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
- ד. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- ה. **עיצוב חזיתות:** מוצעות חזיתות לתוספות הבניה באופן עוקב ומתאים לחזית המבנה ההיסטורי.
- ו. **פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים:** יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש וכן לפרט את סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פערם ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.

- ז. **גג רעפים:** יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- ח. **צמחיה בוגרת:** מוצעת כריתה של 5 עצים בוגרים/היסטוריים בחלק הדרומי של החלקה. יש לשמור על עצים אלו ולא להציע את כריתתם. יש לשמור על עצים בוגרים הקיימים בתחומי המגרש- יש להעביר חו"ד אגרונום המתעדת ומנתחת את מצבם ומנמקת הצורך בכריתה זו. יש לשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע בתיאום מול מח' שימור. יש להוסיף הוראות והנחיות לשימור העצים הבוגרים הקיימים בגבול המגרש השכן ממערב ולהרחיק הבינוי המוצע מעצים אלו.
- ט. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
- י. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכל האלמנטים שנדרשו לשימור במהלך העבודות ולאחריהן.
- יא. **נספח הבינוי:** יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. יש להוסיף חתך וחזית מתאימים המפרטים את היחס בין הבינוי המוצע למבנה הצמוד השכן, המוגדר לשימור.
- יב. **תנאים להיתר:** הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת בבקשת ההיתר. אישור 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.
- יג. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	08/10/24 - ו' תשרי תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/11
מספר תיק	6614

נתונים כלליים	
כתובת	יפו 75, מרכז העיר
שם המבקש	תלמוד תורה יעבץ
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1339696
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית אביגיל בן שמחון

גוש	מס' חלקה בשלמות
30074	22

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: הגדלת זכויות בניה ברחוב יפו 75 מרכז העיר ירושלים	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
עיר היסטורית	
שימור סטטוטורי	V לפי תכנית 4847 – חזיתות לשימור, בורות מים, קמרונות ועוד
רשימת שימור	V אתר מס' 2735 ברשימת השימור ואתר מס' 122 בכרסת הישנה
מצב מוצע:	
תוספת קומות והרחבות בינוי למבנה היסטורי כדלקמן:	
1. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד למגורים ומסחר	
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1415 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, ו- 240 מ"ר עיקרי בתת הקרקע.	
3. 688% בניה	
4. הגדלת מס' קומות מ- 3 ו- 4 ל- 6	
5. קביעת מס' יח"ד ל- 20	
6. קביעת קווי בניין מרביים חדשים	
7. הוספת שימוש למגורים להשכרה	
8. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.	
תיאור המצב הקיים: הבניין הכלול בבקשה ממוקם ברחוב יפו 75 בשכונת אבן ישראל ההיסטורית, השכונה היהודית הראשונה שנבנתה באזור בשנת 1873 (והשישית מחוץ לחומות). השכונה ממוקמת בין הרחובות יפו, חיים אלבוחר, אגריפס ומשיח בורוכוף. זו שכונת חצר אופיינית הכוללת חצר גדולה במרכז המוקפת בתים טוריים היוצרים כעין חומה היקפית בקו 0 לרחובות החיצוניים. הכניסה לבתי המגורים היא דרך החצר. אל החצר היו 2 כניסות. אחת מיפו והשנייה מאגריפס. השכונה נשמרה במצב טוב פרט לחצר המרכזית ובור המים שנהרסו עם שיפוץ החצר. היא כוללת חנויות, מגורים ותעשייה זעירה, בעיקר נגריות. המבנה הנדון הוא אחד הבניינים המיוחדים ביותר בשכונת אבן ישראל. הוא מכונה "גורד השחקים הראשון בירושלים" או "בית רבקה לוי", על שמה של בעלת הבניין המקורית, גברת עשירה שעלתה מארה"ב. המרתף וקומת הקרקע נבנו עם הקמת	

השכונה בשנת 1873. המרתף הוא על קרקעי ובשל הטופוגרפיה נראה כקומה מלאה מכיוון חצר השכונה. האגף האחורי של קומת הקרקע ועוד קומה שלמה נבנו ב-1898 והקומה האחרונה ב-1920. הבניין כולל 2 אגפים עם חצר במרכז (החצר מוגבהת מעל קומת המרתף). החצר מתוחמת גם מהצדדים בבינוי. בחצר מערכת מדרגות מורכבת. סיכוי רב שמתחת למרתף קיים בור מים (קיים פתח). חזיתו הצפונית פונה לרח' יפו וכוללת קומת מרתף ו-3 קומות. החזית כוסתה בטיח ו-2 מרפסות נסגרו. הפתחים של קומת הקרקע והמרתף נפגעו קשות בשל שינויים לאורך השנים שבוצעו ע"י הסוחרים. חזיתו הדרומית פונה לחצר השכונה. החזית כוללת 4 קומות היסטוריות מלאות. המבנה כולל שלל טכנולוגיות היסטוריות המהוות מעין קטלוג ייחודי לבנייה בתקופה. בקומת המרתף ובקרקע קמרונות צולבים, בקומת הקרקע ובקומה א' מיני קמרונות ובקומה האחרונה תקרות עץ טרפזיות עם עיטורי גבס מושקעים.	<u>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</u> תכנית מתאר 62 משנת 1959 תב"ע 1680 – משנת 1972 – הרחבת רחוב יפו. תב"ע 4847 – משנת 2004 – ביטול הרחבת הדרך והגדרת שכונת אבן ישראל כאזור מיוחד לשימור. התב"ע קובעת שלא יהיו תוספות על המבנה הנדון. לא על המבנים ולא בחצר הפנימית. כמו כן קובעת התב"ע שיש לשקם ולשחזר את החזיתות.
<u>היתרים:</u> לא נמצאו <u>עבירות בניה:</u> 2019/7970.00 נפתחת תיק פיקוח בניה ללא היתר תאריך סטטוס 8/12/2019	<u>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</u> ייעוד לפי תכנית - אזור מיוחד לשימור. מדיניות – משנת 2019 ניתנו חריגות מהתב"ע כך שבחזית לרחובות יהיו 4 קומות ובחזית הפנימית לחצר 3 קומות.
<u>ועדת שימור:</u>	
<u>המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 11:</u> לדחות את הבקשה המוצעת מהסיבות הבאות: 1. שימור המבנה - מדובר במבנה ייחודי בעל איכויות נדירות שהוא חלק ממתחם ייחודי – שכונת חצר יוצאת דופן בגודלה ובאיכותה. המבנה מכונה "גורד השחקים הראשון בירושלים" או "בית רבקה לוי", המיליונרית האמריקנית שבנתה את הבניין וגרה בו. בשל הסיפור שלו, בשל האדריכלות המיוחדת שלו הכוללת שלבי בנייה שונים וגג רעפים בעל תקרת עץ מעוטרת מבפנים ובשל המגוון הטכנולוגי הייחודי שלו, כל תוספת מעליו, תפגע בו באופן שלא תאפשר שימור של ייחודו. 2. גובה המבנה המוצע אינו מקובל – א. התב"ע השכונתית קובעת שאין להוסיף קומות על הבניין הקיים ובצדק. מדובר בשכונת חצר מהמאה ה-19 שנבנתה כיחידה אחת בטכנולוגיה ובסגנון עותומאניים הכוללים בנייה נמוכה. המבנה הנדון היה "גורד השחקים" של ירושלים באותה תקופה והוא יוצא דופן וחשוב מבחינה היסטורית, טכנולוגית ואדריכלית. התב"ע קבעה שאין להוסיף על הבניין	

שגם אחרי מימוש התב"ע בחלקות האחרות עדיין יהיה גבוה משכניו. לפיכך, אין להוסיף על הבניין בהתאם לתב"ע.

ב. המדיניות של הוועדה המקומית בשנים האחרונות היתה להקל מעט מהתב"ע ולאפשר 4 קומות בחזית ליפו ו-3 קומות בחזית לחצר השכונה. עם זאת, במקרה הנדון כבר קיימות 4 קומות לכיוון השכונה ו-3.5 קומות לכיוון יפו. ולפיכך אישור של בינוי מעל הקיים הוא חריגה נוספת ותקדים לתוספת גובה מעבר למדיניות.

ג. כל תוספת מעל הבניין הקיים תחייב חיזוק הבניין. מדובר בבניין ייחודי ביותר מבחינת סוגי הטכנולוגיה ההיסטוריים – בנייה באבן, קמרונות צולבים, מיני קמרונות, תקרות עץ טרפזיות מעוטרות ועוד ולכן כל חיזוק לא יאפשר את שימור המגוון הטכנולוגי המיוחד.

ד. הריסת גגות הרעפים לטובת בינוי מעל הבניין תביא להרס של תקרות העץ המיוחדות המותקנות במישורי גג הרעפים מבפנים. נציין שמוצעת במקום הקומה ההיסטורית המרשימה, קומה חדשה בגובה מינימלי של 258 ס"מ.

3. בינוי בחצר –

בחצר מערכת מדרגות מורכבת בעלת אופי ירושלמי. כמו כן, במרתף הבנוי מתחת לחצר, קיימת מערכת קמרונות ואולי אף בור מים במפלס שמתחת למרתף שלא יוכלו להישמר (קיים פתח ברצפת החצר).

4. מוצעת הריסה של חלקי מבנה המהווים חלק בלתי נפרד מהבניין לשימור.

5. הבינוי המוצע אינו ישים מכמה סיבות:

א. קיימת סתירה בין סימון שימור המבנה ובין התכנון הכולל תוספת קומות, תוספת גרעין חדר מדרגות ומעלית וחדרים מחוזקים המחייבים חיזוקים מאסיביים בבטון. מדובר בבניין אבן בעל מגוון טכנולוגיות שבפועל לא יישמרו (על אף שמסומנים לשימור).

ב. התקנים הנדרשים לנגישות, תשתיות, כיבוי אש ועוד יהפכו את שימור המבנה ללא ישים ואף למפגע במרכז העיר - אין פתרונות לתשתיות שבפועל יהיו על הגג (ולא בתוכו) או על החזיתות.

בשל כל הסיבות הנ"ל יש לדחות את התכנית המוצעת.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	08/10/24 - ו תשרי תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/11
מספר תיק	6650

נתונים כלליים	
כתובת	דרך רמאללה 20, בית חנינה
שם המבקש	ישראל חיימן
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1357342
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30607	152,153,213

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה היסטורי והקמת בניין חדש הכולל מסחר ומגורים בשכונת בית חנינא.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		מסומן בתכנית האב כאזור בינוי היסטורי עד 1967 (כולל)
לא מסומן		V
לא קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: התכנית מציעה הריסת מבנה היסטורי והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שתי קומות חנייה תת קרקעיות, קומות ראשונות למסחר ומעליהן מגורים.		
תיאור המצב הקיים: מבנה אבן בן 2 קומות, נבנה בסגנון מנדטורי, בעלי פרטי אבן אופייניים, פתחים עם קשת שטוחה, עמודי כותרת הממוקמים בקצוות הבניין, תריסים מקוריים וגג שטוח.		
היתרים: לא נמצא היתר מקורי של המבנה. 2000/0020 - תוספת בנייה למבנה.		
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. תכנית מתאר חדשה למרכז בית חנינא- מסומן כאיזור מגורים 1 מיוחד עם חזית מסחרית. • 762708 - תכנית תקנונית לבית חנינא- שועפט.		
ב. תכנית שכונתית- 30057 - תכנית אב בית חנינא- שועפט. מסומן כאזור מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות. בינוי היסטורי עד 1967.		
ועדת שימור:		
המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 11:		
לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים:		

1. ע"פ תצלומים שהתקבלו במחלקה, ניכר כי למבנה לא קיימים ערכים שימוריים המצדיקים את שימורו מלבד עמודי כותרת הממוקמים בקצוות הבניין. יש לבחון את שילוב העמודים ככל והם מקוריים בבנייה החדשה.
2. מאחר והאבן המקורית מהווה מרכיב עירוני בנוף ברמה האורבנית, יש לבחון שימוש חוזר באבן ההיסטורית.
3. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.
4. תנאי למתן היתר: מאחר ומדובר על מבנה היסטורי המיועד להריסה יש להכין תיק תיעוד מקוצר למבנה הקיים ולקבל את אישור מחלקת השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	08/10/24 - ו תשרי תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/11
מספר תיק	הסרת מבנה מרשימת השימור: דרך חברון 70

מס' סידורי	שם אתר לשימור/כתובת	מס' אתר ברשימת השימור	גוש וחלקה	בעלים	תמצית נתונים והערכת האתר
1	דרך חברון 70	72	30013/56	אזולאי + סוליקה נוספים	מבנה חד קומתי, מחופה אבן, אינו נצפה. ממוקם מתחת למפלס רחוב דרך חברון, עבר שינויים רבים הכוללים תוספות בניה רבות, שינויים בפתחים, תוספת קומה שהופסקה באמצע בניה. פנים המבנה שופץ. <u>למבנה לא נותרו ערכים שימוריים</u> למעט 2 פתחים מקוריים. ערכים שנותרו למבנה הינם הצמחייה והעצים הבוגרים עליהם יש לשמור.  