

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11/08/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/8
מספר תיק	6388

נתונים כלליים	
כתובת	כ"ט בנובמבר 28
עורך הבקשה	אדריכל קרלוס פרוס
מספר בקשה	1309061
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30009	155	2.4 דונם

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: תכנית מתאר מפורטת להריסה ובניה מחדש תוך שיחזור חזית קדמית	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	אתר מס' 1588 שיכון ציבורי
מדיניות תכנית האב למושב	מבנה לשימור ב' - שימור עם אפשרות לתוספות בניה
מצב קיים: האתר ממוקם בשכונת קטמון הישנה, בצומת הרחובות כ"ט בנובמבר פינת בוסתנאי. עפ"י מפות היסטוריות מתקופת המנדט מדובר בשלוש חלקות בגודל ממוצע, שאוחדו בשלב מאוחר בתקופה הישראלית לחלקה אחת בה הוקם ביוזמת מפעל השיכון הממשלתי מבנה שיכון בן 4 קומות. המבנה בנוי נפח מלבני, החזית הארוכה פונה לרחוב כ"ט בנובמבר בנסיגה 4.5 מ' ~ מגבול מגרש, ומוקף חצר. הכניסה מתוכננת בהתאמה למפלס הרחוב, מובילה לקומת קרקע מקורה ופתוחה בצדה הקדמי לרחוב, מתאפיינת בשורת עמודי בטון קונ' המייצרים מקצב והחושפים את שלד המבנה. מהקומה המפולשת הכניסה לחמשה חדרי מדרגות פתוחים, כל אחד משרת 2 יח"ד בקומה, 10 יח"ד בארבע קומות, סה"כ 40 דירות. כל אחת מהדירות תוכננה עם שני כיווני אויר לצפון ודרום. עיצוב החזיתות מודרני-פונקציונאלי עם אלמנטים מקומיים: חזית ראשית מתוכננת בחזרתיות מרפסות מקורות באורך 6 מ' ופרטי בניה אופיינים: מעקה בטון מחורר ריבועים, קירות בגמר טיח בהיר, דלתות נגרות. חזיתות הצד מתוכננות כקיר אטום מטויח בגוון בהיר, למעט פתח אנכי במרכז. חזית אחורית מחופה אבן מנוסרת. חדרי המדרגות בנויים טרצו. אין פתרון חניה בתחום החלקה. בחלקה והסביבה הקרובה נטועים 35 עצים בוגרים, מתוכם 9 עצים בערכיות גבוהה - גבוהה מאוד. מהבחנה האדריכלית המבנה נשמר בשלמות ללא שינויים במעטפת המבנה למעט סגירת מרפסות. עפ"י הערכת האתר בתיק תיעוד למבנה ערכים אדריכליים בהיותו מהווה צורה אדריכלית מרכזית באדריכלות המאה העשרים, כאשר אב הטיפוס הראשוני היו השיכונים אותם תכנן לה קורבוזיה. במבנה ישנה מזיגה של המודרני עם הברוטליזם, דבר שניכר בקורות ועמודי הבטון הגלוי ואלמנטים נוספים, וכן ערכים אורבניים בכך שהמבנה בולט ברקע השכונה שתוכננה במקור כשכונת גנים, וכן ערך טכנולוגי בזכות השימוש בבינוי מתועש, וכן ערכים היסטוריים - חלק מתופעת השיכונים בארץ	

שנות החמישים-שבעים של המאה העשרים כאשר מדינת ישראל הצעירה שאפה לאפשר פתרון מגורי קבע לגלי העליה הגדולים, וערכים נופיים-בוטניים חצר היקפית משותפת ובה צמחיה ועצים בוגרים.
היתרים מאושרים: לא נמצא היתר הבניה המקורי. תשריט בית משותף מתוארך ל 3/3/63
היתר 102745 תיק בנין 2009/383 לבנית מרפסת זיז בקומות ג-ד חזית אחורית הונפק בתאריך 1/9/11
תכנית מאושרת: תכנית מתאר לאיחוד וחלוקה מס' 1577 בתוקף מתאריך 27/5/1971 יעוד מגורים 1
מסמכי מדיניות: תכנית האב למושבות 2015 סימנה את השיכון כמבנה לשימור ב' שימור ותוספות יובהר שמדובר במבנה שיכון מהבודדים שנקבעו לשימור בתכנית האב. מגורים 3 עיבוי מרקם קיים זכויות בניה 195%-215%, תכסית 45% משטח המגרש, גובה מבנה 16.5-19.5 מ', מספר קומות מרבי 5-6, קווי בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'
מצב מוצע: הריסה מלאה המבנה הקיים, חפירה בכל היקף המגרש עד לעומק 3 קומות תת קרקעיות ובניה מחדש של מבנה מגורים בן 11 קומות 93 יח"ד הכולל שחזור חלקי של חזית קדמית דרומית. קו בנין על קרקעי קדמי דרומי ומזרחי סומנו בגבול מגרש, קו בנין צפוני ומערבי נעים בין 3-5 מ'.
ח"ד זו מתייחסת למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 30/6/24 להלן תדפיס הוראות_19, מונה תדפיס תשריט מצב מוצע_14, נספח בינוי ופיתוח מתאריך 6/5/24, סקר עצים/נספח שמירה על עצים בוגרים מתאריך 1/4/24, תיק תיעוד מקדים שהתקבל בתאריך 21/7/24
וועדת שימור:
המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 8:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
בבחינת ערכי השימור של מבנה שיכון אל מול הצורך בציפוף והתחדשות עירונית, מחלקת השימור לא תתנגד להריסה מבוקשת של מבנה לשימור ב' תוך שחזור החזית הקדמית בהתאמה למקור, להלן חזית לשחזור
1. חזית קדמית דרומית השיכון הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר תשוחזר בהתאמה מלאה למצב המקורי מבחינה תכנונית ועיצובית. לא תותר חריגה של הדירות בקומות 1-4 לשטח המרפסות המקורות וזאת על מנת שמירת קו העיצוב הנקי שאפיין את החזית המקורית.
תתאפשר האחדה של המרפסות בחלק הפנימי של קירות ניצבים שהפרידו במקור בין הדירות.
2. יש לחבר את האגפים בקומות 1-4 החזית לשחזור ללא מקטע חזית פתוחה בעומק שלא יפחת מחדר. המשמעות של המרווח הנוצר בין שני מבנים שונים היא איבוד המסד הבולקי המאפיין של הבניין המודרני (FACADISM).
3. שחזור חזית יבוצע בפרטי בניה התואמים למקור לרבות קירות בטון גמר טיח, מעקה בטון מחורר, פרטי נגרות דלתות יציאה למרפסות, ריצופים
4. לאורך קומת הקרקע המפולשת יתוכננו שטחים ציבוריים מבואות שירות, מחסנים אופנים ועגלות וכיוצ"ב על מנת שייעשה שימוש משותף מרבי בחלל בהתאם לעקרונות התכנון של השיכון.
5. יש להשלים בנספח הבינוי חתך וחזית לשחזור עפ"י המצב המקורי כולל סימון מפלסים ומידות.
6. יש לסמן בתשריט מצב מוצע מיקום 'חזית עם הוראות מיוחדות' לשחזור. קו בנין על קרקעי קדמי לרחוב כ"ט בנובמבר ורח' בוסתנאי יסומן בהתאם למיקום קיים חזית לשחזור.
7. יש לעדכן הנחיות מיוחדות בסעיף 4.1.2 ד' השחזור יבוצע עפ"י מצב מקורי בנספח חזית לשחזור.
8. יש לעדכן סעיף 6.1.1 (1-2) עיצוב אדריכלי התייחסות לשילוב חזית לשחזור עם הבניה החדשה.
9. יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת בנושא חזית עם הנחיות מיוחדות לשחזור. ייכתב בהוראות

התכנית כי לא תותר סגירה של קומת הקרקע המפולשת חלקית ו/או מרפסות בחזית לשחזור.

פיתוח נוף

10. מפלס כניסה קובעת נקבע מפינה מערבית ברח כ"ט בנובמבר 747.5, ולא ככתוב בסעיף 4.1.2 ב' 3.
11. יש להוסיף בנספח הבינוי התייחסות לגדרות מוצעות בהתאם לעקרונות הבינוי בתכנית האב גדרות בגובה 1 מ' ומעליהן פיתוח גדר חיה. לא תותר התקנת מערכות מכל סוג שהוא ע"ג גדרות.
12. יש להתייחס בשלב התכנית למיקום מערכות טכניות ותשתית.
13. יש לסגת עם קו הבניין התת קרקעי מקו מגרש צפוני בהתאם להנחיות האגרונום לצורך שימור שני עצי ארז מס' 34-35 בעלי ערכיות גבוהה מאוד.
14. אין לאשר הצמדה של חצר קדמית מזרחית הפונה לרחוב בוסתנאי לדירה גן מתוכננת בקומה 1- אלא גינה משותפת. יש לבחון כניסת דיירים נוספת מרחוב בוסתנאי לקומת הקרקע המפולשת.
15. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית פיתוח נוף שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף לאישור מח' השימור. תנאים בהליך רישוי-
16. יש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון.
17. כתנאי למתן היתר יוגש לאישור מח' שימור נספח שחזור הכולל פרטי בניה בקנ"מ מפורט לביצוע
18. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במח' השימור כתב מינוי אדריכל שימור מלווה וערבות בנקאית.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11/08/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/8
מספר תיק	6482

נתונים כלליים	
כתובת	עמק רפאים 51 ב'
עורך הבקשה	ענת חזן ורות קלפיש
מספר בקשה	15710
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה לא בשלמות	שטח מגרש
30003	30	601 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 1/38 לחיזוק בנין היסטורי ותוספות בניה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	אתר מס' 1269
מדיניות תכנית האב למושבות	<u>מבנה לשימור ב'</u> – שימור עם אפשרות לתוספות בניה מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה
יחס להוראות תכנית 10038	הבנין מוגדר <u>בנין היסטורי</u> ממוקם ב <u>אזור שימור</u> - העיר ההיסטורית
מצב קיים: מדובר בחלקה פנימית על רחוב עמק רפאים המושבה הגרמנית. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים משותף בן 3 קומות וגג שטוח שהוקם במקור בשנות הארבעים של המאה העשרים כמבנה חד קומתי בסגנון הבניה הבינלאומי מקומי. המבנה תוכנן עפ"י עקרונות שכונת גנים בנסיגה מגבולות החלקה מוקף צמחיה. הכניסה הראשית תוכננה מחלקו הצפוני של המגרש, חזית בצורת ר' מעוגלת המובילה לחדר מדרגות פנימי שתוכנן כפי הנראה לצורך הרחבה עתידית. המבנה נבנה בטכנולוגית בניה של אבן גב בטון מסוג סלייב בגוון ורוד. קומת המסד בנוי אבן בעיבוד טובזה מאסיבי והקומות מעל אבן בעיבוד תלטיש עדין. יש לציין פרטי אבן מיוחדים בדלת הכניסה הראשית לחדר המדרגות, מדרגות אבן, מרפסות צמודות קרקע ופרט קשת ישרה וסורגים בפתחים. בשנות החמישים נבנתה תוספת בניה של שתי קומות בקונטור הבניין ההיסטורי מחופה אבן טובזה. לא נשמרו גדרות משלב הבניה המקורי. לא קיים פתרון חניה בתחום החלקה. קיימות 10 יח"ד בבנין. בחלקה והסביבה הקרובה נטועים 18 עצים בוגרים מתוכם 14 ברושים הנטועים לאורך גבולות מגרש.	
היתרים מאושרים: לא נמצא היתר הבניה המקורי. תשריט בית משותף מתוארך ל 22/7/55 היתר בניה 1954/820 לתוספת שתי קומות הונפק בתאריך 3/5/55	
תכנית מאושרת: מתאר 62 אזור מגורים 1 זכויות בניה 75% משטח החלקה, מספר הקומות הינו - 3, קו בנין צפוני סומן 6 מ', צפון מזרחי וצפון מערבי 4 מ', דרום מזרחי 4 מ' ודרום מערבי 5 מ'	

מסמכי מדיניות: תכנית האב למושבבות 2015 סימנה את המבנה לשימור ב' אזור מגורים 2 - שימור מרקמי ותוספת מתונה. זכויות בניה 145%-120%, תכסית 35% משטח המגרש, גובה מבנה 13.5-16.5 מ', מספר קומות מרבי 4-5, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
מצב מוצע: חיזוק פנימי הבניין ההיסטורי, שימור חזיתות ראשיות צפון מערבית וצפון מזרחית, שימור חדר המדרגות ותוספת מעלית פנימית (ע"חשטח דירה), הרחבת בניה הקומות הקיימות בחזית דרום מערבית עד למרחק 2 מ', תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית דרום מזרחית עד למרחק 0.7 מ' ומרפסות מדורגות. וכן תוספת בניה שתי קומות חדשות בקונטור הקומה המורחבת 4 יח"ד. הבניה החדשה מוצעת בשילוב אבן טבעית טובזה התואמת לשלב הבניה השני-מאחר בשילוב HPL. הבקשה מציעה הצמדה של חצר דרום מערבית לדירות הגן ובניה מחדש של הגדרות בגבול מגרש. לא מוצע פתרון חניה; מוצעים 13 עצים לשימור ו 5 עצים לכריתה הנטועים בתחום הבינוי המתוכנן.
התאמה למדיניות: מתוך חו"ד המחלקה לתכנון העיר - "הבקשה תואמת לעניין קומות, וחורגת באחוזי הבניה בסך של 43% יותר מהמאוסר. קווי בניין חורגים בצידי ב 2 מ', (עמודת הממ"ד חורגת בכ 3.5 מ'), ובאחורי ב 3 מ'. ותואמים בקדמי. הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים של 4 קומות" חו"ד זו מתייחסת להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 21/07/24, תיק תיעוד מקדים (רוט, 2023), סקר עצים (קפלן, 05/09/22), תיק מידע תכנוני 2022/6810
וועדת שימור:
המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 8: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. אין התנגדות לבקשה במתכונת המוצעת לרבות חדר מוגן דירתי במרחק 0.7 מגבול מגרש דרום מזרחי החורג ממדיניות מהנדס העיר מאחר וזו הרחבת הבניה היחידה המוצעת לדירות בחלק זה. 2. אין התנגדות להרחבת הבניה בצמוד לחזיתות הבניין ההיסטורי בכפוף לפירוק ושימוש חוזר באבנים המקוריות קיימות. יש לצרף להרמוניקה פריסת חזית דרום מערבית ודרום מזרחית מצב קיים מוצע לפירוק ושימוש חוזר בבניה החדשה קומת הקרקע תוך שמירה על אבני פינה. 3. יש לתקן בשרטוט האדריכלי קומות א'-ב' מאוחרות קיימות באפור ולא חזיתות לשימור (סגול) יש לבחון חלופה של פירוק ובניה מחדש אבן מעטפת הבניין בקומות הקיימות שאינן היסטוריות וחיפוי באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש או טובזה בגוון צהבהב עפ"י תכנית האב. 4. יותר שימוש חיפוי HPL שאינו מבריק. לתאום מפורט מערכת הגוונים במסגרת נספח פרטים מול מח' השימור כתנאי למתן היתר 5. יש לסמן גדרות לבניה מחדש (לא גדרות לשימור), כולל מקרא ומפלסים. להציג מתחת לחזיתות 6. יש לסמן בתכניות האדריכליות קומת קרקע -א' חלל פנימי חדר מדרגות מקורי קיים לשימור. בהתייחס לסעיף 10 בחו"ד תכנון העיר לא ניתן מענה נגישות לאור מגבלות השימור. 7. יש לבחון אפשרות להרחיב מרפסות חזית דרום מזרחית בצדדים להימנע ממרווח עם תוספת בניה 8. יש לשחזר ככל שיידרש פתחים בחזית צפון מזרחית קומת הקרקע יציאה למרפסות דירות 1,2. 9. יש לתקן בחזית צפון מערבית לשימור קיר אבן קיים הפונה למרפסת דירה 2 שסומן לפירוק. - פיר מוצע מערכות טכניות (אינסטלציה) ימוקם בחזית הפנימית של חדר המדרגות או צמוד למעלית. 10. יש לבחון עם מהנדס שימור עמוד חיזוק פנימי מוצע בחדר המדרגות צמוד לכניסה הראשית. 11. כתנאי למתן היתר יש להגיש חו"ד הנדסית שימורית לתכנית הנדסית מוצעת. אלמנטים הנדסיים יסומנו בתכנית האדריכלית בהתאמה לתכנית ההנדסית המאושרת ע"י מהנדס תמ"א ומהנדס שימור.

12. לא תותר התקנת מערכות ע"ג גדר קדמית ו/או חזיתות לשימור. יש להציג מיקום חלופי למעבים
13. יש לסמן בתכנית הפיתוח חצרות קדמיות משותפות. יש לקבל אישור מח שימור למיקום מערכות
14. בהתייחס לסעיף 12 בחו"ד תכנון העיר לעניין אצירת אשפה יש לבחון מול תברואה 1 מיכל בגדר קדמית בפינה הצפון מערבית של החלקה.
15. יש להוסיף בתכנית הפיתוח נטיעות חדשות עצים בוגרים מינים מקומיים ושיחים, פיתוח גדר חיה עפ"י עקרונות שכונת גנים. למספר עצים קיימים ולהוסיף טבלה מסקר עצים בגוף ההרמוניקה.
- בהתייחס לסעיף 9 ב' בחו"ד תכנון עיר יש להוסיף הנחיות אגרונום לחפירה בסמוך לעץ ברוש מס' 10
16. כתנאי לאישור מחלקת השימור יש להציג פטור מחברת החשמל מדרישה להתקנת חדר טראפו.
17. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור נספח פרטים שיהא ערוך ע"י אדריכל שימור.
18. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במחלקה לשימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11.8.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	008 /2024
מספר תיק שימור	6527

נתונים כלליים	
כתובת	אשתורי הפרחי 3 (/פאת השולחן 4/אלשיך 10-12), גאולה
שם המבקש	מגישים: ד.ברין ושות'. עורכי בקשה: יצחק רחנבלו
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15809
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30067	66

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת 2 מבנים היסטוריים טוריים פינתיים קיימים בני 2 קומות וגג רעפים המשמשים כיום למסחר ומגורים (10 יח"ד) וביניהם חצר וחומה היסטוריות להקמת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים (סה"כ 20 יח"ד) תוך שילוב חזיתות 2 המבנים בתכנון המוצע בהתאם לתמ"א 38-2 התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור	
שימור סטטוטורי	כן. חזיתות (צפונית+מערבית) לשימור בתב"ע 2874
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור מוצעת
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1905-1918 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (14.1.2024) אנה לדיז'נסקי)
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום: 11.7.24	
מצב מוצע: מוצעת הריסת 2 מבנים היסטוריים טוריים פינתיים קיימים בני 2 קומות וגג רעפים המשמשים כיום למסחר ומגורים (10 יח"ד) וביניהם חצר וחומה היסטוריות להקמת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים (סה"כ 20 יח"ד) תוך שילוב חזיתות 2 המבנים בתכנון המוצע בהתאם לתמ"א 38-2	
מצב קיים: 2 מבנים היסטוריים טוריים פינתיים קיימים בני 2 קומות וגג רעפים המשמשים כיום למסחר ומגורים (10 יח"ד) וביניהם חצר וחומה היסטוריות	
הערכת משמעות האתר: מבנים היסטוריים קיימים בעלי חשיבות היסטוריות וערכיות אדריכלית ועירונית גבוהה כחלק מהמבנים הראשונים שנבנו בסביבה ההיסטורית ומייצגים בסגנונם ושלבי בנייתם את התפתחות הבניה בשכונות היהודיות בכלל ושכונות גאולה-אחוה-יגיע כפיים בפרט בראשית המאה ה-20 כבנייה טורית וחצרות. במבנה השתמרו פרטים אדריכליים ייחודיים רבים (ריצוף, פרטי אבן ובניה)	
תכנית מאושרת בתוקף: 2784 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד	
22.6.1995: תכנית 2874ב: אזור מגורים מיוחד	

היתרים: אין
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות
תיאום תכנון בתיק שימור 6364: בוצע תיאום תכנון לתמ"א 38- תיק שימור 6364
הנחיות שימור לעורכי בקשה: הנחיות השימור שנתנו בתיק 6527 בוצעו בהתאם לתיק תיאום התכנון 6364
חור"ד מח' שימור מיום 24.7.24:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. שימור: התכנון המוצע תואם מול מח' שימור ונקבע בו כי יישמרו 2 המבנים ההיסטוריים הקיימים (אגף צפוני+אגף דרומי) על כל חזיתותיהם וכן תישמר החצר ההיסטורית ביניהם.
ב. עיצוב חזיתות ומרפסות: כתנאי להיתר יצורף נספח פרטים לשיקום ולשימור הפתחים שנפגעו בחזיתות ההיסטוריות. יש להרחיק מרפסות מקצה המבנה לפחות 50 ס"מ.
ג. גג רעפים: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. 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.
ד. נספח פרטי שימור והנחיות להגנת אלמנטים היסטוריים: יש להוסיף נספח פרטי שימור וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
ה. צמחיה בוגרת: תואמה נטיעת עצים בוגרים בחצר ההיסטורית בתחום התכנית.
ו. תנאים להיתר בניה: טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. אישור תיק התיעוד והטמעת נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירה והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישורם ע"י מח' שימור).
ז. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך ועדה	11.8.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	008 / 2024
מספר תיק שימור	6528

נתונים כלליים	
כתובת	צפניה 58, כרם אברהם
שם המבקש	מגישים: ער"ד ראובן אלימלך. עורכי בקשה: יצחק קטורזה
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15815
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30084	8

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת 2 קומות, ממ"דים, מחסנים, מעלית ומרפסות למבנה קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג שטוח מעל לקומת מחסנים חצי חפורה תוך שינוי קווי הבנין וחיזוק חיצוני של כל חזיתות המבנה. מכח תמ"א 38. סה"כ 8 יח"ד. 331.41% התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור	
שימור סטטוטורי	כן. עץ לשימור בתב"ע תקפה 101-0896266
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת. מס' אתר 3726
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (לאה סבן. יוני 2024) טיוטת תיעוד מקדים (14.1.2017 מלכה סקולסקי)
התייחסות למסמכי התכנית בארכיב תב"ע- הפניה לגורמים מיום 7.7.24 ופתיחת תיק שימור 6528 לתמ"א 38	
מצב מוצע: מוצעת תוספת 2 קומות, ממ"דים, מחסנים, מעלית ומרפסות למבנה קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג שטוח מעל לקומת מחסנים חצי חפורה תוך שינוי קווי הבנין וחיזוק חיצוני של כל חזיתות המבנה. מכח תמ"א 38. סה"כ 8 יח"ד. 331.41%	
מצב קיים: מבנה היסטורי קיים בן 2.5 קומות וגג שטוח עליו נוספה חצי קומה וגג רעפים בשנות ה-90 סה"כ 6 יח"ד. המבנה ההיסטורי נבנה למגורים בתקופת המנדט הבריטי ובו חדר מדרגות פתוח בחזית צד, האופייני לרחוב צפניה. במבנה השתמרו אלמנטים היסטוריים כפתחים מקוריים, פרטי אבן וברזל, שלט מספר הבית ועוד.	
הערכת משמעות האתר: במבנה השתמרו אלמנטים היסטוריים כפתחים מקוריים, פרטי אבן וברזל, שלט מספר הבית ועוד. התוספות המאוחרות כוללות תוספות המסתירות את החזית שפגעו במראה המבנה ובערכיותו ההיסטורית והאדריכלית ולכן עיקר חשיבותו היא כחלק ממבני השכונה ההיסטורית וההמרקם הבנוי של שכונת כרם אברהם.	
תכנית מאושרת בתוקף: 101-0896266 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים ג	

תכניות קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974: תכנית 1358: אזור מגורים 3 20.5.2003: תכנית 8189: אזור מגורים מיוחד 17.6.2023: תכנית 101-0896266: אזור מגורים ג: התוספות הרבות שנוספו למבנה היסטורי הקיים בפועל ובתב"ע האחרונה פגעו בערכיות ההיסטורית והאדריכלית של המבנה ולכן עיקר חשיבותו היא כחלק ממבני השכונה ההיסטורית.
היתרים: 28.1.1990: היתר בניה 1989/0387.00: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. מבקש: ברוך סולובייציק 28.9.2004: היתר בניה 2003/0422.00: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. מבקש: עודד לוי
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות
תיאום תכנון: לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. הועברה הפניה לקבלת חו"ד גורמים מתכנון עיר.
הנחיות שימור: הועברו הנחיות לעורכי הבקשה ביום 14.7.24 המתייחסות להרמוניקה מארכיב תב"ע (הפניה לגורמים) מיום 7.7.24 במסגרת פתיחת תיק שימור 6528 לתמ"א 38
חו"ד מח' שימור
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. חיזוקים חיצוניים: מוצעת 'עטיפת' המבנה ההיסטורי הקיים בממ"דים וקירות חדשים ('חיזוק חיצוני') באופן שיפגע קשות בזהות ההיסטורית של המבנה הקיים. יש להציע חיזוקים באופן בו חזות המבנה תשמור על אופיה ההיסטורי באמצעות חיפוי התוספות החדשות באבן תואמת לאבן הבניין הקיימת בגוון, בעיבוד ובסיתות, כפי שמנחות הוראות התב"ע התקפה (סע' 4.1.2.ה): "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.." ב. עיצוב חזיתות: אין להציע חיפוי אלומיניום בחזיתות, שאינו מתאים לסביבה ההיסטורית. ג. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11.08.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/8
מספר תיק	6535

