



7 יוני 2020  
טו' סיון תש"ף

פרוטוקול ועדת שימור מס' 2/20

שהתקיימה ביום ב' 25.05.2020, ב' סיון תש"ף, בשעה 18.30

בחדר הישיבות של המועצה המקומית זכרון יעקב

**השתתפו חברי הוועדה לשימור:**

מר זיו דשא	ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור, בסעיף מס' 2
מר מאיר ואנונו	חבר מועצה, חבר ועדה
מר צחי ברוך	חבר מועצה, חבר ועדה
אדר' אהרן דינור	מהנדס המועצה, חבר ועדה
דר' רוית לין	יועצת שימור, חברת ועדה
מר טל גולדשטיין	נציג ציבור, חבר ועדה
אדר' תמר בר-אל יניר	אדריכלית המועצה ומרכזת הוועדה

**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  
גב' ענת שריד      נציגת מתכנתת המחוז

**נכחו אורחים:**

מר מאיר אפשטיין      עורך תיק תיעוד, סעיף מס' 1  
מר נתני לייש      בעל הקרקע ומבקש, סעיף מס' 1  
אדר' אסנת אולצוור      מתכנתת, סעיף מס' 2

**העתקים:**

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

**רשימת הנושאים:**

1. הצגת תיק תיעוד מקדים – רח' המייסדים 34.
2. בקשה להיתר 11301/82 – רח' האורנים 28.

**דיון והחלטות:**

- עדכון ראש המועצה בנושאי חברי הוועדה ופורום מינימלי לדיון:
1. חבר הוועדה אלי אבוטבול התמנה ליו"ר הוועדה המקומית ליישובי הברון.
  2. מליאת המועצה המקומית תמנה חבר ועדת שימור במקומו.
  3. בדיון הבא, בנוכחות מלאה של חברי הוועדה לשימור, ייקבע פורום מינימלי לקיום דיון.





- זיו דשא ראש המועצה ממנה את מאיר ואנונו למנהל הישיבה בסעיף מס' 1 במקומו (אחיו הוא עורך תיק תיעוד), ויוצא מחדר הישיבות.

**1. כתובת: רח' המייסדים 34 בית ברונשטיין - גוש 11306 חלקה 120**

**נוכחים אורחים:**

מר מאיר אפשטיין  
מר נתני לייש  
עורך תיק תיעוד, סעיף מס' 1  
בעל הקרקע ומבקש, סעיף מס' 1

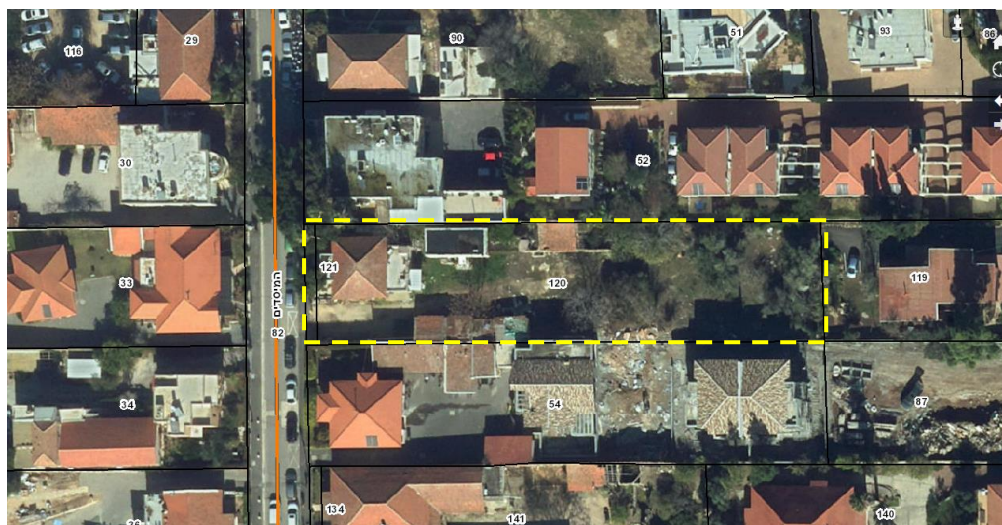
**תיאור הבקשה:** הצגת תיק תיעוד מקדים לבית המגורים הקדמי ואישורו/דרישה להשלמות וגיבוש המלצות לשיפוץ בית המגורים הקדמי על בסיס התיעוד.

**מבקשים ובעלי הנכס:** משה לייש, נאשה נכסים בע"מ.  
**עורך תיק תיעוד:** מאיר אפשטיין.

**רקע:**

חלקה בייעוד מגורים עם שפ"פ במרכזה, בצידו המזרחי של רח' המייסדים, סמוך לכניסה למדרחוב.

בחלקה קיים בית מגורים קדמי, מחסני אבן בחצר, ושרידי גדר אבן ושער במרכז החלקה.



התכנית החלה במקום – ש/12ג'.

ש/12ג' קבעה את המבנה הקדמי לטיפול מיוחד ואת מחסני האבן מומלצים לשימור.



החלקה מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה, סעיף 78 "בית בחזית + מחסני אבן מצפון ומדרום בחלקה" בדרגת שימור 1.

בתכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה) החלקה מופיעה בנספח השימור בסעיף 1.5.12 תחת נרטיב "המושבה/בתי מגורים":





 <p>חזית המבנה</p>	<p><b>שם:</b> 1.5.12 חצר שמיל וולף ברונשטיין - המייסדים 34</p>
	<p>מיקום (גוש/חלקה): 11306/120</p> <p>בעלות: פרטית</p> <p>תיאור פיסי: מבנה קובייתי עם גג רעפים. חזית סימטרית. אכסדרה בכניסה הקדמית לבית. מבנה משק בחצר</p> <p>מצב פיסי: בית המגורים במצב תקין. מבני המשק במצב מעורער</p>
 <p>מבנה החצר</p>	<p>שנת הקמה: 1885-1887</p> <p>רקע היסטורי: במקור חלק מבתי הראשונים.</p> <p>שימוש נוכחי: מסחרי</p>
	<p>הערות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חשיבות לחזית הפונה לרחוב ששמרה על המבנה הסימטרי</li> <li>• מבני החצר אותנטיים</li> <li>• נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12/ג</li> </ul>

3

בקשה להיתר בנייה בחלק המגורים שממזרח לשפ"פ נידונה בוועדת שימור ב-17.01.2019. היתר בנייה התקבל, והבנייה החלה בעורף החלקה.

#### שיפוץ בית המגורים הקדמי –

טרם התחלת השיפוץ –

ישנם פרטים במבנה שאינם בעלי מאפיינים של המבנים ברחוב מסוף המאה ה-19 (ארגז הרוח הקיים, חלונות בפרופורציות אופקיות, תריסי גלילה, אדני חלון מאבן/שיש ועוד) לעומת אלמנטים שנשתמרו כפי שנבנו במקור – דלת הכניסה והתריסים הצמודים לה, קירות ורצפה, מבנה הגג, הרעפים והבינוי האופייני לחצר חקלאית (חכורה).

פגישה מקדימה לשיפוץ נערכה במועצה (יוני 2019), אך התיאום מול המועצה פסק והשיפוץ החל לפי הוראות ש/12ג, סעיף 14, יש להגיש בקשה להיתר בנייה גם בהליך של שיפוץ מבנה ללא תוספת שטח בנייה. בקשה להיתר תכלול נספח שימור ותואם עם הוועדה לשימור. השיפוץ נעצר על ידינו, כולל דרישה להגשת תיק תיעוד מקדים למבנה הקדמי.

במהלך השיפוץ שהתקדם, טרם שנעצר –

הרעפים הוחלפו ברעפי חרס חדשים (בדיון בעל הנכס הסביר, כי במבנה היו נזילות רבות מהגג ולכן הרעפים הוחלפו).

הטיח החיצוני הוסר ובמקומו יושם טיח חדש. בין הסרת הטיח הישן לטיח החדש, היה ניתן לראות שהמבנה נבנה אבני כורכר, ושפתחי החלונות היו מלבניים אנכיים בעבר. תריסי הגלילה (ברזל) והחלונות (עץ) פורקו.

#### תיק התיעוד הוצג, להלן עיקרי הדברים:

מבני המגורים והעזר המקוריים הם משנת 1885 בערך, מראשית הקמת רחוב המייסדים והם חלק ממערך תכנוני של מבנים בחצרות האיכרים ברחוב זה.





במקור החלקה הייתה שייכת למשפחת ברונשטיין והשתרעה בין רח' המייסדים ועד רח' ז'בוטינסקי.  
החלקה היא אחת מהחלקות האחרונות ביישוב שנתרה בנויה כחצר חקלאית.  
המלצות לשימור בתיק התיעוד:  
חלקה 120 היא חלק מתכנית ש/12 שאושרה בשנת 2006, בייעוד מגורים מיוחד.  
מבנה א' – בית המגורים הראשי מיועד לטיפול מיוחד ומבני העזר ב' ו-ד' מומלצים לשימור.  
במבנה ד' הסימון לא מתייחס לחלק המבנה המקורי. לפי סעיף י"ב בתקנות תכנית ש/12ג'  
ההחלטה לשימור מבנה מומלץ לשימור, נתונה לבעל הנכס.  
כמו כן החלקה מיועדת לשימור בתכנית המתאר המוצעת לזכרון יעקב -0440131-353. המבנים  
המסומנים בתשריט נספח השימור הם מבנה א' (המגורים) ומבנה ב'.  
מבנה א' מייצג שלוש תקופות זמן:  
תקופה מקורית בה הוא נבנה, תקופת שנות ה-20 בה נוספה מרפסת הכניסה המערבית ותקופת  
שנות ה-40 שבה הוסיפו בנייה בחלק המזרחי של הבית, שינו את צורת החלונות והתריסים  
לתריסי גלילה ושינו את ארגז הרוח בגג.  
תקופות אלו והשוני מבטאות שינוי אדריכלי בזמן. יש לשער שהשינויים שנעשו ענו על השתנות  
הצרכים בצורת המגורים של התקופה בה הם בוצעו.  
יש לבחון את השארת שלושת התקופות במבנה זה על פי צורת ופרופורציות הפרטים שעודכנו.

- האורחים יוצאים מחדר הישיבות.  
נערך דיון פנימי.

#### סוגיות שעלו במהלך הדיון:

- הגשת בקשה להיתר בנייה.
- החזרת מצב לקדמותו.
- פתרון בעיות תחזוקה במבנים ללא פגיעה בערכי השימור.
- רוח המקום היא רוח מושבת האיכרים שנבנתה בסוף המאה ה-19.
- שילוב של מאפייני בנייה מתקופות בנייה שונות במבנה אחד.
- מהחלקות החקלאיות האחרונות שנשארו אותנטיות ביישוב.
- השלמות התיעוד.

#### החלטת הוועדה לשימור:

- החלטות הנוגעות לתיק התיעוד:
  1. תיק התיעוד נותן מושג טוב על התפתחות הבנייה בחלקה, כולל השינויים שנעשו בה.  
יש להוסיף פירוט לתיק התיעוד בנושאים אלו:
    - לסמן את גדרות האבן סביב החלקה ובתוכה (עמ' 37 בתיק התיעוד).
    - להוסיף פירוט על שרידי גדר האבן והשער שבתוך החלקה שהפרידו בין החצר ובין השדות (היום הם בתחום השפ"פ).
    - להוסיף מידע על חומרי הבנייה של המבנה הקדמי, ולשלב בתיק התיעוד את הצילומים מזמן השיפוץ (דצמבר 2019) בהם ניתן להבחין בחומרי הבנייה כשהמבנה היה ללא טיח.
    - להוסיף צילומים מקוריים של בית המגורים ו/או החלקה משנים שעברו, צילומי משפחה וכו'.
    - להוסיף תיעוד ראשוני למבני החצר המפורטים בעמ' 32-33 בתיק (צילומים נוספים, מידות כלליות, צילום פרטי בניין אופייניים וחשובים).
    - מבני החצר בצד הצפוני של החלקה נשמטו מההמלצות לשימור (הקמתם מתוארכת לסוף המאה ה-19). יש להוסיף אותם להמלצות.
    - להוסיף בקצרה את ההיסטוריה של המשפחה בחלקה, מי התגורר בה.







2. יש להוסיף הערה בתיק התיעוד:  
בעת תכנון שיפוץ או שינויים בחלקה, במבנים ההיסטוריים או בחצר, תידרש השלמה של התיעוד לתיק תיעוד מלא.

• יש לתת למבני החצר באתר עצמו הגנה פיזית כולל שילוט, כדי למנוע פגיעה נוספת בהם ולמנוע התדרדרות של מצבם הפיזי.

• החלטות הנוגעות לשיפוץ:

1. יש להגיש בקשה להיתר בנייה לשיפוץ.  
הבקשה צריכה להיות בליווי של אדריכל מתחום השימור, או שעורך הבקשה יהיה מתחום השימור.  
הבקשה צריכה להיות מתואמת עם ועדת השימור.
2. רוח המקום, היא רוח מושבת האיכרים שנבנתה בסוף המאה ה-19.  
בנוגע לפעולות הנדרשות להתאמתו העיצובית של המבנה למאפייני זכרון יעקב מתקופה זו, ועדת השימור סבורה כי כדאי לקבל את החלטות הללו באתר עצמו, ומסמיכה פורום מצומצם שייצא לאתר לשם כך.  
מתוך תקנון התכנית ש/12ג' -

#### ז) מבנה לטיפול מיוחד

הבנין המסומן בתשריט בקו עבה ועגול שחור מקווקו במרכזו הינו בנין לטיפול מיוחד.  
בבנין זה נדרשות פעולות להתאמתו העיצובית למאפייני מכלול זכרון יעקב הישנה, או למכלול או מבנה בעל אופי ייחודי או בעל ענין אדריכלי או עיצובי אחר הראויים לשימור, כגון השלמת גג רעפים, התאמת צורת פתחים, חמרי גמר חיצוניים, תריסי עץ, נטיעות וגידור.

3. ביום 02.06.2020 נערך סיור במקום. נכחו – מאיר ואנונו, אהרן דינור, נעמה נאמן מזרחי, רות לין ותמר בר-אל ינר.  
ההחלטות בסיור הן:

- יש להתאים את המבנה מבחינה עיצובית לרוח המקום.  
עם זאת, ישנם שינויים שנעשו בו, שוועדת השימור סבורה כי יש להשאירם.  
להלן:  
אכסדרת הכניסה - נוספה בשנות ה-20, מדגישה את הכניסה ואת התנוחה החזיתית של המבנה לרחוב, מהווה חלק מהתפתחות סגנון הבנייה בכל היישוב ובעלת עניין אדריכלי בפני עצמה, ולכן היא ראויה לשימור.  
התוספת האחורית למבנה וארגז הרוח - לא משנים באופן משמעותי את רוח המקום וניתן להשאירם כפי שהם.  
צבע ארגז הרוח – צריך להיות בגוון ירוק כהה RAL6012 או בגוון חום טבעי כהה כפי שקיים.  
רעפים - הוועדה מצרה על פירוק הרעפים המקוריים וסבורה כי ניתן היה לפתור את בעיית הנזילה באופנים אחרים ו/או שהיה ניתן להרכיב רעפי חרס משומשים טובים מפירוק אתר אחר, אך מוכנה להגמיש את עמדתה בעניין זה ולקבל את הרעפים החדשים כפי שהם.
- התאמת צורת הפתחים - הוועדה סבורה כי התאמת צורת הפתחים לפתחים אנכיים חיונית לערכי רוח המקום ודורשת כי הפתחים בחזיתות הנראות לציבור יותאמו להוראות ש/12ג'.





- הפתחים הם: שני החלונות מצדי הדלת בחזית המערבית + שני החלונות הקרובים לרחוב בחזית הצפונית + שני החלונות הקרובים לרחוב בחזית הדרומית.
- את הסף העליון יש להגביה בכ-40 ס"מ (לפרק את יציקת הבטון שמעל הסף הקיים עד לשורת האבנים הראשונה, בהערכה מדובר ב-40 ס"מ).
- סף תחתון - יש לפרק את אדן השיש ואת מילוי הבטון ולהנמיך את הסף התחתון בכ-20 ס"מ, או עד שורת האבנים העליונה שתתגלה עם פירוק הבטון. יש להביא את הסף התחתון של כל החלונות לאותו הגובה, לפי הסף הנמוך (או לפי האבנים שיתגלו בפירוק הבטון).
- חומרי גמר פתחים - בכל ששת הפתחים הנ"ל יש להתקין חלונות עץ ותריסי עץ, לפי פרטי הבנייה בנספח הפרטים של תכנית ש/12ג'.
- גוון החלונות והתריסים - גוון שמנת RAL1013 כפי שקיים בדלת הכניסה שנשמרה, או ירוק כהה RAL6012.
- לכל הפתחים במבנה וכל התריסים - אותו הגוון.
- דלת הכניסה הראשית - לשמר ולתקן פגמים אם ישנם. החלפת רכיבים רק באישור ועדת שימור. גוון התריסים בדלת הכניסה הראשית צריך להיות באותו הגוון שייבחר לשאר התריסים.
- שאר החלונות ודלתות החוץ במבנה - יהיו באותו הגוון שייבחר לחלונות ותריסי העץ (שמנת או ירוק כהה) ויוכלו להיות מאלומיניום או מברזל.
- טיח חיצוני - צריך להיות טיח חלק, בגוון בהיר RAL1013 או RAL9001 או RAL9010. גוון הריבוע העליון שנעשה כניסיון צבעים בחזית הדרומית, מתאים.
- יש להחליף לרעפי חרס את פאנל הגג הפלסטי שמחפה את תוספת הבנייה האחורית הנמוכה.

- זיו דשא ראש המועצה חוזר לחדר הישיבות, ומנהל את הדיון בסעיף מס' 2.

## 2. כתובת: רח' האורנים 28 פינת סמטת יעבץ – גוש 11301 חלקה 82

### נוכחים אורחים:

אדר' אסנת אוצוור, עורכת הבקשה להיתר.

**תיאור הבקשה:** בקשה להיתר להריסת בית מגורים (יח"ד 1) קיים ובניית 4 יח"ד בשני מבנים דו-משפחתיים.

**מבקשים ובעלי הנכס:** חנה קצוביץ  
**עורכת הבקשה:** אדר' אסנת אוצוור

### רקע:

חלקה התכניות החלות על החלקה ש/1121א', ש/80. החלקה היא חלקה פינתית, בפינת רח' האורנים וסמטת יעבץ. בחלקה קיים בית מגורים שנבנה בהיתר בנייה ב-1957, בתכנון משה קרופיק. מבנה בן קומה אחת וקומת מרתף, שנשמר כפי שנבנה (אך כיום מוזנח).





צילום אוויר 2017

7



צילום אוויר 1957



חזית מערבית כיום. מבט מרחוב האורנים







חזית צפונית כיום

החלקה מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה, סעיף 190 "בית ישן יפה" בדרגת שימור 4. בעבר דרגת השימור שנקבעה לו היתה 3-4. בשנת 2015 פנו בעלי החלקה לוועדת שימור בבקשה להוציא את הבית כליל מרשימת השימור. בדיון ההוא נרשם על הבית "בית מאוד יפה, קטן, מאפיין את תקופת הבנייה שלו. למרות שהוא יפה, הערך שלו לשימור נמוך". נקבעה לו דרגת שימור 4.

8

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:

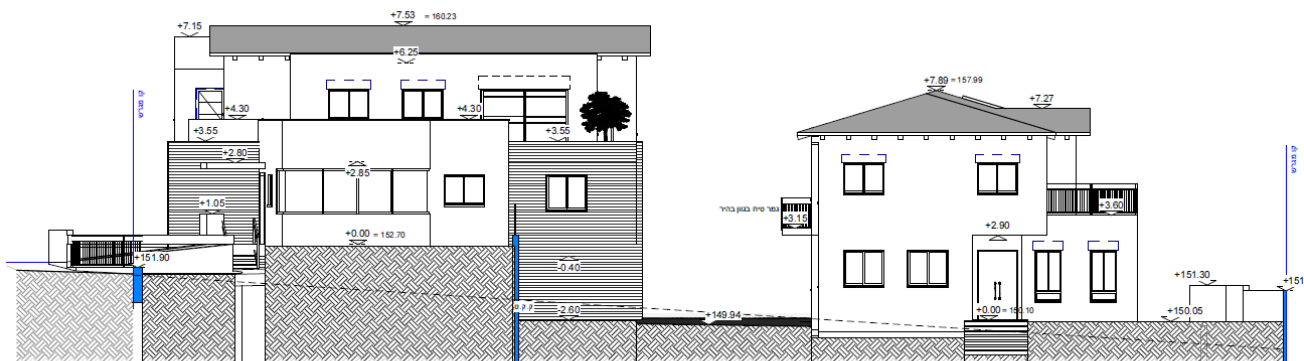
1. לא יתאפשר איחוד מגרשים.
2. לא יותר קו בניין אפס בגבול צדי ובגבול קדמי של מגרש.
3. מבני אבן וגדרות אבן בקדמת המגרש או בעומקו - ישומרו, גמר הגדר יהיה בהתאם לגמר הגדר המקורית/הגדרות המקוריות באותו אזור/רחוב.
4. קיר גדר בנוי בגבול חזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על גובה 60 ס"מ
5. לא תורשה הקמת קומת עמודים.
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







עיקרי התכנית המבוקשת:  
הריסת המבנה הקיים ובניית 4 יח"ד במקומו, בשני בתי מגורים דו-משפחתיים.  
כניסה לכלי רכב מרחוב האורנים, במרכז החלקה, מחלקת את החלקה למבנה דו-משפחתי דרומי ומבנה דו-משפחתי צפוני.  
כניסת הולכי רגל מרחוב האורנים ומסמטת יעבץ.  
לרחוב האורנים יוצר קיר תומך, שיא גובהו יהיה כ-2.5 מ' מפני המדרכה.



חזית מערבית  
1 : 100

- האורחת יוצאת מחדר הישיבות. מתקיים דיון פנימי.

#### סוגיות שעלו במהלך הדיון:

- הריסת המבנה או השארתו.
- קווים מאפיינים של הבנייה בשנות ה-50.
- הטמעת קווים מהמבנה הקיים ומהפיתוח הקיים בתכנית המבוקשת.
- שימור המרקם הבנוי ושימור המבנים שניבנו בשנות ה-50.
- מגרש פינתי וגדול יחסית.
- טיפול בעצים בוגרים קיימים (עקירה/העתקה/שימור).
- קירות תומכים מבוקשים לרחוב האורנים.
- היקף המסה הבנויה המבוקשת של המבנה הדרומי.
- תיעוד המבנה.

#### החלטת הוועדה לשימור:

- אין התנגדות עקרונית לתכנית המבוקשת, אך עליה לעמוד בתנאים הבאים -
1. מאחר והבקשה להיתר כוללת את הריסת המבנה הקיים, יש להגיש למועצה תיק תיעוד בסיסי, שיכלול את המידע להלן:
    - מפת מדידה מצבית.
    - סקירה ופרטים על דיירי הבית במהלך השנים.
    - פרטי המתכנן של הבית הקיים.
    - צילומי חזיתות.
    - צילומים של פרטי בנייה אופייניים.
    - מידות של פרטי בנייה אופייניים.
  2. הוועדה סבורה כי הקירות התומכים לכיוון רחוב האורנים, על הגדר וקו הגבול עם המדרכה, גבוהים מדי יחסית לסביבה הבנויה. יש לגשר על הפער בגבהים עקב הטופוגרפיה הטבעית, על ידי טרסות מדורגות בחצרות (בעיקר ביח"ד מס' 3 בחצר המערבית + יח"ד מס' 1 בחצר המערבית והדרומית), וכך להנמיך משמעותית את הקירות התומכים לכיוון רחוב האורנים.





3. יש לשמור על קווי החזית וצורת החזית של המבנה הקיים עד כמה שניתן.
  4. המרתף הבנוי הקיים מתחת למרפסת המערבית, נותן מענה לדירוג הקרקע הטבעית כלפי הרחוב ובנוסף הינו מאפיין של תקופת הבנייה של שנות ה-50, ויש להתייחס לכך בתכנון הבית החדש.
  5. יש לשמור על שני עצי האורן הגדולים שבגבול החלקה על רחוב האורנים – האחד נמצא על המדרכה סמוך לפתח הכניסה המבוקש לכלי רכב והשני בתחילת מדרגות הכניסה של יח"ד מס' 1. יש להגן על העצים בזמן הבנייה.
  6. יש לתאם את החזיתות המבוקשות עם המועצה.
- 

