

כ"א בשבט תשפ"ה

19.02.2025

 לכבוד
 חברי ועדת שימור,
 מגישי הבקשות,

שלום רב,

הנדון: פרוטוקול הוועדה לשימור אתרים עכו לחודש דצמבר 2024
שהתקיימה ביום 17.12.2024 בחדר ישיבות רווחה בעיריית עכו ובזום

סדר הצגת הנושאים בוועדה:

מספר	תקציר הבקשה/דיון	עורך הבקשה/ מבקש
1	סיור בשלמה בן יוסף 10	
	סיור בבן עמי 19	
	סיור בוויצמן 15-17	
2	הגעה והתכנסות בחדר הישיבות של מחלקת רווחה בעיריית עכו.	
3	דברי פתיחה ועדכונים	אדריכלית העיר – דנה לוין ברקאי
4	שלמה בן יוסף 10, גוש 18008 חלקה 11 : תוספת קומות וחזוקים – במסגרת תמ"א 38	"אטלייה" לאדריכלות ועיצוב, איל מינס
5	בן עמי 19, גוש 18002 חלקה 10 : תוספת קומות.	"אטלייה" לאדריכלות ועיצוב, איל מינס
6	ויצמן 15-17, גוש 18008 חלקה 26 : תוספת קומות.	אדר' מוחמד עראבי
7	רשימת אתרים לשימור : הצגת הרקע ועיקרי הרשימה העירונית לאתרים לשימור - להיכרות לקראת דיון ואישור בוועדה הבאה – הנושא ירד מסדר היום ונדחה לישיבת הוועדה הבאה.	אדריכלית העיר – דנה לוין ברקאי, אדר' יעל איצקין – יועצת שימור
	סיום וועדה משוער	

נוכחים:

מר רפאל לוזון, סגן ראש העיר - יו"ר הוועדה לשימור
 יוסף טנטורי, סגן ראש העיר - חבר הוועדה לשימור*
 עו"ד אדהם ג'מאל, חבר מועצה - חבר הוועדה לשימור*
 אדר' דנה לוין ברקאי, אדריכלית העיר - חברת ועדה ומרכזת הוועדה
 אדר' משה פודם – חבר ועדה בעל דעה מייעצת

אדר' רות רוטנשטרייך, מהנדסת העיר

אדרי אמיר פרוינדליך, נציג מתכנן המחוז

משקיפים:

אינג' ריזק מחול, סגן מ"ע ומהנדס מבנים מסוכנים
אדרי גיא שחר, אדרי נציג המועצה לשימור אתרים
אלכס צירלין, ראש אגף רישוי
עו"ד תובל גת, יועץ משפטי למינהל הנדסה
אדרי יעל איצקין, יועצת שימור למינהל הנדסה

נעדרים:

ויקטור אלון, חבר מועצה – חבר הוועדה לשימור
* סגן ראש העיר יוסף טנטורי וחבר המועצה עו"ד אדהם ג'מאל לא נכחו בדיון ובהצבעה על נושא מספר 4 (בן עמי 19) עקב ניגוד עניינים.

מוזמנים:

אדרי איל מינס – "אטלייה" לאדריכלות ועיצוב עורך בקשות (נושאים 4, ו-5 על סדר היום)
אדרי מוחמד עראבי - עורך בקשה (נושא 6 על סדר היום)
אדרי מרקוס אידלקופ – עורך תיק התיעוד (נושא 6 על סדר היום)

מהלך הועדה והדיונים:

1. סיור באתרים

1.1. התקיים סיור באתרים הבאים:

- 1.1.1. סיור בשלמה בן יוסף 10 – ביקור שני של הוועדה באתר זה. הוועדה ביקרה בפנים קומת הקרקע ובסביבת המבנה.
- 1.1.2. סיור בבן עמי 19 – הוועדה ביקרה בפנים ועל גג המבנה.
- 1.1.3. סיור בוויצמן 15-17 – הוועדה סיירה סביב המבנה, וביקרה באגף הדרומי של הקומה הראשונה.

2. הגעה והתכנסות

3. דברי פתיחה ועדכונים

- 3.1. דנה בירכה את הרכבה החדש של הוועדה, ועדכנה כי בכוונתה לחזור לקיים את הוועדה 4 פעמים בשנה. דנה עדכנה כי נקבעו תאריכים לוועדות הקרובות אשר נשלחו לחברי הוועדה.
- 3.2. דנה ויעל הציגו את הרקע לעבודת ועדת השימור וכן את תכנית העבודה בתחום. הוצגו מטרות השימור וחשיבותן בכלל ובעכו בפרט, ואת יכולתה של המורשת לשמש כמנוף לפיתוח בתחומים שונים. הוצגו אתרי מורשת בעכו, ומבנים לשימור.
- 3.3. הוצגו תפקידי הוועדה והרקע החוקי לעבודת הוועדה בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4. הוצגה החובה והחשיבות של אישור רשימת השימור העירונית, והכוונה להביאה לדיון בישיבות הקרובות.

