

פרוטוקול ישיבת ועדת שימור

ישיבה מספר: 20220003 ביום ראשון תאריך 24/07/22 כ"ה תמוז, תשפ"ב בשעה 17:00

השתתפו:**חברים:**

רפי סער
עליזה זיידלר גרנות
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר
עו"ד אהוד יובל לוי
חבר

סגל:

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

לא השתתפו**חברים:**

עילאי הרסגור הנדסן - סגן ראש העיר חבר

נציגים:

גיא קפלן
אפרת פרחי
מתכנן מחוז מרכז
לשכת התכנון מחוז מרכז

סגל:

ירדנה ויזנברג
דורית שלו פריד
מזכירת וועדת שימור
מנהלת - אוצרת מוזאון כפר סבא

מוזמנים:

נאור מימר
רננה זוהר
עורך תכנית השימור
אדריכלית ממשד נאור מימר

הישיבה התקיימה במערכת הוידאו האינטרנטי ZOOM (השתתפות מרחוק)
הישיבה נפתחה בשעה 17:10 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
פינחס כהנא – חבר

יובל אהוד לוי הצטרף לישיבה בשעה 17:48

על סדר היום:

- אישור פרוטוקול ועדת שימור מס' 20220001 מיום - 19.01.2022,
- אישור פרוטוקול ועדת שימור מס' 20220002 מיום - 06.03.2022, לא התקבלו הערות –

אושר פה אחד

בראשית הדיון :

- **פינחס כהנא** ציין שלאחרונה הנוכחות בוועדות התכנון וכעת בוועדת השימור נמוכה והרבה פעמים אין קוורום, ומבקש שהנושא יטופל.
- הצוות המקצועי עדכן שתכנית השימור עברה תנאי סף בוועדה המחוזית ואנו ממתינים למועד לדיון להפקדה.

הישיבה ננעלה בשעה: 18:15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	כס/שמ/186 המלצת ועדת שימור	מתחם החאן	6438	42	44

שם: מתחם החאן**נושא:** המלצת ועדת שימור**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6438 חלקות: 44-42, 83-82

מטרת הדיון:

המלצת ועדת השימור לפעולות שונות במתחם החאן

רקע:

מתחם החאן הינו אחד משני מתחמי השימור שהוכרזו ברשימת השימור העירונית ושהוגדרו בתכנית השימור המקודמת לעיר. המתחם כולל מספר מבנים לשימור: מבנה החאן, בית הבאר, בית הכנסת הגדול, בית הסנדלר ואקליפטוסים מראשית המושבה. למרגלות מבנים לשימור אלה קיים מרחב נופי איכותי ובעל ערכיות גבוהה, וכל אלה יחד יוצרים את המתחם ההיסטורי לשימור.

המתחם הינו עדות לראשיתה של המושבה, החל בהקמת מבנה החאן וחפירת הבאר הראשונה, וכן עדות להתפתחותה של כפר סבא לאורך השנים, והינו בעל ערכים היסטוריים, אורבניים, אדריכליים ונופיים גבוהים מאוד. המתחם ממוקם ע"ג צומת הצירים ההיסטוריים של המושבה, ויצמן (לשעבר רחוב השרון) והרצל, ובמרכזו כאמור מבנה החאן ההיסטורי. המתחם מראשיתו היה למרכז החיים של המושבה, ולאורך השנים המשיך לתפקד כמתחם בעל אופי ציבורי וכלל שימושים ציבוריים לטובת כלל אוכלוסיית כפר סבא. המתחם "עטוף" בגן יצחק, שהינו הגן הציבורי הראשון במושבה.

במהלך החודשים האחרונים קמו יוזמות שונות בתחום המרחב הנופי של מתחם החאן ובמבנים שבמתחם, בין אם לשימור או לא. היוזמות השונות מובאות לדיון והמלצת ועדת השימור העירונית.

נושאי הדיון:

1. עבודות נופיות ראשוניות במרחב הנופי של מתחם החאן

2. הצעה תכנונית להנגשה וחזוק מבנה מפעל המים

3. שילוט במבנה בית הכנסת הגדול

1. עבודות נופיות ראשוניות במרחב הנופי של מתחם החאן

כחלק מעבודות תחזוקה ושיפור חזות המתחם בכללותו, ובפרט של המרחב הנופי בחזית מבנה החאן, מבוקש לערוך עבודות נופיות נקודתיות במתחם כפי שיפורט להלן, העבודות המוצעות מובאות לדיון והמלצת ועדת השימור העירונית. עבודות נופיות:

