



ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 02-2025 – יום ראשון 23/03/2025 כ"ג באדר ה'תשפ"ה

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 מועצה
אדר' ברק טפר – יועץ שימור
אדר' גיא שחר – 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	מתכנן
1	אישור תיק תיעוד	המייסדים 35	11301/52	ניצן ברזילי	מאיר אפשטיין
2	תב"ע בסמכות מקומית 353-1302959 תדפיס הוראות 8, תשריט 2. נספח בינוי.	המייסדים 37- חצר רביב	11301/50	דמו מערכות תצוגה בע"מ	ורדית פז
3	נוהל הגשה לוועדת שימור				



סעיף 1 – בקשה לאישור תיק תיעוד ברח' המייסדים 35 גוש 11301 חלקה 52

כתובת: המייסדים 35

גוש/ חלקה: 11301/52

דרגת שימור: מבנה לשימור דרגה 1

מבקשים ובעלי הנכס: ניצן ברזילי/ ברונשטיין

עורך הבקשה להיתר: אדריכל מאיר אפשטיין

תיאור הבקשה:

אישור תיק התיעוד. כחלק מהדרישות של מבנים לשימור בדרגה 1, מבנים חשובים מאוד להיסטוריה של המושבה. בעלי ערך מיוחד – היסטורי, נופי, אדריכלי נדרש תיק תיעוד מפורט.



3

רקע:

על פי רשימת השימור של המועצה דרגת השימור הינה 1. בחלקה קיים מבנה אחד, חד קומתי, עם גג רעפים, גדר בנויה אבן וגדר בנויה משולבת מילואות עץ. בית משפחת ברונשטיין, הוקם כחלק ממערך תכנון הבתים ברחוב המייסדים, רחוב היסטורי וראשי של זכרון יעקב.

החלטה:

תיק התיעוד אושר.

סעיף 2 – בקשה 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:

בנספח הבינוי החדש מוצע תוספת יחידות דיור כך שניתן יהיה לבנות 4 יחידות למגורים ועוד 2 יח"ד לחדרי הארחה בנוסף למבני השימור הקיימים, המבנה המזרחי ומבנה האורוות. בנוסף מבוקש תוספת שטחים בהתאם לתוכנית מתאר בהפקדה עד ל 85% משטח המגרש.

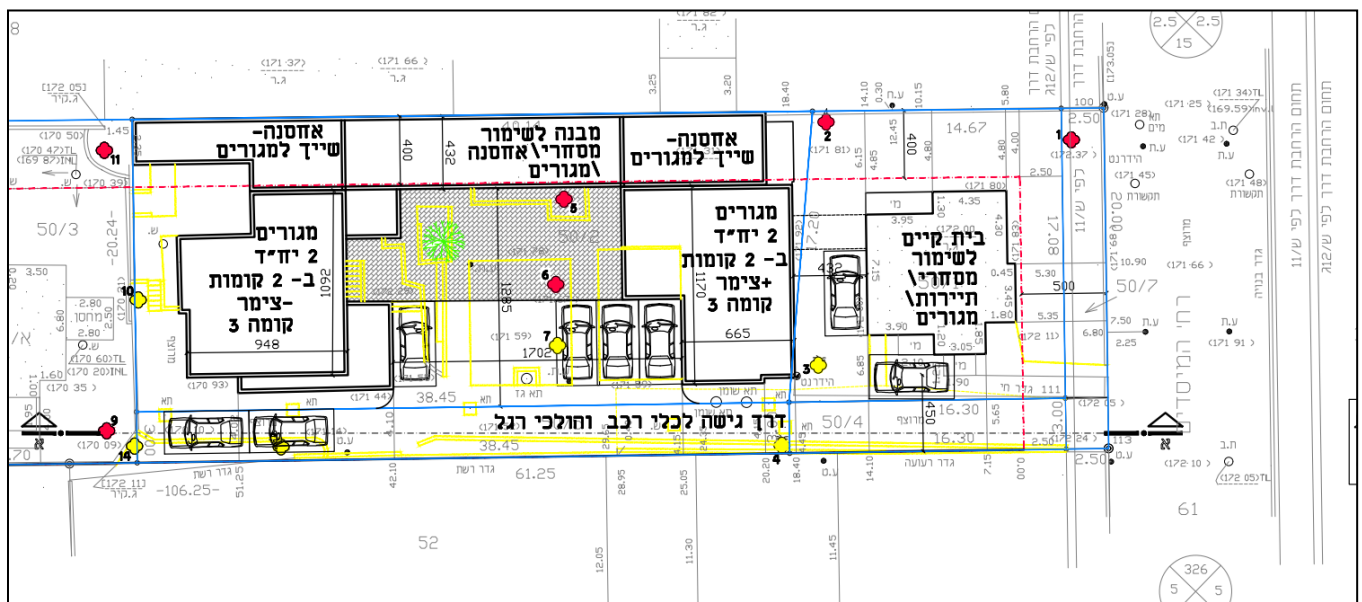
(יש לציין שאין הלימה בין הוראות התכנית לנספח הבינוי בנושא מס' חדרי הארחה, יש לתקן בהתאם לבינוי המוצג או לחלופין להראות יישום בבינוי המוצג כולל פתרונות חנייה).

