

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת שימור

ישיבה מספר: 20190001 ביום רביעי תאריך 18/12/19 כ' כסלו, תש"ף בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

רפי סער

אברהם ממה שיינפיין

פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים
וכלכלן

לירית שפר שמש

סגל:

עליזה זיידלר גרנות

מיכל שרייבר - גלבנדורף

ירדנה ויזנברג

דורית שלו פריד

מריה מצרפי

מוזמנים:

נאור מימר

לא השתתפו

חברים:

עילאי הרסגור הנדין - סגן ראש העיר חבר

ראש העיר ויו"ר הוועדה

חבר

חבר

מ"מ חבר הוועדה עילאי הרסגור הנדין

מהנדסת העיר

אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון

מנהלת - אוצרת מוזאון כפר סבא

מזכירת ועדת שימור

מ"מ מנהלת מחוז מרכז במועצה לשימור אתר

עורך תכנית השימור כפר סבא

מיקום ישיבה :
חדר ישיבות – לשכת ראש העיר

הישיבה נפתחה בשעה 15:17 במניין חוקי עפ"י סעי' 42 לחוק התכנון והבניה

הישיבה החלה בנוכחות:
רפי סער – יו"ר הוועדה המקומית
אברהם ממה שיינפיין – חבר
לירית שפר שמש – חברה
פינחס כהנא מתכנן ערים ואזורים וכלכלן – חבר

רפי סער יו"ר הוועדה עוזב את הישיבה בשעה 17:33 וממנה במקומו את פנחס כהנא לנהל את הוועדה.

הישיבה ננעלה בשעה 18:30.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	כס/שמ/100	רשימת מבנים ואתרים לשימור	6426	5	4
2	כס/שמ/104	מתחם החאן בית הכנסת הגדול	6438	43	9
3	כס/שמ/146	בית באר בבית הקברות "מנוחה נכונה"	7534	43	11
4	כס/שמ/139	משק האוצר	7534	36	13
5	כס/שמ/131	גן מנשה	7621	134	14
6	כס/שמ/145	אגרון 14	6426	185	16
7	405-0623934	כס/516 גלר 18 - אגרון 14	6426	185	17

סעיף: 1 | **תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/100**
 פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 18/12/2019

שם: רשימת מבנים ואתרים לשימור

נושא: המלצת ועדת שימור

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6426	חלקות: 5, 123, 129-130
גוש: 6426	חלקות: 185, 224,
גוש: 6427	חלקות: 112, 253
גוש: 6428	חלקות: 515
גוש: 6431	חלקות: 13-14, 191
גוש: 6433	חלקות: 13, 146
גוש: 6434	חלקות: 244
גוש: 6436	חלקות: 9, 31-32
גוש: 6437	חלקות: 14, 66, 69
גוש: 6438	חלקות: 42, 43, 83
גוש: 6438	חלקות: 100, 122, 149
גוש: 6439	חלקות: 220, 412
גוש: 6440	חלקות: 136
גוש: 6441	חלקות: 173
גוש: 6447	חלקות: 6
גוש: 7534	חלקות: 36, 43
גוש: 7557	חלקות: 12
גוש: 7595	חלקות: 47, 51, 58
גוש: 7595	חלקות: 62,
גוש: 7598	חלקות: 58
גוש: 7602	חלקות: 184

חלקי חלקות:

גוש: 6426	ח"ח 108-111
גוש: 6427	ח"ח 28, 120
גוש: 6431	ח"ח 190
גוש: 6440	ח"ח 55, 65, 88
גוש: 6440	ח"ח 96, 142,
גוש: 6441	ח"ח 78, 89, 92
גוש: 6441	ח"ח 202, 219,
גוש: 7602	ח"ח 61
גוש: 7605	ח"ח 2

מטרת הדין

1. הוספת שני אתרים לרשימת השימור
 - א. טחנת הקמח עין חי גוש 6427 חלקה 112 , דרך השרון 3
 - ב. מבנה הכניסה תחנת מרכזית , גוש 6436 חלקה 9 , ויצמן 153
2. אשרור בן גוריון 36 , גוש 6426 חלקה 123
3. המלצת ועדת השימור לפרסום חדש להכנת תכנית שימור ותנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבנייה , התשכ"ה.
4. כרטיס סקר ששת הימים 30.

