

פרוטוקול ישיבת ועדת שימור

ישיבה מספר: 20210001 ביום ראשון תאריך 20/06/21 י' תמוז, תשפ"א בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

רפי סער ראש העיר ויו"ר הוועדה

עליזה זיידלר גרנות מהנדסת העיר

פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר

עילאי הרסגור הנדין - סגן ראש העיר חבר

נציגים:

טל בן נון מנהלת מחוז מרכז במועצה לשימור אתרים

סגל:

עו"ד אלון בן זקן יועץ משפטי

מיכל שרייבר - גלבנדורף אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון

ירדנה ויזנברג מנהלת - אוצרת מוזאון כפר סבא

נגה די סגני בודקת תב"עות אגף התכנון

מוזמנים:

נאור מימר עורך תכנית השימור

רננה זוהר אדריכלית ממשרד נאור מימר

ארווין אייכנר שמאי תכנית השימור

לא השתתפו

חברים:

אברהם ממה שיינפיין חבר

נציגים:

גיא קפלן מתכנן מחוז מרכז

אפרת פרחי לשכת התכנון מחוז מרכז

עדי הר נוי יועצת שימור לוועדה המחוזית

סגל:

דורית שלו פריד מזכירת וועדת שימור

הישיבה נפתחה בשעה 17:10 במניין חוקי עפ"י סעי' 42 לחוק התכנון והבניה

מיקום הישיבה: חדר ישיבות בלשכת ראש העיר

הישיבה החלה בנוכחות:

רפי סער – ראש העיר ויו"ר הוועדה
פינחס כהנא מתכנן ערים ואזורים וכלכלן – חבר
עליזה זיידלר גרנות – חברה
עילאי הרסגור הנדין – חבר

ראש העיר עזב את הישיבה בשעה 17:15 ומינה את עילאי הרסגור כמ"מ

על סדר היום:

1. פרוטוקול ועדת שימור מס' 20200004 מיום 22.12.2020, לא התקבלו הערות – אושר פה אחד

2. בית האבן-עדכון ועדת השימור

לאחרונה נחנך חדר כושר במבנה בית האבן, הנמצא ברשימת האתרים לשימור. מדובר במבנה ערבי, שריד יחיד בעיר לכפר הערבי ששכן באזור בעבר. שימושו המקורי של המבנה אינו ידוע, ויתכן ששימש כבית בד. איכות בנייתו גבוהה, דבר המעיד על חשיבות המבנה בעבר. למבנה בית האבן ההיסטורי נבנו תוספות בנייה ב-1980, ב-1994 וב-2008. לאחרונה נערך שיפוץ פנימי לבית האבן ההיסטורי במסגרת הכשרתו כמכון כושר בעבור מפעילה זכיינית. העבודות בוצעו על ידי מחלקת מבני ציבור בעירייה, וכללו החלפת ריצוף, צביעת קירות פנים, החלפת מטבחון וכדומה, ללא התערבות קונסטרוקטיבית במבנה, או התערבות במעטפת החיצונית שלו.

המבנה נסקר לראשונה בסקר האתרים שנערך לעיר על ידי פרופ' אמנון בר אור בשנת 2006, ולאחר מכן הוכנס לרשימת השימור הסטטוטורית הראשונה שפורסמה לפי סעיפים 77, 78 בנובמבר 2013. המבנה נמצא ברשימת השימור המעודכנת והמאושרת על ידי ועדת השימור העירונית וועדת המשנה לתכנון ובניה, אשר פורסמה לפי סעיפים 77, 78 על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום ה-28.12.2020.

לבקשת חבר ועדת השימור, מר פנחס כהנא, הנושא מועלה לדיון, שכן לטענתו העבודות שבוצעו באתר, נעשו שלא על פי הנוהל המקובל במבנים לשימור, וללא תיאום מול אגף התכנון.

מהלך הדיון:

פינחס כהנא- בית האבן הוא מבנה ברשימת השימור, פורסם לפי סעיפים 77, 78 לחוק. השיפוץ שנעשה בפנים המבנה נוגד את נוסח הפרסום. כל מחלקה בעירייה שמבקשת לבצע עבודות באתר לשימור צריכה להיות מתואמת עם אגף התכנון. צריך לדרוש מכל מנהל מחלקה לפעול לפי הנוהל הדרוש. אם לא ינקטו עכשיו צעדים להבהרת הנוהל, לא נלמד ומקרה כזה יחזור על עצמו באתרים לשימור נוספים שהינם בבעלות העירייה.

עילאי הרסגור- אנחנו מתייחסים להערות שלך בכובד ראש, ופנינו לעתיד. חשוב שיצא נוהל עבודה ברור לטיפול במבנים לשימור.

מיכל שרייבר גלבנדורף- אנחנו לא מקלים ראש בנעשה, נהפוך הוא. אנו מציעים לפרסם מחדש את נוהל העבודה באתרים לשימור ולהציג בפרום מנהלי האגפים. לאחר מכן נפיץ לכל מחלקות העירייה בצירוף הרשימה על מנת שהנוהל יחלחל מטה.

ירדנה ויזנברג- אני מאוד הופתעתי מהנעשה, בדרי"כ אני מקבלת כל הזמן טלפונים עם שאלות כיצד יש לנהוג במבנים לשימור. למזלנו לא נגרם נזק בלתי הפיך במבנה.

פינחס כהנא- מבקש לשמוע מהיועץ המשפטי באם ההתנהלות הייתה תקינה

מס' דף: 3:

עליזה זיידלר גרנות - הסיבה שהבאנו את הנושא לדיון בוועדת השימור היא כי יש נוהל ברור לעבודה באתרים לשימור, ויש לחדד אותו

אלון בן זקן - מציג הצעת החלטה, הוצאת נוהל עבודה מסודר באתרים לשימור, והגורמים הנדרשים לאישור שיפוץ באתרים אלה.

החלטה:

נוהל עבודה לטיפול ושיפוץ מבנים לשימור ושטחים ציבוריים, הנמצאים ברשימת האתרים לשימור המפורסמת לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב, יוצג בפורום מנהלי אגפים בצירוף עם רשימת השימור המפורסמת. לאחר מכן הנוהל יופץ לכל עובדי עירייה הנוגעים בדבר.

הצבעה: התקבלה פה אחד

3. תכנית השימור העירונית כס/שמ/100

4. תכנית בית האבן כס/שמ/137

הישיבה ננעלה בשעה 19:15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	כס/שמ/100 המלצת ועדת שימור	רשימת מבנים ואתרים לשימור	6426	5	5
2	כס/שמ/137 המלצת ועדת שימור	בית האבן	7602	61	61

סעיף: 1 | תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/100

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20210001 בתאריך: 20/06/2021

שם: רשימת מבנים ואתרים לשימור

נושא: המלצת ועדת שימור

סמכות: ועדה מחוזית

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

גוש: 6426	חלקות: 5, 123, 129-130
גוש: 6426	חלקות: 185, 217, 224
גוש: 6426	חלקות: 229, 568,
גוש: 6427	חלקות: 28, 112, 253
גוש: 6428	חלקות: 341-342, 515
גוש: 6431	חלקות: 13-14, 191
גוש: 6432	חלקות: 53
גוש: 6433	חלקות: 13, 21, 146
גוש: 6433	חלקות: 150,
גוש: 6434	חלקות: 244
גוש: 6435	חלקות: 141, 156
גוש: 6436	חלקות: 9, 31-32
גוש: 6437	חלקות: 14, 43, 66
גוש: 6437	חלקות: 69, 188,
גוש: 6438	חלקות: 42, 43, 44
גוש: 6438	חלקות: 69, 79, 82
גוש: 6438	חלקות: 83, 94-95, 100
גוש: 6438	חלקות: 122, 138, 149
גוש: 6439	חלקות: 36, 73-74, 189
גוש: 6439	חלקות: 191, 220, 412
גוש: 6440	חלקות: 37-38, 38, 40
גוש: 6440	חלקות: 59, 63-64, 71
גוש: 6440	חלקות: 96, 99, 136
גוש: 6440	חלקות: 141, 137-140, 143-144
גוש: 6440	חלקות: 145, 147, 193
גוש: 6441	חלקות: 56, 74, 110
גוש: 6441	חלקות: 116, 173, 389
גוש: 6447	חלקות: 6, 102
גוש: 7533	חלקות: 45
גוש: 7534	חלקות: 36, 43
גוש: 7557	חלקות: 12

גוש : 7595	חלקות : 58, 51, 47
גוש : 7595	חלקות : 66, 62 ,
גוש : 7598	חלקות : 58
גוש : 7602	חלקות : 184, 10, 7
גוש : 7602	חלקות : 259, 257, 255
גוש : 7602	חלקות : 261 ,
גוש : 7621	חלקות : 552-555, 546

חלקי חלקות:

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

מטרת הדיון:

דיון לצורך המלצת ועדת השימור העירונית

תכנית השימור העירונית

רקע

כפר סבא נוסדה בשנת 1903 והינה המושבה הראשונה בשרון. לעיר ערכים היסטוריים, אדריכליים, נופיים ואורבניים, אשר מגולמים באתריה השונים, שנסקרו ברובם במסגרת סקר האתרים ההיסטורי שנערך לעיר. במהלך שנה וחצי האחרונות גובשה רשימת השימור העירונית, תוך חשיבה תמטית ובחינה רוחבית ואורבנית של האתרים המוצעים לשימור. תולדה של חשיבה זו הייתה יצירה של רשימת שימור, הכוללת רצף של מבנים בלב ההיסטורי של כפר סבא, על גבי ציר ויצמן-רוטשילד ההיסטורי, לצד אתרים פזורים בשולי העיר, המשתייכים לתקופות ותמות שונות, כפי שיפורט בהמשך. השיוך התמטי ו/או האורבני של כלל האתרים לשימור יאפשר טיפול נאות בהם וקיום דיון מושכל, המתייחס לכל אתר כחלק מתופעה רוחבית או רצף של מבנים המייצר מרקם.

18.12.19 המליצה ועדת השימור העירונית על הכנת תכנית שימור והכרזה על רשימת אתרים לשימור, כאשר מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לשימור המורשת הבנויה בתחומי העיר ולצורך כלים סטטוטוריים למימוש מטרה זו.

20.1.2020 - החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאמץ את החלטת ועדת השימור ולהמליץ לוועדה המחוזית על פרסום הודעה על הכנת תכנית שימור והכרזה על רשימת האתרים לשימור, על פי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה.

16.6.2020 וה- **13.9.2020** המליצה ועדת השימור על תוספת אתרים לרשימת השימור.

22.6.2020 וב- **26.10.2020** אישרה ועדת המשנה המקומית את תוספת המבנים לרשימה.

28.12.2020 החליטה הוועדה המחוזית לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולפרסם הודעה על הכנת תכנית שימור והכרזה על רשימת האתרים לשימור, על פי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה. תוקף הפרסום הוא לשנה אחת או עד לאישורה של תכנית השימור.

במסגרת החודשים האחרונים נערכת עבודה מאומצת לקידום תכנית השימור העירונית. מתווה התכנית יוצג לחברי ועדת השימור להתייחסותם

מטרת הדיון :

1. הצגת מתווה תכנית השימור
2. הצגת המתווה השמאי
3. דיון בקבוצת מבנים מתוך הרשימה

1. הצגת מתווה תכנית השימור

תכנית השימור העירונית הינה תכנית מתאר מתארית ומפורטת, הכוללת הוראות לשימור אתרים על פי סיווגם, הוראות לשימור מתחמים והוראות מנחות לשימור הציר ההיסטורי של כפר סבא, הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה באתרים לשימור והנחיות להכנת תכניות לניוד זכויות. התכנית, נכון לעת הזו, תכלול את המסמכים הבאים :

- א. תקנון
- ב. תשריט מצב מוצע, בקונטור כלל עירוני עם סימון האתרים והמתחמים לשימור
- ג. נספח רשימת האתרים לשימור וסיווגם
- ד. נספח שמאי
- ה. נספח עיצוב מנחה לציר ההיסטורי-ציר ויצמן ורוטשילד
- ו. נספח רקע לכרטסת האתרים
- ז. נספח הנחיות תחזוקת מבנה לשימור

תהליך העבודה

א. קביעת הוראות לשימור אתרים לשימור :

כל אתר ברשימת האתרים לשימור של כפר סבא דורג על פי טבלת הקריטריונים שאושרה בוועדת השימור מיום ה- 13.9.2021. על בסיס דירוג זה ובהתחשב בקריטריונים תכנוניים, מסווגים האתרים בימים אלה על פי הגדרות השימור: בין שימור, לבין מבנים שיוגדרו לשימור בהגבלות מחמירות: **שימור** - שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים, ובלבד שאלו לא יסבו פגיעה בערכים לשימור, ובכפוף לממצאי תיק התיעוד.

שימור בהגבלות מחמירות - לא תותר תוספת בנייה מעל המבנה. במקרים מסויימים ניתן יהיה לבחון תוספת בעורף המגרש, לשיקול מהנדסת העיר ואו ממונה השימור העירוני מטעמה, ובלבד שתוספת זו לא תסב פגיעה בערכים לשימור. יתאפשרו שינויים בפנים המבנה לצורך התאמתו לצרכים עכשוויים והשמשתו, ובכפוף לממצאי תיק התיעוד המפורט.

על בסיס הגדרות אלה, יפורטו הוראות לשימושים והוראות לשימור של האתרים השונים. זכויות בנייה שלא ניתן יהיה לממש בתחום המגרש לשימור ינוידו על פי המתווה השמאי של התכנית.

ב. קביעת הוראות למתחמים לשימור :

במסגרת תכנית השימור הוגדרו 2 מתחמים היסטוריים לשימור, האחד מתחם החאן והשני מתחם התרבות. בתקנון התכנית יפורטו ערכי המתחמים לשימור והוראות להגנה עליהם, לרבות הוראות בינוי והוראות נופיות.

ג. קביעת הוראות לשימור גנים היסטוריים, לרבות התייחסות לרשת הירוקה :

במסגרת רשימת השימור ישנם מספר גנים היסטוריים ואלמנטים נופיים, כדוגמת גן מנשה ושדרות הברושים, גן הזכרון, גן המגנים ועוד. בהוראות תכנית השימור יוקדש פרק לשימור גנים היסטוריים ומתחמים נופיים, תוך מתן הוראות לתהליך העבודה הנדרש לטיפול באתרים אלה והוראות לשימורם. כמו כן, נבחנת על ידי אגף תכנון האפשרות להכנת נספח לרשת הירוקה של קולודני, בהיותה תופעה מרחבית ייחודית בעיר, אשר מקנה לעיר איכויות תכנוניות גבוהות, שראוי שישומרו בעבור הדורות הבאים.

ד. ציר ההיסטורי :

התכנית מגדירה בלב המושבה ציר היסטורי – יסומן בקו מיוחד בתשריט מצב מוצע. הציר ההיסטורי, ממנו התפתחה העיר כפר סבא, הינו ציר ויצמן-רוטשילד, הכולל רצף של מבנים לשימור ומאפיינים היסטוריים מובהקים, כדוגמת עצים בוגרים, בינוי נמוך, מרווחים בין המבנים ומסחר זעיר. לצורך שמירה על מכלול המאפיינים כחלק מתהליכי התחדשות עירונית, נעשית עבודה משולבת עם צוות מסמך המדיניות להתחדשות לב העיר.

במסגרת הוראות תכנית השימור ינתנו הוראות מפנות למסמך המדיניות ובנוסף יוכן נספח עיצוב מנחה לציר ההיסטורי, אשר יתייחס לאפשרויות הבינוי במגרשים של מבנים לשימור לאורך הציר, וכן למאפייני בנייה מובהקים לשימור לאורכו, ביניהם מקצב הבנייה, קנה מידה, שימושים, צמחיה היסטורית ועוד.

2. הצגת המתווה השמאי

במטרה לממש ולתמרץ את השימור, התכנית תכלול תמריצים כלכליים שיאפשרו את מימוש שימור המבנים ואף יעודדו בעלי קרקע לפעול לכך. המתווה השמאי בנוי ממדרגות של תמריצים, המבוססות על המבנה הבנוי בפועל, שווי הקרקע בעיר וזכויות הבנייה המאושרות מכח תכניות תקפות. כמו כן, המתווה מתייחס למצבים בהם לא ניתן יהיה לממש את כל זכויות הבניה במגרש של המבנה לשימור, ולפיכך נותן תמריצים לניוד זכויות למגרשים שונים ברחבי העיר באמצעות תכניות בסמכות מקומית.

להלן יוצג המתווה הראשוני שגובש, לחישוב זכויות בנייה במגרש לשימור:

- א. שטח המבנה במצב הקיים ייחשב ב- 100%
- ב. בעבור כל אחד מהשימושים מגורים, מסחר ומשרדים נקבע מפתח לתוספת שטחי בניה ביחס ל- 1 מ"ר בנוי לשימור. המפתח נקבע בהתאם לסקר מחירים לעלות של מ"ר שימור בסביבת האתרים שנבחנו:

שימוש	מפתח לתוספת שטחי בניה בעבור 1 מ"ר בנוי לשימור
מגורים	1.7 מ"ר
משרדים	3 מ"ר
מסחר	1 מ"ר

- בגין שטחי מרתף קיימים, תינתן תוספת זכויות בשיעור של 50% מהשטח הבנוי בפועל.
- בגין פתיחת מרפסות שנסגרו ומופיעות כדין, תינתן תוספת זכויות בשיעור של 50% משטח המרפסות הבנוי בפועל.

- ג. תוספת זכויות מאושרות במגרש על פי תכנית בת תוקף.
- ד. במקרה של ניוד זכויות, נקבע מפתח לתוספת שטחי בניה ביחס ל- 1 מ"ר בנוי, ולפי סיווג השימושים. המפתח נקבע על פי שיהוי של 5 שנים במימוש הזכויות, בגין הצורך בהכנת תכנית מפורטת לניוד זכויות:

שימוש	מפתח לתוספת שטחי בניה בעבור 1 מ"ר בנוי לשימור
מגורים	2.1 מ"ר
משרדים	3.8 מ"ר
מסחר	1.3 מ"ר

- ה. לתמריצים בסיסיים אלה יתווספו תמריצים נוספים, על פי שיקולים תכנוניים שונים, כלהלן:
 1. תמרוץ בעבור מורכבות קונסטרוקטיבית בביצוע חניון בתת הקרקע בעבור מבנה מגורים (הגדלת המקדם ל-1.8 מ"ר).
 2. תמרוץ בגין הצורך בשחזור אגף משמעותי במבנה שנהרס בטרם הוכנס לרשימת השימור. המטרים לשחזור יקבעו על פי תיק התיעוד ויצטרפו לסך ה- 100% של המבנה הקיים לצורך חישוב התמרוץ. יודגש כי במקרה של הריסת מבנה או חלקים ממנו, לאחר שהוכנס לרשימת השימור הסטטוטורית, בעלי הקרקע יחויבו בשחזור המבנה על פי היתר הבנייה המקורי, בלא מתן תמריצים.
 3. תמרוץ בעבור ניוד זכויות במסגרת תכנית לב העיר/בגין מימוש מהיר של השימור.

3. דיון בקבוצת מבנים מתוך הרשימה

כחלק מתהליך העבודה יובאו בכל ועדת שימור קבוצת מבנים מרשימת השימור לדיון והצגה חוזרת ולהמלצה להכנסתם לתכנית השימור עצמה. המבנים חולקו באופן תמטי למספר קבוצות, לצורך קיום דיון מושכל, המתייחס לכל אתר כחלק מתופעה רוחבית או רצף של מבנים המייצר מרקם, כמפורט להלן:

1. מתחם לב העיר
2. מתחמים חקלאיים
3. מבנים אזרחיים-ציבוריים
4. תמת המים
5. גנים היסטוריים
6. וילות עירוניות

אתרים לדיון-תמת המים

1. **מגדל המים החדש (גוש 6431, חלקה 190)**

מגדל המים הוקם בשנת 1988 בסגנון הברוטליסטי. המגדל מוקם בנקודה הג'יג הגבוהה ביותר בעיר, ובשל כך וכן בשל גובהו הוא בעל נצפות גבוהה מאוד ומהווה נקודת ציון בעיר.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 3 נק', בגין שיוך האתר לתמת המים, יחודיות האתר בסביבתו והיותו סממן קהילתי לזכרון קולקטיבי.
ערך אדריכלי: 6 נק', בגין שיוך לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.
ערך נופי: 0
ערך אורבני: 7 נק', בשל היותו נקודת ציון ביחס לסביבתו, בעל נצפות גבוהה ובעל ערך שימושי ציבורי.
סה"כ: 16 נקודות

2. **מגדל המים הישן (גוש 6426, חלקה 224)**

מגדל המים הוקם בשנת 1958, על גבי בריכת המים ההיסטורית משנות ה-30. בניית המגדל נועדה לשרת את אוכלוסיית כפר סבא הגדלה. בריכת המים ההיסטורית ולאחר מכן המגדל, מהווים עדות להתפתחות ההתיישבות בכפר סבא, תחילה כמענה לענף הפרדסנות בעיר ולאחר מכן בעבור האוכלוסייה הגדלה. מדובר בבנייה פונקציונלית מבטון חשוף, המבטאת הן את הסגנון הבינלאומי והן מאפיינים מהבנייה הברוטליסטית. מגדל המים ממוקם בנקודה טופוגרפית גבוהה, אך בשל הבנייה הרוויה סביבו, הנצפות אליו היא ממספר נקודות מועטות בלבד.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוכו לראשית המושבה, שיוך האתר לתמת המים, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לדמות העיר והיותו סממן קהילתי לזכרון קולקטיבי.
ערך אדריכלי: 6 נק', בגין שיוך לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.
ערך נופי: 2 נק', בגין צמחיה ותיקה באתר.
ערך אורבני: 3 נק', בשל נצפותו וערכו השימושי
סה"כ: 16 נקודות

3. **בריכת מים ברחוב אז"ר (גוש 6431, חלקה 191)**

בריכת המים הוקמה בשנת 1931 לצורך השקיית הפרדסים סביב. מדובר בבריכת מים פתוחה, מהבודדות שנותרו במצבן המקורי. הבריכה טיפוסית ומייצגת בריכות מים מהתקופה ומהווה עדות להתפתחות ענף החקלאות, ובפרט הפרדסנות בסביבה.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 2 נק', בגין שיוכו לראשית המושבה ושיוכו לתמת המים.
ערך אדריכלי: 4 נק', בגין שיוך לסגנון בניה, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.
ערך נופי: 0
ערך אורבני: 3 נק', בשל נצפותו הגבוהה וערכו השימושי

4. באר מים עין חי (גוש 6447, חלקה 6)

הבאר הוקמה בשנת 1912, והינה הבאר הראשונה של עין חי (לימים כפר מל"ל). הבאר שימשה תחילה בעבור השטחים החקלאיים ולאחר מכן עבור המתישבים באזור. החיים במושב התנהלו סביב הבאר, וסביבה נבנו צריפים למגורים, חדר אוכל ומטבח משותף. ב- 1919 התמקם גרעין קבע באוהלים ליד הבאר ולאחר מכן הוקמו הבתים הראשונים.

הבאר בראשיתה הופעלה באופן ידני, וב- 1914 הותקן בה מנוע קיטור ולאחר מכן, בשנת 1919 הותקן בה מנוע דיזל. סביב הבאר ישנה חורשה שהייתה חלק מיערות האלונים שכיסו את האזור ומהווה את אחת האחרונות ליער זה.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 4 נק', בגין שיוכו לראשית התיישבות, שיוכו לתמת המים, והינו בעל ערך ציבורי מקומי.

ערך אדריכלי: 5 נק', בגין שיוך לסגנון בניה ומובהקותו, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.

ערך נופי: 2 נק', בשל צמחיה ותיקה באתר.

ערך אורבני: 1 נק', בשל ערכו השימושי

סה"כ: 12 נקודות

5. בריכת מים ברחוב בן יהודה (גוש 6432, חלקה 53)

בריכת המים נבנתה במהלך שנות ה-30, בעבור הפרדסים שהיו בסביבה. הבריכה מהווה עדות להתפתחות ענף הפרדסנות בכפר סבא בשנות ה-30. מדובר במבנה גלילי עשוי בטון. הבריכה משמשת כיום כגן משחקים ציבורי ונעשו בה פתחים חדשים.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 3 נק', בגין שיוכו לראשית המושבה, שיוכו לתמת המים וחשיבותו ותרומתו לדמות העיר.

ערך אדריכלי: 4 נק', בגין שיוך לסגנון בניה ומובהקותו, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.

ערך נופי: 0

ערך אורבני: 5 נק', בשל נצפותו הגבוהה ובשל ערכו השימושי-ציבורי

סה"כ: 12 נקודות

המלצת הצוות המקצועי:

1. מתווה תכנית השימור והמתווה השמאי כפי שהוצג מקובל, מסמכי התכנית המלאים יובאו לדיון והמלצת ועדת השימור בטרם יוצגו בוועדה המקומית.
2. בהוראות תכנית השימור תיכתב הוראה כי הועדה המקומית תהא רשאית לפטור את המגרש לשימור (מגרש הכולל בניין לשימור) באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש, אם שוכנעה שלא ניתן להבטיח התקנת מקומות חניה על פי התקן התקף וכי יש פתרון חניה משלים אחר.
3. מבנים מרשימת השימור שיהרסו לאחר שהוכנסו לרשימת השימור המפורסמת לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב, בעלי הקרקע יחוייבו בשחזורם על פי היתר הבניה המקורי, ללא מתן תמריצים. הוראה זו תיכתב גם בהוראות תכנית השימור.
4. תכנית השימור תהיה תכנית מתארית נושאת מפורטת המסמיכה את הועדה המקומית לדון ולאשר תכניות לניוד זכויות שלא ניתן יהיה לנצל בתחום המגרש של המבנה לשימור, ינוידו באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית למגרש קולט, בהתאם למסמכי המדיניות השונים, או תכנית המתאר הכוללת המופקדת.
5. להמליץ לכלול את אתרים הבאים בתכנית השימור:
 - א. מגדל המים החדש (גוש 6431, חלקה 190)
 - ב. מגדל המים הישן (גוש 6426, חלקה 224)
 - ג. בריכת מים ברחוב אז"ר (גוש 6431, חלקה 191)
 - ד. באר מים עין חי (גוש 6447, חלקה 6)
 - ה. בריכת מים ברחוב בן יהודה (גוש 6432, חלקה 53)

המלצת מהנדס :

לאמץ את המלצות הצוות המקצועי

מהלך הדין:

מיכל שרייבר גלבנדורף הציגה את תהליך העבודה ואת אופן ההצגת התוצרים מעתה והלאה בועדות השימור עד להפקדת התכנית. הודגש על ידה כי רשימת האתרים לשימור מורכבת מתמות שבונות את הנרטיב של העיר, ביניהם תמת המים, תמה חקלאית, ראשית ההתיישבות ועוד. במסגרת ועדות השימור העוקבות נציג לחברי ועדת השימור מרכיבים בתכנית השימור המתגבשת, וכן את המבנים ברשימת השימור לפי השיוך התמטי שלהם. הודגש על ידה כי כל בקשה להוצאת מבנה מרשימה תידון על ידי ועדת השימור רק לאחר שהונחה בפניה תיק תיעוד מקדים לאתר. המלצת ועדת השימור תובא לדיון בועדה המקומית וזו תמליץ לועדה המחוזית שהיא הועדה שבסמכותה לאשר את תכנית השימור.

פינחס כהנא - שואל מדוע יש לדון שוב ברשימת השימור העירונית, לאחר שזו גובשה בכובד ראש.

מיכל שרייבר גלבנדורף מדגישה כי האתרים יוצגו בועדת השימור כחלק מהשיוך התמטי בתכנית, אך לא יובאו להצבעה חוזרת. כל בקשה להסרת מבנה מהרשימה תעשה על הפי הנוהל שהורחב קודם לכן.

נאור מימר - הציג את מרכיבי התכנית

ארווין אייכנר - הציג את המתווה השמאי.

עילאי הרסגור הנדין - שאל בדבר ההתייחסות המתווה למבנים ביעוד ציבורי, והובהר כי הנושא נמצא בבחינה

ירדנה אייזנברג - ביקשה לבחון את אתר גן השרון כמתחם לשימור

טל בן נון - מבקשת לקחת בחשבון שני אתרים חשובים, האחד בית חולים מאיר והשני מבנה הטיגארט.

מיכל שרייבר גלבנדורף - מציעה כי במסגרת התכנית המקודמת למרכז תומך לבית חולים מאיר תמליץ הועדה המקומית לועדה המחוזית כי יעשה תיק תיעוד מתחמי לבית החולים, במטרה להכריז על המבנה לשימור בתכנית בית החולים ולא בתכנית השימור, וזאת על מנת שלא לעכב ולסרב את תכנית השימור. באשר למבנה הטיגארט, הוא נמצא בתחום פרוייקט נוסף של קריית הממשלה. במסגרת הפרוייקט דרשנו כי יוכן תיק תיעוד מתחמי, שכלל גם את מבנה הטיגארט וגם את מבנה טחנת הקמח. תיק התיעוד המתחמי יובא לדיון בועדת השימור הקרובה.

נגה די סגני - הציגה את המבנים בתמת המים. בנוסף תיקנה טעות סופר בניקוד של מגדל המים הישן-סה"כ נקודות על פי טבלת הקריטריונים הינן 16

טל בן נון - הניקוד לבאר המים עין חי לא יכול להיות על פי טבלת הקריטריונים שגובשה לעיר כפר סבא. יש לבחון את האתר ביחס לכפר מל"ל ולהיסטוריה שלה. הציון המתקבל נמוך מידי ולא משקף את חשיבות האתר.

נגה די סגני הדגישה כי על אף שהטבלה מתייחסת לפרמטרים כפר סבאים, בדירוג האתר ההתייחסות הייתה לאתר ביחס לתולדות כפר מל"ל ולראיה הניקוד ההיסטורי שהתקבל גבוה. עם זאת ניתן יהיה לבחון מחדש את הניקוד.

ירדנה ויזנברג - העירה כי יש להוסיף תחת תמה זו את הבאר הראשונה במתחם החאן.

החלטות:

1. מתווה תכנית השימור והמתווה השמאי כפי שהוצג מקובל, מסמכי התכנית המלאים יובאו לדיון והמלצת ועדת השימור בטרם יוצגו בועדה המקומית.
2. בהוראות תכנית השימור תיכתב הוראה כי הועדה המקומית תהא רשאית לפטור את המגרש לשימור (מגרש הכולל בניין לשימור) באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש, אם שוכנעה שלא ניתן להבטיח התקנת מקומות חניה על פי התקן התקף וכי יש פתרון חניה משלים אחר.

3. מבנים מרשימת השימור שיהרסו לאחר שהוכנסו לרשימת השימור המפורסמת לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב, בעלי הקרקע יחוייבו בשחזורם על פי היתר הבניה המקורי, ללא מתן תמריצים. הוראה זו תיכתב גם בהוראות תכנית השימור.
4. תכנית השימור תהיה תכנית מתארית נושאת מפורטת המסמיכה את הועדה המקומית לדון ולאשר תכניות לניוד זכויות. זכויות שלא ניתן יהיה לנצל בתחום המגרש של המבנה לשימור, ינוידו באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית למגרש קולט, בהתאם למסמכי המדיניות השונים, או תכנית המתאר הכוללת המופקדת. 5. במסגרת המתווה השמאי המתגבש יבחן מתן תמריצים למבנים בייעוד ציבורי.
6. ועדת השימור ממליצה כי הועדה המקומית תמליץ לוועדה המחוזית כי במסגרת תכנית 405-0816488- מרכז תומך לבית חולים מאיר, יבחן שימור המבנים במתחם, באמצעות הכנת תיק תיעוד מתחמי למתחם בית החולים בכללותו.
7. לכלול את תמת המים כתמה בתכנית השימור:
 - א. מגדל המים החדש (גוש 6431, חלקה 190)
 - ב. מגדל המים הישן (גוש 6426, חלקה 224)
 - ג. בריכת מים ברחוב אז"ר (גוש 6431, חלקה 191)
 - ד. באר מים עין חי (גוש 6447, חלקה 6) – הניקוד של אתר זה יבחן בשנית. טבלת הקריטריונים תועבר לחברי ועדת השימור ולמועצה לשימור אתרים, כל בקשה לשינוי בניקוד תועבר באופן מנומק לממונה על השימור באגף התכנון והנושא יבחן ביחד עם עורכי תכנית השימור.
 - ה. בריכת מים ברחוב בן יהודה (גוש 6432, חלקה 53)
 - ו. באר המים הראשונה במתחם החאן (גוש 6438, חלקה 83)

הצבעה : התקבלה פה אחד

תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/137**2: סעיף**

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20210001 בתאריך: 20/06/2021

שם: בית האבן

נושא: המלצת ועדת שימור

אזורים

רחוב השקמה, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 7602 ח"ח 61, 184

מטרת הדיון:

דיון להמלצת ועדת השימור

רקע:

בית האבן, ברחוב השקמה, גוש 7602, חלקה 184 בשלמות ו- 61 חלק, הינו מבנה ערבי, שריד יחיד בעיר לכפר הערבי ששכן באזור בעבר. שימוש המקורי של המבנה אינו ידוע, ויתכן ששימש כבית בד. איכות בנייתו גבוהה, דבר המעיד על חשיבות המבנה בעבר.

המבנה נסקר לראשונה בסקר האתרים שנערך לעיר על ידי פרופ' אמנון בר אור בשנת 2006, ולאחר מכן הוכנס לרשימת השימור הסטוטורית הראשונה שפורסמה לפי סעיפים 77, 78 בנובמבר 2013. המבנה נמצא ברשימת השימור המעודכנת והמאושרת על ידי ועדת השימור העירונית וועדת המשנה לתכנון ובניה, אשר פורסמה לפי סעיפים 77, 78 על פי החלטת הועדה המחוזית מיום ה- 28.12.2020.

במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, לפי תמ"א 38, מבוקש למקם מבנה טרומי לשני שנאים תת קרקעיים שישרתו את 420 יח"ד שבפרויקט.

דרישות טכניות:

חדר הטרנספורמציה הינו תת קרקעי בעיקרו, כאשר מעל הקרקע בולט מבנה בגובה של 115 מ' ובשטח של 4X2.8 מ"ר, וסביבו נדרשת רחבה מרוצפת לנגישות, טיפול ופתיחת דלתות, בשטח של 11X6 מ"ר. כמו כן על פי דרישות חברת חשמל יש לשמור על מרחק של 6 מ' מכל מבנה, ונדרש למקמו בנקודה הנגישה למשאית.

המלצת מהנדס:

לאשר את המיקום המוצע לחדר הטרנספורמציה

מהלך הדיון:

מיכל שרייבר גלבנדרוף הציגה את הנושא

עליזה זיידלר גרנות- מדובר בפרויקט תמ"א 38 עיבוי שנוהל מלכתחילה על ידי החברה הכלכלית. היות ומדובר בחיזוק ותוספת אין במגרשים הפרטיים מקום להטמנת חדר השנאים במסגרת מגבלות חברת החשמל. אילו היה מדובר בפרויקט להריסה ובניה, היה אפשר להטמין בתת הקרקע.

אנחנו מאוד לא אוהבים את הפתרון המוצע, בהתחלה סירבנו, ולאחר שעשינו בחינה שלנו בנסיון לאתר מקום אחר למיקום חדר הטרנספורמציה הבנו שאין ברירה. במסגרת ההתניות של חברת החשמל למיקום המתקן, נבחר המיקום שפוגע בצורה הקטנה ביותר באתר לשימור.

פינחס כהנא- אני לא רואה לנכון לאשר דבר כזה באתר לשימור

עילאי הרסגור הנדון-בנסיבות העניין, נראה כי המיקום המוצע הוא הרע במיעוטו, עם פגיעה מינימאלית במבנה לשימור.

נאור מימר- במקרים כאלה שנעשית בנייה במגרש מוכרז לשימור, יש לבקש מהיזם מטלה ציבורית בנושא השימור.

החלטות:

1. הועדה ממליצה לאשר את מיקום חדר הטרנספורמציה, לאחר שהובהר לה כי כל הנסיונות לאיתור מיקום אחר לחדר הטרנספורמציה לא צלחו, שכן מדובר בחדר טרנספורמציה שנועד לשרת את פרוייקט תמ"א 38 עיבוי ותוספת, ומשכך לא נמצאו בתחום המגרשים הפרטיים אפשרויות למיקום המתקן בתנאים הדרושים על ידי חברת החשמל.
2. לטובת הקמת חדר הטרנספורמציה יוגש היתר בניה ויוגש לוועדת המשנה, כחלק מהבקשה להיתר יוגשו על ידי היזם תיק תיעוד מפורט למבנה בית האבן ותכנית פיתוח אשר תבחן את שילוב חדר הטרנספורמציה בחלקה, ביחס למבנה לשימור
3. ועדת השימור ממליצה כי יקודם באתר שילוט של המועצה לשימור אתרים, או שילוט אחר, וזה יוצג כחלק מהיתר הבנייה

הצבעה: התקבלה פה אחד

רפי סער
יו"ר הועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר