



ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 03-2025 – יום ראשון 27/07/2025 ב' באב תשפ"ה

פרוטוקול החלטות

מוזמנים:

חברי ועדת שימור:

עו"ד אלי אבוטבול – ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור
גב' דגנית אזולאי – חברת מועצה, חברת ועדה
גב' אביגייל דולב – חברת מועצה, חברת ועדה
גב' רוני קניגשטיין – חבר מועצה, חבר ועדה

נציגים וסגל:

אדר' רות ברנס – מהנדסת המועצה
אדר' קרן לוי – אדריכלית במועצה
אדר' ברק טפר – יועץ שימור
אדר' גיא שחר – המועצה לשימור אתרים מחוז חיפה
אינג' מנדי שפיגלר – מהנדס הוועדה המקומית יישובי הברון
אד' נעמה נאמן מזרחי – נציגת הציבור

מוזמנים:

בעלי עניין ואנשי מקצוע בהתאם לבקשות שעל סדר היום.





רשימת הנושאים:

סעיף	נושא	כתובת	גוש/חלקה	בעלי ענין	מתכנן
1	תב"ע מקומית (סמכות מחוזית) 353-1427137 מתחם מגורים, מסחר ותיירות. (שינוי יעוד, תוספת קומה, תוספת זכויות בניה, שינוי קו בנין)	המייסדים 68	11303/15	ר.מ הברון ייזום והשקעות בע"מ	אסנת אולצוור
2	תב"ע מקומית (סמכות מחוזית) 353-1434935 תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בגבעת זמארין	גבעת זמארין	3,12\11305	ג.נ דר לבנין ומסחר בע"מ שיא הכרמל מדור בע"מ	אסנת אולצוור
2	היתר - פילאטיס. הריסת מבנה רפת ובניית בית מגורים דו קומתי חד משפחתי + מרתף+ בריכה+ תוספת מחסן למבנה סטודיו	המייסדים 78	11303/92	שמעון וענבר לסרי	זיו אריאוב
3	תיק תיעוד המייסדים 37	המייסדים 37	11301/50	משפחת רביב	מאיר אפשטיין
4	הנחיות מרחביות לפאנלים סולריים				
5	הנחיות מרחביות לגוונים מחייבים מרכז המושבה ההיסטורי				





סעיף 1 – תכנית 1427137-353 ברח' המייסדים 68 גוש 11303 חלקה 15

כתובת: המייסדים 68

גוש/ חלקה: 11303/15

דרגת שימור: דרגה 1

על גבי מתחם לינארי לשימור – רחוב המייסדים

מבקשים ובעלי הנכס: ר.מ. הברון ייזום והשקעות בע"מ

עורך הבקשה להיתר: אד' אסנת אולצוור, טאו אדריכלות

תיאור הבקשה:

מבוקש לאישור תב"ע מקומית לשינוי יעוד, תוספת מבנה לחזית, תוספת קומה וזכויות בניה, שינוי קו בניין.

הריסה חלקית של מבנה לשימור ותוספת שתי קומות חדשות מעליו

ביטול הפקעת שטח לטובת חניה ושיוכו חזרה לשימושי החלקה.



רקע:

החלקה נמצאת ברחוב המייסדים, במרכז המושבה, צפונית לצומת המייסדים הנדיב ובסמיכות לה. החלקה כוללת מבנים לשימור בדרגה 1 במצב מעולה ומשמש כשטח מסחרי. בעומק החלקה שומר/שוחזר/שופץ, תוך איבוד חלק מהשלמות ואוטנטיות שלו, מבנה היסטורי הכולל גם מרתף ומשמש לחדרי אירוח. הוגשה השלמה לתיק התיעוד למבנה בחזית החלקה הצמוד לרחוב המייסדים (מתחם לינארי לשימור) ממנה עולה ערך המבנה לשימור (חברתי, היסטורי ואדריכלי) בנוסף להכללתו באתר לשימור בתוכנית מתאר (אתר 1.5.28).





התוכנית המוגשת מבקשת להרוס חלקית מבנה זה ולהוסיף מעליו שתי קומות של מבנה חדש בקווי בניין אפס לשתי החלקות הגובלות מצפון ודרום, תוספת קומה לבניה חדשה, תוספת זכויות בניה וביטול הפקעה ביעוד חניה ציבורית ליעוד משולב. הבקשה מהווה שינוי של תוכנית ש/12/ג.



לקראת דיון:

- **דרגה 1** – המבנה המבוקש להריסה חלקית ולתוספת שתי קומות מוגדר דרגה 1

דרגות שימור מבנים – זכרון יעקב	
דרגה 1	מבנים חשובים מאד להיסטוריה של המושבה. מבני ציבור, מבנים פרטיים בעלי ערך מיוחד – היסטורי, נופי, אדריכלי.
דרישות שימור	שמירה על המבנה כפי שהוא ללא כל שינויים או תוספות. שמירה על החזיתות, הפתחים, הגגות, אלמנטים מיוחדים. פרטי התחברות לבנייה חדשה חייבים להיות מתואמים לאופי ולגובה הבנייה. נדרש תיק תיעוד מפורט כולל ניתוח שלבי בנייה במבנה.

כלומר:

בנוסף, המבנה נמצא במרקם לשימור לב המושבה ועל רחוב המייסדים "מרחב לינארי לשימור המייסדים" ותוכנית מתאר קובעת את המאפיינים המשמעותיים לשימור (בין

- חזית בת קומה אחת (בהתאם למצב דהיום).
- קיימת נראות של החצר לצד קווי הבניין הצידיים
- מוצע כי במידה ותותר בנייה בעומק המגרש, יש לדאוג לכך שהיא לא תהא גבוהה יותר מגובה המבנה כלפי הרחוב, תורחק ממנו, תשמור על קווי הבניין הצידיים הקיימים ותוסתר מהרחוב באמצעות צמחייה.
- מכיל מבני החצר האותנטיים חשובים היסטורית
- מכיל מבנים התואמים את הלסגנון הבינלאומי – שהינו חלק מהנרטיבים של המושבה

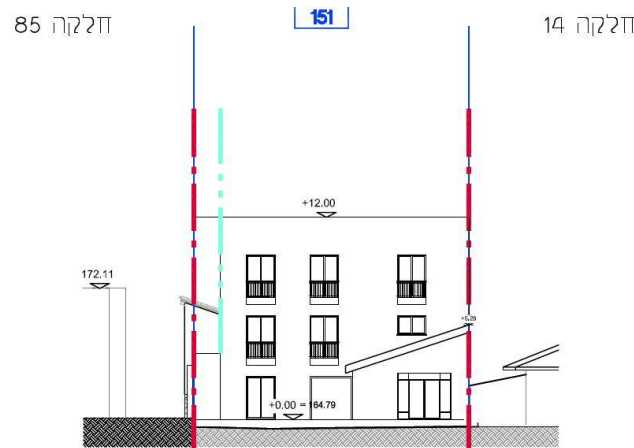
השאר), להלן ציטוט מתוך נספח השימור:





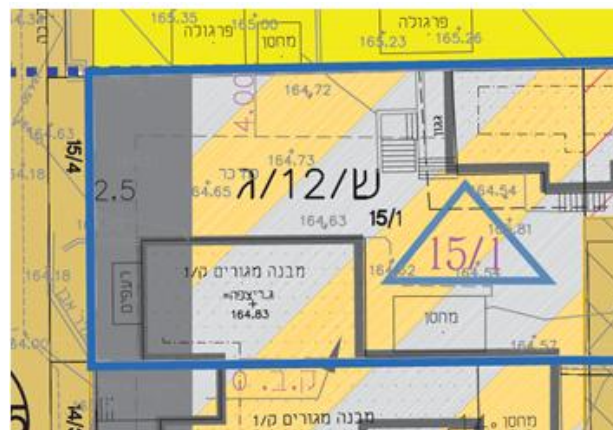
- **נרטיב** בתוכנית מתאר נרטיב האיכרים הוכרז. תיק התיעוד העלה את השייכות של החלקה גם לנרטיב מלונאות. המבנה החזיתי למייסדים שימש "הכנסת אורחים". מפעל האירוח הנדבני של אנשי זכרון יעקב בסוף המאה ה-19. הריסה ושינוי היא מחיקת הזיכרון ומחיקת "מחוז תרבות" כלומר קשר פיזי בין נרטיב ייחודי לזכרון יעקב למקום.
- **הריסה** - בקשת הריסה חלקית ושינוי משמעותי הכולל תוספת של שתי קומות מעל המסנה ההיסטורי, מבנה מקורי מראשוני המבנים בזכרון יעקב משנת 1888, העתיק ביותר בחלקה ובחזית רחוב המייסדים היא בניגוד לדרישת שימור דרגה 1 - "שמירת המבנה כי שהוא", בניגוד לאופי "מתחם לינארי לשימור המייסדים" ומחיקת מחוז זיכרון "הכנסת אורחים". המבנה המזוהה עם החלקה והוא הנושא את הזיכרון של מלון הכנסת אורחים ומשמעותה הייחודי של החלקה.
- **שלוש קומות + חדר על הגג** בחזית מגרש לשימור. אומנם תוכנית מתאר קוראת לציפוף ואפשרות לתוספת קומה, אך נספח שימור קובע מגבלות לנקודה רגישה זו במושבה, במיוחד המרקם לשימור ועל ציר לינארי לשימור הכמה היבטים - בנראות, בגובה ונפח המבנה ובעיצוב הכולל.
- **יחוד בהעמדה** - העמדת המבנים במגרש והכניסה למבנים משנת 1888 ייחודית (דומה לו בית אהרונסון). ברוב החלקות, מבני העזר נבנו בעומק החלקות. בחלקה זו מבנה העזר נבנה בחזית החלקה, כך שנוצרו שתי מבנים אורכיים בגבול צפני ודרומי עם חצר פנימית ביניהם. הריסה חלקית, תוספת קומות המחוברות למבנה החדש, לחזית אחת אחידה, תמחק גם ייחוד זה.
- **קווי אפס צפון דרום** - בניגוד להצמדה לצד אחד כפי שנהוג בכל רחוב המייסדים שהוכרז ציר לשימור ומהווה אחד ממאפייני הרחוב המרכזי. הצמדה כזו תואמת את הבניה הייחודית בחלקה אך מאחר ויש דרישה לאפשר מבט מהרחוב אל המבנה ההיסטורי יש להרחיק את קו בניין מקו מגרש צפוני כך שניתן יהיה לראות את המבנה ההיסטורי וכן הצצה מהרחוב אל החצר, הכל כפי שמאופיין ונדרש לשימור בנספח השימור לתוכנית המתאר הכוללנית.





חזית מערבית

- קו אפס לחזית וביטול הפקעה – תכנית ש/12/ג הרחיבה את המדרכה הצרה מאוד בחלק זה. התוכנית מבקשת אומנם קו קידמי של 5 מטרים אך בהתאם לנספח הבינוי ישמש לצורך חניה. שימוש כחניה פרטית הוא בניגוד לשימוש הציבורי מסחר/מלונות/אירוח כפי שנעשה בתוכנית המאושרת הקיימת.



- אין חשיפה של המבנה הפנימי לשימור לרחוב המייסדים כפי שדורשת תוכנית השימור. נספח הבינוי נראה מעבר ספק ציבורי לחצר הפנימית ברוחב של כשני מטרים ובעומק יותר מעשרה מטרים. לא נראה שניתן יהי ליצור חיבור ויזואלי כנדרש - ראה בנספח שימור לתוכנית מתאר כוללנית "יש חשיבות לחלקים הניצפים לחלל הציבורי".
 - עיצוב לא תואם ש/12/ג לתוכנית המוגשת אין נספח פרטים כפי שכתוב בסעיף 6.1.3
- אולם התוכנית בקשת לא לעוד בנספח הפרטים המחייבים של ש/12/ג. יש לציין שזה הגבול הצפוני של תוכנית ש/12/ג ואף מעבר לצומת המייסדים הברון. דווקא





שימוש בפרטים המאפיינים את המדרחוב יכול ליצור חיבור לכלל התוכנית ויש לעמוד על שימוש בפרטים אלה כלשונם.

- התוכנית מוותרת/מתעלמת משטח מלונאות מאושר בחלק המזרחי. מיקום זה פחות רגיש בנושאי שימור ומאפשר גמישות בתכנון, בנפח ובמספר קומות.

המלצת יועץ השימור:

יש לראות במגרש זה כשייך למדרחוב המייסדים לכל עניין. ביחס אל הרחוב, ברגישות לשימור מבנים היסטוריים, בחצר פנימית ובמבטים ושימושים של חצר זו. לפיכך:

- אין לאשר הריסה חלקית של מבנה **לשימור בדרגה 1** ותוספת שתי קומות מעליו.
- אין לאפשר חסימה של מבטים מרחוב המייסדים למבנה ההיסטורי ולחצר הפנימית בניגוד לתוכנית מתאר כוללנית.
- התוכנית מבקשת חניה בחזית המערבית. אין לאשר מאחר והיא תפקיע את שטח המדרכה משימוש הציבור לחניה פרטית ותהפוך מגרש שהוא חלק מהמדרחוב לטיפולוגיה של מגרש ברחוב מגורים "רגיל".
- אין לאשר חריגה בגובה מבנים לכיוון רחוב המייסדים (חזית מערבית) כלומר עד שתי קומות ולבטח לא לאפשר תוספת של עוד חדר על הגג.
- יש לדרוש עמידה בכל הפרטים המאפיינים והמחייבים על פי ש/12/ג בעדי לחזק את הקשר בין המגרש הזה, שהוא בגבול צפוני של התוכנית ומעבר לצומת המרכזי, ובין המדרחוב.

התוכנית יכולה להשליך על המדרחוב ולהוות **תקדים** למבנים במתחם לינארי לשימור המייסדים כלומר המדרחוב עצמו. תקדים כזה מעמיד באור אחר את כל מאמצי השימור וההשקעות של עשרים השנים האחרונות.

מתוך היבטי השימור מומלץ לפיתוח החלקה בכיוונים הבאים:

- עירוב השימושים תואם את רוח המקום ואת הערכים הדרושים לשימור במושבה
- ניתן לשקול קו בניין אפס לכיוון דרום בחלק הפנימי של החלקה, מאחר והוא ישחזר את הטיפולוגיה ההיסטורית הייחודית של החלקה.
- אפשרות לשלוש קומות בחלק הפנימי של החלקה במיוחד בצד המזרחי
- כניסה לחניה תת קרקעית וחניות מכיוון דרום
- שמירה על חצר פנימית פתוחה חשופה ויזואלית ובשימוש הציבור





סעיף 2 – תוכנית 1434935-353 בגבעת זמארין, היין 25, 27 גוש 11305 חלקה 3, 12

כתובת: גבעת זמארין היין 25, 27

גוש/ חלקה: 11305/3,12

דרגת שימור: דרגה 1

מבקשים ובעלי הנכס: ג.נ דר לבנין ומסחר בע"מ, שיא הכרמל מדור בע"מ

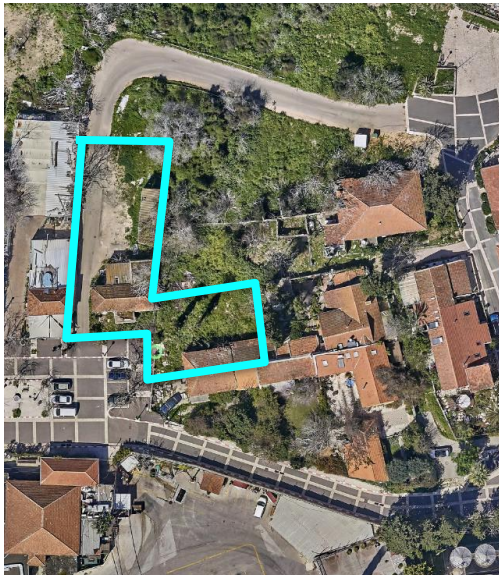
עורך הבקשה להיתר: אד' אסנת אולצוור, טאו אדריכלות

תיאור הבקשה:

מבוקש לאישור תב"ע תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בגבעת זמארין, בשטח של 1.44 דונם.

שימור – על חלקה מס' 3, שני מבנים לשימור דרגה 1 – בית משפחת אדלשטיין מראשוני המתיישבים, מבנה לשימור, נבנה בשנת 1922, אבני שלמה המלך + מבנה אבן מאחור, נטוש חלקית ומשמש לאחסנה, שימש כרפת – דרוש שיקום באופן מיידי.

על חלקה מס' 12, דרגה שימור 1, בית משפחת קופמן, גלריה – חלק ממבנה אל חזית חניית היקב + כל המבנים בחלקה. התכנית שחלה הינה ש/916/ב, תא מס' 12 ו-16.



רקע:

התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית, חלה בלב גבעת זמארין – אזור בעל ערך היסטורי, אדריכלי וזהות מקומית ייחודית.

היא נמצאת בלב התכנון הכולל של תכנית ש/916/ב והתכנית הכוללנית לזכרון יעקב. התכנית מציעה שינוי נקודתי אשר מהווה סטייה מהותית ועמוקה מהחזון התכנוני רב





השנים, תוך עקיפת מסמכי תכנון תקפים, ובעיקר תוך התעלמות מעקרונות שהוסדרו לאחר תהליך שיתופי ממושך.
מדובר במהלך שעלול לרוקן מתוכן תכנון מכליל בן למעלה מ-15 שנה, שנבנה באמצעות אנשי מקצוע, אדריכלים, נציגי מערכות התכנון והמועצה, יועצי שימור, סקרים, השקעת כספי ציבור ושיח מקצועי וציבורי רחב.

לקראת דיון:

פגיעה מהותית בעקרונות התכנון והזהות של המקום

1. עקיפת מסמכים תקפים

- התכנית עוקפת את הוראות תכנית ש/916/ב ואת מסמך השימור המאושר.
- תוכנית מתעלמת מהוראות תוכנית המתאר הכוללת של זכרון יעקב-
שקובעת כי זכויות הבנייה וגובה הבינוי בתא השטח הרלוונטי ייקבעו בהתאם לתכנית ש/916/ב.
- במקום לקיים עדכון כוללני מסודר, מוגשת תכנית נקודתית היוצרת תקדים מסוכן במרקם רגיש.

