



19 ינואר 2021
ו' שבט תשפ"א

פרוטוקול ועדת שימור מס' 1/21

שהתקיימה ביום ב' 18.01.2021, ה' שבט תשפ"א - ישיבה מקוונת (זום)

השתתפו חברי הוועדה לשימור:

מר זיו דשא	ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור
מר מאיר ואנוני	חבר מועצה, חבר ועדה, בסעיף מס' 1
מר צחי ברוך	חבר מועצה, חבר ועדה, בסעיפים מס' 1-4
גב' תמי בר-ששת	חברת מועצה, חברת ועדה
אדר' אהרן דינור	מהנדס המועצה, חבר ועדה
דר' רוית לין	יועצת שימור, חברת ועדה
אדר' תמר בר-אל יניר	אדריכלית המועצה ומרכזת הוועדה

נעדרו חברי הוועדה לשימור:

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
גב' ענת שריד נציגת מתכנתת המחוז

נכחו אורחים:

אדר' זיו אריוב	עורך הבקשות להיתר, סעיף מס' 2
גב' לאה הירשלנד	מבקשת, סעיף מס' 2
מר צחי ברקו	מבקש, סעיף מס' 2
מר אלכס זברק	עורך הבקשה להיתר, סעיף מס' 3
גב' נטלי מסיקה	עורכת תיק תיעוד, סעיף מס' 4
אדר' אסנת אולצור	עורכת הבקשה להיתר, סעיף מס' 5
גב' מירה גנוסר	מתכנתת, סעיף מס' 6
מר פלג עזרא	מבקש, סעיף מס' 6
מר אמיר ברמלי	מבקש, סעיף מס' 6

העתקים:

חברי ועדת שימור	מזכיר המועצה
מר דני ביתן	מתכנתת המחוז
גב' ליאת פלד	רישוי, הוועדה המקומית ליישובי הברון
אינג' אלה קוסטובצקי	רישוי, הוועדה המקומית ליישובי הברון
גב' אורטל קונסטנטיין	
נוכחים ומוזמנים	
תיקי בניין	





רשימת הנושאים:

נושא	דרגת שימור *
1 קביעת פורום מינימלי לקיום דיון	-
2 רח' הברושים 13 – מבנה קדמי לשימור ומבנה אחורי חדש	1
3 רח' היין 4 – תוספת מבנייה קלה למבנה לשימור	1
4 רח' האורנים 28 – תיק תיעוד	4
5 רח' האורנים 28 – הריסת מבנה קיים והקמת 5 יח"ד	4
6 רח' ניל"י 53 – 3 יח"ד ו-3 צימרים	ש/12
* כל הנושאים נמצאים בתחום "מרקם לשימור".	

- רח' המייסדים 49, גוש 11301 חלקה 41 – ירד מסדר היום לבקשת היזם מר ישראל הוכמן.

פירוט הנושאים:

1. קביעת פורום מינימלי לקיום דיון.

רקע:

בהתאם לחוק התכנון והבנייה, ההרכב בדיוני ועדת שימור הינו –

כללי	ועדת שימור זכרון יעקב
ראש הרשות ויו"ר הוועדה	מר זיו דשא
חבר מועצה 1	מר מאיר ואנונו (סגן ראש המועצה)
חבר מועצה 2	מר צחי ברוך (סגן ראש המועצה)
חבר מועצה 3	גב' תמי ברששת
נציג חיצוני - מהנדס הרשות	אדרי' אהרן דינור
נציג חיצוני - נציג ציבור	מר טל גולדשטיין
נציג חיצוני - יועצת שימור	דרי' רות לין
מרכזת הוועדה	אדרי' תמר בר-אל יניר
נציגי גופים מקצועיים	המועצה לשימור אתרים ועדה מקומית יישובי הברון ועדה מחוזית חיפה

מניין חוקי בדיוני וועדות הוא רוב חברי הוועדה, כלומר שלושה חברי מועצה (שלושה כולל יו"ר הוועדה). בדיונים קודמים, לעיתים הגיע מיעוט חברי ועדה עד מצב קיצוני שבו לא היה מניין חוקי לקיום הדיון.