1. הסרת שיחים מחזיתות מבנה החאן וסביבתו ונטיעת צמחייה מקומית מתאימה

2. הסרת מפגעים

3. הסדרת השילוט

4. התקנת מספר וכיתוב בחזית מבנה החאן

5. טיפול נקודתי באלמנטים נופיים-החלפת אבן גן מתועשת בזווית מתכת

6. נטיעת עצים לכיוון חזית המתחם בממשק עם רחוב ויצמן

7. תאורת המתחם

8. הצבת ספסלים

המלצת הצוות המקצועי:

1. הצוות המקצועי רואה בחיוב קידום העבודות המבוקשות, שהינן נגיעות נופיות-סביבתיות נקודתיות שאינן מתערבות באופן בוטה בתכנון הנופי של המתחם או פוגעות בערכיו. יצויין כי העבודות המבוקשות הינן נגזרת של עבודה משותפת עם אגף התכנון ונובעות מהכרת המתחם בפועל ובהתבסס על פי תיק התיעוד שבוצע למבנה החאן ולבאר, חקירת תצלומים היסטוריים ולמידת ערכיו.

2. השילוט במתחם "ינוקה" מסוגיו השונים ותוחלט שפת שילוט אחידה למתחם. בחזית המתחם ברחוב ויצמן, יוחלף השילוט הקיים בשילוט מלבני מוארך על בסיס בטון. החומריות והצבע יתואמו למול מנהל הנדסה.

3. ספסלים - תוצע שפה אחידה לספסלים במתחם, בזיקה לשפה של ריהוט הרחוב ברחבת בית הכנסת, אבל בעיצוב ובחומריות רכים יותר שיתאימו למרחב הנופי של המתחם ולמבנה החאן והבאר.

4. ריהוט הרחוב הצבעוני המוצע לא יוצב בחזית המתחם ובחזית מבנה החאן, אלא במקומות ייעודיים בעורף: במדשאה בדופן הצפונית של המתחם בסמוך לגינת המשחקים ובשטח החול מאחורי בית הכנסת.

מס' דף: 5

5. ככל ויבוקש לקדם תכנון נופי מפורט למרחב הנופי של מתחם החאן, התכנון יעשה כחלק מראיה כוללת של המתחם וערכיו על ידי אדריכל נוף בעל זיקה לשימור, ובהתבסס על נספח נופי מפורט שתכולתו תוגדר על ידי אגף התכנון.

1. הצעה תכנונית להנגשה וחיזוק מבנה מפעל המים

מבנה מפעל המים (גוש 6438, חלקה 83) אינו מבנה לשימור בתכנית השימור המקודמת לעיר, עם זאת המבנה מהווה חלק ממתחם החאן ועל כן כל הצעה תכנונית מחויבת בבחינה ביחס לערכי המתחם. מבנה מפעל המים כאמור איננו מבנה לשימור, עם זאת הוא בעל ייחודיות סגנונית וצורנית, הבאה לידי ביטוי בשני אגפיו ובגג המקומר עשוי אבץ, בפתחים הגאומטריים והסימטריים ובחומריות הבניה. ייחודיותו הסגנונית של המבנה משתלבת היטב במתחם לשימור, הן בקנה המידה והן בעיצובו, ומעשיר אותו. כיום מפעל המים מבקש להנגיש את המבנה, באמצעות תוספת מעלית פנימית, וכן לערוך שינויים בפנים המבנה בקומת הקרקע, לרבות הפיכת אחד החללים למרחב מוגן. התכנון המוצע מובא לדיון והמלצת ועדת השימור

המלצת הצוות המקצועי:

1. התכנון המוצע בעיקרו נוגע בפנים המבנה, ותוספת הבינוי בחזיתו הראשית הינה עדינה ומשתלבת הן במבנה מפעל המים והן ביחס למתחם החאן בכללותו, ועל כן אגף התכנון ממליץ לקדמו במסגרת בקשה להיתר.
2. הבקשה להיתר שתקודם תתואם עם אגף התכנון עד לאישורה הסופי. ככל ויערך שינוי מהותי בבקשה להיתר שתוגש ביחס לתכנון שהוצג בועדת השימור, היא תובא לדיון נוסף בועדת השימור.
3. הפיתוח המוצג במסגרת הבקשה להיתר יתייחס בין היתר לזיקה בין המבנה למרחב הנופי של מתחם החאן.
4. לעת ההתארגנות באתר בשלב העבודות יש לוודא שלא תהיה פגיעה בצמחיה ותיקה במתחם.

