

כ"א בשבט תשפ"ה
21.05.2025

לכבוד:
חברי ועדת שימור,
מגישי הבקשות,

הנדון: החלטת הועדה לשימור אתרים עכו לחודש אפריל 2025
שהתקיימה ביום 21.04.2025 בחדר מועצת העיר
לעניין נושא מספר 3 על סדר היום:
תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה במתחם הספנים
בכתובות: הספנים 3-7, משה צורי 4. גוש: 18006. חלקות 28 ו-30.

נוכחים:

מר רפאל לוזון, סגן ראש העיר - יו"ר הוועדה לשימור
יוסף טנטורי, סגן ראש העיר - חבר הוועדה לשימור
אדרי' דנה לוי ברקאי, אדריכלית העיר - חברת ועדה ומרכזת הועדה
אדרי' משה פודם - חבר ועדה בעל דעה מייצעת

אדרי' רות רוטנשטרייך, מהנדסת העיר
אדרי' אמיר פרוינדליך, נציג לשכת התכנון המחוזית, צפון

משקיפים:

אינג' ריזק מחול, סגן מהנדסת העיר ומהנדס מבנים מסוכנים
אדרי' גיא שחר, נציג המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
אדרי' יעל איצקין, יועצת שימור למינהל הנדסה עיריית עכו
רחלי אקוקה, עוזרת אדריכלית העיר

נעדרים:

עו"ד אדהם ג'מאל, חבר מועצה - חבר הוועדה לשימור
ויקטור אלון, חבר מועצה - חבר הוועדה לשימור

מוזמנים:

אדרי' תמיר לזר - עורך תוכנית מתחם הספנים
אהרון ג'מאל - יזם מתחם הספנים
יוסף ג'מאל - יזם מתחם הספנים
משה ג'מאל - יזם מתחם הספנים
משה - (שותף של היזם, עלה בקו טלפון)

1. **תיאור הבקשה:** בקשה לפרה-רולינג - לתכנית מפורטת על שתי החלקות, לתוספת זכויות בניה.
 - 1.1. עקרונות התכנית המוצעת:
 - 1.1.1. שימור המבנים במתחם.
 - 1.1.2. תוספת זכויות בניה במסגרת תכנית התחדשות בניינית.
 - 1.1.3. תכנון מבנה מגורים חדש בן כ 35 יח"ד ב 10 קומות במרכז המתחם, תוך שימור ושימוש בשטחים הקיימים למסחר תעסוקה ומגורים.
 - 1.1.4. תוספת שטח מסחרי מעל המסחר הקיים.
2. **עורך התכנית:** אדרי' תמיר לזר.
3. **רקע:**
 - 3.1. המלצות נספח שימור לתכנית המתאר ג/21535: **מקבץ לשימור, סיווג מבנים בין 1-2**
 - 3.2. המבנה נמצא באזור חיץ (תחום השפעה עיר עתיקה - אתר מורשת עולם): **הגבלה ל 7 קומות** בנספח מימד הגובה לתכנית ג/21535.
 - 3.3. ייעוד קרקע מצב קיים: ע"פ תכנית ג/במ/18: **אזור מגורים ג'**
4. **עיקרי הדיון והתרשמות הוועדה:**
 - 4.1. הוועדה סיירה בנכס והתרשמה מחשיבות המתחם מבחינת מיקומו העירוני, מבחינה היסטורית, ומבחינת רמת ההשתמרותו:
 - 4.1.1. במתחם נשמרו מבנים מהראשונים שנבנו מחוץ לעיר העתיקה בתקופת השלטון העותמני, והוא המשיך והתפתח באופן אורגני לאורך השנים עד קום המדינה, וככזה ניתן לראות בו מגוון טיפוסי בניה ואף את התפתחותם לאורך השנים.
 - 4.1.2. במבנים השתמרו פרטי בניין וטיפוסי בניה אופייניים וייחודיים גם בחזיתות וגם בפנים המבנה, המשקפים את תקופות הבניה השונות.
 - 4.1.3. המתחם ממוקם בסמיכות לביצורי העיר העתיקה ויושב על הדרך הראשית לחוף הסוסים ולשער היבשה של העיר העתיקה.

- 4.1.4. המבנים הראשוניים במתחם נבנו על דופן חצר המוקפת חומה (החומה כללה בעבר גם את חלקה 29). חצר הבית המוקפת חומה הייתה חלק ממאפייני הבניה בשכונה החדשה שנבנתה מחוץ לחומות עכו העתיקה. הוועדה רואה בבניה בקו 0 ערך שיש לחזק.
- 4.1.5. לאורך השנים, על אף שנבנו והתרחבו המבנים על שטח החצר, הקשר בין המבנים לחצר עוד קיים. המבנים מקיפים חצר פנימית המשמשת את הדירות הקיימות המאוכלסות.
- 4.1.6. למבנים הדרומיים במתחם, קומת מסד אשר מגביהה את קומות הקרקע ממפלס הרחוב, וגם מהחצר. ישנם חללים בקומת המסד בחלק מהמבנים, אשר יש לבחון את השתלבותם בתכנון.
- 4.2. ההצעה התכנונית שהוצגה כוללת שימור מבנים במתחם ובניית מבנה חדש בשטח המגרש מאחורי הספנים 7, תוספת קומה על הספנים 3, ותוספת חצי קומה לצורי 4. חלק ממבנה 7 יהרס לטובת המבנה חדש. המוצע לשימור זה המבנה המסחרי בצורי 4, הספנים 3, וחלק מהספנים 5 ו-7. המחסן ברחוב יהושפט מוצע להריסה. על מנת להוסיף קומה לספנים 3 יש צורך בגרם מדרגות חדש. בהצעה התבקשה תוספת של כ-35 יחיד ב 10 קומות. ע"פ אונסקו באזור מותר 7 קומות, אך היזמים ציינו שזה לא כלכלי עבורם.
- 4.3. הוועדה התעניינה בנושא החניה, אשר לא הוצגה בתכנון.
- 4.4. מחומרי התיעוד שנשלחו ע"י מגישי הבקשה, לוועדה היה קושי בהבנת המתחם, ערכיו, המרכיבים השונים שלו, החלוקה הפיזית למבנים השונים, האלמנטים המיוחדים ושלבי התפתחותו. צוין בפני היזמים וגם בדיון הפנימי שיידרש תיעוד על בסיס הנחיות משרד הפנים.
- 4.5. הוועדה הציעה לשקול שילוב מלונאות בפרוגרמה.
- 4.6. הוועדה התרשמה שיש לעבות את הבינוי במתחם ולהוסיף נפחי בניה, אך התרשמה שההצעה לבניין חדש במיקום שהוצע בעייתית ממספר סיבות: המרחק הקטן של המבנה החדש מהמבנה הקיים הצפוני למתחם, הבנייה החדשה נראית מנותקת מאופיו של המתחם, וריכוז נפח משמעותי של הבניה החדשה על גבי החצר – במקום חיזוק אורבני של גבולות וחזיתות המתחם.
- 4.7. יש צורך בבחינת חלופות אחרות המתייחסות לערכים אשר צוינו בדיון.
- 4.8. מצפון למתחם בחלקה 29 עומד מבנה היסטורי מאותה תקופת בניה, אשר ייתכן שהיסטורית היה שייך לאותו מתחם. הוועדה התרשמה שהתכנית צריכה להיות על כל המתחם, כולל חלקה 29, אשר כיום לא נמצאת בבעלות היזם. על כן הוועדה ממליצה שהוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

5. החלטת הוועדה:

- 5.1. ועדת השימור מברכת על היוזמה לתוספת הבינוי במתחם, ולשיקום ושימור המבנים הקיימים בו.
- 5.2. הוועדה התרשמה שהתיעוד המקדים שהוגש, לא מנגיש את המידע ואת סיפורו של האתר למתכנן ולמוסדות התכנון. על כן יש לערוך את מסמך התיעוד המקדים ע"פ אוגדן "הנחיות בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד" של מנהל התכנון, מרץ 2008. וועדת השימור מדגישה כי, על פי הנחיות אלו, מטרת התיעוד המקדים היא "לסייע הן למתכנן, לעת גיבוש פתרון תכנוני מושכל והן למוסדות התכנון לעת בחינת התכנית והערכתה על רקע היבטי השימור ולאורך כל שלבי התכנון".
- 5.3. חברי הוועדה התרשמו שישנם ערכים נוספים למתחם, שיש לתת עליהם את הדעת ולהתייחס אליהם בתכנון. לפיכך הוועדה מבקשת להציג לפחות חלופה אחת נוספת לבינוי ובה התייחסות לנושא שימור החצר הפנימית, חזיתות אחוריות משמעותיות וחללי הפנים, לחיזוק והעצמת הנפחים בגבולות המתחם, וכן לפרוגרמה למבנים הקיימים לשימור ולמגבולות אזור החיץ. הוועדה ממליצה לשים דגש על אופן השתלבות הבניה החדשה בבנייה הקיימת.
- 5.4. ועדת השימור התרשמה שיש יתרונות בתכנון כולל למתחם. על כן הוועדה ממליצה לוועדה המקומית לשקול את השתתפותה בהגשת התכנית, ולכלול את חלקה 29 והבינוי הקיים בה בתחום התכנית. ככל שגבול התכנית ישתנה, יש להשלים את החסר בתיעוד, ולהגיש לוועדה חלופה לבחינה בהתאם.

החלטות הוועדה אינן מצביעות על התאמת הבקשה לתוכנית המפורטת המאושרת ולאפשרות הוצאת היתר בניה במקום. לבריור נושא ייעודי הקרקע, הוראות התוכנית וזכויות הבניה, יש לפנות לוועדה המקומית. לאחר קבלת היתר הבניה, במידה ונדרש ביצוע שינוי בתוכנית, יש לתאם ביצוע שינויים אלו עם מזכירות הוועדה המקצועית טרם ביצועם בפועל.

הוועדה מודה לאדר' גיא שחר על תרומתו המקצועית הרבה לוועדה לאורך השנים האחרונות ומאחלת לו בהצלחה בדרכו החדשה.

רשמו: רחלי אקוקה, עוזרת אדריכלית העיר
אדר' יעל איצקין, יועצת שימור למנהל הנדסה