



בית חנניה

בת שלמה

גבע כרמל

דור

הבונים

החותרים

ימין אורד

כרם מהר"ל



כפר גלים

כפר סיטרין

מגדים

מעגן מיכאל

מעין צבי

נוה ים

נחשולים

נר עזיון

עופר



עין אילה

עין הוד

עין חוד

עין כרמל

עתלית

צרופה

קיסריה

שדות ים

שפיה

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תאריך: 16.06.2026

פרוטוקול ועדת שימור 14.06.2026

נוכחים: יו"ר ועדת שימור – אושר וקנין, אסף וחנר – מהנדס הוועדה, אורן יהלום-נציג ציבור, נגהם זועבי- מועצה לשימור אתרים, נועה גנץ- אדריכלית המועצה, שולה יגול- מנהלת הרישוי.

מוזמנים: לירון פרחי –נציגת הועדה מחוזית, עדי הר נוי – יועצת שימור של הוועדה המחוזית, זוהר זכאי -רט"ג, מיכל רטנר – רע"ת.

גלית אליעז – החברה לפיתוח קיסריה, יואב סולומון – משרד וכמן אדר', גלית חן פרידמן- אדר' שימור.

פתיח: מסעדת הלנה, אשר הייתה בסדר היום, יורדת מהדיון בגלל חוסר הסכמה של הגופים התכנוניים והרשויות לחלופה התכנונית הנוכחית. התכנון מציע תוספות בניה באופן שפוגע במבנה לשימור.

מתחם המסגד תאי שטח 11, 19 – העיר עתיקה בקיסריה

מתחם "פורט קפה" (המבנה הבוסני הצפוני)

רקע: מדובר במבנה היסטורי הממוקם מצפון למסגד (תא שטח 11), אשר נבנה לפני שנת 1888 על ידי המתישבים הבוסנים. במקורו, המבנה נבנה כמבנה דו-קומתי עם גגות רעפים, וכלל הנראה שימש לאחסון ציוד דיג. החל משנות ה-40 של המאה הקודמת, וביתר שאת לאחר הכרזת המקום כגן לאומי בשנות ה-60, המבנה ספג פגיעות: קירות חיצוניים פורקו, הקמרונות נחשפו, ונעשו תוספות בנייה שונות (חלקן ללא היתר) כדי להשמישו כמסעדה, כיום נותר מבנה בעל קומה אחת. חשוב לציין בפורט קפה כי התכנון המוצע אינו כולל תוספת/הרחבת שטחי המטבח בגין אלו שנהרסו ומקבלים מענה במבנה התפעולי.

התכנון המוצע: התכנון מציע לפרק את תוספות המטבחים המאוחרות בקומת הקרקע כדי לחשוף את הקמרונות ההיסטוריים. במקביל, מוצעת הקמת קומה שנייה, בדומה לזו שהיתה במבנה המקורי שתשמש להרחבת שטח הפעילות של המסעדה, תוספת זו מתוכננת עם גג שטוח (בניגוד לגגות הרעפים המקוריים), מדרגות חיצוניות בצורת האות "ריש", ומעלית ומחסן שיוסיפו נפח למבנה.

עיקרי הדיון:

- פגיעה בשימור:** נציגי הוועדה המחוזית התנגדו לתכנון בטענה שאין מדובר בשחזור אותנטי, אלא בבניה חדשה שאינה תואמת להוראות התב"ע, חלק מחברי הוועדה ביקרו את ההחלטה שלא לשחזר את גגות הרעפים. כמו כן, נטען כי המעלית יוצרת חזית בעייתית ו"אגף שלישי" שלא היה קיים היסטורית. כמו כן, הובעה התנגדות לאופן תכנון התוספת שאינה שומרת על תצורת המבנה המקורי ומייצרת מבנה גדול מזה שהוצג בתיק התייעוד.
- הסתרת נוף:** עלה חשש כי התוספת בקומת הגג תחסום את קווי המבט החשובים לאתרים סמוכים, כגון בימת המקדש.
- סוגיה משפטית:** בדיון הוקראה לראשונה חוות דעת משפטית (של עו"ד ירון לנדאו) הקובעת כי תוכנית המפורטת החלה על המקום אוסרת קטגורית על תוספות בנייה שמטרתן הגדלת שטחי מסעדות ובתי קפה, ומדגישה כי הערכים השימוריים צריכים לגבור, חוות הדעת מדגישה שהגן הלאומי קיסריה הוא גן בערך שימורי מן המעלה הראשונה. לכן, הערכים השימוריים חייבים לקבל את קדמת הבמה. במילותיו המדויקות: "בתי הקפה אמורים לשרת את הערכים השימוריים ולא להפך". עמדת היועמ"שית של וועדה המקומית ויועמ"ש החברה לפיתוח קיסריה הוצגו בישיבה הקודמת.



עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 3086000 טלפון : 04-8136215

פקס : 04-8136295



אתר: hof.bartech-net.co.il

דוא"ל: silvi_s@hcarmel.org.il



הועדה המקומית לתכנון ובניה

חוף הכרמל

- **עמדת המתכננים/יזמים:** מנגד נטען כי בניית הקומה השנייה היא הכרח כלכלי עבור בעלי המסעדה ("זכות קיום"). מאחר שהתכנון דורש מהם להרוס את שטחי המטבח הקיימים כדי לחשוף את הקמרונות, הקומה השנייה נדרשת לשם המשך תפקודו של העסק והשבת השטחים שיהרסו.

החלטה: הובטח, ע"י נציגי המחוז, להעביר את חוות הדעת המשפטית של המחוז, באופן רשמי לכלל הגורמים כדי לברר את חוקיות הקומה השנייה, לבחון את נפח הבינוי והעמדה המוצעת ובמקביל לבחון את המבטים וההשפעה הוויזואלית בסיור שטח.

המצודה תא שטח 48 העיר עתיקה בקיסריה

רקע: המצודה היא אתר רב-שכבתי ייחודי המציג היסטוריה של למעלה מ-2,000 שנה בשלוש שכבות ארכיאולוגיות מרכזיות: בסיס של עמודי גרניט מהתקופה ההרודיאנית, שרידים וקמרונות מהתקופה הצלבנית (כולל פירים וחללים תת-קרקעיים), ובית המושל הבוסני שנבנה על גביהם בשלב מאוחר יותר. במהלך השנים בוצעו במבנה תוספות מאוחרות שונות, ביניהן הקמת מעלית וסדנת ניפוח זכוכית שפגעה באותנטיות שלו.

התכנון המוצע: התכנון שם דגש על שחזור וחשיפת המבנה הרב-שכבתי. במסגרת זו, מוצע לחשוף את המדרגות ההיסטוריות שעלו לקומה הראשונה, לטפל הנדסית בקמרונות הצלבניים, ולטפל בתוספות הבנייה המאוחרות שנעשו במקום.

עיקרי הדיון: הוועדה הסכימה פה אחד כי הערך המרכזי והחשוב ביותר במצודה הוא חשיפת "הסיפור הרב-שכבתי" המדהים של המקום בפני המבקרים. הודגש כי ללא קשר לשימוש העתידי שייעשה במבנה, על התכנון לאפשר למבקרים (הן מבחוץ והן מבפנים) לראות ולחוות את השכבות השונות – החל מהמסד ההרודיאני ועד למבנה הבוסני.

החלטה: המשך בחינת המצודה, חשיפת השכבות וההשפעות התכנוניות ייעשו במסגרת סיור שטח, אליו יתלווה ארכיאולוג מקצועי שיוכל לתת דגשים נוספים

הביץ' בר תא שטח 30 העיר עתיקה בקיסריה

רקע: התכנון עוסק באזור כיכר הים, תוך כוונה לפרק מבנים קיימים ולייצר מבנים חדשים באזור שקרוב יותר לקו הים (תא שטח 30), לצד הסדרת הירידה לים מכיכר הים (תא שטח 17).

התכנון המוצע: הקמת מתחם הכולל שני מבנים מרכזיים נפרדים שישמשו כמסעדות (אחת לבשר ואחת לדגים), חנות נוחות הכוללת מרחב מוגן מוסדי, ומבנה שירותים ציבוריים לטובת באי הנמל. המבנים מתוכננים להגיע לגובה של כ-5.60 מטרים, כאשר כ-1.60 עד 2 מטרים מתוך גובה זה הם מעקות מסתור על הגגות, שנועדו להסתיר מערכות טכניות כגון מיזוג.

עיקרי הדיון:

- **מסיביות וגובה:** חברי הוועדה מתחו ביקורת על כך שהמבנים החדשים גבוהים מדי (כמעט שתי קומות) ומאפילים על המבנים ההיסטוריים הבוסנים הנמוכים שסביבם.
- **הסתרת מערכות:** עלתה דרישה מצד הוועדה למצוא פתרונות אדריכליים שונים לאזור מערכות הטכניות והנמכת הגובה הכללי של מעקה הגג. הוצע לרכז את המערכות באזור אחד נמוך יותר, או להקטין את גובה החלל הפנימי של המסעדות באזורים מסוימים (כמו המטבח או חנות הנוחות), כדי להימנע מיצירת "קופסאות" מסיביות ואטומות בגובה רב כל כך על קו הים.

החלטה: בחינת הגבהים, הפרופורציות של המבנים ביחס לסביבתם, ומיקום ההסתרות של המערכות הטכניות יש להעביר תוכנית מתוקנת לדיון נוסף בוועדת שימור.

רשמה: שולה יגול

בית חנניה

בת שלמה

גבע כרמל

דור

הבונים

החותרים

ימין אורד

כרם מהר"ל



כפר גלים

כפר סיטרין

מגדים

מעגן מיכאל

מעין צבי

נוה ים

נחשולים

נר עציון

נופר



עין אילה

עין הוד

עין חוד

עין כרמל

עתלית

צרופה

קיסריה

שדות ים

שפיה



עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 3086000 טלפון : 04-8 1362 15

פקס : 04-8 1362 95



אתר: hof.bartech-net.co.il

דוא"ל: silvi_s@hcarmel.org.il