

החלטת ועדת שימור	
תאריך	11/05/2025 - יג אייר תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	25/2025
מספר תיק שימור	6920

נתונים כלליים	
כתובת	משה חגיז 17-19/הרדב"ז 8-10 / סולובייצ'ק, זכרון משה
שם המבקש	אוריה שוחט
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1405646
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

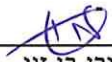
גוש	חלקה	חלק
30066	בשלמות	מחלקה
51, 52		

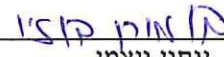
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

1. הוועדה מבקשת לשמר חזיתות בלבד.
2. לעת מתן היתר ייבחן הקמרון הנותר ככל וימצא לו ערך ייחודי נבקש לשמרו.
- א. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד לעת מתן היתר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים נוספים בעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור.
- ב. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- ג. עיצוב חזיתות: יש להתאים עיצוב החזיתות בהתאם לחזיתות המאושרות בתב"ע התקפה. יש להציג פתחים מתאימים לפתחים הקיימים ומתאימים לסביבתם ההיסטורית.
- ד. ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
- ה. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
- ו. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.

- ז. **תשריט:** יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור כפי שהוגדרו בתב"ע התקפה.
- ח. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חזיתות המבנים ההיסטוריים הקיימים. יש לעדכן סעי' 7.2 לניסוח להלן: "תכנית זו תקפה למשך 10 שנים מיום אישורה, במידה ולא תמומש התכנית במלואה עד לתום תקופה זו תתבטל תכנית זו והזכויות יחזרו להיות כפי שהן בתכנית התקפה כיום 101-0684233".
- ט. **נספח הבינוי:** יש לסמן חזיתות המבנים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- י. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנה על חזיתות לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
- יא. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	11/05/2025 - יג אייר תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	25/2025
מספר תיק שימור	6269

נתונים כלליים	
כתובת	אברבנאל 30, רחביה
שם המבקש	אדר' דב גליא
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 2/38 תוך שימור חזית קדמית
מספר בקשה	15799
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30029	179	כן	632

החלטות הוועדה

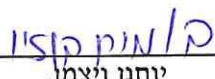
הוועדה מברכת על התיאום שנעשה מול המחלקה לשימור ועל הבקשה המתואמת.

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

- יש לאפיין גוון וטקסטורה טיח הבנין המקורי לצורך שיקום חזית לשימור והשלמה בבניה החדשה, נבקש להוסיף פרט מינימאלי של הבחנה (חריץ או אחר) בין מקטע מקורי חזית לשימור ובניה חדשה.
- אין התנגדות להרחבת חלון לדלת בחזית לשימור ללא שינוי רוחב הפתח הקיים.
- הכניסה לחדר המדרגות תתוכנן פתוחה בהתאמה למצב המקורי אלמנט פינה מעוגלת יחידה טיח.
- חלל פנים חדר המדרגות ישוחזר ככל הניתן בהתאמה למצב המקורי מבחינת פרטים וחומרי בניה. ככל שאינו סותר את הוראות התכנית והתקנות, אין התנגדות לשחזור מרפסת זיז בחזית צידית צפון מערבית מעל כניסה ראשית ותכנון 'מרפסות צרפתיות' מעבר לקווי הבנין הצידיים מכוח תמ"א.
- מרפסות- הוועדה מאשרת לאפשר נסיגות בבינוי המרפסות לצורך מרפסות סוגה בחזיתות שאינן פונות לרחוב.
- ככל שתוצע פרגולה במרפסת הקדמית הקומה השישית היא תתוכנן כקרניז אופקי בנסיגה מקונטור חזית קדמית.
- יש להגיש עדכון לסקר עצים כולל התייחסות לקביעת הוראות שימור עצים 3-4 ב חצר קדמית שאינם בתחום החפירה/בינוי והתייחסות משלימה לעץ 17 חרוב סמוך לקיר החניון. יש לבחון אפשרות העתקה עץ זית מס' 10 הנטוע בגבול מגרש אחורי. יש להוסיף בהרמוניקה התייחסות להגנות על עצים לשימור לפני תחילת עבודות; כתנאי למתן היתר תוגש לאישור מחלקת השימור תכנית פיתוח נוף לשימור ושיקום חצר קדמית ושביל כניסה משותף שתהא ערוכה ע"י אגרונום

- או אדריכל נוף והכוללת והנחיות לשתיולות ונטיעות חדשות עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2 טו 14-15. יעשה כל מאמץ לשמור על עצים בוגרים ולשלבם בתכנון המוצע.
7. יש לקבל אישור סופי מחלקת השימור לתכנון מערכות טכניות תשתיות בית משותף.
8. כתנאי למתן היתר יש להגיש נספח פרטים שיצורף להיתר הבניה. נספח הפרטים יהא ערוך ע"י אדריכל שימור ויכלול פרטי פיתוח גדר קדמית חדשה, פרטי ריצוף חוץ מחלחל שביל כניסה ורמפה, פרט מרפסת חזית לשימור והגבהה אם נדרש, ריצוף ופרט נגרות דלתות יציאה למרפסת עפ"י המקור, פרטי חדר מדרגות טרצו לשחזור בהתאמה למקור, פרט מרפסת לשחזור וחלונות חדר מדרגות.
9. יש להגיש למחלקת השימור חו"ד הנדסית שימורית שתצורף להיתר הבניה ותכלול תכנית הנדסית ושלבי ביצוע שימור חזית קדמית ומרפסות זיז ופירוט כל התערבות הנדסית זמנית/קבועה הנדרשת.
10. כתנאי למתן היתר יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתיק התייעוד.
11. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר הבניה.
12. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור כתב מינוי חתום אדריכל שימור מלווה.
13. ייכתב בהיתר כי תנאי לתחילת עבודות יישום גמר טיח יהא קבלת אישור מחלקת השימור.
14. ייכתב בהיתר כי לא תותר בניה מכל סוג שהוא לרבות פרגולה בשטח חצר קדמית לשימור נופי.
15. ייכתב בהיתר הבניה כי לא תותר הריסה ו/או פירוק ובניה מחדש של חזית קדמית לשימור.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	11/05/2025 - יג אייר תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	25/2025
מספר תיק שימור	6996

נתונים כלליים	
כתובת	חיים נחמן ביאליק 9, בית הכרם
שם המבקש	אדריכל פרי חמם
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	1409911
סמכות	מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	ה. אדריכלות אוסנת יעקובוב

גוש	חלקה
30159	9

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

בפני הוועדה הונחה הצעה להריסת המבנה ובינוי לפי המדיניות. הוועדה ממליצה לשמור על המבנה בתוספת זכויות בתנאים הבאים:

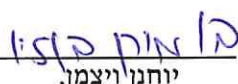
1. שימור המבנה - שימור המבנה ההיסטורי במלואו. ללא תוספת על המבנה לשימור. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
2. תוספת הבנייה החדשה תהיה בחלק האחורי של הבניין ובמנותק ממנו. יש לשמור על מרחק של 2 מטר לכל הפחות בין המבנה ההיסטורי לבין הבנייה החדשה. יש לקבל אישור מהנדס שימור כי החפירה לצד המבנה לשימור לא תפגע ביציבותו ובמצבו ויש לקבל הנחיות להגנה עליו בכל שלבי הבניה.
3. עצים - בית הכרם בולטת באופייה הירוק והחקלאי של השכונה, בצורת עצים וגינות פרטיות בחלקות הבתים, נושא שימור הצמחיה בשכונה הינו חלק בלתי נפרד מנושא שימור המבנים. יש לשקול את הקטנת החניה בתת הקרקע על מנת לשמר את העצים ככל הניתן. על כל עץ שיעקר יש לנטוע עץ בוגר חלופי.
4. תתאפשר תוספת זכויות מעבר לזכויות לפי 16000. ועדות התכנון ייקחו בחשבון לעת ההחלטה על תוספת הזכויות את העלויות הכרוכות בשימור המבנה, לצד ההתחשבות בשימור המרקם ההיסטורי הקיים.
5. קווי בניין - תינתן גמישות בקווי בניין ו/או מספר קומות עבור שמירה על מרחק מהמבנה לשימור ועבור שמירה על מרחק מעצים בוגרים לשימור.
6. גדרות - גובה גדרות החלקה מכל הכיוונים לא יעלה על 1.20 מ'.
7. חדר תברואה - חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי החדש כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר.
8. רצוי לשקול שימוש מסחרי מקומי (בית קפה, משרד, מרכז חוגים קטן) במבנה ההיסטורי על מנת להגדיל את חשיפתו לציבור בשכונה.

9. סימון המבנה לשימור - המבנה מצוי במצב אותנטי הקרוב למצבו המקורי, תוך שימור מרבית מרכיביו, לרבות חזיתות, פתחים ונגרות מקורית או מוקדמת. מאפייני הבנייה והאלמנטים האדריכליים ששרדו מעידים על זיקתו לרוח התכנונית של בית הכרם כעיר גנים. בהתבסס על איכויותיו התרבותיות והאדריכליות, יש לסמנו כמבנה לשימור.

תנאים למתן בהיתר הבניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
2. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
3. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
4. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
5. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
6. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
7. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.


 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	11/05/2025 - יג אייר תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	25/2025
מספר תיק שימור	5072

נתונים כלליים	
כתובת	תחנת רכבת החאן
מגיש התכנית	יחיאל ברוסטובסקי
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1067719
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	ה. אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	חלקה
30017	6,8-10,15

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

הוועדה מקבלת את המלצות המחלקה.

תנאי להפקדת התכנית: מאחר ומבנה זה הוא אתר לאומי ומונומנט עירוני תנאי להפקדה אישור נספח שימור המפרט שחזור של פתחים, פרטי מסגרות, נגרות פנים וחוף שנשחקו. עיטורי עץ, חשיפת חלקי מסילה, שחזור פעמון, שחזור חלל פנים אולם הנוסעים ועמדת הכרטיסים עפ"י תיעוד היסטורי בתיק התיעוד.

כמו כן, נספח שימור יכלול התייחסות לפיתוח הכולל שילוב אלמנטים היסטוריים, מסילת הרכבת, סובבן, אטמי מסילה והממשק עם הפרויקטים הנושקים עם התכנית המוצעת. ככל ולא מוצע שילובם בתכנית יש לקבוע הוראות בגינם כגון תנאי למתן היתר יהיה הצעת מיקום חלופי לאלמנטים מקוריים ותנאי להתחלת עבודות יהיה העתקת האלמנט למיקום המאושר.

נספח בינוי:

1. התכנית מציעה חלוקה של הפיתוח לכיכר עליונה (מפלס מבנה תחנת החאן ההיסטורי) וכיכר תחתונה בא מתכונן מסחר (מפלס יציאה רכבת קלה). חלוקה זו מנתקת את המבנה מההקשר ההיסטורי שלו והופכת את הכיכר העליונה למרפסת בלבד שלא מאפשרת מבט רחב אל המבנים ושילוב של אלמנטים היסטוריים ששימשו את הרכבת ומספרים חלק מסיפור של מתחם התחנה הראשונה (שאינו המבנה של התחנה בלבד). במפלס כיכר תחתונה +750.13 מוצע מסחר בשונה מתכנית התת"ל שם קיימות תחנה יציאה של הרכבת ולצידם טרסות. יש להבהיר מה מתוכנן, מה מרחק החפירה מהמבנים לשימור (מרחק שיאושר על ידי מהנדס שימור) יש למקם בתכנון את המסילה היסטורית הקיימת ולחשוף אותה בצורה מירבית לאורך המבנים ההיסטוריים. יש לשמור את המפלס המקורי לאורך מסילת הברזל, בחלק של מבנה המחסנים הוא גבוה יותר. ההפרדה הויזואלית מדרך בית לחם מחייבת יצירת שטח רחב ועמוק מלפני המבנים ההיסטוריים כפי שקיים היום במפלס העליון. התכנון הנוכחי מותיר אותה ללא קונטקסט מרחבי והיסטורי

- קריא ולמעשה דווקא על רקע הפיתוח האינטנסיבי בכל המתחם יש לשמור עליה כמתחם ולא כבנין ללא עבר היסטורי.
- ציר המסילה העובר לאורך כל פארק המסילה מוכר לכל ירושלמי וכל הנרטיב שלו מתחיל מנקודה זו.
- יש להציג חלופות שונות למיקום המסחר בכיכר התחתונה או לחילופין לייצר טרסות כפי שמאושר בתת"ל/108.
2. גובה בינוי – גובה הבינוי המוצע בתא שטח 2 חורג מהוראות תכנית אב מתחם התחנה ומייצר עומס ואינטנסיביות אשר בולע את מבנה התחנה ההיסטורי בנוסף לכל הפרויקטים המאושרים סביבו. יש להיצמד להנחיות תכנית האב.
3. מעברים ציבוריים וזיקת הנאה- יש להבהיר מה ציר ההליכתיות לציבור ולסמן כזיקת הנאה בתשריט.
4. יש להבהיר היכן יהיה אחסון ואזור פריקה וטעינה למסחר במבנים לשימור.
5. שימושים- יש להגביל שימושים במבנים לשימור למסחר/ מוזאון בעמדת הכרטיסים שיספר את הסיפור של המבנה ולסמן בהתאם בתשריט.
6. קיימת חומה היסטורית בחלק הפונה לרחוב דרך בית לחם. יש לסמנה לשימור/ לשלב בתכנון המוצע.

הוועדה מבקשת שלא לדון בתכנית לפני שיערך סיור. חברי הוועדה המקומית יוזמנו לסיור.

הוראות התכנית:

יש להוסיף הוראות שימור:

1. יוסרו תוספות בניה מאוחרות שאינן חלק מהמבנה ההיסטורי.
2. סגירות חורף אינן מקובלות למעט בתחום גגון הרציף ובהתאמה לגובהו. יש להסיר סעיף 12 לפרק 6.1.5.
3. יש להוסיף בתנאים למתן היתר-
 - א. שיקום ושחזור מבנה התחנה ההיסטורי ומבנה המחסנים, ביצוע שחזור פתחים, פרטי נגרות ומסגרות לפי נספח שימור.
 - ב. חשיפת פסי רכבת מקוריים מתחת לריצוף, שילוב אלמנטים לשימור בתכנון המוצע סובבן, אטמי מסילה וכו' בתיאום עם מחלקת השימור.
 4. המבנים המסומנים בסגול בתשריט ובנספחי הבינוי מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או פגיעה בהם.
 5. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהם ובפרטי הבינוי הקיימים לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
 6. לא תותר התקנת צנרות חיצוניות בחלל הפנימי המיועד לשימור.
 7. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
 8. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
 9. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הגדרות הקיימות ההיסטוריות, יוסרו תוספות

שאינן חלק מהבניה המקורית.

10. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

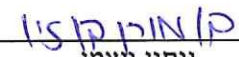
11. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.

12. תנאי למתן היתר בניה: מאישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.

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

14. תנאי לטופס 4: אישור מחלקת השימור לביצוע כל הנחיות השימור.

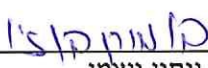

 מורדכי בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11/05/2025 - יג אייר תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	25/2025
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: שכונת רחביה	

לשוב ולדון.

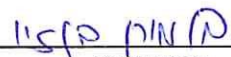

 מורן בן זיו,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11/05/2025 - יג אייר תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	25/2025
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: שכונת מזכרת משה	

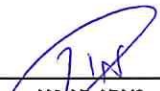
לשוב ולדון.

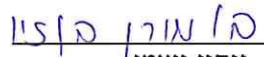

 מורדכי בן-אב,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	11/05/2025 - יג אייר תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	25/2025
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: שוק מחנה יהודה מזרח	

לשוב ולדון.


 מורדכי בן-ציון,
 רכזת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור