

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6547

נתונים כלליים	
כתובת	חברת ש"ס 26 / אברהם מסלונים 32, מאה שערים
שם המבקש	אוריה שוהט
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1331131
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30063	בשלמות	מחלקה
	26	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת 3 קומות (2 קומות בהכשרה וקומה נוספת חדשה) וגג רעפים למבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומות מרתף ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל קומות מרתף תוך הכשרת עבירות וחריגות בניה קיימות.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מאה שערים)	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1866-1888 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (עמוס גדרון 22.2.24)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 15.12.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספת 3 קומות (2 קומות בהכשרה וקומה נוספת חדשה) וגג רעפים למבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומות מרתף ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל קומות מרתף תוך הכשרת עבירות וחריגות בניה קיימות. סה"כ 10 יח"ד	
מצב קיים: שני מבנים היסטוריים טוריים וצמודים המהווים חלק מחומת הבינוי של שכונת מאה שערים. מבנה טורי אחד פונה לרח' חברת ש"ס ומבנה טורי בגבו פונה לרח' אברהם מסלונים. בצמוד למבנה ממערב סמטה המשמשת אחד משערי שכונת מאה שערים ההיסטורית. המבנים נבנו בשנים 1880-1881 כמבנים בני קומה אחת מעל מרתף. בתוספות בניה שנוספו עם השנים נוצר מבנה אחד (עם חצר פנימית) בן 4 קומות וגגות רעפים מעל קומות המרתף ההיסטוריות.	
הערכת משמעות האתר: למבנים ההיסטוריים המקוריים משמעות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה כחלק מחומת שכונת מאה שערים ההיסטורית, שדפנותיה נבנו ממבנים טוריים צפופים בטכנולוגיות בניה באבן בלבד וביניהם שערי כניסה מקורים ומקומרים. למעבר הסמטה המקורה הצמוד למבנה חשיבות רבה כאחד מהשערים ההיסטוריים לשכונת מאה שערים.	
תכנית מאושרת בתוקף: 5158 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מסחרי מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30063ג)- אזור מסחרי	

18.7.1997: תכנית 5158: אזור מסחרי מיוחד
היתרים: 15.8.24: היתר בניה 2024/0196.00 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. מבקש: אריה זליקוביץ
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034).
מס' קומות: לרח' חברת ש"ס: עד 4 קומות. לרח' אברהם מסלונים: עד 4 קומות + גג רעפים בשימוש
תיקי תיאום תכנון: לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון.
ועדת שימור
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. יש לשמור על חלקי המבנה המקורי שהשתמרו. יש לנקות את חזיתות האבן המקוריות ממפגעים וגרפיטי ולהסדיר/להסיר תוספות בניה שאינן הולמות.
ב. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש לכיוון רח' אברהם מסלונים וכן 4 קומות בלבד לכיוון רח' חברת ש"ס: יש לבטל את מעקה הגג המוגבה המוצע בגובה 2.65 מ'.
ג. מרפסות: אין להציע מרפסת המשכית למלוא רוחב החלקה/מגרש (חזית דרומית-מערבית הפונה לרח' אברהם מסלונים)- יש להתרחק 50 ס"מ לפחות מכל פינת מבנה. אין להציע מרפסת פינתית או כל בינוי מעל לסמטה והשער ההיסטורי של שכונת מאה שערים.
ד. סימון תוספות לפירוק: יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. בייחוד מעל לסמטה/שער היסטורי של שכונת מאה שערים (חזית צפונית-מערבית)
ה. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
ו. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
ז. תנאים להיתר: אישור תיק התיעוד, הטמעת 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.
ח. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6771

נתונים כלליים	
כתובת	ברוך רפפורט 23, בית ישראל
שם המבקש	נישה שיקא סטודיו לאדריכלות
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15847
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אלונה נפתלי

גוש	חלקה	בשלמות
30087	5032	

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת בניין קיים בן 2 קומות תוך שימור חזיתות ובניית בנין חדש בן 4 קומות במסגרת תמ"א 38.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
כרטסת	✓	
מבנה היסטורי	✓	
מבנן מיוחד	x	
לא מסומן	x	
מצב מוצע: הריסת המבנה תוך שמירת המבנה ההיסטורי בעל קמרונות, בקומת הקרקע מוצעת קומת מחסנים בחלק הצפוני של המבנה ובחלק הדרומי דירת מגורים. סה"כ 4 קומות בכל חתך וגג רעפים מוגבה.		
תיאור המצב הקיים: מבנה ברחוב רפפורט מחופה אבן בן שתי קומות וגג רעפים (בחלקו), חזית הכניסה מרחוב רפפורט (דרום), חזיתות מזרח ומערב בעלות קירות משותפים ובחזית הצפונית גובל עם רחוב חיים עוזר. למבנה נוספו תוספות מאוחרות, קירות בחיפוי טיח וכן סגירת מרפסות בחומרים קלים, ע"ג חזיתות הבניין קימות תשתיות צנרות ומנועי מיזוג אוויר. בתוך המבנה ההיסטורי קיימים קמרונות, הקימרונות בנויים בשיטה מסורתית וחלק מקירות האבן הפנימיים חשופים. הפתחים מאופיינים בקישותי אבן ובקשת "מקילה" מעליהם. בחלונות קבועים סורגים מקוריים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תכנית מתאר 62 – קובעת את המקום כאזור מגורים 4 עם זכויות בניה של 70%. תכנית 3985 הקובעת את האזור כאזור מגורים מיוחד 115% זכויות בניה, 2-3 קומות בהתאם לקווי בניין המסומנים. תכנית 4383 קובעת אזור מגורים מיוחד ומפנה לתכנית 3985.		
היתרים: לא נמצאו היתרים		
התאמת התכנית מדיניות: מדיניות מע"ר צפון מאפשרת 4 קומות, התכנית אינה תואמת מדיניות.		
ועדת שימור:		

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17:

המחלקה ממליצה לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

המבנה ההיסטורי מסומן כולו לשימור אך התכנון המוצע אינו מאפשר את שימור המבנה בפועל. בקומה א' הוצע חדר מחוזק החוצה את מבנה הקמרון, בנוסף בקומות שמעל מוצעים חדרי ממ"ד שאינם חופפים עם מידות החדר המחוזק בקומה א' ולא ברור אילו מהקירות ירדו עד לקומת המרתף וכיצד יבוצעו כלל החיזוקים על מנת לשמור את המבנה ההיסטורי. על המתכנן להציג תכנית חלופית בה מבנה הקימרונות אכן נשמר, מיקום הממ"דים יוסט לחלקו הדרומי של הבית, והתכנית תתמך בחו"ד של מהנדס בעל נסיון בתחום השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6586

נתונים כלליים	
כתובת	משה הס 6-8, טלביה המוגרבים
שם המבקש	מלכי קסלר
מספר בקשה	15805
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 2/38
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30028	43+44 (רישום משותף)	לא	1,366 מ"ר (נסח משותף)

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: הריסה מלאה הבנין הקיים ובניה חדשה מבנה מגורים בן 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת"ק	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	אתר מס' 1992 בלוק עירוני מודרני מהתקופה הישראלית תאריך סקר 30/06/2014 אושר בהחלטת ועדת שימור 29/03/2016
תכנית מתאר 3135'	התכנית סימנה 'דרך משולבת' לאורך גבול מגרש מזרחי צדי על מנת שישמר מעבר הולכי רגל היסטורי המחובר בין רח' משה הס ורח' אגרון
תכנית חיזוק מקומית 10038	תחום 'אזור שימור' העיר ההיסטורית
מצב קיים: מדובר במבנה שיכון מהתקופה הישראלית הממוקם במתחם לשימור טלביה, סמוך לרחוב דוד המלך, בחלק הדרומי של שכונת מחנה ישראל-מוגרבים, צמוד למונומנט מנזר הלזריסטים המשמש את הקונסוליה האמריקאית. ממערב ומצפון לחלקה קיימים מבנים היסטוריים המיועדים לשימור. החלקה פונה מדרום לרחוב משה הס, מצד מזרח קיימת דרך משולבת מכוח תכנית 3135' ברוחב 3 מ' המתרחבת בחלק הפנימי ל 8 מ' המובילה לסמטה היסטורית עד רחוב אגרון. לאורך גבול מגרש צפוני ומערבי קיימת דרך פרטית סלולה המקיפה את כל גבולות החלקה. המבנה הקיים בנוי 3-4 קומות שני אגפים על שטח שתי חלקות סמוכות 43+44, הוקם בשנות השישים מכוח היתר 58/146 בסגנון בניה מקומי, מתוכנן בקווים ישרים תכנון עוקב כל הקומות מבחינת חלונות ומרפסות ומחופה אבן טובזה. לא קיים פתרון חניה בתחום המגרש. לא קיימים עצים משמעותיים בתחום המגרש.	
תכנית מאושרת: מתאר 62 אזור מגורים 2 זכויות בניה 90% ב 4 קומות, קווי הבניה סומנו בתשריט מעודכן מתאריך 07/11/23 קדמי דרומי 6 מ' צדי מזרחי ומערבי 4 מ' (בחלק המזרחי סומן מקצה תחום דרך משולבת) צפוני אחורי 5 מ' מגבול מגרש (שאינו רגולרי)	
תכנית מתאר 3125 א' בתוקף מתאריך 06/05/93 קבעה לאורך גבול מגרש מזרחי 'דרך משולבת' בהתאם להוראות התכנית סעיף 14 ב' (1) השטח ישמש במשולב לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ולגיגון (2) הדרך תרוצף באבנים משתלבות או באבן טבעית תוך סימון מקומות החניה בסוגי אבן שונים.	
מצב מוצע: הריסת הבנין הקיים, חפירה/חציבה לעומק 3 קומות תת קרקעיות מרבית שטח המגרש, ללא שטח דרך משולבת בגבול מגרש מזרחי, ובניה חדשה מבנה מגורים בן 8 קומות וגג שטוח 42 יח"ד. הכניסה לחניה מוצעת מהדרך המשולבת בחזית האחורית המוצעת להרחבה לצורך מעבר רכב דו-סיטרי תוך ביטול מעבר רכבים היקפי קיים בפועל (דרך פרטית) שאינו מסודר לאורך גבול מגרש צפוני-מערבי.	

התאמת הבקשה למדיניות באזור זה אושרו בתב"עות בעשור האחרון בניינים בגובה 5-6 קומות. לאחרונה במספר בקשות מכוח תמ"א 38 במבנים מרובי-דיירים ניתן אישור לעד 8 קומות במסגרת הריסה ובניה מחדש. יש לציין כי מקרים אלו לא גבלו בשכונה ההיסטורית של שכונת המוגרבים. תכנית המתאר 2000 מתייחסת לאזור זה כאזור היסטורי אשר יש להציע בינוי בהתאמה לסביבתו.
התייחסות להרמוניקה שהועברה לגורמים בתאריך 04/12/24, סקר עצים ותכנית נטיעות (גולדברג, 14/05/23), תיק מידע תכנוני 2023/6712
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17:
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:
1. אין התנגדות להריסה מלאה של הבנין הקיים שאינו בעל ערכים אדריכליים ו/או היסטוריים מיוחדים על אף שמסומן ברשימת השימור העירונית. 2. יש להוסיף תכנית חפירה/חציבה הכוללת תיאור אדריכלי הבניינים הקיימים בחלקות סמוכות, כולל חו"ד הנדסית לביצוע הגנות על גדרות ומבנים סמוכים, חלקם בנויים בנסיגה וחלקם על גבול מגרש, לרבות בור מים תת"ק המסומן במפה מנדטורית 1935 בשטח חצר של מבנה בחלקה סמוכה ממערב. ככל שקיים חשש ליציבות או הגנה על בניינים קיימים חלקם היסטוריים יותאם היקף החפירה המוצע. 3. בהתאם לעקרונות בניה בת קיימא יש לעשות שימוש בסלע הטבעי בתחום המגרש המיועד לחציבה עבור אבנים שישמשו לחיפוי הבניה החדשה. בתאום מח' איכות סביבה 4. בהתאם לחו"ד מהנדס העיר סעיף 6 "יש לסמן בזיקות הנראה את רח' זמנהוף בחלקו הצפוני והמערבי על מנת לאפשר גישה לרכב למגרש המצרני מצפון וממערב" רוצה לומר שישמר מעבר כלי רכב היקפי בהתאם למצב הקיים. בנוסף יש לקבל הבהרה לנושא שימוש פרטי בדרך משולבת ממזרח. 5. <u>אין לאשר שינויים במפלסי הפיתוח הקיימים.</u> מדובר באזור רגישות גבוהה של מתחם היסטורי לשימור קצה דרומי של שכונת המוגרבים המשפיע על בניינים היסטוריים סמוכים בחלקות הגובלות. <u>יש להקפיד על חיבוריות הדרך המשולבת לשכונה ההיסטורית.</u> לא יותרו גדרות חוסמות מעבר ציבורי. - יש להוסיף 3 חתכים המביטים מהחלקה לחלקות סמוכות ממזרח, מצפון וממערב המציגים מפלסים קיימים לעומת מצב מוצע, כולל תיאור אדריכלי חזיתות הבניינים הקיימים, חלקם בנויים בקו בנין 0. - להוסיף בתכנית הפיתוח מפלסים מצב קיים/מוצע ובתיאור חזיתות וחתכים קו קרקע קיים/מוצע. 6. גובה הבניין החדש יקבע עד 6 קומות בהתאמה למצב מאושר בתכנית נקודתית בחלקה סמוכה ממזרח משה הס 4 מס' 968321 שקיבלה תוקף לאחרונה בתאריך 10/08/24. 7. פרט רפפה קיר מסך היקפי אומנם מחביא את ריבוי הזוויות והמישורים אך זר לשפה העיצובית של הסביבה והשכונה ההיסטורית. יש למתן את הרפפות ולייצר יותר חזיתות אבן. 8. בהתאם לחו"ד מ"ה יש לתאם עיצוב חזיתות הבניה החדשה ופיתוח דרך משולבת עם אדריכל העיר.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6839

נתונים כלליים	
כתובת	הקליר 32, רחביה
שם המבקש	אסתי קליין
מספר בקשה	15843
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 1/38
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30039	199	כן	650 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: חיזוק בנין קיים שאינו היסטורי, הרחבת בניה הקומות הקיימות ותוספת בניה חדשה קומה וחצי.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
תכנית חיזוק מקומית 10038	תחום 'אזור שימור' העיר ההיסטורית
מצב קיים: החלקה ממוקמת בין שכונת רחביה ממזרח וממערב לרחוב דיסקין, ממוקמת סמוך למתחם מגורים קריית וולפסון. בחובות – ממזרח לרחוב הקליר וממערב לרחוב דיסקין, ממוקמת סמוך למתחם מגורים קריית וולפסון. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 3 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף הבנויה מעל מפלס הקרקע בחזית המערבית לרחוב דיסקין. הבניין הוקם מכוח היתר 19140 תיק בנין 19691/1226 ובנייתו הסתיימה בשנת 1971 לפי תשריט בית משותף. מדובר במבנה מלבני פשוט 3 קומות עוקבות יחסית, הכניסה הראשית לדיירים מתוכננת בחזית מזרחית רחוב הקליר וכניסה משנית מחזית מערבית דיסקין. החצר המערבית משמשת בפועל חניה עבור הדיירים. לא נטועים עצים משמעותיים בתחום החלקה.	
תכנית מאושרת: מתאר 62 אזור מגורים 3 זכויות בניה 90% ב 3 קומות, קו בנין צדי דרומי וצפוני 3 מ', מערבי לרחוב דיסקין 3 מ', מזרחי 4 מ' ~ סומן מציר מרכז דרך רחוב הקליר.	
מצב מוצע: חיזוק חיצוני הבניין הקיים, תוספת מעלית חיצונית בחזית מזרחית התחברות לחדר מדרגות, הרחבת בניה חזיתות הצד הקומות הקיימות כולל חדרים מוגנים בחזית מזרחית בחריגה מקו בנין, הסדרת חניה עילית מרחוב דיסקין עבור 6 מקומות חניה (שני מכפילים), תוספת מרפסות חזית מערבית ותוספת בניה קומה מורחבת וקומת גג בנסיגה מחזית צפונית צידית, ומעליה בריכת שחיה במפלס הגג.	
התייחסות להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 26/12/24, תיק מידע תכנוני 2024/5814	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17:	
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:	
1. אין התנגדות לחיזוק חיצוני בנין קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים מיוחדים.	
יש להוסיף בהרמוניקה אפיון לאבן הבניה החדשה: אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב.	
יש להציע חלופה לחיפוי עץ בחזיתות: פרט אבן שונים בעיבוד, גוון, סידור אבנים או בטון אדריכלי.	

