



21 פברואר 2021
ט' אדר תשפ"א

פרוטוקול ועדת שימור מס' 2/21

שהתקיימה ביום ב' 15.02.2021, ג' אדר תשפ"א - ישיבה מקוונת (זום)

השתתפו חברי הוועדה לשימור:

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

נעדרו חברי הוועדה לשימור:

מר צחי ברוך	חבר מועצה, חבר ועדה
גבי' תמי בר-ששת	חברת מועצה, חברת ועדה

השתתפו נציגי גופים מקצועיים:

אדרי' נעמה נאמן מזרחי	המועצה לשימור אתרי מורשת
-----------------------	--------------------------

נעדרו נציגי גופים מקצועיים:

אינג' מנדי שפיגלר	מהנדס הוועדה המקומית יישובי הברון
גבי' ענת שריד	נציגת מתכנתת המחוז

1

נכחו בעלי עניין ואנשי מקצוע:

גבי' יעל סוקולר	מבעלי הקרקע, סעיף 2
מר ניסן סוקולר	מבעלי הקרקע, סעיף 2
מר ערן גל	מבקש, סעיף 2
אדרי' אסנת אולצוור	עורכת הבקשה להיתר, סעיף 2
גבי' אתי הלפרין	מבעלי הקרקע והמבקשים, סעיף 3
מר אלי גינסבורג	מבעלי הקרקע והמבקשים, סעיף 3
מר איתן אלהרר	מבעלי הקרקע והמבקשים, סעיף 3
עו"ד נדב כנפו	מבעלי הקרקע והמבקשים, סעיף 3
אדרי' מור בללטי	עורך הבקשה להיתר, סעיף 3
גבי' רונית יעקובי אזולאי	יזמית, סעיף 4
מר שלמה מימון	יזם, סעיף 4
אדרי' זיו אריוב	עורך הבקשה להיתר, סעיף 4
גבי' עפרה קובלינר	מבקשת ומבעלי הקרקע, סעיף 5
אדרי' לור מנדל	עורכת הבקשה להיתר, סעיף 5
מר שי צוקרמן	מבעלי הקרקע, סעיף 6
מר רובי קפלן	מבעלי הקרקע, סעיף 6

העתקים:

חברי ועדת שימור	מזכיר המועצה
מר דני ביתן	מתכנתת המחוז
גבי' ליאת פלד	רישוי, הוועדה המקומית יישובי הברון
אינג' אלה קוסטובצקי	רישוי, הוועדה המקומית יישובי הברון
גבי' אורטל קונסטנטין	
נוכחים ומוזמנים	





רשימת הנושאים:	
נושא	דרגת שימור
1 רח' הברושים 13 – ערעור על החלטה מדיון קודם בנושא "חלונות עץ"	1
2 רח' הנדיב 29 – לגליזציה לשירותים והרחבת מטבח במסעדת אומה	1 חזיתות לשימור ב-ש/12ג'
3 רח' המייסדים 38, חצר הלפרין – הקמת 4 יח"ד + 1 קיימת	1 בית מגורים - לטיפול מיוחד ב-ש/12ג' רפת - ללא סטטוס שימורי ב-ש/12ג'
4 רח' הברושים 1 – פרה רולינג להקמת 2 יח"ד	2
5 רח' הברושים 10, ליד בית דניאל – ערעור על החלטת ועדה ממיינת בנושא "גג רעפים"	מרקם שימור
6 מבנים בנחל זכרונה	הכנסה לרשימת השימור של המועצה
7 שיפוץ אלדו, רח' המייסדים פינת רח' הנדיב	לטיפול מיוחד ב-ש/12ג'

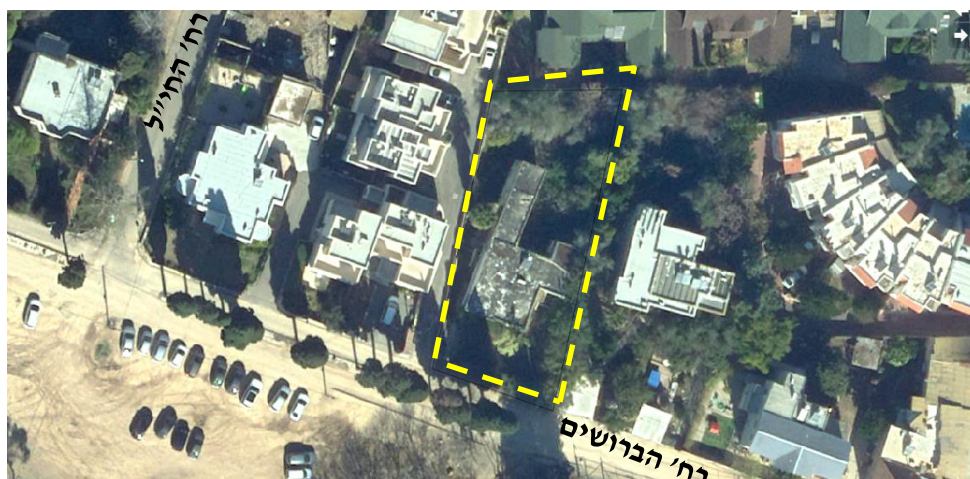
פירוט והחלטות:

1. רח' הברושים 13, גוש 11302 חלקה 9 – דיון פנימי
תיאור הבקשה: ערעור על החלטת ועדת שימור מהדיון הקודם, בנושא "חלונות עץ" בתכנית שינויים להיתר בנייה קיים

מבקשים ובעלי הנכס: לאה הירשלנד

רקע:

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



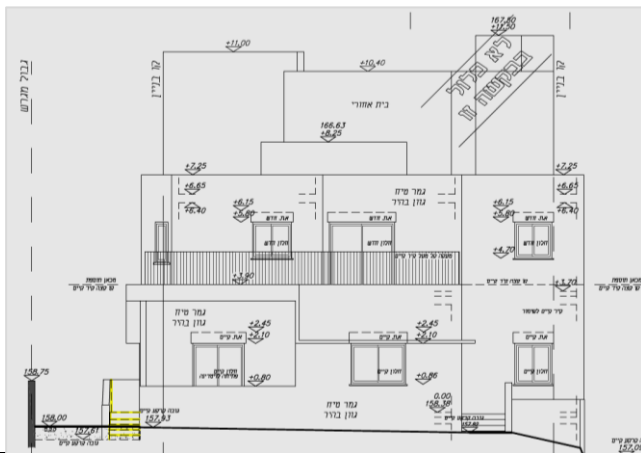


למבנה הוכן תיק תיעוד ב-2018, מתואר בו כי -
המבנה נבנה ב-1936. תוכנן על ידי משה קרופיק שתיכנן בתי מגורים רבים ברחובות הסמוכים,
וניבנה עבור צבי שוורץ, שהיה מכונאי ביקב, ובני משפחתו.
משפחת שוורץ החזיקה בנכס במשך כ-6 עשורים.
התיק קבע כי הערכים האדריכליים-אסתטיים, הסביבתיים-אורבניים וההיסטוריים של המבנה
הם בינוניים.

היתר בנייה קיים ממרץ 2020.
כעת מבוקשת תכנית שינויים. התכנית נידונה בהליך פרה-רולינג בוועדת שימור בספטמבר 2020
ובדיון הקודם של ועדת שימור ב-18.1.21.



מבט תלת מימדי מבוקש



חזית לרחוב הברושים

החלטת ועדת שימור בדיון הקודם הייתה:

- בנוגע למבנה הקדמי - אין התנגדות לאישור הבקשה להיתר.
יש "לשמור" על חומרי הבנייה כפי שקיים במבנה המקורי כדי להדגיש את ערכיו – טיח
חוץ בהיר וחלק, חלונות עץ ותריסי גלילה, הן בקומות הקרקע הקיימת והן בקומה החדשה.

בעלת הנכס פנתה למועצה בבקשה לשקול מחדש את ההחלטה בעניין חלונות עץ, והיא מבקשת
לאפשר במבנה התקנת חלונות אלומיניום.
מדובר בחלונות עץ מקוריים שניבנו במבנה מלכתחילה ועדיין קיימים במבנה היום:



החלטת הוועדה לשימור:

הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר התקנת חלונות אלומיניום או ברזל במקום חלונות עץ.
המאפיינים העיקריים בחלונות הקיימים הם גוון הפרופילים (שמנת בהיר) ויחסי המידות
האנכיים של כנפי החלונות. על מאפיינים אלו יש להקפיד ולשמור בחלונות החדשים.





2. מסעדת אומה, רח' הנדיב 29, גוש 11303 חלקה 4
תיאור הבקשה: מתן רישוי להרחבת מטבח ושירותים למבנה קיים

נכחו בדיון: ערן גל מבקש
יעל וניסן סוקולר בעלי הנכס
אסנת אולצוור עורכת הבקשה להיתר

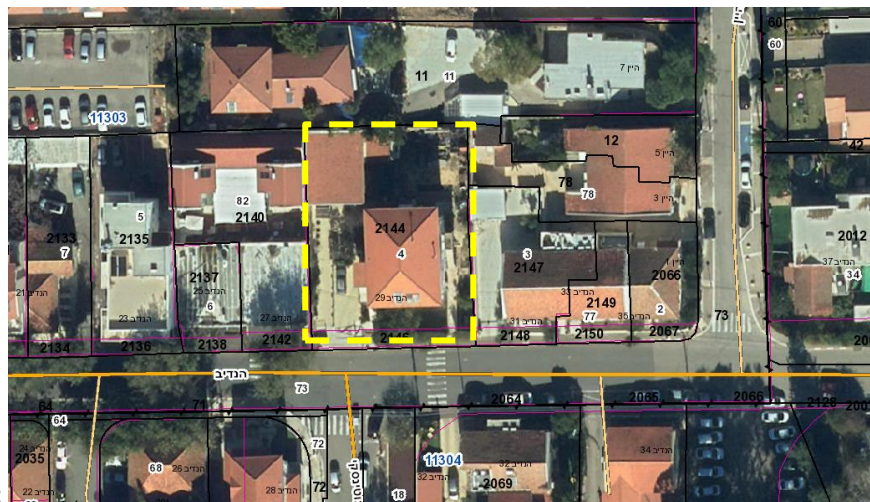
רקע:

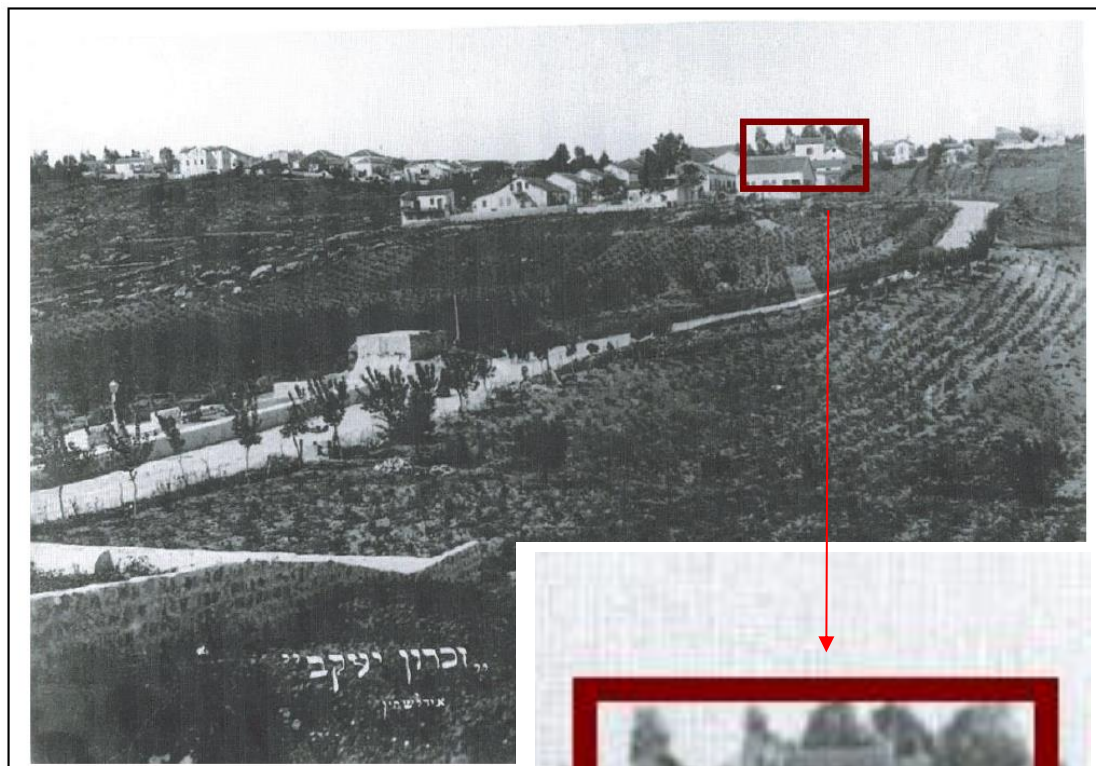
התכנית החלה במקום – ש/1121א', ש/12ג'.
החלקה נמצאת צמוד לאורוות הברון ממזרח, כלולה ברשימת השימור של המועצה המקומית (סעיף 111 – מבנה אבן משופץ בחצר) בדרגת שימור 1.
בתכנית ש/12ג' כל חזיתות המבנה נקבעו "חזיתות לשימור".

התייחסות תכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה), להלן:

	שם: 1.5.50 מבנה חצר אחורי מאבן (משופץ) - הנדיב 29
	מיקום (גוש/חלקה): 11303/4
	בעלות: פרטית.
	תיאור פיסה: מבנה חצר מאבן בעל גג משופע חד שיפועי
	מצב פיסה: משופץ שנת הקמה: צמוד לאורוות הברון ולכן כנראה בסביבות 1887
רקע היסטורי (לאורוות הברון): מבנה שירות לאורוות. מופיע בתוכנית ההתחלתית של המושבה. המבנה הפנימי שישמש לסוסים, בקומה השנייה התגוררו הסייסים ובחזית חנו הדיליגנסים.	
שימוש נוכחי: משמש כפאב	
הערות מיוחדות: חלק ממבנה אורוות הברון. אורוות הברון נכללות בתחום תוכנית מפורטת ש/12ג': מבנה לטיפול מיוחד	

צילום אוויר, 2017





צילום מאוסף הארכיון הציוני, משוער 1900

5



צילום משנות ה-60 (תיארוך על פי ניסן סוקולר, צלם לא ידוע. מארכיון המועצה)





חזית, 2012



מצב קיים

6

זכויות בנייה מאושרות ב- ש/ג'	בנייה בפועל	בנייה מבוקשת למתן רישוי
452 מ"ר	264 מ"ר מגורים 102 מ"ר מסחר 366 מ"ר בסה"כ	כ-50 מ"ר מסחר

הבקשה להיתר נידונה בוועדה הממיינת לוועדת שימור, להלן החלטתה:

1. מדובר במבנה לשימור, אחד היפים והמשמעותיים ברחוב הנדיב, וצילומי החזיתות מהשנים שחלפו מדברים בעד עצמם.
2. הוועדה סבורה כי חזית המבנה כפי שנוצרה בצילום משנת 2012 מבטאת את הערכים שיש לשמר בצורה המיטבית. מומלץ לפרק את האלמנטים שמסתירים את החזית מהרחוב (כולל פירוק סגירת החורף) ולחשוף אותה למרחב הציבורי, כפי שהיה בשנת 2012.
3. הבקשה להיתר לגליזציה לשירותים והרחבת מטבח תובא לדיון ועדת שימור, ותידון על פי קביעות קודמות העוסקות בגליזציה.





מהלך הדיון :

אסנת אולצוור מציגה את תכנית הבקשה להיתר - תוספות הבנייה ניבנו מבנייה קלה, כדי שלא לפגוע במבנה לשימור.
בחזית בנויה עכשיו סגירת חורף, שתפורק בסיום החורף בקרוב.

סוגיות שעלו בדיון :

- החזית המזרחית שבה תוספת הבנייה המבוקשת, מוסתרת מאחורי בית המגורים.
- החזית הדרומית היא החזית החשובה.
- הצמחייה המטפסת על מבנה אורות הברון ובעיקר הבוגנוויליה (שהיא צמח מטפס המשתלט בקלות יחסית), עלולה לייצר נזק למבנה. יש לקחת את הנושא לתשומת לב ולמנוע מהצמחייה להזיק למבנה.

- ערן גל, יעל סוקולר, ניסן סוקולר ואסנת אולצוור יוצאים מהדיון. נערך דיון פנימי.

החלטת הוועדה לשימור :

אין התנגדות לתכנית הבקשה להיתר.

יש לפרק את סגירת החורף בהתאם למועדים המוגדרים (הרכבה ופירוק על פי מועדים מוגדרים) כדי לחשוף את החזית הדרומית למרחב הציבורי, כפי שהיה בעבר.

3. חצר הלפרין, רח' המייסדים 38 גוש 11306 חלקה 90

תיאור הבקשה : תוספת 4 יח"ד חדשות + שיפור מיגון במבנה קדמי לשימור

7

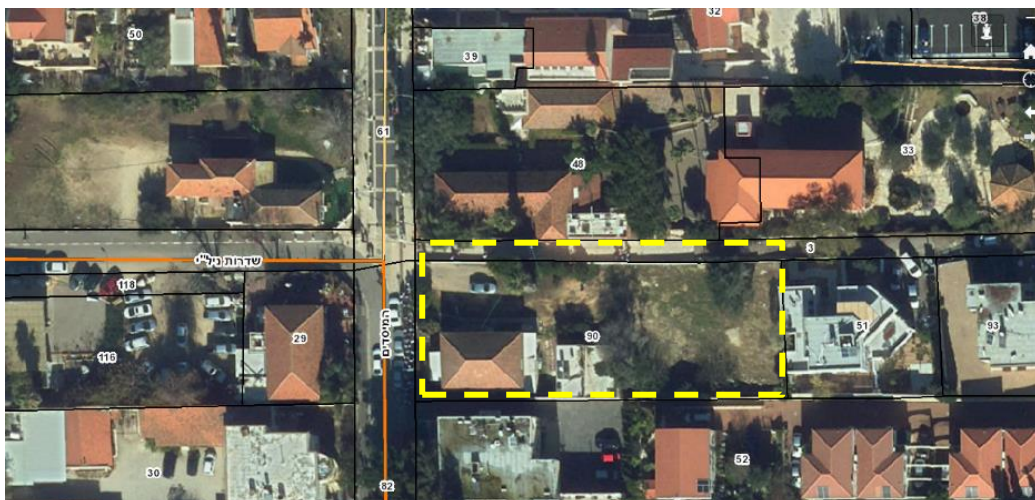
נכחו בדיון :	אתי הלפרין	מהמבקשים ובעלי הנכס
	אלי גינסבורג	מהמבקשים ובעלי הנכס
	איתן אלהרר	מהמבקשים ובעלי הנכס
	עו"ד נדב כנפו	מהמבקשים ובעלי הנכס
	אדרי' מור בללטי	עורך הבקשה להיתר

רקע :

התכנית החלה במקום – ש/1121א', ש/112ג'.

החלקה נמצאת סמוך לבית אהרונסון ולשער הכניסה למדרחוב דרך היין. בחלקה בנוי בית מגורים + מחסן + רפת.

לאורך חזית החלקה לרחוב המייסדים קיימת הפקעה ברוחב 2 מ' לטובת הרחבת הרחוב.





החלקה כלולה ברשימת השימור של המועצה המקומית (סעיף 75 – בית בחזית + מחסן אבן)
בדרגת שימור 1.
בתכנית ש/12 ג' בית המגורים נקבע כמבנה לטיפול מיוחד.
החלקה בבעלות משפחת הלפרין מאז העלייה על הקרקע (1882).

מתוך תיק התיעוד (2012):



חזית צפונית של בית המגורים, 1952



חזית צפונית של מבנה הרפת, 2012

בדיונים קודמים של ועדת שימור:

וועדת שימור התנגדה להריסת מבנה הרפת ותתמוך בתכניות שישמרו את הרפת וידגישו אותה בחלקה.





התייחסות תכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה):
החלקה מופיעה בנספח השימור בסעיף 1.5.15 תחת נרטיב "המושבה/בתי מגורים":

		שם: 1.5.15 חצר הלפרין - המייסדים 38
		מיקום (גוש/חלקה): 11306/90
		בעלות: פרטית
		תיאור פיסה: מבנה קובייתי עם גג רעפים, חד קומתי.
		מצב פיסה: תקין
	חזית	שנת הקמה: על המבנה כתובת חקוקה באבן משנת תרנ"ב (1882). 1885-1887
		רקע היסטורי: חלק מבתי הראשונים.
		שימוש נוכחי: מגורים
		הערות מיוחדות:
	מבני חצר (נצפים מסמטת נילי)	- יש חשיבות לחזיתות הפונות לרחוב ולסמטה. - מבנה החצר נראה אותנטי. - נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12 ג: לטיפול מיוחד

הבקשה להיתר נידונה בוועדה הממיינת לוועדת שימור, להלן החלטתה:

1. הבקשה להיתר תובא לדיון ועדת שימור.
2. הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת מיטיבה עם היבטי השימור במקום (לעומת התכנית שקדמו לה) ומברכת על התקדמות הנושא. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לעשות מאמץ נוסף לשמור על מבנה הרפת, לחשוף את החזית הצפונית שלו (לא להסתיר אותה על ידי בנייה חדשה), ולצמצם למינימום את מס' הפתחים החדשים המבוקשים בקירות. הוועדה מציינת כי מבנה הרפת הוא ייחודי ביישוב, ממוקמת במיקום משמעותי, בכניסה למדרחוב ולמוזיאון בית אהרנסון. בעבר היו עוד מס' מבנים כאלה בזכרון יעקב אך הם נהרסו וככל שידוע הרפת הזו היא האחרונה שנשארה. לשמירה על יציבות המבנה, מומלץ להרחיק מעט את הבנייה המבוקשת בסמוך/צמוד לרפת.
3. יש להקדיש תשומת לב נוספת לתכנון הפתחים בבנייה החדשה - פתחים אנכיים לפי הנחיות ש/12 ג' (תשומת לב לחלונות משולשים, חלונות מרובעים, מלבניים אופקיים).
4. יש להוסיף התייחסות לטיפול מיוחד (לפי הנחיות ש/12 ג') במבנה הקדמי.
5. מומלץ למקם את הקולטנים על שיפועי הגג (ייתכן שיש לשקול לשנות/להוסיף את כיוון השיפוע) ולמקם את דודי המים בחללים מתחת לגגות הרעפים, במקום לבנות מסתורי דודים.
6. יש לוודא שהבנייה המתקרבת למבנה הקדמי במרחק 1.10 מ' ממנו לא תפגע בו.





מהלך הדיון :

מור בללטי מציג את התכנית, סוקר את "האבולוציה" שלה במהלך השנים האחרונות ומשיב לשאלות :

לגבי שימור מבנה הרפת, מור משיב - בתוך חלל מבנה הרפת נוצרת לחות ברמה מאוד גבוהה ויש צורך לייצר בידוד למבנה. התכנון הוא ליישם ציפוי קלקר בעובי 5 ס"מ מבחוץ על גבי מבנה הרפת, וברצפה לייצר איטום הפוך וכך לבודד את המבנה. פתיחת הפתחים היא כדי לאפשר שימוש רגיל במבנה שניבנה בעבר עבור בעלי חיים, ולאורר את המבנה שלא יישאר טחוב ורטוב כפי שהוא היום. לגבי טיפול מיוחד במבנה הקדמי – מור משיב כי יש כוונה לבצע טיפול משקם לארגז הרוח, לצבוע מחדש את המרפסות, לאטום את המבנה ולשחזר את הגדר.

- מור בללטי, אתי הלפרין, אלי גינסבורג, איתן אלהרר ונדב כנפו יוצאים מהדיון. נערך דיון פנימי.

החלטת הוועדה לשימור :

הוועדה סבורה כי התכנון המבוקש הוא חיובי בבסיסו וכי הוא מיטיב עם ערכי השימור במקום ומברכת על ההתקדמות בנושא.

אין התנגדות לאישור הבקשה להיתר, בתנאים הבאים :

1. מאחר ומבנה הרפת הוא ייחודי, חשוב לחשוף את החזית הצפונית שלו לכיוון סימטת ניל"י (ולא להסתיר אותה על ידי בנייה חדשה). הוועדה סבורה כי ניתן לעשות זאת תוך שינויים מינוריים בתכנית.

2. יש לתכנן את הפתחים בבנייה החדשה לפי הנחיות ש/12ג' (פרופורציות אנכיות וכו').

3. יש לפרט את מהות הטיפול המיוחד במבנה הקדמי (לפי הנחיות ש/12ג') בתכנית הבקשה להיתר.

תיאום הסעיפים לעיל (והגשת תכנית בקשה להיתר מתוקנת בהתאם) יהיה מול מח' הנדסה של המועצה.

10

4. רח' הברושים 1, גוש 11302 חלקה 3 – פרה רולינג

תיאור הבקשה : תוספת 2 יח"ד כתוספת ל-2 מבנים לשימור – פרה רולינג (הצגת בינוי גושני)

נכחו בדיון : אדר' זיו אריוב
רונית יעקובי אזולאי
מתכנן יזמית
שלמה מימון יזם

מבקשים ובעלי הנכס : משפחת פישר

רקע :

חלקה בשטח של כ-2,000 מ"ר.

בתחילת רחוב הברושים, צמוד לכניסה לבית דניאל.

החלקה כלולה ברשימת השימור של המועצה המקומית (סעיף 143 – בית קדמי ואחורי) בדרגת שימור 2.

בנספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה), החלקה מופיעה ברשימת "אתרים לבדיקה בעת הכנת תכנית מפורטת או בקשה להיתר בנייה", סעיף 29 ברשימה.





לחלקה נעשה תיק תיעוד על ידי שחר חבוב ומאיר אפשטיין, ב-2012 "בתי משפחת ברונשטיין".
להלן:

חלקת משפחת ברונשטיין מכילה כיום 22 דונם. בחלקה זו מצויים שני מבנים. מבנה בצפונה חלקה בגודל של כ-40 מ"ר לקומה. מבנה זה נבנה בשנת 1947. כיום בעל שתי קומות. בשלב הראשון היה מבנה בעל קומת קרקע עם מדרגות לגג ששימש עמדת הגנה ותצפית. בשלב מאוחר יותר, הושלמה הקומה השנייה למגורים. הושלם המעקה הבנוי עד לגובה של כ-2.8-4 מ' ונוסף גג רעפים. המבנה הדרומי נבנה באופן המשוער לשנת 1939. בעל קומה אחת עיקרית בגודל של כ-62 מ"ר ומתחתיו מרתף בגודל של כ-30 מ"ר. כניסתו המקורית ממזרח. למבנה גג רעפים בעל ארבעה שיפועים ומרפסת. בשלב מאוחר יותר (משוער לשנת 1952) נוסף אגף מערבי בגודל של כ-110 מ"ר, השואב את סגנונו האדריכלי מאדריכלות הסגנון הבינלאומי. בעל גג שטוח. נוספה כניסה מערבית לבית.

המלצת ועדת שימור מ-2012 הייתה להלן:

המבנה הצפוני הינו מבנה קטן בן 2 קומות, שבכל ההצהרות הראשוניות, מדובר על לשמרו במצב הקרוב ביותר למקור.

על מבנה זה לא נעשו דיונים רבים וההנחיה של וועדת שימור היא לשמרו באופן האופטימלי. המבנה הדרומי מורכב משני חלקים, חלק ישן הבנוי מקירות אבן וגג רעפים, וחלק חדש יותר הינו בעל גג שטוח.

לאחר דיונים רבים ולאחר שוועדת שימור שוב הסבה את תשומת הלב אל מסקנות תיק השימור, ובעיקר מתוך שאיפה להבליט את מבנהו נהמקורי של הבית, המבנה הישן עם גג הרעפים, לא תיתנגד וועדת שימור לפירוק מבוקר של התוספת המאוחרת וחשיפת המבנה הראשון. בניית הבית החדש שמיועד לקום במתחם, אמורה לא ליצור מצב של תחרות או חיקוי של המבנה המקורי.

יש חשיבות מבחינת וועדת שימור, להבליט באופן ברור את ההבדלים בין המבנה החדש והישן ובכך לבדלם.





מצב קיים, מבט מרחוב הברושים על המבנה הדרומי

מוצג בינוי עקרוני גושני, המציע הריסה של החלק המאוחר (בעל הגג השטוח) מהמבנה הדרומי והקמת 2 יח"ד בחלקה, להלן:
יח"ד מס' 1, צמודה לחלק המקורי של המבנה הדרומי (שיישאר לאחר ההריסה) ממזרח ודרום.
יח"ד מס' 2, צמודה למבנה הצפוני ממזרח ומצפון.

התכנית העקרונית הובאה לדיון הוועדה הממיינת. להלן החלטתה:

12

בנוגע ליח"ד 1 (יח' דרומית) –
הוועדה סבורה כי יש להקפיד על שימור החלק המקורי של הבית הדרומי וכי הבנייה המבוקשת תסתיר אותו לחלוטין לכיוון המרחב הציבורי הסמוך (רח' הברושים ובית דניאל).
הוועדה ממליצה לבחון מחדש את התכנון של יח"ד זו, כולל אפשרות שבה רוב נפח הבנייה החדש יבנה מאחורי החלק המקורי של המבנה הדרומי לשימור, על מנת שלא יסתיר אותו.
בנוגע ליח"ד 2 (יח' צפונית) –
אין התנגדות להמשך תהליך התכנון כפי שהוצג.
תכניות הבקשה להיתר יובאו לדיון ועדת שימור.

מהלך הדיון:

זיו אריוב מציג את התכנית, כולל סקירה היסטורית של המבנים והחלקה מתוך תיק התיעוד.
סוקר את זכויות הבנייה – ניתן לבנות 4 יח"ד בחלקה. כעת מבוקשות 2 יח"ד בלבד.
לדבריו, התהליך התכנוני לא מאפשר השארה ויזואלית של המבנה הקדמי – אם המבנה יישאר גלוי, אי אפשר יהיה לנצל את המגרש לבנייה.
הוא מציין כי החזית לרחוב תיבנה ברוח הבנייה ההיסטורית בסביבה, ברוח מרכז המושבה.
המבנה הצפוני ישומר.

- זיו אריוב, רונית יעקובי אזולאי ושלמה מימון יוצאים מהדיון. נערך דיון פנימי.

החלטת הוועדה לשימור:

בנוגע ליח"ד 1 (יח' דרומית) –
הוועדה סבורה כי יש להקפיד על שימור החלק המקורי של המבנה הדרומי (בעל גג הרעפים) וכי אין להרוס אותו בשום מקרה.
הוועדה תומכת בהמשך תהליך התכנון (גושני) עד לקבלת תכנית שתגלה את חזית המבנה (עם גג הרעפים) לרחוב וסבורה כי לא מוצו כל האפשרויות וכי עדיין ניתן להגיע לתוצאה שתשביע את רצון כל המעורבים בדבר.





חלופה נוספת אפשרית, היא הצרחה בין הבריכה ותוספת הבנייה המבוקשת.
בעדיפות אחרונה ורק לאחר פסילת החלופות הקודמות שנסקרו לעיל, היא תכנית הבנייה כפי
שהוצגה בדיון, מאחר והבנייה החדשה בה מסתירה את המבנה הדרומי לחלוטין לכיוון המרחב
הציבורי הסמוך.

בנוגע ליח"ד 2 (יח' צפונית) –

אין התנגדות להמשך תהליך התכנון כפי שהוצג.
תכניות הבקשה להיתר יובאו לדיון ועדת שימור.

5. רח' הברושים 10 – גוש 11302 חלקה 99
תיאור הבקשה: תוספת למבנה מגורים קיים בקומת הקרקע

נכחו בדיון: עפרה קובלינר בעלת הנכס ומבקשת
אדרי' לור מנדל עורכת הבקשה להיתר

בעלי הנכס: רמ"י, עפרה קובלינר, דוד וחנן גינת

רקע:

חלקה בשטח של כ-1,250 מ"ר.

בין רחוב הברושים לרח' מעלה הכרמל, צמוד למתחם בית דניאל.

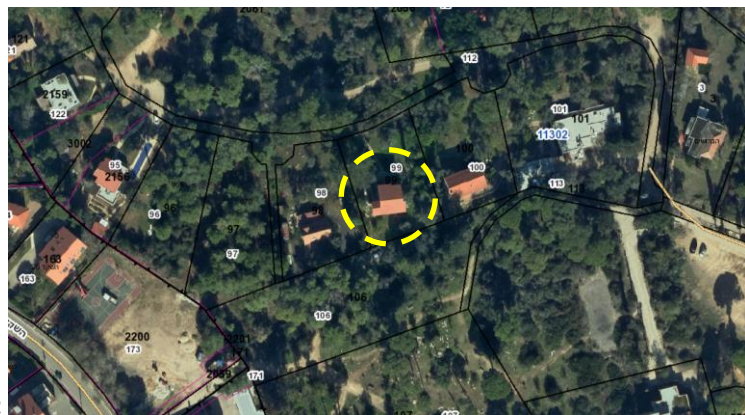
החלקה כלולה ברשימת השימור של המועצה המקומית (סעיף 142) בדרגת שימור 1, כחלק

ממתחם בית דניאל – "אזור בית דניאל והמבנים בו והגן המקיף אותו".

בנספח השימור של תכנית המתאר הכוללת (בהפקדה), החלקה בתחום המרקם לשימור אך
מחוץ למתחם בית דניאל.

לדברי עורכת הבקשה להיתר, המבנה ברח' הברושים 10 נבנה ב-1976.

13



צילום אוויר עדכני

צילומים עדכניים של המבנה:





במבנה הקיים יש 3 דירות, אחת בכל קומה.
הבקשה הינה עבור הרחבת הדירה בקומת הקרקע (האמצעית).

הבקשה להיתר הובאה לדיון הוועדה הממיינת לוועדת שימור, להלן החלטתה:

אין התנגדות לאישור הבקשה להיתר בתנאים הבאים:

1. הסביבה הקרובה מתאפיינת במבנים בעלי גגות רעפים טובלים בצמחייה שופעת. לאור זאת, הוועדה ממליצה על הוספת גג רעפים לתוספת הבנייה המבוקשת וסבורה כי כך היא תיטיב להשתלב בסביבה ככלל, ובפרט עם המבנה הקיים בחלקה.
2. החלקה שופעת בעצים בוגרים בתחומה, המשפיעים גם על מרחב הציבורי שסביבה. יש לצרף לבקשה להיתר רשימה של עצים בוגרים (סוג העץ, מידותיו וכו') בתחומי הבנייה המבוקשת ומהו הפתרון המתואם עם קק"ל בעניינם. הוועדה תומכת בהעתקת עצים אלו בתוך תחום החלקה עצמה.

עורכת הבקשה להיתר פנתה למועצה בבקשה לשקול מחדש את ההחלטה בעניין גג רעפים ולכן הבקשה מובאת לדיון זה.

מהלך הדיון:

לור מנדל מציגה את הבקשה להיתר ואת סביבתו. ומציגה מבנים חדשים סמוכים, שניבנו בשנים האחרונות והם בעלי גגות שטוחים.
עפרה קובלינר מציינת שהיא מעוניינת לשמור על האופי של המקום והסביבה, וכי הבקשה להיתר מתוכננת לדבריה במינימליזם, וזו כוונתה.
הגג השטוח של התוספת המבוקשת יאפשר בעתיד לבעלי הדירה הנוספת שמעל, לממש את זכויותיהם ולבנות קומה מעל התוספת (במקום מימוש על הקרקע של זכויותיהם הקיימות) ובכך היא רואה יתרון לבניית גג שטוח לחלק שלה.
לגבי הגישה לחלקה מכיוון בית לנגה - לור מנדל משיבה שבית לנגה הוא שטח פרטי ולכן לא תהיה לכיוון זה גדר בנויה, מאחר והתב"ע מחייבת בבניית גדר בנויה רק כלפי שטח ציבורי (החלק הציבורי הוא מצפון).
חומר הגמר יהיה טיח לבן.

- לור מנדל ועפרה קובלינר יוצאות מהדיון. נערך דיון פנימי.

החלטת הוועדה לשימור:

הוועדה סבורה כי למען השתלבות מיטבית של התוספת המבוקשת עם המבנה הקיים, עדיף שזו תהיה בעלת גג רעפים, אך עם זאת הוועדה מקבלת את הטיעונים הנוספים שהוצגו בדיון.
לאור זאת, בתכנית הבקשה להיתר יש להציג בקו מתאר בלבד את הצהרת הכוונות העתידית לבניית קומה נוספת מעל תוספת הבנייה המבוקשת כעת, כולל קו מתאר לגג רעפים עתידי ואילו תוספת הבנייה המבוקשת כעת תוכל להיבנות עם גג שטוח.



6. שרידי מבנים חקלאיים בנחל זכרונה – גוש 11327 חלקי חלקות 1, 11, 13
תיאור הבקשה: הצגת המבנים ודיון בנוגע להכנסתם לרשימת השימור של זכרון יעקב

נכחו בדיון בעלי הנכס: רובי קפלן, שי צוקרמן
מבקש: בעלי הנכס והמועצה לשימור אתרים

רקע:

שטח בשפך נחל זכרונה, סמוך למתקן חברת מקורות "תחנת זכרון".
צידו המזרחי של השטח ביעוד שמורת טבע וצידו המערבי ביעוד חקלאי.

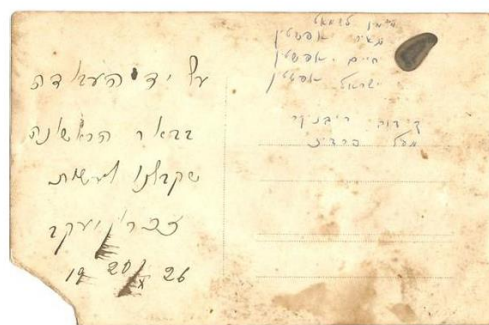


דרך רבין כביש 652, כניסה מזרחית ליישוב

בעלי הקרקע מציגים את הנושא:

מדובר באזור שהיה חקלאי בעבר, ושרידי החקלאות השתמרו בו בבירור – שרידי מבנים חקלאיים, מערה לאחסון מלח, בריכת אגירת מים ועצים עתיקים.
מוצג מידע מארכיון המועצה -

15



אתרים לשימור בנחל זכרונה

לכבוד: מנהלת מחוז חיפה המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל נעמה נאמן-מזרחי.

הנדון: אתרים באזור נחל זכרונה.

באזור נחל זכרונה נמצאים כמה אתרים שמן הראוי לשמר אותם.

1. בריכת האגירה, נבנתה בשנת 1892, התאריך נשתמר על המבנה באוס ברור, נבנתה לצורך אגירת מי השקיה.
2. באזור היה פרדס ושטחים חקלאיים החל מסוף המאה ה-19 שהיו שייכים למשפחת ריבניקר ונמכרו בשנות ה-70 למשפחת קפלן.
3. שני מבני האבן, הם מהתקופה העות'מאנית, גם הם לדעתי מסוף המאה ה-19, כאשר עלו המתיישבים הראשונים לזמארין ושימשו לחקלאות. בין אם לצורך שמירת התוצרת, או לצרכי שמירה או מגורים. ייתכן שנבנו עוד קודם לכן ושימשו את הארסים של פרנסים זרמן.
4. המערות - לצרכי אחסון המלח, שיוצר והופק בעתלית, ושונע דרך ואדי מילך.
5. בנוסף, מצרפת תמונה שנשלחה אל הארכיון ובה נראים פועלים שקדחו באר בפרדס ריבניקר בשנת 1926.
6. יש לציין את חשיבות השמירה והטיפול בעצי האלון שנמצאים ליד המבנים, לדעתי הם בני כמה מאות שנים.

מקוה שיהיה לך לעזר.

בברכה,

לירון גורפינקל

מנהלת הארכיון לתולדות זכרון יעקב.

ההערכה היא כי הצילום של חוצבי הבאר הוא במיקום של קידוחי חברת מקורות כיום.
עד כה, ייעוד המבנים ששרידיהם ניכרים בשטח אינו ודאי, אך ההנחה היא שהיו מבנים חקלאיים ששימשו לשמירת התוצרת, שמירה על המקום עצמו ו/או מגורים.





שי צוקרמן מוסיף כי יש לו זיכרונות ילדות מהמקום עם אביו, כמקום שוקק חיים ובעלי חיים - עזים ובקר. רובי קפלן מספר מזיכרונותיו שהמבנים שימשו למגורים, והיו אז גבוהים יותר, לפני שנהרסו.

על אחת מאבני בריכת האגירה נחרט על ידי משפחת ריבניקר המספר 1892, שמיוחס ככל הנראה לשנת הקמת הבריכה.

כבר כיום המקום מושך אליו מטיילים וחובבי טבע ואף מוזכר במקורות מידע שונים.

עיקרי התכנית המבוקשת:

- הכנסת המבנים והאתר כולו לרשימת האתרים לשימור של זכרון יעקב.
- הסדרת תכנית לתיירות כפרית/חקלאית במקום.

סוגיות שעלו בדיון:

- מקום מקסים, פוטנציאל התיירותי בו רב. יהיה יפה ומעניין להחזיר אותו לפעילות.
- מאוד מתאים לתיירות חקלאית ולקמפינג (לא לבתי מלון).
- מדובר בפינה של טבע ונוף סמוכה ליישוב, יש לתכנן את הפיתוח במקום בתשומת לב ובהתאמה לשמירת ערכים אלו במקום.
- מומלץ להכין תיק תיעוד למקום. יש להבין איך "עבדה" הבריכה בעבר.
- מומלץ לקדם מהלך של "שולחן עגול" עם משרד התיירות ורטי"ג.
- מבחינה סטטוטורית –
- אין התייחסות מיוחדת לשטח זה בתכנית המתאר הכוללנית (בהפקדה) של זכרון יעקב. ייעודי הקרקע המוצעים הם כמו הקיימים (שמורת טבע ושטח חקלאי).
- השטח נכלל בתכנית המסדרונות האקולוגיים המחוזית (תוספת לתמ"מ 6). יש לבחון את המשמעות של הכללת השטח הזה בתכנית הזו.

- האורחים יוצאים מהדיון, נערך דיון פנימי.

החלטת הוועדה לשימור:

1. הוועדה תומכת פה אחד בהכנסת שרידי המבנים לרשימת המבנים לשימור של המועצה. להלן:

מיקום	תיאור
גוש 11327 חלקה 13	1 שרידי מבנה חקלאי בנוי אבן, צמוד לעץ אלון עתיק בקוטר 1.40 מ'
גוש 11327 חלקה 13	2 שרידי מבנה חקלאי בנוי אבן
גוש 11327 חלקה 1	3 שרידי בריכת אגירה של מי השקיה, בנויה אבן, הכוללת כתובת חרוטה של שנת הקמת הבריכה - 1892
גוש 11327 חלקה 1	4 מערות לאחסון מלח

2. הוועדה רואה פוטנציאל רב במקום ותתמוך עקרונית בתכנון תכנית לתיירות חקלאית בשטח זה. התכנית תשתלב בטבע ובנוף הקיימים מסביב באופן הרמוני ועדין, תוך תכנון הולם לשימור אלמנטים מתחילת תקופת ההתיישבות בזכרון יעקב מסוף המאה ה-19 כמושבה חקלאית ושימושים חדשים מתאימים כגון אפשרות קמפינג ומסעדה. בנוסף בעת הכנת התכנית מומלץ להתייחס לטרסות החקלאיות הקיימות ולשימור עצי האלון העתיקים. מומלץ כי הכנת התכנית תחל בתיק תיעוד, אשר יהווה בסיס נתונים להמשך תהליך התכנון במקום. המועצה תפעל מול הוועדה המחוזית לדייק את תכנית המסדרונות האקולוגיים באזור זה, כך שהפעילות המוצעת תתאפשר.





**7. שיפוף של גלידריית אלדו (גלידריית מימי MIMI), רח' המייסדים פינת רח' הנדיב
תיאור: עדכון על שיפוף חוץ ופנים**

בעל בית העסק: אלי ביטון

רקע:

התכנית החלה במקום – ש/1121א', ש/112ג'.
החלקה נמצאת בצומת הרחובות, כלולה ברשימת השימור של המועצה המקומית (סעיף 111 – מבנה אבן משופץ בחצר) בדרגת שימור 1.
בתכנית ש/112ג' כל חזיתות המבנה נקבעו "חזיתות לשימור".



17

עדכון השתלשלות העניינים:

נובמבר 2020 - בעל העסק פנה למח' הנדסה בהודעה כי בכוונתו לבצע בגלידרייה שיפוף פנימי + שינוי שילוט וגדרות + בניית דק להצבת שולחנות וכיסאות במרדף רח' הנדיב.
במענה לפנייתו, מח' הנדסה השיבה כי החלקה נמצאת בתחום תב"ע לשימור ש/112ג', הכוללת הוראות עיצוב ובינוי התקפות לשיפוף חיצוני וכי יש לתאם את השיפוף המתוכנן עם המועצה לפני הביצוע. כמו-כן, ניתנו לו הוראות תב"ע ש/112ג' ופירטי הבנייה שלה לריצוף המרפסת והמדרגות וניתנו לו הנחיות שילוט לבתי עסק במרכז המושבה.
בתגובה לכך, בעל העסק ענה שהשיפוף בגלידרייה יהיה פנימי בלבד.

ינואר 2021 – השיפוף החל, והתברר בפועל גם כשיפוף חיצוני, הנעשה ללא תיאום עם המועצה ובחריגה מההוראות התב"ע, תוך קביעת עובדות בשטח.
בשלב ראשון, מח' הנדסה החלה בהליך תכנוני עם היזם, לתיאום פרטי השיפוף החיצוני.
לאחר שהעבודה במקום המשיכה בניגוד לעמדת מח' הנדסה, פנה מהנדס המועצה לוועדה המקומית לאכיפת חריגת הבנייה המתבצעת.
הוועדה המקומית הוציאה לעבודות צו הפסקת עבודה (ומס' ימים לאחר מכן, גם צו הריסה מנהלי).

