



## ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 04-2025 – יום רביעי 15/10/2025 כ"ג בתשרי תשפ"ו

### 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  
מר אורן אגמון – 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	מתבנן
1	היתר - מרתה פילאטיס	המייסדים 78	11303/92	שמעון וענבר לסרי	זיו אריאוב
2	תב"ע (סמכות מחוזית) 353-1444694	עציון 6	11321/288	אהד אלמוזלינוס	מור בללטי
3	תב"ע (סמכות מחוזית) בית הכנסת אוהל יעקב 353-1353770	הנדיב 16	11301/38,40,105	מועצה מקומית זכרון יעקב	אסנת אולצוור
4	תיק תיעוד המייסדים 77	המייסדים 77	11303/77	דביר ויפעת ערן	מאיר אפשטיין   אסנת אולצוור
5	תיק תיעוד משפחת תמשס	המייסדים 66	11303/14	תמשס - מנדלמן	נטלי מסיקה   זיו אריאוב
6	התחדשות עירונית - השקד 9	השקד 9	11320/49	צחי ברקו	אסנת אולצוור





**סעיף 1 – 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:**

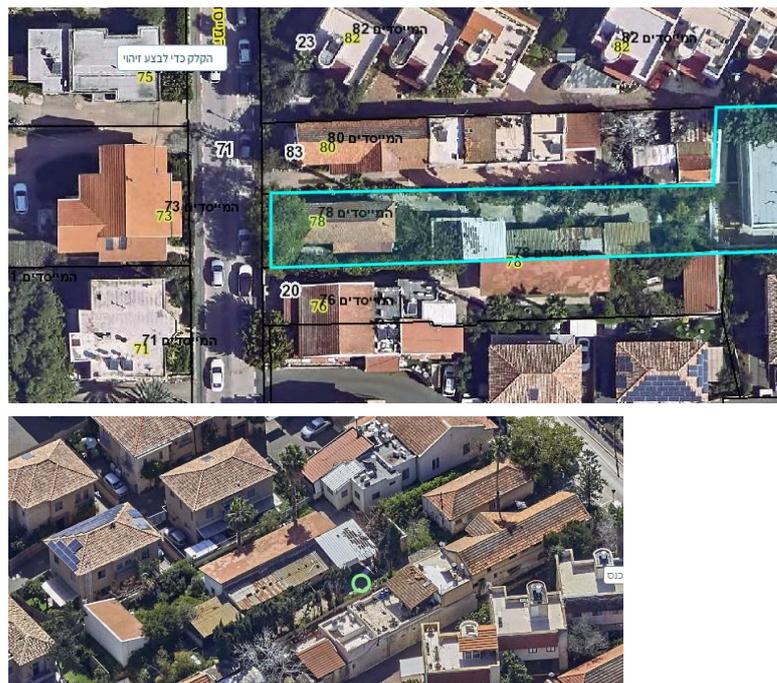
בישיבה הקודמת הוגשה בקשה שכללה בין היתר, הריסת מבנה היסטורי מוכרז לשימור (הרפת- דרגה 1) הוועדה החליטה באותה ישיבה לצאת לסיור במקום.

עם זאת, בתיאור הבקשה שהוגשה כעת, במסגרת ההגשה החדשה, לא תוקן הנוסח ומצויין –

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

**ולמעשה, מבוקש כעת:**

תוספת קומה על בית לשימור בדרגה 2 לחזית תוך שימור החזית אל הרחוב כולל החצר הצמחיה והגדרות, פרוק גדר בין חלקות לצורך מעבר רכב, פרוק ושיחזור מבנה הנגריה ההיסטורי והוספת קומה, תוספת גובה והחלפת גג למבנה הרפת לשימור דרגה 1, שימור החצר ההיסטורית, ובניית בית מגורים ובריכת שחיה בעורף בשתי קומות + מרתף.





### רקע:

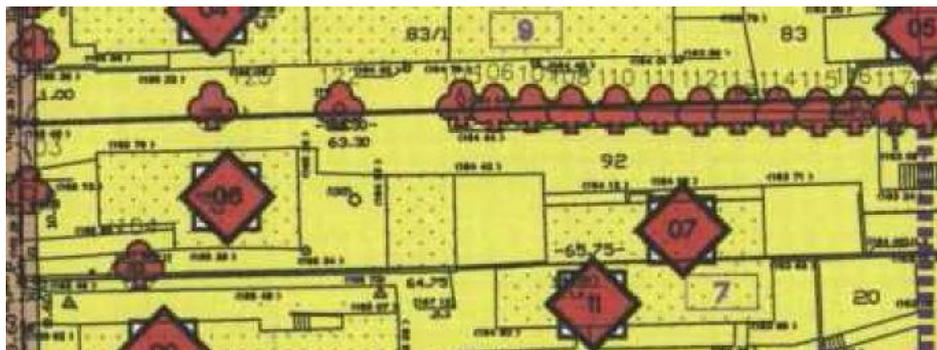
החצר ברחוב המייסדים 78 מהווה חלק ממערך היסטורי של חצרות האיכרים המוקדמות בזכרון יעקב – קומפוזיציה הכוללת מבנה חזיתי לשדרה ההיסטורית, מבנה נגריה אחורי, ורפת פנימית. מדובר באתר 33 ברשימת השימור, חצר לשימור בדרגה 1.2 (בתוכנית מתאר 1.5.33), המצוי בלב ליבה של תוכנית השימור ש/792/ב, סמוך לציר המרכזי של רחוב 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. בבקשה קודמת המבקשים הציעו 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. לאחר ישיבת ועדת שימור הוחלט לצאת לסיור פיזי במקום שנערך ובו הוחלט על:

- אפשרות לתוספת קומה למבנה חזית לרחוב תוך שימור החזית, הגינה, הצמחיה והגדרות
- אפשרות לשיחזור מבנה הנגריה
- פרוק הגדר לאפשרות כניסה לחניה פנימית
- אפשרות הגבהה שולית של מבנה הרפת והחלפת גג על פי פרטים אופניים של המושבה
- שימור החצר ההיסטורית, פיתוחה ושמשות
- בניית מבנה מגורים בחלק המזרחי

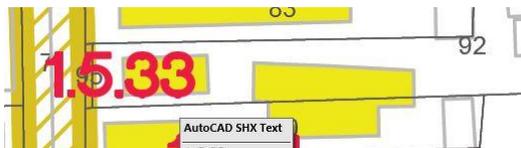
### **רקע – הכרזות התוכניות במקום:**

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





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



מתוך תוכנית מתאר כוללנית:  
שני המבנים הקידמי והארווה לשימור

	<p>שם : <b>1.5.33 חצר אפרים אשכנזי - המייסדים 78</b></p>
	<p>מיקום (גוש/חלקה): 11303/95 בעלות : פרטי תיאור פיסה : בית המגורים הינו מבנה קובייתי עם גג רעפים. בחזית הצידיית ניכר כי מדובר במבנה אבן מחופה. בחצר מבני חצר וקיר חומה מצב פיסה : טעון שיקום שנת הקמה : תחילת המאה ה 20 רקע היסטורי : ביתו של בנימין אשכנזי. לפי חילוק לייטנר : אפרים אשכנזי הגיע לזכרון עם המתיישבים הראשונים. חלקתו היתה מורכבת מהחלקה הנוכחית ומהחלקה הסמוכה לה (המייסדים 78 דהיום). שני בניו חילקו ביניהם 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 המגינים" ש/792/ב למבנה ולמבנה החצר</p>





### לקראת דיון:

יש לברך על ההגשה החדשה בהשוואה לגרסה הקודמת. ניכר כי המתכננים לקחו לתשומת ליבם את הערות הסיור והדיון הקודם, וחתרו למענה תכנוני כולל המשלב שימור, תוספות חדשות וניסיון ליצירת שפה מתאימה ל"רוח המקום".

עם זאת, נותרו מספר נקודות שיש לתת עליהן את הדעת, חלקן טכניות וחלקן כרוכות באופן המימוש של עקרונות השימור בפועל – במיוחד לאור דרגת השימור הגבוהה של מבנה הרפת ומצבה המעולה והאותנטי, מיקומה בלב ההיסטורי של המושבה (מתחם 3 בתוכנית המתארית), וחלקה כאבן יסוד במרקם החי של **חצרות זכרון**.

להלן פרוט הנקודות:

#### **1. תיאור הבקשה אינו מעודכן**

במסמכים שהוגשו ממשיך להופיע תיאור שאינו תואם את ההצעה הנוכחית בפועל, במיוחד ביחס למבנה הרפת (האורווה), שעדיין רשומה כמיועדת להריסה. גם לגבי הקיר המזרחי של האורווה, הנמצא בדרגת שימור גבוהה, יש לבקש שינוי פתחים ולא הריסה של חזית שלמה. נדרשת התאמה מלאה בין תיאור הבקשה לבין השרטוטים והכוונה התכנונית.

#### **2. שימור גג מבנה האורווה**

למבנה לשימור מוצע גג קל מבודד – בעוד שעל פי הוראות השימור, יש להשיב גג רעפים מדגם מרסיי המקובל בזכרון יעקב. יש להבהיר בשרטוטים את סוג הגג, לרבות פרטיו, ואת ההבחנה בין גג האורווה ההיסטורית לבין כל תוספת חדשה (פרגולה/גגון), כדי להבטיח שהמבנה המשומר יישמר ויזואלית כישות עצמאית ומובחנת.