2. שילוט במבנה בית הכנסת הגדול

- התקבלו שתי פניות לדיון בועדת השימור במבנה בית הכנסת הגדול:
1. בקשת חבר ועדת השימור, פנחס כהנא, לדון בתליית השלט האלקטרוני בחזית המבנה ללא דיון ואישור ועדת השימור העירונית.
 2. בקשה להנצחת יצחק ואסתר כהן, מראשוני המתיישבים בכפר סבא, בשלט בפנים בית הכנסת.

רקע

בית הכנסת הגדול (גוש 6438, חלקה 43) שוכן ברחוב ויצמן פינת רחוב הרצל (גוש 6438, חלקה 43), בתחום מתחם החאן שהינו מתחם לשימור. בית הכנסת הגדול נחנך בשנת 1939, ביוזמת המועצה המקומית כפר סבא ובעבור ועד בית הכנסת כפר סבא. מדובר במבנה מודרניסטי המאופיין בחלונות בפתחים מלבניים מאורכים, חזית סימטרים וגג שטוח. בפנים המבנה ציורי קיר וויטראזים וכיפה מעוגלת באגף המזרחי בסמיכות לארון הקודש, אשר בחציה נצפית גם בחוץ המבנה. המבנה הוכנס לרשימת השימור על ידי ועדת השימור העירונית וועדת המשנה מיום ה- 20.1.20, וכן על פי החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מיום ה- 28.12.2020.

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

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בניה משמעותיים, שיוכו התמטי תרבותי, ייחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותורמתו 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: 9 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, היותו נקודת ציון ביחס לסביבתו, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי ציבורי.

סה"כ: 24 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות

למבנה מקודמים תיק תיעוד מפורט, סקר צבע אדריכלי וסקר הנדסי, לצורך קידום שימור ראשוני של מעטפת מבנה. פניות השילוט מובאות לדיון והמלצת ועדת השימור.

המלצת הצוות המקצועי:

1. הצבת השלט האלקטרוני בחזית מבנה בית הכנסת נעשתה שלא בהסכמת ועדת השימור העירונית, ובאופן הפוגע בחזית הראשית של המבנה לשימור. מוצע לבקש מאחראי בית הכנסת להסיר את השלט. ככל ושלט זה לא יוסר על ידם, הוא יוסר במסגרת עבודות שיקום מעטפת המבנה, שיקודמו על יד עיריית כפר סבא.
2. לועדת השימור אין התנגדות לקידום שילוט הנצחה למשפחת המייסדים בפנים בית הכנסת, בהתאמה לשלטי הנצחה הקיימים בבית הכנסת.

המלצת המהנדסת :

לאמץ את המלצות הצוות המקצועי

מה לך הדיון:

סעיף 1 : עבודות נופיות ראשוניות במרחב הנופי של מתחם החאן

נגה די סגני הסבירה מה הפעולות המבוקשות.
טל בן נון העירה כי המועצה לשימור אתרים קיבלה בקשה לחדש את שלטי המועצה. מבקשת לדעת באם להמשיך בעבודה או לעצור. לעת עתה התבקשה לעצור.
פנחס כהנא-ביקש לקבל תכנית נופית כוללת לתכנון המתחם. כמו כן ביקש להסית את עץ המוצצים לעורף המתחם, היכן שגינת השעשועים.
באשר לספסלים הצבעוניים-מתנגד.
מציע לבחון השלמת חוסרים לצורך אירוח בשטח שמאחורי מבנה החאן כגון צל, נקודות חשמל (ללא תשתית כבדה), כמו כן ביקש שהתאורה המתוכננת לא תופנה כלפי מעלה כדי למנוע זיהום אור, הוסף סעיף להחלטה.
תמך בשינויים המוצעים.
נגה די סגני, בתגובה לבקשה לקבלת תכנון נופי כולל, הבהירה שוב מה הן הפעולות המבוקשות, שהינן פעולות נקודתיות לשיפור נראות המתחם, ללא רויזיה נופית כוללת שלו.
עליזה זיידלר גרנות- מתנגדת גם כן לספסלים הצבעוניים. לדבריה נדרשת שפה אחת אחידה לספסלים במתחם, בין אם ספסלי הבטון המוצעים או ספסלי גן הזכרון/מהיר לעיר. כמו כן היא מבקשת לבחון המשך נטיעות גם בשביל גישה למנהל הנדסה.
ראש העיר- עץ המוצצים ישאר במקומו. כמו כן מבקש לטפל בריצוף המורם משורשי עצי האקליפטוס.

סעיף 2 : הצעה תכנונית להנגשה וחיזוק מבנה מפעל המים

נגה די סגני הציגה את התכנון המוצע.
יובל לוי- הנושא הובא לדיון ללא בדיקת רקע מקדימה. מבחינה כלכלית העבודה הזו מיותרת ומזיקה לעירייה. היא תהווה נזק לקופה הציבורית. מבקש להוריד מסדר היום.
עליזה זיידלר גרנות- המבנה אינו מוגש כיום. היה ומישהו אחר יכנס למבנה במקום מפעל המים הוא יצטרך להגישו. אחריותנו וחובתנו בהנגשת מבני ציבור. על פי החוק זו אחריות של ראש העיר, מנכ"ל העירייה ומהנדסת העיר.
מיכל שרייבר גלבנדורף מסבירה שהמנדט של ועדת השימור היא לדון ברמה השימורית בהצעה התכנונית שהוגשה לנו, ובמשקפיים אלה היא בחנה את הנושא.
פנחס כהנא- אני לא מבין מה הבעיה, אנחנו מחוויים את דעתנו מבחינת השימור. התכנון המוצע עדין ולא פוגע ולזה אנחנו צריכים להתייחס. לא ליתר הסוגיות שעלו פה.
ראש העיר- ככל שהצוות המקצועי לא מוצא בעייתיות מבחינת השימור, שיתקדמו, ולכשיוגש היתר הבניה נדון בנושא מחדש.
פינחס כהנא- מתנגד להצעת החלטה זו.

סעיף 3 : שילוט במבנה בית הכנסת הגדול

ראש העיר מבקש שנושא השלט האלקטרוני לא יתקבל כהחלטה בוועדת השימור אלא בהדברות עם בית הכנסת. באשר לשלט ההנצחה, לא מדובר במנדט של ועדת השימור אלא של ועדת ההנצחה.
אני מבקש לטפל בשיקום חזיתות מבנה בית הכנסת וצביעתו ובמסגרת זו נטפל בהכל, ולא לקבל החלטות נקודתיות כרגע.
פנחס כהנא- אני ביקשתי לדון בנושא לפני מספר חודשים, בצורה רשמית ומסודרת. על פי החוק אסור היה להם להתקין שלט זה ולא מקובל עלי שלא לדון בנושא כבקשתי.

ה ח ל ט ו ת:

סעיף 1. עבודות נופיות ראשוניות במרחב הנופי של מתחם החאן

החלטה:

- לאמץ את המלצות הצוות המקצועי בתוספות והשינויים הבאים:
- א. השילוט במתחם יוסדר ויאוחד תחת שפת שילוט אחידה למתחם. בחזית המתחם ברחוב ויצמן, יוחלף השילוט הקיים בשילוט מלבני מוארך על בסיס בטון. החומריות והצבע יתואמו למול מנהל הנדסה.
 - ב. יעשה תיאום מול המועצה לשימור אתרים באשר לשלטים הכחולים.
 - ג. ספסלים - תוצע שפה אחידה לספסלים במתחם. וועדת השימור ממליצה לשמור על שפה אחידה ללא ספסלים צבעוניים.
 - ד. תאורת מבנה החאן תיעשה באמצעות יועץ תאורה מומחה בתחום ובהתאם להמלצת אגף התכנון.
 - ה. ככל ויבוקש לקדם תכנון נופי מפורט למרחב הנופי של מתחם החאן, התכנון יעשה כחלק מראיה כוללת של המתחם וערכיו על ידי אדריכל נוף בעל זיקה לשימור, ובהתבסס על נספח נופי מפורט שתכולתו תוגדר על ידי אגף התכנון.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, עליזה זיידלר גרנות, פינחס כהנא

יובל לוי לא השתתף בהצבעה של סעיף 1 מאחר ולא היה נוכח בדיון

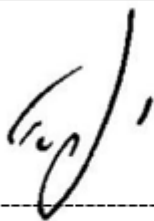
סעיף 2. הצעה תכנונית להנגשה וחיזוק מבנה מפעל המים

לא התקיימה הצבעה על הצעת ההחלטה

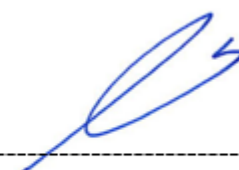
סעיף 3. שילוט במבנה בית הכנסת הגדול

החלטה:

הנושא לא הובא להחלטה, על פי בקשת יו"ר הועדה הנושא יובא לדיון יחד הנחיות הכוללות לשיקום בית הכנסת



רפי סנר
יו"ר הועדה המקומית



עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר