

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל



בית חנניה

בת שלמה

גבע כרמל

דור

הבונים

החותרים

ימין אורד

כרם מהר"ל



כפר גלים

כפר סטריין

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

תאריך: 19.08.2026

פרוטוקול ועדת שימור 19.08.2026

נוכחים

אושר וקנין – יו"ר ועדת שימור
אסף וחנר – מהנדס הוועדה
אורן יהלום – נציג ציבור
איונה רטנר – נציגת ציבור
אייל דגן – נציג ציבור
אורן אגמון, נגהם זועבי – המועצה לשימור אתרים
נאוה קיינר פרסוב – אדריכלית מחוז חיפה
נועה גנץ – אדריכלית המועצה
שולה יגול – מנהלת הרישוי

מוזמנים

עדי הר נוי – יועצת שימור של הוועדה המחוזית
זוהר זכאי – רשות הטבע והגנים
מיכל רטנר – רע"ת
גלית אליעז – החברה לפיתוח קיסריה
עמוס וכמן – משרד וכמן אדריכלים
גלית חן פרידמן – אדריכלית שימור

רקע

הישיבה כונסה לצורך הצגת עדכונים תכנוניים בנמל קיסריה, ומתן מענה להערות ולהנחיות שימור שעלו בדיונים קודמים.

הדיון התמקד בשלושה מבנים תיירותיים-מסחריים ובמרכז הלוגיסטי – מבנה 28. במסגרת הדיון הוצגו השינויים והתיקונים התכנוניים המוצעים, שמטרתם הסדרת מפגעים אסתטיים, שיפור המרחב הציבורי והתאמת הבינוי לדרישות התפקודיות ולערכי השימור של האתר.

1. תא שטח 49 - מסעדת הצלבנים

הוצגה תכנית הכוללת הריסת תוספות מאוחרות למבנה, במטרה ליצור חזית נקייה ומסודרת מבחינה אדריכלית. במסגרת התכנון שולבו במבנה ממ"ד, מעלית ומדרגות גישה לגג. בהתאם לבקשת הוועדה, הועתק מיקום המעלית לחלקו הצפוני של המבנה. לצורך הסתרת המדרגות וגג הממ"ד תוכנן קיר מחופה באבן מקומית, תוך התאמה לשפה האדריכלית ולמאפייני המקום.

החלטה

הוועדה מקבלת את התכנון שהוצג, בכפוף לתנאים הבאים:

- תיבחן אפשרות למציאת פתרון אסתטי להסתרת מסתורי האשפה המתוכננים בסמוך למעלית, בצדו הצפוני של המבנה.
- יוצגו הדמיות של המבנה מכיוון צפון וממזרח, לצורך בחינת השתלבות הבינוי במרחב.



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



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

2. תא שטח 30 - הביץ' בר

הוצג בינוי חדש של המתחם, לרבות פירוק בינוי ארעי, במטרה ליצור דופן מוסדרת וברורה לכיכר הים. באשר למתקנים הטכניים ולמערכות מיזוג האוויר, הוצג כי המערכות יישארו על גג המבנה, וזאת במטרה לצמצם שימוש בשטחי קרקע ולמנוע מפגע סביבתי, וזאת על אף הגבהת המבנה. הוצג כי המעקוקות הונמכו ככל שניתן, בהתאם לבחינה ולהתייעצות שנערכה עם היועצים. ביחס לחנות הנוחות תיבחן אפשרות נוספת להנמכת המעקה. נציגת רע"ת הביעה חשש כי הבינוי החדש עלול ליצור חסם ויזואלי למבנה ארכיאולוגי עתיק הממוקם בין הביץ' באר לבין הים.

החלטה

הוועדה מקבלת את התכנון שהוצג, בכפוף לתנאים הבאים:

- יוצגו הדמיות של המבנה מכיוון מערב, מכיוון הים, לצורך בחינת ההשפעה הוויזואלית על מבנה הארכיאולוגי ועל המרחב הסובב.
- תיבחן אפשרות להנמיך את גובה המעקוקות למינימום הנדרש מבחינה תפקודית ובטיחותית.
- תיבחן אפשרות להנמכת המעקה בחנות הנוחות.

3. תא שטח 21 - מבנה סטרטון

הוצג תכנון המבקש להחזיר למבנה ולסביבתו את אופיים ההיסטורי, לרבות פתיחת המעבר ההיסטורי שהיה בין המבנים והסרת ציפויים ותוספות מאוחרות. במסגרת התכנון הורחב המעבר הציבורי בצדו הדרום-מזרחי של המבנה לרוחב של 4.70 מ'. בדיון הועלה הצורך לסמן את מיקום המזח הישן באמצעות ריצוף שונה, וכן נבחנה האפשרות לסמן את מיקום המזח גם בתוך המבנה.

החלטה

הוועדה מקבלת את התכנון שהוצג.

4. תא שטח 28 - מרכז התפעול

הוצג כי המבנה נמצא בשלבי הבנייה הסופיים. במסגרת הביצוע הוגבה המבנה וכן הוגבה מפלס המעקוקות. האדריכל הציג את השיקולים להותרת המערכות הטכניות על גג המבנה, ובכלל זה היעדר שטח פנוי בקרקע, הרגישות הארכיאולוגית של העיר הצלבנית וכן שיקולים הנוגעים ליעילות אנרגטית.

החלטה

הוחלט לקיים סיור תכנוני במהלך השבוע הבא, לצורך בחינה בלתי אמצעית של המבנה והפתרונות האפשריים לצמצום הצללית הנצפית של המבנה.

במסגרת הסיור ייבחנו, בין היתר, פתרונות של מסתור פנימי, לרבות ביטול המעקה ההיקפי והזזת המסתורים פנימה, במטרה לצמצם ככל הניתן את הנראות וההשפעה החזותית של המערכות והבינוי.

רשמה: שולה יגול

בית חניה

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



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