



11 נובמבר 2020
כ"ד חשוון תשפ"א

פרוטוקול ועדת שימור מס' 4/20

שהתקיימה ביום ב' 26.10.2020, ח' חשוון תשפ"א - ישיבה מקוונת (זום)

השתתפו חברי הוועדה לשימור:

מר זיו דשא	ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור, בסעיפים 1-4
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

נעדרו חברי הוועדה לשימור:

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 מתכנתת המחוז

נכחו אורחים:

מר ישי ישורון	מבקש, סעיף מס' 1
מר ידן ישורון	מבקש, סעיף מס' 1
מר אביעד יהל	מבקש, סעיף מס' 2
גב' רותם יוסף	מתכנתת, סעיפים מס' 2 + 3
גב' מיכל איילון	מבקשת, סעיף מס' 3
מר גיא איילון	מבקש, סעיף מס' 3
אדר' אסנת אולצוור	מבקשת ומתכנתת, סעיף מס' 4
מר אריאל אולצוור	מבקש, סעיף מס' 4
מר מאיר אפשטיין	עורך תיקי תיעוד, סעיפים 5 + 6
מר עזי יעקבי	מבקש, סעיף מס' 5
גב' הילה דהאן	מבקשת, סעיף מס' 6
מר ברק דהאן	מבקש, סעיף מס' 6

העתקים:

חברי ועדת שימור
מר דני ביתן
גב' ליאת פלד
אינג' אלה קוסטובצקי
נוכחים ומוזמנים
תיקי בניין

מזכיר המועצה
מתכנתת המחוז
אחראית רישוי, הוועדה המקומית לתו"ב יישובי הברון





רשימת הנושאים:

- קביעת פורום מינימלי לקיום דיון – לא נידון כי לא היה פורום מלא לדיון, עובר לדיון הבא.
- 1 רח' מעלה הכרמל 7 - בקשה להוצאת הבית מרשימת השימור
- 2 רח' הרצל 10 – תב"ע להקטנת שפ"פ
- 3 רח' המייסדים פינת הגרנות – תב"ע לתוספת זכויות
- 4 רח' המייסדים 34 מבנה עורפי – בקשה להיתר שינויים
- 5 רח' הנשיא 42 - תיק תיעוד
- 6 רח' הרצל 16 יקב סומק - תיק תיעוד

פירוט הנושאים:

1. רח' מעלה הכרמל 7 – גוש 11321 חלקה 38

נוכחים אורחים: ישי ישורון, ידן ישורון.

תיאור הבקשה: הוצאת המבנה מרשימת המבנים לשימור של המועצה.

מבקשים ובעלי הנכס: ישי ישורון, ידן ישורון

רקע:

אחד המבנים הראשונים שניבנו ברחוב מעלה הכרמל, ומהווים עדות להתפתחות המושבה מערבה. ניצפה בתצלומי אויר משנת 1957. נמצא ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית, תחת הכותרת "מבנים מיוחדים פזורים במושבה" - סעיף 169 "בית אבן מסוגן חדש" בדרגת שימור 3-4. בתכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה), נמצא בתחום מרקם לשימור. גודל החלקה כ-2 דונם.



בעלי הנכס הציגו את הבית ואת החלקה.





סוגיות שעלו בדיון :

- האם עצם היותו של מבנה יפה ומיוחד, הופך אותו להיות מבנה שראוי שייקבע לשימור.
- המבנה מופיע ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית, שאינה מסמך סטטוטורי.
- המבנה נמצא מחוץ לתחום "הקו הכחול של מרכז המושבה ההיסטורית" שנקבע על ידי המועצה לשימור אתרי מורשת.
- מיקומו של הבית במרכז החלקה פוגם באפשרות למימוש זכויות הבנייה בחלקה ומבכך מביא לפגיעה כספית.
- בעל הבית עו"ד ישורון ז"ל לא היה ממייסדי זכרון יעקב, או אישיות בכירה כמו ראשי מועצה. בהקשר זה מציינים את ביתו של ישי שיבובסקי מראשי המועצה הקודמים, שאושר להריסה. חברי הוועדה לשימור מציינים לטובה את עו"ד ישורון ז"ל, כאחד מעורכי הדין הטובים והמוערכים שהיו ביישוב.
- בעלי הנכס ישי וידין ישורון יוצאים מהדיון. מתקיים דיון פנימי.

סוגיות נוספות שעלו בדיון הפנימי :

- סוגיית הקניין, הרצון והזכות למימוש זכויות.
- הערכים הנופיים של החלקה : צמחייה עשירה בכל היקף המבנה, שפע של עצי אורן ותיקים.
- מיקום הבית בחלקה – מעורר כבוד בהיותו מרוחק מהרחוב ומשקיף עליו מבעד לצמחייה.
- שינויים שהיו במבנה מאז שנבנה, כולל תוספת בנייה משמעותית בשנות ה-80.
- ממוקם בגבול המרקם לשימור.
- לא מדובר במבנה המאפיין תקופה מסוימת ו/או אופייני לה, מכאן שאין טעם להגדיר "שימור חזית" או "שימור אלמנטים אופייניים".

3

החלטת הוועדה לשימור :

הוועדה לשימור מקבלת את בקשת בעלי הנכס להסיר את הבית מרשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית.
הוועדה מציינת כי המבנה נמצא בתחום מרקם לשימור בתכנית המתאר המופקדת, ובכפוף לאישור התכנית, בקשה עתידית להיתר בנייה ו/או תכנית מפורטת תובא להתייחסות הוועדה לשימור (בהיבטים של נפחי בנייה, חומרי גמר ופרטי בנייה).

2. הקטנת שפ"פ בחלקה 41 גוש 11306, רח' הרצל 10 - תכנית מס' 353-0902080

מונה תדפיס הוראות – 2, מונה תדפיס התשריט - 1

נוכחים אורחים : רותם יוסף ואביעד יהל

תיאור הבקשה : תכנית להקטנת שפ"פ בתחום ש/ג'12

מבקש ובעל הנכס : אביעד יהל

עורך הבקשה : רותם יוסף

רקע :

מגרש בנוי ברח' הרצל בתחום ש/ג'12.

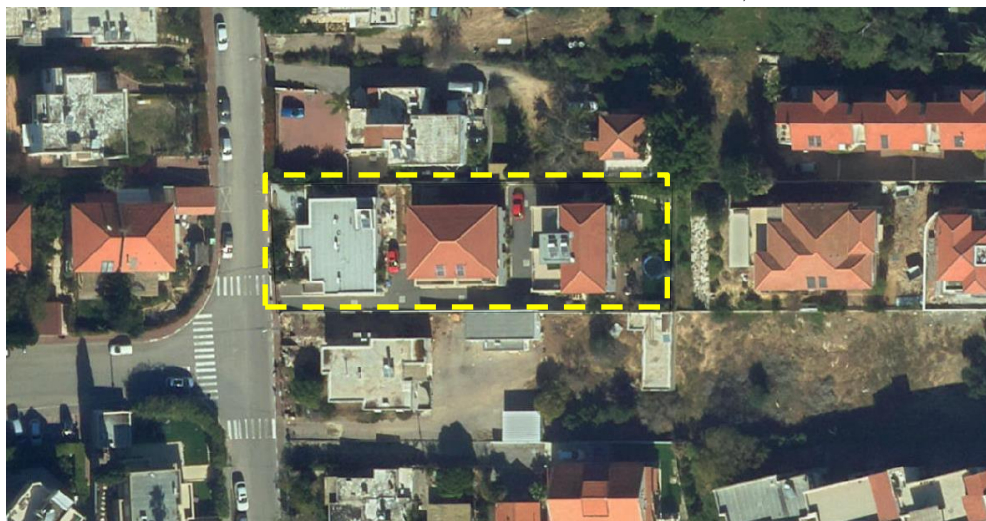
שטח המגרש כ-1,280 מ"ר.

ייעוד מגורים מיוחד.



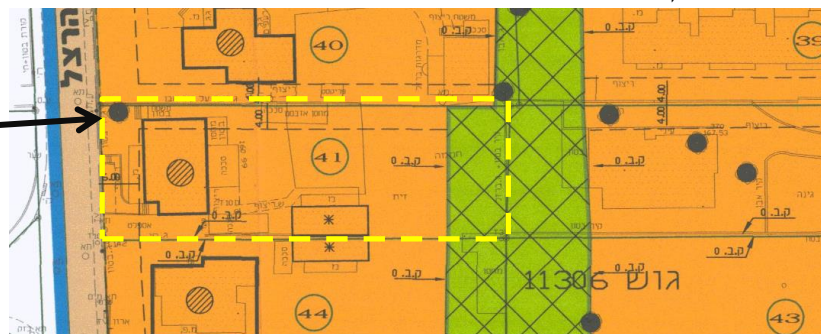


תצלום אוויר של החלקה:



תשריט החלקה בש/ג'12:

בחזית מבנה לטיפול
מיוחד ועץ לשימור.
בגבול החלקה הדרומי,
מחסן מומלץ לשימור.
לפי צילום האוויר הוא
לא שרד.



4

עיקרי התכנית המבוקשת:

שינוי ייעוד למגורים א'.
הקטנת שטח השפ"פ מ-190 מ"ר במצב המאושר ל-20 מ"ר במצב המבוקש והגדלת השטח למגורים בהתאמה.
קו בניין 0 לשפ"פ.
רוחב השפ"פ המבוקש – 1 מ'.

החלטת הוועדה הממיינת, בישיבתה ביום 29.09.2020:

תפישת השימור בתכנון התב"ע המאושרת ש/ג'12, ראתה את החלקות כמכלול אחד של בית מגורים, בית משק, חצר משק ושטח חקלאי באחורי החלקות, במקביל לציר הרחוב הראשי. שתי רצועות השפ"פים, המקבילות לרח' המייסדים ממזרח וממערב, באות לאזכר את התכנון הראשוני של היישוב, בעת שהיה עדיין "יישוב רחוב" ולהזכיר שציר היישוב לא היה רק פס צר, אלא היה ציר בעל נפח ואופי חקלאי.

רצועת השפ"פים במרכז המושבה משפיעה על צפיפות הרקמה הבנויה, באה כדי לאזן את עיבוי הבנייה בחלקים האחוריים של החלקות ולאפשר מרווח גנני ראוי בין המבנים.

הוועדה אינה רואה לנכון לבחון את הקטנת השפ"פ בתכנית נקודתית מקומית, מאחר והוא מהווה רצועת גינון וצמחייה בעלת השפעה וחשיבות לאזור רחב, וככזה, עליו להיבחן בהקשר הרחב שלו.

בבואנו לבחון את הקטנת השפ"פ בתכנית שבנושא בלבד, עולה כי השפ"פ המבוקש שיישאר לאחר ההקטנה יהיה ברוחב 1 מ', והבינוי המבוקש נושק לו בקו בניין אפס. המשמעות בפועל דומה למרווח בנייה (קו בניין) אחורי 1 מ'.





מרווח בנייה אחורי 1 מ' בלבד (ובחלקה בשטח 1,200 מ"ר בבנייה שרובה חדשה), הוא מצומצם באופן קיצוני ועומד בניגוד גמור לערכים המאפיינים את האזור המתאפיין במרחק מינימלי בין מבנים 6 מ', ובמרווח אחורי מינימלי של 3-4 מ'.

החלטת הוועדה לשימור בתכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים הייתה להלן:
הקטנת השפ"פ אם תאושר בעתיד, תהיה מידתית ובטווח של כ-15% לכל היותר מרוחבו, ורק בתנאי שהוועדה לשימור תתרשם שמדובר בהקטנה שאינה פוגעת במרקם הבנוי ובצפיפות בו ובאותה העת הכרחית לתכנון הפיזי בחלקה.

הערה נוספת - ש/12 ג' קבעה את המבנה הקדמי בחלקה כמבנה לטיפול מיוחד, כולל הנחיות ספציפיות לערכי השימור. התכנית המבוקשת חסרה היבט זה במסמכי התכנית.

לאור האמור לעיל, הוועדה הממיינת לוועדת שימור מתנגדת לקידום התכנית.

- האורחים הציגו את התכנית המבוקשת וענו לשאלות.

סוגיות שעלו בדיון:

- השפ"פ שייך לשתי יח' הדיור המזרחיות בחלקה.
- בעלי הבתים לא רוצים לבנות בו מבנה, אלא רוצים לבנות בו בריכת שחייה וכו'.
- בחלקה הסמוכה מצפון, רצועת השפ"פ היא צרה יחסית לשאר השפ"פים.

- האורחים יוצאים מהדיון.
מתקיים דיון פנימי.

5

סוגיות נוספות שעלו בדיון הפנימי:

- דין השפ"פ בחלקה הנ"ל כדין כל השפ"פים לאורך רצועת השפ"פים.
- תכנון בקניין פרטי נקודתי מול תכנון מערכת.
- בניית מתקנים שאינם מגורים אך מקבעים מגורים (חניות, פרגולות, בריכות שחייה וכו').
- בחינת עתיד השפ"פים כשצ"פים, כשבילי טיול המזמינים את קהל המטיילים להיכנס ולטייל בין החצרות של פעם ולחוות את מרכז המושבה ההיסטורי לא רק מרחוב המייסדים.
- הבקשה להקטנת השפ"פ היא קיצונית ולא מותאמת לשטח השפ"פ/או למרקם הבנוי בסביבה.
- בדיקת הגדרה משפטית "מהו שפ"פ" והאם יש בו זכות מעבר לציבור. בהתאם להגדרה בחוק, תחזוקת השטח היא באחריות פרטית של בעל הקרקע (לעומת שצ"פ בו התחזוקה היא באחריות הרשות המקומית).
- בדיקת התייחסות רשויות מקומיות בטיפול תכנוני בשפ"פים בתחומן. האם היו תקדימים משמעותיים ומה הם.

בחינת המושג שפ"פ:

1. בבחינת המושג שפ"פ עולה כי הוא מושג תיכנוני המציין שטח הנמצא בבעלות פרטית, ושאינו מיועד לבנייה.
לשפ"פ יש ערך כלכלי שניתן לאמוד אותו, שטחו נכלל בחישוב זכויות הבנייה והוא מתוכנן בדרך כלל בצמוד למגרש אחר שבו נקבעו זכויות בנייה. ייתכן גם שפ"פ שמהווה חלק מפארק באזור מגורים או חלק מרחוב (כפי שקיים למשל בשכונות נווה הברון, השמורה ועוד).
הזכות לבחירת אופי הפיתוח והגינון של השטח, וכן תחזוקה שלו, חלה על בעלי השטח, זאת בניגוד לשטח ציבורי פתוח שהקמתו ותחזוקתו מוטלות על גוף ציבורי.
אי הבהירות בהגדרת השפ"פ היא האם הוא פתוח לכניסה לציבור. ישנן אסמכתאות לכאן ולכאן.





2. ככלל, הגדרת תכלית/שימוש ייעוד קרקע כלשהו, מופיעה בתב"ע החלה על המקרקעין. הגדרות, שימושים ותכליות שפ"פ, בתקנון ש/12ג':

ג) שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בירוק, משובץ ומותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח. שטח השפ"פ נחשב כחלק ממגרש המגורים לצורך חישוב שטחי הבניה.
בשטחים אלה אין לבצע כל עבודת בניה ויותר בודות פיתוח גנני ודרכי גישה להניה פרטית ובתוך החלקה לבעלי החלקה. בשטחים אלה יישמרו עצים קיימים ויינטעו עצים נוספים, וכל אלה יסומנו כחלק מן הבקשה להיתר. אין לעקור ואין לפגוע בעצים המסומנים כעצים לשימור, ובכל היתר לביצוע עבודות בניה ו/או תשתית יסומנו כל העצים לשימור ותינתן ערבות מתאימה להבטחת שימורם.
החניה הנדרשות למגרשים יהיו מחוץ לתחומי השפ"פ. בידי הועדה המקומית הרשות להעביר בתחומי השפ"פ קוי תשתית ובתנאי שהתשתית תהיה תת-קרקעית ושקווי התשתית יונחו בכפוף לכל דין ובאופן שלא יפגעו באפשרויות הבניה בחלקה.
בגבולות בין שטחים פרטיים פתוחים או בין שטח פרטי פתוח לשטח ציבורי מכל סוג שהוא, לא תותר הקמת גדר בנויה, שגובהה מעל 1.0 מ' מפני קרקע קיימים.

6

החלטת הוועדה לשימור:

1. אין חולק כי מדובר בשטח שמטרתו היא "שטח ירוק" לגינון וצמחייה הפנוי מכל אלמנט של בנייה.
2. הוועדה סבורה כי יש לשמור על האפשרות העתידית להשתמש ברצועות השפ"פ פים המקבילות לרח' המייסדים לכניסה לציבור, וכי יש לבחון את הנושא בראייה רחבה ומערכתית.
3. בהתייחסות פרטנית לתכנית המבוקשת, הוועדה מתנגדת לכל היבט של בנייה פרטית בשפ"פ ובכלל זה גם לבניית בריכת שחייה (שהקמתה דורשת חפירה, מערכות טכניות רבות, תשתיות ועוד).
לסיכום, הוועדה מתנגדת לאישור של שינוי כלשהו בתכניות נקודתיות בנושא זה. הוועדה מאשררת את החלטת הוועדה הממיינת ולא מאשררת את התכנית המוצעת.

3. תכנית מס' 353-0879213 – שינוי הוראות בחלקה 128 גוש 11306

מונה תדפיס הוראות – 5, מונה תדפיס התשריט – 3

נוכחים אורחים: רותם יוסף, מיכל וגיא איילון

תיאור הבקשה: תוספת זכויות בנייה בחלקה

מבקשים ובעלי הנכס: מיכל וגיא איילון

עורך הבקשה: רותם יוסף





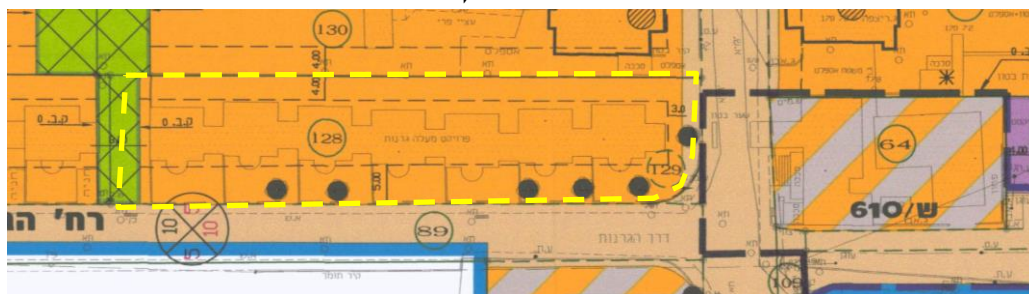
רקע:

חלקה בשטח של כ-1600 מ"ר, בתחום ש/12ג', ברח' הגרנות פינת המייסדים מול בית העלמין ובהמשך לשער ישי. ייעוד מגורים מיוחד.

תצלום אוויר



תשריט ש/12ג' – כולל עצים לשימור בחזית החלקה.



7

עיקרי התכנית המבוקשת:

תוספת שטח עיקרי כ-2.5% בהתאם לחוק. הקטנת קו בניין צדדי צפוני מ-4.00 מ' ל-3.90 מ'. הקטנת קו בניין מזרחי – לרח' המייסדים, במקום 5 מ', 4.80 מ'. נספח הבינוי מציג את תוספת הבנייה המבוקשת ביחיד הפינתית המזרחית, בפינת המבנה פונה לרחוב המייסדים בקומת הקרקע ובקומה א'.

החלטת הוועדה הממינת מיום 29.09.2020:

הוועדה אינה מתנגדת לתכנית בתנאים הבאים –

1. התכנית תובא לדיון ועדת שימור, כנדרש בתקנון התכנית המאושרת ש/12ג'.
2. בנספח הבינוי של התכנית חסר מידע. יש להוסיף לו חזיתות אופייניות וחתכי אורך ורוחב.
3. תוספת הבנייה המבוקשת תאושר בקומת הקרקע בלבד, בהתאם לתכנית ש/12ג' סעיף 16(5) גובה בנייה מירבי, להלן –

(5) גובהם של מבנים חדשים בחזית רחוב המייסדים, במרחק של עד 12 מ' מגבול מגרש, לא יעלה על קומה אחת בתוספת גג רעפים.

יש להוסיף את הסעיף הנ"ל גם בהוראות התכנית המבוקשת.





4. יש להוסיף בהוראות התכנית המבוקשת - תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור ועדת שימור לתכנית הבקשה להיתר.

- האורחים הציגו את התכנית המבוקשת וענו לשאלות.

סוגיות שעלו בדיון:

- המבנה הנוכחי הקיים בחלקה נבנה בהיתר שניתן ב-1994 טרם אישור תכנית ש/ג'12 וכבר הוא בעצמו לא עומד בהוראה של קומה אחת בלבד עד 12 מ' בחזית רחוב המייסדים. נבחנת העמדה, האם יש לחייב את בעלי המבנה לתכנון לפי ש/ג'12 למרות שהמבנה שלהם נבנה בהיתר וחורג בעצמו מהוראות התכנית.
- האורחים מיידיעים את הנוכחים כי קיבלו את ההמלצות לבנייה בקומת הקרקע בלבד. בתחילה סברו כי בקומה העליונה תהיה מרפסת פתוחה, אך לאחר מחשבה החליטו כי לקומת הקרקע ייבנה גג רעפים כמו הגג שכבר בנוי בה. מסמכי התכנית טרם עודכנו בהתאם.

- האורחים יוצאים מהדיון.
מתקיים דיון פנימי.

סוגיות נוספות שעלו בדיון הפנימי:

- התוספת המבוקשת בגובה 2 קומות תיראה כ"הדבקת" פיר ממ"דים. בכל מקרה, גם ללא הסעיף האמור בתכנית ש/ג'12, היא תיראה זרה וחריגה בנפחה ואינה רצויה בחזית לרחוב המייסדים.
- תוספת בנייה עם גג שטוח (למטרת מרפסת), "לא תתחבר" לנפח הצמוד עם גג הרעפים.
- גג הרעפים הצמוד בנוי באופן ייחודי - שקוע מעט בין שני קירות גמלון. כדי שתוספת הבנייה החדשה תיראה כחלק אינטגרלי מהמבנה, יש לתכנן ולבצע את פירוק גג הרעפים הקיים ובניית גג רעפים חדש כחטיבה אחת, מעל הנפח הבנוי ומעל הנפח החדש כאחד.

החלטת הוועדה לשימור:

הוועדה אינה מתנגדת לאישור התכנית בתנאים הבאים:

1. בנספח הבינוי של התכנית חסר מידע. יש להוסיף לו חזיתות אופייניות וחתכי אורך ורוחב.
2. תוספת הבנייה המבוקשת תאושר בקומת הקרקע בלבד, בהתאם לתכנית ש/ג'12 סעיף (5)16 גובה בנייה מירבי, להלן –

(5) גובהם של מבנים חדשים בחזית רחוב המייסדים, במרחק של עד 12 מ' מגבול מגרש, לא יעלה על קומה אחת בתוספת גג רעפים.

יש להוסיף את הסעיף הנ"ל גם בהוראות התכנית המבוקשת.

3. יש להוסיף בהוראות התכנית המבוקשת סעיף "הוראות עיצוב" - תוספת הבנייה תיראה כחלק אינטגרלי מהמבנה, כולל שימוש בחומרי גמר זהים לקיים וכולל הקמת גג חדש שייבנה כחטיבה אחת, מעל הנפח הקיים ומעל הנפח החדש כאחד.
4. יש להוסיף בהוראות התכנית המבוקשת - תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור ועדת שימור לתכנית הבקשה להיתר.





4. רח' המייסדים 34, חלקה 120 גוש 11306 - בקשה להיתר שינויים במבנה חדש עורפי

נוכחים אורחים: אסנת ואריאל אולצוור

תיאור הבקשה: שינוי חלק מקומת מרתף משטח שירות לשטח עיקרי והוספת שתי יח' אירוח בקומה א' – שינויים להיתר בנייה מס' 20181149 מיום 15.09.2019.

מבקשים ובעלי הנכס: אסנת ואריאל אולצוור
עורך הבקשה: פארס גאהאה

רקע:

מגרש בשטח של כ-700 מ"ר, מתוך חלקה ששטחה כ-1700 מ"ר. ייעוד מגורים מיוחד.

לבקשה זו קיימת תכנית מפורטת מס' 353-0689471 שאושרה למתן תוקף בימים אלו. התכנית מוסיפה זכויות בנייה לחלק המזרחי בחלקה. הבקשה להיתר אושרה טנטטיבית בתנאים בוועדה המקומית.

תצלום אוויר, לפני תחילת הבנייה בחלקה:



התייחסות ועדת שימור לתכנית שקיבלה היתר, 07.01.2019:

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 מזיזה מצבית.
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 – "יפר" כמשל, קירות פיתוח, מעקות, עצים, צמחייה, דלתות פילרים וכו'), כולל פתרון הכניסה לכלי רכב מרחוב המייסדים.
6. יש להגיש אישור יועץ תנועה לתכנית החניות.





התייחסות ועדת שימור לתכנית 353-0689471 לתוספת זכויות בנייה בחלק המזרחי בחלקה:

החלטת הוועדה לשימור:

1. הוועדה סבורה כי יש להתייחס לכל החלקה כאל מתחם תכנוני אחד, ולפיכך יש לכלול את כל החלקה בתחום הקו הכחול של התכנית.
2. הוועדה מתנגדת למקומות חנייה בתחום השפ"פ. יש למקם את כל מקומות החנייה הנדרשים בשטח המיועד למגורים.
בדיון הוצגה גישה אפשרית לכלי רכב מרח' ז'בוטינסקי. הוועדה תומכת באפשרות זו ל-4 מקומות חנייה הנדרשים עבור 2 יח' הדיוור בחלק המזרחי של חלקה 120.
3. היקף זכויות הבנייה המבוקשות ייבחנו עם מח' הנדסה, בכפוף להכלת הקו הכחול של התכנית על כל החלקה. מאחר ובחלק המערבי של החלקה קיימים מבנים לשימור ואילו החלק המזרחי של החלקה פנוי ממבנים לשימור, תוספת אחוזי בנייה צריכה להיות מתוכננת לכל החלקה כתא תכנוני אחד.

הערות נוספות:

- התכנית חסרה הנחיות לתיעוד ושימור שרידי הגדר והשער בתחום השפ"פ. יש לסמן אותם לשימור במסמכי התכנית ולהוסיף הנחיות שימור. להלן:
 - אין להרוס מבנה או חלקי מבנה המיועדים לשימור. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית, ע"פ סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבנייה התשס"ב – 2002.
 - אין לפגוע במבנה לשימור או בחלקי מבנה או בכל מרכיב מבני, למעט אלמנטים אדריכליים שנוספו למבנה המקורי. העתקה זמנית של אלמנטים מותרת רק אם היא הכרחית לביצוע ולשם הרכבה חוזרת במקום.
 - השימור יחזק שמירה של הקשרים ומשמעויות תרבותיות. כל שינוי מהקיים לצורך שימוש בן ימינו במבנה, יישקל כנגד אובדן המשמעות התרבותית הכרוך בכך.
 - קביעת דרגת שימור.
 - הכנת תיק תיעוד.
- תנאי לכל היתר בנייה בחלקה, כולל שיפוץ או תוספת למבנים קיימים, תהיה גם התייחסות לסוג השימור ולבנייה ולאופייה, פרטי שימור, חומרי גמר, עיצוב ובינוי וכו'.
- היתר הבנייה ייערך על פי המלצות תיק התיעוד ובתייעצות עם הוועדה לשימור של המועצה המקומית זכרון יעקב ובהתאם להנחיותיה.
 - יבוצע תיאום בין האדריכל והוועדה לשימור/מהנדס המועצה או מי מטעמם בנושא הנחיות לאופי הארכיטקטוני, היקפי הבנייה בקרבת המבנה לשימור, חומרי גמר, טכנולוגיית הבנייה ועוד.
 - תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה קבלת התייחסות הוועדה לשימור של המועצה המקומית.
- לא תהיה חובת חיפוי אבן של קומת המרתף ובתנאי שהמרתף יהיה בגמר טיח בהיר, על פי ש/ג12'.
- רוחב פתחים בקומת המרתף - יישאר על פי תכנית מאושרת ש/ג12', פרט לפתח אחד בלבד שיועד לכניסת כלי רכב לחנייה, ורוחבו יוכל להיות עד 4 מ' לכל היותר.
- הנחיה זו נועדה לשימור על אופי המתחם ולהבטיח את השתלבותו במרקם הבינוי ברח' המייסדים.
- יש להגיש תכנית מתוקנת לבדיקת המועצה.

