

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02.06.24    |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/3      |
| מספר תיק           | 6106        |

| נתונים כלליים         |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| כתובת                 | הצבי 4                         |
| שם המבקש              | אדר' ארי אברהמי                |
| סיבת הפניה            | היתר בניה (מונומנט)            |
| מספר תכנית            | 2023/0446.00                   |
| איש קשר במחלקת השימור | הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב |

|       |      |
|-------|------|
| גוש   | חלקה |
| 30075 | 32   |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>מהות:</b> הנגשת המבנה תוך בניית מעלון ופתיחת חלון לדלת, שיפוץ ושינויים פנימיים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |                     |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                     |
| שימור סטטוטורי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | עיר היסטורית                               | מחוז לעיר ההיסטורית |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | מסומן בתכנית המונומנטים<br>3423- בנק הדואר |                     |
| קיים תיק תיעוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | מסומן לשימור, אתר 2631                     |                     |
| <b>מצב מוצע:</b> הנגשת המבנה המשמש את משרד הרווחה, תוך פריצת חלון לדלת. בנית מעלון בחזית לרחוב הצבי. ע"פ תיק התיעוד הפתח המיועד לפריצה היה במקור דלת שנאטמה עם הזמן לחלון. נוסף לכך למבנה קיימים ליקויים רבים ויש צורך לתקנם (סדיקה, השתרשות צמחיה, חדירת מים, חלודה בקורות פלדה בתקרה, החלפת כל החלונות והסורגים שאינם מקוריים וכו').                                                                                                                                  |                                            |                     |
| <b>תיאור המצב הקיים:</b> מבנה היסטורי המסומן לשימור, הנבנה בשנת 1924, הבית בנוי בסגנון האקלקטי, בעל קשתות, כרכובים ועמודים קלאסיים, ריצופים מקוריים במרפסות, ציורי תקרה. המבנה בנוי ב 22 קומות ומרתף, בעל גג שטוח. המבנה מחופה אבן אדומה, ובעל שתי מרפסות מפוארות. בעבר המבנה היה שייך לירחמיאל אמדורסקי שהיה מחלוצי המלונאות בארץ. כיום המבנה בבעלות ממשלתית. המבנה הוא אחד מן הבודדים הקיימים בשכונה עוד מימי הראשונים, ובעל ערך אדריכלי, היסטורי, סביבתי ותרבותי רב. |                                            |                     |
| ע"פ תיק התיעוד, נראה כי כל החלונות אינם מקוריים, האבן בחזית השחירה, ישנם מערכות תלויות בחזיתות המבנה, סורגים מקוריים חלודים, טיח במעקה המרפסות מתקלף, ריצוף מקורי במרפסות המצריך חידוש.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                     |
| ע"פ סקר הנדסי, רצוי לטפל בבעיות הקיימות ולהמשיך בעבודות התחזוקה על מנת שהמבנה יישאר טוב כפי שהוא. יש לטפל בסדקים, השתרשות הצמחיה, חדירת המים, חלודה בקורות. התיק קיבל חו"ד במחלקת השימור בשלב תיאום התכנון. לעניין הנגישות, מחלקת השימור אינה מתנגדת לנגישות המבנה.                                                                                                                                                                                                     |                                            |                     |
| <b>היתרים:</b> לא קיימים היתרים במערכת העירונית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                     |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                     |

א. ייעוד לפי תכנית-

- 3423- בניינים ומונומנטים ייחודיים בעלי ערך היסטורי.  
 תכנית מתאר 62- נמצא בתחום איזור מגורים 1 המקנה 75% זכויות בנייה משטח המגרש.  
 תכנית 1371- ביטול דרך מאושרת.  
 תכנית 2267- המגרש מוגדר כאזור מגורים 2 המקנה 84% בנייה.  
 תכנית 1016- שטח לתחנה המרכזית, מסחר והרחבת רח' צבי ויפו.  
 תכנית מתאר 2000- מסומן כאזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת.  
 ב. תכנית שכונתית- תכנית אב 30000  
 בתשריט מסומן כאיזור מגורים 2 מיוחד.  
 בנספח- מסומן כשפ"פ

וועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור:

- התיק עולה לוועדת שימור מאחר ומדובר במונומנט. ע"פ תיק התייעוד הפתח המיועד לפריצה היה במקור דלת שנאטמה עם הזמן לחלון. מיקום המעלון המוצע מקובל.  
מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:  
 1. יש להוסיף להרמוניקה מפרט חומרים של המעלון, על המעלון להיות עשוי מחומרים קלים, פריקים, ולא פוגעים במבנה לשימור.  
 2. יש להוסיף פרטים של המעלון, חיבור המעלון למפלס העליון. צבע חומרי הגמר יהיו זהים ככל הניתן לגוון הקיר הקיים. יש להוסיף דוגמא של הגוון בהרמוניקה. יש להוסיף להרמוניקה תמונה של המעלון המבוקש.  
 3. לגבי כל הפרטים בתכנית- יש להפנות לפרטים ולהראות סימון פרטים בתכנית (פרט 1,2,...).  
 4. בתכנית קומת הכניסה יש להראות את פריצת המעקה הקיים בצהוב.

תנאים למתן היתר:

1. תיקון כל הליקויים במבנה בהתאם לחו"ד של מהנדס השימור.  
 2. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל  
 3. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.  
 4. יש לקבל אישור לתיק התייעוד המתוקן ממחלקת השימור.

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:

1. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.  
 2. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.  
 3. היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור.  
 4. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.  
 5. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המיועדות לשימור.

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

תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית:

1. אישור מחלקת השימור בכתב.

2. ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02.06.24    |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/3      |
| מספר תיק           | 6310        |

| נתונים כלליים         |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| כתובת                 | ירמיהו 38                      |
| שם המבקש              | יואל פייגין                    |
| סיבת הפניה            | תב"ע                           |
| מספר תכנית            | 1274463                        |
| סמכות                 | מקומית                         |
| איש קשר במחלקת השימור | הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב |

|       |      |
|-------|------|
| גוש   | חלקה |
| 30077 | 80   |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>מהות:</b> שינויים בתכנית מאושרת 924530 לנוגעים לקווי בניין, הנגשה, שטחים תת קרקעיים תוספת שימוש לבית כנסת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                     |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                     |
| שימור סטטוטורי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | עיר היסטורית | מחוז לעיר ההיסטורית |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | v                   |
| קיים תיק תיעוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                     |
| <b>מצב מוצע:</b> הריסת מבנים קיימים, תוך שימור חלק מחזית קדמים לרח' חירם ופירוק והרכבה מחדש של חזיתות הצד. שינוי קווי הבניין ברח' ירמיהו, שיפור הנגשת החנייה, שטחי פנאי תת קרקעיים, תוספת שטחים עבור ב"כ. הקמת בניין חדש בן 10 קומות הכולל קומת מסחר.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                     |
| <b>תיאור המצב הקיים:</b> בחלקה קיים מבנה לשימור בן 2 קומות עם גג רעפים. הבית ממוקם בקדמת החלקה כאשר בחלק האחורי חצר. המבנה מופע כאתר לשימור מס' 4250 ונבנה ככל הנראה בשנות ה-30. למבנה היו 3 שלבי בנייה בשנות ה: 30,40,70. בתי מתחם חירם נבנו בין השנים 1926-1936 על אדמות הכפר ליפתא והיו חלק ממרקם בנוי בדלילות. האיזור היה מיושב ע"י ערבים החל משנות ה-20. סוג הבנייה כפרית פשוטה. סגנונו האדריכלי של הבית- בית הליוואן המודרני בעל מרפסת כניסה מקורה, פתח כניסה עם קורת אבן ועליה קשת עם אבני פינה מודגשות. למבנה קיימים רצפות שטיח מקוריים. |              |                     |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                     |
| 924530- תב"ע מאושרת מ-2022, המאשרת הריסת מבנה קיים וחלקי בניין לשימור והקמת בניין חדש- לא קבלה חו"ד בוועדת השימור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                     |
| 2267- תב"ע לשכונת רוממה בתוקף מ-1985- הבניין מופיע כבניין לשימור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                     |
| 3000- תכנית מתאר לשכונת רוממה בתוקף מ-2006- המבנה נמצא בשטח המיועד לתעשייה, ללא התייחסות להיותו מבנה לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>היתרים בתהליך אישור:</b></p> <p>2023/0106.00 - הקמת מבנה מגורים - 45 יח"ד, 9 קומות מעל קומת מסחר, קומה ציבורית ומרתפי חניה.</p> <p>2023/0106.01 - הריסת מבנים קיימים, חפירה, יציקת רצפת מרתף ראשונה ודיפון עבור הקמת מבנה מגורים - 45 יח"ד, 9 קומות מעל קומת מסחר, קומה ציבורית ומרתפי חניה. <b>בשלב זה ניתן אישור מחלקת השימור לפירוק והרכבה מחדש של חזיתות הצד כפי שמוצע כעת בתב"ע.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות :</b></p> <p>תכנית שכונתית - 9117 - הבניין אינו מופיע לשימור. 270% בנייה, 8 קומות.</p> |
| <p><b>וועדת שימור:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |
| <p><b>המלצת מחלקת השימור:</b></p> <p>מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <p>כל הנחיות השימור מתב"ע מאושרת 924530 יחולו גם בתב"ע לעיל.</p> <p>תיקי היתר בנייה 2023/0106.00, 2023/0106.01 אושרו במחלקה בתנאים והופק עבורן טופס השלמת תנאים. בתב"ע הנוכחית, המבנה לשימור נשאר כפי שהוא אושר בהיתרים, ללא שינוי: שימור החזית הפונה לרח' חירם, פירוק והרכבה של חזיתות הצד. פירוק והרכבה של החלק הפנימי בחזית לשימור (איזור המבואה). פירוק והרכבה נעשה מהפתחים הקיימים כך שהקשת הקיימת בחזית לשימור תשמר יחד עם החיבור לקיר האנכי הקיים.</p> <p>יש לערוך תיאום מול מחלקת תכנון עיר לעניין שינוי קווי הבניין ברח' ירמיהו, שיפור הנגשת החנייה, שטחי פנאי תת קרקעיים, תוספת שטחים עבור ב"כ.</p> <p><b>תנאים למתן היתר:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התייעוד ע"י מחלקת השימור, אישור נספח הפרטים שיצורף להיתר הבנייה, הבניה תבוצע ע"פ ההיתר והנחיות אדריכל שימור מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית שיימסרו למחלקת השימור.</li> <li>2. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.</li> <li>3. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.</li> <li>4. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.</li> </ol> |                                                                                                                                                   |
| <p><b>תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.</li> <li>2. הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.</li> <li>3. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.</li> <li>4. היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור.</li> <li>5. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים. בהתאם להנחיות מחלקת השימור (ישנם חזיתות המיועדות לפירוק והרכבה וחזית לשימור).</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                   |

6. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המיועדות לשימור.
7. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
8. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם.
9. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.
10. ההריסה תבוצע בהתאם להנחיות הרישוי כתנאי לתחילת עבודות להוצאת היתר.

#### תנאי לקבלת טופס 2

יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה להודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות.

#### תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית:

1. אישור מחלקת השימור בכתב.
2. ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02.06.2024  |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר וועדה         | 3           |
| מספר תיק שימור     | 6302        |

| נתונים כלליים         |                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| כתובת                 | ברודצקי, קמפוס האוניברסיטה העברית, גבעת רם                |
| שם המבקש              | האוניברסיטה העברית                                        |
| סיבת הפניה            | הקמת אגף חדש, ביה"ס להנדסה ומדעי המחשב, האוני' העברית י-ם |
| מספר תכנית            | תב"ע 1280668                                              |
| סמכות                 | וועדה מחוזית                                              |
| איש קשר במחלקת השימור | אדר' אביגיל בן שמחון                                      |

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30540 | 19   | חלקי   |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |              |
| מחוז לעיר ההיסטורית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | עיר היסטורית                                                                        | תכנית 4622   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | תכנית קמפוס האוני' בגבעת רם כולל סימון מבנים לשימור. המבנה הנדון אינו מסומן לשימור. |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | סקר שימור נעשה בימים אלו                                                            | רשימת השימור |
| <b>תכנית מבוקשת:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |              |
| <p>הקמת מבנה רביעי לבית הספר להנדסה ומדעי המחשב. בהמשך ל- 3 מבנים קיימים. המבנה המבוקש הוא מצפון להם. בשטח קיים מבנה משנות ה-50 שתכנן אדר' דוד אנטול ברוצקוס. התכנית המוצעת כוללת הגדרת גבול תכנית הכולל את הבינוי הקיים והבינוי המוצע של ביה"ס, תוך התייחסות לבינוי ופיתוח בשטח. הותרת הייעוד עבור מבנים ומוסדות ציבור, והרחבת זכויות הבנייה וקווי הבניין עבור הקמת אגף רביעי לביה"ס, וכן השלמות בניה במבני ביה"ס הקיימים הבינוי המוצע עד גובה 4 קומות מעל שדרות מגנס, 71- קומות על קרקעיות בסך הכל בתחום מבנה האגף החדש המוצע. כמו כן, מוצעות קומות מרתף תת-קרקעיות טכניות עבור מערכות, הרחבת החניון התת קרקעי ע"פ דרישות וכן יציאה לגג עליון. בנוסף, במבני האגפים הקיימים מוצעת השלמת בינוי מעטפת הקומות הקיימות בכל הקומות לרבות בקומות העליונות</p> |                                                                                     |              |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |              |
| <p>4622 – תכנית כוללת לקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם משנת 2002. התכנית מסמנת שימור מבנים אך באופן דל ומצומצם. המבנה הקיים בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת מסומן להריסה בתב"ע 4622.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |              |
| <b>היתרים:</b> קיימים שלל היתרים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |              |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |              |
| תב"ע חדשה לקמפוס האוניברסיטה בהכנה. התכנית חורגת מהגובה המתוכנן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |              |
| <b>מצב קיים – רקע היסטורי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |              |

המבנה הקיים נבנה בשנות ה-50 עם הקמת הקמפוס של האוניברסיטה העברית בגבעת רם. המבנה הוקם כחלק מקומפלקס של שישה מבנים מלבניים וצרים המתאימים במנח שלהם לטופוגרפיה. 3 מבנים לאורך מדרגה הפונה לשד' מגנס ושלושה מבנים במדרגה נמוכה יותר הפונים לרחוב ברודצקי. המבנים בני קומה אחת מעל מפלס שד' מגנס. המבנים תוכננו ע"י דוד אנטול ברוצקוס שתכנן מבנים רבים בקמפוס. בתב"ע 4622 משנת 2002 הכוללת תכנית לקמפוס, סומנו ששת המבנים להריסה. 5 מתוך ששת המבנים נהרסו בסביבת 2006 ובמקומם נבנו 3 בניינים בניצב לטופוגרפיה. המבנים מחוברים ביניהם בתת הקרקע ובאמצעות גשרים וכוללים 3 קומות לכיוון מגנס ו-5 קומות לכיוון ברודצקי.

#### וועדת שימור:

#### המלצת מחלקת שימור

#### לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

##### 1. שימור המבנה –

המבנה הוא חלק מקומפלקס שנבנה בשנת 1954 - בשלב הבנייה הראשון של קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם. הקומפלקס כלל 6 מבנים ארוכים וצרים ששימשו למעבדות מדעי הטבע ותוכננו ע"י אדר' דוד אנטול ברוצקוס. כיום נותר רק מבנה אחד מהשישה, לאחר שהשאר נהרסו ב-2006. ברוצקוס תכנן מבנים רבים בקמפוס בשנות ה-50 וה-60 ונחשב לאחד האדריכלים החשובים שפעלו בירושלים בשלהי תקופת המנדט ועם קום המדינה. סגנון הבנייה שלו הוא ברוטליסטי אך עם התאמות מקומיות ירושלמיות תוך שילוב חומרים שונים - מקומיים ומודרניים ועם דגש רב על שילוב הטופוגרפיה והצמחייה. רוב המבנים האחרים של ברוצקוס בקמפוס סומנו לשימור בתב"ע 4622 ובתכנית האב המקודמת בימים אלה. לצערנו קומפלקס מבני המעבדות לא סומן לשימור למרות ערכיותו האדריכלית.



לאור זאת, שימור של המבנה המוצע בתב"ע הנדונה הוא חיובי ביותר. המבנה בעל חשיבות אדריכלית רבה.



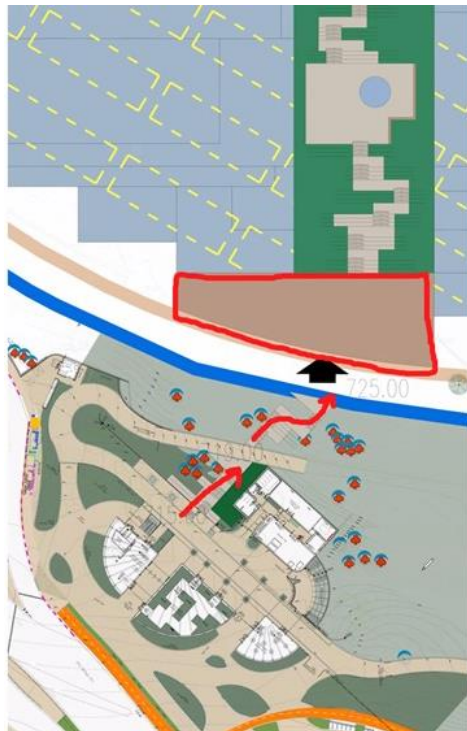
עם זאת, לא מספיק ברור מהתכנית מה מבוקש לשימור ומה להריסה וכיצד התוספת החדשה שעוטפת חלק מהבניין תאפשר את שימור המבנה. יש לסמן את המבנה לשימור באופן ברור במסמכי התכנית. יש לשימור על המבנה המקורי באופן משמעותי כך שתהיה לו נוכחות במראה הכללי של המבנה. יש לבחון עוד חלופות לתוספת לצד השימור.

## 2. תיק תיעוד –

נדרש תיק תיעוד לבניין ולקומפלקס שנהרס לטובת הבנת מכלול האדריכלות ההיסטורית בקמפוס ולטובת בחינת הבקשה באופן מעמיק יותר.

## 3. שמירת עצים –

א. **שמירה על עצים באזור מבנה הכניסה הראשית** – התכנון כולל מבנה שקוף שיהווה כניסה ראשית למבנה החדש ולמבנים הקיימים. מבנה הכניסה המתוכנן הוא קוביית זכוכית בגובה קומה אחת לכיוון שד' מגנס ו-3 קומות לכיוון רחוב ברודצקי. במבנה מתוכננות מדרגות רחבות המגשרות על פער הגובה בין שד' מגנס לרחוב ברודצקי. המבנה מהווה נקודת ציון בקומפלקס המבנים החדש ומשפר את התנועה בין הבניינים. עם זאת, קיימת עקירת עצים מאסיבית לטובת מבנה הכניסה. העצים הבוגרים הם חלק מהותי בתכנון הקמפוס וספציפית בתכנון של ברוצקוס. יש להתייחס לשימורם ברגישות. יש להגיש חלופות נוספות למבנה הכניסה לטובת שימור העצים. בחלופות יש להתייחס לנקודות הבאות: יש לסמן בחתכים קו קרקע טבעי ולהשתמש בו עד כמה שניתן. יש לתכנן ציר מדרגות צר יותר ומפותל בדומה להצעה למעברים רגליים טופוגרפיים המוצעים במסגרת תכנית האב של הקמפוס הנמצא בהכנה בימים אלה:



משיכת הגן הבוטני אל תוך הקמפוס



-יש לצמצם את שטח החלק המקורה של מבנה הכניסה ולשמור על מרווח פתוח  
בין הבניינים.  
ב. מוצעים לעקירה עצים נוספים שאינם בתחום הבנייה ויש לצמצם את  
עקירתם.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02/06/2024  |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/3      |
| מספר תיק           | 5145        |

| נתונים כלליים         |                   |
|-----------------------|-------------------|
| כתובת                 | אפודי 3 רחביה     |
| עורך הבקשה            | אדריכל ברכה כהן   |
| מספר בקשה             | 15619             |
| סמכות                 | ועדה מקומית       |
| איש קשר במחלקת השימור | אדריכל קארין הלוי |

|       |                  |          |
|-------|------------------|----------|
| גוש   | מספר חלקה בשלמות | שטח מגרש |
| 30025 | 116              | 622 מ"ר  |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מהות:</b> בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 1/38 חיזוק ותוספות לבנין היסטורי קיים לפי חלופה ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | המבנה ממוקם באזור שטרם נסקר במסגרת רשימת השימור העירונית <u>שבהכנה</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| תכנית 9988                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | סעיף 4.1.2 טו' 14 לעניין <u>עצים לשימור</u> קובע כי סקר עצים יכלול הנחיות המתייחסות לאופן שימור העצים והצמחייה, סוגי העצים לנטיעה בחזיתות השונות והחלפה של עצים זקנים; סעיף 4.1.2 טז' לעניין <u>שיפוע מעטפת הבנין</u> קובע כי חלה חובה לשיפוע מעטפת הבנין בבניינם שבהם תיעשה תוספת בניה. סעיף 6.1 ה' לעניין <u>גדרות ושערים לשימור</u> קובע כי הגדרות הקיימת בשכונה תקבענה לשימור כולל סורגי הברזל שלהם, ויחול איסור על הריסתן. |
| תכנית 10038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | מדובר <u>במבנה היסטורי</u> כהגדרתו בתכנית הממוקם <u>באזור שימור</u> תחום העיר ההיסטורית, <u>מבנה בעל ערכים היסטוריים ואדריכליים</u> ראויים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>מצב קיים:</b> הבנין ממוקם במתחם היסטורי לשימור שכונת רחביה. מדובר בחלקה רגולרית רבועה הפונה ממזרח לרחוב אפודי. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית וחדר במפלס מרתף, מוקף חצר מגוננת. קיימות 3 יח"ד בכל קומה ודירת גג, סה"כ 10 יח"ד. המבנה הוקם בין השנים 1937-40 תקופת המנדט הבריטי - מבנה אופייני לתקופתו בסגנון הבניה הבינלאומי-מודרני פשוט, נבנה במקור בן 2 קומות וחדר יציאה לגג (הערכה עפ"י תצלום אויר אלכסוני עמ 19 בתיק התיעוד), בנוי בנסיגה מגבולות המגרש ומוקף צמחיה. בשלב בניה שני מאוחר (1975) נבנתה השלמת קומה ג' ובשלב בניה שלישי נבנתה תוספת קומת גג חלקית בנסיגה. בחצר האחורית קיים מבנה מחסנים נטוש. חזית ראשית תוכננה בשני מישורים א-סימטריים ומרפסות עוקבות במישור החזית השקועה. גודל הפתחים ופרטי אבן אופייני לסגנון הבניה. טכנולוגיית הבניה של המבנה ההיסטורי אבן גב בטון, חזית קדמית בנויה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש, חזיתות הצד הדרומית אבן בעיבוד טובזה, חזית הצד הצפונית חלק קדמי אבן בעיבוד טובזה וחלק פנימי מטויח. חזית אחורית מערבית מטויחת. מרפסות הבניה ההיסטורית בנויות בטכנולוגיה |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>של קורות פלדה. מרפסת חזית קדמית מתוכנן מעקה בנוי (מרפסת קומת הקרקע מופיעה בהיתרים קודמים עם מעקה בנוי שכנראה פורק). מרפסות חזיתות הצד נבנו עם פרט מעקה רשת קרפ אוורירית אופיינית. נשמרו חלקית פרטי נגרות חלונות דלתות ותריסים נגללים/תריסי ברזל כנף הבניה ההיסטורית. הכניסה המשותפת לחדר המדרגות המשותף מקורה גגון יצוק מטויח ומעליה חלון עליון. מדרגות הפנים הקומות התחתונות ההיסטוריות עשויות טרצו יצוק אפור אופייני לתקופתו, מעקה מסגרות עשוי צינורות ברזל מעוגן לצדי המדרגות. בקו המגרש הקדמי מזרחי לרחוב אפודי בנויה גדר אבן אופיינית בעיבוד טובה בגובה 3-4 שורות אבן ובה קבוע פתח שער כניסה לחדר המדרגות המשותף בחזית הצד הדרומית. אין פתרון חניה בתחום החלקה. עפ"י סקר עצים נטועים בתחום החלקה והסביבה הקרובה 21 עצים בוגרים, מהם שורת ברושים אופיינים בגבול חלקה קדמי וצדי, עצים מס' 1-3, 6-10, 6-18, 20 ואיקליפטוס משמעותי עץ מס' 21.</p> | <p><b>היתרים מאושרים:</b> לא נמצא היתר הבניה המקורי.</p> <p>היתר בניה 23560 תיק בנין 1974/616 להשלמת בניה קומה שלישית הונפק בתאריך 07/04/1975</p> <p>היתר בניה 8032 והיתר בניה 21421 שניהם בתיק בנין 1979/748 להרחבה וסגירת מרפסת בחזית הצד הצפונית קומה ג' הונפק בתאריך 22/01/1981</p> <p>היתר בניה 1989/813 לתוספת בניה דירת גג בקומה הרביעית מכוח התכנית הנקודתית 3248 הונפק בתאריך 18/05/2004 (הכשרת בניה שבוצעה ללא היתר)</p> <p>בקשה להיתר בניה 2020/326 להרחבת דירה קיימת בקומת הגג - בתהליך. לבקשה זו ניתן אישור בתנאים ממח' השימור בתאריך 15/11/20. בבקשה זו ניתנה החלטת ועדת ערר 1049+1051/22 בתאריך 19/07/2022.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>תכנית מאושרת:</b></p> <p>(א) תכנית נקודתית מס' 3248 לקביעת קווי בנין לתוספת בניה בקומה ד' והגדלת אחוזי בניה לתוספת דירת גג אחת קיימת קיבלה תוקף בתאריך 15/09/1985. אין בתכנית הוראות שימור</p> <p>(ב) תכנית המתאר התקפה לשכונת רחביה מס' 9988 מפנה להוראות התכנית הנקודתית 3248. התכנית קבעה יעוד מגורים ב' מספר קומות מרבי - 5, קו בנין מאושר קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ' <b>זכויות הבניה בהתאם לאזור מגורים חדש ב' הן 161.54% תכנית מרבית עד 47% משטח החלקה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>מצב מוצע:</b> הבקשה מציעה חיזוק מורכב של הבנין ההיסטורי: בחזית ראשית וחזית צד צפונית הבנויה אבן לא מוצע חיזוק, בחזית צד דרומית מוצע חיזוק פנימי (פלדה), בחזית צפונית חלק פנימי טיח וחזית מערבית אחורית מוצע חיזוק חיצוני/הרחבות, וכן חיזוק פנימי (פלדה) חדר המדרגות; הבקשה כוללת הרחבת בניה של הקומות הקיימות – תוספת ממ"ד בחזית ראשית עבור האגף הקדמי שלא מתאפשרת בעניינו חלופה צידית/פנימית בהתייחס לחלוקת הדירות הקיימות בקומות הקיימות וכן תוספות בניה בחזית אחורית לרבות ממ"ד בפנינה הדרום מערבית במרחק 2 מגבול מגרש צדי, תוספת מחסנים בקומת מרתף, חידוש/תוספות בניה מרפסות זיז, שינויים במהלך מדרגות לצורך הנגשה ותוספת מעלית פנימית, וכן תוספת בניה שתי קומות חדשות בקונטור הקומה המורחבת. סה"כ תוספת 4 יח"ד חדשות. דירה קיימת בקומה ג' מיועדת להריסה ובניה מחדש בקומה החמישית; גדר אבן קדמית לרחוב אפודי מסומנת לשימור ושיקום וגדרות בגבול מגרש צדי/אחורי לבניה מחדש. עפ"י סקר עצים מוצע שימור 12 עצים, העתקה 3 עצים, כריתה 6 עצים ו 6 עצים נטיעות חדשות. זכויות הבניה המוצעת עפ"י חר"ד מ"ה: תוספת שטח עיקרי וממדים בסך 175.64 מ"ר ושטחי שירות - יובהר שאינו מעודכן בהתייחס להרמוניקה מוגשת לדיון הכוללת קומה חמישית ללא נסיגה בבינוי.</p> |

התייחסות לחו"ד מהנדס העיר מתאריך 28/03/24, הרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 23/05/24, תיק תיעוד ראשוני (אמיר שוהם 09/23), סקר עצים (אדיר, 06/01/22), תיק מידע תכנוני 2023/6638

#### וועדת שימור:

#### המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 3:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. ממליצים לוועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה.
2. תכנון חיפוי תוספת הבניה למבנה היסטורי קיים תיבנה בגמר אבן בעיבוד תלטיש כדוגמת הקיים, לרבות התחברות לחזיתות צד טובזה. יש לפרט בהרמוניקה סוג האבן, גוון האבן, מידות האבן, עיבוד האבן, פרטי פינה ופתחים, כיחול וכו
3. יש להוסיף בתכנית הפיתוח נטיות חדשות עצים בוגרים מינים מקומיים.
4. תנאי לאישור מחלקת השימור יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית ראשונית לתכנית המוצעת.
5. תנאי לפתיחת תיק רישוי יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית לתכנית הנדסית מלאה שתאושר ע"י מהנדס תמ"א מטעם העירייה. יש להטמיע בתכנית האדריכלית את ההתערבות ההנדסית המוצעת. חו"ד ההנדסית שימורית תכלול התייחסות בין היתר הנחיות לייצוב ושיקום גדר אבן קדמית לשימור והתייחסות מפורטת לחיזוק מוצע בבנין היסטורי ובחדר המדרגות הפנימי וכן התייחסות למרפסות: פרט חיזוק מרפסת מקורית חזית מזרחית קומה א' ומרפסות לשחזור יתר הקומות, שיקום/שחזור מרפסות בחזיתות צד דרומית ומזרחית, פרט מרפסת חדשה חזית דרומית קומה א' וכל הנדרש.
6. כתנאי למתן היתר יש לעדכן סקר עצים ביחס לברושים הנטועים לאורך גבול מגרש צפוני 16,17,20.
7. כתנאי למתן היתר יוגש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיהא ערוך ע"י אדריכל שימור. נספח הפרטים יכלול בין היתר סימון פרטי בניה מקוריים קיימים לשימור ופרטי בניה מצב מוצע - גדר אבן קדמית לשימור ושיקום, פרטי מסגרות שערים עפ"י מצב מקורי משוער, שיקום גגון כניסה ראשית, שיחזור נגרות דלת כניסה ראשית ושתי חלונות מעל, ריצוף אבן שביל משותף חצר דרומית, מקטע חזית ראשית מזרחית לפירוק והרכבה תוך שמירה על פרטי חלונות ותאום חלון הדף דירתי, פרט מרפסות לשיקום/שחזור/חדשות - מרפסת קדמית מעקה בנוי ומרפסת צידית מעקה מסגרות, פרטי גדר מסגרות קלה בחצרות צדיות, גמר קירות פנים חדר המדרגות, התערבות בפרטי מדרגות מוזאיקה, פודסטים, מעקה/מאחז, שינויים בפתחים מקוריים קיימים הרחבות פתחים העתקה אבן, פרט ניתוק תוספת ממד חזית דרומית, תאום פרטי נגרות דלתות וחלונות חדשים וכל הנדרש
8. ייכתב בהיתר כי לא יותר שינוי ולא תותר התקנת מערכות כלשהן ע"ג גדר אבן קדמית לשימור.
9. כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור שימור סופי וכן אישור לתיק תיעוד, להקפיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר, להפקיד כתב מינוי אדריכל שימור מלווה.
10. להוסיף שרטוט מלא הבנין הקיים תכניות וחתכים 1:100 מתיק תיעוד, לציין שלא בוצע ע"י מודד
11. יש להציג פטור לנושא התקנת חדר טראפּו. ככל ונושא זה טרם טופל תנאי למעבר התיק למחלקת רישוי הוא השלמת התייחסות.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02/06/2024  |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/3      |
| מספר תיק           | 6074        |

| נתונים כלליים         |                      |
|-----------------------|----------------------|
| כתובת                 | רשב"א 11 רחביה       |
| עורך הבקשה            | אדריכל אנדרס רוזנבלט |
| מספר בקשה             | 15782                |
| סמכות                 | ועדה מקומית          |
| איש קשר במחלקת השימור | אדריכל קארין הלוי    |

|       |                  |          |
|-------|------------------|----------|
| גוש   | מספר חלקה בשלמות | שטח מגרש |
| 30025 | 75               | 600 מ"ר  |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מהות:</b> בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 1/38 חיזוק ותוספות לבנין קיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| תכנית 9988                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | סעיף 4.1.2 טו' 14 לעניין <u>עצים לשימור</u> קובע כי סקר עצים יכלול הנחיות המתייחסות לאופן שימור העצים והצמחייה, סוגי העצים לנטיעה בחזיתות השונות סעיף 6.1 ה' לעניין <u>גדרות ושערים לשימור</u> קובע כי הגדרות הקיימת בשכונה תקבענה לשימור כולל סורגי הברזל שלהם, ויחול איסור על הריסתן. |
| תכנית 10038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | אינו מבנה היסטורי. המבנה ממוקם באזור <u>שימור</u> תחום העיר ההיסטורית                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>מצב קיים:</b> הבנין ממוקם במתחם היסטורי לשימור שכונת רחביה. מדובר בחלקה אופיינית פונה ממזרח לרחוב רשב"א, בפיצול עם רחוב שד' בן מימון. בחלקה מצוי מבנה מגורים משותף בן 3 קומות וגג רעפים ארבע שיפועים שנבנה בשנות החמישים. המבנה נבנה בתכנית מלבנית רגולרית, חדר המדרגות ממוקם במרכז הבנין משמש 2 דירות בקומה סה"כ 6 יח"ד. חזיתות המבנה עוקבות כל הקומות מחופות טיח שפריץ בהיר. בגבול מגרש אחורי צפון מערבי קיים מחסן דירתי חד-קומתי. בפינה הצפון מזרחית של החלקה קיים שטח חצר המשמש בצורה לא מוסדרת חניה עילית לדיירים. לאורך קו מגרש קדמי בנויה גדר אבן טובזה נמוכה ומעליה גדר חיה. בחצר קדמית מטופחת גינה. עפ"י סקר עצים נטועים בתחום החלקה והסביבה הקרובה 33 עצים בוגרים, מהם שישה עצים בערכיות גבוהה: עץ מס' 3 ברכיטון, עץ מס' 5 חרוב, עץ מס' 10 ברוש, עץ מס' 25 מיש, עץ מס' 29 סיגלון וכן שורת ברושים מס' 15-18 בערכיות בינונית הנטועים לאורך גבול חלקה אחורי מערבי. |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>היתרים מאושרים:</b> לא נמצא היתר הבניה המקורי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| הרמוניקה בתהליך אישור מתאריך 4/12/51 תואמת את מצב הבינוי הקיים זהה לתשריט בית משותף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>תכנית מאושרת:</b> תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| התכנית קבעה יעוד מגורים ב' מספר קומות מרבי - 5, קו בנין מאושר קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ' הוראות הבינוי בסעיף 4.1.2 יד' 12 קובעות כי תוספת בניה לבנין הקיים בטיח תיבנה אף היא מטיח. זכויות הבניה בהתאם לאזור מגורים ב' חדש 160%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מצב מוצע: הרחבת בניה בחזית ראשית על שטח חצר ותוספת עמודת ממ"דים בחזית צד צפונית</b><br/> לאגף הקדמי, הרחבת בניה ועמודת ממ"דים לאגף האחורי בחזית אחורית על שטח חצר, תוספת מרפסת סוכה בחזית צד דרומית ומרפסות בחזית צפונית, תוספת מחסנים בקומת מרתף, הריסה ובניה מחדש של חדר המדרגות בתוספת מעלית, וכן <b>תוספת בניה קומה ד' וקומת גג חלקית 3 יח"ד</b>.<br/> הבקשה מציעה משיקולי עיצוב קיר מסך בנוי התוחם מרפסת פתוחה לשמים בקומת גג ללא נסיגה. חיפוי חיזוק חיצוני מוצע בגמר טיח כדוגמת הבנין הקיים.<br/> בפינה הצפון מזרחית של החצר הקדמית מבוקש להתקין מכפיל חניה מוטמן עבור 3 מקומות חניה. התכנית מסמנת לשימור 28 עצים בתחום המגרש והסביבה הקרובה, עקירה 5 עצים, נטיעה 3 עצים. <b>זכויות הבניה המוצעת עפ"י חו"ד מ"ה: תוספת שטח עיקרי 223% מ"ר - יובהר שאינו מעודכן בהתייחס להרמוניקה מוגשת לדיון</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>התייחסות לחו"ד מהנדס העיר מתאריך 03/01/24, הרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 23/05/24, סקר עצים (אדיר, 21/11/23), תיק מידע תכנוני 2023/6735</p> |
| <p><b>וועדת שימור:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                 |
| <p><b>המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 3:</b></p> <p>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עמודת ממ"דים מבוקשת בחזית צד צפונית תמוקם במרחק 1 מ' בהתאם למדיניות מהנדס העיר מגבול מגרש צדי לכל הגובה, לא רק בקומת הקרקע, לצורך שמירה על מרווחים במתחם שכונת גנים. יש לעדכן את נוסח ההקלה - לא תותר משיקולי שימור תוספת בניה בגבול חלקה 0 בחזית צפונית.</li> <li>2. בהתאם לחו"ד המחלקה ועפ"י חו"ד משפטי מתאריך 09/05/24 לפיה "ניתן להתנות את מתן ההיתר בהריסת המחסן שממוקם מחוץ לקווי בנין ולא נמצא היתר עבורו" סומן להריסה מחסן קיים שאינו בעל ערכים אדריכליים או היסטוריים.</li> <li>אין לאשר בניה מחדש מחסן דירתי בחצר אחורית החורג מקו בנין אלא להציע חלופה בקומת מרתף או מתחת לשטח ממ"ד אחורי ותוספת מדרגות חוץ פתוחות לשמים, בכפוף לאישור מחלקה לרישוי.</li> <li>3. יש לעדכן מיקום כניסה למתקן חניה בהתאמה למצב הקיים, ללא הסטה של פתח הכניסה בגדר וללא כריתה של עץ 3 בעל ערכיות גבוהה הנטוע בתחום המדרכה והמסומן לשימור בסקר העצים.</li> <li>4. יש לעדכן בהרמוניקה תכנית יועץ חניה עבור מכפיל משולש מוטמן המוכיחה כי לא יבוצע בינוי על קרקעי למעט גדרות במפלס הפיתוח והכוללת חתך מצב מוצע. להוסיף פרטי גדר בחזית וחתך.</li> <li>5. יש להוסיף תכנית פיתוח מפורטת נטיעות חדשות בחצר קדמית וחצרות צידית עצים בוגרים מינים מקומיים. תכנית הפיתוח תכלול סימון בית גידול בקרקע ותתייחס לסוג העץ ופרטי השקיה. יש לסמן בתכנית הפיתוח חצרות היקפיות משותפות. לא תותר התקנת גדרות פרטיות בחצרות.</li> <li>6. כתנאי למתן היתר יש לצרף להרמוניקה פרט ביצוע מאושר ע"י אגרונום בדבר חפירה ובינוי מתוכנן סמוך לעצים המיועדים לשימור מס' 31 חרוב בחצר קדמית, מס' 27-28 סמוך למכפיל חניה. בהתייחס לתכנית המעודכנת יש לקבל התייחסות אגרונום לעץ 20 תות, עץ 31 חרוב, עץ 14 ער אציל.</li> <li>7. כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור מחלקת השימור לתכנית פיתוח ותאום תשתיות בית משותף לרבות פרטי אצירת אשפה, תאום עם יועץ אינסטלציה בדבר התקנת גמל מים מוקטן, מערכות גז וכן להוסיף פריסת גדר קדמית לשיקום – התקנת אבני פינה ואבנים פגומות, טיח בחזית פנימית, פרטי מסגרות שערים חדשים בגובה הגדר הקיימת. וכן תאום פרטי חיפוי טיח אגרגטי בגוון האבן – שילוב שני גווניים/עומק כמבוקש, פרט מרפסת חזית קדמית, מערכת גוונים אלומיניום, חלון הדף דירתי,</li> </ol> |                                                                                                                                                 |

ריצוף חוץ אבן לאורך שביל כניסה ראשי, פרטי כניסה ראשית, גגונים/מצללות וכל הנדרש.

8. חזית מזרחית לתקן תיאור מבנה קיים בחלקה סמוכה מצפון, להציג גדרות וחזית מבנים סמוכים.

9. יש להציג פטור לנושא התקנת חדר טראפו. ככל ונושא זה טרם טופל תנאי למעבר התיק למחלקת רישוי הוא השלמת התיחסות.



| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02/06/2024  |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/3      |
| מספר תיק           | 6171        |

| נתונים כלליים         |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| כתובת                 | שד' בן מימון 16 רחביה |
| עורך הבקשה            | עמיר פרבר             |
| מספר בקשה             | 15785                 |
| סמכות                 | ועדה מקומית           |
| איש קשר במחלקת השימור | אדריכל קארין הלוי     |

|       |                  |          |
|-------|------------------|----------|
| גוש   | מספר חלקה בשלמות | שטח מגרש |
| 30026 | 10               | 622 מ"ר  |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מהות:</b> בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 1/38 חיזוק ותוספות לבנין קיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| תכנית 9988                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | סעיף 4.1.2 טו' 14 לעניין <u>עצים לשימור</u> קובע כי סקר עצים יכלול הנחיות המתייחסות לאופן שימור העצים והצמחייה, סוגי העצים לנטיעה בחזיתות השונות סעיף 6.1 ה' לעניין <u>גדרות ושערים לשימור</u> קובע כי הגדרות הקיימת בשכונה תקבענה לשימור כולל סורגי הברזל שלהם, ויחול איסור על הריסתן. |
| תכנית 10038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | אינו מבנה היסטורי. המבנה ממוקם באזור <u>שימור</u> תחום העיר ההיסטורית                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>מצב קיים:</b> הבנין ממוקם במתחם היסטורי לשימור שכונת רחביה. מדובר בחלקה בגודל ממוצע למרקם הפונה מדרום לשד' בן מימון. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים משותף בן 3 קומות וגג רעפים 4 שיפועים שהוקם בשנות החמישים. המבנה מתוכנן בצורה מלבנית בנסיגה מגבול חלקה מוקף גינה מוגבהת ממפלס הרחוב. עיצוב החזיתות עוקב בכל הקומות מבחינת פתחים ומרפסות. הכניסה ממוקמת בחזית הצד אליה מגיעים בשביל לאורך חזית הצד המזרחית. קיימות 8 יח"ד. חזית ראשית הבנין מחופה אבן טבעית בעיבוד תלטיש וחזיתות הצד והאחוריות אבן בעיבוד טובזה. לאורך גבול דרומי קדמי קיימת גדר אבן נמוכה המשמשת קיר תמך; לא קיים פתרון חניה במגרש. עפ"י סקר עצים נטועים בתחום החלקה והסביבה הקרובה 22 עצים, עץ מס' 4 חרוב בערכיות גבוהה. עפי הערכת האתר בתיק תיעוד המבנה בעל ערכים אורבניים בהיותו משתלב באופי הבניה בשכונה. |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>היתרים מאושרים:</b> לא נמצא היתר הבניה המקורי. התקבל תשריט בית משותף משנת 1959                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>תכנית מאושרת:</b> תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| התכנית קבעה יעוד מגורים ב' מספר קומות מרבי - 5, קו בנין מאושר קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ' <b>זכויות הבניה בהתאם לאזור מגורים חדש ב' הן 161.54%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>מצב מוצע:</b> חפירה של החצר ההיקפית, חיזוק חיצוני הבנין הקיים, הרחבת בניה קומת מרתף עד גבול מגרש צדי 0 למחסנים ו 6 מקומות חניה, הנמכת מפלס פיתוח עבור גישה לכלי רכב לאורך קו מגרש צדי מערבי, תוספת גדרות בשטח החצרות עבור דירות הגן וגדרות בהיקף החלקה בגובה 2.2 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

וכן תוספת עמודת ממ"דים בהקלה מקו בנין והרחבת בניה הקומות הקיימות, תוספת מרפסות, הצרה של מדרגות ותוספת מעלית פנימית, פירוק גג רעפים ותוספת בניה קומה ד' וקומת גג חלקית. עפ"י סקר עצים שימור 7 עצים ו 1 עץ לכריתה. קו הבנין סומן בהתאם להוראות 10038 קדמי ואחורי 3 מ' צדי 2 מ'. זכויות הבניה המוצעות ע"פ חו"ד מ"ה חורגות ב 34.78%

התייחסות לחו"ד מהנדס העיר והרמוניקה שהופנתה לגורמים בתאריך 31/12/23, סקר עצים (אדיר, 29/01/24), תיק תיעוד (שפירא, 24/12/23), תיק מידע תכנוני 2023/5835

#### וועדת שימור:

#### המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 3: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתכונת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש.
2. יש להטמיע המלצות סקר עצים בהרמוניקה כולל מס' עץ וטבלה. ממ"ד קדמי מבוקש בסמיכות לעץ חרוב מס' 11 לשימור – יש להוסיף בהרמוניקה פרט ביצוע חפירה ובניה מאושר ע"י אגרונום.
3. יישמר שטח גינה היקפית משותפת לנטיעות וגג ירוק מסביב לבנין בהתאם לעקרונות שכונת גנים. מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים את המרפסות בקומות מעליהם. גדרות בגבול מגרש יבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ' ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה.
4. לצורך שמירה על מרווחים בין בניינים מתחם עיר גנים ושיפור תכנוני צורתו החיצונית של הבנין יש לבטל ממ"ד צדי מבוקש במרחק 1 מ' מגבול מגרש צדי מערבי ולהציע חלופה (א) דירה 2 קומת קרקע - ממ"ד אחורי במפלס מוצע קומת מרתף גישה במדרגות פנימיות (ב) דירה 5 קומה א' - שיפור מיגון פנימי או ממ"ד בקומת מרתף ללא גישה ישירה מהדירה (ג) דירה 7 קומה ב' וקומה ג' חדשה – ממ"ד קדמי (ד) קומה ד' – אחורי.
5. יש להציג מרפסת קומה ג' חדשה בהתאמה לקומות מתחת לצורך אחידות עיצובית חזית ראשית.
6. מרפסות בחזית צפונית אחורית רצוי שלא לחרוג מעבר לקונטור הבנין הצדי מזרחי שאינו אופייני.
7. יש לשמור על חלונות אוורור ואור טבעי לחדר המדרגות בחזית צד מזרחית.
8. יש למקם אצירת אשפה בחלק הפנימי של שביל גישה לרכבים בכפוף לאישור מחלקת תברואה.
9. מערכות טכניות ימוקמו לאורך שביל גישה לרכבים. לא תותר התקנת מערכות בחצר/גדר קדמית.
10. יש להוסיף תכנית פיתוח נטיעות חדשות מינים מקומיים.
11. חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבצב בהתאם להוראות 9988.
12. כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד
13. יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות.
14. יש לסמן בתכנית הפיתוח שינוי ביחס למפלסים קיימים, להוסיף בחתכים וחזיתות קו קרקע קיים

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02/06/2024  |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/3      |
| מספר תיק           | 6198        |

| נתונים כלליים         |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| כתובת                 | עמק רפאים 61 מושבה גרמנית |
| עורך הבקשה            | אדריכל פרי חמם            |
| מספר בקשה             | 15745                     |
| סמכות                 | ועדה מקומית               |
| איש קשר במחלקת השימור | אדריכל קארין הלוי         |

|       |                     |          |
|-------|---------------------|----------|
| גוש   | מספר חלקה לא בשלמות | שטח מגרש |
| 30014 | 98                  | 514 מ"ר  |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>מהות:</b> בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 1/38 חיזוק ותוספות לבנין קיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                |
| תכנית האב למושבות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | אזור המושבות מוגדר בתכנית האב כמתחם לשימור                     |
| תכנית 10038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אינו מבנה היסטורי. המבנה ממוקם באזור שימור תחום העיר ההיסטורית |
| <b>מצב קיים:</b> מדובר בחלקה פינתית על דרך ראשית עמק רפאים פינת הרכבת דרום המושבה הגרמנית, חלקה בעלת נצפות גבוהה. בסמוך לחלקה מצפון קיים גן ציבורי פתוח (גן העיזים הצהובות). בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 4 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות השישים מכח היתר 66/1036. מבנה מלבני מחופה אבן טובזה אופיינית, תכנון פונקציונאלי מבחינת מרפסות וסידור הפתחים. חלקו האחורי של הבנין בנוי קומת עמודים המשמשת שטח מקורה לחניה עילית לא מוסדרת בחצר. עפ"י סקר עצים נטועים בתחום החלקה והסביבה הקרובה 14 עצים בוגרים רובם בערכיות בינונית. בחזית לעמק רפאים מאושרת הפקעה להרחבת דרך עפ"י תכנית 666289 - מסומנת כתת חלקה 215. בעמק רפאים מקודם היתר להקמת תוואי עילי של הרכבת הקלה הכולל שדרוג תשתיות ופיתוח. |                                                                |
| <b>היתרים מאושרים:</b> היתר הבניה המקורי 1966/1036 לבניה חדשה הונפק בתאריך 18/07/1968 היתר 36000 תיק בנין 1993/95.00 להרחבת 2 מרפסות בחזית צפון מזרחית קומה א' הונפק 14/12/93 היתר 37889 תיק בנין 1993/95.01 להרחבת 2 מרפסות בחזית צפון מזרחית קומה א' הונפק 23/01/95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                |
| <b>תכנית מאושרת:</b> מתאר 62 אזור מגורים 1 - אחוזי הבניה הם 75% ב 3 קומות ותוספת 1 מגרש פינתית. קו בנין מאושר קדמי 6 מ' צדי 4 מ'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |
| תכנית 666289 בתוקף לרכבת קלה הקו הכחול מקטע עמק רפאים מתאריך 01/06/2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                |
| <b>מסמך מדיניות:</b> תכנית האב למושבות (2015) חלקה ביעוד מגורים 3 עיבוי מרקם קיים סה"כ בניה מעל הקרקע 175% תכנית מרבית 35% גובה מבנה 19.5 מ' מספר קומות מירבי 6 קומות, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. שתי חזיתות ראשיות מסומנות כחזית מסחרית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מצב מוצע:</b> הרחבת בניה הדירות הקיימות ותוספת שתי עמודות ממ"דים בהקלה עד גבול מגרש צדי 0 וכן הריסה ובניה מחדש של חדר המדרגות ותוספת מעלית בחזית צפון מזרחית, תוספת מרפסות זיז, תוספת בניה קומה ד' בקונטור הקומה המורחבת וקומה ה' חלקית בנסיגה סה"כ 3 יח"ד חדשות. הבקשה מציעה הסדרה של 2 מקומות חניה מקורה בשטח דרומי מפולש; כל העצים סומנו לשימור. גמר חיזוק חיצוני מוצע בחיפוי אבן משולבת בחיפוי קשיח/בטון אדריכלי בחיפוי יבש. קו בנין סומן בהתאם לתכנית 10038 קדמי לרחוב עמק רפאים 3 מ' לרחוב הרכבת 2 מ' וצדי 2 מ'.<br/><b>זכויות הבניה המוצעות עפ"י חו"ד מ"ה חורגות ב 22%</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>התייחסות לחו"ד מהנדס העיר מתאריך 09/01/24, הרמוניקה שהתקבלה בתאריך 16/04/24, סקר עצים (אדיר, 04/09/22), תיק מידע תכנוני 2022/6879</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>וועדת שימור:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 3:</b></p> <p>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהתייחס למיקום המבנה בחלקה פינתית בעלת נצפות גבוהה, הרצון לשמור על מרווחים בהתאם לעקרונות תכנית האב למושבות ושמירה על עצים משמעותיים מס' 3 קזוארינה ומס' 11 חרוב - יש להציע חלופה למיקום גוש עמודות ממ"דים בצמידות לחזית הצד דרום מזרחית של המגרש. חלונות הדף דירתיים ימוקמו לתוך החלקה. הרחבות בניה מבוקשות יתוכננו בתחום קו בנין תמ"א.</li> <li>2. יש להציע מרפסות עוקבות חזית צפון מזרחית ולאפשר מענה סוכה בחזית צידית דרום מזרחית.</li> <li>3. פרגולה פינתית קומה ד' (תכנית קומה ה' במבט) לא תחרוג מקונטור המרפסת.</li> <li>4. בהתאם להנחיות תכנית האב והוראות מתאר 62 המאפשרות תוספת מסחר, יש לבחון תוספת שטח מסחרי בחלק המבנה הדרומי המקורה ותכנון 2 מקומות חניה עילית בחצר קדמית דרום מזרחית מרחוב הרכבת ע"ג ריצוף אבן משתלבת.</li> <li>5. קירות חיצוניים יבנו באבן טבעית מרובת ומסותתת בגוון צהבהב כמפורט בהוראות תכנית האב. יש לקבל אישור לפרט חיפוי מוצע קשיח ומערכת הגוונים המוצעת.</li> <li>6. יש להוסיף בתכנית הפיתוח לכל הפחות 6 עצים בוגרים מינים מקומיים נטיעות חדשות.</li> <li>7. גדרות אבן ייבנו מחדש בשלמות לאורך גבול מגרש מאושר בהתאם להוראות תכנית האב עד 1 מ' ומעל מסגרות-גדר חיה. רצוי למקם פריסת גדרות מתחת לתיאור החזית.</li> <li>8. בתאום יועץ אינסטלציה יש להתקין גמל מים מוקטן ככל הניתן במיקום שאינו נצפה ביחס לרחוב.</li> <li>9. יש להוסיף בהרמוניקה פרטי הבניה החדשה: גדר אבן, פרטי מסגרות שערים, פרט קיר מסך חדר המדרגות, פרטי אבן, פרט מרפסות, חלון הדף ממד, פרגולה קומת גג, ותאום מפורט מערכות טכניות.</li> <li>10. יש להציג בתכנית המדידה סימון קו בנין מאושר בהתאם לתיק מידע תכנוני.</li> <li>11. יש להציג פטור מתכנון חדר טראפ. ככל וטרם הוצג כזה תנאי למעבר למחלקת הרישוי יהיה השלמת נושא זה.</li> </ol> |

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02/06/2024  |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/3      |
| מספר תיק           | 6270        |

| נתונים כלליים         |                        |
|-----------------------|------------------------|
| כתובת                 | סוקולוב 6              |
| עורך הבקשה            | אדריכל מיכל דלה פרגולה |
| מספר בקשה             | 15755                  |
| סמכות                 | ועדה מקומית            |
| איש קשר במחלקת השימור | אדריכל קארין הלוי      |

|       |                  |          |
|-------|------------------|----------|
| גוש   | מספר חלקה בשלמות | שטח מגרש |
| 30027 | 33               | 657 מ"ר  |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>מהות:</b> בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 2/38 הריסה מלאה הבנין הקיים ובנייתו מחדש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |
| תכנית 10038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | אינו מבנה היסטורי. המבנה ממוקם באזור שימור תחום העיר ההיסטורית |
| <b>מצב קיים:</b> מדובר בחלקה פינתית המהווה חזית לגן שכונתי- גן סוקולוב (כיצר צ'ילה) שכונת טלביה. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית המשמשת כניסה משותפת מקורה פתוחה לרחוב. חדר המדרגות מחבר בין שני מפלסים בבנין 7 יח"ד קיימות. המבנה הוקם בשנות החמישים מכח היתר 1951/1009 - שכון מהנדסי המחלקה הטכנית של הסוכנות. בנוי בנסיגה מגבול מגרש חזיתות מסודרות מחופות אבן מלאכותית, מוקף גדר אבן נמוכה וצמחיה. עפ"י סקר עצים נטועים בתחום החלקה והסביבה הקרובה 9 עצים בוגרים בערכיות בינונית-נמוכה.                                     |                                                                |
| <b>היתרים מאושרים:</b> היתר בניה מקורי מס' רישיון 8634 תיק בנין 1951/1009 הונפק בתאריך 6/12/1951 היתר בניה 57493 תיק בנין 2006/419.00 להתקנת מעלית פנימית – לא ברור אם הונפק ו/או בוצע היתר בניה 59730 תיק בנין 2006/419.01 לשינויים בבנין הקיים הונפק בתאריך 27/07/2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                |
| <b>תכנית מאושרת:</b> מתאר 62 מגורים 2 – אחוזי הבניה יהיו 91.48% ב- 4 קומות. תוספת 1% בגין חלקה פינתית. קו בנין דרום מזרחי ודרום מערבי 6 מ', צפון מערבי וצפון מזרחי 4 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                |
| <b>מצב מוצע:</b> הריסה מלאה הבנין הקיים, חפירה/חציבה לעומק 3 קומות תת קרקעיות ובניה חדשה מבנה מגורים משותף בן 6 קומות וגג שטוח מעל שתי קומות חניה וקומת מרתף 3.3- למחסנים ומגורים סה"כ 12 יח"ד. מוצע מבנה מעלית כניסה לחניה בחזית צידית צפון מזרחית עד גבול מגרש. בקומת הגג מוצעת בריכת שחיה פרטית בעומק 1 מ' מוקפת קיר בגובה קומה ואזור לסוכות דיירים. הבקשה מציעה לכריתה 6 עצים, 2 עצים להעתקה ועץ יחיד לשימור הנטוע בחלקה סמוכה ממערב. בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר נקבע קו בנין 3 מ' למעט חזית כניסה ראשית דרום-מזרחית 4 מ'. זכויות הבניה המוצעות עפ"י חו"ד מ"ה: 284.69% |                                                                |
| התייחסות לחו"ד מהנדס העיר מתאריך 25/01/24, הרמוניקה שהתקבלה בתאריך 21/03/24, סקר עצים (אדיר, 02/05/23), תיק מידע תכנוני 2023/5811                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                |

## וועדת שימור:

**המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 3:**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לבחון משיקולי נגישות התאמת מפלס הכניסה הקובעת למפלס הרחוב וכן שיפור אדריכלי תכנון חלל מבואת הכניסה המשותפת חזית ראשית הבנין החדש.
2. יש לבחון חלופה של משטח רכבים מוטמן ללא בינוי במרווח צדי עבור כניסת רכבים לחניה תת קרקעית משיקולי שימור מרווח בין בניינים שכונת גנים.
3. יש להציג משיקולי עיצוב חזיתות מרפסות פינתיות עוקבות כל 6 הקומות ללא גריעות. יש לוודא התאמה בין תכנית לתיאור מצב מוצע בחזיתות הבנין החדש.
4. יש לבחון התקנת סבכה-רשת מעל שטח חצרות אנגליות בתכנית הפיתוח על מנת לצמצם גדרות בחצר ההיקפית. גדרות מבוקשות לצורך הפרדה בין שטח חצרות דירות הגן יתוכננו בגובה מינימאלי.
5. חיפוי אבן חזיתות הבנין יהא בגוון צהבהב (לא לבן, כמפורט בתכנית האב למושבות) בשילוב חומרי גמר בגוונים התואמים את האבן. יש לפרט במקרא התייחסות לחומרי גמר ומערכת הגוונים.
6. יש לסמן בתיאור חזיתות קו מודגש מפלס הרחוב הקיים, רצוי ללא חתך קומות תת קרקעיות. להוסיף מתחת לתיאור החזיתות פריסת גדר. לסמן בחתכים קו קרקע קיים במקווקו.
7. גדרות/קירות תמך בחזיתות קדמיות לרחוב סוקולוב ולכיוון הגן הציבורי ייבנו בגובה מינימאלי אבן בהתאם למפלס הפתוח בחצר פנימית ומעל פרט מסגרות ברזל (לא אלומיניום) משולב גדר חיה.
8. יש להטמיע קו בנין מאושר מתיק מידע תכנוני ולעדכן קו בנין דרום מזרחי עפ"י חו"ד מהנדס העיר.
9. כתנאי למתן היתר תוגש לאישור מחלקת השימור תכנית פיתוח שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף והכוללת התייחסות לגדר חיה ונטיעות חדשות.
10. יש להציג פטור לנושא התקנת חדר טראפּו. ככל ונושא זה טרם טופל תנאי למעבר התיק למחלקת רישוי הוא השלמת התייחסות.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02/06/24    |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 03/2024     |
| מספר תיק שימור     | 6109        |

| נתונים כלליים      |                                                                                     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| כתובת              | רבנו תם 12-14 / האמרכלים 11-13, זכרון משה                                           |
| שם המבקש           | מגישים: יוכבד קיהן ואגודת יסודי התורה לעדת הבבלים בירושלים. עורכי בקשה: נפתלי פלינק |
| סיבת הפניה         | תב"ע                                                                                |
| מספר תכנית         | 101-1231232                                                                         |
| סמכות              | מחוזית                                                                              |
| איש קשר במח' שימור | אדר' יהונתן צחור                                                                    |

|       |             |           |
|-------|-------------|-----------|
| גוש   | חלקה בשלמות | חלק מחלקה |
| 30068 | 56,55       |           |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>מהות הבקשה:</b><br>איחוד 2 חלקות והריסת 2 מבנים היסטוריים טוריים בני 2 קומות ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים בשימוש מעל לקומת מחסנים תת"ק, סה"כ 12 יח"ד, תוך שילוב החזית ההיסטורית הצפונית במבנה החדש.                                   |                                                  |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b> המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: 1563- זכרון משה                                                                                                                                                        |                                                  |
| שימור סטטוטורי                                                                                                                                                                                                                                   | כן. חזית (צפונית) לשימור בתב"ע 2874              |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                      | לא נכלל ברשימת שימור מוצעת                       |
| מבנה היסטורי                                                                                                                                                                                                                                     | כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) |
| תיק תיעוד                                                                                                                                                                                                                                        | תיעוד מקדים (לאה סבן. יוני 2023)                 |
| התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 9.5.24                                                                                                                                                                                                |                                                  |
| <b>מצב מוצע:</b><br>מוצעים איחוד 2 חלקות והריסת 2 מבנים היסטוריים טוריים בני 2 קומות ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים בשימוש מעל לקומת מחסנים תת"ק, סה"כ 12 יח"ד, תוך שילוב החזית ההיסטורית הצפונית במבנה החדש.                              |                                                  |
| <b>מצב קיים:</b><br>שני מבנים היסטוריים טוריים צמודי דופן בני 2 קומות וגגות רעפים.                                                                                                                                                               |                                                  |
| <b>הערכת משמעות האתר:</b><br>למבנים הטוריים חשיבות כחלק מהמרקם האופייני הטורי של שכונת יגיע כפיים ההיסטורית ומאופיינים בבינוי ופרטי אבן נאים ומוקפדים בפתחים, מרפסות תלויות ופרטי בנין אחרים. ייתכן שקיימים בורות מים ואלמנטים היסטוריים נוספים. |                                                  |
| <b>תכנית מאושרת בתוקף:</b> 2874 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד                                                                                                                                                                             |                                                  |
| <b>תכניות קודמות בשטח התכנית:</b><br>16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30068ג)- אזור מגורים 3<br>19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד (הגדרת חזית לשימור)<br>22.6.1995: תכנית 2874ב: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 2874)                            |                                                  |
| <b>היתרים:</b><br>אין                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |

| מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות (ללא גג רעפים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| חור"ד מח' שימור:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| א. איחוד חלקות: יש חשיבות גבוהה לשמירת הפרצלציה ההיסטורית המקורית ולכן יש להציע בינוי המייצר שני מבני טוריים נפרדים במראם. ניתן להציע חדר מדרגות משותף בתפר שבין החלקות המקוריות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| ב. שימור: במבנה השתמרו אלמנטים וחלקי מבנים בעלי ערכיות וחשיבות שיש לשמרם:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>שימור חזית צפונית: שימור במלואה במקומה כמוצע בבקשה. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי.</li> <li>חזית דרומית: יש להציג את פריסת החזית ההיסטורית ולשלב את הפתחים ופרטי האבן הראויים לשימור (משקופי וקשתות האבן וגד') אם במקומם המקורי או כחזית מועתקת בתכנון המוצע.</li> <li>גרמי מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי המדרגות המקוריים הקיימים בחצרות הדרומיות בתכנון המוצע.</li> <li>גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגגות ההיסטוריים, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.</li> </ul> |  |
| ג. תיעוד: יש לקבל אישור לתיק התיעוד שהוגש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| ד. קומת מרתף: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות אלמנטים בנויים וקירות היסטוריים קיימים. יש להגיש חור"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב אלמנטים היסטוריים אלו, המתייחסת לשיטת בנייתם המקורית ולצורך בייצובם בעת העבודות. חור"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| ה. מרפסות: יש להציע מרפסות התואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות (בחזית הצפונית) וכן מרפסות אחידות ומתאימות למרקם ההיסטורי (בחזית הדרומית) בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| ו. גג רעפים חדש: יש לשלב בגג החדש את גגות הרעפים ההיסטוריים הקיימים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| ז. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (בנוסף לסימון החזית הצפונית שכבר נקבעה לשימור בתכנית 2874)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| ח. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| ט. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' השימור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| י. תנאים להיתר: הטמעת חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. השלמת 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.                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| יא. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |



| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02/06/24    |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 03/2024     |
| מספר תיק שימור     | 6347        |

| נתונים כלליים      |                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------|
| כתובת              | יחזקאל 37 / רבנו גרשום 9, הבוכרים                                      |
| שם המבקש           | מגישים: מוסדות אור החיים. עורכי בקשה: רבקה פרוש. אורית שוהט (כך במקור) |
| סיבת הפניה         | תב"ע                                                                   |
| מספר תכנית         | 101-1309954                                                            |
| סמכות              | מחוזית                                                                 |
| איש קשר במח' שימור | אדר' יהונתן צחור                                                       |