מטרת התכנית

1. קביעת רשימת מבנים ואתרים לשימור עפ"י סקרי אתרים וכן עפ"י כל החלטות ועדת השימור והוועדה המקומית בנושא אתרים הכלולים או שייכללו בתכנית.
2. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה במגרשים בהם מבנים שהוכרזו לשימור
3. תוקף הגבלות לפי סעיף 78 להוצאת היתרי בנייה יהיה לשלוש שנים או עד להפקדת תכנית לפי המוקדם מביניהם.

כפר סבא נוסדה בשנת 1903 והינה המושבה הראשונה בשרון. מטרת הכנת התכנית הינה לקבוע הוראות לשימור המורשת הבנוייה בתחומי העיר וליצור כלים סטטוטוריים למימוש מטרה זו. בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה בוצע סקר היסטורי ונבחרו בוועדת השימור והוועדה המקומית בעבר אתרים לרשימת השימור.

רשימת המבנים :**רשימת מבנים ואתרים לשימור - עדכון 2019.12**

מס' סקר	מס' סקר	כתובת	חלקה	גוש	שם האתר	מס'
א'	135	ויצמן 135	83	6438	ח'אן	1
א'	135	ויצמן 135	83	6438	זוג אקליפטוסים	2
א'	135	ויצמן 135	83	6438	הבאר במתחם החאן	3
א'	133	ויצמן 133	43	6438	בית הכנסת הגדול	4
א'	48	הרצל 48	42	6438	צריף הסנדלר	5
א'	4	גיבורי ישראל 4	100	6438	שוק	6
א'	59 / 35	רוטשילד 59 / המייסדים 35	55	6440	בית הומינר (וילונות הנרי)	7
א'	55	רוטשילד 55	88	6440	בית אפשטין	8
א'	105	ויצמן 105	96	6440	בית המוכתר	9
א'	96 / 105	רוטשילד 96 / ויצמן 105	96	6440	קפה פידלר	10
א'	17	נחשון 17	219	6441	בית נחום שושני	11
א'	97	ויצמן 97	65	6440	ויצמן 97 (יפת)	12
א'	73	ויצמן 73	136	6440	בית אהרוני	13
א'	104	ויצמן 104	202	6441	ויצמן 104 בית שלמה כהן אשר (פינת רוטשילד)	14
א'	1	רוטשילד 2 / ביאליק 1	108-111 שלמות 181 חלק	6426	בי"ס אוסישקין	15
א'	4	עמרמי 4	92+173	6441	עמרמי 4	16
א'	2	רוטשילד 42 , עמרמי 2	89	6441	בית אשר פירס , רוטשילד 42 / עמרמי 2	17
א'	122	ויצמן 122	78	6441	ביכני"ס אוהל משה	18

19	א'	גן הזכרון - חלקת מגורשי יפו	6437	69 66 14 שלמות	רח' ויצמן פינת העמק
20	א'	קולנוע עמל	6439	220 שלמות	בן גוריון 57
21	א'	בית שוגם, אברהם קרן 18	6439	412 שלמות	אברהם קרן 18
22	א'	בית נורדשטיין	6438	149 חלק	תל חי 43
23	א'	אתר קיבוץ הכובש ברחוב תל חי	6433	13 שלמות	תל חי 68-70
24	א'	פנימית עלומים	6436	32 31 שלמות	הדר 7-9
25	א'	בריכת מים אזר	6431	191 שלמות	רחוב אז"ר
26	א'	מגדל המים החדש	6431	190 חלק	רחוב אז"ר
27	א'	אוניס	6431	14 13 שלמות	סולד 1
28	א'	מגדל מים אגרון (הישן)	6426	224 שלמות	מאחורי רח' אגרון 14
29	א'	מתחם בית היולדות (חלק מזרחי)	6426	5 שלמות	זאב גלר 21
30	א'	משטרת כפר סבא	6427	120 חלק	דרך השרון
31	א'	גן מנשה	7621	134 חלק	צפונית לשיכון עלייה
32	א'	בית אריזה גן השרון	7595	51 שלמות	צפונית לשכונת אליעזר
33	א'	גן השרון - בית ליינס	7595	47 שלמות	צפונית לשכונת אליעזר
34	א'	גן השרון - מבנה הבאר ומשאבות	7595	62 שלמות	צפונית לשכונת אליעזר
35	א'	גן השרון - חקלאי/ בית אריזה	7595	58 שלמות	צפונית לשכונת אליעזר
36	א'	בנין הקיבוצים, בן יהודה	7598	58 שלמות	בן יהודה
37	א'	בית האבן	7602	61 184 חלק	רחוב השקמה
38	א'	בית קברות ערבי	7605	2 חלק	מזרחית לשכונת גבעת אשכול
39	א'	משק האוצר	7534	36 שלמות	מזרחית לשיכון קפלן
40	א'	היכל התרבות - שימור חזיתות ומבואה	6440	142 חלק	ירושלים 33
41	א'	טשרניחובסקי 30 - הקפה של שרף	6427	253 שלמות	טשרניחובסקי פינת ויצמן
42	א'	בית הספר גורדון	6434	244 שלמות	הגליל 48
43	א'	בית הספר ברנר	6427	28 חלק	ויצמן 12
44	א'	קבר סוורכה	7557	12 שלמות	כביש 55 במזרח כפר סבא
45	ב'	אגרון 14	6426	185	אגרון 14
46	ב'	בית באר בבית הקברות "מנוחה נכונה"	7534	43	בית הקברות "מנוחה נכונה"
47	ב'	קיר אצטדיון המושבה	6428	515	טשרניחובסקי 61
48	ב'	באר מים עין חי	6447	6	עין חי / הצנחנים
49	ב'	רוטשילד 60	6438	122	רוטשילד 60

50	קלישר 5	6433	146	קלישר 5	ב'
51	רוטשילד 4	6426	129-130	רוטשילד 4	ב'
52	טחנת קמח עין חי	6427	112	דרך השרון 3	ב'
53	בן גוריון 36	6426	123	בן גוריון 36	א'
54	תחנה מרכזית	6436	9	ויצמן 153	ג'- נאור מימר

***אתרים 1-51 אושרו להכרזה ופורסמו בתאריך 11.12.2016**
***אתר 53 הוכרז בועדת שימור קודמות, אך לא נכלל בפרסום בדצמבר 2016.**

המלצת הצוות המקצועי:

1. להוסיף לרשימת השימור לפרסום את טחנת קמח עין החי, מבנה התחנה המרכזית ובן גוריון 36.
 2. לפרסם על הכנת תכנית שימור אתרים בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, ולפרסם מגבלות להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק.
 3. תנאים למתן היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק:
 1. בנוסף לכל תנאי ע"פ תכנית מאושרת אותו רשאית לדרוש הוועדה המקומית, בתחום החלקות המפורטות ברשימה המצורפת יחולו התנאים הבאים:
 1. איסור הריסה של מבנים ואתרים לשימור
 - לא תותר הריסת מבנה או אתר או חלק ממבנה או אתר המוכרז לשימור ברשימה המצורפת. כמו כן לא תותר עקירת צמחיה, הריסת גדרות מקוריות וכדומה בתחום המגרש בו הוכרז מבנה לשימור.
 2. איסור בניה ושינוי של מבנים לשימור לא תותר בניה לרבות שיפוצים, תוספות, תיקונים וכיוצ"ב למעט שיפוצים לצורך שמירה על בטיחות המבנה. כל שיפוץ או עבודה אחרת הכוללת הסרת תוספות או שימור או בניית תוספות, תהיה בכפוף לתנאים הבאים:
 - 2.1 הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים.
 - 2.2 חו"ד ממונה השימור העירוני.
 - 2.3 כל בקשה להיתר תובא לוועדה המקומית לאחר שהונחה בפניה המלצת ועדת השימור העירונית וסקר עצים בסביבת האתר.
 - 2.4 חו"ד מהנדס העיר על פי סעיף 14 א' לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבנייה.
 - 2.5 לא יותר איחוד חלקות.
 - 2.6 לא תותר תוספת ממ"דים חיצוניים.
 3. חובת עריכת תיק תיעוד למבנה או לאתר לשימור
 - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש בו הוכרז מבנה לשימור הינו הכנת תיק תיעוד מלא ואישורו על פי הנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים העדכניות לעת הגשת הבקשה, והנחיות עיריית כפר סבא.
 4. זכויות בנייה במבנים לשימור
- במידה ולא ניתן יהיה לנצל במלואו או בחלקו את זכויות הבנייה המוקנות בתכניות מאושרות, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר לשימור המבנה על פי המצב המקורי המשוחזר בהתאם לתיק התיעוד ולבצע שינויים ותוספות במבנה לצורך המשך תפקודו, על פי התנאים וההגבלות במסמך זה ותוך הבטחת אי פגיעה במטרות השימור.

דגשים של חברי ועדת השימור בנושא סעיף 1 – תכנית לשימור אתרים כס/שמ/100:

1. ועדת שימור מבקשת לציין כי יש לשמר ולהשמיש את קולנוע עמל לטובת הציבור.
2. ישנה חשיבות לבחון את הנגשת המבנים לשימור.
3. יש לצאת בפנייה אינטרנטית לציבור לבחינת מבנים נוספים.
4. יודגש כי אתר לשימור כולל את המבנה לשימור ואת הפיתוח הסביבתי והעצים בסביבתו.

החלטות

1. לפרסם על הכנת תכנית שימור אתרים בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.
2. לפרסם מגבלות להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.
3. להוסיף הוראה לתקנון של תכנית 405-0581421 ששת הימים 28,30 כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיעוד למבנה בששת הימים 30 לפני הריסתו.

הצבעה: פה אחד

סעיף: 2 תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/104

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 18/12/2019

שם: מתחם החאן בית הכנסת הגדול

נושא: המלצת ועדת שימור

אזורים

רחוב ויצמן 133, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6438 חלקות: 43

מטרת הדיון

המלצת ועדת שימור למיקום התט"ז הנדרש במסגרת מתחם החאן:

מטרת התכנית

מיקום תט"ז (תחנת טרנספורמציה זעירה) במתחם החאן, במסגרת עבודות מהיר לעיר

רקע:

מתחם החאן, וויצמן 35, בגוש 6438 חלקות 42, 43, 83, הינו המתחם אשר נמצא ביסוד חייה הציבוריים של כפר סבא עוד מימי ראשית

המתחם כולל מספר מבנים: בית החאן, בית הבאר, בית הכנסת הגדול, בית הסנדלר, ואקליפטוסים מראשית המושבה.

מתחם החאן הינו אחד מהמתחמים ההיסטוריים היושבים על עמוד השדרה עירוני, רחוב וויצמן אשר בו מקודמות בימים אלה תכנון לביצוע פרויקט תחבורה ציבורית "מהיר לעיר".

במסגרת עבודות אלו ברחוב וויצמן, נערכת הטמנה של מקטעי קו החשמל, מקטע מרחוב תל חי ועד רחוב הרצל, ומקטע שני מרחוב ירושלים לרחוב בלינסון

במסגרת הטמנת הקו על חברת חשמל למקם 4 תט"זים (תט"ז – תחנת טרנספורמציה זעירה) להחלפת השנאים הממוקמים על עמודי החשמל היום. לכל שנאי שמבוטל יש למקם תט"ז ברדיוס הסמוך. לפיכך נדרש למקם תט"ז במסגרת מתחם החאן

דרישות טכניות:

התט"ז הנו מבנה בגובה 1.80 מ', בגודל 4X2 מ' ונדרש סביבו 2 מטרים מרוצפים לנגישות טיפול ופתיחת דלתות כמו כן על פי דרישות חברת חשמל יש למקם את התט"ז בנקודה הנגישה למשאית.

חלופות:

נבחנו מספר חלופות גדול אל מול יועצי החשמל וחברת חשמל ונקבע כי לא ניתן למקם את התט"ז מחוץ לגבולות המתחם. נבחנו מספר מיקומים אפשריים למיקום התט"ז במסגרת המתחם.

א. הדרישה הראשונית הייתה למקם את התט"ז בצמוד למבנה הסנדלר, עם נגישות לרחוב הרצל.

ב. נבחנה חלופה להציב את המבנה בסמוך לבית הכנסת הגדול בסמיכות לרחוב הרצל.

לאחר בדיקת היבטים מרובים המוזכרים לעיל, לרבות סיוור משותף של הצוות המקצועי מנהל הנדסה במתחם, עם נציגי חברת חשמל ונציגים מהיר לעיר, מוצע למקם את התט"ז במסגרת חלקה 6438/43 בין מבנה בית הכנסת הגדול למבנה המועצה הדתית, בסמוך לשביל, בדופן המגוננת צפון מזרחית. מיקום זה מאפשר את הנגישות המרבית הנדרשת על ידי חברת חשמל, והפגיעה הפחותה ביותר מבין החלופות מבחינה ויזואלית.

המלצת הצוות המקצועי:

לאשר את מיקום התט"ז המוצע במסגרת תכניות פיתוח ותכניות חשמל של מהיר לעיר.

להוסיף בתכנית הפיתוח גיבון אשר יעזור בהסרת התט"ז בנקודות מבט שונות במסגרת המתחם

החלטות

לאשר את מיקום התט"ז בהתאם להמלצת הצוות המקצועי, ללא פגיעה בעצים שננטעו בסביבת המקום.

הצבעה: פה אחד

סעיף: 3 תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/146

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 18/12/2019

שם: בית באר בבית הקברות "מנוחה נכונה"

נושא: המלצת ועדת שימור

אזורים

כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7534 חלקות: 43

מטרת הדיון

דיון בסטטוס המבנה במהלך עבודות סלילת כביש 5504

רקע היסטורי:

בלב שטח חקלאי שהיה שייך לכפר טול כרם שממנו נרכשו אדמות כפר סבא. מבנה אבן חד קומתי המורכב ברובו מקירות אבן לקת, בשתי פנים הצד הפנימי באבנים קטנות והחיצוני באבנים גדולות. אין חלונות בקירות האבן. שאריות של קירוי בטון דק נשארו בפנינת המבנה ועל חלקו הצפוני המורכב מקירות בטון ובלוק בטון. בתוך המבנה ישנה באר רחבה ועמוקה. ניתן לשער כי הבאר נבנתה בתקופה העותומנית עבור בעלי החלקה שמקורם מהעיר טול כרם. הבאר נבנתה עם גדר היקפית מאבני לקט. בשלב מאוחר יותר, ככל הנראה בתקופה הבריטית הבאר קורתה בתקרת בטון דקה, נוספו/ הוחלפו חלק מקירות האבן בקירות בלוק בטון. עם התפתחות תשתיות המים בארץ והמעבר לשימוש בצנרת מים לאומית נזנחה הבאר. התקופה העות'מנית. שימש ככל הנראה להשקיית הפרדסים.

מיקום:

דרך משק האוצר, בגבול המזרחי של העיר. סמוך לבית עלמין 'מנוחה נכונה' המבנה ממוקם בתוך זכות הדרך הסטטוטורית של כביש 5504 בהתאם לתכנית כס/50/1

חשיבותו:

נוף תרבות המתעד את חקלאות הפרדסים במקום. סמיכות לכביש 6 ולחוות משק האוצר של גואל האדמות, יהושע חנקין, אתר המוכרז לשימור. עדות למערכות וטכנולוגיה של השקיה בעת העתיקה.

