



07 יוני 2021
כז' סיוון תשפ"א

פרוטוקול והחלטות ישיבת הוועדה הממיינת לוועדת שימור – ישיבה ביום 30 מאי 2021

משתתפים

אדר' אהרן דינור	מהנדס המועצה
דר' רות לין	יועצת שימור למועצה
אדר' נעמה נאמן מזרחי	מועצה לשימור אתרים
אדר' תמר בר-אל יניר	מרכזת ועדת שימור

רשימת הנושאים לדיון זה:

כתובת	גוש/חלקה	תיאור הבקשה	דרגת שימור
1 רח' מעלה הכרמל	11302/96	בניית בית פרטי דו קומתי + בריכת שחייה	מרקם לשימור
2 רח' הרצל 34	11301/44	תכנית שינויים להיתר בנייה	מרקם לשימור
3 רח' האורנים 5	11306/6	תוספת יח"ד ותוספת קומה.	מרקם לשימור
4 רח' החי"ל פינת מעלה הכרמל	11302/50	353-0963140	מרקם לשימור
5 רח' המגינים מאחורי רח' המייסדים 78	11303/92	דיון חוזר לאחר פניית היזם	מרקם לשימור + אזור חייץ סביב מבנים לשימור לפי ש/792ב'





1. רח' מעלה הכרמל, 11302/96

תיאור הבקשה: בניית בית פרטי דו-קומתי + בריכת שחייה

מבקשים ובעלי הנכס: אבישג ואלישע שטרנגולד
עורך הבקשה להיתר: סמט אדריכלים

רקע:

חלקה בשטח 1.5 דונם.
התכנית החלה במקום – 353-0223263 (פורסמה לאישור ב-2016), ש/11.
החלקה נמצאת ברח' מעלה הכרמל סמוך לחורשת לנגה, בנוי בה בית מגורים (יח"ד אחת).
תכנית המתאר הכוללת (מופקדת) 353-0440131, קבעה את החלקה בתחום מרקם לשימור.
זכויות בנייה:

- 3 יח"ד בחלקה.
- סה"כ שטחי בנייה בחלקה 823 מ"ר, שהם 55% אחוזי בנייה.
- נקבעו עצים לשימור בתכנית 353-0223263.



מבוקשות הקלות:

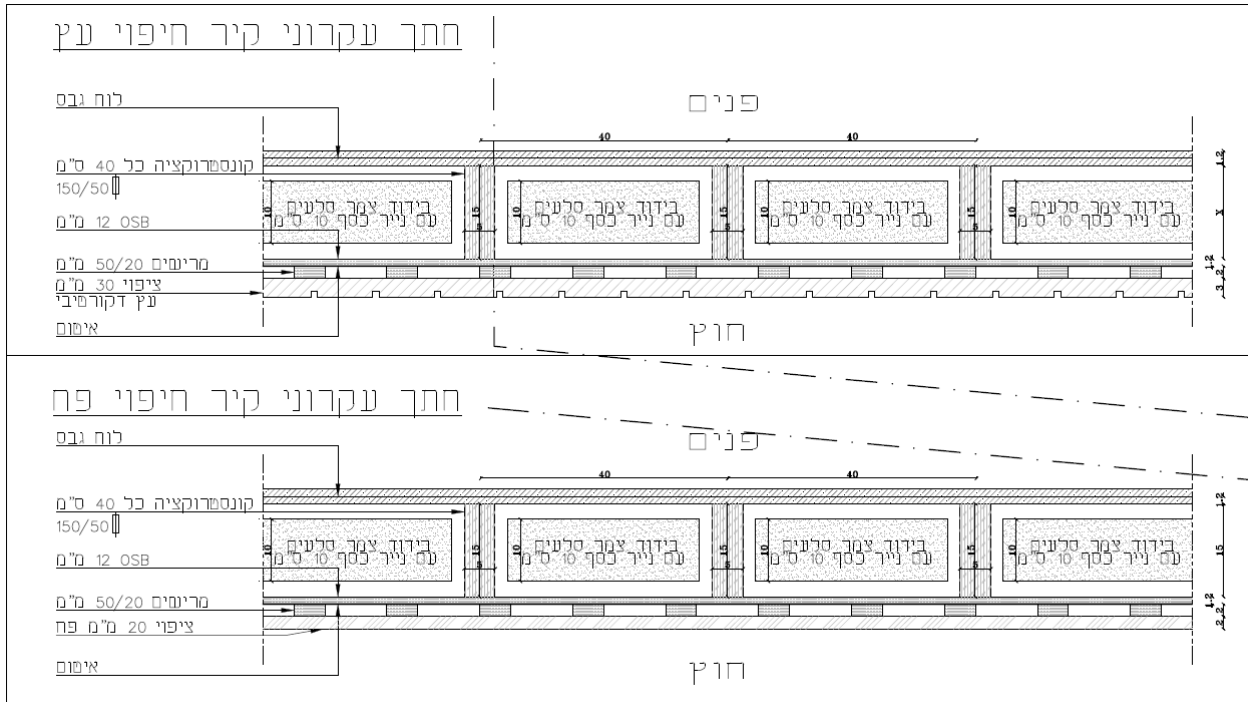
- שינוי חומר גמר של המבנה מטיח לפח ועץ
- ניווד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע
- הקלה בקו בניין אחורי למבנה
- הקלה בקווי בניין לבריכת שחייה ולחדר מכונות

שטח הבנייה הכולל המבוקש – כ-610 מ"ר (עיקרי ושירות, מבנה קיים וחדש יחד).





הבנייה המבוקשת מתוכננת כך שהבית עצמו הוא מקונסטרוקציית בטון (עמודים ותקרות), והקירות יהיו על פי הפרט המצורף אשר יאפשר לבצע תוספת של בידוד צמר סלעים לקירות הבית (לתוספת בידוד אקוסטי וטרמי, בנייה אקולוגית). השימוש בפח יהיה מפח משוחזר בגוון טבעי של קורטון, מט. גוון העץ יהיה גוון עץ טבעי, העץ החיצוני הוא מסוג ארז - עץ מיוחד שיש לו איפרגנציה טבעית ולא צריך לטבול אותו. להלן:



החלטת הוועדה הממיינת:

הוועדה הממיינת מברכת על חיפוש פתרונות לשיפור תכנון בכל היבט ככלל, ובהיבטים אקולוגיים בפרט, וזאת לצד שמירה על צביון המרכז ההיסטורי של זכרון יעקב. המרכז ההיסטורי של זכרון יעקב והסביבה הקרובה למבנה, מאופיינים במבנים בחיפוי טיח בגוונים בהירים או גמר אבן כורכר, מוקפים צמחייה שופעת. לוחות עץ או פח משוחזר המוצעים לגמר המבנה המתוכנן, הינם חומרי גמר הזרים לסביבת המבנה. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי שילוב של אחד החומרים הללו (עץ או פח) עם גמר טיח בהיר, באותה חלוקה כפי שהוצעה בגרמושקה בין פח ועץ (אך פח וטיח בהיר או עץ וטיח בהיר), ייתן מענה הן להשתלבות המבנה החדש בסביבה הקיימת והן לשימוש בחומרי גמר עדכניים יותר. המלצת הצוות המקצועי היא, כי מאחר והקומה העליונה נצפית יותר מקומת הקרקע, רוב הקומה העליונה תצופה טיח. ניתן להשאיר את החלוקה המתוכננת, אך בהחלפת החומרים - החלקים שבתכנית שהוגשה מחופים עץ יהיו טיח בהיר, והחלקים שבתכנית שהוגשה מחופים פח, יהיו מחופים פח או עץ (אחד מהם), לשיקול המתכנן.

הערה כללית: יש להציג אישור יועץ תנועה, לכך שניתן לתמרן ליציאה מהחניות בתוך החלקה כדי שהיציאה מהחלקה תהיה עם חזית הרכב קדימה.





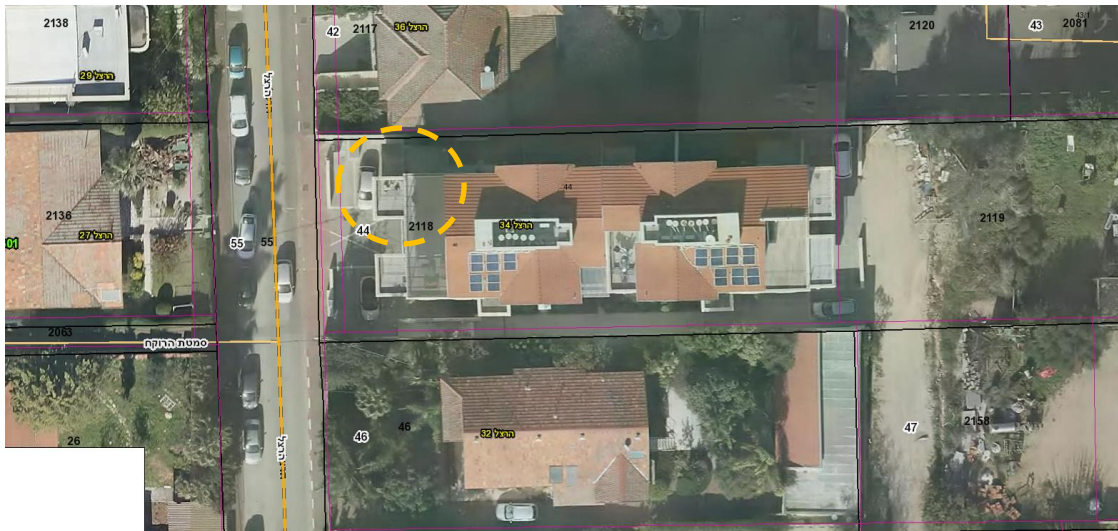
2. רח' הרצל 34 – גוש 11301 חלקה 44

תיאור הבקשה: שינויים להיתר 20190774 תוספת כבש לנכים/יציאה מהבית לגינה בדירה מס' 1 (דירה חזיתית צפונית לרח' הרצל). המשמעות: הגדלת שטח חנייה מקורה בקומה מתחת

מבקש ובעל הנכס: פ.ב פרח הבר (אלי פחימה ואמיר ברמלי)
עורך הבקשה להיתר: זיו אריוב

רקע:

תכנית המתאר הכוללנית (מופקדת) 353-0440131, קבעה את החלקה בתחום מרקם לשימור. בחלקה היה מבנה היסטורי שנהרס, ובמקומו נבנה פרויקט בנייה מכוח תמ"א 38.



תצלום אוויר עדכני ומיקום השינוי המבוקש.

התכנית המבוקשת:

- הארכת המרפסת כ"גשר" בין המרפסת לגינה על מנת לאפשר יציאה לחצר הצפונית (מעל קומת החנייה). לטענת עורך הבקשה להיתר, הפתח הקיים לכיוון החצר לא מאפשר יציאה לחצר.
- לפי היתר הבנייה המקורי שהתקבל ב-2017, הייתה גישה לחצר הצפונית מתוך הדירה. לאחר שינוי פנימי (שינוי מקום המטבח) הגישה לחצר מתוך הדירה נסגרה, ומבוקשת כעת בתכנית זו כהרחבת המרפסת הקדמית.

החלטת הוועדה הממיינת:

הוועדה רואה לנכון לשמור על חזית הבניין הראשית מסודרת ומאורגנת, שבה המרפסות התלויות מתוכננות על פי עקרונות תכנוניים ועיצוביים זהים, ובמידות פרופורציונליות זו לזו. הוועדה סבורה כי התכנית המבוקשת מהווה סטייה מערכים אלו ולכן הוועדה דוחה את התכנית המבוקשת.

יש לתכנן יציאה לחצר הצפונית מתוך הדירה ולא על חשבון החזית הקדמית.





3. רח' האורנים 5 – גוש 11306 חלקה 60

תיאור הבקשה: תוספת יח"ד שנייה על גבי היח"ד הקיימת למיצוי זכויות בנייה בחלקה +
לגלוציה של הקיים בחלקה

מבקש ובעל הנכס: אריאל טרונים
עורך הבקשה להיתר: שי קיני

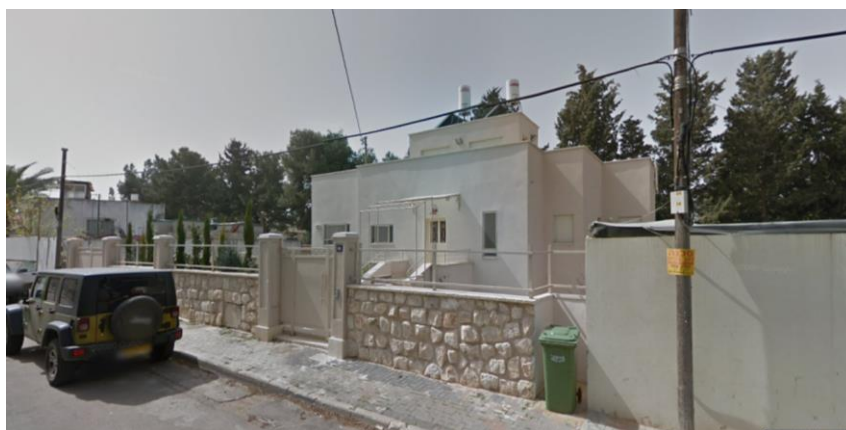
רקע:

חלקה בנויה בשטח של כ-440 מ"ר.
על החלקה חלה תכנית 353-0265926 ו-ש/11.
זכויות בנייה:

- 2 יח"ד
- 259 מ"ר שטח עיקרי, 108.5 מ"ר שטחי שירות
- 3 קומות מעל הכניסה
- גובה מבנה 9 מ'



5





הקלות מבוקשות:

- קו בניין לפי המבנים ברחוב
- גובה מעקה עליון 10.38 מ'

החלטת הוועדה הממיינת:

החלטה נמצאת ברחוב האורנים, שהחל להתפתח בשנות ה-40 עם התרחבות המושבה מערבה והקמת מבנים וחצרות משק על ידי דור ההמשך של מייסדי המושבה. הרחוב מהווה חלק מ"מרקם לשימור", בנוי בטופוגרפיה מתונה כאשר צידו המזרחי גבוה מצידו המערבי ומאופיין במבנים בני קומה עד שתי קומות ובעלי מאפיינים של הסגנון הבין-לאומי, בגמר טיח בהיר.

החלטה נשוא הבקשה עצמה, גובלת בצידה המזרחי ברחוב שגובה בקומה ממפלס יח"ד התחתונה, ובצידה המערבי, החלטה גובלת בשצ"פ, (בטופוגרפיה יורדת מערבה). הוועדה סבורה כי המבנה המבוקש גבוה מדי לסביבתו ויהווה חריגה בקו הרקיע של הרחוב, ולכן מתנגדת לאישור ההקלה המבוקשת בגובה המבנה. הוועדה ממליצה לדרג את גובה המבנה כלפי הרחוב, כך שבסמוך לרחוב האורנים הוא יהיה בגובה מתון והעלייה בגובה תהיה בעורף החלטה המערבי (סמוך לשצ"פ). בשל כך ממליצה הוועדה על העברת המסתור לדודים לעורף החלטה המערבי, וכן על תכנון עדין ונמוך יותר לפרגולת הבטון המבוקשת. טיח המבנה יאושר בגוונים בהירים בלבד (קרובים ללבן/שמנת) ולא יאושר בגווני בז' או חום.

הערה כללית לתכנון –

התכנון המבוקש אינו עומד בתקן החנייה המאושר, יש לתכנן את מס' מקומות החנייה על פי התקן. כל מקומות החנייה הדרושים ייכנסו לחלטה מכניסה אחת, ברוחב 4 מ' כמקובל לכניסה לרכב אחד.

הוועדה ממליצה על תיאום פגישה במח' הנדסה על מנת לקדם את התכנון המבוקש.





4. כתובת: רח' החיל פינת מעלה הכרמל 11302/50
תיאור הבקשה: תכנית 353-0963140 תוספת זכויות בנייה (לגליזציה)

מבקשים: אילנה ודיויד גרבר
עורכת התכנית: אדר' אסנת אולצוור

רקע:
חלקה בנויה, 2 יח"ד.
ייעוד מגורים א'.
על החלקה חלה תכנית ש/11.
שטח עיקרי מותר – 36%
תכנית המתאר הכוללת המופקדת קבעה את החלקה בתחום מרקם לשימור.

תצלום אוויר עדכני:



התכנית המבוקשת מגדירה את הקו הכחול על כמחצית משטח החלקה, ליח' המערבית בלבד.
שטח תא שטח זה – 386 מ"ר.
שטח עיקרי על פי תכנית מאושרת – 36% שהם 139 מ"ר.

התכנית המבוקשת:

- התכנית מבקשת לגליזציה של המבנה המערבי בחלקה ע"י תוספת שטחי בנייה ושינוי קווי בניין:
- תוספת שטח עיקרי ל-200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 80 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. (200 מ"ר מהווים 52% אחוזי בנייה מעל הקרקע. 80 מ"ר מהווים 20% אחוזי בנייה, מתחת לקרקע).
 - תוספת שטחי שירות - 57 מ"ר מעל הקרקע, המהווים 14.7% אחוזי בנייה.
 - סה"כ שטחי הבנייה המבוקשים הינם 340 מ"ר (עיקרי ושירות) המהווים 88% אחוזי בנייה.
 - שינוי קו בניין - קו קדמי לרח' מעלה הכרמל וקו אחורי.
 - קביעת הוראות בנייה - מרחק מינימלי בין מבנים לא יפחת מ-4.5 מ' (במקום 6 מ' במצב המאושר).
 - גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 9 מ' לגג רעפים (במקום 8.5 מ') ו-7 מ' לגג שטוח.





החלטת הוועדה הממיינת:
הוועדה אינה תומכת בתכנון נפחי בנייה במסה כזו, הגדולה יחסית למרקם לשימור, אולם בהתחשב בנסיבות הקיימות, וכן בעובדה שהמבנה על אף היותו גדול מימדים כן משתלב בסביבתו, הוועדה נאלצת לאשר את הבנייה הקיימת.

5. שתי בקשות להיתר ברח' המגינים/רח' המייסדים 78 – 11303/92
בקשה להיתר מס' 20191249 + בקשה להיתר מס' 20191250.

תיאור הבקשה: ערעור על החלטת הוועדה הממיינת משיבתה ב-11.5.21.

מבקשים ובעלי הנכס: רות ענבר, צחי ברקו
עורך הבקשה להיתר: זחאלקה מייסם

רקע:

בנייה חדשה באזור שהוגדר אזור חייץ לשימור בתכנית ש/792ב' ונקבעו בו הוראות עיצוב לפי ש/12ג' – גגות רעפים (ארבעה שיפועים), גמר טיח בהיר, חלונות אנכיים 2/3 ותריסי עץ. הבקשות להיתר הוגשו ללא מאפיינים אלו והוועדה הממיינת קבעה כי מאחר והפרויקטים ניצפים מכיוון גבעת זמארין והסביבה כולה חשובה למרכז ההיסטורי ובעלת רגישות נופית, מאפיינים אלו חשובים למען השתלבות מיטבית של הבנייה החדשה במרקם הקיים ולצד המבנים ההיסטוריים ויש להוסיף אותם לתכנון ולביצוע.

כאמור, ב-27.5.21 התקבל ערעור מהיזם צחי ברקו על החלטה זו.

החלטת הוועדה הממיינת:

הוועדה חוזרת על עמדתה באשר לחשיבות הטמעת המאפיינים הנ"ל בבנייה החדשה על מנת שזו תיטיב להשתלב בסביבה הקיימת.
עם זאת, הוועדה מוכנה לבוא לקראת בעלי הקרקע ולצמצם את ההנחיה להתקנת תריסי עץ. הוועדה סבורה כי מאפיין זה הינו בעל חשיבות הפחותה ביותר, וכי שלושת המאפיינים הנוספים – 1. גג רעפים בעל ארבעה שיפועים, 2. גמר טיח חוץ בהיר (לבן/שמנת) ו-3. חלונות בפרופורציות מלבן אנכי 2/3 (בהחרגת פתח יציאה לחצר או למרפסת), הם המאפיינים העיקריים התורמים למבנים את אופיים, ולכן חשוב ששלושתם יופיעו כחלק מהבקשות לבנייה.

