



ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 03-2026 – יום ראשון 03/09/2026 ב"א באלול 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
ד"ר אביגיל דולב – חברת מועצה, חברת ועדה
גב' רוני קניגשטיין – חבר מועצה, חבר ועדה

נציגים וסגל:

אדר' מרום סינאני – מהנדס המועצה
אדר' קרן לוי – אדריכלית במועצה
אדר' אודי פאדן – 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

מוזמנים:

בעלי עניין ואנשי מקצוע בהתאם לבקשות שעל סדר היום.

נכחו:

עו"ד אלי אבוטבול – ראש המועצה ויו"ר ועדת שימור | גב' דגנית אזולאי – חברת מועצה, חברת ועדה | אדר' מרום סינאני – מהנדס המועצה | אדר' קרן לוי – אדריכלית במועצה | אדר' אודי פאדן – יועץ שימור | אדר' נאג'ם זועבי – אדריכלית המחוז של המועצה לשימור אתרים.

נציגי הבקשה השנייה – אדר' זיו אריאוב | נציגי הבקשה השלישית – מירה גנוסר ורון הנדלר





רשימת הנושאים:

סעיף	נושא	כתובת	גוש/חלקה	בעלי ענין	מתכנן
1	תיק תיעוד הברושים 21	הברושים 21	11302 / 13	חיים בן דוסא	ד"ר נטלי מסיקה, אד' ליאורה הגן פיין
2	בקשה להיתר במייסדים - מרתה פילאטיס	המייסדים 78	11303/92	שמעון וענבר לסרי	זיו אריאוב
3	בקשה להיתר בגבעת זמארין	מעלה הראשונים	11305/19	עצמון אלי	דראושה דאהר (מירה גנוסר)
4	העברת הדיון בתכניות בינוי במרקם לשימור, ללא מבנה לשימור, לשלב ההיתר				





סעיף 1 – תיק תיעוד הברושים 21

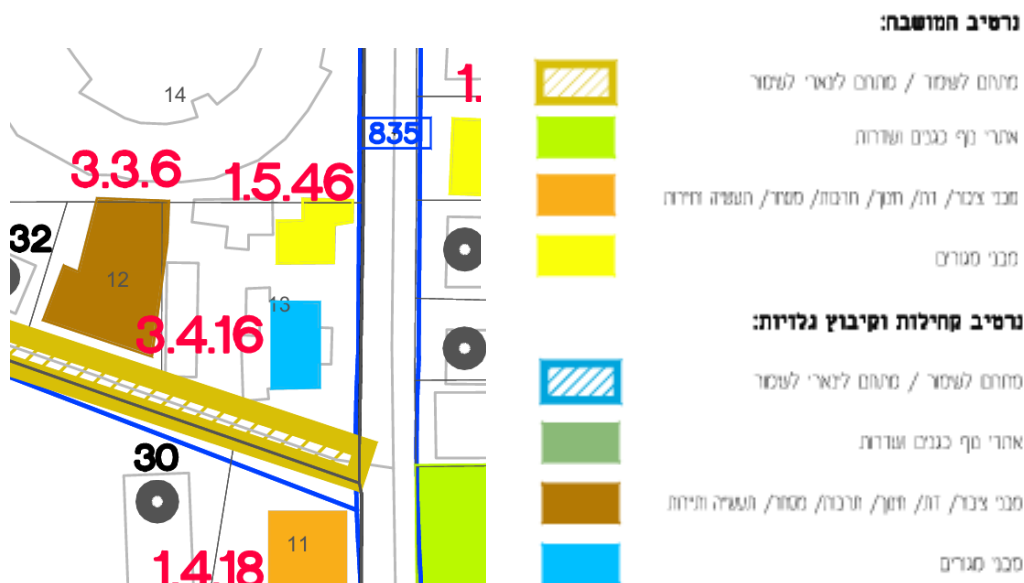


כתובת: הברושים 21
גוש / חלקה: 13 / 11302
דרגת שימור: בחלקה הנ"ל מכלול שימורי של כמה אתרים על אותה חלקה. תיק התיעוד מתמקד במבנה הדרום מזרחי, במפגש הרחובות הרצל הברושים.
בתכנית המתאר הכוללנית המבנה מצויין בסעיף 3.4.16 ובסעיף 1.5.46, חומה ומבני חצר היסטוריים.
ברשימת השימור הנכס מזוהה כמספר 149 (דרגת שימור 1), ושאר המבנים בחלקה 199 (דרגת שימור 1-2) 200 (דרגת שימור 2).

מבקשים ובעלי הנכס: חיים בן דוסא
עורכת תיק התיעוד: ד"ר נטלי מסיקה

תיאור הבקשה: אישור תיק תיעוד למבנה הברושים 21

נספח השימור תכנית המתאר הכוללנית זכרון יעקב





	שם: 3.4.16 בית בונשטיין - הסגנון הבינלאומי בפינת הבית (מייצג את קהילת בני הדור השני) - הברושים 23
 חזית לרחוב הברושים	מיקום (גוש/חלקה): 11302/13
	<u>בעלות: פרטית</u>
	<u>תיאור פיסה:</u> מבנה בצורת ר' בעל שתי קומות וגג שטוח. החלק הארי בעל חזיתות שטוחות. חלק משני יוצר מבנה כולל בצורת ר' ובו מתפרק המבנה התבתי
	<u>מצב פיסה:</u> תקין <u>שנת הקמה:</u> שנות השלושים
<u>רקע היסטורי:</u> לפי רווית לין: אוסר בונשטיין, יו"ר וחבר הוועד החקלאי וגבאי בית הכנסת, הבן של מרדכי בונשטיין. בנה קומה אחת, כשאבנר התחתן. הבית היה בן שתי קומות, בית פקידות. כשהפקידות עברה והיה דרוש שטח חכירה הוא קנה את האדמה של בונשטיין, לכן, כשהבת שלו התחתנה זו הייתה אדמת פיצוי והיא נתנה שם כמו כל האיכרים. הקומה השנייה הוספה כשאבנר התחתן בשנות ה-40. שימש כפנסיון "קפה זלינגר", מועצה וגן ילדים. בכניסה מרחוב הברושים החזיקו ג'מוסים בחצר, היו שם מאות עיזים ובחצר מכרו דברי אינסטלציה. <u>שימוש נוכחי:</u> מגורים	
<u>הערות מיוחדות:</u> • בעל ייחוד אדריכלי בחצר הפנימית החלקית (ולכן נכלל ברשימה זו). בעוד שהחזית הפונה לרחוב הרצל שטוחה וסתמית יחסית, הרי שחלק מהחזית הפונה לרחוב הברושים בחצר הפנימית מצטיין בערכים אדריכליים איכותיים בשל הפתחים ומערכת היחסים ההמשכית בין המסה הבולטת בקומה השנייה, לבין העמוד ולבין המעקה התחתון. • יש לשים לב לחזית לרחוב הברושים בדגש על פנים הרי של המבנה.	
תמונה	שם: 1.5.46 חומה ומבני חצר יוסף ועופרה בונשטיין - חומה ומבני חצר - הרצל 45
	מיקום (גוש/חלקה): 11302/13
	<u>בעלות: פרטית</u>
	<u>תיאור פיסה:</u> מבני חצר הנראים רק מהכביש הפנימי של הבית הסמוך: הרצל 47.
	<u>מצב פיסה:</u> תקין <u>שנת הקמה:</u> (מבנה המגורים משנת 1952)
<u>רקע היסטורי:</u> מבני חצר ששימשו את המתיישבים הראשונים. נראים במפה היסטורית משנת 1941.	
<u>שימוש נוכחי:</u> כנראה מחסנים	
<u>הערות מיוחדות:</u> יש חשיבות לשמירת קו המבט מהרחוב החושף את מבני האבן וקיר החומה.	