ההצעה המובאת בזאת באה כדי לתת מענה למצבים אלו. מאידך, תרומתו של כל אחד ואחד מהמוזמנים לדיון חשובה ולכן נוכחות כל הרכב המוזמנים חיונית ונדרשת לדיונים.

החלטת הוועדה לשימור –

הפורום המינימלי לקיום דיון יהיה שני חברי מועצה (יכול שאחד מהם יהיה יו"ר הוועדה) + מהנדס המועצה (או מי מטעמו).
בעת הצורך, ראש המועצה המכהן גם כיו"ר הוועדה יוכל למנות את אחד מחברי המועצה המכהנים כסגנים למנהלי דיון.

לדיון הבא – בדיקה האם ניתן להעביר חלק מסמכויות הוועדה לשימור לוועדה הממיינת, במקרים של דיון חוזר הנוגע למבנה לשימור.





2. רח' הברושים 13 – גוש 11302 חלקה 9

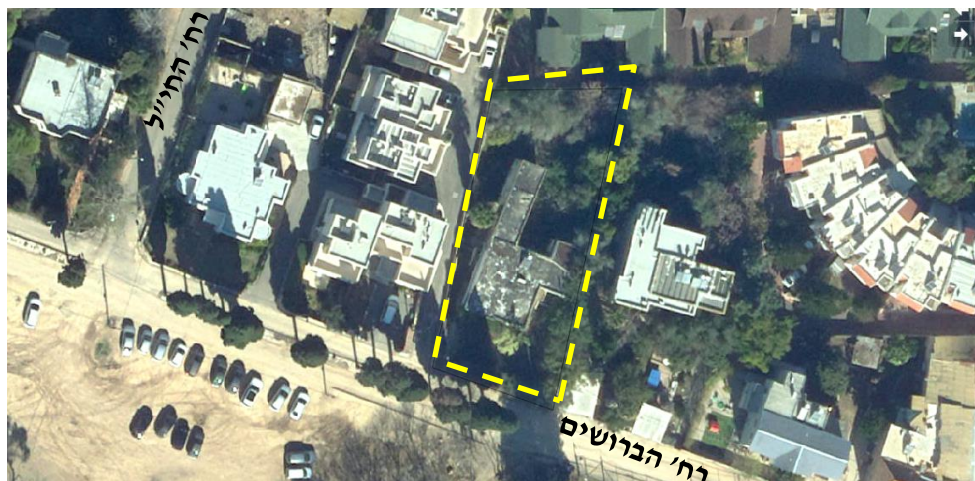
נכחו בדיון: זיו אריוב, לאה הירשלנד, צחי ברקו

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

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

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 מכוונאי 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, כולל:

שימור הבית הקיים, כולל תוספת קומה בנסיגה וכולל פרוק חלקו האחורי (שנבנה כתוספת
מאוחרת לחלק הקדמי).
בחלק האחורי, בנייה חדשה של מבנה בן 3 קומות ומרתף, שמהווים יחד 2 יח"ד.
הגישה לכלי רכב והחנייה יהיו בחזית המגרש לכל רוחבו – 4 חניות בסה"כ (ליח"ד הקדמית 2
חניות, ולכל יח"ד בבית האחורי חניה אחת שהן יחד 2 חניות).
התכנית בהיתר קיבלה את אישור ועדת שימור.

תכנית השינויים המבוקשת:

- "לשחרר" את חזית המבנה הקדמי (לשימור) ממקומות חנייה ולהשאיר בקדמת המגרש
רק את שתי החניות של המבנה לשימור.
- למקם את החניות של המבנה החדש מאחורי המבנה לשימור.





- תוספת קומה על המבנה לשימור בנסיגה, בשינוי קל מההיתר הקיים.
- במבנה החדש האחורי - מבוקשות 3 יח"ד.
- מפלס הכניסה כמעט זהה בהיתר הקיים ובהיתר שינויים המבוקש (12 סמ' הפרש).
- מפלס הגג גם הוא כמעט זהה בהיתר הקיים ובהיתר המבוקש (15 סמ' הפרש) אך בשל פיר המעלית שנוסף, רום הגג המבוקש הוא 11.50 מ' (גבוה ב-1 מ' מההיתר הקיים).

התכנית המבוקשת נידונה בהליך פרה-רולינג בוועדת שימור בספטמבר 2020, על מנת לבחון פירוק של פינה אחורית במבנה לשימור כך שיתאפשר מעבר תקני של כלי רכב לחלק האחורי של החלקה (המבנה היום בנוי כך שהמעבר לכלי רכב אינו אפשרי).
להלן החלטת ועדת שימור, ספטמבר 2020:

1. הפתרון העקרוני (קייטום 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 שבירת הפינה לא תגרור התמוטטות של חלקים נוספים מהמבנה.
 - יש להוסיף תכנית קונסטרוקציה לביצוע שבירת הפינה ובניית הקיר, כחלק מהבקשה להיתר בגרמושקה.
 - יש לוודא שקייטום הפינה לא יראה מהרחוב.
 - שמירה על רוחב נתיב מינימלי 2.75 מ' למעבר רכבים.
2. במבנה האחורי, יש לתכנן 2 חניות בטור ליח"ד בקומות הקרקע.
3. יש להגיש תכנית לכל החלקה.

מהלך הדיון:

זיו אריוב הציג את הבקשות להיתר (תכנית השינויים המבוקשת להיתר פוצלה לשתי בקשות – מבנה קדמי ומבנה אחורי) וענה לשאלות הנוכחים.

סוגיות שעלו בדיון:

- המגרש בשיפוע יורד יחסית מרחוב הברושים (הרחוב גבוה מקצה המגרש הפנימי).
- המבנה האחורי:
 - תכנית המבנה המבוקש רחב יותר מתכנית המבנה בהיתר הקיים.
 - המבנה המבוקש גבוה ב-1 מ' מהמבנה בהיתר הקיים.
 - עיצוב חדר המדרגות של הבניין כאלמנט עיצובי בולט וברוח הסגנון הבינלאומי (חדר מדרגות פתוח, מעקה בנוי, פינה מעוגלת וכו')
- המבנה הקדמי:
 - הקומה השנייה נסוגה מהקו הקדמי של קומת הקרקע, אך בגיאומטריה שונה מהגיאומטריה בהיתר הקיים.
 - הממ"ד ייבנה בקומת הקרקע ובכך יתרום לחיזוק המבנה ויאפשר את בניית הקומה השנייה.
 - שינוי קל בגובה המבנה בין ההיתר הקיים להיתר המבוקש, לאור דיוק בגובה המבנה הקיים בהיתר המבוקש.

- זיו אריוב, לאה הירשלנד וצחי ברקו יוצאים מהדיון. מתקיים דיון פנימי.

החלטת הוועדה לשימור:

- 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 בקומת הקרקע הקיימת והן בקומה החדשה.
- בנוגע למבנה האחורי - אין התנגדות לאישור הבקשה להיתר, אך הוועדה סבורה כי עיצוב חדר המדרגות בולט מדי וכי יש לעדן אותו כדי ש"לא יגנוב את ההצגה" ויבלוט יתר על המידה במבטים הניצפים מרח' הברושים.





3. רח' היין 4 – גוש 11304 חלקה 59

נכח בדיון: עורך הבקשה להיתר, אלכס זברק

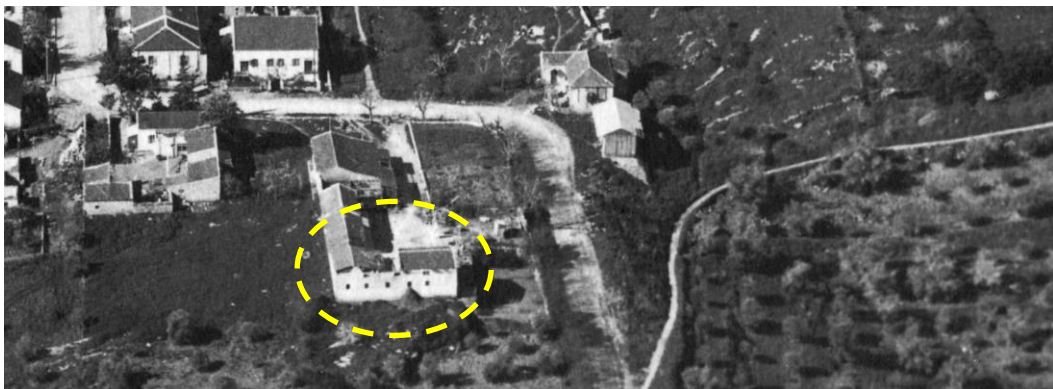
תיאור הבקשה: תוספת בנייה קלה - קירווי רעפים וויטרינה למבנה לשימור
מבקש ובעל הנכס: יובל גולדשטיין

רקע:

חלקה בשטח של כ-1400 מ"ר, בייעוד מגורים ומלאכה מ-ש/11.



