

**סעיף: 2****תכנית לשימור אתרים: 405-1043900**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 19/01/2022

**שם:** תכנית שימור לעיר כפר סבא - כס/שמ/100**נושא:** דיון לצורך הפקדה**שטח התוכנית:** 14,484,854.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית**גרסת הוראות:** 3 גרסת תשריט: 2**גבולות****כפר סבא - כל תחום העיר****בעלי עניין:****• יזום/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 לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית

**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 הועדה המחוזית לאמץ את המלצת הועדה 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** - דיון להמלצה להפקדה בועדת השימור העירונית.

#### מטרת הדין :

המלצה להפקדה תכנית מספר 1043900-405 תכנית השימור העירונית כס/שמ/100

#### תכנית השימור עירונית כס/שמ/100 - תכנית מספר 1043900-405

במסגרת החודשים האחרונים נערכת עבודה מאומצת לקידום תכנית השימור העירונית. תכנית השימור העירונית הינה תכנית מתארית ומפורטת, מטרתה 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.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

1. הוראות התכנית-מחייב
2. תשריט מצב מוצע, בקונטור כלל עירוני עם סימון האתרים והמתחמים לשימור ומילואות-מחייב
3. נספח רשימת האתרים לשימור וסיווגם - מחייב
4. נספח קריטריונים לדירוג אתרים לשימור-מחייב
5. סקר מבנים ואתרים היסטוריים- רקע
6. נספח הציר ההיסטורי-מנחה
7. נספח שמאי-מחייב
8. נספח הרשת הירוקה-רקע
9. תשריט הרשת הירוקה-מנחה
10. נספח הנחיות לעבודות שימור מבנים-מנחה
11. נספח הנחיות תחזוקת מבנה לשימור-מנחה

#### הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית הן כלהלן :

1. קביעת אתרים ומתחמים לשימור.
2. קביעת ציר היסטורי לשימור.
3. דירוג וסיווג האתרים לשימור.
4. קביעת הוראות לשימור :
  - א. הוראות למתחמים לשימור (החאן, מתחם התרבות).
  - ב. הוראות למבנים לשימור.
  - ג. קביעת הנחיות לשימור מבנים ולפיתוח סביבתי בצירים היסטוריים.
1. קביעת הוראות והנחיות לשימור גנים היסטוריים, אתרי נוף והרשת הירוקה.
2. קביעת תמריצים לעידוד שימור, שיקום והתחדשות אתרים לשימור.
3. קביעת הוראות לתיעוד אתר לשימור.
4. קביעת דרישות לאחזקה וטיפול שוטף באתרים לשימור.
5. קביעת הוראות בעניין הפעולות המותרות והאסורות באתרים שהוכרזו לשימור.
6. קביעת הנחיות לתוספות בנייה.
7. קביעת תנאים להגשת היתרי בנייה באתר לשימור ותנאים למתן היתר בנייה באתר שהוכרז לשימור.
8. קביעת תנאים להגשת תכנית בניין עיר במגרשים בהם אתר לשימור.
9. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת להעצמת זכויות בגין שימור במגרש אחר (ניוד זכויות למגרש אחר) .

במסגרת ההוראות המפורטות בתכנית השימור בנוגע לאתרים לשימור, ניתנות 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, כמפורט להלן:

#### **שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות:**

1. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, במקרים מסוימים ניתן יהיה לבחון תוספת בעורף המגרש לשימור, ובלבד שתוספת זו לא תסב פגיעה במבנה לשימור, ובכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור והמלצת ועדת השימור העירונית, ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.
2. זכויות הבניה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות ינוידו למגרשים אחרים, בהתאם להוראות הנספח השמאי המחייב של תכנית זו.
3. יתאפשרו שינויים בפנים המבנה לצורך התאמתו לצרכים העכשוויים והשמשתו, ובלבד שאלו לא יפגעו בערכי האתר ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.

#### **שימור ב'-שימור עם אפשרות לתוספות ושימור ב'1- שימור עם אפשרות לתוספות במגבלות תכנוניות:**

1. באתר לשימור עם אפשרות לתוספת (שימור ב' ושימור ב'1) תותר תוספת בנייה על המבנה או במגרש לשימור, ובלבד שזו לא תסב פגיעה בערכי השימור, ובכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור והמלצת ועדת השימור העירונית, ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.
2. באתר לשימור עם אפשרות לתוספות במגבלות תכנוניות (שימור ב'1), תוספת הבנייה על האתר או במגרש לשימור תתאפשר בהתאם לטיפולוגיית הבניה, גודל המגרש, או למדיניות תכנונית החלה על האזור בו ממוקם, כמפורט בהוראות התכנית, בנספח הציר ההיסטורי ובנספח הוראות לטיפול במבנים לשימור.
3. ככל ולא יהיה ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה באתרים שסווגו לשימור ב' ולשימור ב'1 בתחום המגרש לשימור, ינוידו יתר הזכויות למגרש אחר, בהתאם לנספח השמאי של תכנית זו.
4. יותרו שינויים פנימיים כל עוד הם אינם פוגמים בחזית הבניינים או בערכי השימור ובאלמנטים בעלי ערך ייחודי באתר לשימור. הכל בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובתיאום עם ממונה השימור.
5. ישמרו החללים הציבוריים המשותפים במבנה, לרבות שטחי החצר והמדגות ואלמנטים ייחודיים לשימור, בהתאם לממצאי תיק התיעוד.

הוראות תכנית השימור מפרטות הוראות בדבר המתחמים ההיסטוריים שהוגדרו לשימור - מתחם החאן ומתחם התרבות, וקובעות כי כל עבודה או שינוי בתחום מתחם לשימור יבוצעו בכפוף לתיק תיעוד מתחמי והמלצת ועדת השימור העירונית. עוד קובעת התכנית כי במבנים שאינם לשימור בתחום המתחם לשימור, ניתן יהיה להציע שינויים בבינוי או בינוי חדש, ובלבד שאלו יתאמו את אופי המתחם לשימור וישמרו על שלמות המתחם בהתאם לחוות דעת ממונה השימור, המלצת ועדת השימור ובכפוף לתיק התיעוד.

היתרי בניה בתחום מתחמים לשימור, יובאו לדיון בועדה המקומית, לאחר שהונחה בפניה המלצת ועדת השימור העירונית. היתרים אלו יכללו בין היתר נספח פיתוח שיתייחס בין היתר לזיקות בין המרחב הנופי לבנוי, תיעוד וסקר של צמחייה ותיקה ואופן הטיפול בה, התייחסות לאופן הטיפול באלמנטי הפיתוח המקוריים.

כמו כן תכנית השימור מגדירה בלב המושבה ציר היסטורי מצטלב ברחובות ויצמן-רוטשילד (בין מתחם התרבות במערב ומתחם החאן במזרח, וציר רוטשילד בין הרחובות המייסדים מצפון ועמרמי/נחשון מדרום). 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 התייחסות ייחודית לצירים אלה, במסגרתה הותוו עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי, לצד הנחיות לשימור האתרים לשימור בתחומם.

במסגרת הוראות תכנית השימור נקבעו הוראות הן בפרק 4 והן בפרק 6.

במסגרת בפרק 4 נכתבו הוראות הקובעות כי כל עבודות בינוי או פיתוח לאורך הציר ההיסטורי יעשו בכפוף למסמך מדיניות עירוני וכי לציר ההיסטורי יוכן נספח עיצוב אדריכלי שיקבע הנחיות לפיתוח המרחב הפיזי והפתוח, תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הציר. נספח העיצוב האדריכלי יועבר להמלצת ועדת השימור.

בפרק 6 מפורטות הוראות בדבר אופן הבינוי והתוספות הניתנות למימוש באתרים לשימור על גבי הציר ההיסטורי והוראות לפיתוח סביבתי בצירים ההיסטוריים ולהתקנת שילוט היסטורי.

בנוסף, במסגרת פרק 6 של הוראות תכנית השימור, נכתבו כאמור תנאים להוצאת היתרי בניה, תנאים להגשת תכנית מפורטת, הוראות לניוד זכויות ובדבר תמריצי השימור, הוראות למרתפים וחניה באתרים לשימור, תנאים לאכלוס, הוראות בדבר תמ"א 38 ובניה ירוקה, הוראות בדבר איחוד וחלוקה והפקעות וכן הוראות בדבר מבני ציבור, עצים לשימור, גנים היסטוריים הורשת הירוקה. כמו כן פרק זה כולל סעיף הנחיות מיוחדות המפרט הוראות ספציפיות לחלק מהאתרים לשימור שברשימה.

#### **דו"ח מצב קיים וכרטיסת אתרים**

הנספח הינו נספח רקע המכיל רקע היסטורי על העיר כפר סבא ואיסוף כל כרטיסי הסקר שנערכו לאתרי השימור לאתרי השימור לאורך השנים ונדונו בועדת השימור ושעל בסיסם הוכנה רשימת השימור.

#### **נספח רשימת האתרים לשימור וסיווגם**

הנספח כולל את רשימת האתרים לשימור והמתחמים לשימור לרבות פירוט של גושים חלקות.

#### **נספח קריטריונים לדירוג אתרים לשימור**

נספח זה כולל טבלת הערכה לאתרים לפי שיטת הקריטריונים המגדירה ערך מספרי וציון כולל לכל אתר. מטרת שיטת הערכה זו היא לבחון את ערכי כל אתר, ובאופן זה לסייע בקביעת דרגת השימור שלו, לצורך התמודדות עם החלטות תכנוניות בהם. אופן בניית הקריטריונים נערך בעבודה יחד עם ועדת השימור ועל פי החלטותיה.

#### **נספח הציר ההיסטורי**

הנספח מציג הגדרה של ציר לשימור, תוך התייחסות לציר ההיסטורי המצטלב שהוגדר בתכנית השימור של כפר סבא. הנספח כולל סקירה היסטורית-אורבנית שמתחקה אחר התפתחות לב המושבה והצירים המרכזיים שלה, החל מחלוקת הקרקעות בשנת 1905 וכלה בתכנית האב של אדרי' העיר קולודני, כמו כן הנספח מציג ניתוח מאפייני הציר והערכתו, ומעניק המלצות לאופן שימור המבנים בו ולפיתוח המרחב.

#### **נספח שמאי**

התכנית מאפשרת לממש זכויות בניה במגרשים לשימור באמצעות היתרי בנייה או בניוד למגרשים אחרים באמצעות תכניות מפורטות, הכל בכפוף לערכי השימור מחד ותנאי המגרש מאידך. במטרה לממש ולתמרץ את השימור, התכנית כוללת 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, כאמור 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 מפורטות.

#### **נספח הרשת הירוקה ותשריט הרשת הירוקה**

"הרשת הירוקה" הותוותה בשלהי שנות ה-70 במסגרת תכנית האב של אדריכל העיר קולודני, ומהווה מאפיין תכנוני מרכזי בלב העיר כפר סבא.

הרשת הירוקה הינה למעשה מערך של שבילי הליכה, וצירים ירוקים היוצרים הפרדה חלקית בין הולכי הרגל לבין רשת הדרכים המוטורית. מדובר במערך של שדרות, שבילים וגנים ציבוריים בפנים הבלוקים, שלאורכם מוקמו מגרשים למבני ציבור, ובכך נוצרה רשת הליכה מוצלת ואיכותית מקבילה למערך הרחובות, ולה ערך אורבני ונופי מובהק.

הוראות לשימור הרשת הירוקה והגנים ההיסטוריים לשימור בתחומה, מפורטים בהוראות התכנית בפרק 6. יחד עם זאת הוקדשו שני נספחים בתכנית לרשת הירוקה:

1. נספח הרשת הירוקה - מסמך רקע המציג הגדרה לרשת הירוקה, עורך סקירה היסטורית-אורבנית שמתחקה אחר התפתחות הרשת הירוקה, החל מתכניות מתאריות שיצרו את התשתית להתגבשות הרשת וכלה בתכנית האב של אדרי' העיר קולודני, אשר השתיתה בבסיס תכנון העיר מערכת מרושתת של שבילים להולכי רגל מופרדת מהתנועה המוטורית, אותה כינה "הרשת החדשה". בהמשכו, הנספח מציג מיפוי של הרשת הירוקה והמלצות לשימורה.
2. תשריט הרשת הירוקה מהווה נספח מנחה שבמסגרתו מופו הרשת הירוקה והגנים ההיסטוריים, תוך הדגשת צירים וגנים שמומשו בהתאם לרעיון הבסיסי של הרשת הירוקה.

### נספח הנחיות לעבודות שימור מבנים

נספח זה הינו נספח מנחה ומכיל הנחיות שיבטיחו שמירה קפדנית על ערכי המבנה תוך התאמת המבנה לשימושים ועמידה בתקנים מחייבים על פי חוק.

### נספח הנחיות לתחזוקת מבנים

נספח התחזוקה הינו נספח מנחה ותפקידו לתת הנחיות לתחזוקה שוטפת של האתרים לשימור לאורך זמן, לרבות הנחיות להכנת תיק תחזוקה למבנה לשימור.

### המלצת הצוות המקצועי:

1. להמליץ לועדת המשנה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את תכנית השימור.
2. ממליצים לכתוב הוראה בהוראות התכנית שלועדה המקומית תינתן הזכות לקבוע תקן חניה 0 למבנים לשימור הממוקמים ע"ג הצירים ההיסטוריים, רוטשילד ויצמן.
3. לכלול באתר קיבוץ הכובש רק את חלקה 14 בגוש 6433, עליה ממוקם האתר ההיסטורי.
4. במסגרת ועדת השימור הוחלט באשר ל- 3 אתרים שהיו תחת מחלוקת, כי ההכרעה לגבי דרגת השימור שלהם יעשה במסגרת דיון זה: בית המוכתר, קפה שרף, ובית אבות עדי עד. להלן המלצת הצוות המקצועי:  
א. לכלול את אתר **בית המוכתר** (גוש 6440, חלקה 96) בתכנית השימור בסיווג שימור ב'1- שימור עם אפשרות לתוספת במגבלות תכנוניות. למבנה ערך היסטורי מובהק בהיותו בית המוכתר של כפר סבא, רוכש הקרקעות דוד לונברג. המבנה נמצא בתחום מסמך ההתחדשות ללב העיר, וכלול במתחם איחוד וחלוקה 1C, במסגרתו זכויות הבנייה של המבנים שעל דופן רחוב ויצמן והמבנים לשימור שבגו"ח 6440/96, ביניהם בית המוכתר, ממומשים במגרש עורפי בבנייה לגובה. מומלץ לבחון לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם איחוד וחלוקה זה ו/או קידום היתר הבניה לתת שימוש סחיר פתוח לציבור במבנה זה ובכך גם לסייע במימוש חזון מסמך ההתחדשות ללב העיר, המבקש ליצור רצועת שיטוט עורפית למבנים שעל דופן רחוב ויצמן ולאורכה ליצור מוקדי עניין ציבוריים ומסחריים.
- ב. לכלול את אתר **קפה שרף** (גוש 6427, חלקה 253) בתכנית השימור בסיווג שימור ב'1- שימור עם אפשרות לתוספת.  
המבנה סומן להריסה בתכנית כס/22/1. בימים אלה נרשם השצ"פ לרבות השטח עליו בנוי מבנה קפה שרף על שם עיריית כפר סבא. לפיכך מומלץ כי במסגרת תכנית השימור תירשם הוראה המבטלת את הסימון להריסה מתכנית כס/22/1, וליעז את השימוש במבנה לשימושים ציבוריים פתוחים לקהל בעלי אופי קהילתי.
- ג. לכלול את אתר **בית אבות עדי עד** (גוש 6447, חלקה 102) בתכנית השימור בסיווג שימור ב'1. על מנת להבטיח את שימור המבנה, תיכתב הוראה בהוראות התכנית כי יתאפשר מתן שימוש חורג זמני למבנה לשימוש מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים לתקופה הנדרשת לצורך החזרת שווי שימור המבנה, כפי שיוערך על ידי שמאי הועדה המקומית. לאחר תקופה זו המבנה יושב לשימוש ציבורי.

### המלצת המהנדסת:

בהתאם להמלצת ועדת השימור העירונית.

### ה ח ל ט ו ת:

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. להוסיף להוראות התכנית כי לועדה המקומית תינתן הזכות לקבוע תקן חניה 0 למבנים לשימור הממוקמים על גבי הצירים ההיסטוריים ויצמן ורוטשילד
2. לכלול באתר קיבוץ הכובש רק את חלקה 14 בגוש 6433 עליה ממוקם האתר ההיסטורי.
3. להסיר את הוראות השימור של אתר בית המוכתר (גוש 6440 חלקה 96) ולקבוע בהוראות התכנית כי האתר יתועד יישולט ויאוזכר במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במגרש.

4. לכלול את האתר ברחוב טשרניחובסקי 30 (קפה שרף - גוש 6427 חלקה 253) בתכנית בשימור בסיווג שימור ב' שימור עם אפשרות לתוספת. המבנה סומן להריסה בתכנית כס/1/22/יח. בימים אלה נרשמה תצ"ר לרבות רישום השטח עליו המבנה לשצ"פ על שם עיריית כפר סבא. לפיכך במסגרת תכנית השימור תירשם הוראה המבטלת את הסימון להריסה מתכנית כס/1/22/יח ולייעד את השימוש במבנה לשימושים ציבוריים פתוחים לקהל בעלי אופי קהילתי.

5. להסיר את אתר בית אבות עדי עד (גוש 6447 חלקה 102 מתכנית השימור).

6. הועדה המקומית תשוב ותדון בהמלצתה לאתרים ברחוב וויצמן 111, 113, 115 ועמרמי 1 והמלצתה תועבר בנפרד לוועדה המחוזית בטרם דיון להפקדת התכנית.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : ראש העיר, דני הרוש, אמיר קולמן, רפאל קובי, יעל סער, עדי לוי סקופ, לירית שפיר שמש, פליאה קטמר, עילאי הרסגור הנדון, יובל לוי, יוסי סדבון, פינחס כהנא, אורן כהן  
ממה שיינפין לא השתתף בהצבעה מחשש לניגוד עניינים