

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	27/07/2025 - ב אב תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	29/2025
מספר תיק שימור	7155

נתונים כלליים	
כתובת	אבינועם ילין 9-11 / יואל 12, בית ישראל
שם המבקש	יצחק קטורזה
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1442417
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30086	261, 260, 246	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת 2 מבנים היסטוריים קיימים ובהם מבנה קמרונות בעל ערך לשימור (יואל 12) ומבנה מנדטורי (אבינועם ילין 11) ובניית שני מבנים חדשים בני 9 קומות מעל ל-3 קומות תת"ק תוך שילוב חלק מחזיתות מבנה יואל 12 בבניה החדשה וכן תוספות ובניית 5 קומות חדשות למבנה ציבורי קיים בן 4 קומות (אבינועם ילין 11א) התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנים במתחם נמצאים בעיר ההיסטורית, במתחם בית ישראל	
שימור סטטוטורי	כן. חזית לשימור (מבנה יואל 12) ועצים לשימור (אבינועם ילין 11) בתב"ע תקפה 4383.
רשימת שימור	נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 620, יואל 12: 171)
מבנה היסטורי	יואל 12: שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972) אבינועם ילין 11: שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) אבינועם ילין 11א: מבנה שאינו היסטורי שנבנה במקום מבנים היסטוריים שנהרסו
תיק תיעוד	לא נמצא/קיים
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום: 8.5.25	
מצב מוצע: מוצעת הריסת 2 מבנים היסטוריים קיימים ובהם מבנה קמרונות בעל ערך לשימור (יואל 12) ומבנה מנדטורי (אבינועם ילין 11) ובניית שני מבנים חדשים בני 9 קומות מעל ל-3 קומות תת"ק תוך שילוב חלק מחזיתות מבנה יואל 12 בבניה החדשה וכן תוספות ובניית 5 קומות חדשות למבנה ציבורי קיים בן 4 קומות (אבינועם ילין 11א)	
מצב קיים: יואל 12: מבנה אבן דו-קומתי וגג רעפים מראשית ימי המנדט, משמש למוסדות חסידות קרלין. אבינועם ילין 11: מבנה מגורים מימי המנדט הבריטי בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית. אבינועם ילין 11א: מבנה ישיבה שאינו היסטורי בן 4 קומות וגג שטוח	
הערכת משמעות האתר: יואל 12: מבנה אבן דו קומתי מראשית ימי המנדט בעל ייחודיות אדריכלית והעמדתו במגרש כמו גם מיקומו בתפר בין השכונות ההיסטוריות בית ישראל והבוכרים. המבנה משמש מוסדות קהילה ותלמוד תורה. ונוכחותו בולטת ברחוב יואל. במבנה השתמרו פרטים ואלמנטים רבים וערכיותו גבוהה.	

אבינועם ילין 11: למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. אבינועם ילין 11א: למבנה אין כל ערך אדריכלי או עירוני אלא רק ערך תרבותי כחשוב לקהילת משתמשי.
תכנית מאושרת בתוקף: 4383 + 10-0284893 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג' + מקום למוסד
תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מגורים 3 1.5.1986: תכנית 3131: מקום למוסד 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד + מקום למוסד 30.9.17: תכנית 101-0284893: מגורים ג (אבינועם ילין 11)
היתרים: יואל 12: היתר 1910/0131.06 רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית- 12.12.10 אבינועם ילין 11: היתר 1981/0822.00 בנית מרפסת- 20.9.82 אבינועם ילין 11א: היתר 1985/0726.00 תוספת בניה לדירות 18.3.1988
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות. יואל 12: עד 4 קומות + גג רעפים.
תיאום תכנון: לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון
ועדת שימור:
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 29: לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים: א. פיתוח מוצע ללא תיאום: מוצע פיתוח ללא תיעוד ובחריגה אדריכלית ועירונית לבמתחם היסטורי חשוב ומרכזי הכולל מבנים היסטוריים בעלי חשיבות ומשמעות. התכנית המוצעת הוגשה ללא כל תיעוד הולם הבוחן את ערכיותו ההיסטורית של המקום, מתעד את מצבו כיום ומעריך את חשיבותו והאלמנטים הנדרשים לשימור בו. בתכנית בהיקף ובקנה מידה זה ראוי לדחות הבקשה על הסף ולו רק בשל רקע זה. ב. מוצעת הריסת מבנה קמרונות חשוב: מוצעת הריסת מבנה היסטורי קיים (שהוגדר לשימור חלקי בתב"ע התקפה) בעל חשיבות ובמיקום ייחודי וכולל קמרונות ופרטים רבים הראויים לשימור- יואל 12. מוצעת הריסתו ובניית קמרונות חדשים באופן חלקי מאד במיקום חדש בקצה החלקה באופן שיוביל בהכרח להרס המבנה ופרטיו המקוריים. זאת ללא כל תיעוד ראוי ומפורט של המבנה ופרטיו. ג. מוצעת הריסת מבנה היסטורי מנדטורי: מוצעת הריסת מבנה היסטורי מתקופת המנדט- ילין 11, ללא כל הצדקה, תיעוד או בחינת חשיבותו וערכיותו באופן ראוי. ייתכן וסביר להניח כי ישנם אלמנטים היסטוריים הראויים לשימור ולשילוב בפיתוח המוצע ובבנייה החדשה. ד. הצעה לפיתוח מאסיבי מעל מבנה בעל ערך תרבותי גבוה: על אף שמבנה בית המדרש (אבינועם ילין 11א) כנראה אינו היסטורי ערכו התרבותי (דתי) רב, במיוחד לקהילה המשתמשת בו. מוצע פיתוח מאסיבי ונרחב על גבי המבנה ללא כל תיעוד ראוי של תולדות המקום והערכת חשיבותו התרבותית. ה. גובה בינוי חריג: מוצע בינוי גבוה (8-9 קומות) החריג לסביבתו- יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 4 קומות וגגות רעפים משופעות המתאימים לסביבתם ההיסטורית. ו. עמדת אגף לתכנון עיר: בפגישת תיאום מקדימה הובהר וסוכם עם עורכי הבקשה על הגשת תכנון מוצע חדש והולם יותר. לאחר שתכנון מיטבי זה לא הועבר הוחלט בתיאום עם אגף לתכנון עיר כי יש לדחות התכנית במתכונתה זו ככל ולא יבוצעו ההשלמות והתיקונים שנדרשו.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	27/07/2025 - ב אב תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	29/2025
מספר תיק שימור	6898

נתונים כלליים	
כתובת	כנרת 15-17, מקור ברוך
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1356468
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30069	בשלמות	
	135, 136	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: הריסת 2 מבנים היסטוריים טוריים בני 2-1 קומות ואיחוד חלקות לבניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים 21 קומות מרתף ומחסנים תת"ק. סה"כ 14 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: מקור ברוך	
שימור סטטוטורי	לא
רשימת שימור	לא נכלל ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה 1932-1936 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972)
תיק תיעוד	תיעוד מקדים (עמוס גדרון 28.2.2024)
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 26.6.25	
מצב מוצע: מוצעת הריסת 2 מבנים היסטוריים טוריים בני 2-1 קומות ואיחוד חלקות לבניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים 21 קומות מרתף ומחסנים תת"ק. סה"כ 14 יח"ד.	
מצב קיים: 2 מבנים היסטוריים טוריים. מבנה כנרת 15: חד קומתי עם חצר אחורית (דרומית). כנרת 17: 2 קומות (קומה עליונה נוספת בשנת 1992) ולו חצר קדמית (צפונית) ואחורית (דרומית) בשני המבנים נוספו תוספות בניה שונות לאחר שנת 2000.	
הערכת משמעות האתר: מבנים טוריים בעלי ערך אדריכלי נמוך אבל בעלי חשיבות כחלק מהבינוי ההיסטורי הטורי של שכונת 'כרם' ומכאן חשיבותו העירונית וההיסטורית.	
תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 4	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30069ג)- אזור מגורים 4	
היתרים:	
14.5.1992: היתר בניה 1071.00/1990 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים (כנרת 17)	
מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות (ללא גג רעפים/קומה בנסיגה)	
תיאום תכנון: לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון	
ועדת שימור:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
א. שימור: למבנים הטוריים ההיסטוריים ערך אדריכלי נמוך ואין מניעה לאשר הריסתם.	
ב. אזכור היסטורי לבניה הטורית: ישנה חשיבות רבה לשימור זכר הבניה הטורית ההיסטורית באמצעות עיצוב חזיתות מתאים המהדהד/משמר אזכור לפרצלציה המקורית של חלוקה למבנים צמודים צרים וארוכים.	

- ג. **שמירת החצר הקדמית:** יש לשמור על החצר הקדמית (צפונית) של המבנים הטוריים ההיסטוריים, כפי שקיים בהמשך הבניה הטורית ברחוב ולאור מספר הקומות המוצע ברחוב צר זה. לפיכך נחוצה נסיגה מן הרחוב הצר ואין להציע בינוי בקו אפס לחזית זו.
- ד. **גובה בינוי:** יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד. גג רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג (הגג יתחיל בתקרת הקומה הרביעית).
- ה. **ממ"דים:** יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
- ו. **מרפסות:** אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ז. **גג רעפים:** הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	27/07/2025 - ב אב תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	29/2025
מספר תיק שימור	7201

נתונים כלליים	
כתובת	עזה 13, רחביה
שם המבקש	מירי שמואלי
סיבת הפניה	בקשה להיתר בניה
מספר בקשה	1962/0029.01
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30026	60	כן	609

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: השלמת קומת גג - הרחבת דירה קיימת בקומה השלישית, תוספת חדר מחוזק ומרפסות זיז	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
עיר היסטורית	
רשימת השימור העירונית	אתר 3454
תכנית מתאר רחביה 9988	אתר 4012 ברשימת השימור נספח 2 לתכנית בקטגוריה של 'בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1. חזית ראשית מסומנת כ'חזית רחוב לשימור'
תיאור מצב קיים: האתר ממוקם במתחם לשימור שכונת גנים רחביה, סמוך למעונות עובדים, על תוואי הדרך ההיסטורית ירושלים-עזה. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף היסטורי בן שלוש קומות שהוקם בתקופת המנדט הבריטי בסגנון הבניה הבינלאומי מקומי באבן סביבו נטועים עצים בוגרים, שורות עצי ברזל שוברי רוח לאורך גבול מגרש. חזית ראשית תוכננה בא-סימטריה כוללת מרפסת מקורה פינתית. בפינה הצפון מערבית קומת הקרקע קיים שטח מסחרי משלב מקורי. הכניסה הראשית מתוכננת במרכז חזית הצד הדרום מערבית ממנה נכנסים לחדר מדרגות מקורי הכולל פרט חלון אנכי כפול ופרטי מדרגות טרצו יצוק. בשלב בניה מאוחר שנות השישים נבנתה תוספת בניה דירה בקומה ג' בחלק הדרומי פנימי של הגג מכוח היתר 62/29. סה"כ קיימות בבנין 6 יח"ד.	
תכנית מאושרות: תכנית המתאר התקפה לרחביה 9988 בתוקף מתאריך 25/08/15. יעוד מגורים ב' 5 קומות, קומה חמישית בנסיגה. הבנין הקיים חורג מקו בנין מאושר קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. חזית קדמית צפונית מסומנת כחזית מסחרית. הפקעה לדרך בחלק הצפוני של המגרש בוטלה מכוח תכנית מתאר 9988 כך שמדרכה ותחנת אוטובוס ממוקמים בפועל על שטח פרטי פתוח ביעוד מגורים	
תיאור מצב מוצע: תוספת בניה בהמשכיות לבניה הקיימת בקומה ג' לצורך הרחבת דירה קיימת ותוספת שתי מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית עוקבות למרפסות קיימות בקומה ב' מתחת. אין שינוי בתכנית פיתוח מצב קיים.	

התייחסות להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 20/07/25, תיק מידע תכנוני 2025/5427

ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדת מס' 29:

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. כתנאי למתן היתר יש להגיש לאישור מח' השימור נספח פרטי ביצוע ערוך ע"י אדריכל שימור/משמר מוסמך הכולל אפיון פרטי אבן הבניה החדשה בהתאמה לבנין הקיים, אבני פינה מלאות, פרט פתח עקרוני חלון ודלת, פרט מרפסת זיז חדשה כדוגמת הקיים, פרט אבן קצה גג וכן התייחסות לשיקום אלמנטים בבנין לשימור: (א) שיקום גגון בטון מעל דלת כניסה משותפת (ב) השלמת שתי זגוגיות חסרות בחזית צידית חלון חדר המדרגות המשותף (ג) שחזור רצפת טרצו יצוק בפודסט קומה ג הכניסה לדירה. יש להוסיף אומדן ניקוי חזית ראשית אבן להחלטת בעל הנכס.
2. כתנאי למתן היתר יש להגיש למח' השימור חו"ד מהנדס בניה מוסמך המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונס' של הבנין הקיים. יש לפרט ככל שתידרש התערבות הנדסית בבנין לשימור. יש להוסיף בגוף ההרמוניקה פרטי ביצוע הנדסיים חדר מחוזק ומרפסות זיז.
3. כתנאי למתן היתר יש להגיש למח' השימור כתב מינוי חתום אדריכל שימור/משמר מוסמך, כתב התחייבות חתום וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר.
4. ייכתב בהיתר הבניה כי תנאי לתחילת עבודות אבן יהא קבלת אישור מח' השימור לדוגמא של אבן חיפוי הבניה החדשה כדוגמת הקיים. תנאי לתעודת גמר/טופס 4 קבלת אישור מח' השימור בכתב.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	27/07/2025 - ב אב תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	29/2025
מספר תיק שימור	6915

נתונים כלליים	
כתובת	עידו הנביא 8, מורשה
שם המבקש	עיריית ירושלים
סיבת הפניה	החלפת שטחי שצ"פ, הקמת מבנה גני ילדים בן 3 קומות, תוספת קומה מעל מבנה לשימור
מספר תכנית	1350925
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר מח' שימור	אדר' אביגיל בן שמחון

גוש	חלקה	בשלמות
30059	240 239 249	V

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
(מהות): הצרחת שטחי שצ"פ, הקמת מבנה גני ילדים בן 3 קומות, תוספת קומה מעל מבנה לשימור		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
רשימת השימור	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
	אתר מס' 2344, 3972	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
2902 משנת 1984 – תכנית מתאר לשכונת מורשה. ייעוד – שטח למבנה ציבורי.		
4457 משנת 1988 – תכנית מתארית לשכונת מורשה – ייעוד – חלקה 240 - שטח למבנה ציבורי במבנה היסטורי. חלקה 249 – שטח לשצ"פ, חלקה 239 – מבנה ציבורי חדש		
היתרים:		
2015/0538.00 – התקבל ערר. אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור		
2015/538.01 – היתר שינויים - לא קודם. נדחה ע"י מחלקת שימור.		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
ע"פ תכנית מתאר שכונת מוסררה – עידו הנביא 8 – מוסד ציבורי בן 3 קומות.		
מצב קיים – רקע היסטורי		
הבניין ברחוב עידו הנביא 8 נבנה בסביבות 1910 כבית ליוואן (בית חלל מרכזי) בן קומה אחת וגג רעפים. כך נראה בתצ"א מ-1918. המבנה תוכנן בסימטריה כשבמרכז החזית לרחוב כניסה רחבה וגבוהה בעלת קשת ופרטי בניין מפוארים. בסביבות 1925 נבנתה קומה שנייה עם גג שטוח ובסגנון פשוט יותר. ב-1935 נבנתה חצי קומה נוספת בנסיגה מהרחוב.		
לפני יותר מעשור עבר הבניין הרס מאסיבי מבפנים ללא היתר. נהרסו כל התקרות וקירות הפנים ונותרו חזיתות בלבד. בנוסף להריסת כל הפנים, נחפרה קומת מרתף, נאטמו פתחים, שונו מפלסי הקומות, נעקרו חלונות, סורגים, תריסים ועוד.		
לאחר ההריסה הוגשה בשנת 2015 בקשה להיתר 2015/538. ההיתר עבר תיאום במחלקת שימור ונדרשו דרישות לשימור המבנה ושחזור אלמנטים שנפגעו. התיאום כלל גם הסדרת המדרגות החיצוניות. ההיתר לא הונפק בשל ערר שהתקבל. למרות זאת ב-2021 בוצעו עבודות הבנייה עבור בית הספר השוכן שם כיום. הבנייה כללה השלמת קומה ב' לקומה מלאה, בניית חצר פעילה על הגג המוקפת בגדר גבוהה, בנייה מחוץ לקונטור המבנה של 2 גרמי מדרגות חיצוניים, מעלית שעולה עד הגג, ועמודת ממ"מים.		
שכונת מוסררה נבנתה במסגרת היציאה מחומות העיר העתיקה בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 ע"י אוכלוסיה ערבית עשירה (מוסלמית ונוצרית) וכוללת מוסדות נוצריים רבים ובתי מגורים. בתי המגורים במוסררה נבנו בין 1889-1925 והינם בתי מידות מפוארים. הבתים שמצפון לרחוב		

הנביאים, נבנו בשנות ה-20. הבתים אחידים ברובם וכוללים שתי קומות וגג רעפים בעל 4 שיפועים. הבתים כוללים כניסות מפוארות, קשתות מסוגננות, מדרגות חיצוניות מעוצבות ופרטי בניין מושקעים.

לאחר קום המדינה ועד איחוד העיר ב-1967 הפכה השכונה לשכונת גבול בסמוך לשטח ההפקר. בראשית שנות ה-50, עברו אל בתי המידות הנטושים עולים חדשים מצפון אפריקה, עיראק ופרס שחיו בתנאים ירודים, כמה משפחות בכל בניין. כיום מורגשת בשכונה נוכחות של אוכלוסיה חרדית בשל קרבתה לשכונות מאה שערים ובית ישראל.



ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 29:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. הצרחת השצ"פ בין חלקה 249 לחלקה 240 הכוללת את המבנה ההיסטורי – מקובל. יאפשר לחשוף את החזית המזרחית של המבנה לשימור לכיוון השצ"פ החדש.
2. הבניין ההיסטורי היה מוקף עצים. לפיכך יש לנטוע עצים בשצ"פ.
3. בניית מבנה גנים בן 3 קומות בחלקה 239 – מקובל. העיצוב יותאם לסביבה.
3. בניית קומה נוספת מעל המבנה לשימור – מקובלת בתנאים הבאים:

- א. הוגש תיק תיעוד מלפני עשור והשלמת צילומים עדכניים. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא ועדכני.
- ב. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי 3 חזיתות המבנה לשימור של 2 הקומות ההיסטוריות בחזית צפונית, חזית מזרחית וחזית מערבית. החזית הדרומית האחורית עברה שינויים רבים והוצמדו לה עמודת ממ"מים, מעלית ומדרגות חיצוניות ולכן אין דרישה לסמנה לשימורה. הסימון יתבצע באמצעות האטצ' סגול בנספח הבינוי ופירוט בהוראות התכנית.
- ג. יש לבצע עבודות שיקום לקומות ההיסטוריות ולשחזר פרטי בניין שנפגעו לרבות מרפסות. יש להוסיף הוראות שימור החזיתות ושיקומן להוראות התכנית.
- ד. חזיתות קומה ב' שנבנו ללא היתר, קיבלו את הנחיות מחלקת שימור לשיפור האדריכלות במסגרת תיאום לבקשה להיתר להכשרת הבנייה ולא בוצעו. תנאי למתן היתר ותנאי לתעודת גמר, יהיה ביצוע הנחיות מחלקת שימור לשיפור התוספת.
- ה. יש לבצע שינוי לגרמי המדרגות החיצוניים בחזית מערבית שנבנו באופן שפוגע בבניין לשימור ובפתחים המקוריים. יש להתאים את גרמי המדרגות לאלו שאושרו ע"י מחלקת שימור בתיאום להיתר 2015/538.00. יש להוסיף להוראות התכנית ולנספח הבינוי.
- ו. המדרגות שיעלו לקומה החדשה לא יהיו גרמי מדרגות חיצוניים אלא ייבנו בתוך הקומה החדשה. יש להוסיף להוראות התכנית ולסמן בנספח הבינוי.
- ז. המעלית – מכיוון שהגבהת המעלית לגג תהווה מפגע ויזואלי מכיוון רחוב הנביאים, יש לבחון אפשרויות הנגשה נוספות.
- ח. החצר הפעילה על הגג – מוצע מעקה בגובה קומה מלאה בדומה למעקה הקיים כיום (שגובהו כ-2.70 מ' מגובה מפלס הגג ואטום באמצעות יריעות). המעקה הקיים והמוצע נראים כמו קומה נוספת. מאחר והבניין חורג מסביבתו, חצר בגג המוקפת מעקה גבוה ואטום ייצר הגבהה בלתי סבירה. לפיכך, יש לתכנן מעקה בגובה מינימלי הדרוש ע"פ התקן ולא כפי שמוצע. במידה ונדרש מעקה גבוה (מעל 1.10 מ') הוא יהיה בנסיגה של כמטר לכל הפחות על מנת שלא יראה כקומה נוספת. כמו כן, אין לקרות את החצר ואין לאטום את המעקה.
- ט. חצר אחורית – יש לשמור על העצים. יש לנטוע עצים נוספים.
- י. גדרות לשימור – יש לסמן לשימור ולשקמן.
- יא. תנאי למתן היתר – נספח פרטים שיכין אדריכל שימור, אדריכל שימור מלווה, תיק תיעוד מלא.
- יב. תשתיות – יהיו מוצנעות, לא על גבי החזיתות לשימור ולא על גדרות לכיוון הרחוב או השצ"פ.
- יג. את כל ההנחיות הנ"ל יש לכלול בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	27/07/2025 - ב אב תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	29/2025
מספר תיק שימור	7286

נתונים כלליים	
כתובת	מסילת ישרים 29, נחלאות
שם המבקש	אמיר פרבר
סיבת הפניה	תמ"א 38/2
מספר תכנית	15902
סמכות	מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' שחר פוני

גוש	חלקה	חלק
30048	בשלמות	מחלקה
	37	

עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה: בניית 4 קומות מעל מבנה חד קומתי קיים (סה"כ מבנה בן 5 קומות). שימור חזיתות המבנה המקורי.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	כן. שימור החזית המזרחית
רשימת שימור	לא מסומן ברשימת שימור
מבנה היסטורי	כן. שנת בניה: 1888 לערך
תיק תיעוד	קיים
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 29.6.25	
מצב מוצע: הריסת חלקי המבנה הקיים, להוציא החזית המזרחית והמערבית. שימור החזית המזרחית והמערבית. תוספת בניה של 4 קומות מעל המבנה הקיים + קומת מרתף. התקנת מרפסות זיז בחזית המזרחית. התקנת ממ"דים.	
סה"כ: 8 יח"ד. שטח בניה כולל (עיקרי): 689 מ"ר. אחוזי בניה: 551.4%	
מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת "סוכת שלום", המזרחית שברצועת שכונות "נחלאות" מדרום לרח' אגריפס. המבנה הקיים הינו חד קומתי + קומת מרתף. שטח הקומה: 126 מ"ר. שטח קומת המרתף: 70 מ"ר	
תכנית מאושרת בתוקף: 3831 משנת 1992 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית: -	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: עד 5 קומות בסה"כ	
ועדת שימור:	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 29:	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:	
1. יש לצמצם את גובה כל הקומות באופן שכל קומה תהיה בגובה 3.10 לכל היותר מרצפה לרצפה (בתכנון כעת 3.50 מרצפה לרצפה). ככלל, המבנה יונמך בכ 1.40 מ' ביחס למבנה הסמוך לו מדרום (שינוי זה על דעת עורך התכנית).	

2. גג הרעפים יהיה בשיפוע של הגג המצרני (גובה המדלפות התחתון יהיה בגובה תקרת קומה אחרונה). (שינוי זה על דעת עורך התכנית).
3. יש לעצב מחדש את החזיתות באופן שהפתחים יהיו בהתאם ל'שפת המקום' בתיאום עם מחלקת התכנון (שינוי זה על דעת עורך התכנית).
4. יש לבחון מיקום חלופי לממ"דים בחזית האחורית, המערבית ולא על החזית הראשית המזרחית.
5. שימור חזית המבנה ופריצת פתחים חדשים / שינוי בפתחים קיימים יעשה בתיאום עם מחלקת השימור.
6. יש להעביר את מערכות קולטני השמש לצד השני של הגג בנסיגה מקסימלית.
7. עומק מרפסות יהיה בהתאם לבניין המצרני (1.30 מ').

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	27/07/2025 - ב אב תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	29/2025
מספר תיק שימור	5753

נתונים כלליים	
כתובת	אלחריזי 30, רחביה
מגיש התכנית	יוחאי נהרי
סיבת הפניה	היתר בניה
מספר תכנית	היתר מס' 2023/0155.00 מכוח תכנית 15593 תמ"א 38/1 (תיק שימור 4828)
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	ה. אדריכלות חיה מרציאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30038	58	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה:		
<u>מהות:</u> היתר לתוספת בינוי של קומה מלאה וקומה בנסיגה מעל מבנה לשימור בן 3 קומות, תוספת מעלית פנימית, ממ"דים בחזית אחורית, חיזוקי חיצוני לכל המבנה למעט גוש חזית קדמי מכוח תכנית תמ"א 38/1.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:		
שימור סטטוטורי	עיר היסטורית	מחוץ לעיר ההיסטורית
רשימת השימור העירונית	מסומן בתכנית 9988 כמבנה עם "חזית רחוב לשימור"	
<u>תיאור המצב הקיים:</u> המבנה הנידון מסומן בתכנית 9988 כמבנה עם "חזית רחוב לשימור", ממוקם בתחום העיר ההיסטורית. נבנה בין השנים 1949-1951 (עפ"י תיק תיעוד) מבנה בן 3 קומות מחופה אבן מלאכותית. מאופיין באלמנטים, פתחים, פרטי אבן טיפוסיים לבניה המנדטורית. חזית ראשית פונה לרח' אלחריזי בעלת כניסה ראשית הממוקמת על ציר האמצע של הבנין, הכניסה מעוטרת קשת שטוחה ומעליה חלונות צרים וארוכים המאפיינים את חדר המדרגות ויוצרים סימטריה בחזית, המבנה מאופיין בפתחים בעלי רכיבים מקוריים ותריסי ברזל שנשתמרו מאז הקמת המבנה. כמו כן במבנה הותקנו מרפסות פינתיות מעוצבות באופן מינימליסטי כ"גריעה" מתוך מסת הבניה. גדר הכניסה נשמרה לפי המקור. בגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים לשימור.		
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:		
130013-ג תכנית מתאר 62- תוקף: 16/07/1959- אזור מגורים 2, זכויות בניה 84%, 3 קומות. 9988- תכנית שימור רחביה- תוקף: 25/08/2015- אזור מגורים א, זכויות בניה 153.58%, 4 קומות, <u>חזית לרחוב אלחריזי לשימור</u>, תכנית עד 35% בניה.		
<u>היתרים:</u> לא נמצאו היתרים במערכת העירונית		
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :		
מדיניות- לפי תכנית מאושרת 9988 לשכונת רחביה.		
דיונים קודמים בוועדת שימור:		
התיק (בשלב התמ"א תיק שימור מס' 4828) נידון בוועדת שימור מס' 74, בתאריך 15.05.22.		
<u>להלן החלטת הוועדה:</u>		
לשוב ולדון.		

התיק יחזור לדיון חוזר לאחר שעורך הבקשה יגיש חלופות למרפסות בדירות הקיימות בחזית הצד תוך 30 ימים.

בנוסף, יש להציע בנוסף חלופה תכנונית של הקטנת עומק המרפסות בחזית לשימור שפונה לרח' אלחריזי. (הערה של עו"ד אלישע פלג, חבר הוועדה).

התיק (בשלב התמ"א תיק שימור מס' 4828) נידון בוועדת שימור מס' 76 מתאריך 12/06/2022:

להלן החלטת וועדה:

לשוב ולדון בחלופות תכנון למבנה.

התכנית אינה בשלה להגיע לדיון במתכונתה הנוכחית. ישנם הרבה אי דיוקים וחוסרים בתכנית ובתיק תיעוד שהוגש. מציג הבקשה לא הביא אלטרנטיבה תכנונית מתאימה. אי לכן, הבקשה נדחית עד להשלמת כל הפרטים והבאת אלטרנטיבה תכנונית אחרת.

הוועדה מתווה מסגרת לתכנית לשמר את החזית לרחוב אלחריזי.

הוועדה מרשה שיקול דעת על תכנית אלטרנטיבית בתוספת מרפסות קיימות בצד מזרח ומערב.

לאחר שיוגשו כל התיקונים, התיק יעלה לדיון חוזר בוועדת השימור.

התיק (בשלב התמ"א תיק שימור מס' 4828) נידון בוועדת שימור מס' 79 מתאריך 24/07/2022:

להלן החלטת וועדה:

מחלקת השימור מאשרת בתנאים

הוועדה מקבלת את המלצת המחלקה שנעשו בתאום עם עורך הבקשה.

להלן ההמלצה מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 79:

חור"ד זו מתייחסת להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 17.07.22 במחלקת השימור

המלצה לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. שימור של גוש חזית הדרומית לרח' אלחריזי במלואה על כל פרטיה ורכיביה הכוללים:

א. שמירה על החזית הראשית כולל המרפסות שבפינות המבנה.

ב. שחזור החזית המקורית תוך שמירת המרפסות הפתוחות.

ג. הסרת התוספות המבוקשות בחזית ראשית הכוללות מרפסות בחזית קדמית והגדלת חלל המדרגות.

ד. תוספת הבינוי והחיזוק ההנדסי המוצע יוטמע במסמכי התכנית. באגף הדרומי יהא חיזוק פנימי ולא יפגע במרפסות ובחזית. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן בגוש חזית הדרומית.

ה. לא תותר פגיעה באופיה האדריכלי של החזית, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבה ובפרטי הבנין הקיימים לרבות: סוג האבן, פתחים, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים.

ו. יש לסמן בכל מסמכי התכנית את גוש חזית לרחוב אלחריזי לשימור בסגול כמקובל.

2. מיקום הממדים: מקובל – יש להציע פתחי ממ"ד לפי פרופורציות הפתחים הקיימים במבנה.

3. עצים: המלצת מחלקת השימור תומכת בהמלצה בסעיף 5 בהמלצת מהנדס העיר.

4. חניה: לפי סעיפים 4.1.2 ט 2 ב' וסעיף י"ד 2 לתכנית 9988- "חל איסור על פריצת גדר/פגיעה בגדר קיימת לצורך ביצוע חניה עילית בתחום החלקה"- תוספת החניה אינה מקובלת ופוגעת בגדר המקורית של המבנה.

5. מס' הקומות: מקובל.

6. מרפסות המבוקשות בחזיתות הצידיות- מקובלות.

תנאים למתן היתר בניה:

- במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.
- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל
- יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
- יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור.

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:

- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל
- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
- הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.
- היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.
- היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור.
- תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.
- לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של הגוש חזית הדרומי המיועד לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים.
- לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.

תנאי לקבלת טופס 2:

יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה להודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות.

תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית:

- אישור מחלקת השימור בכתב.
- הסרת צנרות, מזגנים, חוטים.

ועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 29:

לבקשת הדיירים והיזם ההיתר עולה לדיון לצורך בקשה לסגירה אחידה של מרפסות בחזית קדמית

לרחוב אלחריזי.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

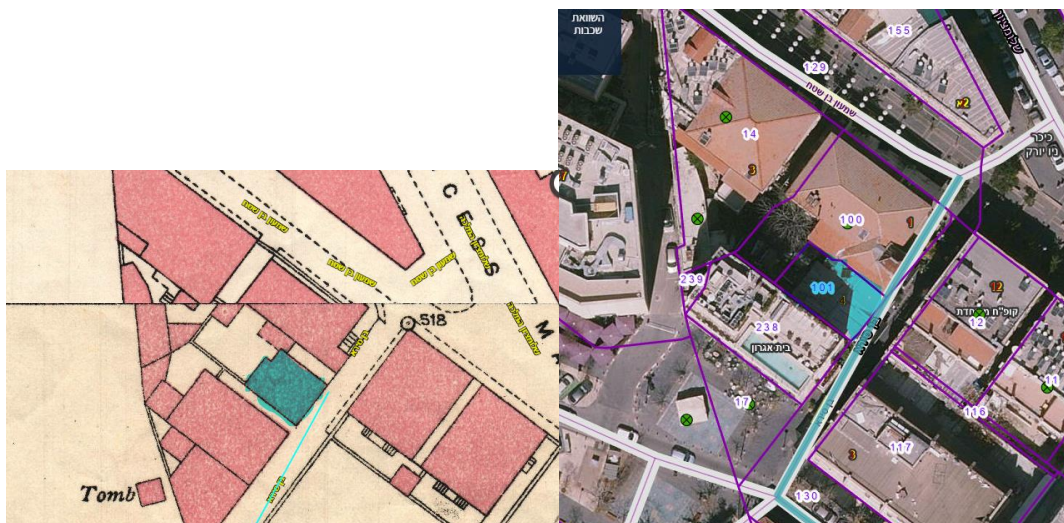
ניתן לאשר סגירת מרפסות אחידה לכלל הדירות עם פרופילים דקים בתיאום מפורט עם מחלקת השימור.

יתר התנאים בבקשה ימשיכו לחול לפי החלטות וועדות שימור קודמות במסגרת תכנית תמ"א מס'

15593.

סדר יום ועדת שימור	
תאריך	27/07/2025 - ב אב תשפ"ה
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	29/2025
הוספת אתר לרשימת שימור בן סירא 4	

מס' סידורי	כתובת	מס' אתר ברשימת השימור	בעלויות	גוש וחלקה	תמצית נתונים והערכת האתר	הערות
1.	בן סירא 4		שיפמן רבקה	30036/101	מבנה מראשית המאה ה-20 שנבנה ע"י הפטריארכיה הארמנית. המבנה ההיסטורי בן 2 קומות וגג רעפים. במהלך השנים פורק הגג והוגבה בכמטר (ללא היתר). הכניסה למבנה היא בחזית מזרחית, אליה מגיעים דרך מעבר מקורה היסטורי שמתחת למגדל חדר המדרגות ההיסטורי של בן סירא 2 (בית ז'בוטינסקי). המבנה בבן סירא 4 כולל מיני קמרונות ופתחים מקושטים אופייניים. במבנה פועל משנת 2005 פאב הסירה שהפך לסמל ירושלמי בהיותו מקום מפגש לאנשי רוח ותרבות ירושלמיים, לאוהדי הפועל ירושלים ולחובבי מוזיקה	המבנה נשמט בטעות מרשימת השימור של שכונת הארמנים (אושרה 4.6.2023) ומובא בזאת להכללתו.



1917 תצלומי חיל האוויר הגרמני
מתוך: ארכיון מחוז באיירן



1935 אוסף הרווארד



