

פרוטוקול ישיבת ועדת שימור

ישיבה מספר: 20220002 ביום ראשון תאריך 06/03/22 ג' אדר ב, תשפ"ב בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

ראש העיר ויו"ר הוועדה	רפי סער
מהנדסת העיר	עליזה זיידלר גרנות
מ"מ ממה שיינפיין	עו"ד יובל לוי
מ"מ פינחס כהנא	יעל סער
מ"מ עילאי הרסגור הנדן	לירית שפיר שמש

סגל:

יועץ משפטי	עו"ד אלון בן זקן
אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון	מיכל שרייבר - גלבנדורף
מנהלת - אוצרת מוזאון כפר סבא	ירדנה ויזנברג
מנהלת מחוז מרכז במועצה לשימור אתרים	טל בן נון
בודקת תב"עות אגף התכנון	נגה די סגני

מוזמנים:

עורך תכנית השימור	נאור מימר
אדריכלית ממושרד נאור מימר	רננה זוהר

לא השתתפו

חברים:

חבר	אברהם ממה שיינפיין
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר	
עילאי הרסגור הנדן - סגן ראש העיר	חבר

נציגים:

מתכנן מחוז מרכז	גיא קפלן
לשכת התכנון מחוז מרכז	אפרת פרחי

סגל:

מזכירת וועדת שימור	דורית שלו פריד
--------------------	----------------

הישיבה התקיימה במערכת הוידאו האינטרנטי ZOOM (השתתפות מרחוק)
הישיבה נפתחה בשעה 17:07 במניין חוקי עפ"י סעי' 42 לחוק התכנון והבניה

הישיבה במערכת ה-ZOOM (השתתפות מרחוק) החלה בנוכחות:

רפי סער – יו"ר הוועדה המקומית
עליזה זיידלר גרנות – חברה
עו"ד יובל אהוד לוי מ"מ ממה שיינפיין
יעל סער מ"מ פינחס כהנא
לירית שפיר שמש מ"מ עילאי הרסגור הנדין

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ועדת שימור מס' 20220001 מיום - 19.01.2022, לא התקבלו הערות – לא אושר
אישור הפרוטוקול יועבר לועדת השימור הבאה לאחר בדיקת ההקלטה לעניין נושא טחנת הקמח

נושא מחוץ לסדר היום-

עבודות מהיר לעיר בגן הזכרון, שאילתה מפנחס כהנא שהועלתה באמצעות יעל סער.
נכחו בדיון זה גם ליאור לוינגר-אדריכל נוף ואורנה אנג'ל-יועצת להתחדשות עירונית.

יעל סער הציגה את השאילתה של פנחס כהנא בנוגע לנגיעת עבודות המהיר לעיר לתחום גן הזכרון וביקשה להבין אילו אמצעים ננקטים כדי לשמור על הגן במהלך העבודות.

ליאור לוינגר הציג את התכנון המוצע בממשק עם גן הזכרון. כל קירות הגן נשמרים, כולל כל מה שקורה מעבר לגדר, ש"מדבר" עם התכנון של גן הזכרון. ההתייחסות לשימור הגן הייתה ביסוד המחשבה התכנונית, והכל נעשה בהמון רגישות וביראת כבוד גם למקום וגם לערכים שלו.

טל בן נון- מבקשת לחדד את ההתערבות שנעשית בשביל המעוקל של הגן.

ליאור לוינגר- אנחנו מרצפים אותו בחלקו, לצורך נגישות ומעבר הולכי רגל. ליאור מסב את תשומת לב הועדה שככל הנראה תעשה חפירה לעומק השביל על מנת לספק השקייה לצמחייה שעל הרחוב, אך הכל יעשה בפיקוח אישי שלו על מנת שלא לפגוע בשורשי העצים ולאחר מכן יוחזר המצע המהודק על פי המקור.

יובל לוי- מבקש לשקול תוספת מעברים מרוצפים בתוך הגן לצורך נגישות.

הישיבה ננעלה בשעה: 19:10

פרוטוקול לישיבת ועדת שימור מספר: 20220002 בתאריך: 06/03/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	405-1043900 המלצת ועדת שימור	תכנית שימור לעיר כפר סבא			4
2	101/שמ/101 המלצת ועדת שימור	מתחם החאן - מבנה החאן	6438	83	83 11

סעיף: 1**תכנית לשימור אתרים: 405-1043900**

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 06/03/2022

שם: תכנית שימור לעיר כפר סבא**נושא:** המלצת ועדת שימור**שטח התוכנית:** 14,484,854.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית**גבולות**

כפר סבא - כל תחום העיר

בעלי עניין:**יזם/יוזם:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר סבא

♦

מתכנן:

נאור מימר

מגיש:

ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר סבא

♦

עורך ראשי:

ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר סבא

♦

אזורים

כפר סבא

מטרת הדיון:

דיון לצורך המלצה על הכללת מספר אתרים בתכנית השימור

מטרת התכנית:

לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום אתרי המורשת בעיר, על ידי קביעת אתרים, מתחמים לשימור, ציר היסטורי ותבנית עירונית נופית, ומתן הוראות לשימורם ותמריצים למימוש השימור.

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 וליצור 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.

