



15 ספטמבר 2020
כו' אלול תש"ף

פרוטוקול ועדת שימור מס' 3/20

שהתקיימה ביום ב' 07.09.2020, ב' סיון תש"ף - ישיבה מקוונת (זום)

השתתפו חברי הוועדה לשימור:

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

נעדרו חברי הוועדה לשימור:

מר צחי ברוך	חבר מועצה, חבר ועדה
גב' תמי בר-ששת	חברת מועצה, חברת 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
גב' ענת שריד	נציגת מתכנת המחוז

1

נכחו אורחים:

מר ישראל הוכמן	מבקש, סעיף מס' 1
אדר' אסנת אולצור	מתכנת, סעיף מס' 1
גב' לאה הירשלנד	מבקשת, סעיף מס' 2
מר צחי ברקו	מבקש, סעיף מס' 2
אדר' זיו אריוב	מתכנן, סעיף מס' 2

העתקים:

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

רשימת הנושאים בדיון:

- 1 רח' הרצל 38 - בקשה להיתר להריסת מבנה קיים והקמת 6 יח"ד.
- 2 רח' הברושים 13 - תכנית שינויים להיתר קיים (מבנה לשימור + תוספת יח"ד).
- 3 רח' המייסדים 34 - עדכון.





רשימת הנושאים שתוכננו לדיון הזה ונדחו לדיון הבא עקב בעיות טכניות בהפעלת המערכת המקוונת:

- 1 קביעת פורום מינימלי לקיום דיון.
- 2 רח' מעלה הכרמל 7 - בקשה להוצאת הבית מרשימת השימור.
- 3 רח' הנשיא 42 - תיק תיעוד.
- 4 רח' הרצל 16 יקב סומק - תיק תיעוד.

פירוט הנושאים:

1. כתובת: רח' הרצל 38 – גוש 11301 חלקה 41

תיאור הבקשה: בקשה להיתר להריסת מבנה קיים והקמת 6 יח"ד בשני מבנים נפרדים.

מבקשים ובעלי הנכס: גנדר לבנייה בע"מ (ישראל הוכמ), אריה סגל
עורך התכנית: אדר' אסנת אולצור

רקע:

מגרש במרכז המושבה סמוך למוזיאון העלייה הראשונה, בית משכ"ל (בית הספריה הראשונה) וחניון בזק. בתכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה) החלקה נמצאת בתחום "מרקם לשימור". שטח החלקה – 1 דונם. ש/12' קבעה את זכויות הבנייה בחלקה ל-6 יח"ד / 900 מ"ר, כולל המבנה הקיים.



לפני כשנה וחצי הוגשה בקשה להיתר שכללה מס' הקלות וביניהן הקלה ל-8 יח"ד (במקום 6). המועצה הגישה התנגדות לבקשה להיתר, להלן –

- התנגדות לתוספת יח"ד מעבר למצב המאושר.
- התנגדות לתוספת שטח עיקרי מעבר ל-84% במצב המאושר.
- התנגדות להקמת מבנה רצוף באורך 43 מ' (עם דרישה לפיצול לשני מבנים).
- דרישה שהכניסות לכלי רכב לחלקה יהיו אחת בלבד מרח' הרצל ואחת בלבד מחניון בזק.
- דרישה שגג הרעפים יהווה כ-70% לפחות משטח הגג (לפי נספח בינוי ש/12'ב).
- דרישה שגובה המבנה יהיה מקסימום 2 קומות + קומה בחלל הגג בהתאם למאושר ב-ש/12'ב, ומקסימום 11 מ' מקו קרקע טבעי בהתאם למרכז ההיסטורי של היישוב.
- תכנון ועיצוב החזיתות יהיה בהתאם למאפייני הבנייה של מושבות הברון.





הוועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות באופן חלקי.
על החלטה זו הגישו המבקשים ערר למחוזית, החלטה בערר הייתה לדחות את הבקשה להיתר.
התכנית המובאת כאן לדיון היא תכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר.

