

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	16/02/2025 - יח שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	20/2025
מספר תיק שימור	6820

נתונים כלליים	
כתובת	תורה מציון 3-11, רוממה
שם המבקש	אדריכל בועז ביטמן
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1381409
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30075	183

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: שינוי קווי בניין בתוך המגרש הקיים בחלקה 183 גוש 30075		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור	אתר מסומן לשימור	
קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים, שינויים בקו בניין וקביעת קווי בניין חדשים, קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.		
תיאור המצב הקיים: בניין ובצמוד אליו בית כנסת שהוקם עבור תלמידי חכמים ומשפחותיהם פליטי רוסיה. בראשית הקמתו בשנת 1945 היה המבנה דו קומתי ובשנת 1971 הוסיפו לו שתי קומות נוספות. לאחר מלחמת העולם השנייה, יזם הארגון הקמת שיכון מיוחד לרבנים שהוגדרו 'פליטים'. תוכננו במקום 100 דירות שבכל אחד שני חדרים ומטבח, וכן בית כנסת, בית מדרש ומקווה. הרוח החיה היה הרב קיפניס שפעל לרכישת השטח בשכונת רוממה כיום רחוב תורה מציון. הבניין נבנה על ידי האחים צסיס ובשל בעיות מימון קשות התעכבה הבנייה והיא התקדמה במספר שלבים. בסוף שנת 1950 נחגגה חנוכת המקום, אך הקומה הראשונה הושלמה רק בתחילת 1952. כעבור זמן הוקמה קומה נוספת, ולימים נוספו עוד שתי קומות. הדירות ניתנו חינם לרבנים. הרב קיפניס הקים באחת מדירות השיכון את מערכת אוצר הפוסקים, אשר עם חברה נמנו רבנים ידועים, חלקם תושבי השיכון. את מרכז אוצר הפוסקים נהגו לפקוד רבנים רבים וידועי שם כדי להיעזר במידע התורני וההלכתי הרב שנאגר במכון. רבנים מהאזור נהגו להתפלל בקביעות בבית הכנסת המקומי. טכנולוגיית הבנייה מבוססת ככל הנראה על רשת עמודי בטון חופשיים, וביניהם נמתחות קורות בטון הנושאות את הרצפות ואת הגג. המעטפת החיצונית מהווה חלק מקונסטרוקציית הבניין. שתי הקומות הראשונות של הבניין מחופות באבן, שתי הקומות העליונות שנוספו מחופות באבן מלאכותית. הבנייה משויכת למסורת הבנייה של השיכון הציבורי. המבנה נבנה ע"י האדריכל אלכסנדר פרידמן מהפעילים בין שנות ה-30 וה-40 ומשקף את סגנון הבנייה המנדטורי.		

היתרים: 102/0281/1971- הופק היתר בשנת 1995- גרם מדרגות חיצוני. 102/1076/1980- הופר היתר בשנת 1996- תוספת מרפסות.
תכניות קודמות בשטח התכנית: תכנית 1124965- שינוי קווי בניין במגרש ברחוב תורה מציון 11-3- התכנית נגנזה ב2024 עקב אי מילוי תנאים להפקדה (שמירה על קו בנין 3 מטר מכיוון צפון (מכיוון בריכת המים), סימון ייעוד הדרך, רישום תצ"ר, הגשת סקר עצים, הריסת בינוי ללא היתר/ גדר בחלקה 184).
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות : א. ייעוד לפי תכנית- 2267- משנת 1985 אזור מגורים 2. קיים ייעוד דרך בתחום החלקה. ב. תכנית שכונתית- תכנית אב 30000- בינוי של 7 קומות, 240% בנייה, 45% תכסית.
החלטות וועדה קודמות: התיק נידון בוועדת שימור ביום 25.08.2015 במסלול של תמ"א 38/2 להלן החלטת הוועדה: "התכנית המוצעת מהווה שיפור ניכר ביחס לתכנית המקורית שהוגשה. עם זאת ישנן כמה המלצות לשינוי: 1. יש להציע טיפול אחר לחזית האחורית מבחינת סידור וגאומטריה על מנת להמעיט את הבלטות והגרירות הרבות. 2. יש להראות חלופה עם אופי חילון אחר בקומות החדשות בחזית הראשית, כזה שיתייחס לחילון הקיים מבחינת צורה ו/או מקצב. כמו כן יש להציג הבדלה באופי החילון בשתי הקומות הבולטות. 3. יש להציג תוכנית פיתוח לשטח הפתוח בקדמת המבנה. 4. יש להציג סכמה הנדסית לתמיכת הקירות וחלקי המבנה הקיים. 5. נושא הגובה והבלטת קומות 5-6 מעבר למישור החזית ייבחנו מול מחלקת התכנון. 6. החזיתות לשימור ישומרו במקומן ללא פירוק. 7. יש לצרף אדריכל שימור מלווה. 8. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור."
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 20: מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: התכנית הנ"ל מתייחסת לשינוי קווי הבניין בלבד, אולם נספח הבינוי שהינו חלק ממסמכי התכנית מראה תוספת של בינוי מעל המבנה לשימור, תוספת הרחבות, מרפסות עד קו אפס, חניות בגינה קדמית וזאת בנוסף למה שנראה כניסה לחניה תת קרקעית. ההתייחסות של המחלקה הינה רק לתשריט ולהוראות התכנית. כאשר ייפתח תיק חדש בשלב התמ"א (38/1) תינתן התייחסות מלאה לתכנון המוצע ולנספח הבינוי. תשריט: 1. קווי בניין- קו בניין אחורי המוצע צמוד לגבולות החלקה. יש לתקן לפי קו בניין תמ"א. יתאפשר קו בניין אפס רק ביחס לשתי דירות אשר גבול החלקה מתקרב אליהן באופן אשר אינו מאפשר תוספות כלל. 2. החזיתות ההיסטוריות ישומרו במלואן ללא פירוק. יש לסמן את החזיתות לשימור בסגול ולקבוע

הוראות לשמירתן והשבת מצבן המקורי בתיאום מחלקת השימור לעת הוצאת היתר.

3. עצים-

א. בתשריט מסומנים 6 עצים המיועדים לעקירה, לא ידוע מה ערכיותם. ככל ומוצעת עקירתם, יש להציע שתילה של עצים בוגרים בחזית לרחוב על כל עץ שייעקר.

ב. יש להעביר סקר עצים למחלקה.

4. לאור ההיסטוריה של המבנה, והנראות של המבנה יש להכניס את המבנה לרשימת השימור העירונית.

5. ככל ונספח הבינוי הינו חלק ממסמכי התכנית יש לקבוע מספר תנאים:

א. להסיר את החניות המוצעות בנספח הבניה בחזית קדמית. נושא זה יבחן לעת הוצאת היתר. ככל ומדובר בהריסה ובניה מחדש (עם שימור חזיתות) קיימת עדיפות לחניה תת קרקעית והותרת גינה קדמית לצד חזית השימור.

ב. עיצוב המבנה:

* יש לייצר חזית אחורית אחידה כראוי לבלוק שיכון עובדים. התכנון המוצע מוסיף שני אגפים בולטים בקצוות הצפון מערבי והצפון מזרחי. אין מניעה להבליט אותם ובתנאי שיהיו כתמונת ראי, שווים במסות שלהם ללא שבירות נוספות הנובעות מקווי הבניין של החלקה.

* חומרי הבניה יהיו באבן או בטון ללא חיפויים מאלומיניום HPL ויתואמו מול מחלקת השימור בשלב ההיתר.

הוראות:

1. יש לבטל סעיף 6.2.1 תת סעיף 3- "תותר הריסת מבנים בשלבים".

2. התכנית מציעה הריסה מלאה של גדר האבן ההיסטורית חלקה בתחום ייעוד דרך וזאת כדי לאפשר חניה עלית.

יש להותיר נושא זה לשלב הרישוי בו יבחן הצורך בהריסה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

3. יש להוסיף תנאים למתן היתר:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התייעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.

ב. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.

ג. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.

ד. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.

ה. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.

ו. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	16/02/2025 - יח שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	20/2025
מספר תיק שימור	6953