#### **3. מרחקי חפירה ואבטחת המבנה**

בחפירות הצפויות (לצורך מרתף או יסודות לתוספות), יש לשמור על מרחק בטיחות ממבנה האורווה. יש לנסח בהגשה מנגנון ברור לאבטחת המבנה בתקופת העבודות – לא רק כשיקול הנדסי אלא כהיבט שימורי הכרחי.

#### **4. תיעוד ואיתור אלמנטים היסטוריים נוספים**

תכנית הפיתוח צריכה לכלול התייחסות לחלוקה ההיסטורית בין שני האחים (הקיימת בסיפור החלקה), ובמידת האפשר גם לאתר ולסמן את מיקומה של המכולת שפעלה שנים רבות בצריף עץ במגרש. ניתן מומלץ ורצוי לתרגם מידע זה לשפת הפיתוח – למשל בהנחת מקום, שילוט, מבנה או ריצוף – באופן המחזק את שכבות הסיפור של המקום.

#### **5. שימור צמחייה ועצים**

על התוכנית לכלול סימון של כלל העצים בשטח, ובמיוחד העץ המצוי בסמוך למדרכה ולחזית הרחוב – עץ בעל ערך היסטורי, נופי ושימורי גבוה ביותר. יש להבטיח שהעבודות לא יפגעו בו או בצמחייה הוותיקה בשטח.

#### **6. פתרון חניה ותפקוד**

בתכנית מצוינות שתי חניות בלבד, ואינה נותנת מענה לשימושים הנרחבים המוצעים – לרבות סטודיו, משרדים וצימר דו-קומתי. יש לבחון האם קיים פטור, כופר חניה, או האם





בכוונת המבקשים לספק פתרון מלא בחלקה. בהיעדר פתרון מספק, יש לבדוק את ההשלכות התפקודיות על המגרש ועל השימור, כך שלא ייווצר בחצר ההיסטורית מגרש חניות רבות.

#### 7. שימוש במרתף – כשימור טיפולוגי

התכנון מציע מרתף – טיפוס מבני אופייני במושבה ההיסטורית – ויש לבחון את הגדלתו וחיזוק השימוש בו כחלק מערכי השימור, שכן שילוב מרתפים בשפה התכנונית המקומית טיפוסי בזכרון יעקב, ובעל פוטנציאל לחיזוק הזהות המקום.

#### 8. הבחנה בין ישן לחדש – תוספת קומה

בתוספת הקומה למבנים הקיימים (המבנה המערבי אל רחוב המייסדים והנגריה), יש להקפיד על הבדל ברור ומוצהר בין המבנה המקורי לבין התוספת – בין אם בחומר, בפרופורציות או בפרטי הביצוע. הבחנה שימורית זו בין החדש לישן דרושה לקידום פיתוח מאוזן המוסיף שכבה חדשה בלי לדרוס את ערכי העבר.

#### 9. גדרות, חזיתות ואלמנטים נלווים

יש לשחזר את הגדר הקיימת לחזית הרחוב, תוך שימוש באבנים מקוריות ככל האפשר. קירות האבן שפורקו או יפורקו – יישמרו לשימור חוזר. יש להבטיח את שימורה או שילובה בפיתוח של השוקת היסטורית הקיימת בשטח. מבנים טכניים (פילרים, ארונות אשפה וכד') לא יפנו לרחוב המייסדים.

#### 10. קווי בניין, קיר מזרחי וחיזוק החצר

במבנה המזרחי החדש – מומלץ, בהיבט ערכי השימור, לאפשר סטייה מתואמת מקו הבניין הצפוני, לצורך השוואה עם קו הבניין של המבנה הוותיק (המערבי) וכך להעצים את ערך החצר המרכזית.

הקיר מזרחי של מבנה לשימור (דרגה א) – ניתן לפתוח בו פתח רחב, אך יש לשמור על הפינות ועל קורה עליונה מחזקת, תוך שימור האבנים לפירוק. אין לאפשר הריסה מלאה שלו.

#### 11. מחבר בין ישן לחדש

נקודת החיבור בין מבנה האורווה לבין הבנייה החדשה דורשת עיבוד תכנוני מדויק. יש ליצור פתח (ולא הריסה מלאה), לשמור על הרחקה פיזית מסוימת מהמבנה, להציג פתרון אדריכלי מובהק למחבר – ולשמר את הפינות הנראות לעין, לשם קריאות ההיסטוריה של המבנה.





### המלצת יועץ השימור:

#### **לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

- עדכון תיאור הבקשה בהתאם לתכנית החדשה – במיוחד ביחס למבנה הרפת (האורווה) והקיר המזרחי.
- החלפת גג האורווה לגג רעפי מרסיי, בהתאם לדרישות השימור, והבחנה ויזואלית בין ישן לחדש.
- קביעת מנגנון ברור לאבטחת מבנה האורווה במהלך החפירות.
- תוספת התייחסות לחלוקה ההיסטורית של החצר ולשכבות הסיפור המקומי בשפת הפיתוח.
- סימון כלל העצים בתכנית, והבטחת שימור העץ הקדמי וצמחייה ותיקה.
- הבהרת פתרון החניה במגרש, או התייחסות לפטור/כופר – במיוחד ביחס לשימושים המתוכננים.
- בחינת הגדלת המרתף כחלק ממאפייני השימור הטיפולוגיים של המושבה.
- הדגשה תכנונית של ההבחנה בין ישן לחדש בתוספות הקומה.
- שחזור גדר האבן ושימור/שילוב השוקת ההיסטורית בפיתוח.
- קביעת סטייה מתואמת בקו הבניין הצפוני של המבנה החדש, לחיזוק החצר המרכזית.
- פתיחת פתח בקיר המזרחי תוך שימור הפינות והקורה העליונה – אין לאשר הריסה מלאה.
- עיבוד תכנוני מדויק לנקודת החיבור בין האורווה לבנייה החדשה – תוך שמירה על הפינות והפרדה מבנית.

#### **המלצה כללית:**

לאמץ את הגישה הכללית של ההגשה החדשה כבסיס ראוי, אך להבטיח מימוש קפדני של עקרונות השימור דרך תיקונים והבהרות מפורטות.

### החלטה:

**לאשר את הבקשה.**

**ובשלב בקרת התכנון יתואמו פרטי בניין מול יועץ השימור.**

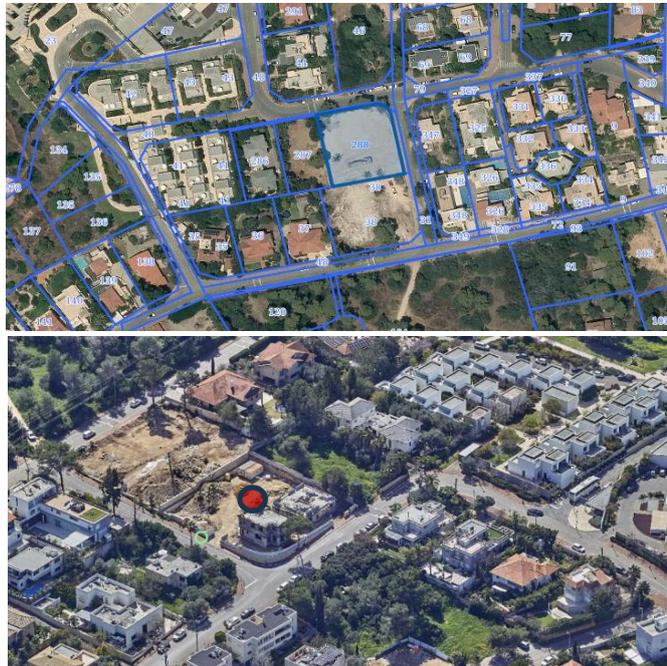


**סעיף 2 – תכנית 1444694-353 ברח' עציון 6 גוש 11321 חלקה 288**

**כתובת:** עציון 6  
**גוש/ חלקה:** 11321/288  
**דרגת שימור:** מרקם לשימור  
**מבקשים ובעלי הנכס:** אהד אלמוזלינוס  
**עורך הבקשה להיתר:** אד' מור בללטי

**תיאור הבקשה:**

במרקם לשימור מבוקש תוספת 2 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד. תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות בינוי.



**רקע:**

המגרש נשוא התכנית עבר פינוי מלא. נהרסו כלל המבנים והגדרות ונעקרו העצים הבוגרים, כך שהמרכיבים הפיזיים ההיסטוריים של המגרש אינם קיימים עוד. מבחינת שימור חומרי – אין כיום רכיב פיזי לשימור.

**בחינת היבטים התכנוניים**

- **זכויות בנייה וגובה** – הבקשה אינה חורגת מגובה או נפח הבינוי באופן שיש בו כדי לפגוע בערכי שימור פיזיים.
- **רוח המקום וחזות הרחוב:** השימור בזכרון יעקב אינו מתמצה במבנים בלבד, אלא כולל את רוח המקום – ובפרט חזות הרחוב, הצללת המדרכות, אופי הגדרות והשערים והקשר בין המגרש לבין המרחב הציבורי.

**נושא העצים**





- הוראות התב"ע המוגשת לאישור (סעיף 6.1.4) מחייבות שמירה על עצים בוגרים ונטיעות חדשות של עצים רחבי נוף נותני צל. בפועל, כלל העצים נעקרו, ולתכנית שהוגשה להיתר במקביל אין אפשרות ליישם בפועל את הנטיעות הנדרשות.
- הבריכה המתוכננת מטר מקווי המגרש, בשילוב גדרות גבוהות ושערי חניה, אינם מאפשרים שתילה אפקטיבית של עצים רחבי צמרת שיתרמו לצל במרחב הציבור
- ללא תכנון כבר בשלב זה הכולל גם את מיצוי זכויות הבניה וגם את הנטיעות החדשות הגובלות במרחב הציבורי, תקבל חזית רחוב אטומה בגדרות, שערים גבוהים וחשופה לשמש – בניגוד ל"רוח המקום" המקורית של זכרון יעקב בכלל והרחוב בפרט.

### מסקנות והמלצות יועץ השימור:

1. **חזית הרחוב** – יש להציג תכנית בינוי מפורטת שתראה פתרון לחזית הפונה לרחוב, לרבות טיפול בגדרות ושערים, באופן שלא יחסום את הקשר בין הרחוב למגרש בחומה אטומה.
2. **עצים וצל** – כתנאי מהותי, יש לדרוש תוכנית המפרטת את נטיעת עצים רחבי צמרת (לפחות 8-9 יחידות) במיקום שיבטיח צל למדרכה הציבורית ולא רק נטיעות סמליות בשטח הפרטי.
3. **סמכות** – יש להבהיר, בתוך התב"ע המוצעת, כי גם פעולות הכריתה, ההעסקה או הנטיעה מחייבות לא רק את אישור פקיד היערות אלא גם את אישור ועדת השימור היישובית.
- יש להדגיש, **המועצה המקומית** – בהיותה הגוף המתחזק והאחראי בפועל על חזות הרחוב והמרחב הציבורי – חייבת להיות צד לאישור הפתרונות. סמכות זו נובעת מאחריותה כלפי התושבים על איכות הרחוב, הצלתו והאופי ההיסטורי שלו.
4. **זיכרון המקום** – מאחר וכל הרכיבים הפיזיים ההיסטוריים הוסרו, אחריות היזם היא לשמר את רוח המקום דרך טיפול מוקפד בחזות הרחוב, בנטיעות ובצללה, כנדרש ברוח התכנית המתאר של זכרון יעקב ובערכי המושבה.

### **סיכום**

אין התנגדות עקרונית לאשר את התכנית בהיבט זכויות הבנייה. עם זאת, קיימת בעיה מהותית בהיבט השימור הערכי – חזות הרחוב ורוח המקום. ועדת השימור מתבקשת לקבוע כי מתן היתר יותנה בהצגת תכנית בינוי המשלבת נטיעות רחוב אפקטיביות ופתרון לחזיתות, באישור משולב של ועדת השימור, המועצה המקומית והוועדה המקומית.

### החלטה:

הוועדה מאשרת את הבקשה, ומביעה צער על כך שהעצים הבוגרים בשטח נכרתו. ללא רישיון.



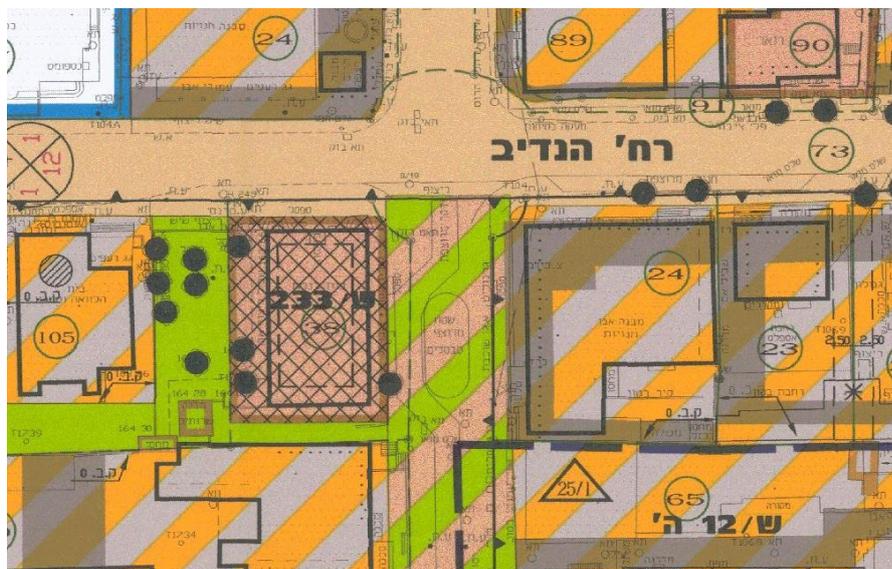
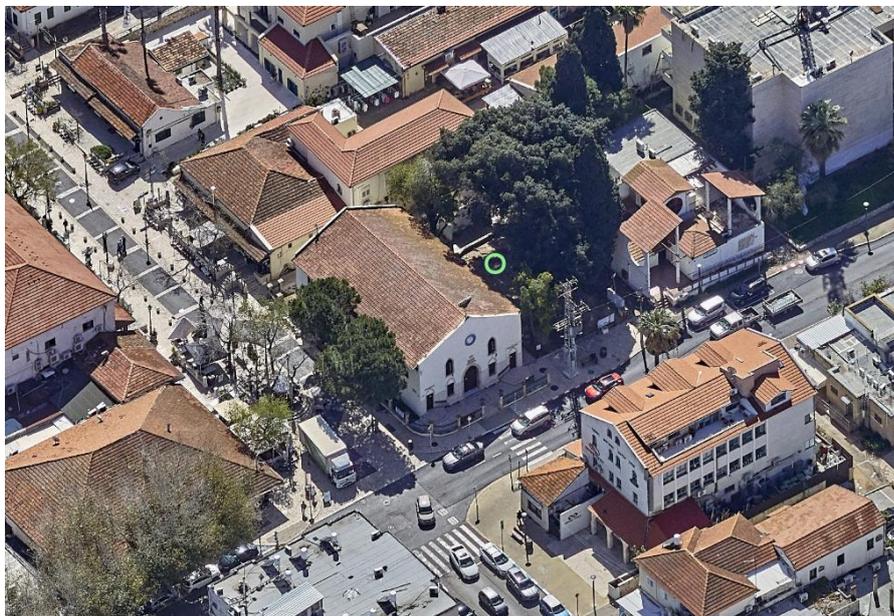


**סעיף 3 – תכנית 1353770-353 בית הכנסת אוהל יעקב**

כתובת: הנדיב 16  
גוש / חלקה: 11301/38,40,105  
דרגת שימור: "אתר לאומי" מוכרז – כלומר מעל הדרגה המקומית המחמירה ביותר  
מבקשים ובעלי הנכס: מועצה מקומית זכרון יעקב  
עורך הבקשה להיתר: אסנת אולצוור

**תיאור הבקשה:**

התכנית משנה את יעוד השטח הגובל לשטח בית הכנסת





על פי הוראות התוכנית המבוקשת:

**2.1 מטרת התכנית**

שיפור תנאי המבקרים ע"י הגדלת ייעוד הקרקע, הוספת אולם הרצאות, מטבחון ומרחב מוגן.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

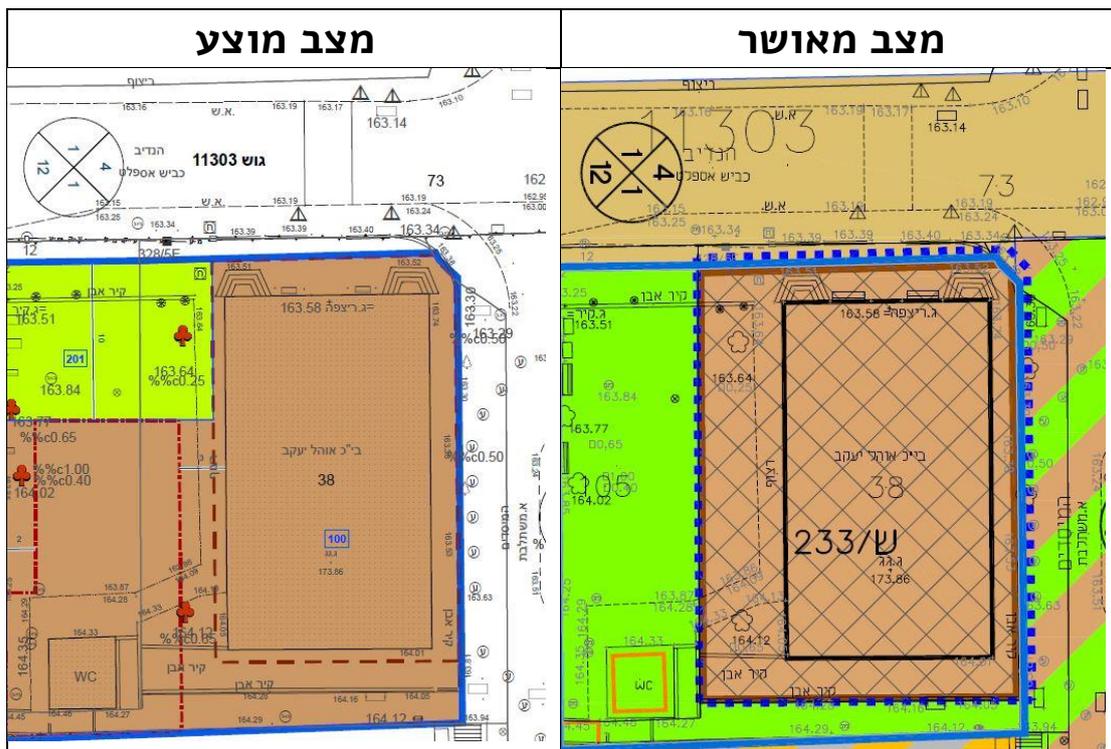
(א) שינוי ייעוד קרקע.

(ב) קביעת שטחי בניה.

מעיון במסמכי תכנית המוגשת ובעיקרי ההוראות עיקרי הבקשה הינה שינוי ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

למבנים ומוסדות ציבור	שינוי יעוד קרקע מאתר לאומי מוכרז (חלק מערבי)
למבנים ומוסדות ציבור	שינוי יעוד מש.צ.פ
לבניה בקומה אחת במרוח צידי של 2-0 מטרים ואחורי 0.	שינוי של שטח פתוח לשימוש הציבור אשר חלקו מסומן כאתר לאומי הכולל עצים לשימור (מס 1.3.3 ברשימה)

להלן השוואה בין מצב קיים ובין מצב מוצע:



הצבע הירוק מסמן ש.צ.פ ואילו החום הוא שטח בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

לתיק צורפה תכנית בינוי הממחישה את ממדי התערבות המוצעת:

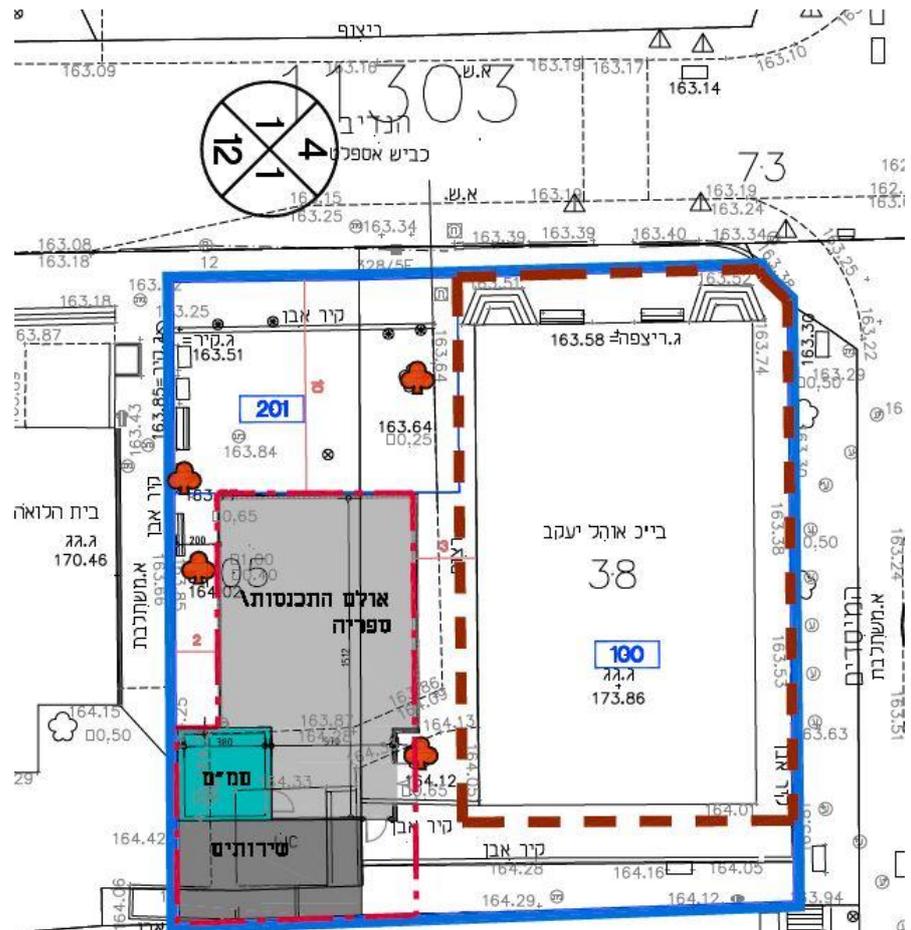
- צמצום תחום האתר הלאומי





- **צמצום השטח הפתוח הסובב את בית הכנסת** – החיץ הנופי וההיסטורי שאיפשר עד כה את קריאתו הציבורית של המבנה.
- **הצמדת מבנה חדש למבנה ההיסטורי.**
- יש לשים לב כי **מיקום הגדר הקיימת** בתשריט ביחס לקו הכחול אינו בהלימה.
- מוצעות 895 מ"ר בנויות תוספת, מתוכן חלקו של המ"מ בבינוי סביר שיהיה

פחות מ- 10%.



בהמשך לתיאור הבקשה, תחולק חוות הדעת לשלושה חלקים:

1. תמצית חו"ד ביחס לתוכנית 353-1353770
2. נספח א' – חוות דעת מלאה יועץ שימור – הכולל פירוט כל הנושאים והשלכותיהם על האתר הלאומי ואזור החיץ הוא הש.צ.פ ממערבו.
3. נספח ב' – נספח ערכי/ציבורי

### חוות דעת יועץ השימור

#### חלק ראשון

תמצית חו"ד ביחס לתוכנית 353-1353770





### 1. עיקרי הבקשה

- שינוי ייעוד קרקע מ"אתר לאומי" לשטח למבני ציבור.
- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ) לשטח בנוי.
- עקירת עצים לשימור (אתר 1.3.3 ברשימת השימור הכוללנית)
- הקמת מבנה בקומה אחת במרחק של כשלושה מטרים מחזית המערב של בית הכנסת.

### 2. משמעות השטח הפתוח

- זהו הנכס הציבורי האחרון שנותר ללא בנייה מאז העלייה על הקרקע בדצמבר 1882.
- חלקו המערבי של השטח הפתוח מוגדר בתוכנית הכוללנית כאתר לאומי לשימור וכן בש/233 וש/12/ג.
- יתרת השטח מוגדרת כשטח ציבורי פתוח, הנושא ערך נופי, תרבותי והיסטורי גבוה.

### 3. מעמד תכנוני ומשפטי

- האתר מוכרז כ **אתר לאומי** בהתאם לחוק גנים לאומיים ואתרים לאומיים, תשנ"ח-1998.
- דרגת השימור לפי תוכנית ש/12/ג: **שימור מחמיר דרגה 1** – (איסור שינויים במבנה ובחומר).
- כל שינוי או עבודת תחזוקה מחייבים **תיק תיעוד מאושר** לפי נספח השימור.

### 4. עקרונות השימור הרלוונטיים

- **שימור ההקשר** – המבנה, החצר, העצים והנוף מהווים מכלול אחד.
- **אזור חיץ נופי** נדרש לשמירה על קנה מידה אנושי ומרחק קריאה היסטורי.
- **המרחב הפתוח** הוא חלק מהאתר הלאומי – לא "מגרש עודף" אלא מרכיב תרבותי.
- כל ניסיון לצופף, לסגור או לנכס את השטח הציבורי הוא **היפוך מוחלט של עקרונות השימור**.

### 5. ערכי נוף ועצים

- העצים הרשומים בתוכנית הכוללנית (1.3.3) מוגדרים כעצים לשימור.
- התוכנית מציינת במפורש: "ישנה חשיבות להשארת השטח הפתוח לצד בית הכנסת כדי להאדיר את נוכחותו האורבנית".
- העצים מהווים חלק בלתי נפרד מהמורשת ומהזיכרון המקומי.





## 6. המשמעויות הערכיות והתרבותיות

- בית הכנסת "אוהל יעקב" הוא מוקד של זיכרון, מאבק וזהות – לב העלייה הראשונה ומפעל הברון.
- סביבתו הפתוחה היא **המסגרת ההיסטורית** שמאפשרת את חוויית האתר במלואה.
- פגיעה בהקשר התרבותי כמוה כפגיעה במבנה עצמו – "לא משנים, לא מוסיפים, אלא שומרים בירה".

## 7. חלופות אפשריות

- קיים פוטנציאל לשימוש במבנים סמוכים (בית בזק, בית הלוואה וחיסכון).
- הממ"מ, ככל שנדרש, ניתן למיקום במרחק נאות מהאתר הלאומי ואף להגדילו לשימוש כלל התושבים במרכז המושבה.

### לקראת דיון :

לקראת הדיון בוועדה, יש להדגיש כי **הבקשה המוצעת מתעלמת באופן שיטתי ממעמדו של האתר כאתר לאומי לשימור, מאזור החיץ הנדרש סביבו ומההקשר ההיסטורי והסביבתי המובהק של בית הכנסת "אוהל יעקב"**. התכנית שהוגשה מציעה בינוי תלת קומתי הצמוד למבנה ההיסטורי, תוך צמצום ניכר של השטח הציבורי הפתוח המצוי בתחום האתר הלאומי והשטח הציבורי הצמוד לו. על פי הנתונים שהוצגו, רק חלק קטן מן הבינוי מיועד לשימוש ממ"מ, בעוד עיקר השטח מיועד לאולם התכנסות ולמבנה קבע משמעותי. נוסף על כך, גבולות השטח הציבורי יצומצמו בפועל באמצעות קו גדר קיים, באופן היוצר חלוקה חדשה בין שטחים ציבוריים למתחם סגור. מאחר שהמבנה המוצע ממוקם במרחק של כ- 3 מטרים מחזית המערב של בית הכנסת, ומכסה חלק משטח המוגדר כאתר לאומי מוכרז, נדרשת בחינה מחודשת של התאמת הבקשה למדיניות השימור ולתכניות המאושרות.

מוצע שהדיון בוועדה יתמקד בשאלות המרכזיות:

1. האם ניתן להצדיק שינוי ייעוד בשטח המוכרז,
2. מהי השפעת הבינוי המוצע על שלמות האתר הלאומי,
3. מהן החלופות האפשריות לקידום צורכי הקהילה מבלי לפגוע בערכי השימור ההיסטוריים והנופיים של המקום.

### עקרונות השימור הנדרשים

- כל פעולה – אפילו עבודת תחזוקה בסיסית – דורשת **תיק תיעוד מלא ומעודכן**.
- השימור צריך להתייחס לכלל המערכת: המבנה, הנוף, העצים והמרחב הציבורי.





- יש להבטיח מדיניות של "שימור בהקשרו" ולא "שימור של אובייקט מנותק".
- המבנה, הגן והחיץ הם מכלול אחד – האתר הלאומי בשלמותו.

#### דבר הסיום

בית הכנסת "אוהל יעקב" איננו נכס של קהילה מסוימת – הוא נכס לאומי במלוא מובן המילה. פגיעה בהקשרו התרבותי בהיבט השימור, כמוה כפגיעה בספר קודש: לא משנים, לא מוסיפים, לא "מעדכנים" – אלא שומרים, באחריות וביראה. כיום, אין מבנה חשוב ממנו במורשת מושבות הברון. מי שמבקש לשנות את סביבתו, מבקש למעשה לגעת בלב המורשת.

#### המלצת יועץ השימור:

לא לאשר את הבקשה בשלב זה. יש להגיש בקשה מחודשת בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר. מאחר שהשטח מצוי בתחום אתר לאומי. מצורפים:

1. נספח א' – חוות דעת מלאה יועץ שימור – הכולל פירוט כל הנושאים והשלכותיהם על האתר הלאומי ואזור החיץ הוא הש.צ.פ ממערבו.
2. נספח ב' – נספח ערכי/ציבורי.





05.10.2025

נספח א' - חוות דעת יועץ שימור – בית הכנסת "אוהל יעקב", זכרון יעקב

בקשה לשינוי ייעוד ובינוי בתחום בית הכנסת "אוהל יעקב"

תוכנית מספר 353-1353770

מוגש לוועדת השימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ברק טפר, אדריכל שימור

יג תשרי תשפו

### סיכום מנהלים (Executive Summary)

#### נושא הבקשה:

שינוי ייעוד ובנייה חדשה בתחום אתר מורשת לאומי מוכרז והשטח הציבורי הצמוד לבית הכנסת "אוהל יעקב" - לצורך הקמת ממ"ד ואולם אירועים/התכנסות, לרבות עקירת עצים וניכוס שטח ציבורי לשימוש מוסדי-פרטי.

#### ממצא עיקרי:

האתר מוכרז בתוכניות המתאר כאתר לאומי לשימור בדרגת שימור מחמיר. המשמעות - חובת הגנה על כלל המכלול: המבנה, הגן, השטח הציבורי והנוף ההיסטורי שסביבו. הגינה הצמודה מהווה חלק אינטגרלי מהאתר הלאומי ואינה ניתנת להפרדה ממנו.

#### משמעות היסטורית:

השטח הציבורי הפתוח – הנכס האחרון שנותר ללא בנייה מאז העלייה על הקרקע בדצמבר 1882, לפני 143 שנה - מבוקש כיום לשינוי ייעוד מאתר לאומי מוכרז ושטח ציבורי מוגן עם עצים לשימור, לבנייה משויכת פרטית של שלוש קומות.

#### מסקנה מקצועית:

הבקשה חורגת מכל הוראות השימור המחייבות, פוגעת באותנטיות, באיזון העירוני ובערכים הלאומיים והציבוריים של האתר. מדובר בפגיעה ישירה באתר לאומי ובשלמות המורשת של מושבות הברון.

#### המלצה חד-משמעית:

לדחות את הבקשה מכל וכל, לא לאפשר שינוי ייעוד, עקירת עצים או בינוי חדש, לדרוש תיק תיעוד ושימור מקצועי לכל פעולה עתידית - גם תחזוקתית - במבנה ובשטח הסובב אותו. בית הכנסת "אוהל יעקב" מהווה סמל למאבק החברתי והרוחני של ראשית ההתיישבות העברית בארץ ישראל; יש להגן עליו ועל אזור החיץ שממערבו כראוי למעמדו כאתר לאומי של הקהילה, של זיכרון ושל עם ישראל כולו.





## 1. רקע ותמצית הבקשה

הבקשה נוגעת לשטח הצמוד לבית הכנסת "אוהל יעקב" שבלב המרחב ההיסטורי של זכרון יעקב. המבקשים מבקשים לשנות ייעוד של קרקע ציבורית פתוחה, לעקור עצים ותיקים, ולהקים ממ"ד ואולם התכנסות/אירועים הצמודים לחלק הדרומי של החלקה ובמרחק של כ-3 מטרים מחזיתו המערבית של בית הכנסת. ההצעה כוללת ביטול שטח ציבורי פתוח ותיק וניכוסו לשימוש מוסדי/פרטי של בית הכנסת.

יש להדגיש שהשטח הפתוח הוא הנכס הציבורי האחרון שנותר במושבה ללא בנייה מאז העלייה על הקרקע בדצמבר 1882 "קפסולת זמן", וממש במרכז המושבה, עובדה המקנה לו משמעות היסטורית ותרבותית ייחודית, המחייבת התייחסות זהירה ביותר.

## 2. משמעותו של האתר כ"אתר לאומי"

### 2.1 הגדרה כללית

חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח-1998:

" אתר לאומי - מקום בעל חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית, תרבותית או מדעית, שיש לשמרו למען הציבור ולמען הדורות הבאים".

החוק מגדיר את חובת השימור של כל מרכיבי האתר- מבנה, קרקע, נוף וקהילה

שינוי ייעוד או בנייה באתר לאומי דורשים אישור ממשלתי לפי המלצת רט"ג.

המשמעות היא כי האתר מהווה נכס ציבורי מוגן, שתכליתו שימור ערכים וזיכרון – לא פיתוח.

### 2.2 סמכויות הכרזה ופיקוח

- הכרזה פורמלית על ידי שר הפנים באישור הממשלה, לפי חוק הגנים הלאומיים ושמורות הטבע (תשנ"ח-1998)
- סיווג תכנוני בידי ועדות התכנון המחוזיות והמקומיות - כסיווג מחייב של "אתר לאומי לשימור".
- פיקוח מקצועי רט"ג, רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים.
- היתרים כל שינוי, הפירה או עבודת תחזוקה מחייבים תיק תיעוד, תכנית שימור ואישור הוועדות הרלוונטיות.

### 2.3 יישום על בית הכנסת "אוהל יעקב"

בית הכנסת "אוהל יעקב" הוכר בתוכניות המתאר כאתר לאומי לשימור בדרגה מחמירה. ראה גם תמ"מ 6, ש/233, ש/12ג

המשמעות הגנה לא רק על המבנה עצמו, אלא גם על סביבתו הקרובה - החצר, העצים והשטח הציבורי הפתוח המשמשים לו מסגרת נופית ותרבותית.

אזור הגינה המקיף את המבנה הוא חלק אינטגרלי מן האתר הלאומי, והוא נושא ערך תכנוני, חזותי והיסטורי עצמאי:

- מבחינה תכנונית – הוא שטח חיץ והגנה, השומר על פרופורציות המבנה ומונע עומסי בנייה סביבו.
- מבחינה חזותית – הוא מספק את "נשימתו" של המבנה, את קו המבט אל חזיתותיו ואת חוויית הגישה הציבורית אליו.





Barak Tepper – Architecture & Conservation

ברק טפר – אדריכלות ושימור

- מבחינה היסטורית – זהו שטח ציבורי פתוח רציף בן למעלה מ-140 שנה, שהיה מאז ומתמיד חלק מהחיים הקהילתיים סביב בית הכנסת.
- לפיכך, יש לראות את כל המכלול – הבניין, החצר, הגן והגישה הציבורית – כיחידה אחת בלתי נפרדת שהיא-היא האתר הלאומי.
- ההפרדה בין "מבנה" ל"שטח" איננה רק טעות תכנונית אלא שגיאה מהותית בהבנת ערכי המקום. כל ניסיון לבנות, לגדר, לעקור עצים או לשנות שימושים בשטח זה מהווה פגיעה ישירה באתר הלאומי עצמו, ולא רק ב"סביבתו". כל שינוי מהווה פגיעה באתר לאומי ומנוגד לרוח החוק ולמדיניות השימור הארצית.
- בהתאם לכך, כל שינוי מחייב בחינה והיתר במסגרת תכנית שימור מלאה ובהסכמת כל גורמי השימור הרשמיים.

### 3. משמעות דרגת "שימור מחמיר"

המבנה מוגדר בתוכנית ש/12g ובתוכנית המתאר הכללית כאתר בדרגת שימור מחמיר. על פי הגדרה זו:

- יש לשמר את המבנה בשלמותו, פנים וחוץ.
  - חל איסור על כל שינוי, תוספת או בינוי חדש הצמוד אליו.
  - יש לשמור על אזור חיץ סביבו המשמר את תפיסת המרחב המקורית.
  - כל פעולה מותרת רק באישור מוקדם של גורמי שימור, ותוך הצגת תיק תיעוד והצדקה מקצועית.
- העצים בש.צ.פ מוכרזים גם הם לשימור מחמיר והם מסומנים כאתר מספר 1.3.3 ברשימת השימור בנספח השימור של תוכנית המתאר הכללית.
- הבקשה הנוכחית סותרת את כללים אלה ומערערת את המסגרת הסטטוטורית המחייבת של השימור המחמיר.