נתונים כלליים	
כתובת	"ישיבת יד הלוי", ירמיהו 21, רוממה
שם המבקש	אסתי קליין
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1316181
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30077	89

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: התוכנית מציעה הריסה של המבנה ההיסטורי הקיים ומציעה שימוש חוזר באבן ושחזור חלק מהפתחים. התכנית הינה עבור בניית מבנה חדש בן 7 קומות מעל הקרקע ו 3 קומות מתחת לקרקע עבור ישיבת "יד הלוי". היעוד המוצע הינו מבנים ומוסדות ציבור.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
רשימת שימור	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
		הבנין אינו נכלל בתחום גבול הבינוי של העיר ההיסטורית ולא ברשימת השימור העירונית.
קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: 1. הריסת מבנה היסטורי. 2. בניית מבנה חדש והפיכה מאזור תעשייה למבנים ומוסדות ציבור. 3. קביעת בינוי להקמת מבנה בן 7 קומות מעל מפלס הכניסה + קומות תת קרקעיות. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.		
תיאור המצב הקיים: האתר ממוקם בתחום אזור התעשייה של שכונת רוממה, צפונית למתחם רוממה ההיסטורית. מדובר בחלקה רבועה בגודל 0.641 דונם הפונה מצפון לתוואי רחוב ראשי ירמיהו ומדרום לרחוב תובל. קיים הפרש מפלסים בין הרחובות בגובה של קומה לערך. בתחום החלקה מצוי בנין היסטורי שהוקם בין השנים 1926-37 והוא שריד למבנים של שכונת ליפתא עילית. במפה היסטורית משנת 1936 המבנה מופיע בתצורת בניה זהה לקיימת היום, מגודר, ללא מבנים או דרכים ראשיות בצמוד לו. הבנין הקיים בנוי במפלס מוגבה ממפלס רחוב ירמיהו והוא בן קומה אחת ומקורה גג רעפים, מתוכנן כבית חלל מרכזי המהווה טיפולוגיה אופיינית לבתי מגורים עירוניים. הבניה נעשתה בגמר אבן בעיבוד טובה ובפרטי בניה אופייניים לתקופתו. מבנה משקף את השינויים שחלו בבניה הכפרית בראשית ימי המנדט ומעברה מבינוי כפרי לבינוי עירוני. במבנה שרדו פרטי אבן ומסגרות אופייניים.		

המבנה בעל נצפות גבוהה . המבנה נבנה בטכנולוגיית בניה טיפוסית לתקופתו. במצבו הנוכחי המבנה נמצא במצב השתמרות מקורי לרבות ההעמדה מקורית של קירות הפנים, חזיתות הבניה נשמרו כולן על פרטי אבן בעיבוד טובה, פרטי הפתחים מרפסת זיז ומסגרות. לא נשמרו פרטי בניה בחללים הפנימיים. לבנין נוספו תוספת מאוחרות ה'עוטפות' אותו מכל הכיוונים וקיימת הזנחה ובלוייה טבעית. המבנה משמש למשרדים/מסחר לחזית רח' ירמיהו וכגן ילדים לחזית רח' תובל.	היתרים: 00.0658/1996- משנת 1997- עבור התקנת אנטנה סלולרית/ מתקן שידור. 01.0658/1996- משנת 2011- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית- הבקשה נסגרה. 02.0658/1996- משנת 2011- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית- הבקשה נסגרה. 03.0658/1996- משנת 2013- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית. 04.0658/1996- משנת 2017- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית לטובת משרדים.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות : א. ייעוד לפי תכנית- * התב"ע התקפה הינה תכנית מתאר 62 לגוש 30077 ויעוד החלקה הינו אזור תעשיה. * תכנית מתאר 916 בתוקף משנת 1960 לחלוקת מגרשים לבנייני תעשיה שהוקמו ושרם נבנו באזור התעשיה, <u>החריגה</u> את המגרש והבניין הקיים - 'שטח שאינו נכלל בתכנית'. * תכנית מתאר 2276 בתוקף משנת 1985 קבעה שטח הפקעה ביעוד דרך בחלק המגרש הצפוני. * תכנית מס' 564419 <u>נגנזה</u> בהמשך להחלטת ועדת השימור מס' 39 מתאריך 01.11.20. * תכנית מס' 939066 <u>נגנזה</u> בהמשך להחלטת ועדת השימור מס' 42 מתאריך 21.02.21. ב. תכנית שכונתית- מסמך מדיניות תכנית אב לשכונת רוממה מטרות הפיכת אזור התעשיה ברוממה לשכונת מגורים רוויה. מסומן כשצ"פ. ג. התייחסות לתכנית הבנייה- לאורך רחוב ירמיהו ניתן לבנות ע"פ מדיניות רק"ל נפחית+ מגדלים, מגרשים בין 0.5 דונם עד 0.8 דונם בינוי בגובה של עד 6 קומות ועד 200% זכויות בניה. החלטות וועדת שימור קודמות: התיק נידון פעמיים בוועדת השימור בתכניות קודמות מספר 564419, 939066. בשתי הוועדות הוחלט על שימור המבנה הקיים. להלן החלטות הוועדה:	החלטת וועדת השימור מס' 39 , תיק מס' 564419 (01.11.20): הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. יש לבטל במסמכי התכנית הוראות בגין הריסת הבנין ולקבוע במקומן הוראות בגין שימור הבנין ותוספת בניה מעליו. יש לסמן לפירוק והריסה בתכנית את תוספות הבניה המאוחרות ולשמר את הבנין בהתאמה למצב המקורי המשוער תוך קביעת הוראות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע ההיסטורית. לתאום מפורט כתנאי להפקדה עם מחלקת השימור.

2. המתכונת המוצעת להריסה מלאה בנין היסטורי קיים שנמצא ראוי לשימור איננה מקובלת. המבנה בנוי במתכונת הבניה המקורית של בית חלל מרכזי עירוני משנות השלושים של המאה העשרים, על אף ודווקא משום שממוקם מחוץ לגבול העיר ההיסטורית וראוי שישמר בזכות האיכויות האדריכליות הקיימות בו ובזכות היותו עדות בנויה להתפתחות הבניה של העיר ההיסטורית.

החלטת ועדת שימור מס' 47, תיק מס' 939066 (21/02/2021):

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לשמור על יעוד דרך מאושרת לאורך קו מגרש צפוני למעט בתחום הבינוי הקיים (קו 0) של אגף צפוני המבנה לשימור. לתאום מול המחלקה לתכנון העיר.
2. יש לעדכן בנספח הבינוי תכנית קומת קרקע תחתונה האגף הצפוני לשימור מצב קיים משוער מאחר ואין גישה. ככל שלא קיימות או לא נשמרו חזיתות עד מפלס הרחוב תבוצע השלמה בהתאמה למבנה הקיים. יותר לקבוע פתח כניסה ראשית במידות אופייניות לצורך פתרון נגישות פנימי אל מפלס המסחר. יש לסמן שינוי פתח דלת לחלון חזית צפונית קומת קרקע עליונה.
3. אין התנגדות לתוספת מרפסת זיז פתוחה לאורך חזית צפונית בסגנון ומרכיבים הבנין הקיים. שינויים בסידור הפתחים חזית מערבית המבנה לשימור. יבחנו לעת מתן היתר.
4. שטח מקורה בתחום קו הבנין במידות 7X4 מ' הצמוד לחזית מערבית המבנה לשימור יישמר פתוח. תיבחן לעת הגשת היתר בניה אפשרות לסגירה קלה או הרחבה מפרטי אבן בשימוש משני.
5. יש לקבוע הנחיות לפירוק מבוקר של חזיתות האגף הדרומי לצורך שימוש משני בפרטי אבן וסורגים מקוריים קיימים בפיתוח האגף הצפוני.
6. המבנה לשימור ישוחזר בהתאמה למצב מקורי משוער לרבות החללים הפנימיים ופרטי בניה. לא תותר חלוקה פנימית בחללים המיועדים לשימור. לא יותר שינוי בפתחים הקיימים למעט שינוי פתח חלון לדלת ולהפך. יש לסמן בנספח הבינוי שינויים מבוקשים בפתחים קיימים. יש לעדכן פתח יציאה לחצר חזית מזרחית מהמבנה לשימור. תותר פריצת פתח מעבר פנימי במידות אופייניות בין אגף מזרחי למערבי המבנה לשימור.
7. תאום תכנית הפיתוח וחיבור הרחוב למפלס המסחר יתואם לעת הגשת היתר מול מהנדס העיר או מי מטעמו. מהלך מדרגות המבוקש ממפלס רחוב ירמיהו למפלס הפיתוח ימוקם לאורך קיר תמך/פודיום חזית צפונית. מהלך מדרגות מבוקש לאורך קו מגרש צדי המוביל למפלס רחוב תובל יתוכנן ככל הניתן במהלך ישיר ללא עיקולים. ייקבע בהוראות התכנית שחצר לצד חזית מזרחית ומערבית המבנה לשימור יישמרו פתוחות לשימוש המסחר ולא תותר בהן בניה/התקנת מערכות.
8. כתנאי למתן היתר תוגש חו"ד הנדסית שימורית להבטחת ייצוב והגנות על מעטפת המבנה לשימור עת עבודות החפירה ושלד הבניה החדש. חיזוקים ויסודות הבניה החדשה ימוקמו בדפנות הפנימיות של המבנה לשימור, למעט עמוד מבוקש בפינה הצפון מערבית. יש לצמצם את מידות העמוד החיצוני לגודל מינימאלי ולסמן כמצב מוצע.

	9. יש להוסיף את תיק התיעוד למסמכי התכנית המפורטים בטבלה 1.1 במעמד מסמך רקע. 10. תנאי לאישור התכנית יהא קבלת אישור לתיק התיעוד המקדים. 11. תנאי לפתיחת תיק במחלקה לרישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור לתכנית המוצעת. 12. הוראות התכנית סעיף 4.2 טו' יש להוסיף כי הצבת שילוט מסחרי טעונה אישור מחלקת השימור. סעיף 6.1.12 לבטל הפניה לאדריכל העיר בשלב היתר. סעיף 6.1.13 יש להבהיר אם מדובר בשלבי ביצוע שונים. סעיף 6.1.15 לבטל הפניה לאישור ועדת השימור בשלב היתר. 13. כתנאי למתן היתר יוגש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. כתנאי למתן היתר יופקד במחלקת השימור כתב מינוי אדריכל ומהנדס שימור מלווה. כתנאי למתן היתר בניה תופקד ערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בתכנית. 14. יש להוסיף לטבלה 7.1 תנאי לטופס 4 השלמת ביצוע השימור וקבלת אישור מחלקת השימור. 15. יש להוסיף בנספח הבינוי התייחסות לשינויים המבוקשים מכוח התכנית: (א) תוספות מאוחרות, חלק בנין היסטורי קיים המיועדים להריסה וחפירה בצהוב (ב) חלקי הבנין ההיסטורי המיועדים לפירוק ושימוש משני (ג) חלקי הבניה ההיסטורית המיועדים לשימור בסגול, ועדכון הערה 6.1.2 ד) השלמות בניה באבן ופיתוח כמצב מוצע בחלק המבנה לשימור כלפי רחוב ירמיהו.
וועדת שימור:	
<u>המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 8:</u> מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה: <u>מבנה זה הובא פעמיים בפני וועדת שימור בשנים האחרונות.</u> <u>הוועדות החליטו כי למבנה קיים ערך ויש לשמרו.</u> <u>ככל ותוגש בקשה מתוקנת הכוללת את שימורו יש להתייחס לתנאים הבאים:</u> יש לשמר את המבנה ההיסטורי המקורי שהינו בעל ערכים שימוריים, פרטי אבן, סורגים ותריסים מקוריים. ניתן להוסיף קומות מעל המבנה הקיים. <u>הוראות התכנית-</u> יש לקבוע הוראות שימור: 1. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי המקורי. תותר תוספת בנייה מעל המבנה ההיסטורי. 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים. 3. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. 4. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית. 5. התכנית מציעה עקירת עץ. לא ברור מה סיבת עקירת העץ, שכן היא אינה מפריעה לתכנון המוצע. <u>תנאים למתן היתר:</u> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, חו"ד של מהנדס שימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית. 2. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.	

3. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

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

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

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

תשריט-

1. יש לסמן את המבנה ההיסטורי לשימור (בסגול).

2. יש לסמן לפירוק והריסה את תוספות הבניה המאוחרות ולשמר את הבניין בהתאמה למצב המקורי.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11.08.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/8
מספר תיק	5978

נתונים כלליים	
כתובת	גת 2, קרית משה 12
שם המבקש	ירון קופרשטוק
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1254499
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30157	43

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: בניית תוספת של 9 קומות מגורים, קומת חניון וקומת מחסנים ובנייה בזיז מעל מבנה המסומן לשימור ברשימות השימור בן שתי קומות הקיים במגרש, תוך שימור רוב חזיתות המבנה. התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
רשימת שימור	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
		מבנה המסומן לשימור אתר מס' 726
קיים תיק תיעוד		
מצב מוצע: שימור אגף קדמי ההיסטורי של המבנה והריסת אגף אחורי. תוספת שבע קומות מעל בניין בן שתי קומות לשימור. סה"כ 444% בניה (מעל הקרקע), ובניה עד קו בניין אפס בקירוב בשתי חזיתות. עקירת כל העצים הקיימים בתחום החלקה.		
תיאור המצב הקיים: מבנה אבן בסגנון המנדטורי מפואר בן 2/3 קומות וקומת מרתף הנבנה בשלושה שלבים: שלב א'- בניית 2 קומות בין השנים 1945-1946 ע"י האדריכל משה למברוז. שלב ב'- בשנת 1959 נבנתה תוספת בנייה בחלקו האחורי של המבנה, הנבנתה ע"י האדריכל נתן ברין. שלב ג'- סגירות מאוחרות. בחלקו האחורי של המבנה קיים צריף היסטורי שלא היה ניתן לתעדו. הצריף בנוי קונסטרוקציית פלדה, עם מלאות טיח צמנטי. המבנה המקורי ממוקם על פינת רחובות- גת וקריית משה. מתוך מודעות למיקום זה נגזרת צורתה המעוגלת של החזית, נצפותו של המבנה במרכז השכונה מעניקה לו חשיבות אורבנית. המבנה נבנה כוילה עירונית מוקפת צמחיה רבה. כיום המבנה נטוש. במבנה עדיין קיימים פרטים מקוריים (דלתות, חלונות, סורגים, מדרגות, ריצופי שטיח, רצפת שיש יחודית, עמוד תיאורה מנדטורי, תיבת דואר מפורזלת מובנית בחזית הבניין, ספסל שיש וכו'). סגנון הבנייה המנדטורי הפשוט עבר סגנון והידור במקרה זה מעבר לרגיל. עיקר מאפייניו הן התבנית הגושנית הפשוטה והנקייה והסגנון הפונקציונאלי והניקיון העיצובי.		

היתרים:

1945/2229.00- משנת 1946- היתר בנייה מקורי.
 1959/0285.00- משנת 1959- תוספת בנייה מאוחרת.
 1959/0285.01- משנת 2011- תוספת בנייה- הבקשה נסגרה.
 2020/0758.00- משנת 2023- היתר בנייה- נפתח תיק רישוי. הריסת המבנה ההיסטורי המסומן לשימור ובניית מבנה חדש בן 5 קומות.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

א. ייעוד לפי תכנית-
 תכנית מתאר 62- משנת 1959 בייעוד מגורים 2.
 תכנית 849471- משנת 2020- שינוי קווי בניין- התכנית נגנזה.
 ב. תכנית שכונתית- תכנית אב גבעת שאול- קריית משה-
 ע"פ תכנית האב של קריית משה המבנה מסומן לשימור בנספח ובתשריט הכולל אפשרות לתוספת בנייה. אסורה הריסתו של המבנה. גדר אבן היקפית מסומנת לשימור. מדובר על מרקם עירוני המתאפיין בבנייה נמוכה ושטחי גינון בחזית המבנים האופיינית לשכונת הגנים של קאופמן ומהווה חלק אינטגרלי מהלב ההיסטורי של השכונה. תכנית האב מאפשרת בינוי של עד 6.5 קומות. באזור המסומן כמתחם ג'. זכויות בנייה- עד 200%.

וועדת שימור:**המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 8:****לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:**

1. קומות- התכנית מציעה סה"כ 9 קומות. האזור מתאפיין בבניה נמוכה ושטחי גינון בחזית המהווה חלק מהלב ההיסטורי של השכונה. כיום מסביב למגרש ישנם מבנים נמוכים- 5-6 קומות. תשע קומות מהווים חריגה ניכרת מאופי האזור והשכונה.
2. עצים- אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר על אף הפיתוח שעברה מאז מראשיתה. גם בשנות ה- 70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתכניתו של האדר' קאופמן. ע"פ התשריט ישנם 10 עצים המיועדים לעקירה- 6 עצים בעלי ערכיות גבוהה (46,45-1), 4 עצים בעלי ערכיות בינונית (7,11,17,47)- אך לאור הבינוי המוצע בנספח הבינוי אין היתכנות לשמירה אף לא של עץ אחד בשל חפירת החניון בתת הקרקע על מלוא תכסית החלקה ובשל הבניה העילית עד קו אפס. לא ניתן לאשר עקירת כל העצים אשר מהווים חלק מזהות המקום והשכונה.
3. חניות- התכנית מציעה 2 קומות של חניות מתחת לבניין לשימור- נושא אשר ההיתכנות לו נמוכה מבחינה הנדסית ומבחינת עלויות השימור. לא ניתן לאשר חפירה תחת הבניין ותחת הגינה ההיסטורית בחלק הפונה לרחובות גת וקריית משה.
4. עיצוב- הבניה בזיז מעל חזית בניין לשימור עם עמודים יורדים לתמיכה אינה מכבדת את החזית ההיסטורית ולמעשה קוברת אותו, וזאת מעבר לעובדה של נותרת גינה כלל בבנייה בקו אפס אשר אינה אופינית למרקם. הבניה של מרפסות הזיז מעל לבניין לשימור בעומק 5 מטר ובחזית אשר כולה קיר זכוכית זרה לאופי הבינוי בשכונה ומגמדת את המבנה ההיסטורי.
5. חומרי גמר- התכנית מציעה שימוש רב בזכוכית. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ולפי הנחיות אדריכל העיר.

6. גדר סביב המבנה- ע"פ תכנית האב, גדר אבן היקפית מסומנת לשימור.
נושא זה לא בא לידי ביטוי במסמכי התכנית ולאור הבניה המוצעת הצמודה אליה בקו אפס לא ברור אם יכול להתקיים.
7. ככל ותאושר התכנית יש להחזיר את הבקשה לתיאום נושא השימור מול מחלקת השימור כמו כן יש לשקול שימוש ציבורי בקומה ההיסטורית הייחודית, שימוש זה יכול להועיל לכלל העיר ולחשוף את יופי המבנה לציבור רחב.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11.08.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/8
מספר תיק	6583

נתונים כלליים	
כתובת	גת 2, קרית משה 12
שם המבקש	יצחק רוטנברג
סיבת הפניה	היתר בנייה
מספר תכנית	2020/0758
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30157	43

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: הריסת מבנה ההיסטורי המסומן לשימור ובניית מבנה חדש בן 5 קומות.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
מחוז לעיר ההיסטורית	עיר היסטורית	
רשימת שימור	מבנה המסומן לשימור אתר מס' 726	
קיים תיק תיעוד		
תיאור המצב הקיים: מבנה אבן בסגנון המנדטורי מפואר בן 2/3 קומות וקומת מרתף הנבנה בשלושה שלבים: שלב א'- בניית 2 קומות בין השנים 1945-1946 ע"י האדריכל משה למברוז. שלב ב'- בשנת 1959 נבנתה תוספת בנייה בחלקו האחורי של המבנה, הנבנתה ע"י האדריכל נתן ברין. שלב ג'- סגירות מאוחרות. בחלקו האחורי של המבנה קיים צריף היסטורי שלא היה ניתן לתעדו. הצריף בנוי קונסטרוקציית פלדה, עם מלאות טיח צמנטי. המבנה המקורי ממוקם על פינת רחובות- גת וקריית משה. מתוך מודעות למיקום זה נגזרת צורתה המעוגלת של החזית, נצפותו של המבנה במרכז השכונה מעניקה לו חשיבות אורבנית. המבנה נבנה כוילה עירונית מוקפת צמחיה רבה. כיום המבנה נטוש. במבנה עדיין קיימים פרטים מקוריים (דלתות, חלונות, סורגים, מדרגות, ריצופי שטיח, רצפת שיש יחודית, עמוד תיאורה מנדטורי, תיבת דואר מפורזלת מובנית בחזית הבניין, ספסל שיש וכו'). סגנון הבנייה המנדטורי הפשוט עבר סגנון והידור במקרה זה מעבר לרגיל. עיקר מאפייניו הן התבנית הגושנית הפשוטה והנקייה והסגנון הפונקציונאלי והניקיון העיצובי.		
היתרים:		
00.2229/1945- משנת 1946- היתר בנייה מקורי.		
00.0285/1959- משנת 1959- תוספת בנייה מאוחרת.		
00.0285/1959- משנת 2011- תוספת בנייה- הבקשה נסגרה.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		

א. ייעוד לפי תכנית-

תכנית מתאר 62- משנת 1959 בייעוד מגורים 2.

תכנית 849471- משנת 2020- שינוי קווי בניין- התכנית נגנזה.

תוכנית 1254499- תוספת מעל מבנה המסומן לשימור תוך הריסת חלקו האחורי של המבנה,

ועקירת עצים רבים בשטח החלקה. התכנית עברה תנאי סף.

ב. תכנית שכונתית- תכנית אב גבעת שאול- קריית משה-

ע"פ תכנית האב של קריית משה המבנה מסומן לשימור בנספח ובתשריט הכולל אפשרות

לתוספת בנייה. אסורה הריסתו של המבנה. גדר אבן היקפית מסומנת לשימור. מדובר על

מרקם עירוני המתאפיין בבנייה נמוכה ושטחי גינון בחזית המבנים האופיינית לשכונת הגנים

של קאופמן ומהווה חלק אינטגרלי מהלב ההיסטורי של השכונה. תכנית האב מאפשרת

בינוי של עד 6.5 קומות. באזור המסומן כמתחם ג'. זכויות בנייה- עד 200%.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 8:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

הבניין שמוצע להריסה הינו בניין לשימור המאושר ברשימות השימור. בניין יוצא דופן באיכותו

האדריכלית אשר אין להציע הריסתו בשום אופן.

בימים אילו מקודמת תכנית תב"ע מס' 1254499.

תכנית התב"ע מציעה שימור של הבניין החדש והריסת האגף האחורי שאינו היסטורי.

אין טעם לקדם שתי בקשות הסותרות זו את זו במקביל ולכן יש להמתין להחלטת הוועדה המחוזית

בטרם קידום תכנון להיתר על אותה החלקה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11.08.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	8
מספר תיק שימור	5913

נתונים כלליים	
כתובת	עתניאל 8
מגיש התכנית	עודד קאסוטו
סיבת הפניה	היתר בניה
מספר היתר	1992/0523.02
סמכות	וועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	ה. אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30016	10	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
מהות: תוספת 3 קומות וגג רעפים מעל מבנה חד קומתי, לשימור תוך שימור חזיתות המבנה, הריסת פנים המבנה, תוספת מעלית חיצונית, תוספת קומת מרתף, מרפסות, ממדים בפנים המבנה ומכפילי חניה.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	מסומן בתכנית 3770 כמבנה לשימור.	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת השימור העירונית	אתר מאושר מס' 2216	
תיאור המצב הקיים: המבנה הנידון ממוקם ברחוב עתניאל 8 בשכונת בקעה ההיסטורית. ממוקם בעומק החלקה. המבנה בבסיסו בית מגורים חד קומתי עם גג רעפים מלא 4 שיפועים שנבנה זמן קצר לפני שנות ה-30. סגנון בניה אופייני לשכונת בקעה ומהווה וריאציה אורבנית- מודרנית של בית הירואק המסורתי. חזיתות הבית נשמרו כולל תריסים ברזל מקוריים בפתחים. פתחי החלונות מעוצבים בצורת קשת קטומה. בחזית הראשית קיימים שני פרטים עיצוביים הכוללים שילוב אבני טובזה בולטות בודדות סביב החלון על רקע אבני תלטיש של יתר הקיר וכן קורת בטון בעיטור שיניים מעל פטיו הכניסה. בשנות ה-90 נוספה קומת גלריה ושינתנה מעט את פתחי החזיתות בחזיתות צידית ואחורית אך אל שינתה את אופי המבנה. כל פנים הבית שופץ. לא נשמרו ריצופים. בתחום החלקה קיים בור מים. בפינת החצר האחורית קיים מבנה עזר מחופה אבן, לא ברור אם הוא היסטורי. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים. המבנה מהווה חלק מן הרקמה ההיסטורית של שכונה בקעה, בעל פרטי בניה מקוריים הכוללים פרטי אבן, תריסים, סורגים, מעקות.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
130013-ג3 תכנית מתאר 62- תוקף: 16/07/1959- אזור מגורים 1		
3770- תכנית מתאר לשכונת בקעה. תוקף: 30/06/1999- המבנה מסומן בנקודה אדומה - באזור		

מגורים 1 מיוחד. 75% בניה ב3 קומות וגג רעפים.

15059- תמ"א 38/2 – בקשה להריסה ובניה של המבנה לשימור – 23/07/19- הבקשה נדחתה.

היתרים:

1523.00/1992- תוספת חדר מחוזק בקומת הקרקע ותוספת קומה בחלל גג הרעפים והנמכת תקרה-

בתוקף 18.01/1993

20/02/1994 מ 20/02/1994 - שינויים פנימיים - בתוקף מ 20/02/1994

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

א. ייעוד לפי תכנית- מסומן כמבנה לשימור, אזור מגורים 1 מיוחד, 75% בניה ב3 קומות וגג רעפים.

ב. תכנית שכוונתית- תכנית אב בקעה מס' 30004- מתחם בינוי A (מרקם לשימור), המבנה מסומן

לשימור בדרגה א'- שימור מחמיר עם חצר היסטורית . לא תותר חריגה ממגבלות הבניה וזכויות

מוקנות מתוקף תכנית מאושרת.

שימור מחמיר	ללא תוסמות	מס' כרטסת- 3335	1926-37 סגנון מנדטורי			בית עתניאל 8 נוש : 30016 חלקה : 10
------------------------	-----------------------	----------------------------	--------------------------------------	--	---	--

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 8:

נעשה תיאום עם מחלקת השימור.

חלק מההנחיות בוצעו אך נושא המהות לגבי החריגה בקומות ואחוזי הבניה לא תוקן.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

לא ניתן לאשר את תוספת הקומה המוצעת בהקלה . מדובר בחריגה ניכרת מתכנית האב וזאת ללא

הצדקה תכנונית. במקרים דומים המלצנו שלא לחרוג. יש לציין כי מדובר בשימור מחמיר ביחידה

בודדת.

המבנה מסומן לשימור מחמיר ולא תותר הריסתו. מאחר ואין ערך לפנים המבנה. אין התנגדות

להריסת הפנים. יש לשמור את כל חזיתות המבנה על כל פרטיהם.

1. הכניסה לבית מחזית מערבית דרך חלל מקורה (מבואה), קירוי המבואה מוצע להריסה והבינוי

החדש המוצע חורג מקו הבניה ההיסטורי, אין להרוס את קירוי המבואה, לשמור על גובה

הקומה המקורי כולל כל שורות האבן ולשמור על קו בניין היסטורי ללא חריגה.

2. מס' קומות, גובה ואחוזי בניה- הבניה חורגת מהוראות תב"ע לעניין מס' קומות/גובה

ואחוזי בניה. יש להתאים להוראות התכנית 3 קומות וגג רעפים

3. קומת מרתף- קיים בור מים היסטורי המוצע להריסה. יש לתכנן את קומת המרתף תור

שימור הבור. ניתן להשמישו.

4. חניה – מוצעים 6 חניות ב-22 מכפילים – יש להציג תכנית פיתוח ולהוסיף שטח גינון בחזית

קדמית. יש להציג מפרט של המכפילים. יודגש כי יאושרו מכפילים סמויים בלבד.

(לא יבנה קיר תמך או קוסנטרוקציה הנראית כלפי הרחוב)

5. מרפסות-

א. מרפסות בחזית ראשית- על כל המרפסות להיות המשכיות ולא יחרגו מקו בנין

היסטורי.

- ב. יש להסיט את המרפסות כך שיתרחקו מפנינות המבנה. יש לתכנן את המרפסות מעובי זיז מינימלי. לא יעלה על 30 ס"מ (בתיאום עם מהנדס שימור).
6. פתחים - יש לצמצם גודל פתחים בחזית ראשית. לא אופייני באזורים היסטוריים (רוחב וגובה)
7. יש לתכנן פרט הפרדה בין ההיסטורי לבינוי החדש.
8. מעלית - מוצע ממתכת וזכוכית. יש להציע חלופה לבחינה מחומרים אחרים כגון אבן לאחר בחינת החלופה במחלקת השימור יוחלט על החומר הסופי.
9. עצים - בתחום ובגבולות החלקים קיימים עצים בוגרים - יש להגיש סקר עצים ובו יבחנו ערכיותם. יש להציע נטיעות חדשות כנגד עצים לכריתה בדגש על חזית ראשית
10. גדרות- נראה כי גדר ראשית אינה היסטורית. יש לתכנן גדר אבן נמוכה לפי האופייני למקום. להוסיף פריסת כל הגדרות ולפרט מה קיים מה מוצע. היסטורי לסמן בסגול.
11. מיקום תשתיות: יש להתאים להנחיות מרחביות - אין לייצר חומת תשתיות על הרחוב. ניתן למקם בחלק הפנימי של הגדר הצפונית.
12. חצר אנגלית- יש לצמצמה למינימום נדרש.
13. מחסן בחזית אחורית- יש לסמן כהיסטורי או ככל ואינו היסטורי להריסה.
14. יש לסמן את המבנה לשימור על כל פרטיו בהטצ' סגול בכל מסמכי הבקשה.
15. לתקן טבלת הקלות.
16. חומרי גמר- יש להוסיף חומרי גמר על גבי החזיתות. חומרי גמר וצבע יהיו בהתאם לאופייני לשכונה.
17. **תנאים למתן היתר בניה:**
- במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.
 - 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 להגיש מסמך הסכמה לתחולת כתב התחייבות וערבות בנקאית על היתר שינויים זה.
 - יש לקבל אישור לתיק התייעוד מלא 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.

סדר יום ועדת שימור- דיון חוזר	
תאריך	11.08.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	8
מספר תיק שימור	6430

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

גוש	חלקה
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		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת השימור העירונית		אתר מס' 3215 (נסקר אך טרם אושר)
מבנה היסטורי		✓
תיאור המצב הקיים: המבנה הנידון ממוקם ברחוב יוסף לוריא בשכונת בעלי המלאכה בארנונה ההיסטורית כשנתיים לאחר הקמת שכונת ארנונה המקורית התעוררה באזור יוזמה חדשה לבנייתה 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". 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 121 נערים. שכונת ארנונה היתה גבול עד 1967. בחלק מהתריסים המקוריים בחזית הדרומית קיימים חורים של כדורים המהווים שריד להיות השכונה גבול עד 1967. המבנה הנידון הינו מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית המשמש למגורים, מאופיין בסגנון הבינלאומי מטיח. בעל מרפסות מעוגלות בפינות המבנה. באמצע המבנה חלון טרמומטר המאפיין את חדר המדרגות. נבנה בשנות ה-30 בסגנון בינלאומי פשוט. המבנה בעל נצפות גבוהה באזור מרקמי המיועד לשימור ובסמיכות לחורשה המיועדת לשימור. 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.		

<u>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:</u> 2966- קביעת שטח למגורים (לייב יפה- עין צורים- ד' חברון)- תוקף: 26/08/1982- אזור מגורים 5. 2045- פתוח שטח בין הרח' לייב יפה- כפר עציון- לוריא- 07/06/1979- אזור מגורים 5 והפקעת חלק מן המגרש לדרך. 1721- תכנית כללית תלפיות ארנונה- תוקף: 25/11/1976- אזור מגורים 5, הרחבת דרך מוצעת.
<u>היתרים:</u> 1976/0624.00- תוספת קומת מרתף חלקית הכוללת מקלט וח. הסקה. שינויים פנימיים בדירה מס' 2, תוספת חדש בקומת קרקע ותוספת קומה א. 1976/0624.01- תכנית שינויים הכוללת ביטול מרפסת ושינוי חלק מהפתחים בקומת קרקע בדירה 2 2020/0246.00- בניית מרפסת, התקנת מעלית פרטית, ממ"ד, פרגולה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה לדירה מס' 2- בתוקף: 20/03/24.
<u>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</u> א. ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 5- עד 2 קומות. ב. תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה מס' 30055- מתחם בינוי 4 , אזור לא לציפוף- מותר קומה מעבר לקיים, חלקות סמוכות חורשה לשימור ומרקם לשימור.
התיק נידון בוועדת שימור מס' 6, ביום 14.07.24. <u>החלטות הוועדה</u> התיק יורד מסדר היום לצורך תיאום יעלה לוועדה הקרובה.
<u>וועדת שימור:</u>
<u>המלצת וועדת שימור מס' 8:</u> <u>לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:</u> 1. התכנית מציעה תוספת בינוי מאסיבית מעל מבנה היסטורי, המסומן לשימור באזור לא לציפוף, ממוקם במרקם לשימור עם עצים לשימור. המבנה בעל חשיבות היסטורית, חברתית ואדריכלית מאופיין בסגנון הבינלאומי. המבנה הינו מבנה ייחודי מטיח , בין הבודדים שנותרו בשכונת בעלי מלאכה. למבנה נוספו תוספות בניה אך ניכר כי נשמרו ערכיו השימוריים, השפה האדריכלית, חלק מהפתחים המקוריים, תריסים, נגרות ועוד. 2. 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 וחורגת מהמקובל לשכונה. במרחב אושרו מספר פרויקטים של תמ"א עד גובה 4 קומות וגם בעניינם התקיימו דיונים בערכאות שונות והגובה הוצדק כחריגה של קומה מהמדיניות ומכח תמ"א. לאחרונה אושר עדכון מדיניות לתוספת ברחוב לייב יפה עד 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. רחוב לוריא צר וללא מוצא. המבנים מצידו נמוכים. 3. התכנית המוצעת חורגת מגובה/ מס' קומות, תכסית, קווי בנין לפי תכנית מאושרת ותכנית האב. לא נעשה תיאום לאחר וועדת השימור אך מאחר והתיק צפוי לעלות לדיון במחוז ההמלצה מבוססת על סיוור המחלקה באתר והחומר הנגיש למחלקה.

יש להציע תכנון בהתאם לתכנית האב ובהתאמה לסגנון הבניה. יש להציג שחזור של המרפסות העגולות.

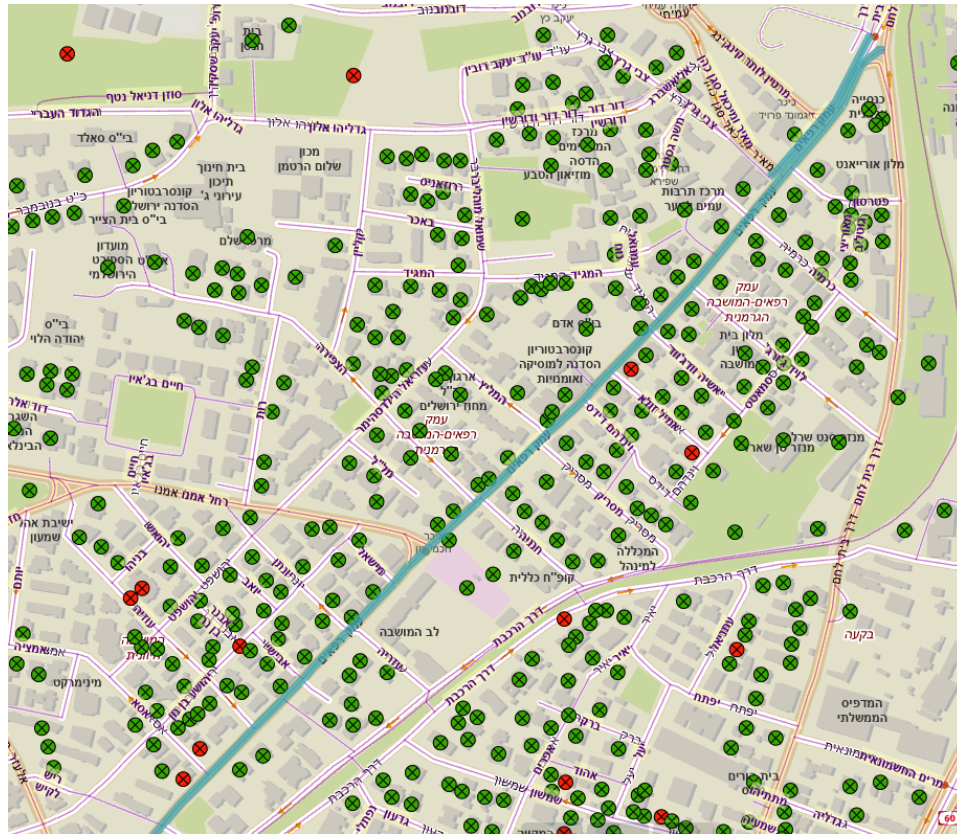
לקבוע הוראות לשימור ושחזור המבנה. תכסית הבניה תהיה בהתאם להיתר מס' 2020/0246.00 שלא בוצע אך אושר במחלקת השימור. כמו כן, הבקשה החדשה אינה כוללת בניה היסטורית בחזית דרומית אשר יש לשמרה וניתן לבנות מעליה.

4. ההרחבה כלפי חזית מערבית תתרחק מעץ לשימור מספר 19 באופן המאפשר את שימורו. לא הוגש סקר עצים.

5. בתקנון נרשם כי מוצעות קומות חניה תת קרקעיות אך בנספח הבינוי מוצעות שתי חניות עיליות בלבד. לא ניתן להתייחס לתכנון חניה תת קרקעית ומשמעותה על הרחוב הצר ומבנה הטיח. החניה המוצעת אינה מקובלת ופוגעת בעצים בוגרים וזאת על אף שאינה מוסיפה ביחס להיתר האמור לעיל.

6. יש להוסיף לרשימת השימור הן את הבניין והן את חורשת הברושים הנמצאים בינו לרחוב לייב יפה.

סדר יום ועדת שימור		
תאריך	11/08/2024	
סוג דיון	ועדה לשימור	
מספר וועדה	2024/8	
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>דרכ</u> תכנית האב	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		למושבות 2015 – המבנה אינו 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	ארבלי שלמה	תכנית 2878 תחילת תוקף – 27/08/89 המבנה אינו מסומן לשימור תכנית האב למושבות 2015	30008/29	5491	עמק רפאים 64 פינת אסא 1	3
--	------------	---	----------	------	----------------------------------	---

בסגנון בניה אקלקטי מקומי עבר שינויים מהותיים תוספת בניה שתי קומות		– המבנה אינו מסומן לשימור * היתר בניה 83/154.00-07 והיתר לשימוש חורג מתכנית 2014/572				
--	--	--	--	--	--	--

צילום מצב קיים



סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11.08.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	8
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: ארנונה - תלפיות	

מס' סידורי	שם אתר לשימור/כתובת	מס' אתר ברשימת השימור	גוש וחלקה	בעלים	תמצית נתונים והערכת האתר
1	דרך חברון 126	5493	30187/34	זילבר אורי + נוספים	המבנה ממוקם בפינת הרחובות דרך חברון והתנופה. מבנה מחופה אבן דו קומתי וקומה שלישית חלקית מעל קומת מרתף חשופה עם גג שטוח. משמש בחלקו כקופת חולים כללית ובחלקו השני למגורים. נבנה בשנות ה-30. למבנה גרם מדרגות היסטורי מפואר המוביל למבואה כניסה מקורה עם עמודים מעוטרים של הקומה השניה ומתחתיו ארקדת קשתות מקורה המשמשת את קומת הכניסה. סביב הפתחים פרטי אבן ייחודיים. פנים המבנה משמש את קופת החולים שופץ למעט חדר המדרגות שנשמר לפי מקורו. בקומה תחתונה המשמשת למגורים נשמרו ריצופי חוץ מקוריים. למבנה גדר מקורית. בגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים.



2	לייב יפה פינת יוסף לוריא - חורשה לשימור	3222	30119/150	עירית ירושלים	גינה ציבורית עם עצים בוגרים המאפיינת את הכניסה לשכונת בעלי המלאכה שהוקמה בשנת 1933 בארנונה. בשנת 1935 החלו בבניית הבתים. במהלך תקופת המנדט נבנו 19 בתים וניטעה גם החורשה הראשונה.
 					

3	יוסף לוריא 5	3215	30119/156	אלטרץ גבריאל + נוספים	מבנה דו קומתי מחופה טיח, נבנה בשנות ה-30 כחלק משכונת בעלי המלאכה בשכונת ארנונה. מאופיין בסגנון הבינלאומי, בעל מרפסות מעוגלות בפינות המבנה. חלק מהפתחים המקוריים, תריסים, נגרות וחדר המדרגות מקוריים. המבנה בעל חשיבות היסטורית, חברתית ואדריכלית.
---	--------------	------	-----------	-----------------------------	---

