



ועדת שימור – מועצה מקומית זכרון יעקב

ישיבה מספר 02-2026 – יום ראשון 26/07/2026 י"ב באב 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' אודי פאדן – 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.

נכחו:

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 | אדר' מרום סינואני – מהנדס המועצה | אדר' קרן לוי – אדריכלית במועצה | אדר' אודי פאדן – יועץ שימור | אד' נעמה נאמן מזרחי – נציגת הציבור .

נציגי הבקשה הראשונה – ערן מבל – מתכנן, יריב מנדל, מאור גויכמן – אד' שימור, היזם נדב ארנס מנכ"ל יקב כרמל, עידן בוזגלו – מנהל פרויקטים שי חי | נציג הבקשה הראשונה עזריאל יעקבי



רשימת הנושאים:

סעיף	נושא	כתובת	גוש/חלקה	בעלי ענין	מתכנן
1	תב"ע 353-1598267 ותיקי תיעוד	בסמוך לכניסה המזרחית לישוב- במתחם ההיסטורי של יקבי כרמל	11304 / 4, 55, 56, 43, 5, 41 11305 / 29, 28, 39-38 11307 / 35 11324 / 21	אגודת הכורמים הקואופ' של יקבי ראשל"צ וזכרון יעקב	ערן מבל, יריב מנדל
2	בקשה להיתר בנשיא בגוש 13 / 11301	הנשיא 42	11301/13	עזריאל יעקבי	יוסי טל
3	הוספת גוון להנחיות מרחביות (RAL 1036) לאלמנטים במרחב הציבורי בתחום תכנית ש/12/ג עמודי תאורה, פרגולות וריהוט רחוב.				



סעיף 1 – תכנית 1598267-353 (בסמכות מחוזית)

כתובת: בסמוך לכניסה המזרחית ליישוב – במתחם ההיסטורי של יקבי כרמל

גוש / חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11304	מוסדר	חלק	4, 55	5, 41, 43, 56
11305	מוסדר	חלק	29	28, 38-39
11307	מוסדר	חלק		35
11324	מוסדר	חלק		21

דרגת שימור: מבנים לשימור בדרגת שימור 1, במתחם לשימור מתחם היקב.
מבנה היקב (11035/28), בית הארובה (11305/28), מבנה המנהל (11305/28) לבתניה, בקבוקיה (11304/4), בית הדוד (11304/4).

מבקשים ובעלי הנכס: אגודת הכורמים הקואופ' של יקבי ראשל"צ וזכרון יעקב

עורך הבקשה: ערן מבל





תיאור הבקשה:

מטרת התכנית - פיתוח מתחם שימושים מעורב, הכולל שימור והחייאת מתחם היקב ההיסטורי, לצד מגורים, אכסון מלונאי, מוקדי בילוי, תעסוקה ומסחר.

עיקרי הוראות-

1. שינוי יעוד הקרקע מיעוד של תעשייה למסחר ותעשייה ולמגורים ותיירות ומגורים מיוחד.
2. שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים.
3. שינוי יעוד שטח ממסחר ותעשייה למגורים ולמסחר ותעסוקה.
4. קביעת הוראות להמשך תפעול והפעלת היקב הקיים, ושימור מתחם ההיסטורי של היקב והמבנים הראויים לשימור.
5. צמצום רוחב דרך מאושרת של 20 מ' לדרך משולבת ברוחב של 12 מ', ביטול הדרך ישונה ליעוד מגורים.
6. קביעת הוראות בניה, זכויות, קווי בניין, גובה מקסימאלי.
7. קביעת עקרונות והנחיות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
8. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב ולהולכי רגל.
9. קביעת תנאים לרישוי.

רקע: (מתוך דברי הסבר לתכנית)

התכנית ממוקמת במתחם יקבי כרמל, מתחם היקב הינו אתר לשימור היסטורי חשוב ומשמעותי וייחודי בזכרון יעקב. חשיבותו ניכרת בין היתר במבנים המרשימים הבנויים בו אשר מנציחים את הפיתוח התעשייתי והחקלאי בישראל שתחילתו בשלהי המאה ה-19.

מטרת התכנית הינה החייאת מתחם משמעותי זה, פתיחתו בפני הקהל הרחב, חיבורו למרכז העיר והפיכתו למרכז עירוני תוסס, חי ופעיל לאורך כל שעות היממה, בהתאם לצרכי הציבור והעיר. התכנית המוצעת קובעת את שימור מבנה היקב הראשי והמבנים ההיסטוריים שמקושרים אליו והינם חלק מהמתחם ההיסטורי של היקב.

התכנית מחולקת למתחם המזרחי עליו ניצב מבנה היקב ההיסטורי אשר ימשיך לתפקד בחלקו כיקב בוטיק ויהווה חלק מהחוויה במתחם. חלקו האחר של היקב יוסב לשימושי מסחר, בילוי ופנאי.

במתחם היקב ההיסטורי מתוכננות 38 יח"ד, ו-100 יחידות מגורים מיוחד המיועדות לדיוור מוגן, מלונאות, דיוור להשכרה, דירות צעירים וכדומה.

התכנית קבעה שלביות בתכנון וביצוע שטח המגורים עם שטח היקב והשימור הנלווה אליו. במתחם המערבי קיים מבנה "הבקבוקיה" ההסטורי בו מוצעת התחדשות עירונית הכוללת 212 יח"ד מגורים, שטחי ציבור ושצ"פ מרכזי.

מטה יקבי כרמל מתכנן להעביר את משרדיו למבנה שייבנה בצמוד ובשילוב מבנה הבקבוקיה בו קיימת היום חנות המפעל של היקב. הדרך הקיימת בין שני המתחמים מאופיינת כדרך משולבת שתאפשר קישור המתחמים כמדרחוב פעיל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר בנייה הבניה (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד מבנה	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			נודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	נודל מגרש מוחלט			
750	0	0	0	0	5	3	16	50	75	23425	(1) 15275	6400	3055	101	מגורים	מגורים
						1				1000		1000		101	מסחר	מגורים
										150		150		101	מבנים ומסדות ציבור	מגורים
														101	סך הכל	מגורים
						9		162				22680		102	מגורים	מגורים
						1						1000		102	מסחר	מגורים
												400		102	מבנים ומסדות ציבור	מגורים
2430	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	5	9	35	162	75	49440	25360	24080	5967	102	סך הכל	מגורים
								26		3710		3710		500	מגורים	מגורים
						0					345			500	מסחר	מגורים
390	4	4	4	4	2	4	18	26	65	6462	2752	3710	1619	500	סך הכל	מגורים
800	4	4	4	4	(7) 4	3	16	(6) 100	(5) 70	15000	(4) 8500	(3) 6500	2550	200	דיוור מיוחד	מגורים
							12					1680		550	מסחר	מגורים
							1					1700		550	תעשיה	מגורים
							1					5250		550	מסחר	מגורים
180	3	3	3	3	2	4	18	12		12380	3750	8630	11237	550	סך הכל	מגורים
	5	0	5	0		3	10		50			3000	2336	600	מסחר	מגורים
	0	0	0	0	3	1	5		10	6867	6717	150	2239	701	שטח ציבורי	מגורים
	0	0	0	0	5					5675	5675		535	702	שטח ציבורי	מגורים

6.2.2 תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים למתן היתר בנייה ראשון למבנים חדשים בתחום התוכנית למעט היתר חפירה למרתפים:
- א. הוצאת היתר בנייה לשימור ושיחזור ללא אכלוס של מבני היקב ההיסטוריים.

מועד הפקה: 09:23 06/07/2026 - עמוד 25 מתוך 26 - מונה תדפיס הוראות: 14

תכנית מס': 353-1598267 - שם התכנית: מתחם יקב כרמל - זכרון יעקב

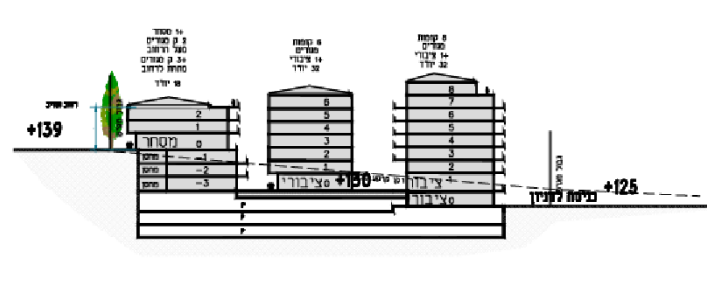
- א. תנאי להיתר בניה ליותר מ-50% משטחי הבניה בתכנית מחוץ למתחם לשימור יהא השלמת עבודות השימור במבנה היקב המרכזי.
- ב. תנאי להיתר בניה ל-100% משטחי הבניה בתכנית מחוץ למתחם לשימור יהא השלמת עבודות השימור של יתרת המבנים במתחם לשימור, באישור וועדת השימור.
2. בקשה להיתר בניה למבנה לשימור תכלול:
 - א. תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד ממבני השימור יהיה אישור ממונה השימור לתיק תיעוד מלא למבנה.
 - ב. בקשה להיתר עבור מבנה לשימור תכלול את המבנים המסומנים להריסה הנושקים אליו.
 - ג. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.
3. תנאי להיתר בניה למבנה הדיור המוגן יהיה תיאום עם משרד הבריאות



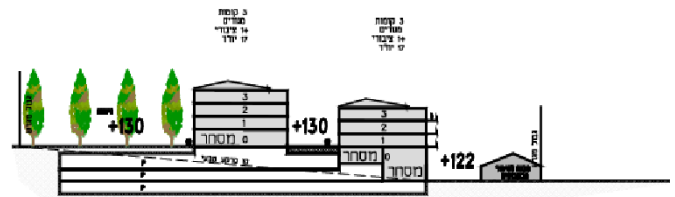
התב"ע המוצעת: (תשריט ונספח הבינוי, העמדה ותחכים)



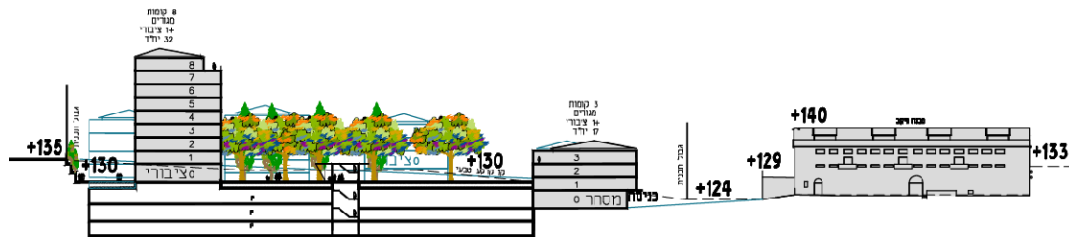
חוכנית בינוי



חתך א-א



חתך ג-ג

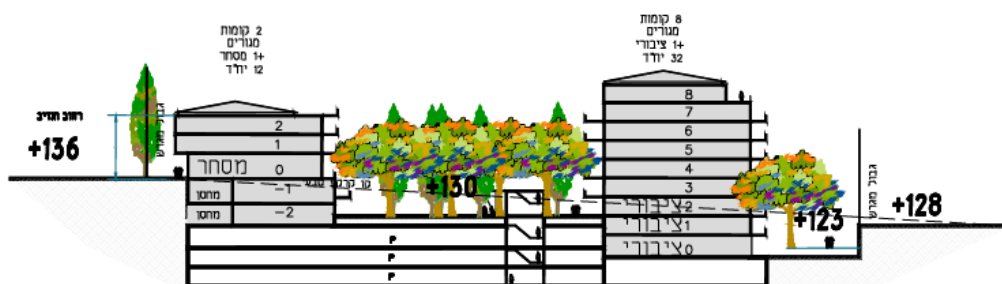


חתך ד-ד

חתך ד-ד



חתך ה-ה



חתך ב-ב



נספח שימור:



נספח שימור

נספח לתכנית מס' 353-1598267

מתחם יקב כרמל - זכרון יעקב

נליון 1 מחוד 1

תחולת	רקע
תיאור	
תאריך עריכת תכנית	10.05.2028
קניין	1500
תשימים נוספים	
שמות וחתימות:	
עורך תכנית	ד"ר יצחק גל
חשבת	חשבת

מקרא

- גבול התוכנית
- מספר מבנה לשימור
- מבנה לשימור
- מבנה לשימור
- מחלק היסודי לשימור
- חזית/חומה היסודית לשימור
- מבנה להריסה
- סימון חומה היסודית על הקרקע

רשימת מבנים לשימור

מס' נכס	גוש	חלקה
1	11305	מבנה היקב
2	11305	בית הארונה
3	11305	מבנה המנהל
4	11304	חבתיית בקבוקה
5	11304	בית הדוד

אדריכל יוני מנדל



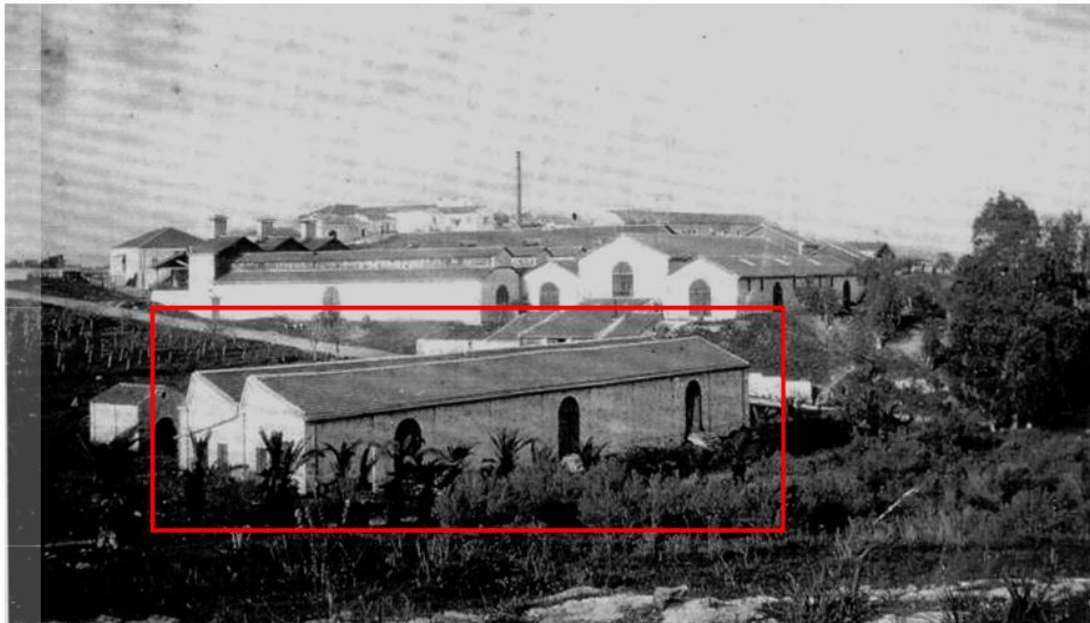
מתוך תיקי התיעוד:

המבנים לשימור - זכרון יעקב, הוכרז לשימור בכוללנית מתחם היקב 1.2.2

מתחם היקב, חבתניה - בקבוקיה, מתחם היקב המרכזי, מחסן האלכוהול וארובת הסקת הדוד, ובית המנהל. דרגת שימור 1.

מתחם היקב – זכרון יעקב

חבתניה-בקבוקיה

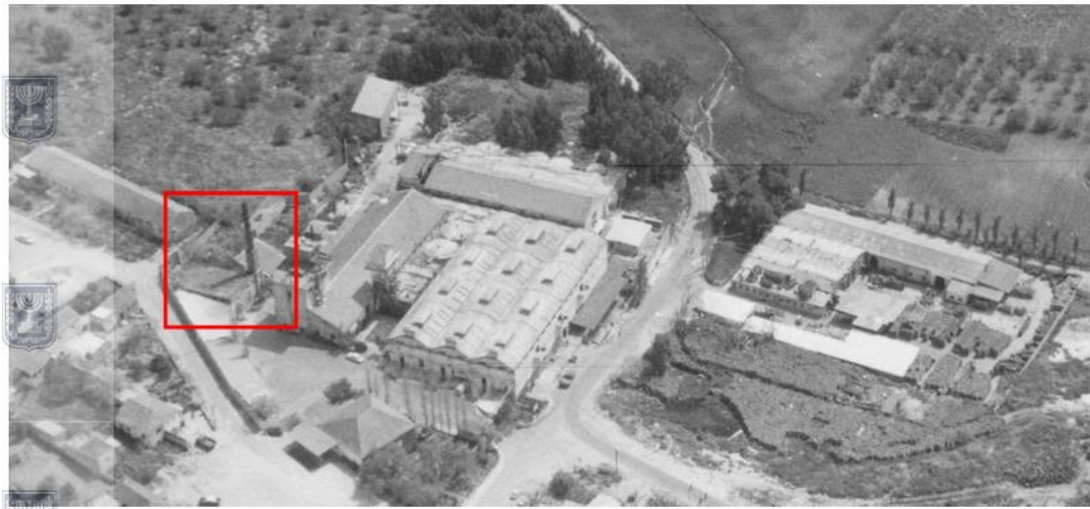


מבנה היקב המרכזי





מחסן האלכוהול
וארובת הסקת הדוד



בית המנהל





נספח השימור תבנית המתאר הכוללנית זכרון יעקב

	שם: 1.2.2 מתחם היקב
	מיקום 11305/28: (גוש/חלקה)
	בעלות: אגודת הכורמים
	תיאור פיסי שלושה מבנים מלבניים קשורים זה לזה היוצרים חצר פנימית בצורת ח'. שני מבנים נוספים קטנים במתחם. שני מרתפי היין ניצבים זה לזה, ומבנה המזקקה סוגר לצורת ח'. מבני שרות קטנים יותר במתחם וחוות מיכלים.
	מצב פיסי תקין
	שנת הקמה 1892 (שנת ההקמה של המבנה הראשון) רקע היסטורי חלק מרכזי בתעשיית היין שפיתח הברון רוטשילד, בצד הכרמים. הדמיון בין הארץ לבין פרובנס שבצרפת הניע אותו לפתח בזכרון יעקב את תעשיית היין. הוא סבסד את התעשייה והדריך את החקלאים באמצעות פקידיו. שלושה מרתפי יין נבנו בשלב הראשון (בין השנים 1891-2) וניצבים להם - שלושה מרתפים נוספים, שנבנו בשלב השני. בניית הקומה העליונה הוזכרה מבנה בזיליקה: חלל גבוה במרכז ושני חללים נמוכים יותר בצדדים. קירוי בג



חצר פנימית – חלל הח' במבנה הראש   חל פנימי קמרון חבית (ימין), חבתניה וארובה (שמאל)  מבנה המסעדה בכניסה למתחם (בעבר בית מנהל היקב)	רעפים. המבנה השלישי הצמוד היה מבנה רב תכליתי והכיל מחסן, אולם מכונות, תנור הסקה, מזקקה ומסגריה. בניגוד למבני הבזיליקה, למבנה הרב תכליתי גג רעפים אחד. שני המבנים הקטנים הנוספים במתחם המיועדים לשימור הכילו מחסן אלכוהול ובית הממונה על פינוי השאריות. בשנת 1963 שונה מבנה הכניסה הפונה אל הכביש. בשנת 1980 נוספה חוות מיכלים בחצר הפנימית וארובת המזקקה. מבנים קטנים נוספים מצויים בשטח המתחם.
שימוש נוכחי יקב	
<u>הערות מיוחדות</u> - שימור בהתאמה לתוכנית ממורטת ש/1110 - קיים תיק תיעוד של מתחם היקב מאת מאור גויכמן ממשד סעדיה מנדל - קיים תיק תיעוד של בית המנהל מאת שחר חבוב ומאיר אפשטיין	

לקראת הדיון

התכנית תובא בפני הוועדה להצגה ודיון. מטרתה לקדם פיתוח של מתחם היקב ההיסטורי בכניסה המזרחית לזכרון יעקב, באמצעות יצירת מתחם שימושים מעורב הכולל שימור והחייאת מבני המורשת לצד מגורים, תיירות, מסחר, תעסוקה ופנאי. במסגרת הדיון יוצגו עיקרי התכנית, הוראות השימור והבינוי, השתלבותה במרקם היישוב, וכן תיבחן עמדת הוועדה ביחס לתכנון המוצע לקראת המשך ההליך הסטטוטורי.

**החלטה**

הוועדה מציינת לחיוב את עבודת התייעוד המקיפה והמקצועית שנעשתה במסגרת התכנית, ומברכת על קידומה. מדובר בתכנית בעלת חשיבות רבה למושבה זכרון יעקב, ובפרט בכל הנוגע לשימור מתחם מבני היקב, המהווים נדבך מרכזי במורשת ההיסטורית, התרבותית והאדריכלית של היישוב.

לאור חשיבותה של התכנית והיבטי השימור שבה, הוועדה ממליצה לקיים היוועצות מקצועית בין יועץ השימור של המועצה המקומית לבין יועצת השימור של הוועדה המחוזית, במטרה להבטיח שמירה מיטבית על ערכי השימור במסגרת המשך קידום התכנית.



סעיף 2 – בקשה להיתר בגוש 11301/13

כתובת: הנשיא 42, גובלת ברחוב הנשיא ובסמטת יעבץ.

גוש / חלקה: 11301/13

דרגת שימור:

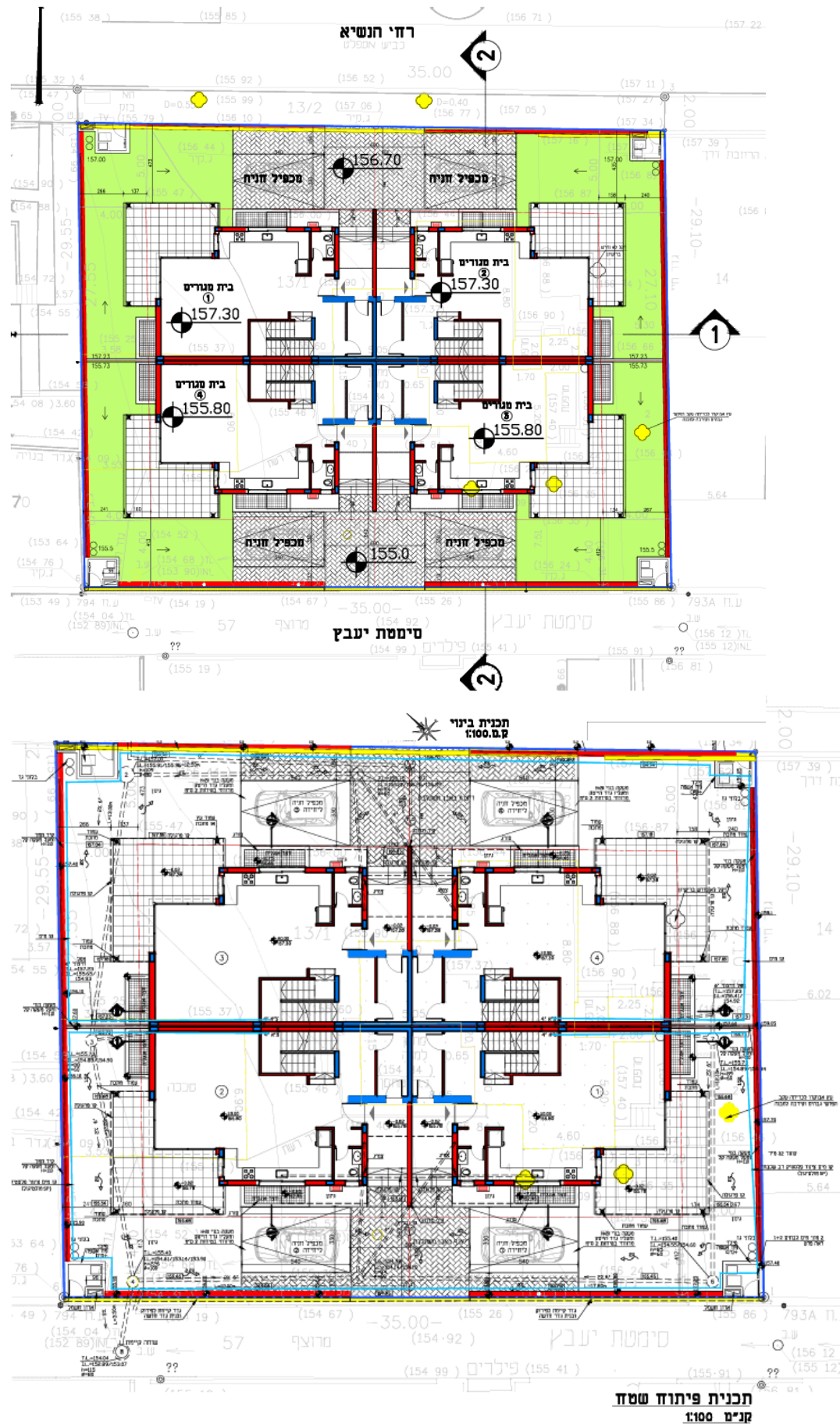
המבנה הקיים בחלקה נבנה, ככל הידוע, בשנות ה-50. המבנה אמנם מופיע ברשימת המבנים לשימור של המועצה המקומית, בדרגת שימור 3-4, אולם הוא לא נכלל כמבנה לשימור במסגרת נספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית. בהליך קידום תכנית מס' 1004167-353, אשר אושרה, נקבע בחוות הדעת התכנונית מיום 24.5.2022 כי הן ועדת השימור של המועצה המקומית והן יועצת השימור של לשכת התכנון סברו כי למבנה אין ערך שימורי המצדיק את הכללתו בנספח השימור. בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית, המקרקעין מצויים במתחם 03, תא שטח 111, בלב היישוב ההיסטורי של זכרון יעקב, המוגדר כ"מרקם לשימור", בייעוד של מגורים מוכלל.

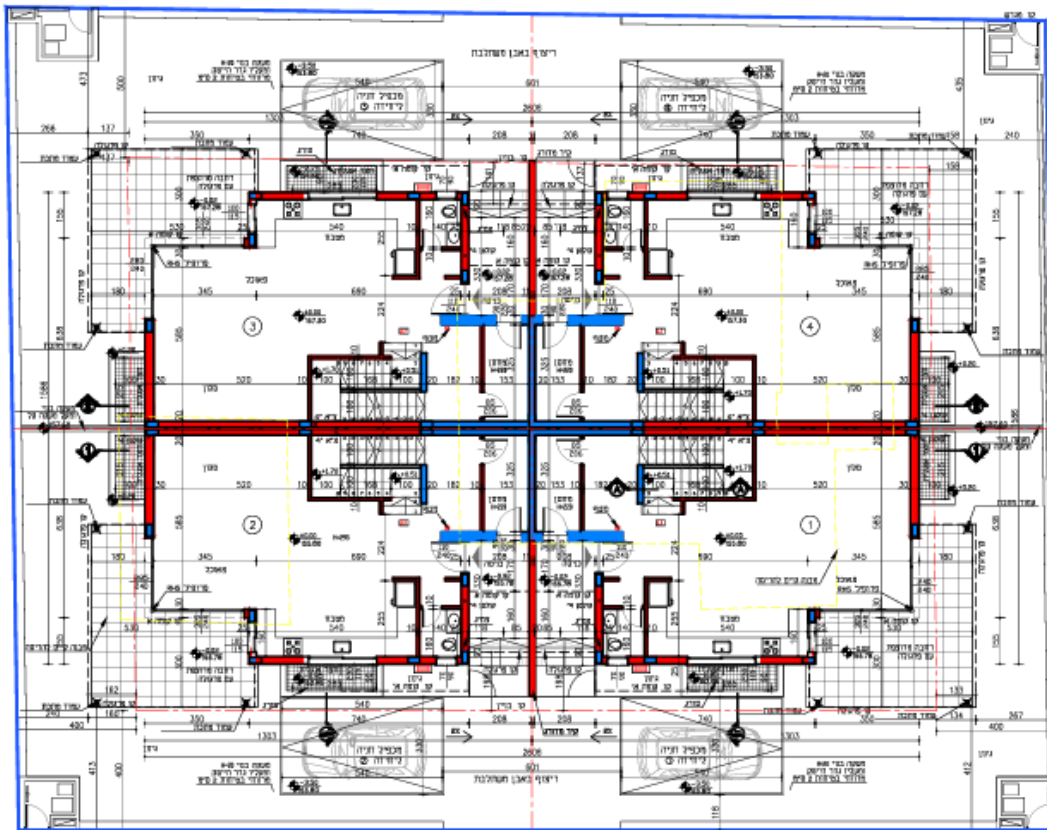
מבקשים ובעלי הנכס: עזריאל יעקבי

עורך הבקשה: יוסי טל

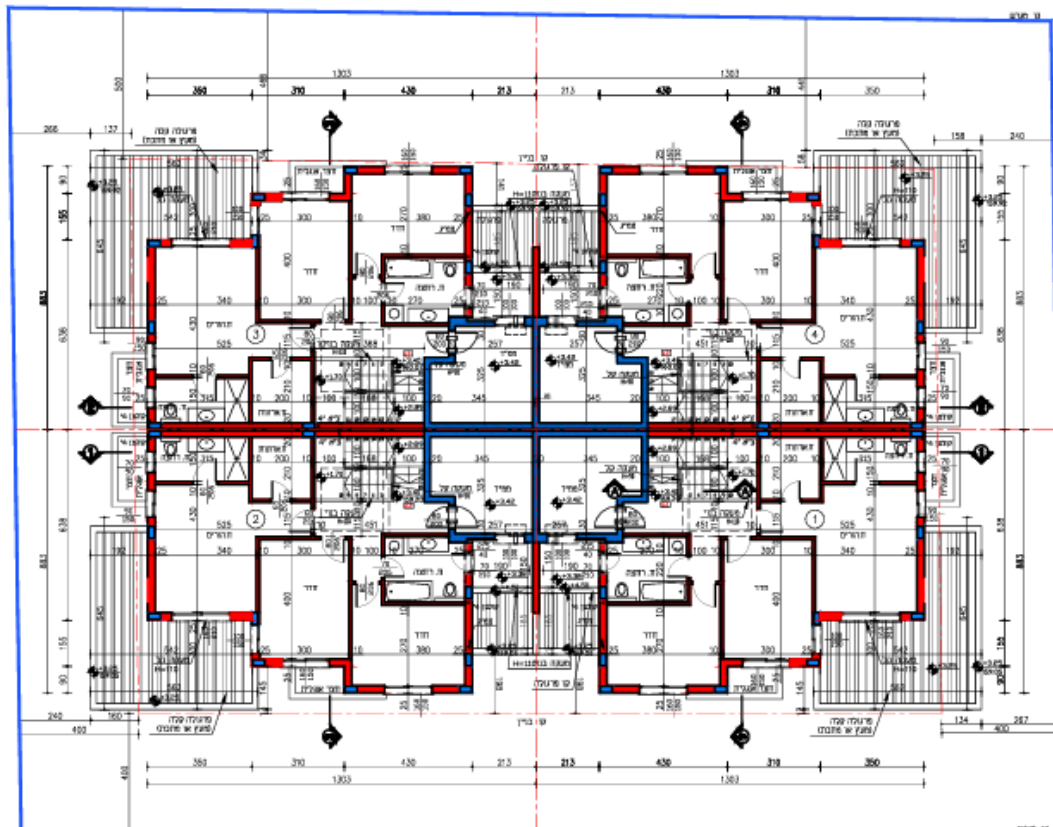
תיאור הבקשה: מבנה מגורים בן 4 יח"ד חדש הריסת מבנה קיים.







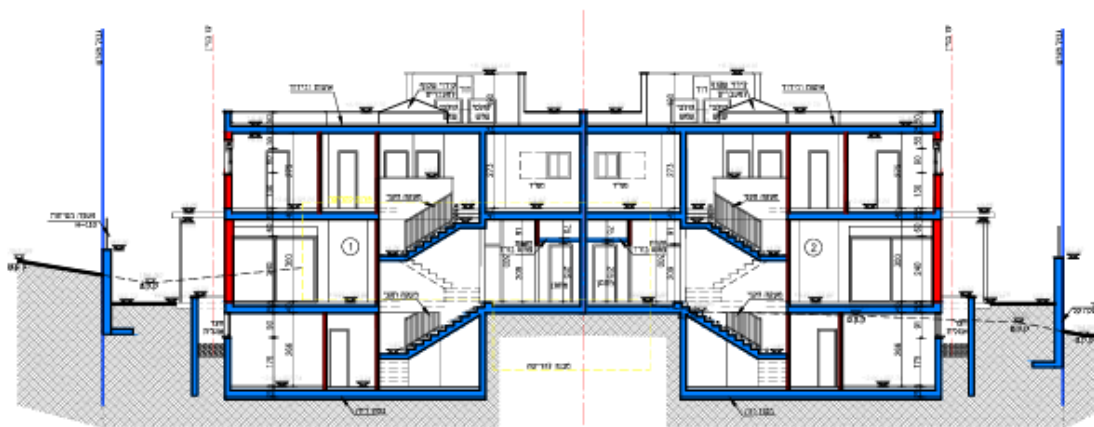
תכנית קומת קרקע



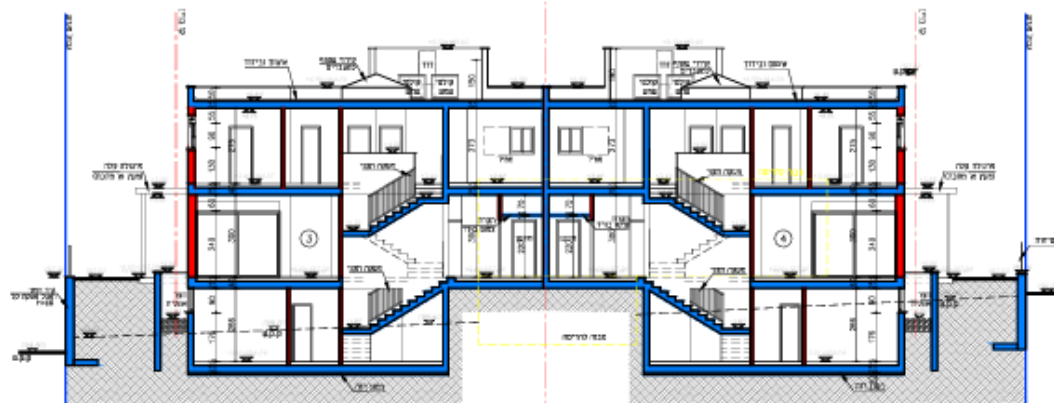
תכנית קומת א'
קני"מ 1:100



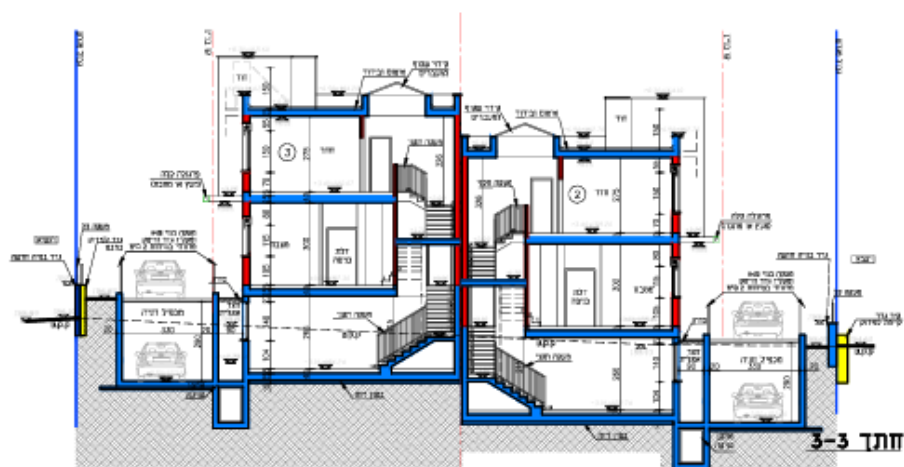
חתכים
קנ"מ 1:100



חתך 1-1



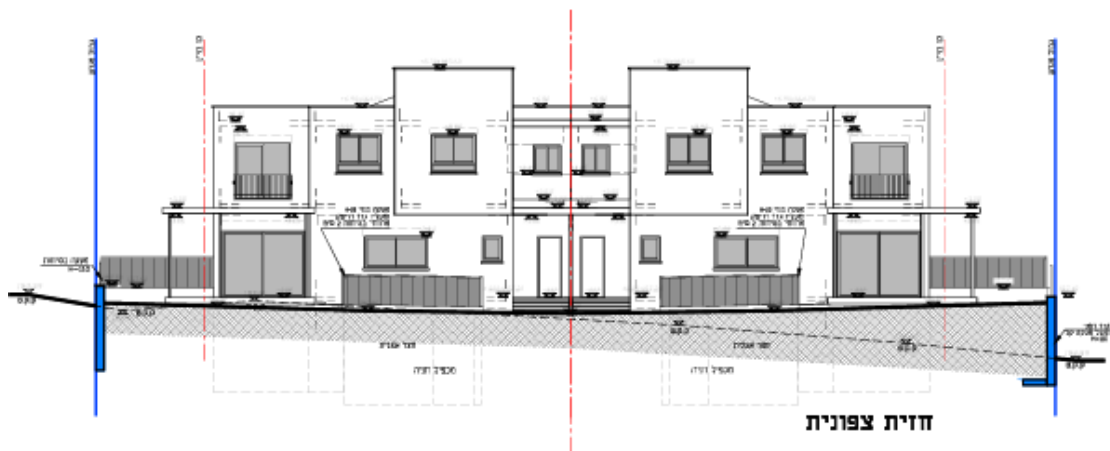
חתך 2-2



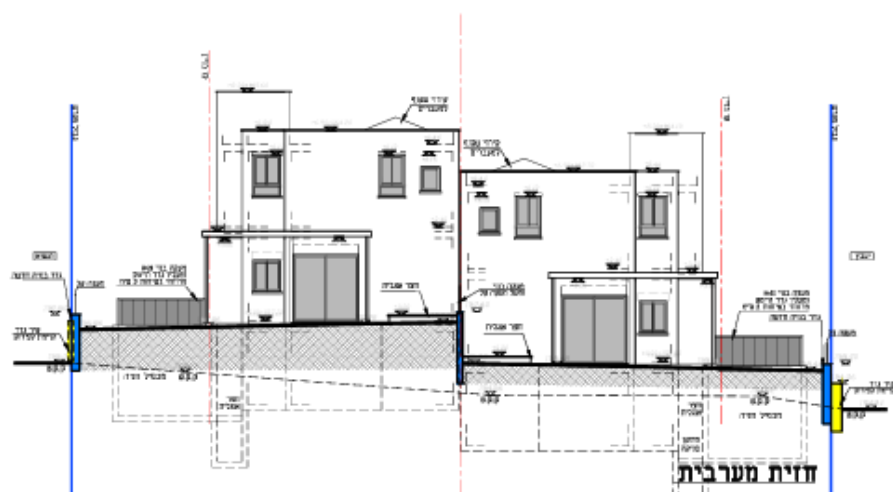
חתך 3-3



חזיתות
קני"מ 1:100

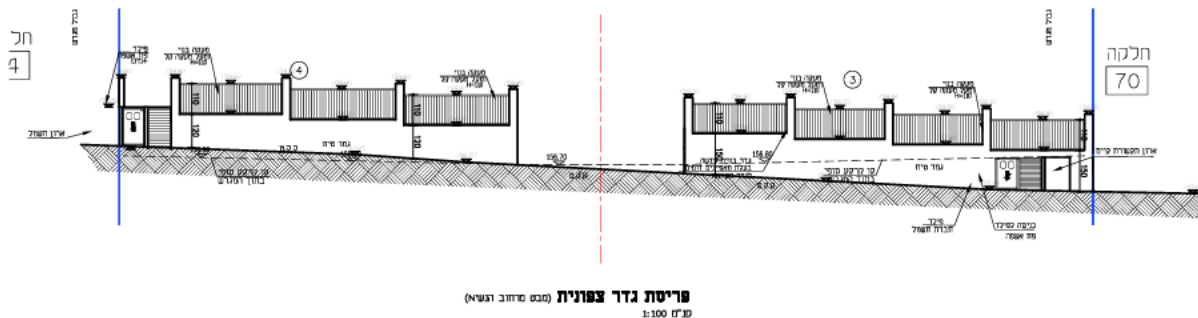


חזית דרומית

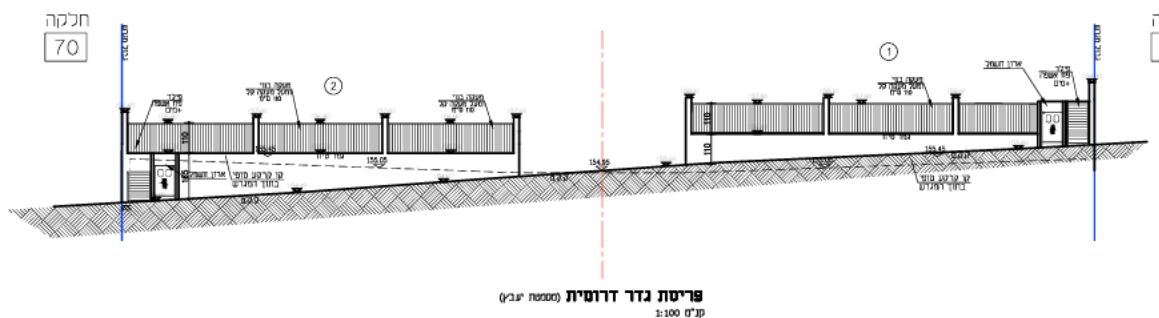




פריסת גדרות
קני"מ 1:100



פריסת גדר צפונית (מבט מדרום וצפון)
קני"מ 1:100



פריסת גדר דרומית (מבט מדרום וצפון)
קני"מ 1:100



חוות דעת יועץ השימור -

המסמכים הבאים נסקרו לצורך הבחינה :

רשימות השימור העירונית 2008

רשימות השימור 2020

תיק התייעוד המקדים שנערך למבנה (עדכון מ-2020-09)

תוכנית המתאר 353-0440131 אושרה : 26/03/2026 נספח השימור הוא מ 18/07/2022

תוכנית הנקודתית החלה באתר 353-1004167 אושרה 28/11/2023

הבקשה עצמה 14.05.2026

סיכום הדברים :

1. רשימות השימור :

a. המבנה הופיע עד להכנת תכנית 353-1004167 כמבנה לשימור בשתי הרשימות .

b. ברשימה מ-2008 היה מספר האתר לשימור 174 בדרגה 3-4 :

174	בתים ישנים שנות ה-40-50	הנשיא	11301/13	3-4
-----	-------------------------	-------	----------	-----

2. תוכנית המתאר 353-0440131 :

a. המבנה אינו נכלל ברשימת השימור של התכנית.

b. המבנה נכלל תחת הגדרה מרקם לשימור

3. תיק התייעוד לא מצא ערך רב למבנה והוא נסמך גם על ההחלטה להוצאתו של האתר מרשימת השימור של התכנית הכוללנית .

4. תוכנית 353-1004167 היא התכנית הנקודתית שחלה באתר.

a. אינה מכילה התייחסות שימורית למבנה

b. מכילה הוראה :

ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר כלפי רחוב הנשיא תהיה בעלת מאפיינים דומים לגדר הקיימת ומרכיביה יתואמו עם ועדת השימור של המועצה המקומית.
---	--

בהתאם לכך

1. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף

2. על פי הוראות תכנית 353-1004167 יש להוסיף את המרכיבים הבאים לתיאום עם הוועדה :

- פרטי הגדר

- הצמחיה

- פרט שער הולכי הרגל

- פרט שער הכניסה לרכב

הערה :

אישור זה אינו בא במקום בדיקה רישוי מלאה על ידי בוחן הרישוי.

אישור זה אינו מקנה זכויות בנייה או כל חריגה אחרת מהוראות התב"ע התקפה

בברכה,
אדיר אורי פדן

החלטה: מאושר, כפוף להצגת פרט לגדר שיאושר מול יועץ השימור של המועצה.



סעיף 3 – הוספת גוון להנחיות מרחביות (RAL 1036) לאלמנטים במרחב הציבורי
בתחום תכנית ש/12/ג עמודי תאורה, פרגולות וריהוט רחוב.

לאחר היוועצות מקצועית בין אדריכלית הנוף, הגב' נגה כרמל, המקדמת את תכנית שדרוג המדרחוב לבין מהנדס המועצה, אדר' מרומ סינאוני, ואדריכלית מועצה, אדר' קרן לוי, הוחלט להוסיף את גוון RAL 1036 לאלמנטים במרחב הציבורי בתחום תכנית ש/12/ג, עמודי תאורה, פרגולות וריהוט רחוב.

החלטה: לאשר.

עו"ד אלי אבוטבול
 יו"ר ועדת שימור

אדריכל מרומ סינאוני
 מהנדס המועצה