

קובץ החלטות ישיבת הוועדה לשימור מבנים ואתרים

ישיבה מס' 13 (קדנציה 2024), יום א', כ"ה חשוון - כסלו ה'תשפ"ו, 16.11.2025, בשעה 17:00

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' 12 מיום 19/10/2025	4

רשימת תכניות בנין עיר

סעיף	מספר תכנית	כתובת	גוש וחלקה	מטרת התכנית	עורך התכנית
2	הצעת בינוי לתב"ע	שיבת צין 44	גוש : 10841 חלקה : 20	בנייה חדשה בקרבת מבנה לשימור	וליד חאגי'
3	הצעת בינוי לתב"ע	עקרון 16	גוש : 12474 חלקה : 16	תוספת בניה מעל מבנה לשימור	קום אדריכלים
4	הצעת בינוי לתב"ע	החלוץ 17	גוש : 10838 חלקה : 15-16	פינוי תחנת דלק לטובת בניה חדשה	גבי שוורץ
5	הצעת בינוי לתב"ע	בת גלים 5	גוש : 10929 חלקה : 4	תוספת בניה מעל מבנה לשימור	גדי ענבי

רשימת בקשות להיתר

סעיף	תיק מידע, ישות שימור	כתובת	גוש וחלקה	מהות הבקשה	עורך הבקשה	סטטוס שימור
6	ת.מ : 33309104 י.ש : 33309105 מ.בקשה : אין	אירבז 12	גוש : 10841 חלקה : 17	בניה חדשה בצמוד למבנה לשימור	גדי ענבי	מבנה לשימור מתחם לשימור
7	ת.מ : 50346307 י.ש : 503463308 מ.בקשה : 50346309	סמולנסקין 19	גוש : 10779 חלקה : 92	תמ"א 38 - הריסה	גבי שוורץ	מבנה לשימור מתחם לשימור
8	ת.מ : 57220909 י.ש : 57220910 מ.בקשה : 57220911	סמולנסקין 11,11א	גוש : 10786 חלקה : 17	תמ"א 38 - הריסה	יצחק דה סביליה	מבנה לשימור מתחם לשימור
9	ת.מ : 44116406 י.ש : 44116407 מ.בקשה : 44116408	דישראלי 31	גוש : 10781 חלקה : 52	תמ"א 38 - הריסה	ט.ב.נתן בוכהנדלר	מבנה לשימור מתחם לשימור

על סדר היום

סעיף מס' 1

- אישור פרוטוקול ישיבה מס' 12 מיום 19/10/2025
- פרוטוקול ישיבה מס' 12 מיום 19/10/2025 עלה לסדר היום בטעות (בטרם נחתם ע"י מנהלת מח' שימור (בי"ש), מה"ע ויו"ר ועדת השימור).
לפיכך, אישור פרוטוקול מס' 12 מבוטל. הוא יעלה מחדש לסדר היום של הוועדה לצורך אישורו לאחר שייחתם.

סעיף מס' 2 – שיבת ציון 44

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 13 תאריך: 16/11/2025

כתובת: שיבת ציון 44

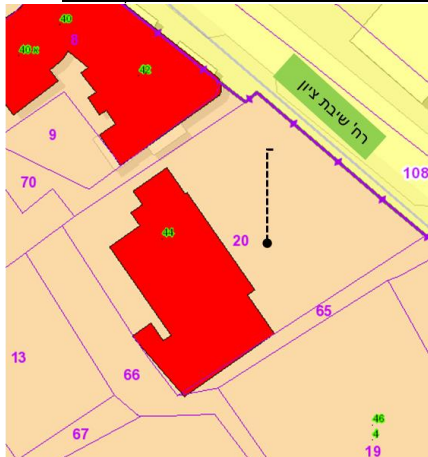
גוש וחלקה: גוש: 10841 חלקה: 20

עורך התכנית: וליד חאגי

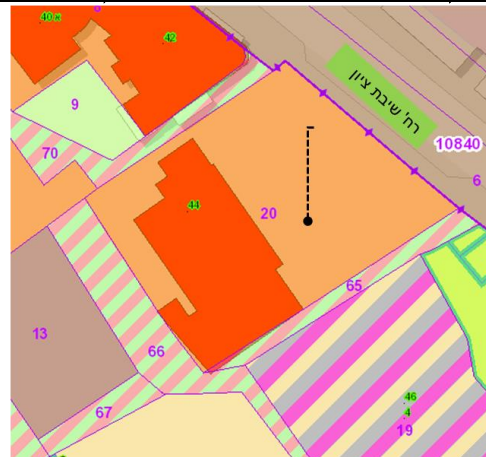
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

דברי הסבר/תיאור התכנית:

התכנית מציעה בנייה חדשה במתחם פרסיצקני בסמיכות למבנה הסטורי קיים לשימור תוך שימור ושיקום המבנה. החלקה נמצאת בשכונת ואדי סאליב בו קיים מבנה אבן דו קומתי לשימור שנבנה בשלהי המאה 19. המבנה נטוש כיום מוקף בבוסתן, צמחיה ועצים ותיקים ותחום ע"י גדר אבן. התוכנית המאושרת החלה במגרש הינה חפ/1826 אשר סיווגה את החלקה ליעוד מגורים ועסקים מיוחד.

סטטוס שימור:

- החלקה כלולה מבנה לשימור בש/10114 מתוקף תכנית חפ/1826, הכלול במתחם לשימור - מתחם מדרגות אירביד ועג'לון מתוקף וועדת שימור מס' 1 מיום 14/11/1991.
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ג - ואדי סאליב

עורכת תיק התיעוד: רות ליברטי שלו

המלצות הצוות המקצועי:

ניתן לקדם את התכנית כפי שמוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. המבנה והחומה המקיפה אותו ייועדו לשימור במסגרת התכנית החדשה.
2. לתכנית יוסף סעיף שימור אשר יכלול הנחיות שימור בתיאום עם המח' לשימור.
3. העצים בתחום המרווח הקדמי יועתקו בתיאום עם פקיד היערות.
4. התכנית תכלול נספח נופי אשר יציג את הפיתוח בחזית המבנה ההסטורי. בהוראות התכנית יקבע הנחיות לאופי הפיתוח בחזית המבנה על גג החניה.
5. התכנית תכלול הוראות לאופן פתיחת פתחים בחומה אשר ייקבעו בתיאום עם מח' שימור.
6. התכנית תובא בפני וועדת שימור לאחר גיבושה וטרם הדיון בוועדה המקומית.

החלטת הוועדה לשימור:

1. ייערך סיור בשטח של חברי הוועדה לשימור והתכנית תוחזר לוועדה לקבלת החלטה על המשך קידומה.
2. נדרש, כי עורך התכנית ויועצת השימור של התכנית, יגיעו לסיור ולועדת השימור שאליה תוחזר התכנית לאחר הסיור, ויציגו את התכנית ואת פתרון החניה ויחסו לעצים הקיימים בפני חברי הוועדה.

סעיף מס' 3 - עקרון 16 – הצעת בינוי לתב"ע

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 13 תאריך: 16/11/2025

כתובת: עקרון 16

גוש וחלקה: גוש: 12474 חלקה: 16

עורך התכנית: תמיר לזר

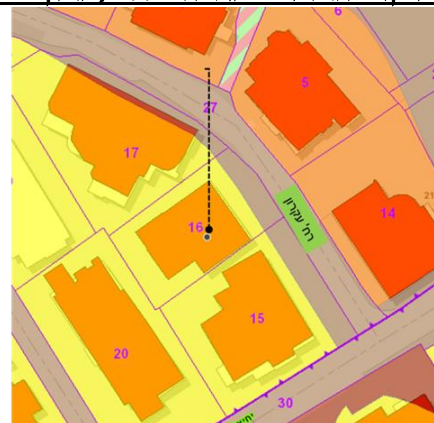
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

דברי הסבר/תיאור התכנית:

=====
תוספת בנייה חדשה מעל ובצמוד למבנה לשימור עפ"י סקר שימור מאושר.
=====

בעלויות: פרטי

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור בדרגה ב' מס' בש/11700 הכלול במתחם לשימור - מתחם לוד-שמש-יחיאל מש/30225 במסגרת סקר שימור מאושר, הדר 2+3
- חפ/2000 – מרחב שימור מרקמי - ז - הדר הכרמל

עורך תיק תיעוד (מקדים): איציק הרמן, תמיר הראל אדריכלים

המלצות המחלקה לשימור:

1. מס' הקומות יופחת ויהיה עד 5 קומות + קומה שישית חלקית בנסיגה כלפי הרחוב.
2. קו הבנין הצידי כלפי חלקה 15 יהיה 0 בקונטור המבנה לשימור הקיים עבור 2 הקומות הקיימות. לקומות החדשות קו הבנין הצידי כלפי חלקה 15 יסוג ויהיה 3 מ'. קו הבנין כלפי חלקה 20 יהיה 3 מ' לפחות.
3. המבנה ההיסטורי, ישוקם וישומר בחזית הקדמית ובחזיתות הצידיים על פי המקור, לרבות פינוי מפגעים, תוספות מאוחרות ופתיחה של סגירות פתחים מאוחרות.
4. תתאפשר תוספת בנייה חדשה בצמוד למבנה המקורי בחזית האחורית.
5. בתחום המבנה ההסטורי, יותרו חיזוקים פנימיים בלבד.
6. תוספת הבנייה החדשה תבוצע בהבחנה ברורה בין הקיים לבין המוצע כולל פרט ניתוק.
7. מתקנים טכניים על הגג יוצנעו מאחורי מעקה גג בנוי.
8. בשלב ההיתר יוגש תיק תיעוד מלא עפ"י דרישות המחלקה לשימור.
9. בהוראות התכנית יוטמע סעיף שימור אשר יכלול הוראות שימור בתיאום עם המחלקה לשימור, כולל כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מפרט וסקר הנדסי ע"י מח' שימור וכן, תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מח' השימור להשלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שנקבעו בהיתר הבנייה.
10. בחזית המבנה יוצב שלט המתאר את המבנה ההסטורי לשימור.

החלטת הוועדה לשימור:

1. מס' הקומות יופחת ויהיה עד 5 קומות + קומה שישית חלקית בנסיגה כלפי הרחוב.
2. קו הבנין הצידי כלפי חלקה 15 יהיה 0 בקונטור המבנה לשימור הקיים עבור 2 הקומות הקיימות. לקומות החדשות קו הבנין הצידי כלפי חלקה 15 יסוג ויהיה 3 מ'. קו הבנין כלפי חלקה 20 יהיה 3 מ' לפחות.
3. המבנה ההיסטורי, ישוקם וישומר בחזית הקדמית ובחזיתות הצידיים על פי המקור, לרבות פינוי מפגעים, תוספות מאוחרות ופתיחה של סגירות פתחים מאוחרות.
4. תתאפשר תוספת בנייה חדשה בצמוד למבנה המקורי בחזית האחורית.
5. בתחום המבנה ההסטורי, יותרו חיזוקים פנימיים בלבד.
6. תוספת הבנייה החדשה תבוצע בהבחנה ברורה בין הקיים לבין המוצע כולל פרט ניתוק.
7. מתקנים טכניים על הגג יוצנעו מאחורי מעקה גג בנוי.
8. בשלב ההיתר יוגש תיק תיעוד מלא עפ"י דרישות המחלקה לשימור.
9. בהוראות התכנית יוטמע סעיף שימור אשר יכלול הוראות שימור בתיאום עם המחלקה לשימור, כולל כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מפרט וסקר הנדסי ע"י מח' שימור וכן, תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מח' השימור להשלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שנקבעו בהיתר הבנייה.
10. בחזית המבנה יוצב שלט המתאר את המבנה ההסטורי לשימור.
11. המרפסות החדשות יהיו בנסיגה כלפי המרפסות הקיימות בלפחות 50 ס"מ.

סעיף מס' 4 הצעת בינוי לתב"ע - החלוצ 17-19 - תחנת דלק סונול

תאריך: 16/11/2025

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 13

כתובת: החלוצ 17,19 / ברולד 6

גוש וחלקה: גוש: 10838 חלקה: 15,16

עורך התכנית: גבי שוורץ

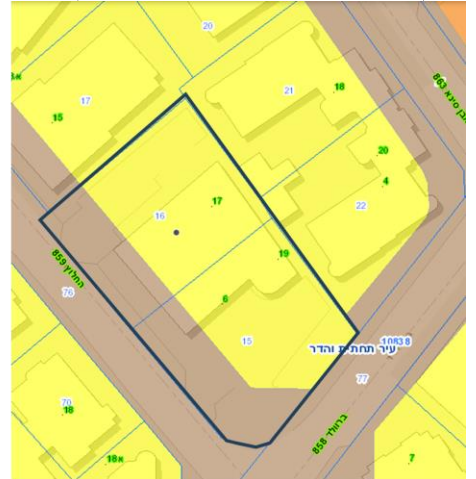
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הצעת הבינוי:

פינוי תחנת הדלק "סונול" והקמת מבנה חדש מעורב שימושים של מסחר/תעסוקה ומגורים בן 10 קומות ו- 90 יח"ד מעל חניון תת קרקעי.

סטטוס שימור:

- החלקות כלולות בסקר שימור הדר 8 הנמצא בהכנה במסגרתו החלקות מומלצות להיות חלק ממתחם לשימור.
- מבנה התחנה מכיל יצירת אמנות בחזית המבנה פינצקי יושקו – היצירה מיועדת לשימור.
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ז - הדר הכרמל

המלצות הצוות המקצועי:

מוצע לקדם את הצעת הבינוי כפי שמוצעת בתנאים הבאים:

- הבינוי יכלול נסיגות כלפי המרחב הציבורי מקומה 7 וכלפי המבנה הגובל מצפון מערב (חלקה 15). עומק הנסיגות ייקבע בתיאום עם מח' שימור.
- עבודת האומנות הקיימת תישמר ותשולב באזור הכניסה אל בניין המגורים לרווחת והנאת הציבור. העבודה תפורק בזהירות ובתאום עם משמר, תאוחסן במקום ראוי ובו יישמר עד להחזרתו לשטח. הוראות בנושא זה, יוספו להוראות התכנית. מיקום העבודה תתואם עם יועץ השימור של הוועדה המקומית.
- הקומה הטכנית תשתלב בקומות המותרות ולא תהווה תוספת גובה לסך הגובה המותר.
- בהוראות התכנית ייקבע גובה הבנייה החדשה גם כגובה אבסולוטי.
- בין התכנון המוצע לבין המבנה לשימור הגובל ברחוב ברוולד ישמר מרחק של 5 מ' למעט נקודתית מול חלק מבנה שאינו לשימור אשר בנוי על קו 0 כלפי המגרש נשוא התכנית.
- גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאמה לקומות המסחריות במבנים הקיימים ברחוב.
- השפה העיצובית וחומרי הגמר יתואמו עם המחלקה לשימור כך שיתאמו למרקם הקיים.

מהלך הדיון

הצעת היו"ר, מר אביהו האן:

- הבינוי יכלול סה"כ 8 קומות: 6 קומות מלאות 21 קומות בנסיגה.
- שאר ההמלצות נשארות.

הצבעה:

בעד המלצות הצוות המקצועי:

אד'ר אורית מרץ, מר דוד עציוני, ועו"ד שרית גולן שטיינברג

בעד הצעת היו"ר, מר אביהו האן:

אד'ר וליד כרכבי, מר פאחר ביאדסי, מר אביהו האן

יו"ר מר אביהו האן הפעיל קול כפול -לפיכך ההצעה שלו התקבלה.

החלטת הוועדה לשימור:

- הבינוי יכלול סה"כ 8 קומות: 6 קומות מלאות 21 קומות בנסיגה.
- עבודת האומנות הקיימת תישמר ותשולב באזור הכניסה אל בניין המגורים לרווחת והנאת הציבור. העבודה תפורק בזהירות ובתאום עם משמר, תאוחסן במקום ראוי ובו יישמר עד להחזרתו לשטח. הוראות בנושא זה, יוספו להוראות התכנית. מיקום העבודה תתואם עם יועץ השימור של הוועדה המקומית.
- הקומה הטכנית תשתלב בקומות המותרות ולא תהווה תוספת גובה לסך הגובה המותר.
- בהוראות התכנית ייקבע גובה הבנייה החדשה גם כגובה אבסולוטי.
- בין התכנון המוצע לבין המבנה לשימור הגובל ברחוב ברוולד ישמר מרחק של 5 מ' למעט נקודתית מול חלק מבנה שאינו לשימור אשר בנוי על קו 0 כלפי המגרש נשוא התכנית.
- גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאמה לקומות המסחריות במבנים הקיימים ברחוב.
- השפה העיצובית וחומרי הגמר יתואמו עם המחלקה לשימור כך שיתאמו למרקם הקיים.

סעיף מס' 5 – שדרות בת גלים 5

מס' תכנית: 304-1472471 מונה תדפיס הוראות: 06 מס' גרסת תשריט: 05
סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 13 תאריך: 16/11/2025

כתובת: בת גלים 5, השרון 32

גוש וחלקה: גוש: 10929 חלקה: 4

עורך התכנית: גדי ענבי

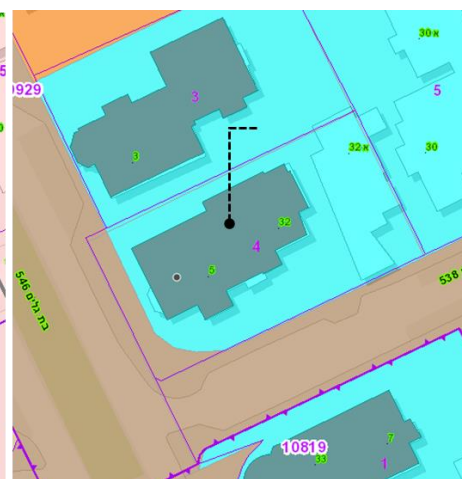
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

דברי הסבר/תיאור התכנית:

התכנית מציעה יעוד המבנה הקיים לשימור ותוספת 4 קומות מעליו כך שסה"כ גובה המבנה יהיה 6.5 קומות. תוך הקמת אגף אחורי, התכנית אינה מציעה קומה מסחרית בקומת הקרקע, המבנה כולו מיועד למגורים, 17 יח"ד.

בעלויות: פרטי

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור בדרגה ב' בש/10270 הכלול במתחם לשימור – מתחם שדרות בת גלים מש/30053 מתוקף החלטת וועדת שימור מס' 1 מיום 14/11/1991.
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ח - בת-גלים וחיפה אל עתיקה

עורך תיק התיעוד: יריב מנדל, ומאור גויכמן

התייחסות הצוות המקצועי:

בהתאם למצב מאושר גובה הבניה בבת גלים הוא עד 4 קומות.
בהתאם לתכנית המתאר הכוללת 2000, ניתן לאפשר באמצעות הגשת תכנית בניין עיר מגרש ביעוד מגורים ותיירות, הכולל עד 7 קומות.
התכנית כפי שהוגשה מציעה תוספת 3.5 קומות מעל המבנה הקיים כך, שסה"כ גובה המבנה הוא 6.5 קומות, קומה עליונה מוצעת בנסיגה. כן, מוצעת תוספת של אגף אחורי בצמוד למבנה ההסטורי. המבנה מיועד למגורים וכולל סה"כ 17 יח"ד. מימצאי סקר השימור מציגים כי המבנה עבר שינויים ותוספות לאורך השנים מאז הקמתו.

המלצות הצוות המקצועי:

ניתן לקדם את התכנית כפי שמוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. המבנה ההסטורי ייועד לשימור במסגרת התכנית.
2. בשלב ההיתר יוגש תיק תיעוד מלא ככל שיידרש ועפ"י הנחיות המח' לשימור.
3. בהוראות התכנית יוסף סעיף שימור בתיאום עם מח' שימור אשר יכלול הוראות ביחס לשימור המעטפת ושיקום החזיתות של המבנה ההסטורי על פי המקור, כולל הסדרת הפתחים ושמירה על פרופורציות הפתחים הקיימים, שימור ושיקום חומרי גמר המקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים, פרט ניתוק, חובת חיזוקים פנימיים בתחום המבנה ההסטורי, הגשת מפרט שימור וסקר הנדסי ע"י מהנדס שימור כתנאי למתן היתר בניה וכן אישור מח' שימור לביצוע עבודות השימור כתנאי לתעודת גמר.
4. במסגרת התכנית תיבחן תוספת שימוש למסחר בק. הקרקע אשר יופנה כלפי שד' בת גלים.
5. בחזית המבנה יוצב שלט המתאר את המבנה ההסטורי לשימור.

החלטת הוועדה לשימור:

ניתן לקדם את התכנית כפי שמוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. המבנה ההסטורי ייועד לשימור במסגרת התכנית.
2. בשלב ההיתר יוגש תיק תיעוד מלא ככל שיידרש ועפ"י הנחיות המח' לשימור.
3. בהוראות התכנית יוסף סעיף שימור בתיאום עם מח' שימור אשר יכלול הוראות ביחס לשימור המעטפת ושיקום החזיתות של המבנה ההסטורי על פי המקור, כולל הסדרת הפתחים ושמירה על פרופורציות הפתחים הקיימים, שימור ושיקום חומרי גמר המקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים, פרט ניתוק, חובת חיזוקים פנימיים בתחום המבנה ההסטורי, הגשת מפרט שימור וסקר הנדסי ע"י מהנדס שימור כתנאי למתן היתר בניה וכן אישור מח' שימור לביצוע עבודות השימור כתנאי לתעודת גמר.
4. במסגרת התכנית תיבחן תוספת שימוש למסחר בק. הקרקע אשר יופנה כלפי שד' בת גלים.
5. בחזית המבנה יוצב שלט המתאר את המבנה ההסטורי לשימור.

סעיף מס' 6 - אירביד 12

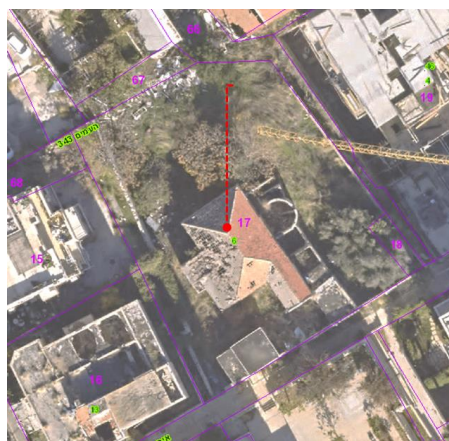
מס' תיק מידע: 33309104 מספר בקשה: - תיק בניין: 333091
סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 13 תאריך: 16/11/2025

כתובת הבניין: אירביד 12

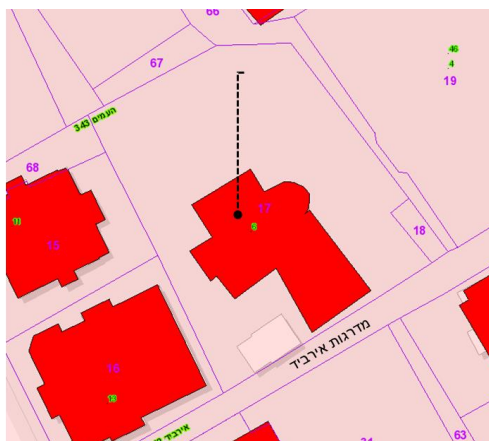
גוש וחלקה: גוש: 10841 חלקה: 17

עורך הבקשה: גדי ענבי

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



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

=====

בקשה לבנייה חדשה בצמוד למבנה לשימור

=====

סטטוס שימור:

- החלקה כלולה מבנה לשימור בש/11712 מתוקף תכנית חפ/1826 וכלולה במתחם לשימור – מתחם מדרגות אירביד ועגילון מש/30026 מתוקף וועדה שימור מס' 1 מיום 14.11.1991.
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - ג - ואדי סאליב.

עורכת תיק התיעוד: נועה שק

המלצות הצוות המקצועי:

1. בניית המרפסות התחתונות הבולטות לכיוון המבנה לשימור בחלק הדרום מזרחי של הבנין החדש תתאפשר במסגרת קווי הבנין המסומנים בתנאי שיישמר מרחק בפועל של 2 מ' מהמבנה הפיזי הקיים.
2. חומרי הגמר של הבניה החדשה יהיו בטיח בגוון התואם את גוון האבן.
3. חומת האבן המקיפה את המגרש תסומן כחומת אבן לשימור.
4. בפיתוח השטח ישולבו מאפייניו ההיסטוריים של השטח הפתוח כבוסתן - יש להוסיף מפרט פרטי פיתוח.
5. היתר הבנייה למבנה לשימור ושיקומו בפועל יתוכננו ויבוצעו ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון בשימור.
6. לא יינתן היתר לבניה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר למבנה לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבניה החדשה והן למבנה לשימור.
7. יתבצע שימור מלא של המעטפת, לרבות גג הרעפים המקורי ושיקום החזיתות על פי המקור, כולל הסדרת הפתחים ושמירה על פרופורציות הפתחים הקיימים, שימור ושיקום חומרי גמר המקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים – יש להוסיף מפרט שימור לבקשה.
8. חיזוק המבנה לשימור יבוצע באמצעות חיזוקים פנימיים בלבד.
9. הצנעת תשתיות כך שלא תוצבנה על גבי חזיתות וגגות המבנה לשימור.
10. יש להשלים תיק תיעוד מלא על פי פורמט מח' השימור והנחיות מנהל התכנון לרבות סקר הנדסי מלא. תיק התיעוד יקבע בין השאר את המיקום המדויק של החיבור בין המבנים, סוג החיבור וחומרי הגמר.
11. חזיתות - יבוצע שחזור פרטי האבן פרטי מסגרות אמן ונגרות אמן ושחזור פרטי בניין מקוריים אשר נהרסו ושיקומם על פי התכנון המקורי.
12. 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 ששונו בגודלם ו/או בצורתם יוחזרו למצבם המקורי בהתאם לממצאי תיעוד.
13. שיקום חזיתות האבן לרבות ניקוי בלחץ מים נמוך, טיפול והשלמת מיישקים על בסיס טיח סיד, תיקוני בטון. בהתאם למפרט מאושר ע"י מחלקת השימור.
14. יש להוסיף מפרט שימור לבקשה להיתר אשר תכלול פרטי בניין מקוריים טיפוסיים לשיקום ולשחזור (פרטי נגרות אמן, פרטי מסגרות, פריקסטים וכו').
15. תשתיות ומערכות בניין - כחלק מהתכנון - יוצגו פתרונות מוצנעים להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימאלי ומותאם למבנה המקורי.
16. במבנה לשימור יוצב שלט על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור - עיריית חיפה המתאר את האתר.

החלטת הוועדה לשימור:

1. בניית המרפסות התחתונות הבולטות לכיוון המבנה לשימור בחלק הדרום מזרחי של הבנין החדש תתאפשר במסגרת קווי הבנין המסומנים בתנאי שיישמר מרחק בפועל של 2 מ' מהמבנה הפיזי הקיים.
2. חומרי הגמר של הבניה החדשה יהיו בטיח בגוון ofwhite
3. עיצוב המבנה יהיה בסגנון מודרני וידגיש את המבנה ההיסטורי.
4. חומת האבן המקיפה את המגרש תסומן כחומת אבן לשימור.
5. בפיתוח השטח ישולבו מאפייניו ההיסטוריים של השטח הפתוח כבוסתן - יש להוסיף מפרט פרטי פיתוח.
6. היתר הבנייה למבנה לשימור ושיקומו בפועל יתוכננו ויבוצעו ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון בשימור.
7. לא יינתן היתר לבניה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר למבנה לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבניה החדשה והן למבנה לשימור.
8. יתבצע שימור מלא של המעטפת, לרבות גג הרעפים המקורי ושיקום החזיתות על פי המקור, כולל הסדרת הפתחים ושמירה על פרופורציות הפתחים הקיימים, שימור ושיקום חומרי גמר המקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים – יש להוסיף מפרט שימור לבקשה.
9. חיזוק המבנה לשימור יבוצע באמצעות חיזוקים פנימיים בלבד.
10. הצנעת תשתיות כך שלא תוצבנה על גבי חזיתות וגגות המבנה לשימור
11. יש להשלים תיק תיעוד מלא על פי פורמט מח' השימור והנחיות מנהל התכנון לרבות סקר הנדסי מלא. תיק התיעוד יקבע בין השאר את המיקום המדויק של החיבור בין המבנים, סוג החיבור וחומרי הגמר.
12. חזיתות - יבוצע שחזור פרטי האבן פרטי מסגרות אמן ונגרות אמן ושחזור פרטי בניין מקוריים אשר נהרסו ושיקומם על פי התכנון המקורי.
13. 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 ששונו בגודלם ו/או בצורתם יוחזרו למצבם המקורי בהתאם לממצאי תיעוד.
14. שיקום חזיתות האבן לרבות ניקוי בלחץ מים נמוך, טיפול והשלמת מיישקים על בסיס טיח סיד, תיקוני בטון. בהתאם למפרט מאושר ע"י מחלקת השימור.
15. יש להוסיף מפרט שימור לבקשה להיתר אשר תכלול פרטי בניין מקוריים טיפוסיים לשיקום ולשחזור (פרטי נגרות אמן, פרטי מסגרות, פריקסטים וכו').
16. תשתיות ומערכות בניין - כחלק מהתכנון - יוצגו פתרונות מוצנעים להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימאלי ומותאם למבנה המקורי.
17. במבנה לשימור יוצב שלט על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור - עיריית חיפה המתאר את האתר.

סעיף מס' 7 - סמולנסקין 19

מס' תיק מידע: 50346307

מס' בקשה: 50346308

מס' תיק בניין: 503463

סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 13

תאריך: 16/11/2025

כתובת הבניין: סמולנסקין 19/ הרופא 2

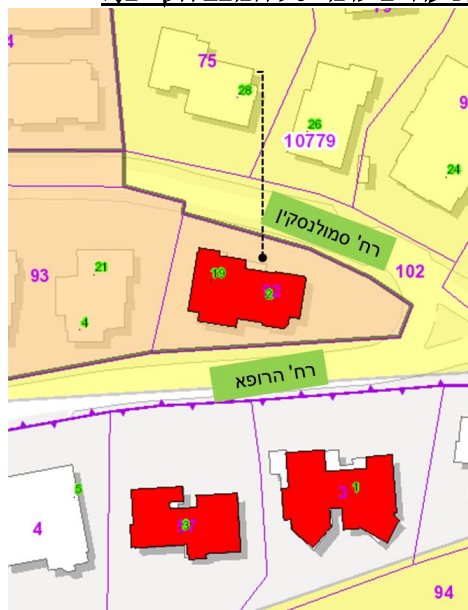
גוש וחלקה: גוש: 10779 חלקה: 92

עורך הבקשה: גבי שורץ

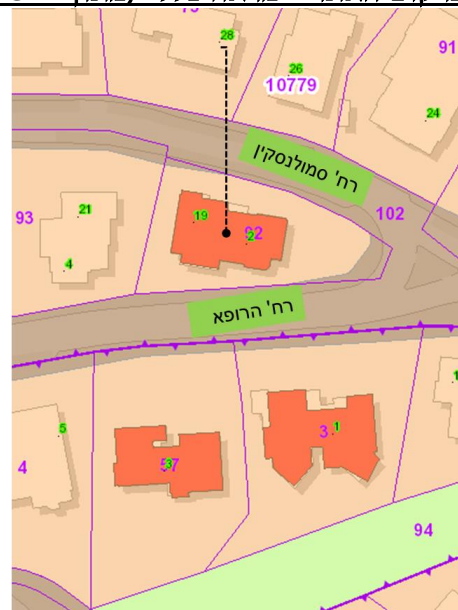
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 להריסת מבנה בן 3 קומות ובן 6 יח"ד להקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ו 13 יח"ד מעל קומת חניון תת קרקעי.

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור בש/11269, כלול במתחם לשימור – מתחם רחוב תל מאנה- טבעת במסגרת סקר שימור כ 14 – אחוזה מערב(סקר מאושר)
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - טו - הכרמל - אחוזה ורוממה

המלצות הצוות המקצועי:

1. המבנה כלול ברשימת השימור כמבנה לשימור במסגרת סקר שימור – סקר כ-14.
2. סעיף 19 להוראות תמ"א, אינו מאפשר הריסת מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.
3. מוצע כי הוועדה תערוך סיור בשטח טרם קבלת החלטה.

החלטת הוועדה לשימור:

1. מדובר במבנה שהוגדר לשימור בסקר השימור בדרגה ב' שעיקר ההנמקה להכללתו כמבנה לשימור, נגעה לערכו המרקמי נופי ומרקמי סביבתי.
2. במסגרת הבקשה המוצעת, נשמרים העצים הבוגרים בפינת הרחובות שהם בעלי ערכיות נופית גבוהה באופן שנשמרת פינת המגרש כפינה נופית בקרן הרחוב ברוחב של כ- 14 מ' מגבול המגרש פנוייה מבינוי מעל ובתת הקרקע.
3. לאור האמור, ניתן לגרוע את המבנה מרשימת השימור ולאפשר הריסתו במסגרת הבקשה לתמ"א 38.

סעיף מס' 8 – סמולנסקין 11

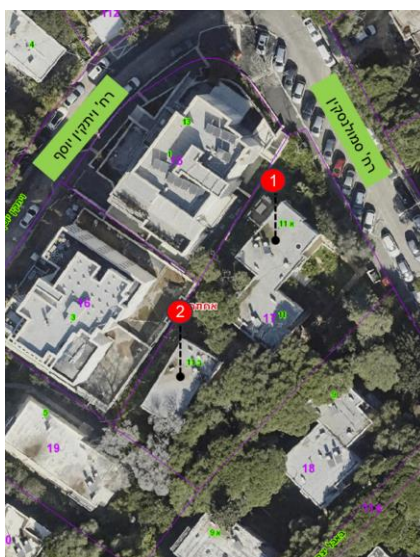
מס' תיק מידע: 57220909 מס' בקשה להיתר: 57220911 תיק בניין: 572209
סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 13 תאריך: 16/11/2025

כתובת הבניין: סמולנסקי 11, 11א, 11ב

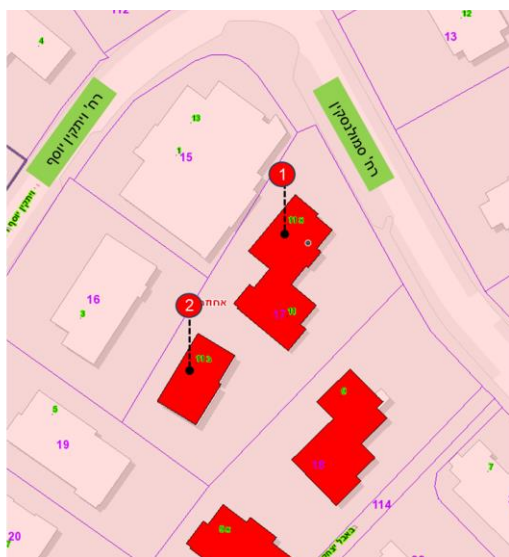
גוש וחלקה: גוש: 10786 חלקה: 17 (בשלמותה)

עורך הבקשה: יצחק דה סביליה

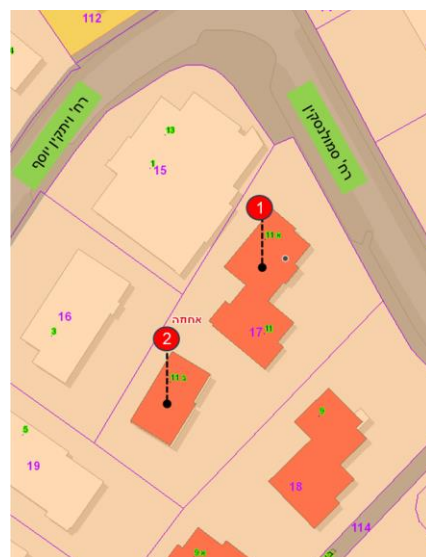
מיקום האתר – מראה כללי (מתוך GIS + תיעוד צילומי של המצב הקיים):



תצ"א



שכבת שימור



שכבת ייעודי קרקע

בעלויות: פרטי

תיאור הבקשה

=====
בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 הריסת 2 מבנים לשימור להקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 5,7 מעל קומת חניון משותף.
=====

סטטוס שימור:

- 2 מבנים לשימור בדרגה ב' מס' ב/ש/11099 הכלולים במתחם לשימור - מתחם A - מתחם סמולנסקי/ ויתקין
מש/30175 במסגרת סקר שימור – סקר כ-15 – אחוזה דרום, גבעת דאונס.
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - טו - הכרמל - אחוזה ורוממה.

המלצות המחלקה לשימור:

- המבנה כלול ברשימת השימור כמבנה לשימור במתחם A - מתחם סמולנסקי/ ויתקין מש/30175 במסגרת סקר שימור – סקר כ-15 – אחוזה דרום, גבעת דאונס.
- סעיף 19 להוראות תמ"א, אינו מאפשר הריסת מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.
- מוצע כי הוועדה תערוך סיור בשטח טרם קבלת החלטה.

החלטת הוועדה לשימור:

- המבנה כלול ברשימת השימור כמבנה לשימור במתחם A - מתחם סמולנסקי/ ויתקין מש/30175 במסגרת סקר שימור – סקר כ-15 – אחוזה דרום, גבעת דאונס.
- סעיף 19 להוראות תמ"א, אינו מאפשר הריסת מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.
- ייערך סיור בשטח טרם קבלת החלטה אליו יוזמנו חברי הוועדה, עורך הבקשה ועורך הסקר כ-15.
- לאחר הסיור, הבקשה תובא לוועדת שימור הקרובה.

סעיף מס' 9 – דישראל 31

מס' תיק מידע: 44116406 מס' בקשה להיתר: 44116408 תיק בניין: 441164
סדר יום וועדת שימור מבנים ואתרים ישיבה מספר: 13 תאריך: 16/10/2025

כתובת הבניין: דישראל 31

גוש וחלקה: גוש: 10781 חלקה: 52

עורך הבקשה: נתן בוכהנדלר

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 לשימור בן 3 קומות להקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות.
=====

סטטוס שימור:

- מבנה לשימור - בית אליזבת שפרן ודוד כהן בדרכה ב' מס' 11156/בש במסגרת סקר שימור-כ13(מאוסר)
- חפ/2000- מרחב שימור מרקמי - טו - הכרמל - אחוזה ורוממה.

עורך תיק התיעוד מקדים: ט.ב.נ. ארכיטקטים

המלצות הצוות המקצועי:

1. מדובר במבנה הכלול ברשימת השימור כמבנה בעל ערכים בדרגה ב'. הבקשה במתכונת המוצעת של הריסה ובניה חדשה אינה תואמת את סעיף 19 בהוראות תמ"א 38 הקובע כי לא תותר תוספת זכויות בניה מכח התמ"א במסלול של הריסת מבנה בעל ערכי שימור.
2. ניתן להגיש בקשה לחיזוק המבנה ותוספת בניה מעליו, תוך שימור ושיקום המבנה לשימור על פי התכנון המקורי ופרטיו במקור. יש לשלב בתכנון את מע' החיזוקים ההנדסיים בחלקו הפנימי של המבנה וללא פגיעה בחזיתות המקוריות, פינוי מפגעים, הסרת תוספות מאוחרות ופתיחה של סגירות מאוחרות שאינן בהיתר.
3. תתאפשר תוספת בניה חדשה של 2 קומות + חצי קומה נוספת מעל כל גוש בנין בתכנית המבנה הקיים. ככל שתוגש בקשה כאמור, היא תובא לדיון בפני וועדת השימור העירונית.
4. תוספת הבנייה תהיה בחיפוי טיח כדוגמת הקיים.
5. במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, יוגש תיק תיעוד מלא, סקר שימור הנדסי ומפרט שימור לצורך שחזור כלל פרטי הבניין המקוריים.

החלטת הוועדה לשימור:

- ע"פ בקשת עורך הבקשה, הבקשה לא נדונה.
- ייערך סיור בשטח טרם קבלת החלטה אליו יוזמנו חברי הוועדה, עורך הבקשה ועורך הסקר כ-13 ולאחר הסיור, הבקשה תובא מחדש לוועדה.