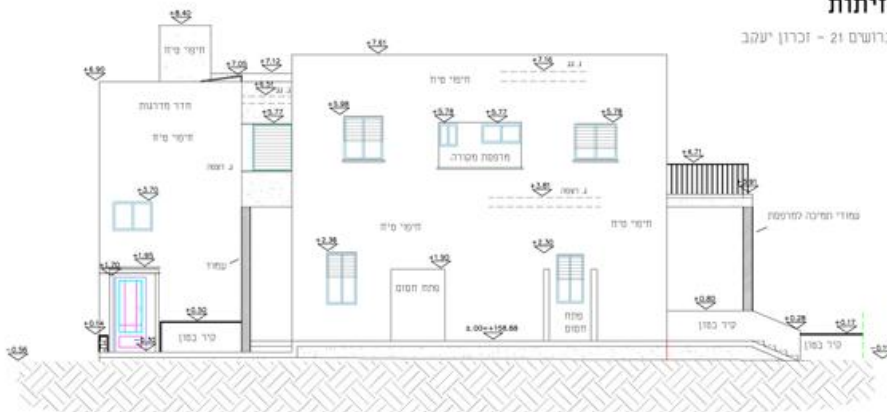
מתוך תיק התיעוד:

5.7 חתכים וחזיתות מעודכנים כולל צילומי חזיתות



חזיתות

הברזשים 21 - זכרון יעקב



חזית דרום

5.7 חתכים וחזיתות מעודכנים כולל צילומי חזיתות



חזית מזרח

חזיתות

הברזשים 21 - זכרון יעקב



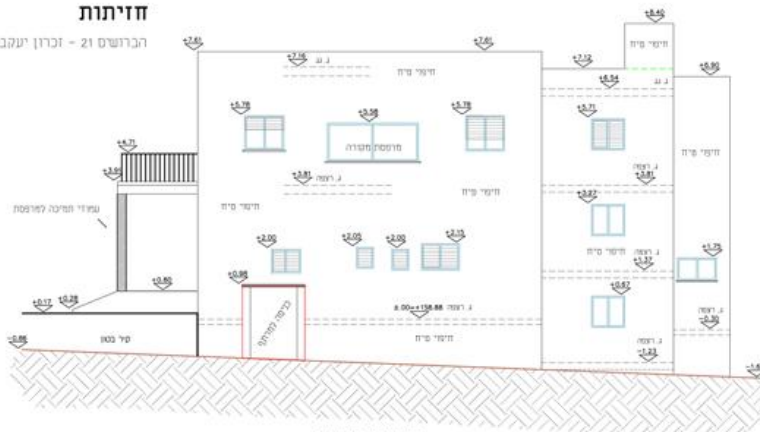


5.7 חתכים וחזיתות מעודכנים כולל צילומי חזיתות



חזיתות

הברזשים 21 - זכרון יעקב



חזית צפונית - שרטוט וצילומים
(ערך: עסלי עבד, 2025, צילומים: מסיקה - אוסטר 2026)

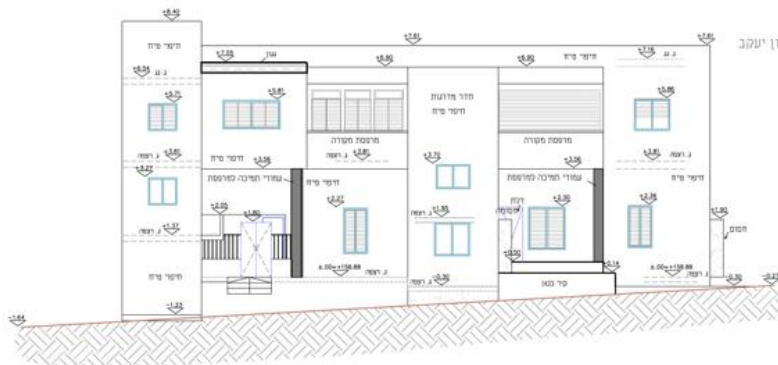
חזית צפון

5.7 חתכים וחזיתות מעודכנים כולל צילומי חזיתות



חזיתות

הברזשים 21 - זכרון יעקב

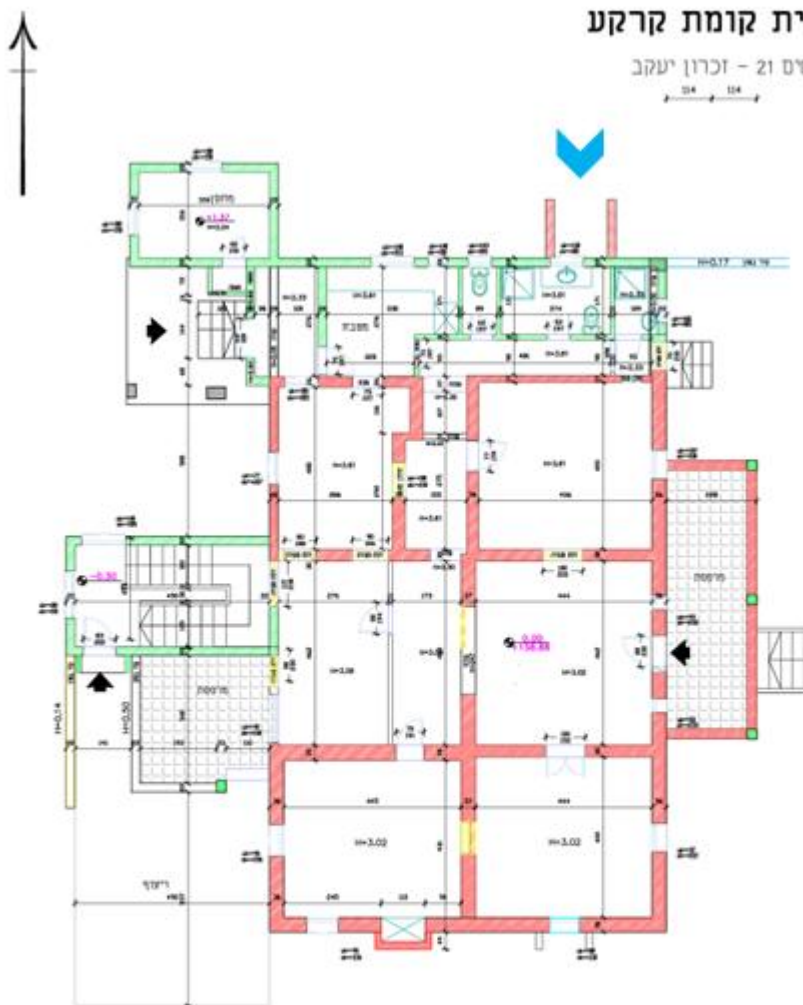




תכנית קומת קרקע

הברזשים 21 - זכרון יעקב

104 104



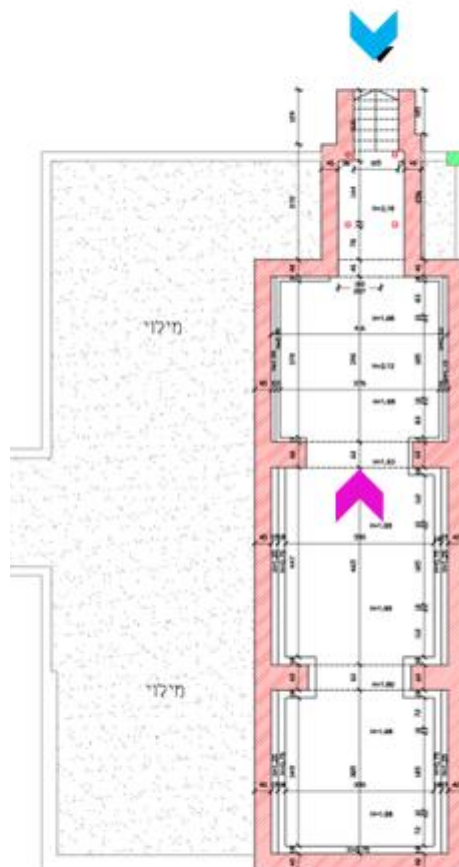
0 1 2 3 4 5 M



- שלב בנייה א - שנות ה-30
- שלב בנייה ב - שנות ה-40
- שלב בנייה ד - 1966 ואילך

תכנית קומת מרתף

הברזשים 21 - זכרון יעקב



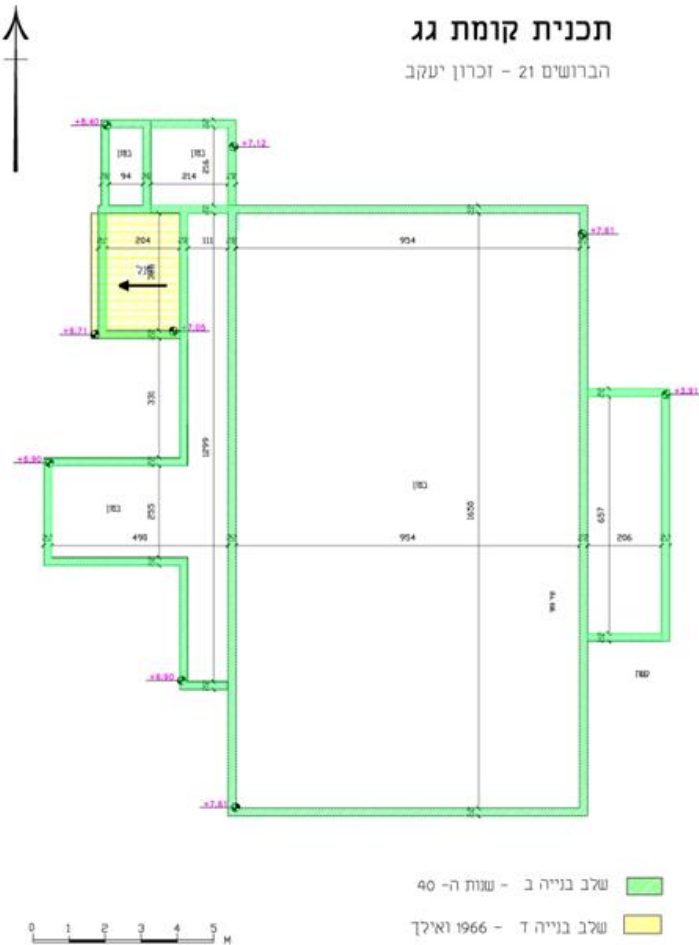
- שלב בנייה א - שנות ה-30
- שלב בנייה ב - שנות ה-40





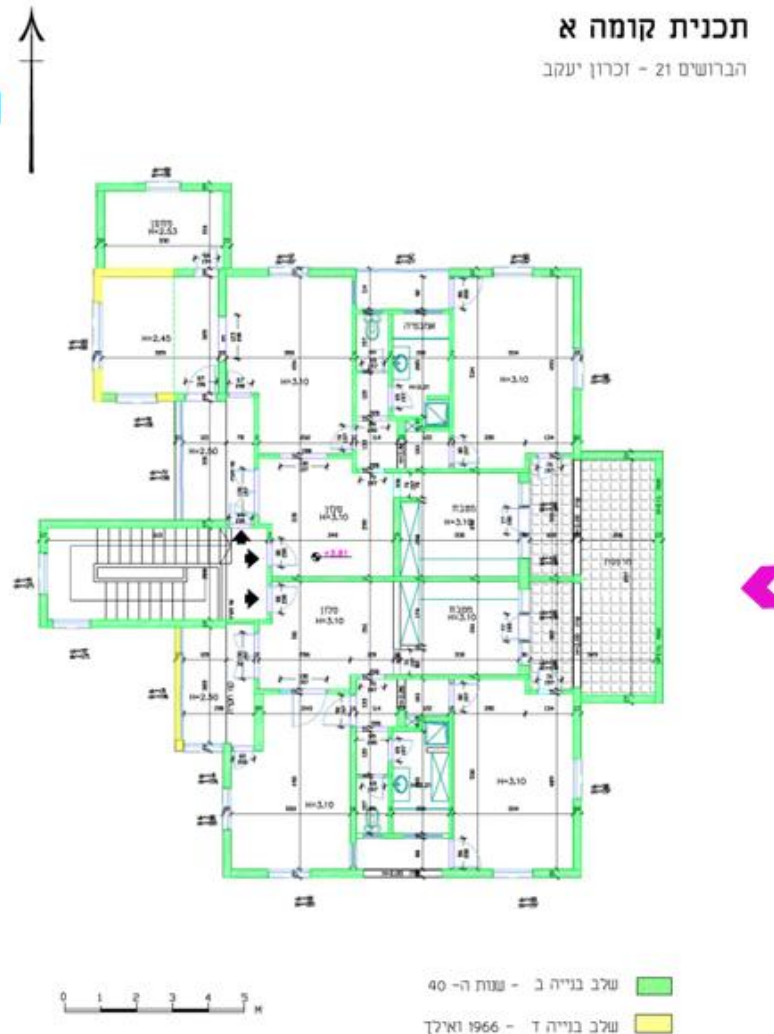
תכנית קומת גג

הברזשים 21 - זכרון יעקב



תכנית קומה א

הברזשים 21 - זכרון יעקב



חוות דעת יועץ השימור: לאשר את תיק התיעוד.
הושלמו התיקונים הנדרשים.

החלטה

לאשר את תיק התיעוד.





הנדון: תיק תיעוד הברושים 21

שלום רב,

להלן התייחסות לתיק התיעוד של המבנה בכתובת הברושים 21

- התיק מתוארך ל 30.06.26
- עורכת התיק- דוקטור נטלי מסיקה
- תיק תיעוד מלא

התיק מוקף ומכיל בתוכו התייחסות לכלל הסעיפים הנדרשים על פי הנחיות מנהל התכנון לעריכת תיק תיעוד מזה 27.05.22

לתיק יש מספר הערות שמפורטות בקובץ המצורף.

יש לשים לב שחשורים בתיק:

- 1- סקר הנדסי
- 2- סקר מפגעים
- 3- צילומי פנים של המבנה למעט גרם המדרגות וקומת המרתף
- 4- צילומים חיצוניים ופרוט של החלקה כולה

לפטור את התיק מהשלמות אלו נתון לשיקול דעת הוועדה

בברכה,

אדרי אורי פדן





סעיף 2 – בקשה להיתר במייסדים מרתה פילאטיס

כתובת: המייסדים 78

גוש / חלקה: 11303/92

דרגת שימור:

דרגה 1 אורווה, דרגה 2 מבנה בחזית

על גבי מתחם לינארי לשימור – רחוב המייסדים

מבקשים ובעלי הנכס: שמעון וענבר לסרי

עורך הבקשה: זיו אריאוב

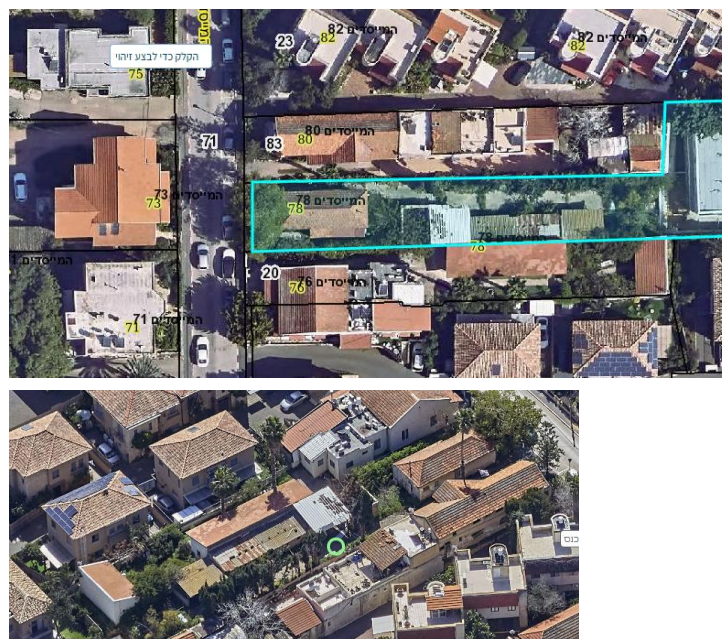
תיאור הבקשה:

הבקשה נדונה בעבר בשתי ישיבות של הוועדה. במסגרת הישיבה הראשונה הוצגה בקשה שכללה, בין היתר, הריסת מבנה היסטורי מוכרז לשימור הרפת בדרגה 1. הוועדה החליטה באותה ישיבה לצאת לסיור במקום.

בישיבה העוקבת הוגשה הגשה חדשה, אשר כללה שינוי משמעותי. 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 והריסת החזית המזרחית, שימור החצר ההיסטורית, ובניית בית מגורים ובריכת שחיה בעורף בשתי קומות + מרתף.

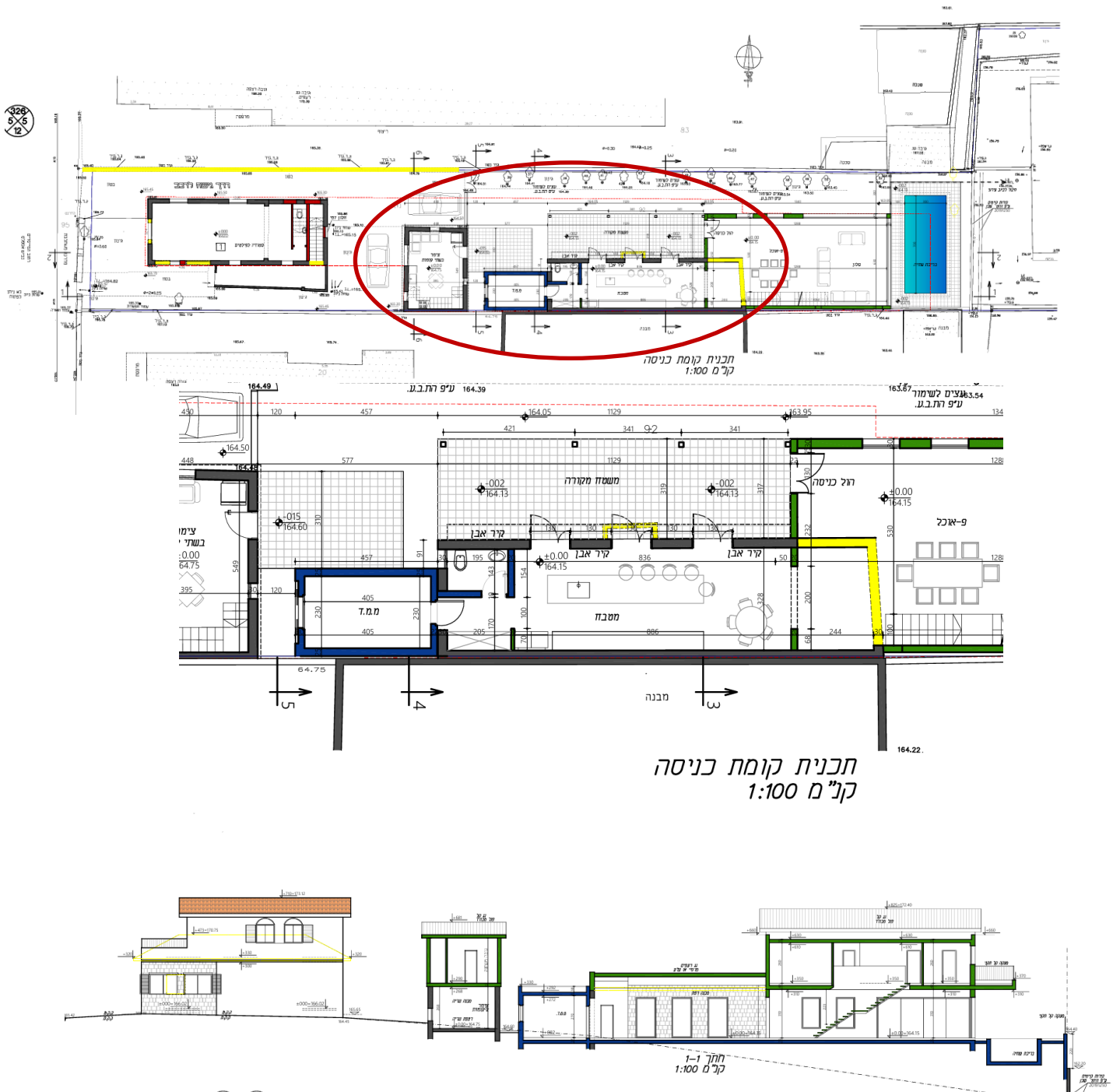
הוועדה החליטה לאשר את הבקשה ולתאם את פרטי בניין מול יועץ שימור.

