

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	10/09/2024
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר וועדה	2024/9
מספר תיק שימור	5844

נתונים כלליים	
כתובת	זאב ז'בוטינסקי 44 פינת שלמה מולכו 11
שם המבקש	אדריכל מיכל דלה פרגולה
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה 1983/0488.03
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדריכל קארין הלוי

גוש	מספר חלקה בשלמות	שטח מגרש
30026	93	714 מ"ר

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: בניית פרגולה קבועה בהיתר בשטח חצר בנין לשימור.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת השימור העירונית	אתר המיועד לשימור מס' 3464
תכנית מתאר נקודתית 3700	הבנין מוגדר " <u>בנין קיים לשימור</u> " בתכנית מתאר נקודתית מס' 3700 הוראות התכנית קובעות הוראה בגין בנין לשימור בסעיף 8 (ב')
תכנית מתאר נקודתית 3700א'	הבנין מוגדר " <u>מבנה לשימור</u> " בתכנית מתאר נקודתית מס' 3700 א' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 4.1.2 ה' בתכנית
תכנית מתאר שכונתית 9988	הבנין מסומן לשימור בקטגוריה של " <u>בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה</u> " אתר 4032 עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1 בתכנית
תיאור מצב קיים: מדובר בחלקה פינתית בעלת נצפות גבוהה הממוקמת בדרך ז'בוטינסקי פינת מולכו בחלקה הדרומי של שכונת רחביה על גבול טלביה, סמוך למוסדות ציבור בית הנשיא, האקדמיה הלאומית למדעים, מכון ון ליר ובנין המועצה להשכלה גבוהה. בתחום החלקה מצוי מבנה היסטורי משנות הארבעים שתוכנן על ידי האדריכל אנטול ברוצקוס בסגנון הבניה הבינלאומי האופייני לתקופתו המשמש מוסד ציבורי פרטי.	
המבנה שימש במקור כבית מלון סלביה (SALVIA) ומשנת 1958 ברצף משמש מרכז מורשת הרב ניסים. בשנות השמונים נבנה מכוח הוראות תכנית 3700 מקלט תת קרקעי ציבורי בשטח החצר המזרחית המשמש אולם רב תכליתי. חצר מזרחית החלקה, היא תקרת המקלט, פנויה מבינוי ומרוצפת אבן. קיימת גדר אבן לאורך גבול מגרש דרומי רחוב ז'בוטינסקי. גדר מערבית לרחוב מולכו פורקה חלקית ללא היתר באוגוסט 2023, ראה תיק פיקוח 2023/6987.	
היתרים מאושרים: *ההיתרים להלן אינם סרוקים בארכיב האופטי של תיקי הרישוי	
1983/488.00 היתר בניה לסגירת מרפסת ו/או מקלט ציבורי שהונפק בתאריך 31/07/1983	
1983/488.01 היתר בניה לתוספת/הרחבה לבנין קיים שהונפק בתאריך 20/02/1990	
1983/488.02 היתר בניה לשינויים בבנין קיים שהונפק בתאריך 06/09/1992	

תכניות מאושרות	
תכנית מתאר מפורטת מס' 3700 בתוקף מתאריך 26/11/1987 התכנית קבעה הוראות לשינוי יעוד ממגורים למוסד וקבעה הוראות בינוי לתוספת מקלט תת קרקעי תכנית מתאר מפורטת מס' 3700א' בתוקף מתאריך 11/07/2011 התכנית קבעה הוראות בינוי לתוספת 2 קומות עבור שימושים ציבוריים מעל הבנין המיועד לשימור תכנית מתאר מפורטת לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 יעוד קרקע מאושר: מבנים ומוסדות ציבור. זכויות הבניה כמאושר בתכנית מפורטת תקפה תכנית 650747 נגנזה בתאריך 24/01/24	
תיאור מצב מוצע: הקמת פרגולה (מצללה) קבועה בשטח 96 מ"ר בתחום 'קו בנין לפרגולה' שנקבע בתכנית 3700א' בחצר המזרחית, במנותק מהבנין לשימור. הפרגולה מוצעת בשילוב קורות פלדה RHS וקורות עץ בגובה 4.1-3.62 מ' פתוחה מהצדדים ומקורה בלוחות זכוכית ע"ג קורות בתצורה דו-שיפועית הבקשה נדחתה בהחלטת רשות רישוי מתאריך 31/10/23. חו"ד זו מתייחסת להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 01/09/24, תיק תיעוד (לידז'נסקי, 2009) לקראת דיון חוזר בועדה מקומית/ר"ר בהתאם להוראות התכנית הנקודתית סעיף 4.1.5 י'	
וועדת שימור:	
החלטות קודמות בוועדות שימור	
תאריך דיון	החלטה בתכנית 650747
19/12/22	הוועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים: 1. תוספת הבניה מעל הבנין לשימור אינה תואמת את מדיניות התכנון ויש להציע בינוי בהתאם לתבוע המאושרת. ככל שתואשר תוספת בניה מעבר לבינוי המאושר יש לשמור על הבחנה בין אגף מערבי מוגבה לעומת אגף מזרחי מונמך בהתאמה להפרש המפלסים ברחובות הגובלים. 2. יש לבחון אפשרות להתקנת מעלית אחת שתשמש במשותף את הבנין הקיים והבניה החדשה, על מנת שישמר מרווח פנוי 2.5 מ' מקו מגרש צפוני. וכן ביטול מרפסת חזית צפונית קומת קרקע +0.02 3. יש לקבוע בתכנית זו שינוי למצב מאושר בתכנית 3700 א' בעניין פרגולה-מצללה בחצר המזרחית (מעל מקלט תת קרקעי קיים) על מנת שתישמר נצפות למבנה: צמצום היקף המצללה ביחס לקו מגרש דרומי וניתוק מצללה מהבנין לשימור. יש לבטל סימון קו בנין בתחום חצר מזרחית בתשריט. 4. אין לאשר תוספת מרפסות זיז בחזית ראשית דרומית קומה ג' ומעלה שאינן תואמות את אופיו האדריכלי הבנין לשימור. וכן יש לצמצם עומק מרפסת זיז חזית צפונית קומה ג' ביחס למגרש שכן. יש לעדכן בהתאמה בתשריט סימון קו בנין עילי (למרפסות). 5. יש לקבוע הוראות שימור עבור חדר המדרגות המקורי הקיים בחלל הפנימי של המבנה הציבורי. יש להוסיף התייחסות לחדר המדרגות לשימור בחתך ב-ב. אין לאשר סעיף 4.1.2 ב' (ב') הקובע כי "תותר הריסת החללים הפנימיים". יש להתייחס בצורה מפורטת להתערבות מוצעת בבנין לשימור. 6. יש להוסיף בנספח הבינוי סימון רוזטה פרטי בניה מקוריים לשימור לרבות פרטי

נגרות ומסגרות. 7. חיזוק הבנין הקיים ככל שנדרש ייעשה בדפנות הפנימיות של החזיתות לשימור. בהתייחס להרחבת הבניה חזית צפונית הבנין לשימור (חתך ב-ב) ושינויים קונס' בקירות ומפלס קומת הקרקע התחתונה יש להציג היתכנות הנדסית כתנאי למתן תוקף. 8. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של בנין לשימור למעט התחברות תוספת הבניה החדשה. חזיתות הבנין לשימור ישוקמו וישוחזרו לפי צורך עפ"י מצב מקורי משוער. 9. תוספת הבניה החדשה תיבנה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת תואמת לבניה הקיימת. 10. יש לסמן בנספח סגירה מאוחרת לפירוק קומת קרקע חזית דרומית מתחת למרפסת קומה א'. במקרא נספח בינוי יש לאחד 'קיר קיים לשימור' ו'חזית לשימור'. בינוי מאושר שטרם נבנה המסומן בתכנית באפור יש לסמן כקיר ללא צבע ולתקן כותרת ל'בינוי מאושר טרם נבנה/לא קיים'. 11. תנאי לפתיחת תיק במחלקה לרישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור. 12. תנאי לפתיחת תיק במחלקה לשימור יהא הגשת תיק תיעוד מעודכן תואם טופס ש-3. יש לצרף עותקים של היתרי הבניה המאושרים לפרק התיעוד ההיסטורי. 13. תנאי למתן היתר יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית המתייחס לכל התערבות בבנין לשימור. יש לעדכן נוסח סעיף 4.1.2 ב' (ג) 14. תנאי למתן היתר יהא הגשת נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. 15. תנאי למתן היתר הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור.	
--	--

המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 9:

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

1. אין התנגדות לתוספת פרגולה (מצללה) במרווח מוצע 1.5 מ' מהבנין לשימור לרבות קירוי שקוף פריק מזכוכית או חומר אחר שיותקן בעונת החורף כהגדרתה בתכנית מתאר מקומית 8593 בתקופה שבין 1 בנובמבר ועד ה 30 באפריל, בכפוף לאישור המחלקה לרישוי על הבניה.
2. יש לתקן תיאור מצב קיים בפועל הבנין לשימור – ההרמוניקה מציגה מצב מאושר בתכנית 3700א'. יש לסמן בקרוס 'לא נכלל בבקשה' לרבות סגירה קיימת מבואת כניסה בחזית דרומית קומת קרקע. יש להוסיף 'קו בנין לפרגולה' כמסומן בתכנית. לשרטט תכנית קומת קרקע ללא קירוי, כולל מפלסים. לתקן בחתך AA דלת בקומת הקרקע חזית מזרחית. לתקן בחתך BB מרווח בין פרגולה ובנין לשימור. להוסיף התייחסות למעקה בגבול מגרש מזרחי.
3. לא ברור מתיאור החתכים ופרטי הבניה האם הפרגולה מציעה פתרון הצללה קבוע רפפות או אחר
4. פרטי הבניה קורות פלדה/עץ יהיו בגווניים בהירים בהתאם לסגנון הבניה המודרני במתחם לשימור.
5. יש להוסיף במסגרת היתר הבניה הנוכחי הנחיות לשחזור/השבת מצב לקדמותו גדר אבן ושערים לאורך רחוב מולכו בגבול מגרש מערבי. הבקשה תכלול פריסת גדר מצב קיים ופריסה מצב מוצע לבניה מחדש בהתאם למצב המקורי. וכן יש להוסיף נטיעות חדשות בחצר המערבית כנגד עצים שנכרתו.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	10.09.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/9
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 <u>שריד למבנים של שכונת ליפתא עילית</u>. 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 ובלייה טבעית. המבנה משמש למשרדים/מסחר לחזית רח' ירמיהו וכגן ילדים לחזית רח' תובל.	היתרים: 1996/0658.00- משנת 1997- עבור התקנת אנטנה סלולרית/ מתקן שידור. 1996/0658.01- משנת 2011- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית- הבקשה נסגרה. 1996/0658.02- משנת 2011- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית- הבקשה נסגרה. 1996/0658.03- משנת 2013- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית. 1996/0658.04- משנת 2017- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית לטובת משרדים.
<u>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :</u> 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 מטרחה הפיכת אזור התעשיה ברוממה לשכונת מגורים רוויה. מסומן כשצ"פ. ג. התייחסות לתבנית 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. <u>החלטות וועדת שימור קודמות:</u> התיק נידון פעמיים בוועדת השימור בתכניות קודמות מספר 564419, 939066. <u>בשתי הוועדות הוחלט על שימור המבנה הקיים.</u> להלן החלטות הוועדה:	
<u>החלטת וועדת השימור מס' 39 , תיק מס' 564419 (01.11.20):</u> 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 המשווער 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 התייעוד למסמכי התכנית המפורטים בטבלה 1.1 במעמד מסמך רקע. 10. תנאי לאישור התכנית יהא קבלת אישור לתיק התייעוד 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:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 9:

מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה:

מבנה זה הובא פעמיים בפני וועדת שימור בשנים האחרונות. הוועדות החליטו כי למבנה קיים ערך

ויש לשמרו. ככל ותוגש בקשה מתוקנת הכוללת את שימורו יש להתייחס לתנאים הבאים:

ביום 03.09.24 נערך סיור בשטח.

יש לשמור את המבנה ההיסטורי המקורי שהינו בעל ערכים שימוריים, פרטי אבן, סורגים ותריסים מקוריים. כל חזיתות המבנה, אילו הפונות לרח' ירמיהו ואילו הפונות לרח' תובל בעלי נצפות גבוהה מהרחוב. כל חזיתות המבנה עטופות בעבירות בנייה / בניה קלה. ייתכן ולאחר פירוק עברות הבנייה יימצאו ערכים נוספים למבנה כגון: פרטי אבן / פתחים / פרטי נגרות או מסגרות ולאור כך תינתנה הנחיות נוספות ע"י מחלקת השימור.

בין רחוב ירמיהו לרחוב תובל ישנו שביל ציבורי המשמש מעבר בין הרחובות. גם בשביל זה ישנה נצפות גבוה למבנה (לאחר הורדות כל עברות הבנייה).

יש לציין כי תיק התייעוד אינו משקף את המצב הקיים בשטח ויש לתקנו. לפי תיק התייעוד החזית לרחוב תובל אינה נצפית מהרחוב ונראית כמו חזית פנימית ללא נצפות וגישה.

מאחר ולמבנה ישנם ערכים שימוריים רבים והוא שריד למבנים של שכונת ליפתא עילית יש להכניס

את המבנה לרשימת השימור העירונית.

הוראות התכנית-

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 העקירה. ככל ויש לעץ ערך ואינו ממין פולש, עקירת העץ אינה נחוצה ואינה מפריעה לתכנון המוצע ויש לשמרו.

תנאים למתן היתר:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, 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 (ניקוי החזיתות יעשה בצורה לא תהרס האבן או הפאטינה של האבן).
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 בסימבול לשימור. (ובנספח הבינוי בסגול כמקובל).
2. יש לסמן לפירוק והריסה את תוספות הבניה המאוחרות ולשמר את הבניין בהתאמה למצב המקורי.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	10.09.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2024/9
מספר תיק	6499

נתונים כלליים	
כתובת	ישראל נג'ארה 12-16, גבעת שאול
שם המבקש	אסתי קליין
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1338383
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקות
30160	21-24,97

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: הריסת מבנים היסטוריים המסומנים לשימור בתכנית האב עבור הקמת מבנה מגורים, תעסוקה מסחר וציבורי.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
רשימת שימור	עיר היסטורית
קיים תיק תיעוד	מחוז לעיר ההיסטורית
	אתרים מס' 2136, 2138
מצב מוצע: הריסת מבנים היסטוריים המסומנים לשימור ובניית מבנה חדש בן 8 קומות ו-3 קומות מתחת לפני הקרקע. התכנית מציעה שצ"פ לכיוון רח' נג'ארה והרחבת דרך לרח' אלקבץ.	
תיאור המצב הקיים: הבניה ברחוב נג'ארה 12-16 משויכת לבתיה הראשונים של שכונת גבעת שאול בתקופת המנדט הבריטי. תחילתו של הבינוי נראה במיפוי משנת 1924. הבינוי קבוע בקו אפס לרחוב וכולל קומה אחת וגג רעפים. תוספות בניה מאוחרות לקומות חלקיות נוספות נקבעו בחלקות וכוללות חומרים שונים. פרטי הבניין האופייניים הינם תריסי ברזל ודלת ברזל הקבועים בבניין ברחוב נג'ארה 16 כך גם נשתמרה בבניין זה חלק מהחזית המזרחית הפונה אל רחוב נג'ארה אשר מחופה אבן בעיבוד טובזה ומעל לדלת הכניסה לחנות בקומת הכניסה נשתמר פרט כותרת עליונה אופיינית מאבן. הבניינים ברחוב נג'ארה 12-16 בנויים בקו בניין אפס לרחוב נג'ארה. המבנים קיימים ברצף של קירות משותפים. הבינוי ברובו בן קומה אחת עד שתיים ובחלקו קיים גג רעפים. מרבית החזית מחופה טיח במצב לא טוב ועל גבי החזית הרציפה תשתיות של מים, חשמל, מנועי מיזוג אויר שילוט ובניה וגגונים מאוחרים. מצבם של המבנים רעוע, הן החזיתות החיצוניות והן מצבם של החללים הפנימיים. ערכו האסתטי של הבינוי אינו ניכר למעט תריסים, דלת ברזל, וקטע חזית אבן בעיבוד טובזה לא קיימים פרטים אופייניים. ייעודי הקרקע הקיימים כוללים: מגורים, מוסדות חינוך ומסחר המשמשים בערבוביה. ייעוד הקרקע הסטוטורי הינו אזור מגורים. במבנים קיימים מספר שימושים: מגורים, מסחר ומוסדות לימוד. הגישה אל הבניינים נקבעת ממערב והבנוי לאורך הרחוב קיים ברצף של קירות משותפים.	
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :	

א. ייעוד לפי תכנית- 1726- תוכנית המתאר למערב השכונה- בתוקף מ1985 המייעדת את החלקות לאזור מגורים 2. ב. תכנית שכונתית- גבעת שאול- קריית משה- * בתשריט מסומן כמבנה לשימור במתחם א-מתחם לשימור מרקם עירוני בגבעת שאול. מתחם זה מתאפיין בבנייה אופיינית נמוכה יחסית, ומהווה חלק מהלב ההיסטורי של שכונות גבעת שאול. * בנספח הבינוי מסומן כבנין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בנייה תוך שימור אלמנטים בלבד. * אחוזי בניה: מגרש 400-750 מ"ר – עד 150% בניה מרבי, ועד 6.5 קומות (עם הקלה). מגרש מ750- מ"ר ומעלה – עד 180% בניה מרבי, ועד 6.5 קומות (עם הקלה).
וועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 9: מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. ע"פ תיק התיעוד והמצב העדכני בשטח, נראה כי החלקה ברובה מוזנחת והרוסה. האלמנטים היחידים בעלי ערך שימורי הינם תריסים, דלת ברזל וקטע חזית אבן בעיבוד טובזה. יש לבחון אפשרות לשילוב האלמנטים לשימור בבניה החדשה (תריסים, דלת ברזל, אבן מפירוק). 2. חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. 3. יש לסמן להריסה את המבנים בתשריט. 4. תנאי למתן היתר: יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת שימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	10.9.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	009 / 2024
מספר תיק שימור	6493

נתונים כלליים	
כתובת	מלאכי 22, כרם אברהם
שם המבקש	מגישים: יששכר משה ורטהיימר, אליהו יצחק ציטרין. עורך בקשה: עמוס גדרון
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1346386
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30081	53

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת 2 קומות חדשות וגג רעפים בשימוש וכן תוספת בנייה בקומות קיימות (קומת מחסנים תת"ק, ממד"ים, חדר מדרגות, מעלית וחדרים נוספים ליח"ד קיימות) במבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג רעפים מעל לקומת מרתף תת"ק. סה"כ 7 יח"ד, 332%.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם)	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3345)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 7.12.23)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 8.8.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספת 2 קומות חדשות וגג רעפים בשימוש וכן תוספת בנייה בקומות קיימות (קומת מחסנים תת"ק, ממד"ים, חדר מדרגות, מעלית וחדרים נוספים ליח"ד קיימות) במבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג רעפים מעל לקומת מרתף תת"ק. סה"כ 7 יח"ד, 332%.	
מצב קיים: מבנה מגורים היסטורי בן שלוש קומות וגג רעפים שנבנה בסגנון מודרניסטי פשוט. קומת הקרקע נבנתה בתקופת המנדט הבריטי ושתי קומות נוספות כנראה במהלך שנות ה-60.	
הערכת משמעות האתר: מבנה מגורים היסטורי בן שלוש קומות וגג רעפים שנבנה בסגנון מודרניסטי פשוט. קומת הקרקע נבנתה בתקופת המנדט הבריטי ושתי קומות נוספות כנראה במהלך שנות ה-60. במבנה השתמרו פרטי בניין ייחודיים בעלי ערך אדריכלי ואסתטי ובעל ערכים היסטוריים ועירוניים כחלק מרקמת השכונה.	
תכנית מאושרת בתוקף: 3936 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד	

תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30081ג)- אזור מגורים 3	
היתרים:	
17.2.1983: היתר בניה 1982/0318.00 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים.	
20.9.1983: היתר בניה 1982/0318.01 תוספת בניה לדירות.	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות	
חור"ד מח' שימור	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
א.	שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התייעוד שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
▪	שימור חזיתות: יש לשמור על חזיתות המבנה ההיסטורי המקורי (קומת קרקע) במלואן כולל פתחים מקוריים ובהם משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים).
▪	ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בקומת הקרקע. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
ב.	חניה מוצעת: החניה המוצעת הורסת את מופע הרחוב והגיגון כלפיו. יש להציע פטור מפתרון חניה. לחילופין ניתן להציע את קומת הגג כהרחבות לדירות שמתחת בלבד וצמצום חניה בהתאם לתקן נמוך.
ג.	מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות התואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות בחזית הצפונית באופן אחיד ומתאים לסביבתו ההיסטורית למלא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
ד.	גג רעפים: יש להציג גג בשיפועים תואמים לגג המקורי. 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.
ה.	צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימת צמחייה בוגרת שיש להתייחס לשימורה בתכנון המוצע- יש להגיש חור"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון בתיאום מול מח' שימור.
ו.	תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
ז.	הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
ח.	נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
ט.	חור"ד הנדסית: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים (לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. מוצעת חפירת קומה תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים- חור"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור וכתנאי להיתר.
י.	תנאים להיתר: הטמעת נספח פרטי שימור והנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות בבקשת ההיתר- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חור"ד הנדסית מאושרת.

א. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כמות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך הועדה	10.9.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	009 / 2024
מספר תיק שימור	6017

נתונים כלליים	
כתובת	הרב עדני 9 / רצאבי 20, בית ישראל
שם המבקש	מגישים: מוסדות יד עזרה. עורכי בקשה: דן בר לב
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1240258
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30086	60, 59

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת 2 קומות חדשות ל-2 מבנים טוריים צמודי דופן בני 2 קומות מעל 1.5 קומות מרתף ליצירת מבנה אחד בן 4 קומות וגג שטוח מעל לקומה וחצי תת"ק מרתף ומחסנים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל	
שימור סטטוטורי	לא.
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 590)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	לא נמצא/קיים.
התייחסות למסמכי התכנית שעברו תנאי סף (מקומית) ביום: 24.7.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספת 2 קומות חדשות ל-2 מבנים היסטוריים טוריים צמודי דופן בני 2 קומות מעל 1.5 קומות מרתף ליצירת מבנה אחד בן 4 קומות וגג שטוח מעל לקומה וחצי תת"ק מרתף ומחסנים.	
מצב קיים: מבנה קיים המורכב משני מבנים היסטוריים טוריים צמודי דופן מקוריים בני קומה אחת ומרתף שהוסבו ממגורים לשיבה ונוספו לו קומות מאוחרות בחיפוי אבן נסורה ובניה קלה בעץ תוך שינויים רבים ופגיעה במבנה ההיסטורי המקורי ובתשתית השכונתית האופיינית וההיסטורית. השתמרה רק חזית דרומית (רח' רצאבי) בה פתחים מעובדים באבן באיכות גבוהה.	
הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי מקורי קטן וחד קומתי ממנו השתמרו חזיתות דרומית (רח' רצאבי) ומזרחית (לייב דיין) ובהן פתחים מעובדים באבן חלקם באיכות גבוהה. המבנה מהווה חלק מהמרקם ההיסטורי האופייני לשכונת בית ישראל ההיסטורית וחלק מרצף בנייה טורית היסטורית. המבנה ההיסטורי הוסב ממגורים לשיבה ונוספו לו קומות מאוחרות בחיפוי אבן נסורה ובניה קלה בעץ תוך שינויים רבים ופגיעה במבנה ההיסטורי המקורי ובתשתית השכונתית האופיינית וההיסטורית באופן שאינו מתאים למבנה המקורי ואינו הולם את סביבתו ההיסטורית וערכיותו.	
תכנית מאושרת בתוקף: 6186 א ייעוד בתב"ע בתוקף: מקום למוסד	

תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מסחרי	
28.10.1994: תכנית 4383: מקום למוסד	
7.11.2000: תכנית 6186: מקום למוסד	
20.5.2003: תכנית א6186: מקום למוסד	
היתרים:	
5.1.2004: היתר בניה 2001/0294.00 תוספת בנייה/הרחבה לבניין קיים.	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות (כולל גג רעפים)	
חור"ד מח' שימור	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
א.	גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד, מרחוב עדני.
ב.	שימור: במבנה ההיסטורי ישנם אלמנטים אדריכליים לשימור ושילוב במבנה החדש:
▪	חזית דרומית: אין לפגוע או להוסיף על חזית זו ויש להגדירה לשימור במלואה: יש לשמור באופן מלא על החזית ההיסטורית בקומת הקרקע (רח' רצאבי) במלואה וללא כל שינוי בפתחים ההיסטוריים הקיימים. אין להציע שינוי בפתחים אלו, כגון הסבת פתח חלון לדלת. סתימת פתח קיים או שינויים בו.
▪	חזית מזרחית: יש להציג חזיתות ושרטוטים מדויקים ונאמנים למצב האמיתי הקיים במבנה, כולל מיקום וגודל פתחים, חומרי בניה (מעץ ולא אבן/בטון) וכד'. יש לשמור על הפתחים ההיסטוריים הקיימים ללא כל שינוי ואין להציעם להריסה, פירוק או כל שינוי או החלפתם.
ג.	תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור. בהתאם לתיק התיעוד המאושר ייתכן וייקבעו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה.
ד.	גג רעפים: יש להציע גג רעפים המתאים למדיניות גגות רעפים ולמרקם ההיסטורי בשכונת בית ישראל. 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.
ה.	תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטוריים הקיים לשימור.
ו.	הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכן הוראות הנדסיות (כמפורט בסעי' ד' לעיל).
ז.	נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
ח.	חור"ד הנדסית: כתנאי להיתר תוגש חור"ד הנדסית לנושא ייצוב החזיתות ההיסטוריות ותימוכן. לא יותר דיקוק וכל פגיעה בקירות ההיסטוריים (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חור"ד והתכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור.
ט.	תנאים להיתר: הטמעת חור"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

י. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כמות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך הועדה	10.9.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	009 / 2024
מספר תיק שימור	6379

נתונים כלליים	
כתובת	עמוס 24, בית ישראל
שם המבקש	דוד כהן, ישראל ברוך סלוביצקי, שמואל דוד כהן. עורך בקשה: יצחק קטורזה
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1310499
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30082	111

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת קומה ויציאה לגג למבנה היסטורי קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית לאחר תוספות במסגרת תמ"א 38/1 ליצירת מבנה בן 5 קומות ויציאה לגג שטוח	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם)	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3355)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	לא נמצא (קיים עותק פיזי ישן בארכיב העירוני בלוד)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (מקומית) ביום: 18.7.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספת קומה ויציאה לגג למבנה היסטורי קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית לאחר תוספות במסגרת תמ"א 38/1 ליצירת מבנה בן 5 קומות ויציאה לגג שטוח.	
מצב קיים: מבנה היסטורי מקורי בן 3 קומות וגג שטוח ותוספת קומה וחצי בתהליך אישור (תמ"א 38/1)	
הערכת משמעות האתר: המבנה ההיסטורי בן 2 קומות וחלקו 3 קומות נבנה בתקופת המנדט בסגנון מודרניסטי אופייני הכולל מס' פרטי בניין ייחודיים בעלי ערך אסתטי ואדריכלי. למבנה חשיבות אורבנית גם כחלק מרקמת השכונה ההיסטורית	
תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30082ג)- אזור מגורים 3	
היתרים: 7.1.24: היתר 2022/0407.00: בנית מרפסת, מעלית חיצונית, ממ"ד. תמ"א 38-תוספות. מבקש: ישראל ברוך סלוביצקי	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות	

חור"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. **תיעוד ושימור:** יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור ובהתאם יוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה.
- ב. **בינוי בקו אפס:** בתכנית קומת קרקע מוצע בינוי בקו אפס כלפי הרחוב אולם בחזיתות נספח הבינוי לא מוצגת התוספת בחזית זו. לא ברור מה משמעותו ותפקודו של חלל זה ולאזה צורך נועד. כיום קיימת בשטח זה חנות הבנויה ללא היתר ויש להסדיר נושא זה.
- ג. **מרפסות:** ההרחבות למרפסות הקיימות מוגזמות ויוצרות מופע בולט שאינו מתאים ואינו מכבד את המבנה וסביבתו ההיסטורית. יש להציע מרפסות התואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות והמאושרות באופן אחיד למלוא גובה המבנה, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ד. **צמחיה בוגרת:** מוצעת התייחסות לעצים בוגרים קיימים לשימור ולכריתה. יש להעביר חור"ד אגרונום למח' שימור ולתאם את שילוב העצים הבוגרים הקיימים בתכנון המוצע.
- ה. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
- ו. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
- ז. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
- ח. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	10.9.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	009 / 2024
מספר תיק שימור	6440

נתונים כלליים	
כתובת	רחובות הבוכרים 27, הבוכרים
שם המבקש	מגישים: חברת שלד יזמות ובניה. עורכי בקשה: אוריה שוחט
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1330075
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30084	95

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספות למבנה קיים, השלמת קומה עליונה קיימת (בנסיגה) למבנה בן 5.5 קומות וגג רעפים (קיים: 4 קומות וגג רעפים והיתר מכח תמ"א 38) ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג שטוח.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור- הבוכרים	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור מוצעת
מבנה היסטורי	לא. נבנה לאחר שנת 1969 (מקור: אטלס ירושלים 1972. היתר בניה 1967/0659.00)
תיק תיעוד	לא נמצא/קיים
התייחסות למסמכי התכנית שעברו תנאי סף (מקומית) ביום: 5.8.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספות למבנה קיים, השלמת קומה עליונה קיימת (בנסיגה) למבנה בן 5.5 קומות וגג רעפים (קיים: 4 קומות וגג רעפים והיתר מכח תמ"א 38) תוך ביטול גג רעפים ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג שטוח.	
מצב קיים: מבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים. למבנה היתר בניה לתוספת 1.5 קומות נוספות מכח תמ"א 38 (2021/0145.00) סה"כ 5.5 קומות וגג רעפים.	
הערכת משמעות האתר: מבנה ישן אך לא היסטורי (נבנה לאחר 1969) קיים. למבנה ערכיות וחשיבות אדריכלית ועירונית כחלק מהרקמה הבנויה של שכונת הבוכרים במופע חזיתות מאבן טובזה מיושנת וגגות הרעפים בסביבה ההיסטורית	
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:	
4.3.1969: היתר 1967/0659.00 בניה חדשה/בניין חדש	

21.12.1969: היתר 1967/0659.01 שינויים בבנין קיים.
20.7.2023: היתר 2021/0145.00 תמ"א 38- תוספות. 5 קומות בדירוג כלפי רחובות הבוכרים
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות
חור"ד מח' שימור :
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. גג רעפים חדש: יש לשמור על חזית חמישית המתאימה לסביבה ולשכונה ההיסטורית ולהציע גג רעפים משופע בצורת הגג הקיים במבנה המקורי. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
ב. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות בחזיתות הצד (מערבית+מזרחית) התואמות למתאר המרפסות הקיימות ואחידות למלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
ג. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים. יש להגיש חור"ד אגרונום לשילוב עצים בוגרים בתכנון המוצע.
ד. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך הועדה	10.9.24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	009 / 2024
מספר תיק שימור	6382

נתונים כלליים	
כתובת	מנחם 6, מקור ברוך
שם המבקש	מגישים: עובדיה הדאיה. עורכי בקשה: גדעון חרלפ
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1331156
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות
30069	198

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: תוספת 3 קומות ויח"ד למבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים תוך הריסת רוב המבנה ההיסטורי ליצירת מבנה בן 5 קומות (קומה עליונה בגג רעפים)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: מקור ברוך	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3103)
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1925-1934 (מקור: תיק תיעוד, אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (שעיה רוט 2020)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 6.8.24	
מצב מוצע: מוצעת תוספת 3 קומות ויח"ד למבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים תוך הריסת רוב המבנה ההיסטורי ליצירת מבנה בן 5 קומות (קומה עליונה בגג רעפים)	
מצב קיים: מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים מחופה אבן בעיבוד טובזה שנבנה בתקופת המנדט למגורים. סביב המבנה חצר היקפית ובה עצים בוגרים ושני מבני עזר בחיפוי טיח בקצה החלקה (דרום-מערב)	
הערכת משמעות האתר: המבנה השתמר ברמה טובה ובו פרטי מסגרות מיוחדים. למבנה חשיבות עירונית כחלק מהבניה היהודית בראשית המאה ה-20. למבנה חשיבות אדריכלית ואורבנית גבוהה.	
תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 4	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30069ג)- אזור מגורים 4	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות (כולל גג רעפים)	
חור"ד מח' שימור	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	

- א. **גובה בינוי:** יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד, כולל גג הרעפים. אין להציג קומת מחסנים בחלל גג הרעפים המוגבה.
- ב. **תיעוד ושימור:** במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:
- **שימור חזיתות דרומית ומזרחית:** יש לשמור על חזיתות אלו במלואן ובמקומן כולל כל פרטי הפתחים בהן (חיפויי אבן, נגרות ומסגרות). אין לפגוע, לשנות או להוסיף על החזית הקדמית (דרומית) של המבנה ההיסטורי. אין למקם מעלית בחזית זו, ניתן למקמה באזור המוצע ממילא להריסה בפנים המבנה. מדובר בחזית נאה ומסורתית כלפי הרחוב.
 - **חזיתות צפונית ומערבית:** יש לשמור על חלקי החזיתות המקוריות המחופים אבן בחזיתות הצפונית והמערבית, כולל כל פרטי הפתחים בה (חיפויי אבן, נגרות ומסגרות).
 - **גרם מדרגות אבן (חזית מזרחית):** יש לשמור על גרם המדרגות הקיים בחזית המזרחית ולשלבם בפיתוח המוצע בתיאום מול מח' השימור.
 - **גג רעפים היסטורי:** יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- ג. **ממ"דים:** הממ"דים המוצעים בפינה הצפונית-מזרחית וכן בחזית המערבית מוצעים במיקום לא ראוי על קו 0 לרחוב וחלקם בחריגה מקווי בנין, באופן הפוגע בחזיתות הנדרשות לשימור (מזרחית-צפונית). יש להציע מיקום אחר בתיאום עם מח' השימור. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו.
- ד. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ה. **גג רעפים חדש:** יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' השימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- ו. **צמחיה בוגרת:** בתחום המבנה קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' השימור.
- ז. **תשריט:** יש לסמן את חזיתות המבנה לשימור.
- ח. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
- ט. **נספח הבינוי:** יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) ולתקן כל הנדרש בסעיפים לעיל בתיאום עם מח' השימור.
- י. **חו"ד הנדסית:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' השימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור וכתנאי להיתר.
- יא. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור.

השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת בבקשת ההיתר.

י.ב. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.