מצב מאושר

בית הבאר יושב בתוך זכות הדרך של כביש 5504 מתכנית כס/50/1 בסעיף 28 להוראות התכנית הראשית תנאים לשלבי הביצוע. "שלב ב", לא יוצא היתר בניה בהיקף מעבר ל 50,000 ₪ אלא לאחר אישור תכניות להסדרת צומת כניסה שני כולל רימזור באם ידרש באותו השלב, על ידי מ.ע.ן או משרד התחבורה. או הרחבת הצומת הראשון לשני מסלולים + רימזור על פי תכניות שתאושר על ידי מל"צ ומשרד התחבורה. הוצאת תעודת גמר / וא איכלוס מעל 50,000 ₪ תותנה בביצוע התכנית ה"ל ובביצוע מערכת הדרכים הפנימיות הרלבנטיות להיתר"

המלצת הצוות המקצועי: לבחון חלופות ופתרונות בפני יזם הכביש.**החלטות**

- לאחר בחינת תוואי הדרך ביחס לבאר ממליצה ועדת השימור כי יש למלא את הבאר, ללא שינוי בתוואי הדרך. את המבנה מעל לפרק ולשמור.
- ועדת שימור מבקשת כי נתיבי איילון תעתיק את אבני בית הבאר לבית הבאר במשק האוצר לתהליך שיקומו על פי הנחיות יועץ שימור כפ"ס.
- תנאי להליך זה יהא הכנת תיק תיעוד לבית הבאר לפני הריסתו.

הצבעה: פה אחד

תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/139

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 18/12/2019

שם: משק האוצר

נושא: ידוע/עדכון ועדת שימור

אזורים

כפר סבא שכונ קפלן

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 7534 חלקות: 36

מטרת הדיון

עדכון המשתתפים בסטטוס ופעולות למען קידום שימור האתר.

מטרת התכנית

לקדם שימור האתר בפועל

רקע היסטורי:

בין השנים 1931-1943 הייתה חוות משק האוצר נקודת התיישבות מבודדת בין כפר סבא לקלקיליה. החווה הוקמה על שטח בן 127 דונמים שנקנו על ידי יהושע חנקין. לצורך הרכישה הקים חנקין בשנת 1929 את חברת "האוצר הארץ-ישראלי עברי לחקלאות בע"מ", ומכאן נגזר שם המקום.

כבר בתחילת 1931 ניטע על רוב שטח החווה פרדס, ונחפרה באר. על פני שלושה דונמים מהשטח נבנו בהדרגה בניין מגורים, בניין משרדים, בית אימון לאפרוחים, וממגורה (סילו). גם ליד מבנה המגורים נחפרה באר. כן הוקמו גן ירק ומכוורת. עקב התנכלויות ערביי הסביבה למקום הוקף השטח הבנוי בחומה בעלת שני שערים. שער דרומי, שהיה שער הכניסה לחווה; ושער צפוני, שדרכו עברו לפרדס ולבית האריזה. שדרת קזוארינות הובילה אל הכניסה לחווה.

מיקום: דרך משק האוצר מס' 1, מזרח העיר (סמוך לבית עלמין פרדס חיים)

חשיבותו: הוכרז לשימור ברמה הלאומית. אתר שהקים יהודע חנקין גואל האדמה. מיקום במסדרון האקולוגי המזרחי של המדינה.

המלצת הצוות המקצועי:

1. ליצור קשר עם ק.ק.ל בעלי הנכס לקחת חלק בעבודות הפיתוח והשימור.
2. להוסיף את התאר ברצף שביל הראשונים של העיר.
3. הכנת תיק תיעוד מלא לאתר.

החלטות

לקבל המלצת הצוות המקצועי.

הצבעה: פה אחד

שם: גן מנשה

נושא: ידוע/עדכון ועדת שימור

אזורים

כפר סבא שכונת עליה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 7621 ח"ח 134

מטרת הדיון

עדכון המשתתפים בסטטוס ועדת היגוי שימור הגן.

מטרת התכנית

תכנון אדריכלי ופיתוח לשימור גן מנשה כגן פתוח לרווחת הציבור.

פתיחת האתר לביקורים וארועי תרבות ציבוריים.

שילוב האתר במערך שביל הראשונים של העיר

רקע היסטורי:

במהלך שנות השלושים עברה המושבה כפר-סבא תהליך התפתחות מואץ, ובראש הפירמידה הכלכלית ניצב בכל אותן שנים ענף ההדרים. מבין המשקיעים מארצות חוץ אשר רכש קרקעות ונטע פרדסים היה הברון פליקס דה מנשה, ראש הקהילה היהודית באלכסנדריה, מהמשפחות העשירות והבולטות בעשייה, למען הקהילה במקום ולמען אינטרסים מדיניים וכלכליים בארץ ישראל. בתקופה שבין שתי מלחמות העולם 1914-1943 נוצר קשר הדוק בין הברון לבין ד"ר חיים ויצמן, שהזמינו להשקיע בארץ ישראל וגם ניצל את קשריו העסקיים של הברון עם המנהיגות הערבית במצרים וירדן לקדם אינטרסים בארץ ישראל. בתקופה זו (1934) רכש הברון 200 דונם מצפון לכפר סבא עליו נטע פרדס, ושם החל בהקמת גנו ותכנן לבנות בו בית, בו יוכלו להתארח בביקוריהם הקצרים בארץ ישראל.

משנת 1939, גם אם הגן נותר בבעלות משפחת דה מנשה, הרי מעתה הוא נקשר במשפחת יופה, חיים ומרים שהוזמנו על ידי הברון להתגורר בגן ולטפחו. על מלאכת התכנון הגן ניצח אדריכל הנוף יצחק קוטנר, אשר זה עתה עלה ארצה משווייץ ולעוזרו נתמנה ליפא יהלום, שזה עתה החל דרכו כמתכנן גנים.

מיקום: רחוב אנגל 48. השכונה הירוקה כס/80

השיבות:

בעל ערך נופי. קשרי הקהילה עם אלכסנדריה.

ערך תכנוני אדריכלי נוף בעלי עשייה רבה בתחום תכנון הנוף של הארץ. ריאה ירוקה.

אימוץ אתר ע"י מערכת החינוך.

אתר לביקורי תיירות חוץ.

המלצת הצוות המקצועי:

להכניס לצוות העבודה את ד"ר עדה סגרה כיועצת שימור הגן.

דיון עם חברי הועדה על השימושים שהומלצו על ידי ועדת ההיגוי.

החלטות

יש להציג בפני ועדת השימור תכנית אב לפיתוח המתחם ולקיים סיור לוועדת השימור באתר.

הצבעה: פה אחד

תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/145

סעיף: 6

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 18/12/2019

שם: אגרון 14

נושא: ידוע/עדכון ועדת שימור

אזורים

רחוב אגרון 14, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6426 חלקות: 185

רקע היסטורי:

וילה עירונית, נבנתה בשנות ה-60 במוך למגדל המים הראשון במושבה, בגבולה המערבי של המושבה. סגנון הבניה מייצג את הבנייה המודרנית, אשר היה פחות נפוץ במושבה. חצר הבית האחורית בנויה כבוסתן בו נטועים עצי פרי ונוי המשמשים את בעל הבית.

מיקום: רחוב אגרון 14. גבולה המערבי של המושבה

השיבותו:

בעל ערך נופי. סמיכותו למגדל המים ההיסטורי הראשון במושבה, הביאו להחלטת ועדת השימור לשלבה במתחם המגדל והבוסתן. תושבי השכונה הביאו התנגדות פעילה ומשפטית כך גם מועצת העיר, למניעת הרס המבנה ובניית מבנה שיעפיל ויסתיר המגדל והגישה אליו. סמיכותו לקמפוס החטיבות.