3.5. יעל הציגה את התכניות המאושרות אשר מגדירות הנחיות והוראות לשימור, עליהן הוועדה מסתכמת: ג/במ/18 והתכנית הכוללנית ג/201535 ונספח השימור שלה. בתוך כך צויין הסעיף המתייחס להגבלות הגובה באזור החיץ (תחום השפעה) של העיר העתיקה – אשר משפיעה על חלקים מהרובע המנדטורי ועלה הקושי לקיים את ההוראות מול התמאות הארציות לחיזוק מבנים והתחדשות עירונית. בנושא זה הוסיף עו"ד גת שתכלית ההגבלות על אזור החיץ הם היא שימורית ולכן אפילו שהמבנים שם אינם מוגדרים כמבנים לשימור ההתבוננות עליהם יכולה להיות מהעניינים של הגבלות מכוח תכנית שימור וככה גם הזכויות המוקנות בתמ"אות יכולות להיבחן כמבנים שחלות עליהם מגבלות שימוריות. עם זאת עו"ד גת סייג את דבריו והזכיר שיש להשלים את הבדיקה, ולהתייחס לכך שכן ניתן להרוס מבנים באזור זה (ואז הם אינם לשימור). הנושא זה לא מוצא סופית, אך ייתכן שיש אפשרות להתייחס אל המבנים באזור החיץ כמבנים לשימור ובהתאם להגביל זכויות בניה מתוקף תמ"א 38. כמו כן, יש לבדוק גם את חלופת שקד.

4. דיון בנושא בקשה לתוספת בניה בכתובת: שלמה בן יוסף 10, גוש 18008 חלקה 11

- 4.1. תיאור הבקשה:** בקשה לתוספת שתי קומות מלאות וקומה חלקית מעל המבנה הקיים. תוספת מגדל ממ"דים ומעלית בצמוד לחזית המזרחית של המבנה, בנסיגה מחזית קדמית ואחורית. תוספת חיזוקים פנימיים למבנה הקיים ושיפורי מיגון לקומות הקיימות.
- 4.2. רקע:**
- 4.2.1. **סיווג 1** ע"פ נספח שימור לתכנית המתאר ג/21535
- 4.2.2. המבנה נמצא **באזור חיץ** (תחום השפעה עיר עתיקה): הגבלה ל 4 קומות בנספח מימד הגובה לתכנית ג/21535.
- 4.2.3. **עורך התכנית:** איל מינס, "אטליה" לאדריכלות ועיצוב
- 4.3. **מידע נוסף:** דיון שני בעניין זה, לאחר שנעשו שינויים נדרשים בתכנית, לאור הדיון וההחלטות שבועדה הקודמת (דצמבר 2023). התקיים סיור בנכס. תיק תיעוד נעשה ב 2013. בקומת הקרקע דירה אחת והקומה הראשונה מחולקת לשתי דירות.
- 4.4. הצגת התכנון המוצע:**
- 4.4.1. הבקשה הוצגה ע"י אדריכל אייל מינס.
- 4.4.2. הוצג השינוי העיקרי מהוועדה הקודמת: הקטנת מגדל הממ"דים ושימוש בפתרון של שיפור מיגון עבור הדירות הצפוניות. מבחינה נפחית נוצרה נסיגה בתוספת הנפחית, אשר משאירה את פתח הכניסה המקורי, ואת הפתחים המקוריים של חדר המדרגות גלויים.
- 4.4.3. הוצגו החיזוקים שמתוכננים להיבנות כעיבוי פנימי בצמוד לקירות המבנה. כולל תוספת עמודים (התכנון ההנדסי שהוצג הינו סכמטי ואינו סופי). חברי הוועדה שאלו ונענו ע"י איל שהחיזוקים הם גם לטובת הקומות הנוספות, שהטכנולוגיה בה יבוצעו החיזוקים והביסוס לחיזוקים אינה ידוע עדיין, ושכאשר התכנון העקרוני יאושר הם יירדו לפרטי הביצוע.
- 4.4.4. אייל הציג את ההצעה התכנונית – קומה ב' מתוכננת להיות מלאה בקונטור של המבנה הקיים. קומה ג' בנסיגה, וקומה ד' – חצי קומה. לאור השינוי בחדרי הממ"ד, נבחנו מספר חלופות עיצוביות ותכנוניות לתוספות הבניה, אשר הוצגו ע"י אדר' מינס לחברי הוועדה. באחת האפשרויות קומה ב עוקבת אחר הקונטור הקיים, ורק המרפסת האמצעית נסוגה

ולא בולטת, ואין יציאה למרפסות הקטנות שבצדדים. כך, לא מתווספים עוד גגונים בקומה זו. אמיר ציין שלדעתו אפשרות זו טובה יותר, ואייל ציין שהרעיון היה לייצר תוספת דומה והמשכית כדי לתת ביטוי יותר טוב למבנה הקיים.

4.4.5. הוועדה ביקשה לבחון האם המבנה הינו מבנה מסוכן.

4.4.6. אדר' מינס נשאל על החריגה ממספר הקומות המאושר בכוללנית, ובהנחיות לאזור ההשפעה (אזור החיץ) מהעיר העתיקה.. אדר' מינס הציג את חזית הרחוב העתידי, הכוללת את המבנים השכנים ואת הגבהים הקיימים והמתוכננים (בהיתרי בניה) שלהם, אשר עומדים על 6 – 8 קומות, אשר אושרו במסגרת תמ"א 38 (או לפני שהתכנית הכוללנית חלה). כמו כן, הציג מינס חתך עקרוני מהמבנה ועד לעיר העתיקה, על מנת להראות את השפעת התוספת על הסביבה.

4.4.7. התקיים דיון על הנחיות השימור שחלות בתכנית על המבנה, מול הזכויות הניתנות במסגרת התמ"א. עו"ד גת הבהיר שאם חלות על המבנה הוראות שימור בתכנית, אז התוספת במסגרת התמ"א אמור לעמוד בהנחיות אלה, אך אמיר ציין שהסימון לשימור הינו מחייב, אך אין הוראות מחייבות.