עיקרי התכנית המבוקשת:

הקמת 6 יח"ד בשני מבנים (תואם את הזכויות המאושרות ב-ש/12ב').
מבוקשות הקלות:

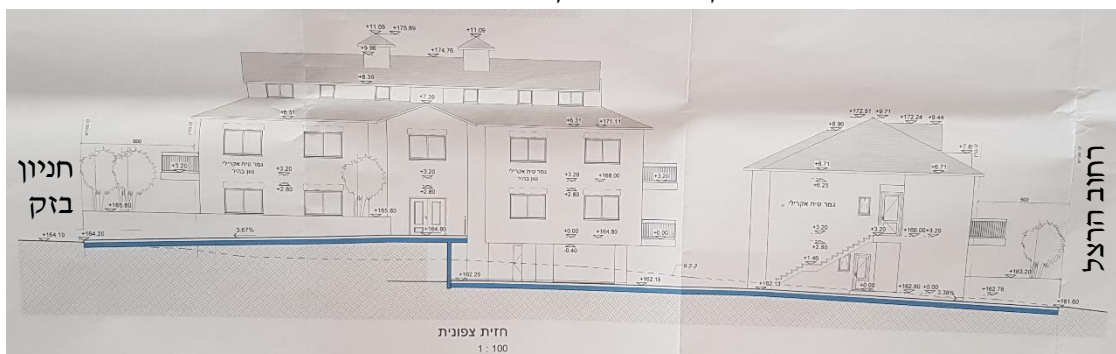
1. הקלה 10% בקו בניין צידי.
2. תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בגובה הכללי לטובת קומת חנייה, תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה הטבעיים (כ-2 מ' גובה) בין חניון בזק לרח' הרצל.
3. מרפסות קונזוליות (רוחב כ-2 מ') במרווח קדמי (לרחוב הרצל) ומרווח אחורי (לחניון בזק).

חזית מבוקשת לרחוב הרצל



3

חזית צפונית (מבט ממתחם המוזיאון/משכ"ל/צריף ראשונים)



במהלך הדיון המבקשים הביעו התמרמרות על עצם הדיון בוועדת שימור כשהמבנה המבוקש להריסה הוא לא מבנה לשימור.

כמענה לטענה זו, הוסבר כי החלקה נמצאת בתחום מרקם לשימור בתכנית המתאר הכוללת ובנוסף, החלקה נמצאת במיקום מאוד משמעותי, בלב ליבו של מרכז המושבה, בצומת ראשי והיא בעלת 3 חזיתות הנצפות לציבור (רח' הרצל, חניון בזק, מתחם וחניון "צריף הראשונים"). החזית





הצפונית שתיבנה תהווה רקע ו"תפאורה" למתחם משכ"ל (בית הספרייה הראשונה) והצריף שהועתק מרח' תרע"ב 1.

החלטת הוועדה לשימור:

1. תומכת ברעיון של שימוש בהפרשי הגובה הטבעיים ליצירת קומת חנייה חצי חפורה על מנת שתיווצר האפשרות שהחצרות יהיו שטחים מגוננים.
לא תומכת בתכנון חניות טוריות.
2. אין התנגדות לאישור הקלה 10% בקו בניין צידי מאחר והקלה זו לא משנה את אופי הבינוי.
3. על מנת להתאים את אופי המרפסות הקונזוליות לסגנון הבנייה של מרכז המושבה, מרפסות קונזוליות יאושרו ברוחב 140 ס"מ ברוטו לכל היותר (דוגמת המרפסת החזיתית שהייתה במבנה שנשרף ברח' המייסדים 42).
יש לצרף פרט בניין למרפסת ולמעקה בגרמושה.
4. פירי האוורור החורגים מרום הגג (כמו "צריחים") לא יאושרו. יש לתכנן פתרון קירוי לפירי האוורור כך שלא יחרוג מגובה גג הרעפים.
5. קוקיות בגגות הרעפים לא יאושרו.
6. במרפסות גג, קירות אנכיים הבולטים מהגגות המשופעים לא יאושרו (למשל הקיר במבנה הקדמי לרחוב הרצל, בחזית המערבית ממפלס 6.25 ועד 7.35 ו-7.85. וכן במבנה המזרחי, בחזית מערבית ובחזית מזרחית ממפלס 6.40).
7. יש העדפה ברורה לחתך גג רעפים רציף ואחיד ושאינו נקטע על ידי קומת עליית גג והחלונות של עליית הגג.
8. גדרות החלקה הגובלות ברחוב (חזית מערבית) ובחניון בזק (חזית מזרחית): יהיו גדר בנויה עד לגובה מקסימלי 60 ס"מ. להשלמת גובה הגדרות לגובה המבוקש בתכנית, יש להוסיף מעקה קל.
9. יש להגיש תכנית מתוקנת.

2. כתובת: רח' הברושים 13 – גוש 11302 חלקה 9

תיאור הבקשה: תכנית שינויים להיתר בנייה קיים (מיום 25.03.2020).
מבנה מגורים קדמי לשימור.

מבקשים ובעלי הנכס: לאה הירשלנד, צחי ברקו
עורך הבקשה: אדרי' זיו אריוב

רקע:

מבנה לשימור ברשימת המבנים לשימור של המועצה – דרגה 1.
בתכנית המתאר הכוללת (בהפקדה) – מסומן "לבדיקה בעת הכנת תכנית מפורטת או בקשה להיתר בנייה" (נקודה אפורה בתשריט).
הוכן תיק תיעוד.
שטח החלקה כ-950 מ"ר.





היתר בנייה קיים שהתקבל לאחרונה, כולל:

שימור הבית הקיים בקדמת המגרש כולל תוספת קומה על חלק ממנו וכולל פרוק חלקו האחורי שנבנה כתוספת מאוחרת לחלק הקדמי.
בחלק האחורי - בנייה חדשה של מבנה בן 3 קומות ומרתף, שמהווים יחד 2 יח"ד.
השטח שאושר לבנייה מעל הקרקע, ל-2 יח"ד יחד, הוא 327 מ"ר למבנה החדש.
מבחינת חניה וגישה לרכב - בחזית המגרש לכל רוחבו, מגרש חניה. לבית הקדמי 2 חניות ולמבנה האחורי 2 חניות (לכל יח"ד בבית האחורי חניה אחת).
המבנה הקיים לא מאפשר מעבר תיקני לרכב לחלק האחורי של החלקה.
התכנית בהיתר קיבלה את אישור ועדת שימור.

5

עיקרי תכנית השינויים המבוקשת:

למקם את החניות של המבנה החדש מאחורי המבנה לשימור ולהשאיר בקדמת המגרש רק את שתי החניות של המבנה לשימור.
המבנה החדש האחורי יהיה ללא מרתף.
3 הקומות שבהיתר יהפכו ל-3 יח"ד (3 יח"ד שטוחות, אחת בקומה).
היות והמצב הקיים, מבחינת העמדת המבנה לשימור, לא מאפשר מעבר תקני לרכב, מבקשים אישור לפרק פינה אחורית של המבנה לשימור כדי לאפשר מעבר ברוחב לפי דרישת יועץ תנועה.

מבט על פינת המבנה לשימור מרחוב הברושים :





מח' הנדסה רואה בעין יפה את הרעיון למקם את מקומות החנייה של המבנה האחורי בעורף החלקה, מאחר ו:

- בתכנית ההיתר שהתקבל, מקומות החנייה הסתירו את המבנה לשימור.
- בתכנית ההיתר שהתקבל, מיקום הכניסה לכלי רכב היה במיקום קשה/בלתי אפשרי לתמרון, מול אי התנועה עם הברושים.
- בתכנית המבוקשת מיקום הכניסה לכלי רכב מתאים יותר.

המלצת יועץ תנועה מטעם המועצה הינה שרוחב מעבר מינימלי תקני לכלי רכב פרטיים צריך להיות 2.75 מ'.

המעבר הקיים היום בין המבנה לשימור ובין הגדר הוא 2.05 מ'. התכנית מבקשת להרחיבו על חשבון "קיטום" פינת המבנה ב-70 ס"מ, באופן כזה שלא יראה מכיוון רחוב הברושים.

החלטת הוועדה לשימור:

1. הפתרון העקרוני (קיטום פינה מהמבנה לשימור) שיאפשר למקם את מקומות החנייה בעורף החלקה מקובל, אך, בכפוף ל:

- ליווי התכנון והביצוע על ידי מהנדס מתחום השימור, חתום בגרמושקה.
 - יש להבטיח שבביתר הפינה לא תגרור התמוטטות של חלקים נוספים מהמבנה.
 - יש להוסיף תכנית קונסטרוקציה לביצוע שבביתר הפינה ובניית הקיר, כחלק מהבקשה להיתר בגרמושקה.
 - יש לוודא שקיטום הפינה לא יראה מהרחוב.
 - שמירה על רוחב נתיב מינימלי 2.75 מ' למעבר רכבים.
2. במבנה האחורי, יש לתכנן 2 חניות בטור ליח"ד בקומת הקרקע.
3. יש להגיש תכנית לכל החלקה.

2. עדכון – "בית ברונשטיין" רח' המייסדים 34, גוש 11306 חלקה 120

תקציר:

מבנה לשימור לטיפול מיוחד ב-12/שג'.
שיפוץ המבנה החל ללא תיאום עם המועצה וללא הגשה להיתר (מנוגד לתב"ע).
בדיון קודם של ועדת שימור הוצג תיק תיעוד ונקבעו הנחיות להמשך השיפוץ (כולל דרישה לשיפוץ לפי היתר בנייה שיוגש).
בפועל השיפוץ נמשך תוך התעלמות מהחלטת הוועדה לשימור.
פניות חוזרות ונישנות בעניין זה לוועדה המקומית יישובי הברון, לא נענו.

רקע:

12/שג' 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 הכוללת (בהפקדה) החלקה נקבעה לשימור בסעיף 1.5.12 תחת נרטיב "המושבה/בתי מגורים", עם דגש על חזית המבנה הפונה לרחוב המייסדים:



	שם: 1.5.12 חצר שמיל וולף ביוגשטין - המייסדים 34
	מיקום (גוש/חלקה): 11306/120
	בעלות: פרטית
	תיאור פיס: מבנה קובייתי עם גג רעפים. חזית סימטרית. אכסדרה בכניסה הקדמית לבית. מבנה משק בחצר
	מצב פיס: בית המגורים במצב תקין. מבני המשק במצב מעורער
	שנת הקמה: 1885-1887
	רקע היסטורי: במקור חלק מבתי הראשונים.
	שימוש נוכחי: מסחרי
	הערות מיוחדות:
מבנה החצר	• חשיבות לחזית הפונה לרחוב ששמרה על המבנה הסימטרי • מבני החצר אותנטיים • נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12/ג

שיפוף בית המגורים הקדמי:

טרם התחלת השיפוף – היו במבנה אלמנטים שנשתמרו כפי שנבנו במקור, כגון דלת הכניסה והתריסים הצמודים לה, קירות ורצפה, גג הרעפים והבינוי האופייני לחצר חקלאית (חכורה). בנוסף היו אלמנטים ששוננו במהלך השנים מאז שניבנו, כגון ארגז הרוח הקיים, חלונות, תריסי גלילה, אדני חלון מאבן/שיש ועוד.

החלטת ועדת שימור מהדיון הקודם:

לתיק התיעוד ניתנו הנחיות לתוספות - לא בוצע.
הנחיות להמשך השיפוף - ועדת השימור הסמיכה פורום מצומצם מהנוכחים בדיון לצאת לסיור בשטח ולקבל שם החלטה בשם הוועדה.

ביום 02.06.2020 נערך סיור במקום.

נכחו – מאיר ואנונו, אהרן דינור, נעמה נאמן מזרחי, רות לין ותמר בר-אל יניר.
ההחלטות בסיור הן:

- יש להתאים את המבנה מבחינה עיצובית לרוח המקום.
- אכסדרת הכניסה - ראוי לשימור.
- התוספת האחורית למבנה וארגז הרוח - ניתן להשאירם בנויים כפי שהם.
- צבע ארגז הרוח – 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 - התאמת צורת הפתחים לפתחים אנכיים חיונית לערכי רוח המקום. לכן הפתחים בחזיתות הנראות לציבור יותאמו להוראות ש/12ג', סה"כ 6 חלונות (בחזית מערבית, צפונית ודרומית).
- 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 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.

כעת השיפוץ כמעט והסתיים.

תוך התעלמות מוחלטת מכל ההנחיות של ועדת שימור. פניות חוזרות לוועדה המקומית, תוך הבהרה שמבוצעת במקום עבודה בניגוד לתב"ע ש/12ג' ובניגוד להחלטת ועדת שימור וללא היתר בנייה ודרישה שהוועדה המקומית תעצור את העבודות, נשארו ללא התייחסות.

חזית לרח' המייסדים, אוגוסט 2020 :





חזית צד, ניצבת לרחוב המייסדים, אוגוסט 2020 :



חזית אחורית וחזית צד, אוגוסט 2020 :



9

פניה רשמית מאהרן דינור מהנדס המועצה, לאכיפת הנושא, נמסרה לוועדה המקומית בבוקר
הדיון (07 ספטמבר 2020). עד לכתיבת פרוטוקול זה לא ניתנה תגובת הוועדה המקומית לנושא.

