



ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 01-2026 – יום ראשון 19/04/2026 ב באייר 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 אביגייל דולב – חברת מועצה, חברת ועדה
גב' רוני קניגשטיין – חבר מועצה, חבר ועדה

נציגים וסגל:

אדר' מרום סינואני – מהנדס 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

מוזמנים:

בעלי עניין ואנשי מקצוע בהתאם לבקשות שעל סדר היום.





רשימת הנושאים:

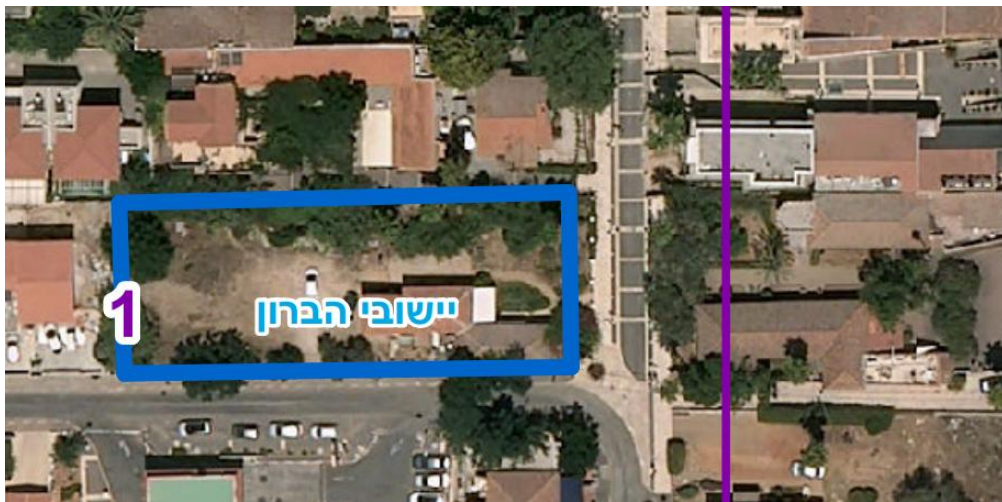
| סעיף | נושא | כתובת | גוש/חלקה | בעלי ענין | מתכנן |
|------|------------------------------|-------------|----------|---------------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | תב"ע 353-1511732 | המייסדים 35 | 11301/52 | ניצן ברזילי | אסנת אולצוור |
| 2 | בקשה להיתר (ללא מס' בקשה) | המייסדים 66 | 11303/14 | רוקי תמשס | זיו אריאוב |
| 3 | בקשה להיתר 10000544342-0 | הברושים 21 | 11302/13 | חיים בן דוסא | ליאורה הגן פיין |
| 4 | בקשה להיתר (ללא מס' בקשה) | המייסדים 38 | 11306/90 | חיה, אסתר, שושנה הלפריו, מור בללטי, אלהרר איתן | מור בללטי |



סעיף 1 – תכנית 1511732-353 (בסמכות מחוזית)

כתובת: המייסדים 35, פינת הרחובות המייסדים ושד' ניל"י.
גוש/ חלקה: 11301/52
דרגת שימור: דרגת שימור 1, ברשימת השימור אתר מס 74.
אתר מספר 1.5.13 בכוללנית. נרטיב המושבה בתי מגורים.

מבקשים ובעלי הנכס: ניצן ברזילי
עורך הבקשה: אסנת אולצוור



תיאור הבקשה:

התכנית מציעה תוספת זכויות, בהיקף כולל של 1608 מ"ר.
(1108 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-500 מתחת לכניסה הקובעת מ"ר).

שטח החלקה כ- 1.3 ד', כיום כולל המגרש מבנה לשימור וחצר פנימית, והבקשה מבקשת להגדיל את היקף הבינוי ולשנות את אופן ניצול המגרש לבינוי אינטנסיבי יותר. במסגרתו מוצעים:

- תוספת בנייה בצמוד למבנה לשימור בדרגה 1
- הקמת מבנה נוסף בעומק המגרש, כיחידה בנויה נפרדת, בתצורת מסה אחת, הכוללת 5 יחידות דיור וממוקמת בחצר הפנימי.

רקע:

הנכס ברחוב המייסדים 35 בזכרון יעקב הוא בית מייסדים מתועד לשימור בדרגה 1, המהווה חלק בלתי נפרד ממדרחוב המייסדים וממרכז ההיסטורי של המושבה, ומשמר טיפוס בינוי אופייני של מבנה חזיתי עם חצר פנימית בעומק המגרש.





עם זאת, מדובר במגרש פינתי ייחודי, המצוי במפגש בין מדרחוב המייסדים לבין רחוב ניל"י – ציר תנועת היסטורי – ועל כן דו – חזיתי, המחייב קריאה של המגרש כיחידה מרחבית אחת, שבה החצר הפנימית משמשת מנגנון מארגן ומתווך בין החזיתות. בנוסף, המגרש ממוקם מול בית אהרונסון ובנקודת כניסה היסטורית למושבה. חלק מציר ייצוגי בעל משמעות היסטורית מרחבית. מיקום זה מקנה לו נראות גבוהה ותפקיד הקשרי במערכת הכניסה למדרחוב ולמרכז ההיסטורי, ומחייב התייחסות תכנונית הרואה בו רכיב משמעותי ברצף המרחבי ולא מגרש עצמאי. שטח המגרש כ-1,300 מ"ר ובתחומו מבנה קיים לשימור, אשר כל תוספת נדרשת להתאים לאופיו ולערכיו. נספח הבינוי מציג:

- תוספת בנייה בצמוד למבנה לשימור.
- הקמת מבנה נוסף בעומק המגרש, כמסה בנויה אחת, נפרד מקווי המגרש ומהסביבה, המתפקד כמבנה בדיד וממלא את שטח החצר הפנימית.
- המבנה הנוסף מציג 5 יח"ד בשלוש קומות.
- תוספת שטחים 1608 מ"ר סה"כ (500 מתוכם מתחת לכניסה הקובעת) במקום בינוי כולל מאושר של כ-800 מ"ר.

הזכויות התקפות כבר מאפשרות מימוש בנייה משמעותית. התוכנית המוגשת מבקשת להגדילן באופן מהותי ולהכפיל את היקף הבינוי במגרש.

תמונות מתיק התיעוד;