המלצת הצוות המקצועי:

להכין תכנית עסקית לשימושים במבנה. המלצה ראשונה, העתקת הארכיון ההיסטורי למקום, הקמת מרכז תרבות לפעילות תרבותית שתנגיש את הארכיון וערכי ההיסטוריה של העיר.

החלטות

יש להכין תכנית עסקית לשימושים במבנה.

הצבעה: פה אחד

סעיף: 7 תוכנית מפורטת: 405-0623934
 פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 18/12/2019

שם: כס/516 גלר 18 - אגרון 14
נושא: ידוע/עדכון ועדת שימור
שטח התוכנית: 1,559.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
כפיפות	כס/1/1
שינוי	כס/1/1/גג
שינוי	כס/1/1/גג/א
שינוי	כס/1/1/גג/ב
שינוי	כס/1/1/מ
כפיפות	כס/1/1/שבצ
כפיפות	כס/1/1/שצ/1
שינוי	כס/22/1
שינוי	כס/22/5
שינוי	כס/מק/1/1/גג/ג
שינוי	כס/מק/1/1/דג
שינוי	כס/מק/1/1/מ/ב

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/יוזם:** אבשלום מורגנשטרן
- ♦ נינה אלומות עמיר
- ♦ **בעלים:** אבשלום מורגנשטרן
- ♦ אבינועם בן חורין
- ♦ מיכאל בן חורין
- ♦ **מודד:** חוסאם מסארוה
- ♦ **מגיש:** אבשלום מורגנשטרן
- ♦ **עורך ראשי:** איילת עומר

אזורים

רחוב אגרון 9, כפר סבא
 רחוב גלר זאב 18, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6426 חלקות: 185
 גוש: 6427 חלקות: 194

חלקי חלקות:

גוש: 6427 ח"ח 199, 200

מטרת הדין

עדכון ועדת השימור על קידום שימור אגרון 14 והצגת תיק תיעוד מקדים המועבר להועדה המחוזית במסגרת תנאי הסף לתכנית

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לחילופי שטחים עם העירייה על מנת שניתן יהיה להגשים את תכנית לשימור מגדל המים והווילה העירונית במגרש באגרון 14.
 חילופי השטחים יתקיימו בין מגרש אגרון 14 למגרש גלר 18.
 הריסה של המבנה הקיים בגלר 18 והקמת מבנה חדש בן 17 יח"ד. בגובה של ק+7 קומות מעל מרתף חנייה

אחד.
שימור המבנה הקיים באגרון 14 כמבנה ציבור.
שנוי יעודי קרקע.
תוספת זכויות בניה במגרש גלר 18
תוספת קומות במגרש גלר 18.
שינוי בקווי בניין
הוראות לשימור מגרש אגרון 14.

רקע היסטורי:

וילה עירונית, נבנתה בשנות ה-60 במוך למגדל המים הראשון במושבה, בגבולה המערבי של המושבה. סגנון הבניה מייצג את הבנייה המודרנית, אשר היה פחות נפוץ במושבה. חצר הבית האחורית בנויה ככוסתן בו נטועים עצי פרי ונוי המשמשים את בעל הבית.

מיקום: רחוב אגרון 14. גבולה המערבי של המושבה

חשיבותו:

בעל ערך נופי. סמיכותו למגדל המים ההיסטורי הראשון במושבה, הביאו להחלטת ועדת השימור לשלבה במתחם המגדל והכוסתן. תושבי השכונה הביאו התנגדות פעילה ומשפטית כך גם מועצת העיר, למניעת הרס המבנה ובניית מבנה שיעפיל ויסתיר המגדל והגישה אליו. סמיכותו לקמפוס החטיבות.

החלטות

חברי הוועדה עודכנו בדבר הגשת תיק תיעוד לוועדה המחוזית.

רפי סער
יו"ר הוועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר