



14.04.2022
י"ג ניסן תשפ"ב

ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 01-2022 – יום רביעי 06.04.2022 ה' ניסן תשפ"ב

פרוטוקול ישיבה

השתתפו:

חברי ועדת שימור:

מר זיו דשא – ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור
מר צחי ברוך – סגן ראש המועצה, חבר ועדה
מר מאיר ליאני – חבר מועצה, חבר ועדה

נציגים וסגל:

אדר' אהרן דינור – מהנדס המועצה
אינג' מנדי שפיגלר – מהנדס הוועדה המקומית יישובי הברון (הצטרף בסעיף 3)

מוזמנים:

סעיף 1 – אלי פחימה, זיו אריוב
סעיף 2 – עובד צפלאווי, איל זמיר
סעיף 3 – אלי כהן, מירה גינוסר
סעיף 4 – אסי ושגיא צוקרמן, אריאל אבירם

נעדרו:

גבי תמי בר-ששת – חברת מועצה, חברת ועדה
דר' רות לין – יועצת שימור
אדר' נעמה נאמן מזרחי – המועצה לשימור אתרים מחוז חיפה
אדר' יהונתן ספיר – אדריכל המועצה ורכז ועדת שימור
מר טל גולדשטיין – נציג ציבור
גבי ענת שריג – נציגת מתכנתת מחוז חיפה – מנהל התכנון





רשימת הנושאים:

סעיף	נושא	כתובת	גוש/חלקה	בעלי ענין
1	בקשה להיתר + תכנית החלטה על שימור/הריסת המבנה בנכס, צורך בתיק תיעוד, התייחסות לתכנון המוצע	אורנים 4	11306/18	אלי פחימה, זיו אריוב
2	בקשה להיתר הריסת בניוי קיים, הקמת 2 יח"ד, שטחי מסחר ו2 יחידות אירוח (תואם תכנית ש/916/ב)	היין 39	11305/20	עובד צפלאוי, אלי זמיר
3	בקשה להיתר שימור, תוספות בניה, הקמת 2 יח"ד במבנה דו קומתי	היין 11	11303/16	אריה לונדין, אלי כהן
4	בקשה להיתר הריסת מבנה קיים והקמת 6 יח"ד בשני מבנים	הרצל 36	11301/42	שי צוקרמן, אריאל אבירם
5	הכללה מבנה ברשימת שימור	מייסדים 78	11303/92	רות ענבר





סעיף 1 – בקשה להיתר ותכנית רחוב האורנים 4

כתובת: האורנים 4
גוש/ חלקה: 11306/18
בעלי עניין: שי אורטל בע"מ / אלי פחימה – יזם
זיו אריוב – עורך הבקשה להיתר
דרגת שימור: רשימת מבנים לשימור של המועצה דרגת שימור 3

תיאור הבקשה: הריסת בית ישן קיים (מבנה לשימור), בניית 3 יח"ד בשני מבנים + תב"ע להגדלת זכויות בניה.

רקע:

מגרש בשטח 936 מ"ר
התכנית החלה במקום: ש/11
מבנה ישן המאופיין באדריכלות פשוטה בסגנון הבינלאומי וממוקם במרכז המגרש, מבוקש להריסה ע"מ למקסם את הזכויות להקמת 3 יח"ד חדשות. מוצע להקים יחידה קדמית גדולה במבנה נפרד עם חזית לרחוב האורנים, ומבנה נוסף בעורף המגרש הכולל שתי יחידות נוספות. בנוסף מקודמת תכנית המבקשת להגדיל זכויות בניה עבור היחידה העורפית בקונטור המבנה המוצע.

זכויות בנייה:

- סה"כ בניה כולל שטחי שרות 534 מ"ר
 - בתכנית מבוקש להגדיל ל-712 מ"ר סה"כ
- בקשה כוללת הקלות:** הקלה בקו בניין והגדלת זכויות בניה, הקלה בגובה

החלטות ועדה ממיינת:

- מבוקש להרוס את המבנה הקיים במגרש זה אשר מופיע ברשימת השימור של המועצה (סעיף 221) בדרגת שימור 3. המבנה בעל מאפיינים של אדריכלות סגנון הבינלאומי אשר נבנה כנראה בשנות ה-40 של המאה הקודמת, מסמל את התפתחותה של המושבה ההיסטורית ונמצא בתחום מרקם לשימור. הבקשה תוצג בפני ועדת שימור בפורום מלא. נדרש להציג בפני הועדה נתונים בסיסיים על המבנה ע"מ לקבל החלטה עקרונית בנושא. בסבירות גבוהה יידרש תיק תיעוד.
- לגבי התכנון המוצע (בהנחה כי ינתן היתר להרוס את המבנה הקיים) - יש לשמור על עיצוב החזיתות, וביחוד החזית המערבית לרחוב האורנים והגדר בחזית, בסגנון הבית הקיים, דהיינו הסגנון הבינלאומי (באוהאוס) כך שישתלב במרקם הקיים. העיצוב המוצע אינו מצליח לשמור על החזית הנקייה והמודרנית בבית הקיים, יש לבטל את הקרניז העליון בחזיתות.

לאחר הועדה הממיינת התקבל עדכון ע"י היזם:

1. הוגשה התנגדות ע"י היזם לתכנית המתאר בדבר הכללת המבנה בנספח השימור כ"מבנה לבדיקה" (מס' התנגדות 53 ע"ש נטע פחימה). התנגדות זו התקבלה ע"י הועדה המחוזית בהמלצת החוקר מפני "שאינו מייצג את אחד מהנרטיבים לשימור" והמבנה אינו מסומן עוד בנספח השימור של תכנית המתאר (סעיף 42.4 בהחלטות ו. מחוזית מתאריך 28/04/22).





2. למבנה הוגשה בקשה לרישוי ע"ש ניסים מזרחי, לטענת היזם, בשנת 1947 (בהגשה שצורפה אין תאריך).
3. הבניין בנוי בקירות בלוק ודבש ותקרת בטון מזוין, הוצג דו"ח פסילה של מהנדס שהוזמן ע"י היזם.

התייחסות יועצת שימור:

בטרם החלטה על הריסת המבנה יש להציג תיק תיעוד מפורט, יש לשמור על אופי הבינוי הקיים (2 קומות, סגנון ביני"ל), הנמכת גובה קיר התמך בחזית למפלס הרחוב (1.10 + 60 גדר קלה).

החלטה:

בטרם קבלת החלטה סופית לגבי הריסת המבנה הקיים יש לערוך תיק תיעוד מקדים ע"פ אוגדן הנחיות מנהל התכנון.
תיק התיעוד יכלול בין היתר: נתונים כלליים על המבנה והאתר, נתונים סטטוטוריים, רקע היסטורי ותרבותי הכולל ניתוח של תמונות ומסמכים רלוונטיים למבנה (תצ"א, תצלומים, תכניות ומסמכים אחרים), תיאור מצב קיים, סיכום והערכת אתר ע"ס קריטריונים ברורים. לאחר אישור תיק התיעוד (ובהינתן שתקבל החלטה על הריסת המבנה), תיק התיעוד ישמש כבסיס למתן הנחיות תכנוניות לבניה החדשה ולשימור אופי הבניה, מלבד תיעוד ושימור הידע לגבי התפתחות המושבה ההיסטורית.





סעיף 2 – בקשה להיתר ברחוב היין 39

כתובת: היין 39
גוש/ חלקה: 11305/20
בעלי עניין: עובד צפלאווי - אשלי חוף בע"מ
איל זמיר – עורך הבקשה להיתר
דרגת שימור: מתחם גבעת זמרין

תיאור הבקשה: הריסת בניו קיים (לא לשימור), הקמת 2 יח"ד, שטחי מסחר 21 יחידות אירוח (תואם תכנית ש/916/ב)

רקע:

חלקה בשטח 1197 מ"ר, התכנית החלה במקום: ש/916/ב, המגרש ממוקם בשיפולים המזרחיים של הגבעה ורובו פנוי מבניו. קיים מבנה בגבול הצפוני של המגרש (כעת נטוש) שאינו מוגדר לשימור בתכנית שבתוקף. לעת הזו מדובר בבקשה להיתר ראשונה בגבעה הכוללת שימושים למסחר ותיירות והמוגשת ע"פ תב"ע ללא הקלות, ולכן היא בעלת פוטנציאל לאישור מהיר. הבקשה כוללת בניו של 3 מבנים, מבנה מגורים מערבי בעורף המגרש הכולל שתי יח"ד בשתי קומות מעל קומת מרתף וחניה. שני מבנים בקדמת המגרש למסחר בקומת הקרקע ולשתי יח"ד אירוח בקומה א' היוצרים מעין רחבה מסחרית.

זכויות בנייה:

- סה"כ בניה כולל שטחי שרות 888 מ"ר עיקרי + 42 מ"ר שרות
בקשה שאינה כוללת הקלות

החלטות ועדה ממיינת:

- בקשה זו ממוקמת במרקם מיוחד לשימור – גבעת זמארין ומהווה סנונית ראשונה לפיתוח מסחרי ותיירותי במתחם זה, הבקשה תועבר לדיון בפני ועדת שימור בפרום מלא.
 - לדעת חברי הועדה, העיצוב האדריכלי המוצג אינו משתלב כראוי בסביבה הבנויה בגבעה ובניחוד החזית המסחרית (נטרינה זכוכית) זרה למרקם ולאופי הגבעה כפי שבא לידי ביטוי בתכנית ש/916/ב.
- המועצה תקדם הכנת הנחיות מרחביות פרטניות לגבעת זמארין ופרטי פיתוח מחייבים שיוכנו ע"י מתכנן מטעם המועצה שיוטמעו בתכנון המוצע.

התייחסות יועצת שימור:

עקב רגישות המתחם יש לאשר חזיתות ופרטי גמר מול ועדת שימור.

החלטה:

מאחר ומדובר בהיתר ראשון למגרש ביעוד מעורב של מסחר, מגורים ותיירות במתחם גבעת זמארין ע"פ תכנית ש/916/ב יש להקפיד על עיצוב החזיתות של המבנים ופרטי הפיתוח ובמיוחד החזית המסחרית לרחוב. יש להתאים את פרטי הפתחים והמעקות, חומרי הגמר השונים וסוג האבן לאופי של גבעת זמארין ההיסטורית ובהתאם לתיקי התייעוד הקיימים. תתקיים פגישת עבודה בין המתכנן לגורמים המקצועיים במחלקת הנדסה ע"מ לתאם את התכנון המוצע, במקביל יוכנו הנחיות מרחביות למתחם זמארין.





סעיף 3 – בקשה להיתר ברחוב היין 11

כתובת: היין 11
גוש/ חלקה: 11303/16
בעלי עניין: אריה לונדין
אלי כהן, מירה גנוסר מייצגת
דרגת שימור: מבנים לשימור דרגה 1

תיאור הבקשה: שימור, תוספות בניה, הקמת 2 יח"ד במבנה דו קומתי

רקע:

חלקה בשטח 1052 מ"ר, התכנית החלה במקום: ש/12/ג, ש/792/ב מיקום המגרש בעיקול של רחוב היין בסמוך למרכז המושבה, המבנים הוכרזו לשימור מחמיר. הבקשה מתייחסת למבנה הקדמי כמבנה לשימור וכן למבנה האחורי, ומציעה תוספות לשניהם. בין המבנה הקדמי לאחורי, בשטח הפנוי, מוצע להקים מבנה חדש דו משפחתי בשתי קומות. עיצוב החזיתות לפי רוח ש/12/ג. זכויות בנייה: סה"כ בניה כולל שטחי שרות 580 מ"ר
בקשה כוללת הקלות: הקלה במס' יח"ד (מ3 ל-4)

החלטות קודמות:

תכנית מוצעת למגרש זה נדונה בוועדת שימור בתאריך 12/07/2021 להלן החלטות שהתקבלו:
המבנים לשימור בחלקה הינם בדרגת שימור 1 ע"פ רשימת שימור של המועצה – דרגת השימור הגבוהה ביותר הדורשת שמירה על המבנה כפי שהוא ללא כל שינויים ותוספות, שמירה על חזיתות, פתחים, גגות ואלמנטים מיוחדים. פרטי התחברות לבניה חדשה חייבים להיות מתואמים לאופי ולגובה הבניה הקיימת. מבנה מזרחי מסומן בנספח השימור של תוכנית המתאר. - הוועדה מתנגדת לתוספת קומה למבנה המזרחי הקיים. מוצע לנייד זכויות בניה למבנה החדש המוצע ממערב למבנה לשימור. "קוביית" הממ"ד בחזית הדרומית לא שייכת למבנה ונדרשים בחינה ותכנון מחדש של החזית, הגג וכד'.
מבחינה של התכנית לא ברור האם יושמו החלטות אלו, מה סטטוס התכנית ועל מה מתבססת הבקשה להיתר הנדון?
לאחר השלמת הפרטים הנ"ל תבחן הבקשה בשנית בוועדת שימור.

התייחסות יועצת שימור:

המבנה האחורי הינו חשוב ביותר לשימור מבחינה היסטורית, האם הוגש תיק תיעוד?
בתוך המבנה קיימים ציורי קיר, האם וכיצד משמרים אותם? לא ברור האם נעשים שינויים פנימיים במבנה מלבד שיפור מיגון. במהלך הביצוע יש לערב מהנדס שימור מבנים.

החלטה:

המתכנן הבהיר כי הבקשה להיתר הנדון מתבססת על תכנית מאושרת החלה במקום ובקשות להקלה, מאחר ומוגשת במקביל לבקשה להיתר תכנית להגדלת זכויות בניה במגרש (מלבד שינוי משצ"פ לשפ"פ), נדרש להגיש לוועדה נספח בינוי המראה את הבינוי המלא המבוקש במגרש זה בטרם אישור הבקשה להיתר.





בהליך הוצאת היתר הבניה תדרוש המועצה חוו"ד מהנדס שימור + פרטי ביצוע של הבניה
החדשה בצמוד למבנים לשימור.

סעיף 4 – בקשה להיתר ברחוב הרצל 36

כתובת: הרצל 36
גוש/ חלקה: 11301/42
בעלי עניין: שי צוקרמן - יזם
דרגת שימור: אריאל אבירם – עורך הבקשה להיתר
מבנה לברור

תיאור הבקשה: הריסת מבנה קיים והקמת שני מבני מגורים, מבנה 1 – 2 יח"ד בשתי קומות,
מבנה 2 – 4 יח"ד בשתי קומות, עליית גג ומרתף חניה ומחסנים.

רקע:

המגרש ממוקם בין ציר הרצל לחניון בזק, בין שני פרויקטים של בניה רוויה (אחד מאוכלס והשני
בבניה), הנכס מופיע ברשימת שימור: "יתכן על גבי מבנה מקורי + מחסני אבן בחצר? לברר",
המחסנים סולקו מבעוד מועד... והמבנה עצמו הכולל חזית מסחרית במפלס הרחוב אינו בשימוש.
מוצע להרוס את המבנה ולבנות במקומו שני מבנים למגורים בני 3 קומות (2+1), האחורי מעל
מרתף חניה.

הצפיפות המוצעת בבקשה נמוכה ביחס לשני הפרויקטים שנבנו מצדדיו, אך יש לתת דגש נוסף
לעיצוב החזיתות.

הבקשה אינה כוללת הקלות כמותיות

החלטות ועדה ממיינת:

- המבנה נכלל ברשימת שימור בתור מבנה לברור ונמצא במיקום מרכזי במושבה, יש
לערוך תיק תיעוד מקדים הכולל מידע פרטי בנוגע להיסטוריה של המבנה לצורך ברור
חשיבותו לפני קבלת החלטה על הריסה, בכל אופן קבלת החלטה בבקשה זו תהיה בוועדת
שימור בהרכב מלא.
- יש לפרט את חומרי הגמר המוצעים בחזיתות, באופן כללי חומרי הגמר והחזיתות יהיו
ברוח תכנית ש/12/ג, יש לתת דגש במיוחד על עיצוב החזית הראשית לכיוון רחוב הרצל
וחזית לחניון בזק.

- הוצגה חוות דעת ראשונית של יועץ שימור למבנה לפיה המבנה היה בנוי כבר בשנת 1937,
להלן מסקנות חוות הדעת:
יש לציין שהבית המקורי לא נהרס וגם התכנית שלו כמעט ולא עברה שינויים. הוא קיים
מתחת לחיפויים המאוחרים (מצורפים צילומים עדכניים).
שאלת שימור הבית קשורה בקשר ישיר למדיניות המועצה וועדת השימור המקומית. גם
ניצול ויישום זכויות בניה, עם או בלי הריסת הקיים קשורים באותן רשויות. בדרך כלל
החלטות מסוג זה דורשות הכנת תיק תיעוד וכאן נשאלת השאלה האם הממצאים שלעיל
לא מיייתרים הכנת תיק כזה – לפחות עד להגשת בקשה להיתר בניה. בשלב היתר בניה,
במידה וקיימת החלטה לשימור בדרגה כזאת או אחרת, תיק תיעוד יהווה כלי לקבלת
החלטות תכנוניות או תיעוד בית היסטורי לפני הריסתו.





- לדעת יועצת השימור של המועצה עולה מחוות הדעת הצורך המובהק בהכנת תיק תיעוד מפורט למבנה זה בטרם החלטה. יתכן מאוד שיש לשמר את המבנה ולשקם את המבנה המקורי, ניתן לנצל זכויות בניה בחלק האחורי של המגרש.

הערה:

בדיון הועלה ע"י חבר הועדה מאיר ליאני כי קיים הבדל בין מבנים בדרגות שימור שונות (הרצל 36 – מבנה לברור, האורנים 4 – מבנה בדרגה 3) ויש לתת התייחסות שונה לכל מבנה. בהרצל 36 החזית פחות מסוגנת ולכן, לדעתו, לא נדרש תיק תיעוד דבר שעלול ליצור עיכוב, ובעד מתן היתר להריסת המבנה.

החלטה:

בטרם קבלת החלטה סופית לגבי הריסת המבנה הקיים יש לערוך תיק תיעוד מקדים ע"פ אוגדן הנחיות מנהל התכנון.

תיק התיעוד יכלול בין היתר: נתונים כלליים על המבנה והאתר, נתונים סטטוטוריים, רקע היסטורי ותרבותי הכולל ניתוח של תמונות ומסמכים רלוונטיים למבנה (תצ"א, תצלומים, תכניות ומסמכים אחרים), תיאור מצב קיים, סיכום והערכת אתר ע"ס קריטריונים ברורים. לאחר אישור תיק התיעוד (ובהינתן שתקבל החלטה על הריסת המבנה), תיק התיעוד ישמש כבסיס למתן הנחיות תכנוניות לבניה החדשה ולשימור אופי הבניה, מלבד תיעוד ושימור הידע לגבי התפתחות המושבה ההיסטורית.

הערה: במגרש הסמוך מצפון (הרצל 38) לא היה מבנה לשימור ולכן לא נדרש תיק תיעוד. ובכל זאת גם שם, בגלל סמיכות המגרש למרכז ההיסטורי ולמבנים בעלי חשיבות (מוזיאון, משכ"ל וכדו') דרשה הועדה לשימור שילבם של פרטים אופייניים לפתחים, מעקות, גדרות וכו'.