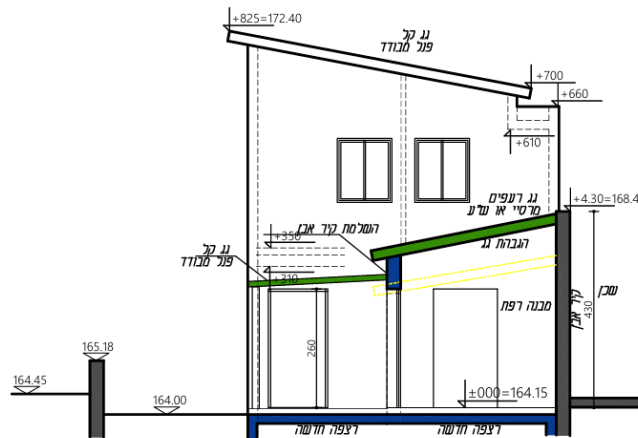
ולמעשה, מבוקש כעת: לבצע שינוי נוסף במבנה הרפת לשימור בדרגה 1. במסגרת זו מוצע להצמיד את המרחב המוגן (ממ"ד) לצידו המערבי של המבנה, וכן להרוס, בנוסף לחזית המזרחית שנכלל בהגשה הקודמת, גם חלק מהחזית הצפונית של המבנה.



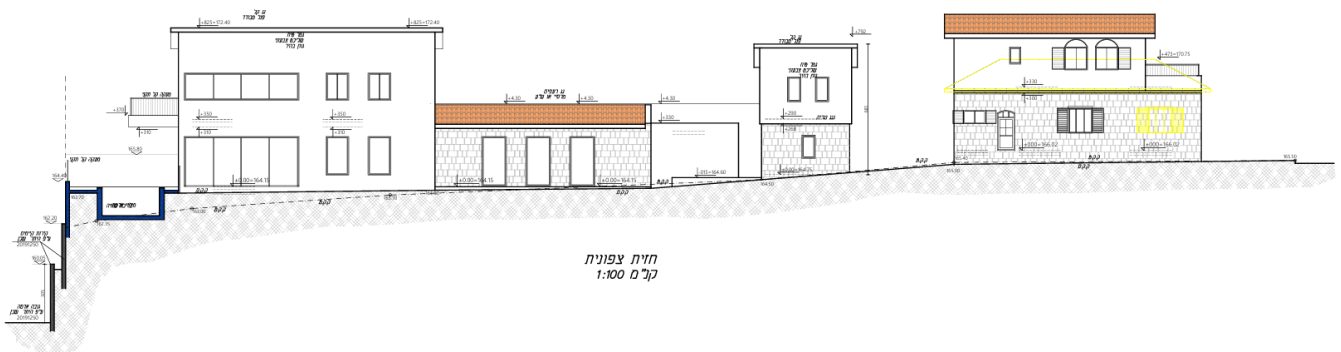


התכנון המוצע:





חתך 3-3
ק"מ 1:100





חוות דעת יועץ השימור -

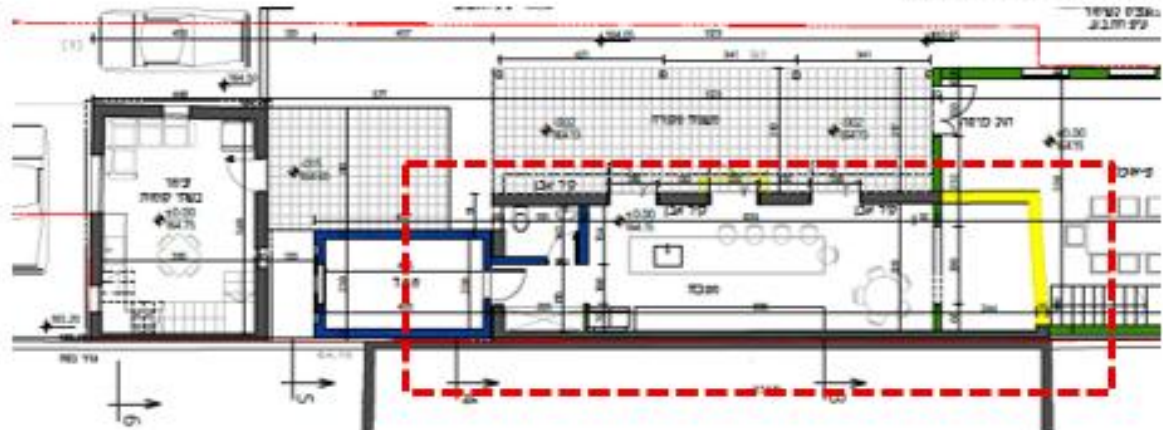
הנדון: המיטות 78

המבנה של הרפת הוא מבנה לשימור דרגה א

תוכנית קומת הקרקע מותוך הבקשה:



הגדלה של המבנה לשימור:



המלצתי:

לא ניתן לאשר את הבקשה במתווה המוצע

1. בנייה חדשה בחזית מזרחית:

- a. אין להרוס את המבנה לשימור גם לא באופן חלקי
- b. בנייה בסמוך למבנה לשימור יש לעשות בליווי מהנדס שימור שיכין תוכנית ביסוס ובנייה בסמוך למבנה לשימור.

2. ממ"ד חדש בצד מערב:

- a. לא יאושר במידות אלו - יש לקבל אישור פיקוד העורף לתוכנית הממ"ד
- b. יש להרחיק את הממ"ד מהמבנה לשימור על פי הנחיות מהנדס שימור שיכין תוכנית לביסוס הממ"ד בצמידות למבנה לשימור

בברכה,

אדרי אורי פזן





החלטה:

דחיית הבקשה לשינויים המוצעים.

בישיבה הקודמת אושרו כבר התאמות תכנוניות לטובת גמישות בתכנון, ובפרט ביחס למבנה הרפת, לרבות בנושא גובה המבנה.
על מבקש הבקשה להיצמד לתכנון שאושר בישיבה הקודמת בתיאום יועץ השימור של המועצה.





סעיף 3 – בקשה להיתר בגבעת זמארין

כתובת: מעלה הראשונים (כעת פועלת מסעדת זיגו)

גוש / חלקה: 11305/19

דרגת שימור: החלקה ממוקמת בתחום מתחם שימור א' לב הגבעה של זמארין, כפי שמוגדר בתוכנית ש/916/ב ובתיק התיעוד של זמארין. האתר הוא לשימור בדרגה 2 על פי רשימות השימור של זכרון יעקב. העבר המבנה לשימור פורק ושוחזר (קיים תיק תיעוד).

מבקשים ובעלי הנכס: עצמון אלי

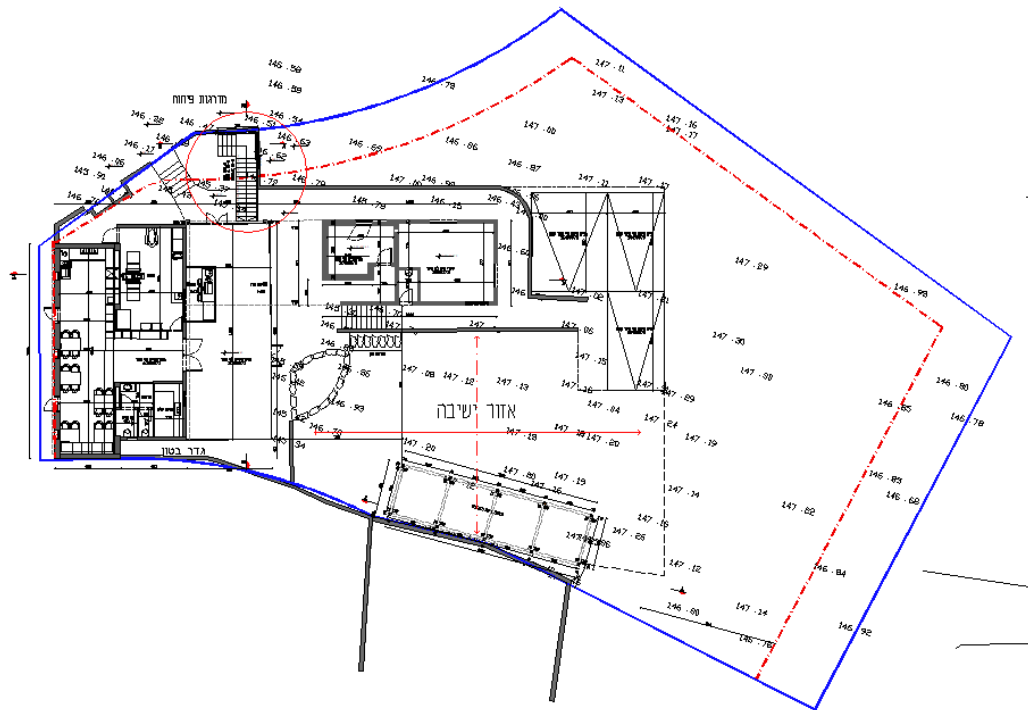
עורך הבקשה: דראושה דאהר (מירה גנוסר)

תיאור הבקשה: הסדרה של מרפסת ופרגולה קיימת, ללא תוספת שטחים.

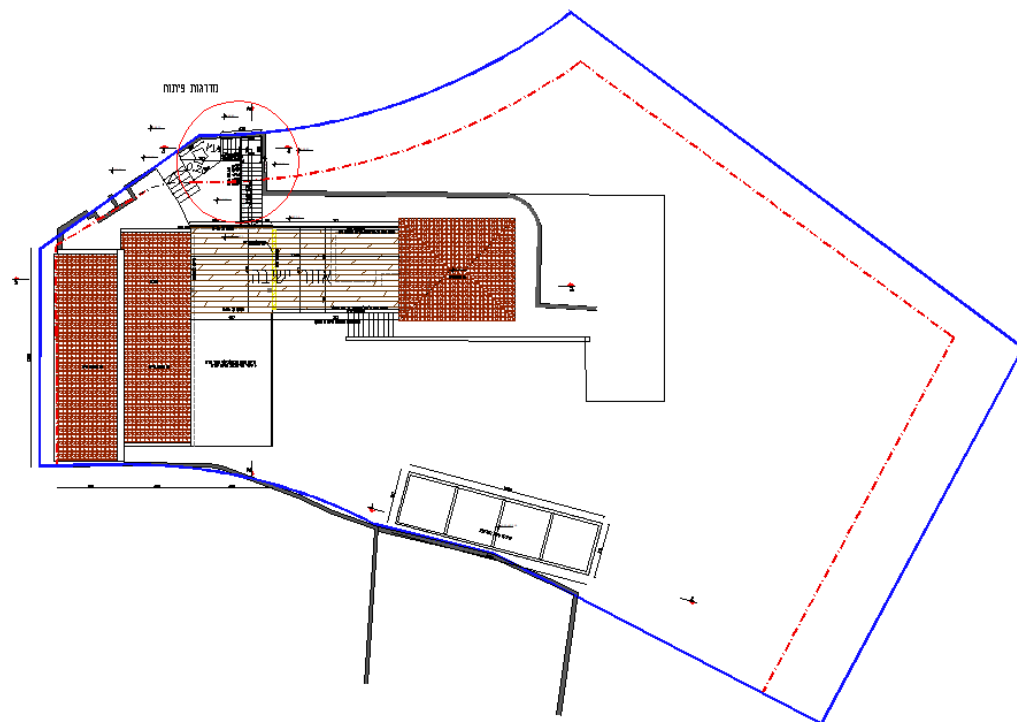




התכנון המוצע:

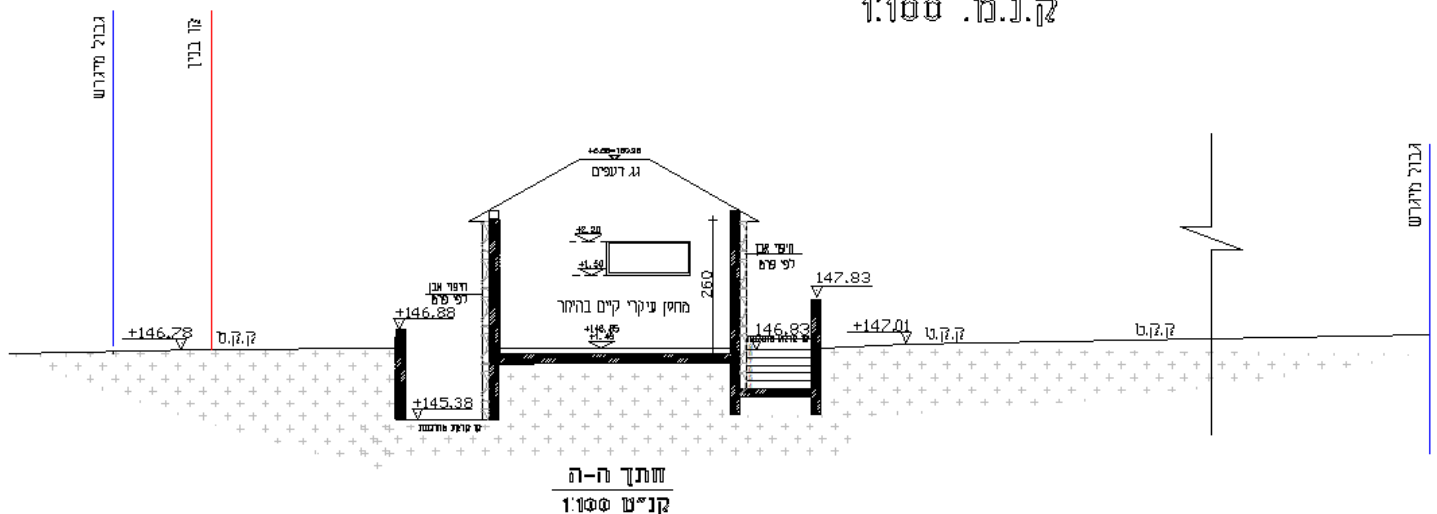
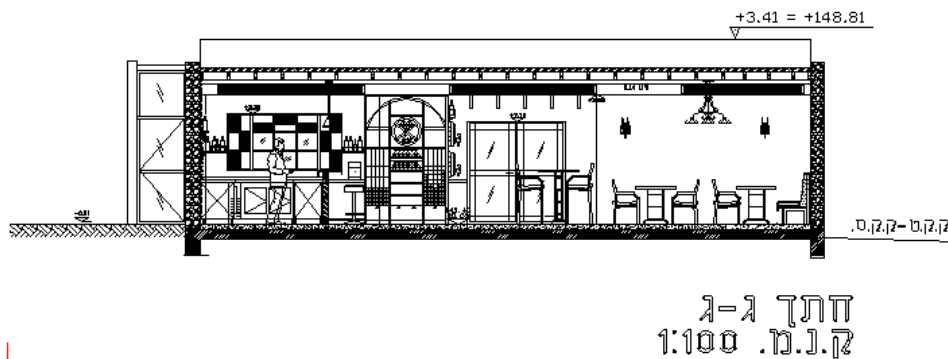
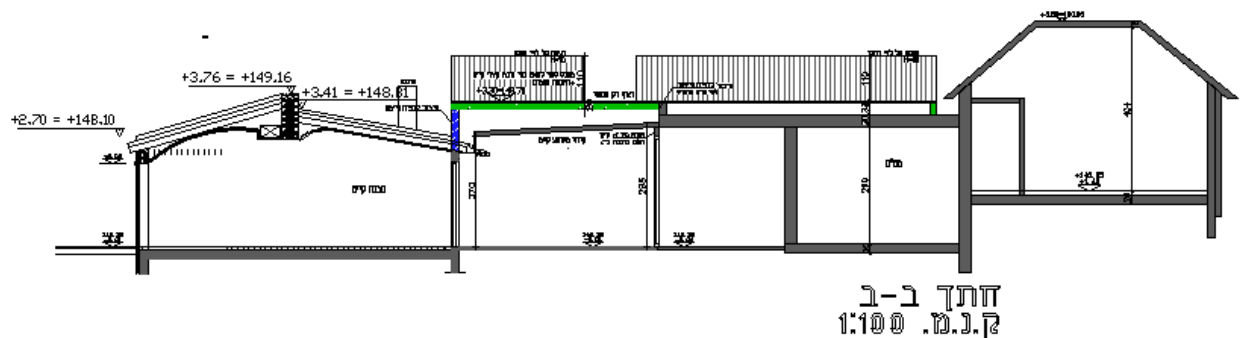
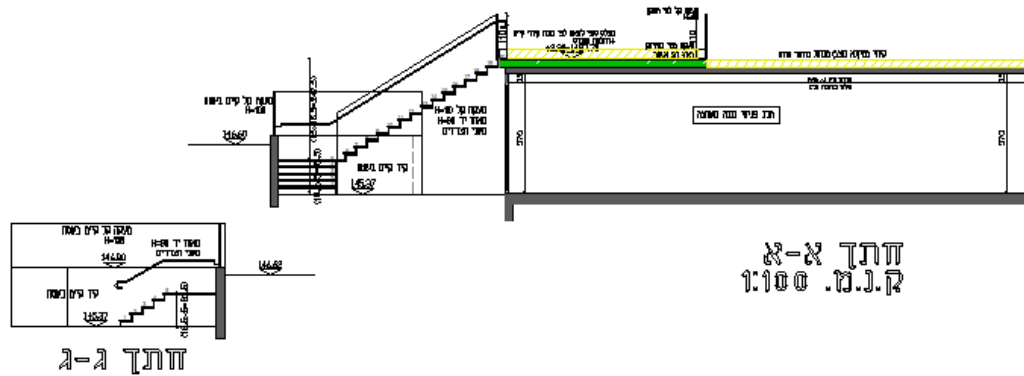


