

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית 30050/61 ירושלים, ת"ת 15:38:23 06/11/2014
מחוז ירושלים ריכל אמיר פרוינדליך, מ.ר. 114058

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/11/2022

להפקיד את התכנית

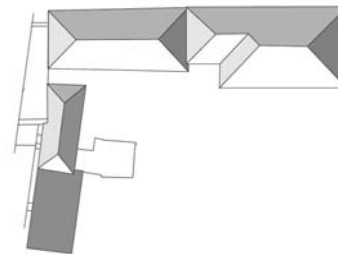
20/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



"בית-הפחה", רח' הנביאים 61-63, ירושלים 30050/61
תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי, אפריל 2014



אמיר פרוינדליך – אדריכל
Amir Freundlich – Architect

אדריכלות ושימור המורשת הבנויה

טל': 0547719988 , עמיקם 37830
Amiqam 37830, ISRAEL Tel; +972-547719988
Email: amfreundlich@gmail.com

מ.ר. 114058

יעל פורמן-נעמן, מתכננת ערים

סקר הנדסי; אינג' עופר כהן – שימור מבנים והנדסה

תוכן עניינים:

1	א. נתונים כלליים
	ב. רקע היסטורי
11	ב.1. כללי
14	ב.2. תמונות ומסמכים היסטורים
29	ב.3. ניתוח שלבי בנייה (שחזור גרפי)
	ג. תאור מצב קיים
37	ג.1. סביבה
38	ג.2. תאור המבנה – כללי
40	ג.3. שרטוטים; תוכניות, חתכים ופרטים מקוריים
49	ג.4. תיאור בצילום
	ד. סקר הנדסי
65	ד.1. תיאור תהליכי בלייה והרס
67	ד.2. תיאור תהליכי בלייה והרס בצילום
71	ד.3. תוכנית חפיפה
73	ד.4. מיפוי תהליכי בלייה והרס ע"ג חזיתות
79	ה. סיכום ומסקנות – הערכה
80	ו. מקורות

תיק התיעוד והסקר הפיסי המובא בזאת נעשה בדרישת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה וכחלק מהגשת תוכניות לפיתוח המתחם כולו לרבות שימור נכסי מורשת, הקמת מתחם תיירותי היסטורי והקמת מרכז מסחרי ומגורים, בתכנונם של אדריכל איאן באדר (PEI COBB FREED & PARTNERS Architects LLP NY) ובשיתוף אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

תיק התיעוד נעשה במקביל לביצוע תיקי תיעוד מתחמי למתחם בנין בהזמנת עו"ד אריה נח בשם עזבון אלברט בנין המנוח.

פרטי התקשרות;

עו"ד אריה נח , יפו 68, ירושלים 02-5377677. אדריכל אלי רכס, האומן 9 ירושלים 02-6790144



א.4. סוג הבעלות

בעלות פרטית, עזבון אלברט בנין (1904-1999), בניהולו של עו"ד אריה נח.

א.5. שטח המגרש; 2,075 מ"ר מדוד, 500 מ"ר היטל בנוי.

א.6. הסיבה לתיעוד וסקר

דרישת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה כחלק מהגשת תוכניות לפיתוח המתחם כולו לרבות שימור נכסי מורשת, הקמת מתחם תיירותי היסטורי והקמת מרכז מסחרי ומגורים.

א.7. מזמין התיעוד

עו"ד אריה נח, יפו 68, ירושלים 02-5377677. אדריכל אלי רכס, האומן 9 ירושלים 02-6790144

א.8. פרטי המתכנן

אדריכל איאן באדר (PEI COBB FREED & PARTNERS Architects LLP NY) ובשיתוף אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

א.9. צילום כללי של המבנה;



מבט לצפון אל החזית דרומית של בית הפחה והתוספות המאוחרות לו. מרס 2014. צילום: יעל פורמן-נעמן



א. נתונים כלליים

בית הפחה (50/61) הוקם בשנות ה-60 של המאה ה-19. הוא הקדום מבין המבנים בסביבתו.

א.1. מיקום: גוש מספר 30050, חלקה 61, רחוב הנביאים 61-63.

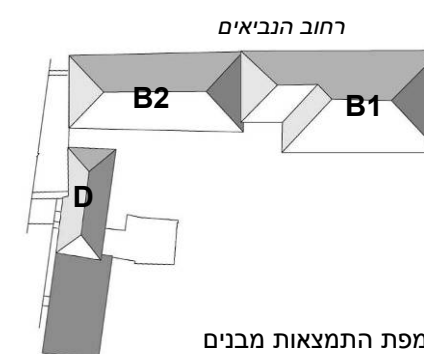
א.2. מפת התמצאות;



סימון מגרש בית הפחה על גבי מפת GIS עיריית ירושלים (חלקה 61 בהירה)

א.3. תיאור המבנה, כללי

במגרש מצויים 3 מבנים היסטוריים, שניים בנויים ברצף לאורך רחוב הנביאים (בית הפחה/בנין B1, ו"בית הרב" 1 B2) והשלישי ניצב להם ובנוי בצמוד לגבול המגרש המערבי עם מלון קמיניץ (D). בין בית הרב (B2) למבנה הניצב לו (D) בנוי גרם מדרגות מאבן המוליך לקומות העליונות של שני המבנים. המבנים במגרש בנויים אבן אך נבדלים בטכנולוגיות הבנייה בהן נעשה שימוש לקירוי החללים, כמו גם בעובי הקירות ופרטי המזוזות.



א.10. מפת סביבה

קנ"מ 1:1000 (במקור 1:500). מסומנים בצבע – החלקה והמבנים הנסקרים בתוכה





א.11. צילום אוויר מצב קיים

תצלום אוויר, 2012. באדיבות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

חלקה 61 מסומנת בקו כחול



א.13. כרטסת השימור,

מספר האתר בכרטסת השימור –2519

כרטיס בית הפחה (מכונה בנין) מתוך אתר העירייה;

<http://jerdofiles.jerusalem.muni.il/pages/pTeurAtar.aspx?atarNum=113>

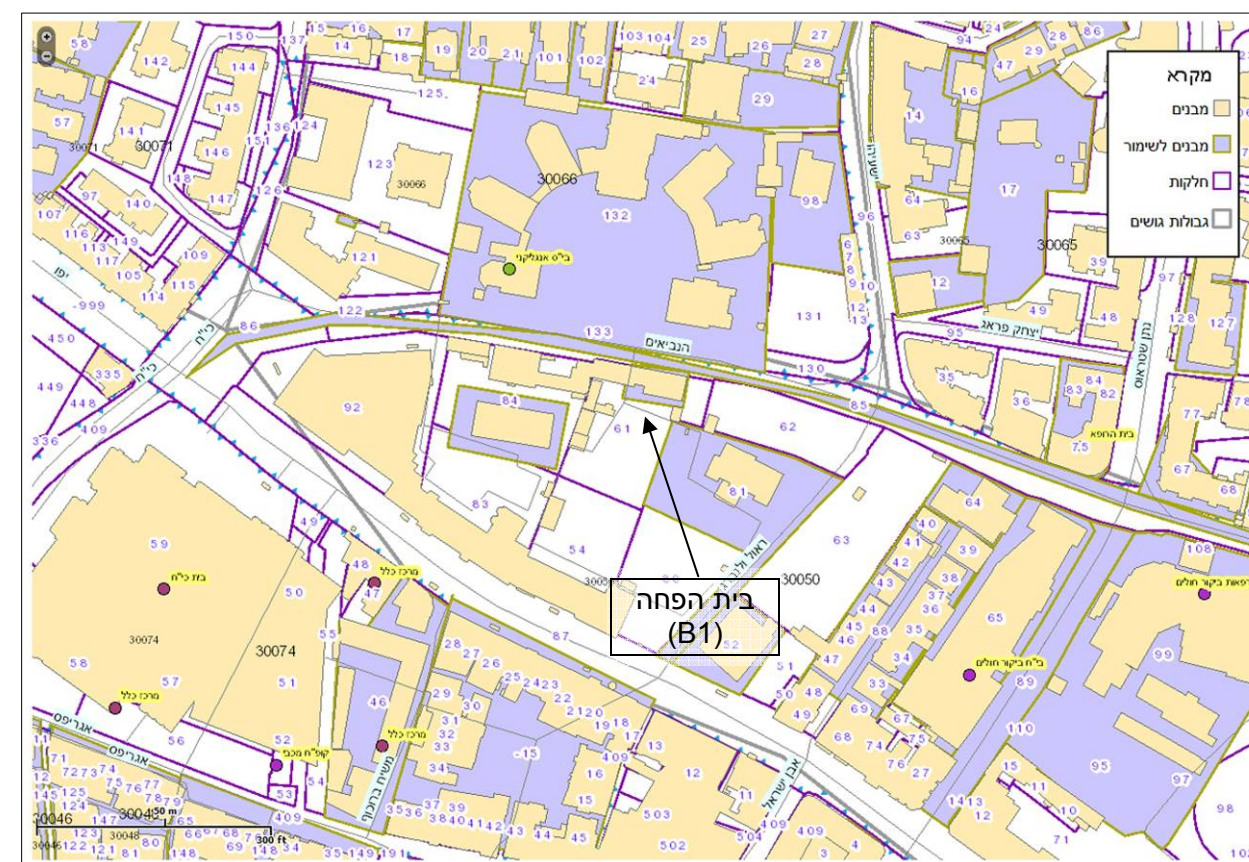
א.12. בית הפחה וסביבתו, מפת מבנים לשימור

מאתר ה-GIS של עיריית ירושלים (9 במרס 2014)

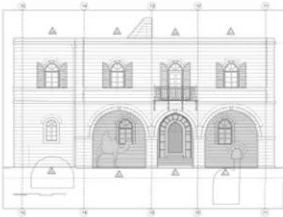
תיקי תיעוד

שם אתר: בית בנין

תיאור אתר:
בית אבן בן 2 קומות. גג עשוי 3 כיפות אבן שטוחות (על בסיס רבועי) ציר מרכזי מודגש ע"י גמלון ומרפסת מעוטרת. החלונות מקושטים. למבנה העיקרי שני אגפים בני קומה. בניה מפוארת, חטובים באבן, פילסטרים. לצד רח' יפו רחבה עם סוכת גפנים. בחצר עצים עבותים: חרוב, ברושים, אורנים. נבנה בתקופת התורכים.





זיהוי מבנה / אתר				
מס. כרטסת	מס. גוש	מס. חלקה	כתובת	
2519	30050	61	הנביאים 61-63	
מרכיב:	מתחם/מרקם	מבנה	ציר	אחר
הערות				
זיהוי אדריכלי				
	מקומי, מורכב; שלושה שלבי בנייה			
	שלוש, חזית ראשית פורמאלית לכיוון דרום			
	פורטיקו בחזית, בעבר מרפסות זיזות, יציאה לגג כיפות, פסי קומה פילסטרים פשוטים בפניות			
	מגוון בהתאם לשלב בנייה; קשתות 'חמסה', קשתות חצי עגולות, קשתות שטוחות			
חזית אדריכלית*				
הערות				
* רה-קונסטרוקציה חזית דרומית סוף המאה ה-19 (מתוך תיעוד מלא חלקה 61)				
תיאור פיזי				
מספר קומות	שתי קומות			
חללים תת קרקעיים	זוג בורות מים			
גג	כיפה	רעפים	שטוח	משולב
טכנולוגיות בנייה - קיר חיצוני		אבן דו פני 1.4-0.8 מ' (קומת מרתף, קומה א'), 0.65 בבית הרב.		
טכנולוגיות בנייה - קירות פנים		בגדדית (?) 0.2		
טכנולוגיות בנייה - תקרות		קמרונות צלב ומזרי (קומה א')		
מאפייני בליה והרס		סדיקה מקומית, חדירת רטיבות מהגגות, מליטה צמנטית ופיח בחזית הנביאים		
מצב פיזי	טוב ומתוחזק	טוב בתהליך בלייה	בליה מתקדמת והרס	גרוע, מסוכן
הערות				
הצהרת משמעות תרבותית				
ערכים	היסטורי	חברתי-דתי	אסתטי	מדעי
רמת חשיבות	שכונתית	עירונית	ארצית	בין-לאומית
הצהרת משמעות				
אחד המבנים הראשונים שנבנו ממערב למגרש הרוסים והקדום במתחם.				
דירוג מבנה	מונומנט	א' - גבוה	ב' - בינוני	ג' - נמוך
פרטי הסוקר/ים				
שם פרטי+משפחה	כתובת משרד	מועד עריכת הסקר	מועד עדכון הסקר	
אמיר פרוינדליך	עמיקם 37830	אפריל 2013-אפרל 2014	אפריל 2014	
הערות				
נסקר כחלק מעריכת תיק תיעוד מלא וסקר מתחמי				

זיהוי מבנה / אתר				
מס. כרטסת	מס. גוש	מס. חלקה	כתובת	סימון מבנה
2519	30050	61	הנביאים 61-63	B
מרכיב:	מתחם/מרקם	מבנה	ציר	אחר
נתונים כלליים וסטטוטוריים				
שימוש נוכחי	קומת קרקע; משרד, מחסנים, ביכ"ס, קומה א'; מגורים וסדנאות אמנים			
שמות מבנה	בית הפחה, בית הרב, בית בנין			
שטח בנוי	604=302+302 מ"ר			
בעלויות במבנה	פרטי	ציבורי	הקדש	אחר
בעלות בקרקע	עזבון אלברט בנין			
תכניות חלות	אין			
הקשר סביבתי	מצפון רחוב הנביאים, מדרום וממזרח מגרשי חנייה, ממערב חלקה 84 (קמיניץ)			
הערות	תכנית סביבה			
נתונים היסטוריים				
יזם / בעלים	ככל הנראה הכנסייה היוונית			
שנת הקמה	1858-1865			
מתכנן	לא ידוע			
שימושים	מגורים	ציבורי	דת	מסחר
אירוע היסטורי	אין בנמצא			
אישיות היסטורית	ראשיד פאשה, איברהים פאשה, תופיק ביי, ג'אווד ביי, סמיר בנין, אלברט בנין			
הערות	צילום/רישום היסטורי			
תיאור האתר				
נצפות / נראות	בולט	חלקי	חבוי	
נגישות	רגל	רכב		
העמדת מבנה	קו 0	קו בניין	מרכז מגרש	
צמחיה	זוג ברושים ועץ זית בחזית דרומית			
גדרות	חומת הגבול עם מגרש 83+84 (קמיניץ)			
הערות	צילום מצב קיים			
הקשר אורבני				
מיקום	עיר עתיקה	עיר היסטורית	עיר מודרנית	שטח פתוח
טיפולוגיה	בית פרטי בין הנביאים ליפו			
תקדימים	בית טיכו, בית קדינוב, בית בורוכוב, בית נבון ועוד			

"מתחם בנין", ירושלים - סקר מתחמי מרץ 2014
אמיר פרוינדליך - אדריכל, יעל פורמן-נעמן - מתכנתת ערים

א.14. תכניות חלות

א.14. תכנית מתאר ירושלים, מספר 62 (1959). תכנית זו היא צירוף של תכנית המתאר משנת 1944 והתיקון לה, כפי שאושר בת.ב.ע מס' 62 שפורסמה בילקוט הפרסומים ב-16.7.1959. מיקום המבנה מסומן בחץ. ייעוד הקרקע של החלקה המתועדת בתכנית הוא למגורים 2.

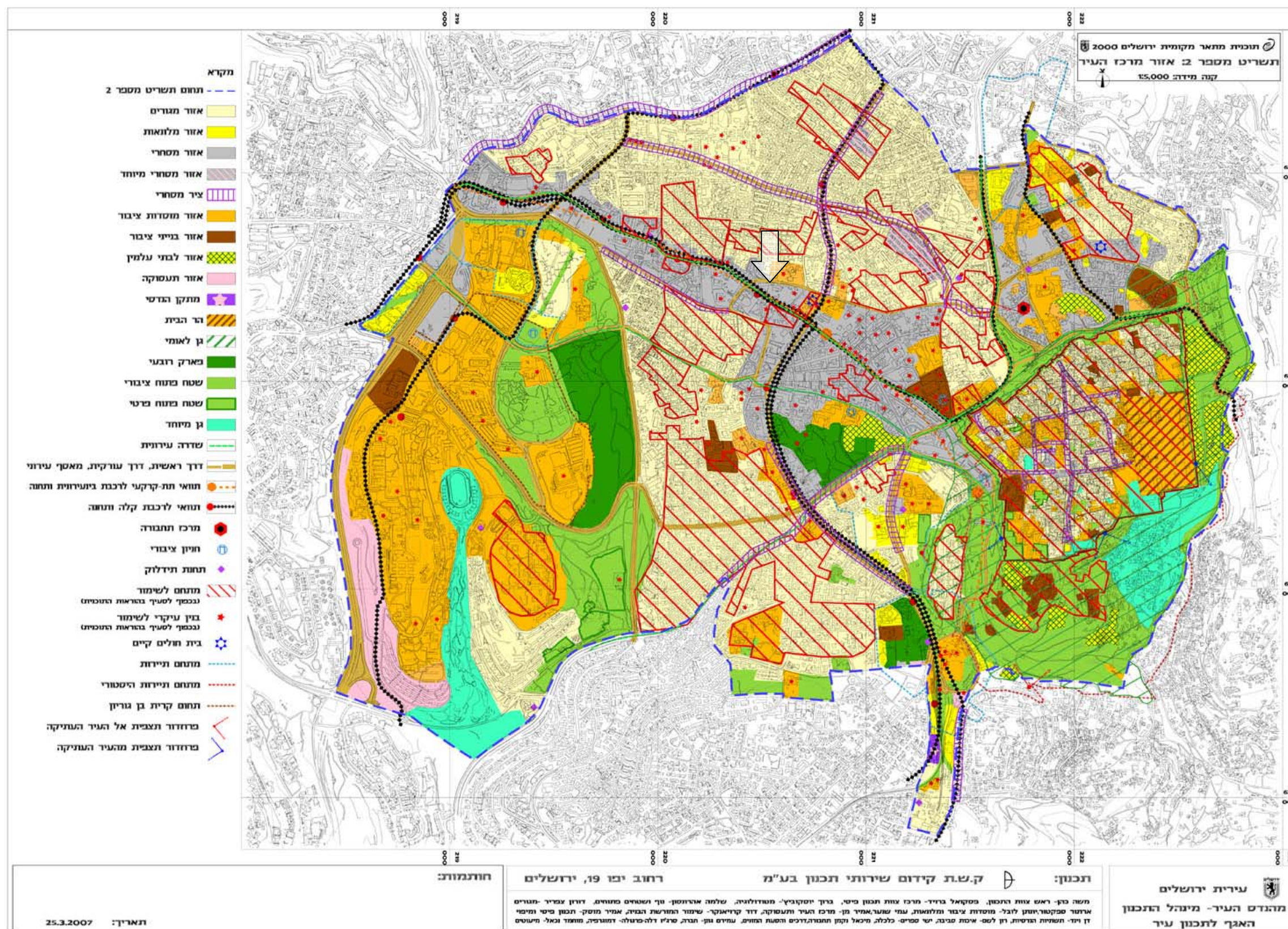


מקרא	
אזור ארכיאולוגי	בזון קו שביטח חשק
בית הקברות	בזונות התכנית ובגין ט
שטח מתקני נכס	אזור מבוני 1
שטח פתוח כרעי	2
שטח פתוח אזורי	3
חנות, עין כוח, דיו יאסין, מי נפסות, בית שבע, עירייה	4
אזור הויסה	5
דרך	6
דרך מבוטלת	7
חנית מחתית	הקריה
שטח פתוח נכלל בתכנית	שטח לבנייה מבוני
שטח פתוח נכלל בתכנית	אזור מסחרי
1.1.1967 עד 1.1.1972	אזור תעשייה
1.1.1972 עד 1.1.1982	שטח פתוח
1.1.1982 עד הווה	שטח מילפ הגזול
רוחב הדרך	

א.14.ב. תכנית מתאר ירושלים, מספר 2000 [מסמכי התכנית משנת 2007, התכנית לא הופקדה אך משמשת

מסמך מדיניות מנחה]

תשריט מספר 2 - מרכז העיר. החלקה המדוברת מסומנת לייעוד מסחרי. המבנה מסומן בחץ.





א.14.ב. תכנית מתאר ירושלים, מספר 2000

[מסמכי התכנית משנת 2007, התכנית לא הופקדה אך משמשת כמסמך מדיניות מנחה]

החלקה המתועדת מסומנת בתכנית זו בפוליון מע"ר כללי – המשתרע לאורך ציר רחוב יפו, מהכניסה לעיר ועד לשער יפו.

תשומת הלב לסעיפים המובאים להלן:

מטרות התכנית

לתכנית מתאר ירושלים שתי מטרות מרכזיות, ביניהן קיים מתח מתמיד:

- מתן מענה לצורכי הפיתוח הצפויים בטווח התכנון.
- שמירה על המורשת הבנויה, שטחים פתוחים, ערכי טבע, נוף ומורשת טבעית.

סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית

ד. הגדרת העיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות כמתחם או אתר לשימור וקביעת הוראות לפיהן תוכן תכנית כוללת עם הוראות לשימור לכל מתחם ואתר, וקביעת הוראות בנוגע לאישור תכניות מפורטות עד לאישורה של תכנית כאמור.

ה. הגדרת אזורי המע"ר של ירושלים תוך קביעתם כאזורים הכוללים שימושים מעורבים ובינוי אינטנסיבי.

י. קביעת תבנית הבניה העירונית תוך ציפוף המרקם הקיים ובכפוף להבטחת המענה לצרכי הציבור השכונתיים.

בהתייחסה למתחמי שימור, סעיף 4.3 בתכנית מתייחס לייעוד מתחם לשימור / אתר לשימור (העיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות)

העיר ההיסטורית המסומנת כ"מתחם לשימור" כוללת את אזור ההתיישבות מחוץ לחומות העיר העתיקה כפי שהיה בעת הכרזת מדינת ישראל בשנת 1948.

סימול "אתר לשימור" מסומן בשכונות שהיו קיימות בשנת 1948 ואשר נמצאות מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.

עיקרי הוראות התכנית בהתייחס לעיר ההיסטורית ולשכונות ההיסטוריות:

העיר ההיסטורית מסומנת בתשריט ביעוד "מתחם לשימור" וכוללת את המתחם הרציף שהיה בנוי בשנת 1948 ומהווה את הגלעין ההיסטורי של התפתחות ירושלים מחוץ לחומות. השכונות ההיסטוריות מסומנות בתשריט בסימבול "אתר לשימור" וכוללות את אותן שכונות וגרעיני הכפרים שנבנו לפני שנת 1948 ואשר אין ביניהם רצף גיאוגרפי.

התכנית קובעת כי במתחם לשימור (העיר ההיסטורית) ובאתר לשימור (השכונות ההיסטוריות) יוכנו תכניות כוללות שבהן , בין היתר, הוראות לשימור. עד להכנת תכניות כאמור מחוייבת כל תכנית במתחם לשימור או בסמוך לאתר לשימור לכלול בין מסמכיה תיק קדם תיעוד לכל בניין שנבנה לפני שנת 1948, וכן מסמכים המציגים את התאמת הבינוי לסביבה הקרובה ולחתך הרחוב.

ברובד נוסף מסומנת העיר ההיסטורית כחלק מאזור המגורים העירוני. אולם בהוראות הנוגעות לייעוד זה נקבע כי בתחומי העיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות ("מתחם ואתרים לשימור") לא יחולו ההוראות המאפשרות את ציפוף המרקם הקיים על ידי תוספת שתי קומות לבניינים קיימים או בניית בניינים בני 6 ו 8 קומות על מגרשים ריקים. כלומר, התכנית משאירה למוסדות התכנון גמישות רבה יותר בכל הנוגע לעיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות מתוך הנחה שכל בניה שתאושר במתחמים אלו תיעשה בקנה המידה המאושר בשכונה ותוך שמירה על המורשת הבנויה והטבעית של העיר אשר מהווה נכס תרבותי ותיירותי כאחד, אשר חשוב להקפיד על שימורו.

מע"ר

התכנית מסמנת מע"ר כללי המשתרע מהכניסה לעיר, לאורך רחוב יפו ועד לשער יפו. באזור זה קובעת התכנית תמהיל שימושים גמיש עם תמרוץ למשרדים ומסחר ולדירות קטנות להשכרה וחובה של שימוש מסחרי במפלס הרחוב.





א.14.ג. תכנית מס' 1019, הרחבת רחוב הנביאים (1965). תכנית מבוטלת.

חלקה 61 מסומנת בחץ. התכנית איימה להרוס את בית הפחה, או לחלופין להזיזו מאתרו.

1004958

תחב"ט תכנון עיר ירושלים
הכנית רבין ערים מפורטת מס' 1019
הרחבת רחוב הנביאים בין ככר החרות ורחוב ששארם

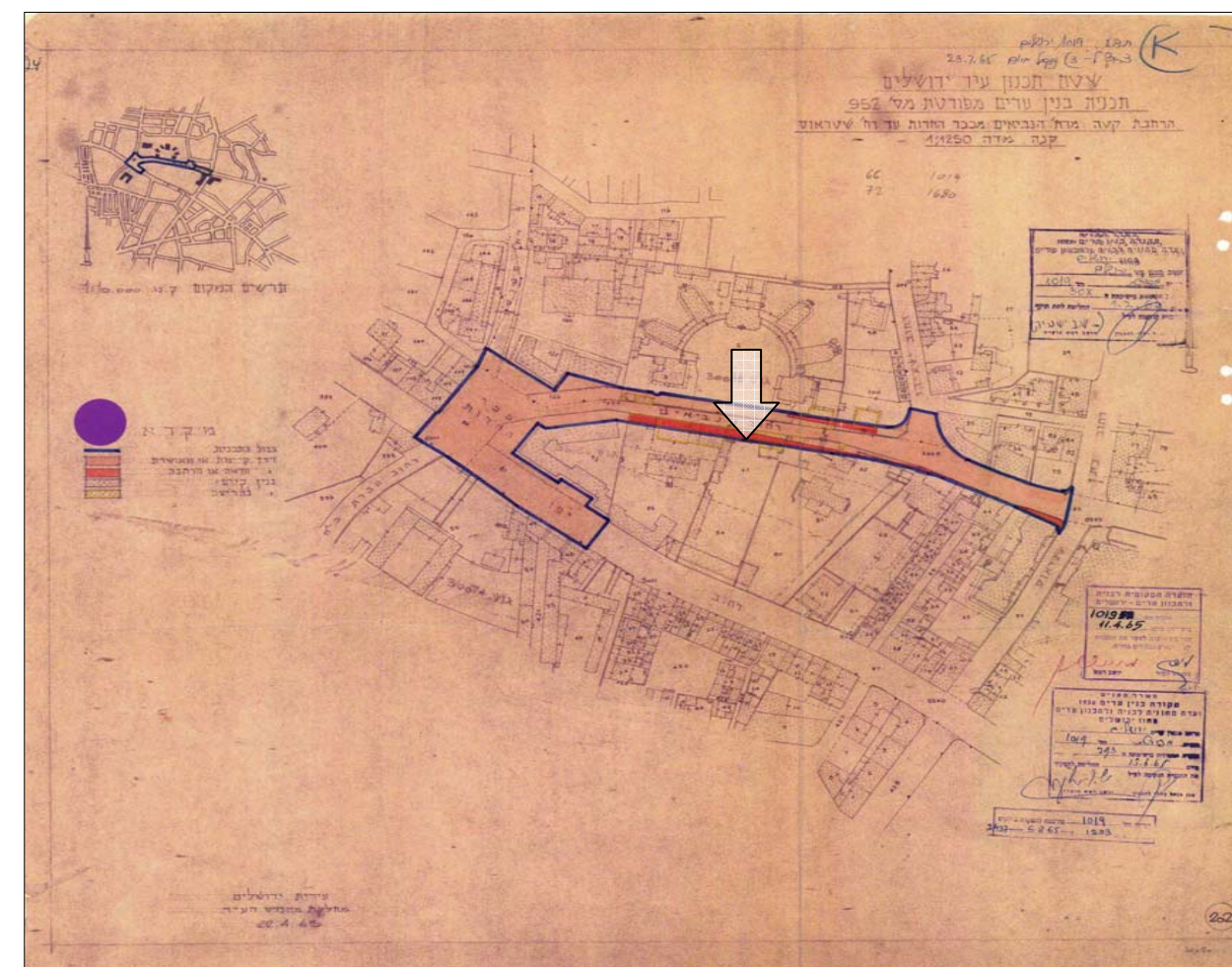
1. **שם התכנית:** - תכנית זו חקרא "הכנית רבין ערים מפורטת מס' 1019".
2. **המטרה והתכנית:** - התמדיס הכצוין לתנוית להלן "המטרה" יחזות חלק בלתי נפרד מהתכנית כולל העניקים הכלולים בתכנית ובחזית.
3. **גבולות התכנית:** - הקו הכדול בהקדים יחזות את גבולות התכנית.
4. **אורך הידרג:** - 350 מ' אורך בקירוב.
5. **מקום התכנית:** - ירושלים. חלק 86 וחלקי חלקות 84, 92, 87, 85, 64, 62, 61, 100, 3, 2, 10066 - חלקה 122 וחלקי חלקות 84, 92, 87, 85, 64, 62, 61, 100, 3, 2, 10066.
6. **מפת רחובות:** - הרחבה קטע רחוב הנביאים בין ככר החרות לרחוב ששארם.
7. **כפיפות לתכנית:** - על התכנית זו תחולנה כל התוראות הכלולות בתכנית כחאר ירושלים מס' 62, לרבות החיקונים לתכנית זו "אופקו מזמן לזמן וזאת נוסף להוראות כהתכנית רבין ערים מפורטת מס' 1019, זו.
8. **דרכי ים:** - חווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמבויין בהסדר.
9. **דרכי ים:** - כל תסחי הקרקע המיוקדים להרחבת הדרכים יומקצו ע"י עיריית ירושלים בהתאם לחוק.

היוזם: עיריית ירושלים.
המתכנן: מחלקת מהנדס העיר.

משרד הפנים
סקודת רבין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
פחו ירושלים
מרחב תכנון עיר ירושלים
תכנית מס' 1019
הועדה המחוזית בישיבתה ה-12
יום 18.6.65
את התכנית והקצו לעיל
החליטה להסדיר
יושב ראש

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
תכנית מס' 1019
11.4.65
הכנית מס' 1019
בישיבת יום 11.4.65
החליטה ד"ר לאשר את התכנית
לפי ד"ר יום 11.4.65
יושב ראש

משרד הפנים
סקודת רבין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
פחו ירושלים
מרחב תכנון עיר ירושלים
תכנית מס' 1019
הועדה המחוזית בישיבתה ה-12
יום 18.6.65
את התכנית והקצו לעיל
החליטה להסדיר
יושב ראש





א. 15. שטח בנוי;

בית הפחה (B1) סה"כ כ-272 מ"ר

בית הרב (B2) סה"כ כ-233 מ"ר

מבנה D סה"כ כ-152 מ"ר

סה"כ כ- 657 מ"ר בנוי

א.16. ייעודו המקורי של המבנה;

לפי הוראות תוכנית מתאר 2000 ייעוד הקרקע למסחר, לפי תוכנית מתאר 62 ייעוד הקרקע למגורים 2.

א.17. שימוש בפועל;

מגורים, סטודיו אומנים, אחסון.



בית משיח בורוכוף שהיה בבעלות משפחת דיוסברג הגרמנית; בית הבנקאי יוהאנס פרוטיגר, הידוע גם כבית נבון ביי; ובית סגן הקונסול האוסטרי, פסקל הארמני, שעמד עד הריסתו בשנות ה-60 למאה ה-20 בשטח כיכר הדוידקה של היום. במקביל לדרך-יפו התפתח רחוב הנביאים (בין שער שכם לכיכר הדוידקה). בעוד על דרך יפו התפתחו בעיקר שווקים, מבני מסחר, שכונות מגורים ומוסדות צדקה יהודיים, לאורך רחוב הנביאים הוקמו בעיקר מבנים של מוסדות רווחה וסעד אירופיים-נוצריים, בתי מגורים של משפחות נוצריות אמידות, קונסוליות ובתי חולים.

חלקה המזרחי של דרך יפו, בין חומת העיר העתיקה ל"מגרש הרוסים", נרכש על ידי גופים נוצריים, כגון 'החברה הארצישראלית הרוסית-אורתודוקסית הקיסרית' באמצע המאה ה-19, הפטריארכיה היוונית בסוף המאה ה-19 והפטריארכיה הארמנית. לעומת זאת, רוב הפיתוח והבנייה לאורך דרך יפו, בקטע שממערב למגרש הרוסים היה ביוזמה של ארגונים יהודיים (דוגמת: נחלת שבעה ע"י יואל משה סולומון ויוסף ריבלין; שכונת עזרת ישראל ע"י הרב יעקב מאיר ונסים אלישר). עם היזמים בלטו משקיעים פרטיים דוגמת הבנקאי יוהאנס פרוטיגר, שלום קונסטרום ויוסף נבון. (קרויאנקר 2005: 38-39).

במעלה דרך יפו נמצאו מספר בתי פרטיים מפוארים. איטה ילין מציינת כי אלו עמדו ממול לשכונת אבן-ישראל, מעברו הצפוני של רחוב יפו. היו שם 5 גנים גדולים ובהם בניינים יפים, שהיו שייכים ל-4 משפחות גרמניות-נוצריות וביניהן משפחתו של מומר (בית ברגהיים). הבית המערבי ביותר היה שייך לסגן הקונסול האוסטרי, הארמני פסקל, ועבר בירושה לצאצאיו. בקרבת מקום שכנה הקונסוליה האוסטרית. המבנים אינם קיימים כיום, ובמקומם ניצב בניין גדול ברחוב יפו מס' 70-72. בית אחר שהכניסה אליו הייתה מרחוב הנביאים, היה שייך למשפחה הגרמנית דיוסברג. היא מכרה אותו לממשלה הגרמנית והוא הפך לבית הקונסוליה הגרמנית (ראה מפת שיק 1894, מס' 70). בית ברגהיים (חלקה 84) נרכש על ידי יעקב פיקטנהולץ שהקדישו כעזבון לטובת 'כולל ווהלין' (חסידי רייסין) [E1], ולימים שכן בו מלון 'קאמניץ'. ב-1891 כבר שכן בו המלון וב-1896 הורחב הבניין [C]. בן-אריה (1979: 422) מציין כי ע"פ לונץ, (לוח לתרנ"ז, עמ' 155) במגרש זה השייך ל'כולל ווהלין' נבנו ב-1897 7 בתים, ובהם 21 חדר¹. הבית הרביעי אותו מזכירה ילין הוקם ככל הנראה בידי שפיטלר, הוא עבר לרשותו של פרוטיגר שהעביר אותו ליוסף נבון וממנו עבר הבית למשפחת ג'נין [A]. בן-אריה מציין כי בבית שוכנת מסעדת 'הבוסתאן' וגם בית האורווה קיים (1979: 422) [יתכן כי זהו האגף הצמוד למבנה מצפון הנראה גם בתצלום אוויר מ-1918, יתכן גם כי זהו המבנה שנהרס בשנות ה-80 למאה ה-20 [H]. **הבית החמישי, נודע כ'בית הפחה' [1B]** (חלקה 61). בן-אריה מציין כי לפי עראף אל עראף הכנסייה היוונית בנתה אותו והשכירה אותו לפחה התורכי שהתגורר לפנים בעיר העתיקה. המושלים שהתגוררו בבית היו: ראשיד פאשה, איברהים פאשה, תופיק ביי וג'אווד ביי. לימים רכש סלים ג'נין את בית הפחה כמו גם את בית נבון. (בן-אריה 1979: 422)

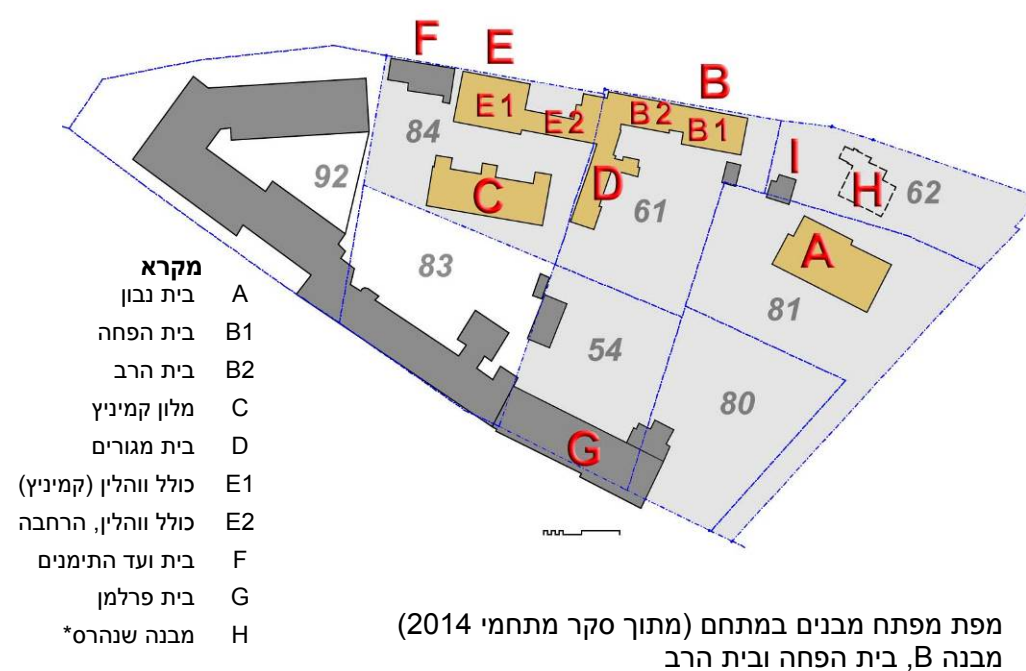
תהליכי הדעיכה של העיר ההיסטורית בירושלים ניכרים כיום היטב במתחם ג'נין. בתי המידות שסימלו את האליטה החברתית-כלכלית של העיר במחצית השנייה של המאה ה-19 ובראשית המאה ה-20 הוזנחו עם השנים ומצבם הלך והתדרדר. העדר לחצי פיתוח בעיר ההיסטורית במשך שנים רבות, התרחבותה של ירושלים ומדיניות המעדיפה בנייה של שכונות חדשות ומרכזי תעסוקה חדשים, וכלל הנראה גם סכסוכי ירשים, הובילו להתדרדרות הפיזית של המבנים במתחם, ובכללם בית הפחה, ולהזנחה הניכרת בו כיום.

¹ לא ברור באילו מבנים מדובר.

ב. רקע היסטורי

ב.1. כללי

"בדרך העולה ל"מחנה יהודה" עמדו מספר בניינים גדולים בחינת "וילות" מפוארות, שהכניסה אליהן לא היתה מותרת לכל אדם. הן היו אפופות מעין אוירה של מסתורין, ודווקא משום כך עוררו את סקרנותם של תושבי הסביבה והלהיבה את דמיונם. בשעות הערב של שבתות ומועדים עמדו תושבי השכונות הסמוכות והשקיפו מתוך החלונות והגזוזטראות על ה"טירות" הללו. ואולם גם שמץ גאוה וכבוד קינן בלבם על הזכות שנפלה בחלקם להסתופף בצלם של ארמונות אלה, אשר שדות ומרחבים יקיפום... אותם בניינים מפוארים שעמדו פה לפני עשרות בשנים, מוקפים גני נוי ושערי ברזל סוגרים עליהם, מוסתרים כיום מאחורי שורות של חנויות שהוקמו בחזיותיהם. גם בנייני פאר הללו התכווצו בתוך עצמם. ניטל מהם זהרם ופארם". (יהושע 1965: חלק ד' עמ' 14. מצוטט אצל זכריה 1998)



עד מלחמת העולם ה-1 התפתחה דרך-יפו כציר שסביבו התגבשה העיר החדשה. הדרך התאפיינה ב-3 קטעים: א. משער יפו ועד לגן-העיר שלפני מגרש הרוסים, שימש מרכז עסקים שכלל חנויות ובנקים והיה מבחינה תפקוד המשך ישיר לשימושי הקרקע בסביבת שער יפו; ב. מגן-העיר ועד לכיכר הדוידקה (מפגש הרחובות יפו-הנביאים), אזור זה התאפיין בשימוש מעורב בקרקע, בעיקרו למגורים ובתי עשירים והיו בו גם מספר בתי עסק. התאפיין באוכלוסייה מעורבת; ג. משכונת מחנה יהודה מערבה, שלאורכו נמצאו בעיקר שכונות ומוסדות יהודיים (בן-אריה 1979: 423). המבנה המתועד ממוקם בקטע ב. ממזרח למפגש הרחובות יפו-הנביאים.

בראשית שנות ה-60 של המאה ה-19 החלו להבנות בתי אמידים לצד דרך-יפו, ובהם בית הגא רשיד (בית טיכו) ובית הפחה. לפי קרויאנקר (2005: 38-39) הבתים שנבנו בראשית שנות ה-70 טבלו בגינות גדולות, עליהם נמנו

גם שם לו למטרה להחיות את הלשון העברית ולהפיצה. לשם כך הוא ייסד יחד עם הרב חיים הירשנזון את חברת "שפה ברורה", אליה הצטרפו מאוחר יותר אליעזר בן יהודה וחבריו. חברה זו הסתובבה בבתי הספר, ב"חדרים" ובישיבות, לימדה עברית ועודדה את לימוד השפה. הרב מאיר גם היה חבר בהרכב הראשון של ועד הלשון העברית, הגוף שלימים הפך לאקדמיה ללשון העברית. לאחר פטירת הרב אלישר, התמנה הרב מאיר בכל' באלול ה'תרס"ו (1906) לרבה של ירושלים. מינוי זה עורר התנגדות של חוגים מסוימים בעיר, אשר האשימוהו בנטייה לציונות. מתנגדים אלו שלחו מכתבים אל החכם באשי בקושטא, במגמה למנוע את אישור מינויו. הרב מאיר העדיף למנוע את המחלוקת, והתפטר מיוזמתו מן התפקיד. בקיץ 1907 הוזמן הרב מאיר על ידי ראשי הקהילה היהודית בסלוניקי לכהן כרב בעיר, וכיהן שם למעלה מעשור שנים. בימי מלחמת העולם הראשונה סייע לשחרורה של ארץ ישראל על ידי שהקים לגיון עברי המורכב מיהודי יוון. הרב מאיר היה בקשר מתמיד עם ראשי התנועה הציונית בארץ ישראל בעניין זה. בשנת 1917 פרצה שריפה גדולה בסלוניקי, אשר כילתה למעלה ממחצית מן העיר. השריפה פגעה גם בספרייתו של הרב מאיר והשמדה חידושים רבים שכתב על השולחן ערוך, בעיקר על החלקים אבן העזר וחושן משפט. הרב מאיר פעל מיידית לסייע לנפגעי השריפה, ובאמצעות קשריו עם בריטניה, סייע באספקת רופאים ותרופות, מים ועזרה לנפגעים. בשנת 1919, עם תום מלחמת העולם הראשונה, עזב הרב מאיר את משרתו ושב לירושלים [יתכן כי באותה עת השתכן ב"בית הרב"]. עם שובו נתבקש להופיע בפני הוועדה האמריקנית אשר חקרה את דעת תושבי ארץ ישראל על ההסדר המדיני הרצוי להם. הרב מאיר נאם נאום אשר הותיר רושם עמוק בליבם של חברי הוועדה. עם ייסוד הרבנות הראשית לישראל (1921), נבחר יחד עם הרב אברהם יצחק הכהן קוק לכהן כרב ראשי לישראל, והוכתר בתפקיד "הראשון לציון". בהתאם לבקשת השלטונות הבריטיים, אמור היה לקום בית דין לערעורים, הדבר עורר פולמוס רב, והרב מאיר נהג כמנהג ראשונים בסלוניקי,

בשנת 2004 יזמו מנהלי עזבונו של אלברט בֶּנין, באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים, הכנה של תכנית בינוי כוללת למתחם (קרויאנקר 2005: 38-39).

בית הפחה (בית בֶּנין) ו"בית הרב" [B]

מעטות העדויות לגבי הקמתו של בית הפחה, הוא הוקם במחצית הראשונה של שנות ה-60 למאה ה-19, ולפני 1865, ככל הנראה על ידי הכנסייה היוונית. הוא מבתי האמידים הראשונים שנבנו על ציר דרך-יפו. בשנות ה-90 המוקדמות השכירה הכנסייה היוונית את הבית לפחה התורכי, מושל העיר, שהתגורר קודם לכן בעיר העתיקה ומכאן שמו. המושלים שהתגוררו בבית היו: ראשיד פאשה, איברהים פאשה, תופיק ביי, ג'אוויד ביי ואחרים (בן אריה 1979: 422). קבלות פנים שנערכו למכובדים לוו בנגינת תזמורת צבאית תורכית שניצבה ברחבה שבחזית הבניין מדרום (אבן-אור 1984: 38). ממערב לבית הפחה ובצמוד לו הוקם "בית הרב" (יתכן כי היה זה בסביבות שנת 1919). שמו דבק בו משום שככל הנראה, הרב "הראשון לציון" יעקב מאיר (1856-1939) התגורר במבנה. סלים בֶּנין (1860-1945), יהודי יליד עדן שהשתקע בירושלים, בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20, רכש את בית הפחה ואת הגן שטופח בחלקה, בין המבנה לדרך יפו, הפך למשתלת פרחים (אבן-אור 1984: 38). בנין רכש גם את בית הרב, את מלון קמיניץ ואת בית נבון הסמוכים, בשנות ה-20 - ראשית שנות ה-30 למאה ה-20. משנות ה-30 למאה ה-20 משמשת קומת הקרקע של בית הרב בית כנסת לקהילת עולי בורסה, טורקיה. משפחת בֶּנין התגוררה בבית הפחה עד לבנייתו של בית פרלמן בסוף שנות ה-40, אז עברה להתגורר בו.

מפקד האוכלוסין 1939 (בן אריה 2011: 798);

בהתייחסו למפקד בחלקות 50/61 ו-50/54, בנין; שבתאי עובדיה ואסתר (5), שכיר בגר' המקשר; דבארה רפאל ושרה (2), סוחר מנופקטורה ברחובות; ספיר אסתר (3), אלמנה, הבן פקיד בסוכנות; אלג'ם דוד ורחל (8), שוטר; אנטישווילי יעקב ותמרה (4), פקיד באפ"ק, הבן פקיד בשירות מכוניות "קשר"; תג'ר שרה (2), אלמנה, חיה מתמיכה, הבת פקידה בבית מסחר; בכר שמואל ורבקה (3), פועל סנדלר ברחוב יפו; סבאק אהרון ושמחה (5) נהג המקשר; בארקסון שפרה (2) אלמנה, בעלת רכוש; לסרי רשל וכהן ויקטוריה, אלמנות, תמיכה מבנים באמריקה.

הרב יעקב מאיר זצ"ל

הרב יעקב מאיר נולד בירושלים בז' באייר ה'תרס"ז (12 במאי 1856). הוא למד אצל הרב מנחם בכר יצחק, ובגיל 15 החל ללמוד אצל המקובל רבי אהרון רבנו עזריאל, זקן מקובלי "בית אל". בגיל 16 נשא לאישה את רחל למשפחת יצחקי, ובשנים הראשונות לאחר נישואיו המשיך לעסוק בתורה. תוך כדי לימודיו החל להימשך לעסקנות, והוא נמנה על מייסדי חברת "ביקור חולים" (בשנת 1879), אשר ייסדה את בית החולים משגב לדרך בירושלים. הרב מאיר שימש כגבאי הראשי של החברה. בשנת 1888 נבחר הרב מאיר לוועד העדה הספרדית, והתמנה כחבר בית הדין של הרב יעקב שאול אלישר, רבה של ירושלים. כחבר הוועד הוא סייע בהקמת שכונות, כגון: עזרת ישראל, ימין משה ושכונת הבוכרים. הרב מאיר פעל לקירוב עדות הספרדים והאשכנזים, ואחת מפעולותיו בעניין הייתה הקמת אגודה בשם "התאחדות", המורכבת מספרדים ואשכנזים, ובהשתדלותם הוכר הרב נפתלי הירץ הלוי כרבה של יפו. הרב מאיר אף סייע להקמת בית החולים "שערי ציון" בעיר יפו. הרב מאיר



הרב יעקב מאיר זצ"ל, 1920 לערך
ספריית הקונגרס, אוסף מטסון

שרה וברכה. לשרה ומנחם נולדו שבעה ילדים, שלוש בנות וארבעה בנים, בגיל 80 נישא לאשתו השנייה שילדה בן יחיד, סלים (1860-1945). לאחר מותו של מנחם, בנו בֶּנִין (1840-1922), שצמח בעסקי אביו הנהיג את הקהילה והמשיך לפתח את עסקי המשפחה יחד עם אחיו יהודה. החברה המשפחתית החלה לעסוק גם ברכישת קרקעות ובבניין, באלכסנדריה, ירושלים ותל אביב. בשנת 1893 הגיע צעיר בניו של מנחם, סלים, לירושלים מהודו, חסר כל. הוא פנה אל אחיו לקבלת תמיכה, ושכר תחילה חדר במלון קמיניץ [ככל הנראה מבנה E במתחם הנסקר]. לבקשתו העבירו לו אחיו את חלקו בחברה המשפחתית והוא השתקע בירושלים. סלים נישא לרשל מבית טוקטלי וחזר להודו להקים את עסקיו, אז תבע לקבל את שארית חלקו בירושה וזכה לה. ב-1902 חזרו בני הזוג לירושלים לאחר שאבדו את שתי בנותיהן בינקותן. באותה שנה נולד בנם מוריס (1902-1996) ושנתיים לאחר מכן אחיו אלברט (1904-1999). סלים בנה למשפחתו בית גדול, ככל הנראה, סמוך לבית הפחה ולבית נבון. הבית נקרא 'הטירה' והיה מוקף גן [יתכן והיה זה מבנה H במתחם הנסקר שנהרס בראשית שנות ה-90]. לפי אבן אור (1984: 38) בֶּנִין שהשתקע בירושלים רכש את בית הפחה ואת הגן שטופח בחלקה, בין המבנה לדרך יפו, הפך למשתלת פרחים. בניו רכש גם את בית הרב, את מלון קמיניץ ואת בית נבון, ככל הנראה, בשנות ה-20 - ראשית שנות ה-30 למאה ה-20. משפחת בֶּנִין התגוררה בבית הפחה עד לבנייתו של בית פרלמן בסוף שנות ה-40, אז עברה להתגורר בו. יתכן כי בתקופה זו הקים את סלים בילדינגס קומפני בע"מ שמשרדיה שכנו מאוחר יותר ברח' יפו 68. בשנת 1917, תחת איום השלטון התורכי לעצור את הנתינים הזרים החליטה המשפחה לעזוב את הארץ לאלכסנדריה, מצרים. במבנה בירושלים נותר להתגורר פנחס טוקטלי, שהיה ידידו של המושל התורכי. מכאן התרחבו עסקיו של סלים במצרים. בשנת 1928 נשא מוריס, בנו הבכור של סלים, לאשה את ג'אן (-2001 1903) שהייתה נכדתו של בֶּנִין ובתם של מיוש (1872-1964) ושרה (1885-1956), בתו של יהודה אחיו של בנין, באלכסנדריה. בשנת 1939 הגיעו סלים ורשל לניו יורק עם מוריס וג'אן ונשארו שם בשנות מלחמת העולם ה-2. בנם אלברט נשאר במצרים. מוריס פיתח עסקים שונים, בין היתר, בתחום הספנות והרכב. ב-1941 נולדה להם בת בניו יורק ושמה רוני. ב-1945 נפטר סלים בארה"ב. זמן קצר לאחר מותו של סלים חזרו אשתו רשל ובנם אלברט לאלכסנדריה וב-1946 הגיעו לארץ ישראל והשתקעו בתל אביב. המשפחה התגוררה במבנה 'מלון גוסר' (אלנבי 118, פינת שד' רוטשילד) השייך לה. הוא נבנה ב-1921 בתכנונו של יהודה מגידוביץ' כבית המלון הראשון בתל אביב. בשנים 1948-1950 נדדה משפחתו של מוריס. בזמן מלחמת העצמאות יצאה המשפחה לנאפולי ומספר שנים התגוררה במקומות שונים באירופה ובהם בפריז ובלונדון. ב-1950 הגיעה המשפחה לאלכסנדריה וב-1951 שבה לביתה בתל אביב. בשנת 1994 הצטרפה רוני לעסקי אביה. הבן הצעיר, אלברט בנין, למד אדריכלות והנדסה בפריז. החברה סלים בילדינגס קומפני בע"מ שמשרדיה ברח' יפו 68 בירושלים הייתה בשליטתו. בשנים 1947-1948 הקים מבנים של חנויות על החלקות ברחוב יפו [כנראה מדובר בבתי פרלמן]. אלברט התגורר במצרים עד לשנת 1954 אז גורש ממנה והתיישב בארץ, ככל הנראה בבית פרלמן [G]. ב-1956 גם האם רשל הגיעה לארץ. היא נפטרה בתחילת 1960. בשנת 1964 פרץ סכסוך בין האחים על נכסי המקרקעין שבבעלות המשפחה. אלברט בנין נפטר ב-1999 ואת הונו ציווה לצדקה. עזבונו מנוהל על ידי עו"ד אריה נח.



אלברט בנין, מתוך בנין בר רוני

2011. האגדה לבית בנין. תל

שם הונהג בית דין לערעורים (והרב מאיר אף זכה לעמוד בראשו), אשר אינו נוגד את המשפט העברי. כאשר עמדה על הפרק שאלת מתן זכות בחירה לנשים בבחירות לאספת הנבחרים הראשונה (1922), והחרדים נטו שלא להשתתף בבחירות, כתב הרב מאיר, כי גם אם ההחלטה אינה במקומה – אין זה מחויב שהדתיים יפרשו מן הבחירות. ואכן, הרב מאיר השתתף ואף נבחר כחבר נשיאות אספת הנבחרים הראשונה. בעשור האחרון לחייו כיהן בתפקידיו כראש הרבנים לארץ ישראל (שמו הקודם של תפקיד הרב הראשי לישראל), נשיא בית הדין הגדול לערעורים ונשיא מועצת הרבנות הראשית שלא על מנת לקבל שכר. הרב מאיר נפטר בליל שבת, ט' בסיוון ה'תרצ"ט (26 במאי 1939).

(אתר הרבנות הראשית; ויקיפדיה, ערך: יעקב מאיר; תדהר 1949, כרך 3: 1216)

בית הכנסת עולי בורסה

בשנות השלושים של המאה העשרים החליטו יהודים מן העיר בורסה, טורקיה, לעזוב את קהילתם ולעלות ארצה. המשפחות הראשונות לעיר ירושלים. את בית הכנסת הקטן של יוצאי בורסה הקימו בשנת 1933 כמה משפחות ובהן: סבן, בן מלך ופלג'. לא היה גוף רשמי כל שהוא שהיה מוכן לקחת על עצמו את קליטתם בארץ. החדר שהיה שייך לבניין שהיה בחזקת משפחת בנין, הושכר למתפללים בהשתדלות הרב יעקב מאיר, הראשון לציון של אותה תקופה, על מנת שישמש להם מקום מפגש ובית תפילה. ארון הקודש שנתרם היה ארון הבגדים של גב' בנין, עדות למצבה החומרי של הקהילה. בשנות הארבעים, בעיצומו של המאבק בבריטים התגייסו צעירים מקרב המתפללים למחתרות האצ"ל והלח"י ובבית הכנסת הוקם סליק קטן לכלי נשק (בארון הקודש שהעניקה גב' בנין) כיום משמש הסליק תחתית ל"כיסא אליהו" המוצג בבית הכנסת. כמה מספרי התורה הקיימים בבית הכנסת הובאו מבית כנסת "גירוש" בעיר בורסה ואחרים הובאו, בעקבות מלחמת העצמאות, מקבר רחל ובית כנסת איסטמבוליס של העיר העתיקה, על ידי משפחות סבן ובורלא. על הקיר בבית הכנסת מונחים חמישה עשר מראשוני בית הכנסת שייסדו את המקום. מעל ארון הקודש כתובה הכתובת: "לקרב לבבות אחים, לתרום ולהתרים, לעזרת עולים נרדפים אשר לציון נכספים". המקום זכה לכמה חזנים מפורסמים ובהם מרדכי כלפון ומשה ויטאל. בשנות השבעים החליט בנה של המנוחה, אברהם בנין לנסות לפתח את המתחם ולהרוס את המבנים שבו. מתפללי בית הכנסת התנגדו וטענו כי החדר בו שוכן בית הכנסת הובטח להם לצמיתות על ידי גב' בנין המנוחה. הדברים הגיעו לדיון משפטי, בהתערבותו של מר אברהם חסידוף, בנקאי, הבטיח אברהם בנין מקום חלופי לתפילת המתפללים. האיש נפטר ותוכניות הפיתוח נגנזו.

(ויקיפדיה, ערך: בית הכנסת עולי בורסה).

משפחת בֶּנִין²

מקורותיה של משפחת בנין מעדן. אבי השושלת – מנחם מֶסָה בֶּנִין (1800-1864) - עסק במסחר בין-לאומי והיה נשיא הקהילה היהודית של עדן עד יום מותו (1864). מנחם שסייע בהעברת מידע לצבא הבריטי קיבל בתמורה את הזכות להיות ספק ראשי של הצבא הבריטי בעדן, ומכאן מקור עושרה של המשפחה. למנחם היו שתי נשים,

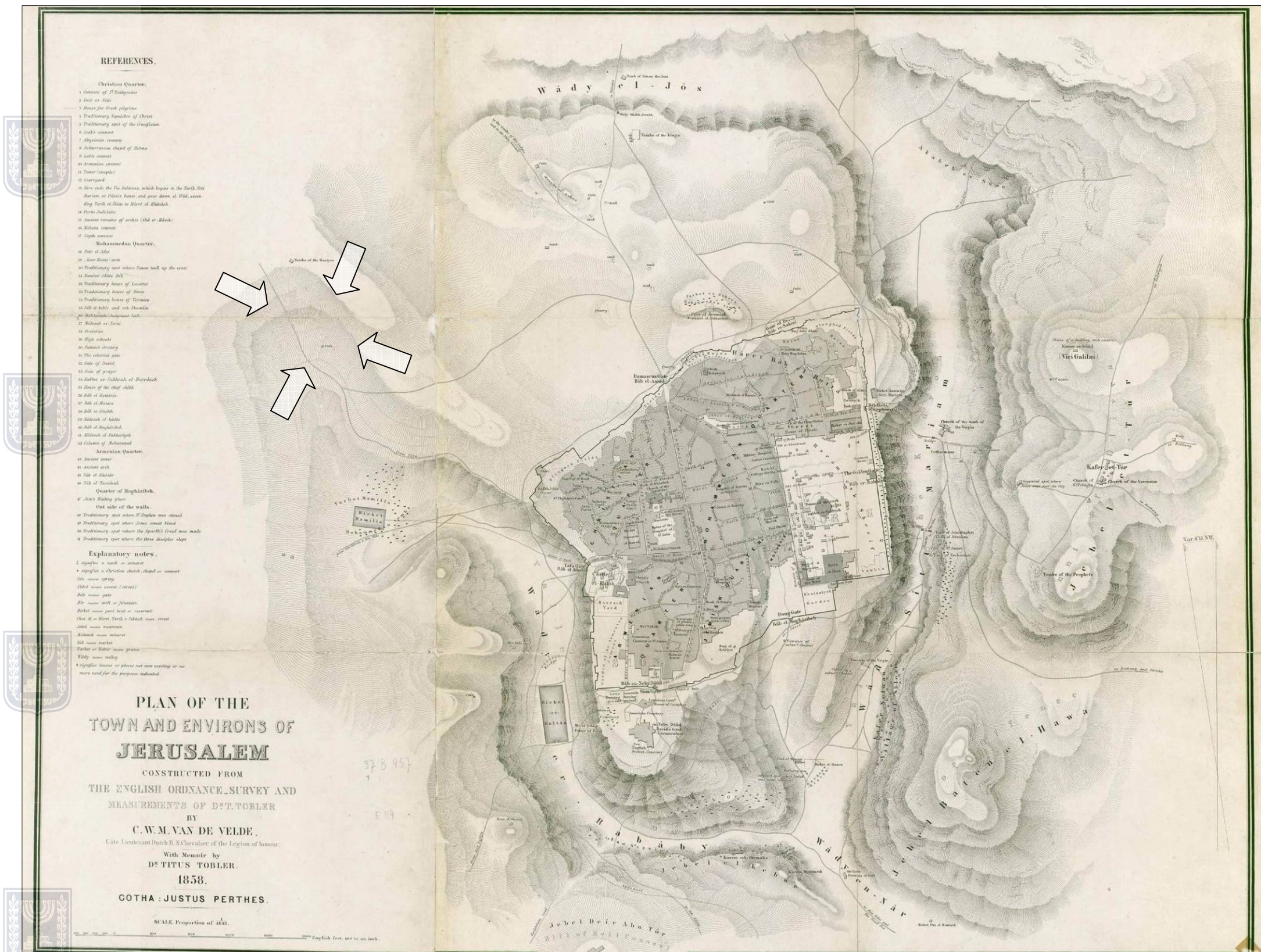
² מקורות המידע לתמצית זו הם ספרה של בנין בר רוני 2011. האגדה לבית בנין. תל אביב ופס"ד עא 522/71 מוריס בנין נ' אלברט בנין, חברת בניני סלים בע"מ.



ב. רקע היסטורי

ב.2. תמונות ומסמכים היסטורים

מפת העיר ירושלים וסביבותיה, 1858 מעשה ידי הקרטוגרף ההולנדי קרל ויליאם מרדית ון דה ולדה.
 (מקור: הספרייה הלאומית). מפה זו מלמדת כי ב-1858 – שטח מתחם בנין אינו מיושב, בית הפחה טרם הוקם.



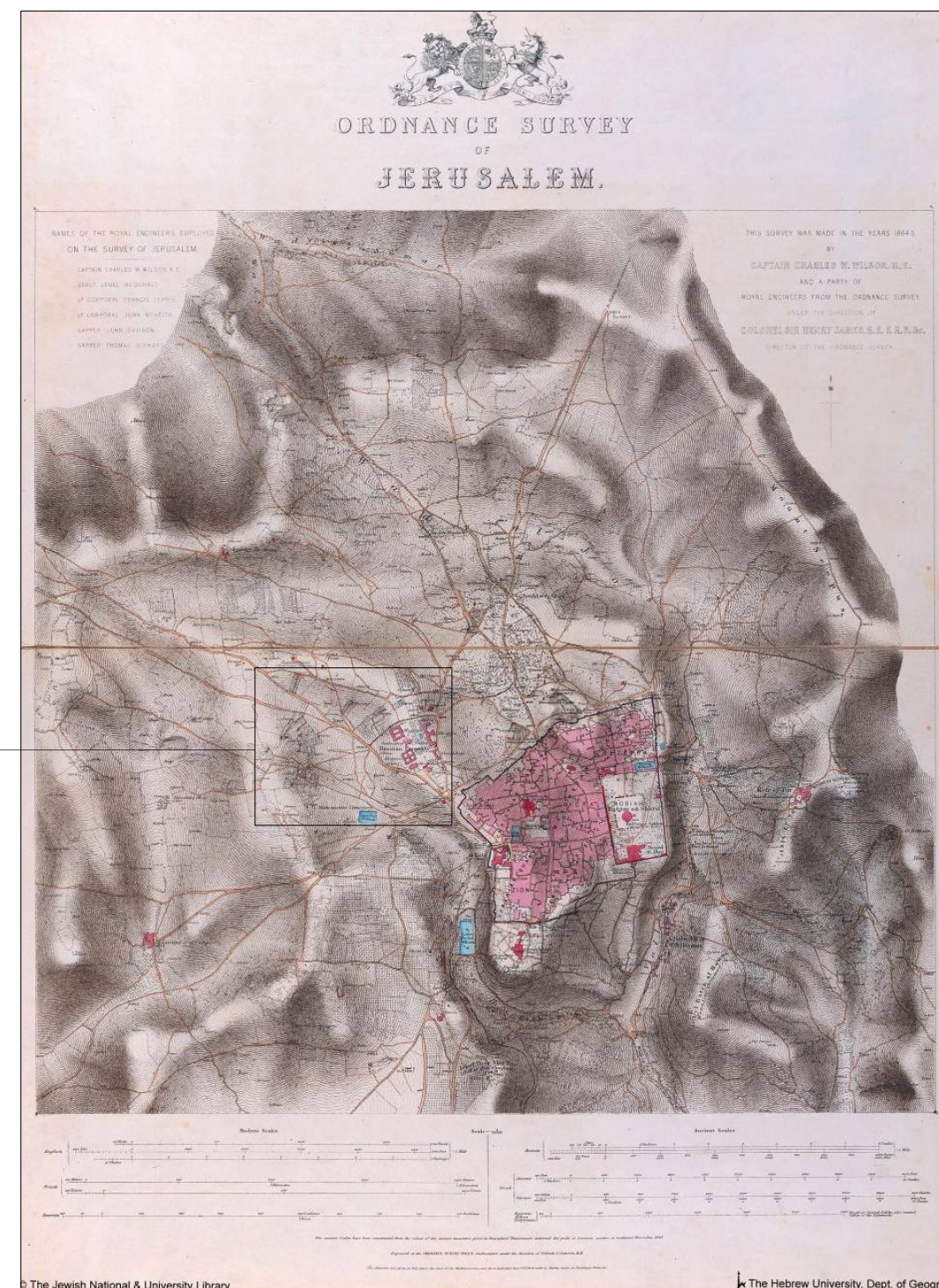
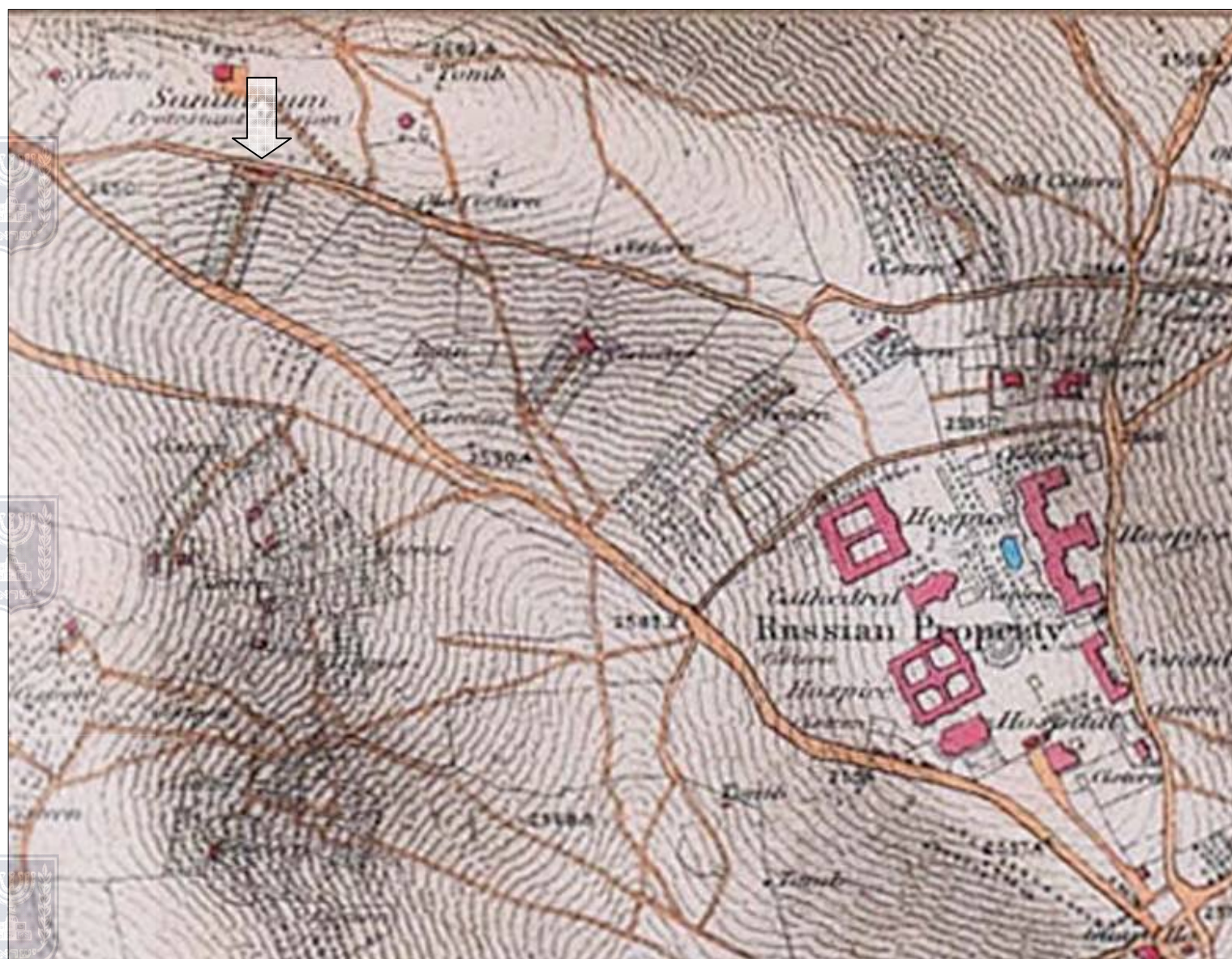


1865 – מפת ווילסון

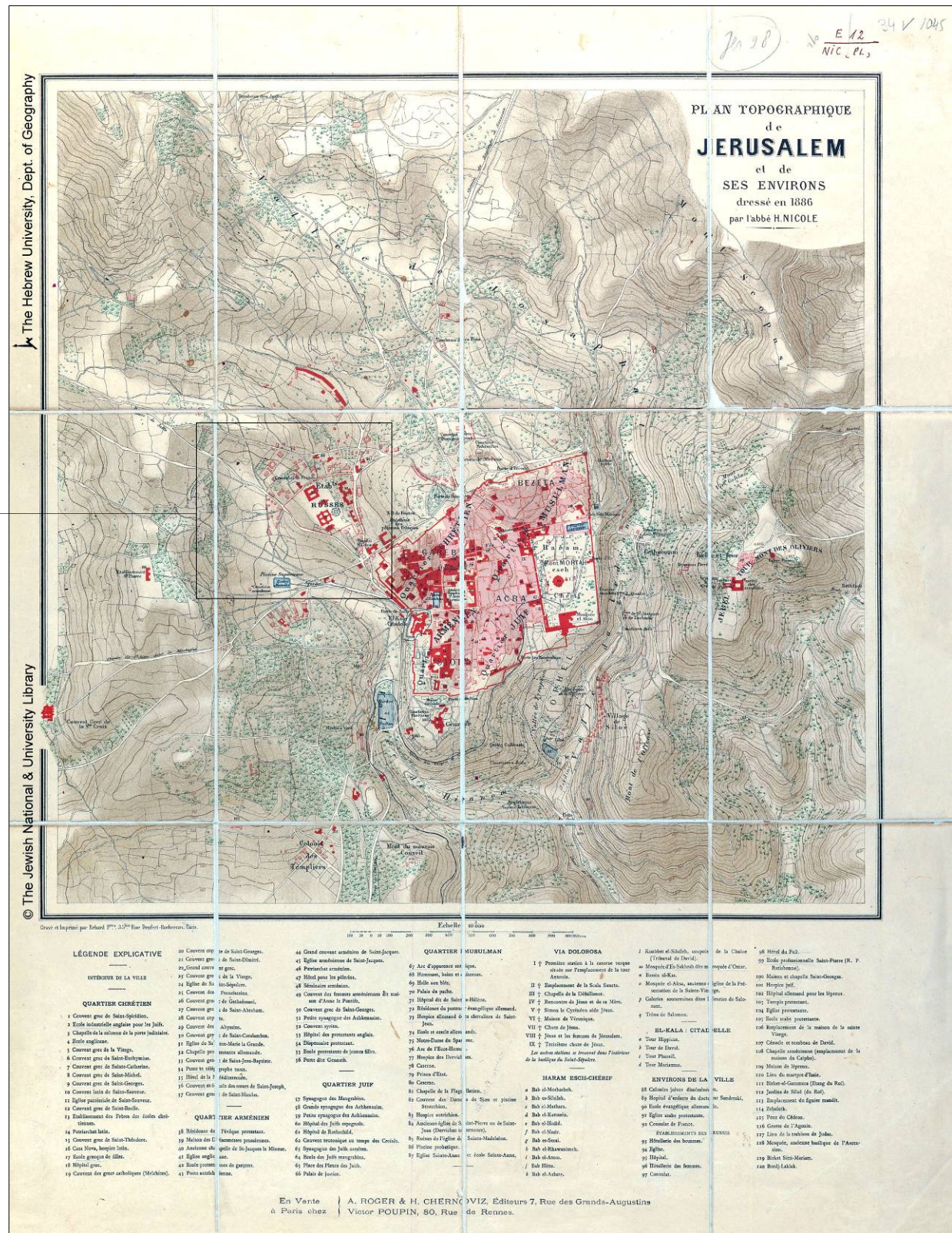
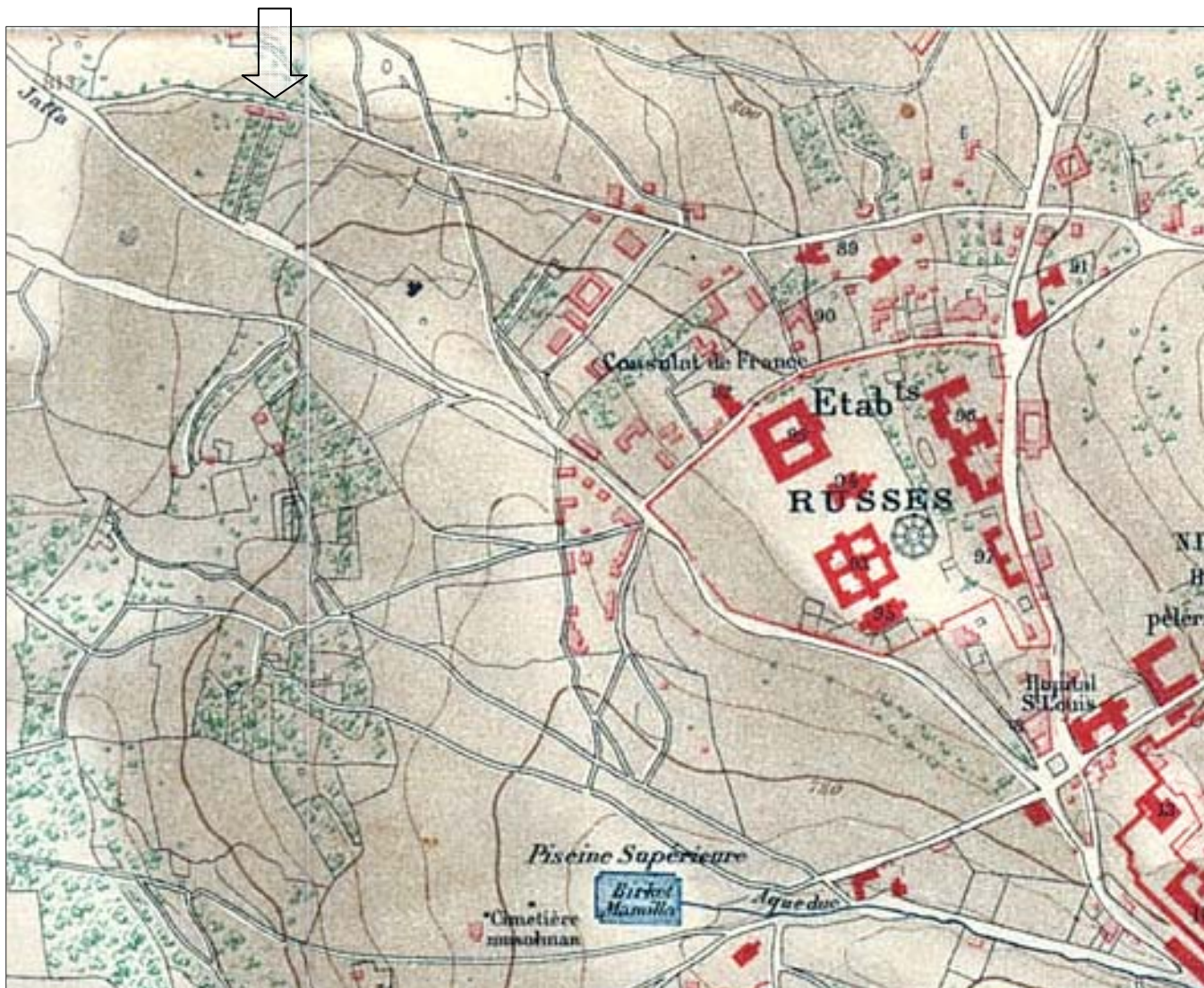
(ארכיון המפות, החוג לגיאוגרפיה האוניברסיטה העברית).

המפה מציגה את מבנה בית הפחה על ציר רחוב הנביאים דהיום ואת שדרת הגן בקדמתו, עד לדרך-יפו.

זהו מסמך קרטוגרפי ראשון המעיד על קיומו של המבנה, כלומר, הוא הוקם לפני השנה הנקובה.



Author Wilson, Charles William, Sir, 1836-1905
 Added entry James, Henry, Sir, 1803-1877
 Added entry Cameron, John
 Title Ordnance Survey of Jerusalem
 Added info. By Captain W. Wilson, R.E. under the direction of Colonel Sir Henry James...1864-5.
 Engraved at the Ordnance Survey Office, Southampton under the direction of Colonel J. Cameron, R.E.
 Place [London]
 Publisher [George E.Eyre and William Sottiswoode for her Majesty's Stationery Office]
 Date [1865]
 Phys. Desc. 1005x710 mm.
 Note An exact plan
 Note From: Wilson, Charles William. Ordnance Survey of Jerusalem. London, George E.Eyre and William Spottiswoode for Her Majesty's Stationery Office, 1865. Notes, Photographs and Maps (in portfolio)



Author Nicole, H.
Added entry Erhard, Freres
Title Plan topographique de Jerusalem et de ses environs
Added info. dresse en 1886 par l'abbé H. Nicole. Grave et imprime par Erhard Fres Paris
Place Paris
Publisher Victor Poupin
Date 1886
Phys. Desc. 413x420 mm.
Note "En vente chez A. Roger & H. Chernoviz editeurs"

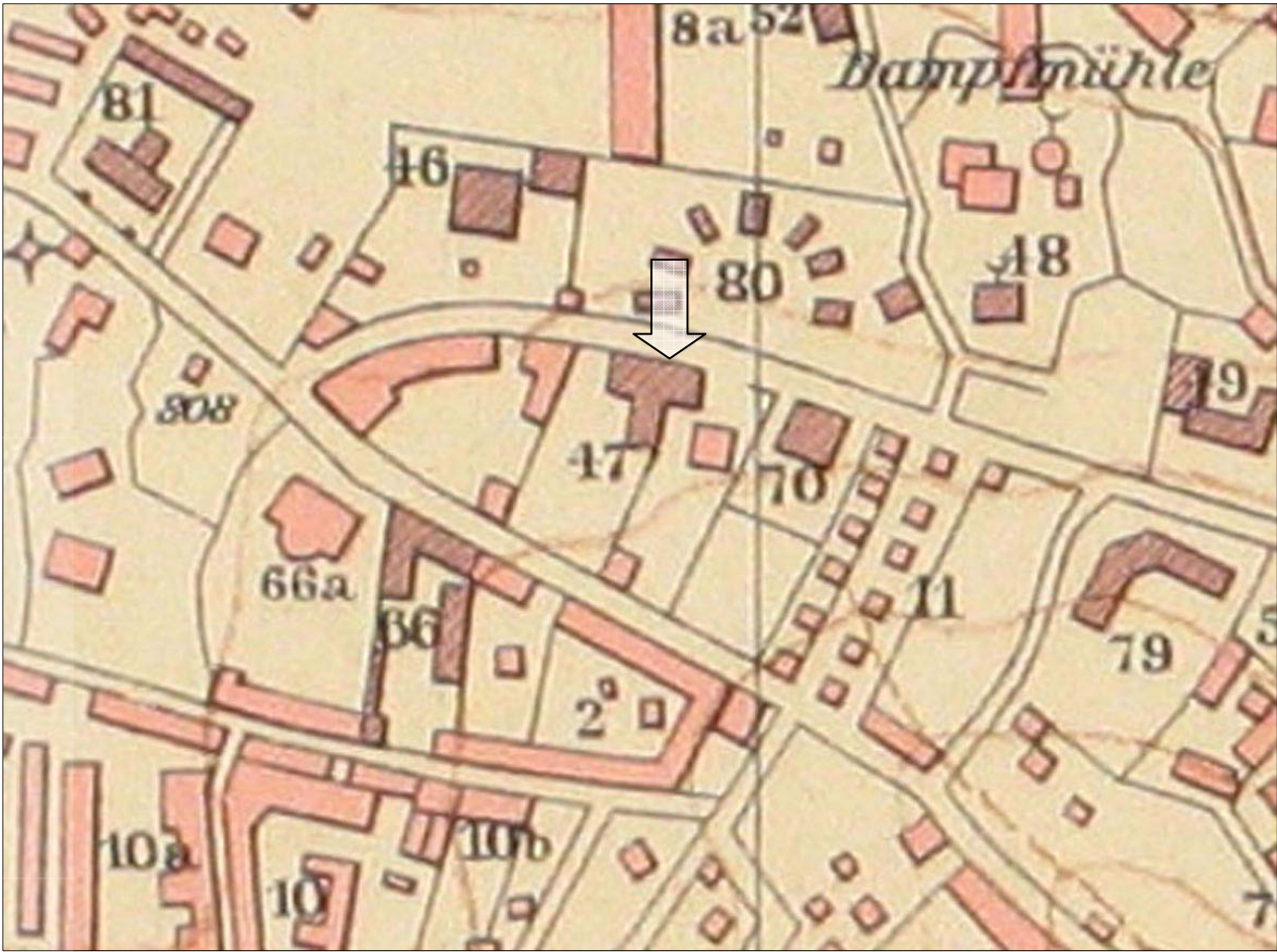




1894-1895 – מפת קונרד שיק

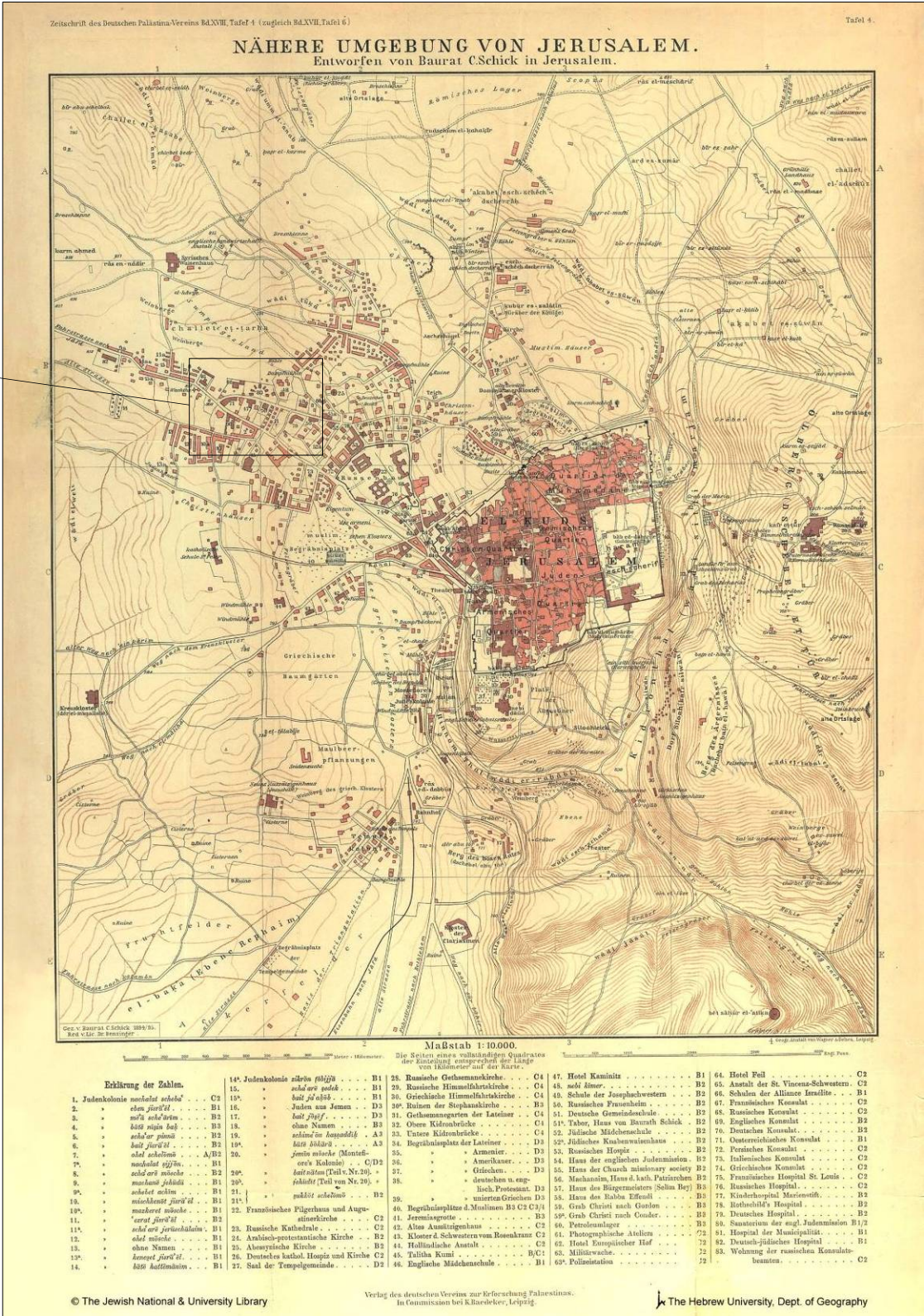
(ארכיון המפות, החוג לגיאוגרפיה האוניברסיטה העברית)

הסימון סכימתי ולא ברור, יתכן ומדובר ב'דבוקת' המבנים – בית הרב בית הפחה וכוולל ווהילין



מקרא

מסומן בחץ – בית הפחה
11 – מושבה יהודית, עזרת ישראל
47 – מלון קמיניץ
70 – הקונסוליה הגרמנית



Author Schick, Conrad, 1822-1901
Title Nahere Umgebun von Jerusalem
Place Leipzig
Publisher Baedeker
Date 1894-95
Phys. Desc. Scale 1:10,000
Note Tafel 4
Note The map is taken from ZDPV 18



1918 (אפריל) - תצ"א, מבט לדרום מערב
 חיל האוויר הגרמני
 (אוסף ספריית אוניברסיטת חיפה)

תצלום האוויר מציג את בית הפחה, הראשון שנבנה במתחם בנין, ואת
 הגן שבין המבנה לדרך-יפו.



בית הפחה