

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19/05/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/2
מספר תיק	6192

נתונים כלליים	
כתובת	לוי ג'ורג' 10-12 פינת דרך בית לחם פינת הרכבת, מושבה גרמנית
עורך הבקשה	אדריכל נח'לה רנין
מספר בקשה להיתר	2023/0488.00
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח חלקה 70
30011	69-70	1.5967 דונם

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: הקמת חדר חשמל (טרפו)/תחנת שנאים לפי בקשת חברת חשמל בחצר מנזר סנט צ'ארלס	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת שימור	אתר מאושר מס' 392
תכנית מתאר 2154	מבנה ראשי מסומן בתשריט אדום: 'בניינים לשימור - ערך היסטורי וארכיטקטוני' מבנה ראשי מסומן בנספח בינוי בשחור: 'אין אפשרות לתוספת בניה' גדרות לאורך גבול מגרש צפוני-מזרחי-דרומי סומנו כ'גדרות לשימור' בתחום החלקה מסומנים <u>עצים לשימור</u> . רח' לוי ג'ורג' מסומן כ'רחוב לשימור'
תכנית שימור 2097, 2097 א'	סעיף 5 בתכנית קובע כי לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור ולא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור. האתר יכלול את הבנין ואלמנטים אופניים קיימים במגרש כגון גדרות, עצים ומבנים נלווים לבנין הראשי.
מצב קיים: מדובר במגרש פינתי גודלו מעל 1.5 דונם מוקף גדרות אבן. בתחום המגרש מצוי מבנה ראשי המנזר שהוקם בראשית המאה העשרים, מבנה בסגנון טמפלרי מקומי באבן נבנה בצורה של ח' התוחמת חצר פנימית. המבנה משמש מנזר ובית הארחה. בחלקו הדרום מזרחי ממוקמת קאפלה. במתחם קיימים מבנים נוספים, לרבות אגף מערבי שהורחב בשנות השמונים ומשמש מוסדות חינוך. וכן מבנה עזר היסטוריים ומאוחרים. החצר הפנימית עשירה בצמחיה וותיקה בעלת ערכים נופיים.	
היתרים מאושרים: לא נמצא היתר הבניה המקורי.	
היתר 5389 תיק בנין 1978/287 לשינויים בבנין קיים הונפק בתאריך 25/11/1979 היתר 21027 תיק בנין 1982/472.00 לתוספת בניה הונפק בתאריך 07/03/1983 (בתיק הרישוי מצויים בנוסף היתר 21309 להגדלת שער קיים, היתר 21434 לפתח בגדר) היתר 1982/472.01 הונפק בתאריך 28/04/1983 אינו סרוק בארכיב האופטי של הרישוי היתר 1982/472.02 הונפק בתאריך 08/06/1983 אינו סרוק בארכיב האופטי של הרישוי היתר 1982/472.03 להגבהת גדר הונפק בתאריך 01/08/2011	
תכניות מאושרות: (א) תכנית מתאר 2154 לשימור שכונת המושבה הגרמנית בתוקף מתאריך 18/9/80 סעיף 10 (1) בתכנית קובע לא תותר כל תוספת בניה. שיפוע הבנין ייעשה תוך שמירה על הפרטים הארכיטקטוניים. סעיף 11 (5) לעניין קווי בנין קובע כי לא תותר בניה בחלקות ששטחם גדול מ 1500	

מ"ר אלא לפי תכניות מפורטות שתהיינה תואמות את אופי האזור. סעיף 20 לעניין שטחים למקומות מיוחדים (מוסדות) קובע כי "השטחים יהיו שטחים למקומות מיוחדים (מוסדות) ותחולנה עליהם הוראות תכנית המתאר לירושלים. שימוש הקרקע יישאר כפי שקיים בעת הפקדת התכנית. (ב) תכנית שימור 2097, 2097 א' בתוקף מתאריך 16/01/1989, 13/12/1990 בהתאמה. אתר מס' 8 מטרת התכנית קביעת אתרים ומונומנטים בעלי ערך לשימור. הוראות השימור מפורטות בסעיף 5
מצב מוצע: התקנת חדר חשמל (טרפו) לצורך הגדלת אספקת החשמל במתחם בהתאם לדרישות חח"י. הערה חשובה: מיקום מוצע בהרמוניקה משלב פתיחת תיק רישוי להתקנת היחידה במבנה קיים בשטח החצר המזרחית סמוך לכניסה מקורית קיימת בחלק הצפוני של החצר המזרחית סמוך למבנה המונומנט נדחתה משיקולי שימור מעבר מקורי פתוח. בתאום עם צוות התכנון בתאריך 17/04/24 סוכם על מיקום חלופי במבנה קיים דרום מזרחי שאינו מהווה פגיעה בחצר המונומנט. יובהר ששורת המבנים הקיימים לאורך גבול מגרש מזרחי אינם היסטוריים/בעלי ערך שימורי ואינם נצפים מהרחוב.
ח"ד משפטית מעודכנת מתאריך 12/05/24 - "בהתחשב בעובדה כי <u>המבנה הדרומי ביותר</u> מבין שורת מבנים חד קומתיים קיימים, בשורת מבנים אשר בשטח החצר המזרחית במתחם, מופיע במפה משנות העשרים של המאה העשרים, ונראה כי נבנה לפני שהייתה קיימת חקיקה שדרשה היתר בנייה, <u>ניתן לאשר חדר חשמל שימוקם בו</u>."
<u>הבקשה נדחתה במתוכנת המוצעת בהחלטת רשות רישוי מתאריך 02/05/24 מהנימוק שחדר החשמל המוצע אינו תת קרקעי, מצורף קובץ החלטה.</u>
וועדת שימור:
<u>המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 2:</u> בהתבסס על ח"ד המשפטית וסיכום פגישה שהתקיימה עם צוות התכנון בתאריך 17/4/24 חדר חשמל ימוקם במבנה הדרומי ביותר מבין שורת בניינים קיימים מאוחרים חד-קומתיים המצויים בשטח החצר המזרחית במתחם. גישה עבור חברת חשמל תותר משער תפעולי קיים בגדר המזרחית מדרך בית לחם. לא יותר שינוי בגדר לשימור הפונה לדרך בית לחם ולא תותר הקמת גדרות בחצר פנימית המונומנט. מחלקת השימור לא תתנגד לשינויים ככל שיתבקשו במבנה לא היסטורי קיים לרבות פריצת פתח בתקרה/בחזית לצורך הכנסת המתקן ובנייתו מחדש במיקום זהה ובהתאמה עיצובית למצב הקיים. יש להוסיף במסמכי הבקשה תכנית פיתוח נוף מפורטת בשטח החצר המזרחית.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19.5.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2
מספר תיק שימור	6244

נתונים כלליים	
כתובת	הרב והרבנית קפאח 14, 16
שם המבקש	עורכי בקשה: אדר' אנה לידז'נסקי
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15728
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה
30040	בשלמות
2, 1	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת 3 קומות על המבנה הצפוני ו 4 קומות על המבנה הדרומי עד לקבלת מבנה בן 5 קומות + גג רעפים. שימור חלק מחזיתות המבנים המקוריים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא מסומן ברשימת שימור אך בעל ערכים לשימור
מבנה היסטורי	כן. שנות ה'30 של המאה ה'20.
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 20.3.23	
מצב מוצע: הבקשה מציעה מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף המשמשות למגורים, מחסנים וחניה תוך שימור חלק מחזיתות המבנה ההיסטורי: החזית המזרחית כולה וחלק מהחזיתות הצפונית והדרומית.	
שטח עיקרי מבוקש: 933.67 מ"ר שטח מירבי מעל הקרקע: 1,041.35 מ"ר אחוזי בניה: 236% מס' יח"ד מוצעות: 7 יח"ד. דירה מס' 2 מוצעת כדופלקס לקומת מרתף תחתיה וקומה ד' המוצעת כדופלקס לקומה ג'. כל יחידה כוללת ממ"ד.	
מצב קיים: המבנים ממוקמים בחלקה המערבי של שכונת נחלת אחים: שכונה שנבנתה בשנות ה'20 של המאה ה'20 ע"י עולים מתימן, כורדיסטן ואורפל מדרום לרח' בצלאל (חלקה המערבי של השכונה נבנה בשלבים מאוחרים יותר, בשנות ה-30 של המאה ה-20).	
התוכנית המוצעת כוללת 2 חלקות בהן קיימים 2 מבנים בעלי קיר משותף: חלקה 1: רח' קאפח 16- מבנה בן קומה אחת מעל קומת מרתף חלקית וגג שטוח הכולל 2 יח"ד. קיימים 3 עצים בחצר: ברוש, שסק ואלה.	
חלקה 2 רח' קאפח 14- מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, גג רעפים חלקי ומוגבה (קומת הגג הרעפים אינה היסטורית/בהיתר, נבנתה בשנות ה-80) המבנה כולל 3 יח"ד + יח"ד רביעית (בגג) שאינה בהיתר.	

תכנית מאושרת בתוקף: 184523 (דרום נחלאות) ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד
תכניות קודמות בשטח התכנית: -
היתרים: היתר מס' 2020/0690.00 לא אושר, אולם הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 12.5.21 שאישרה חריגה בקומה אחת מהוראות התב"ע: כלומר, אישרה מבנה בן 4 קומות
מדיניות בנייה: ע"פ תכנית המתאר לנחלאות דרום מאושר מבנה בגובה כולל של 3 קומות + גג רעפים 190 אחוזי בניה. כאמור, בדיון בוועדת משנה אושרה תוספת קומה (4 קומות בסה"כ).
וועדת שימור:
המלצת וועדת שימור מס' 002: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. בכל הנוגע לשמירה על גובה הבינוי האופייני לשכונה, ועל יחסים נכונים במבנה בין חלקו המקורי וחלקו החדשניתן לאשר תוספת בניה על שני המבנים לכדי מבנה בן 3 קומות כמצויין בתכנית המאושרת. לפנים משורת הדין, ולאור החלטת ועדת המשנה בדיון קודם, ניתן לאשר תוספת בה המבנה יעמוד על 4 קומות. הגבהה נוספת של המבנה לכדי 5 קומות תיצור פגיעה משמעותית הן במרקם הבינוי בסביבת המבנים והן בחזות המבנים עצמם בכל הנוגע ליחס בין המקור לתוספת. 2. יש לשמר בחזית הצפונית את חזית הטיח (בחלקה המערבי של החזית, וכן בחלק הצפוני של החזית המערבית) המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, כמופיע בתכנית. 3. יש לבטל את החצרות האנגליות בחזיתות המיועדות לשימור, וזאת בהתאם לסעיף 4.1.2 י"א (4) להוראות תכנית "נחלאות דרום". חללים תת קרקעיים אלו ישמשו כשטחי שירות. 4. על גג הרעפים להיות מלא. מערכות תשתית יוצבו בחלל הגג ולא מעליו. 5. יש לסמן בגוף התכנית את העצים שישומרו ואת העצים להעתקה. תנאים נוספים לקבלת היתר בניה: א. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה. ג. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. ד. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור. ה. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	002
מספר תיק שימור	6224

נתונים כלליים	
כתובת	אגריפס 99
שם המבקש	המבקש: ביבי הרצל. עורך הבקשה: קטורזה יצחק
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15738
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה בשלמות
30046	50

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הגבהת מבנה קיים בחלקו הצפוני עד לגובה של 5 קומות + גג רעפים, ובחלקו הדרומי עד לגובה של 3 קומות. שימור חזיתות המבנה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	במעמד "נקלט במערכת", טרם אושר ע"י ועדת השימור
מבנה היסטורי	כן. חלק מבתי שכונת אוהל משה: 1882-1185
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 13.6.23	
מצב מוצע: חלקו הצפוני והמרכזי של המבנה: תוספת 3 קומות מעל מבנה היסטורי קיים (סה"כ 5 קומות) + גג רעפים דו שיפועי. השימוש המוצע: מגורים + מסחר. חלקו הדרומי של המבנה: תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות + גג שטוח. התכנית כוללת גם שימור ושיקום החזית הצפונית של המבנה המקורי. וחלק מהחזית המערבית. אחוזי בניה: שטחים עיקריים: 449%. עיקרי + שירות: 581%. קווי הבניין הינם קו בניין "0". מוצעות סה"כ 4 יח"ד, מסחר בקומת הקרקע וקומה א'	
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 בעל שתי קומות. חלקו הצפוני של המבנה נבנה ראשון וחלקו הדרומי נוסף מאוחר יותר, אולם גם הוא היסטורי. חלקה הדרומי ביותר של החזית המערבית מתחבר לאחד משערי הכניסה לשכונה. חזיתו הדרומית המאוחרת של הבניין מטויחת ברובה, מלבד הקומה הראשונה שבנויה באבן. קומת הקרקע הוסבה לשימוש מסחרי.	

תכנית מאושרת בתוקף: 3833 משנת 1992 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד עם שימוש מסחרי בחזית הצפונית.
היתרים: אין
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.
וועדת שימור:
המלצת וועדת שימור מס' 002: לאשר את הבקשה חלקית בתנאים הבאים: שינויים שיש לבצע בתכנית: א. כמבנה פינתי בבנייה טורית, וכן בהתאם ל"שפת המקום" המקורית, על גג הרעפים להיות תלת-שיפועי, היינו לכלול שיפוע גם לכיוון מערב (גם אם הדבר יכלול בפועל הקטנת השטח השמיש בקומת הגג) ב. קירוי הקומה העליונה (השלישית) בצמוד לדופן הדרומית של החלקה יהיה באמצעות גג רעפים עם שיפוע לדרום. ג. אין להוציא מרפסות לכיוון החזית המערבית. ד. הבקשה כוללת פירוט בסיסי בלבד של פעולות השימור שיינקטו. יש להשלים בגליון הבקשה פירוט נוסף של עבודות השימור שיבוצעו בחזיתות המבנה (ובכלל זה עיצוב סופי של גודל הפתחים). ה. יש לסמן לשימור את הקמרון שבקומה א'. ו. יש לשמר פרטים אדריכליים לשימור ככל שהשתמרו ולסמנם בנספח פרטי הבניה לשימור (להלן). תנאים נוספים לקבלת היתר בניה: א. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה. ג. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. ד. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור. ה. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	002
מספר תיק שימור	6252

נתונים כלליים	
כתובת	שבת צדק 18
שם המבקש	עורכי בקשה: קטורזה יצחק
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15718
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה
3044	בשלמות
161	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: "הריסת בניין קיים, שימור חזית, הקמת בניין חדש בן 3 קומות במסגרת תכנית 10038"	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא מסומן ברשימת שימור אך כולל אלמנטים בעלי ערך לשימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה מוערכת: 1937
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 16.7.23	
מצב מוצע: הבקשה מציעה הריסת רוב המבנה תוך שימור החזית המערבית של המבנה בלבד. הבינוי החדש המוצע כולל 2 קומות מלאות + גג רעפים המוגבה ב 1.20 מ' ומאפשר את הכשרת חלל גג הרעפים כקומת מגורים. בנוסף, מציעה התכנית קומת מרתף וכן קומת מחסנים. השטח העיקרי המבוקש: 284.9 מ"ר. שטח מירבי מעל הקרקע: 257 מ"ר. אחוזי בניה מוצעים: 280% (150.3% מעל הקרקע). מוצעות בס"כ 4 יחידות מגורים. כל יחידה כוללת ממ"ד.	
מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת "שבת צדק", בחלקה המערבי של שכונת "נחלאות". השכונה הוקמה בשנת 1892 ע"י תושבים מעוטי יכולת. השכונה התאפיינה בבנייה בחומרים זולים ופשוטים וכונתה שנים רבות "שכונת הפחים". המבנה מהווה חלק מבניה טורית הפונה בצידה המזרחי לרח' שבת צדק ובצידה המערבי לשיבת בעלז. המבנה הקיים הינו חד קומתי וכולל גג רעפים. המבנה בנוי בנסיגה מקו החלקה הן ממזרח והן ממערב.	
תכנית מאושרת בתוקף: 4524 "יעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית: -	
היתרים:	
אין	

מדיניות בנייה: תכנית המתאר שבתוקף מאפשרת בניה של 2 קומות, כ"א בגובה 2.80 מ' ומעליהן גג רעפים בהגבהה מקסימלית של 0.7 מ'.
וועדת שימור:
המלצת וועדת שימור מס' 002: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. גובה המבנה המוצע חורג באופן ניכר מגובה גגות הרעפים של המבנים הסמוכים לו (כחלק מהבנייה הטורית). זאת ועוד: מלבד הפגיעה הויזואלית מהווה חריגה זו גם חריגה מהגובה המצויין בתכנית המתאר. בנוסף, מדלפות המבנה מוגבהות בגובה הגדול מהגובה המקסימלי המצויין בתכנית יש לתקן את מסמכי התכנית כך שהגבהת הגג לא תעלה על 70 ס"מ וגובה קומה לא יעלה על 2.80 מ' (מרצפה לתקרה). הגבהת הגג ב 70 ס"מ, וקביעת גובה כל קומה (מרצפה לתקרה) על 2.80 מ' כקבוע בתכנית, תאפשר ממילא גם שמירה על אחדות ורציפות של גג הרעפים עם הגגות הסמוכים, מצפון לדרום. 2. התקנת ה'חצר האנגלית' המתוכננת בצמוד לחזית המערבית (החזית היחידה לשימור!) תתאפשר רק במידה וקיימת היתכנות הנדסית להסדרתה מבלי לפגוע בחזית לשימור (על בסיס חוות דעת הנדסית). 3. לא קיים פירוט בכל הנוגע לפרטי בניין הראויים לשימור (והמצויינים בתיק התיעוד, ראה להלן סעיף ד' בתנאים הנוספים למתן היתר בניה) תנאים נוספים לקבלת היתר בניה: א. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה. ג. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. ד. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור. ה. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28.9.23
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	002
מספר תיק שימור	5925

נתונים כלליים	
כתובת	המדרגות 18
שם המבקש ועורך הבקשה	המבקש: שיאון רחימי (ועוד). עורכת הבקשה: דינה גלר
סיבת הפניה	תוספות ע"פ תמ"א 38
מספר תכנית	15623
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה בשלמות
30109	241

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת קומה + קומת גג מעל מבנה לשימור. שימור מעטפת המבנה הקיים. התקנת ממ"דים ומעלית (חיצונית).	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	המבנה מוגדר כמבנה לשימור בתכנית 184523 (דרגה 3 בתכנית)
רשימת שימור	מופיע ברשימת השימור החדשה. תיק 1908
מבנה היסטורי	כן. נבנה כחלק משכונת "זכרון אחים" בראשית שנות ה 30 של המאה ה 20.
תיק תיעוד	תיק תיעוד חלקי. הושלם ואושר.
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 6.6.23	
מצב מוצע: מבנה בן 4 קומות + קומת גג ומעלית חיצונית בצד המבנה. שימור כל חזיתות המבנה המקורי. שימור המרפסות ההיקפיות (כמעט במלואן).	
שטח מוצע מירבי 397 מ"ר, המהווים 205% משטח המגרש. מוצעות 4 יחידות דיור.	
מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת "זכרון אחים", שכונה שנוסדה בשנת ה 30 של המאה ה 20 כשכונת המשך ל"נחלת אחים" שנוסדה כעשור קודם לכן. רוב תושבי השכונה עלו מתימן.	
המבנה בן שלוש הקומות, נבנה בשנות ה-30 וסגנונו תואם את התכנון המודרניסטי-פונקציונלי באותן שנים. אלמנט ייחודי במבנה הוא מרפסות הזיז ההיקפיות.	
שימוש: מגורים (3 יח"ד).	
תכנית מאושרת בתוקף: 101-0184523 ייעוד בתב"ע בתוקף: "אזור מגורים חדש 3"	
תכניות קודמות בשטח התכנית: ---	
היתרים:	
אין	
מדיניות בנייה:	
ע"פ תכנית 184523: ע"פ יעוד הקרקע וע"פ המסומן בתשריט תתאפשר בניה של 3 קומות + עליית גג. 190. אחוזי בניה. עם זאת, בנספח החתכים המהווה חלק ממסמכי התכנית, ניתן להבחין בבירור כי	

קומת הקרקע הקיימת, הבנויה על חלק קטן משטח המגרש, איננה נספרת במניין זה, כלומר הבניה המותרת מאפשרת תוספת קומה (+ קומת גג) מעל הבנייה הקיימת כיום.
וועדת שימור:
המלצת וועדת שימור מס' 96: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. ע"פ התב"ע שבתוקף, מותרת תוספת קומה (+ קומת גג) מעל הבנייה הקיימת כיום. עם זאת, אין לאפשר הגבהה של קומת הגג, הן בשל מאפיינים אדריכליים במבנה עצמו והן בשל הרצון להימנע מחריגה לגובה באזור ייחודי זה. על כן, יש לעדכן את התכנון כך שגובה מדלפות הגג לא יעלה מעל גובה 13.63. ב. יש לשמר את החזיתות המרכיבות את מעטפת המבנה. וכן פרטים אדריכליים לשימור, ובכללם ריצוף מקורי קיים. יש לשמר את מדרגות האבן המקוריות במקומן. ג. יש להנמיך את גובה המעלית בקומה באופן שתשרת את קומות הדופלקס/טריפלס התחתונות ולא ייווצר מופע גס בגגות השכונה. ד. יש להסדיר, כחלק מהבנייה המחודשת, את מערכות התשתית שנוספו לאורך השנים על חזיתות המבנה (כמפורט בתיק התיעוד). יש למחוק מהחזיתות המוצעות את סימון מעבי המזגנים (חדשים/ישנים) ולהסדיר גם את מיקומם מחדש, באופן שלא יהווה מפגע. ה. יש לעקוב אחרי נספח הפרטים של תכנית נחלאות דרום.
תנאים נוספים לקבלת היתר בניה: א. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה. ג. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. ד. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור. ה. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19.5.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2
מספר תיק שימור	6134

נתונים כלליים	
כתובת	החבצלת 3-5
שם המבקש	חברת קפיטל גולד התחדשות
סיבת הפניה	תכנית לפינוי בינוי
מספר תכנית	תב"ע 1257922
סמכות	וועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30052	89,90	V

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
תכנית 1063536 משנת 2023	שימור חזית רחוב החבצלת 5	
רשימת השימור	אתרים מס' 4185, 4187	
תכנית מבוקשת:		
מהות הבקשה כוללת איחוד חלקות 89 ו 90, שינוי יעוד המגרשים ליעוד מגורים תעסוקה ומסחר, הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין חדשים עבור המבנים ועבור המרפסות הזיזיות. מבוקשות בסה"כ 10.5 קומות כולל שימור חזיתות לרחוב החבצלת בגובה 3 קומות. נציין שבחבצלת 5 כבר אושרו השימושים הנ"ל, קווי הבניין ובניית 10.5 קומות בתב"ע 1063536 שאושרה ב-2023.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תכנית 1063536 משנת 2023 לתוספת קומות ברחוב החבצלת 5. סה"כ 10.5 קומות עבור מסחר ומגורים. שימור חזית לרחוב החבצלת.		
היתרים:		
1910/1312.09 בקשה לשימוש חורג ברחוב החבצלת 5		
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות:		
מדיניות במרכז העיר 8-10 קומות. 8 קומות עבור מגורים, 10 קומות עבור מלונאות.		
מצב קיים – רקע היסטורי		
המבנים ברח' החבצלת 5 - 3 הם מבנים היסטוריים טוריים משנות ה-30 של המאה ה-20 האופייניים לבנייה במע"ר המנדטורי החל מ-1926. למבנים הכלולים בתכנית קומה מסחרית ו-2 קומות מגורים בקו 0 ועוד קומה/שתיים בנסיגה. החזיתות לרחוב בנויות מאבן והחזיתות האחוריות מחופות טיח. גם הקומות בנסיגה מחופות בטיח. מאחורי המבנים חצר.		
הבניין ברח' החבצלת 3 ממוקם בקצה הטור ולכן גם חזית הצד בנויה אבן בשל חשיבותה בתכנון המבנה - דרכה נכנסים לבניין. החזית כוללת פרטי בניין מעוגלים בסגנון הבינלאומי. חדרי המדרגות עוצבו בסגנון אר-דקו אופייני, בחבצלת 3 מעלית מקורית הכוללת סבכת ברזל. המדרגות והריצוף		

עשויים טרצו צהוב. בחבצלת 5 חדר מדרגות הכולל מעקה בנוי עם מאחז מוט וחלונות תרמומטר הפונים לחצר.

בחבצלת 3 פעלו משרדים של מספר ארגונים חשובים – הרבנות הראשית לא"י,

משרדי "ועד קהילה", שהיה גוף מרכזי חשוב שאיגד תחתיו את רוב העדות והחוגים של יהודי ירושלים בתקופת השלטון הבריטי. הוועד היווה את הבסיס לעיריית ירושלים לאחר הקמת מדינת ישראל.

ארגון בוני ירושלים – ארגון קבלני הבניין והתשתיות במחוז ירושלים. קיים בבניין עד היום.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. שימור המבנים –

א. שימור חזיתות - התכנית מציעה שימור חזיתות לרחוב בגובה 3 קומות.

- יש לסמן לשימור גם חזית דרום-מערבית בשל ערכה השימורי הגבוה. החזית הבנויה אבן, עוצבה בסגנון הבינלאומי וכוללת אלמנטים מעוגלים – פינת המבנה, טור מרפסות מעוגלות, קירות מעוגלים בכניסה לבניין.
- יש לסמן את הפינה הדרום-מערבית לשימור כולל מקטע קיים בחזית אחורית (מערבית) החופף כמעט לגמרי את קו הבניין המוצע. הפינה נצפית מסמטת הרב אג"ן.
- יש לסמן לשימור בתשריט ולעדכן את הוראות התכנית. כמו כן, יש לסמן בסגול בנספח הבינוי – בתכניות, חתכים וחזיתות.

ב. שימור חדרי המדרגות – חדר המדרגות של החבצלת 5 אושר להריסה בתכנית מאושרת מ-2023. חדר המדרגות הינו בעל ערך שימורי בהיותו בסגנון אר-דקו וכולל מדרגות אבן, מעקה בנוי ומעליו מוט מתכת המתעגל לאורך הפינות וחלונות תרמומטר (חלונות צרים וארוכים עם חלוקות אופקיות האופייניים לבנייה בסגנון הבינלאומי) הפונים לחצר האחורית. המלצת מחלקת שימור לוועדה שדנה בתב"ע 1063536 היתה לשמור את חדר המדרגות אך המלצה זו לא התקבלה בשל מיקומו של חדר המדרגות בחזית האחורית, באזור להריסה, ללא היתכנות להפכו לתפקודי בבניין החדש.

חדר המדרגות של החבצלת 3 הינו בעל ערך גבוה יותר לשימור. הוא כולל מעלית היסטורית המוגנת בסבכת רשת ברזל מקורית, מדרגות טראצו צהובות לרבות מדרגה ראשונה מעוגלת, ריצופי טראצו בפודסטים, מאחז יד ותיבות דואר מקוריות. חדר המדרגות הוא דוגמא יוצאת דופן לקידמה שהובאה לירושלים בימי המנדט שכללה טכנולוגיה מתקדמת. המעלית היא מתוצרת MEG Berlin SW 1929 Automatic lift. כמעט ולא נשמרו מעליות היסטוריות בירושלים ולכן יש חשיבות רבה לשמר את חדר המדרגות והמעלית.

מכלול הבניין והמעלית מהווים הזדמנות יוצאת דופן לשמר את הרציונל של הקמת המע"ר ההיסטורי כמייצג בינלאומיות וכשלוחה בריטית. הבניין מייצג בינלאומיות מבחינת טכנולוגיה מתקדמת, מבחינת סגנון ומבחינת תכנון אורבני - הוא חלק מתכנון

של בלוקים עירוניים הכוללים מסחר ומגורים כפי שקיים בערים מערביות רבות בעולם. מדובר בתכנון הוליסטי מרמת הכלל אל הפרט ולפיכך חשוב ביותר לשמר דוגמא ייחודית זו.

ג. יש לשמר מרפסות היסטוריות בחזית לרחוב ובחזית דרום-מערבית.

ד. יש לשקם/לשחזר את דלתות הכניסה והפתחים.

2. איחוד חלקות –

אין לאחד חלקות. קיימת חשיבות לחלוקה הפנימית המקורית של הבניין ולהתאמתה לחזית. החזית אינה תפאורה אלא אמורה לשקף את התכנון הפנימי. כמו כן, יש ערך לחדר המדרגות של כל מבנה בפני עצמו ולמערכת התנועה בבניין.

3. קווי הבניין וחצר –

החזית האחורית (צפון מערבית) פונה לסמטת הרב אג"ן ונצפית ממנה ומרחוב יפו.

החזית הצפון-מערבית המוצעת הינה במרחק 3 מ' מגבול המגרש כשלכל אורכה מוצעת מרפסת בעומק 1.20 מ'. בפועל נשארת חצר ברוחב 1.80 כולל גדר. החצר הצרה מיועדת עבור חצר אנגלית חפורה של קומת המרתף ומערכות.

א. הריסת החצר המבוקשת אינה תואמת את הרציונל העומד מאחורי התכנון המקורי של הבלוקים העירוניים המנדטוריים במרכז העיר. יש חשיבות רבה בשימור החצרות ובשימור הצמחיה שימשיכו להוות ריאות ירוקות במרכז העיר. יש לשמור על חצר במפלס הקרקע הטבעי כולל שימור עצים ו/או נטיעות (לא הוגש סקר עצים ולא ידוע אם קיימים עצים לשימור).

ב. הקונטור הקיים ברחוב החבצלת 3 תואם בחלקו את קו הבניין המוצע (3 מ') אך קיימת מגרעת לחצר, המוצעת לבינוי בתכנית. יש לשמור על החצר האחורית כולל המגרעת.

ג. יש לתכנן חזית מסחרית מלאה בקומת הקרקע או שימושים משותפים. אין לאפשר גינות פרטיות ליחידות דיור.

4. תיעוד – הוגשו תיקי תיעוד. יש להשלים בעיקר תיעוד של החצר, הצמחייה, צילומי חזיתות ופרטים.

5. מרחבים מוגנים – לא יפנו לחזיתות לשימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19.5.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2
מספר תיק שימור	5752

נתונים כלליים	
כתובת	יוסף דונאס
שם המבקש	חברת בית דונאס 6 בע"מ
סיבת הפניה	תכנית מתאר מקומית
מספר תכנית	תב"ע 1222421
סמכות	וועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30052	98	V

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
תכנית 1063536 משנת 2023	שימור 2 חזיתות לכיוון דונאס ואריסטובולוס	
רשימת השימור	אתר מס' 4200	
תכנית מבוקשת:		
תוספת של קומה מלאה ו-2 קומות בנסיגה בנוסף למאוסר בתב"ע 664243 משנת 2020. בסה"כ 9 קומות מלאות ושתי קומות בנסיגה. שימושים ע"פ התקנון והתשריט למגורים מסחר ותעסוקה. כמו בתב"ע מאושרת, מבוקשת הריסת הבניין ושימור 2 חזיתות – חזית לדונאס וחזית לאריסטובולוס וכן 2 קומות מרתף.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תכנית 664243 שאושרה בשנת 2020 לתוספת 6 קומות ברחוב יוסף דונאס 6, 2 קומות מרתף, הריסת חזית אחורית ופנים המבנה ושימור 2 חזיתות לרחוב. סה"כ 8 קומות עבור מסחר ומגורים.		
היתרים:		
00/0067/2021 – בתהליך אישור. היתר תואם תב"ע 664243. קיבל אישור בתנאים ממחלקת שימור.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
מדיניות במרכז העיר 8-10 קומות. 8 קומות עבור מגורים, 10 קומות עבור תעסוקה/מגורים להשכרה/מלונאות.		
מצב קיים – רקע היסטורי		
מבנה פינתי בן 2 קומות ברחוב יוסף דו נואס 6 – פינת רחוב אריסטובולוס. המבנה הוקם במחצית השנייה של שנות ה-30 של המאה ה-20 כחלק מבניית המע"ר המנדטורי. הבנייה אופיינית למרכז העיר (פרט לגובה הנמוך יחסית) וכוללת קומה מסחרית בקו 0 ומגורים מעל. בתת הקרקע קיימת קומת מרתף. החזיתות לרחוב מחופות אבן. החזית לרחוב דונאס מחופה באבן בעיבוד תלטיש עדין והחזית לאריסטובולוס מחופה באבן בעיבוד טובזה. בין 2 החזיתות חזית מעוגלת בעיבוד תלטיש עדין שבקצה שלה תפר אנכי בין 2 סוגי העיבוד. החזית האחורית הפונה לחצר צרה המפרידה בין		

המבנה למבנה השכן, מחופה בטיח. החיפויים מעידים על ההשקעה בהתאם לנצפות. בהתאמה גם ההשקעה בפתחים. עם זאת, החזית האחורית כוללת חלון תרמומטר של חדר המדרגות. החזית לרחוב דונואס כוללת 2 מרפסות הכוללות מעקה בנוי ומעליו מעקה רשת ברזל אופיינית לסגנון. מעקה רשת זה מופיע גם לאורך הגג. מעל פתחי המסחר חלון סרט. הכניסה לבניין מעוטרת בפרט מעוגל כמסגרת. חדר המדרגות כולל מדרגות אבן ומעקה בסגנון אר-דקו וכן חלון תרמומטר. סגנון המבנה והפרטים אופייניים לסגנון הבינלאומי.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. עיצוב התוספות –

א. בתב"ע המאושרת מסומנת פינת הבניין בקומות החדשות באופן שאינו מתאים לפינה המעוגלת. התוצאה היא פינה בזווית חדה שאינה הולמת את הבניין. יש לתקן את העיצוב כך שהפינה תמשיך כמעוגלת גם בקומות החדשות.

ב. יש להתאים את העיצוב לחזיתות לשימור ולסגנון הקיים. מבוקש חיפוי אלומיניום דמוי עץ. החיפוי אינו מתאים לסגנון הבניין לשימור. על אף שעיצוב עכשווי הוא לגיטימי מעל בניין לשימור, נדרש דו-שיח בין 2 הסגנונות. חיפוי דמוי עץ הוא זר מדי ואינו אופייני לבנייה בירושלים בכלל ובמרכז העיר בפרט. יש להציע עיצוב אחר.

2. שימור חדר המדרגות –

חדר המדרגות אושר להריסה בתכנית מאושרת מ-2020. חדר המדרגות הינו בעל ערך שימורי בהיותו בסגנון אר-דקו וכולל מדרגות אבן, מעקה מתכת בסגנון אר-דקו וחלון תרמומטר (חלונות צרים וארוכים עם חלוקות אופקיות האופייניים לבנייה בסגנון הבינלאומי) הפונה לחצר האחורית. יש לסמן את חדר המדרגות לשימור.

3. גובה –

מבוקשות 11 קומות (קומה עשירית ו-11 בנסיגה). לפי נספח הבינוי מבוקשת קומה מסחרית בקומת הקרקע ובקומת המרתף, והשאר קומות ליחידות דיור. יש להתאים למדיניות מחלקת תכנון – גובה עבור מגורים - 8 קומות או להוסיף שימושים מתאימים.

4. מרחבים מוגנים –

לא יפנו לחזיתות לרחוב.

5. חצר –

מבוקשת חצר צרה מאד בין 2 הבניינים. על אף שהחצר צרה מאד ותכלול מערכות תשתית, ראוי שתהיה מגוננת. החפירה מתחת לחצר צריכה לאפשר נטיעות ולכן יש להוסיף עומק שיאפשר אדמה גננית.

6. יש לציין שקיים היתר תואם תב"ע בתהליך אישור. התנאים הנ"ל יוכלו בהיתר שיותאם לתב"ע החדשה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	002
מספר תיק שימור	6314

נתונים כלליים	
כתובת	מוסיוף 6-8 / ישא ברכה 45-47 / הבוכרים 3, שכונת הבוכרים
שם המבקש	מגישים: עמיחי ניימן (קבוצת קרתא). עורכי בקשה: ארז אלה
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1300458
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30085	108	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת 6 קומות ובינוי מאסיבי במתחם לשימור ושכונת חצר אופיינית בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית בין רחובות הבוכרים, מוסיוף וישא ברכה. הבקשה מציעה בניית 6 קומות חדשות מעל למתחם ההיסטורי הקיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית, בינוי בתוך שטח החצר ההיסטורית וכן קומות תת"ק לחניה ומחסנים, ליצירת מתחם שכונתי חדש בן 8 קומות וגג משופע מעל 3 קומות תת"ק	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: שכונת הבוכרים	
שימור סטטוטורי	כן. 4 חזיתות לשימור 2 עצים בחצר ההיסטורית לשימור בתב"ע 3276א
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 3693. 3706)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	טיוטת תיעוד מקדים מיום 27.11.16 ע"י אנה לדיז'נסקי
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום: 4.3.24	
מצב מוצע: מוצעת בניית 6 קומות חדשות מעל למתחם ההיסטורי הקיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית, בינוי בתוך שטח החצר ההיסטורית וכן קומות תת"ק לחניה ומחסנים, ליצירת מתחם שכונתי חדש בן 8 קומות וגג משופע מעל 3 קומות תת"ק	
מצב קיים: במתחם לשימור ושכונת חצר אופיינית בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית בין רחובות הבוכרים, מוסיוף וישא ברכה. המתחם ההיסטורי הקיים מורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית גדולה.	
הערכת משמעות האתר: מתחם היסטורי קיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית. האגף הצפוני הוא מבנה אבן פינתי דו-קומתי המשמש למגורים ומסחר בקומתו התחתונה. בקומה העליונה מרפסות זיז ופתחי 'טריפור' מעוטרים הכוללים מסגרות ונגרות מקורית. החזית המערבית הפונה לרחוב מוסיוף אטומה ברובה וכוללת פתחים בסגנון שונה. הכניסה הראשית למבנה היא דרך שער לחצר בחזית זו.	

האגף הדרומי הוא מבנה אבן דו-קומתי עם גג רעפים אליו נצמד מצפון אגף חד-קומתי עם גג שטוח. במבנה זה קיימים פרטי אבן הכוללים פתחים עם מסגרות מודגשות, קשתות אבני 'מוקאדם' בקומה התחתונה מעל פתחים כפולים. בקומה השנייה חלונות כפולים ומרפסות זיז. במבנה השתמרו פרטי מסגרות, נגרות ופרטי אבן מקוריים. המתחם מהווה חלק מהרקמה ההיסטורית של השכונה, ומשמש דוגמה לשפה האורבנית של המקום בסגנון הפתחים בו, באופן העמדתו על המגרש (קו 0) וכן במאפיינים אדריכליים וצורניים נוספים. המתחם השכונתי מהווה מכלול טיפוסי בתבנית הבניה ההיסטורית של שכונת הבוכרים, המהווה שיא בתכנון העירוני-שכונתי בירושלים בשלהי התקופה העות'מאנית, הן באופן תכנון הגריד השכונתי ומתחמי הבינוי והן ברמת הבינוי (פרטי בניין וטכנולוגיית בניין) ולפיכך להתאר בעל חשיבות היסטורית אורבנית ואדריכלית גבוהה.
תכנית מאושרת בתוקף: 3276 א' ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 מיוחד
תכניות קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974: תכנית 1358- אזור מסחרי מיוחד 25.3.1990: תכנית 3276: אזור מסחרי מיוחד 15.3.2004: תכנית 3276 א': אזור מגורים 3 מיוחד
היתרים: אין
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות
חור"ד מח' שימור:
לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים: א. בנייה הפוגעת בלב מרכז היסטורי לשימור: הבקשה מציעה תוספת בניה מסיבית המשנה לחלוטין את אופי הבלוק העירוני ושכונת החצר ההיסטורית האופיינית לשכונת הבוכרים, תוך פגיעה בחצר ההיסטורית בבור המים שבמרכז ובעצים שהוגדרו לשימור בתב"ע התקפה ולפיכך התכנון המוצע אינו מוצדק בסביבה רגישה זו. ב. גובה בינוי: מוצע בינוי החורג באופן ניכר משנקבע כמדיניות מע"ר צפון (5 קומות בלבד). ג. אופי וסגנון בניה מוצנע שאינם תואמים את רוח המקום: הבנייה החדשה המוצעת בבקשה זו כוללת בינוי מנוכר ושונה לחלוטין מסביבתו ההיסטורית ומשנה לחלוטין את רוח המקום של שכונת הבוכרים בכלל ושכונת בתי החצר (בית ראובינוף) בפרט ולכן אינה מתאימה ואין לאשרה. ככל ויוגש תכנון חדש ומתאים לסביבה ההיסטורית ולעקרונות לעיל יש להקפיד על התאמת התכנון לנושאים המפורטים להלן: א. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 5 קומות בלבד. ב. תיעוד ושימור: במתחם ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התייעוד) שיש לשמרם ולשלבם בבינוי המוצע: ▪ שימור כל חזיתות המתחם: שימור החזיתות ההיסטוריות במלואן ובמקומן בהתאם לתב"ע התקפה. אין לפגוע או לשנות (להוריד/להוסיף) על החזיתות של המבנים ההיסטוריים, <u>כולל החזיתות הפנימיות ובפרט לא עבור פתחים לחניון.</u>

- **שימור חללי קמרונות מקוריים היסטוריים:** יש לשלב ולשמור על כל חללי הפנים ההיסטוריים הקיימים שנבנו בטכנולוגיות הבניה היסטוריות בבניית אבן וקמרונות.
 - **חצר היסטורית:** יש לשלב את המרכיבים ההיסטוריים הקיימים בחצר כדוגמת בורות המים ועצי הברוש. יש לשמור על מפלסי החצר ההיסטורית הקיימים כיום. יש לצמצם את הבינוי החדש בתחומי החצר למינ' האפשרי, בתיאום מול מח' השימור.
 - **גרמי מדרגות אבן:** יש לשלב את גרמי המדרגות המקוריים, כולל כל פרטיהם, הקיימים בחצר ההיסטורית במסגרת הפיתוח המוצע.
 - **ריצופים היסטוריים:** יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק. 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.
 - **אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי:** ייקבעו עם מח' השימור ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
- ג. **חניון בחצר ההיסטורית:** חצר המתחם, הממוקמת סמוך לשוק הבוכרים ולאזור שכונת הבוכרים ההיסטורית שהינם אזורים שוקקי חיים המאופיינים בהליכתיות אינטנסיבית. בהתחשב במאפייני האזור, בחצר ובבינוי ההיסטורי הייחודי אין להציע חניון בתחום החצר ההיסטורית.
- ד. **קומות תת"ק:** חפירה עבור קומות תת-קרקעיות תתאפשר רק באזורים 'מופרים' ולא תחת מבני קמרונות לשימור אשר בסבירות גבוהה לא ישתמרו לעת חפירה. ככל ותוצע חפירה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים לשימור, יידרש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. כן יידרש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות.
- ה. **חזיתות ומרפסות:** יש להציע חזיתות ומרפסות חדשות המתאימות לחזיתות ולמרפסות ההיסטוריות הקיימות ובתיאום עם מח' השימור. אין להציע חזיתות בעיצוב המתנכר לחזיתות ההיסטוריות ולמרקם שכונת הבוכרים ההיסטורית. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. אין לאפשר פתיחה בחזית לטובת כניסה לחניון
- ו. **גג רעפים חדש:** יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- ז. **מערכות ותשתיות:** מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
- ח. **צמחיה בוגרת:** בחצר המתחם קיימים 2 עצים שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה (3276א). יש לסמנם לשימור ולקבוע הוראות והנחיות מתאימות להגנתם ושמירתם הקפדנית לפני, במהלך ובסיום עבודות הפיתוח. יש לשלב עצים בוגרים ובריאים נוספים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור.
- ט. **תשריט:** יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור. יש לסמן את החזיתות לשימור באופן ברור ובולט. יש לסמן את 2 העצים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה גם בתשריט התב"ע המוצעת לשימור

י. **הוראות התכנית:** יש לשנות הסעיפים המופיעים בבקשה המוצעת כעת באופן הבא:

- יש לשנות סעי' 2.ד.4.1.2 לגבי היתר לשינוי בחזית ההיסטורית לטובת פתח כניסה לחניון
- יש לשנות סעי' 2.ד.4.1.2 לגבי היתר להריסת גג הרעפים ההיסטורי ולהתאימו לסעי' ב' לעיל.
- יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
- יש להוסיף הוראות: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

יא. **תנאים להיתר:** הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. השלמת ואישור 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.

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

סדר יום ועדת שימור- דיון חוזר- פנימי	
תאריך	19.05.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/2
מספר תיק	6023

נתונים כלליים	
כתובת	תרצה 7, בית הכרם
שם המבקש	עמיר פרבר
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15737
איש קשר במח' השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30161	28

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		מסומן לשימור בתכנית האב 16000. רמת שימור ג'. נספח השימור בתכנית האב מאפשר תוספת בנייה של קומה אחת ע"ג המבנה הקיים.
		הבניין מוגדר לשימור עפ"י רשימת שימור העירונית. אתר מס' 3673.
קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: הבקשה מציעה הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ויח"ד 1 (במצב המקורי 2 יח"ד) תוך שמירה על החזיתות והקמת בניין חדש בן 5 קומות וס' יח"ד.		
תיאור המצב הקיים: הבית המתועד שוכן בשכונת יפה נוף ונבנה בשנות ה-50 של המאה שעברה. יפה נוף היא שכונה במערב ירושלים אשר הוקמה ב-1929 והיא מרכיבה את שכונת בית הכרם רבתי. המבנה הנדון הינו אחד מששת הבתים ההיסטוריים שנבנו על הרחוב ונבנה עבור מרדכי ארדון שהיה מגדולי הציירים הישראליים ובעל שם עולמי. מדובר על מבנה בן 2 קומות וגג שטוח ונבנה כשלב בנייה אחד כבית פרטי המשתלב במרקם השכונה. לבית אין סגנון אדריכלי מובהק, אך בנוי ברוח הבנייה המודרניסטית ובעל פרטים איכותיים. הבית בנוי ע"פ סכמה סטטית: עמודים, קורות ותקרות בטון, קירות נושאים מבטון וחזיתות אבן טובזה. כל פתחי הבית מלבניים בעלי קשתות שטוחות. מהלך מדרגות אבן מוביל לקומה עליונה, ככל הנראה, בתכנון המקורי בכל קומה הייתה דירה נפרדת ובשלב מאוחר יותר נוספו מדרגות פנימיות על מנת לאחד את שתי הקומות לדירה אחת, חלוקת הפנים השתנתה ומספר חלונות נאטמו. הבית נשמר במצב טוב ושומר במידה רבה על צורתו המקורית. בהיקף הבית קיימים 6 עצים.		
היתרים: לא נמצא היתר בית מקורי משנת 1955.		
00/1955-1955 היתר עבור מבנה מוסך/ חנייה מקורה.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות:		

א. ייעוד לפי תכנית-תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1. היקף זכויות בנייה 75% על פני 3 קומות. תב"ע 2225 משנת 1982- הרחבת שד' הרצל, דגניה, תרצה, סמדר ומגדים. תב"ע 5029 משנת 1998- ביטול הרחבת דרך. ב. תכנית שכונתית-16000 תכנית אב בית הכרם לא קודמה למתן תוקף אך מהווה את מדיניות השימור. מייעדת את המבנה כמבנה לשימור. אזור מגורים, סוג שימור ג'- בנין לשימור המגביל תוספות בנייה. קובעת בינוי עד 3 קומות, כלומר תוספת של קומה אחת מעל הקיים.	
ועדת שימור:	
החלטות קודמות בוועדות שימור	
תאריך דיון	החלטה
26.11.23	<u>החלטת הוועדה</u> לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים המפורטים: 1. לא תותר הריסתם של חזיתות הבניין לשימור (צפון, מזרח, מערב). 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 3. הבקשה מציעה אטימת חלונות/ הקטנת חלונות קיימים בחלקם הפנימי על ידי קירות חדשים/ הגדלת חלונות קיימים בחזיתות המיועדות לשימור. הפרטים המיוחדים בהם מאופייין הבית הינו בעל פתחים מיוחדים: חלון "ארקר" וחלון המחולק ע"י עמודי בטון המהווה מעין תריס בטון אנכי. יש לשמר את כל החלונות בגודלן המקורי כפי שהן בקומת הקרקע ובקומה א. 4. יש לשמר את העצים בהתאם לסקר עצים. יש לסמן את כל העצים כפי שמופיעים בסקר העצים בתוכנית הפיתוח (גם אילו המיועדים לשימור וגם אילו המיועדים לכריתה). נראה כי ישנם עצים בסקר אשר אינם מופיעים בתכנית הפיתוח. 5. חיזוק מעטפת הבניין לטובת שימור החזיתות לצד בנית הבניין החדש מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר פירוק האבן. 6. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי ההיסטורי הקיים לבינוי החדש בקנ"מ 1:20 ולהטמיעו בהרמוניקה. 7. הבנייה באבן תהיה בהתאם להוראות תכנית האב. יש להוסיף ע"ג החזיתות את סוג האבן המוצע וחומרים נוספים ככל הנדרש. 8. יש להוסיף הדמיות להרמוניקה. 9. יש לסמן בתכנית קומת הקרקע ובקומה א בצבע צהוב את החזית המיועדת להריסה (חזית הדרומית). 10. יש להוסיף בכל המסמכים הרלוונטיים בהרמוניקה את החזיתות משני צידי הבניין. <u>תנאים למתן היתר:</u> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התייעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית. 2. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.

3. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית. 4. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. 5. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור. 6. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. - יש לצרף שלט הפונה לרחוב אודות הצייר ארדון ופועלו. עיצוב השלט בתיאום מחלקת השימור 7. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.	
---	--

המלצת מחלקת שימור מס' 2:

התיק חוזר לוועדת שימור מאחר ועורך הבקשה מבקש לשנות את סעיף 3 בהחלטת וועדת שימור קודמת מיום 26.11.23: "...יש לשמר את כל החלונות בגודלן המקורי כפי שהן בקומת הקרקע ובקומה א'".

בתאריך 7.5.24 התקבלה במחלקה הרמוניקה מתוקנת חלקית לפי החלטת וועדת שימור. לעניין שינוי הפתחים המבוקשים בקומת הקרקע וקומה א' חזית מערבית ובקומה א' חזית מזרחית. הבקשה מקובלת בתנאים הבאים :

חזית מערבית- התכנית מציעה פריצת פתח חדש, אטימת 2 פתחים קיימים, והגדלת חלון קיים. קומת הקרקע:

1. אטימת החלון בקומת הקרקע אינה מקובלת. ראשית משום שמדובר בחלק מתכנון מקורי התופס את כל פינת המבנה כולל חזית ראשית ושנית משום שהתכנון הפנימי אינו מצריך את אטימת החלון.
2. פריצת החלון בקומת הקרקע- ע"פ תיק התייעוד נראה כי ישנו חלון קטן באזור הנ"ל. אין מניעה להגדיל את החלון ולהתאימו בגודלו ובמיקומו בהתאם לחלון המוצע בקומת הקרקע בחלק הבינוי החדש

קומה א':

אין מניעה לאטום את החלון הימני ולהגדיל את החלון האמצעי.

