

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4641

נתונים כלליים	
כתובת	דרך בית חנינא 100, בית חנינא
שם המבקש	אבו חוסין אחמד
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה
תיק רישוי	2020/0413.00
מהות הבקשה	בניין חדש למסחר ומגורים סה"כ 19 יח"ד
איש קשר	הנדסאית נפתלי אלונה אדריכלות

גוש	חלקה	בשלמות
30615	5015	כן

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי:

בית חנינא היא שכונה ערבית גדולה בצפון ירושלים, וגם שמו של כפר פלסטיני סמוך בתחום הרשות הפלסטינית, שאינו נכלל בתחומי ירושלים.

במאה ה-16 ברישום מס עות'מאני מ-1596 נכלל הכפר בית חנינא ככפר עם 28 בתים ו-240 תושבים. סקר של הקרן לחקר ארץ ישראל משנת 1881 מתאר את בית חנינא "כפר בגודל בינוני עם בתי אבן, העומד על אדמה סלעית מאוד ברכס שבין שני עמקים. הוא מוקף בעצי זית, ויש לו מספר מעיינות במרחק מה מערבה. יש גם כרמים בכפר".

בתקופת המנדט הבריטי גדלה משמעותית אוכלוסיית הכפר אשר מנתה בסוף המאה ה-19 כ-600 תושבים וב-1945 הגיעה אוכלוסייתו לכדי 1590 נפש.

הסכמי שביתת הנשק בתום מלחמת העצמאות הותירו את הכפר בשליטת ממלכת ירדן, בתקופה זו רבים מתושבי הכפר היגרו לארצות חוץ, מרביתם לארצות הברית ואמריקה הלטינית.

הכפר נוהל עד סוף שנות ה-50 על ידי מוכתרים ופיתוחו הסתייע באגודת הצדקה של בית חנינא שהוקמה בסוף שנות ה-20 ע"י עבד אל עזיז אסעד אבו חמדה, סוחר אמיד ובעל מחצבות אבן מצפון לבית חנינא ששהו שבע שנים בארה"ב לפני מלחמה"ע ה-1 והיו בה נציגי משפחות ואנשי עסקים שתמכו בפעולות לטובת הכפר. בית חנינא נחשבה לפרבר העשיר של ירושלים הירדנית והתגוררו בה שרים, חברי בית הנבחרים הירדני, אנוור אלח'טיב, מושל מחוז ירושלים, ראש העירייה הירדני רוח אלח'טיב וכן משפחת דג'אני העשירה ומשפחת אלקטב האמידה שבביתה התגורר חוסיין מלך ירדן בביקוריו בירושלים.

עם איחוד העיר לאחר מלחמת ששת הימים נכללה "בית חנינא החדשה" בתוך שטחה המוניציפלי של ירושלים והיות ששכנה על הדרך שהובילה אל שדה התעופה עטרות שהוחלט לספחו לעיר, אך הכפר בית חנינא המקורי נותר מחוץ לשטחה המוניציפלי של העיר המאוחדת והשתייך בתקופת הממשל הצבאי הישראלי בשטחים לנפת רמאללה. תושבי בית חנינא החדשה קיבלו תעודת זהות ישראלית והחלה בו תנופת אכלוס מרשימה. כך התפשטה שכונת בית חנינא עד שכונת שועפאט בדרום, נווה יעקב ופסגת זאב במזרח ואזור תעשייה עטרות בצפון.

תושבים רבים עברו לבית חנינא החדשה בכדי להישאר בצידה הישראלי של גדר ההפרדה. הכפר הפלסטיני בית חנינא משתייך מאז הסכמי אוסלו לנפת אל קודס של הרשות הפלסטינית ואוכלוסייתו כ-1000 תושבים.

בתי השכונה על הצד המערבי של בית חנינא נבנו בבניה ערבית, האופיינית לבניה בשכונות הערביות

בצפון העיר בתקופת השלטון הירדני, הכולל בניה בבטון מזויין עם גמר אבן בעיבוד טובזה ותלטיש. החזיתות כוללות קשתות ישרות סביב הפתחים.

רקע סטטוטורי ותכנוני:

1. תוכניות:

1. המבנה נכלל בשטח מתחם לשימור.
2. תבע תקפה 644831-שמהותה הקמת בניין למסחר ומגורים. יש לציין כי לחלקה קיימת תוכנית נקודתית להריסה ובניית בניין בן 6 קומות למגורים ומסחר אשר לא קיבלה את חו"ד מחלקת השימור ולא נידונה בועדת השימור.
3. מסמך מדיניות בתהליך תכנית אב מס' 30057 – בית חנינא-שוואפט המגדירה את האזור בתשריט כבעל גישות על ציר רכבת קלה עתידי ובנספח שימור גיליון מס' 2 (צבוע בצהוב) כאזור בינוי היסטורי עד 67 ובמרקם היסטורי לאורך דרך רמאללה (מוקף קווקו כתום).



2. שימור: הוגש תיק תיעוד.

תיאור מצב קיים:

בשטח החלקה זוג מבנים חד קומתיים וגגות שטוחים. המבנה משלב הבניה המקורי נבנה בין השנים 1945-1967 ע"פ תצלומים היסטוריים. במבנה קיימים רכיבים ארכיטקטוניים מקוריים כגון: פרטי אבן, פתחים ומסגרות. השפה האדריכלית של המבנה מאופיינת ע"י: חזיתות, פרטי אבן, מסגרות וגודל פתחים המתאימים לסגנון הבניה האופייני לבניה הערבית בשכונות הערביות בצפון העיר. מסגרות הפתחים- החלונות עצמם בכל חזיתות האגף המערבי נשתמרו פרט לחלונות בודדים. דלתות הכניסה מתוך שטחי המרפסות נשתמרו והינן משלב הבניה המקורי. תוספת בניה מאוחרת יותר נבנתה ככל הנראה ב-30 שנים האחרונות על פי עדות דיירי המבנה בית חנינא 100 ונוספו חיווטים, סגירת מרפסות באלומיניום ותוספות בניה.

התכנית המוצעת:

מטרת התוכנית: הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה למסחר ומגורים.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

המחלקה ממליצה לדחות את התכנית במתכונת המוצעת. מתוך התייעוד שהוגש ומצפייה בהדמיות 2020 במערכת ה-GIS העירונית ברור כי המבנה הינו בעל ערכים שימוריים לרבות: פרטי מסגרות, פרטי אבן, עמודי ריוואק במבואת הכניסה ודלתות הכניסה. המבנה אותר בתכנית אב בית חנינא בהגשה באזור בינוי היסטורי עד 1967 ובמרקם היסטורי לאורך דרך רמאללה, הריסת מבנה זה עלולה לתת פתח לפיתוח והתחדשות עירונית על חשבון הריסת מבנים היסטוריים בעלי ערכים שימוריים. נבקש לבחון אפשרויות תכנוניות המשלבות את רכיבי השימור במסגרת התכנון החדש המוצע.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4671

נתונים כלליים	
כתובת	מלכי ישראל 47, זכרון משה
שם המבקש	שמואל בלזם
סיבת הפניה	הגשת תוכנית בניין עיר
מספר תכנית	1013051
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות מחסנים ברחוב מלכי ישראל 47, ירושלים
איש קשר	הנדסאית נפתלי אלונה אדריכלות

גוש	חלקה	בשלמות
30068	5001	כן

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי:

שכונת יגיע כפיים נמצאת ליד שכונת זכרון משה, השכונה הוקמה בשנת תרס"ט (1909) ע"י אגודת "יגיע כפיים", אגודה של בעלי מלאכה עצמאיים בירושלים ששאפה למנוע מבעלי מלאכה לעזוב את הארץ ודאגה לשיפור מעמדם הכלכלי.

בשכונה רחובות על שם חכמי ישראל שהתפרנסו מיגיע כפיהם.

שכונת יגיע כפיים העות'מאנית היתה מורכבת מכמה שורות בתים, ברובם היו אלה בתים קטנים, בני קומה או שיצרו חזית "חומה" לרחובות הראשיים: חפץ חיים ופרי חדש (המשך הרחובות של זכרון משה). בתקופת המנדט השכונה המשיכה להתפתח, בה נבנו בתים חדשים רבים, גבולותיה החדשים היו: במזרח – הרחובות יעקב מאיר והמשך רחוב פינס עד רחוב רש"י, כשהחלק הצפוני שלו כלול בה. מדרום-רחוב בן מתתיהו כשהחלק המזרחי שלו כלול בה ממערב ורחוב מלכי ישראל בצפון.

בשכונה לא קמו מוסדות ציבור, השכונה היתה בעיקר שכונת מגורים. המוסד היחיד שאפשר לקשור אליה הוא בית הכנסת "יגיע כפיים", שנבנה על הגבול עם שכונת אחוה ושירת חלק מאוכלוסיית שכונת אחוה גם כן.

בית הכנסת נבנה בשני שלבים, בתחילה נבנתה רק הקומה התחתונה ובית הכנסת שימש את אנשי הסביבה. אחד האנשים שפעל בהקמת בית הכנסת בשלב זה היה פיבל טוקטלי-מצב, ששימש גם ראש ועד שכונת יגיע כפיים.

אחר כך נבנה בית הכנסת העליון, שהוא הקדש של מיכאל בן דוד ביניא.

בינוי השכונה אופייני לצורת הבניה בתקופה העות'מאנית רוב בתי השכונה יצרו חזית "חומה", זאת היתה חזית הייצוגית ונבנתה תמיד באבן ופרטים מוקפדים. חיי היום יום והכניסה לבית התנהלו מכיוון החצר האחורית. במשך השנים הורחבו רוב הבתים וצמחו לתוך החצרות וגם לגובה.

מבנה השכונה אינו מבנה "חצר" אלא מבוסס על מערך רחובות מקבילים, פרוסים ממזרח למערב.

רוב בתי השכונה נבנו ע"י הקבלן הירושלמי ר' דוד שלמה קרשינסקי.

המבנה הנידון:

הבית הנידון נבנה בתקופת המנדט, מופיע בתצ"א משנת 1937 ובמפה מ-1938 ניתן לראות אותו בבירור. המבנה קיים כנקודת קצה בצומת הרחובות מלכי ישראל ורלב"ח, ובנוי בקו בניין "ס" לרחוב מלכי ישראל ורלב"ח, ומהווה חלק ממבנה טורי, המשמש כחזית רציפה ואחידה לרחוב מלכי ישראל.

הבית המקורי נבנה בשני שלבי בניה צמודים בזמן: פרטי פתחים בקומת הקרקע שונים מפרטי פתחים בקומה א'.

מהיתר הבניה משנות השמונים ניתן ללמוד:

1. רק החזית הצפונית הינה החזית המקורית, שאר חזיתות הבית נבנו מחדש בשנות ה-80 ע"פ היתר.
 2. פתח רחב בחזית הצפונית המהווה פריצה של שלושה פתחי חלון מקוריים, נפרץ לפני שנות השמונים.
 3. מרפסת הזיז בקומה א' בחזית הצפונית היתה קיימת כבר בשנות השמונים אולם כל פרטיה אינם מקוריים.
- השתמרות הבית: ניתן לומר שלבית המקורי נשאר זכר בלבד, המתבטא בשרידי פרטי פתחים מקוריים ובאבן החזית שהינה אבן מיזי בעיבוד תלטיש.

רקע סטטוטורי ותכנוני:

1. תכנית 2874 מאושרת משנת 1983 – התכנית מייעדת את המגרש למגורים מיוחד ומגדירה בו חזית מסחרית לרחוב מלכי ישראל. בניה ב- 2 קומות.
2. תכנית מס' 2874א משנת 1988 – תכנית תקנונית בלבד של תיקון סעיף 5 בתכנית 2874.
3. תכנית מס' 2874ב משנת 1995 – התכנית מאפשרת שימוש בחלל גג רעפים עבור הרחבת יח"ד עליונה.
4. מע"ר צפון מאושרת – מדובר באזור של 6 קומות.
5. היתרים:
 - א. היתר מס' 1980/0925.00 משנת 1980
 - ב. היתר מס' 1980/0925.01 משנת 1982
 - ג. היתר מס' 2020/0765.0 משנת 07/21 – עבר ועדת משנה עדיין לא הופק היתר.

3. שימור: המבנה אינו מסומן לשימור, במתחם לשימור 1833. הוגש תיק תיעוד.

תיאור מצב קיים:

המבנה נשוא הבקשה בעל 2 קומות וגג רעפים תלת שיפועי.

התכנית המוצעת:

מטרת התוכנית:

תוספת 2 קומות מחסנים תת קרקעיים לשימוש המסחר והמגורים.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת תנאים למתן היתר.
4. קביעת הוראות לחזית לשימור.
5. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

המלצת המחלקה הינה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. נספח בינוי:

מהות התכנית הינה עבור תוספת 2 קומות מחסנים, בנספח הבינוי מוצגות קומות 2-6 כקיימות אך בפועל קומות אלו בתהליך אישור בהיתר 2020/0765, על כן ההמלצה תתייחס לכל המבנה המוצע ולא רק לקומות המחסנים.

א. תכנון ומיקום פיר מדרגות ומעלית (עדיפות אחרונה בחזית קדמית על פי הנחיות מרחביות למבנים

היסטוריים) מזכוכית כמעט באופן מלא, ללא חלוקת שורות אבן, או לפחות המשך של השפה המוצעת בשאר הבניין (המתאימה לאופי השכונה) לצורך שיפור מופע פינת המבנה בחזית עיר היסטורית זו, יש להציע חלופה תכנונית אשר מדגישה את הקווים האופקיים במבנה לאור האילוץ למיקום פיר המדרגות והמעלית בחזיתות הראשיות.

ב. בניין זה הינו ראשון ברצף מבנים על רחוב מלכי ישראל, כל המבנים בעלי גגות רעפים, על מנת לשמור על אופי השכונה יש להציג תכנון של גג רעפים.
ג. יש לסמן את החזית לשימור בסגול כמקובל.

2. הוראות התכנית:

בסעיף 4.1.2 ג' יש להוריד את המילים "למעט חיזוקים נדרשים".
ישנן שתי חזיתות מלאות חדשות ואת שאר החיזוקים ניתן לעשות פנימיים ללא פגיעה בחזית היחידה הנקבעת לשימור.

3. תנאים למתן היתר בניה:

- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
- יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
- יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
- יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4672

נתונים כלליים	
כתובת	נחום איש גמזו 6, מאה שערים
שם המבקש	שוחט (קליגלר) אוריה
סיבת הפניה	הגשת תוכנית בניין עיר
מספר תכנית	987537
מהות הבקשה	איחוד וחלוקה ותוספות בשכונת מאה שערים, ירושלים.
איש קשר	הנדסאית נפתלי אלונה אדריכלות

גוש	חלקה	בשלמות
30063	5164	כן
30063	5165	כן
30063	5163	כן

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי:

מאה שערים היתה השכונה החמישית, הגדולה והמרוחקת ביותר שנבנתה מחות לחומות העיר העתיקה. הוקמה בידי אנשי הישוב הישן היוצאים מהעיר העתיקה. קדמו לה משכנות שאננים, מחנה ישראל, נחלת שבעה ובית דוד.

השכונה נוסדה ע"י חברת בוני ירושלים. קבוצת המייסדים כללה את בן ציון לאון, יוסף ריבלין ויואל משה סלומון שהיה ממקימי שכונות נחלת שבעה ושכונת בית דוד.

היתה זו "שכונת אגודה", אחת ממספר השכונות שנבנו אז ע"י התאגדות תושבים שביקשו להקים בתי מגורים בתנאים חברתיים וכלכליים נוחים. מאה חברי האגודה היו רחוקים מלהיות בעלי אמצעים- ברובם התפרנסו מכספי חלוקה ולכן, ככל הנראה רכשו לעצמם מגרש מרוחק יחסית מדרך המלך של אותה תקופה. הקרקע נרכשה ב-3 שלבים מערביי הפר ליפתא סה"כ כ-32 דונם. מייסדי השכונה בחרו לה שם מפרשת תולדות, שהייתה פרשת השבוע בזמן ייסוד החבורה: "ויזרע יצחק בארץ ההיא וימצא בשנה ההיא מאה שערים ויברכהו..." (בראשית, כו, יב) וכן בגלל שמייסדיה מנו מאה חברים.

מתכנן השכונה היה האדריכל והארכאולוג הגרמני תושב ירושלים קונרד שיק. באייר תרל"ד (מאי 1874) הונחה אבן הפינה לשכונה ובר"ח כסלו תרל"ה (דצמבר 1874) הושלמה בנייתם של עשרת הבתים הראשונים בשכונה.

בשנת 1890 כללה השכונה 200 בתים וכ-800 תושבים, ושלוש שנים לאחר מכן עלה מניין הבתים ל-300 ומספר התושבים ל-1500, כתוצאה משיעור הילודה הגבוה וגלי העלייה ממזרח אירופה. הגידול המהיר באוכלוסייה פגע בסטנדרטים התברואתיים והיא הפכה למקום מגורים מוזנח וצפוף. לכך תרמה גם העובדה שלאחר מלחמת העצמאות וחלוקת ירושלים היתה השכונה לשכונת ספר הסמוכה לגבול הירדני. ניהול השכונה הופקד בידי ועד אשר מנה 7 חברים ואכף את התקנון הנוקשה של השכונה. כרבני השכונה כיהנו בין השאר, הרב שאול חיים הלוי הורוביץ שייסד את ישיבת מאה שערים יחד עם הרב זרח ברוורמן וכיהן כרב השכונה וראש הישיבה בשנים תרמ"ה-תרס"ה, וכן בן אחותו הרב יוסף גרשון הורוביץ שכהן בתפקידים אלו כ-46 שנים.

בתי השכונה נבנו במקור כחומה רציפה, מטעמי ביטחון וקירותיהם החיצוניים מקיפים חצר פנימית גדולה. כמו בעיר העתיקה באותם ימים, השערים נסגרו עם רדת הלילה ונפתחו שוב בבוקר. בחצר מוקמו

בורות המים המרכזיים של השכונה. כחלק מגידולה של השכונה נבנו סביבה "שכונות לוויין" ובהן "בתי ורשה, בתי אונגרין, בתי ניטין, בית ישראל. סביב השכונות נבנו שכונות קריות ושיכונים חרדיים נוספים. הכיכר המרכזית באזור היא כיכר השבת, המחברת את מאה שערים עם שכונת גאולה הסמוכה. השכונה מורכבת כיום מרוב מוחלט של חרדים המשתייכים לזרמים שונים, בעיקר חסידים וליטאים וכוללת עשרות ישיבות, בתי כנסת וכוללים.

המבנה הנידון:

המבנים משקפים את הבינוי של שכונות בחצר היהודיות של המאה ה-19 הן בחלוקת החללים והן בטכנולוגית הבניה, שנת הקמה 1840-1917. הקומה השנייה משקפת את הבניה של שנות העשרים במאה העשרים. יסודות הבניין הינם ככל הנראה מסוג של "יסוד עובר" הנמשך לאורך קו שמעליו נבנים שורת עמודים והקירות הנושאים.

בקומת הקרקע בבית ברחוב חברת תהילים 5 התקרה עשויה במבנה קמרון אבן. מתיק התיעוד ומערכת ה-GIS נראה כי החלו בבניה ולא ברור מה סוג העבודות שבוצעו במקום.

רקע סטטוטורי ותכנוני:

1. תוכניות:

1. המבנה מוגדר בנין היסטורי בתחום העיר ההיסטורית.
2. תבע תקפה 4594-שמהותה תוספת קומת מרתף וקביעת גובה מרבי של 3 קומות מעל קומת מרתף.
3. מתאר 62 המגדירה אזור זה כשטח מסחרי.
4. תכנית אב מס' 30034 – מע"ר צפון המאפשרת 4 קומות.

2. רישוי:

2016/0411.00 תמ"א 38 – תוספות

3. שימור: הוגש תיק תיעוד חלקי לבית ברחוב חברת תהילים 5-9, הבית ברחוב חברת תהילים מופיע בתוך אתר לשימור בהתהוות. הבית ברחוב נחום איש גמזו מסומן כאתר לשימור מספר 4639.

תיאור מצב קיים:

הבית ברחוב חברת תהילים בעל שתי קומות המשמש למגורים והבית ברחוב נחום איש גמזו 6 הינו בעל 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש למוסד עבור ישיבה.

התכנית המוצעת:

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה מחדש ותוספת 2 קומות למבנה ציבורי ולמגורים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: ממקום למוסד לאזור מגורים ג' ומבנים ומסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור מבנה ציבור בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות למגורים לשם תוספת יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת מעלית ומרפסות בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות עבור איחוד וחלוקה מחדש.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיק התיעוד שהוגש הינו חלקי ולא מתייחס לכלל המבנים הכלולים בתכנית זו יש לתקן את תיק התיעוד, ייתכן ותהיינה הערות נוספות לאחר בחינה מיוחדת של תיק התיעוד המתוקן.

2. נספח בינוי:

א. יש לסמן בכל התכניות את המבנה לשימור בסגול כמקובל.

ב. מע"ר צפון מאפשרת באזור זה בינוי של 4 קומות, יש לתקן בנספח הבינוי את המבנה ברחוב נחום איש גמזו ל-4 קומות.

ג. קיימת חוסר התאמה בין התכנית בקומת הקרקע לבין חזית מזרחית לעניין פתח עבור חלון, יש לאטום את הפתח המוצע בחזית ההיסטורית.

3. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור לאופן החיזוק עבור תוספת שתי קומות חדשות וחדרים מחוזקים מעל מבנה עם קמרונות ברחוב חברת תהלים.

4. הוראות התכנית:

א. בחזית מזרחית קיים פתח היסטורי שנאטם ופתח חדש, בגלל חוסר מידע בתיק התיעוד לא ניתן לבחון את שלביות הבניה ותוספות מאוחרות ע"כ יש להוסיף בהוראות התכנית "תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית לשיחזור החזית לרחוב חברת תהלים שתעשה ע"י אדריכל שימור".

ב. יש להוסיף הוראות שימור בפרק 4 ייעודי קרקע ושימושים:

1. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של המבנה למעט התחברות לצורך תוספות בניה, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים וגדרות.

2. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.

3. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבניין תשופצנה ותשוחזרנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל

האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במהלך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים שונים וכן תשתיות חיצוניות וכדומה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

מודגש בזאת שלא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

4. הוראות השימור יעוגנו בסעיף סטייה ניכרת בתכנית.

5. **תשריט:** יש להוסיף סימבול "מבנה לשימור" בתשריט.

6. תנאים למתן היתר:

- יש להגיש נספח פרטים שיערך ע"י אדריכל שימור לאישור מחלקת השימור.

- יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.

- יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.

- תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק שיוצע בתכנית.

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

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4663

נתונים כלליים	
כתובת	רבנו גרשום 10, בוכרים
שם המבקש	שוחט (קליגלר) אוריה
סיבת הפניה	הגשת תוכנית בניין עיר
מספר תכנית	999003
איש קשר	אדריכלית הלוי קארין

גוש	חלקה	בשלמות
30085	59	כן

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי

האתר ממוקם בשוליים המזרחיים של שכונת הבוכרים, בשטח מגרש פינתי הפונה מצדו הדרום מזרחי לרחוב שלמה מוסאיוף ומצדו הדרום מערבי לרחוב רבנו גרשום. במקור היה מצוי בחלקה מבנה מגורים דו קומתי מקורה גג רעפים מתקופת המנדט, מבנה הסגנון הבניה המודרני פשוט. בתאריך 27/10/20 הונפק בתחום החלקה היתר בניה מכוח תמ"א 2/38 להריסה ובניה מחדש תוך שימור שתי החזיתות הראשיות ובניה חדשה מבנה מגורים בן 5 קומות וחלל גג רעפים בשימוש, בקשה מס' 2016/1210.00, האתר בשלבי גמר ביצוע. עפ"י דוח אדריכל שימור מלווה מתאריך 25/10/21 לא ידוע על חריגות ביחס להיתר הבניה התקף.

רקע תכנוני

1. האתר נכלל בגבולות מסמך מדיניות עדכני לשכונת הבוכרים - החלטת ועדה מחוזית מ 02/12/19. עפ"י מפת המדיניות בחלקה מיועדת לגובה בינוי 6 קומות. *יובהר שבקובץ ההחלטה אין התייחסות ברורה למסומן במפת המדיניות, בהתאם לסעיף 6.1 מבנים בין רחובות רבינו גרשום ואדוניהו הכהם המהווים רחובות מרכזיים המאופיינים בגינות היקפיות ולא חצרות פנימיות כבגרעין השכונה, גובה הבינוי הינו עד 5 קומות וחלל גג רעפים בשימוש.
2. תכנית מתאר 3276 א' בתוקף משנת 2004 – חלקה ביעוד אזור מגורים 3 מיוחד וכן תכנית מתאר 3276 בתוקף משנת 1990, תכנית מתאר 1358 בתוקף משנת 1974

התכנית המוצעת

בקשה לתכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית מס' 999003 להשלמת קומת גג רעפים לקומה מלאה לשם הרחבת יח"ד מאושרת והתקנת גג רעפים תלת שיפועי מעל. התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 12/10/21 ומשובצת לדיון להפקדה בוועדה מקומית שתתקיים בתאריך 10/11/21.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המפורטים:

1. קביעת הוראות בינוי לתוספת קומה ותצורת גג עליון מוצע במפלס הקומה השישית הינו לחו"ד המחלקה לתכנון העיר.
2. יש להוסיף בתשריט מצב מוצע סימון 'חזית לשימור' חזית דרום מזרחית וחזית דרום מערבית וכן לסמן

חזיתות לשימור בנספח הבינוי.

3. יש להגיש תיק תיעוד מעודכן למועד הגשת התכנית הכולל התייחסות למצב הבינוי הנוכחי של המבנה בהתייחס להיתר הבניה שבביצוע. להוסיף את תיק התיעוד במעמד מסמך רקע בטבלה 1.7
 4. יש להוסיף בהוראות התכנית המפורטות בסעיף 2.2 קביעת הוראות שימור, וכן להוסיף הוראות שימור מפורטות לשתי חזיתות הבנין ההיסטורי שנקבעו לשימור בהיתר הבניה.
 5. היתר הבניה כלל הוראות לשימור עץ ברוש ותוספת נטיעות חדשות בהמשכיות שורת ברושים. נבקש להוסיף התייחסות בהוראות התכנית לעניין שמירה על עצים בוגרים והתחייבות לנטיעות.
 6. מאחר והתכנית בסמכות ועדה מקומית ייקבע תנאי להפקדה אישור מחלקת השימור לתיקונים.
 7. הערה נוספת
- ממליצים לוועדת השימור העירונית להוציא את האתר מרשימת השימור העירונית (אתר מס' 3690) נוכחו מצבו הנוכחי של הבנין הכולל שתי חזיתות לשימור הצמודות לבנין חדש - שאינן מצדיקות את הגדרתו כאתר לשימור עפ"י הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	2326

נתונים כלליים	
כתובת	רבדים 28 , ארנונה
שם המבקש	אפרת אילן, אריק בודקוב
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה
תיק רישוי	2019/0169.00
מהות הבקשה	תוספת בנייה ומרפסות לכל דירות הבניין תוספת מעלית בהתאם להנחיות נגישות דיירים
איש קשר	אדריכלית שלף צפי

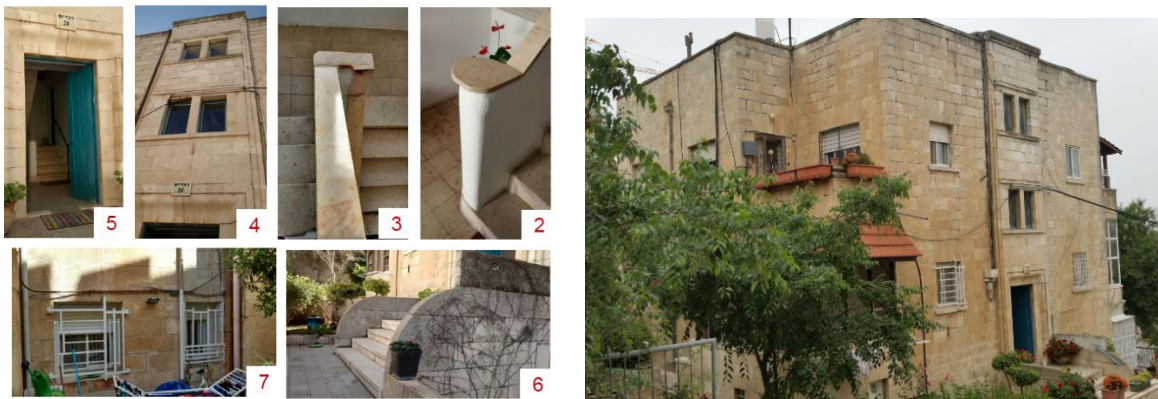
גוש	חלקה	בשלמות
30139	271	לא

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי

בקשה להיתר בנייה מס' 2019/169.00 מכוח תמ"א 38/1 בתיק 15081 על מבנה קיים בן 3 קומות ובו 5 יח"ד. ממוקם מחוץ לעיר ההיסטורית, מתוארך לשנות ה-30 של המאה ה-20 מסומן בכרטסת השימור מס' 3231 ובתכנית האב של שכונת ארנונה מסומן כמבנה לשימור ב' – שימור עם תוספות, אתר מס' 38 ברשימת השימור של תכנית האב "מבנה היסטורי בעל חשיבות אדריכלית או היסטורית, חזיתות המבנה אסורות להריסה".

בנוי בסגנון מנדטורי עם פרטי אבן יחודיים. שטח המגרש כולל 584 מ"ר.



המצב הסטטוטורי הקיים

תב"ע 3449 בתוקף מיום 15.9.1985

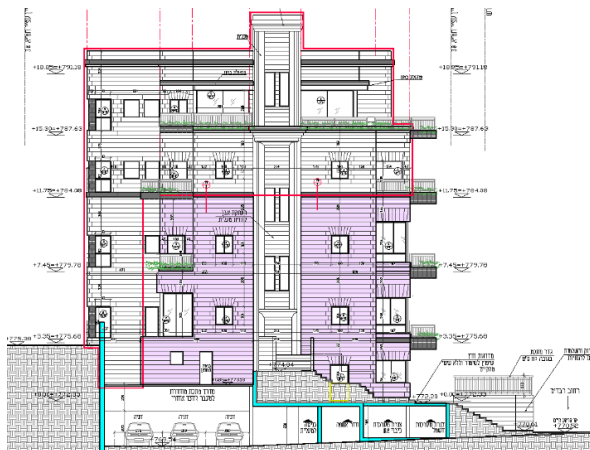
תמ"א 15081 שהועברה לרישוי ביום 24.10.2017

תכנית אב לשכונת ארנונה מס' 30055

התיק נדון בוועדת משנה לרישוי ובנייה ביום 2.9.2020 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חור"ד מח' שימור מהווה חלק מהגורמים הנדרשים להיתר.

התיק נדון גם בוועדת שימור ביום 17.2.2019 והוחלט לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים כאן בנפרד.



חזית צפונית- מוצעת



חזית צפונית – מצב קיים

מהות התכנית המוצעת

תוספת 2 קומות עבור תוס' 4 יח"ד חדשות, סה"כ 5 קומות עם 9 יח"ד, תוספת מעלית מחוץ לקווי הבניין בחזית הצפונית, בניית מרפסות בעומק 150 ס"מ, בניית עמודת ממ"דים מחוץ לקו הבניין בחזית הדרומית, בניית מחסנים בשטח העולה על 8% כמצויין בהוראות תכנית המתאר. בהיתר המבוקש מסומנות כל החזיתות של המבנה הקיים בסגול לשימור.

בהחלטת ועדת ערר 1170+1171/20 שניתנה ביום 2.9.2021 נקבע כי על המבקשים לפעול לתיקון הבקשה בהתייחס לסעיפים 36+40+44 - "לקבל אישור סופי של וועדת השימור" להלן ההנחיות ו.ערר בעניין זה:

סע' 36 – הסתת תוספת הבינוי בצמוד לקו הבניין הקיים-נמצאה מקובלת ומהווה את הפתרון התכנוני הראוי לבינוי המוצע במגרש ... פתרון תכנוני ראוי אשר מאזן כנדרש בין תוספת הבינוי הנדרשת לפרוייקט וחזוקו במסגרת הבקשה מושא הערר וכן שומרת על מרחקים סבירים ומפחיתה את הפגיעה הנטענת בדירות.

סע' 40- בנוגע לעיבוי חיצוני של החזית הדרומית, צויין כי החזיתות הראויות לשימור הינן בעיקרן החזית הצפונית והמערבית של המבנה ושם אכן מבוצע חיזוק פנימי, וכן העתקה של סיתות האבן הקיימת בכניסה הצפונית לחזית המעלית. בהתייחס לחזית הדרומית הבינוי בחזית זו הופר הן על ידי תוספת עמודת הממ"דים והן על ידי תוספת 'האלמנט הדקורטיבי' (מרפסות/אדניות/גינון) שהבינוי שלהן אושר על ידי ועדת השימור. במובן זה החיזוק החיצוני של חזית זו (35 ס"מ) נעדר לטעמנו כל השפעה או פגיעה בחזית זו כאשר הבינוי בה הופר.

סע' 44- בהתייחס לעקירת עץ הזית, נטען כי הוכן סקר עצים כנדרש אשר תואם מול אגף שפ"ע והתקבל אישור להעתקתו.



הדמייה של התכנון המוצע

המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 63:

לאשר את הבקשה.

בהתייחס להחלטות וועדת הערר והפנייה החוזרת לדיון נוסף בוועדת השימור יודגש כי ביצוע החיזוקים של קירות החזית הדרומית יבוצעו עפ"י הפרטים וההנחיות של מהנדס השימור כפי שיוגשו לעת השלמת התנאים למתן היתר בניה. ועדת השימור מאשרת את העתקת עץ הזית.

תנאים למתן היתר בניה:

1. סימון המיקום המוצע להעתקת עץ הזית ע"ג התכנית באופן ברור וקבלת אישור חוזר של אגף שפ"ע.
2. יש להטמיע בהרמוניקה הנחייה כתובה לגבי ביצוע ההעתקה של האבן המסותתת הקיימת בכניסה הצפונית לחזית המעלית, ולצרף פרט מתאים לעניין זה בנספח הפרטים.
3. יש להטמיע בהרמוניקה את ההנחיות המפורטות בהחלטת ועדת השימור מס' 3- מיום 17.2.2019
4. יש להגיש נספח פרטי שימור אדריכלי אשר יערך ע"י אדריכל שימור. המסמך יציג פרטי בנייה מקוריים קיימים ותיאור מפורט של פרטי הבנייה החדשים-מוצעים.
5. יש לקבל אישור מח' שימור לנספח השימור ולהטמיעו בהרמוניקה.
6. תנאי לקבלת אישור מח' שימור יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית הכוללת התייחסות להיתכנות חפירה מתחת לגרם המדרגות, חזיתות ופרטי פיתוח המיועדים לשימור וכן התייחסות לביצוע החיזוקים המתוכננים, לקירות החזיתות ולחדר המדרגות לשימור.
7. יש להגיש לאישור מח' שימור תכנית המפרטת את החיזוקים ההנדסיים המתוכננים במבנה. החיזוקים ההנדסיים המתייחסים לרכיבי השימור יתוכננו ע"י מהנדס שימור
8. יש להגיש למח' שימור טופס חתום על מינוי אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות מח' שימור.
9. יש לקבל אישור מח' שימור לתיק התיעוד
10. יש להגיש למח' שימור כתב התחייבות וערבות בנקאית

הנחיות טכניות:

1. יש לסמן את הקירות לשימור (בסגול כמקובל) בכל המסמכים, לרבות בתכניות ובחתיכים.
2. ניתן אישור לביצוע החיזוקים של קירות החזית הדרומית כמפורט בתכנית כפי שמוגשת כעת.

3. יש להשלים ההנחיות בהחלטת ועדת השימור מיום 17.2.19 ובהן בין היתר הנחיות לשמור על המרפסות המקוריות פתוחות, להשלים קו קרקע טבעית קיימת בחתכים + קו קרקע מוצעת, להשלים פרישת גדרות אבן מקוריות והשלמות אבן מוצעת.

החלטות קודמות בוועדות שימור

תאריך דיון	החלטה
17/02/2019	<p>לאשר את הבקשה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. חזית צפונית - תיבחן האפשרות לפירוק קיר נקודתי, והטמעת המעלית בתוך החלל החדש שנוצר בפירוק.</p> <p>2. חזית מזרחית</p> <p>יש להשלים סימון קיר מקורי קיים הפונה למרפסת קומת ראשונה דירה 3 ושמירה על מרפסת מקורה פתוחה. יש לשמור על מרפסת בגודל מקורי ללא הרחבה בקומה שניה דירה 5.</p> <p>3. תוספת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית אושרה בשלב תאום מקדים. להמשך תאום עם המחלקה לתכנון העיר בהתייחס להוראות 10038.</p> <p>4. בהתאם להוראות מסמך מנחה תכנית אב ארנונה, אין לאפשר עטיפת החזיתות בחיזוק חיצוני – החיזוקים יהיו פנימיים בלבד, למעט תוספת הממ"דים המבוקשים בתוספת בשני האגפים.</p> <p>יש להציג חלופה אחידה של חיזוק פנימי המבנה ההיסטורי הקיים ושימור מרבית חזיתות אבן קיימות.</p> <p>5. יש לצמצם גובה חתך הקומות החדשות המבוקש בגובה נטו 4'מ' לגובה תקני מינימאלי על מנת לצמצם את הגובה המרבי של התוספת ביחס לחתך רחוב קיים במתחם שאינו לציפוף.</p> <p>6. תכנית פיתוח</p> <p>יש לסמן בכל החזיתות והחתכים קו קרקע קיים וקו קרקע מוצע.</p> <p>יש לתקן את תיאור פרטי מדרגות חוץ הכניסה הראשית בהתאמה למצב המקורי הקיים.</p> <p>יש להשלים במסמכי התכנית פריסת גדרות. גדרות אבן מקוריות קיימות בגבול מגרש חזיתות צפונית ומערבית לרח' רבדים יש להציג תוספות מאוחרות אבן לקט בצהוב לפירוק והשלמות לשחזור לפי הנדרש.</p> <p>7. השלמות טכניות: יש לסמן בהבחנה את קו בנין מאושר, קו בנין מכוח תכנית האב, קו בנין תמ"א 38.</p> <p>יש לסמן את חלל המדרגות הקיימות, חזיתות מבנה והגדרות המיועדים לשימור בצבע סגול - לשימור.</p> <p>לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור. לא תותר התקנת מערכות טכניות על חזיתות המיועדות לשימור.</p> <p>יש לסמן במלל ע"ג החזיתות תיאור מילולי גמר תוספת הבניה המוצעת - מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת באותו עיבוד-סיתות, גוון, פרטי כיחול הקיים. תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה.</p>

8. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת נספח פרטים לאישור מחלקת השימור הכולל סימון ברזטה פרטי בניה מקוריים קיימים ותיאור מפורט של פרטי בניה חדשים מוצעים לאישור מחלקת השימור.
9. תנאי לאישור מחלקת השימור יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית הכוללת התייחסות להיתכנות הפירה מתחת לגרם מדרגות, חזיתות ופרטי פיתוח המיועדים לשימור וכן התייחסות לביצוע חיזוק פנימי המסומן כחיזוק משולב של עמודי פלדה ובטון מבנה היסטורי קיים וחיזוק מוצע חדר מדרגות המיועד לשימור.
10. הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור.
11. יש לקבל אישור לתיק התייעוד ממחלקת השימור.
12. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4666

נתונים כלליים	
כתובת	שאול המלך 20, סנהדריה
שם המבקש	טראב אריאלה
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15446
מהות הבקשה	תוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038
איש קשר	הנדסאית הלל לאה אדריכלות

גוש	חלקה	בשלמות
30106	37	לא

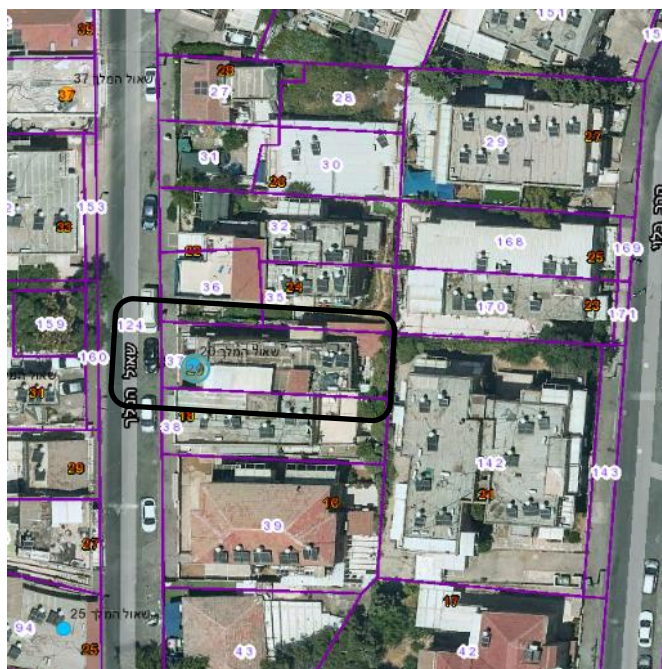
חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר

תכנית בינוי מס' 15446

תוספות בניה בהתאם לתכנית 10038

רקע תכנוני

שכונה	כתובת	גוש וחלקה	שטח התוכנית (מ"ר)
סנהדריה	שאול המלך 20	30106/37	250



1. תיאור מצב קיים: מבנה בן 3 קומות, קיר משותף עם חלקה 38, כניסה אחת, ו-3 יח"ד וגג שטוח. אין חניה במגרש.
2. מועד הקמת המבנה: 1978 עפ"י היתר בניה לתוספות (אין היתר מקורי- עפ"י תצ"א מתיק תיעוד של שאול המלך 25 ממבנה הינו היסטורי וקיים בתצ"א משנת 1939)

2. תוספת 2 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות .
3. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים.
4. קווי הבניין לפי 10038 לבניין הסטורי יהיו עפ"י 3 החלופות עפ"י סעיף 4.1.2.1.2.ב הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.

תיאור הבקשה

1. תוספות מבוקשות מכוח 10038:
 - 1.1. תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 5 קומות
 - 1.2. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 75 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים.
 - 1.3. תוספת 3 יחידות חדשות בקומות הנוספות.
 - 1.4. שטח יח"ד חדשות נע בין 59.7 מ"ר ל-141 מ"ר בקומת הפנטהאוז.
 - 1.5. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 938 מ"ר מירבי .
 - 1.6. הבקשה מציעה כניסה ממפלס $0.00 = 769.39$
 - 1.7. **הבקשה לתוספת קומה חדשה מורחבת כולל ממ"ד ותוספת ומציעה שטח קומה חדשה מורחבת 858 מ"ר.**
 - 1.8. הבקשה לא מציעה חניה במגרש בשל תנאי המגרש.
 - 1.9. תוספת 53.98 מ"ר שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים.
 - 1.10. התכנית מציעה הסבת שטחי שירות שאין בהם צורך כגון מקלט וחדר הסקה לטובת מחסנים. סעיף 4.1.2.1 סעיף קטן ב' לפי תכנית 10038.
 - 1.11. הבקשה מציעה מחסנים בקומות המרתף כמספר יחידות הדיור
2. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות:
 - תוספת מרפסות
 - תוספת מחסנים

התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון

1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1: הבקשה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 והינה בסמכות הוועדה המקומית.
 2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית מציעה בינוי של 5 קומות תואמת למדיניות עפ"י תב"ע לעניין מספר קומות וחורגת מהתב"ע לעניין הגובה והן באחוזי הבנייה.
 3. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. הבינוי המוצע מבוקש חורג מתוכנית 60913 ותואם בקווי בניין תמ"א 38 עפ"י קווי בניין חלופה ג' במבנים היסטוריים:
- קו בניין קדמי - ללא תוספות כלשהן למעט הסדרה של שטח קיים (המסומן בצהוב) במרפסות שירות וללא תוספת שטח חדש.

קו בניין צידי - עפ"י הקיים היסטורי ובהיתר בניה מאושר.

קו בניין אחורי - עפ"י תב"ע למעט תוספת ממ"ד מינימלי החורג מקו בניין אשר ניתן היה לקבל גם בהיתר רגיל.

בקומות החדשות ניתן לקבל קווי בניין עפ"י סעיף 4.1.2.1.4-א. התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל ההרחבות דיוור ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה.

4. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. - חסר

5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 4-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4.5 קומות (נתונים ע"פ GIS).

6. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. אין עצים בחלקה

7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. תממ 30_1 - ייעודי קרקע- איזור פיתוח עירוני.

8. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 5.7.20. 3 בעלים בחלקה. חתמו 2 שכנים שהם 66.6% אחוזי הסכמה הוגשו.

חוות דעת מחלקות העירייה

1. שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 63:

מחלקת השימור לא מוצאת במבנה ערכים ארכיטקטוניים יוצאי דופן המצדיקים את שימורו, מתוך תיק התיעוד עולה כי המבנה המקורי אשר נבנה בין השנים 1922-1924 נבנה כמבנה חד קומתי בעל קירות בטון בחיפוי אבן בעיבוד טובזה עם גג שטוח, ללא מאפיינים ייחודיים, כולל תוספות מאוחרות, ללא ערך שימורי, מצדדיו ומעליו.

2. תושי"ה:

3. מהנדס:

4. תוכנית אב לתחבורה: לא נדרש

המלצת מהנדס העיר

חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 23.7.20

הבינוי המוצע תואם לתוכנית 60913 החלה במקום לעניין מספר קומות,

הבינוי המוצע מבוקש חורג מתוכנית 60913 ותואם בקווי בניין תמ"א 38 עפ"י קווי בניין חלופה ג' במבנים היסטוריים. בחינת חלופה זו תהיה בכפוף להגשת תיק תיעוד וקבל חו"ד חיובית ממחלקת השימור:

קו בניין קדמי - ללא תוספות כלשהן למעט הסדרה של שטח קיים (המסומן בצהוב) במרפסות שירות וללא תוספת שטח חדש וכן לפי המאושר בתב"ע 60913.

10. ניקוז מי נגר- יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה).
11. נגישות- לא מוצעת נגישות היות ולא מוצעת מעלית למבנה של 5 קומות- מקובל.
12. חניה-לא ניתן להציע חניה במגרש בשל הקרבה של המבנה הקיים לגבולות החלקה.
13. תברואה- חסר.
14. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.
15. תוכנית פיתוח-חסר סימון גובה גדרות, פתרון גז, תקשורת וחשמל, גמל מים ואשפה. מוצע שינוי של גובה הקרקע והנמכת הקרקע בחזית אחורית. - לא ברור לאיזה צורך. ולא תואם את החתכים והחזיתות(בהתאם לנספח תב"ע). בנוסף יש להשלים מדידה של מפלס הקרקע בחזית אחורית. ראי סעיף 14 לעיל.
16. פריסת גדרות- חסר. יש לשמור על גובה הגדר המקורית ההסטורית במקטע זה ברחוב (ללא התוספת המאוחרת):



17. יש להציג הדמיות מ- 4 החזיתות המראות הקשר עירוני רחב.
18. הערות טכניות/שרטוטיות:
- יש להוסיף גבהים אבסולוטיים (ביחס לפני הים), קק"ט, האם נעשה שינוי של ה- 0.00?
 - יש להציג ציון שטח כל דירה
 - לסמן שטחים להריסה בתוכניות חתכים וחזיתות של בהיתר/ הסטורי.
19. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
20. חשמל- תנאי להעברה לרישוי הינו פניה לחב' החשמל. למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.

הערה:

חוות הדעת נכתבה עוד בטרם התקבלו חוות הדעת מאת הגורמים השונים, וייתכנו שינויים לאור קבלת התייחסותם.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4685

נתונים כלליים	
כתובת	בן שדאד ענטרה 9, באב א-זהרה
שם המבקש	בוטבול אבירם
סיבת הפניה	הגשת תוכנית בניין עיר
מספר תכנית	921825
מהות הבקשה	הגדלת קומות מעל בניין קיים ברח' דרך שכם 2.
איש קשר	הנדסאית נפתלי אלונה אדריכלות

גוש	חלקה	בשלמות
30059	5069	כן

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי:

שכונת מסעודיה היתה שכונה שנבנתה ע"י מספר משפחות חמולתיות סביב מסגד סעד וסעוד על הדרך היוצאת מהעיר העתיקה צפונה. השכונה נקראת ע"ש המסגד שנבנה בין השנים 1889 ל-1910 ובסביבת זמן הבניה ולאחריה נבנו כ-55 מבני מגורים ע"י המשפחות אל דזדאר, נוסיבה אל נשאשיבי, אל ח'לאדי, שרף, דורי, חג'אזי וחלא. חלק ממשפחות אלה היו ידועות בציבור הירושלמי והארצי והיו לבעלות השפעה, שכן באותה תקופה רק לבעלי אמצעים מקרב האוכלוסייה הערבית מוסלמית בירושלים, היתה את היכולת לצאת ולהתבסס לא מחוץ לחומות העיר העתיקה בבתי מידות מרווחים על חלקות קרקע גדולות יותר. בניגוד לגושי ההתיישבות היהודית והנוצרית שנבנו לרוב תחת מעטה של התארגנות ותכנון קהילתי מסודר כשכונות, הבניה הערבית מוסלמית התאפיינה אינדיבידואלית למשפחה והתבססה על רכישת קרקעות ובניית בתים גדולים דו קומתיים או מתחם של מספר מבנים ואף מעין שכונה למשפחה המורחבת והחמולתית. לעיתים הקשר והרצף עם השכנים היה מקרי בהתאם לגודל הרכישה ומעמד הקונה. אף על פי זאת רבים העדיפו להתקבץ יחדיו סביב משפחות אחרות שיש איתן מערכות יחסים ואינטרסים מסחריים או מסגד.

בסביבת השכונה היתה גם בניה נוצרית מוסדית מרובה בין אם זה בשכונת מוסררה הסמוכה שהבניה בה נעשתה הן על ידי ערבים מוסלמים ונוצרים ובהמשך ברחוב הנביאים בן היו מספר מנזרים וקונסוליות של מדינות אירופאיות. למעשה השכונה ירבה על שטח ריק בתווך בין מספר גושי התיישבות ערבים גדולים שהתפתחו החל משנת 1870 מצפון מערב לחומות העיר העתיקה. בדרומה ומערבה רחוב הנביאים התחתון היוצא משער שכם, אזור זה התפתח במשולב מגורים ומסחר שוכנת מוסררה שיש הגורסים כי מסעודיה היא למעשה מוסררה המזרחית או ההמשך המזרחי של מוסררה. גבולה הצפוני הוא רחוב נעמי קיס גבולה המזרחי הוא רחוב דרך שכם שכונת באב אל זהירה.

בשכונת מסעודיה ניתן לראות כי היא מכילה שטחים פתוחים רבים, חלקם אף בתוליים ללא בניה לפני. שטחים אלה מכילים גם מגרש חניה גדול על צמת רחובות הנביאים, חיל ההנדסה וענטרה בן שדאד. יחד עם זאת ניתן להתרשם כי באזורים הבנויים הבניה היא צפופה בבינוי דחוס של בתי מגורים ובתי דירות עם קומת קרקע מסחרית. חלק מבתי הדירות משמשים כאכסניות ומלונות קטנים בעקבות הצביון התיירותי של האזור.

על אף הבניה הצפופה מרבית הבתים גדולים וקטנים כאחד נבנו כבתים יחידים ולא כקבצים אך הצפיפות באה לידי ביטוי בגודל החלקות אל מול גדלי הבתים והמרחקים ביניהם, לעיתים קו בניין עד 3 מ' ובינוי

עד קו בניין 0 שיצרו חצרות קטנות וסמטאות. מה שמביא את הבינוי ליצור חזית רציפה וצפופה יותר לרוב אלו תוספות מאולתרות מתקופות מאוחרות ללא שיוך לבניה המקורית לא בפרופורציה ולא בחומר.

המבנה הנידון:

בניית בית חג'אזי במסעודיה ירושלים הושלמה בשנת 1924 כשבנייתו החלה כמה שנים קודם לכן ע"י איסח'אק חג'אזי. מאז משפחתו גרה בבית במשך מספר דורות כשאחת מצאצאיו נשואה לריאד אדמה. בבית ישנם ארבעה בתי מגורים בהם גרים צאצאיו.

הבית נבנה במקורו כבית דו קומתי הבנוי בצורת ח' עם חצר כניסה לכל אחת משתי הקומות: קרקע וראשונה. בקומת הקרקע היתה כניסה מהחצר הפונה לרחוב ענטרה בן שדאד. מכניסה זו היה הול כניסה ממנו נכנסו לשתי דירות קטנות ויציאה לחצר פנימית ממנה עולים במדרגות אבן לקומה העליונה הבנויה גם היא בצורת ח', ככל הנראה דירה זו שימשה את בעל הבית, מעל דירה זו היה גג רעפים ארבע שיפועי כפי שניתן לראות בתצלומי אוויר מתקופת המנדט. במשך השנים במהלך שני העשורים האחרונים של המאה ה-20 נבנתה קומה נוספת מחומרים קלים עם גרם מדרגות ממתכת וגג רעפים ארבע שיפועי. כמו כן על חצר הכניסה מרחוב בן שדאד נבנתה תוספת בניה מקירות בלוק ואבן ובצד הדרומי של הבית נבנו תוספות מאולתרות אשר כיסו את רוב החזית ההיסטורית.

רקע סטטוטורי ותכנוני:

1.תוכניות:

1. תבע תקפה 2969-שמהותה
2. תכנית אב מס' 13500 – מע"ר מזרח, מסמך מדיניות: החלקה מסומנת ב"מגורים תעסוקה ותיירות" – המפרטת מדיניות גובה מרבי באתר – עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ופולגון ורוד מקווקו הקובע כ"אתר/מתחם לשימור" בנוסף המבנה מסומן לשימור ע"י בלוק "מבנה לשימור" בתשריט.

2.שימור: מסומן לשימור בכרטסת העירונית ובכרטסת העירונית הישנה מספרי אתר 897-1898.

תיאור מצב קיים:

מבנה בעל 3 קומות המשמש למגורים.

התכנית המוצעת:

מטרת התוכנית:

התכנית הינה הכשרת קומה קיימת ובניית קומה נוספת חדשה, תוך התחשבות במבנה הקיים.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 וחזית מסחרית לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומות בבניין הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת בינוי לתוספת 2 דירות חדשות בתוספת החדשה.
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1.נספח בינוי:

- א. יש לסמן את המבנה לשימור בסגול כמקובל בכל התכניות.
 - ב. יש להראות בהתאמה **בכל התכניות** את כל תוספות הבניה המאוחרות להריסה.
 - ג. יש להראות בגג מיקום מערכות טכניות, מזגנים, דוודים.
 - ד. יש להראות את קומה ג' הקיימת שלא בהיתר להריסה ובנייתה מחדש בחיפוי אבן כדוגמת הקיים.
 - ה. בחתכים יש להראות את תכנון הקומה הרביעית.
 - ו. בחלקה קיימים עצים שלא מסומנים בתשריט ולא בנספח הבינוי. בתכנית 13500 פרק 6.8 סעיף 1 "כל העצים בתחום התכנית הנמצאים בתחום "אתר/מתחם לשימור" או בחלקה בה מסומן מבנה לשימור מוגדרים לשימור ואסורה הפגיעה בהם ע"פ חוק אא"כ נקבע אחרת ע"י פקיד היערות".
 2. תיק התיעוד יוגש ע"י אדריכל שימור (מרשימת האדריכלים המפורסמת באתר העירייה).
 3. יש לסמן את המבנה לשימור בתשריט.
 4. ע"פ סעיף 6.2.14 בתכנית 13500 בהוראות התכנית יש להוסיף:
חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכח תוכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
 - 5.תנאים למתן היתר:
 - א. אישור תיק תיעוד ע"י מחלקת שימור בעיריית ירושלים.
 - ב. הגשת נספח פרטים שייערך ע"י אדריכל שימור ויופיע בהמשך להרמוניקה.
 - ג. חו"ד מהנדס שימור לאישור מחלקת שימור.
- הוראות השימור יעוגנו בסעיף סטייה ניכרת בתכנית.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4384

נתונים כלליים	
כתובת	תורה מציון, רוממה
שם המבקש	אסנת קסלסי, סלמה מילסון ארד
סיבת הפניה	תיאום תכנון
מספר תכנית	2097, 2097א, 1391, 2267
מהות הבקשה	שינויי הסדרי תנועה ללא פגישה כלשהיא באנדרטה
איש קשר	אדריכלית הלוי קארין

גוש	חלקה	בשלמות
30075	147	לא
30075	35	לא

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי

כיכר אלנבי ממוקמת בשכונת רוממה ההיסטורית. מדובר בכיכר עירונית בינונית 70X24 מ' (ממדרכה למדרכה) המתוכננת כאי תנועה אלפסי, אליה מתנקזים הרחובות: האור, תורה מציון, רוממה, מוריה, הצבי. דפנות הכיכר אינם אחידים מבחינה אדריכלית. בחלק הדרום מערבי בנויה חזית אטומה של מבנה התחנה המרכזית החדשה. במרכז הכיכר ממוקם גן משחקים עירוני קטן. בחלקו הצפוני של הגן מצויה אנדרטה שהוקמה ע"י הצבא הבריטי בשנת 1920 לזכר הפורצים הבריטים שנפלו במלחמת העולם הראשונה - 'מצבת אלנבי'.

האנדרטה בנויה אבן טבעית צורתה תיבה מלבנית מוגבהת 3 מ' ממפלס הקרקע, בראשה ניצב "קבר" שבחלקו העליון מסותת צלב הפונה לשמים. האנדרטה תוכננה בצורה מלבנית מוגבהת באמצעות מדרגות ממפלס הרצפה, בעלת גוף מלבני – תיבה גובהה 3 מ' נושאת מבנה 'קבר' שחלקו העליון מסותת צלב פונה לשמים. במפלס התואם את גובה העין המקורי (היום הוגבהה) מסותת בהיקף האנדרטה כתובת הקדשה בשפה האנגלית להלן "סמוך למקום זה נכנעה העיר הקדושה לדיוויזיה הלונדונית ה 60, 9 בדצמבר 1917 | הוקמה על ידי חבריהם לנשק לכל הקצינים, הנגדים והחיילים שנפלו בקרב על ירושלים" האנדרטה בנויה אבן טבעית בעיבוד טובזה בשילוב מוטיבים גאומטריים. עפ"י תיק תיעוד (סלמה ארד, 2021) בוצעה עפ"י שרטוט משנת 1920 החתום בידי האדריכל א. וולקוזינס והמזכיר את עיצוב הסנוטאף (קבר ריק) המצוי בלונדון. בתכנון המקורי מופיעים אלמנטים של אבן מסותת כראשי אריות ומוטיב שמש - לא בוצעו, מרמזים על הקבלה שעשו הבריטים בינם ובין הצלבנים.

רקע תכנוני

1. המצבה נקבעה כמונומנט לשימור בתכנית מקומית 2097 וחלות עליה הוראות השימור בתכנית. תכנית נוספות: תכנית מתאר 62, תכנית 1391 בתוקף משנת 1969, תכנית 2267 בתוקף משנת 1985
2. המצבה נכללת ברשימת השימור העירונית (הישנה)

התכנית המוצעת

תכנית פיתוח חדשה לכיכר ושינויים בהסדרי התנועה של הכיכר במסגרת תכנית אב לתחבורה במטרה לשפר את הנגישות התחבורתית ונגישות הולכי הרגל לצירי ריק"ל הקו האדום ברח' יפו. יובהר שלא מוצע שינוי במיקום האנדרטה הקיימת אלא בתכנית הפיתוח שבסביבתה הקרובה.

המלצות מחלקת השימור לוועדת השימור מס' 63

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המפורטים:

1. יש להוסיף בתיק התיעוד מדידה מצב קיים ארבע חזיתות, תכנית פיתוח ותכנית במבט על, ולקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
2. יש להוסיף לתכניות הפיתוח שרטוט מצב מוצע המצבה חזיתות וחתכים. יש לסמן לשימור את המצבה בתכניות הפיתוח ולהוסיף הנחיות מיוחדות של אדריכל השימור להתערבות מוצעת, החל משלב הגנות עת עבודות הפיתוח ועד לעבודות שיקום אבן שייבצעו ע"י משמר אבן מומחה, וכן בהתייחס להתקנת פרטים אדריכליים מיוחדים בתכנית הפיתוח: פרטי תאורה ושחזור עמודי אבן.
3. יש להתקין ריצוף אבן בשטח המיסעה דרומית לאנדרטה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4406

נתונים כלליים	
כתובת	דובנוב, טלביה/המוגרבים
שם המבקש	אסנת קסלסי, אבנר אופק
סיבת הפניה	תיאום תכנון
מספר תכנית	62, 66, 3599
מהות הבקשה	שידרוג גן השושנים
איש קשר	אדריכלית הלוי קארין

גוש	חלקה	בשלמות
30021	5324	לא

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי

גן השושנים ממוקם במתחם לשימור שכונת טלביה עיר היסטורית, בשטח חלקה פינתית הפונה מצפון לרחוב פינסקר, ממזרח לרחוב צבי גרץ, מדרום לרחוב דובנוב. ממערב קיימת חלקה פרטית ביעוד מגורים. שטח הגן 3 דונם, חלקות: 115, 123, 137, 287 (לא בשלמות), 122 (לא בשלמות). הגן תוכנן בסוף שנות השלושים של המאה העשרים על ידי אלימלך אדמוני שהיה הגנן הראשי של עיריית ירושלים המנדטורית. אדמוני תכנן גן שושנים קלאסי מוקף גדר ושערים. בגדר הדרומית והצפונית תוכננו בסימטריה כניסות/יציאות בהם שערי ברזל מונומנטאליים שניתן היה לנעול בערב ופרטי תאורה מיוחדים שנשמרו משלב הבניה המקורי.

הגן חולק לשלושה מפלסים ביניהם נסללו שבילים מתפתלים ותוכננו מהלכי מדרגות אבן. את המפלסים הפרידו טראסות אבן בבניה יבשה המהוות מרכיב אופייני לבניה החקלאית ההיסטורית של הרי ירושלים. התכנית הכללית של הגן ייעדה את חלקו העליון הנצפה לפעילות רשמית, ובו תוכננה רחבה הצופה דרומה בה התקיימה אירועים וקבלות פנים. חלקו הדרומי להבדיל תוכנן כגן אינטימי. בשטח הגן נטעו ערוגות ורדים וצמחיה ש'פרצה' לתוך השבילים וכן הותקנה בריכת דגים ופרגולה משולבת אבן וברזל. נעשה שימוש בפרטי אבן טבעית בעיבוד 'פראי'

בשנות התשעים בוצע באתר שיפוץ והסדרת נגישות בתכנון האדריכלים ג'ף ודבורה רמז. העבודות נעשו תוך כוונה לשימור על התכנון המקורי. במספר מקומות הושלמו שבילים חדשים, אוחדו שטחי גינון ושבילים, בוטלו מדרגות במפלס הדרומי התחתון, נוספה גדר היקפית ופרגולה ובית הגנן הותאם בחלקו לשמש שירותים ציבוריים.

עפ"י סקר עצים (18/01/20) נטועים בשטח הגן 127 עצים בוגרים, מהם 24 אורנים ו 42 ברושים.

רקע תכנוני

1. מרבית שטח הגן מוגדר כשטח ציבורי פתוח עפ"י תכניות 62, 66, 3599.א.
2. הגן נכלל ברשימת השימור העירונית - אתר מס' 1259

התכנית המוצעת

תכנית פיתוח לחידוש ושיפוץ הגן ההיסטורי הכוללת שיקום מערכת השבילים והרחבות הקיימות תוך שימור עצים וותיקים, החלפת מתקני המשחקים והסבה של מבנה השירותים לשימוש מסחרי קיוסק/בית

קפה שכונתי (בהליך מקביל בתאום מח' נכסים ורישיון עסק בתאום לרישוי עסקים).
התכנית מקודמת ביוזמת מחלקת גננות/שפ"ע בעיריית ירושלים בשיתוף הקרן לירושלים.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המפורטים

1. יש לסמן בתכניות את מרכיבי הבניה ההיסטורית המיועדים לשימור בסגול: שערים היסטוריים הממוקמים בגדר צפונית ודרומית לרבות פרטי אבן עמודים, פרט מסגרות שערים ואלמנט תאורה וכן מבנה אבן חד קומתי הממוקם בחלקו הצפון מערבי של הגן.
2. יש להוסיף בתכניות הביצוע הנחיות מיוחדות לשיקום פרטי אבן ומסגרות מקוריים קיימים.
3. יש להגיש תכניות מפורטות מצב קיים ומצב מוצע מבנה הגן ההיסטורי המבוקש כמבנה מסחר לאישור מחלקת השימור במסגרת בקשה להליך רישיון עסק.
4. יש לבחון חלופה של ריצוף אבן במקום דק עץ מסביב לשטח המבנה המסחרי, בהתאם להנחיות העיצוב של תכנית האב למושבות.
5. יש לשקם או לשחזר ככל הניתן פרט אבן טראסות בבניה יבשה בהתאמה לתכנון המקורי.
6. יש להגיש לאישור מחלקת השימור נספח פרטי פיתוח התכנון המוצע בקנה מידה מפורט.
7. יש להטמיע בתכנית הפיתוח סימול עצים לשימור באדום ומס' העץ ולצרף טבלה מסקר עצים.
8. יש להתקין שילוט המפרט את תולדות האתר עד שלב התכנון הנוכחי לאישור המחלקה לשימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4568

נתונים כלליים	
כתובת	דניאל 0, מורשה
שם המבקש	מילסון ארד סלמה
סיבת הפניה	הגשת תוכנית בניין עיר
מספר תכנית	976472
מהות הבקשה	להוריד מכרססת השימור
איש קשר	אדריכלית בן שמחון אביגיל

גוש	חלקה	בשלמות
30053	5032	לא
30053	5037	לא
30053	5038	לא

רקע

בקשה לתב"ע הכוללת מבנה המבוקש להריסה ברחוב דניאל פינת הלני המלכה בשכונת מוסררה. המבנה סומן בכרססת השימור מכיוון שנדרשת חקירה לגביו. זהו מבנה ציבורי בנוי בטון מחופה טיח בעל גג אסבסט. מחקירה ראשונית שנערכה ע"י עורכי התכנית, משרד ארד-סימון, נראה כי מדובר בצריף שאינו היסטורי אך אין מידע מספק בעניינו. למה שימש ואם היה בעל חשיבות שכונתית. רחוב דניאל ורחוב הלני המלכה הינם חלק מהליבה של שכונת מוסררה ההיסטורית. השכונה נבנתה במאה ה-19 ע"י תושבים ערבים בני המעמד הגבוה שהגיעו מירדן והקימו בה בתי מידות. מספר בתיים הוקמו ע"י אוכלוסיה יהודית. עם פרוץ מלחמת העצמאות, עזבו תושבי השכונה הערבים את בתיהם וממזרח לה נקבע הקו העירוני שחילק את העיר בין ירדן למדינת ישראל. לאחר קום המדינה שוכנו בשכונה עולים חדשים שסבלו מירי צלפים ירדנים לאורך השנים עד מלחמת ששת הימים אז נכבשה העיר המזרחית. בשנים אלו נבנו שיכונים גדולים שאכלסו את העולים.

רקע סטטוטורי

תכנית 3046 משנת 1983 – מוגדר בתשריט כשטח למוסד. בתקנון מפורט – 2 כמות מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, מרפאת קופ"ח שכונתית ושטח מסחרי. בשטח מסומנים 3 עצים לשימור. הוגדר כמבנה מסוכן ע"י המחלקה למבנים מסוכנים בעיריית ירושלים. כרססת השימור – מס' 3937 בכרססת השימור. בכרססת מוגדר "שימור מחמיר" אך נכתב "חשיבות המבנה חייבת להיבדק לפני החלטה עליו".

התכנית המבוקשת:

מבוקשת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה ציבורי חדש בן 4 קומות. מוצע שינוי שימוש ממוסד למבני ציבור - מבני חינוך, חברה וקהילה.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

התכנית מאושרת בתנאים הבאים:

1. הריסת המבנה –

המבנה הקיים בחלקה מבוקש להריסה. מדובר במבנה שאינו היסטורי על פי תיק התיעוד המקוצר שהוגש.

עם זאת, המבנה סומן לשימור בכרטסת השימור מס' 3937. בכרטיס השימור כתוב כי יש לבדוק את חשיבות האתר לשכונת מוסררה ואת ערכי המבנה באמצעות סקר ו/או תיק תיעוד. בשל כך, נדרש יותר מידע על המבנה ותיעוד מפורט יותר - מתי נבנה? למה שימש? האם יש לו ערך אדריכלי או שמא הוא משמעותי מבחינה חברתית בשכונה? דרושים צילומים גם מתוך המבנה וצילומים היסטוריים אם יש. יש לתעד את הגדרות. חלק מהגדרות הן היסטוריות. טרם הוגש תיעוד מפורט כפי שנדרש. תנאי לאישור הבקשה יהיה הגשת תיק תיעוד ובחינת ערכיות השימור כנדרש.

אם אכן יסתבר שאין ערך לבניין, הוא ימחק מרשימת השימור לאחר אישור בוועדת שימור.

2.גדר -

יש לשמור על הגדר ההיסטורית לכיוון רחוב הלני המלכה ובפינת רחוב דניאל והלני.

3.עצים -

א. בתשרי תב"ע 3046 משנת 1983 סומנו 3 עצים לשימור בחלקה. עץ תאנה בגבול החלקה המערבי שלא ברור אם קיים (לא מופיע בסקר העצים המעודכן), עץ בסמוך אליו (ככל הנראה זית אירופי המוצע לשימור) ואקליפטוס שערכיותו כיום היא 13, המוצע לעקירה בתכנית הנוכחית (נמצא בשטח המבוקש לבינוי). יש לבחון אפשרות לשמר את עץ האקליפטוס ואם לא לנטוע עץ שווה ערך לו.

ב. מוצעת עקירה של מיש דרומי בערכיות גבוהה (15). נראה כי שימור עץ המיש הממוקם בגבול החלקה אינו דורש שינויים גדולים בתכנית ולכן נבקש לשמרו. גם האגרונום הראשי המליץ על שימורו. ג. מוצעת עקירה של מספר עצי אילנטוס בחלק הצפוני הקרוב לרחוב הלני המלכה. יש לנטוע עצים במקומם על מנת לשמור את אופיו הירוק של המקטע הפונה לרח' הלני המלכה.

4. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם. במידה ויוחלט על שימור הממצאים החדשים ידרש עדכון התכנית. יש להוסיף סעיף זה לתקנון.

החלטות קודמות בוועדות שימור:

תאריך דיון	החלטה
05/09/2021	ירד מסדר היום. יעלה לוועדה הבאה שתתקיים ב-3.10.21.

תאריך דיון	החלטה
03/10/2021	הוועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים: 1. הוועדה מאשרת את הריסת המבנה. בבניין יוצג ע"ג לוח שיש תמצית התרומה ההסטורית של המבנה לקליטת העליה. 2. גדר - יש לשמור על הגדר ההיסטורית לכיוון רחוב הלני המלכה ובפינת רחוב דניאל והלני. 3. עצים -

א. בתשרי תב"ע 3046 משנת 1983 סומנו 3 עצים לשימור בחלקה. עץ תאנה בגבול החלקה המערבי שלא ברור אם קיים (לא מופיע בסקר העצים המעודכן), עץ בסמוך אליו (ככל הנראה זית אירופי המוצע לשימור) ואקליפטוס שערכיותו כיום היא 13, המוצע לעקירה בתכנית הנוכחית (נמצא בשטח המבוקש לבינוי). יש לבחון אפשרות לשמר את עץ האקליפטוס ואם לא לנטוע עץ שווה ערך לו. ב. מוצעת עקירה של מיש דרומי בערכיות גבוהה (15). נראה כי שימור עץ המיש הממוקם בגבול החלקה אינו דורש שינויים גדולים בתכנית ולכן נבקש לשמרו. גם האגרונום הראשי המליץ על שימורו.

ג. מוצעת עקירה של מספר עצי אילנטוס בחלק הצפוני הקרוב לרחוב הלני המלכה. יש לנטוע עצים במקומם על מנת לשמור את אופיו הירוק של המקטע הפונה לרח' הלני המלכה.

4. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם. במידה ויחלט על שימור הממצאים החדשים ידרש עדכון התכנית. יש להוסיף סעיף זה לתקנון.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4566

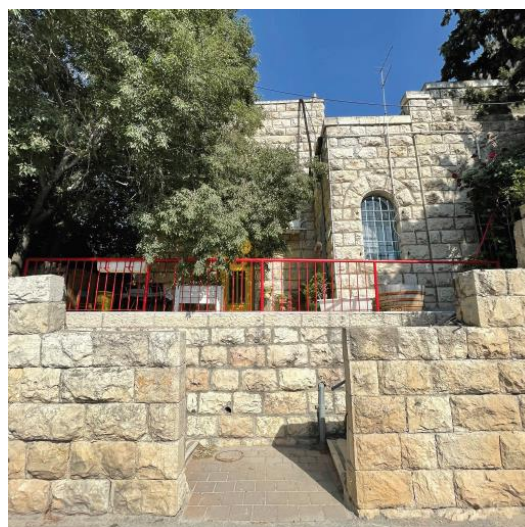
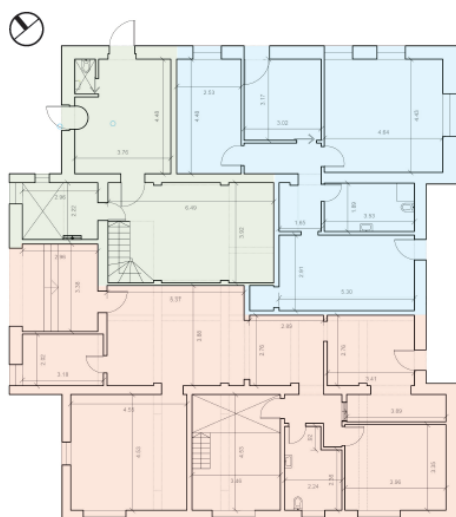
נתונים כלליים	
כתובת	דרך חברון 173
שם המבקש	מילסון ארד סלמה
סיבת הפניה	הגשת היתר בנייה מתוקף תב"ע 178129
מספר תכנית	2016/0842.00
מהות הבקשה	הריסת שני בניינים ברחוב דרך חברון 173 + 175
איש קשר	אדריכלית שלף צפי

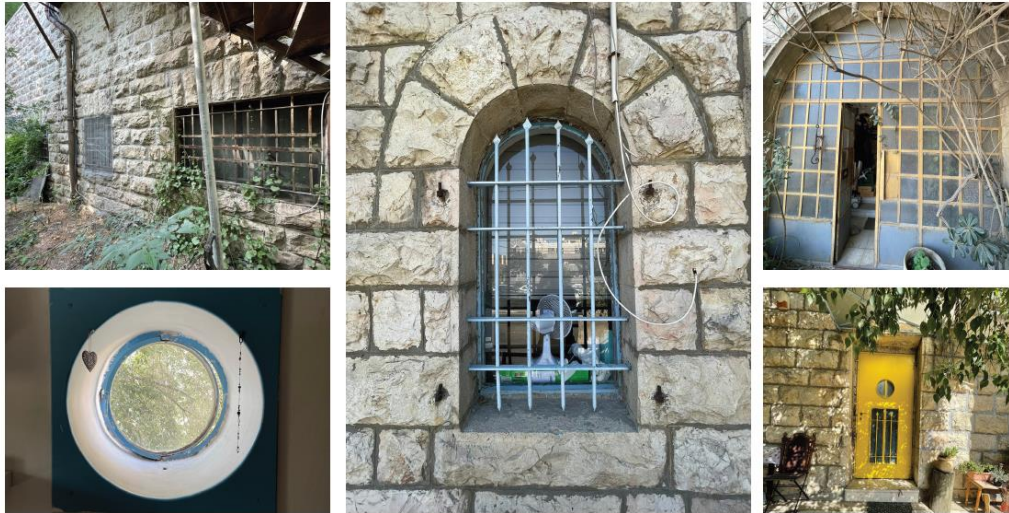
גוש	חלקה	בשלמות
30139	375	כן

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי

בניין קיים המסומן לשימור בכרטסת הישנה (אתר מס' 2985) מדובר במבנה אבן בן קומה אחת עם גג שטוח, בנוי בסגנון בנייה ערבית אקלקטית ואולם הינו מסומן להריסה בתכנית 5303 ובתכנית הקו הכחול רק"ל 101-0178129 מצבו הפיזי של המבנה הינו תקין וטוב, הוא כולל 300 מ"ר ומשמש למגורים. הקמת המבנה מתוארכת לשנים 1926-1937, הבניין בעל חזית ראשית כלפי דרך חברון, וחזית אחורית כלפי מזרח, לעבר חלקת האדמה החקלאית שהיתה מעובדת בראשית שנות ה-20 של המאה ה-20. המבנה מעוצב בצורה סימטרית וכך גם החללים הפנימיים וחזיתות החוץ. צורתו המקורית של הבניין נשתמרה כפי שהיא ללא תוספות עד ימינו.

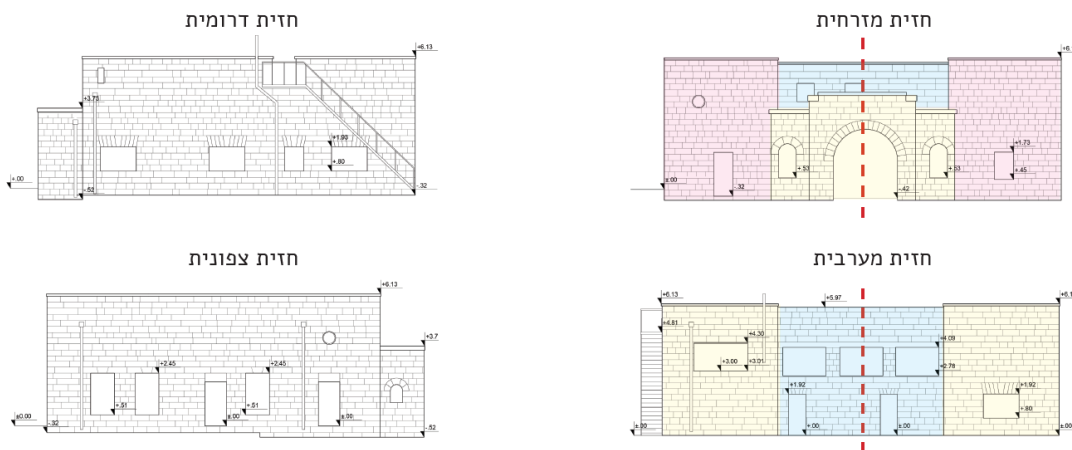




תכנית המבנה הקיים, חזית מערבית ופרטי אבן קיימים

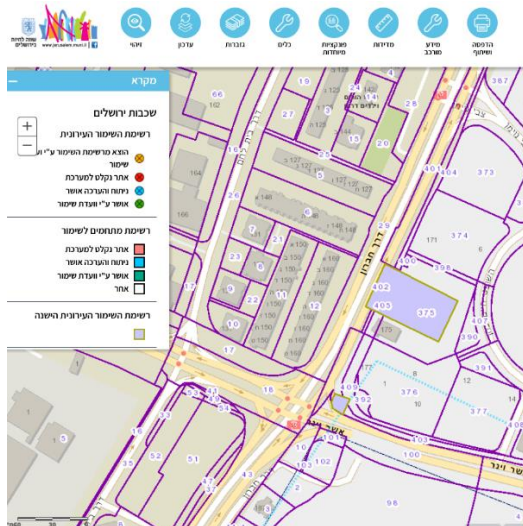
כפי שצויין בתיק התיעוד לבניין משמעות היסטורית, קהילתית-עירונית וחברתית. ערכו האדריכליים גבוהים והחזית הראשית מעוצבת בקפידה. הבית הוא נדבך חשוב בחזית רחוב דרך חברון. המלצת עורכי תיק התיעוד הינה: "אילו ניתן היה להמליץ על שימור חזית הרחוב היינו ממליצים לשמר".

---	ציר סימטריה
■	בולט
■	בנינים
■	שקוע

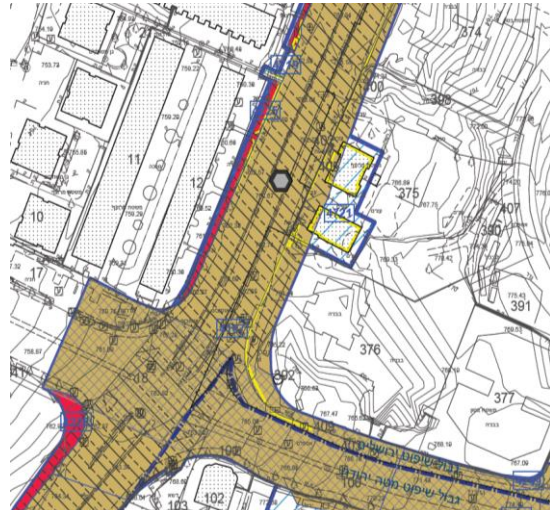


המצב הסטטוטורי הקיים

תב"ע 5303 מקב"ת דרך חברון בתוקף מיום 13.10.2007 בייעוד איזור מגורים מיוחד
 תב"ע 178129 רכבת קלה ירושלים "הקו הכחול" מפורטת בתוקף מיום 1.9.2018
 היתר 2016/0842.00 חב' אפי גד ירושלים בע"מ תיק בקשה להיתר בניה להקמת מתחם מגורים בן 10
 קומות, הבקשה נדונה בוועדה מקומית ב- 23.1.2019 ולאחר מכן בוועדת ערר ב- 26.11.2019 עם הסכמה
 לקיים דיון חוזר בפני הוועדה המקומית. התיק אכן נדון שוב בפני וועדת המשנה ביום 24.2.2021 ונקבע כי
 תנאי להיתר להקמת הבנייה החדשה יהא ביצוע הריסת המבנים הקיימים – מהם המבנה הצפוני מבין
 השניים, זה המסומן לשימור ברחוב דרך חברון 173 בחלקה 375
 כעת הבקשה להיתר נמצאת בשלב של השלמת תנאים להיתר. למרות שמדובר בהריסת מבנה לשימור,
 בתיק המידע ובהפנייה לגורמים ממח' רישוי-אין- הפנייה למח' שימור.



סימון המבנה בכרטסת השימור



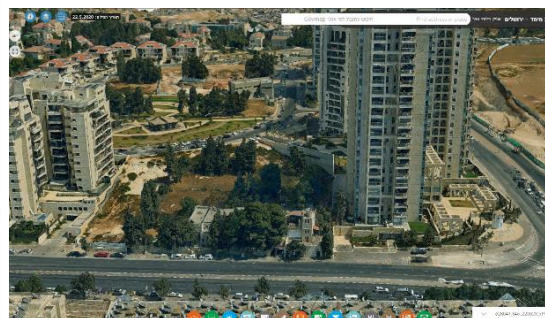
תשריט תב"ע 178129- סימון להריסה

מהות התכנית המוצעת

הריסת שני מבנים היסטוריים, מבני אבן המתוארכים לשנים 1926-1937 לשם מימוש תוואי הרכבת הקלה במסגרת "הקו הכחול" ולשם הקמת פרויקט מגורים חדש הכולל 10 קומות מעל הקרקע. אחד המבנים- זה ברח' דרך חברון 173 מסומן לשימור.



חזית מוצעת בהיתר 2046/842.0



תצלום אלכסוני- מצב קיים

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

- הואיל וקיימת תכנית תקפה מאושרת בה מסומן המבנה להריסה, אין לנו אלא לאשר את הריסתו. תנאים למתן היתר בנייה לתיק רישוי 2016/842.00 יהיו כדלקמן:
1. אישור תיק תיעוד מלא לשני המבנים, הן זה בדרך חברון 173 והן זה בדרך חברון 175 לרבות צילומי פנים ותיעוד כל מרכיביו המקוריים של המבנה. תיק זה יימסר לאישור מח' שימור ויוטמע בארכיב העירוני.
 2. עריכת סקר עצים מלא שיפרט את סוגי העצים הקיימים וערכיות שימורם. במידה ותאושר כריתת עצים בוגרים יש לסמן נטיעת עצים חלופיים בתיאום ואישור מח' שפ"ע.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4375

נתונים כלליים	
כתובת	פאול אמיל בוטה 10, ימין משה
שם המבקש	המחלקה לשימור
סיבת הפניה	תיאום תכנון
מספר תכנית	עמ 9, 943
מהות הבקשה	בקשה לסגירת חורף
איש קשר	אדריכלית הלוי קארין

גוש	חלקה	בשלמות
30029	5	כן

רקע

רקע היסטורי ואדריכלי

האתר ממוקם בשטח גבעה צפונית לשכונת ימין משה הצופה לגן הלאומי סובב חומות העיר העתיקה, בסמיכות למלון המלך דוד והקונסוליה הצרפתית. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים היסטורי מהתקופה העות'מאנית הבנוי בטכנולוגית בניה מסורתית של קירות אבן נושאים קמרונות צולבים. נבנה במקור כמבנה בן קומה אחת, ובתקופת המנדט נוספה מעליה קומה ראשונה. עפ"י צילומים היסטוריים המתחם הוקף גדר ומבני עזר נוספים, לגביהם חסר מידע. בתחום החצר המזרחית מצוי בור מים תת קרקעי מונומנטאלי החצוב כולו בסלע.

לפי מידע שהתקבל מהאגף לקידום עסקים המתחם משמש כמסעדה מתוקף היתר זמני. קיימת בקשה בתהליך לסגירת חורף עונתית.

משנת 2016 ועד 2021 מתנהל תיק פיקוח 2016/8079 בגין בניה לא חוקית באתר. בחודש יוני 2021 הוגש כתב אישום על בניה ללא היתר שעיקרה בניה בצמוד למבנה לשימור בחלק המזרחי תוספת מקונסטרוקציית מתכת, קירות מאלומיניום וזכוכית וקירוי יריעת בד בשטח של כ-300 מ"ר. בביקור הפיקוח מיום 14.10.21, בדיקה חיצונית, נמצא כי בקומת הכניסה עדיין קיימת הפרגולה המקורית, (מקורה) ב-בד.

רקע תכנוני

תכנית מתאר מקומית עמ/9 לעיר העתיקה וסביבתה בתוקף מתאריך 31/03/1977 קובעת את המתחם ביעוד שטח לתכנון עתידי ושטח ציבורי פתוח.

התכנית המוצעת

מוצע להוסיף את הבנין הקיים לרשימת האתרים לשימור שערוכה מכוח סעיף 12 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

לאור הערכים האדריכליים, הטכנולוגיים וההיסטוריים באתר והמפורטים לעיל וכן בתיק תיעוד ראשוני שהוגש במסגרת בקשה בתהליך להיתר סגירת חורף (שפירא, 2021) ממליצים להוסיף את המבנה לרשימת האתרים לשימור שערוכה מכוח סעיף 12 לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4414

נתונים כלליים	
כתובת	רש"י 75, מקור ברוך
שם המבקש	ירון קופרשטוק
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15487
מהות הבקשה	הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38.
איש קשר	רפרנטית הלוי נחמי

גוש	חלקה	בשלמות
30072	5083	לא
30069	5248	לא
30072	5084	לא

חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר

תכנית בינוי מס' 15487

הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038

רקע תכנוני

שכונה	כתובת	גוש וחלקה	שטח הבקשה (מ"ר)
מקור ברוך	רש"י 75	30072/83	586

1. תיאור מצב קיים: מבנה דו קומתי עם מבנה יציאה לגג ששימש ככל הנראה כיחידת מגורים קטנה. נבנה כבית מגורים בשני שלבים והיו בו תשע יח"ד עפ"י תיק התיעוד. 1.11.2010. הופק היתר שימוש חורג למבנה לתפקד כמבנה חינוך.
2. מועד הקמת המבנה: קומת הקרקע 1928 עפ"י כיתוב ע"ג המבנה, קומות שניה ושלישית נבנו בסוף שנות ב-30, תחילת שנות ה-40 עפ"י תיק תיעוד.
3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038:
 - המגרש הנו בתחום העיר ההיסטורית
 - הבניין הנו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית
 - הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית
 - הבניין מוגדר לשימור- בכרטיסיות מס' 91 ניתוח והערכת אתר אושר, עקרונות בינוי לתוספות אפשריות.
4. רקע סטטוטורי- תוכניות:
 - תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90%, בניה ב-3 קומות.

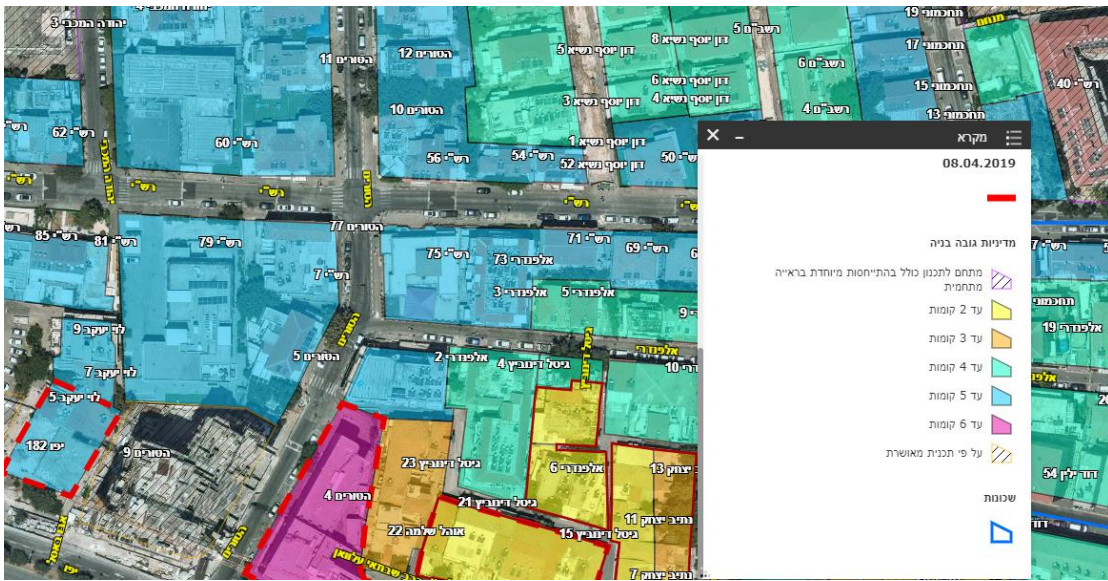
היתרי בניה קודמים למבנה/ים:

חזון ישעיה	28/01/2008	הופק-הוצא היתר בניה	בנית מחסנים	22/02/2007	רש"י 75	2007/0129.00
חזון ישעיה מוסדות	15/11/2010	הופק-הוצא היתר בניה	שימוש חורג	27/08/2009	רש"י 75	2007/0129.01

5. נתונים סטטוטוריים:

הערות	קווי בניין			קומות	זכויות בניה (מ"ר)	
	צידי	אחורי	קדמי		שירות	עיקרי
תכנית 62	3	5	3	3	-	527

6. מדיניות תכנונית: עפ"י מדיניות מער צפון, בינוי עד חמש קומות ללא הגבהת הגג.



7. תקן חנייה לפי 5166: בהריסה ובניה 1:1.

סל זכויות אפשרי מכוח 10038

על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש,

ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא:

$$\begin{matrix}
 A'' & & D*13 & & C & & F*13 & & E \\
 \left(\begin{array}{c} \text{זכויות בניה} \\ \text{עיקריות מכה} \\ \text{תוכנית} \\ \text{שאושרה לפני} \\ \text{1.1.1980} \end{array} \right) & + & \left(\begin{array}{c} \text{מס' יח"ד} \\ \text{קיימות} \\ \text{X} \\ \text{13 מ"ר} \\ \text{(הרחבות)} \end{array} \right) & + & 2.5X & + & \left(\begin{array}{c} \text{שטח} \\ \text{עיקרי} \\ \text{בקומה} \\ \text{טיפוסית} \end{array} \right) & + & \left(\begin{array}{c} \text{מס' יח"ד בקומה} \\ \text{טיפוסית} \\ \text{X} \\ \text{13 מ"ר} \\ \text{(הרחבות)} \end{array} \right) & + & \left(\begin{array}{c} \text{שטח} \\ \text{קומת} \\ \text{עמודים} \\ \text{מפולשת} \end{array} \right)
 \end{matrix}$$

לחלופין, ככל שישנה תוכנית מפורטת בתוקף מלאחר ה-1.1.1980, ניתן לקבל את זכויות הבניה שלה (A), ובנוסף מס' יח"ד קיימות X 13 מ"ר עיקרי הרחבה ליחידה (D*13) ושטח קומת עמודים מפולשת (E).

A	שטחים עיקריים ע"פ תוכנית	מתאר 62	שחלה במקום	527	מ"ר
"A"	שטחים עיקריים במגרש ע"פ תוכנית	מתאר 62	שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980	527	מ"ר
B	סך כל השטח העיקרי הקיים בהיתר במבנה להריסה			532	מ"ר
C	שטח עיקרי קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה			267	מ"ר
D	מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים			9	יח"ד

מ"ר	-	שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה	E
יח"ד	4	מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת	F

$A''+2.5*(C+13*F)+13*D+E=$	$527+2.5*(267+13*4)+13*9+0=$	1441.5
----------------------------	------------------------------	--------

שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים

הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.

תיאור הבקשה

הבינוי המבוקש מכח התמ"א:

1. הריסת חלקית של המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2.
2. הבקשה מציעה שימור חלקי של שתי הקומות הראשונות במבנה ותוספת 3.5 קומות לסך של 5.5 קומות מעל קומת מרתף ו-3 מפלסי חניה תת"ק. סה"כ מוצעות 26 יח"ד.
3. שטח עיקרי מבוקש **1304.89 מ"ר** ושטח מירבי מעל הקרקע 1778.68 מ"ר.
4. אחוזי בניה מירביים מוצעים 409.49%, אחוזי בניה לפי מדיניות 200-240% - פער 169%
5. מוצעות סה"כ 26 יח"ד בפירוט הבא: 1 יח"ד בקומת המרתף, 4 יח"ד בק"ק, 4 יח"ד בקומה ראשונה, 5 יח"ד בקומה שנייה, שלישית ורביעית, 2 יח"ד בקומה חמישית. שטח דירה ממוצע 67 מ"ר מירבי. לרוב היחידות מוצע חדר מחוזק וליתר ממ"ד.
6. הבינוי המבוקש בקווי בניין – **יש להשלים מידות לקווי הבנין המוצעים מגבול החלקה.**
7. במסגרת התכנית מוצעות 14 חניות. ע"פ דרישות התקן יש צורך ב-16 מקומות חניה. סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 1094.72 מ"ר.

יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי.

התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון

1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1): הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשריות מכוח תמא 2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי).
2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות מע"ר צפון בקומה אחת. הבקשה מציעה שש קומות במקום חמש.
3. התאמת התכנית לקווי בניין: **יש להשלים מידות לקווי הבנין המוצעים מגבול החלקה.**
4. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית טרם נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה.
5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2-5 קומות, ובגובה ממוצע של 3 קומות.
6. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן.

7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.
8. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 17/6/2020. 1 בעלים בחלקה. 100% אחוזי הסכמה הוגשו.

חוות דעת מחלקות העירייה

1. שימור:

המבנה הנידון

הבניין נבנה בשנת 1928 מימי השילטון הבריטי בסגנון מודרניסטי, כבנין מסחר ומגורים בן קומה אחת וגג רעפים, בצורת האות ח בחלק הדרומי וסביבו חצר. בשנת 1935 נוספה לבניין קומה נוספת.

המבנה נמצא בצומת הרחובות רש"י מצפון, הטורים-ממערב, אלפנדר-מדרום, עם 3 חזיתות ראשיות ניצפות, וממוקם באזור נגיש ומרכזי. הכניסה הראשית למבנה מוגבהת ביחס לרחוב ע"י גרם מדרגות וגדר היסטורית היושבים על קו 0 לכיוון רחוב רש"י.

החזית הפונה לרחוב הטורים הינה חזית מסחרית, ויש חנות מכולת קטנה פעילה.

חלק ניכר מפרזול הבניין והנגרות שרד, פתח הטריפור על רחוב רש"י וגרם המדרגות המוביל אליו שואבים את השראתם האדריכלית ממסורת בית החלל המרכזי (עם זאת פנים המבנה לא נבנה בתבנית זו) הבניין הינו בניין איכותי מאבן סלאיב אדומה ופתחיו מעוטרים בעיבוד בסגנון אר דקו ובעל סגנון אדריכלי ייחודי המשלב אלמנטים מודרניסטיים מובהקים.

המבנה נבנה מעיקרו כמבנה מגורים גדול, בניגוד לשאר בתי בשכונה שנבנו כבתים פרטיים.

המבנה משמש כיום כמוסד חינוכי לבנות לאחר שהוגשה בקשה לשימוש חורג.

הבניין מהווה חלק משכונת הגנים מקור ברוך, המשמרת באופיה את הבניה המרווחת של שכונה זו.

אתר בעל חשיבות אדריכלית ואורבנית גבוהה, וחלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית

בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.

מהות הבקשה

הבקשה הינה במסלול תמ"א 2-38 הריסת פנים, והריסת חלק מחזית דרומית שנשמרה על כל פרטיה במצב מעולה, תוך שמירת 3 חזיתות היסטוריות מקוריות. בניית 4 קומות מעל לבניין לשימור בתוספת קומת מרתף ו-3 מפלסי חניה תת"ק.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

1-קומות:

הבקשה מציעה בינוי של 4 קומות מעל מבנה קיים בן 2 קומות, סה"כ 6 קומות וקומות מחסנים וחניה.

סביב המבנה קיימים מבני מגורים בגובה ממוצע של 3 קומות, ואינם עוברים את ה 5 קומות.

יש להתאים את התוכנית לאופי הבינוי בסביבה ולמדיניות מע"ר צפון החלה באזור המפרטת גובה מירבי - עד 5 קומות וגג ללא הגבהה.

2-עיצוב המבנה:

הקומות החדשות מוצעות בהנגדה לבניין הקיים. מקובל עקרונית בהתאם לפירוט החומרים ובחינתם ע"י פרט.

3-מוצעת תוספת בינוי כלפי חזית דרומית:

א. יש להראות את הרחבת הבינוי בקוים ישרים המקבילים למבנה ההיסטורי ולא בקוים אלכסוניים המקבילים למגרש.

ב. הרחבת הבינוי המוצע חולש על שטח נרחב מהחצר, יש להציע הרחבה מינימלית ולצמצם את מסת הבינוי.

מומלץ לאפשר יותר זיקת הנאה לשטח פתוח/גינון לטובת דיירי הבניין.

4-גג:

מוצע גג שטוח, ולא רעפים למרות שרעפים היה במקור ומאפיין את הבנינים סביב, אך עקב הגובה שיתקבל- גג שטוח מקובל.

5-חניה:

מוצע מתקן חניה בצד הדרומי, בחלקו מקורה ע"י הבינוי שמעליו, ובצידו המערבי מוצע קיר המשכי עם הבינוי מעליו. בתאום עם תכנון עיר מומלץ להציע בקיר זה פתח בניה.

בחלקו הפתוח מתוכנן מעקה קל סביבו. יש להציע פרט.

6-נגישות:

מוצעת נגישות מחזית צפונית ראשית שאינה מקובלת. יש לתכנן את הנגישות למבנה מחזית דרומית.

ע"פ תכנון מערך המדרגות והמעלית המוצעים בתוכנית, נראה כי אין מניעה לבצע כניסה לנגישות מחזית דרומית, וזאת במטרה למנוע פגיעה בשלמות הערוגות המקוריות היוצרות חזית סימטרית ואחידה בחזית הראשית.

7- ממד"ם:

מתוכננים חלונות ממד"ם ע"ג חלונות קיימים לשימור, ואוטמים אותם/או אוטמים חלקית.

א. יש להראות את תכנון חלונות הממ"דים שאינם פוגעים באלמנטים ובפרופורציות הפתחים הקיימים, ובהתאם להנחיות המרחביות.

אין לתכנן ממ"דים היושבים על חלונות לשימור בחזית לרחוב רש"י ורחוב הטורים ויש להציע חלופה תכנונית.

ג. בחזית מערבית הפונה לרחוב הטורים ישנה במקור חזית מסחרית, פרטי מסגרות מקוריים (סורגים ותריסים וכו'), ובה חנות מכולת פעילה בפינה הצפ'מע', התוכנית מציעה ביטול הפונקציה המסחרית ושילוב הפתחים ע"ג החזית.

יש לשמר חזית זו בשלמותה, ולהציג ע"ג החזית את פרטי המסגרות המקוריים כולל הפניה לפרט. ואין לתכנן עליהם חלונות ממ"ד.

ג. המלצת המחלקה לתכנן את חלונות הממד"ם כלפי החזית הדרומית ובחזית המזרחית ניתן לתכנן חלונות ממ"ד על פתחים קיימים וללא פריצת פתחים חדשים.

8- מתקנים ומערכות:

יש להראות בתוכנית מיקום מתקנים ומערכות במעטפת הבינוי, כפי שמופיע בהמלצת מהנדס העיר בסעיפים 14 ו-17.

ע"פ ההרמוניקה שהוגשה בתאריך 18.10.21 נראה כי מופיע כיתוב ושירטוט מזגנים ע"ג החזיתות לשימור שאינם מקובלים.

9- יש להסיר את גדר הברזל המאוחרת המקיפה את המגרש, ולהראות פריסת גדרות לרחובות הרלוונטיים שיעשה ע"י אדר' שימור, כולל מידות ופרטי אבן ומיסגור.

10- החזיתות שהוגשו הינן סכמטיות, יש להטמיע ע"ג החזיתות אלמנטים היסטוריים מקוריים:

יש להגיש נספח פרטים לשימור ופרטים חדשים שייעשו ע"י אדריכל שימור.

א. פירוט סוג האבן, מפלסים, מספור שורות ומידות, ולציין: "חזית לשימור", פרט הפרדה.

ב. פרטי מסגרות הכוללים סורגים, תריסים, ופתחים כפי שמופיעים במקור לרבות מפלסים, תבליטים, אבני ראשה, מידות וכו', ולהפנות לפרט.

ג. פרט קצה גג מוצע, מרפסות ופתחים וכו'.

11- החיזוקים יהיו פנימיים בלבד ללא דיקוק. יש להגיש אישור מהנדס שימור לתוכנית המקובלת תכנונית.

2. תושי"ה:

3. מהנדס תמ"א 38:

חוות דעת הוועדה המחוזית

התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2

המלצת מהנדס העיר

חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 11/5/2021

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. מדיניות- מדיניות מע"ר צפון מגדירה באזור בינוי נפחי של עד חמש קומות וגג לא מוגבה. הבקשה חורגת בקומה מהמדיניות. יש לצמצם קומה ולהציע חמש קומות בלבד.

2. תכנון

- עפ"י תיק תיעוד, במבנה המקורי היו קיימות 9 יח"ד, הבקשה מציעה סך של 26 יח"ד אשר אינה אופיינית לשכונה ומייצרת צפיפות יתרה. יש לצמצם את מס' יח"ד.
 - בקומת הקרקע מוצעת הצמדת חצר דרום מזרחית ליח"ד מס' 3. יש להציע רצועה מגוננת של 1.2 מ' מגבול מגרש מזרחי
 - מוצעת כניסה ראשית למבנה מרחוב רש"י בהתאם למערך המבנה המקורי. מקובל.
3. קווי בניין - מוצעים קווי בניין קדמי ואחורי 3מ' וצידי 2מ' ובינוי בהתאם למבנה היסטורי. הקומות החדשות נסוגות בהתאם לקווי בנין תמ"א 38 סעיף 4.1.2.2.8

4. חניה

- מוצעות 10 יח"ד עד 45 מ"ר ועוד 16 יח"ד גדולות יותר. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור זה יש להציע 16 חניות חדשות.
- מוצע מבנה מתקן חניה בחזית דרום מזרחית של קומת הקרקע. מוצעות בסה"כ 18 חניות בקומת מרתף ובארבע קומות חניה תת"ק. מוצגים חניות כפולות, יש לציין את סוג המתקן ואופי החניה.
- יש לשים לב שלא תותר באמצעות התקנת מתקני חניה, הוספת מקומות חניה מעבר לתקן מקסימאלי.
- יש לצרף טבלת מאזן חניה להרמוניקה ולקבל חו"ד מח' תוש"ה.

5. מחסנים

- גובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.2. נטו(רצפה תקרה) ללא הנמכות. יש להראות פתרונות טכניים חלופיים לאורור ולמערכות.
- יש להציע מס' מחסנים כמספר יח"ד (לא יותר) למספר, לשייך ליח"ד ולציין גודל במ"ר.

6. מרפסות

- במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות זיז מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לצמצם בהתאם. לא ניתן לאשר מרפסות מוצעות החורגות מקו בנין מאחר ואינן עוקבות אחר מרפסות זיז קיימות. ניתן להציע מרפסות בנסיגות בינוי.
- יש לצמצם מרפסת ליח"ד 8 המוצעת מעל מתקן כניסה לחניה ומחוץ לקווי בנין.

7. מרחבים מוגנים

- מוצעים ממ"דים לכלל יח"ד בפרויקט מלבד יח"ד מס' 5, בכפוף לאישור הג"א.
 - יש להציע פרט חלון המשתלב עם חלון לשימור. בתאום עם מח' שימור.
8. מעלית ומדרגות - יש להציע הרחבת פעילות המעלית גם לקומות מרתף החניה.
9. חזיתות - יש להציע חלופה עיצובית לחזיתות המבנה התואמת את אופי האזור. יש לקבל התייחסות לאופי התוספת המוצעת ממח' שימור.

10. גג

- במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מעלית ניתן להציע עד מפלס +17.15 בלבד.
- יש לפרט תכנית גגות סופית, לא מובן האם קיימת יציאה לגג והאם חלל המדרגות מקורה.
- יש להציע חלופת גג רעפים למבנה.

11. שימור- יש להשלים נתונים בתיק תיעוד. תכניות מצב קיים אינן תואמות תמונות פנים ואינן תואמות היתרים קודמים הקיימים במערכת.
12. עצים- לא קיימים עצים בתחום המגרש. יש להציע נטיעת כ-2 עצים בוגרים בחלק הדרום מזרחי לכיוון רחוב אלפנדרי.
13. נגישות- מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד פרט ליח"ד מס' 5. יש לקבל חו"ד מח' נגישות.
14. תברואה- מיקום אצירה ופינוי אשפה מוצע בפחים טמונים על כל רוחב המדרכה לרחוב הטורים. יש להציע מיקום חלופי בתאום עם אגף תכנון ואגף תברואה (בנוגע לקיבולת). ניתן להציע מיקום הפחים בפינה הדרום מזרחית בניצב לרחוב אלפנדרי.
15. גמל מים- מיקום גמל מים לחלק הפנימי של החלקה מקובל.
16. חברת החשמל- יש לקבל חו"ד ח"ח כתנאי למעבר לרישוי
17. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).
18. תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.
19. יש להגיש בקשה לפי תמ"א 38/1: תנאי להעברת התוכנית למח' רישוי- תוגש חלופה על בסיס חיזוק ותוספות ("חלופה 0") לבחינת מח' תכנון עיר (לא נדרש רמת פירוט של היתר)
20. בהדמיות/תוכניות/חתיכים/חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר (לפחות עד למבנה הבא מעבר לרחוב הסמוך וכד')
21. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
22. הערות טכניות/שרטוטיות:
- יש להציג גבהים אבסולוטיים (ביחס לפני הים) וגם יחסיים בתוכניות/חתיכים/חזיתות
 - יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א + גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתיכים/חזיתות/תוכנית מדידה).
 - יש להציג מספור הדירות וציון שטח כל דירה.
 - יש להציג את חיזוק הקירות הקיימים/המוצעים לשימור
23. הסימונים הגרפיים המקובלים:
- גבול חלקה- קו כחול עבה (כמו בתב"ע)
 - קירות קיימים- מילוי בצבע אפור
 - קירות חדשים- מילוי כחול (בטון) או ירוק (בלוקים)
 - הריסה- צהוב (לא בהיר מדי, שיהיה קריא)
 - שטחים המוצעים להכשרה מוקפים בקו אדום מרוסק
 - שטחים חדשים מוצעים כתוספת מוקפים בקו אדום רציף

- רכיבים לשימור- מילוי/הטש בסגול בהיר
- קו בניין תב"ע/תמ"א- קו מרוסק כמו בתב"ע (._._.) באדום/ירוק בהיר. להוסיף הערת טקסט צמודה (איזה סוג קו בניין זה) וקווי מידה של קווי הבניין
- סימוני עצים כמו במבא"ת (שימור/עקירה/העתקה)- יש לסמן את כל העצים הקיימים בשטח הבקשה

למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.

הערה:

חוות הדעת נכתבה עוד בטרם התקבלו חוות הדעת מאת הגורמים השונים, וייתכנו שינויים לאור קבלת התייחסותם.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4667

נתונים כלליים	
כתובת	חבשוש 16, בית ישראל
שם המבקש	אנה לדיג'נסקי
סיבת הפניה	הגשת תוכנית בניין עיר
מספר תכנית	959627
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב חבשוש 16 בירושלים
איש קשר	הנדסאית הלל לאה אדריכלות

גוש	חלקה	בשלמות
30086	5088	כן

רקע

רקע היסטורי אדריכלי ותיאור מצב קיים-

האתר ממוקם בשכונת נחלת צבי שהינה חלק משכונת בית ישראל וממוקם בצלע המזרחית של השכונה. בשטח מרקם בניה טורי המהווה פרט מרצף הבינוי ההיסטורי של בית ישראל. החזיתות הראשיות של המבנים בנויות על קו בניין "0" ויוצרות חזית "חומה" לחצר פנימית, הכניסות לבתים היו מהחצר האחורית. גובה המבנים במקור בין קומה אחת לשתיים, במשך השנים הורחבו רב הבתים וצמחו לתוך החצרות וכן לגובה. המבנה ההיסטורי (שנהרס במלואו למעט חזית דרומית לכיוון רח' עדני) הינו הראשון מטור בתים שבין רחוב חבשוש 16 (מכיוון מזרח) רח' יצחק בלזר (מצפון) ורח' עדני 8 (מדרום). מרבית המבנים בשכונה נבנו בעשור הראשון של המאה ה-20, ביניהם גם הבינוי המקורי בחלקה. החלקה ממוקמת בקו "0". המבנה ההיסטורי נהרס שלבי הבניה על פי תיק התייעוד שערך אדר' משה שפירא באתר הינם כדלקמן -

1. שלב בניה היסטורי ראשון - ראשית המאה העשרים: נפח בינוי בדרום החלקה לכיוון רח' עדני, שבנוי על קו רחוב חבשוש, מאחוריו חצר ומבנה קטן נוסף על גבול החלקה המזרחי. מבנה חד קומתי עם בור מים וגג רעפים המשמש למגורים, הכניסה לבית הייתה מחצר פנימית מכיוון רח' עדני דרך מדרגות בשל הפרשי מפלסים מדרום (הגובה) לצפון (הנמוך).
2. תיאור מצב קיים- קיימים בשטח החלקה שני מבנים: הבית הצפוני בעל שלוש קומות עם גג משופע והבית הדרומי בעל שלוש קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים. לבינוי נמצא היתר בניה משנת 2014 הכולל את הריסת המבנה ההיסטורי למעט חזית דרומית לכיוון רח' עדני לה 2 פתחים המסותתים באופן מוקפד מתוכם פתח מסחרי בעל אבן ראשה עם קרניז בולט אשר במסגרת הבקשה נחסם לפתח חלון.

רקע תיכנוני-

1. שימור- אתר מס' 574 ברשימת השימור העירונית-רח' עדני 8, האתר נכלל במתחם לשימור שכונת בית ישראל ובמתחם מס' 639 לרחובות לייב דיין - בלזר יצחק - חבשוש - הרב עדני.
2. תב"ע מס' 3985 - משנת 1990, אזור מגורים מיוחד, 2-3 קומות, בין סעיפיה קביעות הוראות שימור חזיתות ועצים.
3. תכנית מתאר לבית ישראל מס' 4383 - בתוקף משנת 1994. יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד. 155% בניה ב - 3 קומות לחזית ראשית לרחוב חבשוש וקומה 1 לחזית אחורית.

התוכנית מסמנת קו בנין 0 לשני אגפים בגובה מבנה 2 קומות מקורים גג רעפים וביניהם חצר פתוחה. תכנית אב מע"ר צפון – מהווה מסמך מדיניות. התוכנית קובעת באתר גובה 4 קומות וגג רעפים. 4. היתרים-

מספר תיק	כתובת	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס רישוי	תאריך סטטוס	מבקש
2012/0019.00		05/01/2012	בניה חדשה / בניין חדש	הופק-הוצא היתר בניה	19/06/2014	ווילאם ז רז

הבקשה המוצעת-

מתוך מערכת התב"ע העירונית:

תוספת קומות למבנה קיים כדלקמן:

שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג', קביעת סל השטחים בתוכנית ל- 406.4 מ"ר מתוכם 334.4 מ"ר שטח עיקרי ו- 72 מ"ר שטחי שירות המהווים 300.5% בניה מרבי, הגדלת מס' קומות מ- 2 וגג רעפים מוגבה ל- 4 וגג רעפים לא מוגבה, הגדלת מס' יח"ד מ- 4 ל-6, קביעת קווי בניין חדשים, קביעת הוראות בניו, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

תשריט-

יש לסמן בסגול חזית היסטורית דרומית.

בהוראות התוכנית-

תנאים למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק שיוצע בתוכנית.

יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות.

לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות בחזית לשימור.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	4339

נתונים כלליים	
כתובת	דן 1, גאולים - בקעה
שם המבקש	קאסוטו עודד אלי
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15381
מהות הבקשה	בקשה להריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 38
איש קשר	אדריכל בן שמחון אביגיל

גוש	חלקה	בשלמות
30014	47	כן

רקע

רקע היסטורי

הבית ברחוב דן 1 ממוקם בשכונת בקעה. השכונה הוקמה בסוף המאה ה-19 ע"י אוכלוסיה ערבית שעסקה בחקלאות. ארגון השכונה כגריד אינו נובע מתכנון אורבני אלא מחלוקה לחלקות חקלאיות מאורכות שהשתרעו בין דרך בית לחם לבין מסילת הרכבת. את החלקות הארוכות חילקו שבילי חמורים צרים. עם כניסת שלטון המנדט הבריטי, התפתחה השכונה כשכונת רווחה עירונית סביב 2 צירים מסחריים ראשיים-דרך חברון ודרך בית לחם. עם זאת, אופייה החקלאי של השכונה ניכר עד שנות ה-50 עם כניסתה של אוכלוסיה יהודית.

החלקה היתה בבעלות חאג' מוחמד גוזלן אל עבאסי. בבעלותו היו מגרשים רבים נוספים באזור. המבנה הוקם בין 1944-1948. המבנה בן קומה אחת וגג שטוח וצורתו כאות ר'. סגנון המבנה מנדטורי פשוט. הוא מחופה אבן בעיבוד טובה, כולל חלונות רחבים בעלי קשת שטוחה וסורגים מקוריים בעיצוב אר-דקו. החלק המזרחי של המבנה מוקף קירות אך אינו מקורה. כנראה הגג קרס או הוסר או שלא נבנה מלכתחילה. בחזית רחוב יששכר הוקם עוד לפני שנות ה-70 מחסן ומעט מאוחר יותר הוקם מבנה נוסף מדרום. בהיתר מ-1981 נראה כי המחסן שימש בשנות ה-80 כחנות בגדים, הבית שימש כבית כנסת והתוספת מדרום כמגורים. המחסן והתוספת הדרומית נהרסו בשלב מאוחר יותר. בשנות ה-90 נסגרה הפינה הצפון מערבית של המבנה באבן שונה. גם המעקה הבנוי בגג נבנה מאבן שאינה מתאימה לאבן המקורית. כיום הבית נטוש ומוזנח.

רקע סטטוטורי

תכנית מתאר 62 משנת 1959 – אזור מגורים 1 – 75% בניה ב-3 קומות. תכנית 3770 משנת 1999 – אזור מגורים 1 מיוחד, 78% בניה, מספר קומות מקסימלי – 3 קומות וגג רעפים, גובה כולל של הקירות לא יעלה על 11 מ'. קו בניין קדמי 6 מ', קו בניין צדי 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ'. התכנית אינה מגדירה את הבניין לשימור.

תכנית אב בקעה – תכנית שנועדה להוות תיקון לתכנית 3770 בשל עיוותים שנוצרו ביישום התכנית ובכוונת התב"ע המקורית ובשל בעיות תכנוניות שלא נצפו מראש. תכנית האב שואפת לנתח באופן מעמיק יותר את השכונה, לחלקה לתתי אזורים ולתת הגדרות ברורות יותר לבניה בכל אחד מתתי האזורים. גם הגדרות השימור של תכנית האב יותר ספציפיות.

תכנית האב אינה מגדירה את המבנה הנדון כמבנה לשימור אך הוא במתחם בינוי A - מרקם לשימור. תכנית האב מגדירה בינוי של עד 3 קומות וגג רעפים.

מדיניות מחלקת תכנון – בהתאם לתכנית אב בקעה. -120%-90 בניה מרביים. תכנית תת קרקעית 70%.

היתרים – 1981/424 משנת 1981 – שינוי יעוד ממחסן לחנות בגדים. מבנה המחסן/חנות לא קיים כיום.

שימור –

כרטסת השימור – מס' 2671

גדר מסומנת לשימור בתב"ע 3770.

תיאור הבקשה–

הריסה ובניה מכח תמ"א 38 ללא שימור המבנה. הבקשה מציעה 3.5 קומות חניה תת קרקעית בנפח הנובע מקווי בניין מוצעים של 4 מ' ב-3 חזיתות ו-2 מ' בחזית צדית.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

התכנית מאושרת בתנאים הבאים:

1. המבנה סומן בכרטסת השימור מס' 2671. בכרטיס השימור נכתב כי המבנה ראוי לשימור כמייצג תקופה וסגנון בנייה המהווים חלק מפסיפס הסגנונות האופייניים לשכונת בקעה. מעיון בתיק התיעוד, נראה כי חלקים מהמבנה לא נשמרו וכי נותר בשלמות רק אגף אחד. המבנה שנוותר הינו בעל קומה אחת, עשוי קירות אבן עם גב בטון, וסגנונו כפרי מנדטורי צנוע. בחלונות נשמרו סורגים בסגנון אר דקו. לפיכך יש לשמר את האגף שנשמר. מכיוון שמדובר על מבנה פשוט מבחינה סגנונית וקונסטרוקטיבית, ומכיוון שמפלס הבניין נמוך מהרחוב, ניתן לשקול פירוק והרכבה של החזיתות המקוריות של האגף שנשמר. יש לשמור לפחות 2 חזיתות – חזית לרחוב דן וחזית צד לכיוון מערב. החזיתות יכללו את האבן, הפתחים והסורגים. יש לשמור את פינת המבנה המקורית שהינה פינה שקועה.
 2. הגדר מסומנת לשימור בתב"ע 3770. יש לסמנה לשימור.
 3. בחלקה נמצא פתח של בור מים, מנותק מהקרקע. בורות מים ע"פ התכנית המאושרת מיועדים לשימור. במידה וימצא בור מים, יש לפנות למחלקת שימור לקבלת הוראות לשימורו אם יוחלט כי הינו בעל ערך שימורי. גם אם לא ימצא בור מים, יש לשמור את פתח הבור ולסמן מיקום מוצע בשטח הגינה.
 4. הבקשה מתעלמת מהמבנה הקיים. גם כשמבוקשת הריסה, יש לסמן ע"ג התכנית את הקירות המבוקשים להריסה וכמו כן, לשרטט תכניות וחזיתות מצב קיים. כאמור המלצתנו היא שימור 2 חזיתות (או פירוק והרכבה).
 5. הבקשה חורגת מהתב"ע המגדירה את המבנה כאזור מגורים 1 מיוחד ומתכנית האב המגדירה את המבנה כחלק מאזור A לשימור – אזור בו יש לשמור על אופי "לב בקעה" תוך הגדרת מימוש זכויות בניה תומכת שימור. אזור לב בקעה מאופיין בנפחי בנייה נמוכים, תכסיות נמוכות, צמחיה וגינות. בתקנון תכנית האב קיימת גם התייחסות לתכנית 10038 והגבלתה ע"פ הוראות תכנית האב.
- החריגה מתבטאת בעיקר בנושאים הבאים:
- א. קו הבניין ותכנית – הבקשה מציעה בינוי בחריגה מהמאוסר. מבוקש קו בניין של 4 מ' בחזיתות לרחוב במקום 6 מ', וחזית צדית מכיוון רחוב יששכר – 2 מ' במקום 4 מ'. חזית צדית מכיוון רחוב דן מוצעת לפי התב"ע – 4 מ'.
- מדובר באזור לשימור A שהוא אזור עם הוראות מפורשות גם לבנייה חדשה וזאת על מנת לשמור על אופי המרקם לשימור הכולל גינות רחבות, תכסיות ונפחי בינוי נמוכים. ניתן לראות בחתך הרחוב כי קו הבניין המקורי נשמר לאורך הרחוב. התכנית המוצעת פוגעת בשימור המרקמי ולכן יש לשמור על קווי בניין ע"פ המאוסר ולצמצם את תכנית הבינוי (עד 40% מקסימום בבניה חדשה וחריגה תהווה סטיה ממדיניות).

- ב. יש להציע גינון ונטיעות של עצים בוגרים. בחזית לרחוב הוצע שטח מרוצף. יש לשמור על 70% גינון לפי הוראות תכנית האב.
- ג. חניה - ע"פ תכנית האב לגבי בניה תת קרקעית ניתן לוותר על חניות משיקולי שימור על מנת לשמור את המבנים והחצרות המגוננות (סעיף 4.1.3/11). לפיכך יש להתאים את חפירת החניות לקו הבניין המאושר. ע"פ סעיף 4.1.3/11, יש להציע גינון גם מעל קירוי הרמפה.
- ד. גג - לפי תכנית האב והתב"ע, יש לבנות גג רעפים מעל 3 קומות. מכיוון שהמבנה המקורי כולל גג שטוח, אין התנגדות לבקשה לקומה חלקית בנטיעה. יש לבטל חדר יציאה לגג. המעלית תגיע לקומה ג' ולא לגג.
6. עיצוב המבנה – לבקשתנו, שונה העיצוב שכלל בראשיתו מגוון רחב מדי של סגנונות, פתחים, טקסטורות. ביקשנו נקיון צורני. העיצוב המוצע דורש המשך טיפול אדריכלי, במיוחד כשמדובר בשכונת בקעה שהינה שכונה מוקפדת. חלק מהפתחים המוצעים מוקמו כתוצאה מעיצוב הפנים וללא מחשבה מספקת על החזיתות. מוצעים פתחים בגדלים שונים, במרווחים ובמקצב לא אחידים ובמיקומים שאינם תואמים בין קומה לקומה. כמו כן, מוצעות מרפסות שירות בחזית הרחוב. יש לשפר את העיצוב. אין למקם מרפסות שירות בחזית לרחוב. כמו כן, יש לעצב באופן אחר את חלונות השירותים בחזיתות (או למקם אותם בחזיתות אחרות).
7. יש להגיש סקר עצים.
8. יש להגיש נספח פרטים.
9. יש להגיש תכנית פיתוח כולל גדרות לשימור, גדרות מוצעות ושערים, גינון ונטיעות, מיקום תשתיות, פריסת גדרות.
10. תנאי למתן היתר - אישור תיק תיעוד, חו"ד מהנדס, אדריכל שימור מלווה, ערבות בנקאית וכתב התחייבות.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	14/11/2021 - י' כסלו תשפ"ב
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	2021/63
מספר תיק	3010

נתונים כלליים	
כתובת	פנחס גריבסקי 28, אלקבץ 34, גבעת שאול
שם המבקש	רוט שיעה
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה
תיק רישוי	2017/1006.00
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים חדש
איש קשר	אדריכלית בן שמחון אביגיל

גוש	חלקה	בשלמות
30168	18	כן
30168	100	כן

רקע

מדובר במבנה היסטורי בשכונת גבעת שאול, ברחוב אלקבץ 34. כיום החלקה היא חלק מפרוייקט בניה חדש ברח' גריבסקי 28. מיקום המבנה הוא בשטח המוגדר בתב"ע המאושרת כשצ"פ. המבנה ההיסטורי הוא בן קומה אחת וגג רעפים דו שיפועי. מאחורי המבנה חצר גדולה. הבית נבנה ככל הנראה בעשור השני של המאה ה-20. זהו אחד הבתים הראשונים בשכונה שהוקמה ב-1906 על אדמות שנקנו מתושבי הכפר דיר יאסין. השכונה מאורגנת כרשת של רחובות אורתוגונוליים והחלקות כללו לרוב בית לא גדול ושטח חצר גדולה לחקלאות. במהלך מלחמת העולם הראשונה, היתה גבעת שאול בקו האש וחלק מהבתים נהרסו. יתכן שגם מבנה זה נפגע ונבנה מחדש. בתצ"א מ-1918 נראה המבנה ללא גג. בבית גרה משפחת עבאדי (ככל הנראה המשפחה המייסדת של מאפיית עבאדי בשוק מחנה יהודה) לא שרד הרבה מהבניין המקורי – כבר בשנות ה-30 נוספו תוספות בניה ורוב הקירות נבנו מחדש. ככל הנראה עמד הרוס עד אז ונבנה מחדש אך באיכות לא גבוהה. בעשורים האחרונים הוחלף והוגבה הגג המקורי והמרפסת הקדמית נסגרה באבן לא תואמת. נותר קיר אחד מקורי מאבן טובזה גסה וקטע קיר נוסף ובו סורג מקורי. בחצר מסומן בור מים אך לא ידוע אם קיים. בחרת מספר עצים. ע"פ תיק התיעוד וחור"ד אגרונום, העצים מתים או שאינם בריאים.



3 - תיעוד היסטורי
ב. תולדות הבית



שלב בניה א' - אחרי 1910 ולפני 1918

מערך מדיק אינו ידוע, אך בצילום אוויר משנת 1918 נראה בית ריב"ר על ללא גג באתר. מידות הבית זהות למידות הבית הקיים היום (כולל הסנירה המאוחרת). ייתכן מאוד שמדובר באחד מראשוני הבתים של השכונה ושפגע בהפצצות הכוחות הבריטיים במלחמת העולם הראשונה. אפשרות שניה היא שמדובר בבית שבנייתו החלה זמן קצר לפני כיבוש העיר ושהבנייה הוקפאה עקב הקרבות. לא סביר שהבית החל להבנות ב-1917 או 1918, עקב המצב הבטחוני הבלתי יציב.

הבית הוא חלק ממקבץ צפוף של בתים קטנים, ככל הנראה תוצאה של תת-תחלוקה של מגרש סטנדרטי (מסומן בקו אדום מקוקו). השוואה לחלוקות אחרות בשכונה עליהם נבנו בתים יחידים מעלה כי החלוקה עליה נבנה הבית המתועד והשטח המגודר שמאחוריו היא בשטח של בדיק רבע מחלקה טיפוסית. פעולה זו תאמת את הידוע ממקורות אחרים על הרמה הכלכלית הירודה של רבים מתושבי השכונה המקוריים ועל העדר אכיפה של חוקי בניה. בור המים מפיע במפות מאוחרות יותר, אך אין לו זכר על פני השטח היום.

משלב בניה זה שרד עד ימינו ככל הנראה רק הקיר הדרומי הבנוי אבני בסיתות טובה גם במיוחד, הנראה בצילום משמאל וכלל הנראה עבר דיקוק. ייתכן גם שהחלון הצפוני בחזית המערבית וקטע הקיר שסביבם הם גם משלב זה (ראו עמוד 39)

בשריטוט משמאל שחזור של המקבץ הבנוי כולו על פי צילום אוויר משנת 1918. החלוקה המתועדת מסומנת ברקע אדום.

תיק תיעוד מקדים | רח' אלקבץ 34

שגיאה רות | אודיוויל | 052-8407973 | shayaroth@gmail.com

6 - תיעוד חצר

היעד צילום



תיק תיעוד מקדים | רח' אלקבץ 34

שגיאה רות | אודיוויל | 052-8407973 | shayaroth@gmail.com



רקע תכנוני -

תכנית 367359 - פרויקט מגורים ברחוב גרייבסקי 28 שהמבנה ההיסטורי נמצא בשטחו. התב"ע קבעה כי תנאי למתן היתר יהיה בחינת הערכיות השימורית של המבנה בחלקה 18 ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת שימור. ככל שיוחלט על הותרת הבניין בתחום תא שטח 2, 3, השימוש בו יהיה ציבורי נלווה לשצ"פ. התכנית קבעה גם עצים לשימור בשטח התכנית. היתר 2017/1006.00 הושלמו תנאים למתן היתר של מחלקת שימור. הגדרה לשימור בכרטסת 2153.

תיאור הבקשה -

מחלקת שימור מבקשת להוציא את המבנה מרשימת השימור.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 63

בצוות השימור נדון תיק התיעוד לצורך החלטה לגבי שימור המבנה כפי שנדרש בהוראות התב"ע. המבנה עבר שינויים רבים במהלך השנים. בשל כך לא נמצא ערך לשימור במבנה הקיים. הוחלט שניתן להרוס את המבנה המסומן לשימור.