



30 ינואר 2019
ד' שבט תש"ף

פרוטוקול ועדת שימור מס' 1/20

שהתקיימה ביום ב' 13.01.2020, ט"ז בטבת תש"ף, בשעה 17.30

בחדר הישיבות של המועצה המקומית זכרון יעקב

השתתפו חברי הוועדה לשימור:

| | |
|---------------------|--|
| מר זיו דשא | ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור, בסעיפים 1-3 |
| מר מאיר ואנונו | חבר מועצה, חבר ועדה |
| מר צחי ברוך | חבר מועצה, חבר ועדה |
| דרי רות לין | יועצת שימור, חברת ועדה |
| אדר' תמר בר-אל יניר | אדריכלית המועצה ומרכזת הוועדה |

נעדרו חברי הוועדה:

| | |
|-----------------|------------------------|
| אדר' אהרן דינור | מהנדס המועצה, חבר ועדה |
| מר אלי אבוטבול | חבר מועצה, חבר ועדה |
| מר טל גולדשטיין | נציג ציבור, חבר ועדה |

השתתפו נציגי גופים מקצועיים:

| | |
|----------------------|--------------------------|
| אדר' נעמה נאמן מזרחי | המועצה לשימור אתרי מורשת |
|----------------------|--------------------------|

נעדרו נציגי גופים מקצועיים:

| | |
|-------------------|---|
| אינג' מנדי שפיגלר | מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב "יישובי הברון" |
| גבי ענת שריד | נציגת מתכנתת המחוז |

נכחו אורחים:

| | |
|-------------------|---|
| מר מיקי קליין | מבעלי הקרקע ומבקש, סעיף מס' 1 |
| מר אורי קליין | מבעלי הקרקע ומבקש, סעיף מס' 1 |
| גבי אינגריד לוי | מתכנתת, סעיף מס' 1 |
| מר ישראל הוכמן | מבקש, סעיף מס' 2 |
| עו"ד אייל גונן | עו"ד המבקש, סעיף מס' 2 |
| אדר' אסנת אולצוור | עורכת הבקשה, סעיפים מס' 2 ו-3 |
| עו"ד אפרת גולד | ממשרדו של עו"ד צבי גולן (גובל בתכנית), סעיף מס' 2 |
| מר מאיר אפשטיין | עורך תיקי תיעוד, סעיפים מס' 4 ו-6 |
| מר מיליק חדור | מבקש, סעיף מס' 5 |
| אדר' יוסי טל | עורך הבקשה, סעיף מס' 5 |
| מר מוטי שפירא | מבקש, סעיף מס' 6 |

העתקים:

| | |
|---|---------------------|
| חברי ועדת שימור | מר דני ביתן |
| מזכיר המועצה | גבי ליאת פלד |
| מתכנתת המחוז | אינג' אלה קוסטובצקי |
| אחראית רישוי, הוועדה המקומית לתו"ב "יישובי הברון" | נוכחים |
| | תיקי בניין |



רשימת הנושאים בדיון:

1. רח' הנשיא 30 - בקשה להיתר ב"מרקם לשימור" מתכנית המתאר הכוללנית. דיון חוזר
2. רח' המייסדים 49 - בקשה להיתר להקמת מבנה למסחר ו-6 צימרים + מבנה אחורי ל-5 יח"ד ו-2 צימרים. דיון חוזר
3. רח' המייסדים 42 - בקשה להיתר להריסת מבנה שרוף ובניית מבנה דו קומתי ומרתף.
4. רח' הנשיא 16 - תיק תיעוד.
5. רח' הנשיא 16 - בקשה להיתר לתוספת למגורים + ממ"דים + מתן רישוי למחסן.
6. רח' המייסדים 31 - תיק תיעוד.

פירוט הנושאים:

1. כתובת: רח' הנשיא 30 – גוש 11301 חלקה 72. דיון חוזר

אורחים:

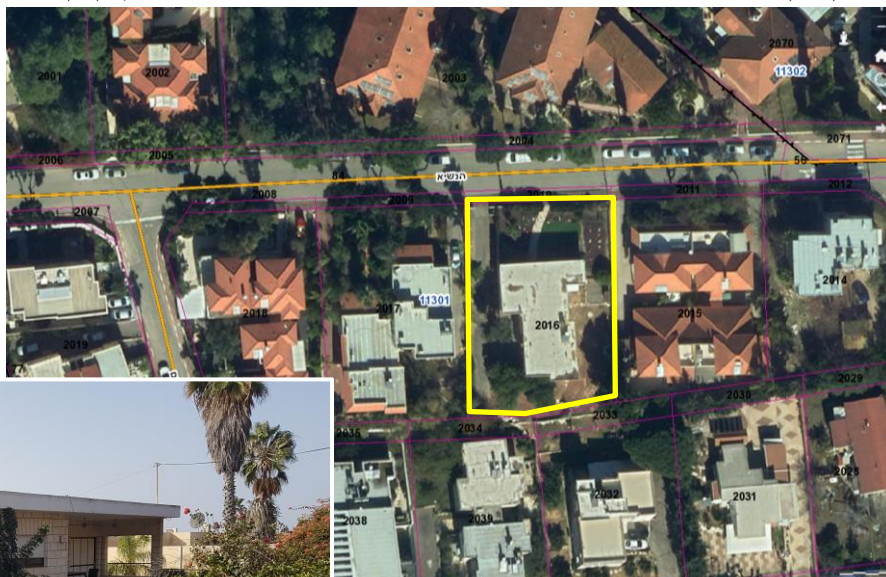
מר מיקי קליין מבעלי הקרקע ומבקש
מר אורי קליין מבעלי הקרקע ומבקש
גב' אינגריד לוי מתכנתת

תיאור הבקשה: בקשה להיתר מס' 20170987 להריסת בית מגורים קיים (יח"ד אחת) ובניית 4 יח"ד בשני מבנים דו-משפחתיים.
בקשה להיתר ב"מרקם לשימור" מתכנית המתאר הכוללנית.

מבקשים ובעלי הנכס: מאיר קליין, איריס קליין, אורי קליין, אורטל ודרור ינאי, ניצן ועדי חבני
עורך הבקשה: אינג' אברהם שבתאי

רקע:

התכניות החלות על החלקה ש/1121א', ש/143.
בחלקה קיים בית מגורים שנבנה בתחילת שנות ה-70 (בהיתר בנייה), בן קומה אחת לחזית הרחוב.



