

תאריך: 03/11/2020
ט"ז חשוון תשפ"א

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת שימור

ישיבה מספר: 20200003 ביום רביעי תאריך 28/10/20 י' חשוון, תשפ"א בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

עליזה זיידלר גרנות	מהנדסת העיר
אברהם ממה שיינפיין	חבר
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים	חבר
עילאי הרסגור הנדין - סגן ראש העיר	חבר

סגל:

עו"ד אלון בן זקן	יועץ משפטי
ירדנה ויזנברג	מנהלת - אוצרת מוזאון כפר סבא
מריה מצרפי	מ"מ מנהלת מחוז מרכז במועצה לשימור אתר
נגה די סגני	בודקת תב"עות אגף התכנון

לא השתתפו

חברים:

רפי סער

סגל:

מיכל שרייבר - גלבנדורף	אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון
דורית שלו פריד	מזכירת וועדת שימור

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עז חלקה	
1	כס/שמ/131	גן מנשה ושדרות הברושים	7621	546	546	3

תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/131**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20200003 בתאריך: 28/10/2020

שם: גן מנשה ושדרות הברושים**נושא:** המלצת ועדת שימור**אזורים**

כפר סבא שכונת עליה

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

גוש: 7621 חלקות: 546, 555-552

מטרת הדיון:

המלצת ועדת השימור בדבר היתר הבניה המוגש לבית יפה בגן הברון דה מנשה

רקע

גן הברון דה מנשה הינו גן פרטי אשר נרכש בשנת 1935 על ידי הברון פליקס דה מנשה, ובו ניטעו עצי הדר ועצי פרי סוב טרופיים. בליבו של הגן על "גבעת הבמה" תוכננה על ידי זאב רכטר וילה מודרניסטית, אלא שבפועל נבנה אך ורק "בית הנהג" (1938). "בית הנהג" הינו מבנה בגודל של כ- 100 מ"ר, שימש מתחילתו כבית משפחת יפה, אשר התגוררה במקום במשך 30 שנה וטיפחה את הגן במקצועיות ובמסירות. בשנת 1969 נמכר הגן לשאול אייזנברג. "בית הנהג" נבנה במקור בצורה מלבנית פשוטה מלבני סיליקט מחופות טיח. גג המבנה היה שטוח והכניסה אליו הייתה דרך החזית הדרום מזרחית. הרחבת המבנה בשנת 1955 הפכה אותו ממבנה שירות לבית מגורים צנוע. האגף הצפוני "שבר" את הצורה המלבנית של המבנה המקורי והגדיל אותו פי 2. בחלקו הדרום מערבי של המבנה תוכננה מרפסת פתוחה. הכניסות למבנה היו מהחזיתות הצפוניות והדרומיות, ששתי החזיתות האחרות בעלות חלונות בלבד.

לגן הברון דה מנשה ולבית הנהג ערכים היסטוריים, נופיים ואדריכליים מובהקים ולפיכך הינם נמנים ברשימת האתרים לשימור של העיר. להלן יפורטו ערכי המבנה על פי תיק התיעוד המפורט:

ערך היסטורי- המבנה מהווה חלק מהתכנון המקורי הרחב של אדרי' זאב רכטר לוילה בכללותה. במבנה התגוררה משפחת יפה, אשר ברבות השנים הפעילה ותיחזקה את הגן והפכה אותו למוקד פועלה ולמקום ההתכנסות של המשפחה ומכריה.

ערך אדריכלי- המבנה נבנה בשני שלבים בתכנון זאב רכטר, כאשר בשלב השני ניתן לו אופי ארץ ישראלי מקומי. התוספת המאוחרת תוכננה בפשטות ובחוכמה, כמעט ללא שינוי המבנה המקורי וללא אלמנטים קישוטיים פרט ללבנים אדומים וקונסטרוקציות ברזל לגג האסבסט. נוכחות המבנה בליבו של הגן ואופן השתלבותו בנוף המקומי מקנים לו ערך כחלק ממכלול הערכים של הגן בכללותו.

ערך נופי- המבנה מהווה חלק בלתי נפרד מהגן אשר לו ערך נופי גבוה מובהק. סביב למבנה בעבר הייתה מדשאה רחבה שהייתה למוקד ההתכנסות של המשפחה ומוזמניהם, ועד היום מהווה זיכרון ועדות לפעילות הענפה של המשפחה. באזור זה נשמרה עד היום אווירת הגן השקטה והנעימה המתבדלת מהעיר וממפעל ההתיישבות הגדל מסביב. המבנה ממוקם במעלה הגבעה ולפיכך מסביבו נצפות גבוהה לאזור.

לצורך שיקום הגן והפעלתו הוקמה ועדת היגוי אשר דנה בכל ההיבטים השונים הרלוונטיים. לאחרונה ניהול הפרויקט הועבר לידיה של שרון פז, מנכ"לית החברה לתרבות ופנאי. הפרויקט מקודם יחד עם ירדנה ויזנברג ובתקופה האחרונה נעשו מספר פעולות לקידום שימור ותפעול הגן. פעולות השימור המקודמות:

1. בתחילת חודש אוגוסט החלו עבודות שימור ושיקום הצמחייה ההיסטורית בגן מנשה, תחת פיקוחה והנחייתה של ד"ר עדה סגרה-מומחית לשימור גנים היסטוריים.
2. בית משפחת יפה- בימים אלה החל תהליך לקידום היתר בנייה לצורך שימור המבנה והשמשתו מחדש ע"פ השימושים שנקבעו על ידי ועדת ההיגוי של הגן. התהליך מלווה על ידי אגף התכנון.

מתוך השימושים שנבחנו במסגרת ועדת ההיגוי גובשה פרוגרמה תכנונית למבנה על פיה המבנה מיועד לשמש כאתר תרבות אשר יכיל אירועים בעלי אופי ייחודי. השימושים המוצעים על פי פרוגרמה זו הינם:

א. מפגשים, קורסים, השקות ספרים וכד'

- ב. ספרייה בוטאנית
- ג. מזנון קר לטובת השימושים במבנה
- ד. תצוגה היסטורית על קירות המבנה
- ה. פינת משרד בסיסית לניהול אירועים
- ו. אפשרות לתוספת עתידית, בזיקה לשטחי חוץ

האתר מובא לדיון לצורך המלצת ועדת השימור העירונית בדבר היתר הבניה שיוגש, תוך התייחסות לתכנון והשימושים המוצעים במבנה. המלצת ועדת השימור מהווה תנאי מקדים לדיון בבקשה להיתר בועדת המשנה העירונית.

המלצת הצוות המקצועי:

התכנון המוצע שומר על ערכי המבנה והקשרו בתוך הגן ההיסטורי. השימושים המוצעים תואמים את ערכי המקום ויאפשרו את השמשתו ופתיחתו לציבור בצורה נאותה. לפיכך מוצע להמליץ לועדת המשנה לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים:

1. המשך תיאום התכנון למול אגף התכנון.
2. לאור העובדה כי טרם התקבלה חוות דעת קונסטרוקטיבית למבנה, יודגש כי באם בעקבות חו"ד זו ידרשו שינויים מהותיים במבנה, האתר יובא לדיון חוזר בועדת השימור העירונית, בטרם ידון בועדת המשנה.
3. כל פרטי הנגרות, המסגרות והריצוף המקוריים ישומרו או ישוחזרו על פי המקור.
4. השטח שסביב המבנה ירוצף באבן שכבות על פי התכנון המקורי של זאב רכטר. באם ע"פ הנחיית אדר' עדה סגרה ריצוף זה יהווה בעיה בשל פגיעה אפשרית בשורשי העצים, יעשה תיאום של שטחי ריצוף נוספים למולה ובאישור אגף התכנון.
5. גג המבנה לא ישתנה בשלב זה, ורק יוסרו ממנו מפגעים סביבתיים ופיזיים. בשלב הבא של שיקום הגן, יוחלף גג המבנה ויותאם לגג כפי שתוכנן במקור על ידי זאב רכטר.
6. סעיף 6 לפרוגרמת השימושים יתוקן ויותנה לתוספת לטובת החממה בלבד, כלהלן: אפשרות לתוספת עתידית בשטח המרפסת הדרומית, לטובת סגירת החממה בלבד.
7. הבקשה להיתר שתוגש תכלול הצגה של הסגירה המוצעת לחממה.
8. לא תותר הגדלה או שינוי פתחים במעטפת המבנה, פרט לפתח המערבי והפתח הדרומי של חלל הסלון.

המלצת מהנדסת העיר:

התכנון המוצע שומר על ערכי המבנה והקשרו בתוך הגן ההיסטורי. השימושים המוצעים תואמים את ערכי המקום ויאפשרו את השמשתו ופתיחתו לציבור בצורה נאותה. לפיכך מוצע להמליץ לועדת המשנה לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים:

1. המשך תיאום התכנון למול אגף התכנון.
2. לאור העובדה כי טרם התקבלה חוות דעת קונסטרוקטיבית למבנה, יודגש כי באם בעקבות חו"ד זו ידרשו שינויים מהותיים במבנה, האתר יובא לדיון חוזר בועדת השימור העירונית, בטרם ידון בועדת המשנה.
3. כל פרטי הנגרות, המסגרות והריצוף המקוריים ישומרו או ישוחזרו על פי המקור.
4. השטח שסביב המבנה ירוצף באבן שכבות על פי התכנון המקורי של זאב רכטר. באם ע"פ הנחיית אדר' עדה סגרה ריצוף זה יהווה בעיה בשל פגיעה אפשרית בשורשי העצים, יעשה תיאום של שטחי ריצוף נוספים למולה ובאישור אגף התכנון.
5. גג המבנה לא ישתנה בשלב זה, ורק יוסרו ממנו מפגעים סביבתיים ופיזיים. בשלב הבא של שיקום הגן, יוחלף גג המבנה ויותאם לגג כפי שתוכנן במקור על ידי זאב רכטר.
6. סעיף 6 לפרוגרמת השימושים יתוקן ויותנה לתוספת לטובת החממה בלבד, כלהלן: אפשרות לתוספת עתידית בשטח המרפסת הדרומית, לטובת סגירת החממה בלבד.
7. הבקשה להיתר שתוגש תכלול הצגה של הסגירה המוצעת לחממה.
8. לא תותר הגדלה או שינוי פתחים במעטפת המבנה, פרט לפתח המערבי והפתח הדרומי של חלל הסלון.

המלצת מהנדס :

המלצת מהנדסת העיר :

התכנון המוצע שומר על ערכי המבנה והקשרו בתוך הגן ההיסטורי. השימושים המוצעים תואמים את ערכי המקום ויאפשרו את השמשתו ופתיחתו לציבור בצורה נאותה. לפיכך מוצע להמליץ לוועדת המשנה לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים :

1. המשך תיאום התכנון למול אגף התכנון.
2. לאור העובדה כי טרם התקבלה חוות דעת קונסטרוקטיבית למבנה, יודגש כי באם בעקבות חו"ד זו ידרשו שינויים מהותיים במבנה, האתר יובא לדיון חוזר בוועדת השימור העירונית, בטרם ידון בוועדת המשנה.
3. כל פרטי הנגרות, המסגרות והריצוף המקוריים ישומרו או ישוחזרו על פי המקור.
4. השטח שסביב המבנה ירוצף באבן שכבות על פי התכנון המקורי של זאב רכטר. באם ע"פ הנחיית אדרי' עדה סגרה ריצוף זה יהווה בעיה בשל פגיעה אפשרית בשורשי העצים, יעשה תיאום של שטחי ריצוף נוספים למולה ובאישור אגף התכנון.
5. גג המבנה לא ישתנה בשלב זה, ורק יוסרו ממנו מפגעים סביבתיים ופיזיים. בשלב הבא של שיקום הגן, יוחלף גג המבנה ויותאם לגג כפי שתוכנן במקור על ידי זאב רכטר.
6. סעיף 6 לפרוגרמת השימושים יתוקן ויותנה לתוספת לטובת החממה בלבד, כלהלן : אפשרות לתוספת עתידית בשטח המרפסת הדרומית, לטובת סגירת החממה בלבד.
7. הבקשה להיתר שתוגש תכלול הצגה של הסגירה המוצעת לחממה.
8. לא תותר הגדלה או שינוי פתחים במעטפת המבנה, פרט לפתח המערבי והפתח הדרומי של חלל הסלון.

מהלך הדיון:

ממה שיינפייך ביקש הבהרה לגבי השלכיות שהוצגה במצגת ולאפשרויות שהוצגו לגבי הריצוף. אדרי' התכנית אורי פדן הסביר כי השלכיות תלויה בתקציב. לגבי אפשרויות הריצוף, הן לתיאום מול אדרי' הנוף של הפרוייקט, לצורך הגנה על שורשי העץ.

פנחס כהנא הדגיש כי עיקר הסיפור הוא הגן ואותו יש לפתוח לציבור. כן העיר את הדברים הבאים :

1. חסרה התייחסות לתכנון ולעלויות תשתיות מים, חשמל, ביוב.
 2. הביע את חששותיו שהגן יהפוך לגן אירועים מרובה משתתפים שישליכו על הצמחייה, בע"ח ויהוו מטריד לשכנים. יש להוציא את המילה "אירועים" מפרוגרמת השימושים ולמקד למפגשים תרבותיים.
 3. הספרייה המוצעת חייבת להיות ממוקדת ונושאת. אין מקום לספרייה של ממש.
- ירדנה ויזנברג השיבה כי שימור הגן אינו נשכח, אדרי' עדה סגרה עובדת בהתבסס על תקציב קיים. קיימת תכנית עבודה מסודרת, עם דו"חות מסודרים, עובד איתם אגרונום העירייה, אמיתי לביא, ושני גנני העירייה אשר מקבלים הנחיות מדוקדקות על ידי עדה סגרה. כל התהליך מתועד, הוא איטי ומדורג והעבודה נעשית לפי סדרי עדיפויות. לנושא האירועים הוצע על ידה כי יגובש מסמך מפורט שיתווה את אופי הפעילות המותרת בגן, לרבות מספר משתתפים. המסמך יובא לדיון בוועדת השימור העירונית, ולהתייחסות החברים.
- אורי פדן ענה לגבי התשתיות, כי כל הנושא יטופל ויתואם כך שלא תיעשה פגיעה בגן.

החלטות:

התכנון המוצע שומר על ערכי המבנה והקשרו בתוך הגן ההיסטורי. השימושים המוצעים תואמים את ערכי המקום ויאפשרו את השמשתו ופתיחתו לציבור בצורה נאותה. לפיכך מוצע להמליץ לוועדת המשנה לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים :

1. המשך תיאום התכנון למול אגף התכנון.
2. לאור העובדה כי טרם התקבלה חוות דעת קונסטרוקטיבית למבנה, יודגש כי באם בעקבות חו"ד זו ידרשו שינויים מהותיים במבנה, האתר יובא לדיון חוזר בוועדת השימור העירונית, בטרם ידון בוועדת המשנה.
3. כל פרטי הנגרות, המסגרות והריצוף המקוריים ישומרו או ישוחזרו על פי המקור.
4. השטח שסביב המבנה ירוצף באבן שכבות על פי התכנון המקורי של זאב רכטר. באם ע"פ הנחיית אדרי' עדה סגרה ריצוף זה יהווה בעיה בשל פגיעה אפשרית בשורשי העצים, יעשה תיאום של שטחי ריצוף נוספים למולה ובאישור אגף התכנון.
5. גג המבנה לא ישתנה בשלב זה, ורק יוסרו ממנו מפגעים סביבתיים ופיזיים. בשלב הבא של שיקום הגן, יוחלף גג המבנה ויותאם לגג כפי שתוכנן במקור על ידי זאב רכטר.
6. סעיף 6 לפרוגרמת השימושים יתוקן ויותנה לתוספת לטובת החממה בלבד, כלהלן : אפשרות לתוספת עתידית בשטח המרפסת הדרומית, לטובת סגירת החממה בלבד.
7. הבקשה להיתר שתוגש תכלול הצגה של הסגירה המוצעת לחממה.

8. לא תותר הגדלה או שינוי פתחים במעטפת המבנה בחזיתות לכיוון מזרח וצפון. בחזית המערבית ישמרו הפתחים המקוריים על מנת לשמור על חזית ייחודית זו, ובחזית הדרומית היציאה לכיוון המרפסת תוסט מזרחה ע"פ התכנון המקורי, על מנת להרחיקה משורש העץ.
9. יש להסדיר פתרונות הנגשה של המבנה והקישור אליו מהרחוב, בתיאום עם אדר' הנוף של הפרוייקט.
10. תנאי לדיון בועדת המשנה יהא חו"ד אגף התכנון על התכנון הסופי.
11. תכנון התשתיות יהא בתיאום עם אדר' הנוף של הפרוייקט ולאישור אגף התכנון.
12. יוכן מסמך שבו יוגדרו באופן מדויק השימושים המותרים בגן. המסמך יובא לדיון ואישור בועדת השימור הבאה.
13. שינוי סעיף ה' לפרוגרמת השימושים כלהלן: " פינת משרד בסיסית לניהול הפעילות "

רפי סער
יו"ר הועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר