

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28.7.24
סוג דיון	ועדת שימור
מספר ועדה	7
מספר תיק שימור	6343

נתונים כלליים	
כתובת	זכרון טוביה 37
שם המבקש	עורכי בקשה: מרים לב צנעני
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15789
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה בשלמות
30046	144

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: "הריסת מבנה קיים, תוך שימור חזית, והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד בהתאם לתמ"א 38/2"	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	החזית הדרומית של המבנה מסומנת כחזית לשימור
רשימת שימור	לא מסומן ברשימת שימור אך כולל אלמנטים בעלי ערך רב לשימור
מבנה היסטורי	כן. בין השנים 1891 ל 1910
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 20.9.23	
מצב מוצע: הבקשה מציעה הריסת המבנה הקיים תוך שימור החזית הדרומית של המבנה בלבד. הבינוי החדש המוצע כולל 3 קומות בפועל (2 קומות + גג רעפים המוגבה ב 1.50 מ') בנוסף, מציעה התכנית קומת מרתף שתקרתה גבוהה ממפלס הרחוב בכ 1.4 מ'. השטח העיקרי המבוקש: 187 מ"ר. שטח שירות: 154 מ"ר. אחוזי בניה מוצעים: 309% מירביים.	
מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת "זכרון טוביה", בחלקה המזרחי של שכונת "נחלאות". השכונה הוקמה בשנת 1891 ביוזמתו של יוסף ריבלין. השכונה נבנתה במתכונת של שכונת חצר, אך בנייתה כמבני היקפי סגור לא הושלמה מעולם והיא נותרה "מפולשת" מצידה הצפוני. המבנה דנן ממוקם בדופן הדרומית של השכונה. במגרש מבנה חד קומתי עם גגות רעפים. חזיתו הדרומית מהווה דופן לרחוב רמה. חזיתו הצפונית בנויה בנסיגה ניכרת מדופן רחוב זכרון טוביה בשל חצר קדמית, ובחזיתה חומת אבן, החוצצת בין המבנה לרחוב.	
תכנית מאושרת בתוקף: 3834 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד התכנית המאושרת כולל הוראות שימור ועיצוב (סעיף 9 (א)) הקובעות בין השאר כי הגובה הסופי של המבנה לא יעלה על 6.90 מ' מגובה מפלס הרחוב הסמוך לחזית המבנה ועד לגובה קצה המדלפות.	

תכניות קודמות בשטח התכנית: -
היתרים: אין
מדיניות בנייה: ע"פ תכנית המתאר תתאפשר הקמת מבנים של עד 2 קומות + גג רעפים, ללא הגבהה של גג הרעפים כלל ותוך שמירה על גובה מקסימלי שאינו עולה על 6.9 מ' בין מפלס הרחוב לגובה המדלפות. תישמר חצר בשטח 20% מהמגרש.
וועדת שימור:
החלטת וועדת השימור מס' 005 מתאריך 30.6.24: להוריד מסדר יום לצורך בדיקה מול הרישוי לנושא בחינת ההקלות המבוקשות. בפ.ע. שהתקיימה בתאריך 21.7.24 הובהר כי אין לחרוג מגובה 6.9 מ' בשני חלקי המבנה (הצפוני והדרומי) מגובה הרחוב הסמוך לחזית ועד קצה גובה המדלפות. המלצת וועדת שימור מס' 7: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. יש לתקן את מסמכי התכנית כך שגובה המדלפות לא יוגבה מעל תקרת הקומה העליונה ושלא תהיה חריגה של גובה המדלפות מעל לגובה 815.92 (6.9 מ' מעל מפלס הרחוב), זאת מאחר ועל פי התכנית המוצעת, גובה המבנה המוצע עתיד לחרוג באופן ניכר מגובה המבנים הסמוכים לו (כחלק מהבנייה הטורית) ובשל מיקומו המרכזי ייצור ללא ספק מפגע ויזואלי ברור ביחס לסביבתו. יש לציין כי מלבד הפגיעה הויזואלית מהווה חריגה זו גם חריגה מהגובה המקסימלי המצויין בתכנית המתאר, ומדלפות המבנה מוגבהות מעל גובה תקרת הקומה העליונה בניגוד למתחייב ע"פ תכנית המתאר. תיקון זה בתכנית, ישווה את הגובה השל המבנה המוצע לגובה המבנה הקיים ממזרח וייצור התאמה נכונה יותר למרקם השכונתי כולו (ראה חזית מוצעת מול חזית ע"פ המלצת הוועדה להלן). 2. יש לוודא כי תשמר חצר בשטח של 20% משטח המגרש, באופן שאף חומת האבן המקורית לא תיהרס. ע"פ התכנון המוצע, לא נשמרת חצר כלל, כמתחייב ע"פ תכנית המתאר, וחומת המגרש המהווה חלק מהאלמנטים הראויים לשימור נהרסת ע"פ ההצעה אף היא.

תנאים נוספים לקבלת היתר בניה:

- א. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה.
- ג. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
- ד. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.
- ה. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28.07.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/7
מספר תיק	6463

נתונים כלליים	
כתובת	חיים נחמן ביאליק 12
שם המבקש	פרי חמם
סיבת הפניה	תמ"א 38/1
מספר תכנית	15817
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30163	77

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: תוספת זכויות בנייה מכח תמ"א 38/1		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת שימור		
לא מסומן	הבניין אינו היסטורי בהגדרתו, לא מוגדר לשימור לא בתב"ע ולא בכרטיסיות.	
לא קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: תוספת של 2 קומות (מוגש כמבנן יחד עם ביאליק 7 בהתאם להוראות 10038). הרחבות 12 יח"ד, תוספת ממ"דים.		
תיאור המצב הקיים: מבנה בן 3 קומות בחלק הקדמי ו4 קומות בחלק האחורי עם גג שטוח.		
היתרים:		
1957/0914.00 - היתר בנייה מקורי		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
א. ייעוד לפי תכנית-		
* תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, 75% בנייה בבינוי עד 3 קומות.		
* תוכנית מס' 1722 משנת 1972 - התוכנית קבעה שטח עבור הרחבת דרך מצפון לתכנית להרחבת רחוב ביאליק.		
ב.תכנית שכונתית- 16000 תכנית אב בית הכרם לא קודמה למתן תוקף אך מהווה את מדיניות השימור. תכנית האב מייעדת את החלקה לאזור א – עד 4 קומות בבניין ללא גג רעפים ואחוזי בניה של 130 אחוז מרבי מעל לקרקע.		
הבקשה מציעה מבנה בן 5/6 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים משתנים ל 2 עד 4 קומות.		
וועדת שימור:		
המלצת מחלקת השימור:		
המחלקה מאשרת את התכנית בתנאים הבאים:		

- מוצעים עצים בעלי ערכיות בינונית וגבוהה המיועדים לעקירה . שכונת בית הכרם מתאפיינת בעצים בוגרים ויש חשיבות לשמירה עליהם ולצביון השכונה (9,12,13). יש להציע תכנון חלופי על מנת לשמר את העצים ככל הניתן.
יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שייעקר.
- גמל המים המוצע בחזית לרחוב ביאליק אינו מקובל. יש למקם את התשתיות בהתאם להנחיות מרחביות. אין לייצר חומת תשתיות כלפי הרחוב. יש להציע מיקום חלופי בתיאום מחלקת השימור
- חזיתות-
א. יש למקם את הפתחים בתוספת החדשה בהתאמה לפתחים הקיימים.
ב. עיצוב החזיתות- התכנית מציעה תוספת של פח מכופף / אבן טבעית במרפסות. יש להשאיר את המרפסות באבן כפי שהן ללא שינוי.
- יש להשתמש בצבעים כמקובל- יש לסמן בחזיתות את התוספת החדשה באדום.
- על הגדרות בחזית לרחוב ביאליק ושלאיין להישאר נמוכות כפי הקיים עם גינון מעליהם.
- תנאי למתן היתר- בחירת חיפוי אבן תיעשה עם המחלקה לשימור ותירשם כתנאי בהיתר.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28.07.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/7
מספר תיק	6511

נתונים כלליים	
כתובת	חיים נחמן ביאליק 7
שם המבקש	פרי חמם
סיבת הפניה	תמ"א 38/1
מספר תכנית	15812
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30159	10

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: תוספת זכויות בנייה מכח תמ"א 38/1	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית
רשימת שימור	מחוץ לעיר ההיסטורית
לא מסומן	הבניין אינו היסטורי בהגדרתו, לא מוגדר לשימור לא בתב"ע ולא בכרטיסיות.
לא קיים תיק תיעוד	
מצב מוצע: תוספת 2 קומות (מוגש כמבנן יחד עם ביאליק 12 בהתאם להוראות 10038). הרחבת בניין קיים, סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך תוספת יח"ד נגישה, התקנת מעלית פנימית וחיצונית.	
תיאור המצב הקיים: בניין בן 3 / 4 קומות, הכולל 15 יחידות דיור בשלוש קומות בשני אגפים נפרדים – קומה הכוללת שתי יחידות דיור, שתי קומות מלאות הכוללות 5 דירות בקומה ועוד קומה אחרונה הכוללת 3 יחידות דיור. המבנה מצופה חיפוי דמוי אבן אופייני לשנות ה-50.	
היתרים:	
00.0351/1957 - היתר בנייה מקורי.	
00.0488/1993 - תוספת מעלית.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :	
א. ייעוד לפי תכנית-	
* תוכנית 0911 אושרה בשנת 1961 התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5, 50 % בנייה בבינוי עד 2 קומות.	
* תכנית 0911 א' משנת 1972 - הבהרת סעיף 7 ב' מתכנית 0911.	
* תוכנית מס' 1722 משנת 1972 - התוכנית קבעה שטח עבור הרחבת דרך מצפון לתכנית להרחבת רחוב ביאליק.	
ב. תכנית שכונתית- 16000 תכנית אב בית הכרם לא קודמה למתן תוקף אך מהווה את מדיניות השימור. תכנית האב מייעדת את החלקה לאזור א – עד 4 קומות בבניין ללא גג רעפים ואחוזי בניה של 130 אחוז מרבי מעל לקרקע.	

הבקשה מציעה מבנה אשר חורד בגובה הקומות. כאשר במקטע זה קיימים מבנים בגבים משתנים בין 2 ל-4 קומות.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור:

המחלקה מאשרת את התכנית בתנאים הבאים:

- ע"פ סקר העצים ישנם 10 עצים המיועדים לעקירה. 7 מהעצים המיועדים לעקירה הם בעלי ערכיות בינונית ו-3 עצים בעלי ערכיות נמוכה.
יש לוודא שהתכנון המוצע יתחשב בשימור העצים אשר אינם בתחום הבינוי ויציע שימורם. שכונת בית הכרם מתאפיינת בעצים בוגרים ויש חשיבות לשמירה עליהם ולצביון השכונה. יש להציע תכנון חלופי על מנת לשמר את העצים ככל הניתן (1,2,6,18,19,20).
יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שייעקר.
(ישנה טעות סופר- עץ 7 מסומן פעמים- פעם לשימור ופעם לעקירה. יש לתקן סימון עץ לשימור).
- יש למקם את חדר האשפה בפינה הצפונית, (הממוקם לצד הרמפה) במקביל לגדר לכיוון מזרח. יש למקם את התשתיות בהתאם להנחיות מרחביות.
- חזית מערבית- יש למקם את הפתחים בתוספת החדשה בהתאמה לפתחים הקיימים.
- יש להוסיף פריסת גדרות להרמוניקה. על הגדרות בחזית לרחוב ביאליק להישאר נמוכות כפי שהם כיום.
- תנאי למתן היתר- השימוש בחומרים (האבן שתבחר) תהיה בתיאום מחלקת שימור כתנאי בהיתר

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28/07/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/7
מספר תיק	6271

נתונים כלליים	
כתובת	דרך עזה 51
עורך הבקשה	אדריכל מיקי זיידמן
מספר בקשה	15802
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30023	25	302 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 1/38 חיזוק חיצוני בנין קיים שאינו היסטורי ותוספות בניה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	אתר מס' 4942 - חזית רחוב לשימור
תכנית המתאר התקפה 9988	חזית קדמית צפון מערבית מוגדרת כ'חזית רחוב לשימור'
תכנית חיזוק מקומית 10038	אינו מוגדר כבנין היסטורי. ממוקם באזור שימור - העיר ההיסטורית
מצב קיים: מדובר בבניין מגורים צמוד קיר בית משותף שהוקם כפי הנראה בשנות החמישים, מבנה בן 4 קומות וגג רעפים הממוקם במפלס גבוה בקומה ממפלס הרחוב, בדומה למבנים סמוכים. בחלק הקדמי של המגרש קיים מבנה על קו מגרש 0 המיועד למחסן ומוסך, משמש בפועל מסחר, כאשר גג המבנה משמש מרפסת פתוחה לדירה קיימת בקומת הקרקע (העליונה). חזית ראשית צפון מערבית לרחוב עזה מתוכננת בסימטריה פשוטה -שתי דלתות יציאה למרפסת זיז. הכניסה ממוקמת בחזית הצד הצפון מזרחית, אליה מגיעים ממדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צדי. חדר המדרגות מתוכנן פתוח כלפי חזית הצד. המבנה מחופה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובה למעט חזית אחורית ודרום מערבית פנימית חיפוי טיח. בחצר האחורית על גבול מגרש 0 צדי ואחורי קיים מבנה עזר חד קומתי המשמש 1 יח"ד שהורחב משמעותית ללא היתר בשלב מאוחר. עפ"י תשריט בית משותף מבנה קדמי על קו בנין 0 לרחוב עזה מיועד לשימוש מוסך (2/8) ומחסן (3/8). קיימת 1 יח"ד בחצר, בקומת קרקע-שניה קיימות 1 יח"ד בקומה, ועוד 2 יח"ד בקומה ג' עליונה סה"כ 6 יח"ד במגרש. לא קיים נכס עירוני בבניין; יש להביא לידיעה כי בחלקה סמוכה מצפון בכתובת דרך עזה 49 מוקדמת בקשה 15629 להיתר בניה מכוח תמ"א 1/38 הכולל תוספת/הרחבת בניה עמודת ממ"דים בגבול מגרש צדי 0, תיק בנין 2022/585.	
היתרים מאושרים: לא נמצא היתר בניה מקורי. התקבל תשריט בית משותף מתאריך 11/9/56. היתר 42932 תיק בנין 1997/204.00 לסגירה של שתי מרפסות זיז בקומה ב' הונפק בתאריך 29/01/98. הערה: התקבלה חו"ד יואל שבת מנהל אגף רישוי הבניה בתאריך 05/03/24 לעניין מבנה עזר להלן "מאשר כי מבנה העזר שמוצג בבקשה בהתאם להיתר שהוצא במקום בשנת 1998 (בבקשה מס	

97/204) ניתן להכיר בה כ"ח לכל דבר ועניין ההיתר קביל לאור זאת שמוטמע בהיתר תשריט בית משותף משנת 1956."
תכנית מאושרת: תכנית המתאר לרחביה מס' 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 <u>אזור מגורים חדש ג'</u> זכויות בניה מירבי 179% תכסית בינוי 35% מספר קומות מרבי - 6, הקומה השישית תיבנה בנסיגה מחזית קדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'. חזית קדמית צפון מערבית לרח' עזה סומנה כחזית רחוב לשימור, עליה חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1 ד' וכחזית מסחרית עליה חלות ההוראות המפורטות בסעיף 6.2. קו בנין קדמי צפון מערבי 6 מ', קו בנין צדי צפון מזרחי 4 מ', קו בנין אחורי דרום מזרחי 5 מ', חזית צידית בנויה כקיר בית משותף עם בנין סמוך בחלקה 24 עזה 53, ומעבר אליו מוגדר קו בנין צדי 4 מ'. המבנה הקיים חורג מקו בנין קדמי. מבנה עזר ממוקם מחוץ לקו בנין מאושר.
מצב מוצע: חיזוק חיצוני הבניין הקיים, הרחבת בניה הקומות הקיימות כולל תוספת מיגון דירתי ממ"ד בחזית אחורית דרום מזרחית וממ"ד בחזית צידית במרחק 1.5 מ' מגבול מגרש צדי צפון מזרחי (מוצע כחצי חדר בקירות יורדים יסודות בקומות התחתונות), וכן תוספת ממ"ד במבנה עזר אחורי, תוספת מעלית בצמוד לחזית צידית צפון מזרחית התחברות לדירות הקיימות ותוספת בניה חדשה קומה מלאה חמישית בקונטור הקומה המורחבת וקומה שישית בנסיגה מחזית קדמית עבור 4 יח"ד. מבנה קדמי מחסן ומוסך מסומנים ללא שינוי. לא קיים/מוצע פתרון חניה בתחום החלקה.
התאמה למדיניות: עפ"י חו"ד המחלקה לתכנון העיר - הבקשה חורגת לקווי הבנין: למעט קו 0 בקיר משותף, ישנה חריגה בקו בנין צפוני צדי, קו בנין קדמי ואחורי. א. תכנית המתאר קובעת 6 מ' קדמי הבקשה מציעה 3 מ'. ב. תכנית המתאר קובעת 4 מ' צדי הבקשה מציעה 2 מ'. ג. תכנית המתאר קובעת 5 מ' אחורי הבקשה מציעה 3 מ' (נע בין 2.8 מ' ל 3 מ' בשל גבול חלקה אלכסוני). הרחבת יח"ד: הרחבת 5 יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 125 מ"ר. מוצע שטח עיקרי וממ"דים בסך 107.69 מ"ר - בהתאמה ל-10038. יח"ד דיור חדשות בקומה וחצי: 54 מ"ר, 50 מ"ר, 40 מ"ר, 43 מ"ר. תוספת קומות חדשות: שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 144.87 מ"ר מירבי, כך שניתן לאפשר 217.305 מ"ר בתוספת 1.5 קומות חדשות. מוצע סה"כ 231.56 מ"ר ב-1.5 קומות לא בהתאמה ל-10038 – חריגה של 14 מ"ר.
התייחסות להרמוניקה שהועברה לגורמים בתאריך 02/06/24, תיק מידע תכנוני 2023/7203
וועדת שימור:
המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 7: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. אין התנגדות לחיזוק חיצוני 'חזית לשימור' הפונה לרחוב עזה ובתנאי שתבוצע לכל אורכה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב ובהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר סעיף 4.1.2 יד' 12 פרטי אבן התואמים את הבניין הקיים - קשת ישרה ושיחזור פרטי דלת דו-כנפית יציאה למרפסות. יובהר שלא יותר חיזוק חיצוני חלקי כמסומן; יש להוסיף בהרמוניקה פרט הנדסי שיקום מרפסת זיז.

2. בהתייחס לסעיף 3 בחו"ד תכנון עיר אין התנגדות לתוספת מרפסת זיז חדשה בקומה ג' קיימת (שנבנתה בנסיגה מחזית קדמית ללא מרפסת) בתנאי שעיצוב החזית תותאם לקומות הקיימות.
3. מבנה קדמי - יש להבהיר בשלב נוכחי התערבות מוצעת במבנה קדמי מההיבט ההנדסי-ביצועי חיזוק חיצוני הבניין הקיים, האם נדרשת הריסה ובניה מחדש עפי' עקרון של החזרת המצב לקדמותו. יש להקצות שטח עיקרי עבור הכשרת בניה מסחר בשטח המיועד לשימוש מוסך עפ"י היתר קיים. מחסן מאושר ישמש חלל מסחרי. לא תותר התקנת מערכות טכניות ו/או תשתיות ע"ג מבנה קדמי. יש לתקן הערה בתיאור חזיתות הצד חיפוי אבן.
4. מבנה עזר - אין לאשר הרחבת בניה מעבר לקונטור מצב מאושר מבנה עזר המהווה פגיעה בעקרונות התכנון של רחביה שכונת גנים. תותר הרחבת בניה במפלס קומת מרתף עבור חדר מוגן דירתי הדירה הקיימת והתחברות במדרגות פנימיות חדשות. יש לסמן להריסה הרחבת בניה קיימת. *יש לציין כי בחו"ד המחלקה לתכנון העיר סעיף 1 ב' ניתנה המלצה לתוספת ממ"ד בצמוד למבנה. יש להציע במסגרת הבקשה הנוכחית שיפור תכנוני ועיצובי למבנה הקיים חיפוי אבן ופיתוח חצר.
5. יש להשלים התייחסות למיקום מערכות בית משותף: חשמל, מים, גז, אשפה. ככל שנדרש יש להקצות שטחים של מחסן במפלס הרחוב לשימושים טכניים בית משותף.
6. אין התנגדות לתוספת עמודת ממ"דים בהמשכיות לקיר בית משותף על גבול מגרש דרום מערבי בתנאי שימוקם לכל אורכו בצמוד לקיר החזית דרום מזרחית אחורית, תוך פירוק והעתקה מרפסות לחזית אחורית - שטח מרפסת כלואה, מרפסת סגורה בקומה ב' וחדר שירותים בקומה ג'.
7. יש להציע חלופה לקיר מסך חדר המדרגות בקומות הקיימות קרקע-ב' הרחבת פודסט עד קו חזית כך שיינתן אור ואויר טבעי לחלל הפנימי, הפרדה בין מסדרון ממעלית חדשה ופודסט במפלס ביניים. יש לבחון חיבור מסדרון קיים ומוצע במפלס קומה ג' 777+ (המדרגות לא ממשיכות לקומת גג עליון) וחלופה למהלך מדרגות חדשות בקומות מעל, כך שיתכונן באחידות עיצובית עם הבניה החדשה ללא פרגולות וכיוצא בזה
8. אין התנגדות לשילוב חומרי גמר אבן, בטון/טיח בהיר וזכוכית, הכל בהתאם להוראות התכנית. חזית קדמית תוספות הבניה יש להציע מעקות מרפסות מסגרות או אבן לכל האורך, לא יותר זכוכית. חזית הצד הצפון מזרחית יש לעדכן חזית חדר מדרגות כאמור, לצמצם שטח זכוכית דירות, להשלים חיפוי אבן ללא טיח קירות ממ"ד. חזית דרום מערבית קיר בית משותף יש להציע חיפוי אבן לא טיח.
9. מרפסת חדשות מבוקשות בחזית אחורית דרום מזרחית, מעל מבנה עזר, בקומות ג'-ד' יתוכננו בנסיגה מהשולי החזית ובעומק עד 1.6 מ'.
10. יש להטמיע בהרמוניקה התערבות הנדסית מוצעת לחיזוק בנין עפ"י תכנית הנדסית מאושרת.
11. יש להוסיף תכנית גגות. לסמן מיקום מערכות בגג טכני משותף מעבים הדירות הקיימות וכו'.
12. יש לסמן שביל כניסה לחדר מדרגות לאורך קו מגרש צדי צפון מזרחי כשטח משותף של הדיירים.
13. יש להשלים תיאור מצב קיים מאושר כל הקומות מבנה צמוד קיר בית משותף בחלקה סמוכה 24.
14. יש להציג בהרמוניקה תיאור מצב מבוקש היתר בתהליך 2022/585 בחלקה סמוכה עזה 49.
15. יש להציג בהרמוניקה קו בנין מאושר עפ"י תיק מידע תואם תכנית 9988 בנוסף לקו בנין תמ"אי.
16. יש להעביר פטור משלב פתיחת תיק מחברת החשמל לישראל בדבר הצורך להתקנת חדר טרפו.
17. יש לצרף בהרמוניקה פרטי פיתוח ופרטי בניה לרבות פרט מדרגות אבן חוץ שביל כניסה משותף, פרטי אבן חיזוק חיצוני בניה חדשה, פרט ויטרינה חזית מסחרית, מסגרות מעקה מרפסת מעל מבנה קדמי, פרט מרפסת זיז לשיקום/בניה חדשה חזית קדמית, פרט אבן ופרט אלומיניום דלת דו כנפית

יציאה למרפסת חזית קדמית כולל קשת ישרה, דלת כניסה חדר מדרגות משותף, גדר אבן צדית וכו' 18. תנאי למתן היתר יהא הגשת תכנית פיתוח נוף מפורטת שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף ותכלול פיתוח גג ירוק מעל מבנה קדמי המשמש מרפסת דירה קיימת בקומת קרקע, גינון לאורך קו מגרש צדי צפון מזרחי המשמש שביל כניסה משותף, ונטיעות חדשות עצים בוגרים מינים מקומיים בחלקה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28.7.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	7
מספר תיק שימור	6562

נתונים כלליים	
כתובת	חתם סופר 4
שם המבקש	בעלים: קרן גרוסמן. עורכת הבקשה: נירה אורן
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	טרם נקלטה
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה בשלמות
30039	197

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 5 קומות + קומת מרתף	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	מסומן ברשימת שימור
מבנה היסטורי	בניה היסטורית מנדטורית האופיינית לשכונה זו.
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 2.6.24	
מצב מוצע: מוצעת הריסת המבנה הקיים, מבנה חדש בן 5 קומות (הקומה העליונה מוגבהת) + התקנת בריכה על גג המבנה + קומת מרתף. קו הבינוי הצפוני (המוצע) הינו קו "0".	
מצב קיים: מבנה תלת קומתי בסגנון אדריכלי מנדטורי ובנפח בניה האופייני לבניה המקורית בשכונה.	
המבנה ממוקם על קו התפר שבין הבינוי ההיסטורי /עות'מאני של נחלאות אשר מתאפיין בבניה טורית על קו אפס לבין השכונות המודרניות של עיר גנים בדומה לשכונת רחביה אשר הוא עצמו נכלל בתחומן ולכן שומר על קווי בנין המותירים גיגון ומרווחים כלפי החלקות הסמוכות והרחוב	
תכנית מאושרת בתוקף: תב"ע 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מגורים 3	
1.11.1990: תכנית 3936: אזור מגורים מיוחד (ללא הגדרת חזיתות לשימור)	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: ע"פ מדיניות הבנייה בשכונת שערי חסד: בנייה עד לגובה 3 קומות.	
וועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור:	
אישור התכנית בכפוף לשינויים המתוארים להלן:	
1. המבנה שומר על מרכיבים אדריכליים מקוריים האופייניים לבניה ה'מנדטורית הפשוטה':	

סגנון ייחודי שומר על המאפיינים העיקריים של תבנית גושנית פשוטה ונקייה ו'נקיון עיצובי' האופייניים לסגנון הבניה הבינלאומי, תוך ויתור מוחלט על מאפיינים קישוטיים. במבנה המדובר נשמרו, ללא ספק, מרכיבים סגנוניים אלו שאפיינו ומאפיינים בתים נוספים בסביבה הקרובה, והבאים לידי ביטוי בגובה הבניה, בפרופורציות בין נפחי הבניה, במרפסות הזיז האופייניות ועוד (כל זאת גם ע"פ מסקנות תיק התייעוד שנערך למבנה זה). על כן קיימת חשיבות יתרה בשימור המבנה. יש לציין בנוסף כי גם שמירת נסיגה מקו "ס" בחזית הדרומית ובחזית הצפונית, וכן שמירת רווח מהבתים הסמוכים מהווים חלק ממאפייני "רוח המקום" של שכונה זו.

2. הבניה המוצעת, המופיעה בתכנון המוצע, מתעלמת הן מערכי המבנה עצמו, הן משפת המקום בכל הנוגע לסגנון בניה וגובה הבניה האופייני למקום. הבניה המוצעת אינה מציעה את שימור המבנה ההיסטורי, מציעה בינוי השונה באופן קיצוני מאופי הבניה המקורית, ועתידה ליצור פגיעה מרקמית באופי הבינוי בשכונה.

3. ניתן יהיה להמשיך במסלול אישור הבקשה ככל ויתוקנו הנושאים הבאים:

- א. שימור של החזית הדרומית והחזית המזרחית של המבנה במיקומם הנוכחי ללא פירוק והרכבה.
- ב. תוספת בניה מעל המבנה עד לגובה כולל של 4 קומות (כולל קומת הקרקע) לכל היותר, בהתאם למרקם השכיח בשכונה: ראו להלן "חזית דרומית חלופית", ו"חזית מזרחית חלופית" מול החזיתות המוצעות).

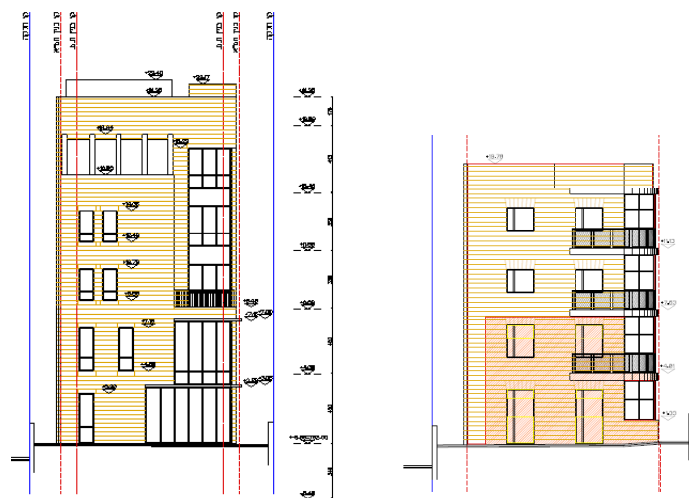
שימור מאסת הבניה (4 קומות לכל היותר) וכן סגנון הבניה, תוך שימור 2 החזיתות, ישתלב ללא ספק באופן נכון יותר במרקם השכונתי המקורי.

4. נציין בנוסף, כי חלקה 215 מכילה בור מים שכונתי לאורכה ובניה חדשה בקו אפס עלולה לגרום להתמוטטות הבור ועל כל הצעה לוודא כי שלמות ויציבות הבור לא תתערער.

5. שימור העצים הבוגרים המצויים במגרש זה.

6. יש לשמור על מרחק של 3 מ' בין החזית הצפונית לגבול הצפוני של המגרש.

7. חניה: לא ניתן לאשר חניה בחזית על חשבון גינה במרקם היסטורי אשר פוגע בחזות השכונה. התקנת חניה במפלס תת קרקעי (גישה דרך רמפה) תתאפשר רק במידה ולא ייגרם נזק לחזיתות המבנה המיועדות לשימור. לחלופין, מומלץ לאשר פטור לאור מאפייני החלקה והבינוי.



חזית דרומית מוצעת

חזית דרומית חלופית



סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28.7.2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	7
מספר תיק שימור	6330

נתונים כלליים	
כתובת	כורזין 24
שם המבקש ועורך הבקשה	המבקש: ארז טבול, אורן מזרחי. עורך הבקשה: יצחק קטורזה
סיבת הפניה	שינוי תב"ע
מספר תכנית	1307818
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה בשלמות
31430	20

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים. בניית מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	לא.
רשימת שימור	לא.
מבנה היסטורי	לא.
תיק תיעוד	לא נדרש
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 18.2.24	
מצב מוצע: הריסת מבנה קיים. בניית מבנה חדש בן 3 קומות (הקומה העליונה מהווה קומת גג מוגבהת) מעל קומת מרתף שתקרתה גבוהה מעל מפלס הרחוב בכ 1.45 מ'. התקנת מרפסות זיז בשתי הקומות העליונות והתקנת גרם מדרגות חיצוני מול החזית המזרחית.	
מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת שערי רחמים. שכונה שנוסדה בשנים הראשונות של המאה ה 20 עבור עולים מפרס, כורדיסטאן ועיראק, ומתאפיינת ברובה בסמטאותיה הצרות. המבנה הקיים הינו מאוחר ואינו בעל ערך לשימור.	
תכנית מאושרת בתוקף: 8043 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית: -	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: בשכונה: 2 קומות + גג רעפים. ע"פ התב"ע שבתוקף מתאפשרת בניית מבנה בן 2 קומות + קומת גג מוגבהת (גובה מקסימלי של גג הרעפים: 788.85 מעל פני הים)	
וועדת שימור:	
המלצת וועדת שימור מס' 7:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
תתאפשר הקמת מבנה חדש בן 2 קומות + קומת גג. בהתאם למדיניות הבניה בשכונה כולה, כפי שעוגנה בתכנית המתאר 4289, ניתן להגביה את גובה מדלפות הגג עד כדי 100 ס"מ מעל תקרת	

הקומה העליונה ועל כן אין להגביה את קומת הגג מעל הגובה הנ"ל (בכל מקרה, לא תימנע הגעה לגובה המקסימלי שאושר בתכנית 8043 : 788.85 מ' מעל פנה"י, אך אין לחרוג מגובה זה).

הגבהה נוספת תיצור פגיעה בגובה הבינוי האופייני השכונתי, וכן פגיעה בדירוג המאפיין את הבינוי ברחוב זה, היורד מצפון לדרום.

סדר יום ועדת שימור- דיון פנימי	
תאריך	28.7.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	7
מספר תיק שימור	6082

נתונים כלליים	
כתובת	החומה השלישית 3
שם המבקש	יעקב טאבור
סיבת הפניה	הכשרת עבירות בנייה בבניין לשימור
מספר תכנית	תב"ע 1263821
סמכות	וועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30059	107	V

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
רשימת השימור	אתר מס' 3943	מחוז לעיר ההיסטורית
תכנית מבוקשת: הכשרת עבירות בנייה בשל צווי הריסה לשני תיקי עבירה. הכשרת שינויים בחזית היסטורית של בניין לשימור שנעשו ללא אישור וללא תיאום. בנוסף הכשרת קומת מחסן, תוספת בנייה בחזית מזרחית, מרפסות.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
תב"ע 2902 משנת 1984 – תכנית מתאר לשכונת מורשה (מוסררה) הקובעת את החלקה כאזור מגורים 2 – 90% בנייה (335.61 מ"ר) ב-4 קומות. תכנית 6656 משנת 2001 מייצגת את החלקה לאזור מגורים 2 מיוחד, מציעה הגבהת גג רעפים עם שימוש. התכנית קובעת 604 מ"ר בינוי מירבי.		
היתרים:		
1997/9 משנת 1997 לתוספת 2 קומות וגג רעפים לבניין קיים בן 2 קומות. בכל קומה מוצעות 2 יח"ד. תוספת מעלית בחזית אחורית (לא בוצע), הריסת מבנים ארעיים בחצר מלבד מחסן היסטורי בנוי אבן. 1997/9.1 משנת 2006 לתוספת יח"ד בגג הרעפים והגבהתו, הריסת מבנים מסומנים בתב"ע להריסה, שינוי מיקום מרפסות ומרפסות חדשות.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדינית :		
אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת.		
מצב קיים – רקע היסטורי		
שכונת מוסררה נבנתה במסגרת היציאה מחומות העיר העתיקה בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 ע"י אוכלוסיה ערבית עשירה (מוסלמית ונוצרית) וכוללת מוסדות נוצריים רבים ובתי מגורים. בתי המגורים במוסררה נבנו בין 1889-1925 והינם בתי מידות מפוארים. הבתים אחידים ברובם וכוללים שתי קומות וגג רעפים בעל 4 שיפועים. הבתים כוללים כניסות מפוארות, קשתות		

מסוגננות, מדרגות חיצוניות מעוצבות ופרטי בניין מושקעים. למרות היותה של השכונה בעיקרה ערבית, כבר בראשית המאה ה-20 קיימת נוכחות מועטה של אוכלוסיה יהודית. לאחר קום המדינה ועד איחוד העיר ב-1967 הפכה השכונה לשכונת גבול בסמוך לשטח ההפקר. בראשית שנות ה-50, עברו אל בתי המידות הנטושים עולים חדשים מצפון אפריקה, עיראק ופרס שחיו בתנאים ירודים, כמה משפחות בכל בניין. כיום מורגשת בשכונה נוכחות של אוכלוסיה חרדית בשל קרבתה לשכונות מאה שערים ובית ישאל. הבניין ברחוב החומה השלישית 3 נבנה כבית חלל מרכזי בן קומה אחת ומרתף. הכניסה היתה מוגבהת מהרחוב ועלו אליה במספר מדרגות. המרתף בחלקו מעל הקרקע וכולל חלונות קטנים מקוריים. זמן לא רב לאחר הבנייה, נבנתה הקומה השנייה עם גג רעפים בעל 4 שיפועים ומדרגות חיצוניות. הבניין המקורי שיקף את הפאר של הבנייה הערבית מחוץ לחומות בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 בשנות ה-90 אושר היתר לבניית עוד 2 קומות וגג רעפים. ב-2006 אושר היתר להגבהת גג הרעפים ותוספת קומת גג. הבנייה בוצעה בשונה מההיתר ומאז נעשו עבירות בנייה נוספות. לדוגמא, נהרסה המרפסת העגולה בקומה א' ונבנתה בשונה מהמרפסת המקורית, בשטח גדול ורחב הרבה יותר שפגע באלגנטיות של החזית המקורית. מעקה המתכת המעודן הוחלף במעקה בנוי מצופה אבן. העמודים העדינים שנשארו את המרפסת הוחלפו בעמודים עבים מצופים באבן. בשלב מאוחר יותר נבנתה קומת מרתף ללא היתר ומפלס הרצפה הועלה. בהתאמה למפלס החדש, נהרסה מרפסת הכניסה העגולה והוגבהה ונבנתה מחדש באופן שאינו תואם לסגנון המקורי. דלת הכניסה והקשת גם הם הוגבהו. במסגרת עבודות פיצול הקומה, שונו גם הפתחים בחזית אחורית. עבירות בנייה נוספות בחלקה – לצד מבנה העזר ומעליו נוספו תוספות בניה רבות. כמו כן, נסגרו מרפסות.	וועדת שימור:
<u>המלצת מחלקת שימור</u> התכנית מגיעה לדיון נוסף לצורך הבהרות לגבי שיקום המרפסת הקדמית בקומה א'. סעיפים רלוונטיים מתוך החלטת וועדת שימור מיום 30.6.24 מודגשים בצהוב:	<u>החלטות הוועדה</u> הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים: 1. הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע. מקובל, בתנאי שהרצפה באזור הכניסה תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים: א. חזית קדמית – שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו - המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות. כל הפרטים שנהרסו הפכו את החזית הראשית למופת אדריכלי של התקופה ויש להקפיד על שחזורן כראוי. יש לסמן לשחזור את העמודים ששונו בניגוד להיתר. השחזור יעשה ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור. יש להוסיף הוראות פורטות לתקנון.

- ב. **חזית אחורית - צפונית** – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. יתכן והמבנה משמש כהרחבה לקומת המרתף שנבנתה ללא היתר. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.
- יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את רוב שטח החצר למפלסה המקורי. החצר המוגבהת תהיה רק באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח.
- יש לשחזר את 2 החלונות המזרחיים בפרופורציה ובמידות המקוריות ולשחזר את הפרטים. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.
- ג. **חזית מזרחית** – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.
- ד. **חזית מערבית** – לא הוצג מספיק מידע. יש להשלים. אם נפגעו פתחים מקוריים, יש לשחזרם.
2. **מרפסות** –
- יש לסמן את פתיחת כל המרפסות הסגורות בהתאמה להיתר המאושר. המרפסות הסגורות פוגעות במבנה לשימור:
- א. **הכשרת סגירת מרפסת בחזית קדמית בקומה א' - מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת הכניסה של קומת הקרקע. הסגירה מבוצעת ללא תיאום יש לפרקה ולתאם סגירה בשלב מתן ההיתר יוגש נספח פרטים אשר יתואם מול מחלקת השימור**
- ב. **יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. הסגירה בסעיף קודם לעיל תיעשה בכפוף לשחזור פרטי המרפסת המקורית ששונתה בניגוד להיתר המקורי. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.**
- ג. **בקומה ב' בחזית קדמית, הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה ואין לאשרה.**
- ד. **מרפסת בקומה א' בחזית מזרחית – יש לסמן סגירת המרפסת להריסה. המרפסת המקורית נהרסה ונבנתה מחדש בניגוד להיתר מקורי. המרפסת נבנתה בצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לפתוח את סגירת המרפסת ולשחזרה. יש לציין זאת ע"ג החזית ובתקנון. יש לסמן את המרפסת גם בתכנית.**
- ה. **מרפסת מוצעת בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיק מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ-1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.**
- המרפסת אמורה בחלקה לשמש כגשרון עתידי למעלית לטובת 2 הדירות בקומה. יש לציין זאת ע"ג המרפסת.

ו. יש להראות גשרונים עתידיים של המעלית בכל הקומות וחיבורם לחדר המדרגות. 3. מעלית – המעלית המופיעה בתב"ע ובהיתרים לא בוצעה. מוצע מיקום חדש למעלית עתידית. יש למקם את המעלית קרוב יותר לחדר המדרגות על מנת לצמצם גשרונים עתידיים. 4. מבנה עזר – הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. עצם קיומה של קומה שנייה ע"ג מבנה עזר היא תמוהה ויש לבחון האם היא היסטורית. גם אם כן, אין להוסיף גובה מעבר לכך. יש לסמן להריסה את כל התוספות למבנה העזר שהכפילו את תכסיתו. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי. 5. תוספות בנייה להריסה - יש לסמן להריסה את כל התוספות המאוחרות ללא היתר בכל החלקה. אין לכתוב "לא כלול בהיתר". מדובר בתב"ע וכל השינויים וההריסות כלולים ומחייבים. 6. גדר – יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת. 7. סימון שימור - יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור. 8. השלמת תיק תיעוד – לבקשתנו הוגש תיק תיעוד. תנאי להיתר יהיה תיק תיעוד מלא על מנת לאפשר שחזור מדויק.	להלן המלצות מחלקת שימור לתיקון החלטת וועדת שימור מיום 30.6.24: וועדת שימור החליטה בדיון קודם להחזיר את המרפסת לקדמותה אך לאפשר סגירת המרפסת מחדש בתיאום עם מחלקת שימור. הוועדה קבעה כי יוגש נספח פרטים בשלב מתן ההיתר לאישור מח' שימור. לאחר הדיון הסתבר כי המרפסת המבונה אינה מקורית. הכשרת המרפסת הקיימת לא תאפשר החזרת המצב לקדמותו ולכן יש לבנות את המרפסת במידותיה ובעיצובה המקוריים ע"פ תיק התיעוד. העבודה תתבצע ע"י משמר מוסמך. יש לשחזר את המרפסת המעוגלת בחזית קדמית בקומה א' – מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שנהרסה ונבנתה מחדש באופן שונה מהמקורי וזאת בניגוד להיתר מאושר. המרפסת שנבנתה עמוקה יותר ורחבה הרבה יותר מהמרפסת המקורית (ראו צילומים). המרפסת פגעה בסימטריה של שני האגפים הצדדיים, מעקה הברזל המעודן ועמודוני האבן נהרסו ובמקומם נבנה מעקה בנוי מצופה אבן. המרפסת נסגרה באלומיניום ובסורגים באופן שאינו תואם את הפאר המקורי של הבניין והסתירה את יופיה של החזית השקועה שכללה פתח מקושת ודלת עץ מפוארת.
--	--



יש לציין שחזור ושיקום ע"י משמר מוסמך ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.

שאר החלטות וועדת שימור מיום 30.6.24 תקפות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך הועדה	28.7.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	007 / 2024
מספר תיק שימור	6533

נתונים כלליים	
כתובת	ישא ברכה 21 / דוד חזן 5, הבוכרים
שם המבקש	מגישים: ישראל לודמיר. עורכי בקשה: אוריה שוחט
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15777
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30084	93

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים בן 1-2 קומות וגג רעפים (3 יח"ד) ובניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף תת"ק בהתאם לתמ"א 38-2. סה"כ 9 יח"ד. 398%	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור מוצעת
מבנה היסטורי	לא. שנת בניה 1957-1967 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (15.11.23) אנה לדיז'נסקי
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו בפתיחת תיק שימור 6533 לתמ"א 38 בארכיב תב"ע מיום: 8.7.24	
מצב מוצע: מוצעת הריסת מבנה קיים בן 1-2 קומות וגג רעפים (3 יח"ד) ובניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף תת"ק בהתאם לתמ"א 38-2. סה"כ 9 יח"ד. 398%	
מצב קיים: מבנה קיים בן 1-2 קומות וגג רעפים שאינו היסטורי ומטויח. (3 יח"ד).	
הערכת משמעות האתר: המבנה הקיים אינו היסטורי. חשיבות וערכיות המקום היא בשמירת מאפייני הבינוי ההיסטורי של שולי שכונת הבוכרים המתבטאים בבינוי פשוט, נמוך וגג רעפים המוקף חצרות וצמחיה בתחום המגרש/חלקה.	
תכנית מאושרת בתוקף: 3276 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
28.4.1974: תכנית 1358: אזור מגורים 3 + דרך חדשה או הרחבה	
25.3.1990: תכנית 3276: אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות	
תיקי תיאום תכנון:	
לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. הועברה הפניה לקבלת חו"ד גורמים מתכנון עיר.	

תיקי תמ"א 38- הנחיות לעורכי הבקשה: התייחסות להרמוניקה מארכיב תב"ע- הפניה לגורמים מיום 8.7.24 במסגרת פתיחת תיק שימור 6533 לתמ"א 38: התכנון המוצע בבקשה (הרמוניקה) מבקש ליצור מבנה חדש במקום מבנה שאינו היסטורי הקיים בשטח כיום. התכנון המוצע עומד במדיניות מע"ר צפון.
חור"ד מח' שימור:
המבנה המוצע להריסה אינו היסטורי וניתן לאשר הריסתו המלאה. מומלץ לאשר הבקשה בתנאים הבאים: א. שימור: יש לשמור על מאפייני הבינוי ההיסטורי של שולי שכונת הבוכרים המתבטאים בבינוי פשוט, בגובה התואם למדיניות וגגות רעפים. בינוי המוקף חצרות וצמחיה בתחום המגרש/חלקה. ב. צמחיה בוגרת: לפי תיק התייעוד בתחום התכנית קיימים עצים צעירים ועץ זית בוגר המיועד להעתקה. יש להעתיק את עץ הזית בקרבה למיקומו המקורי ולשתול לפחות 3 עצים בוגרים בחזיתות לרחוב, בתיאום מול מח' שימור.

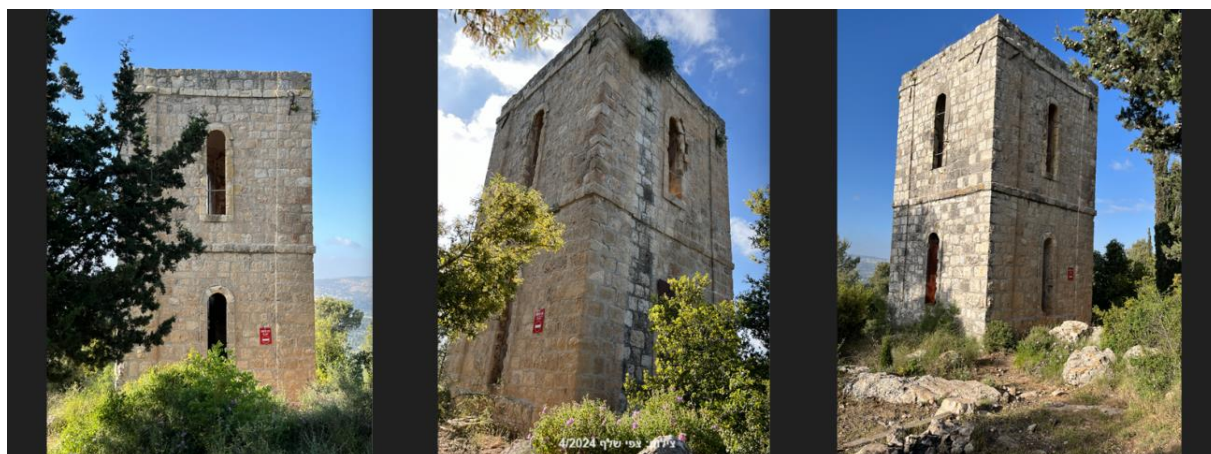
סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28.07.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/06
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית	

מגדל אנטונין – לרשימת השימור העירונית
המועצה לשימור אתרים

הנדון: הוספה לרשימת השימור – מגדל אנטונין

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל מבקשת להוסיף לרשימת השימור העירונית אתר היסטורי חשוב המכונה – 'מגדל אנטונין', אשר שימש ככל הנראה כמצפה הכוכבים הראשון בירושלים

תמונות



רקע היסטורי, תיאור המבנה וחשיבות האתר

המגדל שגבהו כ-10 מ' ורוחבו כ-4 מ' בן שתי קומות וגג שטוח, בנוי אבן וניצב בתחום החורש שבין עין כרם והמושב אורה. נמצא בתחום המוניציפלי של עיריית ירושלים. המבנה שמור היטב, החלל הפנימי בנוי קמרונות. לצידו של המגדל בורות מים פעילים, טרסות אבן ומבנה גת חצובה בסלע.

הקמתו מתוארכת לשנת 1873 בידי הארכימנדריט אנטונין קפוסטין (1818-1894) איש הכנסייה הרוסית פרבוסלבית. האתר היה חלק בלתי נפרד ממתחם המסקוביה - מנזר גורני בעין כרם. השטח הופקע מרשות הכנסייה לצורך סלילת הדרך לביה"ח הדסה. קפוסטין ניהל את המיסיון הרוסי בירושלים וביזומתו בנתה הכנסייה הרוסית מוסדות דת רבים, בהם בין היתר כנסיות בהר הזיתים, חצר סרגיי ועין כרם. קפוסטין היה איש אשכולות משכיל והתמחה בתחומים רבים. בין מחקריו הנודעים היו אלה בתחום השפות העתיקות, הארכיאולוגיה והאסטרונומיה. הוא זה שיזם את בניית המגדל, ועשה בו שימוש לצפייה בכוכבים. המגדל מילא תפקיד במלחמת העולם הראשונה 1917 ושימש את הבריגדה הבריטית. במלחמת העצמאות 1948 שימש המקום את כוחות צה"ל לצרכי הגנה ותצפית הודות למיקומו האסטרטגי במרחב.

הסימון הינו משמעותי לצורך עתידו של המקום, ככל שיהיה כלול בתחומה של תכנית בניין עיר
באשר היא, חשוב שיובהר לציבור ולמתכננים

בברכה,

צפי שלף, אדריכלית
מנהלת מחוז ירושלים
המועצה לשימור אתרי מורש

תודות:

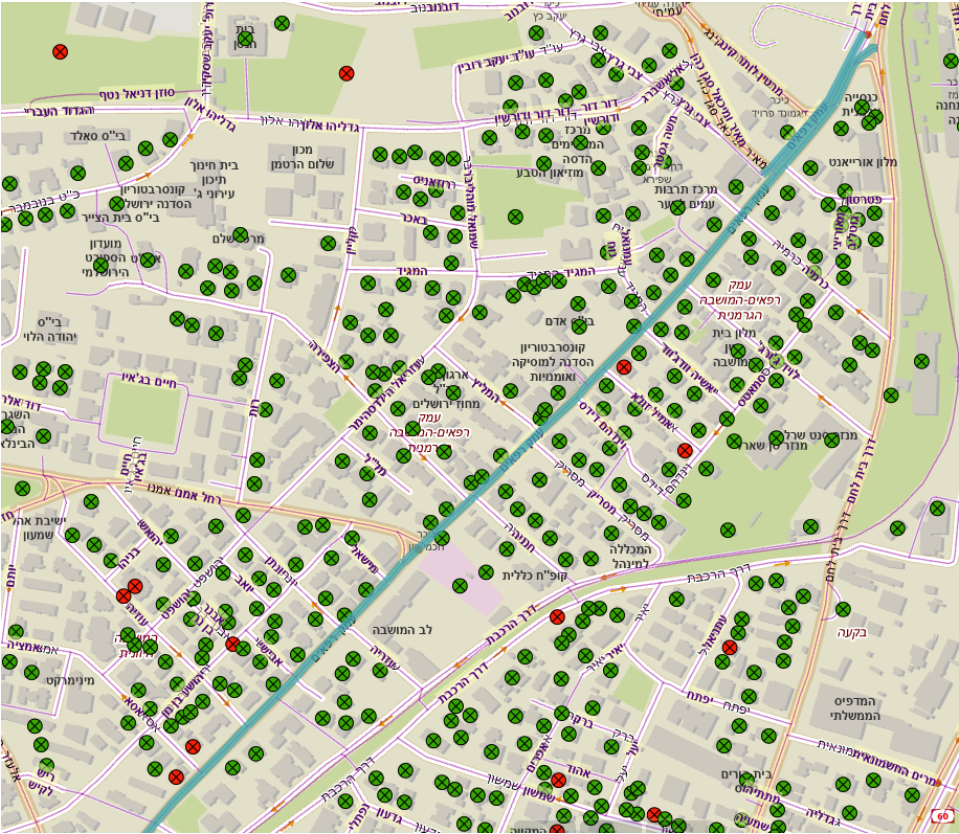
נבקש להודות לחוקר האסטרונומיה – מר מיכאל קוזמין, על עזרתו באיתור המידע ביומניו
האישיים של אנטונין קפוסטין

מיקום האתר- נ.צ. 214762/630019 גו"ח 30393/1



מס' סידורי	שם אתר לשימור/כתובת	מס' אתר ברשימת השימור	גוש וחלקה	בעלים
1	מגדל אנטונין	5492	30393/1	קק"ל

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	28/07/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/7
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: עמק רפאים	



מס' סידורי	שם אתר לשימור/ כתובת	מס' אתר ברשימת השימור	גוש וחלקה	תכנית מתאר ותכנית אב/ היתרי בניה	בעלים	תמצית נתונים והערכת האתר
1	עמק רפאים 23 פינת אמיל זולה 1	5489	30011/39	תכנית 2154 תחילת תוקף 18/09/80 - המבנה אינו מסומן לשימור תכנית 1175 תחילת תוקף 22/12/66 תכנית 1175 תחילת תוקף 19/08/65 תכנית 1174 תחילת תוקף 19/11/64 - <u>המבנה</u> <u>ממוקם בתחום</u> <u>דבר</u> תכנית האב למושבות 2015 - <u>המבנה אינו</u>	מאור מזרחי עזרא + נוספים	מבנה חד קומתי חזית מסחרית בנויה בקו בנין 0 בנוי בטכנולוגיית בניה מסורתית של אבן בעיבוד טובזה, רצף פתחים מסחריים מקושתים נשמרה בשלמות, בעל ערכים אדריכליים וערכים עירוניים רצף בינוי היסטורי מסחרי לאורך

הרחוב	מסומן לשימור * היתר בניה 82/347					
צילום מצב קיים						
						
מבנה מגורים דו קומתי מתקופת המנדט הבריטי, ממוקם במרכז החלקה מוקף חצר וגדר אבן. בנוי בסגנון בניה מודרני מקומי חזית ראשית סימטרית אבן טבעית מרובעת ומסותתת ידנית בעיבוד טובזה	ממאלושה בע"מ + נוספים	תכנית 2878 תחילת תוקף – 27/08/89 המבנה אינו מסומן לשימור תכנית האב למושבות 2015 – המבנה אינו מסומן לשימור	30008/27	5490	עמק רפאים 62 פינת אסא 2	2
צילום מצב קיים						
						
מבנה מגורים מתקופת המנדט הבריטי, ממוקם במרכז החלקה מוקף חצר וגדר אבן, נבנה במקור בסגנון בניה אקלקטי מקומי	ארבלי שלמה	תכנית 2878 תחילת תוקף – 27/08/89 המבנה אינו מסומן לשימור תכנית האב למושבות 2015 – המבנה אינו מסומן לשימור	30008/29	5491	עמק רפאים 64 פינת אסא 1	3

עבר שינויים מהותיים תוספת בניה שתי קומות		* היתר בניה 83/154.00-07 והיתר לשימוש חורג מתכנית 2014/572				
---	--	--	--	--	--	--

צילום מצב קיים