### 4. אזור החיץ וההקשר העירוני

בית הכנסת שוכן במרכז ההיסטורי של זכרון יעקב, בחיבור שבין רחוב המייסדים לרחוב הנדיב, ובשתי חזותיות (המזרחית והצפונית) הוא חלק מחזית הרחובות חשוף, מרכזי ונראה. ממערבו שטח פתוח, גן ועצי צל ותיקים. המרחב הזה יוצר אזור חיץ שהוא חלק בלתי נפרד מן ההבנה האדריכלית והתרבותית של האתר- פתיחות חזותית, אוורור סביבתי והפרדה בין מרחב בית הכנסת לבינוי סביבו. מרחב אשר מדגיש את מקומו כמרכז רוחני נראה במרחב ציבורי נגש. הצמדת בניין חדש במרחק כשלושה מטרים בלבד מחזית המערבית ובגובה של עד שלוש קומות, תיצור חסימה כמעט מלאה של הקריאה החזותית למבנה ותפגע ביחסי הפרופורציה והנוף העירוני ההיסטורי.

זוהי פגיעה ישירה באותנטיות של האתר ובתפיסת השימור "בהקשרו". אזור זה איננו שטח מקרי אלא חלק מובנה מתפיסת התכנון המקורית של מושבות הברון: פתיחות, תכנון, והדגשת המרכז הרוחני במרחב.

#### 4.1 תחום אזור החיץ

בהתאם למסמכי תוכנית ש/12g ולתוכנית המתאר הכללית (353-0440131)

- כשליש מן השטח הפתוח ממערב לבית הכנסת מהווה חלק בלתי נפרד מן האתר הלאומי ומוגן לפי דרגת השימור המחמירה של האתר הלאומי.





- שני שלישים נוספים מהשטח מסווגים כשטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ) ייעוד קהילתי כללי, הפתוח לשימוש הציבור הרחב.

חלוקה זו מגדירה את אזור החיץ:

מצד אחד, שטח מוגן כחלק מהאתר הלאומי, שאין בו כל מקום לבינוי או שינוי; ומצד שני, שטח ציבורי פתוח, המשמש כרקע נופי וכחיץ אורבני המעניק למבנה את נוכחותו.

#### 4.2 תפקידו של אזור החיץ

השטח הפתוח שממערב לבית הכנסת ממלא תפקיד כפול:

- תפקיד אורבני: שמירה על קנה מידה אנושי ומרחק קריאה חזותי נאות למבנה ההיסטורי;
- תפקיד תרבותי: הדגשת נוכחותו של בית הכנסת כציר זיכרון במרחב הציבורי, המהווה מרחב מפגש קהילתי פתוח.

השטח הפתוח איננו רק "מסגרת" למבנה אלא חלק בלתי נפרד ממנו – מבחינה חזותית, תרבותית ותכנונית.

במובן זה, האתר הלאומי של "אוהל יעקב" הוא מכלול המורכב מהמבנה עצמו ומאזור החיץ הנופי ציבורי שסביבו.

#### 4.3 השלכות על הבקשה

הצמדת בניין חדש, ובייחוד בניין סגור כדוגמת אולם התכנסות, במרחק של כשלושה מטרים בלבד מן החזית המערבית, תגרום לפגיעה ישירה במרקם זה:

- היא תשנה את קווי המבט ותסתיר את החזית ההיסטורית;
  - היא תחבר את מבנה בית הכנסת למרקם הבנוי ותאבד את הדגשתו הייחודית במרחב.
  - והיא תפר את ההבחנה בין מרחב ציבורי פתוח, נגיש ומוצל לבין מרחב בנוי סגור.
- לכן, יש לראות כל בנייה חדשה באזור זה כפגיעה הן בערכי השימור של האתר הלאומי והן בתפקוד העירוני של השטח הציבורי הפתוח ההיסטורי.

#### 5. ערכי הנוף והעצים

החצר, העצים והשטחים הפתוחים המקיפים את בית הכנסת "אוהל יעקב" מהווים חלק בלתי נפרד מן המערכת ההיסטורית והנופית של האתר. מדובר בעצים בוגרים בני עשרות רבות של שנים, המשמשים עדות חיה לרציפות המקום ולמרחב הציבורי שנשמר סביבו מאז הקמתו.

##### 5.1 רישום סטטוטורי בתוכנית המתאר הכוללנית

על פי תוכנית המתאר הכוללנית זכרון יעקב (353-0440131), (העצים הבוגרים הסמוכים לבית הכנסת מופיעים ברשימת השימור כאתר מספר 1.3.3. ברשימה זו מצוין במפורש כי:

"ישנה חשיבות להשאר השטח הפתוח לצד בית הכנסת כדי להאדיר את נוכחותו האורבנית".

פירוש הדבר הוא כי העצים עצמם והשטח הפתוח בינם לבין המבנה נחשבים חלק ממערך השימור של האתר הלאומי, לא תוספת נפית משנית.

##### 5.2 הקשר לתוכנית ש/12ג





Barak Tepper – Architecture & Conservation

ברק טפר – אדריכלות ושימור

בתוכנית ש/12ג (תוכנית השימור הקודמת למושבה) מצוין השטח שממערב לבית הכנסת כשטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.) ובחלקו גם כחלק מאתר לאומי.

מבחינה קניינית ותכנונית, המרחב ממערב לבית הכנסת נחלק לשניים:

- **כשליש מן השטח** (החלק הקרוב למבנה) – הוא חלק בלתי נפרד מן האתר הלאומי בית הכנסת "אוהל יעקב" ומוגן בהתאם לדרגת השימור המחמירה של האתר.
- **שני שלישים נוספים** – מוגדרים כשטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.), המיועד לשימוש קהילתי פתוח לכלל הציבור.

רק לגבי אותו שטח ציבורי פתוח ניתן, מבחינה עקרונית, לקיים דיון תכנוני על שימושים או פיתוחים, ואף זאת – בכפוף לעקרונות השימור, לאישור המועצה לשימור אתרים ולשמירה על נוכחותו וחשיפתו של בית הכנסת במרחב.

### 5.3 משמעות נופית ותרבותית

השטח הפתוח ממערב לבית הכנסת ממלא תפקיד כפול:

- **ברמה העירונית** – הוא יוצר חזית ציבורית פתוחה ומדגיש את מעמדו של המבנה במרחב ההיסטורי של רחוב המייסדים.
  - **ברמה התרבותית** – הוא מגלם את תפיסת הפתיחות והנגישות שהייתה יסוד בתכנון המקורי של מושבות הברון.
- לכן, כל ניסיון לבנות, לגדר או לעקור עצים בתחום זה – גם אם הוא מוצג כהתאמה פונקציונלית – נחשב פגיעה ישירה הן באתר הלאומי והן בשטח הציבורי ההיסטורי הצמוד לו.

### 5.4 סיכום סעיף

- העצים הבוגרים רשומים כעצים לשימור בתוכנית הכוללנית (אתר 1.3.3).
- ההוראה הסטטוטורית מגדירה במפורש את חשיבות השטח הפתוח "להאדרת נוכחותו האורבנית של בית הכנסת".
- השטח ממערב נחלק בין שטח האתר הלאומי (כשליש) לבין שטח ציבורי פתוח (כשני שלישים).
- רק על חלקו הציבורי הפתוח קיימת אפשרות עקרונית לדיון, אך אין כל מקום להתערבות בתחום האתר הלאומי או בתחום העצים המוכרזים לשימור.

### 6. ביטול שטח ציבורי פתוח וניכוס

השטח הציבורי הפתוח משמש מרחב קהילתי מאז הקמת המושבה. ניכוסו לשימוש פרטי או מוסדי מנוגד לעקרון היסוד של שימור – שימור למען הציבור, לא על חשבון השטח הפתוח הוא חלק ממערך תרבותי קהילתי חי, לא "יתרת קרקע".

### 7. חלופות קיימות

קיימים חללים קיימים בבניין ובסביבתו (חדרים צדדיים, מחסנים, חללים תת-קרקעיים) ניתן להקים ממ"מ נפרד או תת קרקעי, מבלי לפגוע במרקם הסובב את האתר הלאומי.

### 8. משמעות תרבותית והיסטורית

בית הכנסת "אוהל יעקב" הוא מקום מפגש בין מסורת, חירות וקהילתיות. כאן נערכו פגישת הרבנים עם אנשי העלייה הראשונה, מרד הארבעים, והוויכוחים על דמות המושבה.





האתר מגלם את המתח היוצר שבין פיקוח סמכותי לעצמאות קהילתית – יסוד זהותו של המקום. השטח הפתוח הוא ביטוי פיזי לרוח זו.

### 9. הערכת אותנטיות

המבנה נשמר במצב אותנטי נדיר: חזיתות, ארון קודש, מנורת נחושת מקורית, חלונות, פרטי עץ. גם השימוש הרציף כבית תפילה מרכזי הערכת האותנטיות שלו. אותנטיות חלה גם על סביבתו – פגיעה בה שומטת את הקרקע מערכו השימורי הכולל.