2. ביטול עקרונות תכנון הליבה

- ביטול חלק מקווי בניין, קביעת גובה של 12 מ' במקום 9 מ' מאושרים, ווספת של יחידות דיור יוצרים רצף בינוי עירוני החורג מהמרקם המקומי ההיסטורי.

3. שחיקת מרקם השימור

- התכנית מבטלת חצרות פנימיות, מחסלת גדרות וצמחייה לשימור, ומציעה תוספות בנייה מוצמדות למבנים לשימור בניגוד מפורש להוראות תכנית ש/916/ב.

4. שינויי יעוד המרוקנים את מהות התוכנית שקבעה החזית המסחרית מול היקב כעוגן תיירותי

היבטים תכנוניים בעייתיים המחייבים עצירה מיידי

- **הפחתה דרמטית של היעוד המסחרי** – שימושים מסחריים מוצגים כאופציה ("אם יתוכננו" כפי שמופיע בתקנון) במקום כחובה תכנונית.
- **העלאת אחוזי הבנייה ל-93%** – תוך טשטוש מגבלות ברורות שנקבעו בתכנית התקפה (30% מגורים, 22% מסחר).
- **שימוש ב"צימרים" כתחליף לדירות מגורים** – מנגנון טכני העוקף בקרה ראה צימרים קומה שלישית הנראה בדיוק כמו הקומה מתחתיו ומוגש כדירה.
- **בקשות לתוספות קומות** החורגות מגובה הגבעה כולה ויוצרות עיוות חזותי.





- **שינוי ייעוד בפועל** – ממגורים ומסחר עם חזית פעילה לכיוון היקב והחניה של מבקרי היקב, לייעוד "מעורב" של תיירות-מגורים-מסחר, אשר הלכה למעשה מקדם מגורים בלבד.

סיכום

התכנית במתכונתה הנוכחית אינה עומדת באמות המידה התכנוניות והציבוריות הנדרשות. היא מגלמת מגמה של תכנון נקודתי, כלכלי ודחוס, אשר פוגע ברוח המקום, בזהות המורשת ובתשתית התכנונית של גבעת זמארין.

השימור כהשקעה: תגובה לטענת "אי הכדאיות הכלכלית"

אין בטענה זו כדי להצדיק מחיקת ערכים תכנוניים, היסטוריים או ציבוריים. טענות בדבר חוסר כדאיות ניתן להעלות בכל מגרש, גם כאשר ניתנות בו תוספות זכויות. תכניות שימור נועדו לאזן בין האינטרס הציבורי לשימור לבין שימוש סביר, ולא להבטיח רווח מרבי. תקדים שלפיו טיעון כלכלי גובר על עקרונות השימור יחליש כל תוכנית עתידית. הניסיון מהעיר הלבנה בתל אביב מוכיח כי דווקא שימור עקבי ולא הרחבות חריגות הם שמובילים לעליית ערך ולביסוס זהות עירונית חזקה לאורך זמן.

המלצת יועץ השימור:

לדחות את ההגשה

1. יש להשיב את התכנית למגישים ללא דיון בועדה, לצורך תכנון מחדש בהתאמה לתכנית ש/916/ב ולתכנית המתאר הכוללנית.
2. יש להימנע מכל קידום או דיון תכנוני בתכניות שאינן עומדות באמות המידה הקיימות – וזאת כדי למנוע תקדימים מסוכנים ולשמור על אמון הציבור בתכנון

הצעה להסדרה רוחבית:

מומלץ לנצל מקרה זה על מנת לגבש מדיניות תכנונית ברורה במסגרת המועצה המקומית ו/או ועדת השימור, ולקבוע:

תכנית החורגת מתכנית ש/916/ב או מהוראות התכנית הכוללנית, לא תקודם ולא תובא לדיון – אלא כחלק מתהליך מסודר של עדכון כוללני במסגרת מוסדות התכנון המוסמכים.

מדיניות זו תבהיר היטב את גבולות השיח התכנוני ותמנע ניסיון להחיל שינויי עומק באופייה של גבעת זמארין באמצעות תכניות פרטיות שאינן משקפות את החזון המוסכם.





החלטה:

הוועדה מבקשת כי היזם יעביר דו"ח כלכלי לצורך בחינה שמאית.
הוועדה מבחירה כי היא מסתייגת מפתרון הכולל מבנה בן 4 קומות בגבעת זמארין. ככל
שיתברר כי קיים צורך כלכלי לאיזון הפרויקט, יש לבחון פתרונות תכנוניים חלופיים.
לאחר השלמת המידע הנדרש, הוועדה תשוב ותדון בבקשה.





סעיף 3 – היתר ברח' המייסדים 78, גוש 11303 חלקה 92

כתובת: המייסדים 78

גוש/ חלקה: 11303/92

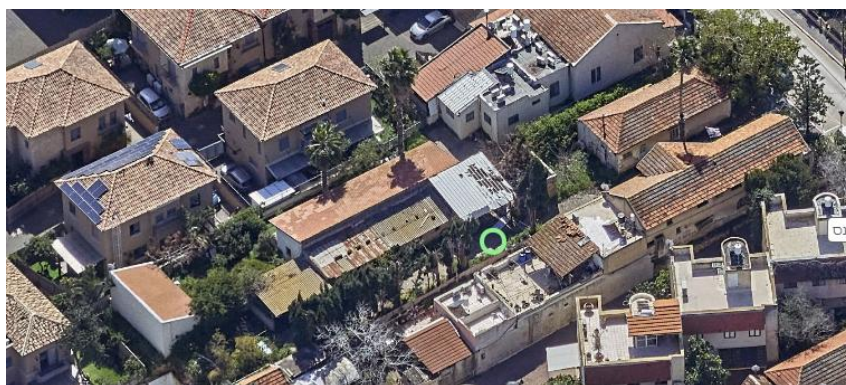
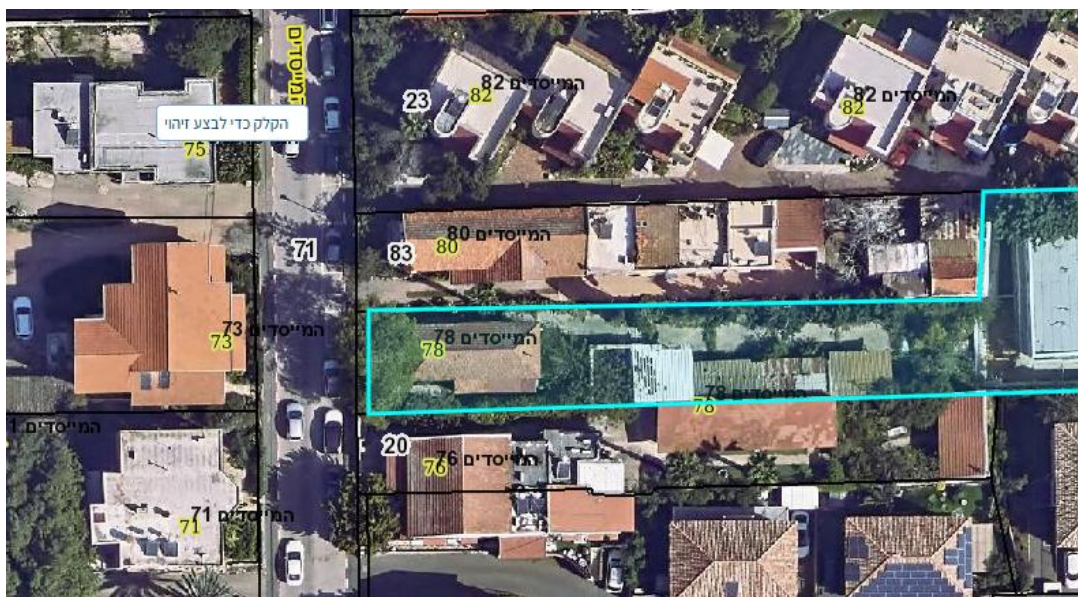
דרגת שימור: דרגה 1 (אורווה), 2 (מבנה בחזית)

על גבי מתחם לינארי לשימור – רחוב המייסדים

מבקשים ובעלי הנכס: ר. שמעון וענבר לסרי

עורך הבקשה להיתר: זיו אריאוב

תיאור הבקשה: הריסת מבנה היסטורי מוכרז לשימור – הרפת. פרקו מבנה היסטורי הנגריה ובניתו מחדש, פרוק גדר מפרידה היסטורית ובניית בית מגורים דו קומתי חד משפחתי + מרתף + בריכה + תוספת מחסן למבנה סטודיו בצמוד למבנים לשימור דרגה 1, 2.





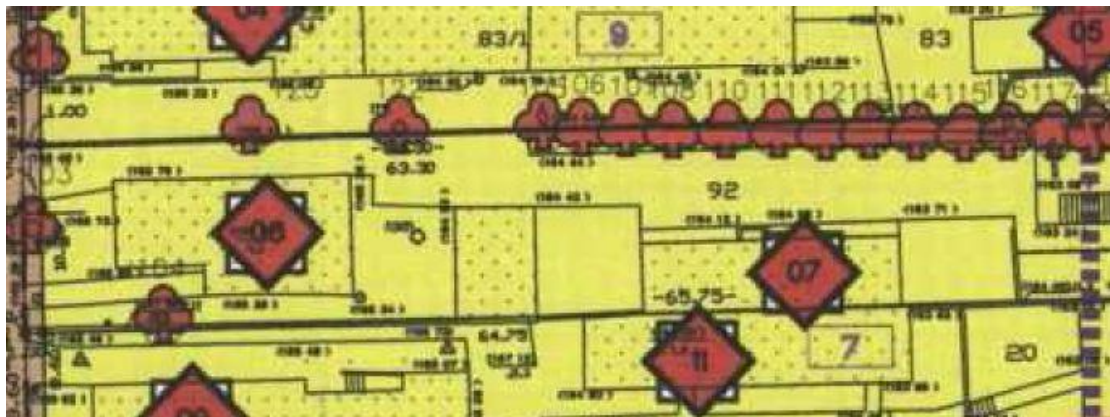
רקע:

החצר ברחוב המייסדים 78 מהווה חלק ממערך היסטורי של חצרות האיכרים המוקדמות בזכרון יעקב – קומפוזיציה הכוללת מבנה חזיתי לשדרה ההיסטורית, מבנה נגריה אחורי, ורפת פנימית. מדובר באתר 33 ברשימת השימור, חצר לשימור בדרגה 1.2 (בתוכנית מתאר 1.5.33), המצוי בלב ליבה של תוכנית השימור ש/792/ב, סמוך לציר המרכזי של רחוב המייסדים.

למרות שימושים משתנים, המבנים שומרים על מארג אופייני של חצר איכרים מובהקת: חזית פשוטה לרחוב, מבני מלאכה מאחור, וחצר פנימית עמוקה. המקום ממשיך לגלם את רוח המקום החומרית והתפקודית של שכבת ההתיישבות הראשונית בזכרון. המבקשים מציעים לשמר את המבנה החזיתי תוך תוספת אחורית צמודה למבנה, לשחזר את מבנה הנגריה (שאינו מוגדר לשימור והוא במצב פיזי ירוד) תוך הוספת קומה קלה מעליו, אך **לותר לחלוטין על שימור הרפת**, (מבנה מוכרז לשימור דרגה ב') בטענה כי היא פנימית ואינה נראית מהרחוב. כמו כן מוצעת הריסת קיר אבן צפוני לצורך יצירת חניון פנימי.

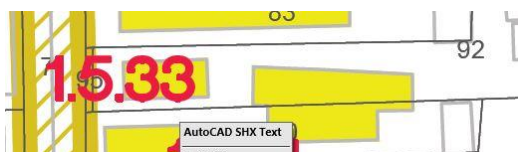
רקע – הכרזות התוכניות במקום:

הגדרות ודרישות שימור מיתוך תוכנית ש/792/ב מבנה 6 הוא המבנה לשימור על בבי רחוב המייסדים. מבנה 7 הוא האורווה והוא לשימור דרגה א'. יש לשים לב שאין סימון שימור על מבנה הנגריה:





מבנה מספר 6: גוש 11303, חלקה 92	בית מגורים בסגנון המאה ה-19 בעל קומת קרקע בדרגת שימור ב'. ממוקם בחזית לרחוב	א. חזיתות: שימוש בטיח המקורי- טיח סיד. ב. פתחים: במבנה חוחלפו עם השנים פרטי הפתחים. יש לשחזר את מיקומי הפתחים המקוריים את פרטי העץ המקוריים על פי סגנון אדריכלות התואמת את תקופת הבנייה. ג. תוספות בניה מאוחרות: למבנה תוספות בניה מאוחרות. יש לשלבן במבנה המקורי ולהבדיל בחומריים ובגווניים. כמו כן ניתן לפרקן ולהחזיר את המבנה לצורתו המקורית. יש להחזיר פתחים תואמים לחזית.
מבנה מספר 6: גוש 11303, חלקה 92	בית מגורים בסגנון המאה ה-19 בעל קומת קרקע בדרגת שימור ב'. ממוקם בחזית לרחוב	א. חזיתות: שימוש בטיח המקורי- טיח סיד. ב. פתחים: במבנה חוחלפו עם השנים פרטי הפתחים. יש לשחזר את מיקומי הפתחים המקוריים את פרטי העץ המקוריים על פי סגנון אדריכלות התואמת את תקופת הבנייה. ג. תוספות בניה מאוחרות: למבנה תוספות בניה מאוחרות. יש לשלבן במבנה המקורי ולהבדיל בחומריים ובגווניים. כמו כן ניתן לפרקן ולהחזיר את המבנה לצורתו המקורית. יש להחזיר פתחים תואמים לחזית.
מבנה מספר 7: גוש 11303, חלקה 92	בית מגורים ואורווה בסגנון המאה ה-19 בעל קומת קרקע. בדרגת שימור א'. ממוקם בחצר בניצב לרחוב המייסדים בקו בניין 0 בקיר הדרומי. בית אשכנזי ב'	א. חזיתות: שימוש בטיח המקורי- טיח סיד. ב. פתחים: ישולבו חלונות ותריסי עץ על פי פרט מקורי לכל חלון - רוב פרטי החלונות קיימים וניתן לשפצם או לשחזרם. ג. דלתות חוץ יש לשפץ או לבצע כדוגמת הפרטים המקוריים. ד. גג רעפים: אין לבצע שינוי בשיפוע ובגובהו. יש לבצע פרט אופייני לפי תכנית ש/12, או פרט מקורי לפי תיק תיעוד למבנה.



מתוך תוכנית מתאר כוללנית:
שני המבנים הקידמי והארווה לשימור

שם: 1.5.33 חצר אפרים אשכנזי - המייסדים 78	מיקום (גוש/חלקה): 11303/95 בעלות: פרטי תיאור פני: בית המגורים הינו מבנה קובייתי עם גג רעפים. בחזית הצידיית ניכר כי מדובר במבנה אבן מחופה. בחצר מבני חצר וקיר חומה מצב פני: טעון שיקום שנת הקמת: תחילת המאה ה 20 רקע היסטורי: ביתו של בנימין אשכנזי. לפי חיליק לייטנר: אפרים אשכנזי הגיע לזכרון עם המתיישבים הראשונים. חלקתו היתה מורכבת מהחלקה הנוכחית ומהחלקה הסמוכה לה (המייסדים 78 דהיום). שני בניי חיליקו בנייהם את החלקה. בנימין אשכנזי היה לבעלים של החלקה ברחוב המייסדים 78 ויענקל וולף אשכנזי היה לבעלים של החלקה ברחוב המייסדים 80. שימוש נוכחי: סטודיו פילאטיס הערות מיוחדות: הוראות לשימור בתוכנית "המייסדים המגוינים" ש/792/ב למבנה ולמבנה החצר
חזית  קיר צפוני ומבנה חצר 	





לקראת דיון:

ניכר ניסיון לעקוף את מהות התפיסה השימורית, תוך שמירת "חזית" בלבד: המבנה החזיתי ישמר פורמלית אך יאבד את אחיזתו ההקשרית והמרחבית כחלק ממרקם החצרות. הרפת, שהינה חלק אינטגרלי מהנרטיב התפקודי של החצר, והיא גם **המבנה לשימור דרגה א'** ובמצב פיזי מעולה, אוטנטי ושלם כולל שוקת מקורית, מבוקשת להריסה בטענה שהיא "בלתי נראית" – זוהי טענה סיבובית: המגיש מבקש לבנות מעל **האורווה**, מסיבה זו היא מוסתרת, ואז עולה הטענה שהיות ולא רואים אין טעם לשימור ואפשר להרוס.... בסיור במקום דווקא הנגריה מכילה ערכים נמוכים לשימור, המיועדת לפרוק ובניה מחדש ואינה מוגדרת לשימור, נבחרה בנושאת הערכים והרפת השלמה והמקורית **נהרסת**. החצר כולה משנה ייעודה – מאורגניזם חקלאי/מלאכתי משולב לארבעה גושים בנויים, המבטלים את החצר שהיא אבן הבניין המרכזי של מרקם זכרון יעקב כולה, את תחושת העומק, הרצף הפונקציונלי והמרחב החצי ציבורי שבין מבנים, שהיום נראה מרחוב המייסדים. פירוק הגדר, שהיא חלק מהמערך ההיסטורי של גבולות החצר, ובמיוחד בחצר זו שכן הוא מהווה עדות לחלוקה בין שני אחים של חלקה אחת, נהרס ולא מוצגת המשמעות ההיסטורית שלו אף שפורק כחלק מתוכנית. הומלץ לאשר פרוק כדי לאפשר שמירה על הערכים הפיזיים של החזית, בית המגורים הקדמי (דרגה ב'), עף הפיקוס רחב הנוף והחצר אך כן גם החצר וגם הקיר נהרסים ומאבדים כל ערך. יש לציין שניתנו חלופות הן בוועדה ממינת והן בסיור מקדים עם המתכנן, המאפשרות פיתוח של החצר תוך שמירה על החצר, האורווה והמבנה הקדמי. מצורף סיכום סיור כפי שנשלח למועצה.

המלצת יועץ השימור:

לדחות את הבקשה

הצעה זו אינה עומדת ברוח ולא בהוראות התקנון של תוכנית ש/792/ב ו/או של תכנית המתאר הכוללנית ו/או הנחיות שניתנו בוועדה מקדימה ובסיור עם אנשי המועצה. כל תוספת חייבת להתבסס על הנחות הליבה של השימור – כולל **שימור ערכי המבנים האחוריים ובמיוחד הרפת, שמירה על גבולות החצר ההיסטוריים, ושימור תפיסת החלל הכוללת** ולא רק חזית לכיוון רחוב המייסדים. האתר מחייב חיזוק עקרונות השימור ולא הקלה בהם – ובוודאי לא תיעול של הסתרה לשם הצדקת הריסה.

החלטה:

הוועדה החליטה לצאת לסיור במקום.





סעיף 4 – תיק תיעוד המייסדים 37

תיאור האתר:

שם : בית משפחת רביב. במקור רייבשטיין.
גוש וחלקה 50 \ 11301,
שטח המגרש 1096 מ"ר.
תיאור : בחלקה קיימים 5 מבנים. בית בחזית בן שתי קומות שנבנה בשנות ה- 50 . מבנה המסעדה ששופץ תחילה בשנת 1999, תוספת בשנת 2006.
בשנת 2007 נוסף בית משפחת רביב, מערבית למסעדה. מבנה בן שתי קומות. בשנת 2017 נוספו 3 בתים נוספים בחלק המערבי.



2-3	11301/50	המייסדים 37	הנשיקה: בית בחזית	72
1	11301/50	המייסדים 37	הנשיקה: מחסן אבן משוחזר בצפון החלקה	73

רישום על פי רשימת השימור של המועצה המקומית זכרון-יעקב:
מספר 72: בית בחזית – דרגת שימור 2-3
מספר 73: מחסן אבן משוחזר בצפון החלקה – דרגת שימור 1.

המלצת יועץ השימור:

לאשר את תיק התיעוד

החלטה:

תיק התיעוד אושר





סעיף 5

הנחיות מרחביות לשילוב פאנלים סולאריים לייצור חשמל

במתחמי שימור – תכנית ש/102'

מבוא – חשיבות ואיזון בין שימור לפיתוח

המודעות ההולכת וגדלה לאיכות הסביבה והצורך במקורות אנרגיה מתחדשים הובילה לעלייה ניכרת בשימוש בטכנולוגיות של אנרגיה סולארית.

שילוב מערכות סולאריות – ובעיקר פאנלים סולאריים לייצור חשמל – במתחמים ומרקמים לשימור וכן במבנים היסטוריים לשימור מחייב איזון עדין בין שימור הערכים האדריכליים, התרבותיים, וההיסטוריים של המושבה לבין הצרכים העכשוויים של חברה מודרנית – סביבתיים, כלכליים ובריאותיים.

עיקרון ליבה מנחה:

שילוב מערכות סולאריות יתאפשר רק כאשר אינו פוגע באופן מהותי בערכי השימור של המבנה.

גישה זו מבוססת על הכרה בצורך לפתח פתרונות ברי – קיימא מבלי לפגוע בזהות ההיסטורית של המושבה, תוך התאמה רגישה להתפתחות טכנולוגית שלא הייתה קיימת בעת ניסוח התכניות המקוריות. מסמך זה נועד ליצור מסגרת תכנונית ומקצועית להשתלבות מיטבית של פאנלים סולאריים תוך שמירה על אופייה הייחודי של זכרון יעקב.

סקירת מדיניות קיימת בארץ ובעולם

בישראל:

- בתל אביב, ראשון לציון ורחובות: קיימת מדיניות כללית של שילוב פאנלים סולאריים, תוך דרישות להסתרה מהמרחב הציבורי והתאמות עיצוביות.
- בזכרון יעקב: קיימות הנחיות בתכנית ש/102': דודי שמש – מותרים בחלל גג הרעפים בלבד, קולטי שמש מותרים רק במישור הגג ולא על גגות מבנים לשימור, אלא באישור מיוחד של אדריכל האתר וועדת השימור, ורק כאשר אין פגיעה בעיצוב ומטרות השימור.

בעולם:

- באנגליה: הנחיות Historic England מחייבות שילוב פאנלים סולאריים באופן מוסתר כדי להימנע מפגיעה בערכים ההיסטוריים.





- בגרמניה: ה- Denkmalschutzgesetz דורש אישור מיוחד לכל התקנת פאנלים על מבנים לשימור, עם דגש על מיקום נסתר והתאמה עיצובית.
- בצרפת ואיטליה: קיימות דרישות מפורטות לאישור התקנות על מבנים היסטוריים, עם דגש על טכנולוגיות משתלבות כמו רעפים סולאריים.

הנחיות מוצעות לפאנלים סולאריים לייצור חשמל

להלן הנחיות מרחביות מוצעות, המשמשות הרחבה להוראות הקיימות בתכנית ש/102'

קטגוריית השימור ואישור תכנוני:

1. בכל מרקם או מתחם לשימור, התקנת פאנלים סולאריים לייצור חשמל תותר רק בגגות אחוריים או צדדיים שאינם נראים מהמרחב הציבורי (כמו רחוב המייסדים, הרצל והנדיב) לרבות החצרות הפנימיים.

2. במבנים המסומנים לשימור, שחזור, או טיפול מיוחד, תידרש חוות דעת מקצועית של אדריכל שימור ואישור ועדת השימור להבטיח אי-פגיעה בערכי המבנה. אין לפגוע באלמנטים אדריכליים היסטוריים ויש להימנע מקידוחים במעטפת המבנה.

מיקום ושילוב אדריכלי. עיצובי:

3. הפאנלים יותקנו במישור הגג בלבד ובשיפוע המשתלב עם קווי הגג הקיימים. השימוש בפאנלים ללא מסגרת כסופה ובצבע כהה מומלץ לצמצום הנראות.

4. בכל מקרה של התקנה, תוגש הדמיה ויזואלית כחלק מהבקשה להיתר בנייה, לצורך הערכת ההשפעה החזותית וההשפעה על שכנים.

5. לא תותר התקנת פאנלים על חזיתות לשימור או שחזור, אלא בהיתר מיוחד בלבד, תוך בחינה מדוקדקת של ועדת השימור ואדריכל האתר.