החל מחודש יוני 2021 התקיימו מספר ועדות שימור במסגרתן דנה והמליצה ועדת השימור על עקרונות ומתווה תכנית השימור, וכן דנה והחליטה על דירוג כל האתרים שברשימת האתרים לשימור אשר עלו לדיון במסגרת התמות השונות אליהם משתייכים, כמפורט להלן:

20.6.2021 - אישרה ועדת השימור את מתווה תכנית השימור והחליטה לכלול בתכנית השימור את כל האתרים בתמת המים ודירוגם.

21.10.2021 - אישרה ועדת השימור את עקרונות נספח הציר ההיסטורי, המהווה נספח בתוך מסמכי תכנית השימור, והחליטה לכלול בתכנית השימור את כל האתרים והמתחמים שע"ג הציר ההיסטורי ודירוגם.

17.11.2021 - אישרה ועדת השימור את עקרונות נספח הרשת הירוקה, המהווה נספח בתוך מסמכי תכנית השימור, והחליטה לכלול בתכנית השימור את כל האתרים הנופיים, הגנים ההיסטוריים והתממה החקלאית ודירוגם.

15.12.2021 - החליטה ועדת השימור לכלול בתכנית השימור את האתרים בשימוש ציבורי ושימוש פרטי שמחוץ ללב העיר, ודירוגם.

19.1.2022 - המלצה להפקדה של תכנית השימור במליאת הועדה המקומית.

במסגרת ההמלצה להפקדה של תכנית השימור מיום ה- 19.1.2022, הוחלט כי ועדת השימור תשוב ותדון על האתרים ברחוב ויצמן 111, 113, 115, וברחוב עמרמי 1, וכי המלצתה תועבר בנפרד לועדה המחוזית בטרם הדיון להפקדת התכנית.

יצוין כי התכנית הועברה לקליטה בועדה המחוזית ונמצאת בבדיקת תנאי הסף.

מטרת הדיון:

1. דיון חוזר באתרים ויצמן 111, 113, 115 ועמרמי 1, בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום ה- 19.1.2022, ועל רקע מימוש השימור וזכויות הבניה של אתרים אלה.
2. דיון באתר ויצמן 85, לבקשת בעלי הקרקע.
3. הצגת מתחם מדרשית נעם.

ויצמן 111, גוש 6438, חלקה 79

מבנה למסחר ומגורים בן 2 קומות, שהוקם בשנות ה- 30 וה- 40, בסגנון הבינלאומי.

על פי תצלומים היסטוריים, המבנה הוקם בשני שלבים, ראשית כמבנה מסחרי חד קומתי במהלך שנות ה- 30, ולקראת סוף שנות ה- 30/ראשית שנות ה- 40 נבנתה הקומה השנייה. למרות ההקמה הזו שלבית, למבנה שלמות ארכיטקטונית.

המבנה הוקם בליבה של המושבה ההיסטורית, על רחוב ויצמן בין הרחובות הרצל ורוטשילד, ובעל מאפייני בנייה אופייניים למושבה בשנים אלה.

למבנה ערכים אדריכליים והיסטוריים, וכן ערך אורבני מובהק, בשל היותו חלק מהמרקם ההיסטורי של העיר הוותיקה ומהציר ההיסטורי של רחוב ויצמן שלאורכו רצף של מבנים לשימור.

בשל ערכים אלה, החליטה ועדת השימור מיום ה- 16.6.2020 להמליץ לועדה המקומית לכלול את המבנה ברשימת השימור. בהתאמה החליטה ועדת המשנה לכלול את המבנה ברשימת השימור בישיבתה מיום ה- 21.6.2020, והמבנה הוכנס לרשימת האתרים המפורסמים לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב.

האתר דורג על פי טבלת הקריטריונים המאושרת על ידי ועדת השימור בישיבתה מיום ה- 13.9.2020. הדירוג והסיווג המפורט להלן אושר על ידי ועדת השימור העירונית בישיבתה מיום ה- 21.10.2021.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 2 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בנייה ראשונית והיותו נכס ציבורי מקומי.

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

ערך נופי: 1 נק', בגין זיקתו לרשת הירוקה.

ערך אורבני: 6 נק', בשל מיקומו כחלק מהציר ההיסטורי ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי.

סה"כ: 13 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות בשל מיקומו בציר ההיסטורי ובתחום מסמך מדיניות לב העיר.

ויצמן 113 (גוש 6438, חלקה 69)

מבנה דו קומתי למגורים ומסחר, שנבנה בסוף שנות ה-20 או תחילת שנות ה-30 בליבה של המושבה ההיסטורית, על רחוב ויצמן בין הרחובות הרצל ורוטשילד. מדובר בבית מושבה המהווה עדות לראשית ההתיישבות בכפר סבא. כמו כן המבנה שימש את הפועל המזרחי.

למבנה ערכים אדריכליים והיסטוריים, וכן ערך אורבני מובהק, בשל היותו חלק מהמרקם ההיסטורי של העיר הוותיקה ומהציר ההיסטורי של רחוב ויצמן שלאורכו רצף של מבנים לשימור. בשל ערכים אלה, החליטה ועדת השימור מיום ה-16.6.2020 להמליץ לוועדה המקומית לכלול את המבנה ברשימת השימור. בהתאמה החליטה ועדת המשנה לכלול את המבנה ברשימת השימור בישיבתה מיום ה-21.6.2020, והמבנה הוכנס לרשימת האתרים המפורסמים לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב.

האתר דורג על פי טבלת הקריטריונים המאושרת על ידי ועדת השימור בישיבתה מיום ה-13.9.2020. הדירוג והסיווג המפורט להלן אושר על ידי ועדת השימור העירונית בישיבתה מיום ה-21.10.2021. דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 3 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בניה ראשונים, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי מקומי.

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

ערך נופי: 1 נק', בגין זיקתו לרשת הירוקה.

ערך אורבני: 6 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי.

סה"כ: 15 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות בשל מיקומו בציר ההיסטורי ובתחום מסמך מדיניות לב העיר, ובשל טיפולוגיית בנייה של בנייה עם גג רעפים.

ויצמן 115, גוש 6438, חלקה 138

מבנה דו קומתי למגורים ומסחר, שנבנה במספר שלבים בשנות ה-30 וה-40. השלב הראשון נבנה בראשית שנות ה-30 כמבנה מסחרי חד קומתי עם גג שטוח. באמצע/סוף שנות ה-40 נוספה קומה נוספת עם גג רעפים ובהמשך נוסף אגף נוסף למבנה בעורפו.

המבנה בעל מאפייני בנייה טיפוסיים של ראשית ההתיישבות במושבה. ומהווה עדות לראשית ההתיישבות בכפר סבא.

למבנה ערכים אדריכליים והיסטוריים, וכן ערך אורבני מובהק, בשל היותו חלק מהמרקם ההיסטורי של העיר הוותיקה ומהציר ההיסטורי של רחוב ויצמן שלאורכו רצף של מבנים לשימור. בשל ערכים אלה, החליטה ועדת השימור מיום ה-16.6.2020 להמליץ לוועדה המקומית לכלול את המבנה ברשימת השימור. בהתאמה החליטה ועדת המשנה לכלול את המבנה ברשימת השימור בישיבתה מיום ה-21.6.2020, והמבנה הוכנס לרשימת האתרים המפורסמים לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב.

האתר דורג על פי טבלת הקריטריונים המאושרת על ידי ועדת השימור בישיבתה מיום ה-13.9.2020. הדירוג והסיווג המפורט להלן אושר על ידי ועדת השימור העירונית בישיבתה מיום ה-21.10.2021.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 2 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בניה ראשונים וחשיבותו ותרומתו לעיר.

ערך אדריכלי: 4 נק', בגין שיוך לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ואותנטיות.

ערך נופי: 3 נק', בגין צמחיה ותיקה וזיקה לרשת הירוקה.

ערך אורבני: 6 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי.

סה"כ: 15 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות בשל מיקומו בציר ההיסטורי ובתחום מסמך מדיניות לב העיר, ובשל טיפולוגיית בנייה של בנייה עם גג רעפים.

דפוס השרון (עמרמי 1), גוש 6441, חלקה 389

אתר דפוס השרון ברחוב עמרמי 1 הוקם בשנת 1948 על ידי אברהם ברגמן (הררי), וכלל תחילה בית מגורים חד קומתי עם גג שטוח בחלקו הדרום מזרחי של המגרש, שבהמשך התרחב למבנה דו קומתי. בשנת 1953 הוקם ממערב לבית המגורים מבנה בית הדפוס, שהינו בית הדפוס הראשון בכפר סבא הפועל עד היום. במגרש נבנתה בפועל גם חנות לחזית רחוב רוטשילד, אחת מבין שורת החנויות שתוכננה במקור. מבנה החנות ממוקם בחלקו על תחום הדרך המאושרת כיום.

בית המגורים תוכנן במקור על ידי אדרי' גנדלר, תחילה נבנה עם גג שטוח, אך עם הרחבתו במהלך השנים נבנה לו גג רעפים ואופיו השתנה. מבנה בית הדפוס נבנה בסגנון מודרניסטי, עם מאפיינים של מבני תעשייה פונקציונליים ושל הסגנון הבינלאומי, וכלל שימוש בקרניזים מעל חלונות קומת הקרקע, בנייה בגג שטוח ומרפסות בולטות. מבנה החנות, גם הוא מודרניסטי באופיו, בעל קרניז המבליט את החלונות בחזיתו הפונה לרחוב רוטשילד.

דפוס השרון הוא בית הדפוס הראשון שהוקם בעיר כפר סבא, ושירת רבות את אוכלוסיית העיר לצורך פרסומים פרטיים, מסחריים וציבוריים. מבנה בית הדפוס הראשון שכן על רחוב השרון (כיום רחוב ויצמן), ורק בראשית שנות ה-50 עבר למשכנו הנוכחי ברחוב עמרמי 1, כמפורט לעיל. שירותו של בית הדפוס את הציבור ומיקומו בלב המושבה גרמו לכך שהאתר נטוע בזכרון הקולקטיבי של אוכלוסיית העיר.

חשיבות מרכזית נוספת של האתר הינה חשיבותו האורבנית. האתר יושב בפינת הרחובות עמרמי ורוטשילד המוקף מכל צדדיו במבנים לשימור. מיקומו על ציר רוטשילד, שהינו ציר לשימור בתכנית השימור, ושעליו רצף של מבנים ברשימת השימור, מקנה למבנה חשיבות אורבנית ראשונה במעלה. כמו כן מיקומו בצומת רחובות עמרמי ורוטשילד, כאמור, שעל 3 מפניותיו מבנים היסטוריים, מחדד את חשיבותו האורבנית בשמירה על זכרון צומת משמעותי בלב העיר.

האתר נכלל ברשימת השימור כפי שהומלצה על ידי ועדת השימור ביום ה- 16.6.2020, ועל ידי הועדה המקומית ב- 22.6.2020, ובהמשך אושרה לפרסום לפי סעיפים 77, 78 על ידי הועדה המחוזית ב- 28.12.2020.

בועדת השימור מיום ה- 21.10.21 נערך דיון פרטני על האתר על בסיס תיק תיעוד שהוכן מטעם בעלי הקרקע בשל רצונם להוציא את האתר מרשימת השימור.

הערכת האתר על פי תיק התיעוד-

ערך היסטורי- הערך ההיסטורי שבאתר נובע ממיקומו בציר רוטשילד ההיסטורי, ובשל היותו בית הדפוס הראשון של העיר.

ערך אדריכלי – בית הדפוס בנוי בסגנון הבינלאומי ומאופיין בשימוש בקרניזים מעל החלונות של קומת הקרקע. האתר אותנטי ומקורי בשלמותו.

ערך אורבני - המבנה יושב על ציר רוטשילד ההיסטורי, שהינו ציר מרכזי בעל חשיבות בהתפתחות המושבה והפיכתה לעיר. חזית מבנה החנות פונה לרחוב רוטשילד בקו 0, ובשל כך למבנה נראות ונצפות מלאה לרחוב.

האתר דורג על פי טבלת הקריטריונים המאושרת על ידי ועדת השימור בישיבתה מיום ה- 13.9.2020. הדירוג והסיווג המפורט להלן אושר על ידי ועדת השימור העירונית בישיבתה מיום ה- 21.10.2021.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית-

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לשנים ראשונות במושבה, שיוך לתמה תעשייתית, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי לזכרון קולקטיבי.

ערך אדריכלי: 6 נק', בגין ייחוס האתר לאדריכל בעל שם מקומי, שיוך לסגנון הבניה הבינלאומי, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.

ערך נופי: 1 נק', בגין זיקתו לרשת הירוקה.

ערך אורבני: 5 נק', בגין היותו חלק ממתחם לשימור והיותו בפרימטר ההיסטורי, נצפות האתר וערכו השימושי מסחרי-תעשייתי.

סה"כ: 17 נקודות

כמו כן בישיבה זו התקבלה ההחלטה שלהלן:

1. תיק התיעוד המקדים שהוגש יתוקן על פי הערות אגף התכנון.
2. האתר ישאר ברשימת השימור אשר פורסמה לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה, וזאת בשל ערכיו ההיסטוריים והאורבניים הגבוהים. יחד עם זאת יש לאפשר קידום בנייה חדשה במגרש לצד המבנה לשימור, כל זאת בכפוף למדיניות הועדה המקומית ולתנאים המפורסמים לפי סעיפים 77, 78 של תכנית השימור, וכן בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. מבנה החנויות ומבנה דפוס השרון ישומרו במלואם וישמשו כמבני תעסוקה ומסחר פתוחים לציבור.
 - ב. ניתן יהיה להרוס את מבנה בית המגורים ולקדם בינוי חדש במגרש לצד שימור בית הדפוס ומבנה החנות, בתיאום עם אגף התכנון.
 - ג. המרחב הפתוח בפינת הרחובות עמרמי ורוטשילד ישאר כמרחב לא מבונה ויפותח ככיכר עירונית פתוחה לציבור/בזיקת הנאה לציבור.

- ד. המפגש בין הבנייה החדשה למבנה בית הדפוס בחזית הצפונית של המגרש יתואם עם אגף התכנון, לרבות בחינת הצורך בקידום תב"ע לשינוי קווי בניין, שתאפשר להרחיב את זכויות הבנייה הניתנות למימוש במגרש, תוך מפגש נכון ונאות בין הבנייה החדשה למבנה לשימור. יצוין כי לצורך מימוש בנייה חדשה במגרש ניתן יהיה לבחון הקטנת קווי הבניין בדומה לקווי הבניין הניתנים במסגרת פרויקטים של תמ"א 38.
- ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהא הגשת תיק תיעוד מפורט לאישור אגף התכנון.
- ו. הבקשה להיתר תכיל הן את שימור המבנים לשימור והן את הבנייה החדשה.
- ז. הבקשה להיתר תתואם למול הממונה על השימור באגף השימור.
- ח. במסגרת הבקשה להיתר לבנייה חדשה יפורטו כל האמצעים להגנה על המבנים לשימור.
- ט. הבקשה להיתר תכלול אדריכל שימור ומהנדס שימור בעלי ניסיון מוכח בתחום.
- י. תנאי לדיון בבקשה להיתר בועדת המשנה יהא דיון בבקשה בועדת השימור העירונית והמלצתה, וכן אישור התכנון המוצע על ידי יועץ השימור של לשכת התכנון המחוזית, שתכנית השימור בסמכותה.
1. מוצע לבחון אפשרות להתאחד עם חלקות סמוכות ולהכין תכנית מתאר מפורטת לשימור האתר ההיסטורי ומתן זכויות לבנייה חדשה מסביב. זכויות הבנייה במגרש יבחנו במסגרת התכנית המפורטת ובהתאם למתווה השמאי המקודם בתכנית השימור.

עוד יצוין כי האתר איננו עומד בתנאי הסף להגשת בקשה להיתר לפי תמ"א 38, ובימים אלה מקודם הליך פרה רולינג עם אדריכל מטעם היזם ובעלי הקרקע לקידום תכנית הכוללת העצמת זכויות במגרש לצד שימור.

ויצמן 85, גוש 6440, חלקה 59

המבנה ברחוב ויצמן 85, הינו מבנה בסגנון הבינלאומי בן 3.5 קומות שהוקם ככל הנראה במהלך שנות ה-30, או בראשית שנות ה-40, והינו בית הקומות הראשון בכפר סבא. המבנה הוקם במרכז המושבה על רחוב השרון (ויצמן כיום), פינת רחוב ירושלים, ומול "הארמון" בית משפחת אהרונוביץ. כיום המבנה נמצא מול מתחם התרבות ורחבת יד לבנים והכיכר הקטנה הנוצרת מתצורתו של המבנה מתכתבת עם כיכר התרבות.

למבנה חשיבות היסטורית גבוהה. על פי עדותו של ראש העיר לשעבר יצחק ולד (ז"ל), המבנה נבנה על ידי סבו, והיה לבית מגוריו. כמו כן בשל, גובהו של הבית ביחס לסביבתו, וכן מיקומו בנקודה טופוגרפית גבוהה במושב, גג המבנה היה לנקודת פעילות של ההגנה, ומשם היו מאותתים הודעות ביטחוניות ליישובי הסביבה.

למבנה ערכים אדריכליים והיסטוריים, וכן ערך אורבני מובהק, כמפורט לעיל וכן בשל היותו חלק מהמרקם ההיסטורי של העיר הוותיקה ומהציר ההיסטורי של רחוב ויצמן שלאורכו רצף של מבנים לשימור.

בשל ערכים אלה, החליטה ועדת השימור מיום ה-16.6.2020, להמליץ לועדה המקומית לכלול את המבנה ברשימת השימור. בהתאמה החליטה ועדת המשנה לכלול את המבנה ברשימת השימור בישיבתה מיום ה-21.6.2020, והמבנה הוכנס לרשימת האתרים המפורסמים לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב.

האתר דורג על פי טבלת הקריטריונים המאושרת על ידי ועדת השימור בישיבתה מיום ה-13.9.2020. הדירוג והסיווג המפורט להלן אושר על ידי ועדת השימור העירונית בישיבתה מיום ה-21.10.2021.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 3 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בנייה משמעותיים, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותורמתו לעיר.

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

ערך נופי: 1 נק', בגין זיקתו לרשת הירוקה.

ערך אורבני: 6 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי.

סה"כ: 15 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות בשל מיקומו בציר ההיסטורי ובתחום מסמך מדיניות לב העיר.

לאחרונה הוגש על ידי בעלי הקרקע תיק תיעוד לאתר, בבקשה להוציאו מהרשימה. תיק התיעוד נבדק ונדרשו תיקונים קלים, אך בינתיים יזם הפרויקט עזב את הפרויקט והופסקה עבודתו של עורך תיק התיעוד. עם זאת יודגש כי ערכו של המבנה עולה גם מעבודת התיעוד שנערכה, ולהלן הערכת האתר מתיק התיעוד:

ערך היסטורי-תרבותי - למבנה משמעות תרבותית, הנובעת ממיקומו בלב המושבה ומול "הארמון" ומתחם התרבות, מהיותו בית הקומות הראשון בעיר, מהקשרו למשפחת ולד ומפעילות ההגנה בו. כמו כן סגנון הבנייה הבינלאומי, והייחוד היחסי של בנייה זו בלב המושבה מקנה לו ערך תרבותי נוסף.

ערך אורבני - מיקומו בצומת הרחובות ויצמן ורוטשילד שהינו צומת משמעותי ומרכזי בעיר, וכל על רחוב ירושלים/ארבל היושב על הציר ההיסטורי מיפו צפונה.

ערך אדריכלי – המבנה בסגנון הבינלאומי, ונראה כראשון מטיפוס זה וסגנון זה בכפר סבא.

בית כנסת ובית מדרשית נעם

המתחם על המבנים בו תוכננו בראשית שנות ה-70 (היתרים מאושרים מהשנים 1970, 1972), על ידי משרד אדריכלים אורבך-ברון-רומם, שמבעליו האדריכלית החלוצה הנודעת ג'ניה אורבך, מתכננת כיכר דיזינגוף. אדר' ג'ניה אורבך התחילה את פועלה המקצועי במחלקה הטכנית של הסוכנות היהודית, בהנהלתו של אדר' ריכארד קאופמן, ובשנת 1932 פתחה משרד אדריכלים עצמאי בשותפות עם האדר' זלמן ברון. אורבך תכננה מבנים פרטיים רבים במהלך שנות ה-30, בסגנון הבינלאומי, שחלק ניכר מהם הוכרזו לשימור בשל איכותם האדריכלית, וכן מבני ציבור רבים, ביניהם מבנה שבח מופת, בית החלוצות בירושלים וכיכר סטרומה בחולון. בין היתר הייתה לאדריכלית הראשונה שתכננה בית כנסת – בית הכנסת בקיבוץ עין הנצי"ב.

מתחם מדרשית נעם הינו קמפוס ציבורי שתוכנן בסגנון ברוטליסטי ובעל ערכים אדריכליים מובהקים. כמו כן, יש לציין ולהדגיש את העובדה כי מדובר במבנה בית הכנסת היחיד בכפ"ס שתוכנן על ידי אדריכלית אישה, שכל עיסוקה המקצועי הינו סמל לחלוציות בכלל, ובפרט לזו הנשית בשנים שקדמו לקום המדינה.

לאור ערכי המתחם ברמה האדריכלית וההיסטורית, הצוות המקצועי מוצא לנכון לצאת לבחינה של המתחם על מנת לבחון את הכללתו בתכנית השימור.

המלצת הצוות המקצועי:

1. בשל ערכם המובהק של האתרים ברחוב ויצמן 111, 113, 115 ודפוס השרון ברחוב עמרמי 1, וכן תרומתם וחשיבותם לרצף האתרים לשימור על גבי ציר ויצמן-רוטשילד, ולאור ישימות שימורם ויכולת מיצוי זכויות הבניה שלהם, מומלץ להמשיך ולכלול אותם בתכנית השימור.
2. למבנה ברחוב ויצמן 85 ערכים היסטוריים, אדריכליים ואורבניים מובהקים, כמו כן חשיבותו במיקומו על גבי הציר ההיסטורי. ערכים אלו עולים גם מתיק התיעוד שהוגש והוכן מטעם בעלי הקרקע, ולפיכך מומלץ לכלול את המבנה בתכנית השימור.
3. בית כנסת ובית מדרשית נעם - ממליצים לצאת לסקור את האתר, על מנת לבחון אפשרות לכלול את האתר בתכנית השימור.

המלצת המהנדסת:

לאמץ את המלצת הצוות המקצועי

מהלך הדיון:

נגה די סגני הציגה את האתרים, בקונטקסט של תכנית השימור, התמריצים הכלכליים שהתכנית מציעה, ואפשרויות הבינוי ומימוש הזכויות באופן עצמאי או כחלק ממסמך מדיניות להתחדשות לב העיר.

מיכל שרייבר גלבנדרוף העירה בהקשר של האתר דפוס השרון, כי במסגרת בחינת האתר לעומק, הובהר כי המגרש אינו זכאי לתמ"א 38, כך שממילא התחדשות במגרש מעבר לזכויות המאפשרות יכול להעשות רק בתכנית. עוד הוסיפה כי כבר החל תהליך פרה רולינג עם בעלי הקרקע והמתכנן שלהם לקידום התכנון במגרש.

בהקשר של האתר ברחוב ויצמן 85, הוסיפה מיכל שרייבר גלבנדרוף, כי בעבר המגרש הגיע לדיון עקרוני בועדה המקומית במסגרתו הצביע עילאי הרסגור הנדן על ערכו של האתר, ובעקבות זאת יצאנו לסקור אותו וכך הוא הוכנס לרשימת השימור העירונית.

יובל לוי - אני מבין מה המשמעות של פרויקטים לשימור ואת החשיבות של הנושא, הייתי מעורב בפרויקט לשימור בחיפה לפני כ-20 שנה, אבל פה אני מתנגד. ההחלטה על שימור מבנים אלה יביא לאי התחדשות רחוב ויצמן. הציבור שחי פה רוצה התחדשות ואנחנו כחברי הוועדה מייצגים אותו. לא כל המבנים ההיסטוריים חייבים להשמר, לא כולם תורמים לחוויה של העיר. האמירות שהזכויות ינתנו בתכניות איחוד וחלוקה משמען שזה פשוט לא יקרה. אני לא מסכים שהמבנים מלפני 40 שנה יכתבו את אידך שרחוב ויצמן יראה. היום הרחוב מכוער. אני מבקש להוציא את המבנים האלה מהתכנית וכך נזכה לחזית עירונית נורמלית. החזית הקיימת עשתה את שלה.

ירדנה ויזנברג - אנחנו בתהליך הזה משנת 2006, ברחבי העיר יש כ-500 מבנים היסטוריים, והרשימה כוללת אחוז קטן מאוד מהם. קפה לנדזור ולחם ארז הם דוגמה לפוטנציאל הגלום במבנים לשימור, איך המבנים האלה יכולים להראות.

יובל אתה פשוט לא רואה את זה. המבנים בזכרון יעקב, בהוד השרון נראו בדיוק כך ותראה איזה מוקדי משיכה הם היום.

יובל לוי - לחם ארז זו בדיוק דוגמה שמחזקת את דברי, הוצאה לפועל של הפרויקט כללה דיון משפטי שבמסגרתו נרמז כי העירייה זקוקה לייעוץ משפטי פלילי. היה צריך להגיע לפתרונות מאוד קיצוניים שם. הצוות המקצועי לא הציג לנו היום פתרונות למגרשים הנדונים, אלא אשליות.

נאור מימר - **התכנית** נתנה מספר פתרונות למימוש הזכויות. אחת מהן היא מימוש באמצעות מסמך לב העיר, אבל הוא לא היחיד. כל מגרש יכול לממש את זכויותיו באופן עצמאי ובמנותק מלב העיר, אם במגרש ואם בניוד זכויות לאזורים אחרים בעיר. ועדת השימור הצביעה עבור התכנית הזו, על סל הפתרונות והכלים שהיא מציעה. בפועל 4 המבנים האלה לא שונים בכלום מיתר המבנים על ויצמן.

הדיון בועדת השימור מנוהל על ידי אנשי מקצוע, ואם נוטלים את השטיח תחת רגליהם לא ניתן לקבל החלטות.

יובל לוי - ההחלטה על פי חוק היא של נבחרי ציבור.

