

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 30.6.2024   |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר וועדה         | 6           |
| מספר תיק שימור     | 6404        |

| נתונים כלליים         |                                                                                        |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| כתובת                 | ההסתדרות 6                                                                             |
| שם המבקש              | מלכה קורט בע"מ                                                                         |
| סיבת הפניה            | תמ"א 38 לתוספות. מבוקשת תוספת קומה וחצי, חיזוק המבנה, עמודת ממ"דים, חדר מדרגות ומעלית. |
| מספר תכנית            | 15604                                                                                  |
| סמכות                 | וועדה מקומית                                                                           |
| איש קשר במחלקת השימור | אדר' אביגיל בן שמחון                                                                   |

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30049 | 206  | V      |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |              |
| רשימת השימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | אתר מס' 3773        | עיר היסטורית |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | מחוץ לעיר ההיסטורית |              |
| <b>תכנית מבוקשת:</b> בנייה מכוח תכנית 10038. תוספת 1.5 קומות מעל 4 קיימות. סה"כ 5.5 קומות. מבוקשות 2 יח"ד חדשות, עמודת ממ"דים, חדר מדרגות ומעלית בחזית אחורית. מוצעת חצר אחורית קטנטנה בגודל 4X2מ'.                                                                                                                                                                                                                                        |                     |              |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |              |
| תוכנית מתאר 62 משנת 1959 - אזור מסחרי. בנייה של 150% ב-3 קומות.<br>תוכנית 2513 משנת 1982 - מדרחוב בן-יהודה (כולל רחובות סמוכים), קביעת מגבלות שימוש ברחובות ה"משולש" עבור מדרחוב.<br>תוכנית 2513א משנת 1988 - מדרחוב בן יהודה, הוראות לעניין שימושים וקומת המסחר ברחובות ה"משולש".                                                                                                                                                         |                     |              |
| <b>היתרים:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |              |
| 1964/0283.00 – היתר לתוספת 2 קומות משנת 1964                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |              |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |              |
| מדיניות - עד 8 קומות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |              |
| <b>מצב קיים – רקע היסטורי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |              |
| הבניין ממוקם ברחוב ההסתדרות 6 שבמרכז העיר באזור המכונה "המשולש". הבניין נבנה בתקופת המנדט הבריטי עם תנופת הפיתוח של מרכז העיר סביב צירים מרכזיים. הבניין נבנה כחלק מבלוק עירוני שלם בסגנון "אירופאי" שחזיתותיו פונות בקו 0 לרחובות ההסתדרות, בן יהודה והמלך ג'ורג'. הבלוק הינו בצורת משולש שבמרכזו חצר. הבניין הוא מבנה צר המהווה חלק ממבנה טורי וכולל חזית לרחוב ההסתדרות המעוצבת בסגנון מנדטורי פשוט וחזית אחורית הפונה לחצר הבלוק שאינה |                     |              |

בעלת ערך שימורי. הבניין המקורי הוא משנות ה-30 וכלל קומה מסחרית וקומת מגורים אחת. בשנות ה-60 נוספו למבנה עוד 2 קומות.

### וועדת שימור:

#### המלצת מחלקת שימור

##### 1. שימור המבנה –

יש לשמור על חזית המבנה לרחוב ההסתדרות. לפיכך חיזוק המבנה יהיה פנימי. יש לסמן חיזוקים בהרמוניקה.

##### 2. שימור החצר –

- א. יש לשמור על חצר גדולה יותר מהמוצע. החצרות הפנימיות במרכזי הבלוקים הם חלק מהתכנון המקורי של מרכז העיר המנדטורית ויש לשמרן. הריאות הירוקות חשובות לטובת שימור המרקם ולטובת איכות החיים של הדיירים ושל העוברים והשבים מבחינת טמפרטורה, מראה ואווירה.
- ב. לפיכך יש להצמיד את עמודת הממ"דים לקונטור המבנה בהתאם להמלצת מחלקת תכנון העיר כפי שמופיע בשרטוט:



- ג. לטובת הצמדת עמודת הממ"דים, יש להציע את מיקום הממ"מ של המסחר בתת הקרקע וזאת על מנת לאפשר מעבר אל חדר המדרגות המוצע.
- ד. יש להציע נטיעות וגינון בחצר.

##### 3. מרפסות –

מוצע פירוק של חיזוקי המרפסות המאוחרים והשארת המרפסות הקיימות. מקובל. עם זאת, יש לבחון את מידות המרפסות ההיסטוריות באופן מדויק. הן "מתנגשות" עם החלונות ולכן יש לתכנן אותן באופן שישתלב נכון עם מערך הפתחים.

##### 4. חדר מדרגות –

גרם המדרגות הראשון הינו בעל עיצוב מעניין וכולל מדרגות אבן ומאחז יד בצורת צינור. המדרגות הראשונות הן בצורת מצולע ומאפשרות תנועה מכמה כיוונים.

עיצוב טקסי וחגיגי יחסית לפשטות המבנה. עורך תיק התייעוד משער שאינו מקורי אך לא ברור אם אכן השערה זו נכונה. בכל מקרה, גרם המדרגות הראשון הינו בעל ערך שימורי ויש לשמרו ולשלב אותו בחדר המדרגות החדש.

#### 5. מיקום תשתיות –

אין למקם תשתיות ע"ג החזיתות. יש להראות מיקום תשתיות לאישור מחלקת שימור.

#### 6. תנאים למתן היתר –

- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל
- יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
- יש לקבל אישור לתיק התייעוד ממחלקת השימור.
- יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.

#### תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:

- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל
- הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.
- היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.
- היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור.
- תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.
- תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה.
- לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים.
- לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המיועדות לשימור.
- הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
- במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם.
- תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

#### תנאי לקבלת טופס 2

- יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה להודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות.
- **תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית:**
- אישור מחלקת השימור בכתב.
- ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 14.7.24     |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 6           |
| מספר תיק שימור     | 6274        |

| נתונים כלליים      |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| כתובת              | הושע 3, גאולה                               |
| שם המבקש           | מגישים: אפרים שטרן. עורכי בקשה: יצחק קטורזה |
| סיבת הפניה         | היתר בניה. לבקשת י"ר ועדת שימור             |
| מספר תכנית         | 1992/0804.04                                |
| סמכות              | מקומית                                      |
| איש קשר במח' שימור | אדר' יהונתן צחור                            |

