



20/03/2025

ב' אדר תשפ"ה

### הנחיות לשימור זכרון יעקב

תכנית המתאר הכוללנית של זכרון יעקב קובעת יעד להכפלת היקף המגורים, בין היתר באמצעות ציפוף ועיבוי שכונות קיימות, תוך שמירה על צביונה של המושבה.

מושבה שנוסדה בשנת 1882 כמושבת איכרים חקלאית, בה המורשת התרבותית המקומית, החקלאות, גידול הגפנים, ייצור היין, המבנים ההיסטוריים והנוף הנשקף ממנה, הם חלק מהמאפיינים המעוגנים בזהותה ובמיתוגה.

מתוך כך, נדרש לאפשר את התפתחות המושבה ומימוש הזכויות בתוכה, יחד עם שימור המבנים המזוהים עם רוח המקום והמרקם הייחודי של זכרון יעקב.

מתוך תפיסה זו, נקבע, כי נוהל הגשה זה יחול:

- על כל מבנה או תוספת למבנה הממוקם במתחם 3 בכוללנית.
- על כל מבנה מוצע חדש שגובל במרחק של מתחת לשני מטרים או נצמד למבנה לשימור.
- על מבנה חדש ו/או תוספת למבנה, אתר, מתחם או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית, אדריכלית או ארכיאולוגית, הנכלל ברשימת השימור של המועצה המקומית זכרון יעקב ו/או מיועד לשימור על פי תכנית בניין עיר ו/או מסומן בתשריט בנספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית.
- מטרת הנוהל לייעל את תהליכי בדיקת התכנון, הן בשלב הכנת תכניות בניין עיר והן בשלב הרישוי.
- העברת כלל המסמכים על פי הנוהל תקצר את התהליך מול המועצה וכן מול וועדת השימור.



## ההגשה תעשה בשני שלבים

### שלב ראשון – הגשה מקדימה

שלב זה יבוצע :

בבקשה לרישוי – עם הגשת המידע המקדים

בבקשה לתכנית מפורטת – בשלב פרה רולינג (תכנון מקדים, לפני הגשת תכנית במערכת)

### לשלב זה נדרש להגיש מסמך מקדים ייעודי לנושא השימור הכולל:

| מספר | נושא                               | פירוט הנדרש לציין                                                                                                                                            |
|------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | מסלול<br>הבקשה                     | מסגרת הבקשה לרישוי או לחלופין במסגרת תכנית מפורטת.                                                                                                           |
| 2    | קטגוריית<br>השימור                 | דרגת שימור 1-2, דרגת שימור 2-3, מרקם לשימור.                                                                                                                 |
| 3    | מהות<br>הבקשה                      | פירוט מטרת הבקשה והשפעתה על המבנה ועל סביבתו.                                                                                                                |
| 4    | הצהרת<br>משמעות<br>ושייך<br>נרטיבי | הצהרה על הערכים הראויים לשימור, בהתבסס על תכנית המתאר הכוללנית של זכרון יעקב<br>הצהרה על הנרטיבים שהמתחם/מבנה משתייך אליהם, בהתבסס על תוכנית המתאר הכוללנית. |
| 5    | מפה מצבית<br>(קנ"מ<br>1:250)       | סימון בצבע של קווי הבניין והעמדת המבנה. הכוללת גם את כל העצים הבוגרים בסביבת המגרש והסמוכים לו במרחק של מתחת לשני מטרים מגבולו.                              |
| 6    | סקר מצב<br>קיים                    | מצב קיים ע"פ היתר בתוקף, זכויות, תוכניות בתוקף, תוכנית מדידה (במידה ואין מאחת הבקשות הישנות).                                                                |
| 7    | תצלומים<br>מקיפים                  | תמונות עדכניות של המבנה ושל סביבתו, כולל הצמחייה הקיימת.                                                                                                     |
| 8    | תכניות<br>אדריכליות                | המחשת התכנון המוצע – תוכניות/חתיכים/חזיתות, בליווי סקיצות, סכמות והדמיות על מנת להעביר את הרעיון ואת היקפי הבניה המבוקשים.                                   |

<sup>1</sup> פירוט והסבר לגבי הסעיף מופיע בעמוד הבא



הסבר לסעיף מס' 4- הצהרת משמעות ושייך נרטיבי;

תכנית המתאר של זכרון יעקב מכירה ברב שכבתיות ההיסטורית של היישוב לכן הגדירה ארבעה נרטיבים מרכזיים (קווי עלילה) המשקפים את רב הפנים התרבותי, החברתי והמרחבי של המקום –

1. מושבת האיכרים

2. קהילות וקיבוץ גלויות

3. הבראה ונופש

4. המאבק והביטחון לרבות מחתרת ניל"י

בהתאם לכך, מבוצעת חלוקה של מרקמים, מתחמים ואתרים ברחבי היישוב, כאשר כל אחד מהם מזוהה עם הנרטיב ההיסטורי הרלוונטי לו, ונקבעות הנחיות שימור ספציפיות המותאמות למאפיינים הפיזיים, הערכיים והנרטיביים של כל זיקה מקומית.

**לאחר העברת החומרים ותוך פרק זמן של 21 ימי עבודה תועבר התייחסות המועצה לבקשה.**

בנוסף ייתכן וידרש כבר בשלב זה הכנת תיק תיעוד מקדים כהכנה לפגישה נוספת לתיאום.

**הבקשה תבחן במסגרת דיון בוועדה ממינת של המועצה המקומית/ יועץ השימור של המועצה יוצאו הנחיות שימור להמשך התכנון.**

אם היו בקשות לשינויים או תיאום אחר יתכן ותתבקש עוד ישיבה/סבב תיקונים לפני הגשה מלאה.

**שלב שני – הגשה מלאה**

שלב זה יבוצע :

בבקשה לרישוי – עם הגשת הבקשה במערכת

בבקשה לתכנית מפורטת – בשלב תנאי סף במערכת

פירוט המסמכים הנדרשים להגשה לוועדה לשימור, הינו על פי מסלול הבקשה (רישוי או תכנית מפורטת) ולפי קטגוריות שימור להלן:

1. מבנים/מתחמים בדרגות שימור 1-2 ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית.
2. מבנים/מתחמים בדרגות שימור 3-4 ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית.
3. מבנים/מתחמים שאינם מופיעים ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית אך נמצאים בתחום מרקם לשימור של תכנית המתאר הכוללנית.

| מספר                                                                                                                                            | נושא                    | פירוט                                                                                                                              | דרגת שימור 1-2 |          | דרגת שימור 3-4 |          | מרקם שימור |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------------|----------|------------|----------|
|                                                                                                                                                 |                         |                                                                                                                                    | רישוי          | ת.מפורטת | רישוי          | ת.מפורטת | רישוי      | ת.מפורטת |
| 1                                                                                                                                               | המשך למסמך המקדים       | הסבר קצר (בליווי תמונות, סקיצות, סכמות וכו') כיצד השימור/תוספת/שינוי מחזקים את הערכים והנרטיבים שזוהו, או לפחות אינם מחלישים אותם. | ✓              | ✓        | ✓              | ✓        | ✓          | ✓        |
| יש לתת דגש על היבטים פיזיים כגון שימור חזית, פתיחות, פרופורציות כלפי החלל הציבורי, מבטים מהחלל הציבורי אל הפרטי, שימושים, יחס פרטי/ציבורי וכו'. |                         |                                                                                                                                    |                |          |                |          |            |          |
| 2                                                                                                                                               | תיק תיעוד (מקדים + מלא) | תיק תיעוד מקדים + תיק תיעוד מלא.<br>(במידת הצורך השלמת סקר ראשוני)                                                                 | ✓              | ✓        |                |          |            |          |
| תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון.                                                                                                      |                         |                                                                                                                                    |                |          |                |          |            |          |
| בבקשה להיתר הריסה חלקי או מלא של מבנה/אתר/מרקם לשימור, יש להכין תיק תיעוד מלא.                                                                  |                         |                                                                                                                                    |                |          |                |          |            |          |
| הוועדה רשאית לדרוש תיק תיעוד מלא גם עבור בקשות אחרות בכל שלב.                                                                                   |                         |                                                                                                                                    |                |          |                |          |            |          |
| למועצה המקומית תהיה זכות לפרסום מלא או חלקי של תיקי התיעוד שהתקבלו.                                                                             |                         |                                                                                                                                    |                |          |                |          |            |          |
| 3                                                                                                                                               | תכניות אדריכליות        | המחשת התכנון המוצע – תוכניות/חתיכים/חזיתות, בליווי סקיצות, סכמות והדמיות.                                                          | ✓              | ✓        | ✓              | ✓        | ✓          | ✓        |



|                                                                                                                                                         |   |   |   |   |   |                                                                                                                                |                       |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---|
| ✓                                                                                                                                                       | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | תוכניות/חתך/חזית הבנייה המבוקשת, משולבת בחתך/חזית הרחוב והמבנים הסמוכים (לפחות מבנה אחד מכל צד), בקנ"מ 1:200.                  |                       |   |
|                                                                                                                                                         |   |   | ✓ |   | ✓ | תוכניות/חתכים/חזיתות בקנ"מ 1:100, עם פירוט ישן/חדש, ציון אלמנטים לשימור/לסילוק/לתיקון.                                         |                       |   |
|                                                                                                                                                         |   |   | ✓ |   | ✓ | סוגי גמר, גוונים.                                                                                                              |                       |   |
|                                                                                                                                                         |   |   | ✓ |   | ✓ | הפניות לפרטי בנייה.                                                                                                            |                       |   |
|                                                                                                                                                         | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | פריסת גדרות ואלמנטים טכניים נדרשים.                                                                                            |                       |   |
| ✓                                                                                                                                                       | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | הצגת מיצוי מלוא זכויות הבנייה - לפי התכנית המפורטת בבקשה לרישוי או על פי הכוללנית בבקשה לתב"ע (גם בבקשות הכוללות בנייה חלקית). |                       |   |
|                                                                                                                                                         |   |   |   | ✓ | ✓ | הדמיה תלת ממדית של הבנייה המבוקשת, משולבת בצילום עדכני של סביבת המגרש.                                                         | הדמיה תלת-ממדית       | 4 |
| ההדמיה תכלול את המבנה לשימור, התוספת המבוקשת והפרטים העיצוביים העקרוניים יש להגיש לפחות שני מבטים מהרחובות הגובלים. וכן לכלול לפחות מבנה אחד מכל כיוון. |   |   |   |   |   |                                                                                                                                |                       |   |
|                                                                                                                                                         |   |   | ✓ |   | ✓ | פירוט חומרים וגמרים: אבן, פתחים, כרכובים, גגות וכו'. פרטים בקנ"מ 1:10 להצגת מרכיבים משמעותיים.                                 | פרטי בנייה            | 5 |
|                                                                                                                                                         |   |   | ✓ |   | ✓ | תכנון מערכות מיזוג אוויר, פינוי אשפה, ארונות תשתית וכו'.                                                                       | פתרונות למערכות המבנה | 6 |
|                                                                                                                                                         |   |   |   | ✓ | ✓ | חוות דעת של מהנדס קונסטרוקציה המתמחה בשימור מבנים.                                                                             | חוות דעת קונסטרוקטור  | 7 |
| ✓                                                                                                                                                       | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | פרוט והצגה של כל העצים הבוגרים הקיימים במסגרת תחום הבקשה הכולל את המבנה/מתחם ואת הסביבה המידית במרחק של כ - 2 מטרים.           | עצים בוגרים           | 8 |
| פרוט והצגה של תוספת של עצים במגרש בעיקר לחזית רחוב ושיפור הצללה.                                                                                        |   |   |   |   |   |                                                                                                                                |                       |   |
| העצים הבוגרים מהווים חלק מאופי המושבה ו"רוח המקום". יש חשיבות עליונה בשימורם.                                                                           |   |   |   |   |   |                                                                                                                                |                       |   |
| כל הבקשות יתייחסו לעצים הבוגרים ולשימורם.                                                                                                               |   |   |   |   |   |                                                                                                                                |                       |   |



בסמכות הוועדה הממיינת / יועץ השימור של המועצה לדרוש השלמת מסמכים מתוך הנוהל הנ"ל, כולם או חלקם, וכן להחליט כי יש לדון בבקשה בוועדה לשימור.  
בהתאם להחלטת הוועדה לשימור בנושא ועדה ממיינת – דיון 3/19 סעיף ו(2) מיום 24.7.19.

### התכנסות וועדת שימור

1. הוועדה מרוכזת ע"י אדריכל המתמחה בתחום השימור.
2. הוועדה מתכנסת בתדירות של אחת לחודשיים.
3. כשבוע לפני הוועדה מופץ סדר יום.
4. בקשה שלא תועבר לעיון עד שלושה שבועות לפני מועד הוועדה לא תעלה לדיון.
5. מועדי הוועדה יופיעו באתר המועצה תחת אגף הנדסה.

בכבוד רב,

|                     |         |               |      |                |    |
|---------------------|---------|---------------|------|----------------|----|
| אלי                 | אבוטבול | רות           | ברנס | קרן לוי        | בז |
| ראש                 | המועצה  | מהנדסת המועצה |      | אדריכלית מועצה |    |
| ויו"ר הוועדה לשימור |         |               |      |                |    |

מצ"ב תבנית מצגת שאותה יש למלא לצורך בדיקה ושיבוץ לדיון. המצגת תועבר לאגף הנדסה ותוצג בדיון בוועדת השימור.

קישורים:

תבנית מתאר כללנית מס' 353-0440131 – הוראות, תשריט, נספח שימור ותשריט שימור;

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000420855/310>

תיק תיעוד;

[https://www.gov.il/he/pages/guidelines\\_preservation\\_doc](https://www.gov.il/he/pages/guidelines_preservation_doc)