### 10. סיכום והמלצות

לאור כלל הממצאים לעיל, כמומחה לשימור אתרים אני קובע כי:

1. **הבקשה חורגת באופן מהותי** מהוראות השימור המחמיר ומהייעוד של אתר לאומי. היא נוגדת את עקרונות השימור הנקובים בתוכניות המתאר ש/12/ג והכוללת, ואת מדיניות השימור המחוזית למושבות הברון.
2. **תחום האתר הלאומי**, הכולל את מבנה בית הכנסת, את החצר, את העצים ואת כשליש מן השטח הפתוח ממערב למבנה, הוא אזור מוגן שאין להתערב בו בשום אופן – לא בבינוי, לא בחפירה ולא בהוספת מתקנים. כל פעולה בתחום זה תיחשב פגיעה ישירה באתר לאומי לשימור.
3. **שני השלישים הנוותרים** של השטח הפתוח ממערב למבנה מוגדרים בתוכנית ש/12/ג כשטח ציבורי פתוח (ש.פ.פ.) גם אזור זה נושא ערכים היסטוריים, נופיים וחברתיים ראשוניים, ותפקידו לשמש מרחב חיץ ולהאדיר את נוכחותו האורבנית של בית הכנסת. על כן אין להתיר בו בינוי קבע, אלא לכל היותר טיפוח נופי רך או פיתוח נגישות – בכפוף לתיאום עם גורמי השימור הרשמיים וללא פגיעה בעצי המורשת.
4. יש לשמור על השטח הציבורי הפתוח כולו כמרחב קהילתי-ציבורי המשרת את כלל הציבור, ולא לנכסו לשימוש ייעודי של גורם בודד, גם אם מדובר בגוף דתי או מוסדי. עצם ניכוס המרחב הציבורי מנוגד לרוח המקום ולתפיסת השימור הציבורית שנקבעה עבור המושבה.
5. כל פעולה עתידית, לרבות תיקון, תחזוקה, החלפת חלונות, טיח או עבודות מיגון, תותר רק במסגרת **תיק תיעוד מלא ומעודכן ותכנית שימור מאושרת**. תיק התיעוד נדרש להבנת ערכי המקום, זיהוי החומרים המקוריים, ותכנון עבודות שימור מקצועיות תוך שמירה על אותנטיות ואיזון בין צורכי הקהילה לערכי המורשת. **אין לשמר לפני שמבינים את מהות הערך הנשמר**. תיק תיעוד הוא שלב הכרחי בכל פעולה עתידית, וללא קיומו אין לאשר כל שינוי, גם לא עבודות תחזוקה שגרתיות.

לנוכח היקף הפגיעה האפשרית באתר הלאומי ובשטח הציבורי הפתוח, ולנוכח העובדה כי מדובר בניסיון חוזר להתערב בתחום זה בניגוד למדיניות השימור הקיימת, **המלצתי המקצועית היא דחייה מוחלטת של הבקשה.**





### עמדת הסיכום

בית הכנסת "אוהל יעקב" הוא אתר לאומי בעל חשיבות היסטורית, תרבותית ואדריכלית מהמדרגה העליונה. השטח הפתוח ממערב לו, על כל חלקיו – הן זה המשויך ישירות לאתר הלאומי והן זה המוגדר כשטח ציבורי פתוח – מהווה מרחב מגן, נופי ותרבותי שהמבנה תלוי בו לקיומו הסמלי והפיזי כאחד. כל שינוי או בינוי בתחום זה יביא לפגיעה בלתי הפיכה במרקם ההיסטורי של המושבה ובשלמותו של אחד מאתרי המורשת המרכזיים בארץ. לפיכך,

### עמדתי המקצועית – דחייה חד משמעית של הבקשה.

את האתר והשטח הציבורי הסובב אותו יש לשמר במלואם, בהתאם לדרגת השימור המחמירה ולרוח החוק. אין לשוב ולהעלות הצעות מסוג זה בעתיד.





05.10.2025

## נספח ב –

### המשמעות הציבורית והתרבותית של בית הכנסת "אוהל יעקב"

#### 1. חשיבות המבנה והאחריות לשמרו

בית הכנסת "אוהל יעקב" הוא המבנה השלם והאותנטי ביותר שנותר במושב (ככול הנראה בכל מושבות הברון) מתקופת העלייה הראשונה ומפעל ההתיישבות של הברון רוטשילד. זהו נכס לאומי ולא אתר מקומי – מבנה שניתן לנו בהפקדה לשימור ולשמירה, לא למימוש ומיקסום הנכס.

חשיבותו חורגת בהרבה מהיקף המושבה:

זהו אתר מפתח ברמה הארצית, בעל ערך תרבותי והיסטורי מהגבוהים בישראל.

כבר חווינו בעבר טעויות כבדות - הדוגמה הבולטת ביותר היא בית הפקידות, שהוסב למוזיאון העלייה הראשונה אך איבד את האותנטיות שלו בעקבות "שיקום/שימור יתר". המרצפות, הקירות והתחושות המקוריות הוחלפו בבטון, תאורה, לוחות המסתירים את הרחוב והסביבה, ארונות תצוגה בלתי גמישים יצוקים בטון. בלתי גמישים יצוקים בטון. אין לחזור על טעות זו.

שימור מחפש את הערכים באתר לשימור על ההקשר, החומר, והזיכרון המובנה במבנה עצמו. הוא נובע מהצורך בשינוי אך חפש את המשמעותי להבנת המשמעות. שימור אינו שיפוץ, שיחזור או "עדכון", אלא פעולה מורכבת משינוי ושימור.

#### 2. ערך אזור החיץ וההקשר הסביבתי

אזור החיץ סביב בית הכנסת נוצר מראש כחלק מתפיסת המקום - שטח פתוח, מפריד ומאפשר מרווח, הנותן למבנה אפשרות לעמוד מובדל כמרכז סמלי במרחב העירוני. השטח הזה איננו "מגרש עוֹדף" או "עתודת קרקע" אלא חלק מהאתר עצמו. ללא החיץ הזה, המבנה מאבד את ממדיו התרבותיים ואת נוכחותו הציבורית.

מדיניות אונסק"ו, כמו גם אמנת בורה (1988), מגדירה באופן מפורש את הצורך בהגדרה ושמירה על אזורי חייץ (buffer zones) סביב אתרים בעלי ערך תרבותי, בדיוק מהסוג הקיים סביב בית הכנסת "אוהל יעקב". החיץ נועד להגן על האתר מפני עומסי פיתוח וסכנות ערכיות – כאלה העוללות לשבש את שלמותו, את קנה המידה המקורי ואת היכולת להבנה של משמעותו הציבורית. לפיכך, פגיעה באזור זה כמוה כפגיעה ישירה באתר עצמו.

#### 3. ערך העצים והנוף ההיסטורי

העצים שבחזית ובחצר בית הכנסת הם חלק בלתי נפרד מן המורשת המקומית – לא "צמחייה" אלא מרכיב היסטורי ונופי בעל ערך עצמאי.





Barak Tepper – Architecture & Conservation

ברק טפר – אדריכלות ושימור

ניסיון להגדירם "עצים לשימור בתשריט אך לא בתקנון" הוא תרגיל סמנטי שתכליתו לאפשר כריתה עתידית.  
עצים לשימור הם עצים לשימור.  
הם אינם בסמכות פקיד היערות בלבד – משום שמדובר בעצי מורשת עירוניים בעלי תפקיד בהגדרת רוח המקום.  
זהו טף שגדל עם הסיפור – חלק מהזיכרון החי של הקהילה.

#### 4. מהות התוכנית המוצעת

בהשוואה לתוכניות קודמות שנדחו, ניכר כי התוכנית הנוכחית מציגה הצעה רחבה ומורכבת יותר, המשחזרת ואף מעצימה ניסיונות חוזרים להקים מבנה אירועים בצמוד לבית הכנסת.  
על פי המסמכים שהוגשו מרבית השטח המוצע לבינוי מיועד לשימושים של אולם התכנסות/ספרייה בעוד שחלקו של הממ"מ בתוכנית שולי וזניח ביחס להיקף הכולל.  
מדובר בשינוי תכנוני מהותי במבנה האתר ולא ב"התאמה תשתיתית" או תיקון נקודתי כפי שניתן היה להבין.  
התוכנית חריגה הן בהיקפה, הן בנפח המקש ובגובה המבנה, והן בהצמדתה הפיזית למבנה ההיסטורי, ואינה כוללת מרכיב ציבורי אמיתי, כמו בתוכנית המאושרת בה הש.צ.פ המשכי מחזית רחוב הנדיב לאזור הדרומי אף מאשר חיבור למרגשים מדרום.  
הצעת זו מרחיקה לכת יותר מההצעות שנדחו כבר בשנת 2016 וממשיכה מגמה של התרחבות על חשבון השטח הציבורי והערכים ההיסטוריים של האתר.

#### 5. משמעות ערכית ותרבותית

בית הכנסת "אוהל יעקב" הוא אתר של זיכרון ומאבקים, לא של רק של אירועים. המאבק האחרון היה בשנת 2023 על נושא שילוט מחאה על גבי גדרות בית הכנסת, מאבק שהסתיים בתפילה משותפת.  
בית הכנסת נושא עמו שכבה ייחודית של זהות – מקום שבו התרחשו הוויכוחים הראשונים על דמותה של זכרון יעקב ועל יחסי דת, חברה וקהילה. ניתן להזכיר את "מסע הרבנים", "מרד הארבעים", כל נאומי הברון בביקוריו בארץ ועוד.  
המרחב הפתוח סביבו משמר את האפשרות של הציבור לחוות את האתר בהקשרו ההיסטורי – כמרחב פתוח, נגיש, מזמין ונקי מבינוי זר.  
הניסיון לצופף, לסגור או לנכס את השטח הציבורי לצרכים פרטיים הוא היפוכו של רעיון השימור. אין מדובר ב"שדרוג", אלא במחיקה של הרקע התרבותי שמכונן את האתר.

#### סיכום

הבקשה המוצעת מתעלמת באופן שיטתי ממעמדו של האתר כאתר לאומי לשימור, מאזור החיץ הנדרש סביבו ומההקשר הסביבתי המובהק של בית הכנסת "אוהל יעקב".  
היא אינה מתחשבת בעובדה כי קיימים כבר לפחות שני חללים אפשריים לשימוש במבנים סמוך (בניין בזק ובית הלוואה וחיסון) היכולים לשמש לצרכים הנוספים של באי בית הכנסת.  
הממ"מ, ככל שהוא נדרש, יכול להיבנות בקרבה סבירה - אך לא בהכרח בצמוד למבנה ההיסטורי עצמו. ואף להיות בנוי כך שיכיל יותר תושבים לשימוש הציבורי כולו.





Barak Tepper – Architecture & Conservation

ברק טפר – אדריכלות ושימור

#### עקרונות השימור הנדרשים

- כל פעולה – אפילו עבודת תחזוקה בסיסית – דורשת תיק תיעוד מלא ומעודכן.
- השימור צריך להתייחס לכלל המערכת: המבנה, הנוף, העצים והמרחב הציבורי.
- יש להבטיח מדיניות של "שימור בהקשרו" ולא "שימור של אובייקט מנותק".
- המבנה, הגן והחיץ הם מכלול אחד – האתר הלאומי בשלמותו.

#### דבר הסיום

בית הכנסת "אוהל יעקב" איננו נכס של קהילה מסוימת – הוא נכס לאומי במלוא מובן המילה. גגיעה בהקשרו התרבותי כמוה כפגיעה בספר קודש: לא משנים, לא מוסיפים, לא "מעדכנים" – אלא שומרים, באחריות וביראה.

אין מבנה חשוב ממנו במורשת מושבות הברון.  
מי שמבקש לשנות את סביבתו, מבקש למעשה לגעת בלב ההיסטוריה.





### החלטה:

#### **הוועדה מחליטה להתכנס לדיון נוסף בנושא הבקשה.**

- הבקשה עוסקת בהקמת מבנה בן קומה אחת, בשטח המוגדר היום שצ"פ ופיתוח חצר קדמית.
- בתשריט ובתכנית ייסומנו העצים לשימור, ובהוראות התכנית תינתן התייחסות לשימור העצים ולבית הגידול.
- עצים המוגדרים לשימור בתב"ע אינם ניתנים לכריתה ויש לשמור גם על בית הגידול/מערכת השורשים.
- תוגש הדמיה מזווית של אדם הולך ברחוב, שתדגים את העמדת המבנה המוצע ואת פיתוח הגינה בקדמת המבנה.
- הוועדה תבחן את תיק התיעוד והערכים שחשוב לתת להם ביטוי.
- הביטוי ליעוד בתשריט יהיה שינוי ייעוד משצ"פ לשצ"פ ושב"צ (פיג'מה).
- קו הבנין של המבנה יהיה ס לכיוון מערב ודרום.
- ייכתב בהוראות התכנית שבמסגרת ההיתר יוגדרו חומרי גמר ופרטים למבנה המוצע.
- תנאי לאיכלוס המבנה יהיה פיתוח הגינה בחזית.





#### סעיף 4 – תיק תיעוד המייסדים 77

##### **תיאור האתר:**

שם : בית משפחת דביר ויפעת ערן. במקור בית משפחת שרון.

גוש וחלקה 77 \ 11303

שטח המגרש 1680 מ"ר.

תיאור : החלקה הייתה בבעלות משפחת אלברט-שרון. במקור נבנו בה מבני אבן בחצר ובית קדמי, אשר עבר שיפוץ בשנות ה-40 של המאה ה-20.

בשנת 2006 בוצעה הריסה חלקית של המבנה המרכזי מאבן ובמקומו נבנו יחידות דיור חדשות.

כיום קיימים במגרש:

- מבנה מרכזי דו-קומתי בעל גג שטוח, הפונה לרחוב המייסדים. המבנה נבנה בשנות ה-40 של המאה ה-20, על יסודות מבנה מוקדם יותר שהיה חד-קומתי עם גג רעפים.
- מבנה קמרון לשימור – שריד למבנה גדול יותר אשר ניצב בעבר במרכז החצר.
- יחידות דיור נוספות – בשנת 2007 נוספו 4 יחידות דיור דו-קומתיות: שלוש מהן נבנו בהיתר, ויחידה נוספת שכיום מבוקש אודותיה היתר בניה ולהסדירה.



##### **המלצת יועץ השימור:**

לאשר את תיק התיעוד בכפוף להשלמת התיקונים שנשלחו במייל ביום 26.09.25, ובין היתר

- השלמת הצהרת המשמעות והערכים.
  - תיקון ההערות שהועלו בתיק עצמו.
- האישור ייכנס לתוקפו לאחר עדכון התיק בהתאם להנחיות.

##### **החלטה:**

הוועדה מחליטה לאשר את תיק התיעוד, בכפוף לתיקונים שנשלחו ב-26.09.25 (יש לציין כי ביום הדיון נשלח תיק תיעוד מתוקן, אשר ייבדק על ידי יועץ השימור).





## סעיף 5 – תיק תיעוד המייסדים 66

### **תיאור האתר:**

שם : בית משפחת תמשס-מנדלמן.

גוש וחלקה: 14 \ 11303.

שטח המגרש: 1814 מ"ר.

תיאור : מחסן עורפי, חלקה 14, רחוב המייסדים.

התיעוד מתמקד במבנה המחסן העורפי המצוי בחלקה 14, בצדו הצפוני של רחוב המייסדים. מדובר במבנה משק סטנדרטי, בנוי אבן, האופייני למבני המושבות מתקופת העלייה הראשונה. במצבו הנוכחי נותרו ממנו שתי חזיתות גלויות בלבד – הפונות לחצר ולמגרש החנייה בצדדים המזרחי והדרומי. שתי החזיתות האחרות חסומות בבנייה מאוחרת ואינן נראות לעין.

גם הכניסה לפנים המבנה אינה מתאפשרת כיום בשל מצבו הרעוע והמסוכן.

המחסן שימש חלק ממתחם בית משפחת תמשס – אחת ממשפחות המייסדים של זכרון יעקב – וכלל בעבר גם את בית המגורים הקדמי (שנהרס), מבנה רפת ומבנים נוספים אשר התקיימו בחלקה עד שנות ה-90.

לצד מצבו הפיזי המידרדר, יש למבנה חשיבות היסטורית, שכן החלקה והמקרקעין נמצאים ברציפות בבעלות המשפחה המקורית מסוף המאה ה-19 ועד היום.



### **המלצת יועץ השימור:**

לאשר את תיק התיעוד בכפוף להשלמת התיקונים שנשלחו במייל ביום 30.09.25 האישור ייכנס לתוקפו לאחר עדכון התיק בהתאם להנחיות.

### **החלטה:**

הוועדה מחליטה לאשר את תיק התיעוד, בכפוף לתיקונים שנשלחו ב-30.09.25 (יש לציין כי מספר ימים לפני הדיון נשלח תיק תיעוד מתוקן, אשר ייבדק על ידי יועץ השימור).





**סעיף 6 – התחדשות עירונית השקד 9**

**הבקשה הוסרה מסדר היום לאור בקשת היזם**

כתובת: השקד 9

גוש / חלקה: 11320/49

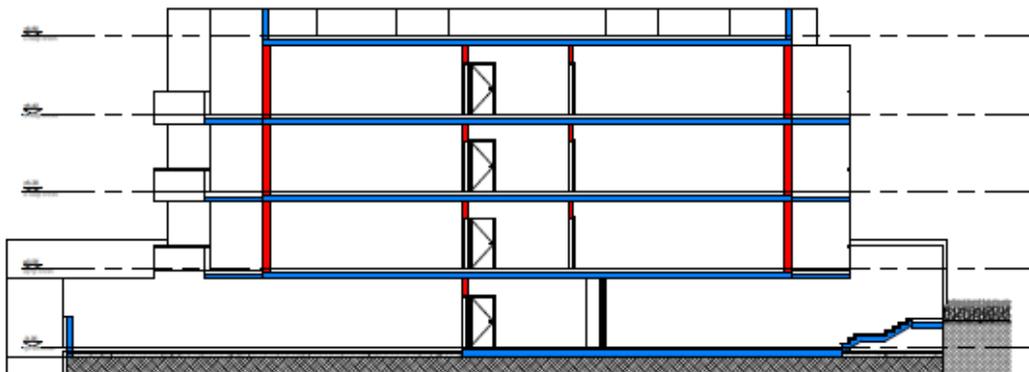
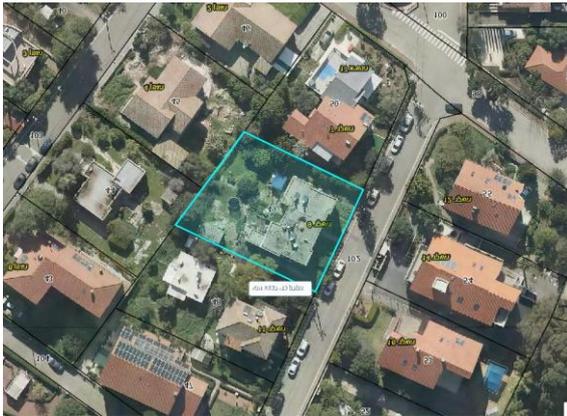
דרגת שימור: מגרש כחלק ממרקם לשימור במתחם 4 בתוכנית המתאר הכוללנית

מבקשים | בעלי הנכס: צחי ברקו

עורך הבקשה להיתר: אסנת אולצוור

**תיאור הבקשה:**

הריסת מבנה קיים בן שתי קומות ומכיל סה"כ 4 יחידות דיור, במסגרת פרויקט "התחדשות עירונית" פינוי בינוי ובקשת מבנה חדש הכולל 12 יחידות דיור.



N-N  
1 : 100 (7)





עו"ד אלי אבוטבול  
יו"ר ועדת שימור

אדריכלית רות ברנס  
מהנדסת המועצה