יעל סער - אני לא מסכימה בכלל עם הדברים של יובל. אני חושבת שכל שיהיו לנו יותר מבנים לשימור העיר שלנו תהפוך אטרקטיבית יותר. אני גם לא מסכימה מבחינה יזמית, ברגע שהשמועות עובדת יזמים יוצאו. עובדתית. הייתי אפילו מוסיפה תמריץ לקידום תב"ע משותפת ל- 3 המבנים ויצמן 111-115.

לגבי ויצמן 85, רוצה להבין האם גם הרחבה שבחזית תישאר מאחר והיא מתפקדת כמרחב ציבורי שאנשים משתמשים בו.

לגבי דפוס השרון, אני פחות מתחברת לשימור החנות עצמה, אם כי חשיבות המתחם כולו מובנת לי ברמה האורבנית.

נאור מימר - חשוב להבין שהתכנית מאפשרת להציל את דופן רחוב ויצמן ביחס למטרו. תכנית השימור נותנת תמריצים נדיבים מאוד. נכון שהרחוב מוזנח היום, אבל זה ישתנה.

ראש העיר - אם לא נגיע להבנה היום, כל מה שבמחלוקת לא יובא להחלטה.

לירית שפיר - מבקשת לשאול מה רצונה של המשפחה של דפוס השרון.

ראש העיר - היה פה קונפליקט גדול ובסופו הגענו לפשרה. אני בעד איזונים, שימור בחזית עם בנייה מאחור כמו שנעשה בהוד השרון. אני מבקש לערוך ישיבה פנימית כדי לפרק את הסוגיות ולעלות שוב לדיון בועדה שהנושא מגובש.

לירית שפיר שמש - כממלאת מקום שפחות מכירה את הסוגיות ומבינה מדוע מבנים אלה נכנסו מלכתחילה לרשימת השימור, אני לא מרגישה בנח להצביע כעת.

מיכל שרייבר גלבנדרוף הציגה אתר נוסף-בית הכנסת במדרשית נעם, המבנה תוכנן על ידי ג'ינה אורבובך, בית הכנסת היחיד בכפ"ס שתוכנן על ידי אישה. מבקשים לצאת ולסקור את האתר.

יובל לוי - מתנגד להכניס עוד מבנים לרשימה.

ה ח ל ט ו ת:

ההחלטה באתרים שהוצגו תועבר לדיון נוסף בועדת השימור הבאה.

סעיף: 2**תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/101**

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 06/03/2022

שם: מתחם החאן - מבנה החאן**נושא:** המלצת ועדת שימור**אזורים**

רחוב ויצמן 135, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 6438 ח"ח 83

מטרת הדיון:

דיון לצורך המלצה - מתחם החאן

רקע:

מבנה החאן (גוש 6438, חלקה 83) הינו המבנה הקבוע הראשון בכפר סבא, והוא הוקם בשנת 1908 לצד הבאר הראשונה, על ידי חקלאי המושבה שהגיעו מפתח תקווה. בראשית דרכה של המושבה כפר סבא, האיכרים הפתחו תקוואים עבדו במשך השבוע במושבה ולנו במבנה החאן, ורק בסוף השבוע שבו לבתיהם שבפתח תקווה. המבנה היה ללב בליבה של המושבה המתפתחת, ובשנת 1912 הוקמו 12 הבתים הראשונים לצידו, לאורכו של רחוב הרצל. המבנה המקורי נהרס כמעט לגמרי במהלך מלחמת העולם הראשונה ומאורעות 1921. בשנת 1928, יחד עם שיקום המושבה, שופץ והורחב המבנה, ושימש כבית דואר, בית ספר, וחדר ישיבות של ועד המושבה, ובהמשך הפך למבנה הראשי של עיריית כפר סבא. למן ראשיתו המבנה היה ללב ליבה של המושבה, ולמרכז חייה, ושימש לשימושים ציבוריים.

המבנה נבנה בראשיתו כמבנה אורכי בעל גג רעפים דו שיפועי וקירות אבן נושאים לא מטויחים (אבן כורכר וגיר), וענה על הצרכים החקלאיים של המושבה, בדומה למבני חצרות חקלאיות נוספות בתקופה, כגון דגניה ותל חי. שיקומו במהלך שנות העשרים, התבסס בחלקו על קירות האבן המקוריים ששרדו (חלק מהקיר הדרומי, הצפוני והמערבי), בשילוב עם קונסטרוקציית עץ, ובנייה בלבני אדמה אגרגטים וסיד וגג רעפים. חלונות המבנה המקוריים הינם חלונות עץ דו כנפיים, וחלונות חלל הגג הינם חלונות עץ ריבועיים, בעלי עיטורי קוקייה. המבנה המשוקם קיבל את אופיו הציבורי ושולבו בו אלמנטים מתאימים, כגון עיצוב סימטרי, כניסה מפותחת, הגבהת הגג ואלמנטים קישוטיים שונים.

בשנת 1957 בוצעה הרחבה למבנה בצידו המזרחי, ששמרה על שלמותו התכנונית, ובשנת 1977 נוסף לתוספת זו אגף אחורי נוסף.

המבנה מהווה חלק ממתחם החאן, שהינו אחד משני המתחמים המוכרזים בתכנית השימור המקודמת לעיר. המתחם כולל גם את בית הבאר, בית הכנסת הגדול, בית הסנדלר ואקליפטוסים מראשית המושבה. המתחם נמצא ביסוד חייה הציבוריים של כפר סבא עוד מימי ראשיתה, ומגלם בתוכו את סיפור התפתחותה של המושבה מתחילתה, דרך הפיכתה לעיר ועד היום.

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית, ועל פי החלטת ועדת השימור מיום ה-21.10.21:

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר לראשית ההתיישבות, שיוכו התמטי התיישבותי, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

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

ערך נופי: 4 נק', בגין צמחיה ותיקה, אלמנטים מקוריים בפיתוח הנופי וזיקה לרשת הירוקה.

ערך אורבני: 8 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, היותו נקודת ציון ביחס לסביבתו, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי ציבורי.

סה"כ: 23 נקודות. שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות

כחלק מעבודות תחזוקת המתחם בכללותו, ובפרט מבנה החאן, ולקראת תחילת ההערכות לשנת ה-120 של כפר סבא, מבוקש לצבוע את מבנה החאן, ולערוך תיקוני טיח קלים.

למבנה נערך תיק תיעוד מפורט (ללא סקר הנדסי), בשנת 2013, ודו"ח צבע אדריכלי בשנת 2021, על בסיס מחקרים אלה מתבקשת ועדת השימור לקבוע את השכבה ההיסטורית אליה מבוקש לחזור במסגרת עבודות הצביעה. יצויין כי על פי דו"ח צבע אדריכלי, למבנה כ-5 תקופות המשקפות שכבות צבע, נוסף על השלב הראשון שלא היה מטויח. שלב הבנייה השני משנת 1928, שהינו השלב ההיסטורי המרכזי, בעל 2 שכבות צבע, האחת מקורית משנת 1928, והשנייה משנת 1940.

המלצת הצוות המקצועי:

1. חזית המבנה דורשת התערבות גדולה יותר, הכוללת עבודות חיזוק היסודות, עבודות טיח, איטום, תיקון הגג ועוד.

לפיכך כל צביעה ותיקון נקודתי כיום יהיה זמני ועלול להתכלות תוך מספר חודשים.

2. ככל ומבוקש לערוך עבודות טיח וצביעה נקודתיות למבנה החאן, הן יעשו בתנאים הבאים:

א. יש לחזור לשכבת הצבע המקורית משנת 1928, על פי דו"ח צבע אדריכלי.

ב. יש לעשות שימוש אך ורק בצבעים וחומרי מליטה המיועדים לשימור מבנים, והמתאימים לאבן ולחומרי

הבנייה המקוריים.

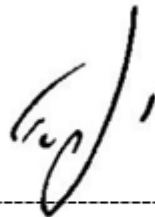
- ג. כל עבודה תיעשה על ידי קבלן מנוסה בתחום השימור, או לחילופין על ידי קבלן רגיל המלווה על ידי גורם מקצועי, הכולל ייעוץ לחומרים ולשיטות עבודה, ובליוי ממונה השימור באגף התכנון.
1. כל עבודות התערבות עמוקה יותר לשיפוץ מעטפת המבנה כמפורט בסעיף 1 לעיל, לרבות עבודות נגרות, פרזול, איטום, שיקום הגג ועוד, יעשה במסגרת תכנון כולל למעטפת המבנה, שיעשה על ידי אדריכל שימור, ובהתאם להמלצת ועדת השימור העירונית.
2. מומלץ להסיר את הצמחייה הצמודה לקירות המבנה, ולא לטעת במקומה צמחייה חדשה. שכן חלחול מי ההשקיה פוגע ביסודות המבנה.

המלצת המהנדסת :

לאמץ את המלצת הצוות המקצועי

ה ח ל ט ו ת :

1. חזית המבנה דורשת התערבות גדולה יותר, הכוללת עבודות חיזוק היסודות, עבודות טיח, איטום, תיקון הגג ועוד. לפיכך כל צביעה ותיקון נקודתי כיום יהיה זמני ועלול להתכלות תוך מספר חודשים.
2. ככל ומבוקש לערוך עבודות טיח וצביעה נקודתיים למבנה החאן, הן יעשו בתנאים הבאים :
- א. יש לחזור לשכבת הצבע המקורית משנת 1928, על פי דו"ח צבע אדריכלי.
- ב. יש לעשות שימוש אך ורק בצבעים וחומרי מליטה המיועדים לשימור מבנים, והמתאימים לאבן ולחומרי הבנייה המקוריים.
- ג. כל עבודה תיעשה על ידי קבלן מנוסה בתחום השימור, או לחילופין על ידי קבלן רגיל המלווה על ידי גורם מקצועי, הכולל ייעוץ לחומרים ולשיטות עבודה, ובליוי ממונה השימור באגף התכנון.
3. כל עבודות התערבות עמוקה יותר לשיפוץ מעטפת המבנה כמפורט בסעיף 1 לעיל, לרבות עבודות נגרות, פרזול, איטום, שיקום הגג ועוד, יעשה במסגרת תכנון כולל למעטפת המבנה, שיעשה על ידי אדריכל שימור, ובהתאם להמלצת ועדת השימור העירונית.
4. מומלץ להסיר את הצמחייה הצמודה לקירות המבנה, ולא לטעת במקומה צמחייה חדשה. שכן חלחול מי ההשקיה פוגע ביסודות המבנה.



רפי סער
יו"ר הועדה המקומית



עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר