



# מועצה מקומית באר יעקב לשכת מנכ"ל



ב' אב תש"ף

23/07/2020

## פרוטוקול ועדת שימור אתרים מיום 22.7.20 (ב"זום")

### נוכחים:

מר ניסים גולן- ראש המועצה  
מר ג'קי גונגרדי - סגן ראש המועצה ויו"ר הועדה  
מר מוטי פרנקו - מ"מ ראש המועצה וחבר הועדה  
מר אבנר ברק- חבר ועדה  
גב' טלילה מזרחי - חברת ועדה  
רו"ח דני אורן - גזבר ומ"מ מנכ"ל המועצה  
עו"ד אילנית הומינר - יועמ"ש המועצה  
מר משה מזרחי - מבקר המועצה  
גב' רויטל קסטרו- מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה אפק  
גב' מריה מצרפי- המועצה לשימור אתרים (מ"מ)  
גב' ענת בן מנחם - המועצה לשימור אתרים  
מר אורי פדן- יועץ ואדריכל  
גב' ליאורה דרייפוס- משרד אדריכלים פדן

### נוכחים נוספים :

מר אמיר ליבשיץ- תושב

### חסרים:

גב' טל בן-נון- מנהלת מחוז המרכז, המועצה לשימור אתרים, בעלת דעה מייעצת  
לוועדה

אינג' רימה לבדב - מהנדסת המועצה

הישיבה מתחילה בשעה 17:11

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



# מועצה מקומית באר יעקב לשכת מנכ"ל



## **אבנר ברק:**

יש שני עניינים על הפרק.

הבהול יותר, ביקשנו ארכה של חודשיים, איך מתמודדים עם הצרחת השטחים כדי לקבל את בית יצחקי. קיימנו סיור. אני מצפה ומקווה לתשובות איך לקדם.

לתת חלופה שתתקבל.

דבר ראשון שכירות.

דבר שני אמרנו שהוועדה יכולה לקדם החלטות בוועדה המחוזית. למטב הבנתי לא קידמנו.

**רויטל:** היה דיון בוועדה המקומית, קיבלנו את החומר מפרדן ואנחנו מעבירים למחוזית. מבחינתנו זה התקדם.

**אבנר:** יש צפי לתהליך?

**רויטל:** יש תיקון שצריך לעשות לפני כן. ברגע שנקבל תיקון, נהיה בקשר עם המחוזית שתשבץ לדיון.

אנחנו מטפלים צריך לעבור קליטה במחוזית.

**אבנר:** באיזה שלב צריך לעדכן את בעלי הנכסים?

**רויטל:** 77-78 אני צריכה לבדוק את הפרסום. כשתהיה תב"ע, לפי מה שהמחוזית תדרוש.

**אבנר:** אני מבקש שהיועצת המשפטית תבדוק.

**אורי פדן:** קיבלנו תיקון של אחד הסעיפים לצורך עבודות טכניות, תשתיות. הכנסנו הערה. חתמנו, שלחנו לחתימה שלכם. רימה צריכה לחתום. במקביל זה עולה לוועדה. אני מניח, שלחנו השבוע, הגיע לוועדה או יגיע עד סוף השבוע. זה הולך לוועדה. התהליך הפרסום כשלעצמו, לא בטוח שיש הליך התנגדויות. בסיכום דיון סוכם להוריד פרידה וליכטנשטיין.

**רויטל:** לא הורדנו, נדרש בירור.

**אורי:** המליאה לא הסכימה לאשר את העלאה של 77-78 עם הנכסים האלה.

**יועמ"ש:** להבנתי המליאה לא אישרה

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



## מועצה מקומית באר יעקב לשכת מנכ"ל



**אורי פדן:** אנחנו הבנו שנדרש בירור. אני רוצה לראות שמזכה לשאר האתרים, כרגע אין כלום. ככה הבנתי את רוח המליאה.

**רויטל:** אפשר להגיע לוועדה המחוזית להוריד. לא הורדנו מהרשימה.

**אבנר:** מה שהכי דחוף בית יצחקי. התנהלות מול הקבלן. חודשיים ארכה שראש המועצה ביקש שעומדים להסתיים. איך מניעים קדימה את ההליך השכירות.

**ניסים:** הגענו בסיוור משהו לא פורמאלי, יצאה בקשה שכולנו שותפים, ענת, בן נון, אבנר היו שותפים החלטה לתת חודשיים פסק זמן נבחן עניינים. לראות איך לעשות הצרחה. ברור לכולם שהצרחה זה משהו ארוך טווח, לא חודשים ולא שנה. מבינים

שזה הליך. צריך שהוועדה תקבל החלטות. מה אתם חושבים שצריך. ההצעה הייתה כרגע עד שתבצע הצרחה להשתמש למטרות ציבוריות.

**פרנקו:** איך אפשר להשתמש?

**ניסים:** שכירות. היה רעיון שכולם ביחד שהצרחה לא נסיים הליך של שנתיים-שלוש.

ענת מה את מציעה?

**ענת:** אני אשמח שאורי יתייחס ויסביר רציונל. כרגע, על מנת להציל את המבנה כי המבנה יפיה אמנם מוזנח אבל שלם קוהרנטי, פרטים נגרות, ציורים, מרצפות הכול אוטנטי, במיוחד על המגרש הגדול בו נמצא. היזם הביע נכונות הוא רוצה לקבל שכר דירה. אמר שאם הוועדה לא תמצא פתרון הוא ישכיר למישהו אחר. לשם כך יצטרך להכשיר למגורים, לסדר שטח, דלת פלדלת והלך הבית. אפילו הדברים הקטנים בלי תיק שימור, לכן עלה פתרון מיידי לראות איך המועצה יכולה לשכור את המבנה לתת שקט איך רוצים להתנהל ומה לעשות. אורי העלה שאלה זו שאלה בהחלט צריכה להישאל האם להשמיש דווקא לאופציה ציבורית זו הדרך הטובה לשימור. אולי נמצא נוסחה שתדבר לתת לזים זכויות ואפשר להגיע למשהו מיטבי. הדבר הדחוף זה קודם כל לקנות עוד זמן ואת זה צריך על ידי שכירות. הוא לא ישאל אף אחת, זכותו להחליף לדלת פלדלת.

**מריה:** ניתן לממן מהיטלי השבחה סעיף 13 לחוק לא רק לשיפור תשתיות אלא גם לשמירה על נכסים היסטוריים אתם יכולים להשתמש בתקציב חוקית כשהמטרה להציל את הנכס לשימור.

**ניסים:** מהשוטף זה בעיה אבל מהיטלי השבחה זה יותר פשוט.

אני מבקש לשמוע את אורי

**אורי:** הכנתי לכם מסמך שמסביר על חשיבות האתר וניתן לשלוח אותו הלאה. המסמך מנתח את ההיבטים של זמן וגם של משמעויות של כל הנושא להעביר או לטפל באתר. היעד הוא האתר ישומר ולא רק שיהיה מוזיאון אלא שיהיה פתוח

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



## מועצה מקומית באר יעקב לשכת מנכ"ל



לציבור. מתוך זה, אנחנו יכולים לגזור את המשימות. דבר ראשון, יש לנו משימה קריטית בזמן הנותר שיעבור אלינו וזה על-ידי שכירות. במקביל

**ניסים:** לא רוצה ללכת לשכירות שאם אין לנו סיכוי להצרכה. לקנות את המבנה המועצה לא תקנה אבל הצרכה אפשר. מה לדעתך הסיכוי שלנו לבצע הצרכה? אם לא נבצע הצרכה אני נגד. לא רוצה ללכת למהלך

**אורי:** פתרון אחד זה הצרכה. יש איתנו הליך ארוך ומורכב. אפשר להתייעץ עם רויטל והיא תסביר. זה תב"ע בסמכות מחוזית. יש פתרונות אחרים שאנחנו יכולים לעשות. אחד הפתרונות זה לבוא להגיד לתת לאתר שימוש חורג. אפשרות לעשות שם אולם אירועים בתנאי שכאולם לא יפגע בשכנים. הוא יעשה שימור והוא יקבל אוהל 200 אנשים אירוע בפרדס. יהיה חייב לעשות שימור. ישאיר בידיים שלו. שכירות משנה. שלישי זה יהיה פתוח לקהל. יש קשת של פעולות שמגיעות לאותם יעדים שהצבנו בפנינו. לקחת עליכם בירושלים, כפ"ס כמה ערים ומועצות לא בהכרח מביאים לזה שהאתר עובר שימור. לא בהכרח האתר פתוח לציבור. צריך להיות פתוחים לכמה דברים. איך שאני רואה ההמלצה לעשות פגישה אשמח להשתתף עם אנשים מכובדים ועם הסגן וביחד עם הבחור ולחשוב על פתרונות.

**ענת:** צריך להיות שלב ביניים מידי. המיידיות יכולה להיות אם המועצה תיקח על עצמה שכירות. אנחנו עדיין צריכים את החודש חודשיים כשלב ביניים זריז.

ניסים: נמנה את המנכ"ל עם אבנר גקי ואורי תפגשו יחד עם המנכ"ל. לנהל מ"מ 3 חודשים-שנה. נכנס ישיבה אורי, רויטל, ענת ומריה את הצוות של הצרכה וגם משה המבקר בישיבה מקבילה.

**אורי:** פתרון עבור הבחור

**ניסים:** המנכ"ל אתך עם אבנר תביאו מסמך מגובש ושאר עניינים, אני מוטי אילנית המבקר ענת אורי רויטל נבחן את היתכנות הצרכה.

**ענת:** אני מבקשת תחילת שבוע הבא

**ניסים:** קבענו 2 מסלולים. דני יוביל מ"מ עם ג'קי אבנר ואורי. ואורי יוביל הצרכה עם כולנו.

**ג'קי:** נתאם מועד.

**ניסים:** כדי להיות יעיל יש לנו ש.ש. שוכרים דירה יכול להיות שאולי במקום לשכור דירה ולהרוויח זמן. הצרחות עושים. בבאר יעקב לא עשינו.

**רויטל:** בירור זכויות. יש לו 2 דירות שם. השאלה...

**ניסים:** היית בסיוור?

מדברים על הבית הקיים

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



## מועצה מקומית באר יעקב לשכת מנכ"ל



**רויטל:** יש לו יחידת דיור שהוא לא אמור בו. יחידת דיור חלק מהמבנה הגדול. בעיקרון לפי ההבנה שלנו, במקרה הטוב, זה לא סופי, יהיה לו שתיים. הוא לא יכול לעשות שלישי. הוא צריך לחשוב אם כדאי לו להיכנס, נעביר לו תיק מידע. זה לא שאנחנו עם חרב על הראש. אפשר במישור אכיפה לעשות הפסקת שימוש.

**אבנר:** מאד משמעותי לקראת הישיבה איתו.

**רויטל:** נסגור שבוע הבא מה הזכויות והוא ידע בעצמו. העברתי לו כבר מסמכים.

**ניסים:** תעבירי לאורי כי זה חשוב לראות מה הפוטנציאל.

**ג'קי:** אקדם עם אבנר ודני

**רויטל:** כדי שלא נעכב 77-78 תגידו מה לגבי הנכסים הנוספים?

**ניסים:** היו 17 או 19 שניים היו במחלוקת דנו בנושא שעתיים. תפעלי לפי הפרוטוקול. הבעיה שלנו שאסור שיתעכב יום אחד בגלל האחרים.

**רויטל:** מוציאים מהרשימה

**ניסים:** חבל להתמהמה

**רויטל:** במקרה הכי גרוע אולי עד אז תשלימו בדיקה

אין לו 197 זה בעצם הקפאת מצב קיים.

**ניסים:** צריך לדון בהתנגדות.

**רויטל:** אני חושבת שנכון להכניס.

**ניסים:** כדי שלא יהיו מחטפים בשטח תקדמי מה שמאושר.

**מריה:** לגבי בית יצחקי בחודשים הקרובים אין ש.ש. עד אז מה קורה עם הבית

**ניסים:** אבנר מתאם פגישה עם דני ואורי ארבעתכם את יכולה להצטרף. אני אומר לאבנר ולג'קי ולמנכל שיש לנו פרויקט ש.ש. אנחנו לא מדברים אנחנו מבינים להליך שכירות אופק של הצרחה רק אז אחנו משכירים.

**ענת:** רויטל אם תוכלו לברר זכויות עד תחילת שבוע הבא זה ישפיע על המו"מ עם שימי הזים. הוא לא יכול לעשות יחידת דיור אבל לפעמים הוא יחשוב שיוכל לסדר אח"כ ויגרם נזק. עלול לעשות פעולות בלי שמותר לו. אני אשמח להיות אתכם בקשר. מריה חזרה לעבודה אני אתכם בשבוע הבא ואחרי זה מרינה.

תודה רבה ובהצלחה.

**ניסים:** בעלי המקצוע מדברים על הצרחה. זאת המטרה. כרגע אם לא נוריד את הסכנה של הנכס לא יהיה מה לעשות הצרחה. אם יביא שוכר לא יהיה מה לשמר.

לא נקנה את הנכס. הפתרון לרכוש לזמן קצר למטרות ציבוריות וללכת להצרחה. אם ישפצו ויחליפו הכול, הבית יראה לא מתאים לשימור.

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



## מועצה מקומית באר יעקב לשכת מנכ"ל



**אורי:** אני מוסיף שבפגישות אבנר וג'קי ננסה למצוא עבור הוועדה מגוון פתרונות. רוצים גם פתרונות כלכליים לטווח ביניים. שלא תרגיש עול כלכלי נכבד בגלל השימור.

**אמיר:** יש לו בעיה הוא צריך לשים שם הוא קנה בית עם הלוואות. הוא ירצה להראות חוזה שכירות.

**אבנר:** זה המו"מ שראש המועצה שלח לעשות.

**אמיר:** צריך להרגיע אותו אם ניסים יגיד לחכות חודש אפשר להגבר. צריך להסביר שמכשירים לו אישורים.

**אבנר:** אתה מוזמן לשדר לו את זה. ראש המועצה ביקש מהגזבר ממני ומג'קי להיפגש. שהיית נוכח, ראש המועצה הסמך ג'קי אבנר להיפגש איתו עם אורי כדי לסדר את השכירות. לא יהיה לו צ'ק בראשון לחודש אבל זה התהליך.

אני מבקש מג'קי שיתקשר וידבר עם היזם.

**ניסים:** אורי תצרף חוות-דעת שלך על ההצרכה.

**אורי:** ראית את חוות-הדעת?

**ניסים:** תן לנו תקציר.

**רויטל:** קראתי והבנתי.

**יועמ"ש:** לדעתי צריך לראות את בית יצחקי באספקלריה של החזון של הרחוב הראשון. בית הראשונים ממול. צריך לראות ראייה רחבה.

**אורי:** שיהיה שימור למבנה ויהיה פתוח לציבור. יש כל מיני אפשרויות. זו התוצאה שהמליאה החליטה. הצגתי גם תהליך שצריך לעשות. בסופו של יום, בסוף המסמך הצגתי מה צריך לעשות בטווח המיידי. אחד מהם דו"ח מהנדס, דו"ח שמאי שיתן הערכה איך לעשות הצרכה בצורה אופטימאלית, תיק תיעוד מסמך לשלב הבא, אפשר לעשות תוכנית אדריכלית ראשונית ואת התיאום המשפטי והחוזי של ההליך. אם הצרכה ואם הרחבה של ייעודים ושימושים בקרקע. יש סכום שהמועצה צריכה לשלם. עבור שמאי, דו"ח תיק תיעוד, תכנית שימור ראשונית. יש כאן היבט כלכלי שצריך לתת מענה. נתתי 150 אלף שם מסמכים ראשוניים.

**ניסים:** ניתן לאבנר לתאם פגישה ראשונה אם מתקרבים לסיכום. השלב הבא של הצרכה.

**אורי:** לא יכולים לגשת לפרויקט בלי דו"ח מהנדס שצריך להשקיע לא 100 אלף בשיפוץ אלא מיליון ש. אומר שצריך לתת לו עוד דירה.

**ניסים:** לך לישיבה הראשונה, תהיה גם רימה. נראה איך מתקדמים. אתה תבדוק מה שאתה יודע. תשבו אם זה מעשי ונראה איך מתקדמים. הצרכה זו הרפתקה של 3-4 שנים.

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



# מועצה מקומית באר יעקב לשכת מנכ"ל



**אורי:** זה יעלה כל התהליך בסביבות 300-400 אלף ₪.

**ניסים:** לא רואה שום נכס אחר שהוא במתכונת הזו.

**אבנר:** אין על נכס אחר סכנה מרחפת.

**מריה:** זה הנכס הכי חשוב.

אתם יכולים במכלול השיקולים של התב"ע.

## החלטות:

1. לקדם במהירות את הליך ה-77-78 להוריד ממסמכי ההליך 77-78 את האתרים שוועדת השימור הסירה:
  1. בית פרידה
  2. בית ליכטנשטיין
  3. ביהכ"נ שא נסאתרים אלו יבחנו בהמשך בנפרד.
2. בית יצחקי
  1. בדחיפות : ג'קי, פרנקו, אבנר ואורי יקיימו פגישה עם בעל הנכס.
  2. רויטל תוציא תיק מידע עדכני על זכויות הבנייה הקיימות (אם ישנן) של המגרש.
  3. חשוב להציג בפני הבעלים את רצון המועצה לשמר את האתר ואת חשיבותו.

\*הישיבה ננעלה בשעה 18:01\*

---

מר ג'קי גונגרדי,  
סגן ראש המועצה  
יו"ר וועדת שימור