חזית לרחוב הנשיא





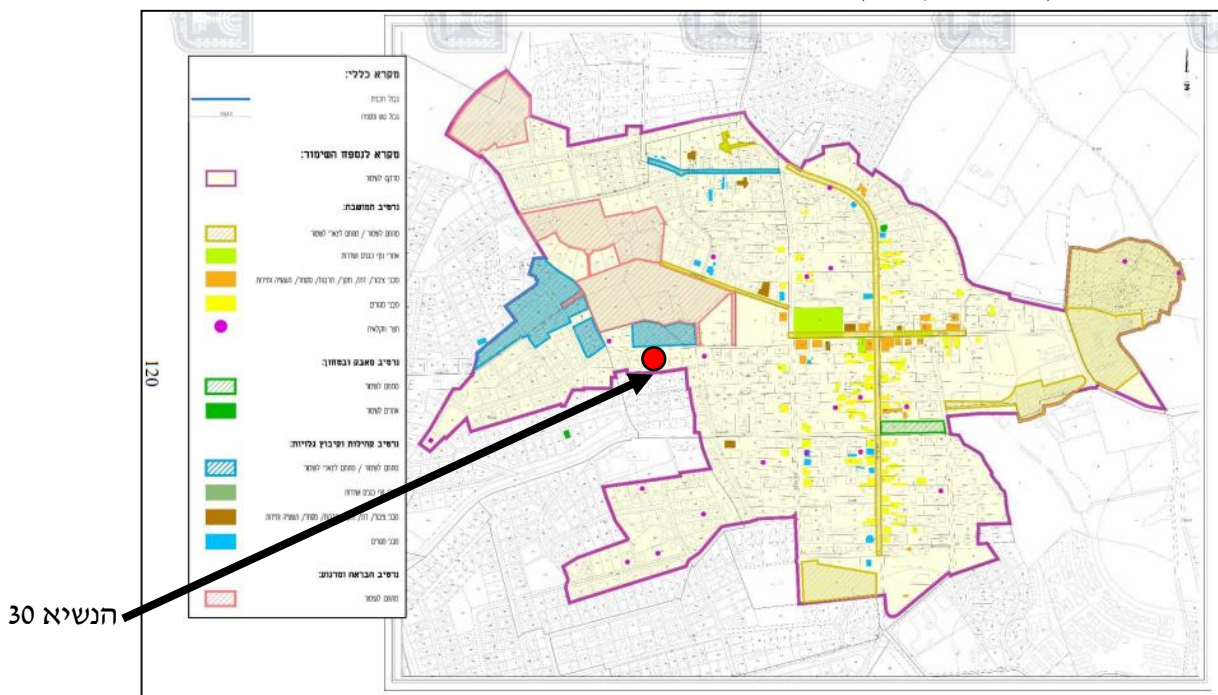
בתכנית המתאר הכוללת (בהפקדה), החלקה נמצאת בתחום מרקם לשימור.
להלן:

הוראות שימור למרקם:

בשטח המסומן כמרקם לשימור (בתשריט מופיע כאתר/מתחם לשימור) בתשריט מצב מוצע מרקם ובנספח השימור בתכנית זו יחולו ההוראות הבאות:

1. לא יתאפשר איחוד מגרשים.
2. לא יותר קו בניין אפס בגבול צדי ובגבול קדמי של מגרש.
3. מבני אבן וגדרות אבן בקדמת המגרש או בעומקו - ישומרו, גמר הגדר יהיה בהתאם לגמר הגדר המקורית/הגדרות המקוריות באותו אזור/רחוב.
4. קיר גדר בנוי בגבול חזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על גובה 60 ס"מ
5. לא תורשה הקמת קומת עמודים.
6. גובה מבני מגורים בקדמת המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על שתי קומות.
7. במגרשים בהם ניתן להוסיף מבנים מעבר למבנה קדמי בחזית המגרש, תותר בנייה בעורף המגרש עד 3 קומות, במנותק מהבניין שבחזית הרחוב, במרווח שלא יקטן מ-6 מטר ממנו.
8. כל תכנית מפורטת או בקשה להיתר בתחום המרקם לשימור תובא לדיון בוועדת השימור המקומית. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה קבלת התייחסות ועדת השימור המקומית

מפת תחום מרקם לשימור, מתוך נספח השימור של תכנית המתאר:



בחלקה גדלים שני עצי וושינגטוניה מרשימים, אחד בחזית החלקה לרח' הנשיא והשני סמוך לקו הגדר עם הנשיא 28.



עיקרי התכנית המבוקשת:

הריסת המבנה הקיים ובניית 4 יח"ד במקומו, בשני בתי מגורים דו-משפחתיים. המבנה הפונה מתוכנן בהתאם לקו הבניין 7 מ' מקו הרחוב, מתוכנן לגובה שתי קומות לכיוון הרחוב וקומת מרתף מתחת למפלס הרחוב, בעל גגות שטוחים. המבנה האחורי, ייבנה בגובה שתי קומות וגג רעפים. מתוכננות שתי כניסות מהרחוב לכלי רכב, כניסה מזרחית וכניסה מערבית, כל אחת מהן ברוחב 4 מ', כמקובל.

התכנית נידונה בדיון הקודם בוועדת שימור, בו הוחלט כי אין התנגדות לתכנית המבוקשת בתנאים הבאים:

1. תאושר כניסה אחת בלבד לכלי רכב מהרחוב.
2. יש לשמור על שני עצי הושינגטוניה בחלקה, כולל לשמור עליהם שלא ייזקו במהלך הבנייה.

חלק מבעלי הנכס ערערו על סעיף מס' 1 לעיל ולכן הבקשה מובאת לדיון חוזר.

החלטת הוועדה לשימור:

התכנית הגיעה לדיון בוועדת שימור מאחר והחלקה במתחם "מרקם לשימור" כפי שהוגדר בתכנית המתאר אך לא מדובר במבנה לשימור. החלקה ממוקמת ברח' הנשיא בצדו הדרומי, שהינו צד ללא חניות ציבוריות, כך שפתיחת שתי כניסות לכלי רכב לחלקה לא תיפגע בחניות ציבוריות כעת. לאור זאת, הוועדה לשימור מקבלת את הבקשה לאפשר בחלקה זו שתי כניסות לכלי רכב מהרחוב. רוחב כל כניסה לא יעלה על 4 מ'.

2. כתובת: רח' המייסדים 49-51 - גוש 11301 חלקה 41. דיון חוזר

אורחים:

מר ישראל הוכמן ג.נ.ד.ר לבנייה בע"מ, מבקש
אדרי' אסנת אולצוור עורכת הבקשה
עו"ד איל גונן עו"ד המבקש

תיאור הבקשה: בקשה להיתר מס' 20180246 להקמת שני מבנים הכוללים מסחר, 5 יח"ד ו-8 צימרים.

מבקש: ישראל הוכמן (ג.נ.ד.ר לבנייה ומסחר בע"מ).

עורכת הבקשה: אסנת אולצוור.

בעל הנכס: אריה סגל.

רקע:

התכנית החלה במקום - ש/12ג', ש/1121א'. החלקה ממוקמת בלב מדרחוב רחוב המייסדים. קיים בה מבנה מסחרי קדמי ומבנה קטן שסמוך אליו מאחור. בנוסף, נמצאת בה גם גדר היסטורית מרשימה במרכז החלקה. ש/12ג' קבעה את המבנה הקדמי כמבנה עם חזית לשיחזור, ואת המבנה שמאחוריו כמבנה עם חזית לשימור. החלקה מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה, סעיף מס' 63, דרגת שימור 1.



התייחסות תכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה):
החלקה מופיעה בנספח השימור בסעיף 1.5.21 תחת נרטיב "המושבה: בתי מגורים":

| | |
|---|---|
|  | <p>שם: 1.5.21 בית הלל כץ - המייסדים 49-51</p> |
| | <p>מיקום (גוש/חלקה): 11301/41</p> |
| | <p><u>בעלות:</u> פרטית</p> |
| | <p><u>תיאור פיסי:</u> מבנה תיבתי אורכי, חד קומתי עם גג רעפים. בעל ארבע כניסות וחלונות ראווה צמודים.</p> |
| | <p><u>מצב פיסי:</u> תקין</p> |
| <p><u>שנת הקמה:</u> 1885-1887</p> | |
| <p><u>רקע היסטורי:</u> מבנה איכרים ששוחזר והותאם למסחר. הבעלים, הלל כץ, היה אחד המתיישבים הראשונים במושבה. השינוי המהותי הוא הגדלת הפתחים לכלל חלונות ראווה. היום בבעלות הנכד, אריה סגל.</p> | |
| <p><u>שימוש נוכחי:</u> מסחרי</p> | |
| <p><u>הערות מיוחדות</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • חשיבות לחזית הפונה לרחוב • נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12:ג: חזית לשימור, חזית לשחזור • תכנון מפורט של חצר / לחלקה / מגרש בית הלל כץ יכלול תיעוד והתייחסות לכלל המרכיבים הבנויים והנופיים המצויים במקום, כולל מבני החצר ובחינה שלהם. | |

בדיונים קודמים של הוועדה לשימור:

- ביום 02.07.2018 –

- ניתנה הסכמה עקרונית בנוגע לקשתות המבוקשות בפרגולה, ללא התייחסות לחומרי בנייה של הקשתות.



- נרשמה הסתייגות באשר לנפח המבנה המערבי, שהינו גדול ולשם בחינת התאמתו לאזור דרושה הדמיה נוספת שלו, 02.07.2018.
- ההקלות במסגרת חוק שבס ייבחנו בוועדה לתו"ב "השומרון".
- ביום 10.10.2018 –
 - אושר תיק תיעוד למבנה האחורי.
 - הוחלט לאשר את הבקשה להיתר, בתנאים הבאים:
 1. יש להטמיע בבקשה להיתר תכנית פיתוח מלאה ופרטי פיתוח (ריצופים – "יפו" כמשל, קירות פיתוח, מעקות, עצים, צמחייה, דלתות פילרים וכו').
 2. יש לעמוד בסעיף תב"ע ש/12ג' לעניין בנייה במרווחים ובקו בנין אפס, סעיף 14 ח'1. בתיאום עם מח' הנדסה.
 3. במבנה האחורי הפונה לחניון בזק – למקם את חלונות שחרור עשן של החניון התת הקרקעי כך שיפנו לרמפת כניסה, ולא לחניון הציבורי. להקטין את הפתח לפילר פחי אשפה חשמל ותקשורת, לתת בתכנית מידה מדויקת לפתח ולהוסיף לו שער כניסה, כולל פרטי בניין לשער זה. המעקה הבנוי במרפסות במפלס +7.50 יהיה מעקה קל (מוטות) בכל החזיתות. יש להקטין את רוחב הפתח לחניון התת-קרקעי, עד למקס' 4 מ'.
 4. הארקדה והקשתות הצמודים למבנה לשימור - יהיו מטויחים ולא בנויים אבן.
 5. יש ליישם את האבן המפורקת מהגדר במרכז החלקה, בגדרות שיתחמו את המעבר לציבור.
 6. יש להוסיף בתכנית ההיתר את פרטי מעקות הברזל.
 7. יש להוסיף מנשלך מתחת לתריסי העץ, בכל החזיתות.
 8. יש לתקן את תיאור הבקשה להיתר ולא לכתוב "הריסת מבנה אחורי".
 9. יש להחליף את גג האזבסט בחזית המבנה המסחרי ברח' המייסדים.
 10. לעניין גובה, כמות יח"ד וכמות יח' אירוח, התכנית תועבר לוועדת תכנון.
 11. יש להגיש תכנית מתוקנת לבדיקת המועצה.

בדין הוועדה לתכנון של המועצה ב-12.02.2019, הוחלט:

אין התנגדות לאישור התכנית, בתנאים הבאים:

1. לא יאושרו הקלות בשטחי הבנייה, משמע יאושרו כ-84% אחוזי בנייה שטח עיקרי.
2. יש צורך בתכנון נאות של אור ואויר לכל חדרי המגורים (כולל בממ"דים) בכל יח"ד וכן שלא ייווצר שטח כלוא בין מבנים או חלקי מבנים, ללא אפשרות גישה אליו.
3. יש להשאיר שטח חלחול במידה מספקת ככל הניתן.
4. על המבנה העורפי להיות על פי פרטי ש/12ג' לעניין: פרטי גגות, תריסי עץ משני צדי החלונות וכו'.
5. יש להראות את השתלבות הבנייה המבוקשת עם המבנים הנמצאים בחלקות הצפונית והדרומית לחלקה זו ולהקפיד על גובה המבנים, שלא יעלה על גובה המבנים הסמוכים.
6. יש להוסיף בתכנית תכנון צמחייה ונטיעת שלושה עצים בוגרים בחזית החלקה לכיוון חניון בזק (בהתאם לתב"ע ש/1121א').

בוועדה המקומית "יישובי הברון":

לבקשה להיתר הוגשה התנגדות על ידי שכן גובל. בעקבותיה מינתה הוועדה המקומית "יישובי הברון" אדריכל אתר (על פי תקנון ש/12ג') את האדריכל גובי קרטס שבדק את התכנית ונתן הנחיות לתכנון.



על החלטת הוועדה המקומית "יישובי הברון" היזם הגיש ערר. בהחלטת ועדת הערר, נקבע כי עליו להגיש בקשה מתוקנת בהתאם להנחיות ועדת שימור ואדריכל האתר.

מס' שעות לפני תחילת הדיון :

התקבלה פנייתו של עו"ד צבי גולן להגיע לדיון ולהציג את עמדתו בנושאי שימור, כגובל. (הערה: לאחר פרסום הקלות כחוק עו"ד גולן הגיש התנגדות לתכנית. התנגדותו התקבלה חלקית ובעקבותיה מונה אדרי' גובי קרטס לאדריכל אתר). הוחלט לפני משורת הדיון להיענות לבקשתו ולאפשר לו להציג בדיון את עמדתו בנושאים הנוגעים לשימור בלבד.

