

מס' דף: 1

תאריך: 16/06/2022  
י"ז סיון תשפ"ב

הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

### פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת שימור

ישיבה מספר: 2022001 ביום חמישי תאריך 19/05/22 י"ח אייר, תשפ"ב בשעה 11:00

#### השתתפו:

##### חברים:

חיים ברוידא, ראש העיר  
אלוש אלי  
דרורה כהן

##### נציגים:

טל בן נון

אפרת פרחי

חניה שמיר

נאוה מי - טל

קסניה יורקובסקי

##### סגל:

חיים מלמן

מיכל קלי גוטמכר

אבישג חכם, עו"ד

קטי קסטוריאנו

##### נעדרו:

##### חברים:

ויינטראוב רונית

##### נציגים:

לילך הראל

עדי הר - נוי

- יו"ר וועדת שימור

- חבר ועדה

- חברת ועדה

- מנהלת מחוז מרכז של המועצה לשימור אתרי

- רפרנטית שימור ועדה מחוזית

- בעל דעה מיעצת, ועדת שימור

- תושבת יועצת לוועדת שימור

- מייצגת את לילך הראל

- מהנדס העיר

- אדריכלית העיר

- יועצת משפטית לוועדה המקומית

- מזכירת ועדת שימור

- חברת ועדה

- יועצת שימור

- יועצת שימור לוועדה המחוזית

19/05/2022

וועדת שימור מספר 2022001

הישיבה התקיימה באמצעות הזום

התחלת הישיבה: 11:42

הפרוטוקול נרשם על ידי קטי קסטוריאנו מזכירת הוועדה



חיים בנדידא, ראש העיר  
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה



חיים מלמן  
מהנדס העיר

19/05/2022

וועדת שימור מספר 2022001

רשימת נושאים:

1. אחוזה 59

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| ב': זיהוי התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |                                    |
| מספר התכנית:<br>416-0923680 רע/מק/891<br>אחוזה 59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | מגיש התכנית:<br>אחוזת אטריום בע"מ | עורך התכנית:<br>אדריכל יגאל שמיע   |
| כתובת:<br>רחוב אחוזה 59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   | גושים וחלקות:<br>גוש 6586 חלקה 344 |
| ה': התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |                                    |
| <p>המבנה הינו מבנה מגורים בן קומה אחת עם גג רעפים, נבנה בשנות ה-40 עבור משפחת זנגר, בטיפולוגיה של בתי מושבה (בתי ראשונים). המבנה הוא מבנה טיפוסי שאופיין כבתי מושבה רבים ביישובים רבים בארץ. בחזית המבנה קיים עץ תות.</p> <p>בשנות ה-50 נבנתה תוספת באגף האחורי של המבנה עם שמירה על צורתו המקורית של המבנה. בעלי הקרקע מבקשים לקדם תכנית לתוספת זכויות למגורים בהתאם לתכנית המתאר רע/3000</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |                                    |
| ה': מסקנות בדיקת התכנית ע"י יועצי השימור:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |                                    |
| <p>מבחינת משמעות האתר כפי שהיא עולה מתיק התעוד,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>המבנה הינו מבנה טיפוסי לתקופה אשר אפיין בתי מושבה רבים על בסיס קטלוג מבנים. ניתן לזהות טיפוס זה ביישובים רבים בארץ.</li><li>המבנה נבנה על ידי משפחת זנדר מעולי העלייה החמישית בשנת 1941.</li><li>המבנה הינו חלק ממספר מבנים בודדים שנותרו מהתקופה בחלקו המזרחי של רחוב אחוזה. ערכו של המבנה הינו במקבץ המייצג תקופה. כאתר בודד ערכו נמוך.</li><li>החלופה שהוצגה בישיבת ועדת שימור מיום 30.8.2021 כללה מבנה הרוכן מעל המבנה לשימור, עד קו הרכס. ועדת השימור החליטה: " יש לבחון חלופות לשימור המבנה. החלופות תוצגנה בדיון פנימי ותובא לבחינת ועדת השימור".</li><li>לצורך בחינת מימוש זכויות בגבולות המגרש מוצע להציג תוכנית בינוי בהתאם לעקרונות הבאים:</li><li>יש לשמר את עץ התות בחזית הקידמית.</li><li>יש לשמור את המבנה ההיסטורי הגדר והגינה הקידמית.</li><li>מוצע לבחון את ביטול שטח ההפקעה הקידמי על מנת לאפשר שמירה על החצר הקידמית.</li><li>שימור המבנה יכלול הריסה של תוספות מאוחרות בחלקו האחורי של המבנה וחזרה לשלב הבניה הראשון.</li><li>מוצע לשלב שימושים מסחריים או חללים ציבוריים לטובת דיירי הבניין כחלק מבחינת החלופה.</li><li>הבינוי המוצע יתוכנן במנותק מהמבנה ההיסטורי וישמור על קו בניה של 3 מ' לפחות מחזית המבנה</li></ul> |                                   |                                    |

## ההיסטורי.

- הנסיגה תשמר לגובה 3 קומות לפחות.
  - לכל גובהו לא יגיע קו חזית הבנין המוצע אל קו הרכס של גג המבנה ההיסטורי. תותר חפיפה מינורית בחתך בין הקומות העליונות של הבנין המוצע לבין המבנה לשימור. יש להציג חלופות לחתך בתיאום המוקדם ולשלב את החלופה שתבחר בבקשה להיתר.
  - מוצע לבחון שילוב מרפסות קידמיות לאורך החזית הקידמית.
  - יש להבטיח כי כל בינוי מעל המבנה ההיסטורי לא ידרוש ירידה של אלמנטים קונסטרוקטיבים או רגלי ממדים בגבולות המבנה ההיסטורי.
- על מנת לקדם את התכנון נשמח לקיים פגישה משותפת עם עורכי התוכנית על מנת להבין את מגבלות התכנון ולגבש חלופה מועדפת.

## ו': המלצת הצוות המקצועי

בדיון ועדת השימור שהתקיים ב-30.8.21 הוחלט: יש לבחון חלופות לשימור המבנה. החלופות תוצגנה בדיון פנימי ותובא לבחינת ועדת השימור.

בישיבה מקדימה עם הצוות המקצועי הוצגו מספק חלופות, ביניהן חלופות שרוכנות מעל המבנה לשימור וחלופה אחת שנסוגה כ- 3.0 מ' מהמבנה לשימור ומקימה מבנה חדש לצידו (לדברי עורך התכנית, ניתן לתכנן בו כ- 18 יח"ד).

## המלצת הצוות המקצועי:

לשמר את המבנה המקורי ללא התוספות שנבנו מאוחר יותר. שימור הגדר והגינה הקידמית ייבחן לאור הצורך בהרחבת זכות הדרך והמדרכה שלאורך רחוב אחוזה. התכנון המוצע יטפל בהפרשי המפלסים שנוצרים בין המדרכה, המבנה לשימור והחצר הקדמית.

המבנה החדש יסוג 3.0 מ' לפחות מהמבנה לשימור, ללא רכינה שלו מעל המבנה לשימור.

ככל הניתן יש לשמר את עץ התות בחזית המבנה ולשלבם בפיתוח.

ניתן לשלב במבנה לשימור חללים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון חדר דיירים, חללי עבודה, לובי כניסה וכדומה.

תתקיים פגישת תכנון מקדימה עם הצוות העירוני, עורכי התכנית ויועצי השימור כדי לגבש חלופה בהתאם למתווה השימור שלעיל, שתתייחס למכלול ההיבטים התכנוניים והתנועתיים בפרוייקט.

### החלטה

הוועדה מחליטה לשמר את המבנה המקורי ללא התוספות שנבנו מאוחר יותר. שימור הגדר והגינה הקידמית ייבחנו לאור הצורך בהרחבת זכות הדרך והמדרכה שלאורך רחוב אחוזה. התכנון המוצע יטפל בהפרשי המפלסים שנוצרים בין המדרכה, המבנה לשימור והחצר הקדמית. המבנה החדש יסוג 3.0 מ' לפחות מהמבנה לשימור, ללא רכינה שלו מעל המבנה לשימור. ככל הניתן יש לשמר את עץ התות בחזית המבנה ולשלב בפיתוח. ניתן לשלב במבנה לשימור חללים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון חדר דיירים, חללי עבודה, לובי כניסה וכדומה. תתקיים פגישת תכנון מקדימה עם הצוות העירוני, עורכי התכנית ויועצי השימור כדי לגבש חלופה בהתאם למתווה השימור שלעיל, שתתייחס למכלול ההיבטים התכנוניים והתנועתיים בפרויקט.

נערכה הצבעה:

3 בעד

1 נגד

ההחלטה התקבלה ברוב קולות