

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד' חשוון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	6966

נתונים כלליים	
כתובת	עין גדי 4, ארנונה
שם המבקש	משה שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1353069
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר מחלקת השימור	ה. אדריכלות חיה מרסיאנו

גוש	חלקה	בשלמות
30115	3	לא

החלטות הוועדה

סוכם עם עורך הבקשה שיעשה שחזור מלא של גוש חזית המבנה לשימור על כל פרטיו בהתאם להמלצת המחלקה לוועדה מס' 24. ככל ויעשו התיקונים, הוועדה תמליץ לאשר את גובה/ מס' קומות המבוקשים.

לא הוגשה תכנית המציעה שימור שיקום ושחזור המבנה ההיסטורי.

המלצת הוועדה מס' 24 עומדת בעינה.

ההמלצה מתייחסת למסמכי התכנית ותיק תיעוד מיום 03.04.25

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

נספח בינוי:

א. גובה הבינוי/מס' קומות - יש להתאים להוראות תכנית אב למבנים לשימור בדרגה ב. סה"כ 5 קומות באגף החדש.

ב. קווי בנין – יש להתאים להוראות תכנית אב – קן בניה קדמי וצידי היסטורי לפי חזית היסטורית. צידי- 3 אחורי- 4. יש לסמן קווי בנין כולל מידות לאחר ההפקעה.

ג. מבוקשות תוספות בחזית קדמית היסטורית המשנות את אופי החזית ומסתירות את הפתחים המקוריים. יש להציג שחזור מלא של חזית קדמית לפי ההיסטורי. כולל פתחים, תריסים, מסגרות מבואת כניסה, מרפסת וכו'.

יש לבטל:

1. סגירת מרפסת מבואה היסטורית בקומת קרקע.

2. תוספת מרפסת בקומה א.

3. תוספת שטח עיקרי במקום שטח מרפסת בחזית צפון מזרח.

ד. יש לבטל ממ"ד בודד בחזית צפון מזרח. ניתן לתכנן לדירה זו חדר מחוזק או לח. ממ"ד זה אינו משרת יחידות נוספות וגורם להפרעה בבניין ולחלקה סמוכה.

ה. יש לשמור את מרפסת העגולה בחזית צפון מערב בקומה א' ככל והיא היסטורית.

ו. יש לסמן את המבנה לשימור בסגול על כל פרטיו בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לסמן לשימור את חדר המדרגות ההיסטורי על כל פרטיו כולל ריצופים ומעקות.

ז. יש לוודא התאמה בשרטוטים -תכנית, חתכים וחזיתות.

- ח. ריצופים מקוריים- יש להבהיר בתיק תיעוד מה הריצופים המקוריים שנותרו במבנה. יש לשמרם / להעתיקם לאזורים הציבוריים.
- ט. מתקנים פרטיים כגון חניה ותברואה אינם יכולים להיות בשטח ציבורי. לאור ביטול ממ"ד סעיף קודם לעיל ניתן למשוך את המתקן לפנים החלקה
- י. שחזור והעתקת גדר היסטורית לפי היתר מס' 2021/0479.00
- י"א. בגבול החלקה בחזית האחורית קיים מבנה היסטורי. התוספת המוצעת והתכנון בתת הקרקע יעשה תוך התרחקות מן המבנה ההיסטורי.

תשריט מצב מוצע:

- א. קווי בנין- יש להוסיף קו מידה של קווי בנין. לתקן לפי האמור בסעיף ב לעיל. כולל קו בנין עילי. קו בנין בתת"ק מוצע בקו 0 – יש לצמצם, מקסימום 80% ולתכנן תוך שימור העצים הבוגרים.
- ב. עצים- יש אי התאמה בין סימון העצים בסקר עצים לתשריט. יש לסמן לשימור את כל העצים הבוגרים.

הוראות התכנית:

- קיימות סתירות רבות בין המוצע בנספח הבינוי לתשריט להוראות התכנית.
- א. בהתאם לאמור בסעיף ג לעיל. יש להוריד את סעיפים 4.1.2 א, 5, 6, 6.
- ב. יש לתקן סעיף 4.1.2 ב "הבינוי בקומות החדשות יעשה בנסיגה מחזית קדמית לפי התוספת האחורית הקיימת כך שלא תהיה פגיעה בגג רעפים הקיים. גג רעפים הקיים ישוקם וישומר."
- ג. סעיף 4.1.2.7 מרפסות סוכה- יש להבהיר בנספח הבינוי היכן מתוכננות מרפסות סוכה.
- ד. סעיף 4.1.2.ה – קיימת סתירה בין סעיף זה למוצע בנספח הבינוי. אם מתוכננת קומת חניה יש לבטל מכפילים.
- ה. סעיף 6.1.1 אינו מקובל. חומר גמר יהיו בהתאם להוראות תכנית אב ובהתאם לאופיו וייחודו של המבנה בתיאום עם מחלקת השימור.
- ו. יש להוסיף בהוראות שימור:
- א. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי לשימור.
- ב. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
- ג. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד בחזיתות המוצעות לשימור לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות.
- ד. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית למעט בניה שאושרה בהיתרים קודמים וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
- ה. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.
- ו. תנאים למתן היתר- אישור תיק תיעוד, נספח פרטים, אדריכל שימור מלווה, חו"ד הנדסית שימורית, ערבות בנקאית.
- ז. תנאי לטופס 4- שימור בפועל של המבנה היסטורי, ניקוי חזיתות והסרת תשתיות.

מורן בן זיו,
מנהלת ועדת השימור

יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד' חשוון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	7417

נתונים כלליים	
כתובת	שמואל הנביא 57, בית ישראל (מזרח)
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1481985
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30091	57	

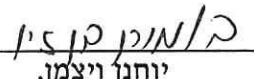
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. שימור חזית צפונית (ראשית): יש להשיב את פתחי החנות הקיימת למצבן המקורי המלא (פתיחה מחלון לדלת מסחרית). יש להציג זאת גם בחזיתות שבנספח הבינוי. יש להוסיף את השימוש המסחרי בכל מסמכי התכנית המוצעת.
- ב. חזית דרומית (אחורית): יש לשקם/לשחזר פתחים היסטוריים מקוריים קיימים כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים). יש לסמן את מיקום השימוש החוזר באבנים שיפורקו בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
- ג. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית בחזיתות לשימור.
- ד. מרפסות: יש להציע מרפסות תואמות למרפסות הקיימות/היסטוריות. אין להציע מרפסות שאינן מתאימות לאופי המבנה הקיים או הריסת מרפסות קיימות. יש להתאים למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) ולהרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ה. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
- ו. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית סומן עץ לשימור בתב"ע התקפה. העץ לא קיים. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע.
- ז. תשריט: יש לסמן את החזיתות המוצעות לשימור.
- ח. הוראות התכנית: יש להוסיף את שימור החזיתות בסעיפי הסטייה הניכרת.
- ט. נספח הבינוי: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
- י. תנאים להתיר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח

בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע יא. כלל פעולות השימור הנדרשות כאות.


 מורדכי בן זיו,
 מנהלת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד חשוון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	7383

נתונים כלליים	
כתובת	חפץ חיים 18/ פרי חדש, זכרון משה
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1099746
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30066	82	

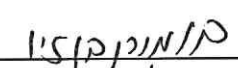
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- שימור חזיתות: מוצע לשמר את חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית). כתנאי להיתר יצורף נספח פרטי שימור מתאים הכולל את כל פרטי הפתחים (הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות/תריסים) ופרטי הבניה הקיימים בחזיתות אלו וכן הנחיות לשיקומם ושמירתם במהלך העבודות וכחלק מפיתוח המבנה המוצע. הקיר הדרומי הינו קיר שכבר פורק בעבר ולכן אין מניעה לפרק ולהחזיר את האבנים שיפורקו של הקיר הדרומי בעת הבניה (האבנים יחזרו למיקומם) במעמד הדיון נאמר כי החזית הקדמית פורקה ברובה ונבנתה מחדש אך לא נמצא לכך שום היתר ולכן ככל ולא יוכח אחרת מול המחלקה לשימור יש לשמור על חזית זו ללא פירוק.
- גובה בינוי: מוצעות קומות מעבר למדיניות (ארבע קומות לפי מדיניות). מאחר ומוצע דיור להשכרה ניתן לשקול חריגה בהתאמה למדיניות מחלקת התכנון והוועדה.
- קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור חזית צפונית למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- עיצוב חזיתות: יש להציע עיצוב לחזית הצפונית (פרי חדש) באופן שתוספות הבניה יתאימו ויעקבו לחזית המבנה ההיסטורי.
- מרפסות: יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ (חזית דרומית חפץ חיים) יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- גג רעפים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

- ז. 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.
- ח. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת/סמוך ליסודות מבנה היסטורי. כתנאי להיתר תוגש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
- ט. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). ככל וקיימת אבן היסטורית לפירוק יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
- י. תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
- יא. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
- יב. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.


 מורן בן זיו,
 מנהלת ועדת השימור


 יורם ורטר,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד' חשוון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	6441

נתונים כלליים	
כתובת	משה חגיז 10, זכרון משה
שם המבקש	מירי שמואלי
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1276336
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30066	42	

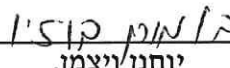
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. חשיבות וערכיות: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות היסטורית ואדריכלית גבוהה והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם: חזיתות- צפונית ודרומית, קמרון אבן חביתי לבור מים, גרם מדרגות אבן קדמי-צפוני וגדרות היסטוריות. חלק מהאלמנטים ההיסטוריים שפורטו מוצעים לשימור במסגרת התכנון המוצע- שימור חלל בור המים ושימור המבנה המקורי ההיסטורי. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים שתועדו וסומנו ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה.
- ב. שימור: מעבר למוצע בבקשה יש להוסיף ולסמן לשימור את האלמנטים הבאים:
 1. גרם מדרגות אבן קדמי (צפוני): יש לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחזית הצפונית בתכנון המוצע.
 2. שימור גדר היסטורית: בנוסף לשימור הגדר ההיסטורית הדרומית (הכוללת קירות אבן ופתחים היסטוריים) יש לסמן גם את הגדר הצפונית הכוללת גדר מתכת על מסד בנוי.
 - ג. הפיכת קמרון בור/מרתף ליח"ד: בהתאם להוראות התב"ע התקפה "ג.4.1.2 לא תינתן הריסת המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד, כל חריגה תחשב כסטייה ניכרת" לפיכך אין להציע הריסת חלקים מהקמרון החביתי הקיים (עבור חדר מחזק) כן אין להציע העמקת רצפת המבנה. במעמד הדיון בוועדת שימור הוצעה חלופה של ממ"ד מחוץ לחלל הקמרון על חשבון שטח המחסנים – העדכון מקובל ואינו פוגע בקמרון.
 - ד. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת מחסנים תת"ק חדשה צמוד לקומת המרתף/בור המים הקיימת ומתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. כתנאי להיתר יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית ולהתאים התכניות בהתאם. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא

- חיצונית. חור"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישורם במח' השימור.
- ה. עיצוב חזיתות: יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות ובעיקר בחזית הצפונית (ראשית) והחזית המערבית ולהקפיד שעיצוב תוספות הבניה יהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי.
- ו. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים (אופקי ואנכי) בין ולפרט סוג עיבוד וגוון אבן בחזיתות.
- ז. מרפסות: אין להציע מרפסות מדורגות בחזיתות. יש להציע מרפסות חדשות התואמות למתאר המרפסות הקיימות באופן אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום עם מח' שימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- ח. גג רעפים חדש: יש להציע גג רעפים מלא התואם לצורת הגג כיום המהווה גג בקצה בניה טורית וכולל 3 שיפועים ולא 2 בלבד כפי שמוצע בבקשה. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ניתן להציע מגרעת בגג עבור מרפסת.
- ט. צמחיה בוגרת: יש להציג את העצים שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה ובתשריט המוצע. גם בנספח הבינוי.
- י. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור כפי שנקבעו בתב"ע התקפה בסעי' 4.1.2.g שימור: "7. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות ייעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית 8. חפירה מתחת למבנה לשימור תותר רק לאחר הטמעת הנחיות מהנדס שימור לחיזוק וייצוב המבנה ההיסטורי לשימור והבטחת כל הדרו למניעת פגיעה במבנה על כלל האלמנטים ההיסטוריים בו". יש להוסיף הוראות להגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- יא. נספח הבינוי: יש להוסיף חתך נוסף (ג-ג) דרך קומת מחסנים תת"ק מוצעת ולהראות את חיבורה למבנה ההיסטורי הקיים לשימור ובפרט לקומת המרתף/בור המים, בתיאום עם מח' השימור.
- יב. תנאים להיתר: הטמעת חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית.
- יג. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.


מורן בן זיו,
מנהלת ועדת השימור


יוחנן יצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד חשוון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	6781

נתונים כלליים	
כתובת	מטודלה 14, רחביה
שם המבקש	אדר' אבנר אופק
סיבת הפניה	תמ"א 1/38
מספר בקשה	15862
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30025	111	כן	656 מ"ר

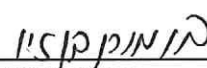
החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

- בהתייחס לסעיף 4 בחו"ד מ"ה ניתן לאשר הרחבת מרפסות זיז חזית קדמית הקומות הקיימות ובלבד שיתוכננו כמרפסות עוקבות אחידות, עומק המרפסת סוטה מהנחיות העיצוב של רחביה עד 1.60 בתחום קווי בניין. מוצע עומק 2.50. מאחר והחזית והפרופורציות שלה לשימור יש לשמור עומק שלא יעלה על 2 מטר, ובפרטי אבן ומסגרות בהתאמה למצב מקורי. יש לתכנן מרפסת חדשה קומה ד' זהה מבחינת מידות ועיצוב למרפסות המורחבות.
- כתנאי למתן היתר יש להגיש פרט מרפסות זיז התערבות הנדסית מינימאלית בחזית אבן לשימור. נבקש לבטל משיקולי עיצוב פרט פרגולה פלדה זיז בחזית ראשית הקומות החדשות שאינו אופייני. ניתן להציע גגון מינימלי בטון או אבן בתיאום המחלקה לשימור.
- בהתייחס לסעיף 2 בחו"ד מ"ה ניתן לאשר את הבקשה לסגירה קומה מפולשת בכפוף להלן- יש להשלים פרט חיזוק הנדסי תוספת עמודים בקומת קרקע תוך שמירה על עמודי אבן בשלמות. סגירה קומת קרקע מפולשת תתאפשר במישור הפנימי של עמודים מחופים אבן בקומת הקרקע. לא תותר יציאה מחזית קדמית קומת הקרקע לחצר קדמית. יש להשלים תאום פרטים אדריכליים.
- יש להשלים ע"ג תיאור חזיתות אפיון חומרי גמר אבן כולל פירוט סוג האבן, פרטי סיתות וגוונים. את חזית הזכוכית יש לצמצם או לחלק את החזית למספר מסות קלות יותר.
- יש לפרט בתכנית פיתוח חצר קדמית גדרות בטיחות עבור משטח הורדה למתקן חניה. ייכתב בהיתר הבניה כי לא תותר התקנת גדרות פרטיות בחצר קדמית/בשטח חצר מזרחית מוצמדת דירה 4.
- יש להנמיך מפלס תקרת מתקן חניה 1.5 מ' להבטחת שטח קרקע לפיתוח חצר מגוננת בחצר קדמית המאפשרת נטיעות בנוסף ילקח בחשבון העמקה עבור עצי הדקל כפי המוצע בתכנון.
- יש להוסיף בתכנית חפירה ופיתוח מס' עץ, טבלה מסקר עצים, וסימון רדיוס אזור שורשים מוגן.

- כתנאי למתן היתר יש להגיש חו"ד אגרנום בדבר חפירה ובינוי סמוך לשורת ברושים בפרט 19 ברוש.
- יש להוסיף בתכנית פיתוח התייחסות לנטיעות עצים בחצרות צידית ואחורית שתילות בחצר קדמית.
8. גדר קדמית יש לצמצם רוחב שער כניסה לחניה למינימום הנדרש ולוודא שישמש בנוסף לפינוי אשפה. יש לצמצם רוחב שער כניסה לחצר מוצמדת בחלק המזרחי - לא תותר כניסה לחניה עילית.
9. כתנאי להיתר יש להשלים תיעוד אדריכלי פריסת גדר אבן קדמית דרומית לפירוק והרכבה מחדש/ שחזור בהתאמה למצב המקורי הקיים, לרבות פרט שערים מסגרות ופתח חדש מוצע כניסה לחניה.
- יכתב בהיתר הבניה כי לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות ע"ג גדר אבן קדמית לשחזור.
10. מערכות בית משותף ימוקמו לאורך גדר צידית מערבית. יש להשלים חו"ד חח"י בדבר חדר טרפו.
11. גוש חזית לשימור יש לסמן בצבע סגול. גדר קדמית יש לסמן בכתום לפירוק והרכבה, כולל מקרא
12. כתנאי למתן היתר יש להגיש לאישור מח' השימור נספח פרטים בניה ופיתוח ומיקום מערכות. כתנאי למתן היתר יש להפקיד כתב התחייבות וערבות להבטחת ביצוע הוראות שימור בהיתר.


 מורדכי בן זיו,
 מנהלת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד' חשוון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	7083

נתונים כלליים	
כתובת	התיבונים 24/הרצוג 6
שם המבקש	אדר' איציק עדס
סיבת הפניה	תמ"א 1/38
מספר בקשה	15883
סמכות	ועדה מקומית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

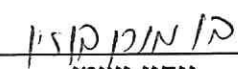
גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30025	183	כן	448 מ"ר

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

- יש לשמור על רצועת גינן קרקע משותפת בעומק 1 מ' מגבול מגרש קדמי מזרחי לנטיעות ושתילות לאורך גדר קדמית ולעדכן בהתאמה שטח חצר מונמכת עבור דירת יזם בקומת מרתף.
- יש לשמור על מפלסי פיתוח חצר קדמית דרומית וחצר מערבית לשצ"פ, להבהיר כל שינוי מוצע.
- בהתאם להוראות תכנית המתאר גדרות אבן ייבנו עד גובה 0.9-1 מ' ממפלס פיתוח המדרכה ומעליהם גדר קלה מסגרות. גדר מערבית הפונה לשצ"פ ממליצים שתיבנה כגדר קלה מסגרות.
- בהתאם להוראות תכנית המתאר יש להשלים סקר עצים ולעדכן בהתאמה התייחסות לעצים בתכנית הפיתוח. יש להוסיף התייחסות לנטיעות עצים בוגרים ושתילות, פיתוח גדר חיה קדמית.
- יש להשלים תאום פרט אדריכלי רפפה אלומיניום בחזיתות המבנה. גוון האלומיניום לא יהא כהה. יש להשלים פרט אבן במישור פנימי של מרפסות קומת קרקע דירות קיימות חזית צפונית ודרומית.
- יש לפרט בתיאור חזיתות פרטי אבן הבניה החדשה וגדרות - סוג, גוון, סיתות, מידות, אבני פינה.
- יש לבחון אפשרות למקם שטח אצירת אשפה בחלק הצפוני של קירות יורדים ממ"ד צפון מזרחי במידה ולא יתאפשר יש לעדכן נישא בנויה גדרות בגובה מינימאלי ופינוי מצד צפון דרך רמפה קיימת.
- יש להטמיע בהרמוניקה תרשים סביבה הכולל סימון שטח הפקעה מאושרת לדרך.
- כתנאי למתן היתר יש להגיש לאישור מח' השימור נספח פרטי בניה ופיתוח ומיקום מערכות.


מורן בן זיו,
מנהלת ועדת השימור


יוחנן ויצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד חשון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	7260

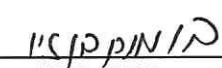
נתונים כלליים	
כתובת	רחל אמנו 42-44, קטמון הישנה
שם המבקש	אדר' יובל בר
סיבת הפניה	תכנית מתאר מפורטת
מספר תכנית	1395268
סמכות	ועדה מחוזית
איש קשר במחלקת השימור	אדר' קארין הלוי

גוש	חלקה	בשלמות	שטח
30007	71	כן	2.035 דונם

החלטות הוועדה

לשוב ולדון לאחר יציאה לסיור.


 מורן בן זיו,
 מנהלת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד חשון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	7410

נתונים כלליים	
כתובת	בית ישראל 23/הבעש"ט 29/רייכמן 52, בית ישראל (מזרח)
שם המבקש	יצחק שפירא
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1486638
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30087	102	

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. שימור הבינוי הקיים: המבנים ההיסטוריים הקיימים במתחם מהווים יחידה בנויה והיסטורית בעלת חשיבות גבוהה הכוללת חצר ביניהם ויש לשמר את קומות המבנים ההיסטוריים הקיימים במלואן על כלל האלמנטים בהם: חזיתות, גגות ופתחים על פרטיהם. כתנאי להיתר יצורף נספח פרטי שימור מתאים.
- ב. שימור החצר הקיימת: מוצע בינוי במקום החצר ההיסטורית הקיימת והפיכת גושי הבינוי הקיימים למבנה אחד מאסיבי. יש לשמור על החצר המקורית ולסלק את הבינוי המאוחר. בחלק הפנימי (בו קיים כיום בינוי שאינו היסטורי) ניתן להציע מעלית ומדרגות. חזיתות המבנים ההיסטוריים יחשפו כלפי החצר. יש לשמור על בינוי גושי נפרד המתאים לטיפולוגיית הבנייה ההיסטורית הקיימת הכוללת 2 מבנים על קו אפס בקצות החלקה וחצר ביניהם, כפי שאושרו בתכניות במגרשים הסמוכים. פרטי החצר הכוללים ריצוף, שער מסוגן ועמודי שער יהיו חלק מנספח פרטי השימור. ניתן לבנות מעל החצר ובתנאי שיהיה גובה ללא פגיעה בשורות האבן של החזיתות בבניינים הקיימים.
- ג. מסחר בקומת קרקע: יש לאפשר את השימוש גם למסחר בקומת הקרקע (התקיים בעבר במבנה) מאחר והמסחר מתבקש באזור זה וכן יאפשר לציבור להנות מהמבנים ההיסטוריים הקיימים.
- ד. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- ה. עיצוב חזיתות: מוצע תכנון שאינו מתאים או הולם את המבנים ההיסטוריים הקיימים. יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.
- ו. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג הפרדה מתאימה בין ישן וחדש ולפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
- ז. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) ולהרחיק המרפסות בחזיתות הצד מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

- ח. גג רעפים: יש להציע גג המתאים לקצה בניה בשני גושים, קדמי ואחורי. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). שיפוע פנימי ישמור על גובה 2.2 מטר נטו כלפי מרכז הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים הקיים במבנה הדרומי בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש.
- ט. 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' שימור.
- י. צמחיה בוגרת: יש לסמן לשימור את העצים הקיימים בחלק הדרומי (רח' הבעש"ט) של החלקה. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור.
- יא. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנים היסטוריים. כתנאי להיתר תוגש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
- יב. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
- יג. תשריט: יש לסמן את 2 המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (ולא רק סימון המבנה הצפוני בלבד).
- יד. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
- טו. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (ולא רק חזיתות חלקיות).
- טז. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
- יז. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

מורן בן זיו,
מנהלת ועדת השימור

יוחנן זיצמן,
יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד חשון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
מספר תיק שימור	7378

נתונים כלליים	
כתובת	אדוניהו הכהן 27, הבוכרים
שם המבקש	יצחק קטורזה
סיבת הפניה	תמ"א 38
מספר תכנית	15795
סמכות	מקומית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה	חלק מחלקה
30084	158	

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

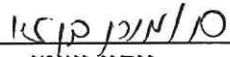
- א. שימור: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה כמבנה אבן ויש לשמרו כפי שאושר בתב"ע התקפה. יש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים בו, שתועדו וסומנו ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש:
1. שימור חזיתות: מוצעת פריצת פתחים חדשים ופתיחת חלון אטום קיים בחזית המערבית, בניגוד להוראות התב"ע התקפה (נספח הבינוי וסעיפי סטייה ניכרת) לפיהם יותר שינוי מדלת לחלון ומחלון לדלת בלבד. לפיכך אין להציע פתחים חדשים לגמרי בחזיתות ההיסטוריות. יש להציג חזיתות התואמות במדויק לחזיתות שאושרו ולמלא גובה החזית השימורית שאושרה בתב"ע התקפה בכל החזיתות- אין להציג הנמכת נדבכי החזית לשימור עקב הנמכת גובה הקומה.
2. שימור חומה ושערים: בהתאם להחלטת ועדת שימור לעיל יש להציג שיקום ושימור החומה ושערי הברזל (המתועדים בתיק התיעוד) בקו המגרש המערבי (דרומי)- שחזור החלקים החסרים ובניה מחדש בהמשך לאורך קו מגרש דרום מערבי.
3. שימור פרטי נגרות מקוריים: יש לשמור על פרטי הנגרות (דלתות פנים) המתועדים בתיק התיעוד. יש להציע מיקום חדש והולם (במידה ולא ניתן לשמרם במקומם) בתיאום עם מח' שימור. יש לסמן דלתות אלו כפרטי שימור ולהציג הנחיות לשימורן והגנתן לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
4. שימור ריצוף היסטורי מקורי: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיעוד. יש להציע מיקום חדש והולם (במידה ולא ניתן לשמרם במקומם) בתיאום מול מח' שימור. יש להציג הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח
- ב. תיעוד: כתנאי להיתר יושלם ויאושר תיק תיעוד. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר יוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה.
- ג. בניה באבן: בהתאם לסעי' 4.1.4.1 באהוראות התב"ע התקפה "7. תנאי למתן היתר יהיה תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים". לפיכך יש להציע את תוספות הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת התואמת למבנה ההיסטורי הקיים, יש לפרט בבקשה את סוג האבן, גוון האבן, פרטי העיבוד, גובה הנדבכים, כיחול בהתאמה לקיים.
- ד. ממ"דים מוצעים: מוצעים ממ"דים במקום ממ"קים ניתן לאשר ובתנאי שאין מניעה מול הוראות התב"ע.

ה. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.

ו. תיקוני שרטוט בבקשה:

1. בחלקה 159 הסמוכה מדרום מוצג בינוי מאושר מכוח תכנית נקודתית 7803 שאינו קיים בפועל ועלול להטעות.
2. יש להוסיף חתך לאורך החלקה המציג גם את הבינוי בחלקה המצרנית מדרום (159)
3. יש לתקן הטעות במדידה/תכנית פיתוח המציגה את חלקה 159 כחלקה 155
4. יש להציג בצורה נאותה את כל פרטי הבנין והפתחים לשימור בכל תכניות הקומות הרלוונטיות. יש להציג זאת בהתאם למקרא ולצבע הנדרש (ולא בשחור וללא כל התייחסות ברורה)
- ז. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן. כתנאי להיתר תוגש 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 ויטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.


 מורן בן זיו,
 מנהלת ועדת השימור

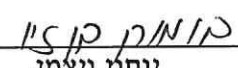

 יוחנן יצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד חשוון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: רוממה	

החלטות הוועדה

לשוב ולדון.


 מורן בן זיו,
 מנהלת ועדת השימור

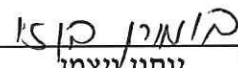

 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד חשוון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: מזכרת משה	

החלטות הוועדה

לשוב ולדון.


 מורדכי בן זיו,
 מנהלת ועדת השימור

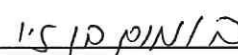

 יוחנן יצמן,
 יו"ר ועדת השימור

החלטת ועדת שימור	
תאריך	26/10/2025 - ד חשון תשפ"ו
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	31/2025
הכנסת אתרים לרשימת השימור העירונית: שוק מחנה יהודה מזרח	

החלטות הוועדה

לשוב ולדון.


 מוקן בן זיו,
 מנהלת ועדת השימור


 יוחנן ויצמן,
 יו"ר ועדת השימור