כמו כן בתאריך 19.01.26 נדונה הבקשה בוועדת שימור ונדחתה, כעת מוגש נספח בינוי חדש המציעה שימור של המבנה המזרחי, מבנה האורוות והחצר.

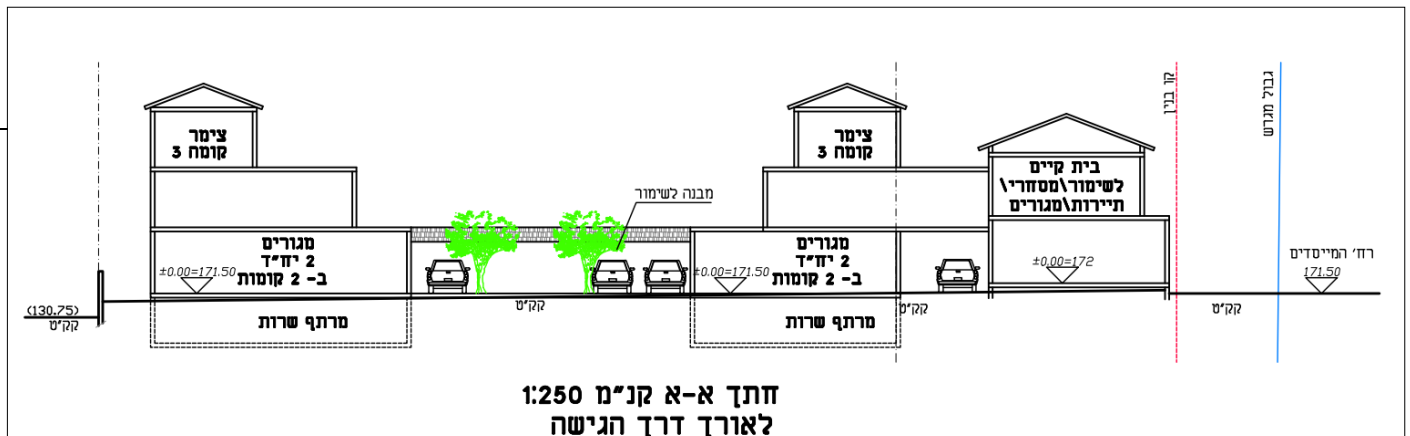
רקע:

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/12/ג. 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 3-2.

כעת מוגשת תכנית בינוי הנותנת ביטוי לשימור, ומוסיפה יחידות וזכויות.



נספח הבינוי המוצע:



לקראת דיון

- נרטיב המושבה - חצרות האיכרים - תוכנית המתאר קוראת להעצים את הנרטיבים השונים של המושבה. הנרטיב במגרש זה הוא חצר האיכרים.
- 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 החדש שהוגש, בקשה זו שומרת על החצר הפנימית, העצים ומבני השימור. ומוסיפה 4 יח"ד מגורים, ו-2 צימרים לאורך גבולות החצר בקומות.

המלצה:

בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית יש ברכה בתוספת יחידות דיור, מסחר ותיירות. ויש לתכננם כך שישתלבו וישמרו על ערכי השימור של המושבה, הנרטיבים ותוכניות השימור כפי שהתגבשו במשך השנים. בהתאם לכך יש צורך בגישה מאזנת שתבטיח את השימור לצד התפתחות.

להלן המלצות שיש להטמיע במסגרת ההגשה

1. מעברים – נדרש מעבר פתוח של 5 מטרים לרחוב, מניעת חסימות פיזיות וויזואליות בין החצר ובין רחוב המייסדים.
2. שטח חצר פתוחה – לפחות 40% משטח המגרש, מתוכם מינימום 150 מ"ר חצר מרכזיות בפרופורציות הדומות לקיים.
3. עצים – ע"פ תיק התייעוד יש עצים ותיקים מתחילת היישוב. יש חשיבות בלשמרם ומניעת חפירה שתסכן אותם.
4. שטח בנייה חדש – ע"פ זכויות הבנייה במקום, וללא פגיעה בחלל המרכזי של החצר.
5. גובה מבנים – עד שתי קומות עם אפשרות לתוספת קומה בנסיגה, כך שלא תראה מהחצר ובתנאי שגובה הכללי של המבנה לא יעלה, באף נקודה מעל גובה מגדל המים ההיסטורי ובכפוף לאישור וועדת שימור.
6. יש לציין שבחתיים אין ציון של גבהים.
7. מרתף – בתוך קווי בניין ובלי לסכן צמחיה ומבנים היסטוריים.
8. חניה – מומלץ תת קרקעי.
9. חומרי בנייה – אבן מקומית, טיח מינרלי, רעפים – ללא חיפויים מודרניים.
10. פרטים מחייבים – תוספת בנייה והתאמתן לשפה האדריכלית המסורתית ובהתאם לפרטים המחייבים בש/12/ג.
10. שימוש – במבנה האורות ו/או בחזית הקדמית מומלץ לשלב מגורים ומסחר ותיירות.



17.03.2025

שימור ופיתוח חצר רחוב המייסדים 37 – זכרון יעקב

1. מבוא והצהרת משמעות

חצר רחוב המייסדים 37 היא חלק ממערך החצרות ההיסטוריות של זכרון יעקב, שהוקמו במאה ה-19. החצר משמרת את דפוסי ההתיישבות החקלאית של מושבות הברון רוטשילד ומשמשת עדות לקשרים הפיזיים של המושבה הראשונה לתשתיותיה ולחיי קהילה פעילים לאורך שש דורות רציפות.

מטרת מסמך זה היא להגדיר עקרונות שימור ופיתוח שיאפשרו את המשך קיומה כמרחב היסטורי-קהילתי, תוך ניצול מושכל של זכויות הבנייה.

2. הערכים לשימור

ערך היסטורי ואדריכלי

המבנה והחצר משקפים את התכנון העירוני המקורי של מושבות העלייה הראשונה. החזיתות, שנבנו באבן מקומית, טיח מינרלי וגגות רעפים, מהוות מדבך מרכזי באופייה של החצר ודורשות שימור קפדני. המבנה הצפוני מיועד לשימור עם אפשרות לשימוש מסחרי-תיירותי, בעוד שהחזיתות המזרחיות, הנצפות מהמדרחוב, משמרות את המרקם האורבני של הרחוב. החצר כוללת עצי פרי ותיקים מראשית המושבה, שיש לשמרם כחלק מהנוף הטבעי.

ערך מרחבי ותפקודי

החצר מקיימת זרימה טבעית בין הרחוב לשטחה הפנימי, תוך שמירה על יחסי הגודל בין המבנים הקיימים. פתחים ומעברים משמשים חיבורים אורבניים משמעותיים שיש להמשיך ולתחזק.

ערך קהילתי וחברתי

לאורך השנים החצר הייתה מוקד קהילתי פעיל, וככזו יש לשמר את אופייה הפתוח, תוך שילוב מגורים, מסחר ותיירות. החצר נמצאת בקרבה לאתרי מורשת סמוכים, ובהם בית אהרונסון ומגדל המים, וחיוזק קשר זה הינו נדבך חשוב בשימור.

3. מדיניות לפיתוח מודע שימור

בבסיס מדיניות הפיתוח, המודעת לייחודיות והרגישות של חצר זו, וככול הנראה של כלל החצרות במדרחוב זכרון יעקב, עומד ההיגיון של החמרת הדרישות מצד אחד ומתן ההקלות אפשריות מצד שני, במטרה ליצור איזון אופטימלי בין ערכי השימור לבין פיתוח הנכס.

מצד אחד, ההחמרות נדרשות כדי להגן על המורשת ההיסטורית, האדריכלית והקהילתית של החצר, ולמנוע פגיעה בערכי השימור ונוף התרבות שלה ושל המבנים המקוריים, בהתאם למדיניות השימור המקומית והארצית.

