



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תאריך: 24.05.2026

בית חנניה

בת שלמה

גבע כרמל

דור

הבונים

החותרים

ימין אורד

כרם מהר"ל



כפר גלים

כפר סיטין

מגדים

מעגן מיכאל

מעין צבי

נוה ים

נחשולים

נר עציון

עופר



עין אילה

עין הוד

עין חוד

עין כרמל

עתלית

צרופה

קיסריה

שדות ים

שפיה

פרוטוקול ועדת שימור 24.05.2026

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

מוזמנים: הלית גון –נציגת הועדה מחוזית, עדי הר נו – יועצת שימור של הוועדה המחוזית, זוהר זכאי -רט"ג, מיכל רטנר – רע"ת, עידו רוזנטל – רע"ת.

רן אורן, גלית אליעז, דרור דגן – החברה לפיתוח קיסריה, יואב סולומון – משרד וכמן אדר', גלית חן פרידמן- אדר' שימור, מאיר אפשטיין – אדריכל שימור.

מסעדת הצלבנים (תא שטח 49) – העיר עתיקה בקיסריה

רקע:

המבנה הוקם סביב שנת 1888 בתקופת ההתיישבות הבוסנית. במקורו היה מבנה דו-קומתי, אך כיום הוא בן קומה אחת. בעקבות סערה בשנת 2010 ניזוק המבנה קשות, ומרבית שטחו כיום בנוי מחדש מבולקים ובטון (חלקו המערבי והצפוני), כאשר השרידים ההיסטוריים המקוריים נותרו בעיקר באזור המטבח בחלק המזרחי. הערך השימורי המרכזי של המבנה הוא במיקומו ההיסטורי ובנצפות שלו בכניסה לנמל.

התכנון המוצע:

- פינוי החלק הטכני הצפוני (תוספות בניה מאוחרות) ופירוק חדר הטרנספורמציה לטובת יצירת "כיכר הים" ומעבר פתוח לציבור.
- החלפת חיפויי העץ בחזיתות לחיפויי אבן.
- הכשרת גג המבנה להסעדה, הכוללת הוספת מעקה ע"פ פרטי "שפת המקום", מעלית שירות ושני גרמי מדרגות – אחד בחזית הצפונית הכוללת מעלית לנגישות והשני בחזית המזרחית, המטפס מעל הממ"ד.

מהלך הדין:

נציגת השימור מטעם הוועדה המחוזית הביעה הסתייגות מהפעלת שטח הסעדה על גג המבנה, נוכח החשש מפגיעה במבט ההיסטורי אל הנמל. בנוסף, חברי הוועדה העירו כי תכנון גרם המדרגות המזרחי יוצר נוכחות מסיבית שאינה משתלבת באופי המבנה ההיסטורי, וכן יוצר אזורים מורכבים מבחינת תחזוקה ונגישות. יחד עם זאת, לאחר בחינת הנצפות של קומת הישיבה על גג המבנה מגג הקמרונות, נמצא כי אין פגיעה במבט הפתוח אל הים.

החלטה:

הוועדה מאשרת את תיק התייעוד, בכפוף לתכנון מחדש של גרמי המדרגות בצדו המזרחי של המבנה ולשיפור אופן הצנעתם, כך שישתלבו באופן מיטבי במבנה ולא יפגעו בחזיתותיו ובערכיו השימוריים. כמו כן, במסגרת היתרי הבנייה ייקבע כי לא תותר הקמת פרגולות קבועות על גג המבנה.



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

השער הצלבני – העיר עתיקה בקיסריה

רקע :

אחד השרידים המשמעותיים והשלמים ביותר של הביצור הצלבני בארץ (נבנה ב-1265). השער כולל חלל מרכזי גבוה, שרידים של שער מתרומם, קומת גלריה פנימית וגרמי מדרגות היסטוריים.

התכנון המוצע :

הקמת מרפסת תצפית בבנייה קלה בתוך חלל השער, מעל מפלס המעבר הציבורי, אשר תאפשר תצפית לכיוון הים. מיקום עמודי התמיכה יתוכנן באופן מצומצם וזהיר, במטרה לצמצם ככל האפשר את הפגיעה בחלל ובמעבר שמתחתיו.

עיקרי הדין והחלטות :

הקטנת היקף המרפסת: הוצע לצמצם את שטח המרפסת כך שלא תשתלט על מלוא חלל השער, ובכך לאפשר שמירה על תחושת הגובה והעוצמה של המבנה המקורי.

יצירת פתחים להחדרת אור טבעי: עלה רעיון ליצור נתק או פתחים במשטח המרפסת, באופן שיאפשר חדירת אור טבעי אל קומת הקרקע ויסייע בהפחתת נוכחותה הוויזואלית של ההתערבות החדשה.

שימוש בגלריה ההיסטורית כפתרון בטיחותי: נדונה אפשרות נגישות לגלריה ההיסטורית ולשחזר את חרכי הירי הקדומים, כך שישמשו כמעקה בטיחות טבעי במקום התקנת מעקות מודרניים בולטים.