4.4.8. אדהם ג'מאל הזכיר שהקומה עצמה אושר כבר בוועדה הקודמת.

4.4.9. דנה הזכירה שהנושא עלה שוב לוועדה על מנת להראות את החיזוקים, ולאשר את השינויים בעקבות דרישה קודמת להשאיר את חזית הכניסה של המבנה גלוי, אשר גררה שינויים בנפחיות ובעיצוב.

4.4.10. אדר' מינס הציג בקשה לעשות שינויים במבנה קיים: הגבהת המרפסות הקיימות כגגונים בקומה א', הנדרשת כתוצאה מעיבוי התקרה; פירוק גגון הרעפים שבחזית ואת שני העמודים בחזית, אשר לא נבנו במקור.

4.4.11. הוצג פתרון לחניה הכולל כניסה מדרום למבנה והסדרת מקומות בחצר האחורית.

4.5. דיון פנימי:

אדהם: מה ההמלצה?

אמיר: לאשר את מה שהגיש.

יעל: מבנה לשימור עם המלצה 1 בנספח לכוללנית, כלומר, בלי תוספות. עם זאת, המבנה עצמו לדעתי יכול לקבל שתי קומות. אני כן רוצה להגיד שהקומה החמישית, אשר לא נבנתה עם הזרקור של אזור החיץ צריכה לעלות למודעות שלנו. נכון, יש את המבנים שאושרו בתמ"א אושרו 6 או 7 קומות ממזרח למבנה הזה, והם אושרו בלי התייחסות לאזור החיץ – לא הוזכר הנושא בפרוטוקול.

דנה: אבל זה מצב קיים. במצב הקיים – אם פה נגיד שלא עולים לקומה החמישית – אין לזה שום השפעה על העיר העתיקה. המצב הזה קיים. כן חשוב, להבהיר שזה לא תקדים לכלל המבנים באזור החיץ.

רות: הסיפור של תמא 38 הוא לא רלוונטי. מה שיקבע היום זה חלופת שקד.

תובל: בחלופת שקד ניתן לחזק את המבנה, אבל התוספת היא במגרש אחר במבנה לשימור.

רות: גם אני יודעת שהתמאות מחריגות מבנים לשימור ומאפשרות שיקול דעת.

משה: זה לא נושא לוועדת השימור, זה נושא לוועדה מקומית.

אמיר: אזור החיץ זה נושא שימור פרופר. זה מתחם לשימור.
 יעל: בא נדבר קונקרטי על החיזוקים והשינויים בממ"ד שזה יהיה ברור שהנושאים האלה מאושרים.

אמיר: נעזוב רגע את תמא 38. כשקבעו את ההנחיות לאזור החיץ, מי שקבע אותן ראה לנגד עיניו שהרצועה הזו אינה עוברת את ה 4 קומות. עכשיו מה אנחנו אומרים? היו כבר כאלה שעברו. אז נתנהג כמוהם? זו שאלה.

דנה: במקרה הזה – הייתי בוחנת את ההשפעה.
 אמיר: אבל את נכנסת לשיקול של ההוראות של אזור החיץ. את אומרת שיכול להיות שהוא טעה.

אדהם: יושבים פה אותם אנשים שנתנו הסכמה ל 7 קומות באזור החיץ.
 רות: במערך השיקולים העירוניים אני חושבת שכשאנחנו רואים 36 דירות שהמבנה שלהם רעוע וצריך לחזק אותם - על בסיס זה קמה תמ"א 38 - אנחנו מצילים 36 דירות, אז מבחינה עירונית זה טוב. במקרה זה יש אדם בודד שמשפר את הנכס שלו. השיקולים הם אחרים. המבנה פה אינו מבנה מסוכן. עכשיו השאלה מה העיר מוכנה לתת. למען אותן 36 דירות העיר מוכנה להשקיע – לתת שצפים, לוותר על חניות. זה מקרה אחר.

משה: האם התוספת הזו היא בעיה?
 רות: אם אני צריכה לשמר מרקמים עירוניים. אני פחות שמחה לתת. אבל אמרו לו כן פעם אחת.

רפאל: אנחנו מאשרים את התוספת והחריגה, לוקחים בחשבון את מה שאמרה רות.
 יעל: אני מסכימה עם רות שהעיר נמצאת בצומת וצריכה לקבל החלטה. וההחלטה לא צריכה להיות בבניין הזה בגלל המיקום שלו על גבול אזור ההשפעה, גם בגלל השכנים גם בגלל שכבר נידון וקיבל אישור. ואני מזכירה שהתפקיד שלנו כוועדה הוא לא רק להחליט לגבי תיקים ספציפיים.

אדהם: אז נעשה דיון כללי על הנושא.
 דנה: חשוב שבהחלטה של התיק הזה יהיה רשום שזה לא תקדימי.
 אדהם: בסדר. מבחינת העיצוב יש הסכמה על החזית עם הפסים האפקיים.
 אמיר ורות: החלופה בלי המרפסת החזרתית בקומה השלישית הייתה יותר טובה – כדאי לוותר על המרפסות ולסגת פנימה.

גיא: צריכה להיות אחידות חומרית.
 רות: המבנה ככ סימטרי, למה להוסיף לו את הנפח ממזרח.
 אמיר – זה דווקא מחזק את הכניסה לחדר המדרגות (שהיא לא סימטרית).
 אמיר: הריצופים הפנימיים חשובים צריך להנחות אותם על הקונסטרוקציה. אפשר לפתור עם קורת טרנספורמציה. ממ"ד לחדר מחוזק. העמוד במרכז יחריב את הבניין. המבנה הוא בטון אבל לא מזוין. היתר הבניה צריך להראות את הפתרון. חפירת היסודות צריכה להיות חיצונית. אם הוא יחפור בפנים – הפנים ייהרס.
 רות: חשוב שזה לא יישאר רק חזית.

