

קובץ החלטות ישיבת הוועדה לשימור מבנים ואתרים

ישיבה מס' 12 (קדנציה 2024), יום א', כ"ז תשרי - חשוון ה'תשפ"ו, 19.10.2025, בשעה 16:00

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד .
פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה .
אם יחול שינוי בהחלטה כתוצאה מתיקון הפרוטוקול או דיון במליאה, תימסר על כך
הודעה משלימה .
בהעדר הודעה מתקנת, ההחלטה תקפה ומחייבת באופן מיידי .

רשימת נושאים תכנוניים

נושאים כלליים

סעיף	נושא כללי לדיון	עמ'
1	אישור פרוטוקול ישיבה מס' 11 מיום 13/07/2025	4

רשימת תכניות בנין עיר

סעיף	מספר תכנית	כתובת	גוש וחלקה	מטרת התכנית	עורך התכנית
2	304-1069285	מתחם פז שמן	גוש : 10884 חלקה : 4	שימור ובנייה חדשה	ירון גרנות
3	הצעת בינוי לתב"ע	הינה הינריך 9	גוש : 10910 חלקה : 131	הריסה ובנייה חדשה	פרח פרח

רשימת בקשות לחיתור – תמ"א 38 - הריסה

סעיף	מספר תיק מידע + ישות שימור בקומפלוט	כתובת	גוש וחלקה	מהות הבקשה	עורך הבקשה	סטטוס שימור
4	ת.מ : 65436411 י.ש :	מרגלית 36	גוש : 10766 חלקה : 103	תמ"א הריסה	גדי ענבי	מתחם שמבור
5	ת.מ : 56180005 י.ש : 56180004	מרגולין 51/פינת גן 2	גוש : 10818 חלקה : 45	בנייה חדשה בקרבת מבנה לשימור	גדי ענבי	מבנה לשימור מתחם לשימור
6	ת.מ : 37492001 י.ש : 37492002	טובי תאופיק 35/ צור 7	גוש : 12338 חלקה : 21	תוספות ושינויים במבנה	שאדי שריף	מבנה לשימור
7	ת.מ : 40022107 י.ש : 40022106	בית לחם 12	גוש : 10914 חלקה : 23	תמ"א חיזוק + תוספות	תמיר הראל	מבנה לשימור
8	מס' בקשה לחיתור : 33412017 מס' בקשה לחיתור : 33412018	בן גוריון 16/ פינת המגינים 96. מגרשים : 262+263	גוש : 108130 חלקה : 10-14	בנייה חדשה בשטח ריק ובקרבת מבנים לשימור הכלולים באזור החיץ	דמיאן שר	מתחם לשימור קרבה למבנים לשימור הכלולים באזור חיץ
9	ת.מ : 41043305 י.ש : 41043306	פינת גן 4	גוש : 10818 חלקה : 47	תמ"א הריסה	יריב לוסטיג	מבנה בעל ערכים לשימור ע"פ סקר בהכנה מתחם לשימור
10	ת.מ : 32181609 י.ש : 32181608	סירקין 19	גוש : 12736 חלקה : 14	תוספת קומות מעל מבנה לשימור	קום אדריכלים	מבנה לשימור מתחם לשימור
11	ת.מ : 38596806 י.ש : 38596807	כלניות 2/ הצבי 27	גוש : 10908 חלקה : 96	היתר שינויים	נילי בר און	מבנה לשימור מתחם לשימור
12	ת.מ : 38556009 י.ש : 38556008	הגנים 28	גוש : 10930 חלקה : 29	תמ"א חיזוק + תוספות	שמרית אזולאי	מבנה לשימור מתחם לשימור, וקרבה לאזור החיץ
13	ת.מ : 32257905 י.ש : 32257906	הרצל 93	גוש : 10864 חלקה : 44	תמ"א חיזוק + תוספות	שמרית אזולאי	מבנה לשימור
14	ת.מ : 34448003 י.ש : 34448005	פבזר 5	גוש : 10862 חלקה : 99	תמ"א חיזוק + תוספות	שמרית אזולאי	מבנה בעל ערכים לשימור ע"פ סקר בהכנה

על סדר היום

סעיף מס' 1:

- אישור פרוטוקול ישיבה מס' 11 מיום 13/07/2025.

המלצת הצוות המקצועי:

- אישור פרוטוקול ישיבה מס' 11 מיום 13/07/2025.

החלטת וועדת שימור:

- הוועדה לשימור מאשרת את פרוטוקול ישיבה מס' 11 מיום 13/07/2025.

הצבעת חברי וועדה:

בעד: מר אביהו האן, אדר' אורית מרץ, מר פאחר ביאדסי, אדר' וליד כרכבי.

נגד: אין

נמנעו: אין

הערות:

- עו"ד שרית גולן שטיינברג (מ"מ חבר וועדת שימור יוסי הניג) לא נכחה בהצבעה.

סעיף מס' 2 – מתחם פז שמן

מס' תכנית: 304-1069285 מונה תדפיס הוראות: 10 מס' גרסת תשריט: 7
סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

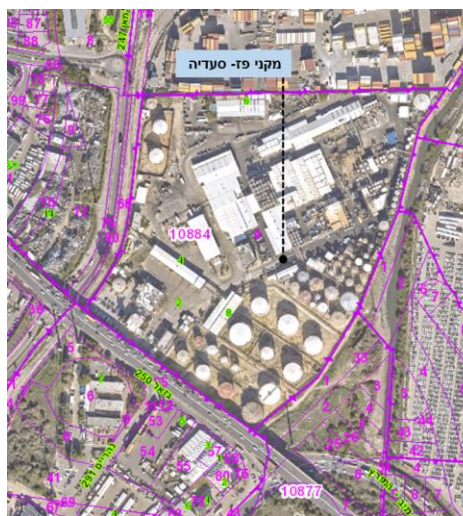
כתובת: סעדיה – מתקני פז חוף שמן

גוש וחלקה: גוש: 10884 חלקה: 4

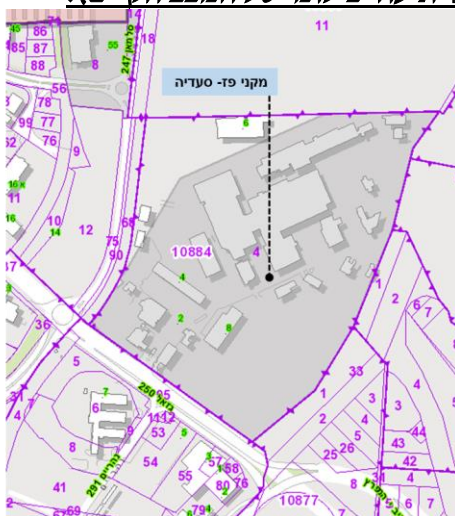
עורך התכנית: אדרי' ירון גרנות

שם יזם התכנית: פז חברת נפט בע"מ

מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

דברי הסבר/תיאור התכנית:

=====

התכנית מציעה בניה חדשה במתחם ושימור חלק מהמבנים ומיכלים

=====

בעלויות: פרטי

סטטוס שימור:

- האתר נמצא במרחב חיפוש לאתרי ומרקמי מורשת בתחום מוסד - מתחם חברת פז (חוף שמן).

עורך תיק תיעוד מתחמי: גיורא סולר

המלצות הצוות המקצועי כפי שפורסמו בסדר היום:

1. האתרים בכרטיסי האתר 1-7 יקבעו כאתרים לשימור ויכללו ברשימת השימור. תוסף התייחסות בכל כרטיס אתר כי רמת ההתערבות באתר תיקבע לאחר בחינת תיק תיעוד שיוגש עפ"י דרישות מח' שימור
2. בהוראות התכנית יוסף סעיף שימור בתיאום עם מח' שימור.

המלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון:

1. האתרים בכרטיסי האתר 1-5 והמיכל המסומן, בכוכבית יקבעו כאתרים לשימור ויכללו ברשימת השימור. ערכו של אתר 6 ייקבע לאחר בחינת תיק התיעוד. ככל שיימצאו ערכי שימור עפ"י תיק התיעוד, הם ייקבעו כאתרים לשימור. תוסף התייחסות בכל כרטיס אתר כי רמת ההתערבות באתר תיקבע לאחר בחינת תיק תיעוד שיוגש עפ"י דרישות מח' שימור.
2. בהוראות התכנית יוסף סעיף שימור בתיאום עם מח' שימור.
3. מוצע כי בתכנית ישולב מרכז מבקרים פתוח לציבור במסגרת המבנים ההיסטוריים.

החלטת ועדת שימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון.

סעיף מס' 3 – הצעת בינוי – היינה הינריך 9

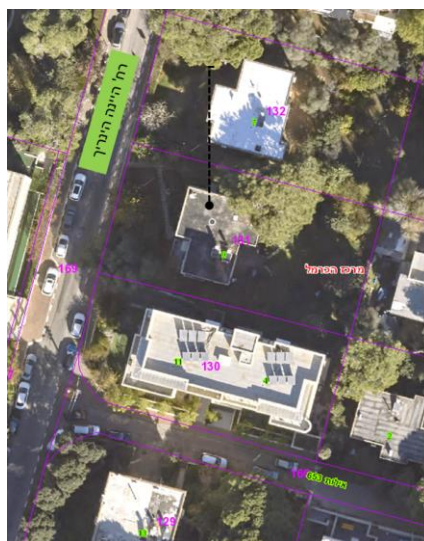
סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

כתובת הבניין: היינה הינריך 9

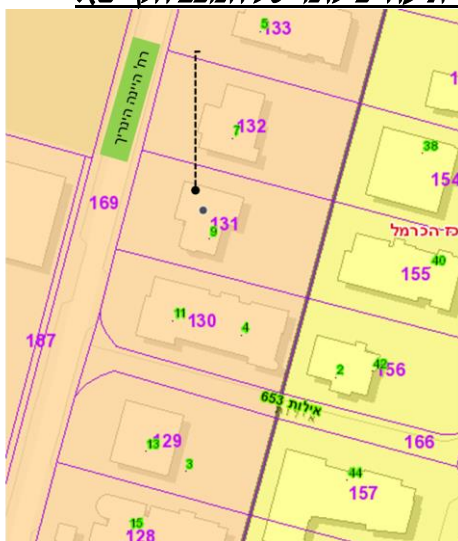
גוש וחלקה: גוש: 10910 חלקה: 131

עורך הצעת הבינוי: פרח פרח

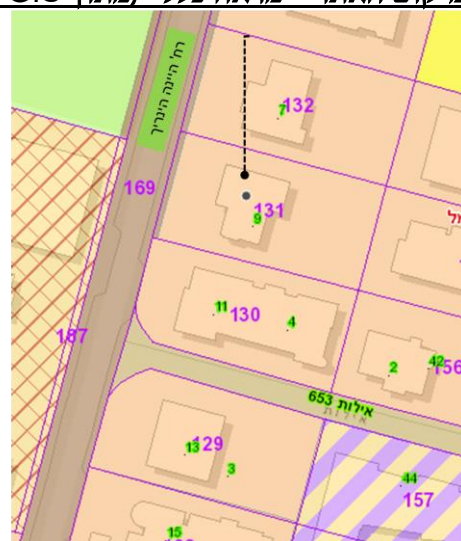
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

=====
בקשה להריסת מבנה קיים בן 3 יח"ד ובן 3 קומות + חצי קומת מרתף, ולהקמת מבנה חדש בן 5.5 קומות.
=====

סטטוס שימור:

- החלקה כלולה במתחם לשימור – מתחם היינריך היינה מש/30089.
- החלקה כלולה במתחם מיועד לשימור – מתחם B – כיכר המגדל - במסגרת סקר שימור כ-10 (בביצוע)
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - יב - כרמל מרכזי ומערבי

עורך תיק התיעוד: גיורא סולר

המלצות הצוות המקצועי:

החלקה נמצאת במיקום רגיש מרקמית ומשתייכת לשני מתחמי שימור: מתחם שימור היסטורי היינריך היינה, ומתחם כיכר המגדל(מיועד לשימור). החזית בהיינה היינריך מתאפיינת בפיתוח נוף ייחודי לרחוב זה.

מבוקשות זכויות של 2.5 ק' בסטייה מהנחיות מסמך המדיניות למתחם היינה ב"תמורה" להותרת מחצית המרווח הקדמי פנוי מבנוי בתת הקרקע במקום 2 מ' כנדרש במסמך המדיניות. עם זאת, מוצע צמצום המרווח הקדמי העילי ביחס למצב המאושר באופן שהמבנה החדש בולט כלפי הרחוב מעבר לקו הבינוי המאושר והקיים שבהתאם לו בנויים בפועל כל המבנים ברחוב היינה כולל מבנים שנבנו מכח תמ"א 38.

לאור האמור, מוצע:

ביחס למרווחים:

קו הבינוי המוצע יישמר ויהיה בהתאם לקו הבינוי הקיים לאורך הרחוב (בהתאם לקו הבינוי עפ"י מצב מאושר טרם הרחבת הדרך).

כמחצית המרווח הקדמי בתת הקרקע יישמר ללא חפירה או בינוי, תוך שימור עצים בוגרים ותגבור המערך הנופי באמצעות שתילה מחודשת בשטח זה.

ביחס לתוספת זכויות הבניה: הועדה המקומית תבחן את תוספת הזכויות ככל שהבקשה תואמת את כל שאר הנחיות מסמך המדיניות לענין גובה ומס' קומות, צפיפות, שמירה על צמחייה ועצים בוגרים, פתרון חניה והשתלבות בסביבה.

הצנעת תשתיות, וחדר מכלי אשפה ישולבו בתוך קווי הבניין.

חומרי גמר שבילים וגדרות יהיו מחומרים בהלימה לפרטי נוף בחלקה.

הגדר על גבול החלקה תוקם מחומרים התואמים את הסביבה בשילוב נטיעות עצים בוגרים לאורכה וגדר חייה.

החלטת וועדת שימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.

סעיף 4 – מרגלית 36

מס' תיק מידע: 65436411 תיק בניין: 654364

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

כתובת הבניין: מרגלית 36

גוש וחלקה: גוש: 10766 חלקה: 103

עורך הבקשה: גדי ענבי

מבקש הבקשה: ד. שליט בע"מ

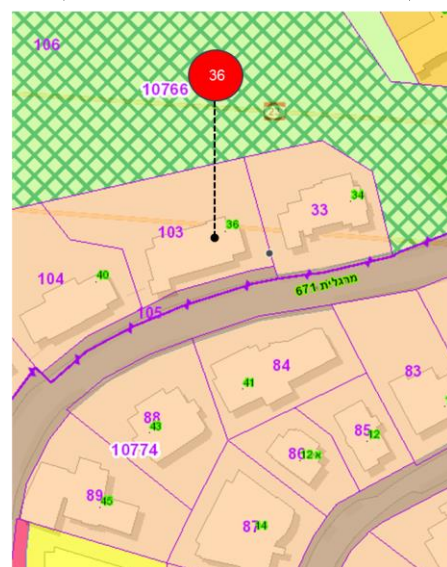
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



מתחם שמבור- מתחם שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 להריסת מבנה קיים בן 4 קומות ובן 6 יח"ד, לצורך הקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל מפלס הרחוב (כאשר הקומה העליונה בנסיגה כלפי עורף המגרש).

סטטוס שימור:

- מגרש הכלול בתחום גבול סקר כ-3 (מאושר) שנערך לאזור שמבור. המגרש אינו מוגדר כאתר לשימור ואינו מוגדר כמתחם לשימור בסקר.
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - יד - שדרות הרכס ושמבור
- מסמך מדיניות חפ/מד/2500 – המגרש כלול במתחם לשימור "שמבור"

ועדת השימור הצביעה על 2 הצעות החלטה:

החלטה מס' 1 (ע"י חבר ועדה אביהו האן) :

- להיצמד למסמך המדיניות חפ/מד/2500 משנת 2020 שהגדיר תוספת של 1.5 ק' בפוליון המאושר של מתחם שמבור. חשוב ביותר מבחינת מבט של ועדת השימור לשמור על השימור המרקמי של השכונה ולכן תוספת של 1.5 ק' והורדת קומה מהצעת היזם, תאפשר לשמור גם על ההיבט הנופי והמרקם הנופי שרוצים לשמר וגם כמות רחבה יותר של עצים.

החלטה מס' 2 (ע"י חברת ועדה שרית גולן) :

- הקומות כלפי הרחוב וכלפי הואדי יותאמו ככל הניתן למסמך המדיניות ללא פגיעה בסל הזכויות (2.5 ק')

החלטת וועדת שימור:

בעד החלטה מס' 1 :

- להיצמד למסמך המדיניות חפ/מד/2500 משנת 2020 שהגדיר תוספת של 1.5 ק' בפוליון המאושר של מתחם שמבור. חשוב ביותר מבחינת מבט של ועדת השימור לשמור על השימור המרקמי של השכונה ולכן תוספת של 1.5 ק' והורדת קומה מהצעת היזם, תאפשר לשמור גם על ההיבט הנופי והמרקם הנופי שרוצים לשמר וגם כמות רחבה יותר של עצים.

סעיף מס' 5 - מרגולין 51/ פינת גן 2

מס' תיק מידע: 56180005 תיק בניין: 561800

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

כתובת הבניין: מרגולין 51/ פינת גן 2

גוש וחלקה: גוש: 10818 חלקה: 45

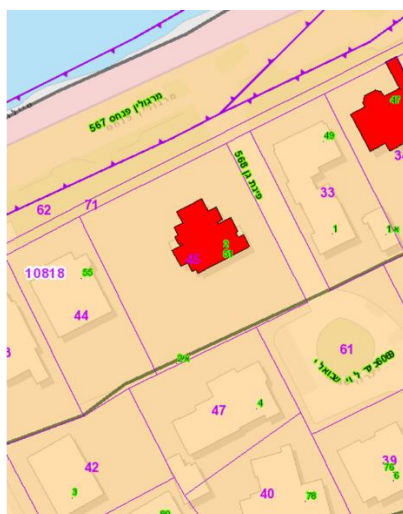
עורך הבקשה: גדי עינבי

שם יזם הבקשה: הבית ברחוב פינת גן בע"מ

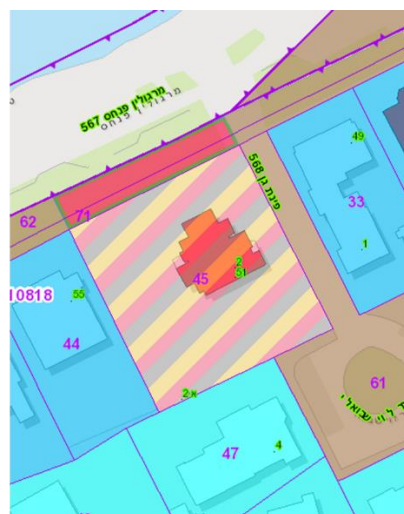
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

בקשה להיתר להקמת בניין חדש בחלקה 45, בן 7 קומות + חניון בתת הקרקע הכולל 33 יח"ד בקרבת מבנה לשימור.

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור: המבנה מיועד לאתר לשימור מכח תכנית חפ/1602'. כלול גם ברשימת השימור מס' בש/ 10067 - בית ויקטור כץ מ- 1995.
- אתר לשימור עפ"י תכנית חפ/1602' מס' 304-0743799 (מאושרת 2024).
- החלקה כלולה ב 2 מתחמים לשימור:
 - מתחם לשימור מס' מש/30106 - במתחם ת גלים - מתחם נופי (מאושר 1995)
 - מתחם לשימור מס' מש/30052 - מתחם טיילת בת גלים. במסגרת סקר שימור - סקר בת גלים אל עתיקה- אזור 4 (מאושר 1991)
 - חפ/2000 - מרחב שימור מרקמי - ח - בת-גלים וחיפה אל עתיקה.

עורך תיק התיעוד: נועה שק

המלצות הצוות המקצועי כפי שפורסמו בסדר היום:

- עיצוב המבנה החדש מוצע בקווים אופקיים וחזיתות שקופות באופן המייצר רקע אחיד ושקט המבליט את המבנה לשימור שהינו מבנה אבן.
- הבקשה כפי שמוגשת, תואמת את הוראות התכנית ביחס לעומק המרפסות המוצעות באגף האחורי - 170 ס"מ ובאגף המערבי - 206 ס"מ
- הבקשה כפי שמוגשת תואמת את הוראות התכנית ביחס למרחק בין הבינוי החדש לבינוי ההיסטורי שהוא לפחות 4 מטר לא כולל מרפסות בולטות. (מוצע מרחק של 450 ס"מ).
- יש לשמור על הגדר קיימת היקפית נמוכה מאבן טבעית למעט חזית הפונה לטיילת, או לחילופין השלמת גדר חדשה כדוגמת הקיים (עפ"י הטכנולוגיה, פרופורציות והחומרים האופייניים לכל אורך הרחוב), מלווה בצמחיה עשירה כלפי הרחוב.
- עצי הושינגטוניה עצים מס' 4,5,6, יועתקו בתחומי המגרש ומיקומם הסופי ייקבע בתיאום עם נציג פקיד היערות. יש להציג תכנית פיתוח / נופית.
- יש להוסיף בסקר ההנדסי שהוגש, התייחסות לחפירה סביב המבנה לשימור, כולל המלצות לאופן חיזוקו.

המלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון:

- עיצוב המבנה החדש מוצע בקווים אופקיים וחזיתות שקופות באופן המייצר רקע אחיד ושקט המבליט את המבנה לשימור שהינו מבנה אבן.
- הבקשה כפי שמוגשת, תואמת את הוראות התכנית ביחס לעומק המרפסות המוצעות באגף האחורי - 170 ס"מ ובאגף המערבי - 206 ס"מ
- הבקשה כפי שמוגשת תואמת את הוראות התכנית ביחס למרחק בין הבינוי החדש לבינוי ההיסטורי שהוא לפחות 4 מטר לא כולל מרפסות בולטות. (מוצע מרחק של 450 ס"מ).
- יש לשמור על הגדר קיימת היקפית נמוכה מאבן טבעית למעט חזית הפונה לטיילת, או לחילופין השלמת גדר חדשה כדוגמת הקיים (עפ"י הטכנולוגיה, פרופורציות והחומרים האופייניים לכל אורך הרחוב), מלווה בצמחיה עשירה כלפי הרחוב.
- העתקת עצי הושינגטוניה עצים מס' 4,5,6, תתואם עם נציג פקיד היערות. יש להציג תכנית פיתוח / נופית.
- יש להוסיף בסקר ההנדסי שהוגש, התייחסות לחפירה סביב המבנה לשימור, כולל המלצות לאופן חיזוקו.
- חומרי הגמר יתואמו עם המחלקה לשימור
- יוצב שלט המתאר את האתר לשימור על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור - עיריית חיפה.

החלטת ועדת שימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון.

סעיף מס' 6 – טובי תאופיק 35

מס' תיק מידע: 37492001 תיק בניין: 374920

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

כתובת הבניין: טובי תאופיק 35 / צור 7 (ואדי ניסנאס)

גוש וחלקה: גוש: 12338 חלקה: 21

עורך הבקשה: שאדי שריף

שם מבקש הבקשה: עאטף בשיר

מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

בקשה לתוספת קומות מעל ולצד מבנה לשימור הכלול במתחם לשימור (כולל ח. מדרגות ומגדל ממ"דים בעורף המבנה).

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור בדרגה ב' מס' 10978 הכלול במתחם לשימור - ואדי ניסנאס מס' 30153/מש במסגרת סקר שימור ואדי ניסנאס (מאושר)
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ב - ואדי ניסנאס

עורך תיק התיעוד: אסמא אבו רייא

המלצות הצוות המקצועי כפי שפורסמו בסדר היום:

מבנה לשימור בש/10978 במתחם לשימור מש/30041 ו-מש/30153 ואדי ניסנאס.

אין מניעה לקדם את הבקשה לתוספת הבניה של ח. מדרגות מעלית וממ"דים כפי שמוצעת, בעורף המבנה וכן את תוספת הקומות מעל המבנה הקיים בתנאים הבאים:

1. חזיתות המבנה ישוקמו על פי התכנון המקורי, לרבות פינוי מפגעים (מזגנים, כבלים וכו'), שיקום גמר החזיתות, שחזור פרטי האבן, פרטי מסגרות אמן ונגרות אמן ושחזור פרטי בניין מקוריים אשר נהרסו. פתיחת מרפסות מקוריות שנסגרו ללא היתר.
2. פתחים מקוריים ומרפסות מקוריות ישוחזרו וישוקמו על פי התכנון המקורי (כולל קיפ עליון), לרבות שיקום ושחזור פרטי חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי עץ ופרטי מעקות הברזל במרפסות.
3. החזיתות של תוספת הבניה יהיו בחיפוי אבן על פי דוגמא אשר תתואם עם המחלקה לשימור.
4. החיזוקים בתחום המבנה לשימור יהיו פנימיים בלבד וילווה בהצגת התכנון הקונס' בכל הקומות.
5. יוסף מפרט שימור לבקשה להיתר אשר תכלול פרטי בניין מקוריים טיפוסיים לשיקום ולשחזור (פרטי נגרות אמן, פרטי מסגרות, פריקסטים וכו').
6. יוצגו פתרונות מוצנעים להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימאלי ומותאם למבנה המקורי.

החלטת ועדת שימור:

במהלך הדיון הסתבר, כי הבקשה להיתר הינה לבניה חדשה בלבד מעל גג המבנה הקיים וכי הדירות הקיימות במבנה עצמו אינן בבעלות המבקש. מצב זה מקשה על חיזוק כלל המבנה ושימור המבנה עפ"י המלצות הצוות המקצועי, חיזוקים פנימיים כנדרש וכד'. לאור זאת, נדרש לבצע תאום מחודש עם המבקש לגבי המשך קידום הבקשה

ככל שיוחלט לקדם את הבקשה, תוגש הדמיה מתוקנת אשר תציג את המבנה הקיים בסביבתו על חזיתותיו המקוריות ואת תוספת הבניה המוצעת בעורף המבנה. ההדמיה תאושר ע"י מח' השימור בהתאמה לתכנית המוצעת

סעיף מס' 7 - בית לחם 12

מספר תיק מידע: 40022107 מספר תיק בניין: 40022

תאריך: 19/10/2025

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12

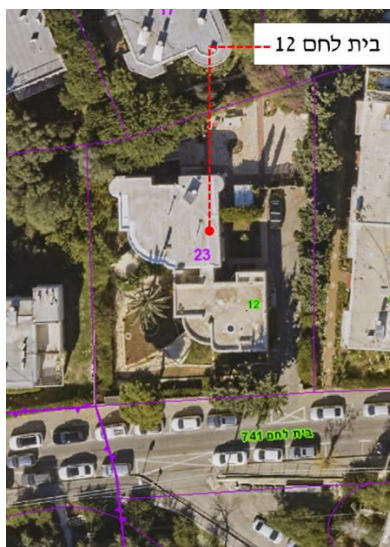
כתובת הבניין: בית לחם 12

גוש וחלקה: גוש: 10914 חלקה: 23

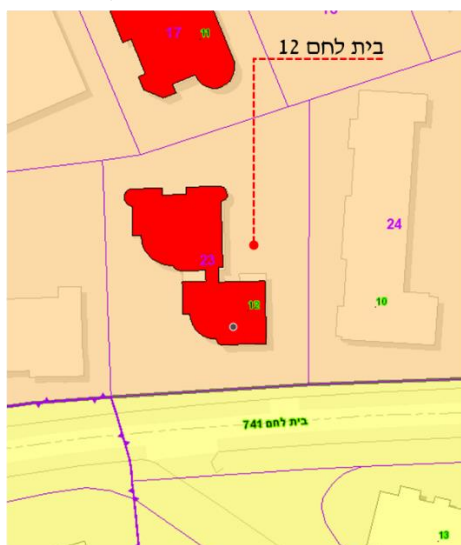
עורך הבקשה: תמיר הראל

שם יזם הבקשה: ימה השקעות בנרן בע"מ

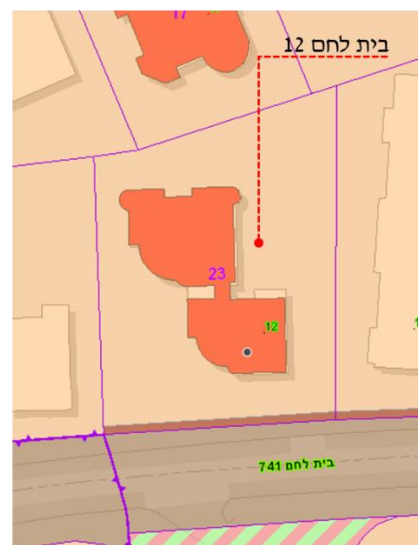
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה לבניין אבן בן קומה אחת הכולל 2 יח"ד בשני אגפים (קדמי ואחורי). במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של 2 קומות מלאות מעל קונטור המבנה הקיים + קומה חלקית בנסיגה מחזית המבנה כלפי הרחוב וכן תוספת אגף חדש בעורף המגרש ומגדל ממ"דים בעורף המגרש. סה"כ מוצעות 7 יח"ד בחלקה. (תוספת 5 יח"ד למצב הקיים)

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור בדרגה ב' מס' בש/ 10350 בית ג'בור החלקה כלולה במתחם לשימור מש/ 30090 כרמל צרפתי וותיק
- מתחם B, במסגרת סקר שימור – כרמל צרפתי היסטורי – רמת התשבי.
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - י - כרמל צרפתי ורמת התשבי

עורך תיק התיעוד: פלדמן אנה ולב שחר

המלצות הצוות המקצועי כפי שפורסם בסדר היום:

תוספת הבניה החדשה מוצעת ב-2 קומות על קונטור המבנה הקיים וקומה חלקית בנסיגה כלפי חזית המבנה הפונה לרחוב. סה"כ מוצעות 4 קומות – גובה התואם את המרקם והמצב המאושר באזור ומשתלב בגובה המבנים הקיימים בסביבה. תוספת האגף מוצעת בעורף המגרש וכן מגדל ממ"דים המוצע בחזית האחורית ואינו נצפה מהרחוב. לפיכך, ניתן לקדם את הבקשה כפי שמוצעת וזאת בתנאים הבאים:

1. גדר האבן ושער הכניסה יישמרו עפ"י הקיים.
2. פיר המעלית יונמך ככל הניתן וכך שלא יעלה מעבר לגובה המעקה של הקומה העליונה.
3. החיזוקים בתחום המבנה ההיסטורי, יהיו פנימיים וכל מערכות הבניין יהיו מוצנעים בתוך מעטפת המבנה.
4. חומרי גמר לבניה החדשה יהיו טיח חלק בגוון בהיר בתיאום עם מח' שימור.
5. מעקה המרפסות המוצעות יהיה ממתכת בתיאום עם מח' שימור.

המלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון:

תוספת הבניה החדשה מוצעת ב-2 קומות על קונטור המבנה הקיים וקומה חלקית בנסיגה כלפי חזית המבנה הפונה לרחוב. סה"כ מוצעות 4 קומות – גובה התואם את המרקם והמצב המאושר באזור ומשתלב בגובה המבנים הקיימים בסביבה. תוספת האגף מוצעת בעורף המגרש וכן מגדל ממ"דים המוצע בחזית האחורית ואינו נצפה מהרחוב. לפיכך, ניתן לקדם את הבקשה כפי שמוצעת וזאת בתנאים הבאים:

1. גדר האבן ושער הכניסה יישמרו עפ"י הקיים.
2. פיר המעלית יונמך וכך שלא יעלה מעבר לגובה המעקה של הקומה העליונה.
3. החיזוקים בתחום המבנה ההיסטורי, יהיו פנימיים וכל מערכות הבניין יהיו מוצנעים בתוך מעטפת המבנה.
4. חומרי גמר לבניה החדשה יהיו טיח מינרלי בגוון דומה לאבן הקיימת - בתיאום עם מח' שימור.
5. מעקה המרפסות המוצעות יהיה ממתכת בתיאום עם מח' שימור.
6. יוצב שלט המתאר את האתר לשימור על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור - עיריית חיפה.

החלטת ועדת שימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון.

סעיף מס' 8 – בן גוריון 16 / המגינים 96-98

מס' בקשה להיתר: 33412017, 33412018 תיק בניין: 334120

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

כתובת הבניין: בן גוריון 16 / המגינים 96-98

גוש וחלקה:

גוש: 10830 חלקה: 10 מגרש: 262
גוש: 10830 חלקה: 14 מגרש: 263

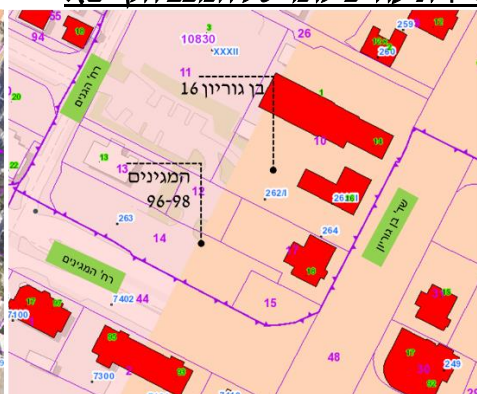
עורך הבקשה: אבנר שר

שם יזם הבקשה: אבני ספירים ניהול וקידום פרויקטים

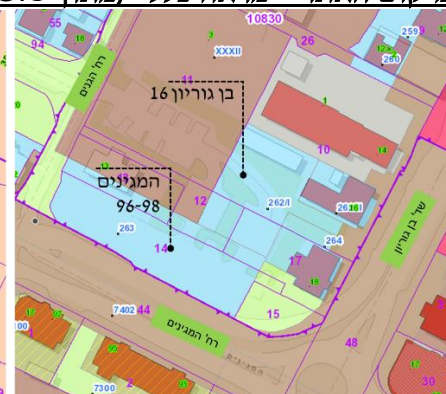
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

=====
מגרש 262: בקשה להקמת מבנה מגורים בן 5 קומות כולל חניה בתת קרקע.

מגרש 263: בקשה להקמת מבנה מגורים בן 11 קומות כולל חניה בתת קרקע.
=====

סטטוס שימור:

- מתחם המושבה הגרמנית מש/30046, ומתחם לשימור המושבה הגרמנית מש/30165 וכלול באזור הכרזת האונסקו – אזור החיץ.
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ה - המושבה הגרמנית.

המלצות הצוות המקצועי כפי שפורסמו בסדר היום:

מדובר בבקשה להקמת 2 מבני מגורים בשטח פנוי מבינוי מעל חניון משותף בתת קרקע. מבנה בן 5 ק' ומבנה בן 12 קומות (11 ק' מעל ק. עמודים)

על השטח חלה תכנית חפ/981 מאושרת משנת 1966 המאפשרת במגרש 262 הקמת מבנה בן 3 קומות (בבקשה המוגשת מבוקשות 2 קומות נוספות בהקלה) ובמגרש 263 הקמת מבנה למגורים בן 8 ק' מעל ק. עמודים (בבקשה המוגשת מבוקשות 3 ק' נוספות בהקלה - 11 ק' מעל קומת עמודים, סה"כ 12 ק'). בנוסף, מבוקשות הקלות מקווי בנין וכן, החניון המוצע בתת הקרקע משתרע עד לקו בנין 0 בצמוד למבנה לשימור בשד' בן גוריון 16 (בית אוליפנט). סה"כ מבוקש שטח עיקרי של 5700 מ"ר (כולל גם הקלות) + שטח שרות על קרקעי 2800 מ"ר. מס' יח"ד מבוקש - 77

התכנית המאושרת מציעה נפחי בניה גדולים.

במסגרת הבקשה מבוקשת תוספת זכויות מפליגות ותוספת קומות מעבר למצב המאושר - בהליך של הקלה. מדובר במתחם המושבה הגרמנית המהווה מתחם לשימור היסטורי שקיבל הכרה גם ע"י אונסקו ותוספת זכויות וקומות בהקלה עוד מעבר למצב המאושר אינה תואמת את רוח המתחם. המימשק של המבנה עם הרחוב הוא קומת עמודים בגובה של 2 קומות שמפלסה גבוה בכ-1 מ' מעל מפלס הרחוב והיא כוללת רגלי ממ"דים אטומים כלפי הרחוב. לקומה זו אין כל תרומה למרחב הציבורי.

לאור כל האמור, ניתן לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:

1. מוצע שלא לאשר תוספת קומות בהקלה מעבר למס' הקומות המאושר וכן גם לא לאפשר תוספת זכויות נוספות המגדילים עוד יותר את נפח הבינוי המאושר שהינו גדול גם כך. מתקבל מבנה מסיבי שהינו חריג מאד בסביבתו.
2. ביחס לקומת העמודים, מוצע שלא לאפשר הגבהתה ממעל למפלס הרחוב אלא שתהיה במפלס הרחוב בגובה של כ-4.5 מ' בעלת חזית מעוצבת/שקופה כלפי הרחוב ותכלול שימושים לטובת הדיירים כמו מועדון דיירים, ח. כושר וכד'. ניתן לבחון אפשרות לתוספת שטח בהליך הקלה אך זאת לטובת השימושים האמורים לטובת הדיירים בק. העמודים וכן לאפשר את ההקלה בקומה על מנת לאפשר את ק. העמודים כקומה עיקרית לטובת שימושים אלה. בכל מקרה, סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 9 ק' בהתאם למאושר, כולל ק. העמודים בגובה של כ-4.5 מ'.
3. יש להרחיק את גבול החניון כלפי בית אוליפנט בשד' בן גוריון 16 ב-3 מ' לפחות. אין לאפשר חפירה בצמוד למבנה ההיסטורי. דבר זה, מהווה סכנה לשלמות המבנה.
4. לאור הקרבה למבנים לשימור סמוכים, במהלך עבודות הבניה, יידרש לנקוט בכל האמצעים למניעת פגיעה וגרימת נזק למבנים לשימור סמוכים – יש להכניס תנאי לתחילת עבודות הבניה בהתאמה לכך.
5. חומרי הגמר של המבנים יהיו חיפוי טיח כחומר גמר עיקרי. חומרי הגמר ומערכת הגוונים תהיה בהירה ותתואם עם מח' שימור בשלב ההיתר.

המלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון:

מדובר בבקשה להקמת 2 מבני מגורים בשטח פנוי מבינוי מעל חניון משותף בתת קרקע. מבנה בן 5 ק' ומבנה בן 12 קומות (11 ק' מעל ק. עמודים)

על השטח חלה תכנית חפ/981 מאושרת משנת 1966 המאפשרת במגרש 262 הקמת מבנה בן 3 קומות (בבקשה המוגשת מבוקשות 2 קומות נוספות בהקלה) ובמגרש 263 הקמת מבנה למגורים בן 8 ק' מעל ק. עמודים (בבקשה המוגשת מבוקשות 3 ק' נוספות בהקלה - 11 ק' מעל קומת עמודים, סה"כ 12 ק'). בנוסף, מבוקשות הקלות מקווי בנין וכן, החניון המוצע בתת הקרקע משתרע עד לקו בנין 0 בצמוד למבנה לשימור בשד' בן גוריון 16 (בית אוליפנט). סה"כ מבוקש שטח עיקרי של 5700 מ"ר (כולל גם הקלות) + שטח שרות על קרקעי 2800 מ"ר. מס' יח"ד מבוקש - 77

התכנית המאושרת מציעה נפחי בניה גדולים.

במסגרת הבקשה מבוקשת תוספת זכויות מפליגות ותוספת קומות מעבר למצב המאושר - בהליך של הקלה. מדובר במתחם המושבה הגרמנית המהווה מתחם לשימור הסטורי שקיבל הכרה גם ע"י אונסקו ותוספת זכויות וקומות בהקלה עוד מעבר למצב המאושר אינה תואמת את רוח המתחם.

המימשק של המבנה עם הרחוב הוא קומת עמודים בגובה של 2 קומות שמפלסה גבוהה בכ-1 מ' מעל מפלס הרחוב והיא כוללת רגלי ממ"דים אטומים כלפי הרחוב. לקומה זו אין כל תרומה למרחב הציבורי.

לאור כל האמור, ניתן לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:

1. מוצע שלא לאשר תוספת קומות בהקלה במגרש 263 מעבר למס' הקומות המאושר וכן גם לא לאפשר תוספת זכויות נוספות במגרש זה המגדילים עוד יותר את נפח הבינוי המאושר שהינו גדול גם כך. היות ומתקבל מבנה מסיבי שהינו חריג מאד בסביבתו.
2. ביחס לקומת העמודים, מוצע שלא לאפשר הגבהתה ממעל למפלס הרחוב אלא שתהיה במפלס הרחוב בגובה של כ-4.5 מ' בעלת חזית מעוצבת/שקופה כלפי הרחוב ותכלול שימושים לטובת הדיירים כמו מועדון דיירים, ח. כושר וכד'. ניתן לבחון אפשרות לתוספת שטח בהליך הקלה אך זאת לטובת השימושים האמורים לטובת הדיירים בק. העמודים וכן לאפשר את ההקלה בקומה על מנת לאפשר את ק. העמודים כקומה עיקרית לטובת שימושים אלה. בכל מקרה, סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 9 ק' בהתאם למאושר, כולל ק. העמודים בגובה של כ-4.5 מ'.
3. יש להרחיק את גבול החניון כלפי בית אוליפנט בשד' בן גוריון 16 ב-3 מ' לפחות. אין לאפשר חפירה בצמוד למבנה ההיסטורי. דבר זה, מהווה סכנה לשלמות המבנה.
4. לאור הקרבה למבנים לשימור סמוכים, במהלך עבודות הבניה, יידרש לנקוט בכל האמצעים למניעת פגיעה וגרימת נזק למבנים לשימור סמוכים – יש להכניס תנאי לתחילת עבודות הבניה בהתאמה לכך.
5. חומרי הגמר ומערכת הגוונים תהיה בהירה ותתואם עם מח' שימור בשלב ההיתר.
6. מוצע לפרק/לשבור את רוחב החזית במגרש 263 על מנת לשבור את המסה הרחבה שמוצעת ולייצר דירוגים בקומות העליונות.
7. מומלץ לשלב מסחר בק. העמודים בכפוף לקידום תכנית (תב"ע) נקודתית לתוספת שימוש מסחרי בק. הקרקע.

החלטת הועדה:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון.

סעיף מס' 9 – פינת גן 4

מס' תיק מידע: 41043305 תיק בניין: 410433
סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

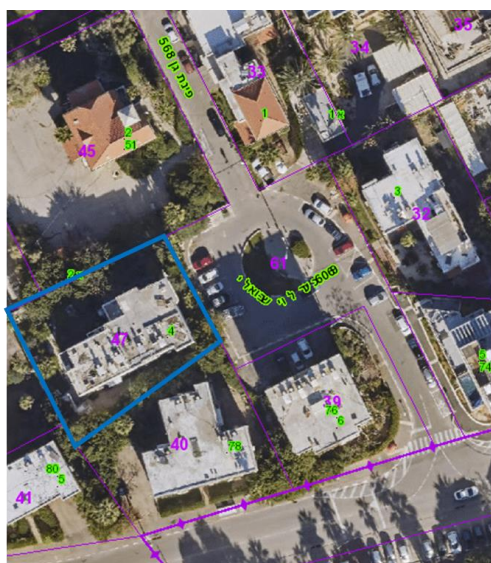
כתובת הבניין: פינת גן 4

גוש וחלקה: גוש: 10818 חלקה: 47

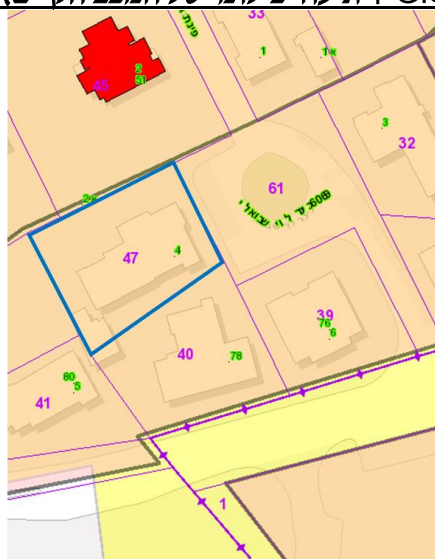
עורך הבקשה: יריב לוסיטיג

שם יזם הבקשה: קיי. טי. וי נועם סהר בע"מ

מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 להריסת מבנה המומלץ לשימור בסקר בהכנה, בן 3 קומות להקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות + יציאה לגג.

סטטוס שימור:

- מבנה מומלץ לשימור במסגרת סקר שימור בהכנה – סקר בת גלים, החלקה כלולה במתחם בת גלים – נופי מש/30106 במסגרת סקר שימור בת גלים ו אל עתיקה (מאושר 1995)
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ח - בת-גלים וחופה אל עתיקה

עורך תיק התיעוד: שעה רוט

המלצות הצוות המקצועי:

מוצע כי ייערך סיור בשטח טרם קבלת החלטה.

החלטת וועדת שימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.

סעיף מס' 10 – הצעה לבינוי - סירקין 19

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

כתובת הבניין: סירקין 19גוש וחלקה: גוש: 12736 חלקה: 14עורך הבקשה: קום אדריכליםשם יזם הבקשה: סידהרתא יזמות בנדל"ןמיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):

תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטיתיאור הבקשה

=====

הצעה תכנונית במסגרת בקשה להיתר לתוספת קומות מעל מבנה לשימור נטוש בן 2 קומות (וקומת מרתף) הכלול במתחם לשימור.

=====

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור דרגה ב' בש/11684 מתוקף תכנית חפ/1601 (אושר מיום 16/05/1996), ואושר שנתי בסקר הדר 2+3 (שנת 2024)
- החלקה כלולה ב 2 מתחמים לשימור במסגרת סקר שימור הדר 2+3 (מאושר משנת 2024):
 - מתחם לוד- שמש- יחיאל מש/30225
 - מתחם אמפי- חיץ וסמטת הלל יפה מש/30227
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי – ז - הדר כרמל

עורך תיק התיעוד: מיכל כהן מינץ

המלצות הצוות המקצועי כפי שפורסמו בסדר היום:

במסגרת חזון ראש העיר לגאולה ושיקום מבנים נטושים בעיר, גאולת מבנה זה הינה מבורכת. מדובר במבנה נטוש שחלק מפתחיו נחסמו והוא מהווה מפגע, בסמיכות לאזור מתחם סירקין המתפתח. הבקשה מוגשת מכח זכויות מאושרות מתכנית חפ/1601 כולל הקלות במס' הקומות

בהתאם לכך מוצע לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:

ביחס למבנה ההיסטורי:

1. המבנה ההיסטורי, ישוקם בכל חזיתותיו על פי המקור, לרבות פינוי מפגעים והריסת חלקי מבנה שאינם מקוריים לרבות חומרי גמר וטכנולוגיית בניה.
2. חזיתות האבן ינוקו בלחץ מים נמוך, יטופלו ויושלמו מיישקים על בסיס טיח סיד ותיקוני בטון. הכל בהתאם למפרט שימור שיוגש לאישור מחלקת השימור.
3. החיזוקים של המבנה ההיסטורי יהיו פנימיים בלבד על בסיס סקר שימור הנדסי.
4. ככל שקיימים, יישמרו פרטי דלתות, חלונות, תריסים וסורגים, כולל מסגרותיהם עפ"י חומרי הגמר המקוריים (עץ ומתכת).
5. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו פרטים טיפוסיים של פרטי הנגרות (דלתות, חלונות, תריסים), פרטי המסגרות (מעקות, סורגים ופרטי פירזול חלונות העץ).
6. יוגש תיק תיעוד מלא ע"פ פורמט ודרישות המחלקה לשימור.
7. חומרי גמר יתואמו על המחלקה לשימור.

ביחס לבניה החדשה מעל המבנה ההיסטורי:

8. מוצע לא לאפשר פתחים בקו 0 בקומות החדשות כלפי המבנה הגובל בסירקין 17
9. היקף וקו המרפסות המוצע הסובב את הקומות החדשות ייבחן ויתואם מול מח' שימור
10. החיפוי יהיה טיח בגוון בהיר. חומרי הגמר וגווני יתואמו מול מח' שימור.

המלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון:

במסגרת חזון ראש העיר לגאולה ושיקום מבנים נטושים בעיר, גאולת מבנה זה הינה מבורכת. מדובר במבנה נטוש שחלק מפתחיו נחסמו והוא מהווה מפגע, בסמיכות לאזור מתחם סירקין המתפתח. הבקשה מוגשת מכח זכויות מאושרות מתכנית חפ/1601 כולל הקלות במס' הקומות

בהתאם לכך מוצע לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:

ביחס למבנה ההיסטורי:

1. המבנה ההיסטורי, ישוקם בכל חזיתותיו על פי המקור, לרבות פינוי מפגעים והריסת חלקי מבנה שאינם מקוריים לרבות חומרי גמר וטכנולוגיית בניה.

2. חזיתות האבן ינוקו בלחץ מים נמוך, יטופלו ויושלמו מיישקים על בסיס טיח סיד ותיקוני בטון. הכל בהתאם למפרט שימור שיוגש לאישור מחלקת השימור.
 3. החיזוקים של המבנה ההסטורי יהיו פנימיים בלבד על בסיס סקר שימור הנדסי.
 4. ככל שקיימים, יישמרו פרטי דלתות, חלונות, תריסים וסורגים, כולל מסגרותיהם עפ"י חומרי הגמר המקוריים (עץ ומתכת).
 5. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו פרטים טיפוסיים של פרטי הנגרות (דלתות, חלונות, תריסים), פרטי המסגרות (מעקות, סורגים ופרטי פירזול חלונות העץ).
 6. יוגש תיק תיעוד מלא ע"פ פורמט ודרישות המחלקה לשימור.
 7. חומרי גמר יתואמו מול המחלקה לשימור.
 8. יוצב שלט המתאר את האתר לשימור על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור - עיריית חיפה.
- ביחס לבניה החדשה מעל המבנה ההיסטורי:**
9. מוצע לא לאפשר פתחים בקו 0 בקומות החדשות כלפי המבנה הגובל בסירקין 17. המרחק יתואם מול מח' שימור.
 10. לאור הדמיות חדשות שהוצגו במהלך הדיון בפני הועדה, יימחקו ההדמיות שהיו על סדר היום ויוטמעו בפרוטוקול ההדמיות החדשות.
 11. החיפוי יהיה טיח מינרלי בגוון התואם את האבן הקיימת – בתיאום מול מח' שימור.

החלטת ועדת שימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון.

סעיף מס' 11 – הכלניות 2 / הצבי 27

מס' תיק מידע: 38596806 תיק בניין: 385968

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

כתובת הבניין: הכלניות 2 / הצבי 27

גוש וחלקה: גוש: 10908 חלקה: 96

עורך הבקשה: עידית שלומי

שם מבקש הבקשה: נתאי פרידמן

מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

=====

בקשה לשינויים להיתר קיים למבנה לשימור הנמצא בשלבי ביצוע

=====

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור בדרגה א' מס' בש/10630 (במסגרת סקר שימור כ-1-2- מאושר), הכלול במתחם לשימור - שדרות יצחק - שדרות הצבי מש/30066 (מתוקף וועדה מס' 1 מים 24/02/1991).
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - יב - כרמל מרכזי ומערבי

עורך תיק התיעוד: נילי בר און, עידית שלומי

המלצות הצוות המקצועי:

לאחר בחינת השינויים המבוקשים, והיות ואינם עומדים בסטייה להחלטת ועדת השימור, אין מניעה לאפשר אותם במסגרת הבקשה לשינויים כפי שמובהר ע"י ערכי הבקשה.

החלטת ועדת שימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.

סעיף מס' 12 – הגנים 28

מס' תיק מידע: 38556009 תיק בניין: 385560

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

כתובת הבניין: הגנים 28

גוש וחלקה: גוש: 10930 חלקה: 29

עורך הבקשה: שמרית אזולאי

שם יזם הבקשה: נדלין איקס בע"מ

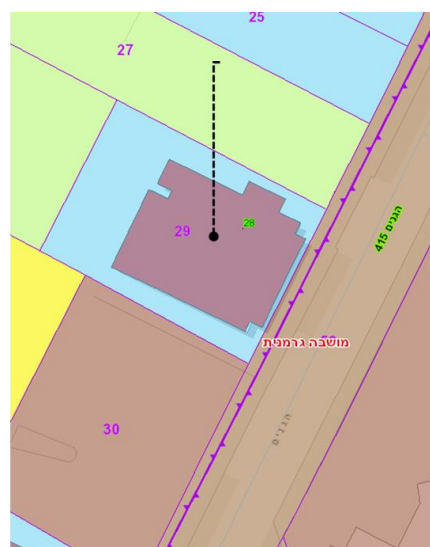
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

בקשה לחיזוק מבנה אבן קיים הכולל מקלט משותף בקומת מרתף, קומת מסחר חלקית בקומת הקרקע ושתי קומות מגורים א+ב + תוספת בנייה הכוללות 2.5 קומות במסלול תמ"א 38. סה"כ 11 יח"ד - 6 יח"ד קיימת ו-5 יח"ד מוצעות.

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור בדרגה ב' מס' בש/11337, הכלול במתחם ב 2 מתחמים לשימור במסגרת סקר המושבה הגרמנית:
 - מתחם המושבה הגרמנית מש/3004 (מתוקף וועדה מיום 14/11/1991)
 - מתחם המושבה הגרמנית מש/30165 (מתוקף וועדה מיום 22/05/2022)
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ה - המושבה הגרמנית

עורך תיק התיעוד: מיכל כהן - מינץ

המלצות הצוות המקצועי:

מבנה לשימור מס' בש/11337 הכלול במתחם לשימור – מתחם המושבה הגרמנית - מס מש/30046 .

בהתאם למסמך המדיניות נספח ד' – "מפת מתחמי המושבה הגרמנית", המגרש הנ"ל כלול במתחם מס' 6. המגרש אינו גובל בציר המושבה. בהתאם להוראות מסמך המדיניות בקשות במתחם 6 יקודמו במידה ותואמות את נפחי הבניה המוצעים במתחם 6 בתכנית השלד - חפ/1796/6 (תכנית שלא קודמה ולא אושרה)

ניתן לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:

1. לאור ממדי הבינוי ההיסטורי ומצב השתמרותו הגבוה, מוצע לאפשר תוספת בניה חדשה בהיקף של 2 קומות נוספות בנסיגה מעל הקיים וקומה חלקית נוספת בנסיגה מעל 2 הקומות, במסגרת זכויות הבניה המאושרות (מתוקף תכנית חפ/981)
2. יש לשקם את חזיתות המבנה על פי התכנון המקורי, לרבות פינוי מפגעים (מזגנים, כבלים וכו'), שיקום גמר החזיתות, שחזור פרטי האבן, פרטי מסגרות אמן ונגרות אמן ושחזור פרטי בניין מקוריים אשר נהרסו.
3. שיקום פתחים ומרפסות – יש לשקם את כלל הפתחים על פי התכנון המקורי (כולל קיפ עליון), לרבות שיקום ושחזור פרטי חלונות העץ, דלתות העץ, תריסי העץ ופרטי מעקות הברזל במרפסות. פתחים מקוריים ששנו בגודלם ו/או בצורתם יוחזרו למצבם המקורי, תוך הריסת סגירות מאוחרות.
4. לא יותרו הריסה ו/או פירוק של חלקי מבנה המקוריים במעטפת והחלל הפנימי של ח. המדרגות בכל קומה. יבוצע שיקום של המדרגות היצוקות ופרטי המעקות, תוך שמירה על פרטים מקוריים.
5. שיקום חזיתות האבן לרבות ניקוי בלחץ מים נמוך, טיפול והשלמת מיישקים על בסיס טיח סיד בלבד – כל זאת יבוצע בהתאם למפרט לטיפול באבן אשר יאושר במסגרת מפרט השימור.
6. תוספת הבניה החדשה תהא בגמר טיח ותכלול פרט ניתוק אשר יוצג בבקשה להיתר בקני"מ של 1:20. פרט הניתוק ידגיש את האבחנה בין הבינוי המקורי לבין הבנייה החדשה באמצעות נסיגה ממעקה האבן המקורי ובאמצעות אבחנה בין חומרי הגמר. גוון ועיבוד הטיח של הבינוי החדש יתואם עם מחלקת השימור בשלב הביצוע.
7. עיצוב התוספת המוצעת יהיה ברוח הסגנון הבינוי ההיסטורי ועל פי עקרונותיו, בדגש על מיקום ופרופציות הפתחים, המרפסות והסימטריה המובהקת במעטפת.
8. לבקשה יצורף סקר הנדסי אשר יערך ע"י מהנדס שימור לצורך שיקום וחיזוק המבנה ולהראות את מיקום החיזוקים ההנדסיים בקומות הקיימות. כמו כן, יוצג פרט הפרדה בין קירות האבן לבין היציקות החדשות.
9. מעקה הגג המוצע לא יעלה מעל הגובה התקני מינמלי.
10. תשתיות ומערכות בניין - כחלק מהתכנון יוצגו פתרונות מוצנעים להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימאלי ומותאם למבנה המקורי (בפירים ובמפלס הגג). תשתיות אשר יוצבו במפלס הגג המוצע, יהיו מתחת למעקה הגג ובנסיגה משמעותית ככל הניתן.
11. במבנה לשימור יוצב שלט המתאר את האתר על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור - עיריית חיפה. ניתן לקבל פרטים נוספים דרך משרדי המחלקה לשימור.

12. תנאי למתן היתר: אישור הטמעת הנחיות השימור והשיקום ע"י המחלקה לשימור אתרים ומבנים.

13. תנאי לתעודת גמר: אישור השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ע"י מחלקת השימור.

החלטת ועדת השימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.

סעיף מס' 13 – הרצל 93

מס' תיק מידע: 32257905 תיק בניין: 322579

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12 תאריך: 19/10/2025

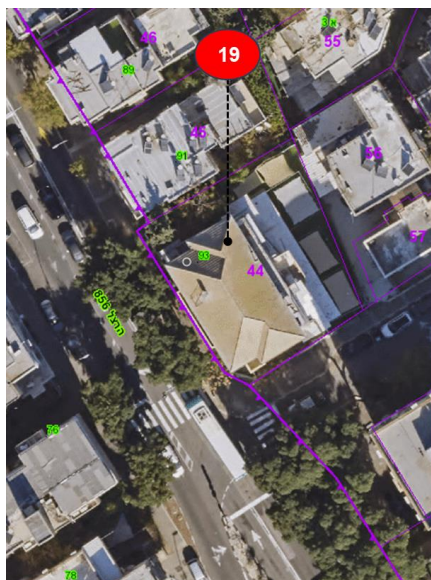
כתובת הבניין: הרצל 93

גוש וחלקה: גוש: 10864 חלקה: 44

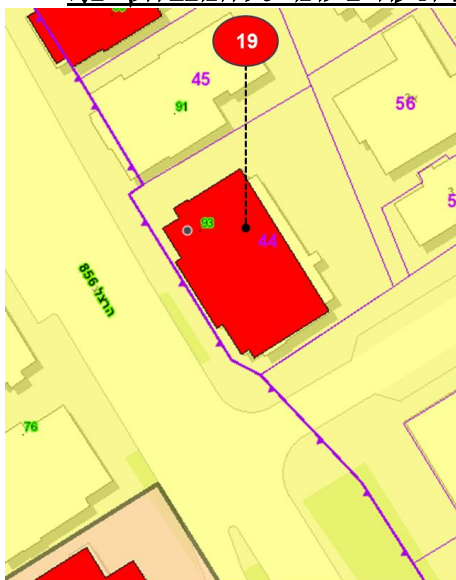
עורכת הבקשה: שמרית אזולאי

שם מבקש הבקשה: יוסף ג'מאל

מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

=====
בקשה לתמ"א לתוספת בנייה מעל מבנה אבן פינתי ברובו נטוש בן 4 קומות. מבוקשת תוספת של 2.5 ק' סה"כ 6.5 קומות
=====

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור בדרגה ב' בש/11586 במסגרת סקר שימור הדר 2+3 (מאושר).
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ז - הדר הכרמל

עורך תיק התיעוד: בצלאל רינות

המלצות הצוות המקצועי כפי שפורסמו בסדר היום:

במסגרת חזון ראש העיר לגאולה ושיקום מבנים נטושים בעיר, הבקשה הינה מבורכת. מדובר במבנה שברובו הוא נטוש והוא מהווה מפגע לסביבתו ברחוב הרצל הרחוב הראשי בשכונת הדר.

מוצע לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:

1. הקומה העליונה תהיה בנסיגה מקו חזיתות המבנה הפונות לרחוב הרצל ורחוב קישון.
2. יש לשקם את חזיתות המבנה כולל הפתחים על פי התכנון המקורי (כולל קיפ עליון), לרבות שיקום ושחזור ככל שקיימים פרטי חלונות העץ, דלתות העץ, תריסי העץ ופרטי מעקות הפריקסט בארבעת המרפסות בחזית הצפון מזרחית. מוצע כי פתחים מקוריים ששוננו בגודלם ו/או בצורתם יוחזרו למצבם המקורי, תוך הריסת תוספות וסגירות מאוחרות.
3. חומרי הגמר של התוספת יהיו טיח בתיאום עם המחלקה לשימור.
4. יש לבצע ניקוי של האבן בלחץ מים נמוך, טיפול והשלמת המיישקים על בסיס טיח סיד.
5. תשתיות ומערכות בניין - כחלק מהתכנון יוצגו פתרונות מוצנעים ככל הניתן להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימאלי ומותאם למבנה המקורי.
6. יש לצרף מפרט שימור לבקשה להיתר אשר יכלול פרטי בניין מקוריים טיפוסיים לשיקום ולשחזור (פרטי נגרות אמן, פריקסטים וכו').
7. התייחסות זו אינה מהווה אישור בדבר נפחי הבניה, מס' הקומות מס' יח"ד וגודלן ויתר הוראות הבינוי. כל אלה יבחנו במסגרת הליך הרישוי.
8. **תנאי למתן היתר:** הטמעת הנחיות השימור והשיקום על פי התייחסות המחלקה לשימור אתרים ומבנים.
9. **תנאי לתעודת גמר:** השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.

המלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון:

במסגרת חזון ראש העיר לגאולה ושיקום מבנים נטושים בעיר, הבקשה הינה מבורכת. מדובר במבנה שברובו הוא נטוש והוא מהווה מפגע לסביבתו ברחוב הרצל הרחוב הראשי בשכונת הדר.

מוצע לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:

1. הקומה העליונה תהיה בנסיגה מקו חזיתות המבנה הפונות לרחוב הרצל ורחוב קישון.
2. יש לשקם את חזיתות המבנה כולל הפתחים על פי התכנון המקורי (כולל קיפ עליון), לרבות שיקום ושחזור ככל שקיימים פרטי חלונות העץ, דלתות העץ, תריסי העץ ופרטי מעקות הפריקסט בארבעת המרפסות בחזית הצפון מזרחית. מוצע כי פתחים מקוריים ששוננו בגודלם ו/או בצורתם יוחזרו למצבם המקורי, תוך הריסת תוספות וסגירות מאוחרות.
3. חומרי הגמר של התוספת יהיו טיח בתיאום עם המחלקה לשימור.

4. יש לבצע ניקוי של האבן בלחץ מים נמוך, טיפול והשלמת המיישקים על בסיס טיח סיד.
5. תשתיות ומערכות בניין - כחלק מהתכנון יוצגו פתרונות מוצנעים ככל הניתן להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימאלי ומותאם למבנה המקורי.
6. יצורף מפרט שימור לבקשה להיתר אשר יכלול פרטי בניין מקוריים טיפוסיים לשיקום ולשחזור (פרטי נגרות אמן, פריקסטים וכו') – הכל בתיאום עם מח' שימור כולל לגבי ההריסות והפריקסטים.
7. התייחסות זו אינה מהווה אישור בדבר נפחי הבניה, מס' הקומות מס' יח"ד וגודלן ויתר הוראות הבינוי. כל אלה יבחנו במסגרת הליך הרישוי.
8. **תנאי למתן היתר:** הטמעת הנחיות השימור והשיקום על פי התייחסות המחלקה לשימור אתרים ומבנים.
9. **תנאי לתעודת גמר:** השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.
10. יוצב שלט המתאר את האתר על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור - עיריית חיפה.

החלטת ועדת שימור:

בהתאם להמלצות הצוות המקצועי במהלך הדיון.

סעיף מס' 14 – פבזנר 5

מס' תיק מידע: 34448003 תיק בניין: 344480

תאריך: 19/10/2025

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 12

כתובת הבניין: פבזנר 5

גוש וחלקה: גוש: 10862 חלקה: 99

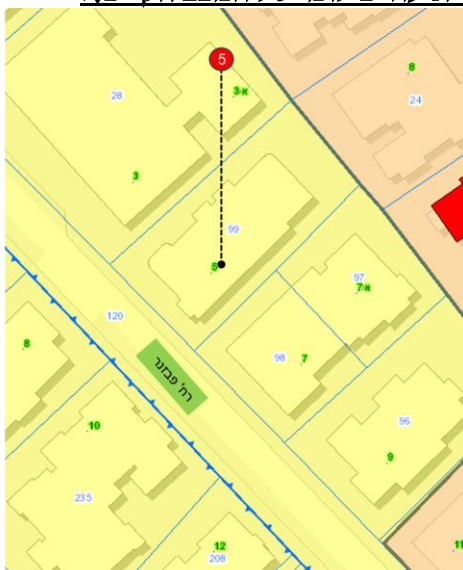
עורך הבקשה: שמרית אזולאי

שם מבקש הבקשה: חיים אבניאלי

מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

בקשה לתוספת בנייה חדשה במבנה הכולל 3 ק' + קומה חלקית עליונה שנמצא כבעל ערכים בסקר שימור בהכנה. הבקשה מציעה הריסת הקומה החלקית והקמת 3 קומות חדשות מעל המבנה שה"כ 6 קומות כאשר, כלפי רחוב פבזנר 3 הקומות החדשות מוצעות בנסיגה מקונטור המבנה הקיים. בעורף המבנה מוצע מגדל ממ"דים ומרפסת זיזית שאינם ניצפים מהרחוב.

סטטוס שימור:

- המבנה מומלץ לשימור במסגרת סקר שימור בהכנה – הדר 1
- חפ/2000 – מרחב שימור מרקמי – ז – הדר הכרמל.

עורכת תיק התיעוד: דליה לוי דוד

המלצות הצוות המקצועי:

הבקשה מציעה תוספת 3 קומות חדשות מעל 3 קומות קיימות כאשר ק. הקרקע נמוכה ממפלס הרחוב בכחצי קומה. משכך גובה המבנה כלפי הרחוב הוא כ-5.5 ק'.
הבקשה מציעה חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים לכל הדירות החדשות ולחלק מהדירות הקיימות וכן מעלית לכל הדירות. מגדל הממ"דים מוצע בחלק העורפי של המבנה ואינו נצפה מהרחוב.
לאור כל האמור, מוצע לקדם את הבקשה כפי שמוצעת בתנאים הבאים:

1. המבנה יכלל ברשימת השימור העירונית כמבנה לשימור שבו ניתן לבצע תוספות ושינויים בהתאמה לבקשה המוצעת.
2. המבנה הקיים ישומר וישוקם על פי התכנון המקורי, לרבות הסרת מפגעים ותוספות מאוחרות שאינן משתלבות במבנה.
3. החיזוקים יהיו פנימיים בכל חזיתות המבנה הניצפות מהרחוב. בחזית האחורית יתאפשרו חיזוקים חיצוניים.
4. העצים הבוגרים כפי שמסומנים בבקשה להיתר יישמרו, כולל עצי הברוש.
5. **סקר הנדסי** - לבקשה תצורף חוות דעת של מהנדס קונסטרוקטיבי ביחס להיתכנות תוספת הקומות החדשות מעל המבנה ההיסטורי והוא יכלול בין היתר, המלצות לחיזוק המבנה באמצעות חיזוקים פנימיים
6. **מתקנים טכניים** - יוצנעו ויהיו בנסיגה מחזית המבנה בקומה העליונה.

תנאי למתן היתר בנייה:

- אישור מפרט השימור ע"י המחלקה לשימור.
- אישור הסקר ההנדסי.

תנאי לתעודת גמר:

- השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.

החלטת ועדת שימור:

במהלך הדיון הסתבר שלמבקש אין הסכמות של כל בעלי הדירות כפי שנדרש בתמ"א 38 והוא נסמך על מסמך משפטי שלא הוצג בדיון לפיו כל זכויות הבניה מוצמדות לדירתו בקומה העליונה. לטענת המבקש לא ניתן לתכנן חיזוקים פנימיים לאור זאת שאין לו הסכמות של בעלי הדירות הקיימות.
לאור כל האמור, המבקש מתבקש להעביר מסמכים לנושא זה והבקשה תידרש לבחינה מחדש טרם המשך קידומה.