שימוש במערכת התנועה המקורית: הומלץ להוביל את המבקרים אל מרפסת התצפית באמצעות גרמי המדרגות ההיסטוריים הקיימים, ולהימנע מהוספת נתיבי גישה חדשים העלולים לפגוע באותנטיות החלל.

הוחלט כי כל פרטי התכנון – לרבות גובה המרפסת, מידותיה ומיקום העמודים שלה – יבוצעו אך ורק לאחר תיאום מדויק מול רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים, כדי להבטיח את שימור הערכים הארכיאולוגיים של המקום.

נציגת רשות העתיקות, יועצת השימור של הוועדה המחוזית ונציגת רט"ג הביעו חשש כי המרפסת תשנה את תפיסת הפרופורציות של החלל ההיסטורי, תאפיל על חשיבות השער ותסתיר את הכותרות המעוטות הקיימות במקום. כמו כן נדון הצורך בהתאמת מפלס המרפסת למפלסים ההיסטוריים של המבנה.

החלטה

הוועדה מכירה בחשיבות יצירת נקודת תצפית במקום, ומאשרת את תיק התייעוד בכפוף לתיאום מלא ומדויק של כלל פרטי התכנון מול רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים, על מנת למנוע פגיעה בערכים הארכיאולוגיים והשימוריים של האתר.

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

עופר



עין אילה

עין הוד

עין חוד

עין כרמל

עתלית

צרופה

קיסריה

שדות ים

שפיה



עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 3086000 טלפון : 04-8 13 62 15

פקס : 04-8 13 62 95



אתר: hof.bartech-net.co.il

דוא"ל: silvi_s@hcarmel.org.il



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

פרוגרמה תכנונית, תוספות בנייה וסוגיות משפטיות

עיקרי הדין:

- בהמשך לדיון הקודם של ועדת השימור, נדונה מחלוקת עקרונית בין החברה לפיתוח קיסריה לבין נציגי לשכת התכנון המחוזית בנושא תוספות בנייה במתחם המסעדות, בדגש על מבני "פורט קפה" ומסעדת "הלנה" במקטע ד.
- עמדת החפ"ק: מבקשים לבנות ולהוסיף קומה במבנה הצפוני (פורט קפה) כחלק מ"שחזור" של קומה היסטורית מהתקופה הבוסנית, בטענה שהדבר תורם להבנת החיים והשכבות ההיסטוריות בנמל.
- יועצת השימור של הוועדה המחוזית הביעה התנגדות נחרצת לתוספות הבניה וזאת לאחר התייעצות עם היועמ"ש של לשכת התכנון המחוזית ובהתאם להוראות התכנית שאינן מאפשרות תוספות בניה למסעדות ובתי קפה, מעבר לקיים. עוד נטען כי קיים קושי עקרוני בשיחזורים שאינם בעלי ערך ואף עשויים לפגוע בערכי האתר לשימור בעוד שבאתרים בהם קיימת חשיבות היסטורית-תרבותית גבוהה יותר לא אושרו שיחזורים דומים.
- נציגי הוועדה המקומית סבורים כי ניתן לשקול תוספות בנייה מצומצמות בלבד, ורק לאחר בחינה שימורית שתוודא כי לא תיגרם פגיעה בערכי המבנה, הנושא מגובה בחו"ד משפטית.
- בדיון הובהר כי תפקידה של ועדת השימור הוא לדון ולאשר את תיקי התייעוד ואת העקרונות התכנוניים המוצעים, בעוד שבמסגרת הליך הוצאת היתרי הבניה יפורטו בתוכניות הבקשה להיתר כלל פרטי השימור הנדרשים.

החלטות והמשך טיפול:

- הוועדה רשמה כי קיימת מחלוקת פרשנית באשר להוראות התב"ע ולסמכויות הוועדה המקומית בנושא תוספות הבניה.
- הוסכם כי הצדדים יעבירו ביניהם את חוות הדעת המשפטיות שהוכנו בנושא לצורך המשך בחינה מקצועית ומשפטית.
- תוכניות הבינוי של מקטעים ה + ב, הכוללים מבנים שאין לגביהם מחלוקות מהותיות, ובהם מועדון הצלילה ובית הדייגים, יובאו לאישור הוועדה המקומית, ביום שני 01.06.2026. צוין כי תכנון דק העץ על החומה בבית הדייגים בוטל.
- המבנים שבמחלוקת במקטע ד – "פורט קפה", "הלנה" ו"סטרטון" – יידונו בנפרד במסגרת דיון ייעודי נוסף בוועדת השימור, שייקבע בעוד כחודש, ובו יוצגו פרטנית תיקי התייעוד ותוכניות הבינוי של כל אחד מהמבנים.

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

ניר עציון

עופר



עין אילה

עין הוד

עין חוד

עין כרמל

עתלית

צרופה

קיסריה

שדות ים

שפיה



עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 3086000 טלפון : 04-8 13 62 15

פקס : 04-8 13 62 95



אתר: hof.bartech-net.co.il

דוא"ל: silvi_s@hcarmel.org.il