



ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 05-2025 – יום ראשון 30/11/2025 י בבסלו תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

חברי ועדת שימור:

עו"ד אלי אבוטבול – ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור
גב' דגנית אזולאי – חברת מועצה, חברת ועדה
ד"ר אביגיל 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
אד' עיזאלדין דאהר – נציג מתכנן המחוז

השתתפו:

עו"ד אלי אבוטבול – ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור
ד"ר אביגיל דולב – חברת מועצה, חברת ועדה
גב' רוני קניגשטיין – חבר מועצה, חבר ועדה
אדר' רות ברנס – מהנדסת המועצה
אדר' קרן לוי – אדריכלית במועצה
מר אורן אגמון – המועצה לשימור אתרים מחוז חיפה
אד' נעמה נאמן מזרחי – נציגת הציבור





רשימת הנושאים:

סעיף	נושא	כתובת	גוש/חלקה	בעלי ענין	מתכנן
1	תב"ע (סמכות מחוזית) בית הכנסת אוהל יעקב 353-1353770	הנדיב 16	11301/38,40,105	מועצה מקומית זכרון יעקב	אסנת אולצוור

סעיף 1 – תכנית 353-1353770 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: אסנת אולצוור

תיאור הבקשה:

הבקשה עוסקת בהקמת מבנה בסמיכות למבנה בית הכנסת אוהל יעקב על ידי שינוי ייעוד הקרקע וקביעת שטחי בניה. הבקשה נדונה בישיבה הקודמת, הוחלט להתכנס לדיון נוסף בבקשה.

להלן ההחלטה מדיון הקודם-

החלטה:

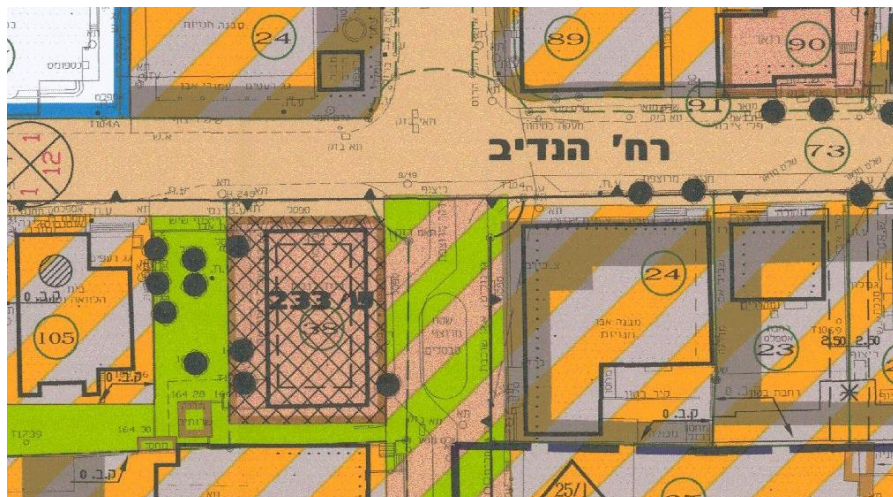
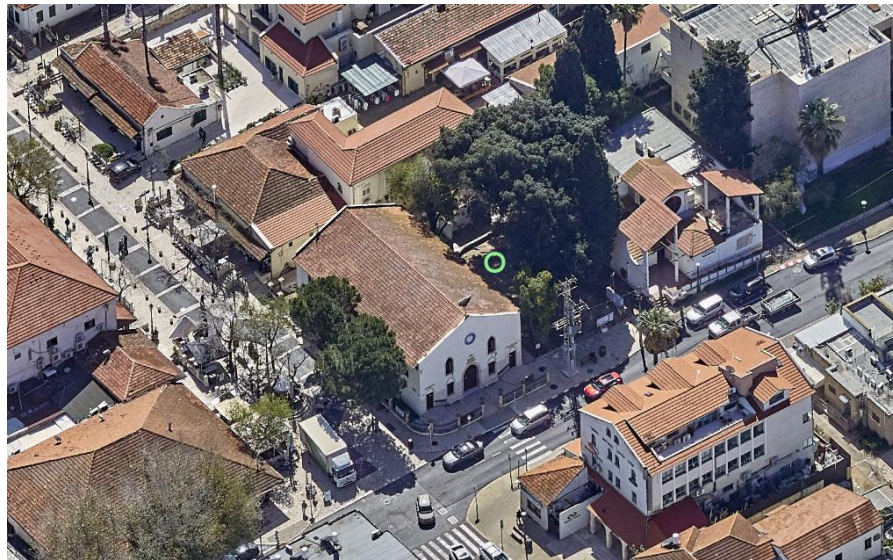
הוועדה מחליטה להתכנס לדיון נוסף בנושא הבקשה.

- 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 לייעוד 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.





על פי הוראות התוכנית העדכנית המבוקשת:

- שינוי יעוד הקרקע של מקטע מאתר לאומי לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. שינוי יעוד שצ"פ לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- תוספת זכויות למבנה חדש בן קומה אחת, קו בנין דרומי ומערבי אפס, קו בנין צפוני 10 מ', וקו בנין מזרחי 4 מ' למבנה בית הכנסת ו-3.2 מ' מסימון אתר מורשת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

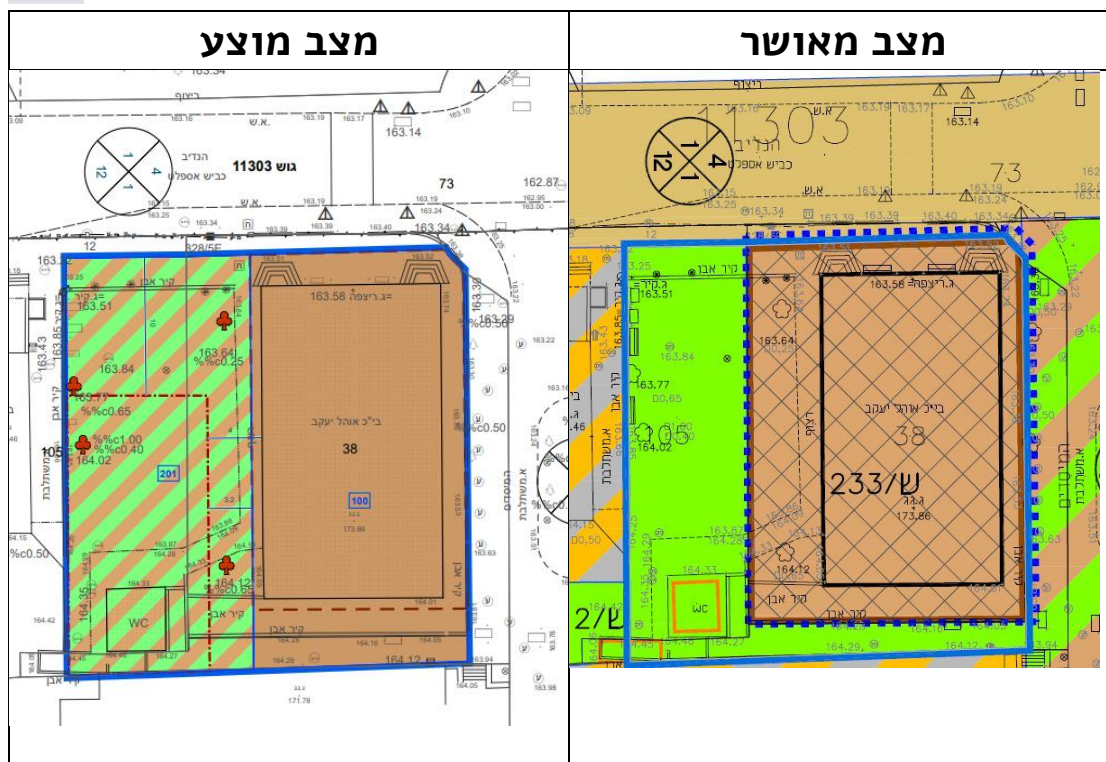
2.1 מטרת התכנית

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.





3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לאומי	568	65.06
שטח ציבורי פתוח	305	34.94
סה"כ	873	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	467	53.48
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	406.23	46.52
סה"כ	873.23	100

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		תכנית (מ"ר מותאם שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מפלגת הכניסה	סה"כ שטחי בניה			ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	100	467	300	300	65	1	0	3.2	0
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201	406	210	210	55	1	0	3.2	0

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי מבנה קיים.

התכנית מס. 3091102-11 - שטח המבנים - בית המסחר - זכרון יעקב

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	4.1.1 שימושים
4.1.2 הוראות	בית כנסת.
4.2 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2.1 שימושים
4.2.2 הוראות	אולם התכנסות, ספרייה, שרותים ציבוריים, שטחים פתוחים להנאת הציבור הכולל מעברים ציבוריים להולכי רגל והתקנת ריהוט רחוב, גיטון, ותאורה.









החלטה:

החלטה זו התקבלה בדיון הקודם, והדיון שנערך נועד לבחון את יישום ההחלטה, ולבצע דיוקים נדרשים בהצעה התכנונית. להלן נוסח ההחלטה, ובצמוד (באדום) מופיעים דיוקים שנדרשו במסגרת הדיון הנוכחי.

- 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.
- ייכתב בהוראות התכנית שבמסגרת ההיתר יוגדרו חומרי גמר ופרטים למבנה המוצע, באופן שיבטיח מבט פתוח ושקוף מכיוון בית הכנסת אוהל יעקב בדגש על החזיתות הצפוניות והמזרחיות.
- תנאי לאכלוס המבנה יהיה פיתוח השטח הפתוח בחזית המבנה, במסגרת היתר הבניה ייכלל תכנון השטח הפתוח.
- יש לעדכן ולדייק בטבלת השטחים את סך שטחי הבנייה המוצעים, בהתאם לתכנית הבינוי.
- הביטוי לייעוד בתשריט יהיה שינוי ייעוד משצ"פ לשצ"פ ושב"צ (פיג'מה).
- השטח הפתוח בין המבנים המוגדר כאתר לאומי יסומן כאתר לאומי, ויתרת השטח שהוצע כייעוד שצ"פ ושב"צ (פ'יגמה), יבוא לפתח הוועדה המחוזית לצורך בחינתה.
- קו הבנין של המבנה יהיה ס לכיוון מערב ודרום.

עו"ד אלי אבוטבול
יו"ר ועדת שימור

אדריכלית רות ברנס
מהנדסת המועצה

