



## ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 01-2025 – יום ראשון 19/01/2024 יט' טבת תשפ"ה

### סדר יום לישיבה

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' ברק טפר – יועץ שימור  
אדר' גיא שחר – המועצה לשימור אתרים מחוז חיפה  
אינג' מנדי שפיגלר – מהנדס הוועדה המקומית יישובי הברון

#### מוזמנים:

בעלי עניין ואנשי מקצוע בהתאם לבקשות שעל סדר היום.





**רשימת הנושאים:**

סעיף	נושא	כתובת	גוש/חלקה	בעלי ענין	מתכנן
1	<b>תב"ע מקומית</b> <b>353-1302959</b> (בסמכות מקומית) תוספת יחידות דיור וחדרי הארחה, בנוסף למבנה קיים	המייסדים 37	11301/50	דמו מערכות תצוגה בע"מ	ורדית פז
2	<b>תב"ע מקומית</b> (בסמכות מחוזית) <b>353-1188481</b> שינוי יעוד, תוספת קומה, זכויות בניה, בניה בקו 0, הריסה וביטול הפקעה.	המייסדים 68	11303/15	ר.מ. הברון ייזום והשקעות בע"מ	אוסנת אולצוור טאו
3	<b>בקשה להיתר</b>	הרצל 64	11303/45,80	אלי נ.בניה והשקעות	חופית למאש
4	<b>בקשה להיתר - תכנית</b> שינויים מהיתר מס 2021107	היין 11	11303/16	אריה לונדין	דראושה דאהר
5	<b>נוהל הגשה לוועדת שימור</b>				





**סעיף 1 – בבקשה לאישור תוכנית מפורטת ברח' המייסדים 37 גוש 11301 חלקה 50**

**כתובת:** המייסדים 37  
**גוש/ חלקה:** 11301/50  
**דרגת שימור:** מבנה לשימור דרגה 1 על גבי מתחם לינארי לשימור – רחוב הברושים"  
**מבקשים ובעלי הנכס:** דמו מערכות תצוגה בע"מ  
**עורך הבקשה להיתר:** אד' ורדית פז

**תיאור הבקשה:**

תוספת יחידות דיור כך שניתן יהי לבנות 4 יחידות למגורים ועוד 8 יח"ד לחדרי הארחה בנוסף למבנה קיים. תוספת שטחים עיקריים, בהתאם לתוכנית מתאר בהפקדה עד ל 85% משטח המגרש

**רקע:**

חצר משפחת רביב (רייבשטיין) נמצאת על המדרחוב ממול לבריכת בנימין ובית אהרונסון. בלב השימור של המושבה. היא מהחצרות הראשונות של המושבה ולמרות שעברה שינויים ועדכונים על פי הצורך, הזמן והשימוש עדיין פועם בה "רוח המקום". חצר פרטית שבעבר הייתה חקלאית, השייכת לנרטיב האיכרים והמשמשת לצרכי מסחר ותיירות כפי שקראה התוכנית שימור של זכרון יעקב ש/12ג.

צפונית לשד' ניל"י – קו המעבר לתחום השימוש המעורב, בניגוד ל"מגורים מיוחד" דרומית לו. לב ליבה של תוכנית השימור.

על מגרש מבנה לשימור דרגה 1 – מבנה האורוות (1.5.14) ומבנה נוסף, המזרחי, לטיפול מיוחד או לפי רשימות השימור של זכרון, דרגה 2-3.

כעט מבוקשת תוכנית המאפשרת הריסה של המבנה לשימור, שינויי קווי בניין כך שניתן לחפור מקצה לקצה, תוספות יחידות וזכויות ושימור של המבנה המזרחי.

נספח הבינוי מראה 4 יחידות, ככול הנראה לשימוש מגורים בלבד, תוך מיקה מוחלטת של כל הקיים וביטול החצר הפרטית בשימוש מסחרי/תיירותי/עסקי. נראה גם מרתף חניה ללא פתרון נראה לגישה למרתף זה.

סעיף השימור המוצע מבטל את תוכנית ש/12ג ומציע מנגנון "התייעצות" עתידי לא מוגדר תוך צמצום הדרישות מנספח השימור.



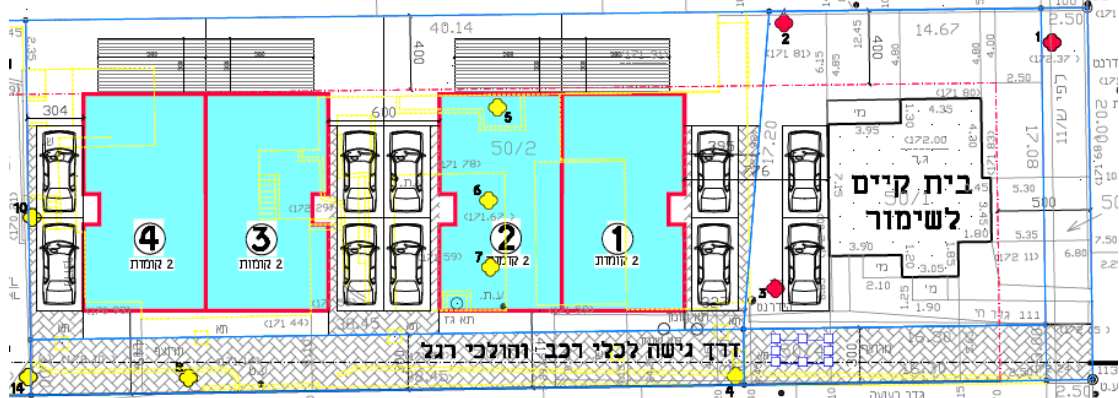
**לקראת דיון**

- בנוסף לבקשה להריסה של מבנה לשימור, הבקשה מעלה נושא עקרוני לדיון, במיוחד לאור הקריאה לציפוף של תוכנית המתאר הכוללנית.





- נושא חצרות האיכרים, על רחוב המייסדים, הוא המדרחוב של זכרון יעקב וליבה של המושבה. מדרחוב זכרון אינו "רק" רחוב לשימור, הוא מתחם שלם הכולל את החצרות. למעשה החצרות הן החיים והייחוד של מרקם השימור של זכרון יעקב. חצרות פרטיות בשימוש מסחרי/תיירותי/עסקי, הניזונות מרחוב המייסדים ולרוב גם בנפרד האחת מהשנייה. חלק מהפעילות מתרחש על המדרחוב אך הפעילות המסיבית מתרחשת דווקא בחצרות - בארים, מסעדות, מועדונים, חצרות מסחר וחנויות... זה הסוד של זכרון וזה הטיול/גילוי שתייר עושה במתחם המושבה.
- עפ"י נספח הבינוי, בקשה זו מפקיעה חצר זו לטובת 4 מבני מגורים פרטיים. היא מציעה הרס ישיר של מבנה לשימור, חפירה ועקירה של כל הנוף, השמדת החצר וכל שימוש עתידי ציבורי בחצר זו.



- דרומית לשדרות ניל"י אולי היה ניתן לוותר על חצר כזו, כפי שאומנם נעשה, אולם במיקום הנוכחי, אישור כזה יעקר בפועל את כל תוכנית השימור של זכרון יעקב ממטרתה, אופייה ו"רוח המקום" שלה.
- אישור של תוכנית כזו יהווה תקדים מסוכן להשטחת המדרחוב לציר לינארי דקיק, ללא גב תיירותי/מסחרי, ללא עומק ועניין. ציר דומה לקיים דרומית לשדרות ניל"י, ציר עם מעט עניין אסתטי, מעט "שימור" אך ללא כוח משיכה.
- נרטיב המושבה - חצרות האיכרים – תוכנית המתאר קוראת להעצים את הנרטיבים השונים של המושבה. הנרטיב במגרש זה הוא חצר האיכרים. יש דוגמאות אחרות במושבה להעצמה כזו. אך במקרה זה מבוקש למחוק את המבנה, החצר, הנוף והנרטיב. לעומת זה מבוקש לשמר את המבנה המזרחי, שתיק התיעוד לא מצא בו ערך רב לשימור, מבנה שהוא נטע זר במושבה. אומנם המבנה ראוי לטיפול מיוחד ואף לשימור אך לא כעלה תאנה של ההרס המוחלט של ערך החלקה.

**המלצה:**

בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית יש ברכה בתוספת יחידות דיור, צימרים ושטחים עיקריים אך יש לתכנן כך שלא יעקרו את ערכי השימור של המושבה, הנרטיבים והתוכניות השימור כפי שהתגבשו במשך השנים. התוכנית המוגשת אינה תואמת, באופן קיצוני, את המושבה זכרון יעקב. לפיכך,

**התנגדות חד משמעית:**

1. התנגדות להריסה של מבנה לשימור
2. התנגדות להוצאת תחום החצר הפרטית משימוש ציבורי עתידי תיירותי/עסקי/מסחרי.
3. התנגדות לתוכנית בנוי - המציעה בנוי המאפשר שימוש אחד – מגורים פרטיים. לא ניתן פתרון לגישה לחללי תת הקרקע לא ניתן פתרון ל-8 צימרים מבוקשים, או לחניה הדרושה להם.
4. התנגדות לשינוי של קווי בניין כך שלא ניתן לתכנן חצר פנימית
5. התנגדות לחפירה עד קו מגרש אפס כך שלא נראה כל אפשרות לצמחיה בעלת נוף משמעותי.
6. התנגדות לסעיף השימור המוצע המחליף את ש/12 ג' ללא כל פתרון מוצע ובנוסף, מצמצם דרישות מנספח שימור עתידי.





החלטה: הוועדה סבורה שאין להרוס מבנה לשימור בדרגה 1, הבקשה אינה מאושרת.

**סעיף 2 – בקשה לתכנית מפורטת ברח' המייסדים 68, גוש 11303 חלקה 15**

כתובת: המייסדים 68

גוש/ חלקה: 113032/15

דרגת שימור: דרגה 1

על גבי מתחם לינארי לשימור – רחוב המייסדים

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

עורך הבקשה להיתר: אדר' אוסנת אולצוור, טאו אדריכלות

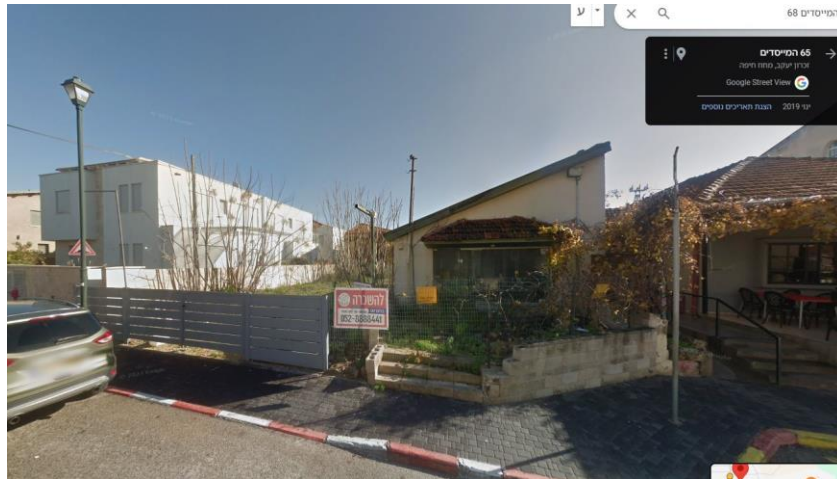
**תיאור הבקשה:**

מבוקש לאישור תב"ע מקומית לשינוי יעוד, תוספת מבנה לחזית, תוספת קומה וזכויות בניה, הריסה מבנה לשימור, ביטול הפקעת שטח לטובת חניה ושינוי קווי בניין.

**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 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 מבנה זה ולבנות מבנה חדש בקווי בניין אפס לרחוב ולשתי החלקות הגובלות מצפון ודרום, תוספת קומה, תוספת זכויות בניה וביטול הפקעות. הקלות בתקני חניה בגלל מגבלות שימור.





הבקשה כוללת הקלות

לקראת דיון:

– דרגה 1 – המבנה המבוקש להריסה מוגדר דרגה 1 כלומר:

דרגות שימור מבנים – זכרון יעקב	
מבנים חשובים מאד להיסטוריה של המושבה. מבני ציבור, מבנים פרטיים בעלי ערך מיוחד – היסטורי, נופי, אדריכלי.	דרגה 1
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.	דרישות שימור
נדרש תיק תיעוד מפורט כולל ניתוח שלבי בנייה במבנה.	

בנוסף, המבנה נמצא על רחוב המייסדים "מרחב לינארי לשימור המייסדים" ותוכנית מתאר קובעת את המאפיינים המשמעותיים לשימור (בין השאר), להלן ציטוט מתוך נספח השימור:

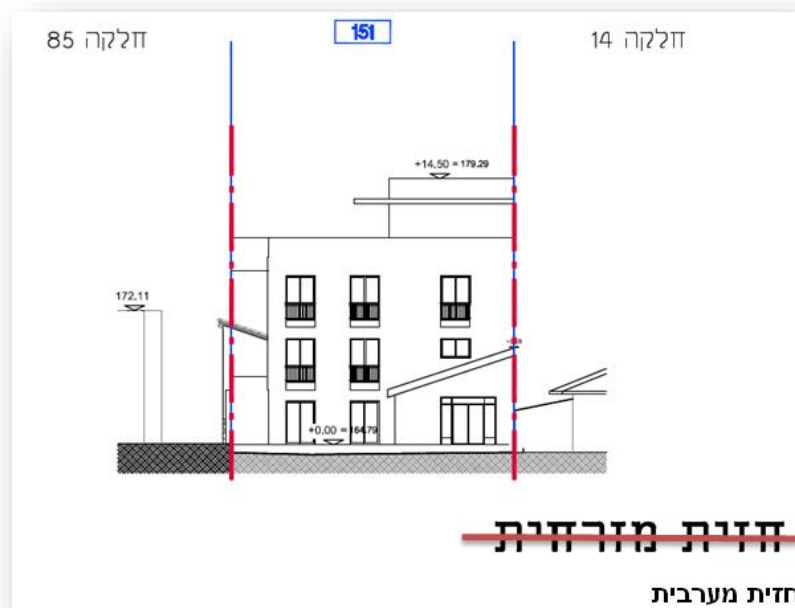
- חזית בת קומה אחת (בהתאם למצב דהיום).
- קיימת נראות של החצר לצד קווי הבניין הצידיים
- מוצע כי במידה ותותר בנייה בעומק המגרש, יש לדאוג לכך שהיא לא תהא גבוהה יותר מגובה המבנה כלפי הרחוב, תורחק ממנו, תשמור על קווי הבניין הצידיים הקיימים ותוסתר מהרחוב באמצעות צמחייה.
- מכיל מבני החצר האותנטיים חשובים היסטורית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

– נרטיב בתוכנית מתאר נרטיב האיכרים הוכר והוכרז. 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 היא מחיקת הזיכרון ומחיקת "מחוז תרבות" כלומר קשר פיזי בין נרטיב ייחודי לזכרון יעקב למקום.





- **הריסה** - בקשת הריסת מבנה מקורי מראשוני המבנים בזכרון יעקב משנת 1888, העתיק ביותר בחלקה ובחזית רחוב המייסדים היא בניגוד לדרישת שימור דרגה 1, 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. שיחזור חזית חלקי ומודבק אינו שימור.
- **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 בנראות, בגובה ונפח המבנה ובעיצוב הכולל.
- **יחוד בהעמדה** - ההעמדה המקורית משנת 1888 של המבנים במגרש זה ייחודי ובכניסה למבנים ודומה לו רק בית אהרונסון. במושבה, מבני עזר היסטוריים נבנו בעומק החלקות. בחלקה זו מבנה העזר נבנה בחזית החלקה. הריסה ובניית המבנה החדש 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

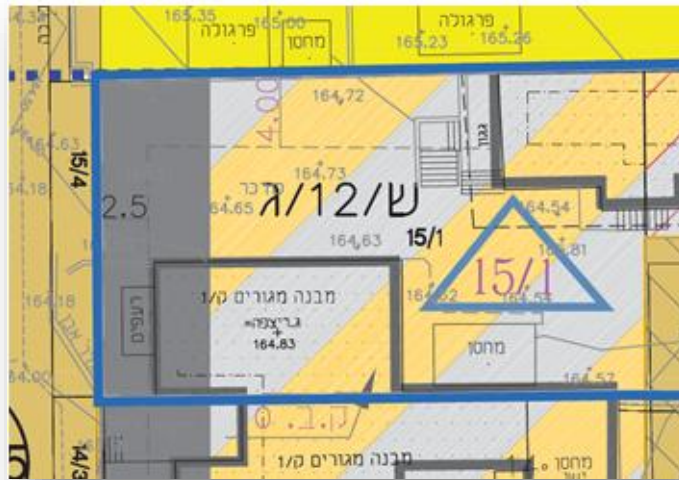


- **קו אפס לחזית וביטול הפקעה** – תכנונית ש/12/ג הרחיבה את המדרכה הצרה מאוד בחלק זה. התוכנית מבקשת לבטל זאת ולבנות ממש עד קו המדרכה ומעבר לקו מהבנים ברחוב. החלקה נמצאת בחלק של שימוש מסחרי/מלונאות ורק אחרי החלקה הזו מתחיל שימוש מגורים. מכאן שגם המדרכה צריכה להיות מתאימה





לשימוש מסחרי/מלונאות כלומר רחבה כפי ש/12/ג קבעה (כ-5 מטרים מקו קדמי).



- חניה מבוקשים 20-21 חדרי אירוח נוספים במרכז המושבה הסובלת מחוסר חניה חמור. מבוקשת הקלה בתקן חניה בגלל מגבלות שימור אך הבקשה היא להריסה של מבנה דרגה 1 לשימור. כמובן שאם חלילה ייהרס ניתן יהיה לבנות חניה תת קרקעית ולעמוד בתקן הדרוש.
- אין חשיפה של המבנה הפנימי לשימור לרחוב המייסדים כפי שדורשת תוכנית השימור. ראה נספח שימור "יש חשיבות לחלקים הניצפים לחלל הציבורי".
- חפירה לקו אפס בחזיתות מערבית ותחת כל המבנה החדש, מסכנת את השכנים ומעקרת כל אפשרות לצמחיה משמעותית הנותנת צל, כדוגמת השדרה המדרחוב וחלום השדרוג שלה.
- עיצוב לא תואם ש/12/ג לתוכנית המוגשת אין נספח פרטים כפי שכתוב בסעיף 6.1.3
- התוכנית מוותרת/מתעלמת משטח מלונאות מאושר בחלק המזרחי. מיקום זה פחות רגיש בנושאי שימור ומאפשר גמישות בתכנון, בנפח ובמספר קומות.

#### המלצה :

- לא לאשר
- אין לאשר הריסה, קו בנין אפס לחזית ושכנים מצפון ודרום, בניית שלוש קומות על חזית רחוב המייסדים. מאחר ופעולות אלה יגרמו לעיקור כל כוונות ומאמצי תוכניות השימור של זכרון יעקב.
- התכנית יכולה להוות תקדים לכל המבנים במתחם לינארי לשימור המייסדים כלומר המדרחוב עצמו. תקדים כזה מעמיד באור אחר את כל מאמצי השימור וההשקעות של עשרים השנים האחרונות.
- לדיון - האם תוספת של 20-21 חדרי אירוח הוא הציפוף אליו מכוונת תוכנית מתאר?
- יש להעלות לדיון בוועדת שימור אפשרות לשלוש קומות בחלק הפנימי שלה חלקה
- וכן דרישה גורפת של הדמיה ברוב ביחד עם השכנים וכן נראות מהמדרחוב לכל התוכניות המוגשות על גבי חלקות המכילות מבנים לשימור ועל מבנים על מתחמים לינאריים לשימור.

#### החלטה :

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת המתכננת.







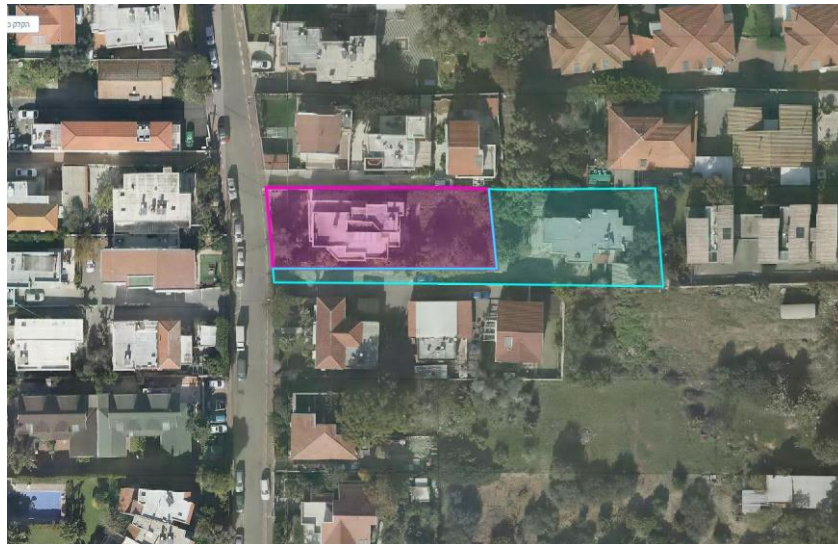
**סעיף 3- בקשה להיתר ברוח' הרצל 64 , גוש 11303 חלקה 45, 80**

**כתובת:** הרצל 64  
**גוש/ חלקה:** 11303/45+80  
**דרגת שימור:** מתחם לשימור  
**מבקשים ובעלי הנכס:** אלי נ.בניה והשקעות  
**עורך הבקשה להיתר:** חופית למאש

**תיאור הבקשה:** הריסת 2 מבנים והקמת 6 יח"ד ב-3 מבנים הכוללים בריכות שחייה.

### הבקשה כוללת הקלות

**רקע:** המגרש כולל שתי חלקות, החלקה המזרחית 0.857 דונם והחלקה המערבית 0.796 דונם, ובכל חלקה קיים מבנה. מבוקש לאחד חלקות והקמת שש יחידות בשלושה מבנה ושתי בריכות בחזית המזרחית והמערבית.



### לקראת דיון:

לאחר בדיקת התוכניות שהוגשו וסיור בשטח בתאריך 16.12.204 להלן חוות הדעת. למרות שהמבנים עצמם אינם לשימור, המגרשים נמצאים במתחם מס' 3 לשימור על פי תוכנית מתאר כוללנית.

להלן ההוראות מנספח השימור לתוכנית מתאר כוללנית למתחם מס' 3: <sup>1</sup>

<sup>1</sup> ראה בנספח השימור לתוכנית מתאר כוללנית עמוד 121





הוראות שימור למרקם :



בשטח המסומן כמרקם לשימור (בתשריט מופיע כאתר/מתחם לשימור) בתשריט מצב מוצע מרקם ובנספח השימור בתכנית זו יחולו ההוראות הבאות :



1. לא יתאפשר איחוד מגרשים.
2. לא יותר קו בניין אפס בגבול צדי ובגבול קדמי של מגרש.
3. מבני אבן וגדרות אבן בקדמת המגרש או בעומקו - ישומרו, גמר הגדר יהיה בהתאם לגמר הגדר המקורי/הגדרות המקוריות באותו אזור/רחוב.
4. קיר גדר בנוי בגבול חזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על גובה 60 ס"מ.
5. לא תורשה הקמת קומת עמודים.
6. גובה מבני מגורים בקדמת המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על שתי קומות.
7. במגרשים בהם ניתן להוסיף מבנים מעבר למבנה קדמי בחזית המגרש, תותר בנייה בעורף המגרש עד 3 קומות, במנותק מהבניין שבחזית הרחוב, במרווח שלא יקטן מ-6 מטר ממנו.
8. כל תכנית מפורטת או בקשה להיתר בתחום המרקם לשימור תובא לדיון בוועדת השימור המקומית. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה קבלת התייחסות ועדת השימור המקומית

בסיוור במקום נראה שהחלקות כוללות עצים בוגרים וגדרות היסטוריות בעומקן.

חוסרים במסמכי ההגשה :

1. תוכנית מצב קיים + תמונות הכוללת :
  - a. צמחיה – צילום, מיקום, סוג וגיל.
  - b. גדרות – מיקום, גובה, שיטת הבניה וצילום מצב קיים
2. חזיתות וחתכים המציגים גם את השכנים ברחוב הרצל. כדי להבין את השתלבות בסביבה.
3. כני"ל לגבי תוכניות
4. פריסת גדרות כולל מגרש מימין ומשמאל לחזית לרחוב הרצל וכולל צמחיה קיימת ומוצעת
5. סימון שתילת עצים 'רחבי מופע' בתוכנית פיתוח. לפחות 3 עצים<sup>2</sup> בחזית מגרש ומיקום עצים וצמחיה בשאר התוכנית. שים לב לעץ זית ותיק בחזית המגרש.

בעיות בתוכנית ההגשה :

1. הוגשה גדר חזית לרחוב גבוהה מהנדרש
2. אין התייחסות לגדר אבן היסטורית בעומק המגרש
3. מבנה אמצעי (ממזרח למבנה בחזית הרחוב) במרחק 4 מטר בניגוד לדרישה למרחק מינימלי של 6 מטרים עפ"י תוכנית המתאר.

המלצה :

1. תוכנית מתאר קוראת לאפשר 3 קומות בעומק המגרש, כלומר למעט המבנה בחזית הרחוב שדרוש שיהיה של שתי קומות בלבד.
2. בגלל שיפוע הקרקע מומלץ חפירת מרתף/חניית תת קרקעיות. מאחר והורסים את כל המבנים וחופרים את כל השטח זו ההזדמנות היחידה לאפשר שטחים תת קרקעיים אלו. כך שיתאפשר שטח לגינון ועצים שתואם את האופי המבוקש של השכונה, וגם חניית רכב במקום מאתגר וצפוף זה, שעוד יצטופף יותר.

<sup>2</sup> חסר מקור לדרישה





3. תוכנית מתאר קוראת גם לעיבוי זכויות מתון באזורים אלו. מומלץ לתכנן למיצוי כל זכויות האפשריות כבר בשלב זה כדי להראות את ההשתלבות במרקם המתחם לשימור, גם אם לא מעוניינים לממש את כולן עכשיו.
4. עיצוב חזיתות, פרטים וגדרות הנראים מהרחוב מומלץ מאוד לצטט או לפחות לשאוב השראה מפרטים דומים ברחוב כדי להעצים את "רוח המקום" ומשמעות המתחם.
5. מומלץ מאוד עיצוב שונה בין המבנה הפונה לחזית הרחוב ובין המבנים הפנימיים כדי להבחין, ברוח המרקם כולו, בין הבית הקדמי ובין החצר והמבנים בחצרות האחוריים "מבני המשק". עיצוב אשר יעצים את המרקם כולו.

לבסוף,

תוכנית המתאר הכירה במתחם כולו כחלק מ"נרטיב המושבה" (ראה עמוד 95 בנספח השימור) וברוח זו גם קבעה מדיניות והנחיות לשימור.

כאשר מדובר בהריסה מלאה, כריתה של כל הצמחיה, חפירה של כל שטח הקרקע הטבעית ובנייה של שני מגרשים, למעשה איחודם, יש לשים לב כיצד הבניה החדשה מעצימה, או לכל הפחות משתלבת, במרקם הקיים ותורמת ל"נרטיב המושבה". זו שאלה שיש בה רכיב פיזי, אותו ניתן לבדוק בקלות יחסית, ורכיב "לא מוחשי" ועליו מבוקש מאוד, אולי אפילו נדרש, לענות בפסקה קצרה, סכמה, דימוי או כל אמצעי אחר המתייחס למאפייני המתחם/מרקם ו/או הנרטיב, המעביר את הרעיון בבסיס התכנון.

תזכורת לנושא השימור :

ערכי המתחם הראויים לשימור מתבטאים במאפיינים הפיזיים של המרקם :

- במרחב - מרווחים, גודל מגרשים, רוחב כבישים וכד'
- במסה - צפיפות, נפח, גובה, פרטים וכד'
- בשפת רחוב – שערים, גדרות, פרטי ריהוט רחוב, מערכות טכניות וכד'
- בצמחיה – הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי.
- בעיצוב – גודל חלונות, עמודים, פרטי בניין וכד'

אפשר להשתמש במאפיינים אלו או באחרים על מנת להעביר את רעיון התוכנית המוצעת להשתלבות ולעמידה בדרישות העולות מנספח השימור של תוכנית מתאר 353-0440131

החלטה:

הבקשה אושרה, תוך הטמעת דרישת גובה גדר ושתיילת עצים בוגרים בחזית הרחוב.

יש לציין כי הוחלט לאשר את הבקשה לאור הנסיבות המיוחדות, בעבר התקבלה החלטה במליאת הוועדה, בישיבה מס' 763 לאשר את הבקשה בתנאים, שהרי ללא נסיבות אלו יתכן והחלטה הייתה אחרת.