צילום אוויר, 1938, מבט ממזרח -



5

ברשימת המבנים לשימור של המועצה החלקה בדרגת שימור 1.
בתכנית המתאר הכוללת 353-0440131 (בהפקדה), החלקה והמבנים בה מופו בנספח השימור
ונבחרו כראויים לשימור תחת "נרטיב המושבה, בתי מגורים", כרטיס אתר 1.5.36 מבנה חצר
צוקרמן – דרך היין 4.

למבנה נערך תיק תיעוד ב-2008, בו מתואר כי אגפיו הראשונים ניבנו ב-1902, בהתחלה למגורי
חיות משק ובמהלך השנים שחלפו נוספו לו גם מגורים.
המבנה כפי שהוא היום, הוא תוצאה של שימור ושיחזור לפי צילומים היסטוריים.

עיקרי התכנית המבוקשת:

תוספת שטח בחזית, קומה אחת בשטח של כ-70 מ"ר.
קירווי גג רעפים.
חזית ברובה זכוכית, שני עמודי בטון מחופים.





התכנית נידונה בוועדה הממיינת, מצ"ב החלטתה:

החלטת הוועדה הממיינת:
מדובר במבנה לשימור בדרגת שימור 1. הבקשה להיתר תובא לדיון ועדת שימור, בתנאים הבאים:
התוספת המבוקשת תהיה שונה מהבית הקיים מבחינת מידות וחומרי בנייה על מנת שיהיה ניתן להבחין בקלות בין מה שנבנה בתחילת תקופת ההתיישבות ובין מה שניבנה בימינו. להלן:
1. יש לתכנן את התוספת המבוקשת בהנמכה משמעותית מהבית הקיים. רוס הגג החדש לא יהיה גבוה יותר מהסף התחתון של גג הרעפים הקיים.
2. חומרי הבנייה של התוספת המבוקשת יהיו חומרי בנייה קלים – זכוכית, ברזל וכו'. ללא חיפוי אבן / לבנים בחזית.

מהלך הדיון:

אלכס זברק הציג את הבקשה להיתר וענה לשאלות הנוכחים.

סוגיות שעלו בדיון:

- פתרון להסתרת מנועי המזגנים – בהתאם לתכנית, יהיו על גג הבטון הקיים.
- גובה פנימי של התוספת המבוקשת – נראה גבוה יחסית לבנייה הקיימת.
- חומרי בנייה מסורתיים לעומת חומרי בנייה חדשים.
- חוסר בהירות בנוגע למטרת התוספת ומה יהיה השימוש שלה.

- אלכס זברק יוצא מהדיון, מתקיים דיון פנימי.

החלטת הוועדה לשימור:

אין התנגדות לאישור התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי יש להדגיש את המאפיינים הייחודיים של זכרון יעקב ההיסטורית ככלל ואת המבנה ההיסטורי הבנוי בחלקה בפרט ולהבדיל לעומתם את התוספת החדשה המבוקשת. לאור זאת:

- 1) על המבנה ההיסטורי להיות קרוב יותר לרחוב לעומת התוספת החדשה. התוספת החדשה על כל מרכיביה (קירוי גג + ויטרינה), צריכה להיות בנסיגה פנימה לחצר לכיוון דרום, לפחות 80-50 סמ' מפינת מבנה האבן הקיים.
 - 2) יש לתכנן את התוספת המבוקשת כך שתהיה בעלת גובה מינימלי אפשרי, כדי שהיא לא תסתיר אלמנטים משמעותיים מהמבנה הקיים. יש לוודא שהסף התחתון של גג הרעפים הקיים והפתח הקיים בקומת הגלריה לא יוסתרו.
 - 3) על מנת להדגיש את אבני המבנה ההיסטורי לעומת החזית השקופה של התוספת המבוקשת, חזית התוספת תהיה זיגוג בלבד עם פרופילים דקים מברזל (לזיגוג בלבד), וללא עמודי פלדה.
 - העמודים התומכים את הגג יהיו פנימיים לזיגוג ומרוחקים ממנו (כמו קיר מסך).
 - 4) בחזית המבנה לכיוון רחוב היין קיים היום מחסן/מבנה טרומי. יש לסמן אותו בתכנית הבקשה להיתר ולהעביר אותו למיקום אחר ואחורי, כך שלא ייראה מחזיתות הניצפות לאזורים ציבוריים.
 - 5) בנוגע לקיר המפריד בין חלקה 11304/59 לחלקה 11304/61 – עליו להיות מטווח טיח לבן חלק. מדובר בקיר חדש יחסית.
2. השלט התלוי בחזית הצפונית לרחוב היין לא עומד בהנחיות שילוט בתי עסק למרכז המושבה ההיסטורי, מבחינת מידות אורך וגובה. יש להתאים את השלט להנחיות הקיימות ולהוסיף אותו בבקשה להיתר.
 - המידות המותרות בהנחיות הנ"ל הן אורך מקסימלי – 200 סמ', גובה מקסימלי – 60 סמ'.
 3. בתכנית הבקשה להיתר יש לתקן את הכיתוב "קיים מ-1880". ככל הידוע, בניית מבנים ברחוב היין לא נעשתה לפני 1900.
 - כפי שנכתב בתיק התיעוד, קרוב לוודאי שבניית המבנה ההיסטורי בחלקה החלה ב-1902, עם המעבר של מר צוקרמן אבי המשפחה, לזכרון יעקב, לשטח זה.





4. רח' האורנים 28 – גוש 11301 חלקה 82

נכחה בדיון: עורכת תיק התיעוד, דר' נטלי מסיקה

תיאור הבקשה: תיק תיעוד, מבנה בדרגת שימור 4
מבקשים ובעלי הנכס: חנה קצוביץ'

רקע:

התכניות החלות על החלקה ש/11, ש/1121א', ש/80.
החלקה היא חלקה פינתית, בפינת רח' האורנים וסמטת יעבץ.



חזית לרח' האורנים, 2020

7



צילום אוויר, 2017

בחלקה קיים בית מגורים שנבנה בהיתר בנייה ב-1957, בתכנון משה קרופיק. מבנה בן קומה אחת וקומת מרתף, שנשמר כפי שנבנה (אך כיום מוזנח).
בעלי הנכס מבקשים להרוס את המבנה הקיים ולבנות במקומו 5 יח"ד.
התכנית נידונה בוועדת שימור במאי 2020, עם בקשה ל-4 יח"ד (ולא 5).
כחלק מהחלטות ועדת שימור בדיון זה, הוחלט על הגשת תיק תיעוד בסיסי.





מהלך הדיון:

נטלי מסיקה מציגה את תיק התיעוד.

סוגיות שעלו בדיון:

- כשהבית נבנה הוא היה בשולי המושבה, היום האזור הזה הוא מרכז היישוב.
- בעבר הבית היה חשוף לרחוב. כיום הצמחייה גדלה פרא ומסתירה את הבית, אך בעבר זה לא היה כך.
- בנספח השימור של תכנית המתאר הבית לא מסומן "לבדיקה" או "לשימור".

החלטת הוועדה לשימור:

תיק התיעוד מאושר.

5. רח' האורנים 28 – גוש 11301 חלקה 82

נכחה בדיון: עורכת הבקשה להיתר, אסנת אולצור

תיאור הבקשה: הקמת 5 יח"ד בשני מבנים, 2 קומות ומרתף מבקשים ובעלי הנכס: חנה קצוביץ'

רקע:

חלקה בשטח 1238 מ"ר, ברח' האורנים פינת סימטת יעבץ. מבנה בדרגת שימור 4 ברשימת מבנים לשימור של המועצה, ובתחום מרקם לשימור. בוועדת שימור במאי 2020 התכנית נידונה, בבקשה לבנות בחלקה 4 יח"ד. כעת מובאת לדיון זה תכנית של 5 יח"ד. בדיון קודם של ועדת שימור הוחלט, להלן:

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 המקומית.





אסנת אולצוור מציגה את תכנית הבקשה להיתר.
סוגיות שעלו בדיון:

- מס' יח' הדיור המבוקשות היה בתחילה 4 יח"ד כי המגרש היה קטן יותר. לאחר החזרת שטח הדרכים לחלקה מכוח ש/80, שטח החלקה גדל ומאפשר הקמת 5 יח"ד.
- בדיקת יועץ תחבורה לכניסה לחניות מסימטת יעבץ.
- דירוג הקירות התומכים בחזית לרחוב האורנים.
- האם הבית הגבוה יותר (3 דירות) יוכל להיות בעל גג שטוח.
- שתי החניות בכניסה, מומלץ שייכנסו גם הן משביל הגישה המרכזי של החלקה ולא ישירות מרחוב האורנים.
- יש לתאם עם קק"ל את נושא העצים הבוגרים בחלקה.
- הדקל בפינת רחוב האורנים סימטת יעבץ מומלץ לשימור, נוכחותו חשובה ומורגשת למרחב הציבורי.

- אסנת אולצוור יוצאת מהדיון, מתקיים דיון פנימי.

החלטת הוועדה לשימור:

אין התנגדות לאישור התכנית בתנאים הבאים:

1. רחוב האורנים ממזרחית מבחינה טופוגרפית באמצע מדרון - המגרשים בצד המזרחי של הרחוב בשיפוע עולה ממנו, ובצד המערבי המגרשים בירידה ממנו.
הצד המזרחי של הרחוב מתאפיין בגדרות ובקירות תומכים בגובה מתון, עד כ-1.40 מ' מפני המדרכה.
הוועדה סבורה כי בתכנית המבוקשת, הקירות התומכים על קו המדרכה של רחוב האורנים גבוהים מדי יחסית לסביבה הבנויה, ויש לתכנן קירות תומכים נמוכים יותר על מנת שהבנייה תשתלב בסביבתה.
במבנה הצפוני, הוועדה ממליצה על הנמכת מפלס קומת המרתף לפחות ב-50 ס"מ ועל הנמכת המבנה כולו בהתאמה, כך שיתאפשר להנמיך גם את הקירות התומכים לכיוון הרחוב.
יחד עם הנמכת המבנה הצפוני, יש לגשר על הפער בגבהים על ידי טרסות מדורגות בחצרות וכך להנמיך את הקירות התומכים לכיוון הרחוב (כפי שהוחלט בדיון ועדת שימור הקודם בנושא זה).
2. חלק ממאפייני הבנייה ההיסטורית באזור זה הוא גדר קדמית בין הבית לרחוב. מומלץ לשוב ב-90° את שני מקומות החנייה הקדמיים (של בית מס' 1) כך שהגישה אליהם תהיה משביל הגישה המרכזי המתוכנן, ולא ישירות מהרחוב.
כך יתאפשר להמשיך את חזית הגדר הבנויה גם במקביל לחניות אלו ולחזק את "תחושת הרחוב" כפי שהיה קיים בעבר.
בבחינת היבטים עכשוויים, שינוי זה יאפשר תנועה בטוחה יותר של הולכי רגל ומכוניות.
3. הוועדה ממליצה שהמבנה הצפוני כולו, יכלול מאפיינים מהמבנה הקיים (שייהרס) ככלל, וגג שטוח בפרט.
4. הבנייה ההיסטורית באזור מתאפיינת בקומות מסד סגורות. יש להוסיף בבקשה להיתר פירוט לגבי סגירת שני מרתפי החנייה (יח"ד 3 ו-4) בחזית הדרומית.
5. חלק מהאופי הייחודי של הסביבה הקרובה מגיע מהעצים הבוגרים ומהצמחייה המשמעותית המשתלבת בסביבה ומהווה חלק במרקם הבנוי.
יש לבחון את השתלבות התכנון המוצע ככל הניתן עם העצים בחלקה ולתאם נושא זה עם קק"ל.
מומלץ לקבוע כי עץ הדקל הפינה הצפון מערבית של החלקה יהיה עץ לשימור, וכי יש להגן עליו בזמן הבנייה.





6. רח' ניל"י 53 – גוש 11301 חלקה 86
שתי בקשות להיתר ברח' ניל"י 53 באותה חלקה.

נכחו בדיון:

מירה גנוסר	מתכנתת
אמיר ברמלי	מבקש ובעל הנכס – צד מערבי
פלג עזרא	מבקש ובעל הנכס – צד מזרחי

א. תיאור הבקשה: בניית יח"ד חדשה (יח' תלת-קומתית קרקע + מרתף + קומה א'), וצימר בקומה עליונה. צמוד לבית קיים ממערב.

מבקש ובעל הנכס: אמיר ברמלי
עורך הבקשה: שמואל ציבורו

ב. תיאור הבקשה: שיפוץ יח"ד ומרפאה והפיכתן ל-2 יח"ד ובניית 2 צימרים בקומת הקרקע.
מבקש ובעל הנכס: עזרא פלג וזאב בן-שלום
עורך הבקשה: שמואל ציבורו



רקע:

מגרש בנוי ברח' ניל"י 53, ש/12ג'.
שטח המגרש כ-1 דונם, כולל הפקעה לחניון ציבורי 220 מ"ר (780 מ"ר לאחר ההפקעה).
ייעוד מגורים מיוחד.
היתר בנייה ניתן בשנות ה-60 למרפאת שיניים בקומת הקרקע ודירת מגורים בקומה א'.



צילום אוויר מצב קיים





זכויות הבנייה במצב מאושר:

- 3 יח"ד.
379 מ"ר שטח עיקרי (קיים בנוי 136 מ"ר).
79 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע.
40 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע.
180 מ"ר שטח לחנייה תת קרקעית.

התכניות המבוקשות:

ביחד בסה"כ 3 יח"ד ו-3 צימרים.

מצד מזרח	מצד מערב	סה"כ מבוקש בחלקה	בהשוואה למצב מאושר מתאים
2 יח"ד + 2 צימרים	1 יח"ד + 1 צימר	3 יח"ד + 3 צימרים	
287 מ"ר עיקרי	200 מ"ר עיקרי	487 מ"ר עיקרי	עיקרי - בחריגה של 108 מ"ר
134 מ"ר שירות	80 מ"ר שירות	214 מ"ר שירות	שירות - בחריגה של 95 מ"ר ללא שימוש בשטחי חנייה תת קרקעית

התכניות נבדקו בוועדה הממיינת בדצמבר 2020, להלן החלטתה:

החלטת הוועדה הממיינת:

- התכניות הינן בלב במושבה ההיסטורית, לאור זאת -
 - יש לטפל בפתחים בחזיתות, בהתאם למאפייני הבנייה ההיסטורית ולפי תקנון ש/ג12 בסעיף הוראות עיצוב ובינוי לבנייה חדשה.
 - חלק מהותי במאפיינים הפיזיים ההיסטוריים של המושבה, הוא הגדר הקדמית שבין החצרות לרחוב. הגדרות הללו תוחמות את חצרות המגורים הקדמיות, מהוות חלק חשוב מ"שפת הרחוב" ברחובות ההיסטוריים ומגדירות את קו הרחוב ואת המרחב הפרטי לעומת הציבורי.
 - בדרך כלל מדובר בגדר בנויה עד גובה 60 סמ' בערך, מעליה גדר מוטות עץ.
 - החצרות הקדמיות של בתי המגורים ההיסטוריים שימשו כשטח ביניים בין הרחוב לבתים, והיו ברובן גינות פורחות. לרוב הבתים הישנים גם הייתה מרפסת קדמית שפנתה לחצרות אלו.
 - בשנים שחלפו, החצר הקדמית היא עדיין שטח ביניים בין הרחוב לבית המגורים, ולעיתים נכללים בה גם מקומות החנייה הנדרשים בחלקה (אם הם אינם בעומק החלקה).

- לאור זאת, הוועדה סבורה כי יש לטפל בקו הרחוב באופן הולם למאפיינים הפיזיים ההיסטוריים - להוסיף גדר קדמית (בהתאם למאפייני הגדר הנזכרים לעיל) תוך צמצום מס' הכניסות לכלי רכב לתוך החלקה (כלי הרכב יכנסו למקומות החנייה שלהם שבתחומי החלקה, מכניסה/כניסות ברוחב המקובל 4-5 מ' לרכב אחד). התייחסות כזו תחזק את ההקשר של הבנייה החדשה למרקם ההיסטורי הבנוי בסביבה.
- מאחר ומדובר בתכניות בתחום ש/ג12, התכניות יובאו לדיון ועדת שימור.

התייחסות כללית לתכנון:

לפי הטבלה בדף הראשון של הבקשות להיתר, השטח העיקרי המבוקש הוא 490 מ"ר יחד לכל החלקה (287 מ"ר + 203 מ"ר).
התכנית מתירה 379 מ"ר שטח עיקרי בחלקה.
יש לפרט בדף הראשון בבקשות להיתר את מהות ההקלות המבוקשות.
כניסת כלי רכב לחניות בתחומי החלקה - מדיניות המועצה המקומית היא לצמצם את מס' הכניסות לכלי רכב לחלקה בכל היישוב (כדי לשמור על הליכה בטוחה יותר במדרכות, תנועה רציפה יותר בכבישים ועוד).





מירה גנוסר מציגה את תכניות הבקשות להיתר.
סוגיות שעלו בדיון:

- בחינת החזיתות המבוקשות בשתי הבקשות להיתר יחד, מאחר והן יהיו עם סיום הבנייה מבנה אחד.
- כניסה לחנייה אחורית מערבית מהחניון הציבורי.
- עיצוב חלונות ופתחים לפי ש/12.
- חומרי גמר לפי ש/12.

- מירה גנוסר, עזרא פלג ואמיר ברמלי יוצאים מהדיון. מתקיים דיון פנימי.

סוגיות נוספות שעלו בדיון הפנימי –

- חסר מבט תלת מימדי על המבנה המבוקש (הדמיית נפחים).
- ממ"דים בחזית ראשית.
- אופן השתלבות הגגות (של שתי הבקשות להיתר) יחד זה עם זה.

החלטת הוועדה לשימור:

אין התנגדות לאישור התכניות בתנאים הבאים:

1. פתחים חדשים בחזיתות, יתוכננו בהתאם למאפייני הבנייה ההיסטורית ולפי תקנון ש/12' בסעיף הוראות עיצוב ובינוי לבנייה חדשה.
2. בתכנון הגגות שהוצג, חסר קשר בין הגג המבוקש במבנה המערבי והגג המבוקש במבנה המזרחי:
במבנה המערבי, הגג בשיפוע חד כיווני לכיוון מערב, 30% שיפוע.
במבנה המזרחי, הגג בשיפוע דו כיווני, צפון ודרום, 20% שיפוע.
המראה המתקבל הוא הצמדת שני "טיפוסי גג" במבנה אחד, ללא קשר וללא רצף הגיוני ביניהם. יש לתכנן את הגגות כך שיתקבל מבנה בעל חזית מגובשת והומוגנית.
3. מומלץ כי הממ"דים המבוקשים בחזית הראשית לרח' ניל"י, יתוכננו בחזית שאינה ראשית.
4. חלק מהותי במאפיינים הפיזיים ההיסטוריים של המושבה, הוא הגדר הקדמית שבין החצרות לרחוב. הגדרות הללו תוחמות את חצרות המגורים הקדמיות, מהוות חלק חשוב מ"שפת הרחוב" ברחובות ההיסטוריים ומגדירות את קו הרחוב ואת המרחב הפרטי לעומת הציבורי.
הוועדה סבורה כי יש לטפל בקו הרחוב באופן הולם למאפיינים הפיזיים ההיסטוריים על מנת לחזק את ההקשר של הבנייה החדשה למרקם ההיסטורי הבנוי בסביבה:
 - מומלץ כי גדר האבן הקדמית תהיה מאבנים מפירוק.
 - יש לשאוף לצמצום מס' הכניסות לכלי רכב לתוך החלקה (כלי הרכב יכנסו למקומות החנייה שלהם שבתחומי החלקה, מכניסה/כניסות ברוחב המקובל 4-5 מ' לרכב אחד).

התייחסות כללית לתכנון:

1. לא תאושר כניסה לחנייה פרטית על חשבון חניות ציבוריות, מהחניון הציבורי המערבי.
2. יש לפרט בדף הראשון בבקשות להיתר את מהות ההקלות המבוקשות ומכוח איזה סעיף הן.