2. יש להסדיר כניסה אחת לחניה מרחוב דיסקין, להשלים מדרכה/גדר בכניסה צפונית קיימת לביטול ולבחון אפשרות למקם שטח אצירת אשפה בחצר המערבית הפנויה ביחס לחצר מזרחית הקליר.
3. חצר מזרחית לרחוב הקליר תיקבע בהיתר כשטח משותף המיועד לפיתוח חזית ירוקה כלפי הרחוב.
4. יש להסדיר שימוש משותף עבור מקלט על קרקעי שמתחתית בחזית מערבית לרחוב דיסקין ככניסה נוספת לבניין, שטח לעגלות ואופניים וכד' התחברות לחדר המדרגות; יש לבחון מיקום מעלית בנישה קיימת בחזית מזרחית מחדש של חדר המדרגות הקיים מהלך המאפשר מענה נגישות לקומות הקיימות. ראה חו"ד מ"ה סעיף 11.
5. יש להציע שיפור אדריכלי חזית ראשית מערבית הרחבת בניה ותוספת מרפסות סוכה מדורגות, לבטל תוספת מרפסות בגוש המרכזי של החזית המערבית קומת הקרקע ולהרחיב מרפסות בצדדים.
6. בהתאם לחו"ד מ"ה יש לבטל בריכת שחיה במפלס קומה שביעית ולמקמה במרפסת דירת הגג. גובה המעלית תצומצם בהתאמה למפלס הקומה החמישית ללא גישה לגג עליון.
7. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית נטיעות שתהא ערוכה על ידי אדריכל נוף הכוללת פרטי פיתוח, ללא דשא, גדרות אבן בשילוב גדר חיה צמחיה, ריצוף חוץ משולב חצר מערבית לחניה ומעבר רגלי דיירים, מיקום מערכות טכניות/תשתיות. הרמוניקה הכוללת פרטי בניה מפורטים לאישור מחלקת השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6859

נתונים כלליים	
כתובת	חסד לאברהם 6/ מאה שערים 10, מאה שערים
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1354752
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30063	198	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת אגפים ו-3 קומות למבנה היסטורי טורי קיים בן 3 קומות, גג רעפים, חצר אחורית (דרומית) ובור מים ליצירת מבנה חדש בכל שטח החלקה בן 6 קומות וגג רעפים (סה"כ 7 יח"ד, חנות וביכנ"ס) תוך הריסת תוספות מאוחרות בחצר וכן הריסת בור מים וגרם מדרגות אבן קיימים בחצר.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: מאה שערים	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4606)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1894-1889 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 15.11.23)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 18.12.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספת אגפים ו-3 קומות למבנה היסטורי טורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בכל שטח החלקה בן 6 קומות וגג רעפים (סה"כ 7 יח"ד, חנות וביכנ"ס) תוך הריסת תוספות מאוחרות בחצר וכן הריסת בור מים וגרם מדרגות אבן קיימים בחצר.	
מצב קיים: מבנה היסטורי טורי קיים בן 3 קומות, גג רעפים בחלקה צרה וארוכה ובה חצר אחורית (דרומית) הכוללת בור מים ותוספות בינוי מאוחרות	
הערכת משמעות האתר: ערכו העיקרי של המבנה הוא היותו חלק מקבוצות בתים שנבנו כהרחבה לשכונת מאה שערים, המרכיבות שכונות קטנות של כוללים והקדש, ומהוות חלק מגוש הבינוי היהודי מחוץ לחומות בראשית המאה ה-20. חזיתות הבתים לכיוון רחוב מאה שערים אחידות ואופייניות לתקופה- קומת הקרקע מסחרית ומעליה מגורים. בחזיתות חלו שינויים רבים אבל עדיין ניתן לזהות את אופיין המקורי. למבנה חשיבות היסטורית ועירונית.	
תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30063-ג) אזור מגורים 3	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות וגג רעפים (רק לכיוון מאה שערים)	
תיאום תכנון: לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון	
ועדת שימור	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	

- א. **שימור:** במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
1. **שימור ושיקום חזיתות:** חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית) מוצעות לשימור במקומן. יש לסמן את כל החזיתות כמקובל (סגול) ולסמן הפתחים ההיסטוריים המקוריים לשימור ושיקום, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים). אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (צפונית) של המבנה ההיסטורי. יש לסמן את גדרות האבן בדפנות החלקה (מזרח+מערב) לשימור.
2. **גרם מדרגות אבן:** מוצע לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בתכנון המוצע. יש להוסיף הוראות לכך בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
3. **שילוב בור מים בתכנון המוצע:** קיים בור מים היסטורי בחצר המקורית שבחלקה. יש להימנע מהריסת הבור ויש להציע את שילובו בתכנון המוצע. המעלית וחדר המדרגות יוסטו בהתאם.
- ב. **גובה בינוי:** יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד. גג רעפים מוגבה אפשרי רק מעל לתחום המבנה ההיסטורי לדופן רח' מאה שערים.
- ג. **גג רעפים היסטורי:** יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג החדש 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.
- ד. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- ה. **עיצוב חזיתות:** יש להציע שימור ושיקום החזית הצפונית כפי שמוצג בתיק התיעוד (עמ' 36). יש לפרט בחזית הדרומית מהו המקטע לשימור ולפתחו ומה מוצע לפיתוח חדש.
- ו. **מרפסות:** אין להציע מרפסות המגיעות לקצות החלקה (בכל החזיתות) אלא לשימור מרחק לפחות 50 ס"מ מגבול החלקה. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. יש לסמן תוספות לא מאושרות לפירוק. יש להציג שיקום המרפסת הזיזית ההיסטורית בחזית הראשית (צפונית).
- ז. **חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חור"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
- ח. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
- ט. **הוראות התכנית:** יש להוסיף בהוראות השימור הנחיות להגנת המבנה ההיסטורי במהלך העבודות.
- י. **נספח הבינוי:** יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- יא. **תנאים להיתר:** 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. הטמעת חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
- 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	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	5100

נתונים כלליים	
כתובת	צפניה 40, כרם אברהם
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15538
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30082	22	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים חלקי ושילוב חלק מחזיתותיו (חזית צפונית וחלון טרמומטר בחזית מערבית) בבניית מבנה חדש בן 5 קומות וקומת גג רעפים מעל חומת מחסנים וחניה תת"ק לפי תמ"א 38 ותכנית 10038.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם)	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3276)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	לא נמצא/קיים
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום: 1.12.24	
מצב מוצע: מוצעת הריסת מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים חלקי ושילוב חלק מחזיתותיו (חזית צפונית וחלון טרמומטר בחזית מערבית) בבניית מבנה חדש בן 5 קומות וקומת גג רעפים מעל חומת מחסנים וחניה תת"ק לפי תמ"א 38 ותכנית 10038.. אחוזי בניה מוצעים: 356.51%	
מצב קיים: מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים חלקי שנבנה בשנות ה-30 באבן בעיבוד 'טובה' וגג רעפים אופייני לשכונה. במבנה שולבו פרטי בנין בסגנון מודרניסטי בעיקר בפתחים (קשתות שטוחות, חלון פס בחדר מדרגות) ובמרפסות התלויות.	
הערכת משמעות האתר: למרות השינויים הרבים במבנה השתמרו בו אופיו וערכיו ההיסטוריים וכן אלמנטים שונים: פתחים בקירות האבן, תריסים מקוריים, סורגים, חלון 'פס' בחדר המדרגות, ופרטי פנים מקוריים הכוללים, דלתות עץ ומשקופים ועצים בוגרים בחזית האחורית. המבנה הינו חלק מרקמת הבניה ההיסטורית של שכונת כרם אברהם בתבנית עיר גנים ונבנה בטכנולוגית בניה טיפוסית (קירות אבן ובטון ותקרות בטון וקורות פלדה). במסגרת מדיניות מע"ר צפון החלה במקום ישנה חשיבות רבה לשמירת מורפולוגיות הבינוי ההיסטורית הקיימת.	
תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62: אזור מגורים 3	
היתרים: היתר בניה 1983/0389.00 שינויים בבניין קיים- השלמת בינוי בקומה ב' חלקית ותוספת מרפסות .	