סעיף 5 – הכללת מבנה ברשימת שימור

כתובת: המייסדים 78
גוש/ חלקה: 11303/92
בעלי עניין: רות ענבר - יזם
אסנת אולצוור – עורך הבקשה להיתר
דרגת שימור: מבנה קדמי לשימור

תיאור הבקשה: תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי בקווי בניין

רקע:

הנחיות שימור: בתכנית ש/ 792 /ב' נכללות הנחיות לשימור, לפיהן אין להרוס או לפגוע במבנים וחלקי מבנים המיועדים לשימור, אין לאפשר תוספת קומות מעליהם ובינוי חדש שיעלה על מפלס הבינוי לשימור כלפי רחוב המייסדים, וכך הנחיות לעניין עיצוב המרחב שמסביב למבנים לשימור, ועוד.

המגרש, נשוא התכנית, נשען על רחוב המייסדים, ונכללים בו 2 מבנים לשימור ושדרת עצים בוגרים לשימור. המבנים זוהו בתכנית ש/ 792 /ב' כמבנים לשימור מס' 6 ו- 7 וניתנו לגביהם ההנחיות הבאות:

- מבנה 6 (הוגדר כמבנה לשימור מס' 1 בתכנית שבנדון): המבנה המערבי הנשען על רחוב המייסדים: בית מגורים בסגנון המאה ה- 19, בקומה אחת. למבנה תוספות בניה מאוחרות, יש לשמר את גג הרעפים ואין לפגוע בגדר האבן המקורית. המבנה הוגד ברמת שימור ב' שימור חוץ עם אפשרות תוספת בניה חדשה.
- מבנה 7 (הוגדר כמבנה לשימור מס' 2 בתכנית שבנדון): בית מגורים וארווה בסגנון המאה ה- 19, בקומה אחת. בעל גג רעפים שאין לבצע בו שינוי. המבנה הוגדר ברמת שימור א' - מבנה ללא תוספות מאוחרות, הנדרש לשימור פנים וחוץ ללא תוספת בניה חדשה.
- בנוסף, בסקר התייעוד המקדים של תכנית ש/ 792 /ב' מצוין כי קיים מרתף בחלקה, המוגדר בדרגת שימור ג' - שימור חזית ראשית (או פנים, במקרה של מרתף תת קרקעי) עם תוספת בניה נפחית חדשה.

מתוך החלטת ועדה מחוזית מתאריך 26/01/22:

מבנה הנגרייה: מבנה זה אמנם לא אותר כמבנה לשימור בתכנית ש/ 792 /ב', ואולם הוועדה (לאחר היועצות עם יועצת השימור שלה), סבורה כי מדובר במבנה וותיק המהווה חלק אינטגרלי מהחצר הוותיקה וכי יש לעשות מאמצים לשמרו. לאור האמור, המבנה יסומן כמבנה לשימור (מס' 3), ויבוטל הסימון להריסה. בהוראות התכנית יירשם כי מדובר במבנה לבדיקה, שתבוצע על ידי מהנדס בעל התמחות במבנים לשימור, וייקבע שתנאי הליך הרישוי יהיה דיון וקבלת החלטה, בדבר הצורך לשמרו, בוועדת השימור של המועצה המקומית. למבנה זה יוקצו בטבלת הזכויות זכויות התואמות את היקפו (כ- 25 מ"ר, או כפי הקיים), ותיקבע לגביו הוראה לפיה לא ניתן לנייד את זכויות הבניה למבנה אחר בחלקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק.

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מוצע להכליל את מבנה הנגרייה ברשימת השימור של המועצה ולקבוע עבורו דרגת שימור.

החלטה:

בטרם קבלת החלטה יוצגו בפני הוועדה נתונים נוספים על המבנה מתוך תיק התייעוד (אם קיים) ו/או מכל מקור אפשרי אחר.





חתימות:

זיו דשא

יו"ר ועדת שימור

אדריכל אהרן דינור

מהנדס המועצה

