



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

10 ינואר 2019

ד' שבט תשע"ט

פרוטוקול ועדת שימור מס' 1/19

שהתקיימה ביום ב', 07.01.2019, א' בשבט תשע"ט, בשעה 18.00

בחדר הישיבות של המועצה המקומית זכרון יעקב

השתתפו חברי הוועדה לשימור:

מר זיו דשא
אדרי ישראל בן-ישראל
מר מאיר ואנונו
מר אלי אבוטבול
מר צחי ברוך
דרי רות לין
מר טל גולדשטיין
אדרי תמר בר-אל יניר

נעדרו חברי הוועדה:

מר חיליק לייטנר
גב' ענת שריד

השתתפו נציגי גופים מקצועיים:

אינג' מנדי שפיגלר
אדרי נעמה נאמן מזרחי

נכחו אורחים:

מבקש, סעיף מס' 1
מבקש, סעיף מס' 3
מבעלי הקרקע, סעיף מס' 4
מבעלי הקרקע, סעיף מס' 4
עורך תיק תיעוד, סעיף מס' 7

העתקים:

חברי ועדת שימור
גב' ליאת פלד
אינג' אלה קוסטובצקי
נוכחים
תיקי בניין

מתכנתת המחוז

אחראית רישוי, הוועדה המקומית לתו"ב "השומרון"

סדר הנושאים בדיון:

1. רח' המייסדים 91 - גוש 11303 חלקה 55.
2. עדכון בנושא רשימת מבנים לשימור.
3. רח' המייסדים 34 - גוש 11306 חלקה 120.
4. רח' הנשיא 20 - גוש 11320 חלקה 67.
5. רח' המייסדים 31 - גוש 11306 חלקה 30.
6. רח' המייסדים פינת רח' הנדיב - גוש 11303 חלקה 26 (קניון רחמני).
7. רח' תרע"ב 10 - גוש 11302 חלקה 34.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

1. רח' המייסדים 91 - גוש 11303 חלקה 55

- חבר הוועדה אלי אבוטבול יוצא מהדיון.

תיאור הבקשה: בקשה להיתר להריסת מבנה קיים, והקמת שני מבנים דו-משפחתיים ומבנה חד-משפחתי,

דו-קומתיים. סה"כ 5 יח"ד.

התייחסות מח' הנדסה:

התכנית החלה במקום – ש/11, ש/1121א'.

החלקה כלולה ברשימת השימור של המועצה המקומית (מס' 25 ברשימת השימור - בית ישן), בדרגת שימור מס' 4.

בחלקה בנוי מבנה מגורים ראשי בחזית, ומחסן אחורי. בית המגורים בנוי בסגנון האדריכלי שאפיין מבנים רבים שנבנו כחלק מהתפתחות המושבה בשנות ה-30 ואילך - הסגנון הבינלאומי. היתר בנייה למבנה – שנת 1950.

מתוך כרטיס הנכס בסקר שימור מבנים (2008) זכרון יעקב:

"מבנה מלבני הבנוי משלוש קוביות, האמצעית גבוהה יותר משתי האחרות. למבנה גג שטוח.

בחזית לרחוב יש מרפסת כניסה אליה עולים בחמש מדרגות. במבנה קיימים "פריקסטסים" במרפסת הכניסה ובמסד הפונה לרחוב. פתחי חלונות מרובעים עם תריסי גלילה מקוריים....

מרזבים מקוריים, טיח צמנט מעוטר, מעקה מרפסת אופייני לסגנון הבין לאומי."

בדיונים קודמים של הוועדה לשימור:

בדיון ב- 25.9.16, הוגשה בקשה להוצאה של המבנה מרשימת המבנים לשימור.

הוועדה לשימור החליטה להוציא את המבנה מרשימת השימור בתנאי שהבית הקדמי בחלקה שייבנה במקומו, ייבנה בקווים מאפיינים למבנה הזה מבחינת: גובה המבנה, פרופורציות בין

נפחים, פרופורציות הפתחים ופרופורציות בין הפתחים והמבנה, חומרי גמר.

לאחר הדיון, הוגשה בקשה להיתר להריסת המבנה והקמת 5 יח"ד בחלקה. הבקשה אושרה במח' הנדסה ללא שהוצגה לוועדה לשימור, מאחר וענתה לתנאי שהוועדה לשימור קבעה.

במקביל, הוגשה לוועדה לתו"ב "השומרון" בקשה להיתר על סמך תמ"א 38 להריסת המבנה הקיים ובנייה של 9 יח"ד במקומו, ללא עדכון של המועצה בשינוי התכנית.

לאור זאת, בדיון ב- 15.8.17, הוועדה לשימור החליטה שתכנית ו/או בקשה להריסת מבנה או להוצאתו מהרשימה, יידונו רק עם הצגת תכנית בינוי לכל החלקה.

- בדיון ביום 14.11.17, הוועדה לשימור עודכנה בעניין מחסן אבן לשימור בדרגה 1, שהיה רשום בטעות ברשימת המבנים לשימור בחלקה 55 אך בפועל נמצא בחלקה 117 הסמוכה. רשימת השימור תוקנה בהתאם.

לתכנית להקמת 9 יח"ד על פי תמ"א 38 הוגשו התנגדויות תושבים והמועצה דחתה את התכנית.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

ועדת משנה (של הוועדה לתכנון ובנייה) להתנגדויות החליטה לקבל את טענות המתנגדים.
לאור זאת, הוועדה לתו"ב החליטה לדחות (18.9.17) את הבקשה להיתר להקמת 9 יח"ד על פי
תמ"א 38, מהנימוקים הבאים:

1. לא ניתן בהריסה ובנייה מחדש לקבל את הזכויות שלו נוצלו מכוח התב"ע החלה, בנוסף
לזכויות מכוח תמ"א 38.
2. המועצה דחתה את התכנית מאחר ולא עמדה בתנאי ההחלטה של הוועדה לשימור.
3. הקמת מבנה נוסף (חדש) בחלקה לא תואם את תמ"א 38.
4. אין הצדקות תכנוניות להקלות ולתוספות הבנייה המבוקשות.
5. תמ"א 38 משאירה לוועדה את שיקול הדעת התכנוני, לרבות תוספות של יח"ד אל מול
כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות. (התכנית מציעה 9 יח"ד במקום 1 קיימת, ללא כל
פרוגרמה תכנונית וחוו"ד נדרשת, לרבות התשתיות וכושר נשיאתן).
6. הבקשה אינה המציגה שטחים לגינון וקליטת נגר עילי.
7. הבקשה שהוגשה למועצה המקומית שונה מזו שהוגשה לוועדה המקומית.
על ההחלטה הנ"ל של הוועדה המקומית, הוגש ערר (ערר מס' 315/17) על ידי המבקש.
החלטת ועדת ערר מיום 02.12.2018 –

1. אין מניעה להרוס את המבנה הקיים בחלקה (אינו בעל ערך היסטורי ואדריכלי).
2. תכנון המבנה הקדמי צריך לעמוד בהנחיות ועדת שימור.
3. חומרי הגמר, החזיתות, הנטיעות, הגינון והגדרות במגרש, יתואמו עם מח' השימור.
4. בחזית המגרש יותר לבנות מבנה בן 2 קומות, כאשר הקומה השנייה בנסיגה מן החזית
באופן שלא תחזה מהרחוב. את מידת הנסיגה תקבע ועדת השימור.
5. בבניין האחורי, אין מניעה להקים בניין בן 3 קומות.
6. מס' יח"ד במגרש יוגבל ל-5 יח"ד.
7. גובה הקיר התומך בחזית המדרכה, בצד הנמוך של המגרש, יהיה בגובה הקיר של המגרש
הסמוך.

החלטת הוועדה לשימור:

אין התנגדות לאישור התכנית, בתנאים הבאים:

1. יש להטמיע בתכנית ההיתר תכנית פיתוח מלאה ופרטי פיתוח (ריצופים – "יפו" כמשל,
קירות פיתוח, מעקות, עצים, צמחייה, דלתות פילרים וכו').
2. יש לבחון שלכל מבנה דו-משפחתי יהיה מפלס 0.00 אחד עבור שתי יח"ד הצמודות
בקיר משותף, ובכך מעטפת הקירות והפתחים תשקף בהתאמה את התכנון של 0.00
אחד לשתי יח"ד הצמודות (לדיון בין מהנדס המועצה לאדריכלית הבקשה להיתר).



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

3. יש לצמצם את ריבוי האלמנטים ולפשט את החזית (נפחים ובליטות רבים, קירות חוצצים, חיפוי אבן, חיפוי טיח, פרגולה מעץ לקומת הקרקע, פרגולה מעץ לקומה השנייה בשילוב קיר משרביות/פריקסט, כרכוב עליון מדורג וכו'), לדיון בין מהנדס המועצה לאדריכלית הבקשה להיתר).
 - הערת יועצת השימור בנושא חיפוי אבן/טיח – בזכרון יעקב, חיפוי אבן מאפיין את מבני העלייה הראשונה וחיפוי טיח מאפיין את מבני הסגנון הבינלאומי של בני הדור השני. המבנה המקורי בחלקה הקיים היום, בעל מאפיינים של הסגנון הבינ"ל. בהתאם להחלטה קודמת של הוועדה לשימור, מומלץ להוריד את חיפוי האבן.
 4. יש לתכנן תכנית חנייה חלופית (החנייה ליח' העורפית לא ישימה).
 5. יש להגיש אישור יועץ תנועה לתכנית החניות.
 6. יש להנמיך את גובה הקיר התומך בחזית המדרכה כך שישתלב עם המגרשים הצמודים. גובה הקיר התומך בצד הנמוך של המגרש אינו עונה לדרישה של ועדת הערר (ראה הערה 93 בהחלטת ועדת ערר).
 7. יש להגיש תכנית מתוקנת לבדיקת המועצה.
- הצבעת חברי הוועדה: פה אחד בעד ההחלטה.

- חבר הוועדה אלי אבוטבול נכנס לדיון.
 2. עדכון בנושא רשימת מבנים לשימור.
- מהנדס המועצה הביא לידיעה שקיימות סתירות בין רשימת השימור של המועצה לבין נספח השימור של תכנית המתאר, ומח' הנדסה עמלה על הכנת רשימה מטוייבת של המגרשים והמבנים לשימור ברחבי היישוב.
3. כתובת: רח' המייסדים 34, גוש 11306 חלקה 120 – בנייה חדשה מאחורי מבנים לשימור
- תיאור הבקשה: הקמת שתי יח"ד בשתי קומות, כולל מרתף חניה. בקשה מס' 20181149.
- התייחסות מח' הנדסה:
- התכנית החלה במקום – ש/12ג.
- החלקה בייעוד מגורים כולל שטח בייעוד שפ"פ, המחלק את החלקה לשני תאי שטח המיועדים למגורים כאשר השפ"פ ביניהם.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

בחלקה קיים מבנה מגורים בחזית החלקה לרחוב המייסדים ומחסנים הצמודים לגבול החלקה הצפוני והדרומי.
החלקה מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה, סעיף 78 "בית בחזית + מחסני אבן מצפון ומדרום בחלקה" בדרגת שימור 1.
בש"ג 12 – בית המגורים מוגדר מבנה לטיפול מיוחד (קו מתאר עבה שחור ועיגול צבוע פסים).
המחסנים (הן בקו המגרש הדרומי והן בצפוני) מומלצים לשימור (קו מתאר שחור וכוכבית).
בשפ"פ מוגדרים 3 עצים לשימור, הסמוכים לבנייה המבוקשת בבקשה להיתר.
החלקה מופיעה לשימור בתכנית המתאר, סעיף 1.5.12, להלן:

| | |
|---|---|
| | שם: 1.5.12 חצר שמיל וולף ברוגשטיין - המייסדים 34 |
|  | מיקום (נחש/חלקה): 11306/120 |
| | בעלות: פרטית |
| | תיאור פיסה: מבנה קובייתי עם גג רעפים. חזית סימטרית. אכסדרה בכניסה הקדמית לבית. מבנה משיק בחצר |
| | מגב פיסה: בית הסגורים כמגב תקין. מבני המשיק כמגב סגור |
| | שנת הקמה: 1885-1887 |
|  | רקע היסטורי: במקור חלק מבתי הראשונים. |
| | שימוש נוכחי: מסחרי |
| | הערות מיוחדות: • חשיבות לחזית המונה לרחוב ישמרה על המבנה הסימטרי • מבני החצר אותנטיים • נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12/ג |

הבקשה הנוכחית אינה נוגעת למבנים אלו, אך כוללת הקמת מבנה ומרתף חנייה ללא התווית כניסה ברורה לכלי רכב, ובחלקה בה קיימים מס' מבנים לשימור במרחקים קטנים זה מזה.

החלטת הוועדה לשימור:

אין התנגדות לאישור התכנית, בתנאים הבאים:

1. התב"ע החלה במקום כוללת עצים לשימור. יש לסמן אותם ולתכנן בהתאם להוראות התב"ע (סימון רדיוס 3 מ' מגזע העץ בתכנית, לא לבנייה בתחום זה), בכפוף לתכנית מדידה מצבית.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

2. יש להטמיע בתכנית את פרטי הבנייה בהתאם לפרטי בנייה חדשה בתחום ש/12ג' – תריסי עץ, גמר גגות רעפים וכו'.
3. יש לשמר את גדר האבן ההיסטורית בתחום השפ"פ תוך השארת מעבר לכלי רכב.
4. יש לתכנן את השפ"פ ולבצעו במסגרת הבקשה להיתר.
5. יש להטמיע בתכנית ההיתר תכנית פיתוח מלאה ופרטי פיתוח (ריצופים – "יפוי" כמשל, קירות פיתוח, מעקות, עצים, צמחייה, דלתות פילרים וכו'), כולל פתרון הכניסה לכלי רכב מרחוב המייסדים.
6. יש להגיש אישור יועץ תנועה לתכנית החניות.
7. חסר פתרון פינוי אשפה.
8. יש להגיש תכנית מתוקנת לבדיקת המועצה.

הצבעת חברי הוועדה: פה אחד בעד ההחלטה.

4. כתובת: רח' הנשיא 20 – גוש 11320 חלקה 67
תיאור הבקשה: הריסת מבנה לשימור ובניית 2 יח"ד חדשות.
התייחסות מח' הנדסה:
התכנית החלה במקום – ש/11, ש/1121א'.
בחלקה קיים בית מגורים חזיתי לרחוב הנשיא ומחסנים מאחור הבנויים בניצב לרח' השקד ונצפים ממנו.
מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה תחת סעיף מבנים משנות ה-40-50, בסעיף 241 – בדרגת שימור 3, וכן בסעיף 180 (בדרגת שימור 3-4).
החלקה נמצאת בצומת הרחובות השקד והנשיא, צומת המהווה סימן דרך בהתרחבות המושבה מערבה בשנותיה הראשונות של המדינה, מאופיינת בבניית מבנים בגובה קומה אחת לרחוב וקוים גיאומטריים פשוטים ונקיים.
כיום רוב המבנים שנבנו שם בשנות ה-50, עברו שיפוץ או הרחבה והקשר בינם לבנייה המקורית הוא קטן, אך לא נהרסו מבנים.
בתכנית המתאר אין התייחסות לשימור החלקה.
במידע התכנוני שהוצג למבקש מהוועדה המקומית "השומרון" לא היה כל איזכור לעניין השימור, למרות הודעת המועצה בעניין. לכן, המבקש התקדם עם תכנון הבניה החדשה מבלי להתייחס לעניין זה, ורק בעת הגשת בקשה להיתר בנייה הכולל את הריסת המבנה הקיים ובניית שתי יח"ד חדשות במקומו, נודע לו שהמבנה לשימור.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

בפגישה מוקדמת במח' הנדסה סוכם להלן –

חלקה בדרגת שימור 3-4, נדרש תיק תיעוד מקדים.

הנושא יידון בדיון ועדת שימור הקרוב.

יש להעביר למח' הנדסה סקיצות של המבנים המתוכננים.

יש להעביר למח' הנדסה תמונות ישנות של המבנה והיתרי בנייה קודמים.

במהלך הדיון עלו ההערות הבאות:

- הערת המועצה לשימור אתרים – אדר' הבית הקיים הוא זאב ברלין, בנו וממשיך דרכו של אדר' יוסף ברלין, מהאדריכלים הבולטים בארץ בתקופת היישוב.
- הערה כללית בנושא מבנים בדרגת שימור 3-4 - רובם נבנו בשנות ה-40 ואילך ושייכים לסגנון הבינ"ל. שימור המבנים אינו מעוגן בתכניות מפורטות סטטוטוריות או בתכנית המתאר. הדיון במבנים אלו עולה בהתאם לפנייות בעלי המבנים. חלקם מופתע מהיות המבנים מוגדרים לשימור במסגרת רשימת המבנים לשימור של המועצה ומבקשים להרוס אותם כדי לממש אחוזי בנייה. הדיון נערך כל מבנה לגופו, ללא מדיניות עקרונית. לאור זאת, הוצע לערוך דיון נפרד רק למבנים אלו, על מנת לגבש את מדיניות הוועדה לשימור בעניין. החלטת הוועדה לשימור:

1. יש להמשיך בתכנון המבנים בחלקה לפי הקו שהוצג בסקיצות.
2. ניתן להרוס את המבנים.
3. אישור סופי להריסת המבנה הקיים יוכל להינתן רק לאחר בחינת תיק התיעוד (טרם הוגש).
4. יש להגיש תיק תיעוד ותכנית לבדיקת המועצה ולהצגה בוועדה לשימור.
5. יש לפעול לשימור האדריכלות של החזית הקדמית.

הצבעת חברי הוועדה: בעד החלטה 6 חברי ועדה, נגד החלטה 1 חברת ועדה (דר' רות לין).

5. כתובת: רח' המייסדים 31 - גוש 11306 חלקה 30

תיאור הבקשה: תכנית שינויים לשינוי מיקום בריכת שחייה ופרגולה מעליה, והקמת גגון קל בכניסה לחדרי האירוח. בקשה להיתר מס' 20171153.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

התייחסות מח' הנדסה :

התכנית החלה במקום - ש/12ג', ש/1121א'.
החלקה ממוקמת בלב רחוב המייסדים, בצמוד ל"קפה תשבי" מדרום, בייעוד מגורים כולל שטח שפ"פ, המחלק את החלקה לשני תאי שטח המיועדים למגורים כאשר השפ"פ ביניהם. המבנה הקדמי לרחוב המייסדים מוגדר מבנה לטיפול מיוחד לפי ש/12ג'.
החלקה מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה, סעיף 88 – מבנה בסגנון הביני"ל חשוב + 2 מחסני אבן מאחור, בדרגת שימור 1.
החלקה מופיעה לשימור בתכנית המתאר, סעיף 3.4.8, להלן :

| | |
|--|--|
| | <p>שם: 3.4.8 בית שפירא - חסנון הבינלאומי (מיוצג את קהילת בני הדור השני) כולל מבני החצר (המתאימים לנריטיב מושבת האיורים) - המיוסדים 31</p> <p>מיקום ונחלת: 11306/30</p> <p>ביקורת פרטית: תואר פיס', בית משפחה דו סובייתי בן שתי קומות וגג יטות. חלון בידו המרכזי בחלק הקדמי ומרפסת מוגלת פתחים קטנים מפרידים בין החלון המרכזי למרפסת ופתוחים פנין דוגמא. מבני חצר טיפן. פשוטים ומשפיעים את האספקט המסחתי.</p> <p>מצב פיס', תקין</p> <p>שנת הקמת: בשנות השלושים בנו את הבית במקום עדיף שחיה במקום. נבנה בית חדש יומתי עם מרפסת עולה. רק לאחר שנים נבנתה הקומה חבניית.</p> <p>רצף היסטורי: בית המגורים המקורי ושנה חצר עם מבני טיפן של הפתיישים הראשונים.</p> <p>שילוב נוכחי: מגורים בבית. כמבני החצר יקב בוטיק, חדר אכילה אינטימי לאורחים של מלון בוטיק המתקיים בחצר.</p> <p>הערות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> מבנה המגורים - חייבות לאופי הבינלאומי, חזיתו הקדמית גובה. מבני החצר אותנטיים נכלל בתחום תוכנית טפריטת ש/12ג' |
| | |

ב-2008 המבקש קיבל היתר בנייה להקים מבנה חדש חד-קומתי ל-4 חדרי אירוח, בריכת שחייה ומתן רישוי למבנים קיימים.

הבקשה הנוכחית אינה נוגעת במבנים לשימור, אך מסמנת להריסה גדר אבן היסטורית הנמצאת בשפ"פ (גדר לאורך השפ"פ, צפון דרום).

החלטת הוועדה לשימור :

אין התנגדות לאישור התכנית, בתנאים הבאים :

1. גדר האבן בתחומי השפ"פ תישמר ולא תיהרס.
 2. יש להגיש תכנית מתוקנת לבדיקת המועצה.
- הצבעת חברי הוועדה : פה אחד בעד ההחלטה.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

6. כתובת: רח' המייסדים פינת רח' הנדיב 13 – גוש 11303 חלקה 26, קניון רחמני

תיאור הבקשה: לגליזציה ושינויים פנימיים. בקשה להיתר מס' 20180649.

התייחסות מח' הנדסה:

התכנית החלה במקום - ש/12ג', ש/1121א'.

החלקה ממוקמת בצומת הרחובות המייסדים והנדיב, וכוללת מבנה היסטורי חד קומתי לשימור

שנחצה ומבנה משנות ה-90 (גובה המבנה ניתן בהיתר לפי ש/12ב'), בן 3 קומות וקומת גג.

החלקה מופיעה בנספח השימור של תכנית המתאר, סעיף 1.4.5 להלן:

| | |
|---|--|
| | שם: 1.4.5 בית המנהל: דיגור, ודמסר, כחן – הנדיב 13 (הבית נחצה) |
|  | מיקום (גוש/חלקה): 11303/26 |
| | בעלות: פרטית |
| | תיאור פיס': מבנה חצוי על ידי מבנה גדול וחדש. כיום מדובר במבנה קובייתי, חד קומתי בעל גג רעפים |
| | מצב פיס': תקין |
| בית המנהל נחצה לשניים לטובת מבנה בן 3 קומות המחובר לו | שנת הקמה: כנראה בסביבות 1887 |
| רקע היסטורי: שימש למגורים של מנהל המושבה שמונה על ידי הברון רוטשילד. | |
| שימוש נוכחי: מסחרי | |
| הערות מיוחדות: נכלל בתחום תוכנית מטרטת ש/12ג. | |

הבקשה הנוכחית אינה נוגעת במבנה לשימור.

הבקשה כוללת לגליזציה לשימוש בקומת הגג ללא שינוי בקונטור החיצוני של המבנה, פרט

לפירוק של גג רעפים בצידו המערבי של המבנה (ליד בנק לאומי), שלא נבנה בהיתר.

החלטת הוועדה לשימור:

אין התנגדות לאישור הבקשה להיתר.

יש לתכנן בהתאם להוראות התב"ע החלה.

הצבעת חברי הוועדה: פה אחד בעד ההחלטה.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

7. כתובת: רח' תרע"ב 10 – גוש 11302 חלקה 34

- זיו דשא ראש המועצה ויו"ר הוועדה לשימור, עוזב את הדיון (אחיו הוא עורך תיק התיעוד).

תיאור הבקשה: הצגת תיק תיעוד ואישורו/דרישת השלמות.

התייחסות מח' הנדסה:

התכנית החלה במקום – ש/11, ש/1121א'.

בחלקה קיים מבנה מגורים, צמוד לגבול המגרש הצדי ממערב (מהווה יחד עם תרע"ב 8 מבנה אחד), ומחסנים הצמודים לגבול המגרש הצדי המזרחי.

החלקה מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית, סעיף 159 (יחד עם המבנה בתרע"ב 8) - מבנה אבן מקורי יפה + גדר אבן לשימור + 2 מבני אבן בחצר, בדרגת שימור 1.

החלקה מופיעה בנספח השימור של תכנית המתאר, סעיף 3.4.4 להלן:

| | |
|---|---|
| | שם: 3.4.4 מחסני אבן וגדר אבן - תרע"ב 10 |
| | מיקום (גוש/חלקה): 11302/34 |
| | בעלות: פרטי |
|  | תיאור פיסה: גדר אבן לא מסותת בין שתי חלקות ומבנה אבן מלבני צמוד |
| | מצב פיסה: תקין בחלקו וזקוק ושיקום בחלק אחר |
| | שנת הקמה: רחוב תרע"ב התגבש בשנות השלושים של המאה העשרים, במקום בו התגוררו באופן בלתי מסודר, ליד י"ביר אל חוגי" משפחות תימניות בבתים מאולתרים וריקים של ראשונים המתיישבים. |
| | רקע היסטורי: עדות לבניית האבן של המבנים הראשונים |
| | שימוש נוכחי: מחסן והמרדה בין מגרשים |
| | הערות מיוחדות: איתנטי |
|  | גדר אבן מבני חצר מאבן |

עיקרי תיק התיעוד:

ערך חברתי:

מבנה המגורים (משפחת לדאני) נראה לראשונה בבירור בתצלום האוויר משנת 1939. מבנה בן קומה אחת וגג רעפים. מזרחית לו ניתן לראות שקיים בניין נוסף - המחסנים.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

המבנה שהוקם אינו חלק מבניית המגורים ברחוב הראשי (רח' המייסדים) מ-1885 (כהיאחזות שנייה להיאחזות הראשונה בגבעת זאמרין, 1882), אלא חלק מההתיישבות של עולי תימן שעלו למושבה בשנת 1912.

חלקת המשפחה שימשה גם כחצר לאחסון חקלאי, מתוקף עיסוקו של מר זכריה לדאני כחקלאי. ערך היסטורי:

חלקה 34 והבינוי בה הינם חלק מפעולה או מאורע מרכזי של תכנון מאורגן – עליית התימנים לזכרון יעקב. ערך ארכיטקטוני:

המבנה תוכנן באדריכלות מקומית של בינוי באבן מקומית. אין באדריכלות מבנה המגורים או במחסנים ייחודיות אדריכלית, או אפיון רווח המשויד לאדריכלות תקופה או סגנון. למבנה המגורים, על פי הצרכים המשתנים עם השנים, נוספו תוספות אדריכליות שאינן על פי הסגנון המקורי. צורת הבינוי של כל תוספת תואמת לרוח המתכנן, או לסגנון הבניה הרווח באותם השנים.

לא בוצעה התאמה באותן התוספות לסגנון המקורי. מרפסת החזית המזרחית שלא ידוע אם הייתה במקור, היא בסגנון אדריכלות אקלקטית אוריינטלית התואמת את סגנונו של המתכנן משה קרופיק.

התוספת בחלק הצפוני, בוצעה לראשונה בשנת 1952 ובשנת 1974 נסגרה לחדר, בהשראת המבנים באותה התקופה שהחלו להבנות החל משנות ה-30 של המאה ה-20 בהשפעת הסגנון "הבינלאומי".

סיכום:

לאחר בחינת הקריטריונים המפורטים מעלה ובהתאם לפירוט שהוצג בתיק התייעוד על פי התפתחות הבניה באתר להלן ההמלצות לשימור:

א. יש לבחון מה הכוונה בבינוי המתואר בחלקה 34-35 בגוש 11302, על פי רשימת השימור של המועצה המקומית זכרון יעקב, אתר 159.

ב. על פי נספח השימור ותשריט השימור בתכנית הכוללנית של זכרון יעקב 353-0440131 על פי יעוץ שימור של הדס שדר, מבנה המגורים בחלקה 34 לא נכלל ברשימת המבנים לשימור.

למבנה המגורים נוספו שתי תוספות בינוי עיקריות, בשנת 1952 ובשנת 1974 שהם באותו המיקום. מומלץ לשמר רק את המבנה המקורי בהתאם לשטח גג הרעפים המקורי של המבנה.

מומלץ גם לבצע פירוק של הבניה ותוספות הבניה בחלק הדרומי מערבי של החלקה. איכות הבניה וצורת הבניה אינם מאפשרים שימוש ראוי בבינוי עתידי. מומלץ לאפשר לבנות בינוי חדש במקום. יש לאפשר לבצע את זכויות הבניה במגרש במשולב עם שימור מבנה המגורים המקורי, בחלק המערבי וכן שימור המחסנים בחלק המזרחי.



ZICHRON YAAKOV LOCAL COUNCIL
ISREAL

Tel: 04-6297100 Fax: 04-6391719
POB 10, HANADIV STREET, 30900

המועצה המקומית זכרון יעקב
ישראל

טלפון: 04-6297100 פקס: 04-6391719
ת.ד. 10 רח' הנדיב, מיקוד 30900

יש לציין שביצוע בניה חדשה בהתאם לאפשרות למיצוי זכויות הבניה במגרש יסתירו את הבינוי המקורי ואת הנצפות אליו מהרחוב. כן יש לבחון מה משמעות ביצוע מרתף במבנה המיועד לשימור.

מומלץ לשמר את גדר האבן. חלקה מקורי וחלקה עבר שיפוץ ברבות השנים.

החלטת הוועדה לשימור:

תיק התיעוד נבדק ומאושר בכפוף לתיקונים הבאים:

1. יש למצוא תארוך מדויק יותר לבניית המבנה והמרפסת המקורה בחזית המזרחית

(מרפסת הקשתות).

2. חסרה התייחסות להפרשי המפלסים בקרקע בחלקה.

לגבי המגרש והמבנים בו לשימור - יערך דיון פרטני עם המתכננים ביחס למבנים לשימור ו/או להריסה ולתוספות הבנייה המבוקשות.

הצבעת חברי הוועדה: פה אחד בעד ההחלטה.

בברכה,

זיו דשא

ראש המועצה

ויו"ר ועדת שימור