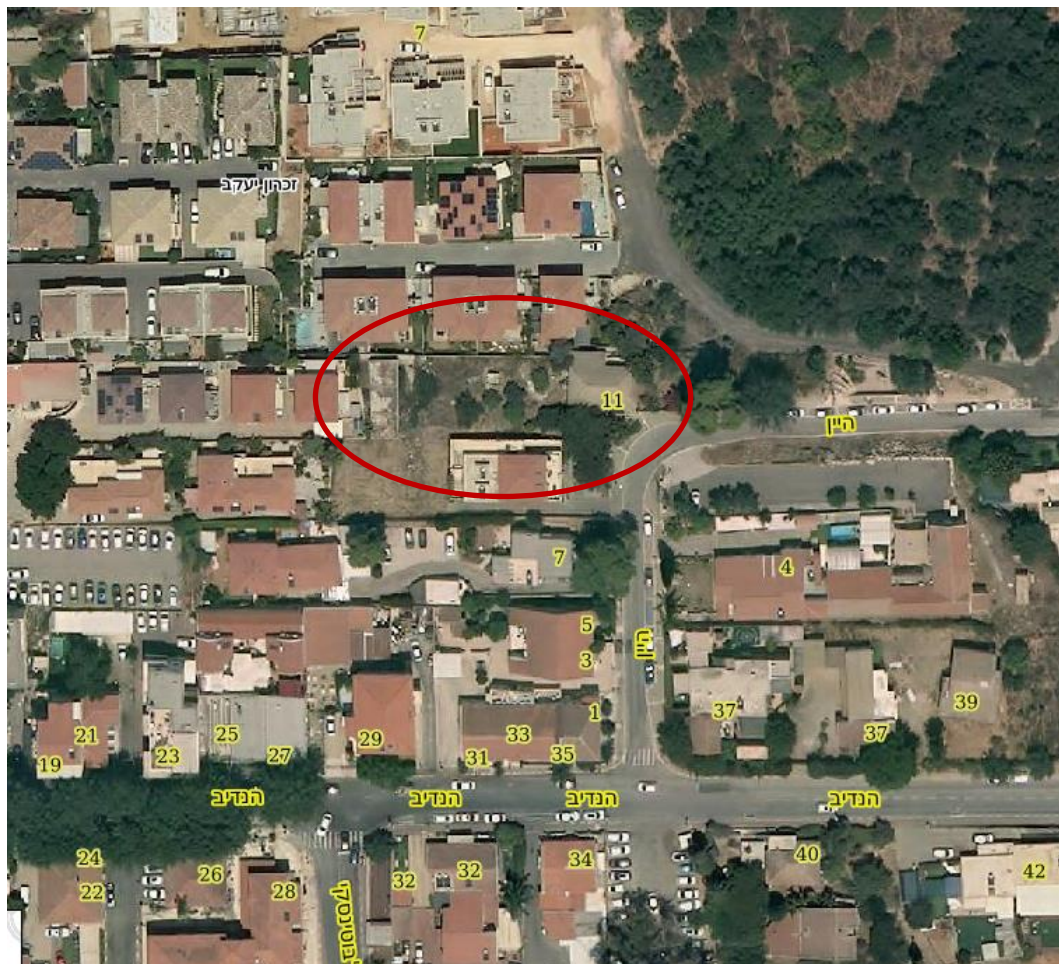


סעיף 4- בקשה להיתר ברח' היין 11, גוש 11303 חלקה 16

כתובת: היין 11  
גוש/ חלקה: 11303/16  
דרגת שימור: מבנים לשימור דרגה 1  
מבקשים ובעלי הנכס: אריה לונדין  
עורך הבקשה להיתר: דראושה דאהר

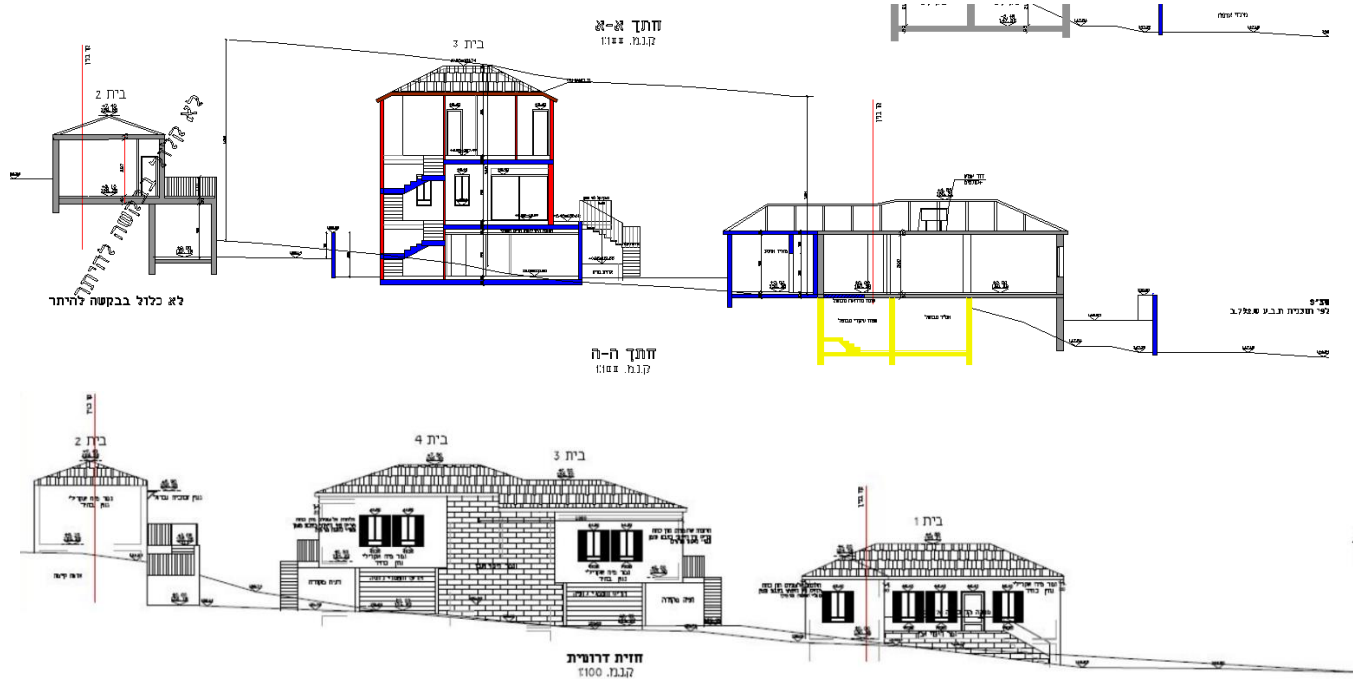
תיאור הבקשה: תכנית שינויים מהיתר מס 2021107 ביטול בית דו משפחתי (3+4) לחד משפחתי ותוספת קומה שלישית בנוסף במבנה המזרחי שינוי מיקום ממ"ד מקומת מרתף לקומת כניסה.

רקע: חלקה בשטח 1052מ"ר, התכנית החלה במקום: 12/ש, 792/ש מיקום המגרש בעיקול של רחוב היין בסמוך למרכז המושבה, המבנים הוכרוזו לשימור מחמיר. הבקשה מתייחסת למבנה המזרחי, מבנה לשימור- בית מס' 1 בהיתר, מוצע להצמיד ממ"ד למבנה הקיים, ומבנה מס' 3 מוצע ביטול דו משפחתי לחד משפחתי ועליה לקומה שלישית.





איור עליון חתך מוצע איור תחתון חתך מהיתר מס 2021107



**לקראת דיון:**

- הצמדת ממ"ד למבנה לשימור, יש ליצור הבדלה בחזות בין מבנה לשימור למבנה החדש.
- עליה לגובה של מבנה חד משפחתי מס' 3, תוספת קומה שלישת וחסומת נצפות מבנה מס' 2 לשימור.





דיון בוועדת שימור שנערכה לחלקה ב- 04.22 בהיתר 2021107

**דרגת שימור:** מבנים לשימור דרגה 1

**תיאור הבקשה:** שימור, תוספות בניה, הקמת 2 יח"ד במבנה דו קומתי

**רקע:**

חלקה בשטח 1052 מ"ר,  
התכנית החלה במקום: ש/12, ג/792/ב  
מיקום המגרש בעיקול של רחוב היין בסמוך למרכז המושבה, המבנים הוכרו לשימור מחמיר.  
הבקשה מתייחסת למבנה הקדמי כמבנה לשימור וכן למבנה האחורי, ומציעה תוספות לשניהם.  
בין המבנה הקדמי לאחורי, בשטח הפנוי, מוצע להקים מבנה חדש דו משפחתי בשתי קומות.  
עיצוב החזיתות לפי רוח ש/12.  
זכויות בנייה: סה"כ בניה כולל שטחי שרות 580 מ"ר  
**בקשה כוללת הקלות:** הקלה במסי יח"ד (מ3 ל-4)

**החלטות קודמות:**

תכנית מוצעת למגרש זה נדונה בוועדת שימור בתאריך 12/07/2021 לחלץ החלטות שהתקבלו:  
**המבנים לשימור בחלקה הינם בדרגת שימור 1 ע"פ רשימת שימור של המועצה – דרגת השימור הגבוהה ביותר הדורשת שמירה על המבנה כפי שהוא ללא כל שינויים ותוספות, שמירה על חזיתות, פתחים, גגות ואלמנטים מיוחדים. פרטי התחברות לבניה חדשה חייבים להיות מתואמים לאופי ולגובה הבניה הקיימת.**  
מבנה מזרחי מסומן בנספח השימור של תוכנית המתאר.  
- הוועדה מתנגדת לתוספת קומה למבנה המזרחי הקיים. מוצע לנייד זכויות בניה למבנה החדש המוצע ממערב למבנה לשימור.  
"קוביית" הממ"ד בחזית הדרומית לא שייכת למבנה ונדרשים בחינה ותכנון מחדש של החזית, הגג וכד".  
מבחינה של התכנית לא ברור האם יושמו החלטות אלו, מה סטטוס התכנית ועל מה מתבססת הבקשה להיתר הנדון?  
לאחר השלמת הפרטים הנ"ל תבחן הבקשה בשנית בוועדת שימור.

**התייחסות יועצת שימור:**

המבנה האחורי הינו חשוב ביותר לשימור מבחינה היסטורית, האם הוגש תיק תיעוד?  
בתוך המבנה קיימים ציורי קיר, האם וכיצד משמרים אותם? לא ברור האם נעשים שינויים פנימיים במבנה מלבד שיפור מיגון. במהלך הביצוע יש לערב מהנדס שימור מבנים.

**החלטה:**

המתכנן הבהיר כי הבקשה להיתר הנדון מתבססת על תכנית מאושרת החלה במקום ובקשות להקלה, מאחר ומוגשת במקביל לבקשה להיתר תכנית להגדלת זכויות בניה במגרש (מלבד שינוי משצ"פ לשפ"פ), נדרש להגיש לוועדה נספח בינוי המראה את הבינוי המלא המבוקש במגרש זה בטרם אישור הבקשה להיתר.

בהליך הוצאת היתר הבניה תדרוש המועצה חו"ד מהנדס שימור + פרטי ביצוע של הבניה החדשה בצמוד למבנים לשימור.

החלטה:  
הבקשה אושרה.





**סעיף 5 – חידוש נוהל הגשה לועדת שימור**

החלטה:  
חברי הוועדה יעבירו את התייחסותם.

עו"ד אלי אבוטבול  
יו"ר ועדת שימור

אדריכלית רות ברנס  
מהנדסת המועצה

