

עמוד: 4  
תאריך: 02/11/2022

ישיבה מספר : 2022022 תאריך הישיבה : 24/10/2022

### **3. תוכנית - 405-1043900 : תכנית שימור לעיר כפר סבא**

#### **רקע**

התכנית חלה על כל תחום העיר כפר סבא ומטרתה קביעת 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 סטטוטורי:**

**תמ"א 1** – בתחום העיר נמצאים שטחים המסומנים כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי, שטחים בעלי חשיבות גובהה ובינונית להחדרה והעשרה של מי תהום, קווי מים, רצועת מוביל ארצי וחלק מגן לאומי נבי ימין.

**תמ"א 35** מרבית שטח העיר נמצא במרקם עירוני. אזורי התעשייה המזרחי ועתיר ידע הדרום מזרחי מסומנים במרקם שימור משולב. עפ"י נספח הנחיות סביבתיות התכנית חלה באזור "שטחי שימור משאבי מים".

**תמ"א 23/א/4** - הקו הצהוב והורוד עוברים בתחום העיר.

**תת"ל 101/ב** – בתחום העיר עבור קו מטרו 1M. חלק הקו בתחום כפר סבא טרם אושר.

**תמ"מ: 21/3** /מרבית השטח נמצא באזור פיתוח עירוני. אזורי התעשייה המזרחי והתע"ש נמצאים באזור תעשייה מלאכה ותעסוקה. בתחום העיר נמצא אזור "מוסד "שחל בתחום בית החולים מאיר.

**תכנית מתאר כוללנית 405-0412890**, חלה על כל תחום העיר ונמצאת בעדכון מסמכים לפני פרסום לפי סעיף 106ב, בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית.

#### **השתלשלות העניינים:**

ב 28.12.2020 החליטה הוועדה המחוזית על פרסום הודעה על הכנת תכנית שימור והכרזה על רשימת האתרים לשימור הכלולים בה, על פי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה. תוקף הפרסום נקבע לשנה אחת או עד לאישורה של תכנית השימור. תוקף התנאים פג ב 28.12.2021

מסמכי התכנית כוללים:

א. מסמכים מחייבים:

1. הוראות התכנית.
2. תשריט מצב מוצע, בקונטור כלל עירוני עם סימון האתרים והמתחמים לשימור ומילואות (הגדלות).
3. נספח רשימת האתרים לשימור וסיווגם.
4. נספח קריטריונים לדירוג אתרים לשימור.
5. נספח שמאי

ב. מסמכי מנחים:

1. נספח הציר ההיסטורי
2. תשריט הרשת הירוקה
3. נספח הנחיות תחזוקת מבנה לשימור
4. נספח הנחיות לעבודות שימור מבנים

עמוד: 5  
תאריך: 02/11/2022

ישיבה מספר : 2022022 תאריך הישיבה : 24/10/2022

ג. מסמכי רקע :

1. סקר מבנים ואתרים היסטוריים

2. נספח רשת ירוקה.

הוראות התכנית מתייחסות ל :

1. אתרים לשימור (מבנים לשימור). הוראות בדבר השימושים המותרים באתרים אלה, הוראות להוספת מבנים לשימור, הוראות למניעת פגיעה באתרים לשימור, הוראות בדבר קווי בניין וכן פירוט דרגות השימור ותוספות הבנייה המותרות על פי דרגת השימור :

א. שימור א', שימור בהגבלות מחמירות

ב. שימור ב', שימור עם אפשרות לתוספות ושימור

ג. שימור ב' – 1, שימור עם אפשרות לתוספות במגבלות תכנוניות

ד. מתחמים היסטוריים שהוגדרו לשימור. מתחם החאן ומתחם התרבות. ההוראות קובעות בין היתר כי כל עבודה או שינוי בתחום מתחם לשימור יבוצעו בכפוף לתיק תיעוד מתחמי והמלצת ועדת השימור העירונית.

ה. ציר היסטורי. ציר מצטלב ברחובות ויצמן רוטשילד. הציר ממוקם בלב המושבה ההיסטורית וכולל רצף של 31 מבנים לשימור, 2 מתחמים לשימור ומאפיינים היסטוריים מובהקים, כדוגמת עצים בוגרים, בינוי נמוך, מרווחים בין המבנים ומסחר זעיר. מטרת ההגדרה של ציר לשימור הינה לתת ההתייחסות ייחודית לצירים אלה, במסגרתה הותוו עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי, לצד הנחיות לשימור האתרים לשימור בתחומם. ההוראות קובעות כי עבודות בינוי ופיתוח לאורך הציר יעשו בכפוף למסמך מדיניות עירוני ונספח עיצוב אדריכלי שיכללו הנחיות לשמירה על ערכי הציר

ו. תבנית נופית (הרשת הירוקה וגנים היסטוריים). במסגרת נספח ותשריט הרשת הירוקה (מסמכים מנחים) נקבעו גנים היסטוריים לשימור וצירים וגנים מרכזיים המהווים את שלדת הרשת הירוקה. ההוראות כוללות הנחיות מיוחדות לגבי פיתוח נופי של אתרים אלו.

המסמכים כוללים נספח שמאי (מחייב) המתווה מנגנון לחישוב זכויות בניה באתרים לשימור, בהתאם לעקרונות המפורטים במסמכים. במקרים בהם לא ניתן לממש זכויות אלו בתחום המגרשים בהם נמצאים אתרי השימור, יקבעו זכויות עודפות בתכנית אחרת, אותן ניתן יהיה לממש במתחמים קולטים כנגד ביצוע מטלת השימור.

#### החלטה :

הוועדה מברכת על קידום התכנית, המהווה צעד חשוב בשימור המורשת התרבותית והפיזית של העיר. **הוועדה מחליטה על**

#### **הפקדת התכנית בתנאים הבאים :**

1. בהתאם לסעיף 78 לחוק ייקבעו מגבלות על הוצאת היתרי בניה במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור ובהתאם לרשימת המבנים המופיעה בתכנית בתנאים הבאים :

א. לא תותר הריסת מבנה או אתר או חלק ממבנה או אתר המוכרז לשימור

ב. לא תותר עקירת צמחיה, הריסת גדרות מקוריות וכדומה בתחום אתר לשימור.

ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש בו הוכרז מבנה לשימור הינו הכנת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי ממונה השימור העירוני.

ד. יותר שיפוץ פנימי וחיצוני ובניית תוספת או הריסת תוספת במבנה או אתר לשימור בכפוף לעריכת תיק תיעוד למבנה או לאתר לשימור ואישורו על ידי ממונה השימור העירוני

עמוד: 6  
תאריך: 02/11/2022

ישיבה מספר: 2022022 תאריך הישיבה: 24/10/2022

- ה. איחוד וחלוקה של חלקות הכוללות אתר לשימור יעשה במסגרת תכנית מפורטת בלבד ולא באמצעות תשריט.
- ו. לעניין מתחמים לשימור (מתחם החאן ומתחם התרבות) – תנאי לדיון בבקשה לכל היתר בניה קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית לפיה אין פגיעה באופי המתחם.
- התנאים ל 78 יהיו תקפים ל 7 חודשיים, עם הפקדת התכנית יהיו בתוקף אותם תנאים לפי סעיף 98 א לחוק, ההגבלות על הוצאת היתרים יפורסמו ברשומות.
2. הוראות התכנית יעודכנו, בתיאום עם לשכת התכנון, כדלקמן:
  - א. התכנית מהווה תכנית מפורטת (ניתן להוציא מכוחה היתר) לגבי עבודות שימור בבניין/אתר קיימים ולגבי זכויות מכוח התכניות המאושרות שניתן לממש בתחום המגרש עליו קיים המבנה לשימור.
  - ב. הוראות התכנית יותאמו למנגנון של מתחמים קולטים וזכויות עודפות ולא למנגנון נידוד זכויות.
  - ג. התכנית מתארת לגבי תמריצי השימור שאינם ניתנים לניצול במגרש, עבורם תידרש תכנית נוספת שמסגרתה יקבע היקף הזכויות העודפות במתחמים הקולטים, באותה תכנית יקבעו תנאים המתנים את מימוש הזכויות העודפות בשימור המבנה ולרבות הצגת המנגנונים החוץ תכנוניים למימושם.
  - ד. ככל שניתן תינתן עדיפות למימוש זכויות בשטח פנוי במגרש הכולל את האתר לשימור, על פני תוספות בניה ע"ג האתר לשימור.
  - ה. מימוש זכויות בניה במבנה נפרד בתחום המגרש:
    1. יובהר כי הוראה זאת תקפה לכל המגרשים בהם מוצע מבנה לשימור.
    2. מספר הקומות המרבי יהיה 3.5 קומות.
    3. קווי בניין ייקבעו לפי תכניות מאושרות.
    4. יבוטלו הוראות להקטנת קו הבניין לקו בנין 0.
    5. לא יחול על המבנים בשטחים החקלאיים בהם אין תוספת זכויות.
- ו. התכנית אינה פוגעת בזכויות קיימות מתוקף תכניות מאושרות.
3. בתשריט התכנית יסומנו מתחמים לקליטת זכויות עודפות – תכנית פארק תעסוקה המוביל ותחום מסמך מדיניות לב העיר. יובהר כי תכנית מפורטת אחרת תקבע את היקף הזכויות העודפות במתחמים הקולטים בהתאם לנספח השמאי.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית בהיבטי שימור עם יועצת השימור של הוועדה המחוזית, בהתאם להתייחסותה שניתנה בדיון.
5. התכנית לא תסמן לשימור את מבנים קלישר 5 ובילו 16
6. לגבי המבנה במגרש בן גוריון 36 -זכויות תקפות שלא ניתנות לניצול כתוצאה מהגבלות השימור של תכנית זו, ניתן יהיה לנייד למתחם קולט בכפוף להכנת תכנית מפורטת אחרת, מנגנון הנייד יתואם עם לשכת התכנון ויועמש הוועדה המחוזית.
7. השלמת תיאום הנספח השמאי עם השמאי-יועץ של הוועדה המחוזית, בהתאם להתייחסותה שניתנה בדיון. הנספח השמאי יהווה את הבסיס לחישוב תמריצי השימור בכל המבנים לשימור. חישוב הזכויות לגבי כל מבנה לשימור שנדרשות לו זכויות עודפות יעשה על פי הנספח השמאי המחייב
8. בייעוד שב"צ ייקבעו שימושים עבור תרבות חינוך, דת ומוזיאון יתאפשר מסחר של עד 10% מהשטח המיועד לשימור.
9. תעשה בחינה של התכנית מול תכניות ארציות לדרך לרבות בתכניות המטרו ותמ"א 23/א/4. התכנית לא תסתור הוראות תמא"ות לדרכים. יעשה תיאום עם משרד התחבורה. בתשריט התכנית יסומן התוואי מתמא 23/א/4. הוראות סעיף 6.12 ימחקו.
10. דרגת השימור למבנה הטיגרט יקבע בתכנית מפורטת אחרת ובהתאם לעבודת מנהל התכנון בנושא הטגריס.

עמוד: 7  
תאריך: 02/11/2022

ישיבה מספר : 2022022 תאריך הישיבה : 24/10/2022

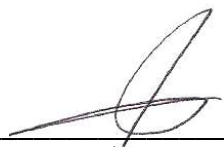
11. תכנית מפורטת אחרת לבית החולים מאיר תבחן את היבטי השימור בבית החולים.

12. אתרים 33 ו 36 יסווגו בדרגת שימור ב 1

13. תיקונים טכניים והערות משפטיות.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תאריך: **27.10.22**

  
גיא קפלן  
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית  
דינה בן עבו  
מזכירת הוועדה המחוזית