הוועדה הממיינת בדקה את הבקשה להיתר ב-29.09.2020 וקיבלה החלטות, להלן:

הוועדה אינה מתנגדת לאישור הבקשה להיתר בתנאים הבאים:

1. כנדרש בתקנון התכנית המאושרת ש/ג12', התכנית תובא לדיון ועדת שימור.
2. התכנית שקיבלה היתר בנייה, עברה תיאום עם אדר' גובי קרטס בעת שהיה אדריכל אתר ונערכה לפי הנחיותיו ולפי הנחיות ועדת השימור. היא כוללת חלונות בפרופורציות אנכיות ותריסי עץ חיצוניים בהתאם להוראות ש/ג12'.
יש להטמיע הנחיות אלו גם בתכנית שינויים להיתר ולשנות את החלונות לפרופורציות אנכיות, להוסיף תריסי עץ חיצוניים ולהוסיף מידות לחלונות, כמו בתכנית היתר הבנייה המקורי.
3. תכנית הבינוי הכללית המופיעה בבקשה להיתר לא מקובלת על הוועדה הממיינת. היא פוגעת בצביון המרקם ההיסטורי של היישוב בהיותה מתעלמת מערכי השימור הקיימים בחלקה ומהוראות תכנית ש/ג12'. להלן:
 - המבנה הצפוני שנקבע "מומלץ לשימור" ב-ש/ג12' נהרס בתכנית הבינוי.
 - המרקם הבנוי האופייני של חצר חקלאית (שהשתמר מאז שנבנה ב-1885 עד היום) נהרס בעת שהתמלא בבניינים ומקומות חנייה ביניהם, בבינוי סמי-כפרי סטנדרטי וצפוף.





תכנית הבינוי מציגה מיצוי זכויות בנייה בחלקה כחלק מהוראות ש/12ג' להצגת מיצוי זכויות, אך באותה עת סותרת את הוראות ש/12ג' ואת מטרתה. על תכנית הבינוי רשום שאינה כלולה בהיתר. אם כך יש להסיר אותה מהבקשה להיתר (היא הופיעה גם בתכנית שקיבלה היתר) או לשנות אותה כך שהיא תייצג בנאמנות את ערכי השימור של המרכז ההיסטורי בזכרון יעקב.

בעקבות החלטת הוועדה הממיינת, הוגשה תכנית הכוללת:

- חלונות בפרופורציות אופקיות.
- תריסי עץ חיצוניים לחלונות - בהתאם להחלטת הוועדה הממיינת.
- תכנית הבינוי למיצוי זכויות בחלקה - שונתה חלקית.

- האורחים הציגו את התכנית המבוקשת וענו לשאלות.

סוגיות שעלו בדיון:

- תוספת הבנייה המבוקשת תואמת את התב"ע שאושרה בימים אלו.
- הבנייה המבוקשת תיבנה בהמשך למבנה הבנוי, על המרפסת הפתוחה. גג הרעפים ייבנה בהמשך לגג הקיים, כחטיבה אחת.
- הסבת רוב קומת המרתף לשטח עיקרי.
- המשמעות העתידית של התכנית למיצוי זכויות.
- חלונות תואמים ש/12ג' כפי שאושר בהיתר בנייה לעומת החלונות בבקשה להיתר שינויים.
- בתכנית שקיבלה היתר ניתן דגש רב על ידי ועדת שימור ואדריכל האתר להתאמת צורת החלונות לדרישות ש/12ג' (לחלונות אנכיים), אך תוך הפעלת שיקול דעת והתחשבות בבעלי הנכס. חלונות שמהווים יציאה למרפסת/גינה אושרו לחרוג ולא להיות "אנכיים".

11

- האורחים יוצאים מהדיון. מתקיים דיון פנימי.

סוגיות נוספות שעלו בדיון הפנימי:

- החשיבות בשמירה על מאפייני הבנייה של מושבות הברון גם בבנייה חדשה, וגם במבנה אחורי שאינו ניצפה מהרחוב אך ניצפה ממגרשים שכנים, בין הבתים וכו'.
- החוויה של המרקם ההיסטורי לא מסתכמת רק בחזית לרחוב המייסדים, אלא גם בעורף החלקות.
- היתר הבנייה המקורי עבר בדיקה רבה ומוקפדת, בנושא התאמת הבנייה החדשה למאפייני זכרון יעקב ההיסטורית ולדרישות התב"ע החלה, הן על ידי ועדת שימור והן על ידי אדריכל אתר של הוועדה המקומית בזמנו.
- שינוי של הנושאים הנ"ל שתואמו בהיתר המקורי לא מקובל על הוועדה לשימור.
- העדר התייחסות של הפיקוח של הוועדה המקומית ליישובי הברון לנושא.

החלטת הוועדה לשימור:

1. ועדת השימור לא מאשרת את תכנית השינויים המבוקשת, אם החלונות בתכנית לא יהיו בפרופורציות אנכיות, כולל ציון מידת כל חלון בתכנית. הכל כמו בתכנית שקיבלה היתר בנייה מס' 20181149 ובהתאם להוראות ש/12ג'. על הוועדה המקומית לוודא שהחלונות שבוצעו בפועל הינם אנכיים ולפי היתר הבנייה הקיים. יש לציין שהתב"ע החדשה בחלקה שמספרה 353-0689471, שקיבלה תוקף ממש כעת בספטמבר 2020, כללה את הוראות העיצוב והבינוי של תב"ע ש/12ג', למעט מס' סעיפים המפורטים בה שאינם נוגעים לפרופורציות הפתחים.





מאחר וכך, הרי שתכנית השינויים המבוקשת אינה עומדת גם בהוראות התב"ע הנ"ל בעניין עיצוב ובינוי וגם מטעם זה יש לשנות את פרופורציות הפתחים בתכנית. (הודעה על אישור תכנית 353-0689471 פורסמה בילקוט הפרסומים 9101 ביום 16.09.2020).

2. תכנית כל החלקה – תכלול את דרך הגישה לכלי רכב מרחוב המייסדים, וללא מיצוי זכויות. יש לסמן בה את המבנים שנקבעו לטיפול מיוחד ומומלצים לשימור בתב"ע המאושרת ש/12ג', ולהסיר ממנה את שני מקומות החנייה בקדמת החלקה לרח' המייסדים (לא ברור לאיזה יח"ד החניות הללו משויכות, מאחר ומקומות החניה של 2 יח"ד + 2 יח' האירוח שכלולים בהיתר, ממוקמים כולם ממזרח לשפ"פ).

- זיו דשא ראש המועצה ממנה את מאיר ואנונו למנהל הישיבה בסעיפים הבאים במקומו (אחיו הוא עורך תיקי התיעוד), ויוצא מהדיון.

5. רח' הנשיא 42 – גוש 11301 חלקה 13

נוכחים אורחים: עזי יעקבי ומאיר אפשטיין

תיאור הבקשה: הצגת תיק תיעוד ואישורו. עדיין אין תכנית.

מבקשים ובעלי הנכס: משפחת יעקבי
עורך תיק התיעוד: מאיר אפשטיין

רקע:

חלקה בשטח כ-1 דונם, מול מגרש מכבי ברח' הנשיא. מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית, סעיף 174, תחת קטגוריה של מבנים משנות ה-40-50, בדרגת שימור 3-4. בתכנית המתאר הכוללת (בהפקדה) נמצא בתחום מרקם שימור. נמצא באזור מגורים ב', צפיפות של 4 יח"ד/דונם.



מאיר אפשטיין מציג את תיק התיעוד ועונה לשאלות: המבנה נבנה בשנת 1958 (היתר בנייה ניתן שנתיים קודם לכן). בחזית נבנתה מרפסת פתוחה מקורה שנסגרה בקירות וחלון בשנות ה-80.

הבית תוכנן על ידי אדרי' משה קרופיק. כולל מאפיינים של הסגנון הבין-לאומי כגון, אדריכלות של נפחים גיאומטריים ברורים, א-סימטריה, אלמנטים אופקיים (הקרניז שהיה בחזית הראשית נטמע בקיר עם סגירת המרפסת) תכנון פונקציונלי, חופשי מקישוטים ועוד.





הערכת אתר מתוך תיק התיעוד:
"בנספח השימור ותשריט השימור בתכנית הכוללת של זכרון יעקב 353-0440131 על פי יעוץ שימור של הדס שדר, מבנה המגורים בחלקה 13 בגוש 11301 לא נכלל ברשימת המבנים לשימור. מבנה המגורים של בית אדלר יעקבי לא שונה בצורתו החיצונית למעט סגירת המרפסת הצפונית (לחזית ראשית). חזית זו בולטת כלפי הרחוב וניכר שבוצע שינוי במבנה. דרגת השימור מאפשרת ביצוע שינויים במבנה שינוי ללא הכר את צורתו, פרטיו וסגנונו האדריכלי. בשל כך ניתן לבצע בינוי חדש בחלקה בהתאם לזכויות התכנית המפורטת ולהקים בינוי חדש".

- האורחים יוצאים מהדיון.
מתקיים דיון פנימי.

סוגיות שעלו בדיון הפנימי:

- מבנה אופייני לתקופתו. על אף השינוי שנעשה במרפסת הקדמית, הבית נשמר והאלמנטים המקוריים המאפיינים את תקופת הבנייה שלו ניכרים בו בבהירות רבה.
- חשיבות יתר למבט מהרחוב אל המבנה מכיוון צפון מזרח, הצופה על הכניסה והמרפסת הסגורה.
- חשיבות לבחינת השתלבות המבנה בין שאר המבנים ברחוב שניבנו באותה תקופה.
- האם ניתן לממש את זכויות הבנייה בחלקה וגם לשמור על המבנה.
- האם ניתן להוסיף למבנה תוספות בנייה ברוח המבנה הקיים.

החלטת הוועדה לשימור:

תיק התיעוד מהווה בסיס מידע טוב להתחלת תהליך תכנון.

יחד עם זאת וטרם התחלת תכנון, יש להשלים את הנקודות הבאות בתיק התיעוד:

1. להוסיף צילומים ישנים של המבנה (העובדה כי הוא נשאר בבעלות אותה המשפחה מאז שנבנה, יכולה לתרום לעניין).
2. להוסיף צילומים/שרטוטים לבחינת השתלבות המבנה עם שאר מבני הרחוב, נפחית וסגנונית.
3. להוריד מהערכת אתר את הפיסקה האחרונה הקובעת כי ניתן לשנות את המבנה וכו'. במקומה ניתן לתת הערה כי בתכנון עתידי של הבינוי בחלקה, יש לבחון בינוי חדש ותוספות בנייה ברוח המבנה הקיים.

6. רח' הרצל 16 – גוש 11306 חלקה 88 (יקב סומק)

נוכחים אורחים: מאיר אפשטיין, הילה וברק דהאן

תיאור הבקשה: הצגת תיק תיעוד ואישורו.

מבקשים ובעלי הנכס: ברק והילה דהן (במקור משפחת אשכנזי, סבים של ברק דהן)
עורך תיק התיעוד: מאיר אפשטיין

רקע:

חלקה בשטח כ-1 דונם.

בתחום תכנית ש/ג12, שלא קבעה את המבנים לשימור אך קבעה את העץ בחזית לשימור. מופיעה ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית, סעיף 231, בדרגת שימור 1-2.





צילום אוויר עדכני של החלקה :



בתכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה) החלקה מופיעה בנספח השימור, סעיף 1.5.40 להלן, וגם במפת חצרות חקלאיות במרכז המושבה (מפה שמופתה בעזרתו של ברק דהן בעל החלקה).

	<p>שם: 1.5.40 חצר ציפורה ואפרים אשכנזי - הרצל 16</p>
 <p>בית המגורים</p>	<p>מיקום (גוש/חלקה): 11306/88</p> <p>בעלות: פרטית</p> <p>תיאור פיסי: בית המגורים קובייתי בעל גג רעפים בן שתי קומות. חזית סימטרית וכניסה צידית. חלונות ארוכים וגבוהים. חלקם יוצא למרפסות. מבני החצר משמשים כיום כיקב בוטיק מסחרי.</p> <p>מצב פיסי: תקין</p> <p>שנת הקמה: שנות הארבעים המאוחרות – חמישים (אינו נראה בתצ"א משנת 1946)</p>
 <p>החצר האחורית המשמשת כיקב בוטיק</p>	
<p>רקע היסטורי: מבטא את הבנייה המאוחרת של בני המושבה: בתי מידות על חצר, תוך הותרת חצר קדמית מפוארת (קו הרחוב ב"הרצל" עומד על 7 מטרים). נבנה על ידי ציפורה ואפרים אשכנזי. כיום מתגורר בו ברק דהן, הנכד, ומפעיל בו את יקב סומק.</p> <p>לפי אברהם צאירי: ציפורה אשכנזי היתה אשת עסקים אשר בנתה עסק לאספקת חומרי בנייה בתמורה לדירות מהקבלנים.</p>	
<p>שימוש נוכחי: מגורים ויקב בוטיק</p>	
<p>הערות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חשיבות לחזית הנראית לחללים הציבוריים, לגובה ולמבני החצר. • נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12/ג. 	

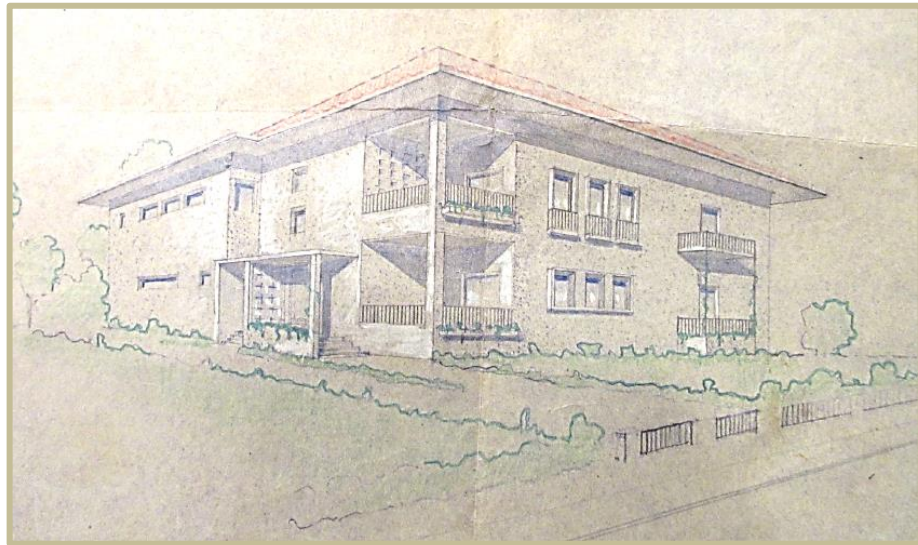
מאיר אפשטיין מציג את תיק התייעוד ועונה לשאלות: הבניין תוכנן על ידי אדריכל זאב ברלין, בנו של אדריכל יוסף ברלין (מהאדריכלים החשובים בתקופת ההתיישבות. בנו זאב הצטרף אליו למשרד בשנות ה-30). קיימים מס' מבנים נוספים של אדר' זאב ברלין בזכרון יעקב.

בניית הבניין החלה ב-1947.





הבניין נשמר היטב כפי שנבנה, למעט סגירת מרפסות.
סקיצה של אדר' המבנה, מתוך תיק התיעוד:



תיק התיעוד מוגש בעקבות בקשה להיתר שהוגשה בדצמבר 2019 למועצה, מטרתה בעיקר מתן רישוי למצב קיים.

מענה לשאלות שעלו בדיון:

- חומרי הבנייה של בית המגורים הם לבני סיליקט בקירות החיצוניים ובלוקים בקירות הפנימיים.

15

החלטת הוועדה לשימור:

תיק התיעוד מרשים ומהווה בסיס מידע טוב וברור.
מדובר בחלקה משמעותית בהתפתחות היישוב – ממבני הדור השני, השומרת על המורשת של חצר חקלאית גם בימינו.
ישנה חשיבות בשמירה על חזיתות בית המגורים הניצפות לציבור.
יש להוסיף לתיק התיעוד את הנקודות הבאות:

1. להוסיף פירוט על חומרי הבנייה, לפי עדותו של ברק דהן. יש לציין כי מדובר באבן דרך משמעותית בהתפתחות הבנייה בזכרון, וככל הידוע בשנים אלו נעשה המעבר מבניית אבן לבנייה בבלוקי בטון ו/או דבש.
2. להוסיף דוגמאות למבנים בתכנונו של אדר' זאב ברלין בזכרון.
3. לסקור בקצרה את התפתחותו של רח' הרצל.