מצד שני, כדי לאפשר צמיחה והתחדשות, ניתן לתמוך באישור הקלות נקודתיות, כגון גמישות בעיצוב הפנים, תוספת קומה בנסיגה, והקלות בתקני חניה, כך שבעלי הנכס יוכלו לממש את זכויות הבנייה תוך התאמה לרוח המקום.

גישה מאזנת זו מבטיחה שימור קפדני לצד פיתוח בר-קיימא, תוך יצירת השתלבות עדינה של שימושים מודרניים בנוף אורבני היסטורי, תוך שמירה על "רוח המקום" הייחודית.



3. עקרונות מרכזיים לשימור ופיתוח

לפחות 40% מהמגרש יישארו שטח מתוח. מתוכם מינימום 150 מ"ר בחצר. אין לבנות במרכז החצר, אלא רק בהיקף המגרש. תוספות בנייה של עד 200 מ"ר (עפ"י זכויות קיימות בנכס) תותרנה בהתאמה לפרופורציות ההיסטוריות, תוך הקפדה על גובה מבנים ניצפה מהחצר של עד שתי קומות ושימוש בחומרים מסורתיים (אבן מקומית, טיח מינרלי, רעפים, ריצוף אבן טבעית). נדרשת נגישות ישירה בין הרחוב לחצר, תוך מניעת מחסומים אטומים. שילוב החצר במסלולי תיירות יבטיח את המשך קיומה כמרחב ציבורי-פרטי פתוח.

4. הנחיות לפיתוח התומכות בחיזוק הערכים לשימור כפי שזוהו –

1. גישה פתוחה לחצר

יש להבטיח גישה פתוחה ברוחב מינימלי של 5 מטרים מקו המגרש ועד המבנה, תוך מניעת חסימות פיזיות המנתקות את החצר מהרחוב. מבנים חדשים יוקמו לאורך גבולות החצר בלבד, תוך אפשרות לקו בנייה אפס בחזית הדרומית, בכפוף ליצירת מעבר פתוח, כולל ויזואלי, לעומק החצר מהמדרחוב ובאישור ועדת השימור.

2. הבית הקדמי (חזיתות לשימור בלבד)

- יש לשמר את חזיתות המבנה הקדמי הפונות לרחוב. חל איסור על שינויים משמעותיים בגובה או בפרופורציות החלונות והדלתות, בחזיתות אלו.
- ניתן לבצע התאמות פנימיות, כל עוד אינן פוגעות בקווי המבנה החיצוניים.
- חזית מערבית ניתנת לשינוי ופרוק
- ניתן להיצמד לחזית מערבית בבניה חדשה כך שיראה ההבדל בין המבנה והתוספת.

3. הבית ההיסטורי בחצר (שימור מלא)

- יישמר בשלמותו, כולל חומרי הבנייה המקוריים.
- ייאסרו תוספות שיחרגו מהפרופורציות ההיסטוריות של המבנה.
- ניתן לשקם חלקים הרוסים או בלויים, בתיאום עם ועדת השימור.

4. שימור מרחבי החצר (מרחב פתוח מוגן)

- יש לשמר לפחות 40% משטח המגרש כשטח פתוח (מינימום 150 מ"ר)
- אין לבנות מבנים קבועים במרכז החצר.
- כל שינויים יתבצעו תוך שמירה על אופייה ההיסטורי, לרבות שימוש בריצוף טבעי וצמחייה מקומית.

5. גובה מבנים

אין להגביה מבנים לשימור מעבר למפלס העליון של מגדל המים, אשר ייותר כנקודת הגובה הדומיננטית בלבד ההיסטורי של המושבה.

6. חומרים

אין לעשות שימוש בבטון מוחלק, זכוכית מודרנית או חיפויים שאינם הולמים את הסביבה.



7. חניה

תותר חניה תת-קרקעית במרתף בעומק של עד שתי קומות, תוך שמירה על קווי הבניין וללא פגיעה במבנים ההיסטוריים. מומלץ לשלב מעלית רכבים או מערכת שינוע חניה אוטומטית לשיפור הנגישות ולמניעת הפרעה נופית.

חניה עילית תותר באופן מוגבל, בתנאי שאינה גלויה מהמדרחוב גם בעומק החצר, תוך שילובה בתכנון המתחם והעדפת חניה מקורה כחלק מהמבנים. עקב דרישות השימור, ניתן לשקול הקלות בתקני החניה בכפוף לאישור הרשות המקומית וועדת השימור.