6. מומלץ לשקול טכנולוגיות מתקדמות להשתלבות אדריכלית כגון רעפים סולאריים, במיוחד באזורים שבהם קיימת חשיבות רבה לשמירת המראה ההיסטורי.

7. כל התקנה תחויב בעמידה בהוראות כלליות לגבי התשתיות, לרבות שילוב הכבלים במערכת תת-קרקעית וללא פגיעה במבנים או צמחיה לשימור.





סיכום – רשימת הנחיות

- פאנלים סולאריים יותקנו רק בגגות נסתרים מהמרחב הציבורי.
- דרישה לאישור ועדת שימור ואדריכל האתר.
- התאמות עיצוביות מחייבות (כהות, ללא מסגרת כסופה).
- הגשת הדמיה כחלק מבקשה להיתר.
- העדפת טכנולוגיות השתלבות.
- איסור התקנה על חזיתות לשימור אלא באישור מיוחד.
- שילוב בבבלים תת-קרקעיים ללא פגיעה בערכי השימור.

מקורות

Denkmalschutzgesetz | Historic England Guidelines | זכרון יעקב – תקנון ש/102'
-גרמניה | מדיניות עיריית תל אביב בנושא קיימות ואנרגיה סולארית

החלטה:

לאשר





הנחיות מרחביות לגוונים מחייבים מרכז המושבה ההיסטורי

רקע והצדקה תכנונית:

מרכז המושבה ההיסטורית בזכרון יעקב מתאפיין במרקם בנוי ייחודי, הכולל מבנים לשימור ובינוי חדש המותאם לרוח ואופי המקום. במשך עשרות שנים התקיימה באזור שפה חזותית אחידה, שהתבטאה, בין היתר, בגווני הטיח, התריסים, הגדרות, וגגות הרעפים האדומים – אלמנטים שהפכו לחלק בלתי נפרד מן הזהות האדריכלית של המקום.

השימוש האחד בגוונים אלה מגובה בתיעוד תכנוני, כמו גם בפרקטיקות תכנון ובנייה מקומיות מימי ראשית שנות ה-90. בפרוטוקול ועדת השימור המקומית מס' 3/12 מיום 16.04.2012 הובעה עמדה חד-משמעית בדבר חשיבות שמירת האחידות החזותית, במיוחד על רקע מקרים של צביעה חריגה אשר פגעה באופי המרחב.

בפרוטוקול זה נקבעו גוונים מחייבים למרכיבי המעטפת של המבנים בתחום תכנית ש/12, לרבות:

• **קירות חיצוניים וטיח** – גווני רל: 9001, 9010, 1015

• **גדרות, עמודים ומעקות** – גוון רל: 6009

• **תריסים ומשקופים** – גוון רל: 6016

בעקבות החלטה זו נשלחו מכתבים ייעודיים לכלל בעלי העסקים במתחם ש/12 בדרישה להסדיר את ההתאמה לגוונים האחידים במסגרת בקשותיהם להיתרים ולרישוי עסק.

תכנית ש/12, החלה על מרכז המושבה, כוללת נספח פרטים מחייבים לבנייה חדשה והוראות עיצוביות שנועדו לשמר את האופי ההיסטורי של המקום. ההנחיות המרחביות הנוכחיות אינן באות במקום הוראות התכנית אלא מהוות נדבך משלים להן, ומעגן את עקרונות השימור שננקטו בפועל לאורך השנים.

החלטת ועדת שימור מקומית:

בהתאם להוראות בתכנית ש/12 ולנספח הפרטים המחייבים המצורף לה, ולאור הצורך המובהק בשמירה על רצף חזותי-היסטורי אחיד בתחום "לב המושבה" (מתחם 3), מחליטה בזאת ועדת השימור המקומית בזכרון יעקב על קביעת **הנחיות מחייבות לגוונים** בתחומי התכנית.

ההחלטה נועדה:

- לעגן באופן סטטוטורי את המוסכמות שנוהגו בפועל למעלה משלושה עשורים;
- לשמר את הרצף החזותי והאדריכלי של מרכז המושבה;
- למנוע שחיקה הדרגתית של ערכי השימור;





- ולהבטיח את המשך קיומו של מרחב המשקף נאמנה את זהותה ההיסטורית, התרבותית והאדריכלית של זכרון יעקב.

הנחיות מרחביות לגוונים בתחום תכנית ש/12/ג

1. קירות חיצוניים וטיח:

- טיח חלק גווני RAL: 9001, 9010, 1015 .
- יש להיצמד להנחיות הגוונים המצוינות לעיל או שווה ערך.

2. גווני תריסים, משקופים ופתחים (חלונות, ודלתות חיצוניות):

- גוון RAL: 6016
- במידה ולא נצמדים לגוון זה, ניתן לבחור בגווני ירוק כהה בלבד, בהתאמה לגוון ההיסטורי "ירוק זכרון יעקב". יש להיצמד לגוון.

3. גדרות (עץ או מתכת) עמודים ומעקות

- גוון RAL: 6009
- במידה ולא נצמדים לגוון זה, ניתן לבחור גוני ירוק, כרם, שמנת, או בגוון עץ טבעי בגמר מט, ניתן לבחור בגווני ירוק כהה בלבד, בהתאמה לגוון ההיסטורי "ירוק זכרון יעקב"

יש להיצמד להנחיות הגוונים המצוינות לעיל או שווה ערך.

- גדרות פלסטיק, מתכת, בד ובמבוק אינן מאושרות.

4. גגות:

- גגות רעפים יאושרו בגוון אדום טבעי (כגון – RAL 3011 אדום-חום).
- אין לאשר רעפים בצבע אפור, חום כהה, שחור או חומרים סינתטיים חלופיים.

5. הוראות תחולה:

- הנחיות אלה יחולו על כלל המבנים בתחום "לב המושבה" – כולל מבנים לשימור, מבנים בתחום שימור, ובינוי חדש בתחום תחולת תוכנית ש/12/ג.
- הנחיות אלו יחולו בגבעת זמארין, לפי תכנית ש/916/ב.
- כל סטייה מההנחיות מחייבת חוות דעת יועץ שימור ואישור פרטני בוועדת שימור.

החלטה:

לאשר





עו"ד אלי אבוטבול
יו"ר ועדת שימור

אדריכלית רות ברנס
מהנדסת המועצה