|       |      |           |
|-------|------|-----------|
| גוש   | חלקה | חלק מחלקה |
| 30083 | 17   | בשלמות    |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>מהות הבקשה:</b> תוספת 3 קומות חדשות וגג רעפים ותוספות ממ"דים, חדרים, מעלית ומדרגות לקומות קיימות במבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וקומת גג רעפים.                                                          |                                                  |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b> המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור                                                                                                                                                                        |                                                  |
| שימור סטטוטורי                                                                                                                                                                                                                                  | לא.                                              |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                     | לא נכלל ברשימת שימור מוצעת                       |
| מבנה היסטורי                                                                                                                                                                                                                                    | כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) |
| תיק תיעוד                                                                                                                                                                                                                                       | לא נמצא/קיים                                     |
| התייחסות להרמוניקה מעודכנת שהוגשה ביום: 20.3.24                                                                                                                                                                                                 |                                                  |
| <b>מצב מוצע:</b> מוצעת תוספת 3 קומות חדשות וגג רעפים ותוספות ממ"דים, חדרים, מעלית ומדרגות לקומות קיימות במבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וקומת גג רעפים.                                                      |                                                  |
| <b>מצב קיים:</b> מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים לו נוספו תוספות במהלך השנים.                                                                                                                                                            |                                                  |
| <b>הערכת משמעות האתר:</b> מבנה היסטורי קיים המהווה חלק מהבניה ההיסטורית בשכונת גאולה ומשמר אלמנטים ומרכיבים אופייניים לבנייה בשכונה ההיסטורית כמדרגות חוץ, חיפוי אבן ופרטי אבן ועוד. למבנה חשיבות היסטורית ועירונית כחלק מהמרקם הבנוי של השכונה |                                                  |
| <b>תכנית מאושרת בתוקף:</b> 101-1176601 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים ג'                                                                                                                                                                        |                                                  |
| <b>תכניות קודמות בשטח התכנית:</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
| 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30083ג)- אזור מגורים 3                                                                                                                                                                                                |                                                  |
| 6.7.2000: תכנית 6776: אזור מגורים מיוחד                                                                                                                                                                                                         |                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>15.9.2023: תכנית 101-1176601: אזור מגורים ג' תוספת קומות ויחידות, הוראות שימור הנוגעות לשימור גדר מדרגות וניקוי הבניין ההיסטורי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>היתרים:</b><br/>         26.9.1993: היתר 1992/0804.01: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. מבקש: לאה וייס<br/>         11.1.2024: היתר 1992/0804.04: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. מבקש: אפרים שטרן</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>מדיניות בנייה:</b> מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>חול"ד מח' שימור מיום 20.3.24:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>הבקשה עברה תהליך תיאום ודיון מול מח' השימור. המלצה: לאשר הבקשה בתנאים הבאים:</p> <p>א. <b>הסתייגות מוחלטת מצורת הגג המבוקשת:</b> יש לתקן את צורת הגג כך שיכלול גג רעפים מלא. נספח הבינוי מתיר מרפסות גג אך לא ביטול הגג ושינוי צורתו באופן כ"כ משמעותי.</p> <p>ב. <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 למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.</p> <p>ג. <b>קומת מרתף:</b> מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חול"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חול"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישורם במח' השימור.</p> <p>ד. <b>מערכות ותשתיות:</b> מיקום מערכות תשתית וצנורות (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>ה. <b>נספח פרטי שימור ומפרט הנחיות לשימור:</b> יש לצרף לבקשת ההיתר נספח פרטי בנין לשימור וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות. הנספח והמפרטים יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>ו. <b>מינוי אדריכל שימור והפקדת ערבות בנקאית:</b> כתנאי לקבלת היתר בניה יש להגיש טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.</p> <p>ז. <b>תנאים לטופס 4:</b> הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות וניקוי חזיתות בהתאם להוראות התב"ע התקפה, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.</p> |

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 14.07.24    |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר וועדה         | 6           |
| מספר תיק שימור     | 6430        |

| נתונים כלליים         |              |
|-----------------------|--------------|
| כתובת                 | יוסף לוריא 5 |
| שם המבקש              | קטרוזה יצחק  |
| סיבת הפניה            | תב"ע         |
| מספר תכנית            | 101-1312891  |
| סמכות                 | וועדה מחוזית |
| איש קשר במחלקת השימור | חיה מרסיאנו  |

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30119 | 156  |        |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|
| מהות: הריסת מחצית מהמבנה, חיזוק חיצוני בחלקו השני, תוספת 4 קומות מעל מבנה היסטורי דו קומתי מטיח ברחוב יוסף לוריא 5- סה"כ 6 קומות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                                 |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |                                 |
| שימור סטטוטורי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | עיר היסטורית | מחוץ לעיר ההיסטורית             |
| רשימת השימור העירונית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | אתר מס' 3215 (נסקר אך טרם אושר) |
| מבנה היסטורי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | ✓                               |
| <p><b>תיאור המצב הקיים:</b> המבנה הנידון ממוקם ברחוב יוסף לוריא בשכונת בעלי המלאכה בארנונה ההיסטורית. כשנתיים לאחר הקמת שכונת ארנונה המקורית התעוררה באזור יוזמה חדשה לבנייתו של עוד שכונה. היוזמה היתה של התאחדות בעלי המלאכה, שהיתה פעילה בירושלים בתקופת המנדט ושאפה להקים שכונה מיוחדת לחברי האגודה. לשם כך הוקמה בשנת 1933 חברת "בנין ומלאכה".</p> <p>למבנה ערך היסטורי וחברתי - לפי מפקד 1939 בשכונת בעלי המלאכה שימש המבנה כבית נוער יחד עם המשטרה (לייב יפה 40) היו אלו שני המבנים היחידים שאינם מגורים. בעל הבית היה ד"ר חבצלת. במקום גרו מאיר מרים, מורה בבית הנוער 120 נערים.</p> <p>שכונת ארנונה היתה גבול עד 1967. בחלק מהתריסים המקוריים בחזית הדרומית קיימים חורים של כדורים המהווים שריד להיות השכונה גבול עד 1967.</p> <p>המבנה הנידון הינו מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית המשמש בחלקו למגורים ובחלקו האחר לגן ילדים (לפי תיק תיעוד) ביעוד מגורים, מאופיין בסגנון הבינלאומי מטיח. בעל מרפסות מעוגלות בפנינות המבנה. באמצע המבנה חלון טרומטר המאפיין את חדר המדרגות. נבנה בשנות ה-30 בסגנון בינלאומי פשוט. המבנה בעל נצפות גבוהה באזור מרקמי המיועד לשימור ובסמיכות לחורשה המיועדת לשימור.</p> |              |                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>חלק מן המבנה נהרס ונבנה מחדש. אל אף התוספות והבניה החדשה המבנה שמר על אופיו וערכיו האדריכליים. חלק מהתריסים המקוריים נשמרו, חלונות מקוריים עם מסגרת נגרות. המבנה מוקף בצמחיה רבה ועצים בוגרים. למבנה גדר טיח. הבית הינו חלק ממרקם עיר גנים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b><u>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</u></b></p> <p>2966- קביעת שטח למגורים (לייב יפה- עין צורים- ד' חברון)- תוקף: 26/08/1982- אזור מגורים 5.</p> <p>2045- פתוח שטח בין הרח' לייב יפה- כפר עציון- לוריא- 07/06/1979- אזור מגורים 5 והפקעת חלק מן המגרש לדרך.</p> <p>1721- תכנית כללית תלפיות ארנונה- תוקף: 25/11/1976- אזור מגורים 5, הרחבת דרך מוצעת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b><u>היתרים:</u></b></p> <p>00.1976/0624- תוספת קומת מרתף חלקית הכוללת מקלט וח. הסקה. שינויים פנימיים בדירה מס' 2, תוספת חדש בקומת קרקע ותוספת קומה א.</p> <p>01.1976/0624- תכנית שינויים הכוללת ביטול מרפסת ושינוי חלק מהפתחים בקומת קרקע בדירה 2</p> <p>00.2020/0246- בניית מרפסת, התקנת מעלית פרטית, ממ"ד, פרגולה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה לדירה מס' 2- בתוקף: 20/03/24.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b><u>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</u></b></p> <p>א. ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 5- עד 2 קומות.</p> <p>ב. תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה מס' 30055- מתחם בינוי 4, אזור לא לציפוף- מותר קומה מעבר לקיים, חלקות סמוכות חורשה לשימור ומרקם לשימור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b><u>וועדת שימור:</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b><u>המלצת וועדת שימור מס' 6:</u></b></p> <p><b><u>לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:</u></b></p> <p>התכנית מציעה תוספת בינוי מאסיבית מעל מבנה היסטורי, המסומן לשימור באזור לא לציפוף, ממוקם במרקם לשימור עם עצים לשימור.</p> <p>המבנה בעל חשיבות היסטורית, חברתית ואדריכלית מאופיין בסגנון הבינלאומי.</p> <p>המבנה הינו מבנה ייחודי מטיח שלא כמו רוב המבנים בשכונת ארנונה המחופים אבן.</p> <p>אמנם נוספו לו תוספות בניה אך ניכר כי נשמרו ערכיו השימוריים, השפה האדריכלית, חלק מהפתחים המקוריים, תריסים, נגרות ועוד.</p> <p>גובה הבינוי /מס' הקומות המוצע פוגע במבנה ובערכיו השימוריים. תוספת קומות כה רבות אינה תואמת את מדיניות תכנית האב, מקטינה אותו ופוגעת ביחס שבין שימור לפיתוח.</p> <p>אמנם אושר עדכון מדיניות לתוספת ברחוב לייב יפה 6 קומות. אך במקרה זה מדובר במגרש הפנימי לרחוב לייב יפה, הגובל עם חורשה עצים לשימור. התוספת אינה מוסיפה למרחב הציבורי, או לשימושים ציבוריים או מסחריים ותועלתה האורבנית קטנה.</p> <p>התכנית המוצעת חורגת מגובה/ מס' קומות, תכנית, קווי בנין לפי תכנית מאושרת ותכנית האב.</p> <p><b><u>יצוין כי לא נעשה תיאום עם מחלקת השימור ולא קיים ברשותנו חומר עדכני המעיד על שלביות הבניה של המבנה.</u></b> קיים תיק תיעוד דל משנת 2015.</p> <p>מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה עד להשלמת חומר תיעודי עדכני ולהציע תכנון בהתאם לתכנית האב ובהתאמה לנפח הקיים ולסגנון הבניה. יש להציג שחזור של המרפסות העגולות.</p> |

לקבוע הוראות לשימור ושחזור המבנה.

כמו כן, בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים לשימור. לא הוגש סקר עצים. בתכנון מוצעים עצים בוגרים לכריתה. יש לתכנן את החניה ובינוי המוצע תוך התחשבות מלאה בעצים.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 14.7.2024   |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר וועדה         | 6           |
| מספר תיק שימור     | 6380        |

| נתונים כלליים         |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| כתובת                 | טיכו 4                              |
| שם המבקש              | הקדש בית דוד ע"ש המנוח דוד ראיז ז"ל |
| סיבת הפניה            | תוספת קומות ויח"ד חדשות             |
| מספר תכנית            | תב"ע 1319649                        |
| סמכות                 | וועדה מחוזית                        |
| איש קשר במחלקת השימור | אדר' אביגיל בן שמחון                |

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30050 | 21   | V      |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |                                      |
| מחוז לעיר ההיסטורית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | עיר היסטורית                               |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | אתר מס' 53                                 | תכנית 2097 – תכנית המונומנטים לשימור |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | סימון בית הרב קוק, המדרגות, והעצים לשימור. | תכנית 3623                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | אתר מס' 4157                               | רשימת השימור                         |
| <p><b>תכנית מבוקשת:</b> בשטח החלקה קיים מונומנט לשימור – בית הרב קוק. אין תוספות או שינויים לגביו בתכנית זו.</p> <p>הבקשה מתייחסת לתוספת מעל מבנה קיים בן 3 קומות שבנייתו הסתיימה לאחרונה, הממוקם בחצר המונומנט לשימור.</p> <p>התכנית מציעה הריסת גג רעפים קיים והקמת 7 קומות מגורים נוספות מעל 3 קיימות, 36 יח"ד מוצעות (סה"כ 48 יח"ד) עם פתרון מיגון ומרפסות, וכן תוספת מחסנים בקומת המחסנים. כמו כן, התכנית מבקשת להכשיר עבירות בנייה.</p>     |                                            |                                      |
| <p><b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</b></p> <p>תכנית 2097 משנת 1989 – תכנית המונומנטים.</p> <p>תכנית 3623 משנת 1992. בית הרב קוק מוגדר לשימור, בצפון החלקה בסמוך למונומנט אושרה הקמת מבנה בן 3 קומות. השטח מוגדר כולו לייעוד מסחרי.</p>                                                                                                                                                                                              |                                            |                                      |
| <p><b>היתרים:</b></p> <p><b>2012/778</b> אושר בשנת 2015 להקמת בניין חדש בן 3 קומות (קומה שלישית היא קומת גג רעפים מוגבה) וקומת מרתף למחסנים, קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות למגורים, סה"כ 12 יח"ד. מעל המבנה גג רעפים. המבנה החדש ממוקם בחצר המבנה לשימור.</p> <p><b>2012/0778.01</b> התיק נפתח בשנת 2014. בקשה להקלה מתב"ע לתוספת 2.5 קומות. לא אושר. ההיתר נדון מספר פעמים בוועדות שימור (7 פעמים), בוועדה מקומית ובוועדת ערר. וועדת ערר אחרונה</p> |                                            |                                      |

מתאריך 25/10/2022 פסלה סופית את ההקלות המבוקשות בהיתר ולפיכך הבקשה להיתר לא אושרה.

#### דיון בוועדות שימור קודמות

**החלטת וועדת שימור מתאריך 25.9.2016 - דיון בהיתר 2012/778.1 –**

**וועדת השימור מאשרת בתנאים:**

היזם מתחייב לשמר את המבנה ההיסטורי של הרב קוק כמונומנט

הוועדה רושמת בפניה את התחייבות היזם לשמר את מבנה הרב קוק ומאשרת את הבקשה: תוספת 2 קומות וגג שטוח (יש לציין שמחלקת שימור המליצה על הקלה של קומה אחת וגג שטוח)

**החלטת וועדת שימור מתאריך 3.6.2018 (לאחר ערר):**

הוועדה לאחר שעיינה שוב בתכנית והתנגדויות הצדדים שהופיעו בפניה, ולאחר שרשמה בפניה את התחייבויות היזם מחליטה לקבל את המלצות מחלקת שימור כמפורט:

#### **המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 74**

המחלקה לשימור, לאחר עיון בחלופות התכנוניות שהוגשו בהתאם להחלטת ועדת ערר, ממליצה לאשר הבקשה להקלה בגובה קומה אחת וקומה מובלעת תחת גג רעפים התואם את הנחיות העיצוב המקוריות של נספח הבינוי בתכנית המפורטת החלה. יש לומר כי מבנה מונומנט בית הרב קוק הינו מובלעת היסטורית נמוכה בתוך מרקם בניה רוויה חדשה הסובבת אותו וכי המבנה החדש הסמוך לו, בהנחה שייבנה במתכונת המומלצת עם גג רעפים, יהווה מתחם נמוך יחסית בעל מאפיינים עיצוביים זהים. מזחלות הגג ייקבעו עד 3 נדבכים מגובה מפלס הרצפה של קומת הגג המובלעת. פתחים מבוקשים במפלס הקומה תחת גג רעפים יהיו במישור השיפוע של הגג. הרעפים יהיו רעפי חרס בסוג וגוון התואם את גג בית הרב קוק.

**תנאים למתן היתר בניה -**

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור נספח שימור מחייב למבנה מונומנט בית הרב קוק.
- נספח השימור יכלול הנחיות שימור מפורטות לשיקום חזיתות החוץ והחזיתות הפונות לחצר הפנימית לרבות -
- הסרת מפגעים ותוספות מאוחרות, ניקוי אבנים באמצעים ידניים, השלמת כחול מישקים בחומרים מבוססים סיד
  - שיקום ריצוף חצר ומערכת הניקוז לבור המים.
  - שיקום המדרגות החיצוניות בחזית ובחצר הפנימית לרבות פרטי המעקות המקוריים הקיימים.
  - שיקום מרפסות הזיז לרבות פרטי מעקות מקוריים קיימים.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>- שיקום גג רעפים מקורי קיים ומערכת המרזבים.</p> <p>- שיקום פרטים מקוריים קיימים בחזיתות החיצוניות והחזיתות לחצר הפנימית.</p> <p>- שחזור פרטים מקוריים חסרים בחזיתות החיצוניות והחזיתות לחצר הפנימית.</p> <p>2. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור.</p> <p>3. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.</p> <p>4. תנאי למתן אישור שימור לטופס 4 /תעודת גמר יהא השלמת עבודות השימור במבנה מונומנט בית הרב קוק לשביעות רצון מחלקת השימור.</p> <p>הוועדה רושמת לפניה את התחייבות היזם לשמר ולשקם את מבנה המונומנט בית הרב קוק.</p> <p>הוועדה ממליצה לבחון שוב את האפשרות לפתוח פתח חדש בגדר בסמטה הפונה לרחוב הרב קוק על מנת לקבוע כניסה נפרדת לבניין החדש כדי למנוע כניסה משותפת דרך הכניסה ההיסטורית לבית הרב קוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b><u>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</u></b></p> |
| <p><b><u>מצב קיים – רקע היסטורי</u></b></p> <p>בית הרב קוק הינו חלק משכונת בית דוד אשר נבנתה בשנת 1873 ביוזמתו של הנדבן דוד רייס מפולין למען נזקקים. זוהי השכונה הרביעית שנבנתה מחוץ לחומות במאה ה-19. השכונה היא שכונת חצר קלאסית המתוכננת כמלבן סביב חצר משותפת דרכה נכנסים לבתים. המבנה המאורגן סביב החצר מהווה חומה היקפית. מתחת לחצר כולה קיים בור מים ענק שלו שני פתחים. באופן נדיר, השתמרה השכונה כמעט בשלמותה.</p> <p>באגף הדרומי שבקומה השנייה השתכן בשנת 1902 ועד הכוללים כנסת ישראל – ארגון חברתי כלכלי שהוקם במטרה לעזור לעניים. משרדי הכולל קיימים עד ימינו. במקום התגורר הרב קוק בשנים 1923 ועד מותו ב 1935. בתקופה זו נבנה גרם המדרגות החיצוני בחזית המערבית על מנת לאפשר לציבור לבקר את הרב גם בשעות הערב כאשר החצר נסגרה .</p> <p>המבנה נבנה בשלבים. קומת הקרקע נבנתה בסוף המאה ה-19 וכללה חללי קמרונות צולבים. בשלב השני נבנתה קומה שנייה מעל האגף המזרחי ובשנות ה 20 הושלמה הקומה השנייה על יתר המבנה על מנת לאכלס את בית הרב והישיבה.</p> <p>שכונת בית דוד השתמרה באופן מרשים כולל הריצוף בחצר, שרידי המשאבות, גרמי המדרגות החיצוניים, פרטי נגרות ומסגרות ואלמנטים אדריכליים פנימיים רבים.</p> | <p><b><u>וועדת שימור:</u></b></p>                                          |
| <p><b><u>המלצת מחלקת שימור</u></b></p> <p><b><u>לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:</u></b></p> <p>1. <u>גובה המבנה המוצע אינו מקובל מהסיבות הבאות:</u></p> <p>א. פגיעה במונומנט לשימור:</p> <p>מדובר בחלקה 21 שסומנה כולה כמונומנט לשימור בתכנית 2097 בשנת 1989.</p> <p>תכנית נקודתית 3623 שאושרה בשנת 1992, קובעת כי בחצר האחורית של המונומנט ייבנה מבנה חדש בו יכללו זכויות הבנייה הקיימות של בית הרב לצורך שימורו כך שלא</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                            |

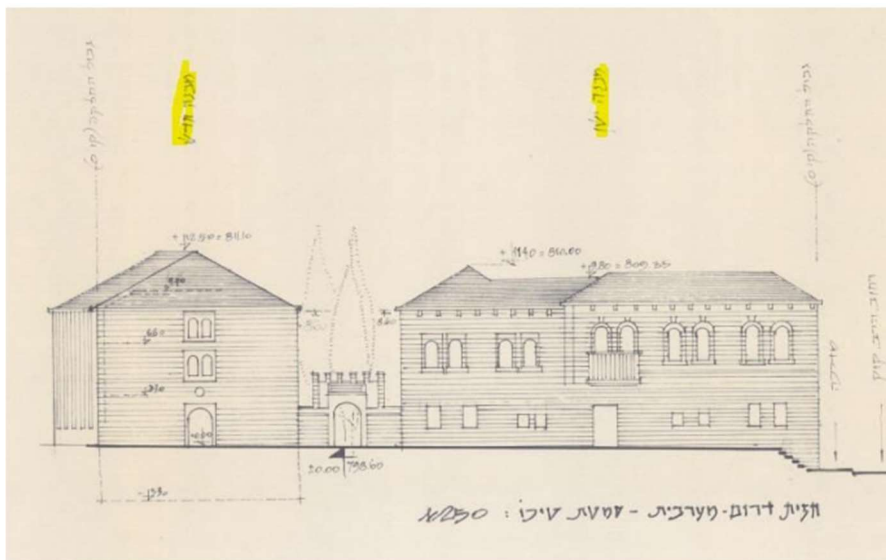
יתווספו קומות מעליו (מכיוון שתכנית 2097 לא מצמצמת זכויות בנייה קיימות) וכי המבנה לא יחרוג בעיצובו ובגובהו מהמבנה לשימור.

ראו החלטת וועדה מחוזית בדיון בהתנגדויות לתב"ע 3623 מתאריך 2.7.1992:

"לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע, המועצה לשימור מבנים ואתרים ועמותת "בית הרב" לענין הצפיפות ותוספת הבנין בחצר בית הרב קוק, מאחר והתכנית מאפשרת את מיצוי זכויות הבניה שעל פי תכנית המתאר לירושלים מס' 62, שאושרה בשנת 1959. **הועדה סבורה כי תוספת בנין בחצר עדיפה על אפשרות מיצוי זכויות הבניה ע"י תוספת קומות לבית הרב קוק.**

כן דוחה הועדה את הטענה כי התכנית עומדת בסתירה להוראות תכנית 2097 מאחר ובסעיף 6 בתכנית מס' 2097א' נקבע לגבי זכויות בניה באתר לשימור: (א) "זכויות בניה המותרות באתר הן זכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית החלה בשטח במועד הפקדת תכנית 2097 בכפוף לאמור בפיסקה (ב) להלן. (ב) מקום שטרם מוצו זכויות הבניה באתר, תותר בניה למיצוי הזכויות בכפוף לכך שהבניה המבוקשת אושרה בתכנית מפורטת, שהופקדה ואושרה כחוק, הכוללת נספחי בינוי ופיתוח והוראות שימור שנקבעו בתכנית 2097".

ב. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע, המועצה לשימור מבנים ואתרים ומוזיאון ישראל לגובה הבנין, מאחר ועפ"י התכנית מספר הקומות הוא 3 קומות, כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים **והיא לא תהא גבוהה בצורה משמעותית מבית הרב".**



בשל כך, פסלה וועדת ערר את הבקשה להקלה בבקשה להיתר 2012/778.1 מכיוון שהוראות התב"ע קושרות באופן נחרץ ובלתי נפרד את הבניין החדש עם הבניין לשימור. ראו החלטת וועדת ערר מתאריך 25.10.22:



רבה. כאמור קו הבניין ניתן כאילוץ שמטרתו לפתור את בעיית זכויות הבנייה של בית הרב שלא נוצלו. קו הבניין הוא 0 על מנת להתרחק על כמה שניתן מהמונומנט לשימור, מהחצר, מהמדרגות החיצוניות ההיסטוריות ומהעצים. בניין של 10 קומות בסמיכות כה רבה למבנים קיימים אינה סבירה בייחוד שמדובר במרקם לשימור, אחד המיוחדים בעיר, הכולל מבנים שנבנו במאה ה-19 שבשנים האחרונות אושרו מבנים צמודים אליהם באופן לא סביר. כך לדוגמא המבנה החדש ברחוב הנביאים 45 שמרחף מעל אכסניית בנימין – מבנה מרשים שנבנה ע"י כומר רוסי כאכסניה בשנת 1886. תוספת הקומות והריחוף אושרו כ"פרס" על שימור אכסניית בנימין שהוגדר בתכנית כשצ"פ ולכן הדרישה לשימורו דרשה תמריץ. ראו דבריו של איציק שווייקי מהמועצה לשימור אתרים בוועדת ערר שדנה בהיתר 2012/778.1 בתאריך 2.8.2017. לפי דבריו המבנים האחרים השתוו לבניין זה שלא כדין.

|                                                       |                                                 |                                                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| מדינת ישראל<br>ועדת הערר לתכנון ובניה<br>מחוז ירושלים | ערר מס': ימ<br>ישיבה מס':<br>תאריך:<br>מס בקשה: | 1-274/17<br>044/17<br>02/08/2017<br>12/0778.01 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|

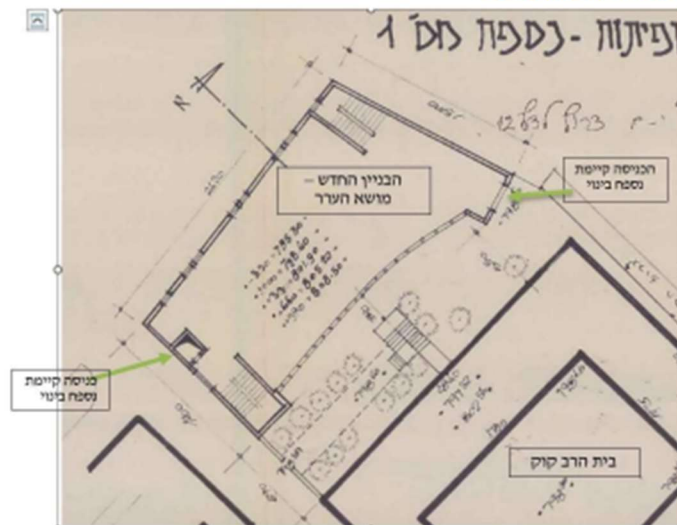
- 1 פי קנה המידה... שמובילה אל מתחם בית אנה טיכו...". זה מעפיל ולא מתאים.
- 2 לגבי הקומות, הם ניתנו בחטא, הכוונה שלי לבניינים האחרים מסביב, ברחוב
- 3 הנביאים. יש בניין שהוא נקרא בית, אני חתמתי על הבנייה, מה שקרה, יש בית
- 4 שנקרא שנקרא חניית בנימין, בית יד שרה, נבנה על ידי הרוסים, הוא לשימור,
- 5 תכנית גוש 50 תכננו להרחיב את הנביאים ולמחוק את הבית לשימור, לפי תכנית
- 6 גוש 50 היה רשום כקונטור, הוא לא היה להריסה, המועצה לשימור אתרים ביקשה
- 7 והתחננה לשמר את הבניין. הגיעו אלי ואמרו אנו מוכנים לשמר את הבניין, אמרנו
- 8 **אם לא תהרסו את הבניין אנו מוכנים לתת את הנקודות גובה שניתנה**, דיברו על
- 9 מספר הקומות, זו ההקלה שניתנה. אם זו ההקלה שניתנה, **השכן השני קבל, אמר**
- 10 **למה אני לא. זה בחטא ולא קשור לבניין**. הם שימרו את הבניין, נראה אותו בדורות
- 11 הבאים. לא אני, אלא כולם.

לפיכך השוואת גובה המבנה הנדון לגובה הבניינים הסמוכים אינה מוצדקת.

ג. המבנה המבוקש צמוד למונומנט נוסף לשימור – בית אנה טיכו ולסמטה המובילה אליו. גובה המבנה המוצע אינו הולם את הסמטה ההיסטורית המוליכה אותנו בין שני מונומנטים חשובים לשימור – שכונת בית דוד (בית הרב קוק) ובית טיכו. זהו מרקם היסטורי הכולל מבנים מהמאה ה-19 בעלי גובה נמוך. אישור מבנה בן 10 קומות יהווה פגיעה קשה באופי הסמטה המיוחד. נציין שאופי הסמטה כבר נפגע בשל הקמת בניין חדש בן 8-9 קומות מצדה הדרומי (הרב קוק 7) ואין לפגוע בו פגיעה נוספת.

2. אין לאפשר כניסות מסחריות מהחצר האחורית של בית הרב – מבוקשות כניסות למסחר בבניין החדש מתוך החצר האחורית ההיסטורית של בית הרב המהווה חלק מהמונומנט. וועדת ערר שדנה בהיתר השינויים (25.10.22) קבעה שהן בניגוד לנדרש בתב"ע 3623.

78. שינוי פתחי הכניסה למבנה – בהתאם להוראות תכנית 3623 נקבעו שני פתחי כניסה למבנה. כניסה אחת בחזית הצפון מזרחית, והכניסה מסמטת אגא טיכו מופיעה בחזית הדרום מערבית ראה סעיף 58 לעיל.



79. עיון בבקשה להיתר, מלמד כי מבוקשות ארבע כניסות נוספות דרך החזית הדרום מזרחית, מתוך החצר שבין בניין מושא הערר לבין בית הרב, כדלקמן:



80. כיום משמש חלקה של חצר זו באופן בלעדי לכניסה לבית הרב, לכלל מבקרים המוקדים את המקום, כ-50 אלף איש מדי שנה. הבינוי המתאפשר בחזית זו בהתאם לנספח הבינוי לא כולל פתחי גישה, אלא חלונות בלבד. בהתאם לנספח הבינוי לא מתאפשרת כניסה או גישה למבנה הנספח מהחצר המנימית המובילה אל בית הרב, אלא מכניסה קיימת על פי התכנית החלה מכיוון מזרח, כיום הסמטה שבין מבנה מושא הערר לבין מכללת הדסה, כפי המוצג בתכנית החלה או לחילופין מסמטת אגא טיכו בחזית הדרום מערבית כמוצג לעיל.

81. ועדת הערר התרשמה כי הפתחים הנספים, המבוקשים כדרכי גישה למבנה אל מול הכניסה לבית הרב קוק, אף הם אינם עולים בקנה אחד עם הוראות הבינוי בתכנית שנועדו לקבוע את אופי וצורת הבינוי, ובכלל זה גם את הפתחים, מהטעמים שהובאו לעיל. הפתחים למבנה יוותרו בחזיתות בהן הוצעו בהתאם לנספח הבינוי.

לפיכך, אין לאפשר כניסה של הדיירים או לקוחות המסחר דרך החצר ההיסטורית שצומצמה מאד בשל הקמת המבנה ותפגע בתפקוד בית הרב. כמו כן, כניסה לחצר ההיסטורית עלולה להביא לדרישות כגון הרחבת פתחים, נגישות, ריסת ריצוף האבן ועוד דרישות שעלולות לפגוע בחצר לשימור.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 14/07/2024  |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/6      |
| מספר תיק           | 6226        |

| נתונים כלליים         |                   |
|-----------------------|-------------------|
| כתובת                 | הפלמ"ח 37         |
| עורך הבקשה            | בתיא מרקס         |
| מספר בקשה             | 15704             |
| סמכות                 | ועדה מקומית       |
| איש קשר במחלקת השימור | אדריכל קארין הלוי |

|       |                  |          |
|-------|------------------|----------|
| גוש   | מספר חלקה בשלמות | שטח מגרש |
| 30007 | 8                | 645 מ"ר  |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>מהות:</b> בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 1/38 חיזוק ותוספות בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | הבנין אינו נכלל ברשימת השימור. ממוקם במתחם היסטורי קטמון הישנה    |
| תכנית אב המושבות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | מתחם לשימור                                                       |
| תכנית 10038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | הבנין אינו מוגדר 'בנין היסטורי'. ממוקם באזור שימור העיר ההיסטורית |
| <b>מצב קיים:</b> החלקה ממוקמת על הדופן הדרומית של דרך ראשית רחוב הפלמ"ח שכונת קטמון הישנה. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 4 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף מפולשת חלקית. המבנה נבנה במקור ועודנו בצורה מלבנית, במרכזו חדר מדרגות המשרת 2 יח"ד בקומה סה"כ 9 יח"ד חזית ראשית לרחוב הפלמ"ח מתוכננת כחזית סימטרית ובה דלת כניסה מרכזית וחלונות ומרפסות חצי-שקועות משני הצדדים. חזיתות צדיות מתוכננות גם כן עם מרפסות חצי-שקועות בסימטריה. חדר המדרגות מוביל בנוסף למקלט משותף בקומת מרתף. עפ"י עקרונות שכונת גנים קיימת חצר היקפית משותפת. קיים הפרש מפלסים משמעותי של 3 מ' לערך בין החצר הקדמית לחצר האחורית. בתחום החלקה 3 עצים בוגרים בערכיות בינונית-נמוכה. אין פתרון חניה בתחום החלקה. לאורך קו מגרש קדמי הופקעה רצועה ביעוד דרך מאושרת חלקה 201 המשמשת חניה ציבורית בניצב. |                                                                   |
| <b>היתרים מאושרים:</b> היתר לבניה חדשה מס' 14655 תיק בנין 63/226 הונפק בתאריך 30/12/64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                   |
| היתר מס' 54626 תיק בנין 2004/313 לסגירת מרפסת דירה בקומת קרקע הונפק בתאריך 18/09/2005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |
| <b>תכנית מאושרת:</b> מתאר 62 אזור מגורים 1 זכויות הבניה בחלקה הן 75% מספר הקומות יהא 3 קומות קו בנין קדמי 6 מ' אחורי 5 מק צדי 4 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                   |
| <b>מצב מוצע:</b> חיזוק חיצוני הבנין הקיים, תוספת מחסנים ודירות בקומת קרקע תחתונה מפולשת, הריסה ובניה מחדש של חדר המדרגות כולל תוספת מעלית בחזית קדמית, הרחבת בניה הדירות הקיימות הכוללת תוספת עמודות ממ"דים בחזית דרומית אחורית, תוספת בניה חדשה שתי קומות בקונטור הקומה המורחבת. כריתה 3 עצים בתחום הבינוי. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קו בנין סומן מכח תמ"א 2 מ' קדמי וצדי 3- מ' אחורי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מתוך חו"ד מהנדס העיר - "המבנה הוא חלק מקבוצת מבנים (הפלמ"ח 71 הכולל 6 יח"ד, קורא הדורות 9 הכולל 6 יח"ד וקורא הדורות 15 הכולל 12 יח"ד) בעלי מאפיינים דומים הכוללת 33 יח"ד בהיתר ובכך נחשב כמבנה אחד לעניין עמידה בהגדרת "מבנה מגורים גדול"                                                                                     |
| <b>התאמה למדיניות</b> תכנית האב למושבות אזור מגורים 3 עיבוי מרקם קיים 185% בניה מעל הקרקע, תכנית 37% גובה מבנה 19.5 מ' מספר קומות מרבי 6 קומות, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. חזית צפון מערבית לרחוב הפלמ"ח מסומנת כחזית מסחרית. הבקשה חורגת מהוראות הבנוי של תכנית האב                                  |
| התקבלה חו"ד מהנדס העיר בתאריך 19/01/24. התייחסות להרמוניקה שהתקבלה בתאריך 23/06/24, סקר עצים (אדיר 31/10/22), תיק מידע תכנוני 2021/6519                                                                                                                                                                                       |
| <b>וועדת שימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 6:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1. ההעמדה של המבנה בקדמת המגרש ומולו גדר אבן רציפה וגינון אופייניים לתכנון רחוב היסטורי. יש לשמור על חצר קדמית כחצר משותפת לצורך מיקום מערכות טכניות ופיתוח רצועת גינון קדמית. יובהר שחצר צידית מיועדת לשמש את דירות קומת קרקע, באמצעות גישה מוצעת ממדרגות פיתוח וכן מבוקש שימוש בחצר אחורית גדולה לדירות קומת הקרקע התחתונה. |
| יש לרשום ע"ג תכנית פיתוח חצר משותפת משני צדי השביל (למחוק הערה בנושא חניה ומערכות). יש להתייחס למיקום מערכות בית משותף אצירת אשפה, גמל מים מוקטן, גז וכו                                                                                                                                                                      |
| 2. יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת, לסמן בצהוב מלא גדר אבן קיים להריסה ולהוסיף סימון גדר לבניה חדשה בגבול מגרש צפוני קדמי. פריסת גדר אבן נמוכה וגדר חיה, בהתאם להוראות תכנית האב, לבחון שילוב שערים לפני מדרגות כניסה. גובה גדר אבן בהתאם להוראות תכנית האב עד 1 מ'                                                              |
| 3. יש להוסיף בתכנית הפיתוח נטיעות חדשות עצים בוגרים מינים מקומיים לכל הפחות 10 עצים.                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4. חזית קדמית יש להציע שיפור תכנוני מרפסות עוקבות ממפלס דירות הגן ומעלה, תכנון אחיד דלתות יציאה למרפסות. יש לבטל מרפסות בחזית צידית. מענה מרפסות סוכה לדירות קומה א' ואילך בחזית האחורית. אין לאשר כלל שימוש בקורות דמי.                                                                                                      |
| 5. פרט מרפסות קדמיות יש לשמור על מרפסות חצי-שקועה נכון אקלימית. משטח מרפסת בעובי מינימאלי גמר טיח או אבן ומעקה מסגרות בגוונים בהירים. להוסיף בהרמוניקה פרט עקרוני                                                                                                                                                             |
| 6. חיפוי גמר אבן טבעית מרובעת יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב. יש לאפיין חומר גמר שסומן בהטצ' אפור – יותר שימוש בחומרי גמר המשלבים עם האבן כגון בטון אדריכלי. לא יותר שימוש בחומרים מבריקים.                                                                                                                      |

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 14/07/2024  |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 2024/6      |
| מספר תיק           | 6230        |

| נתונים כלליים         |                     |
|-----------------------|---------------------|
| כתובת                 | רד"ק 12 פינת עזה 19 |
| עורך הבקשה            | בתיה מרקס           |
| מספר בקשה להיתר       | 2010/0464.03        |
| סמכות                 | ועדה מקומית         |
| איש קשר במחלקת השימור | אדריכל קארין הלוי   |

|       |                  |          |
|-------|------------------|----------|
| גוש   | מספר חלקה בשלמות | שטח מגרש |
| 30026 | 102              | 876 מ"ר  |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מהות:</b> בקשה לתוספת/הרחבה לבנין קיים הכוללת מרחבים מוגנים, מרפסות ומחסנים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |
| רשימת השימור העירונית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | אתר מס' 3467                                                                                                                                                                                |
| תכנית מתאר תקפה 9988                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | אתר מס' 4014 בנספח 2 <u>בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה</u> . הוראות השימור של תכנית המתאר סעיף 6.1 א' קובעות כי לא יותרו שינויים בחזיתות מבנים אלה למעט שינויים פונקציונליים הכרחיים |
| <p><b>מצב קיים:</b> מדובר בחלקה פינתית הפונה מצד צפון-מערב לרחוב עזה ומצד צפון-מזרח לרחוב רד"ק. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים היסטורי שהוקם בשנות השלושים, מבנה בן 2-3 קומות וגג שטוח שנבנה בסגנון הבניה הבינלאומי מקומי. בבנין 2 חדרי מדרגות נפרדים אחד מרחוב עזה ושני מרד"ק. הכניסות מתוכננות בחזית קדמית, פתח חדר המדרגות אופייני בנוי במפלס הרחוב ומוביל לחלל הפנימי המשותף, מתאפיין בחלון אנכי לכל גובה המבנה, המדרגות עשויות טרצו יצוק. תכנון המבנה, עיצוב החזיתות, מידות ומיקום הפתחים, מרפסות וכל פרטי הבניה אופייניים. הבנין נבנה בטכנולוגיה של אבן גב בטון, חזיתות קדמיות עיבוד תלטיש וחזיתות הצד עיבוד טובזה. בהתאם לעקרונות שכונת גנים רחביה המבנה ממוקם בנסיגה מגבולות המגרש מוקף גינה ועצים. בשלב בניה מאוחר נבנתה בהתאמה השלמת קומה עליונה מכח היתר 59/78. בקומת הקרקע פועלות שתי מסעדות הכוללות סגירות חורף בחצרות הקדמיות לרחובות עזה ורד"ק – אינן נכללות בבקשה. גדר אבן לאורך גבול מגרש קדמי לעזה ורד"ק נבנתה מחדש שלא בהתאמה למצב המקורי משוער. בתחום החלקה והסביבה הקרובה נטועים 26 עצים מתוכם 16 עצים בוגרים בערכיות בינונית-גבוהה.</p> |                                                                                                                                                                                             |
| <b>היתרים מאושרים:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |
| היתר בניה תיק בנין 1959/0078 להשלמת בניה קומה ב' הונפק בתאריך 22/01/1961                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                             |
| היתר בניה 54525 תיק בנין 2004/707 לבנית מחסן, גדר ושינויים בפיתוח הונפק בתאריך 7/7/2005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                             |
| היתר בניה תיק בנין 2010/0464.00 לסגירת חורף הונפק בתאריך 05/12/2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>אף אחד מההיתרים לעיל אינו סרוק בארכיב האופטי של תיק הרישוי</p> <p>בקשה להיתר בניה תיק בנין 2010/0464.02 לשימוש חורג נדון בועדת ערר 1133/0822 - טרם הונפק</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>תכנית מאושרת:</b> תכנית מתאר מאושרת מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 אזור מגורים ב' 180% מספר קומות מרבי 5 מעל מפלס הכניסה הקובעת. קומה חמישית תיבנה בנסיגה מחזית קדמית, לרחוב אחד בלבד, בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'. חזית לרחוב עזה סומנה כחזית מסחרית. קו בנין מאושר קדמי צפון מערבי וצפון מזרחי 5 מ' צדי דרום מערבי ודרום מזרחי 4 מ'. הבנין נכלל ברשימת השימור של תכנית המתאר בקטגוריה של 'בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בניה' עליו חלות הוראות השימור מפורטות בסעיף 6.1</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>מצב מוצע:</b> תוספת בניה בצמידות לחזית הצד המערבית של בנין לשימור הבנויה אבן בעיבוד טובזה בגובה שלוש הקומות הקיימות, חלק המבנה הדרומי. הבקשה כוללת עמודת ממדים – מרחבים מוגנים דירתיים ותוספת חדר לכל דירה. וכן הכשרת בניה מרפסות קיימות בחזית מערבית פנימית קומת קרקע וקומה א', תוספת מרפסות חדשות קומה א' וב' וחדר בקומת הגג המחובר במדרגות לדירה בקומה העליונה. פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי וריצוף גג הממ"ד. מבוקשים לכריתת 2 עצים הנטועים בחצר האחורית תחום הבינוי המתוכנן: עץ מס' 10 אילנטה בלוטית ועץ מס' 11 תות לבן. התקבל אישור מח' גננות להמלצות סקר העצים בתאריך 17/04/24. התייחסות להרמוניקה מקוונת מתאריך 30/10/23 שלב פתיחת תיק רישוי, סקר עצים (גולדברג, 09/04/24), תיק מידע תכנוני 2023/06251</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>וועדת שימור:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>החלטות קודמות בוועדות שימור</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>תאריך דיון</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>החלטת ועדת השימור בבקשה להיתר 2010/464.02 מהותו שימוש חורג ממגורים למסחר בקומת הקרקע החלק הצפון מזרחי של הבנין לשימור – טרם הונפק היתר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>23/07/19</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>הוועדה מאשרת את התכנית בכפוף להשלמות והתנאים המפורטים –</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש להשלים סימון חזיתות המבנה לשימור בסגול.</li> <li>2. יש להשלים התייחסות לחללים הפנימיים אם מבקשת הריסה של קירות הפנים יש לסמן בבקשה. אין הריסה של אלמנטים קונסטרוקטיביים.</li> <li>3. יש להשלים במסמכי הבקשה סימון עצים בוגרים קיימים באדום. יש להשלים תכנית פיתוח שטח החצר הפינתית בהתייחס לשימוש המוצע לרבות מיקום מערכות טכניות בהתייחס לשימוש המסחרי.</li> <li>4. יש לפרט במסמכי הבקשה סוג השימוש המסחרי המבוקש.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת נספח פרטים שיהא עורך ע"י אדריכל מומחה בשימור הכולל שחזור מקטע חסר מעקה בנוי חזית לרד"ק, השלמת אבני פינה הפתח המוצע בחזית לרח' עזה, סימון פרטי בניה מקוריים ככל שיימצאו ותאום פרטי בניה חדשים.</li> <li>6. יש לעדכן בבקשה גישה מוצעת במרפסת קיימת וחצר ברחוב עזה בתאום עם מחלקת שימור.</li> </ol> <p>תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:</p> <p>הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>מחלקת השימור.</p> <p>לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור.</p> <p>לא תותר התקנת מערכות טכניות על חזיתות המיועדות לשימור.</p> <p>הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>התקיימה הצבעה</p> <p>י"ר הוועדה מר יוחנן ויצמן וחבר הנהלה מר משה גורא בעד פתיחת חזית מסחרית לרחוב עזה בלבד כהוראות תכנית 9988. אדר' תמר קאופמן הממונה על מחלקת שימור מבנים וסגן ראש העיר מר אלישע פלג, הצביעו בעד הכשרת הפתח שנפרץ במרפסת לכוון רחוב רד"ק. י"ר וועדה משתמש בקול כפול. החלטת הוועדה אושרה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p><b>המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 6:</b></p> <p>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <p>1. מחלקת השימור לא תתנגד לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים שלוש הקומות הקיימות בגודל תקני מינימאלי 9 מ"ר שימוקמו כמבוקש בצמידות לחזית הצד המערבית של בנין לשימור, שכן מהווה שינוי פונקציונאלי-הכרחי התואם את הוראות השימור בתכנית המתאר 9988 סעיף 6.1 א' 2.</p> <p>יש להוסיף פריסת חזית מערבית בנויה גמר אבן טובזה מצב קיים לפירוק ידני ושימוש חוזר באבן בבניה החדשה, השלמות אבן כדוגמת הקיים.</p> <p>יש לוודא שנשמר מעבר גישה לדיירים בתכנית הפיתוח החצר האחורית, לתקן סימון מפלסים בתכנית פיתוח (וחתך) BB סומן מפלס 778.1 לעומת תכנית 777.3)</p> <p>עבור דירה דו-מפלסית בקומת הקרקע והמרתף יש לבטל תוספת חדר מבוקש ביסודות ממ"ד.</p> <p>2. לא יותרו שינויים בחזיתות מבנים לשימור למעט שינויים פונקציונאליים הכרחיים, משכך אין לאשר ללא תכנון כולל תוספת/הרחבת בניה עבור שלוש הדירות הקיימות, לרבות תוספת בניה חדר בקומת הגג.</p> <p>3. מבלי להידרש להיבטי רישוי ופיקוח על הבניה, אין התנגדות להכשרת בניה סגירה/תוספת מרפסות בחזית פנימית מערבית במתכונת הקיימת ותוספת מרפסת עוקבת בקומה ב' ככל שתתבקש, שממוקמים בחזית מערבית פנימית שאינה נצפת בבנין לשימור. בכפוף לשיפוף חזית פנימית שנבנתה במקור בגמר טיח בהיר.</p> <p>4. בהתייחס להוראות התכנית סעיף 4.1.2 טו' 7 לא תידרש חו"ד הנדסית מאחר ומבוקשת בניה בצמידות לבנין ולא ע"ג הקונס' של הבנין הקיים לשימור.</p> <p>5. בהתייחס להוראות התכנית סעיף 4.1.2 טו' 12 תנאי למתן היתר יהא הגשת תיק תיעוד.</p> <p>6. בהתייחס להוראות התכנית סעיף 4.1.2 טז 'חלה חובה לשיפוף הבנין בבקשה לתוספת בניה. נבקש שהבקשה תכלול עבודות פיתוח שביל הכניסה מרח 'רד"ק וכן שיפוף חזית ראשית חדר המדרגות המשותף -הסרת מפגעים, שיקום גגון טיח כניסה ראשית, שיחזור דלת כניסה חלון אנכי חדר מדרגות רד"ק וכן שיפוף פנימי חדר המדרגות המשותף - שיקום מדרגות טאצו, שיפוף גמר קירות חדר מדרגות.</p> <p>7. בהתייחס להוראות התכנית סעיפים 4.1.2 טז' הקובע כי עם הגשת הבקשה תתקבלנה החלטות על פעולות פירוק תוספת בניה (מאוחרות) ושחזור ככל שנדרש</p> |  |

- נבקש שהבקשה תכלול שחזור מרפסת דירת גן קומת הקרקע בהתאם למצב המקורי (מופיע בבקשה להיתר 59/78) ושחזור מעקה אבן מרפסת חזית ראשית צפון מזרחית קומה א' שנבנה מחדש בזכוכית 8. יש להעביר לעיון המחלקה עותק היתרי הבניה המאושרים שאינם סרוקים בארכיב האופטי של תיק הרישוי 1959/78, 2004/707, 2010/464 ותשריט בית משותף .
- לבדיקה מצב קיים מאושר מחסנים פרטיים בקומת מרתף וגישה מדירה קיימת בקומת הקרקע שסומנו כמצב קיים לפי היתר 54525 תיק בנין 2004/707 יש להעביר צילומים .
9. יש להבהיר מהות הבקשה שינוי שימוש .
10. יש להטמיע בהרמוניקה תשריט קו בנין מאושר מתיק מידע תכנוני 2023/6251 כולל הוראות שימור
11. יש להטמיע בהרמוניקה המלצות סקר עצים שאושר ע"י מחלקת גננות בתאריך 17/04/24 כולל עצים לשימור באדום, מספור כל העצים וטבלה המפורטת את מין העץ ערכיות ומצב מוצע .
- יש להוסיף נטיעות חדשות בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 4.1.2 טו עצים בוגרים מינים מקומיים
12. יש לסמן עבירות בניה קיימות וחלקי הבנין שאינם נכללים בבקשה. סגירות חורף קיימות בקרוס 'לא נכלל בבקשה'. 'סגירת מרפסת קומה ב' להתייחס במסגרת היתר הבניה הנוכחי
13. יש להציג פריסת גדרות בנפרד מתיאור החזיתות - גדרות קדמיות קיימות לא היסטוריות: גדר לרחוב עזה וגדר קדמית לרחוב רד"ק מצב קיים (עם הסגירות) להוסיף פריסה מתחת לתיאור החזיתות .
14. יש לסמן להריסה בצהוב מבנה בחצר האחורית הבנוי מחוץ לתחום קו בנין ושאינו בעל ערכים היסטוריים ו/או אדריכליים הממוקם בצמידות לתוספת בניה מבוקשת .
15. יש לסמן בהרמוניקה קירות אבן בנין לשימור בסגול - תכניות חזיתות חתכים, כולל מקרא. יש לדייק בתיאור האדריכלי מצב קיים הבנין לשימור - פרטי מעקות מרפסות, דלתות חלונות, גדרות
16. תנאי למתן היתר יהא הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר הבניה.
17. תנאי למתן היתר יהא הפקדת כתב מינוי אדריכל שימור מלווה.
18. ייכתב בהיתר הבניה כי הבינוי יבוצע ע"פ היתר הבניה והפרטים המפורטים בהיתר הבניה וכל סטיה מהם תחייב תאום עם מחלקת השימור.
19. תנאי לתחילת עבודות יהא קבלת אישור מחלקת השימור בכתב.

| סדר יום ועדת שימור |             |
|--------------------|-------------|
| תאריך              | 14.7.24     |
| סוג דיון           | ועדה לשימור |
| מספר ועדה          | 6           |
| מספר תיק שימור     | 6221        |

| נתונים כלליים      |                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|
| כתובת              | יהושע רייכמן 45 / הרב חיים שאול עבוד 18, בית ישראל (מזרח) |
| שם המבקש           | מגישים: מאיר אליהו יזדי. עורכי בקשה: יצחק שפירא           |
| סיבת הפניה         | תמ"א 38                                                   |
| מספר תכנית         | 15797                                                     |
| סמכות              | מקומית                                                    |
| איש קשר במח' שימור | אדר' יהונתן צחור                                          |

|       |      |           |
|-------|------|-----------|
| גוש   | חלקה | חלק מחלקה |
| 30067 | 109  | בשלמות    |

| עיקרי התכנית ומטרותיה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <p><b>מהות הבקשה:</b> הריסת מבנה היסטורי חד קומתי קיים (תוך שימור חזית צפונית והעתקת חזית דרומית) ובניית מבנה חדש בן 4 קומות (הבנוי משני אגפים בנויים ביניהם מדרגות ומעלית) וגג רעפים מעל לקומת מרתף חלקית לפי תמ"א 38 ותכנית 10038.</p>                                                                                               |                                                  |
| <p><b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</b> המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (בית ישראל)</p>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| שימור סטטוטורי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | לא                                               |
| רשימת שימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | לא נכלל ברשימת שימור מוצעת                       |
| מבנה היסטורי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972) |
| תיק תיעוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | תיעוד מקדים (שפירא אדריכלים. ספטמבר 2019)        |
| <p>התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום: 21.5.24</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |
| <p><b>מצב מוצע:</b> מוצעת הריסת מבנה היסטורי חד קומתי קיים (תוך שימור חזית צפונית והעתקת חזית דרומית) ובניית מבנה חדש בן 4 קומות (הבנוי משני אגפים בנויים ביניהם מדרגות ומעלית) וגג רעפים מעל לקומת מרתף חלקית לפי תמ"א 38 ותכנית 10038. סה"כ 8 יח"ד. אחוזי בנייה מוצעים 358% (שטח עיקרי: 346.86 מ"ר. שטח מירבי מעל לקרקע: 554.30)</p> |                                                  |
| <p><b>מצב קיים:</b> מבנה היסטורי חד קומתי וגג רעפים בחלק הצפוני של החלקה (לכיוון רח' עבוד) וחצר דרומית (לרח' רייכמן) המבנה המקורי נבנה בשנים 1911-1925, בשנות ה-20 נבנתה קומת הקרקע כחלל מסחרי ותעשייתי ובשנות ה-30 נבנתה קומה עליונה למגורים. למבנה המקורי נוספו תוספות וסגירות מאוחרות בחצרות הצפונית והדרומית.</p>                  |                                                  |
| <p><b>הערכת משמעות האתר:</b> מבנה היסטורי קיים המייצג את המבנים המקוריים בשכונת בית ישראל ההיסטורית והבניה היהודית בראשית המאה ה-20 כבנייה טורית בשלד עירוני ברור בעל חשיבות אורבנית בסביבתו. נראה כי במבנה השתמרו פרטים אדריכליים אך לא נערך תיק תיעוד מסודר.</p>                                                                     |                                                  |
| <p><b>תכנית מאושרת בתוקף:</b> 2784 (כפופה ל3909) <b>ייעוד בתב"ע בתוקף:</b> אזור מגורים מיוחד</p>                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>תכניות קודמות בשטח התכנית:</b><br/> 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30087ג): אזור מגורים 4<br/> 7.1.1990: תכנית 3909: אזור מגורים מיוחד<br/> 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>היתרים: אין</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>מדיניות בנייה:</b> מדיניות מע"ר צפון (30034). <b>מס' קומות:</b> עד 4 קומות (ללא גג רעפים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <b>חור"ד מח' שימור:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <p>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <p>א. <b>גובה בינוי:</b> יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד (ללא שימוש בגג רעפים). יש לתקן התכנית בהתאם (מוצעת קומת חלל גג).</p> <p>ב. <b>תיעוד ושימור:</b> בהתאם לתיק התיעוד ישנם אלמנטים היסטוריים הנדרשים לשימור במבנה ובהם שתי חזיתות היסטוריות (דרומית וצפונית) וכן פרטי פנים הנדרשים לשימור ולשילוב במבנה החדש. סימון האלמנטים לשימור תואם מול מח' שימור.</p> <p>ג. <b>שימור חזית צפונית:</b> שימור החזית למלוא גובהה (עד תחתית גג הרעפים המקורי). יש לתקן טעות סופר בגובה החזית ההיסטורית המוצגת (773.49) לגובה הנדרש 773.94</p> <p>ד. <b>שימור חזית דרומית של המבנה המקורי:</b> העתקת מקטע חזית ושילובה בחזית הדרומית של המבנה המוצע, כולל פתחי האבן ופרטיהם (משקופי וקשתות אבן) תואמה מול מח' שימור.</p> <p>ה. <b>גג רעפים היסטורי:</b> ככל וגג הרעפים השתמר במצב טוב ניתן לעשות שימוש חוזר ברעפים בגג החדש.</p> <p>ו. <b>גג רעפים:</b> הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.</p> <p>ז. <b>חור"ד מהנדס שימור:</b> מוצעת חפירת קומות תת"ק חדשות בצמוד לקיר היסטורי לשימור. יש להגיש חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית לייצוב הקיר בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חור"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישורם במח' השימור.</p> <p>ח. <b>שימור פרטי אר-דקו ייחודיים:</b> שימורם של ריצופים היסטוריים וכן גרם מדרגות ומעקה מסוגן שתועדו בתיק התיעוד (עמ' 41, 45) ושילובם בשטחים הסמי-ציבוריים במבנה המוצע.</p> <p>ט. <b>תנאים להיתר:</b> הטמעת חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. 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.</p> <p>י. <b>תנאים לטופס 4:</b> הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.</p> |  |