4.6. החלטה:

4.6.1. הוועדה ממליצה לאשר את תוספות הקומות על המבנה. המבנה ההיסטורי, נבנה באופן אשר מאפשר התפתחות ואף מזמין בנייה של קומה או קומות נוספות מעליו – בקומת הגג נבנו הכנות למרפסות כולל פתחים במעקה הגג לצורך מעבר אליהם. גם גרם המדרגות הקיים ממשיך ועולה אל קומת הגג.

4.6.2. הוועדה מאשרת גם את תוספת מגדל הממ"דים והמעלית כפי שהוצגו באופן אשר משאיר את חזית חדר המדרגות הקיים גלויה, ומאפשר את כניסת האור הטבעי, דרך הפתח האנכי המקורי.

4.6.3. באופן עקרוני הוועדה מאשרת את החיזוקים למבנה הקיים. עם זאת, החיזוקים וההתערבות ההנדסית שהוצגה אינם סופיים – יש לאשר תכנון הנדסי סופי, וכן את אופן ביצוע ההתערבות ההנדסית במבנה הקיים מול אדריכלית העיר. **יש לשאוף להתערבות אנכית מינימלית במרכז החלל הקיים, על מנת לשמור על חלל הפנים של קומת הקרקע.**

4.6.4. לעניין אזור החיץ: המבנה נמצא בחלק הצפוני ביותר של מגבלת הגובה ל-4 קומות. ברחוב שלמה בן יוסף, עומדים מספר מבנים שהם בני 6-8 קומות. המבנה הנידון הוא הקטן מביניהם, וגם עם תוספת הקומות יישאר גם הנמוך מביניהם באזור. לעניין שימור והערכת ההשפעה של התערבות כזו או אחרת על המורשת של עכו, אין מקרה אחד דומה למשנהו. על כן, על אף שהוועדה ממליצה במקרה זה, לאשר את תוספת הקומה התמישית על בסיס תמ"א 38, אין לראות בהמלצה זו תקדים למקרים אחרים, בהם תתבקש חריגה מהגבלות הגובה באזור.

4.6.5

5. דיון בנושא בקשה לתוספת בניה בכתובת: רח' בן עמי 19, גוש 18002 חלקה 10

5.1. **תיאור הבקשה:** בקשה לתוספת שתי קומות מלאות מעל מבנה קיים בן קומה אחת. בקומה 2 נסיגה חלקית בחזיתות המבנה. ביטול הכבש במזרח המגרש לטובת חניה, הקמת מעלון בחדר המדרגות, סגירת מרפסות בחזית הצפונית בחלונות אלומיניום.

5.2. **רקע:**

5.2.1. **דרגת שימור ג'** בתכנית ג/במ/18

5.2.2. **סיווג 2** ע"פ נספח שימור לתכנית המתאר ג/21535

5.2.3. **תכנית חלה:** מפורטת 213-0940122

5.2.4. **עורך התכנית:** איל מינס, "אטליה" לאדריכלות ועיצוב

5.3. **מידע נוסף:**

תיק תיעוד בוצע במאי 2010 במסגרת היתר בניה למבנה האחורי במגרש (לכיוון רח' אנילביץ). המבנה ההיסטורי הקדמי עבר שיקום במסגרת הקמת מבנה זה. בוצעה השלמת תיעוד של המצב הקיים וחוסרים מהתיעוד הקודם בנובמבר 2024, התיעוד בוצע ע"י אדר' מרקוס אדלקופ. במסגרת ההיתר הקודם בנוסף לשיקום כללי של המבנה, נבנה ממ"ד בצמוד לחזית המזרחית של קומת הקרקע, בוצעה הנגשה ושינויים במדרגות בחזית הדרומית, בוצעו שיפורים הנדסיים ותוספת עמודים ושוחזרו פרטי נגרות ופרטים נוספים.

5.4. **הצגת התכנון המוצע:**

5.4.1. **הבקשה הוצגה ע"י אדר' אייל מינס.**

5.4.2. אדר' מינס הסביר שלאחר שנבנה המבנה האחורי נעשתה תב"ע על המגרש, לאחר שעבר שיקום. מטרות התכנית הן: 1. מתן נוכחות למבנה הקיים על רקע בניין המגורים הגבוע מצפון והמבנים הסמוכים. ו 2 מגורים נוספים ברחוב בן עמי.

5.4.3. אדר' מינס ציין בצער, שבמהלך הכנת התב"ע הם נתבקשו להוריד מהשימושים את השימוש התיירותי אשר כן מאושר בכל השכונה המנדטורית, על פי הגב"מ.

5.4.4. אדר מינס' הציג שתי חלופות לעיצוב החזיתות של הקומות העליונות (אחת בגמר טיח אחת בגמר אבן) והביא את הוראות הגב"מ בנושא: "קומות עליונות יתוכננו באופן פרטני ע"פ המאפיינים הטיפולוגיים עם גמר טיח", מול הוראות המפורטת החדשה החלה במקום אשר לפיה ניתן לוועדה להחליט אם גמר אבן או גמר טיח. בשתי החלופות שהוצגו היו גם גישות שונות למעקה הגג הקיים בנפח המרכזי בחזית.

דנה: ההדמיה עם האבן לא טובה.

אייל: למה טיח: היועצת שימור של תיק התיעוד הקודם המליצה על טיח אז עשינו אפשרות גם עם טיח.

דנה: משהו לא מסתדר עם גובה החלון.

אייל: במבנה המקורי יש מעקה בנוי שהוא יחסית גבוה. אז החלון הגיע עד אליו. אני יכול להרוס את האבן ולהתחיל מאבן חדשה מלמטה, אין בעיה עם זה פשוט זה גובה החלון.

דנה: זה פתרון עיצובי.

יעל: בהדמיה עם הטיח זה בחירה אחרת.

אייל: פה הרסנו את המעקה הקיים ועשינו את כל הקומה בטיח. ההבדלים בציפויי הטיח בהדמיה הם בגלל תכנת המידול.

5.4.5. הוצגה סוגיית המיגון. הממ"ד הקיים של המבנה הנדון נבנה במהלך השיקום בצמוד לשטח המסחר של מבנה השכן בקו בניין צידי 0. ואז נוצרת מרפסת גג של הדיירים שמעל המסחר (במבנה השכן). על פי קו הבניין בתב"ע, ניתן לבנות מעל הממ"ד הקיים. אבל המצב כיום זה שיש מרפסת גג במבנה הצמוד שמשמשת את הדיירים. שתי קומות ממ"ד מעל הממ"ד הקיים בקו בניין 0 יצמדו למרפסת השכנה, ויחסמו חלונות של הדיירים. גם לבניין הזה (בן עמי 19), זה ייסב נזק ויפגע בערכיו האסתטיים. מאחר שמדובר במבנה לשימור, מוצע לעשות שיפורי מיגון, ולהישאר בקונטור המבנה המקורי. זוהי גם ההצעה התכנונית שאושרה בתב"ע. גם דנה מוסיפה שזה לא נכון להצמיד את הממ"דים חיצונית למבנה הזה.

5.4.6. הוצגה בקשה להשאיר את הסגירות של המרפסות האחוריות בחלונות אלומיניום, לצורך תוספת שטח לשימוש המסחרי.

5.5. מהלך הדיון הפנימי:

* סגן ראש העיר יוסף טנטורי וחבר המועצה עו"ד אדהם ג'מאל לא נכחו בדיון ובהצבעה על נושא זה עקב עניין אישי.

דנה: אנו מאשרים את החיזוק והמיגון כחדרים פנימיים.

אמיר: נכון, לא מאשרים ממדים חיצוניים מאשרים שיפור מיגון. ומאשרים את סגירת המרפסות

רות: סגר מאוד יפה ובעדינות ורואים את הצורה של הבית. אם הוועדה תאשר זו כבר לא תהיה עבירת בניה.
יעל: הפתח בקומת הקרקע השתנה מדלת וחלון לפתח רחב.
אמיר: רואים את זה במשקופים.
דנה: אני חושבת שזה נכון להשאיר את זה פתוח, רחב.
אמיר: אלא אם יש לפתח הגדול משמעות (תרבותית), אני חושב שזה נכון להסדיר את זה ולהשאיר את המבנה כמבנה המגורים שהיה - זה מה שחשוב. הסימטריה של מבנה המגורים.
רפאל: זה לא משנה.
משה: בקומות למעלה יש חזרה למקור.
רות: לדעתי לא צריך להחזיר לדוגמת מבנה מגורים. ודווקא למעלה - לשמור על חלונות של מגורים.
יעל: למה "לשחזר" את הפתחים של המגורים.
רות: כי למעלה זה מגורים ולמטה זה מגורים.
אמיר: את משמרת בית מגורים - ולא מסעדה.
רפאל: אני בעד ההצעה של האדריכל.

5.6. החלטה:

- 5.6.1. הוועדה ממליצה לאשר את תוספות של שתי קומות על גבי קומת המבנה ההיסטורי הקיים.
- 5.6.2. הוועדה מאשרת את סגירת המרפסות הצפוניות במבנה הקיים בחלונות אלומיניום. יש לשמור על המרפסות כחללים נפרדים, ואין לבצע שינויים בקירות או בפתחים הקיימים הפונים למרפסות אלו.
- 5.6.3. הוועדה מאשרת את השינויים בהנגשת המבנה (פירוק הכבש הקיים והקמת מעלון פנימי).
- 5.6.4. באופן עקרוני הוועדה מאשרת תוספות עמודים למבנה הקיים. עם זאת, יש לתקן את מיקומי העמודים המוצעים בקומת הקרקע. יש להביא תכנית קונסטרוקציה לאישור אדריכלית העיר.
- 5.6.5. מיגון - ההצעה שהוצגה מאושרת. אין אפשרות לבנות ממ"דים בקומות 1 ו-2 על גבי הממ"ד הקיים בקומת הקרקע. הקמת "מגדל ממ"דים" בצמוד למבנה ההיסטורי (ולא בגבלותיו), תפגע בערכי המבנה, וכן בדירות הקיימות במגרש הצמוד. יש לבצע פתרונות מיגון, בדומה למוצע בגליונות הבקשה, בתחומי קונטור המבנה ההיסטורי.
- 5.6.6. יש להגיש את הבקשה לאדריכלית העיר להנחיות פרטניות לבחינת העיצוב הסופי במסגרת הנחיות פרטניות בבדיקה המרחבית.

6. דיון בנושא בקשה לתוספת בניה בכתובת: רח' ויצמן 15-17 (טרומפלדור 15), גוש 18008 חלקה

26

- 6.1. תיאור הבקשה: בקשה לתוספת קומה מלאה ושני חדרים על הגג של קומה זו מעל מבנה קיים בן שתי קומות, ולתוספת של מרחבים מוגנים בצמוד לחזית המערבית של המבנה.
- 6.2. רקע:

6.2.1 דרת שימור ב' בתכנית ג/במ/18

6.2.2 סיווג 1 ע"פ נספח שימור לתכנית המתאר ג/21535

6.2.3 עורך התכנית: אדר' מוחמד עראבי

6.2.4 תיק תיעוד: נובמבר 2024. עורך תיק התיעוד: אדר' מרקוס אדלקופ

6.3. מידע נוסף: התבקשו תיקונים והשלמת חוסרים בתיק התיעוד, ובמסמכי הבקשה. יש להשלים את שחזור היסטורי של פנים המבנה, ולהציג את חלוקות הפנים הקיימות היום כבסיס לתכנון. המבנה מופיע בג/במ כטרומפלדור 15. כמו כן, בסימון המבנה בתשריט הג/במ/18 נפלה טעות ומסומן הנגטיב של המבנה כמבנה לשימור. מבחינת ייעודים הוא מרכז אזרחי מסחרי מגורים ב', והגבלת גובה של 4 קומות. מבחינת שימושים אפשר מגורים מסחר משרדים עסקים או פנסיון או שילוב ביניהם.

6.4. הצגת התכנון המוצע:

6.4.1. יעל הציגה חלקים מתיק התיעוד שערך אדר' אידלקופ. נראה תיעוד של המבנה על הקרקע כבר ב 1936, בשלמותו, כולל המבנה שמצפון אליו. עם השנים אחרי קום המדינה החצר של המבנה מתמלאת בבינוי. במפה מ 1940, רואים מאחורי הבניין מזרקה ומיכל מים. מחול מציין כי המבנה של מיכל המים עוד קיים ומאוד מסוכן. לגבי השינויים במבנה, ככל הנראה ברובם פנימיים, פרט לתוספת הקטנה בדרום מערב המבנה. באותו מגרש כן התווספו מבנים, בחזית הצפונית לכיוון בן עמי, והתוספות בחצר. ככל הנראה נעשו שינויים במרפסות. הוצג תריס עץ ופרטי עץ שהשתמרו בחלונות. הוצגה תמונה משנות ה 60 בה עוד היו תריסים על כל החלונות, וניתן להבחין בצבעים. בהערכת המשמעות צויין שלמבנה ערכים אסתטיים-אדרכיליים, אורבניים, ואף היסטוריים-תרבותיים. המבנה בעל נוכחות עירונית מיוחדת, במקום בולט, על כביש ראשי, מסחרי. המבנה סימטרי, ובמרכזו שער כניסה וחדר מדרגות, עם פיתוחי אבן במשקוף ובמזוזות. לגבי החלוקות הפנימיות ההיסטוריות – חסרה בתיק אינפורמציה מתיק הסקר.

6.4.2. הבקשה הוצגה ע"י אדריכל מוחמד עראבי.

6.4.3. הוצג תכנון לקומה אחת נוספת על קונטור המבנה הקיים, שני חדרים על גג קומה זו, ותוספת בניה של ממ"דים בצמוד לחזית המזרחית. עראבי ציין שאין מקום לחניית במגרש.

6.4.4. דיון בנוכחות האדריכל:

דנה: סיפרנו בסיוור שבהתחלה עראבי הגיע עם בקשה לתוספת של חצי קומה למעלה. אז ביקשנו ממנו להוסיף את כל הקומה. היום יש חצי מגורים חצי משרדים למעלה. אמיר: בקומת הקרקע זה 3 חנויות מכל צד? ובקומה ראשונה 6 חדרים בקומה. כלומר בקומה ההיסטורית 12 חדרים? שואל בשביל להבין מה הפוטנציאל. כי אפשר לעשות לובי למטה ובקומה שהוא מוסיף לעשות 12 חדרי אירוח. עראבי: מבקשים שני ממ"דים עבור הדירות. בחזית המזרחית. אדהם: הממדים מלמטה למעלה או שיהיה ריק? עראבי: מה שישוכם עם הדיירים למטה.

דנה: (מבקשת לראות במצגת את המרחבים המוגנים). אם הם נצמדים יותר, אז כשהולכים ברחוב טרומפלדור החזית המקורית יותר חשופה, ואפשר לראות את חלונות המבנה היפים. בוא נבחן את זה. לשים אותם יותר במרכז החזית.

יעל: זה גם מאפשר לך לעשות ממ"ק (לקומה המסחרית).

עראבי: גם השארתי מקום למעלית.

דנה: תתכנן מעלית כבר עכשיו.

אדהם: מסכים עם הבקשה להעביר את הממ"דים למרכז החזית.

רות: הגב"מ נותן חדר על הגג באופן גורף בטבלת הזכויות. אך האם ההוראה חלה גם על מבנה לשימור?

עראבי: כן, דווקא במבנה לשימור.

אדהם: אולי כדאי שהיועץ המשפטי יבדוק.

עראבי: זו הוראה שחלה על מבנים אחרים שביקשנו וקיבלנו את זה.

יעל: התכנון של קומת הגג מאוד משפיע על החזית. הגב"מ מתנה את החדר באדניות סביב מעקה הגג.

דנה: ובנושא המדרגות – המגדל לא נראה טוב.

עראבי: אני אחזיר אותו לדוגמא שהיתה במקור. בחזית נמוך ומוגבה קצת מאחורה.

אדהם: כמו בבניין ממול.

יעל: כי בעצם אתה לא צריך לעלות לקומה שלישית.

עראבי, אני יכול לשים או סולם או מדרגות חיצוניות בחזית אחורית ואז זה לא ייראה בולט.

רות: אתה משחזר את החזית, משכפל את הקומה הראשונה, וזה ייראה אותו הדבר בדיוק?

עראבי: כן.

אמיר: אני חושב שצריך להיות דומה אבל לא בדיוק, צריך להיות איזה ניואנס, כי לא יצליחו להגיע לאותם הפרטים בדיוק. אלו פרטים קשים לעשייה הקשתות האלה.

יעל: יש הרבה דוגמאות בעכו, למבנים היסטוריים שהקומה השנייה שהתווספה (לפני קום המדינה) היא שונה. קשת קצת אחרת. וגם סיתות האבן הוא שונה.

עראבי: גם האבן אם היא דומה היא לא אותה אבן. אי אפשר לשחזר אותה אבן.

רות: גם עם זו אותה האבן, היא כבר תיראה אחרת.

אמיר: ויש לך גם המון קשתות. זה אירוע. אני לא חושב שצריך גם מבחינת שימור. אפילו פתחים מלבניים, באותם פרופורציות. זה מתכתב עם המבנה הקיים זה הרמוני.

מחול: באמת לא צריך קשתות.

6.5. מהלך הדיון הפנימי:

משה פודם: אם אתם רוצים לפתור את הבעיה, אפשר גם לשים שלט ולהסביר על צילום שככה זה היה קודם, וככה זה עכשיו ואף אחד יתבלבל.

יעל: הבעיה היא לא ההבדלה בין מה שהיה למה שהוסיפו, העניין שיש משהו בחיקוי.

משה: מה רע בחיקוי?

יעל: שהיום לא יעשו את זה כמו פעם, ואז זה פשוט ייראה חיקוי לא טוב.

משה : קצת אחרת.

יעל : יש חופש במנעד בין פתחים מקושתים, דומים לקיימים, לבין פתחים מלבניים לגמרי. דנה : אני חושבת שהמהות היא שאנחנו אומרים נוסף עוד קומה באותו קונטור באותו נפח באותה שפה מבחינת מקצבים.

מחול : צריך לדאוג לחניה.

אמיר : רציתי להגיד משהו על הפנים : זה מבנה עם טיפולוגיה קלאסית של רצועות רצועות המצב היום בקומה 1 מפלח אותה לאורך חזית למזרח לחזית למערב. והפוטנציאל שלו בפנים הוא לחדרים שהולכים מחזית לחזית. חדרים של שני כיווני אוויר. החלוקה לשניים לאורך - היא נוראית.

גיא : ויש שם רצפות מצויירות ייחודיות. צריך להתאים את התכנון הפנימי. ואת הממ"דים צריך להצמיד.

דנה : המצב הקיים שהוא מציג זה כנראה לא היה המצב המקורי. ייתכן שהיו רק שתי דירות. אחת דרומית ואחת צפונית.

יעל : בתיק התייעוד כרגע אין מידע לגבי חלוקת הפנים המקורית כי חסר לו מסמך אחד שאני מקווה שיש אותו בעירייה – תיק הסקר משנות החמישים. אבל מהיכרות עם מבנים כאלה, גם שם בדרך כלל הטיפוס הוא טיפוס של חלל מרכזי עם התייחסות לציר ממזרח מערב, כמו שאמיר ציין.

אמיר : אבל אפילו בלי האוטנטיות – הדירות כפי שמוצגות הן דירות לא טובות. רות : זה באמת דירות רק עם כיוון אויר אחד.

יעל : אפשר להחליט שתכנון הפנים צריך להשתנות כדי לשמור על האיכויות של המבנה. אמיר וגיא : כולל הריצופים.

דנה : רות, מותר לנו בתור וועדה להמליץ לבחון שזה יהיה לשימוש של מלונאות. משה : אני לא חושב שצריך להמליץ על מלונאות.

אמיר : האם מלונאות ניתן לפתור מחניה? רות : יותר קל לפתור מלונאות מחניה.

רות : גם תושבים מאוד מאוד חסרים במנדטורית. צריך עוד אנשים כדי לחזק את מרכז העיר. גם דירות מגורים מכניסים חיים לעיר. אבל אי אפשר לאלץ.

אמיר : אבל זה לא מול מגורים – אלא מול משרדים, שזה מה שמבוקש כרגע.

לוזון : כרשות לא ניתן להגיד לבעל הנכס כלום. מצד שני הארנונה של מלונאות גבוהה יותר. השאלה אם יש תמריך שאנחנו כרשות יכולים לתת לו.

משה : זה לא תפקיד הוועדה. זה לא קשור לשימור.

רות : האמירה דווקא נאמרה בגלל המבנה של הבניין ושימור המבנה הפנימי שלו. שאם עושים שם דירות כאלה אז זה מקלקל את אופי ואת איכות המבנה.

אמיר : לגבי חצי הקומה : הוא הציע תוספת על חצי מבנה, ונאמר לו בא נחזק את המבנה תוסיף קומה שלמה – ואז צצו עוד שני חדרים על הגג? זה לא היה בהצעה המקורית וזה שוב פירורים. מה שיפה במבנה הזה זה הפרופורציות הצורות המוארכות שמלוות את הרחוב.

יעל : וגם בעוד יומיים נראה שם פרגולה.

אמיר: אדהם, אני אומר את זה כי הוא בכלל לא רצה את זה.
 אדהם: אם מותר לו אחרי הבדיקה של האדריכל אז מה תגידו לו?
 יעל: אפשר להגיד לא, כי זה מבנה לשימור דרגה ב'.
 משה: אמרת שיהיו שם שמשיות ופרגולות. אז מה?
 אמיר: גם בחזית זה מאוד בולט. החזית מאוד משמעותית.
 רות: על כן אני אומרת זה ממש עניין שימורי, אם אנחנו אומרים, "לא", זה מקלקל את אופי המבנה ואת החזות הרציפה".
 משה: אם זה מה שהוא הגיש זה מה שהוא רוצה.
 יעל: אני חושבת שהמחיר שהעיר או המבנה משלמת על זה הוא גבוה מדי.
 טנטורי: אין מפרט לפרגולה שאפשר לתת לו? באיזה צבע באיזו צורה? זה גם משפיע.
 אפשר להגיד לו שיעשה את הקומה בגמר באבן. אם הצורה החיצונית כל כך מפריעה.
 אמיר: זה לא העניין. הוא רצה להוסיף 30 מטר. אמרו לו – לא שלושים מטר, את כל הקומה. אז עכשיו את ה 30 מ"ר הוא הוסיף בקומה השלישית.
 מחול: אבל אמרתם לו להוריד את המדרגות.
 רות: המדרגות פנימיות.
 מחול: אז עדיף שלא יבנה בכלל.
 אמיר: עדיף שהזכויות יהיה מאחורה בין הממדים.
 דנה: לא יכולים להעביר את הזכויות לשם.
 אמיר: נכון כי זה בעצם מה שהג/במ/18 נותן.
 רות: לא, כי הג/במ/18 לא דיבר על מבנה לשימור. אני די בטוחה שלא חייבים.
 דנה: אז אנחנו ממליצים לא לעשות 30 מטר?
 משה: אני בעד לתת לו את מה שהוא רוצה.
 רות: (מבקשת לראות את החזית).
 יעל: המגדל יורד, וגובה הגג כולו יורד. כי הוא ימצא מקום אחד למערכות.
 משה: אני לא רואה בעיה.
 רות: זה לא ייראה ככה. זה יהיה מלא פרגולות והאירוע של הפרגולות הוא בעייתי. אפשר כבר בהיתר לתכנן פרגולות. ואז הוא יהיה מחויב לזה ולא בפטור מהיתר, מה גם שאם זה מבנה לשימור גם אין פטור, אז בוא נשים את זה בהיתר. אלא אם הוא לא רוצים פרגולות.
 טנטורי: זה טוב לו.
 דנה: אז אנחנו בודקים את התוספת של ה 30 מ"ר האם היא מוקנית גם למבנים לשימור. ואם כן אנחנו מאשרים את זה, בתנאי שיוגש תכנון לכל הגג שיכלול גם פרגולות, גם מערכות.
 אדהם: ואם זה לשיקול דעת.
 יעל: אם זה שיקול דעת אז ניתן לאשר. אם זה לא לשיקול דעת – אז לא.
 מחול: וגם צריך להגדיר את השימוש. מלונאות או מגורים.
 אמיר: גם לא צריך מעקה 120 על גג החדר, צריך להנמיך למינימום.
 לוזון: אז הוסכם פה אחד שאם אפשרי על פי התכנית 30 מ"ר על הגג אנחנו מאשרים.

6.6. החלטה:

- 6.6.1. הוועדה אישרה פה אחד את תוספת הקומה השניה למבנה.
- 6.6.2. על הוועדה לערוך בדיקה האם ניתן להוסיף את החדר על הגג במבנה לשימור.
- 6.6.3. אם אכן ניתן – יש לתכנן מחדש את כל גג המבנה, כך שדודים ומזגנים, וכל מערכת גג נדרשת אחרת תהייה על גג הקומה השניה ולא על גג החדר הנוסף. כמו כן, יש לתכנן מראש אלמנטי הצללה על הגג.
- 6.6.4. מדרגות המבנה יגיעו עד לגג הקומה השניה ולא מעבר. גג חדר המדרגות יהיה משופע בגובה המינימלי הנדרש.
- 6.6.5. לאחר השלמת החוסרים בתיעוד יש לתכנן את הפנים באופן שיתאים לאופי המבנה.
- 6.6.6. יש לתכנן את המרחבים המוגנים כנפח אחד, במרכז החזית המערבית. בקומות הקיימות יש לשקול הקמת ממ"קים, לאור השימוש המסחרי/תעסוקתי.
- 6.6.7. יש להציג בבקשה להיתר, באופן ברור, את השינויים הנדרשים במבנה הקיים ואת הפעולות לשיקום המבנה והחזיתות.
- 6.6.8. יש להביא תכנית קונסטרוקציה לאישור אדריכלית העיר. אם נדרשים חיזוקים לטובת הקמת הקומה השניה, יש להציגם בתכנית.
- 6.6.9. יש להגיש את הבקשה לאדריכלית העיר להנחיות פרטניות לבחינת העיצוב הסופי במסגרת הנחיות פרטניות בבדיקה המרחבית.

7. דיון בנושא הרשימה העירונית של אתרים לשימור

הנושא ירד מסדר היום ונדחה לוועדה הבאה.

רשמה – אדרי' יעל איצקין

דנה לוין ברקאי

אדריכלית העיר
עיריית עכו

אדרי' דנה לוין ברקאי

אדריכלית העיר

מזכירת הוועדה העירונית לשימור אתרים



מר רפאל לוזון

סגן ראש העיר

יו"ר הוועדה העירונית לשימור אתרים