15.12.1999: היתר בניה 1983/0389.02 שינויים בבניין קיים- שינוי בגג קיים	
מדיניות בניה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות	
ועדת שימור	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
א.	שימור: מוצע לשמר ולשלב אלמנטים אדריכליים היסטוריים קיימים במבנה החדש (חזית צפונית וכן חלון 'תרמומטר' היסטורי בחדר המדרגות שיועק לחזית חדשה). השימור המוצע מאושר ע"י מח' שימור.
ב.	גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 5 קומות. בהתאם למדיניות זו קומה חמישית בגג שטוח צריכה להיות בנסיגה מקו החזית או מובלעת בחלל גג הרעפים. יש לתקן התכנון המוצע בהתאם.
ג.	חניה תת"ק מוצעת: מוצעת הנמכת מפלס החצר לצורך חנייה תת"ק. יש להעביר חו"ד הנדסית להיתכנות ההנמכה המבוקשת ללא פגיעה בחזית הצפונית לשימור או לחילופין להציע גישה וכניסה לחניון התת"ק בצדי החזית לשימור ולא במרכז החזית באופן הגיוני יותר תכנונית (לא למקם רמפה במרכז החזית)
ד.	גג רעפים: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים (ככל והשתמר) כולל הטמעת 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.
ה.	צמחיה בוגרת: כתנאי להיתר יש להגיש חו"ד אגרונום. יש לשלב הנחיות מתאימות לשימור עצים בוגרים קיימים ונטיעות חדשות של עצים בוגרים כלפי הרחוב.
ו.	תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק תיעוד למבנה.
ז.	עדכון ההרמוניקה: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים הקיימים לשימור. וכן הוראות הנדסיות- לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
ח.	תנאים להיתר: 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. הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור וכן חו"ד אגרונום לצמחיה המחלקה.
ט.	תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6231

נתונים כלליים	
כתובת	יפו 93-95, מרכז העיר
שם המבקש	שלום גרבייה
סיבת הפניה	תוספת קומות מעל בניין לשימור
מספר תכנית	תב"ע 1204643
סמכות	וועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות/חלקי
30050	87	חלקי
30074	47-48	בשלמות
30074	46, 55	חלקי

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
	תב"ע 370825	שימור סטטוטורי
	2762	כרטסת
	חלק ממתחם כ"ח ההיסטורי	מבנן מיוחד
תכנית מבוקשת: תכנית לתוספת בינוי של שתי קומות וקומה חלקית עליונה ותוספת זכויות מעבר למה שאושר בתכנית 370825 ב-2019 הכוללת 8 קומות ושתי קומות מרתף כששתי הקומות הראשונות כוללות 2 מבנים לשימור. השימושים בתכנית הם מסחר ומגורים.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: תכנית מתאר 62 משנת 1959 – אזור מסחרי. תכנית 1680 משנת 1972 – הרחבת דרך יפו. 2 הבניינים באזור ההרחבה - להריסה. תכנית 57'א' משנת 1973 (מרכז כלל) מסמנת את מתחם כ"ח להריסה לרבות 2 הבניינים הנדונים (ששרדו). תכנית 370825 משנת 2019 – תוספת 6 קומות מעל 2 קומות לשימור ו-2 קומות מרתף. 2 המבנים מסומנים לשימור.		
היתרים: אין התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות מדיניות רח' יפו על ציר רק"ל – 8-10 קומות.		
תיאור המצב הקיים: שני בתים דו קומתיים צמודים, שהיו חלק ממתחם כ"ח ההיסטורי שנבנה בסוף המאה ה-19. מתחם כ"ח כלל מבנים רבים- בית ספר לבנים, בית ספר לבנות, סדנאות ומגורי סגל. מהמתחם נותר כיום רק בית הספר לבנות ו-2 הבניינים הנדונים וזאת לאחר ששאר המבנים נהרסו בשנות ה-70 של המאה ה-20 עבור הקמת מרכז כלל ובשנות ה-90 עבור בניין חלונות ירושלים. 2 המבנים שימשו למסחר בקומת הקרקע ומגורי סגל בית הספר בקומה השנייה. הם היו חלק ממבנן של מבנים טוריים ששימשו כמגורי סגל שפנו בחלקם לרחוב יפו ובחלקם לאורך חומת המתחם המזרחית. החזית הראשית של שני המבנים פונה לרחוב יפו וכוללת חנויות שקירותיהם		

נפרצו עבור ויטרינות והרחבת פתחים וקומה א' מרשימה הכוללת שלישיות פתחים מקושטים ומרפסות זיז. החזית המזרחית פונה לסמטת משיח בורוכוב המחברת את רחוב יפו ואגריפס דרך בית היתומים הספרדי. החזית הדרומית - האחורית פונה אל בית היתומים הספרדי. החזית כוללת חומה עם שער כניסה לחצר. החומה היא קיר אלכסוני של המדרגות שעולות לקומה השנייה. החזית המערבית פונה לרחבת מרכז כלל וכוללת קיר מאסיבי ששרד ממבנה סגל אחר שנהרס. בצמוד לחזית מערבית קיים מעבר הולכי רגל נוסף בין אגריפס ויפו. המבנה כולל קמרונות צולבים בקומת הקרקע, חצר פנימית אופיינית בה מדרגות לקומה א' שנישאות על ג' קמרונות.

ועדת שימור:

החלטות קודמות בוועדת שימור: תב"ע 370825

תאריך הדיון	המלצה לוועדת שימור
26.2.17 – שובץ לוועדת שימור אך לא גידון.	התכנית הוגשה ללא תאום תכנון במחלקה לשימור ותוך התעלמות מנושא השימור לפיכך ממליצים לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ולקיים הליך תאום תכנון שימורי מפורט בבקשה מתוקנת. ככל שתוגש בקשה מתוקנת לחו"ד מחלקת השימור, יש להתייחס בתכנית המוצעת לנושאים הבאים: (1) על התכנית המוצעת לשמר החללים הבנויים בטכנולוגיה של קמרונות. אין לבצע חפירה מתחת לשטח חללים מקומרים לשימור. (2) יש לכלול בבקשה שימור קירות הבניה ההיסטורית המקורית הקיימת לרבות שימור ושיקום פרטי הבניה המקוריים הקיימים כולם. (3) יש לסמן להריסה תוספות בניה מאוחרות הקיימות בצמידות למבנים ההיסטוריים, בפרט הרחבת חלון הראווה הקיים ביפו 93, ולחשוף את חזיתות הבינוי ההיסטורי הקיים. (4) יש להתאים את קו הבנין האחורי לקו בנין קיים לצורך שמירה על רוחב מעבר בהתאמה לקו בנין אחורי מבנה שכן יפו 91 וכן על מנת לשמור על מאפיין בינוי היסטורי של חצר פנימית. (5) בהתאם להנחיות מ"ה יורחב הקו הכחול של התכנית בגובל המגרש המערבי ותסמן להריסה ע"ח מגישי התכנית שארית הבינוי הקיים של מבנה היסטורי, במקור נבנה צמוד קיר בית משותף. (6) יש להוסיף את נושא השימור בתקנון ובנספח. (7) הערה לתיק התייעוד- יש להשלים תכנית קומה תת קרקעית תיאור מצב קיים. בור מים במידה ויימצא בשטח התכנית, ייחשב כאלמנט היסטורי המיועד לשימור. (8) נוסח התנאים השימוריים למתן היתר בניה: - יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור. - יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.

• יש להגיש למחלקת השימור סקר הנדסי שימורי למבנה הקיים ותכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור.	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17 : לאחר המלצת מחלקת שימור ביוני 2024 בוצעו תיקונים בתכנית. חוות הדעת מתייחסת לתכנית המתוקנת מ-15.12.24: לאשר את התכנית בתנאים הבאים: 1. תיקון תשריט – א. יש לסמן את המבנה לשימור (כמו בתכנית קודמת). ב. יש להפריד בין קו הבניין לקו בניין תת קרקעי. ג. קו בניין לחפירה - אין לחפור מתחת לבניינים לשימור ובור המים בחצר. מוצעת חפירה מתחת לחצר. ככל הנראה קיים בור מים מתחת לכשליש משטח החצר. בור המים הוא חלק בלתי נפרד מהמתחם ויש לשמרו. ניתן לייצר גישה ולהשתמש בו. ד. יש לסמן את העצים שסומנו בתשריט קודם לשימור. ה. יש לתקן הריסה בהתאם להנחיות לנספח הבינוי להלן. 2. תיקון נספח בינוי: א. חצר פנימית – 1. החצר הפנימית היא ייחודית ונדירה וכבר אין הרבה כמוה. חשוב לציין שהקסם התגלה רק בסיור שנערך במקום. החצר מוקפת בינוי היסטורי משלושה צדדים כשהכניסה אליה היא דרך שער בחומה אלכסונית הנושאת את המדרגות החיצוניות שבתוך החצר. החצר מרוצפת אבן. הריצוף סביב תקרת בור המים ממוסגר באופן ברור. בחצר עץ וושינגטוניה ענק. בתכנית מוצע לובי דיירים בחצר. הלובי יקורה בגובה 2 קומות ויכלול חזית זכוכית מעל חומת הכניסה האלכסונית. 2. אין לחפור באזור בור המים. יש לשמור את ריצוף האבן המקורי גם באזורים שייחפרו. ניתן להשתמש בחלל בור המים ללא פגיעה בו. חשוב לשמור על ריצוף האבן ההיסטורי של החצר. 3. יש לשחזר את המדרגות שהוחלפו עם השנים. יש לשמור את הקשתות והקירות הנושאים את המדרגות. 4. יש להציג חזיתות פנימיות של החצר. 5. יש לשמור את המרפסות מעל החצר.	



ב. שימור אגף ממערב לחצר –

האגף המערבי הוא חלק בלתי נפרד מהמתחם. הוא כולל חזיתות אבן אופייניות לבנייה עות'מאנית: חזית דרומית לכיוון בית היתומים – קיר אבן מחופה טיח (אולי לצורך איטום), חזית מזרחית של האגף פונה לחצר ומהווה את הקיר המערבי שלו, וחזית מערבית פונה למרכז כלל וכולל שאריות של המבנה הסמוך שנהרס. בתוך המבנה נשמרו קמרונות צולבים.

התכנית מציעה הריסה מלאה של האגף ובניית קירות חדשים. יש לשמור את כל החזיתות לכל גובהם כולל השאריות שנותרו. החזיתות הן חלק מייחודו של המתחם כלפי המעברים הרגליים שסביבו.

יש לשמור על חלק מפנים המבנה הכולל קמרונות. יש לתכנן את מערכת המדרגות והמעליות כך שישמרו לפחות 2 קמרונות בצפון האגף. חדר התבואה ממוקם בתוך חלל קמרונות אשר יכול להוות כניסה נוספת או חלון ללובי ואין למקומו במיקום רגיש וערכי הפונה כלפי הרחבה של בניין כלל. כמו כן חדרי קמרונות וחזיתות האגף המערבי צריכים להישמר ולהשתלב בתכנון.

הקיר הפנימי של האגף המערבי ישומר/ ישוחזר בתיאום המחלקה.



חזית מערבית של האגף המערבי



G1 חלל פנים חנות



קמרונות צולבים בקיר הצפוני של האגף המערבי. אולי חלון מרתף של אגף צפוני.

ג. שימור קומת קרקע – יש לסמן שיקום ושחזור של החזית לרחוב יפו שעברה שינויים רבים. פתחי החנויות יצומצמו לפי שחזור מצב מקורי משוער ע"י אדריכל שימור. יש לשמור את המבנים ואת האלמנטים הייחודיים כגון תנור וארובה, נגרות מקורית, ריצופים, ציורים אם קיימים, צנרת מקורית ועוד. חוסרים ישוחזרו בהתאם. יתכן וקיים מרתף מתחת לאגף הצפוני (על סמך החלון בצילום לעיל).





תנור וארובה בנויה העולה לאח במטבח בקומה א'

- כל קומת הקרקע של אגף מזרחי תהיה מסחרית בהתאם למדיניות התכנון של מרכז העיר. ניתן לבחון בתיאום המחלקה לשימור פתיחת פתחים חדשים לטובת הנושא.
- ד. שימור קומה א' – יש לשמור את הקומה במלואה כולל קירות, מרפסות ובינוי בזיז לכיוון החצר. יש לשמור את כל הפרטים המקוריים הקיימים בשפע. חוסרים ישחזרו בהתאם. הריצופים ישומרו במקומם.
- ה. היתכנות הנדסית – לא ברור כיצד ייבנה מבנה של 8 קומות מעל המבנה הקיים. יש להציג תכנון הנדסי עקרוני לאחר התייעצות עם מהנדס שימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית.
- ו. חצר חיצונית מוצעת – מוצעת חצר מגודרת מחוץ למתחם מדרום לו. אין לגדר את החצר. יש להגדירה כשצ"פ או שפ"פ ולנטוע בה עצים לטובת הולכי הרגל בסימטה. יש לבחון הרחבת המעבר לסמטה המערבית המחוברת בין יפו לאגריפס.
- ז. עיצוב הקומות החדשות – בשל הפער העיצובי בין בנייה היסטורית של המאה ה-19 ובין בניין מודרני, יש להציג חלופות לצמצום הקונטרסט יתכן ונסיגה ממשית או עיצובית של קומה תייצר הפרדה ויזואלית טובה יותר. יש להגיש חלופות לבחינה.
3. **תיק תיעוד** – תיק תיעוד דל ולא מספק. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר. יש להשלים תיעוד של בור המים. יש לציין זאת בהוראות.
4. **תיקון הוראות התכנית (התייחסות לגרסה שעברה תנאי סף)** –
- א. גג טכני של 6 מ' – יש לצמצם למינימום הנדרש (הוראות בינוי סעיף 3).
- ב. גלריות בקומות מסחריות – יאושרו רק במידה ואין פגיעה בתקרות קמרונות (הוראות בינוי, סעיף 4).
- ג. הפיכת חלון לדלת – לא צריך להיות הוראה גורפת אלא נקודתית בהתאם לנספח הבינוי (הוראות שימור, סעיף 3).
- ד. פרטים לשימור – אין לציין שהפרטים יישמרו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למצוין בתיק התיעוד מכיוון שאין מספיק פירוט, הפרטים יישמרו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב ההיתר ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא (הוראות שימור סעיף 4).

ה. חיזוקים הנדסיים – כתוב שלא יפגעו בקירות חיצוניים. יש להוסיף שלא יפגעו גם בקמרונות אבן (הוראות שימור, סעיף 13). תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד הנדסית שימורית.

ו. יש לציין שיקום חזית לרחוב יפו – השלמת אבן היסטורית בפתחים שהורחבו וצמצום גודל הפתחים לגודל הפתחים ההיסטוריים או למינימום הנדרש.

ז. יש להבהיר שהמסומן בסגול בנספח הבינוי הוא לשימור ולא לשחזור או פירוק והרכבה.

ח. יש לציין כי בור המים לשימור וכי במידה וימצא בור מים נוסף יש לתעדו ולפנות מיידית לתיאום מול מח' שימור לבירור אם נדרש לשמרו. במידה והינו בעל ערך שימורי, יידרשו שינויים בתכנית בהתאם.

ט. תנאים להיתר:

שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן

ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.

יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור

יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6780

נתונים כלליים	
כתובת	אגריפס 73, מחנה יהודה
שם המבקש	דינה גלר
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1385061
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל שחר פוני

גוש	חלקה	חלק
30046	בשלמות	מחלקה
61		

עיקרי התכנית ומטרותיה:									
מהות הבקשה: הגבהת גג רעפים מעל מבנה בן 5 קומות והכשרת קומת הגג כקומת מגורים נוספת. הכשרת עבירת בניה (סגירת "נסיגה" של הקומה החמישית בחזית הדרומית, שבוצעה בניגוד להיתר). התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית <table> <tr> <td>שימור סטטוטורי</td><td>לא</td></tr> <tr> <td>רשימת שימור</td><td>המבנה מוכרז כמבנה לשימור</td></tr> <tr> <td>מבנה היסטורי</td><td>כן. חלק מבתי שכונת אוהל משה: 1882-1885</td></tr> <tr> <td>תיק תיעוד</td><td>ל.ר.</td></tr> </table> התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 5.12.24 מצב מוצע: 1. התכנית מציעה הגבהת של גג רעפים מעל מבנה בן 5 קומות לשם קבלת קומת מגורים נוספת (סה"כ 6 קומות). 2. התכנית מציעה הכשרה של עבירת בניה הכוללת השלמת הקומה החמישית במבנה לקומה שלמה. גודל המגרש: 115 מ"ר. שטחי בניה: 570 (עיקרי) + 75 מ"ר (שירות). מס' קומות (בפועל): 6. מצב קיים: המבנה הינו חלק מבנייה טורית של שורת המבנים הצפוניים בשכונת "אוהל משה", ומהווה מבנה פינתי בשורת המבנים. שכונה זו נוסדה בשנת 1882 והיתה (עם שכנתה ה'תאומה' מזכרת משה) אחת מהשכונות הראשונות מחוץ לחומה. השכונה ממוקמת בין שכונת מזכרת משה ממזרח וזכרון טוביה ממערב. שורת המבנים שתחמו את השכונה בחלקה הצפוני היוו גם דופן דרומית לציר התנועה הראשי שהתפתח לאורך רחוב אגריפס. המבנה במקורו בעל שתי קומות. למבנה הוצא היתר, (בהתאם למדיניות המאפשרת בניה של עד 5 קומות בחזית הקדמית ו 3 קומות בחזית האחורית, להלן) ונבנו מעליו 3 קומות נוספות (סה"כ 5 קומות) וגג רעפים. הקומה העליונה לבנתה בניגוד להיתר ללא נסיגה בחזית הדרומית. תכנית מאושרת בתוקף: 3833 משנת 1992 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד עם שימוש מסחרי בחזית הצפונית. היתרים: למבנה המקורי בן 2 הקומות הוצא היתר (1993/0147.06) לתוספת 3 קומות		שימור סטטוטורי	לא	רשימת שימור	המבנה מוכרז כמבנה לשימור	מבנה היסטורי	כן. חלק מבתי שכונת אוהל משה: 1882-1885	תיק תיעוד	ל.ר.
שימור סטטוטורי	לא								
רשימת שימור	המבנה מוכרז כמבנה לשימור								
מבנה היסטורי	כן. חלק מבתי שכונת אוהל משה: 1882-1885								
תיק תיעוד	ל.ר.								

מדיניות בנייה: מדיניות בניה לאורך רחוב אגריפס ▪ מס' קומות: עד גובה 5 קומות בצד הפונה לאגריפס. עד גובה 3 קומות בצד הדרומי, הפונה לשכונות המגורים ההיסטוריות.
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17: לדחות את הבקשה: הבקשה עומדת בסתירה למדיניות התכנון, אינה מתאימה לשפת המקום ועתידה ליצור פגיעה בחזות המקום: בהתאם למדיניות הבניה לאורך הדופן הדרומית של רחוב אגריפס, גובהם הסופי של המבנים הינו: בחלק הפונה לרח' אגריפס (צפון החלקה): 5 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל. בחלק הפונה לשכונה עצמה (דרום החלקה): 3 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל (ההיתר שהוצא זה מכבר איפשר נסיגה בקומה הרביעית, ולא השלישית, של המבנה). הגבהת גג הרעפים תיצור חריגה המנוגדת למדיניות הגובה וכן הכשרת העבירה בהשלמת הקומה החמישית תיצור גם היא פגיעה במדיניות <u>המכוונת ליצירת דירוג בגובה המבנים בחלקם הדרומי</u>.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
מספר תיק שימור	6486

נתונים כלליים	
כתובת	בן יהודה 16, ההסתדרות 7, מרכז העיר
שם המבקש	ישראל אבוהצירא, יוסף אזרזר, יובל בן פורת, בנימין ושולמית פורתי, יצחק שפר
סיבת הפניה	תוספת קומות ל-2 בנינים קיימים צמודים: בן יהודה 16 וההסתדרות 7 ירושלים
מספר תכנית	תב"ע 1335009
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת תכנון	אדריכלית אביגיל בן שמחון

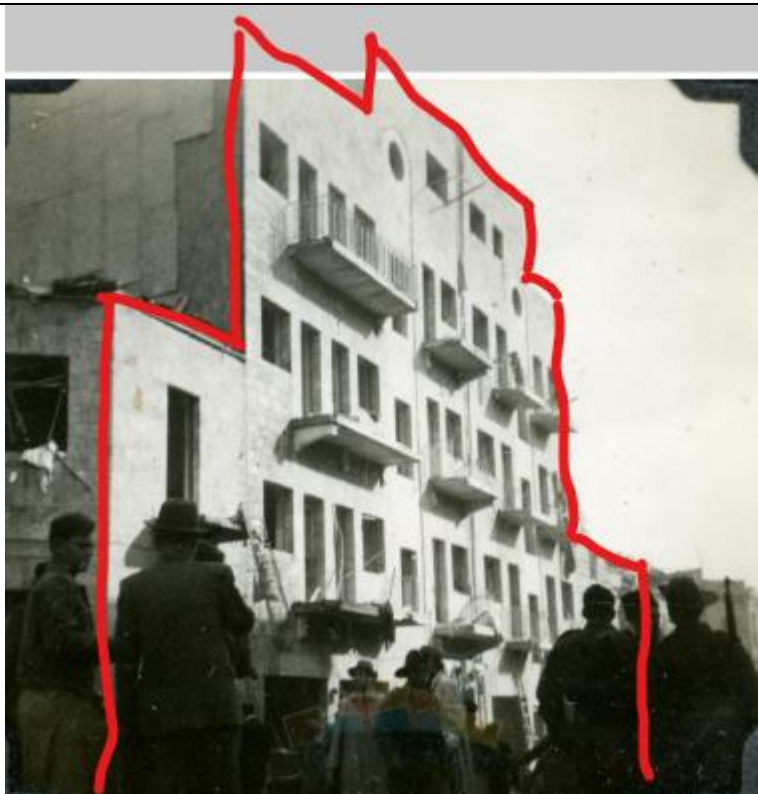
גוש	חלקה	בשלמות
30049	14	V
30049	52	V

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
	מספר אתר 3757	
תכנית מבוקשת: תוספת קומות ל 2 בנינים קיימים צמודים: בן יהודה 16 וההסתדרות 7. בבן יהודה 16 – תוספת 4.5 קומות ל-4.5 קומות קיימות. בהסתדרות 7 תוספת 2 קומות מעל 8 קומות קיימות.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תכנית מתאר 62 משנת 1959 – אזור מסחרי		
תכנית 2513 א' משנת 1988 – תכנית מדרחוב בן יהודה		
תכנית 13864 משנת 2012 – תוספת 6 קומות ברחוב ההסתדרות 7		
היתרים:		
2013/383.00 משנת 2015 – תוספת 6 קומות לפי תב"ע		
2013/383.01 משנת 2016 חידוש היתר		
2013/383.02 משנת 2017 – שינוי שם בהיתר.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות:		
מדיניות מרכז העיר ברחובות פנימיים 8-10 קומות תלוי שימוש.		
מצב קיים – רקע היסטורי: התכנית כוללת 2 בנינים שנבנו בתחילת שנות ה-30 של המאה ה-20. הבניין ברחוב בן יהודה 16 הוא בניין בן 4 קומות וחצי קומה על הגג. נבנה בשנת 1932-1934. בקומת הקרקע חנויות ומגורים בקומות שמעל. חדר המדרגות כולל חלון עגול בחלקו העליון ומחופה לכל אורכו באבן מעובדת בסיתות מסמסם עדין. המבנה תוכנן כיחידה אחת עם המבנה הצמוד ממזרח – בן יהודה 14. שני המבנים מעוצבים כתמונת ראי כמעט מושלמת אחד של השני כשהחלק המרכזי של שני המבנים בן 5 קומות והחלקים הצדדיים בני 4 קומות. סגנון הבנייה מנדטורי בינלאומי אופייני. הבניין כולל מרפסות שנבנו מחדש לאחר שנפגעו מהפיצוץ של מכונית התופת בידי מחבלים ב-22.2.1948. המרפסות המקוריות היו מעוצבות באופן מסוגן שאינו מאפיין את הסגנון הבינלאומי.		

גם בחזית האחורית מרפסות. הצד האחורי של המבנה מחופה טיח ופונה לחצר הבלוק המורכב מחלקות פרטיות. המבנה התאום שברח' בן יהודה 14 אינו מהווה חלק מהבקשה.



הבניין הפינתי ברחוב ההסתדרות 7/בן יהודה 18 הוא בניין צר שכלל במקור 2 קומות. קומת מגורים אחת מעל קומת חנויות. סגנון הבנייה הוא מנדטורי. פינת המבנה קטומה. בנוי מאבן אדומה. בשנים האחרונות נבנו עוד 6 קומות מעל ה-2 המקוריות. יתכן וכל 4 המבנים בחזית רחוב בן יהודה תוכננו ביחד ויצרו יחד תמונת ראי מדורגת. 5 קומות במרכז, 4 קומות משני הצדדים ו-2 מבנים תאומים בשתי הפינות בני 2 קומות ופינה קטומה.



הצורה אינה קיימת כיום. בן יהודה 12 נהרס בפיצוץ מכונית התופת ב-1948 ונבנה מחדש כבניין בן 5 קומות והפינה ברחוב בן יהודה 18/ההסתדרות 7 הפכה לבניין בן 8 קומות. במבנה זה נותרו רק החזיתות הקדמיות עם מרפסות חדשות וללא פרטים מקוריים.

ועדת שימור

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 17:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לסמן את המבנה לשימור בתשריט.
2. יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור. יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה.
3. יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התייעוד וע"י אדריכל שימור. המרפסות נפגעו בפיצוץ מכונית התופת ב-1948 ונבנו מחדש באופן לא אחיד וללא הפרטים הייחודיים של הבנייה המקורית.
4. חזית אחורית – לא מופיעה בנספח הבינוי וגם לא בתיק התייעוד. יש להשלים.
5. מעלית – לא ברור איך מגיעים אל המעלית הממוקמת בחזית אחורית. נראה שהמעלית המוצעת תפגע במרפסות של דיירים (כאמור אין שרטוט חזית אחורית). כמו כן, לא נראה שהמעלית משרתת את הקומות הקיימות. יש למצוא פתרון. המעלית המוצעת כוללת חלק מהחצר. יש לאפשר גישה לחצר הכלואה.
6. חצר – קיימת חצר צרה בין המבנים בה מתוכננת המעלית המחלקת אותה. ממערב יש בליטה של המגרש לכיוון חצר הבלוק. יש לנטוע 2 עצים במיקום זה.

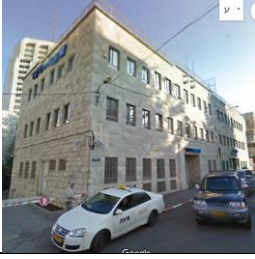
7. הוראות שימור – יש לכלול התייחסות לפרטי בניין לשימור או שחזור – שימור פרטי אבן, שטיחים מעוטרים, חדר מדרגות לרבות טראצו ומעקות. שחזור מרפסות, שיקום חדר המדרגות, שיקום/שחזור חלונות ודלתות ועוד.
8. תיק תיעוד – השלמת שרטוטי חזיתות. אין תיעוד של הדירות פרט לדירה בקומת הגג. יש להשלים.
9. עיצוב התוספת – למבנה יש צורה ייחודית מדרגת המהווה תמונת ראי למבנה הסמוך בבן יהודה 14 אשר לא נכלל בבקשה. יש לתכנן את התוספת בנסיגה ממשית או לכל הפחות עיצובית על מנת להדגיש את המבנה ההיסטורי. 1.5-2 מטר יאפשרו מרפסת ראויה לשימוש
10. שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
11. קומות חדשות – מוצע חדר מדרגות חדש מקומה ד' ומעלה שאינו בהמשך לחדר המדרגות המקורי. כמו כן מוצעים חדרים מחוזקים. לא ברורה היתכנות מבחינה קונסטרוקטיבית. הקירות לא תואמים לקירות הקיימים בקומות שמתחת. יש לסמן מע' קונסטרוקטיבית בכל הקומות.
12. יש להוסיף סעיף לגבי תשתיות – לא על גבי חזיתות ראשיות. בגג יש למקם על גבי האזור המרוחק מהרחוב ובאופן שלא יבלוט.
13. **תנאים למתן היתר –**
 - שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.
 - יש להגיש תיקי תיעוד לאישור מחלקת השימור
 - יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
 - יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.
 - יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	05/01/2025 - ה טבת תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/17
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: מרכז העיר	

שכונת מורשה – מרכז העיר

רקע סטטוטורי שכונתי:

במרחב בו נבנה הבניין הנדון החל פיתוח בשנות ה-70 של המאה ה"ט, ראשית היציאה מהחומות. הבניין ההיסטורי הבולט בסביבה היה של המוסד הגרמני טליתא קומי, שכנראה שלט על קרקעות לא מעטות מסביב. צפונית ומערבית למוסד זה, בפער קרקעי ניכר, כמו השכונות היהודיות של העידן העות'מאני 'סוכת שלום', 'משכנות ישראל', 'מזכרת משה', ו'אהל משה' במרקם האופייני (ר' מפה מ-1922 משמאל). הפער הקרקעי שצוין לעיל החל להיסגר בימי המנדט במגורים ומשרדים. אז גם נוצר הרחוב מסילת ישרים, שבראשית ימי המנדט ניקרא "רח' זכריה". הוא איפשר חיבור מרקם רציף עם המע"ר הירושלמי של אזור "המשולש" שממזרח. קטע קרקעי ניכר בסביבות "בית מזל"א העות'מאני, נותר בלתי מפותח עד למלחמת העצמאות (עיגול כחול משמאל).

מס' סידורי	שם אתר לשימור/כתובת	מס' אתר ברשימת השימור	גוש וחלקה	בעלים	תמצית נתונים והערכת האתר
1	קופ"ח לאומית מסילת ישרים 14	 	30847/4	לוי רמות ייזום והשקעות חברה בע"מ	בניין משרדים מוסדי אופייני שנבנה בראשית שנות ה-60 ומשמש כקופ"ח לאומית. מבנה בן 3 קומות. פתחים סדרתיים. בכל קומה בגודל אחד הדרגתי. בקומת הקרקע פתחים גדולים, בקומה א', ב' פתחים קטנים יותר. פתח הכניסה מודגש בגודלו ועיצובו. נשמר שער ברזל מקורי דו כנפי מעוטר בסגנון אר-דקו בדגם שיבולים ופרח המהווים את סמל קופת החולים. פנים המבנה עבר שינויים. המבואות והמדרגות מרוצפים ומחופים בשיש אדום כנראה מקורי. הערה – קיימת תב"ע 231605 לתוספת קומות (ללא הריסה)
2	מסילת ישרים 16		30847/19	גולדן היל בע"מ	בניין משרדים אופייני שנבנה בראשית שנות ה-60 ומשמש כמשרדים. מבנה בן 3 קומות. פתחים סדרתיים. בכל קומה בגודל אחד הדרגתי. בקומת הקרקע פתחים גדולים. פתח הכניסה מודגש בגודלו ועיצובו. קיימת תב"ע 678276 לתוספת קומות ללא הריסה.
3	מזל"א 3		30847/6	רן נעמי+ נוספים	בית דירות מודרניסטי המהווה חלק משני בניינים מחוברים שנבנו כמבנה אחד בשנות ה-30 של המאה ה-20 בהינף אחד עם מסילת ישרים 12. פינת המבנה

				בין הרחובות מז"א (כניסה לחניה תת קרקעית של מגדל העיר) ומסילת ישרים היא מעוגלת וכוללת 4 קומות. הפינה ממוקמת בחלקה 7 אך הינה חלק בלתי נפרד מהמבנה במז"א 3. המבנה במז"א 3 כלל 3 קומות מקוריות. הקומה הרביעית הייתה חלקית והושלמה בשנות ה-90.	
4	מסילת ישרים 12	2786 (קיים תוכן)	30847/7	כליפא אבנר + נוספים	בית דירות מודרניסטי המהווה חלק משני בניינים מחוברים שנבנו כמבנה אחד. נבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20 בהינף אחד עם מז"א 3. האגף הפונה לרחוב מסילת ישרים כולל 5 קומות. קומת הקרקע מסחרית ומעל מגורים. פינת המבנה בין הרחובות מז"א (כניסה לחניה תת קרקעית של מגדל העיר) ומסילת ישרים היא מעוגלת וכוללת 4 קומות. הפינה מהווה חלק מהמבנה במז"א 3.
5	מסילת ישרים 10 		30847/8	קפלן ידידיה + נוסף	1949 מנדטורי
6	מסילת ישרים 8 		30847/9	אוהד רויטל ריגבי ציפורה לוי יעקב + נוספים	1949 מנדטורי
7	בן יהודה 38-40	2788	30847/12	גורל משה חיים + נוספים	בית דירות מודרניסטי מתקופת המנדט בעל 6 קומות. קומה שישית בנסיגה. תוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' שבנה מבנים רבים במרכז העיר. בבית זה גר עם אשתו וגם משרדו שכן בבניין. חלק מבלוק עירוני שפונה לרחוב בן יהודה. בשל צורת המגרש, נבנה הבניין בצורת משולש. צורתו אינה ניכרת בחזית לרחוב הנראית מחלק ממבנה טורי אופייני. קומת הקרקע אינה מסחרית וכוללת דירות המוגבהות מעט ממפלס הרחוב. יתכן וחלונות קומת הקרקע עוצבו באופן שמאפשר פריצת פתחים מסחריים עתידיים. למבנה מרפסות עם מעקות מתכת

					אופייניות למרכז העיר. המרפסות עברו חיזוק עדין.
8	נרקיס 4ב, 4ג בפטיסטים		30043/115	כנס הבפטיסטים בישראל	הכנסיה הבפטיסטית האמריקנית נבנתה ב-1933. לידה הוקם בית הכומר, ספריה וחנויות. במלחמת העולם השנייה נסגרה הכנסיה ונפתחה מחדש לאחריה ע"י הזוג ד"ר רוברט לינדסי ואשתו. הכנסיה הוצתה ב-1979 ושוקמה אך באופן שונה.
9	אוישישקין 50 פינת רח' מנורה		30043/93-86	לא סומן בתכנית דרום נחלאות.	שיכון היסטורי. נבנה בשנות ה- 30 כמבנה טורי בצורת האות ח' סביב חצר. החזית הראשית פונה לרחוב מנורה וכוללת קומה מסחרית ומעליה קומת מגורים ועוד קומה בנסיגה. חזית נוספת פונה לכיוון מתחם מנורה. כיום בנוי בסמוך לחזית זו אחד מהמבנים של קמפוס מנורה. הבניין המקורי כולל 2 קומות. החצר האחורית כוללת עצים רבים.
10	שמואל הנגיד 3		5463	קמפאס הוברט מרדכי+ נוספים	חלק מבלוק עירוני בין הרחובות המלך ג'ורג', שץ, שמואל הנגיד ובארי. נבנה ע"ג מגרש הפועל. הבלוק הינו בלוק מנדטורי אופייני הכולל מבנים טוריים בקו 0 לרחובות, המיועדים למגורים כשבקומת הקרקע מסחר. במרכז הבלוק חצר. ב-2 החלקות הפונות לרחוב המלך ג'ורג' קיים בית פרומין ששימש את הכנסת הישנה. שמואל הנגיד 3 כולל קומה מסחרית עם גלריה 41- קומות מגורים. בשונה משאר המבנים למבנה חזית צד הפונה לכניסה לחצר. הבניין מתוכנן באופן א-סימטרי וכולל טור מרפסות שקועות עם מעקה בנוי פינתי - לכיוון שמואל הנגיד ולכיוון המעבר. אחד מדיירי המבנה היה אדר' מיכאל שביב שהכין את תכנית מתאר 62
11	המלך ג'ורג' 14 בית ג'ורג' שיבר		30845/9	יש נקודה. אין מספר (כרססת סגולה)	בית ג'ורג' שיבר – בית דירות בן 4 קומות מגורים מעל קומת חנויות. נבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20. תוכנן ע"י האדריכל הערבי-נוצרי דוד טליל עבור איש העסקים הערבי- נוצרי ג'ורג' שיבר. בתקופת המנדט הבניין היה ידוע בשם "הבית הלבן". עיצובו יוצא דופן בשל סגנון האר-דקו המובהק שלו. אין עוד בניינים כאלו בעיר. בחזית חדר המדרגות

חלון אנכי עם חלוקות אבן גיאומטריות ומעליו חלון מתומן. העיצוב המצולע של חצאי מתומן חוזר גם בפתחים של הקומה האחרונה, בפתחי החנויות ובמרפסות. במרפסות מוטבע תבליט של שמש זורחת שהיה אופנתי באותה תקופה ועיטור שיניים ממסגר את תחתית המרפסות.					
בית דירות בן 4 קומות. בקומת הקרקע חנויות. נבנה ב-1926 ע"י המהנדס והאדריכל בן-ציון גיני ששימש כמהנדס העיר הראשון של ירושלים (בשנים 1917-1926). באחת הדירות בקומה א' גר גיני עם משפחתו. סגנון במבנה הוא קלאסיציסטי- אקלקטי. המבנה הינו סימטרי כשמרכז זיז מובלט (ארקד) מעוגל המדגיש את מיקומה של הכניסה המקורי לבניין כלל 2 כנפיים מברזל שעוצבו בהידור אלגנטי עם מוטיבים גיאומטריים וצמחיים (לא קיים כיום). גם מעקי המרפסות והסורגים עוצבו באופן דומה. כיום המסדרון לחדר המדרגות חסום ע"י חנות. באחת החנויות בבניין שכן במשך 66 שנה בית מרקחת אסותא. בחנות אחרת פעלה בתקופת המנדט מסעדת נוסבאום. מאוחר יותר שכנה במקום מסעדת מרבד הקסמים.	קסלסי רפאל+ נוספים	30845/8	יש נקודה. אין מספר (כרטסת סגולה)	המלך ג'ורג' 12 בית בן-ציון גיני 	12
בית דירות בן 4 קומות. בקומת הקרקע חנויות. ממוקם בפינת המלך ג'ורג' ואגריפס וכולל 2 חזיתות ראשיות. סגנון המבנה ניאו קלאסי. החזית לרחוב המלך ג'ורג' סימטרית (פרט לפינה) כשהכניסה הראשית במרכז. משני הצדדים שני ארקדים (בינוי בזיז מובלט) הכוללים חלון מקושת גדול. כל הפתחים מקושתים וכוללים פרטי אבן קלאסיים כגון עמודים עם כותרות מדורגות ואבן ראשה המעוצבת כמגן מסוגנן. חלק מהחלונות מאורגנים בצמדים. בפתח הכניסה נשמר שער הברזל המעוטר ובקשתות סורגים מסוגננים. החנות הפינתית הפכה למוקד עלייה לרגל אל "מלך הפלאפל"	חמוז דוד+ נוספים	30845/7	יש נקודה. אין מספר (כרטסת סגולה)	המלך ג'ורג' 10 	13
בניין בן 5 קומות. בקומת קרקע חנויות. מעוצב בסגנון אקלקטי במערך סימטרי. מרפסות הזיז כוללת כרכובי אבן שנושאים אותן ומעקות ברזל מסוגננים. החלונות הצרפתיים (חלון	כהן יריב+ נופסים	30074/2	יש נקודה. אין מספר (כרטסת סגולה)	המלך ג'ורג' 6	14

במפתח דלת) כוללים גם הם מעקה מתכת מסוגנן. מעל הקומה האחרונה גמלון וגג רעפים. בזמן המצור במלחמת העצמאות שימש המרתף כבית חרושת לייצור תחמושת במכוונות שהובאו מבית המלאכה של משפחת מילר בממילא. במקום פעל בין 1938-1979 בית הקפה "אלנב" שהיה מוקד משיכה לרבים בעיר. בין השאר בשל הגלידה האמריקאית והדונאטס					
אחד המבנים הראשונים בבלוק מראשית שנות ה-30. מבנה בן 4 קומות מקוריות. בקומת הקרקע חנויות. מבנה סימטרי הכולל 3 טורים של מרפסות עם מעקות בנויים וביניהם 2 טורי חלונות. עיצוב פשוט ופונקציונאלי. שער הכניסה לחדר המדרגות עשוי ברזל וכולל חלונות קטנים עם סורגים בגיאומטריה ישרת זווית. מעל המבנה נבנו עוד קומות בסגנון מודרני הכולל חיפויי פח וגג מעוגל.	פורתי גיל+נוספים	30074/3	יש נקודה. אין מספר (כרטסת סגולה)	המלך ג'ורג' 4 	15
מלון פלטין נבנה ב-1935 ע"י האחים אברהם ומרדכי ורשבסקי, משפחת מלונאים ידועה שהפעילה כמה בתי מלון במרכז ירושלים (מלון "תל אביב" שהפך למלון רון, מלון ורשבסקי ועוד). אביהם טודרוס ורשבסקי שייסד את המפעל המשפחתי היה מוכתר העדה האשכנזית מטעם השלטון העות'מאני. בין השאר היה מרוכשי קרקעות שנלך עבור הקמת שכונת גאולה. ב-1936 ענף המלונאות נפגע בשל מאורעות תרצ"ו והבניין נמכר למשפחת קוקיא. למרות זאת המשיכו בני המשפחה להפעיל את המלון בשכירות.	קוקיא בעז + נוספים	30074/8		אגריפס 4 פינת אבן ישראל מלון פלטין 	16
בית דירות בגובה 7-9 קומות שלו שתי כניסות נפרדות. הוקם ע"י אנשי העסקים גרגוריוס וגולדשטיין בשנים 1934-1936. נקרא על שם הקבלן המבצע מרדכי הלברייך. התכנית המקורית של הבניין תוכננה ע"י האדריכלים אליעזר ילין ווילהלם הקר בסגנון בינלאומי. בביצוע שונו מספר אלמנטים מהותיים והאלמנטים הבינלאומיים המובהקים שנותרו הם חלונות התרמומטר הארוכים של שני חדרי המדרגות. המעליות הן בין הראשונות בעיר. בדירות בקומת הקרקע הוסבו במהלך	ג'אקומו גאי+ נוספים	30037/61,62		המלך ג'ורג' 41-43 בית הלברייך 	17

השנים למסחר אם כי הפתחים לא נפגעו.					
בניין דירות משנות ה-40. בניין בן 4 קומות במקור. נבנה בסגנון הבינלאומי – מרפסות זיז עם מעקות בנויים, גגוני בטון, גדר עם שבכת רשת מברזל חדר מדרגות אופייני. המבנה נפגע בשל פיר מעלית בחזית ותוספת קומות.	הסתדרות מדיצינית הדסה+ נוספים	30037/46		אבידע 3 	18
בניין דירות משנות ה-40. בניין בסגנון בינלאומי מקומי עם הדגשה של הכניסה במרכז המבנה הסימטרי. הכניסה מעוצבת באופן מסוגנן ומעליה מרפסת זיז יחידה המדגישה אותה. גרם המדרגות והמעקה המעוגל משני הצדדים העשוי מעמודוני בטון מדגשים גם הם את הכניסה ומשווים לחזית תיאטרליות וחגיגות.	מורב הלברייך אוראל+ נוספים	30037/39		אבידע 5 	19