4.1 סיכום ההנחיות הבנייה והשימור

תנאים ואיסורים	רכיב בנייה
נדרש מעבר פתוח של 5 מטרים לרחוב - מניעת חסימות ויזואליות בין החצר ובין רחוב המייסדים	מעברים
לפחות 40% משטח המגרש, מתוכם מינימום 150 מ"ר חצר מרכזיות בפרופורציות הדומות לקיים	שטח חצר פתוח
עפ"י תיק התיעוד יש עצים ותיקים מתחילת היישוב. יש חשובות גדולה לשמרם. מניעת חפירה שתסכן אותם.	עצים
כ- 200 מ"ר, הכל עפ"י זכויות הבניה במקום, ללא פגיעה בחלל המרכזי של החצר	שטח בנייה חדש
עד שתי קומות, עם אפשרות לתוספת קומה בנסיגה, כך שלא תראה מהחצר ובתנאי שגובה הכללי של המבנה לא יעלה, באף נקודה מעל גובה מגדל המים ההיסטורי ובכפוף לאישור וועדת שימור	גובה מבנים
עד שתי קומות בתוך קווי בניין ובלי לסכן צמחיה ומבנים היסטוריים	מרתף
מומלץ חניה תת-קרקעית בהתאם לסעיף החניה	חניה
אבן מקומית, טיח מינרלי, רעפים – ללא חיפויים מודרניים	חומרי בנייה
תוספות בנייה והתאמתן לשפה האדריכלית המסורתית ובהתאם לפרטים המחייבים בש/12.	פרטים מחייבים
מומלץ לשלב מגורים מסחר ותיירות במבנה האורות ו/או בחזית הקדמית.	שימוש



5. דגש על חיזוק הקשרים למרחב הציבורי ולמבנים סמוכים

קשר לבית אהרונסון

- שילוב מידע היסטורי כגון שילוט והסבר על החיים בחצר בתקופת ניליי תוך התמקדות בנרטיב שונה וייחודי למתיישבי זכרון יעקב, אשר עשו להציג זווית שונה מהנרטיב ההיסטורי המקובל.
- המלצה לשילוב מסלול תיירותי המחבר בין האתרים.

קשר למגדל המים

- מגדל המים שנבנה בשנת 1898 היה גורם מרכזי בפיתוח תשתיות המושבה
- יצירת מסלול תיירותי המדגיש את הקשר בין תשתיות המים והחקלאות של המושבה.
- שילוט היסטורי המדגיש את חשיבות המגדל וחיבורו לחצרות ההיסטוריות.

קשר למדרחוב

- שמירה על פתיחות ונגישות מבוקרת בין המדרחוב לחצר, תוך מניעת הפרדות מלאכותיות.

6. דגש על עירוב שימושים לחיזוק ערך השימור

חצר רביב היא חלק מרצף של חצרות היסטוריות לאורך רחוב המייסדים. עירוב שימושים יסייע לשמר את אופיי המדרחוב והחצר. ניתן לשלב:

- מגורים מותאמים – מומלץ לשלב יחידות דיור קטנות, תוך שמירה על חלל החצר כמרחב פתוח, בדומה לשימוש היסטורי של החצר
- מסחר מותאם למורשת – בית אוכל, גלריות, חנויות אמנות, בתי מלאכה מסורתיים, חנויות יין ומוצרי חקלאות מקומית.
- פעילות קהילתית ותיירותית – מרחבים משולבים לספורט, תצוגות היסטוריות ואירועים קהילתיים. המדגיש את הנרטיב הייחודי של **המשכיות שש דורות בחצר**. יתכן והמקום היחיד בארץ.

7. סיכום – שילוב שימור ופיתוח

חצר רחוב המייסדים 37 בזכרון יעקב היא נכס מורשתי בעל ערך רב, הן בהיבט ההיסטורי הרחב של המושבה ושל מדינת ישראל, והן כנכס משפחתי ייחודי, המתקיים ופועל מזה שישה דורות רצופים. החצר, אשר נבנתה כחלק ממערך ההתיישבות הראשוני של זכרון יעקב, משמרת באופן יוצא דופן את דפוסי החיים האופייניים למושבות הברון רוטשילד, את השפה האדריכלית המקומית, ואת הקשרים הפיזיים והרעיוניים שבין המבנים, החצר הפנימית והמרחב הציבורי. תפקודה הרציף לאורך הדורות מאיר ומעיד על חשיבותה כדבך משמעותי בהתפתחות היישוב, ועל היותה מרחב **קהילתי-משפחתי** חיוני, שיש להבטיח את המשך קיומו תוך שמירה על שלמותו האדריכלית והתפקודית.

בהתאם לכך, נדרשת גישה מאזנת בין צורכי השימור לבין אפשרויות הפיתוח, אשר תבטיח את שימור אופייה של החצר לצד יכולתה להמשיך ולהתקיים כ**מרחב חי ומתחדש**. ההתערבות התכנונית חייבת להיעשות תוך כיבוד המרקם ההיסטורי והאורבני הקיים, ותוך חיזוק החיבורים שבין החצר לבין הרחוב - מדרחוב המייסדים, בית אהרונסון ומגדל המים ההיסטורי, באופן השומר על הקשר שבין המתחם לבין מוקדי המורשת הסובבים אותו

בהתאם לכך גובשה מדיניות שימור המחזקת את הערכים המזוהים וכך גם נוסחו ההנחיות האופרטיביות המקיימות את המדיניות. מדיניות זו מבוססת על איזון בין החמרת דרישות השימור, שמטרתן למנוע פגיעה במורשת ההיסטורית, האדריכלית והקהילתית, לבין מתן הקלות נקודתיות, המאפשרות לחצר המייסדים 37 להמשיך ולהתקיים כמרחב קהילתי, מסחרי ותיירותי אינטגרטיבי, תוך שימור רב-שכבתי של ערכי המקום ושימור הנרטיב ההתפתחותי - משפחתי הייחודי לחצר זו.

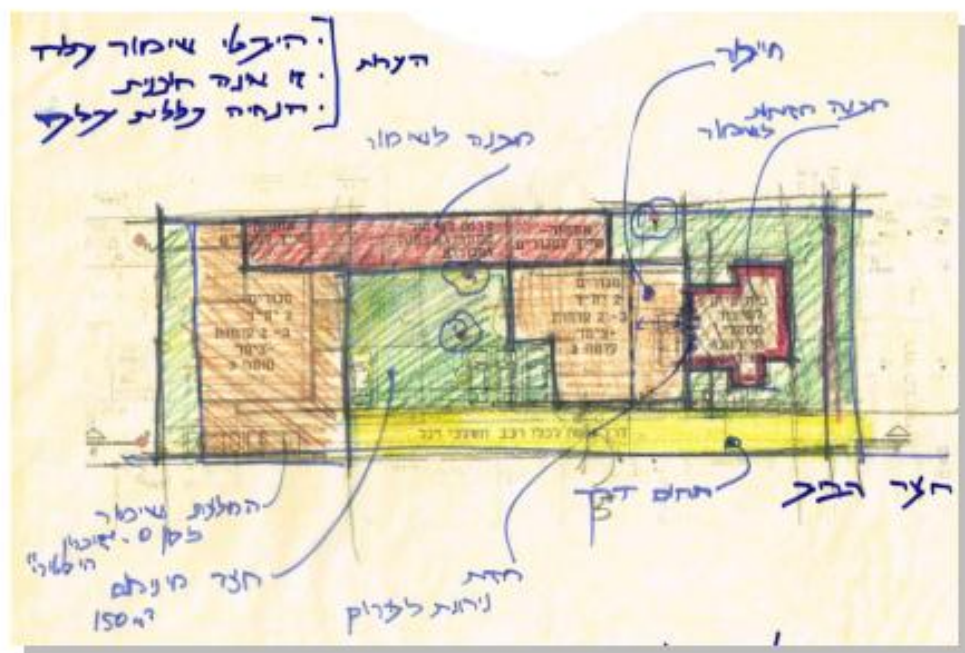


Barak Tepper – Architecture & Conservation

ברק טפר – אדריכלות ושימור

נספח

הסקיצה המצורפת נועדה להבהרת ההנחיות הכתובות בלבד.
במקרה של סתירה בין הסקיצה לבין ההנחיות המילוליות, המלל הוא הקובע.
הסקיצה אינה מהווה תכנית או הצעה לתכנית, ותכליתיה היא לספק הבהרה ויזואלית בלבד להנחיות
השימור והפיתוח.



החלטה:

הוראות התב"ע יעגנו את נספח הבינוי – שימור החצר הפנימית, דירוג המבנים המוצעים, העצים והמבנים לשימור.

גובה הבינוי עד 9.5 מ', 2 קומות + עליית גג. ובתנאי שגובהו הכללי של המבנה לא יעלה מעל גובה מגדל המים ההיסטורי.

החצר הפנימית – החלל המרכזי ישמר ללא כל פגיעה.

חנייה בתחום המגרש לפי תקן החנייה התקף של זכרון יעקב.

היקפי הבנייה והשימושים יקבעו בכפוף לפתרונות חניה בתחום המגרש.

חניה תת קרקעית תהיה במכפיל וללא רמפה. תוך שמירה על בתי הגידול של העצים הקיימים.

השימוש במבנה לשימור בדופן הצפוני יהיה באוריינטציה ציבורית/מסחרית.

ומסמכי התכנית יועברו לעיון והערות המועצה עם הגשתה.



סעיף 3-נוהל הגשה לוועדת שימור

החלטה:

הנחיות לשימור זכרון יעקב אושרו. (מצורפות בנספח)

אדר' רות ברנס

עו"ד אלי אבוטבול

מהנדסת המועצה

ראש המועצה
יו"ר ועדת שימור



20/03/2025

כ' אדר תשפ"ה

הנחיות לשימור זכרון יעקב

תכנית המתאר הכוללת 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:

13

- 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 הבקשה	מסגרת הבקשה לרישוי או לחלופין במסגרת תכנית מפורטת.
2	קטגוריית השימור	דרגת שימור 1-2, דרגת שימור 2-3, מרקם לשימור.
3	מהות הבקשה	פירוט מטרת הבקשה והשפעתה על המבנה ועל סביבתו.
14	הצהרת משמעות ושייוך נרטיבי ¹	הצהרה על הערכים הראויים לשימור, בהתבסס על תכנית המתאר הכוללנית של זכרון יעקב הצהרה על הנרטיבים שהמתחם/מבנה משתייך אליהם, בהתבסס על תוכנית המתאר הכוללנית.
5	מפה מצבית (קנ"מ 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 קיים	מצב קיים ע"פ היתר בתוקף, זכויות, תוכניות בתוקף, תוכנית מדידה (במידה ואין מאחת הבקשות הישנות).
7	תצלומים מקיפים	תמונות עדכניות של המבנה ושל סביבתו, כולל הצמחייה הקיימת.
8	תכניות אדריכליות	המחשת התכנון המוצע – תוכניות/חתיכים/חזיתות, בליווי סקיצות, סכמות והדמיות על מנת להעביר את הרעיון ואת היקפי הבניה המבוקשים.

¹ פירוט והסבר לגבי הסעיף מופיע בעמוד הבא



הסבר לסעיף מס' 4- הצהרת משמעות ושייוך 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	
			ת.מפורטת	רישוי	ת.מפורטת	רישוי	ת.מפורטת	רישוי
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.	✓	✓				
		(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/חתיכים/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).	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	הדמיה תלת-ממדית	הדמיה תלת ממדית של הבנייה המבוקשת, משולבת בצילום עדכני של סביבת המגרש.					✓	✓
		ההדמיה תכלול את המבנה לשימור, התוספת המבוקשת והפרטים העיצוביים העקרוניים יש להגיש לפחות שני מבטים מהרחובות הגובלים. וכן לכלול לפחות מבנה אחד מכל כיוון.						
5	פרטי בנייה	פירוט חומרים וגמרים: אבן, פתחים, כרכובים, גגות וכו'. פרטים בקנ"מ 1:10 להצגת מרכיבים משמעותיים.				✓		✓
6	פתרונות למערכות המבנה	תכנון מערכות מיזוג אוויר, פינוי אשפה, ארונות תשתית וכו'.				✓		✓
7	חוות דעת קונסטרוקטור	חוות דעת של מהנדס קונסטרוקציה המתמחה בשימור מבנים.					✓	✓
8	עצים בוגרים	פרוט והצגה של כל העצים הבוגרים הקיימים במסגרת תחום הבקשה הכולל את המבנה/מתחם ואת הסביבה המידית במרחק של כ- 2 מטרים.	✓	✓	✓	✓	✓	✓
		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 1(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,

18

אלי אבוטבול
ראש המועצה
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