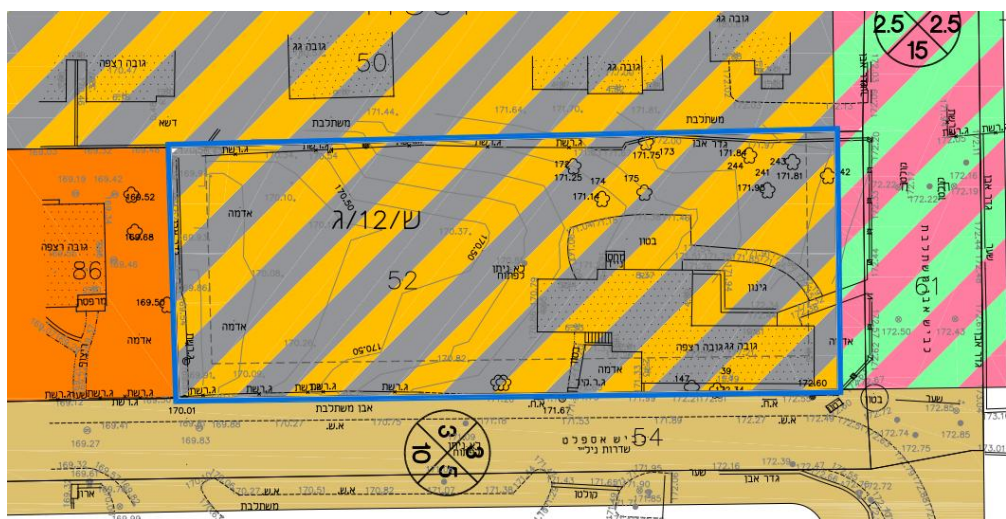


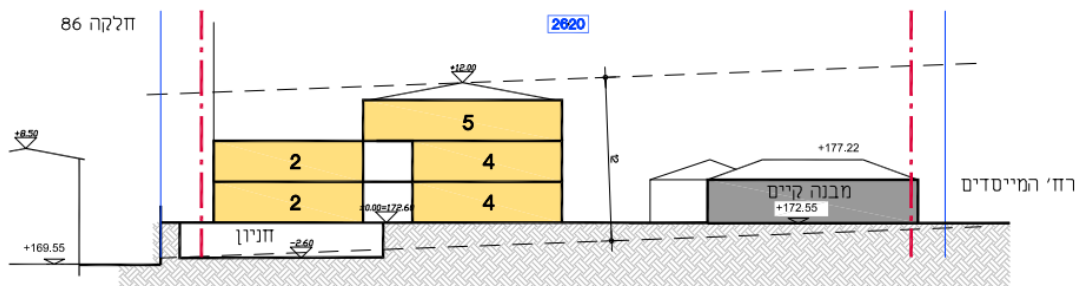
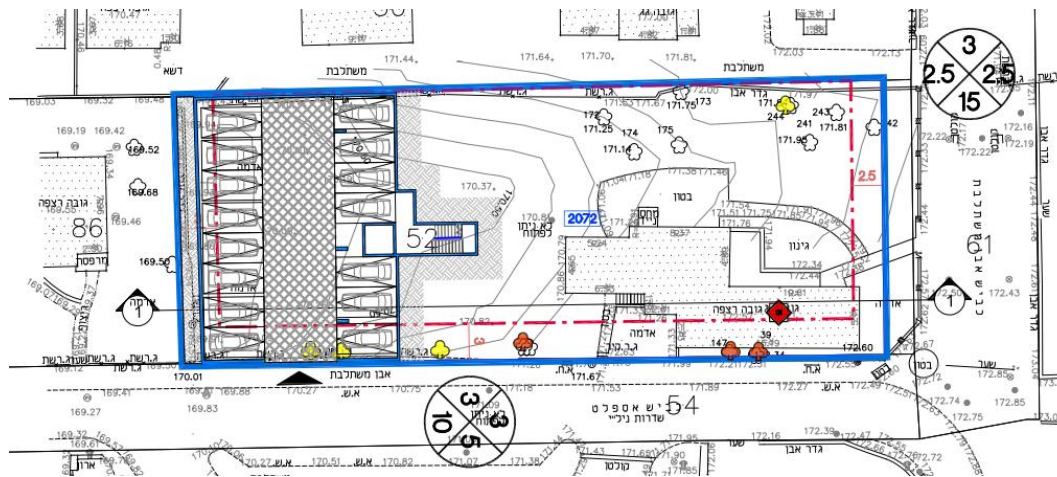
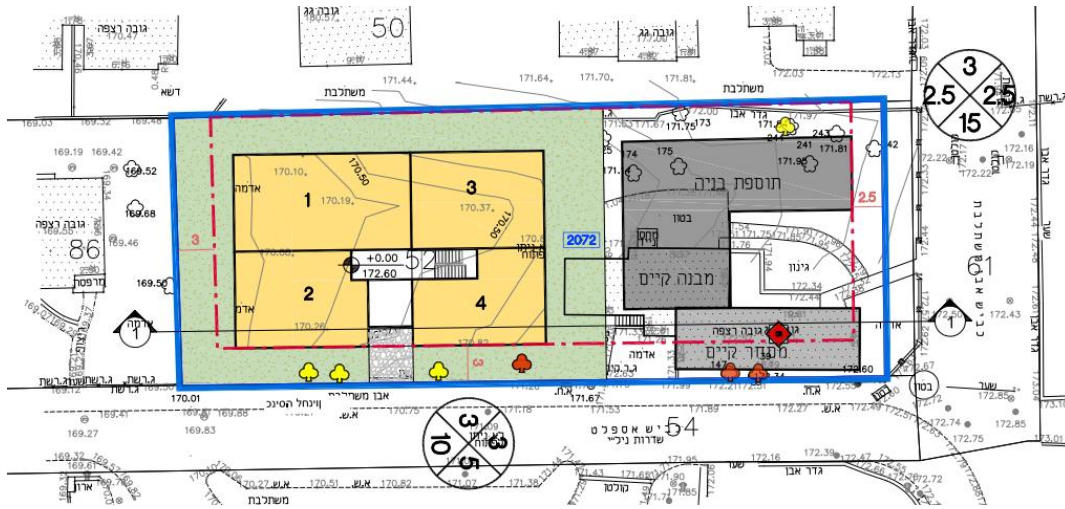


נספח השימור תכנית המתאר הכוללנית זכרון יעקב

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>שם: 1.5.13 בית מרדכי צבי ברונשטיין - המייסדים 35</p> <p>מיקום (גוש/חלקה): 11301/52</p> <p>בעלות: פרטי</p> <p>תיאור פיסי: מבנה משולב משני מבנים: מבני תיבתי ומבנה קובייתי, חד קומתי, בעל גג רעפים לכל קובייה.</p> <p>מצב פיסי: תקין</p> <p>שנת הקמה: 1885-1887</p> |
| <p>רקע היסטורי: מתוך צילומי אוויר עולה כי המבנה התיבתי הגדול ישן, ואילו המבנה הקובייתי החדש נבנה בשנות החמישים.</p> <p>הבן, מנשה ברונשטיין, היה מאנשי ניל"י</p> | |
| <p>שימוש נוכחי: מסחרי</p> | |
| <p>הערות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש חשיבות לחזית הפונה לרחוב נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12/ג: חזית לשימור | |

התב"ע המוצעת: (תשריט ונספח הבינוי)







התייחסות יועץ השימור:

לקראת הדיון

וועדת השימור דנה בתכנית מנקודת מבט שימורית בלבד, ולא בשאלות של תוספת זכויות בנייה או עמידה בתקנות.

לפיכך, הנושאים לדיון מתמקדים בהשפעת הבינוי המוצע על ערכי השימור, על הטיפולוגיה המרחבית ועל אופיו של מדרחוב המייסדים בכלל ובצומת ניל"י בפרט.

- החצר הפנימית בעיקרון מארגן

האם החצר הפנימית במגרש זה נתפסת כמרחב מארגן יסודי של המדרחוב - מרחב חיים פעיל המאפשר חדירה, מבט ותנועה - או כקרקע זמינה לניצול בנייה? ובהמשך לכך, האם התכנון המוצע שומר על עיקרון זה או מבטל אותו, בדומה לסוגיות שנדונו במגרשים אחרים במדרחוב (חצר רביב, חצר שכטר)?

- שלמות המגרש והטיפולוגיה

האם הבינוי המוצע ממשיך את טיפוס הבינוי החצרי ההיסטורי, שבו המבנה והחצר פועלים כמערכת אחת, או שמא הוא מפרק את המגרש ליחידות נפרדות ומייצר אובייקט בדיד שאינו חלק מהמרקם?

- המסה הבנויה וקנה המידה

כיצד משפיעים היקף המסה ותוספת הקומה על קנה המידה של המגרש ועל יחסי הבינוי חלל במדרחוב?

האם מדובר בהתאמה למרקם הקיים או בהכנסת נפח זר המשנה את אופיו?

- החזית הכפולה וניהול המתח המרחבי

האם עובדת חזית קידמית כפולה במגרש, למדרחוב המייסדים ולרחוב ניל"י מנוהלת באמצעות החצר הפנימית כאלמנט מאחד, או שהתכנון יוצר פיצול תפקודי ומרחבי בין החזיתות?

- מיקום והקשר ייצוגי

כיצד משפיע מיקום המגרש, מול בית אהרונסון ובנקודת כניסה היסטורית למושבה, על רמת הרגישות הנדרשת בתכנון, והאם הבינוי המוצע תואם את חשיבותו ההקשרית של האתר?

- סיכום - שאלת היסוד

האם התכנית שומרת על מערכת החצרות והרצף המרחבי של מדרחוב המייסדים, או מחליפה אותם בלוגיקה של מיצוי קרקע ובינוי מרבי?





המלצות יועץ השימור

לאור האמור לעיל, התכנית המוצעת אינה עומדת בעקרונות השימור של מדרחוב המייסדים ואינה מאפשרת את שמירת הטיפולוגיה החצרית המהווה מרכיב יסוד במבנה המרחבי של המרכז ההיסטורי. הפגיעה אינה נובעת רק מהיקף הזכויות כשלעצמן, אלא מאופן מימושן: יצירת מסה בנויה רציפה, הקמת מבנה בדיד בעומק המגרש ותוספת קומה, המובילים לביטול החצר הפנימית כמרחב מארגן ולהמרת המגרש ממערכת חצרית למגרש בנוי. לפיכך, לא ניתן לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית. נדרש תכנון מחדש אשר יעמוד בעקרונות הבאים:

- שמירה על החצר הפנימית כמרחב פתוח, קריא ומתפקד, המהווה רכיב יסוד במדרחוב .
- הימנעות מיצירת מסה בנויה רציפה או מבנה בדיד החוסם את החצר .
- שמירה על שלמות המגרש כמערכת אחת, ללא פיצול תפקודי או מרחבי .
- התאמת היקף הבינוי וקנה המידה למרקם ההיסטורי של המדרחוב .
- ניהול שתי החזיתות הקדמית של המגרש באמצעות החצר הפנימית כאלמנט מאחד, ולא באמצעות הפרדה בין החזיתות .
- התייחסות למיקום המגרש כנקודת כניסה היסטורית וכאתר ייצוגי, המחייב רגישות תכנונית מוגברת .

רק תכנון הנשען על עקרונות אלה יוכל לאפשר מימוש זכויות בנייה מבלי לפגוע בערכי השימור של המקום ובאופיו של מדרחוב המייסדים .

לפיכך מומלץ,

לקבוע כי התכנית במתכונתה הנוכחית מבטלת את החצר הפנימית ופוגעת בטיפולוגיה החצרית של מדרחוב המייסדים, ועל כן אינה ניתנת לאישור. נדרש תכנון מחדש הנשען על החצר כעקרון מארגן.

החלטה: לשוב ולדון.



סעיף 2 – בקשה להיתר המייסדים 66

כתובת: המייסדים 66.

גוש / חלקה: 11303/14

דרגת שימור: דרגת שימור 1, ברשימת השימור אתר מס 37.

אתר מספר 1.5.27 בכוללנית. נרטיב המושבה בתי מגורים.

מבקשים ובעלי הנכס: זיו אריאוב

עורך הבקשה: רוקי תמשס



תיאור הבקשה:

מבוקש שיקום, שימור והשמשה של מבנה אורווה/אסם דו קומתי ייחודי. מבוקשת תוספת גובה לקומה העליונה, שינויים בפתחים ושחזור מהלך מדרגות עץ חיצוני.

רקע:

מתבן האבן בחלקה ברחוב המייסדים 66 בזכרון יעקב, הוא השריד האחרון והאוטנטי של החצר ההיסטורית. הוא במצב רעוע ודורש שימור להצלה. המבנה ממוקם כיום בתוך סביבה תפעולית הכוללת חניה, מתקני אשפה ותשתיות, כאשר חזיתותיו פונות בפועל למרחב זה, ולא לרחוב הראשי. מיקומו בעומק המגרש ובקשר למערך שימושים זה מציב את המבנה כחלק ממערכת שירות אחורית פעילה, אשר אינה מבטאת באופן מלא את ערכיו ההיסטוריים. מדובר במבנה שרות ייחודי: מתבן אבן דו קומתי, הכולל חלל משקי תחתון ועליית גג (מעץ) פנימית היסטורית.

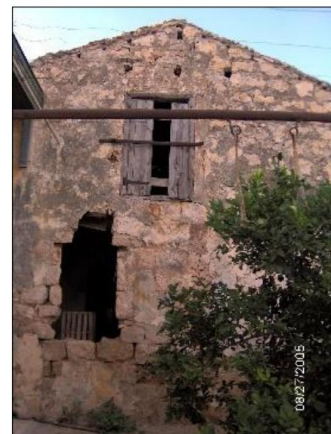




התכנית המוצעת מתמקדת בהתערבות במבנה עצמו, וכוללת שיקום ושימור, תוספת גובה לחלל העליון, שינויים בפתחים ושחזור אלמנטים פנימיים (רצפת עליית הגג) וחיצוניים (מדרגות עץ). ההתייחסות התכנונית במסגרת הבקשה נוגעת למבנה כיחידה עצמאית, ואינה כוללת תכנון כולל של המגרש או של המרחב הסובב אותו.

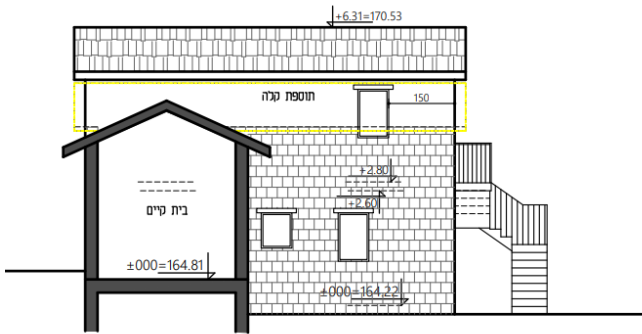
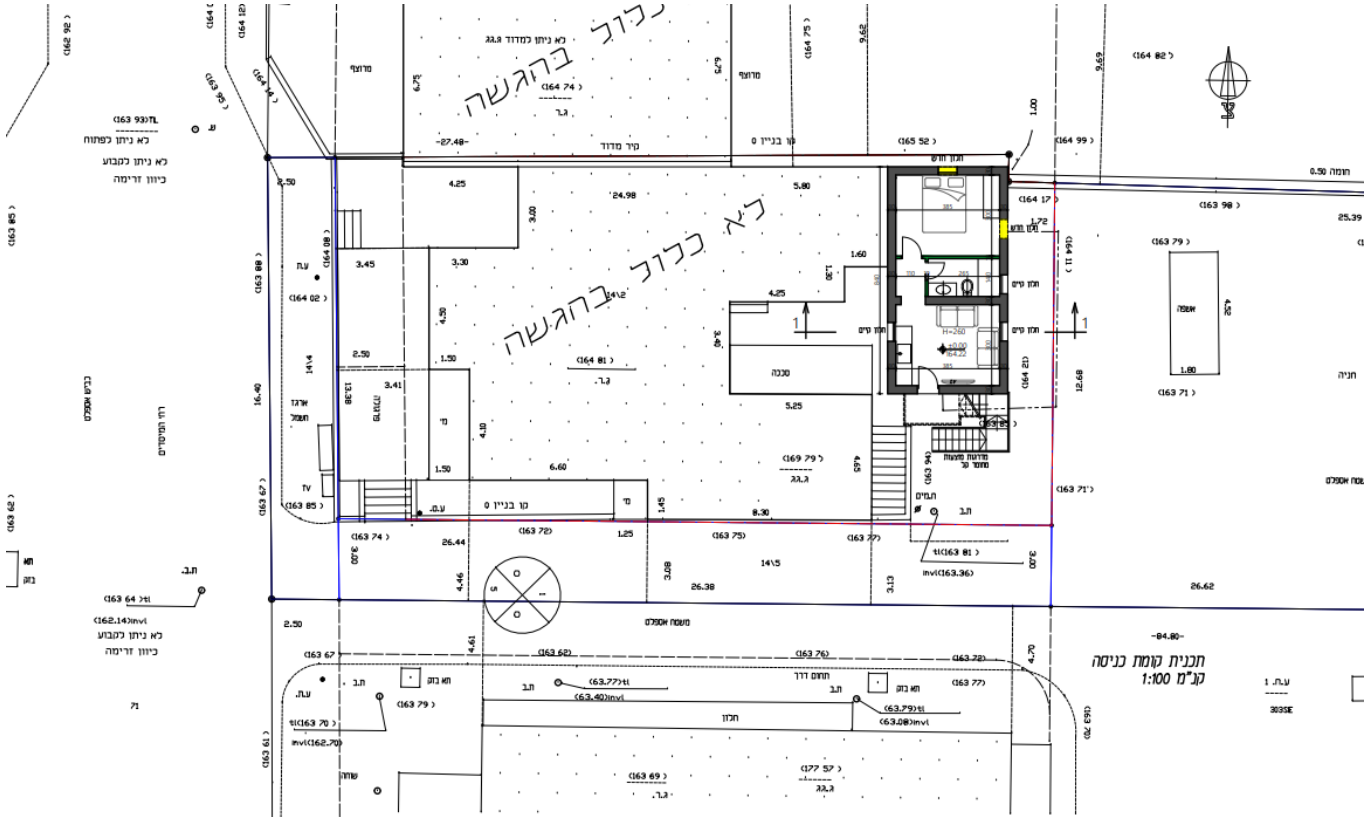
נספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>שם: 1.5.27 מבנה אבן ששמש אורווה בת 2 קומות - המייסדים 66</p> |
|  | <p>מיקום (גוש/חלקה): 11303/14</p> |
| | <p><u>בעלות:</u> פרטית</p> |
| | <p><u>תיאור פיסי:</u> מבנה אבן קובייתי בעל 2 קומות.</p> |
| | <p><u>מצב פיסי:</u> רעוע</p> |
| | <p><u>שנת הקמה:</u> כפי הנראה 1888</p> |
| | <p><u>רקע היסטורי:</u> לפי חיליק לייטנר: מבנה אורווה משוכלל, בו נאגר בתבן בקומה השנייה בעוד בקומה הראשונה היתה האורווה. פתיחת התקרה בין שתי הקומות אפשרה לתבן ליפול לאורווה.</p> |
| | <p><u>שימוש נוכחי:</u> נטוש</p> |
| | <p><u>הערות מיוחדות</u></p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • כדאי לבחון שיקום והשמשה למגורים / עסקים • נכלל בתחום תוכנית ש/12/ג: חזית לשימור |

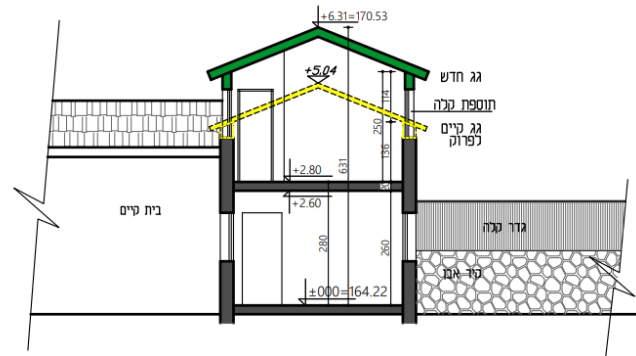




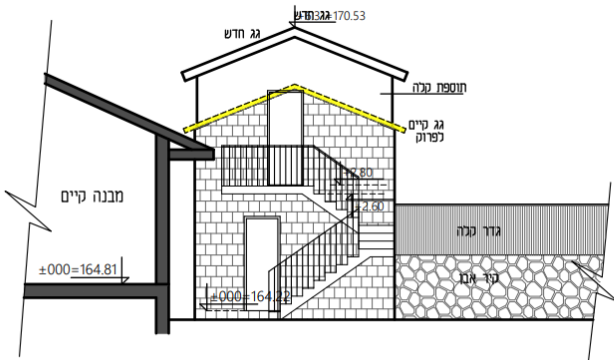
התכנית המוצעת:



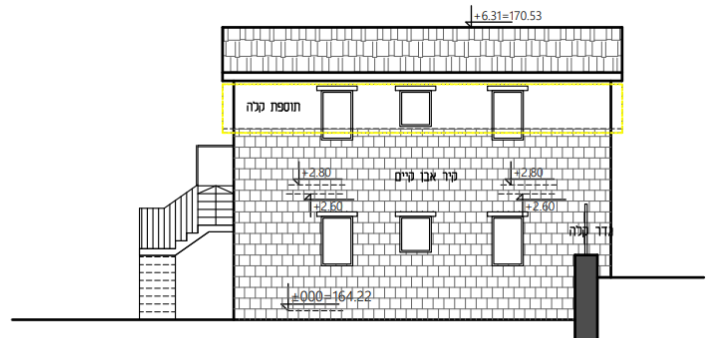
חזית מערבית
קנ"מ 1:100



חתך 1-1
קנ"מ 1:100



חזית דרומית
קנ"מ 1:100



חזית מזרחית
קנ"מ 1:100



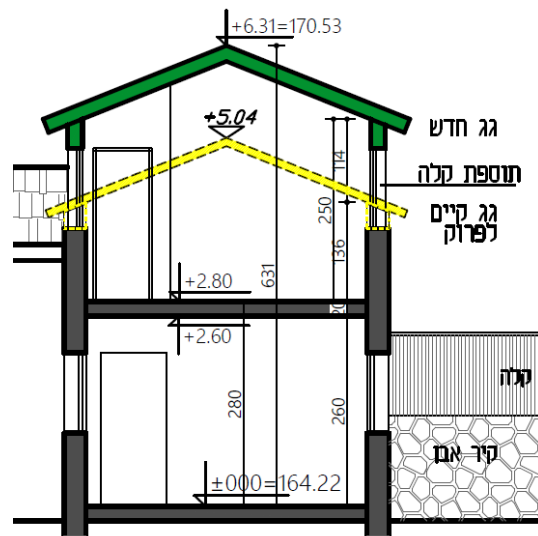


התייחסות יועץ השימור:

לקראת הדיון

מיקום המבנה באתר אחורי והיעדר היררכיה תכנונית המבחינה בין המבנה לשימושים הסובבים אותו (תוכנית סביבה) פוגע באופן ישיר באיכות השימור ובהבנתו כמתבן היסטורי בעל משמעות. הוא עדין נקרא כמבנה אחורי בין הדרך גישה לפח המוטמן. במצב זה, לא ניתן לקרוא את המבנה כאתר לשימור. נדרשת הבחנה ברורה בין המבנה לשימושים תפעוליים סביבו, הגדרת מרחב מינימלי התומך בקריאתו, ושילוב מערכות באופן שאינו מטשטש את חזותו. במצבו הנוכחי, התכנון אינו נותן מענה שימורי מספק, ונדרשת השלמתו כתנאי להמשך קידומו.

תוספת הגובה, שינוי המעטפת והפיכת עליית הגג לקומה מלאה משנים את טיפוס המתבן ופוגעים בקריאותו כמבנה משקי היסטורי. עם זאת, תוספת גובה במבנה לשימור בדרגה 1 עדיין אפשרית במידה ואינה משנה את אופי המבנה ויכולה לשמש כתמריץ לשיקומו. לפיכך, ניתן לשקול הגבהה מצומצמת בלבד, בתנאי שאינה הופכת את עליית הגג לקומה מלאה ואינה מבטלת את אופיו המקורי של המבנה.



ברמת הפרטים, שינויים בפתחים ללא ביסוס תיעודי והיעדר הגדרה ברורה של אופן החיבור בין חדש לישן, לצד חוסר בתכנון כולל של פיתוח ומערכות, יוצרים סיכון לפגיעה באותנטיות ובהבנה החזותית והתפקודית של המבנה.

הדיון יתמקד בשאלה: האם ההתערבות המוצעת שומרת על קריאות המבנה כמתבן היסטורי וכאלמנט מובחן במרחב.





המלצות יועץ השימור

לאור האמור לעיל, התכנית המוצעת אינה מאפשרת בשלב זה בחינה שימורית מלאה, מאחר ואינה כוללת התייחסות למכלול המגרש ולסביבת המבנה, ואינה מבטיחה את קריאתו כמתבן היסטורי בדרגת שימור 1.

לפיכך הוועדה תתנה המשך קידום התכנון בעמידה בדרישות הבאות:

א. תכנון סביבת המבנה

יש להגיש תכנית כוללת למגרש, המבטיחה:

- הבחנה ברורה בין המבנה לשימושים תפעוליים (חניה, אשפה, תשתיות)
- הגדרת מרחב מינימלי התומך בקריאת המבנה;
- שילוב מערכות באופן שאינו פוגע בחזותו.

ב. שמירה על הקריאה הטיפולוגית

- תוספת הגובה תיבחן מחדש כך שלא תהפוך את עליית הגג לקומה מלאה;
- יש לשמר את אופיו של המבנה כמתבן הכולל חלל משקי תחתון ועליית גג.

ג. פתחים ואלמנטים היסטוריים

- יש לשמר את מיקום הפתחים המקורי;
- כל שינוי יוצג באופן ברור ומנומק על בסיס תיעוד היסטורי.

ד. חיבור בין חדש לישן

- יש להציג פתרון ברור לאופן התוספת והחיבור למבנה הקיים;
- התוספת תעמוד באחד משני עקרונות: המשכיות טיפולוגית או הבחנה ברורה בין חדש לישן.

ה. פיתוח שטח ומערכות

- יש להציג תכנית פיתוח הכוללת גיבון, גדרות, שערים וממשקי גבול;
- יש להציג את כלל המערכות כחלק אינטגרלי מהתכנון.

סיכום

התכנית מהווה בסיס חלקי בלבד, ואינה ניתנת לבחינה שימורית מלאה במצבה הנוכחי. נדרשת השלמה של ההיבטים הסביבתיים, הטיפולוגיים והפרטניים, כתנאי להמשך בחינתה.

החלטה: הבקשה מאושרת.

ככל שיוחלט לממש שימוש מסחרי בקומת הקרקע, תפעל המועצה לביטול חניה בסמיכות לפרויקט, על מנת לאפשר מימוש ראוי של השימוש – מסחר, וזאת לאור חשיבות השימור.



סעיף 3 – בקשה להיתר מס' 0-10000544342 הברושים 21

כתובת: הברושים 21.

גוש/ חלקה: 11302/13

דרגת שימור: מכלול שימורי של כמה אתרים על אותה חלקה

הנכס מזוהה ברשימת השימור כמספר אתרים: 149 (דרגת שימור 1), 173 (דרגת שימור 1 – 2) ו-174 (דרגת שימור 2), ובתכנית המתאר הכוללנית תחת סעיפים 3.4.16 ו-1.5.46, במכלול חצר היסטורי.

מבקשים ובעלי הנכס: חיים בן דוסא

עורך הבקשה: ליאורה הגן פיין



תיאור הבקשה:

המבנה הקיים הוא חלק ממכלול חצר. בו בניין מגורים בן 2 קומות ומרתף הכולל 3 יח"ד. התוספת המבוקשת היא שינויים להיתר בניה מס' 507/66 הכוללת: תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות (בהקלה), וכולל גם תוספת גובה מ' 7 ל' 14.15 מ' (עפ"י בקשה 0-1000054432) תוספת יח"ד כולל ממ"ד מעל קומה קיימת, תוספת ממ"דים ליח"ד קיימות תוספת מעלית לחדר מדרגות קיים, חדר יציאה לגג משותף, שינויים פנימיים וחיצוניים.





רקע:

המתחם נשוא הבקשה ממוקם בצומת הרצל-הברושים, נקודת ציר מרכזית בהתפתחותה ההיסטורית של זכרון יעקב, המשקפת מעבר ממושבה חקלאית ליישוב עירוני מודרני, וכן מצוי על ציר תנועה היסטורי המקשר בין מוקדי מורשת מרכזיים, בהם בית הרופאים ואחוזת לנגה, ומהווה חלק ממערך התנועה והקריאה של סיוור המושבה. המתחם הוא גם הראשון ברחוב הברושים המוגדר "כמתחם לינארי לשימור (מספר 1.2.7 בתוכנית הכוללנית)".

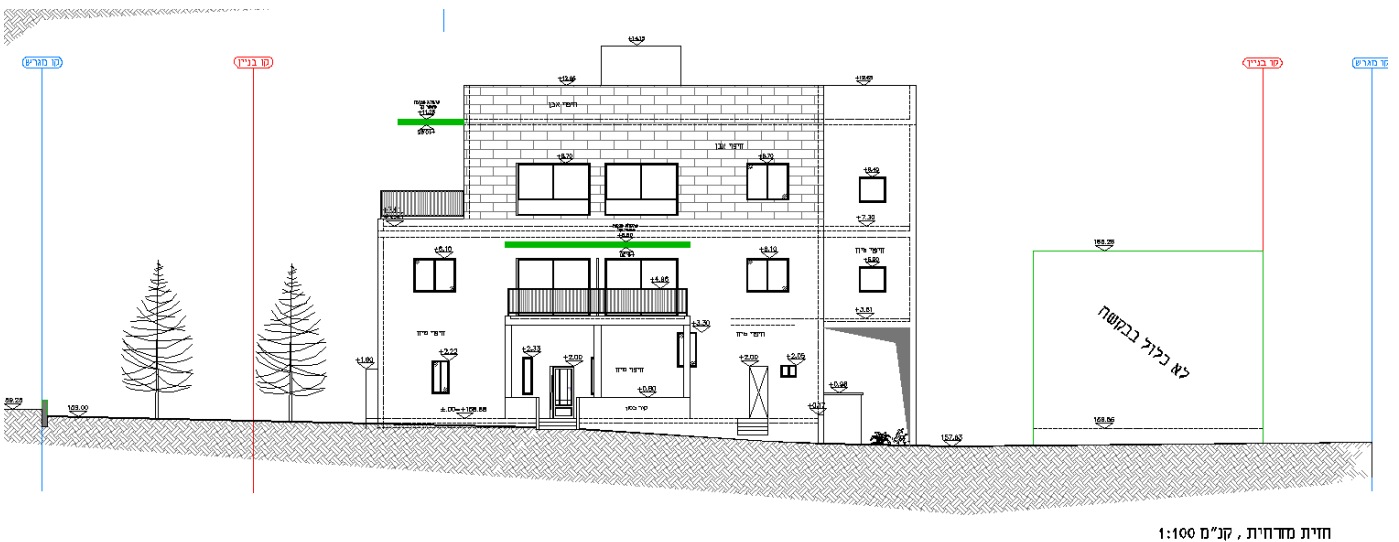
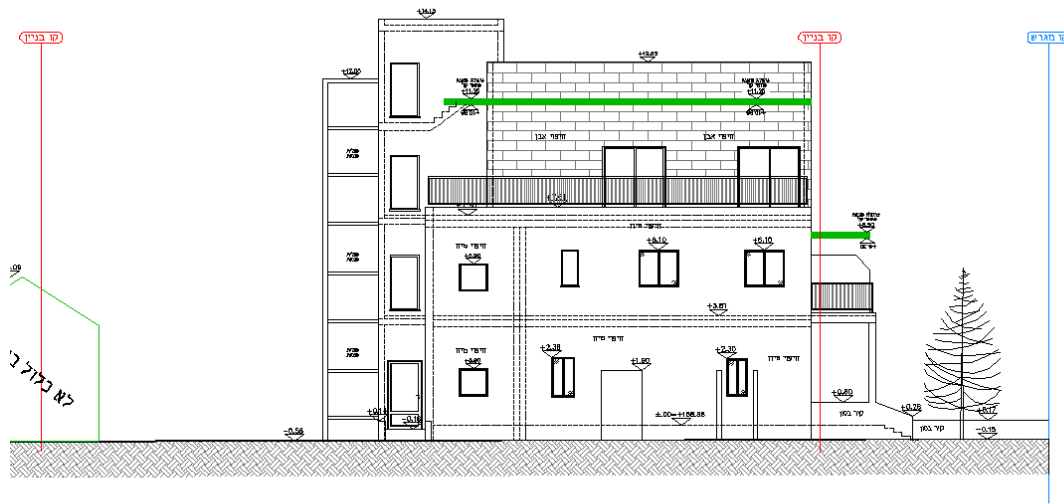
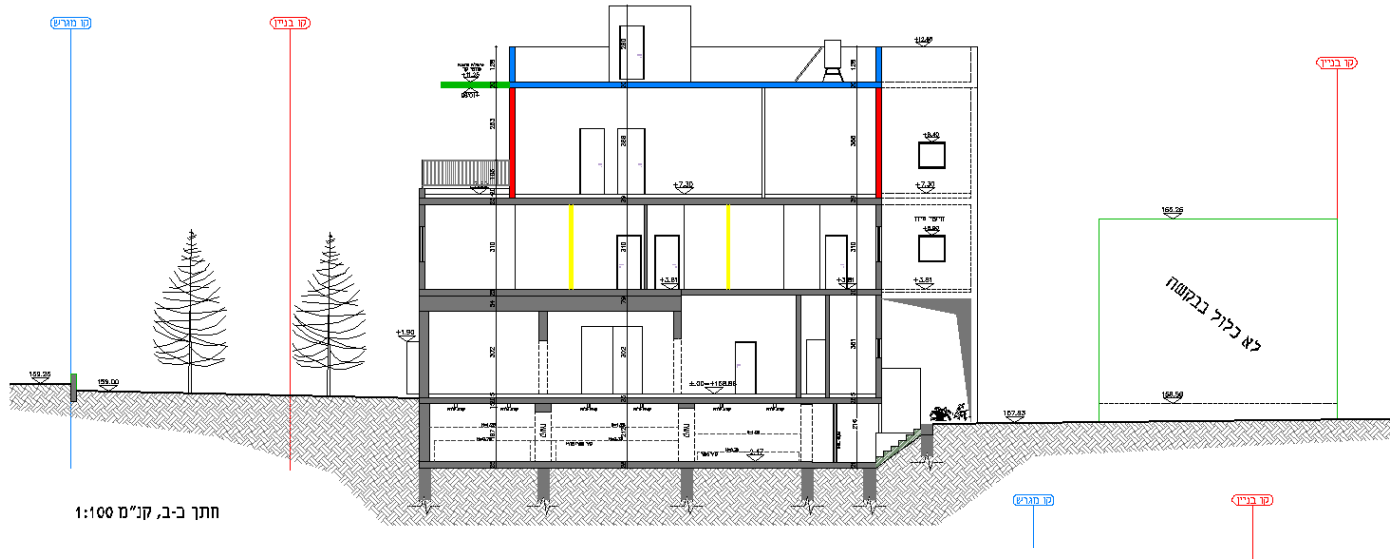
מדובר במתחם שימור מורכב הכולל מספר מבנים היסטוריים וחדר פנימי, המזוהים ברשימת השימור כמספר אתרים בדרגות שימור 1-2, ואשר יחד יוצרים מכלול אחד בעל ערך היסטורי, אדריכלי ונופי.

המכלול מבטא שלושה שלבים עוקבים בהתפתחות המושבה: חצר איכרים ומבני אבן ראשוניים; התחדשות מקומית עם פתיחת חזיתות לרחוב; והטמעת הסגנון הבינלאומי. רצף זה מתקיים בתוך מערכת חצרית פעילה, הכוללת מבני עזר, גדרות, עצים ונוף, ומהווה מיקרוקוסמוס של זהות זכרון יעקב. בהתאם לכך, השימור אינו מתייחס למבנה בודד אלא לחצר כיחידה מרחבית אחת, שבה מתקיימים יחסי גומלין בין מבנים, חללים פתוחים, מבטים, צמחייה ושימושים.

נספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>שם: 3.4.16 בית בונשטיין - הסגנון הבינלאומי בפינת הבית (מייצג את קהילת בני הדור השני) - הברושים 23</p> |
|  <p>חזית לרחוב הברושים</p> | <p>מיקום (גוש/חלקה): 11302/13</p> <p><u>בעלות: פרטית</u></p> <p><u>תיאור פיסי:</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</p> <p><u>מצב פיסי:</u> תקין</p> <p><u>שנת הקמה:</u> שנות השלושים</p> |
| <p>רקע היסטורי:</p> <p>לפי רווית לין: אושר 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.</p> | |
| <p>שימוש נוכחי: מגורים</p> <p>הערות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 הר' של המבנה. | |







התייחסות יועץ השימור:

מטרת השימור במתחם זה אינה הקפאה אלא המשך התהליך ההיסטורי באמצעות הוספת שכבה עכשווית מאופקת, אשר מדגישה את הקיים ואינה מחליפה אותו. לפיכך, כל תוספת נבחנת ביחס ליכולתה לשמר את קריאות השכבות ההיסטוריות, את קנה המידה האנושי, ואת יחסי הבינוי והחצר המאפיינים את המקום. הבקשה המונחת בפני הוועדה כוללת תוספת קומה (למעשה לגליזציה לקומה קיימת), ממ"דים, חדר יציאה לגג, מעלית, וכן התערבות במרחב החצר. עם זאת, החומר שהוגש חלקי ואינו כולל תיק תיעוד מקדים והדמיות כנדרש, ועל כן אינו מאפשר בשלב זה בחינה שימורית מלאה של השפעת התוספות על המכלול. במצב זה, הדיון בוועדה מתמקד בהגדרת מסגרת השימור הדרוש והעקרונות המנחים לתכנון, ולא באישור הבקשה שהוגשה. יש לציין שבחינת הבקשה שהוגשה עלות מספר נקודות:

- קיימת סתירה בין תכניות קומת הקרקע (עמ' 2 ועמ' 5), בעיקר ביחס לפתרון החניה.
- התכנון כולל נסיגה של הקומה החדשה מרחוב הברושים ומהפינה הדרום מערבית.
- לא מוצגת תכנית פיתוח נופי כנדרש, לרבות מענה לציר הברושים המוגדר כמתחם לינארי לשימור.
- החומר שהוגש אינו כולל תיק תיעוד מקדים והדמיות כפי שנדרשו כבר באוקטובר 2025.

לקראת הדיון

בשלב זה, בהיעדר תיק תיעוד מקדים מאושר ובהיעדר הדמיות, לא ניתן לקבוע את הקריטריונים השימוריים לבחינת התכנון, וממילא לא ניתן לקיים דיון תכנוני מהותי. התכנון המוצע נשען על הנחות שימוריות שטרם הוגדרו ואושרו, ועל כן כל בחינה פרטנית של פתרונות תכנון (בינוי, חניה, חזות, מערכות וכד') נעשית ללא בסיס מקצועי מספק וצפויה להשתנות לאחר גיבוש תיק התיעוד. לפיכך, בשלב זה הדיון יתמקד בדרישה להשלמת הבסיס השימורי, ולא בבחינת התכנון המוצע לגופו. הכולל: תיק תיעוד, הדמיות, תוכניות וחתכים. מוצע כי הוועדה תדון ותקבע דרישה ייחודית למתחם זה, לפיה על המתכננים להציג מל מלווה קצר המסביר כיצד התוספת המוצעת מבטאת את עקרון הרב שכבתיות ההיסטורית של החצר, בהוספת השכבה החדשה, כתוספת בת־זמנה, ואשר שומרת על קריאותן של שלוש השכבות הקיימות ואינה מטשטשת או מחליפה אותן.