|       |      |           |
|-------|------|-----------|
| גוש   | חלקה | חלק מחלקה |
| 30085 | 21   |           |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>מהות הבקשה:</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                             |
| תוספת 5 קומות חדשות, גג רעפים חדש ותוספות למבנה אבן היסטורי קיים בבלוק עירוני בשכונת הבוכרים ההיסטורית- מבנה אבן דו-קומתי וגג רעפים הכולל קומת מרתף ובור מים המשמשת למסחר ופנימייה בקומת הקרקע, ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ובור מים ומעל למנהרת הרק"ל.       |                                                             |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b> המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: שכונת הבוכרים                                                                                                                                                                                          |                                                             |
| שימור סטטוטורי                                                                                                                                                                                                                                                                   | לא                                                          |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                                                      | נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 731)                       |
| מבנה היסטורי                                                                                                                                                                                                                                                                     | כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) |
| תיק תיעוד                                                                                                                                                                                                                                                                        | תיעוד מקדים ( אדר' רבקה פרוש. 2020)                         |
| התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום: 19.3.24                                                                                                                                                                                                                                      |                                                             |
| <b>מצב מוצע:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |
| מוצעת תוספת 5 קומות חדשות, גג רעפים חדש ותוספות למבנה אבן היסטורי קיים בבלוק עירוני בשכונת הבוכרים ההיסטורית- מבנה אבן דו-קומתי וגג רעפים הכולל קומת מרתף ובור מים המשמשת למסחר ופנימייה בקומת הקרקע, ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ובור מים ומעל למנהרת הרק"ל. |                                                             |
| <b>מצב קיים:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |
| מבנה אבן היסטורי קיים בבלוק עירוני בשכונת הבוכרים ההיסטורית- מבנה אבן דו-קומתי וגג רעפים הכולל קומת מרתף ובור מים המשמשת למסחר ופנימייה בקומת הקרקע                                                                                                                              |                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>הערכת משמעות האתר:</b></p> <p>מבנה אבן היסטורי דו קומתי עם גג רעפים שהשתמר במצבו המקורי וכולל תוספת בחלל גג הרעפים. המבנה טיפוסי לשכונת 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), ונבנה בידי בני משפחת שאולוף מייסדי שכונת המשהאדים. בקומת הקרקע השתמרו קמרונות. מיקומו העירוני על ציר התחבורה הראשי בשכונה, מאפייניו האדריכליים וערכיו הטכנולוגיים (קמרונות) מבליטים את ערכיותו וחשיבותו הרבה הנדרשת לשימור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>תכנית מאושרת בתוקף:</b> 3276 (הבוכרים) + 101-0178129 (רק"ל קו כחול) <b>ייעוד בתב"ע בתוקף:</b> דרך מאושרת</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>תכניות קודמות בשטח התכנית:</b></p> <p>28.4.1974: תכנית 1358 תכנית המתאר לשכונה: אזור מגורים 3 מיוחד + דרך חדשה או הרחבה.</p> <p>25.3.1990: תכנית 3276: דרך קיימת או מאושרת</p> <p>1.9.2018: תכנית 101-0178129 רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול": דרך מאושרת</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>היתרים:</b></p> <p>26.7.1985: היתר 1984/0789.00: שינויים בבנין קיים. המבקש: ישיבת אור חיים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>מדיניות בנייה:</b> מדיניות מע"ר צפון (30034). <b>מס' קומות:</b> עד 6 קומות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>חור"ד מח' שימור:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <p>א. <b>גובה בינוי:</b> מוצע בינוי של 6 קומות מעל לקומת מסחר (קיימת). יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 6 קומות בלבד. אין להציע גג רעפים בגובה 3 מ' מעל למדלפות הגג.</p> <p>ב. <b>תיעוד ושימור:</b> במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>שימור כל חזיתות המבנה:</b> שימור במלואן ומקומן של כל חזיתות המבנה, ללא כל שינוי בפתחים, בעובי הקירות או באופיין. כולל כל פרטי הפתחים (משקופים וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות תריסים וסורגים וכד').</li> <li>▪ <b>שימור בור המים:</b> ביסודות המבנה קיים בור מים גדול ומרשים. יש לשמר את חלל בור המים במלואו ולשלבם כחלל לשימוש במסגרת התכנון המוצע.</li> <li>▪ <b>חצר המבנה וגרמי מדרגות אבן:</b> יש לשלב את גרם המדרגות המקוריים הקיימים בחצר המתחם במסגרת התכנון המוצע.</li> <li>▪ <b>גג רעפים היסטורי:</b> יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.</li> </ul> <p>ג. <b>ממ"דים:</b> מוצעים במיקום לא ראוי הפוגע בחצר ההיסטורית של המתחם, יש למקם הממ"דים בתוך תחום המבנה ההיסטורי או להציע חדרים מחוזקים בקומות ההיסטוריות. ניתן לשקול ממ"ק במקום ממ"דים. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו.</p> <p>ד. <b>קומת מרתף:</b> מוצעת השמשת קומת בור המים היסטורי וכן עבודות פיתוח בקומת המרתף של המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חור"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב</p> |

- המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית ובאופן בו ישמר חלל הבור המרשים במלואו. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.
- ה. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות המתאימות למרקם ההיסטורי למלוא גובה המבנה המוצע וללא 'קפיצות' בחזית, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- 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. **צמחיה בוגרת:** בתחום המבנה קיימת צמחיה בוגרת שיש להתייחס אליה במסגרת התכנון המוצע. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
- ח. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
- ט. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. 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. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת וכן קביעת נספח הבינוי כמחייב לענין שימור המבנה. יש להוסיף סעיף רלוונטי להריסת כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות.
- י. **נספח הבינוי:** יש להגיש תכניות המפרטות נכונה את החללים והקמרונות הקיימים במבנה. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) גם בחזיתות ובחלקים, בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות לפירוק ולהריסה.
- יא. **תנאים להיתר:** הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
- יב. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 02/06/24    |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 03/2024     |
| מספר תיק שימור     | 6249        |

| נתונים כלליים      |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| כתובת              | צפניה 24, כרם אברהם                                |
| שם המבקש           | מגישים: יצחק קוויאט (גמ"ח). עורכי בקשה: יצחק שפירא |
| סיבת הפניה         | תמ"א 38                                            |
| מספר תכנית         | 15780                                              |
| סמכות              | מקומית                                             |
| איש קשר במח' שימור | אדר' יהונתן צחור                                   |

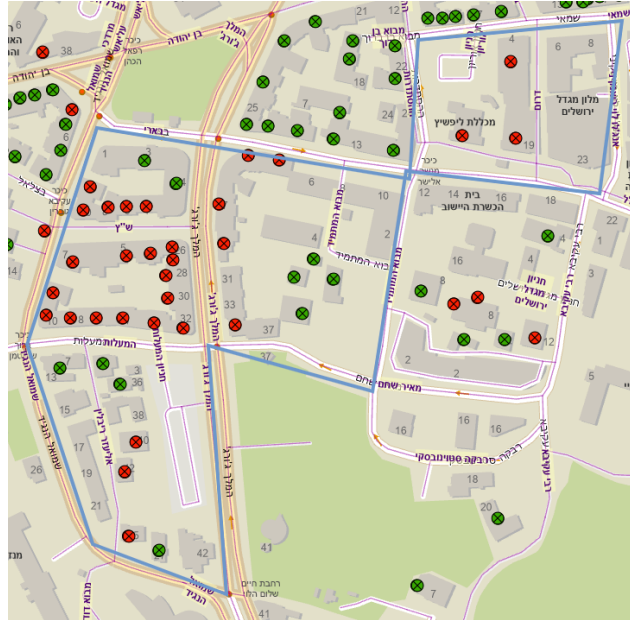
|       |       |           |
|-------|-------|-----------|
| גוש   | חלקה  | חלק מחלקה |
| 30082 | 71,72 |           |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>מהות הבקשה:</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                             |
| בניית תוספת 3 קומות והרחבות למבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים (4 יח"ד) תוך הריסתו החלקית ושילוב חזיתותיו (צפונית ומערבית) בבניין חדש בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש (סה"כ 13 יח"ד) מעל קומת מרתף ומחסנים במסגרת תמ"א 38-2.                                       |                                                             |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b> המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור כרם אברהם                                                                                                                                                                                  |                                                             |
| שימור סטטוטורי                                                                                                                                                                                                                                                      | לא                                                          |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                                         | נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר: 3367                      |
| מבנה היסטורי                                                                                                                                                                                                                                                        | כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) |
| תיק תיעוד                                                                                                                                                                                                                                                           | תיעוד מקדים (יולי 2022. הוכן ע"י אנה לדיז'נסקי)             |
| <b>התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום: 30.1.24 וסיכום פגישה מיום 8.5.24</b>                                                                                                                                                                                         |                                                             |
| <b>מצב מוצע:</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                             |
| מוצעת בניית תוספת 3 קומות והרחבות למבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים (4 יח"ד) תוך הריסתו החלקית ושילוב חזיתותיו (צפונית ומערבית) בבניין חדש בן 5 קומות וגג רעפים בשימוש (סה"כ 13 יח"ד) מעל קומת מרתף ומחסנים במסגרת תמ"א 38-2. אחוזי בניה מוצעים: 329%         |                                                             |
| <b>מצב קיים:</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                             |
| מבנה מגורים היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים (4 יח"ד) הבנוי בשתי חלקות וקיר משותף שנבנה בסגנון מודרניסטי אופייני.                                                                                                                                                       |                                                             |
| <b>הערכת משמעות האתר:</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                             |
| מבנה מגורים היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים שנבנה בתקופת המנדט בסגנון מודרניסטי אופייני, על 2 חלקות וקיר משותף בין הדירות. המבנה מתוחזק ברמה סבירה והשתמרו בו פרטי בניין ייחודיים בעלי ערך אדריכלי ואסתטי. למבנה חשיבות היסטורית ואורבנית כחלק ממבני השכונה ההיסטורית. |                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>תכנית מאושרת בתוקף: 5375 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 מיוחד</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>תכניות קודמות בשטח התכנית:</b><br/> 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (330082): אזור מגורים 3<br/> 8.12.2007: תכנית 5375: אזור מגורים 3 מיוחד</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>היתרים:</b><br/> 1.12.21: היתר בניה 2020/0122.00: ממ"ד תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>מדיניות בנייה:</b> מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>טיוטת חור"ד מח' שימור:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <p>א. <b>שימור:</b> במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>שימור חזיתות:</b> יש לשמור על החזית הקדמית (צפונית) במלואה וכן חזיתות הצד (מזרחית ומערבית) בהתאם בשל שלל פרטי הבניה ההיסטוריים שהשתמרו בהן ובהם פתחים, מדרגות ומסגרות היסטוריות. יש לשלב את פרטי הפתחים ההיסטוריים הקיימים (משקופים וקשתות אבן, תריסים וסורגים) בתכנון המוצע.</li> <li>▪ <b>גרם מדרגות אבן:</b> יש לשמור על גרמי המדרגות המקוריים הקיימים בחזיתות הצד של המבנה (מערבית ומזרחית) ולשלבם בתכנון המוצע (מוצע שימור רק של הגרם המערבי). מדרגות אלו מאפיינות את התקופה ומוסיפות חן למבנה וסביבתו.</li> <li>▪ <b>גג רעפים היסטורי:</b> יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.</li> </ul> <p>ב. <b>תיעוד:</b> יש להשלים תיק התיעוד (השלמת פרטים בחזיתות ופנים המבנה) ולאשרו ע"י מח' השימור.</p> <p>ג. <b>חור"ד מהנדס שימור:</b> מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חור"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חור"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת.</p> <p>ד. <b>גג רעפים חדש:</b> יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג- יש להרחיב את שטח גג הרעפים כך שיכלול גם את האגף הדרומי החדש שכעת מוצע כשטוח. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.</p> <p>ה. <b>מערכות ותשתיות:</b> 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.</p> <p>ו. <b>צמחיה בוגרת:</b> יש להגיש חור"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאיים נוספים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור.</p> <p>ז. <b>נספח פרטי שימור והנחיות להגנת אלמנטים היסטוריים:</b> יש להוסיף נספח פרטי שימור וכן 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.</p> |

- ח. **תנאים להיתר בניה:** אישור מח' השימור על השלמת כל ההנחיות לעיל וכן הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
- ט. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כמות.

| סדר יום ועדת שימור                            |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| תאריך                                         | 02/06/2024  |
| סוג דיון                                      | ועדה לשימור |
| מספר וועדה                                    | 2024/003    |
| הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: מרכז העיר |             |



| מס' סידורי | שם אתר לשימור                                                                                                                                                                                                  | מס' אתר | גוש/ חלקה                                                                                                                                | בעלים                          | תמצית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | <b>בית המעלות:</b><br>שמואל הנגיד 7<br>(בית יהלום)<br>ש"ץ 5<br>ש"ץ 3<br>המלך ג'ורג' 26<br>המלך ג'ורג' 28<br>המלך ג'ורג' 30<br>המלך ג'ורג'<br>32/המעלות<br>4-6 המעלות<br>8 המעלות<br>10 המעלות<br>שמואל הנגיד 9 | 5458    | 30043/40<br><br>30043/42<br>30043/83<br>30043/84<br>30043/44<br>30043/45<br>30043/71<br><br>30043/95<br>30043/73<br>30043/74<br>30043/75 | פינקלשטיין<br>+ עפרה<br>נוספים | מקבץ מבנים שנבנה באמצע שנות ה-30 של המאה ה-20. אחד מבנייני המגורים הנודעים בעיר שהתנשא לגובה 5-6 קומות והותקנו בו כמה מהמעליות הראשונות בעיר. מדובר על בלוק שלם בין הרחובות המלך ג'ורג', המעלות, שמואל הנגיד וש"ץ. במרכז המבנה חצר (לכל חלקה חצר המתחברת לחצרות האחרות כחלל משותף). הקומפלקס כולל 84 יח"ד מקוריות. בחזית לרחוב המלך ג'ורג' תוכננו חנויות. היזם היה אלכסנדר אליעז שאיגד מספר שותפים, ביניהם אדריכלי המבנה מאיר רובין ואלכסנדר פרידמן. לאחר סיום בניית השלב הראשון התארגנו היזמים והקימו את "אגודה הדדית בע"מ בית המעלות" למכירה, תחזוקה ותפעול. הקומפלקס כולל הרבה מתקנים משותפים – חדרי כביסה, הסקה מרכזית, מעליות, מקווה, שעוני שבת וכו'. הבניין הותאם לשומרי שבת. בחזיתות נבנו מרפסות סוכה מקוריות. המבנה בנוי בסגנון הבינלאומי וכולל פינות ומרפסות מעוגלות, חדרי מדרגות עם חלונות תרמומטר ועוד.<br>הבניין ראוי לשימור מחמיר כקומפלקס שלם פרט למבנה ברח' ש"ץ 7 שאינו היסטורי ואינו לשימור. |
| 2          | הלל 4                                                                                                                                                                                                          | 3996    | 30037/103                                                                                                                                | טרם הוסדר                      | מבנה המהווה חלק מבלוק מנדטורי שנבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20. 5 קומות וגג שטוח. קומה מסחרית ו-4 קומות מגורים. הבניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |                      |      |          |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|----------------------|------|----------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                      |      |          |                          | כולל מרפסות מעוגלות האופייניות לסגנון הבינלאומי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3  | הלל 2/המלך ג'ורג' 27 | 3995 | 30037/30 | מגוריט ישראל בע"מ + נוסף | בית מר חיים – הוקם ע"י הקבלן אליעזר מר חיים בין 1935-1933 כבית מגורים בן 7 קומות. בקומת הקרקע מסחר. האדריכל הוא ראובן אברם – אברמוביץ שתכנן מבנים רבים במרכז העיר בשנות ה-30. גם הבניין ממול – בית פרומין בו שכנה הכנסת, תוכנן ע"י אברם כבניין כמעט זהה (נבנו רק 3 קומות אך כנראה תוכנן להיות גבוה יותר לפני שנרכש ע"י הכנסת). המבנה בסגנון הבינלאומי וכולל את סמלו המסחרי של האדריכל – עיטורי שיניים. במסנה פעל קפה טעמון.                       |
| 4  | המלך ג'ורג' 29       | 4000 | 30037/80 | הלפרין דניאל + נוספים    | מבנה בן חמש קומות ברחוב קינג ג'ורג'. בית עלית תוכנן על ידי האריכל בנימין צ'ייקין שבשונה משאר המבנים ברחוב לא תכנן חנויות בקומת הקרקע. למבנה פרטי אבן מיוחדים והוא שמור במצב טוב.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. | ש"ץ 4                | 5459 | 30043/37 | בראון אבי + נוספים       | חלק מבלוק עירוני בין הרחובות המלך ג'ורג', ש"ץ, 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. ש"ץ 4 הוא המבנה הסמוך ממערב. הוא כולל קומה מסחרית עם גלריה ו-4 קומות מגורים. המבנה סימטרי וכולל 2 טורי מרפסות שקועות משני צדי המבנה. הכניסה לבניין במרכז. |
| 6  | ש"ץ 6                | 5460 | 30043/38 | בר משה + נוספים          | חלק מבלוק עירוני בין הרחובות המלך ג'ורג', ש"ץ, 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. ש"ץ 6 כולל קומה מסחרית ו-4 קומות מגורים. הוא מבנה סימטרי הכולל 2 שורות של מרפסות זיז עם מעקות בנויים.                                                     |
| 7  | ש"ץ 8                | 5461 | 30043/39 | כהן אביגיל + נוספים      | חלק מבלוק עירוני בין הרחובות המלך ג'ורג', ש"ץ, 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. ש"ץ 8 כולל קומה מסחרית עם גלריה ו-4 קומות מגורים. הוא מתוכנן באופן סימטרי עם 2 טורי מרפסות שקועות.                                                        |



|     |                          |      |          |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|--------------------------|------|----------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8   | ש"ץ 10/שמואל<br>הנגיד 5  | 5462 | 30043/30 | לא ניתן                                   | חלק מבלוק עירוני בין הרחובות המלך ג'ורג', ש"ץ, 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. ש"ץ 10 כולל קומה מסחרית עם גלריה וקומת מגורים אחת מעליה. פינת המבנה המהווה את פינת הבלוק היא מעוגלת. 2 חזיתות המבנה סומנו לשימור בתב"ע.                                                                                                                                               |
| 9.  | שמואל הנגיד 3            | 5463 | 30043/31 | קמפאס<br>הוברט מרדכי<br>+ נוספים          | חלק מבלוק עירוני בין הרחובות המלך ג'ורג', ש"ץ, 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 ו-4 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 |
| 10. | אליעזר ריבלין<br>42      | 5464 | 30042/6  | שגיא בנימין +<br>נוספים                   | בניין שנבנה כחלק ממקבץ בתים ע"י משפחות ערביות נוצריות בקרבת מנזר רטיסבון בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20, בדומה למתחמים ערביים נוספים באזור - מתחם חסבון, מתחם מלון א"י, מתחם בצלאל. הבניין כולל 2 קומות וגג רעפים בעל 4 שיפועים. פרטי בניין אופייניים לתקופה העות'מאנית. הבניין נותר במצבו המקורי ומוקף צמחיה עבותה.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 11. | סמטת אליעזר<br>ריבלין 40 | 5465 | 30042/7  | מפעלי בני<br>ברית<br>בירושלים +<br>נוספים | בניין שנבנה כחלק ממקבץ בתים ע"י משפחות ערביות נוצריות בקרבת מנזר רטיסבון בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20, בדומה למתחמים ערביים נוספים באזור - מתחם חסבון, מתחם מלון א"י, מתחם בצלאל. הבניין כולל 2 קומות וגג רעפים בעל 4 שיפועים. לבניין מדרגות חיצוניות שעולות לקומה השנייה, ופרטי בניין אופייניים לתקופה העות'מאנית. הבניין נותר במצבו המקורי ומוקף צמחיה עבותה.                                                                                                                                                                                                            |
| 12. | שמואל הנגיד 25           | 5466 | 30042/4  | לה פטריארך<br>לטין דה<br>ג'רוזלם          | בניין שנבנה כחלק ממקבץ בתים ע"י משפחות ערביות נוצריות בקרבת מנזר רטיסבון בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20, בדומה למתחמים ערביים נוספים באזור - מתחם חסבון, מתחם מלון א"י, מתחם בצלאל. הבניין כולל 2 קומות וגג רעפים בעל 4 שיפועים. לבניין פרטי בניין אופייניים לתקופה העות'מאנית. הבניין נותר במצבו המקורי ומוקף צמחיה עבותה.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13. | הלל 17 מכללת<br>ליפשיץ   | 3787 | 30049/19 | קרן קימת<br>לישראל                        | בית המדרש למורים מזרחי (כיום ליפשיץ). לפחות שלושה שלבי בניה עיקריים שונים. בכל שלב הותאמה יתרת הבית לתוספת, נפער ונסתמו פתחים הוחלפו אבנים ולבית נוספו אגפים חדשים. מאחר ותכניות הבנייה לא הושלמו לא נוצרה האחדה של כלל האלמנטים והתקופות בחזית לידי תוצר מגובש. מתקבל מראה מגובב אך מעניין. הבניין נבנה בתקופה העות'מאנית כבית ליוואן בן קומה אחת, לה נוספה מאוחר יותר קומה נוספת. הבית נרכש ע"י קק"ל בשנות ה-30 עבור המזרחי. השינוי                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |                  |             |                                 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------|------------|
| <p>המשמעותי התקיים בראשית שנות ה-50 אז פורקו קולונדת וארקדת החזית כמו גם המרפסות, ונבנה במקומם גוש חזית מודרניסטי בתכנונו החדש של האדריכל אלכסנדר פרידמן. תכנון זה היה אמור לבלוע בתוכו את המבנה המקורי אך לבסוף נבנה רק בחלקו, דבוק לחזית הבית (פאסאדה) ועל גבי הקומות הקיימות. מבחינת הפנים ההיסטורי, מה ששרד הם בראש ובראשונה החללים עצמם על הקמרונות ועיטורי הרוזטה, שהם בעלי ערך רב לשימור, ומשקופי האבן בפתחי החדרים. באופן עקרוני ניתן לומר כי נוצר מצב דיכוטומי בו מבחינת חזית הבניין שנות ה-50 הם בעלי חשיבות מרכזית, ואילו מבחינת פנים המבנה ובייחוד בקומת הקרקע עיקר חשיבות החללים הוא בשימורה של תבנית הליוואן.</p>                                                                                                                                                                                                        |                                                                |                  |             |                                 |            |
| <p>קולנוע אוריון – נפתח ב-1938 כבית קולנוע חדשני. הקולנוע היה בבעלות משותפת של דאוד דג'אני, משפחת דבאח ועזרא מזרחי (שקנה בהמשך את המתחם משותפיו). בבעלות משפחת מזרחי היה גם קולנוע אדיסון שנפתח 6 שנים קודם לכן. כמו אדיסון, את המבנה תכננו האדריכלים דן ורפאל בן דור. חזית המבנה הפונה לרחוב שמאי תוכננה בהשראת אולם המוזיקה רדיו סיטי הול בניו-יורק כמספר קשתות המדמות גלי רדיו. החזית חופתה בטיח. בשנות ה-80, צופתה החזית באבן וזכוכית ירוקה ע"י מזללת מקדונלד ששכרו את הקומה השנייה. בתקופת המנדט הבריטי קולנוע אוריון היה מבנה רחב ממדים, בעל אולם אחד ענק, שנמשך מרחוב שמאי ועד לרחוב הלל המקביל לו וכלל בשיאו 1400 מושבים. לנציבים הבריטים נשמר מקום מיוחד ביציע. יותר מאוחר פוצל האולם ל-2 קולנועים. הקולנוע הפונה להלל נקרא אורנע. הקונסטרוקציה של המבנה עשויה קשתות פלדה חשופות המהוות חלק מעיצוב הפנים המרשים של המבנה.</p> | <p>אמון חברה<br/>לנאמנות<br/>והשקעות<br/>בע"מ +<br/>נוספים</p> | <p>30049/222</p> | <p>3841</p> | <p>שמאי 4 קולנוע<br/>אוריון</p> | <p>14.</p> |