נתונים כלליים	
כתובת	רש"י 42, מקור ברוך
שם המבקש	דינה גלר
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1396704
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30069	בשלמות	מחלקה
	159	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת קומות, שינוי מפלסי קומות מאושרות, תוספת יח"ד (4 יח"ד), תוספת מרפסות ושינוי שטחי שרות לעיקרי במבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס במכוון לפני מס' שנים לו קיימים היתרי בניה 2023/0594.00 חפירה ורצפה ראשונה (2011/0989.01) לבניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בו משולבים מקטעי חזית היסטורית ששרדו. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: מקור ברוך	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: תיעוד מקדים. אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (שעיה רוט. 2023)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 28.1.25	
מצב מוצע: מוצעת תוספת קומות, שינוי מפלסי קומות מאושרות, תוספת יח"ד (4 יח"ד), תוספת מרפסות ושינוי שטחי שרות לעיקרי במבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס במכוון לפני מס' שנים לו קיימים היתרי בניה 2023/0594.00 חפירה ורצפה ראשונה (2011/0989.01) לבניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בו משולבים מקטעי חזית היסטורית ששרדו.	
מצב קיים: מבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס באופן מכוון לפני מס' שנים. קיימים היתרי בניה 2023/0594.00 חפירה ורצפה ראשונה (2011/0989.01) לבניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים בו משולבים מקטעי חזית היסטורית ששרדו	
הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים שנהרס באופן מכוון לפני מס' שנים. למבנה ההיסטורי היתה ערכיות וחשיבות היסטורית כחלק מהמבנים בשכונת מקור ברוך ההיסטורית.	
תכנית מאושרת בתוקף: 5590 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30069ג)- אזור מגורים 4 24.8.2001: תכנית 2290: אזור מגורים 3 מיוחד	
היתרים: 1.10.24: היתר 2023/0594.00 חפירה ומילוי 6.11.24: 2011/0989.01 בניה חדשה/בניין חדש, שינוי שימוש (נדונה בוועדת משנה)	

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות	
תיאום תכנון: תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון	
ועדת שימור	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 20:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
א.	שימור: : בפגישות תיאום מול עורכי הבקשה בשלבי הוצאת היתרי הבניה הובהר כי המבנה ההיסטורי היה בעל ערכיות וחשיבות שנהרס במכוון ולכן לא יותר אלא לשחזרו באופן המדויק ביותר הדומה למקור ע"פ התייעוד ההיסטורי שנעשה וע"מ לא ליצור תקדים הנותן פרס לעבריינות בניה הפוגעת ומשחיתה את המורשת הבנויה של העיר ירושלים. יש לבחון מול מח' שימור כל בקשה לתוספות ושינויים במבנה ההיסטורי שישוחזר ובלבד שישמר כפי שהיה במקור. כל בקשה אחרת תהווה הפרה של הסיכום הנ"ל ותפגע קשות בחזות ההיסטורית המקורית של המבנה, כפי שאושרה ע"י מח' שימור. לפיכך, אין לאשר כל שינוי בחזיתות המבנה לרבות תוספת המרפסות החדשות הזרות למקור כפי שמבוקש כעת.
ב.	גובה בינוי: מוצע בינוי החורג מגובה מאושר במדיניות בניה לגובה במע"ר צפון (מוצע 7 קומות, עליונה בגג). יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד, גג רעפים שאינו מוגבה.
ג.	שינוי מפלסי קומות: אין לשנות מגובה הקומות הקיימות בהיתר שאושר ע"י מח' שימור ותואמות לגובה המבנה המקורי שנהרס. גובה קומה סטנדרטי לא יעלה על 3.20 מ' מרצפה לרצפה כמקובל.
ד.	עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות כפי שנקבע מול מח' שימור בשלב היתר הבניה הנוכחי. באופן הממשיך ותואם בדיוק לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי וללא תוספות ומרפסות זיזיות מאסיביות כפי שמוצע כעת.
ה.	מרפסות חדשות: אין להציע מרפסות שלא היו קיימות בחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי. בקומות החדשות ניתן להציע מרפסות דומות למקור ההיסטורי. יש להרחיק המרפסות מקצה הבינוי לפחות 50 ס"מ בהתאם למדיניות מהנדס העיר למרפסות. ההיתר המאושר ע"י מח' שימור מאפשר מרפסות סוכה ויש להיצמד אליו.
ו.	הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג הפרדה כפי שסוכמה עם מח' שימור בשלבי ההיתר.
ז.	גג רעפים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו. לא 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.	חול"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומות תת"ק חדשות מתחת לקירות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להגיש חול"ד הנדסית-שימורית לייצוב השרידים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חול"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת.
ט.	צמחיה: מוצעת עקירה או העתקת עצי ברוש מקוריים ששרדו את ההרס המכוון והיו חלק משדרת ברושים בקצה המזרחי של החלקה. יש להציע שימורם המלא במקומם ולהעביר חול"ד אגרונום ונספח מתאים לתיאום עם מח' שימור.
י.	תשריט: יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי).
יא.	הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת מקטעי המבנים והקירות ההיסטוריים הקיימים. יש לתקן סעי' 4.1.2 ג שימור: 2: "לא יותרו תוספות בנייה למבנה". יש להוסיף את סעי' השימור כסטייה ניכרת.
יב.	נספח הבינוי: יש לתקן נספח הבינוי המוצע בהתאם לתנאים בסעיפים לעיל ובתיאום עם מח' השימור.
יג.	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 חול"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
יד.	תנאים לטופס 4: אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	16/02/2025 - יח שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	20/2025
מספר תיק שימור	6872

נתונים כלליים	
כתובת	מטודלה 26, רחביה
שם המבקש	אדריכל יובל תאודור
סיבת הפניה	היתר בניה מכוח תמ"א 38
מספר בקשה	15855
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכלית קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30025	99	כן	809 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מטרת התכנית: חיזוק חיצוני והרחבת בניה קומות קיימות, תוספת קומה ה' מלאה וקומה ו' בנסיגה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
תכנית חיזוק מקומית 10038	אזור שימור תחום העיר ההיסטורית
תכנית מתאר לרחביה 9988	מתחם לשימור
תיאור מצב קיים: החלקה ממוקמת בחלקה הדרומי של רחביה, חלקה הפונה מדרום לרח' מטודלה. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 4 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות החמישים לערך. בדומה למבנים בחלקות סמוכות המבנה נבנה על מפלס קרקע גבוה ביחס לחתך הרחוב, לאורך גבול מגרש דרומי קדמי בנוי קיר תמך אבן ומאחוריו קרקע. הבנין בנוי עפ"י עקרונות שכונת גנים מוקף חצר משותפת מגוננת נטועים 9 עצים בוגרים. יש לציין ברושים משמעותיים מס 8-9 הנטועים לאורך גבול מגרש צדי מזרחי. הבנין בנוי בתכנית מלבנית, כניסה ראשית ממוקמת בחזית הצד המערבית. לאורך גבול מגרש צדי מערבי ממוקם מהלך מדרגות המוביל לשביל הכניסה של הדיירים לתוך הבנין. קומת הקרקע בנויה חלקית בהתאם לסלע הקיים, כך לא קיימת דירה בחלק האחורי של המגרש. חזיתות המבנה תוכננו באחידות פתחים עוקבים כל הקומות מחופה אבן טבעית בסיתות טובזה. הבנין תוכנן עם אלמנט מרפסות מקורות שקועות למחצה. לא נמצא היתר הבניה המקורי ולא נמצאו היתרים מאושרים למעט שימוש חורג למשרד 87/258 והיתר 89/350 שאינו סרוק. עפ"י תשריט בית משותף מתאריך 23/06/1958 קיימות בבנין 13 יח"ד.	
תכנית מאושרת: תכנית מתאר לרחביה 9988 יעוד מגורים ג' מספר קומות 6 ממפלס כניסה קובעת, קומה שישית בנסיגה. קו בנין קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. חזית דרומית סומנה כ'חזית מסחרית'.	
תיאור מצב מוצע: הרחבה של הקומות הקיימות כולל תוספת מרחבים מוגנים דירתיים וחיזוק חיצוני הבנין הקיים, תוספת מעלית פנימית, שינויים פנימיים חלוקה מחדש של הפנים בדירות הקיימות, תוספת קומה חמישית מלאה בקונטור הקומה המורחבת וקומת שישית בנסיגה סה"כ 4 יח"ד חדשות. וכן מבוקשת חפירה ובניה מחדש של החצר הקדמית וכריתה 2 עצים עבור 4 מקומות חניה ומחסנים. קו בנין תמ"אי מבוקש 3 מ' קדמי ואחורי, 2 מ' צדי.	

התאמה למדיניות: מתוך חו"ד המחלקה לתכנון העיר (א) הבקשה תואמת/חורגת: לעניין קומות – תואמת. 6 קומות לחזית קדמית ו-5 קומות לחזית אחורית אחוזי בנייה – חריגה של 28.75% קווי בנין – חריגה מתכנית המתאר המאושרת. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים של 4-5 קומות; (ב) תקן חנייה עירוני - גבוה.
התייחסות להרמוניקה שהתקבלה ב 06/02/25, סקר עצים (קפלן, 01/11/23), תיק מידע 2024/5757
ועדת שימור:
המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 20:
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. קומת קרקע תחתונה במפלס רחוב מטודלה לחפירה ובניה מחדש שתוכנן בצורה משולבת ככניסה נגישה עם 4 מקומות חניה מוצעות. יש לבטל מחסנים דירתיים או לחילופין למקמם בעומק החלקה, למקם את החניה בחלק הפנימי ולתכנן בצמוד לקיר התמך מערכות בית משותף אצירת אשפה, מים וכל הנדרש וזאת על מנת להימנע ממופע שלהם על גבי החזית הפונה לרחוב. יש לשחזר את קיר התמך חזית ראשית באבן פראית כדוגמת המצב הקיים. יש להציג שיפור תכנוני גישה ממפלס הרחוב למעלון בצורה ישירה ככל הניתן והתחברות ישירה מהמעלון לחדר המדרגות הפנימי בקומת הקרקע. 2. חזית צד מערבית קומת הקרקע העליונה הכניסה הראשית לחדר המדרגות מציעים לשמור על רוחב המפתח הקיים ולסגור בזכוכית על מנת שישמר אלמנט פתיחות כפי שתוכנן בבנין הקיים. יש לתקן תיאור הפתחים מצב מוצע חזית הצד המערבית בהתאמה לתכנית. 3. כתנאי למתן היתר תוגש למחלקת השימור תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף המתייחס לפיתוח גג ירוק מעל תקרת חניה בחצר קדמית ופיתוח חצרות לרבות נטיעות חדשות 8 עצים מינים מקומיים יש להטמיע בהרמוניקה טבלה עם סימון מס' העץ מסקר עצים, להוסיף סימון עצים בתכנית +3.06 יש לרשום 'חצרות משותפות' כולל מפלסים ולסמן גדרות קיימות באפור בגבול מגרש צדי ואחורי. יש לבחון תוספת שיח מטפס. נושא זה תורם רבות לחזית רחוב ומאפיין את חומות האבן המלוות את הרחוב. 4. הבניה החדשה תהא מחופה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בשילוב בטון אדריכלי. יש לפרט חומרי גמר חזית ראשית, להוסיף פרטי בניה אבן, חלון הדף חזית ראשית, מעקות, מרפסות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	16/02/2025 - יח שבט תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	20/2025
מספר תיק שימור	6994

נתונים כלליים	
כתובת	רחובות הבוכרים 32, הבוכרים
שם המבקש	יצחק קטורזה
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1345784
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדריכל יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק
30080	בשלמות	מחלקה
	166	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת מבנה היסטורי חד-קומתי וגג שטוח מעל מרתף ובניית מבנה חדש בן 11 קומות למגורים (30 יח"ד קטנות 45 מ"ר) ו 41 קומות תת"ק למוסדות.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: 1563- זכרון משה	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (לאה סבן, יוני 2024)
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף (בדיקה תכנונית) ביום: 4.2.25	
מצב מוצע: מוצעת הריסת מבנה היסטורי חד-קומתי וגג שטוח מעל מרתף ובניית מבנה חדש בן 11 קומות למגורים (30 יח"ד קטנות 45 מ"ר) ו 41 קומות תת"ק למוסדות	
מצב קיים: מבנה היסטורי חד-קומתי וגג שטוח מעל קומת מרתף, שנבנה בסגנון מנדטורי פשוט בסוף שנות ה-40. צמוד למבנה מצפון תוספת גדולה שלא בהיתר שפגעה קשות בחזית הצפונית.	
הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי מאוחר קיים המהווה חלק מהבינוי בקצה שכונת הבוכרים.	
תכנית מאושרת בתוקף: 1358 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974: תכנית מתאר 1974 אזור מגורים 3	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: מתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת	
תיאום תכנון: לא בוצע תיאום מקדים. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון	
ועדת שימור	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 20:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
א. שימור: למבנה ההיסטורי ערכיות וחשיבות נמוכה וניתן להציע הריסתו כפי שמוצג בבקשה.	

- ב. **תיעוד:** יש להשלים ולאשר תיק התיעוד.
- ג. **שימוש חוזר באבנים מפירוק:** יש להציג בתכנון מיקום האבן שתפורק מהמבנה ההיסטורי ותשולב במבנה החדש בשימוש חוזר בהתאם למדיניות העירונית לשימוש חוזר באבנים.
- ד. **גובה בינוי:** מוצע בינוי בגובה 11 קומות מעל 4 קומות תת"ק. יש להציע בינוי בגובה המתאים למדיניות האגף לתכנון העיר במקום זה. [התכנון במקום זה מייעדת את המתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת המאפשרת בינוי שונה מהמקובל בשכונת הבוכרים ההיסטורית (5 קומות). מדובר במגרש בשטח 0.368 דונם, שאינו מצרני לציר רק"ל (רח' בר-אילן), ולכן אינו נכלל תחת מדיניות בניה לגובה סמוך לצירי רק"ל].
- ה. **צמחיה בוגרת:** סמוך לתחום התכנית בשטח המדרכה קיים עץ בוגר שיש להתייחס לשימורו.