דרישה זו נובעת מייחודו של המתחם כמכלול חצרי שבו ערך השימור אינו מצוי במבנה בודד אלא בעצם קיומן ובהצטלבותן של שכבות הזמן במרחב אחד.

המלצות יועץ השימור

בשלב זה, בהיעדר תיק תיעוד מקדים מאושר, לא ניתן לאשר את התכנון המוצע או לבחון אותו לעומקו.

לפיכך, מומלץ כי הוועדה תקבע את התנאים הבאים להמשך קידום התכנון:

- הכנת תיק תיעוד מקדים מלא ואישורו, בהתאם לנוהל ולהנחיות התכנית הכוללנית, כתנאי סף להמשך דיון .
- הצגת הדמיות וסכמת אינטגרציה חדש-ישן, לצורך הבנת ההשפעה המרחבית והנפחית של התוספות .
- הגשת מלל מלווה קצר, המגדיר כיצד התוספת המוצעת מבטאת את עקרון הרב-שכבתיות ההיסטורית ("השכבה הרביעית") במכלול החצר .
- בחינת העמדת הבינוי מחדש לרבות :
 - מיקום המעלית בהתאם להעמדה הראשונית, באופן שאינו בולט לתוך החצר ;
 - פתרון החניה בהתאם לחלופה המוצגת בעמ' 2, תוך צמצום הפגיעה בחזות הרחוב ובכניסה למגרש .
- הצגת תכנית פיתוח – הכוללת מערכות, גדרות, שערים, התייחסות לציר רחוב הברושים ולנטיעת ברושים כחלק בלתי נפרד מההצעה .
רק לאחר עמידה בתנאים אלו, ניתן יהיה לקיים דיון תכנוני מהותי בבקשה.

עם זאת, התכנית אינה מעוררת התנגדות עקרונית, אך מצויה בשלב ראשוני ואינה ניתנת לבחינה לגופה טרם השלמת הבסיס השימורי וההתאמות הנדרשות, כמפורט לעיל.

החלטה: הבקשה מאושרת אך מותלה באישור תיק תיעוד.





סעיף 4 - בקשה להיתר המייסדים 38

כתובת: המייסדים 38.

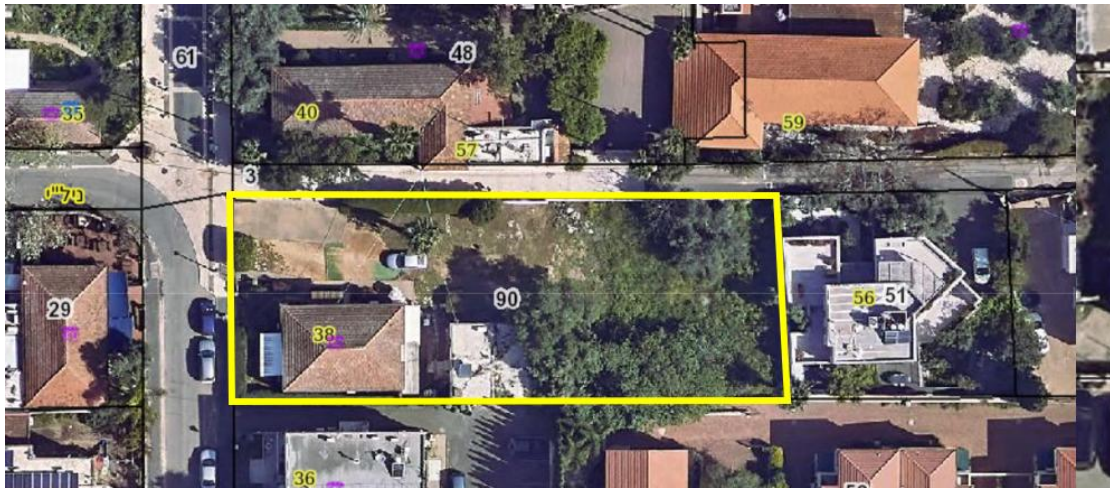
גוש/ חלקה: 11306/90

דרגת שימור: דרגת שימור 1

ברשימת השימור אתר מס 75 - בית בחזית+מחסן/רפת רבן.
אתר מספר 1.5.15 בכוללנית. נרטיב המושבה בתי מגורים.

מבקשים ובעלי הנכס: חיה, אסתר, שוונה הלפרין, מור בללטי, אלהרר איתן.

עורך הבקשה: מור בללטי



תיאור הבקשה:

מבוקש עפ"י ההיתר " מוצע 4 יח"ד - שיפור מיגון + מחסן בחצר "

בבקשה לא מצויין:

שימור ושיקום המבנה הקיים, מבנה המחסן והרפת

תוספת קומה (גובה מלא ואינו עליית גג) גובה מבנה +11.00

רקע:

החלקה ברחוב המייסדים 38 ממוקמת בפינת רחוב המייסדים וסמטת ניל"י, בצומת שני רחובות היסטוריים מרכזיים, ובמיקום המהווה נקודת מעבר ושער כניסה למדרחוב, בקשר ישיר למתחם בית אהרונסון שממול.

החלקה כוללת מבנה מגורים בחזית המגרש ומבנה משק (רפת/מחסן) בעורף, המהווים יחד שרידים של חצר משק היסטורית, בית הלפרין.





הבקשה המוגשת כוללת תוספת יחידות דיור בתחום החצר, לצד שימור מבנה המגורים הקיים והתערבות במערך הבינוי במגרש.
במסגרת התכנון המוצע, נעשה שימוש בכלל שטח החלקה הן לבינוי והן להסדרת חניות, באופן שבו מרבית השטח הפתוח בתחום החצר משמש לצרכים תפעוליים (בעיקר דרכים וחניות).

תמצית מהלך העניינים

הבקשה להיתר לחלקה ברחוב המייסדים 38 מקודמת מזה מספר שנים ונדונה מול מחלקת ההנדסה ווועדת השימור.

בשנת 02.2021 דנה ועדת השימור בבקשה וקבעה כי אין התנגדות עקרונית, בכפוף לתנאים מהותיים, בהם חשיפת חזית מבנה הרפת, התאמת פתחים לפי הנחיות, ופירוט הטיפול במבנה הקדמי.

בחודש 11.2021 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה בתנאים, אך ללא התייחסות להחלטת ועדת השימור. בעקבות זאת, בינואר 2022 הובהר כי דרישות השימור לא מולאו ולא ניתנה הסכמת המועצה, ובפברואר 2022 הוחלט לדחות את הבקשה עד למילוי התנאים ואישור ועדת השימור.

בשנת 2024, במסגרת ערר על החלטת הוועדה המקומית, נקבע כי

- הוועדה המקומית מחויבת לדון בהיבטי השימור של מבנה הרפת.
- הדרישה לחשיפת החזית המקורית של מבנה הרפת לכיוון סמטת ניל"י ולמניעת בנייה הצמודה לחזית ומסתירה אותה – הינה דרישה תכנונית נכונה.
- הוצע פתרון תכנוני חלופי, לפיו בקומת הקרקע לא תתבצע בנייה בצמוד למבנה הרפת, החזית תישאר גלויה, וזכויות הבנייה ינוצלו בקומה שנייה מעל קירוי, תוך שימוש בשטחי שירות עודפים.
- כמו כן, נקבע כי יש לתת הנחיות ברורות לטיפול בחזית האבן, בדלת ובמערך הגישה כחלק מהיתר הבנייה.





בשנת 2025 הוגשה בקשה חדשה, אשר לטענת מגישה עומדת בדרישות השימור, ואליה צורף תיק תיעוד. עם זאת, נמצא כי תיק התיעוד אינו עומד בהנחיות מנהל התכנון, ואינו חתום על ידי גורם מוסמך.

עם זאת נמצא פרוטוקול ועדת שימור מס' 3/12 מיום 04.2012, בו אושר ככל הנראה תיק תיעוד לבית הלפרין ברח' המייסדים 36 (הן בבקשה להיתר והן בתיק התיעוד מצוינת הכתובת המייסדים 38, ולנוכח התאמה בגוש ובחלקה, נראה כי מדובר בטעות סופר).

לפיכך, הבקשה מובאת מחדש לבחינת ועדת השימור, לרבות בחינת תיק התיעוד והעמידה בדרישות קודמות.

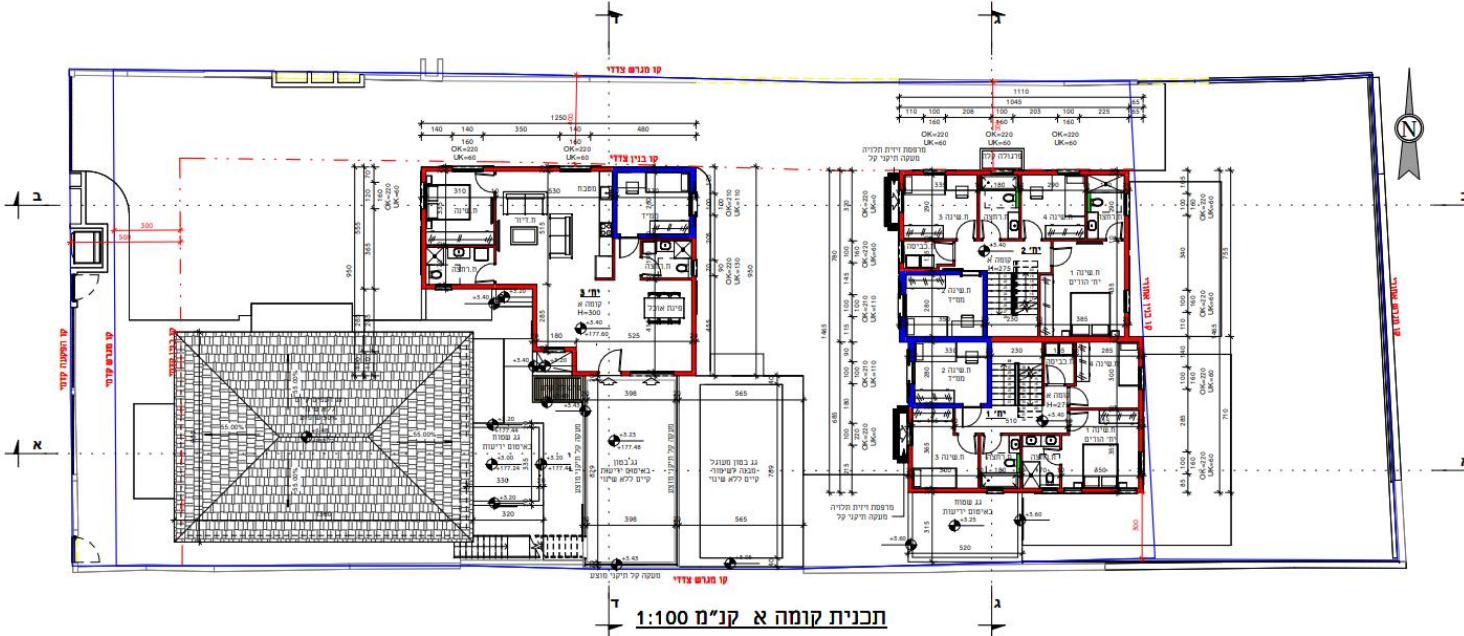
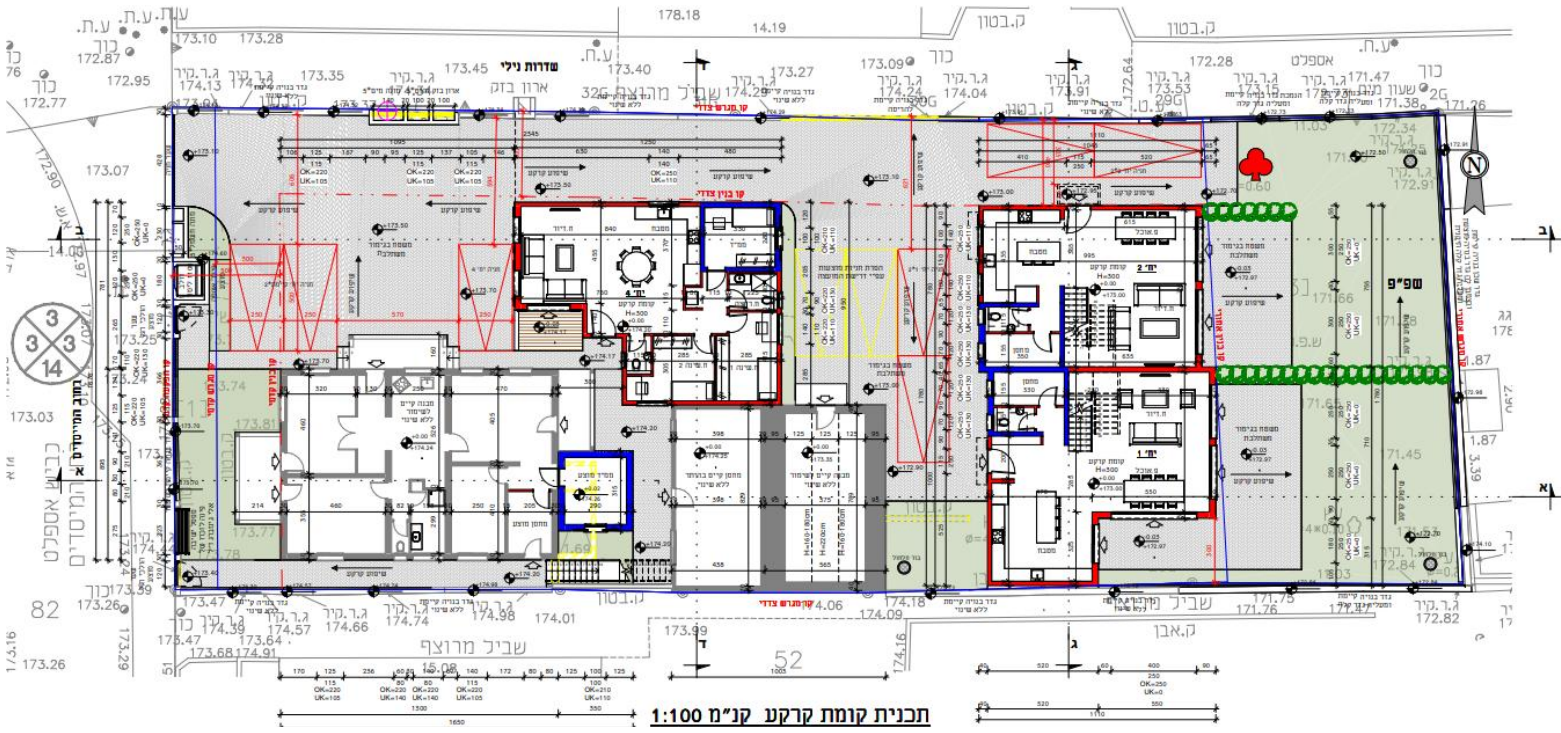
נספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>שם: 1.5.15 חצר הלפרין - המייסדים 38</p> |
|  | <p>מיקום (גוש/חלקה): 11306/90 <u>בעלות: פרטית</u> <u>תיאור פיסי:</u> מבנה קובייתי עם גג רעפים, חד קומתי. <u>מצב פיסי:</u> תקין</p> |
| <p>חזית</p>  <p>מבני חצר (נצפים מסמטת נילי)</p> | <p><u>שנת הקמה:</u> על המבנה כתובת חקוקה באבן משנת תרנ"ב (1882). 1885-1887 <u>רקע היסטורי:</u> חלק מבתי הראשונים. <u>שימוש נוכחי:</u> מגורים <u>הערות מיוחדות:</u> <ul style="list-style-type: none"> • יש חשיבות לחזיתות הפונות לרחוב ולסמטה. • מבנה החצר נראה אותנטי. • נכלל בתחום תוכנית מפורטת ש/12/ג; לטיפול מיוחד </p> |





התכנית המוצעת





התייחסות יועץ השימור:

לקראת הדיון

1. תיק התיעוד

תיק התיעוד שהוגש במסגרת הבקשה הנוכחית אינו ערוך ואינו חתום על ידי גורם מקצועי מוסמך בתחום השימור, כנדרש על פי הנחיות מנהל התכנון. אומנם נכתב שהוא נערך עם "שותף פעיל" ומתוך עבודת מחקר של איש מקצוע אך אינו חתום על ידו. התיק שהוגשה מתוארך לשנת 2025, ועל כן אינו יכול לשמש כתיק שאושר במסגרת דיוני ועדת השימור בשנת 2021.

נטען כי קיים אישור קודם לתיק תיעוד, אולם אישור כאמור לא הוצג במסגרת ההגשה הנוכחית ולא נמצא לו תיעוד.

לפיכך, לא ניתן להסתמך על תיק התיעוד שהוגש כבסיס מקצועי לבחינת הבקשה.

תיק התיעוד כתנאי מקדים לבחינת ערכי השימור

מהות תיק תיעוד מטרתו:

תיק תיעוד מהווה שלב יסוד בתהליך השימור, הכולל תיעוד מצב קיים, זיהוי ערכים, גיבוש הצהרת משמעות תרבותית וקביעת מדיניות שימור. בהיעדר תיק תיעוד מיקצועי ותקף, לא ניתן להגדיר את ערכי החלקה, את חשיבות מבנה המשק ואת מערכת היחסים בין המבנים לחצר. בהיעדר הגדרה זו, לא ניתן לבחון את התאמת התכנון המוצע לערכי השימור או להעריך את השפעתו עליהם.

2. חזיתות, צומת ושימושים

המגרש ממוקם בצומת פעילה, בכניסה למדרחוב, בעלת חזיתות לשני רחובות היסטוריים, ובכלל זה חזית הפונה למוקד תיירות פעיל. מיקום זה מייצר נוכחות אורבנית החורגת מהתייחסות למגרש כיחידה תכנונית עצמאית, וממקם אותו כחלק ממערכת מרחבית הכוללת תנועה, תיירות ורצף היסטורי במרקם הוותיק של המושבה. בהיותו חלק מצומת רחובות מרכזית ובקשר ישיר למוקד תיירותי, נדרש להתייחס למגרש לא רק בהיבט הפנימי של הבינוי המוצע, אלא גם במסגרת ההקשר העירוני הרחב, לרבות יחסי מבנה-חצר-מרחב ציבורי, רציפות החזיתות והאופן שבו המגרש משתלב במרחב הציבורי הסובב אותו.

מן ההגשה עולה כי התכנון מתייחס בפועל לחזית אחת בלבד, ואינו מנצל או מפתח את פוטנציאל החזית הנוספת הפונה לסמטת ניל"י ולצומת.

לא מוצעת התייחסות לשימושים פעילים בחזית (לרבות מסחר או פונקציות ציבוריות-תיירותיות), ולא ניכרת התייחסות תכנונית למעמד המגרש כנקודת מעבר ושער למדרחוב.





בהתאם לכך, נדרש לבחון:

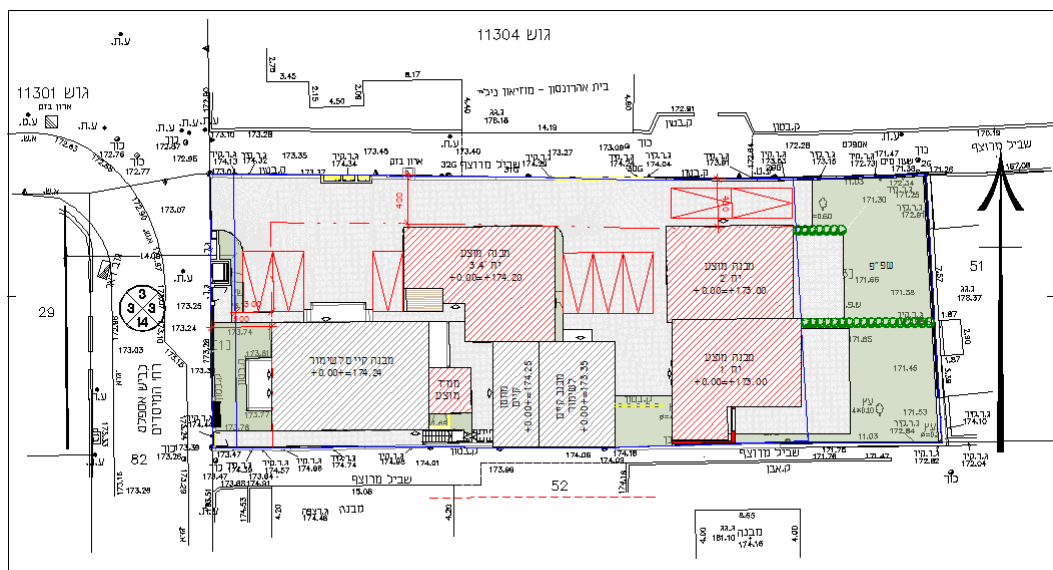
- האם התכנון נותן מענה לחשיבות המגרש כחלק מצומת מרכזי ולא רק כחלקה פנימית ;
- האם מתקיימת התייחסות לשתי חזיתות קדמיות בעלות נראות ציבורית ;
- האם אופי השימושים והחזיתות תואם את מיקומו של המגרש מול אתר תיירות פעיל ;
- האם נשמרת ומודגשת הנוכחות האורבנית של המגרש במרחב הציבורי .

היעדר תיעוד מקצועי והגדרת ערכים בא לידי ביטוי גם בהיעדר התייחסות תכנונית למעמדה האורבני של החלקה בצומת מרכזית ובחזית למוקד תיירותי.

3. קריאת המגרש מתוך ההגשה

מן ההגשה עולה כי התכנון מבטל את מרכיב החצר במכלול פתוח. הבינוי והסדרת החניות עושים שימוש בכלל שטח החלקה, כך שמרבית השטח הפתוח מתפקד כשטח תפעולי (דרכים וחניות), ללא מרחב חצר משמעותי. בהקשר זה:

- לא מתקיימת הבחנה בין מבנים לשטח פתוח כחלק ממערכת חצר משקית;
- דרישות לשימור מרכיבי חצר, לרבות עצים, אינן מקבלות ביטוי בתכנון;
- מבנה המשק בעורף אינו נקרא כחלק ממכלול חצר, אלא נטמע במערך הבינוי ומוסתר ע"י החניה;
- הבקשה כוללת תוספות גובה, המעצימה מגמה זו.



תכנית העמדה קנ" 1:250





סוגיות נוספות לדין

- א. קריאת מבנה המשק
האם התכנון המוצע מאפשר קריאה ברורה של מבנה הרפת/המחסן כמבנה משקי
היסטורי, כפי שנדרש בהחלטות קודמות.
- ב. יישום החלטות 2021
בחינה האם הדרישות שנקבעו בהחלטת ועדת השימור (חשיפת הרפת, טיפול
במבנה הקדמי, התאמת פתחים) יושמו באופן מלא ומהותי, או רק באופן פורמלי.
- ג. היעדר תכנון כולל למגרש
הבקשה מתייחסת לבינוי וליחידות דיור, אך אינה כוללת תכנון כולל של המגרש
כמערכת אחת (מבנים, חצר, תנועה, צמחייה וממשקי רחוב).
- ד. יחסי מבנה-חצר-רחוב
בחינה האם נשמרת ההיררכיה ההיסטורית של בית חזית-חצר-מבנה משק, או
שמתקבלת מערכת בינוי רציפה ללא הבחנה.
- ה. היקף ההתערבות
בחינת היקף הבינוי החדש והתוספות (לרבות גובה), והשפעתן על קריאות המכלול
ועל אופיו הטיפולוגי.

המלצות יועץ השימור

לאור האמור לעיל, לא ניתן לדון בבקשה להיתר טרם הגשת תיק תיעוד תקף בהתאם
להנחיות מנהל התכנון.

1. תיק תיעוד

יש להגיש תיק תיעוד מקדים, ערוך וחתום על ידי גורם מוסמך בתחום השימור, בהתאם
להנחיות מנהל התכנון.

2. חזיתות והקשר אורבני

יש להציג פתרון תכנוני מלא לשתי חזיתות המגרש, לרבות החזית הפונה לסמטת ניל"י
ולצומת, בהתאם למעמדו כמגרש פינתי במוקד תירותי.

3. תכנון כולל למגרש

יש להגיש תכנית כוללת לחלקה, המתייחסת למגרש במכלול שימורי אחד, הכוללת:

- הגדרת חצר פעילה ומשמעותית כחלק מהמערך ההיסטורי;
- ארגון תנועת כלי רכב וחניות באופן שאינו משתלט על המגרש;

4. מבנה המשק (רפת/מחסן)

יש להבטיח את קריאת מבנה המשק כמבנה עצמאי ומשמעותי, ובכלל זה:

- חשיפת חזיתותיו, לרבות לכיוון סמטת ניל"י;





- יש להבטיח כי המבנה אינו משמש כרקע לחניה או תשתיות.
 - שימור מאפייניו האדריכליים והקונסטרוקטיביים;
 - כל שינוי במבנה יתבסס על תיעוד היסטורי.
5. בינוי חדש ותוספות
- יש לבחון מחדש את היקף הבינוי המוצע, לרבות תוספות גובה,
6. פתחים ופרטים אדריכליים
- יש לשמר את מיקום הפתחים המקורי במבנים הקיימים;
 - כל שינוי ינומק על בסיס תיעוד;
 - הבינוי החדש יתוכנן בהתאם להנחיות ש/12/ג (פרופורציות, חומרים ופרטים)
7. פיתוח שטח וצמחייה
- יש להגיש תכנית פיתוח הכוללת:
- סימון ושימור עצים קיימים;
 - תכנון גדרות, שערים וממשקי רחוב;
 - הגדרת שטחי חצר פתוחים שאינם תפעוליים בלבד.

סיכום

לא ניתן לדון בבקשה להיתר בהיעדר תיק תיעוד תקף, ערוך וחתום על ידי גורם מוסמך, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

בהיעדר תיעוד מקצועי לא הוגדרו ערכי החלקה, לרבות מבנה המשק, החצר וההקשר האורבני, ולפיכך לא ניתן לבחון את התאמת התכנון המוצע או את השפעתו עליהם. מן ההגשה עולה כי התכנון מבטל את מרכיב החצר כמכלול היסטורי, אינו נותן מענה למעמדה של החלקה בצומת מרכזית ובחזית למוקד תירותי, ואינו מבטיח את קריאת מבנה המשק כחלק ממערכת חצר משקית.

לפיכך, הבקשה אינה מאפשרת בחינה שימורית ואינה עומדת בתנאים הנדרשים לדיון. המשך קידומה יותנה בהגשת תיק תיעוד תקף ובהצגת תכנון כולל למגרש המתייחס לערכי המקום כמכלול.

החלטה: הבקשה מאושרת,

בכפוף לתנאים שנקבעו בוועדת השימור מחודש 02.2021, לרבות חשיפת חזית מבנה הרפת, התאמת פתחים בהתאם להנחיות, ופירוט אופן הטיפול במבנה הקדמי; וכן בכפוף להחלטת ועדת הערר.





עו"ד אלי אבוטבול
יו"ר ועדת שימור

אדריכל מרום סינאוני
מהנדס המועצה