- יצאו מהדיון עו"ד איל גונן ואדרי' אסנת אולצוור.
- נכנסה לדיון עו"ד אפרת גולד (מטעם עו"ד צבי גולן).
- נשאר לנכוח בדיון מר ישראל הוכמן.

להלן טענות עו"ד גולן, כפי שהוצגו ע"י עו"ד אפרת גולד :

1. המבנה הקדמי הפונה לרחוב המייסדים לא נכלל בבקשה להיתר ולא נדרש שימור שלו בבקשה להיתר, כל זאת בניגוד לתקנון ש/12ג' הקובע כי כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ומיצוי זכויות בנייה לכל החלקה כולה, וכן בניגוד להמלצתו של אדריכל האתר גובי קרטס מיום 19.02.19, להלן: "בתיק התעוד קיימת התייחסות חלקית בלבד למבנה שבחזית רח' המייסדים ויש לכלול אותו בבקשה כחלק מחלקה 41. לשם כך ממליץ לבקש מעורכי תיק התעוד להוסיף מידע חיוני לגבי הנ"ל:

- א. שלביות בנייתו וכיוצא מכך – התייחסות לאגפים הצמודים למבנה ממערב ומדרום על פי התעוד: סימון תוספות לפרוק, החלפת גגות וכו'
- ב. חוות דעת הנדסית ביחס ליציבות גג הרעפים המקורי והמלצות לשימורו (פרוק חלק מן הגג באגף הדרומי).
- ג. צלום חזיתות והנחיות ביחס להסרת מפגעים (קווי חשמל וכו' בחזית הצפונית).
- ד. הוספת שטחי המבנה לחישוב שטחי הבניה.
- ה. יש להגדיר את שלביות ביצוע השימור – כנגזר מסעיף 14 (ו') של הוראות התכנית ולקבל על כך את הסכמת הוועדה."

2. התכנית המבוקשת לא מציגה תכנון של חצר פנימית – חקורה (כפי שנדרש בזמנו בחצרות השכנות) וזאת בניגוד לתקנון ש/12ג' הקובע כי יש לבחון את התכניות המבוקשות בתחום ש/12ג' על פי "מידת התאמת התכנית המבוקשת להוראות תכנית זו ובייחוד להבטחת מטרות השימור" וכן בניגוד להמלצתו של אדריכל האתר גובי קרטס מיום 19.02.19, להלן:

"מאפייני הבנייה בחלקה:

בניה בקו בנין אפס -

יש לפעול על פי סעיף 14 ח' (2) – דהיינו – חובת בניה בקו בנין אפס; הדבר נועד לשימור תבנית הבניה סביב חצר המאפיינת את הבניה במתחם כלו, הן בעבר והן במרבית הבניה החדשה.

הרחקת מבנה מס' 1 - 4.0 מ' צפונה מן המצוין בתשריט ש/12ג' מונע את פיתוח החצר האופיינית; הסוגיה מהוה סטייה מהוראות התכנית וניתן לדון בה בוועדת שימור."

במהלך הדיון:

עולה סוגיית הצמחייה בפרויקט. היזם מציע ביוזמתו להעתיק את עצי הדקל והווינגטוניה (כ-6 עצים) שגדלים בחלקה ונמצאים בתחום שייבנה.



החלטת הוועדה לשימור:

לאשר את הבקשה ובתנאי שימולאו התנאים הבאים:

1. ועדת שימור מציינת את עמדתה של ועדת התכנון של המועצה, לאשר מקסימום 84% אחוזי בנייה שטח עיקרי (שהם 1,380 מ"ר), שהינם זכויות הבנייה המאושרות ב-12/ש'ג' ולא לאשר תוספת זכויות מעבר לזכויות במצב המאושר. הנושא יידון בוועדה לתו"ב "יישובי הברון".
2. במבנה המזרחי (תוספת למבנה לשימור) -
 - קירות הפרגולה יהיו בנסיגה של לפחות 50 ס"מ מהמבנה לשימור, יש לציין את המידה בתכנית. מוטות העץ של הפרגולה, אם יבלטו ממנה, יהיו בנסיגה מהפינה של המבנה לשימור.
 - 3. במבנה המערבי הסמוך לחניון בזק -
 - מומלץ כי פתחי שחרור עשן של קומת המרתף לא יופנו לחניון הציבורי, בכפוף לאישור יועץ בטיחות ואישור כיבוי אש.
 - חלונות הקומה העליונה נושקים לקצה התחתון של הגג. צריך מרווח של כ-30 ס"מ בין סף החלון העליון ובין הסף התחתון של הגג, בכל פתחי הקומה העליונה.
 - מרפסות קונזוליות הפונות לחניון בזק – עד 120 ס"מ רוחב נטו.
 - חזית מזרחית – פתח לשחרור עשן פונה לחדרי מגורים. יש לשנות את כיוון הפתח.
 - 4. בכל החלקה -
 - תריסים יהיו משני צדדי החלונות. התריסים צ"ל תואמים למידות החלון, כך שאם ייסגרו, יכסו את שטח החלון במלואו.
 - חלוקת זיגוג תהיה בכל החלונות לפי הנחיות ש'12/ג', וכן צריכה להיות התאמה בין הפרט המצורף בגרמושקה ובין החזיתות.
 - הפרויקט בלב המדרחוב והינו בעל ניראות ציבורית – הוא פונה לחניון ציבורי, שביל מעבר לציבור עובר בו בכל אורכו והוא מציע אירוח תיירותי ביח' האירוח. התכנון המוצע אמור לבטא את רוח המקום וערכיו ההיסטוריים. לכן העדר הצמחייה בתכנון המוצע בולט וחסר. יש להוסיף צמחייה, להלן:
 - נטיעה של 3 עצים בוגרים בחזית לחניון בזק. יש לתכנן את אדנית הגינות בחזית לחניון בזק כך שהיא תהיה ישימה בפועל עבור 3 עצים.
 - לא יאושרו גינות דשא סינטטי. תכנון הגינות הפרטיות צריך לספק לדיירים בפרויקט תשתית מתאימה לגדל צמחייה אמיתית.
 - על תכנית הפיתוח של הגינות לכלול ריצוף, גינות, אפשרות לנטיעת עצים (אם צריך באדניות עמוקות מוגבהות) וכו', כגג ירוק.
 - מומלץ להוסיף 2-3 עצים בין שני המבנים, ליצירת פרטיות לדירות ולצימרים (ניתן באדניות מוגבהות).
 - מיקום מומלץ לנטיעת עצים שלא מעל מרתף החנייה, הוא בשביל הציבורי מכיוון חניון בזק ומזרחה פנימה.
 - ועדת שימור רואה בעין יפה את נכונותו של היזם להעתיק את הדקלים והוושנינגטוניות בשטח החלקה. יש לתת לכך ביטוי בבקשה להיתר ובמסמכים תומכים.
 - חסר שטח חלחול. יש להוסיף שטח ולהראות אותו בתכנית הפיתוח.
 - יש להוסיף מידות פתחים בתכניות.
 - יש להוסיף מידות למעבר הציבורי בתכניות.
 - פרט קצה גג הרעפים לא תואם לפרט מש'12/ג', יש לתקן על פי הפרט ב-12/ש'ג'.
 - 5. בכל הנוגע להערות עו"ד גולן, להלן:
 - המבנה הקדמי לא נכלל בבקשה להיתר, לא בתיק התייעוד ולא משומר.



- תכנית הבינוי לא מציגה תכנית חצר פנימית (חקורה).
הן ייבחנו במסגרת הדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יישובי הברון".

3. כתובת: רח' המייסדים 42, גוש 11304 חלקה 39

אורחת:

אדר' אסנת אולצוור, עורכת הבקשה להיתר

תיאור הבקשה: בקשה להיתר להריסת מבנה שרוף ובניית מבנה דו קומתי ומרתף.

מבקש ובעל הנכס: אייל דורון.

עורכת הבקשה להיתר: אדר' אסנת אולצוור.

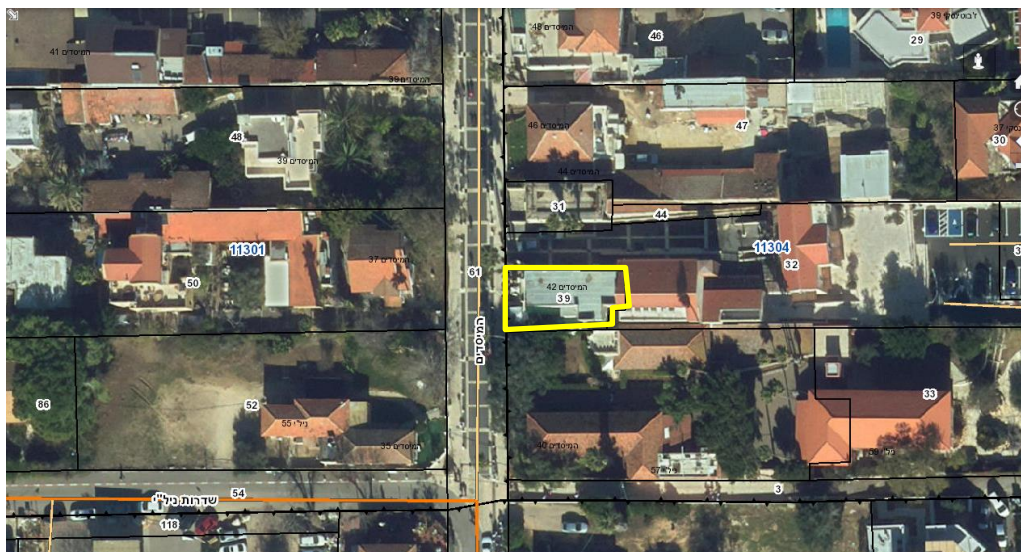
רקע:

חלקה בלב מדרחוב המייסדים, בין בית אהרונסון ובריכת בנימין, קדמית לבית המוכתר. בחלקה קיים מבנה (במצב רעוע ומסוכן) הכולל מגורים בקומה העליונה ומסעדה בקומת הקרקע. התכנית החלה – ש/ג12, קבעה את המבנה כמבנה לטיפול מיוחד. ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית, החלקה מופיעה בסעיף 56 – בדרגת שימור לא ברורה. בתכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה), החלקה נמצאת בתחום מרקם לשימור.

ב-2017 נשרף המבנה בתאונה. אחריה, נקבע ע"י המהנדס מאיר רונן כי לא ניתן להציל חלקים מקוריים מהמבנה וכי מצבו מסוכן ויש להרוס אותו. הומלץ לבצע פירוק של כל המבנה ולהשתמש באבנים מקוריות בקומת הקרקע לשחזור החזיתות.

זכויות הבנייה המאושרות שהיו בחלקה התאימו לבניית קומה אחת בלבד ואילו המבנה היה בן שתי קומות. לכן הוגשה תכנית 353-0578906 להסדרת הנושא.

תיק תיעוד למבנה - צורף כחלק ממסמכי התב"ע המאושרים (עורכת תיק התיעוד – דר' נטלי מסיקה). הוא הוצג לוועדה לשימור ב-12.03.18, נדרשו בו השלמות ותיקונים הן ע"י הוועדה לשימור והן ע"י הוועדה המחוזית, ובוצעו.





רקע היסטורי:

בית המגורים, נבנה ע"י יחזקאל הורנשטיין "מוכתר" המושבה (כיום בבעלות אחד מצאצאיו) ככל הנראה, בין השנים 7-1886 כבית המגורים הראשון של המשפחה. במקור היה המבנה חד קומתי, נבנה מאבני כורכר, גג רעפים דו-שיפועי ונבנה במפלס הרחוב.

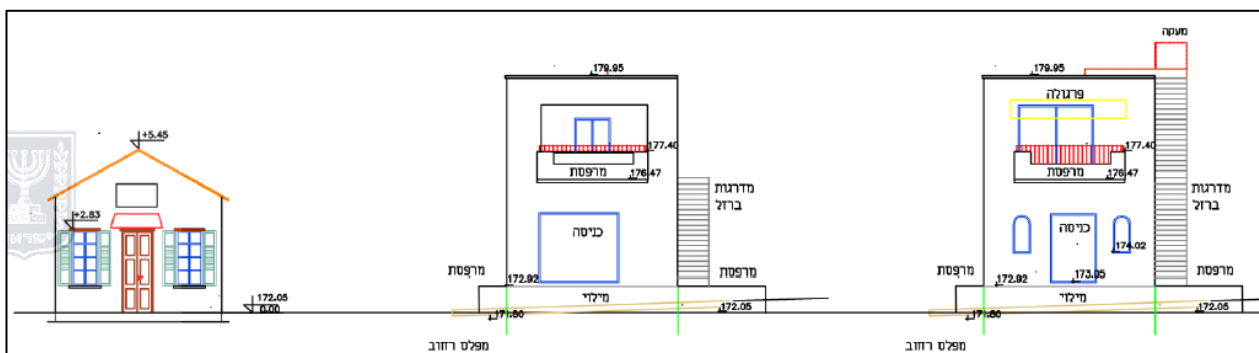


סוף שנות ה-20

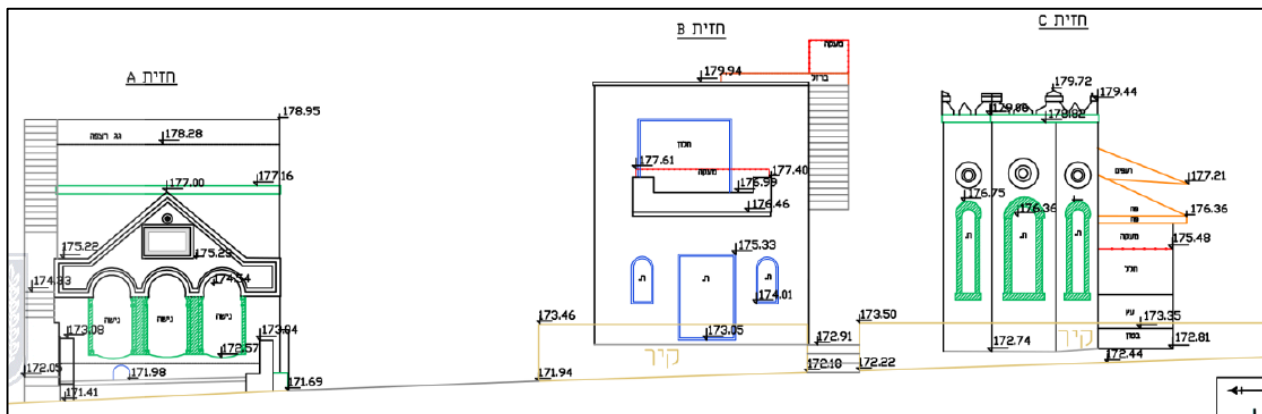
בשנות ה-30 של המאה ה-20 נבנתה קומה שנייה מחומרי בנייה מודרניים, גג שטוח ומרפסת קונזולית צרה מעל דלת הכניסה. מפלס הכניסה של המבנה הוגבה מהרחוב בכ-80 ס"מ.

סיכום הערכת אתר מתוך תיק התייעוד:

הערך האסתטי-אדריכלי של הבניין הוא נמוך. מדובר במבנה שעבר שינויים רבים, וכמעט שלא נמצאו בו אלמנטים מקוריים משלב הבנייה המקורי. הערך הסביבתי-אורבני של המבנה הוא גבוה. מדובר במבנה הממוקם במרכז הרחוב הראשי בין מונומנטים היסטוריים רבי חשיבות – בריכת בנימין, חצר המוכתר המשוחזרת ובית אהרונסון/מוזיאון ניל"י. הערך ההיסטורי-תרבותי של המבנה הוא גבוה. היחידה הבנויה כורכר בקומת הקרקע, מהווה שריד לבנייה המוקדמת ברחובה הראשי של המושבה. הבית מיוחס לאחת הדמויות החשובות שפעלו בזכרון יעקב בראשית ימיה, והעובדה כי נותר ברשות צאצאיו מדגישה את מעמדו המיוחד.



"האבולוציה" של החזית הראשית, משמאל לימין, מתוך תיק התייעוד.



החזית על רקע מבני הרחוב. משמאל בריכת בנימין ושצ"פ המוביל אל בית המוכתר, מימין בית אהרונוסון. מתוך תיק התיעוד.

תב"ע 353-0578906 אושרה והקנתה זכויות בנייה למבנה כפי שהיה בנוי ב-2017 ותוספת קומת מרתף. הבקשה להיתר המובאת כאן לדיון היא לאחר אישור התב"ע.

החלטת הוועדה לשימור:

אין התנגדות לתכנית המבוקשת ובתנאי שימולאו התנאים הבאים:

1. חזית צפונית –

- מקצב החלונות בחזית הצפונית בשתי הקומות, לא ברור. יש לסדר את הפתחים במקצב קבוע, שיטתי.
- חסר קשר ותיאום (קווים ממשכים) בין חלונות הקומה השנייה ובין חלונות הראווה בקומת הקרקע. יש לתאם.
- חלונות הראווה בקומת הקרקע צריכים להיות בפרופורציות מלבניות אנכיות, מופרדים זה מזה. לא תאושר חזית שהיא רצף חלונות.
- 2. חסרות מידות לפתחים ולמרפסת בקומה א' ופרטי המעקה. חסר תיאום בין פרט החלון בקנ"מ 1:20 ובין הפתחים בקנ"מ 1:100.
- 3. גובה המבנה נקבע בתב"ע 8.00 מ' לכל היותר, ללא אפשרות להקלה. הבקשה להיתר מציגה דוד שמש, קולטנים ומנועי מזגן החורגים מהגובה הנ"ל. יש לתכנן כך שהגג יסתיר את כל הנ"ל באופן מלא ולהציג פתח עלייה לגג.
- 4. יש לסמן מקום לשילוט עתידי, ולתכנן סוככים ותאורת חצר, בהתאם להוראות הבינוי בתב"ע, סעיף 4.1.2 א'(2).
- 5. הבקשה להיתר מציגה שירותי נכים בקומת המרתף אך ללא דרך נגישה/מעלית אליהם. יש לקבל התייחסות של יועץ נגישות לתכנית כבר בשלב זה של התכנון. אם תהיה דרישה למעלית היא תוסף בתוך נפח המבנה המוצג בתכנית זו.
- 6. יש לתקן טעויות סופר בפרטי בניין.
- 7. חלון ברזל ממ"מ יהיה עם כנפיים נגררות (ולא כנפיים על ציר).
- 8. סעיף הריסות ופינויים בתב"ע קובע, כי בשלב פירוק המבנה הקיים יש לשמור על אבנים מקוריות שנשמרו ולשלב אותן במבנה החדש שיוקם. יש להציג אפשרות כזו.
- 9. בעת העבודות, יש לשמור על הגדר המקורית ועל הדקלים בחזית שנמצאים בתחום ההפקעה ולציין זאת בבקשה להיתר.
- 10. החפירות בחלקה ילוו על ידי מהנדס שימור. יש לתאם את החפירות עם מח' הנדסה ועם המבנים הסמוכים (בעיקר בית אהרונוסון). יש להוסיף בתכנית הבקשה להיתר הערות ליצירת חיזוקים בעת עבודות החפירה.

11. יש להגיש תכנית מתוקנת למועצה.

- זיו דשא ראש המועצה יוצא מהדיון (אחיו הוא עורך תיקי התיעוד בסעיפים הבאים).
- מאיר ואנונו מנהל את הדיון במקומו.

4. כתובת: רח' הנשיא 16 - גוש 11320 חלקה 65, תיק תיעוד

אורחים:

מר מיליק חדור בעל הקרקע
אדרי' יוסי טל עורך הבקשה להיתר
מר מאיר אפשטיין עורך תיק התיעוד

תיאור הבקשה: הצגת תיק תיעוד ואישורו/דרישה להשלמות (התכנית המבוקשת – בסעיף מס' 3 בדיון).

מבקשים ובעלי הנכס: ירחמיאל חדור, אורית חדור.
עורך תיק תיעוד: מאיר אפשטיין.

רקע:

בחלקה קיים בית מגורים הכולל שתי יח"ד צמודות ומחסן אחורי. ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית, החלקה מופיעה בסעיף 244 - משפ' חדור בתי שנות ה-50, בדרגת שימור 3.



בתכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה), החלקה נמצאת בתחום מרקם לשימור.

עיקרי תיק התיעוד:

על פי תיק התיעוד, יח' הדיור המזרחית נבנתה ב-1947, כמבנה בעל קומת קרקע עיקרית וקומת מרתף (המנצל את הטופוגרפיה הטבעית בחלקה), מהמבנים הראשונים של התפתחות המושבה מערבה. המבנה בעל מאפיינים אדריכליים של הסגנון הבינלאומי, סגנון שהיה אופייני לבנייה בשנים ההן – אדריכלות של נפחים, גיאומטריה פשוטה ושפה עיצובית נקייה, קרניזים אופקיים ועוד. המבנה נשמר היטב וכמעט שלא השתנה מאז שנבנה. המחסן נבנה ב-1950, בחלק האחורי בחלקה. יח' הדיור המערבית נבנתה בתחילת שנות ה-90.



תיק התיעוד מציג את התכנון המבוקש כעת, שהינו הרחבת שתי יח"ד הקיימות, הוספת ממ"ד לכל אחת מהן ותוספת שני מקומות חנייה בכניסה ישירה מהרחוב.



סיכום הערכת אתר מתוך תיק התיעוד:

לאחר בחינת הקריטריונים המפורטים מעלה ובהתאם לפירוט שהוצג בתיק התיעוד על פי התפתחות הבניה באתר, להלן ההמלצות לשימור:
הבית הראשי לא שונה בצורתו עד היום, בחזיתותיו הראשיות. התוספת המאוחרת משנת 1990, אינה פוגעת בהיררכיה הקיימת של הבנת המבנה המקורי והראשי הנצפה מהרחוב.
הבית מוגדר לשימור בדרגה מספר 3.
התכנון המוצע מאפשר נצפות לחזית הראשית המקורית שניתן להבין את מקוריותה. התוספות הן בהיררכיה אדריכלית המבליטה את המבנה המקורי.

החלטת הוועדה לשימור:

יש להוסיף לתיק פירוט ותיעוד של אלמנטים מיוחדים במבנה, האופייניים לתקופה שבה נבנה, כגון כרכובים כו'.
תיק התיעוד יאושר בכפוף להשלמות הנ"ל.

5. כתובת: רח' הנשיא 16 - גוש 11320 חלקה 65, תכנית

אורחים:

מר מיליק חדור בעל הקרקע
אדרי יוסי טל עורך הבקשה להיתר
מר מאיר אפשטיין עורך תיק התיעוד

תיאור הבקשה: בקשה להיתר לתוספת למגורים, תוספת ממ"דים, מתן רישוי למחסן אחורי קיים (תיק תיעוד – בסעיף מס' 2 לעיל).

מבקשים ובעלי הנכס: ירחמיאל חדור, אורית חדור.
עורך הבקשה להיתר: אדרי יוסי טל.

רקע ותיק תיעוד:

סעיף קודם בדיון.
בחלקה קיימת חלוקת בעלות בין השטחים של המבנה הקדמי והמבנה האחורי ורצועות משותפות לגישה מהרחוב – על קו המגרש המערבי גישה להולכי רגל, על קו המגרש המזרחי גישה לכלי רכב.



עיקרי התכנית המבוקשת:

בחזית הראשית לרחוב –
הוספת ממ"ד קדמי, סגירת מרפסת מקורה, הרחבת חלון כדי הפיכתו לדלת, הגבהת קרקע החצר ובניית שני מקומות חנייה במפלס הרחוב עם כניסה ישירות מהרחוב.

בחזית האחורית –
הוספת חדר שינה אחורי, סגירת מרפסת מקורה, הריסת סככה קיימת עד קו המגרש, הוספת פרגולת עץ, הוספת ממ"ד אחורי ומתן רישוי למחסן קיים משנות ה-50.

**מבט מצפון מזרח -
קיים**

מוצע



**מבט מצפון מערב -
קיים**

מוצע



החלטת הוועדה לשימור:

אין התנגדות לתכנית המבוקשת ובתנאי שימולאו התנאים הבאים:

1. גמר המבנה – טיח חלק.
2. חלון הממ"ד יהיה נגרר לתוך כיס (ולא כנפיים על ציר).
3. צינורות האוורור של הממ"ד יפנו לחזית האחורית.
4. פרטי זיגוג החלונות (כולל במרפסות הפתוחות שמוצעות להיסגר) יהיו בסגנון הבינלאומי. יש לתאם עם מח' הנדסה את פרטי הזיגוג (מומלץ לא משבצות ריבועיות, כן פרופיל בלגי).
5. הקירות התומכים בחנייה יהיו בגובה מינימלי ומעליהם ייבנה מעקה בטיחות עד לגובה תקני בבנייה קלה (מעקה מוטות ברזל או מעקה זכוכית שקופה) ולא מעקה בנוי. לא תותר חנייה מקורה בשני המקומות הנ"ל.



6. כתובת: רח' המייסדים 31, גוש 11306 חלקה 30 ("יקב סמדר")

אורחים:

מר מוטי שפירא בעל הנכס
מר מאיר אפשטיין עורך תיק התיעוד

תיאור הבקשה: הצגת תיק תיעוד ואישורו/דרישה להשלמות (תיק תיעוד למבנים הקיימים הינו תנאי לטופס 4 בהיתר בנייה משנת 2008 להקמת מבנה חדש ל-4 צימרים).

מבקשים ובעלי הנכס: מרדכי שפירא.
עורך תיק תיעוד: מאיר אפשטיין.

רקע:

החלקה ממוקמת בלב רחוב המייסדים, בצמוד ל"קפה תשב"י" מדרום. קיים בה בית מגורים קדמי, מבני חצר, שטח פתוח (שפ"פ) ו-4 צימרים עם בריכה. התכנית החלה במקום - ש/12ג', ש/1121א'. המבנה הקדמי לרחוב המייסדים מוגדר מבנה לטיפול מיוחד לפי ש/12ג'. החלקה מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה, סעיף 88 – מבנה בסגנון הבינ"ל חשוב + שני מחסני אבן מאחור, בדרגת שימור 1.



ב-2008 המבקש קיבל היתר בנייה להקים מבנה חדש חד-קומתי ל-4 חדרי אירוח, בריכת שחייה ומתן רישוי למבנים קיימים. תנאי לטופס 4 בהיתר הבנייה הינו "הגשת תיק תיעוד למבנה הקיים טרם הוצאת טופס 4".

בינואר 2019 דנה הוועדה לשימור בתכנית שינויים לשינוי מיקום בריכת שחייה ופרגולה מעליה, והקמת גגון קל בכניסה לחדרי האירוח. החלטת הוועדה לשימור הייתה שאין התנגדות לאישור התכנית בתנאים, ביניהם שגדר האבן בתחומי השפ"פ תישמר ולא תיהרס.



החלקה מופיעה לשימור בתכנית המתאר (בהפקדה), סעיף 3.4.8, תחת נרטיב "קהילות וקיבוץ גלויות: בתי מגורים" ומבני החצר תחת נרטיב "מושבת איכרים". להלן:

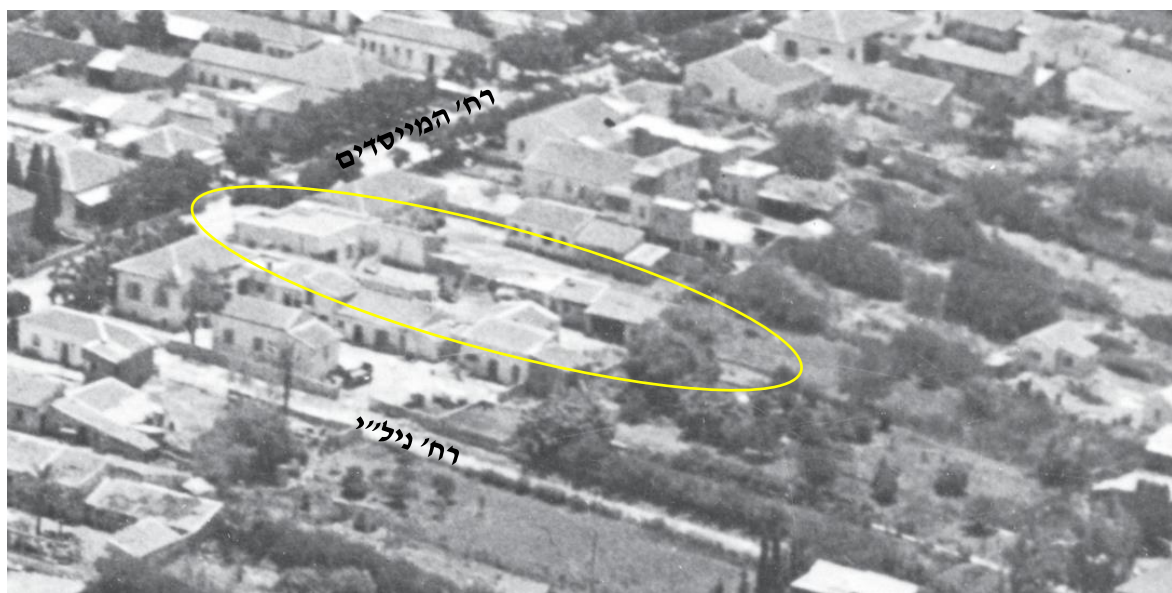
| | | |
|--|---|--|
| | | <p>שם: 3.4.8 בית שפירא - הסגנון הבינלאומי (מייצג את קהילת בני הדור השני) כולל מבני החצר (המתאימים לנרטיב מושבת האיכרים) - המייסדים 31</p> |
| |  <p style="text-align: right;">חזית</p> | <p>מיקום (נוש/חלקה): 11306/30</p> <p>בעלות: פרטית</p> <p>תיאור פיסי: בית משפחה דו קומית בן שתי קומות וגג שטוח. חלון צידי המשכי בחלק הקדמי ומרפסת מעוגלת. פתחים קטנים מפרידים בין החלון ההמשכי למרפסת ומהווים מעין דוגמא. מבני חצר מאבן. משוקמים ומשמשים את העסק המשפחתי.</p> |
| | | <p>מצב פיסי: תקין</p> |
| |  <p style="text-align: right;">מבני חצר</p> | <p>שנת הקמה: בשנות השלושים בנו את הבית במקום צריף שהיה במקום. נבנה בית חד קומתי עם מרפסת עגולה. רק לאחר שנים נבנתה הקומה הבנייה.</p> <p>רקע היסטורי: בית המגורים המקורי שונה. חצר עם מבני משק של המתיישבים הראשונים.</p> <p>שימוש נוכחי: מגורים בבית. במבני 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: חשיבות לאופיו הבינלאומי, חזיתו הקדמית וגובהו. • מבני החצר אותנטיים • נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12/ג: לטיפול מיוחד |

עיקרי תיק התיעוד:

מבני החצר ניבנו בסוף המאה ה-19 ושימשו גם למגורים. במקום בית המגורים הקדמי, היה במקום צריף עץ. קומת הקרקע של מבנה המגורים הקדמי נבנתה ב-1936 (במקום הצריף) עם מאפיינים אדריכליים של הסגנון הבינלאומי, תוך כדי שילוב של פרטי פתחים בסגנון "מושבות הברון". ב-1964 נוספה למבנה קומה נוספת, בסגנון אדריכלי תואם לבנייה של קומת הקרקע. המבנה המערבי בחלקה, נבנה ב-2008 וכולל 4 יח' אירוח ובריכה.



בניית הבית בחזית, 1936



תצלום אוויר 1936

סיכום הערכת אתר מתוך תיק התיעוד:

מבני הראשונים (מבני החצר) - ממלאים את ייעודם על פי תכנית ש/12ג'. המבנים משומרים ומתוחזקים כיום ומהווים חלק ממבני היקב. מבנה היקב ממלא את הייעוד כמרכיב חקלאי בחצר על פי המקור. המבנה הקדמי, אינו חלק ממערך תכנון חצרות האיכרים משנת 1885. הוא נבנה בחלקה בגלל התפתחות הדורות. המבנה מתוחזק ובעלי החלקה גרים בו. אין סיבה לבצע בו שימור שיותאם לאדריכלות מבני הברון בסגנון חצרות האיכרים משנת 1885. הסגנון המקורי בו נשמר (יחד עם שינויים שנעשו בו במהלך השנים).

המלצת מח' הנדסה:

תיק התיעוד נדרש על ידי הוועדה המקומית כתנאי לטופס 4 (ולא כתנאי להיתר בנייה) מאחר והבקשה להיתר דאז לא נגעה במבנים הקיימים. התיעוד "מספר את סיפורה" של החלקה ושל הבנוי בה באופן תמציתי וברור. עם זאת, חסר בתיק מידע הדרוש להשלמתו:

1. פירוט של חומרי הבנייה של המבנה הקדמי, תוך התייחסות לקומת הקרקע ולקומה הנוספת.



2. התייחסות לפרטי בנייה אופייניים, לצמחייה ולפיתוח (גדר אבן מקורית במרכז החלקה וכו').

תיק התיעוד יאושר בכפוף להשלמות הנ"ל.

- יש להוסיף הערה בתיק התיעוד – מאחר ומדובר בתיק תיעוד מקדים, בעת תכנון שינויים במבנים ההיסטוריים (מבני החצר ו/או המבנה הקדמי לרחוב המייסדים), תידרש השלמתו לתיק תיעוד מלא.