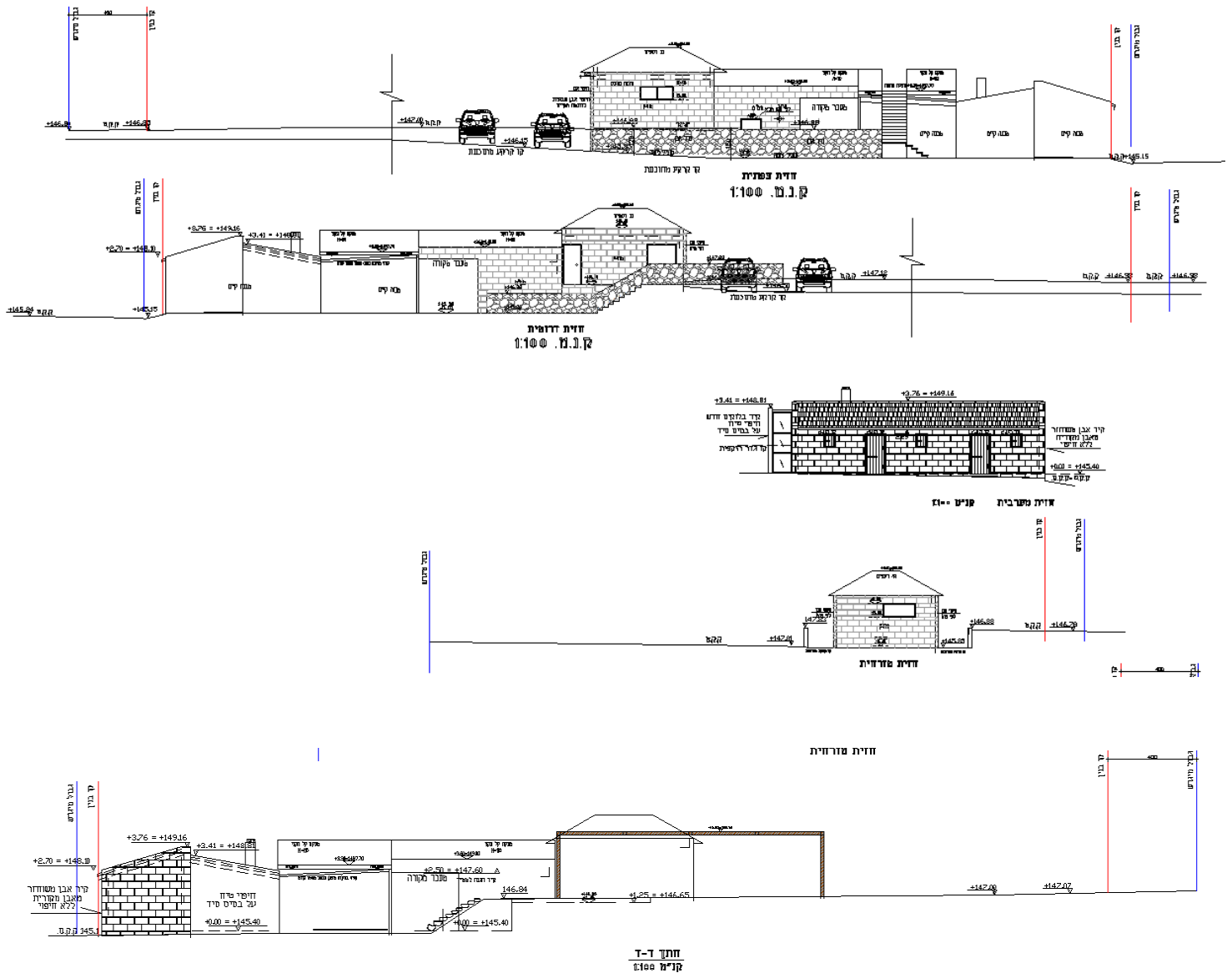
קומת קרקע
ק.נ.מ. 1:100



תוכנית גגות
ק.נ.מ. 1:100









חוות דעת יועץ השימור -

הנדון: מעלה הראשונים

שלום רב,

גוייח 11305/19 בכתובת מעלה הראשונים
בקשה להיתר 13898-4 מהתאריך 28.12.2025
מהות הבקשה: תוכנית שינויים... מרפסת קיימת לרישויפרגולה קיימת לרישוי, ללא תוספת שטחים.
ייעוד - מסחר וארוח כפרי על פי תב"ע ש/ 916 ב

כללי:

בחלקה המדוברת היה קיים מבנה רפת היסטורי שנהרס בתחילת שנות ה-2000.
לאחר הריסתו נערך תיק תיעוד לצורך שיחזור על ידי אדריכלית טל אייל ואושר היתר לשיחזור.
לאורך השנים הוצאו היתרים להרחבתו של המבנה ולתוספת שטחים ברחבי החלקה.
בהיתר משנת 2024 מופיעה התוכנית שלהלן:



תוכנית קומת קרקע



תוכנית גגות

1





- בהיתר ישנם נושאים שנדרשת וודעת התכנון המרחבית לבדוק:
1. אישור מיקום חצר טכנית בחזית המבנה בפנייה למרחב הציבורי.
 2. אישור גגות שטוחים.



מבט מ-GIS - אתר הוועדה



מבט אל החצר הטכנית וחולות המזגנים שפונה לרחוב.





לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- חצר טכנית בפינת הככר ההיסטורית:
יש להסדיר את החצר הטכנית –
או להעתיק אותה למקום אחר בחלקה או
להציג תוכנית להסתרת תשתיות אלו, כולל פרט, פריסה, ובדיקת מטרדי רעש ואוויר.
 - גרם מדרגות החורג מקווי בניין
גרם המדרגות אינו תקני ואינו חוקי, יש להסדיר את המיקום והמתאר שלו מול הרישוי ולהסדיר את הפרטים
והצורה שלו מול ועדת השימור
 - מרפסת גג
ככל שמותר על פי תב"ע להשתמש בגג כמרפסת אין מניעה לאשר את הבקשה
- פרגולה:
ככל שהפרגולה בגב המבנה ואינה סותרת את הוראות החוק ניתן לאשר אותה בתנאי שהתוכנית תכיל פרט של
חומרי הפרגולה ושאלו יתאימו לאופי המקום.

בברכה,

אדרי אורי פדן





החלטה:

לאשר את הבקשה, בכפוף לתנאים הבאים:

1. החזית הצפונית – יש לתאם את תכנון החזית הצפונית, הפונה למרחב הציבורי ולכיכר העירונית (לפי ש/916/ב) בתיאום יועץ השימור. במסגרת זו יש להסדיר ולהסתיר את התשתיות והמערכות הפונות למרחב הציבורי.
2. פרגולה ומרפסת הגג – אין מניעה לאשר את הפרגולה ואת מרפסת הגג, ככל שניתן בהתאם להוראות התב"ע החלה. עם זאת, לא תתאפשר סגירת חורף, פרגולה או כל סגירה אחרת במרפסת הגג, ללא דיון בוועדת השימור.
3. גרם המדרגות – יש להסדיר את גרם המדרגות מול הוועדה המקומית/רשות הרישוי, וכן לתאם את פרטיו בתיאום יועץ השימור.





סעיף 4 – העברת הדיון בתכניות בינוי במרקם לשימור ללא מבנה לשימור לשלב ההיתר.

מקרים שבהם מדובר בתכנית בינוי הנמצאת בתחום מרקם לשימור, אך אינה כוללת מבנה המוגדר לשימור, מוצע לאפשר את העברת הדיון בנושא השימור לשלב הבקשה להיתר. זאת, בכפוף לכך שבמסגרת התכנית לא קיימים מבנים, אלמנטים או ערכים שימוריים המחייבים בחינה מוקדמת, ובכפוף לאישור מהנדס המועצה, בהיוועצות עם יועץ השימור. מהלך זה יאפשר לייעל את ההליך התכנוני ולמנוע בחינה כפולה הן בשלב הבינוי והן בשלב הבקשה להיתר.

החלטה:

לאשר את העברת הדיון בתכניות בינוי במרקם לשימור לשלב הבקשה להיתר, בכפוף לכך שלא קיימים בתחום התכנית מבנים, אלמנטים או ערכים שימוריים המחייבים בחינה מוקדמת, ובכפוף לאישור מהנדס המועצה, בהיוועצות עם יועץ השימור.

עו"ד אלי אבוטבול
יו"ר ועדת שימור

אדריכל מרום סינואני
מהנדס המועצה