- השיפוף החיצוני כלל –
הדבקת אריחי גרניט פורצלן על אריחי האבן הקיימים במרפסת הקדמית, על מדרגות האבן ועל הרמפה המובילה למרפסת.
יישום פסי מתכת בקצות המדרגות (לסגירת התפרים בין אריחי הגרניט פורצלן המודבקים).
צביעת פרופילי הפתחים בגוון שמנת בהיר.
חיפוי פרחי פלסטיק על קטע מהחזית הראשית.
שילוט חדש על שתי חזיתות הגלידרייה, החורג מהנחיות השילוט של המועצה.





כשלב ברישוי השיפוץ, הוועדה המקומית קבעה כי:
נדרשת הגשה בקשה להיתר הכוללת בקשה לשיפוץ של המבנה, כולל שינוי בחזיתות
ובצירוף מפה מצבית המשקפת את גבולות הריצוף שבוצע (יתכן יש פלישה למדרכה מעבר
למעבר הציבורי לפי ש/12/ג).
כמו כן, נדרש לתאם עם הוועדה לשימור אתרים את הפתחים ואת צורת הפתחים וחומר
גמר הקירות החיצוניים.

בין באי כוחו של היזם ובין מח' הנדסה החל להתבצע תיאום של פירטי הריצוף וחיפוי המרפסת,
כחלק מהבקשה להיתר לכשתוגש.
אך היזם קטע את מהלכי התיאום הנ"ל באופן חד צדדי ולא יישם בשטח את פירטי הבניין
שסוכמו עד כה.

נכון למועד הדיון בוועדת השימור:

- נראה כי בפועל בית העסק עומד להיפתח לעבודה ולקהל.
- המרפסת הקדמית, המדרגות והרמפה מרוצפים בניגוד לערכים של זכרון יעקב ההיסטורית
ובניגוד להוראות תב"ע ש/12/ג' (וכן בניגוד לתקנות התכנון והבנייה).
- פרחי הפלסטיק על קטע מהחזית הראשית – בניגוד להוראות ש/12/ג'.
- שילוט חדש על חזיתות הגלידריה לרח' המייסדים ורח' הנדיב - חורג מהנחיות השילוט.



החלטת הוועדה לשימור:

גלידרית מימי נמצאת בצומת המרכזית של המושבה, בלב המרכז ההיסטורי והתיירותי שלה.
האזור בעל מאפיינים היסטוריים מובהקים, הנאמנים למאפייני הבנייה של סוף המאה ה-19
עם תחילת ההתיישבות ברחוב המייסדים.
על מנת להמשיך ולשמור על לב המושבה ההיסטורי, חלה על האזור תב"ע ש/12/ג' שמטרתה
היא שימור, שיקום ושיחזור מבנים ופיתוח סביבתי לפי מאפייני זכרון יעקב הישנה. הוראות
התב"ע כוללות סעיפי עיצוב ובינוי מפורטים וברורים שנקבעו בהתאם למאפיינים אלו וכן
הוראות להליך הרישוי, הן לגבי מבנים היסטוריים והן לגבי מבנים שאינם כאלו.

ועדת השימור רואה בחומרה רבה שיפוץ בתי עסק ומבנים החורגים מערכי השימור המאפיינים
את מרכז היישוב ההיסטורי וסבורה כי יש לאכוף את חריגות הבנייה שנעשו בשיפוץ גלידרית
מימי, כמו גם בשיפוץ של בתי עסק נוספים סביב צומת המייסדים הנדיב.





הוועדה קוראת לוועדה המקומית יישובי הברון לאכיפת החריגות סביב הצומת.
להלן חלק מן הדוגמאות:

גלידרייט מימי, רח' המייסדים 60 פינת רח' הנדיב 15 -

- יש להסיר את ריצוף הגרניט פורצלן שיושם על גבי המרפסת ולחשוף שוב את האבנים שריצפו אותה. לחילופין, ניתן להשאיר את אריחי הגרניט פורצלן אך רק בתנאי שהמדרגות וחיפוי קירות המרפסת יהיו מלוחות אבן עבים המסותתים מכל דפנותיהם, וללא ספי מתכת כלל – בהתאם לפרטים ותיאום התכנון שבוצע מול המועצה.
 - יש להסיר את חיפוי פרחי הפלסטיק וליישם במקומו טיח חלק בהיר.
 - יש להסיר את השילוט החורג מהנחיות נספח שילוט בתי עסק במרכז המושבה ולהתקין שילוט לפי ההנחיות בנספח (מפורסם באתר המועצה המקומית).
 - גוון הפתחים, שמנת בהיר – מאושר.
- יש לציין כי נכון לכתיבת סיכום זה, בתי העסק בבניין הפונים לרח' המייסדים (גלידרייט מימי ופלאפל זכרון יעקב) פועלים ומקבלים קהל וכי המדרגות והריצוף במרפסת הכניסה מבוצעים באופן שאינו עומד בחוקים ובתקנות התכנון והבנייה ומהווים בשל כך מפגע בטיחותי חמור.

מאפיית בונז'ור ושניצל 20 טעמים, רח' הנדיב 15 -

- הקירות החיצוניים אינם לפי הנחיות ש/ג'12 לצבע בהיר, טיח חלק.
- השילוט חורג מהנחיות נספח שילוט בתי עסק במרכז המושבה.

מרכולית ענת, רח' הנדיב 18 -

רח' הנדיב 18 הוא אתר לשימור ב-ש/ג'12, פרט לכך הוא כולל גם חזיתות לשחזור. מכאן שחזיתות המבנה צריכות להיבנות בהתאם למאפייני הבנייה של סוף המאה ה-19, ובהתאם להוראות התכנית, יש להקפיד על שמירה נאותה של המבנה ועל תחזוקה בהתאם לערכי השימור במקום, ואם צריך יש לשחזר פירטי בניין שנהרסו במהלך השנים או שעולה הצורך לשפצם.

במרכולית ענת קיימות מס' חריגות מהוראות ש/ג'12 -

- דלת הכניסה והחלון בחזית.
- גוון והרכב הטיח החיצוני.
- שילוט בית העסק.

בחנות הצמודה הריקה (לשעבר פלאפל המושבה), רח' הנדיב 18 -

- גוון הטיח וגוון החלון חורגים.

יש לציין כי בחודש ספטמבר 2020, נעשתה כבר פנייה מטעם המועצה לוועדה המקומית לאכיפת החריגות במרכולית ענת.

