

תאריך: 22/11/2021
י"ח כסלו תשפ"ב

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת שימור

ישיבה מספר: 20210005 ביום חמישי תאריך 21/10/21 ט"ו חשוון, תשפ"ב בשעה 15:00

השתתפו:

חברים:

דני הרוש

עליזה זיידלר גרנות

פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים
וכלכלן

פליאה קטנר

סגל:

עו"ד גילי שמואלי

איציק בן יצחק

מיכל שרייבר - גלבנדורף

ירדנה ויזנברג

טל בן נון

גיא נעים

נגה די סגני

מוזמנים:

נאור מימר

רננה זוהר

דני ליטאי

איריס יופה

לא השתתפו

חברים:

רפי סער

אברהם ממה שיינפין

עילאי הרסגור הנדן - סגן ראש העיר

נציגים:

גיא קפלן

אפרת פרחי

סגל:

עו"ד אלון בן זקן

דורית שלו פריד

מ"מ ראש העירייה

מהנדסת העיר

חבר

מ"מ של עילאי הרסגור הנדן

מ"מ אלון בן זקן יעוץ משפטי

מנהל מנהלת התחדשות עירונית

אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון

מנהלת - אוצרת מוזאון כפר סבא

מנהלת מחוז מרכז במועצה לשימור אתרים

מנהל אגף תכנון עיר

בודקת תב"עות אגף התכנון

עורך תכנית השימור

אדריכלית ממשד נאור מימר

HQ אדריכלים עורכי מסמך מדיניות מרכז העיר

סיטילינק, עורכי מסמך מדיניות לב העיר

ראש העיר ויו"ר הוועדה

חבר

חבר

מתכנן מחוז מרכז

לשכת התכנון מחוז מרכז

יעוץ משפטי

מזכירת וועדת שימור

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	דע/כס/ לב העיר המלצת ועדת שימור	דיון עקרוני - מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר			3
2	כס/שמ/100 המלצת ועדת שימור	רשימת מבנים ואתרים לשימור	6426	5	5
3	כס/שמ/169 המלצת ועדת שימור	דפוס השרון - עמרמי 1	6441	389	389
					21

דיון עקרוני: דע/כס/ לב העיר**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 21/10/2021

שם: דיון עקרוני - מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר**נושא:** המלצת ועדת שימור

שטח התוכנית: 678,000.000 מ"ר

מטרת הדיון:

המלצת ועדת השימור בהיבטי השימור במסמך מדיניות להתחדשות לב העיר

תכנית אב להתחדשות מתחם לב העיר כפר סבא**א. כללי**

מתחם תכנית האב "לב העיר" שוכן במרכז העיר כפר סבא. המתחם מהווה את ליבת המע"ר (מרכז עסקים ראשי) ומרכז השלד העירוני של העיר, אליו מתחברת כלל "הרשת הירוקה" של מרכז העיר ההיסטורי והצירים הראשיים של העיר ממזרח למערב. שטח התכנית הוא כ- 905 דונם, והוא תחום ברחובות הכרמל/גולומב מצפון, בן גוריון/ששת הימים מדרום, המעפילים וגורדון ממערב והעמק ממזרח.

בלב המתחם המתוכנן נמצאים שני צירים היסטוריים מרכזיים בעיר - רחוב ויצמן, החוצה את המתחם במרכזו, ורחוב רוטשילד. שני צירים מצטלבים אלה היו ללב ליבה של המושבה כפר סבא מראשיתה, והם ממשיכים לתפקד כך עד היום. צירים היסטוריים מצטלבים אלה הוגדרו בתכנית השימור כצירים היסטוריים לשימור, ולאורכם ממוקמים 31 מבנים לשימור ושני מתחמים לשימור - מתחם החאן ומתחם התרבות. המבנים ומתחמי השימור פורסמו לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבנייה, על פי החלטת הועדה המחוזית מיום ה- 28.12.2020.

מבחינה תנועתית, אזור התכנית מרושת היטב בהיררכית דרכים מגוונת. כאמור, רחוב ויצמן מהווה עורק תנועה מרכזי המחבר את מזרח ומערב העיר. הוא עתיד להכיל נתיב תחבורה ציבורית במסגרת תכנית "מהיר לעיר" וכן יעבור בו קו המטרו 1M של מטרופולין תל אביב עם שלוש תחנות לאורכו, כך שרמת השירות של התחבורה הציבורית תהיה גבוהה ואטרקטיבית. כמו כן, בניצב לו כבישים עירוניים משניים מכיוון צפון-דרום, כבישים מקומיים ושבילים ירוקים רבים. יצוין כי, תחום תכנית האב ללב העיר כלול במלואו במסגרת הקו הכחול לפי סעיפים 77, 78 של תמ"א 70, שמטרתה להתוות מסגרת תכנונית ומדיניות תכנון אורבני להעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתכוננות.

שטחי הציבור במתחם שזורים במערך עשיר ומבוזר מרחבית, מבני ציבור רבים ממוקמים לאורך "הרשת הירוקה", מה שיוצר מערך משני של שטחים ומעברים בנוסף לרחובות הראשיים. כמו כן, קיימים מקבצי עצים בוגרים היוצרים שדרות ירוקות מרשימות המייחדות את המרחב.

ב- 10.2.2021 הוצגו בפני מליאת הועדה המקומית חזון ועדי תכנית האב, וכן הובאו לדיון שתי חלופות תכנון ללב העיר. במסגרת דיון זה המליצה מליאת הועדה המקומית לקדם את אחת משתי החלופות שהוצגו בפניה, כפי שיפורט בהמשך.

בשל העובדה כי תכנית האב עוסקת בליבה ההיסטורי של העיר כפר סבא, ומשכך בתחומה צירים היסטוריים, מתחמים לשימור וריכוז של מבנים לשימור, היא מובאת לדיון והמלצת ועדת השימור בהיבטי השימור, בטרם תובא לדיון בועדה המקומית.

ב. חזון ועדים עיקריים

על בסיס ניתוח המצב הקיים של מתחם לב העיר גובשו עקרונות לתכנון חידוש המרחב, באופן המתחשב במרכיביו המתפקדים והחיוניים, תוך מימוש הפוטנציאל הגלום בו, והפיכתו למרכז עיר שוקק, רווי שימושים, נגיש, ירוק ואטרקטיבי. כמו כן, הגדרת החזון ועדי התכנית התבססו על שני היבטים תכנוניים נוספים, האחד היא קידומה של תכנית שימור עירונית לעיר, אשר מייעדת מבנים ומתחמים לשימור במתחם, בייחוד בקרבת צומת הרחובות ויצמן-רוטשילד. היבט שני הוא קידומם של שני מיזמי תחבורה ציבורית לאורך רחוב ויצמן; תכנית נתיב ה"מהיר לעיר" ותכנית קו המטרו 1M.

חזון הפרויקט:

"פיתוח לב העיר כפר סבא כמרכז עירוני ואזורי ראשי המאפשר את שימור אופיו הייחודי של המרחב: רשת דרכים רציפה ומקושרת, מערך שבילים ומבני ציבור לאורכם, מרחב מסחרי פעיל ושוקק, מרקם בינוי מגוון, תחושת קהילתיות וחוסן חברתי. כל זאת תוך הקפדה על פיתוח המתחם כמרכז עירוני המכיל מוקדים אזרחיים, תעסוקתיים, מסחריים ותרבותיים אשר יציעו מגוון אפשרויות לתושבי העיר וסביבתה."

יעדי התכנית:

פיתוח מחודש של המרכז העירוני הראשי על ידי חידוש ציר ויצמן והמרחב הסובב, תוך ביסוסו כמרכז עירוני השומר על אופיו המגוון ויצירת הזדמנויות חדשות לפעילות כלכלית מקומית, מקומות תעסוקה חדשים ומוקדי בילוי ותרבות.

מס' דף: 4:

חיזוק הקישוריות במרחב התכנית וחיבור למרחב העיר הכולל, העצמת מרקם הבינוי הייחודי והמגוון שיציע אפשרויות מגוונות למגורים ולתעסוקה ושמירה על תחושת קהילתיות יחד עם הגידול באוכלוסייה.

מבחינה אסטרטגית, התכנית מציעה הסתכלות ארוכת טווח שתאפשר לתהליכי ההתחדשות להתקיים באופן שיאפשר למרחב העירוני להתפתח ולתפקד לאורך השנים.

ג. חלופת התכנון המקודמת - קמפוס ציבורי-מסחרי לצד בינוי אינטנסיבי

בנסיון לאמוד את המאפיינים הייחודיים הקיימים במרחב התכנון, זוהה אופי כפר סבאי מקומי מובהק. התייחסות לאופי זה ולמרכיביו, הובילה לגיבוש התייחסות חדשה לרצועות הבינוי הקדמיות הפונות לרחובות ויצמן ורוטשילד. זאת באמצעות יצירת מרחב עירוני חדש, המשלב בין מבנים לשימור, מבני ציבור, שימושים מסחריים, שטחים פתוחים מפותחים המרחיבים את מרחב השיטוט, הפעילות והשהייה. כל אלו לצד דופן בנויה נסוגה, אינטנסיבית, מוטת מסחר ותעסוקה, של מבנים עד 20 קומות.

במהלך זה, מאמין צוות התכנון, טמון פוטנציאל להפוך את ציר ויצמן למרכז עירוני שוקק וייחודי, ובקנה מידה התואם את אופי המרקם העירוני ההיסטורי, הנשען על היתרונות שבמערכת תחבורה ציבורית מגוונת.

יצוין כי התכנון המוצע מתייחס גם לבינוי פנים שכונתי, בעורף רחובות ויצמן ורוטשילד, המציע בינוי של עד 15 קומות למגורים עם חזית מסחרית במפלס הקרקע לאורך הרחובות הרצל, רוטשילד וירושלים, ועד 10 קומות ברוטו ברחובות המגורים.

מימוש החלופה יעשה באמצעות חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה, כשבמתחמים הצמודים לרחוב ויצמן ינתנו הוראות לשמירה על מאפייני המרקם הקיים וקנה המידה שלו, וינתן מענה לקליטת זכויות הבנייה והתמריצים לשימור המבנים לשימור הממוקמים בתחום כל מתחם.

המלצת הצוות המקצועי:

1. חלופת התכנון המקודמת במסגרת מסמך המדיניות להתחדשות לב העיר והתייחסותה לצירים ההיסטוריים של ויצמן ורוטשילד, מחזקת את תכנית השימור. עקרונות תכנית השימור יוטמעו במסמכי תכנית האב, לרבות המתווה השמאי של תכנית השימור. אגף התכנון יעביר לצוות התכנית האב את נתוני תמריצי השימור לכל המבנים שבתחום התכנית.
2. תיבחן אפשרות לתמרוץ גבוה יותר לשימור עבור מבנים לשימור אשר יתחדשו במסגרת תכניות להעצמת זכויות בלב העיר.
3. בכל מתחם איחוד וחלוקה עם חזית לרחובות ויצמן ורוטשילד, בתחום הציר ההיסטורי, ינתנו הוראות בינוי לשימור מקצב הבנייה על פי חלוקת המגרשים ההיסטורית.
4. גובה הבינוי לאורך הציר ההיסטורי המצטלב שהוגדר בתכנית השימור, לא יעלה על 4 קומות, כאשר הבינוי לגובה יוסט לאחר.
5. בדופן הדרומית של רחוב ויצמן מצויים מבנים לשימור הבולטים אל תוך זכות הדרך העתידית של המטרו. יש לערוך תיאום מול נת"ע שיאפשר הקמה של בינוי בקנה מידה זהה למבנים לשימור ובהמשך להם, מבלי לפגוע בתחום המגבלות הורטיקלי של תת"ל 101ב', וזאת על מנת לשמור על רציפות של דופן הרחוב.
6. יש לבחון מול צוות תכנית השימור וצוות מסמך לב העיר מתן עקרונות להנחיות מרחביות במפגש בין הבנייה החדשה למבנים לשימור.
7. במסגרת הצעת מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר ליצירת מרחב שיטוט בדופן הצפונית של רחוב ויצמן, תינתן הנחיה כי תכניות מפורטות שיביאו ליצירת מרחבי שיטוט אלה, יכילו הוראות לפתיחה והשמשת החזית האחורית של מבנים לשימור שיופנו לכיכרות אלה, ולמפגש של מרחב פתוח זה עם המבנים לשימור.
8. ינתנו דגשים להנחיות מרחביות לפיתוח המרחב הציבורי של ציר ויצמן ורוטשילד, תוך התייחסות למאפייני הרחובות.
9. השימושים לאורך הציר ההיסטורי המצטלב ישמרו כשימושים מעורבים השם דגש על האופי המסחרי-עירוני שלהם, תוך מתן אפשרות להוספת שטחי ציבור באופן מתון.
10. המשך קידומו של מסמך המדיניות להתחדשות לב העיר בתחום הצירים ויצמן ורוטשילד, יעשה בתיאום עם תכנית השימור.

המלצת המהנדסת:

לאמץ את המלצות הצוות המקצועי, ולהמשך תיאום בין שתי התכניות

מהלך הדיון:

מהלך הדיון:

דני ליטאי מציגה את עקרונות מסמך מדיניות לב העיר בהיבטי שימור.

פנחס כהנא- דיון חשוב מאוד בהקשר השימור, מבקש להבין את ההקשר הספציפי לועדה. מה היא האמירה לגבי הממשק עם הנת"צ, התייחסות לצמחייה ותיקה, מאפייני בנין, האם תוגדר שפה אדריכלית אחרת לאורך הרחוב. לדוגמה, בית שרה ממוקם בפתח הרחוב מבחינה שימורית, ולפיכך צריכה להיות אמירה חזקה מבחינת השימור ביחס למבט לרחוב. צריך לתת התייחסות למוקדים חשובים לאורך הציר ההיסטורי, לרבות התייחסות לשימושים, לאופן התפעול. האופי של הרחוב הוא לא רק מאפיינים פיזיים, אלא גם רוח המקום והשימושים, אספקטים תיירותיים.

חושב גם להתייחס לרחוב רוטשילד, שבהמשך אולי נצליח לתת לו יותר דגש מבחינה שימורית, הפיכתו למדרחוב, מתן דגש על סוגי הפעילות בחזית המסחרית.

דני הרוש- אני מסכים עם הדברים, אבל צריך להפריד בין ההבט התכנוני שהוצג פה עכשיו לבין נושא השימושים והתפעול של האתרים. העמדה שלך לא סותרת את מה שהוצג, זו פשוט רזולוציה אחרת.

מיכל שרייבר גלבנדר- אנחנו מדברים על כמה שכבות בראייה התכנונית הכוללת שלנו. קודם כל יש את מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר, שהיא תכנית בראיית מקרו. היא נותנת כלים ואפשרות לשימור כחלק מתהליכי התחדשות עירונית. התכנית הזו מייצרת עקרונות תכנוניים הנוגעים לנפחים, היבטים כלכליים, מתייחסת למערכת הדרכים, הגדרת צירים מסחריים ועוד, כל זאת כמסגרת תכנונית כללית, שעל פיה בהמשך יקודמו תכניות מפורטות. בהיבט השימור היא בעצם מייצרת תשתית שתאפשר את שימור הציר המרכזי כחלק מהתחדשות עירונית, על ידי הגדרת בנין נמוך לחזית רחוב ויצמן ורוטשילד והסטת הבינוי הגבוה לאחור.

ברמה הבאה - תכנית השימור עוסקת בסטטוטוריקה של השימור. כאשר שפת הרחוב של השימור זה כבר השלב הבא.

ירדנה ויזנברג- הנושא המרחבי הוא תהליך. לדוגמה העבודה שנעשתה בשביל הראשונים. נכון יהיה להמשיך את הקו ואת השפה שנוצרה בשביל הראשונים.

נגה די סגני - מבקשת לחדד ולהמשיך את ההסבר של מיכל, ההערה של פנחס בעצם מובילה אותנו לסעיף השני בסדר היום. אם מסמך המדיניות של לב העיר יוצר לנו את התשתית לשימוש השימור בלב העיר כחלק מתהליכי התחדשות עירונית, אז בעצם במסגרת תכנית השימור נעשה צעד נוסף והוגדר הציר היסטורי לשימור - ציר ויצמן ורוטשילד, כאשר המטרה היא לתת הנחיות לשימור המרחב הציבורי שבין המבנים לשימור, לצד שימור המבנים ההיסטוריים. תכנית השימור מגדירה את הציר הזה ואת מאפייניו ונותנת הוראות מנחות כיצד לשמור ולפתח אותו בעתיד. ועל זה בדיוק ירחיב הסעיף הבא.

טל בן נון - מבקשת להוסיף ולומר שההבדל בין תכנית השימור הנוכחית לזו הקודמת היא שזו מדברת על מכלולים, מרקמים. התכנית הזו מבקשת לשמר הרבה יותר מהמבנים, אלא גם את האופי ואת הזכרון לכפר סבא שהייתה. במסגרת התכנית להתחדשות לב העיר צריך לייצר את המרחב ההיסטורי ולסמן אותו - זו בעצם הבשורה הגדולה.

החלטות:

1. חלופת התכנון המקודמת במסגרת מסמך המדיניות להתחדשות לב העיר והתייחסותה לצירים ההיסטוריים של ויצמן ורוטשילד, מחזקת את תכנית השימור. עקרונות תכנית השימור יוטמעו במסמכי תכנית האב, לרבות המתווה השמאי של תכנית השימור. אגף התכנון יעביר לצוות התכנית האב את נתוני תמריצי השימור לכל המבנים שבתחום התכנית.
2. תיבחן אפשרות לתמרוץ גבוה יותר לשימור עבור מבנים לשימור אשר יתחדשו במסגרת תכניות להעצמת זכויות בלב העיר.
3. בכל מתחם איחוד וחלוקה עם חזית לרחובות ויצמן ורוטשילד, בתחום הציר ההיסטורי, ינתנו הוראות בנין לשימור מקצב הבנייה על פי חלוקת המגרשים ההיסטורית.

4. גובה הבינוי לאורך הציר ההיסטורי המצטלב שהוגדר בתכנית השימור, לא יעלה על 4 קומות, כאשר הבינוי לגובה יוסט לאחר.
5. בדופן הדרומית של רחוב ויצמן מצויים מבנים לשימור הבולטים אל תוך זכות הדרך העתידית של המטרו. יש לערוך תיאום מול נת"ע שיאפשר הקמה של בינוי בקנה מידה זהה למבנים לשימור ובהמשך להם (באמצעות קולונדה או בנייה זיזית), מבלי לפגוע בתחום המגבלות הורטיקלי של תת"ל 101ב', וזאת על מנת לשמור על רציפות של דופן הרחוב.
6. יש לבחון מול צוות תכנית השימור וצוות מסמך לב העיר מתן עקרונות להנחיות מרחביות במפגש בין הבנייה החדשה למבנים לשימור.
7. במסגרת הצעת מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר ליצירת מרחב שיטוט בדופן הצפונית של רחוב ויצמן, תינתן הנחיה כי תכניות מפורטות שיביאו ליצירת מרחבי שיטוט אלה, יכילו הוראות לפתיחה והשמשת החזית האחורית של מבנים לשימור שיופנו לכיכרות אלה, ולמפגש של מרחב פתוח זה עם המבנים לשימור.
8. ינתנו דגשים להנחיות מרחביות לפיתוח המרחב הציבורי של ציר ויצמן ורוטשילד, תוך התייחסות למאפייני הרחובות.
9. השימושים לאורך הציר ההיסטורי המצטלב ישמרו כשימושים מעורבים השם דגש על האופי המסחרי-עירוני שלהם, תוך מתן אפשרות להוספת שטחי ציבור באופן מתון.
10. המשך קידומו של מסמך המדיניות להתחדשות לב העיר בתחום הצירים ויצמן ורוטשילד, יעשה בתיאום עם תכנית השימור.

הצבעה: פה אחד.

הצביעו: פינחס כהנא, עליזה זיידלר גרנות, פליאה קטנר, דני הרוש.

סעיף: 2**תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/100**

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 21/10/2021

שם: רשימת מבנים ואתרים לשימור**נושא:** המלצת ועדת שימור**סמכות:** ועדה מחוזית**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6426	חלקות: 5, 123, 129-130
גוש: 6426	חלקות: 185, 217, 224
גוש: 6426	חלקות: 229, 568,
גוש: 6427	חלקות: 28, 112, 253
גוש: 6428	חלקות: 342-341, 515
גוש: 6431	חלקות: 14-13, 191
גוש: 6432	חלקות: 53
גוש: 6433	חלקות: 13, 21, 146
גוש: 6433	חלקות: 150,
גוש: 6434	חלקות: 244
גוש: 6435	חלקות: 141, 156
גוש: 6436	חלקות: 9, 32-31
גוש: 6437	חלקות: 14, 43, 66
גוש: 6437	חלקות: 69, 188,
גוש: 6438	חלקות: 42, 43, 44
גוש: 6438	חלקות: 69, 79, 82
גוש: 6438	חלקות: 83, 95-94, 100
גוש: 6438	חלקות: 122, 138, 149
גוש: 6439	חלקות: 36, 74-73, 189
גוש: 6439	חלקות: 191, 220, 412
גוש: 6440	חלקות: 38, 37-38, 40
גוש: 6440	חלקות: 59, 64-63, 71
גוש: 6440	חלקות: 96, 99, 136
גוש: 6440	חלקות: 140-137, 141, 143-144
גוש: 6440	חלקות: 145, 147, 193
גוש: 6441	חלקות: 56, 74, 110
גוש: 6441	חלקות: 116, 173, 389
גוש: 6447	חלקות: 6, 102
גוש: 7533	חלקות: 45
גוש: 7534	חלקות: 36, 43
גוש: 7557	חלקות: 12
גוש: 7595	חלקות: 47, 51, 58
גוש: 7595	חלקות: 62, 66,
גוש: 7598	חלקות: 58
גוש: 7602	חלקות: 7, 10, 184
גוש: 7602	חלקות: 255, 257, 259
גוש: 7602	חלקות: 261,
גוש: 7621	חלקות: 546, 552-555

חלקי חלקות:

גוש: 6426	ח"ח 108-111
גוש: 6427	ח"ח 120
גוש: 6431	ח"ח 190
גוש: 6440	ח"ח 55, 65, 88
גוש: 6440	ח"ח 142,
גוש: 6441	ח"ח 78, 89, 92
גוש: 6441	ח"ח 202, 219,
גוש: 7602	ח"ח 61
גוש: 7605	ח"ח 2

מטרת הדיון:

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. 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.

במסגרת החודשים האחרונים נערכה עבודה מאומצת לקידום תכנית השימור העירונית. תכנית השימור העירונית הינה תכנית מתארית ומפורטת, הכוללת הוראות לשימור אתרים על פי סיווגם, הוראות לשימור מתחמים ולשימור הציר ההיסטורי של כפר סבא, הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה באתרים לשימור ולהכנת תכניות מפורטות הכוללות אתרים לשימור ולניוד זכויות. התכנית תכלול את המסמכים הבאים:

- א. תקנון
- ב. תשריט מצב מוצע, בקונטור כלל עירוני עם סימון האתרים והמתחמים לשימור
- ג. נספח רשימת האתרים לשימור וסיווגם
- ד. נספח קריטריונים לדירוג אתרים לשימור
- ה. נספח רקע – דו"ח מצב קיים וכרטסת האתרים
- ו. נספח הציר ההיסטורי ומתחמים לשימור
- ז. נספח שמאי
- ח. נספח הרשת הירוקה
- ט. נספח הנחיות לעבודות שימור מבנים
- י. נספח הנחיות תחזוקת מבנה לשימור

תכנית השימור תוצג לחברי ועדת השימור בועדות השימור הקרובות, תוך התמקדות בכל פעם בנושא אחד מתוך התכנית.

מטרת הדיון :

1. הצגת נספח הציר ההיסטורי לשימור
2. הצגת אתרים לשימור שבתחום הציר ההיסטורי ודירוגם

1. הצגת נספח הציר ההיסטורי לשימור

המושג ציר לשימור בתכנית השימור מתייחס לציר היסטורי בעל ערכים היסטוריים-תרבותיים, אדריכליים נופיים ואורבניים. הצירים ההיסטוריים בעלי מאפיינים ייחודיים ומאגדים בתוכם מספר אתרים ומבנים היסטוריים אשר נמצאים בסמיכות זה לזה ומייצרים רצף מובחן של אתרים לאורכם. מטרת ההגדרה של ציר לשימור הינה לתת התייחסות ייחודית לצירים אלה, במסגרתה יותוו עקרונות לפיתוח המרחב הציבורי, לצד הנחיות לשימור האתרים לשימור בתחומם.

בתחום תכנית השימור של כפר סבא הוגדרו שני צירים היסטוריים מצטלבים, המהווים את לב המושבה ההיסטורית. מדובר בציר ויצמן בין מתחם התרבות במערב ומתחם החאן במזרח, וציר רוטשילד בין הרחובות המייסדים מצפון ועמרמי/נחשון מדרום (יסומן בקו מיוחד בתשריט מצב מוצע). הציר ההיסטורי כולל 31 מבנים לשימור ושני מתחמים לשימור - מתחם רובע התרבות ומתחם החאן. לצד רצף של מבנים ומתחמים אלה, ניתן להבחין לאורך הציר במאפיינים היסטוריים מובהקים, כדוגמת עצים בוגרים, בינוי נמוך, מרווחים בין המבנים ומסחר זעיר. כל אלה יחד יוצרים מרקם ייחודי ראוי לשימור כחלק מתהליכי התחדשות עירונית.

תכנית השימור מתייחסת ומעניקה הוראות לשימור הציר ההיסטורי המצטלב באמצעות שני כלים עיקריים:

1. הגדרת הוראות לציר ההיסטורי במסגרת פרק 6 בהוראות התכנית.

2. נספח הציר ההיסטורי ומתחמים לשימור.

כמו כן, על מנת להבטיח את שמירת מכלול המאפיינים של הצירים ההיסטוריים כחלק מתהליכי התחדשות עירונית המתקיימים בעיר, נעשית עבודה משולבת עם צוות מסמך המדיניות להתחדשות לב העיר ותיאום התכנון בין שתי התכניות.

נספח הציר ההיסטורי ומתחמים לשימור

נספח הציר ההיסטורי ומתחמים לשימור הינו מסמך מנחה שיהווה חלק ממסמכי תכנית השימור. הנספח יציג הגדרה של ציר לשימור, תוך התייחסות לציר ההיסטורי המצטלב שהוגדר בתכנית השימור של כפר סבא, יציג סקירה היסטורית-אורבנית שתתחקה אחר התפתחות לב המושבה והצירים המרכזיים שלה, החל מחלוקת הקרקעות בשנת 1905 וכלה בתכנית האב של אדר' העיר קולודני, יציג ניתוח מאפייני הציר והערכתו, ויעניק המלצות לשימור.

מאפייני ציר ויצמן רוטשילד:

1. צירי תנועה ראשיים עם קישוריות גדולה להולכי רגל.
2. רחובות מסחריים, המאופיינים בחזית מסחרית בשילוב עם מגורים בקומות העליונות.
3. רצף של מבנים היסטוריים לשימור מתקופות וסגנונות שונים, לצד מבנים חדשים.
4. בנייה בקנה מידה נמוך של 2-6 קומות.
5. מגרשים בעלי חזית צרה הפונה לרחוב.
6. מקצב בנייה של מבנים הבנויים במרווחים.
7. צמחייה ותיקה לאורך הרחובות.

פרק ההמלצות בנספח הציר ההיסטורי:

נספח הציר ההיסטורי יכיל הנחיות לשימור ובינוי במגרשים של מבנים לשימור לאורך הציר, הנחיות לטיפול בשני מתחמי השימור, וכן המלצות מנחות לאופן טיפול במרחב הציבורי לצורך שימור מאפייניו המרחביים, כגון מקצב הבנייה, קנה מידה, שימושים, צמחייה היסטורית ועוד.

2. הצגת אתרים ומתחמים לשימור שבתחום הציר ההיסטורי ודירוגם

רשימת השימור מורכבת מאתרים המייצגים תמות ונרטיבים שונים בהיסטוריה של כפר סבא. החלוקה הנרטיבית הינה כפולה, האחת הינה חלוקה אורבנית-גאוגרפית והשנייה הינה חלוקה תמטית. החלוקה האורבנית-גאוגרפית מתייחסת לשתי קבוצות אתרים מרכזיות: האחת קבוצת אתרים בלב המושבה ההיסטורית של כפר סבא, המייצרים רצף של אתרים היסטוריים על גבי הציר ההיסטורי ויצמן-רוטשילד, והמהווים עדות פיזית לראשית ההתיישבות בעיר. הקבוצה השנייה הינה של אתרים פזורים בשולי העיר, המשתייכים לתקופות ותמות שונות. בכל אחת משתי הקבוצות הנמנות לעיל קיימים אתרים המשתייכים לתמות היסטוריות הקשורות בהתפתחות העיר, ומהווים חלק מתופעה רוחבית. ולהלן רשימת התמות:

1. מתחמים חקלאיים
2. אתרים בשימוש ציבורי
3. אתרים בשימוש פרטי
4. תמת המים
5. גנים היסטוריים

כחלק מתהליך העבודה יובאו בכל ועדת שימור קבוצת מבנים מרשימת השימור להצגתם, ניקודם על פי טבלת הקריטריונים, סיווגם והכנסתם לתכנית השימור כחלק מתמונת רוחביות ו/או מתחמים המרכיבים אותה. הצגת המבנים תהא ביחס לשיוכם התמתי או האורבני, וזאת לצורך קיום דיון מושכל, המתייחס לכל אתר בהקשרו התמטי ו/או והאורבני.

בהמשך לדיון על נספח הציר ההיסטורי, יוצגו להלן אתרים ומתחמים הנפרשים לאורכו של ציר מצטלב זה ויוצרים יחדיו את המרקם הייחודי שלו.

סיווג מבנים על פי טבלת הקריטריונים שאושרה בוועדת השימור ב- 13.9.2020:

סיווג	ניקוד	שיקולים תכנוניים	אפשרויות בינוי ופיתוח
שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות	20 נקודות ומעלה	ניקוד נמוך מ- 20 נק', אך בעל ערכים אדריכליים או היסטוריים גבוהים	- לא תותר תוספת בנייה מעל המבנה - במקרים מסויימים ניתן יהיה לבחון תוספת בעורף המגרש, לשיקול מהנדסת העיר ואו ממונה השימור העירוני מטעמה, ובלבד שתוספת זו לא תסב פגיעה בערכים לשימור. - יתאפשרו שינויים בפנים המבנה לצורך התאמתו לצרכים עכשוויים והשמשתו, ובכפוף לממצאי תיק התיעוד המפורט.
שימור ב'	19 נקודות ומטה		שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים על המבנה או במגרש לשימור, ובלבד שאלו לא יסבו פגיעה בערכים לשימור, ובכפוף לממצאי תיק התיעוד.
שימור ב'1	19 נקודות ומטה	טיפולוגיית בנייה או מדיניות תכנונית שאינה מאפשרת תוספת בנייה מעל המבנה לשימור	שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים, בכפוף למגבלות תכנוניות: - מבנה עם גג רעפים - לא ניתן לבנות תוספת מעל המבנה לשימור. - מבנים בתחום לב העיר- תוספת בנייה מעל המבנה/בתחום המגרש בכפוף לחתך תכנוני של מסמך התחדשות עירונית לב העיר

אתרים להצגה-הציר ההיסטורי

1. בית שרה אהרונ - ויצמן 73 (גוש 6440, חלקה 136)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:
 ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.
 ערך אדריכלי: 6 נק', בגין ייחוס לאדריכל, 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: 25 נקודות
 המלצת הצוות המקצועי: שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות

2. היכל התרבות (גוש 6440, חלקה 142)

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר ראשית ההתישבות באזור, שיוך לתמה הציבורית, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו כנכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.
 ערך אדריכלי: 7 נק', בגין ייחוס האתר לאדריכל בעל שם לאומי, שיוך לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.
 ערך נופי: 4 נק', בגין צמחיה ותיקה, אלמנטים מקוריים בפיתוח הנופי של האתר וזיקתו לרשת הירוקה.
 ערך אורבני: 9 נק', בגין היותו חלק ממתחם לשימור והיותו בפרימטר ההיסטורי, היותו נקודת ציון ביחס לסביבתו, נצפות האתר וערכו השימושי הציבורי.
 סה"כ: 26 נקודות
 המלצת הצוות המקצועי: שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות

3. בית ספיר (גוש 6440, חלקה 147)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:
 ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך תמטי תרבותי, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.
 ערך אדריכלי: 6 נק', בגין ייחוס לאדריכל, שיוך לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.
 ערך נופי: 2 נק', בגין אלמנטים מקוריים בפיתוח הנופי וזיקה לרשת הירוקה.
 ערך אורבני: 9 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, היותו נקודת ציון ביחס לסביבתו, נצפות הגבוהה וערכו השימושי ציבורי.
 סה"כ: 22 נקודות
 המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'-שימור עם תוספות

4. ויצמן 85 (גוש 6440, חלקה 59)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:
 ערך היסטורי: 3 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בנייה משמעותיים, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו 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

5. **ויצמן 89 (גוש 6440, חלקה 71)**

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 4 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בניה משמעותיים, שיוכו התמטי והיותו סממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

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

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

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

סה"כ: 16 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

6. **ויצמן 95 (גוש 6440, חלקות 63, 64)**

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 4 נק', בגין שיוך האתר לשנים ראשונות במושבה, שיוך תמטי, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו סממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

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

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

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

סה"כ: 16 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

7. **בית יפת - ויצמן 97 (גוש 6440, חלקה 65)**

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 3 נק', בגין שיוך האתר שנים ראשונות במושבה, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

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

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

סה"כ: 13 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

8. **בית המוכתר - ויצמן 105 (גוש 6440, חלקה 96)**

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

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

ערך אורבני: 5 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי וערכו השימושי ציבורי.

סה"כ: 15 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

9. **קפה פידלר - ויצמן 105 (גוש 6440, חלקה 96)**

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר לשנים ראשונות במושבה, שיוך תמטי תרבותי, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

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

ערך נופי: 2 נק', בגין צמחיה ותיקה וזיקה לרשת הירוקה.

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

סה"כ: 18 נקודות
המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

10. ויצמן 105 (גוש 6440, חלקה 96)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:
ערך היסטורי: 3 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות והיותו נכס ציבורי.
ערך אדריכלי: 6 נק', בגין שיוך לאדריכל מקומי, לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.
ערך נופי: 1 נק', בגין זיקה לרשת הירוקה.
ערך אורבני: 6 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי.
סה"כ: 16 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

11. בית אפשטיין – רוטשילד 55 (גוש 6440, חלקה 88)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:
ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי.
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: 6 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי.
סה"כ: 20 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות

12. בית הומינר – רוטשילד 53 (גוש 6440, חלקה 55)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:
ערך היסטורי: 4 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו 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: 16 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות

13. רוטשילד 60 (גוש 6438, חלקה 122)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:
ערך היסטורי: 2 נק', בגין חשיבותו ותרומתו לעיר והיותו נכס ציבורי.
ערך אדריכלי: 6 נק', בגין ייחוס לאדריכל, שיוך לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.
ערך נופי: 3 נק', בגין צמחיה ותיקה וזיקתו לרשת הירוקה.
ערך אורבני: 6 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי/מגורים.
סה"כ: 17 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

14. ויצמן 111 (גוש 6438, חלקה 79)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 2 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בנייה ראשונים 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 ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי.

סה"כ: 13 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

15. ויצמן 113 (גוש 6438, חלקה 69)

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

16. ויצמן 115 (גוש 6438, חלקה 138)

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

17. מבנה השוק – גיבורי ישראל 4 (גוש 6438, חלקה 100)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוכו התמטי מסחרי, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

ערך אדריכלי: 7 נק', בגין ייחוס לאדריכל, שיוך לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.

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: 21 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' – שימור בהגבלות מחמירות

18. הקיוסק-ויצמן 127 (גוש 6438, חלקה 95)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, יחודיות האתר בסביבתו, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

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

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

סה"כ: 16 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

19. בית הכנסת הגדול – ויצמן 133 (גוש 6438, חלקה 43)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בניה משמעותיים, שיוכו התמטי תרבותי, 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: 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

20. הבאר הראשונה – ויצמן 135 (גוש 6438, חלקה 83)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר לראשית ההתיישבות, שיוכו התמטי, 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: 7 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי ציבורי.

סה"כ: 22 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות

21. החאן – ויצמן 135 (גוש 6438, חלקה 83)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

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

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות

22. צריף הסנדלר – הרצל 48 (גוש 6438, חלקה 42)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר ראשית ההתיישבות, שיוכו התמטי, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.
ערך אדריכלי: 4 נק', בגין השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.
ערך נופי: 4 נק', בגין צמחיה ותיקה, אלמנטים מקוריים בפיתוח הנופי וזיקה לרשת הירוקה.
ערך אורבני: 5 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו וערכו השימושי מסחרי/תרבותי.

סה"כ: 19 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות

23. בית הכנסת אוהל משה – ויצמן 122 (גוש 6441, חלקה 78)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לעשורי בניה משמעותיים, שיוכו התמטי תרבותי, יחודיות האתר בסביבתו, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.
ערך אדריכלי: 4 נק', בגין שיוך לסגנון בניה, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.

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

ערך אורבני: 7 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי ציבורי.

סה"כ: 17 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות

24. ויצמן 114 (גוש 6441, חלקה 56)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 2 נק', בגין שיוך האתר לראשית ההתיישבות והיותו נכס ציבורי מקומי.

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

ערך נופי: 4 נק', בגין צמחיה ותיקה וזיקה לרשת הירוקה.

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

סה"כ: 16 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

25. דפוס השרון-עמרמי 1 (גוש 6441, חלקות 389, 391)

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לשנים ראשונות במושבה, שיוך לתמה תעשייתית, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו כנכס 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

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות

26. בית אשר פירס – עמרמי 2 (גוש 6441, חלקה 89)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, יחודיות האתר בסביבתו, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו סממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

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: 14 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

27. עמרמי 4 (גוש 6441, חלקות 93, 173)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, 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: 3 נק', בגין צמחיה ותיקה וזיקה לרשת הירוקה.

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

סה"כ: 19 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות

28. בית נחום שושני – רוטשילד 43 (גוש 6441, חלקה 219)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, חשיבותו ותרומתו לעיר, והיותו נכס ציבורי וסממן קהילתי בזכרון הקולקטיבי.

ערך אדריכלי: 6 נק', בגין שיוך לסגנון בניה ומובהקות הסגנון, השתמרות אלמנטים מקוריים ושלמותו.

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

ערך אורבני: 5 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי/מגורים.

סה"כ: 19 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

29. פינגווין - רוטשילד 43 (גוש 6441, חלקה 219)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לבית משפחת מייסדים, מגורי אישיות, 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 אורבני: 6 נק', בשל מיקומו כחלק ממתחם לשימור ובפרימטר ההיסטורי, נצפותו הגבוהה וערכו השימושי מסחרי.

סה"כ: 16 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

30. בית שלמה כהן אשר – ויצמן 106 (גוש 6441, חלקה 202)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 6 נק', בגין שיוך האתר לשנים ראשונות במושבה, שיוך תמטי, 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: 1 נק', בגין זיקה לרשת הירוקה.

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

סה"כ: 18 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

31. ויצמן 98 (גוש 6441, חלקה 74)

דירוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית:

ערך היסטורי: 2 נק', בגין שיוך תמטי והיותו נכס ציבורי.

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

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

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

סה"כ: 14 נקודות

המלצת הצוות המקצועי: שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

מתחמים לשימור

1. מתחם רובע התרבות, גוש 6440, חלקות 37, 38, 40, 49, 145-136, 147 ו- 193

2. מתחם החאן, גוש 6438, חלקות 44-42, 82-83

המלצת הצוות המקצועי:

1. עקרונות נספח הציר ההיסטורי ומתחמים לשימור כפי שהוצגו מקובלים, הנספח המלא יובא לדיון כחלק מהצגת מסמכי תכנית השימור בדיון להמלצת ועדת השימור לועדה המקומית.

2. להמליץ לכלול את אתרים והמתחמים שעל גבי הציר ההיסטורי בתכנית השימור:

בית שרה אהרונז (גוש 6440, חלקה 136) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 היכל התרבות (גוש 6440, חלקה 142) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 בית ספיר (גוש 6440, חלקה 147) - שימור ב'-שימור עם תוספות
 ויצמן 85 (גוש 6440, חלקה 59) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 ויצמן 89 (גוש 6440, חלקה 71) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 ויצמן 95 (גוש 6440, חלקות 63, 64) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 בית יפת (גוש 6440, חלקה 65) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 בית המוכתר (גוש 6440, חלקה 96) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 קפה פידלר (גוש 6440, חלקה 96) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 ויצמן 105 (גוש 6440, חלקה 96) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 בית אפשטיין (גוש 6440, חלקה 88) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 בית הומינר (גוש 6440, חלקה 55) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 רוטשילד 60 (גוש 6438, חלקה 122) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 ויצמן 111 (גוש 6438, חלקה 79) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 ויצמן 113 (גוש 6438, חלקה 69) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 ויצמן 115 (גוש 6438, חלקה 138) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 מבנה השוק (גוש 6438, חלקה 100) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 הקיוסק-ויצמן 127 (גוש 6438, חלקה 95) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 בית הכנסת הגדול (גוש 6438, חלקה 43) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 הבאר הראשונה (גוש 6438, חלקה 83) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 החאן (גוש 6438, חלקה 83) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 צריף הסנדלר (גוש 6438, חלקה 42) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 בית הכנסת אוהל משה (גוש 6441, חלקה 78) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 ויצמן 114 (גוש 6441, חלקה 56) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 דפוס השרון-עמרמי 1 (גוש 6441, חלקות 389, 391) - שימור ב'-שימור עם תוספות
 בית אשר פירס (גוש 6441, חלקה 89) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 עמרמי 4 (גוש 6441, חלקות 93, 173) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 בית נחום שושני (גוש 6441, חלקה 219) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 פינגווין (גוש 6441, חלקה 219) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 בית שלמה כהן אשר (גוש 6441, חלקה 202)
 ויצמן 98 (גוש 6441, חלקה 74) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

מתחמים לשימור:

3. מתחם רובע התרבות, גוש 6440, חלקות 37, 38, 40, 99, 145-136, 147 ו- 193
4. מתחם החאן, גוש 6438, חלקות 42-44, 82-83

המלצת המהנדסת :

לאמץ את המלצות הצוות המקצועי

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

מהלך הדיון:

נאור מימר מציג את עקרונות נספח הציר ההיסטורי, שיהווה חלק ממסמכי התכנית

נגה די סגני מציגה את האתררים לאורך הציר ואת סיווגם

עליזה זיידלר גרנות – מבקשת להתייחס לאתר בית המוכתר. על מנת לאפשר התחדשות בתחום חלקה 96, בגוש 6440, כחלק משימור המבנים ההיסטוריים, מציעה לאפשר הריסתו של בית המוכתר. בשל ערכו ההיסטורי המבנה ישאר ברשימת השימור העירונית וסיווגו ישתנה, וישולב בבינוי החדש שילוט היסטורי אודות המוכתר דוד לוונברג. אני רוצה להסביר, הדרך היחידה לאפשר התחדשות עירונית בחלקה הזו היא על ידי בינוי בעורף, הצריך הזה לא מאפשר התחדשות עירונית ולכן גם לא יאפשר את שימור שאר האתרים בחלקה.

ירדנה ויזנברג – מדובר במתחם משמעותי שכולל את קפה פידלר ואת בית אפשטיין ובית הומינר שעל רחוב רוטשילד. לאתר יש ערך היסטורי מובהק, ולמתחם כולו ערך תיירותי, אנחנו עושים שם סיורים ונכנסים מאחור.

טל בן נון – אני לא מכירה את האתר, אבל צריך לזכור שיש ערך לשוטטות בחצרות האחוריות. אולי אפשר יהיה לממש את הזכויות במסגרת התכנית של לב העיר.

דני הרוש – אני מבקש להחריג את המבנה מההחלטה של היום ולשוב ולדון שיהיה לנו יותר מידע עליו.

החלטות:

1. עקרונות נספח הציר ההיסטורי ומתחמים לשימור כפי שהוצגו מקובלים, הנספח המלא יובא לדיון כחלק מהצגת מסמכי תכנית השימור בדיון להמלצת ועדת השימור לועדה המקומית.
2. לכלול את אתרים שעל גבי הציר ההיסטורי בתכנית השימור:
 - בית שרה אהרונים (גוש 6440, חלקה 136) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 - היכל התרבות (גוש 6440, חלקה 142) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 - בית ספיר (גוש 6440, חלקה 147) - שימור ב'-שימור עם תוספות
 - ויצמן 85 (גוש 6440, חלקה 59) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - ויצמן 89 (גוש 6440, חלקה 71) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - ויצמן 95 (גוש 6440, חלקות 63, 64) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - בית יפת (גוש 6440, חלקה 65) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - קפה פידלר (גוש 6440, חלקה 96) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - ויצמן 105 (גוש 6440, חלקה 96) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - בית אפשטיין (גוש 6440, חלקה 88) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 - בית הומינר (גוש 6440, חלקה 55) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 - רוטשילד 60 (גוש 6438, חלקה 122) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - ויצמן 111 (גוש 6438, חלקה 79) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - ויצמן 113 (גוש 6438, חלקה 69) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - ויצמן 115 (גוש 6438, חלקה 138) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - מבנה השוק (גוש 6438, חלקה 100) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 - הקיוסק-ויצמן 127 (גוש 6438, חלקה 95) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - בית הכנסת הגדול (גוש 6438, חלקה 43) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 - הבאר הראשונה (גוש 6438, חלקה 83) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 - החאן (גוש 6438, חלקה 83) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 - צריף הסנדלר (גוש 6438, חלקה 42) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 - בית הכנסת אוהל משה (גוש 6441, חלקה 78) - שימור א' - שימור בהגבלות מחמירות
 - ויצמן 114 (גוש 6441, חלקה 56) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - דפוס השרון-עמרמי 1 (גוש 6441, חלקות 389, 391) - שימור ב'1-שימור עם תוספות
 - בית אשר פירס (גוש 6441, חלקה 89) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - עמרמי 4 (גוש 6441, חלקות 93, 173) - שימור א'-שימור בהגבלות מחמירות
 - בית נחום שושני (גוש 6441, חלקה 219) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - פינגווין (גוש 6441, חלקה 219) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - בית שלמה כהן אשר (גוש 6441, חלקה 202) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות
 - ויצמן 98 (גוש 6441, חלקה 74) - שימור ב'1-שימור עם תוספות במגבלות תכנוניות

מתחמים לשימור

מתחם רובע התרבות, גוש 6440, חלקות 37, 38, 40, 99, 136-145, 147 ו- 193
מתחם החאן, גוש 6438, חלקות 42-44, 82-83

3. אתר בית המוכתר (גוש 6440, חלקה 96) – סיווג האתר ידון מחדש במסגרת דיון ועדת השימור במסמכי תכנית השימור.

4. בית הומינר ובית אפשטיין כבר עברו תהליכי שימור במסגרת תכניות נקודתיות ולפיכך בהוראות התכנית תיכתב הוראה כי המתווה השמאי לא יחול על מבנים אלו, אשר שומרו בפועל ובנו בנייה חדשה מכח השימור.

הצבעה: פה אחד .

הצביעו: פינחס כהנא, עליזה זיידלר גרנות, פליאה קטנר, דני הרוש.

תכנית לשימור אתרים: כס/שמ/169**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת שימור ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 21/10/2021

שם: דפוס השרון - עמרמי 1**נושא:** המלצת ועדת שימור**אזורים**

רחוב עמרמי 1, כפר סבא

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

גוש: 6441 חלקות: 389, 391

מטרת הדיון:

דיון באתר דפוס השרון - עמרמי 1

רקע:

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 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 אדריכל 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. שירותו 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 מפנותיו 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.

תיק תיעוד הוגש לוועדה המקומית מתוך מטרת הבעלים לבקש להוציאו מרשימת השימור. ולפיכך האתר מובא כיום לדיון והמלצת ועדת 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.

דיוג המבנה על פי טבלת הקריטריונים העירונית-

ערך היסטורי: 5 נק', בגין שיוך האתר לשנים ראשונות במושבה, שיוך לתמה תעשייתית, חשיבותו ותורמתו 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

המלצת הצוות המקצועי:

1. תיק התיעוד המקדים שהוגש יתוקן על פי הערות אגף התכנון.
2. אגף התכנון ממליץ להשאיר את האתר בתוך רשימת השימור המפורסמת לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה, וזאת בשל ערכיו ההיסטוריים והאורבניים הגבוהים. יחד עם זאת ממליץ האגף 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 ככוכר 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.
 - 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 נסיון 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.

המלצת המהנדסת :

1. תיק התיעוד המקדים שהוגש יתוקן על פי הערות אגף התכנון.
2. אגף התכנון ממליץ להשאיר את האתר בתוך רשימת השימור המפורסמת לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה, וזאת בשל ערכיו ההיסטוריים והאורבניים הגבוהים. יחד עם זאת ממליץ האגף 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 ככוכר 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.
 - 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 נסיון 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.

מהלך הדיון:

מהלך הדיון:

נגה די סגני הסבירה כי האתר מובא לדיון בשל בקשת בעלי הקרקע להוציא אותו מרשימת השימור. הוגש תיק תיעוד מקדים והוא מובא לדיון ועדת השימור. הוצגו ערכי האתר והמלצת הצוות המקצועי.

מיכל שרייבר גלבנדרוף – מבקשת להסביר את התהליך ואת האפשרויות העומדות בפני בעלי הקרקע. בעלי הקרקע ביקשו להסיר את המבנה מרשימת השימור, מאחר והמבנה נמצא ברשימה המפורסמת לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה, על פי החלטת הועדה המחוזית לועדת השימור ולועדה המקומית אין את הסמכות להסיר מהרשימה, לעומת זאת בפני בעלי הקרקע עומדות מספר אפשרויות כפי שהוסבר להם בעבר:

1. הגשת ערר למועצה הארצית על פרסום 78, 77 לחוק התו"ב- בעלי הקרקע בחרו שלא לעשות זאת.
2. הגשת היתר בניה על פי הפרסום ב- 78, 77 ו/או תכנית מפורטת.
3. באם ועדת השימור והועדה המקומית תמליץ על הסרת המבנה מהרשימה, הנושא יובא לדיון בועדה המחוזית. להערכתי בשלב זה הועדה המחוזית תפנה לאפשרות לערר למועצה הארצית על פי חוק, או אולי תדון בהמלצה זו במסגרת הדיון להפקדת תכנית השימור.

עליזה זיידלר גרנות - חשוב להבין שככל שהמבנה הזה יוצא מהרשימה הכיכר ההיסטורית הזו תיאבד.

דני הרוש - לא הייתי מסיר את האתר מתכנית השימור של העיר, ככל ובעלי הקרקע רוצים להסירו שיפנו לערכאות הגבוהות שאמונות על כך, כפי שהוסבר על ידי מיכל. לדעתי כדאי לפעול לשימור המבנה לפי החלופות שפורטו – שימור המבנה הקדמי והכיכר ובינוי מאחור.

פינחס כהנא – האם הוסברה מה היא התלונה? בעלי הקרקע טוענים שלא מדובר בבית הדפוס הראשון של העיר. אני בעד להוציא מהרשימה ולציין בשילוט בתוך הבניין החדש.

מיכל שרייבר גלבנדרוף – בתיק התיעוד שהוכן מטעם בעלי הקרקע נכתב שמדובר בבית הדפוס הראשון בעיר.

ירדנה ויזנברג – בית הדפוס פעל כבר בשנות ה- 20 במקום אחר, תחילה על רחוב ויצמן ואח"כ עבר למיקומו הנוכחי. המבנה לא הוכנס לרשימת השימור בתכנית הקודמת רק הפעם.

נגה די סגני – המבנה נסקר כבר בסקר הראשון של אמנון בר אור ורק בתכנית הזו הוכנס לרשימת השימור. ההבדל בין התכנית הקודמת לתכנית הנוכחית היא שתכנית זו מדברת על מרקם, זה הודגש בסעיפים 1 ו- 2 שנדונו היום, אנחנו מסתכלים על הערך האורבני של כל האתר, על היותו חלק מרצף של מבנים, וכך לכל מבנה אין רק את הערך שלו כפרט, אלא גם כחלק ממכלול, ולכן מבנה זה ועוד מבנים רבים אחרים הוכנסו לרשימה הנוכחית.

נאור מימר – ההבדל בין התכנית הקודמת לתכנית הנוכחית היא שהיום יש קריטריונים, יש שיטה ועל פיה מבנים הוכנסו לרשימה.

עדי הר נוי – יש את רשימת השימור של העיר כבר סבא ויש את הרשימה המפורסמת לפי 78, 77 – המבנה ברחוב עמרמי 1 נמצא ברשימה המוכרזת לפי 78, 77 ולכן מצוי תחת המגבלות של פרסום זה. המשמעות היא שכרגע ההסרה היא דרך המועצה הארצית כפי שמיכל פירטה ולהבנתי הצעת הצוות המקצועי עומדת במגבלות של ה- 78, 77 ולכן זה ערוץ שניתן לפנות אליו. רק אבקש לתקן, בהמלצה נכתב כי תנאי לדיון בהיתר שיוגש יהא אישור יועץ השימור של הועדה המחוזית – חשוב להדגיש הועדה המחוזית לא עוסקת בהיתרי בניה, זה לא המנדט של המחוז ולכן יש לתקן סעיף זה.

טל בן נון – פנחס אני מבקשת להבין איך אתה ממליץ להסיר את המבנה מהרשימה? אתה סותר את כל הטענות שלך לגבי שימור מרקם. אתה מדבר על אחת הצמתים המשמעותיים בכפ"ס שמכל צדדיו מבנים היסטוריים ואתה מבקש לוותר על אחד מהם? היתרון של התכנית הזאת היא ההתייחסות המרקמית.

ה ח ל ט ו ת:

1. תיק התיעוד המקדים שהוגש יתוקן על פי הערות אגף התכנון.
2. האתר ישאר ברשימת השימור אשר פורסמה לפי סעיפים 78, 77 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 78, 77 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 בניוי חדש במגרש לצד שימור בית הדפוס ומבנה החנות, בתיאום עם אגף התכנון.
- ג. המרחב הפתוח בפנית 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 במגרש, שתאפשר להרחיב את זכויות הבנייה הניתנות למימוש במגרש, תוך מפגש נכון ונאות בין הבנייה החדשה למבנה לשימור. יצויין 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 התכנון.
- ח. במסגרת הבקשה להיתר לבנייה חדשה יפורטו כל האמצעים להגנה על המבנים לשימור.
- ט. הבקשה להיתר תכלול אדריכל שימור ומהנדס שימור בעלי נסיון מוכח בתחום.
- י. תנאי לדיון בבקשה להיתר בועדת המשנה יהא דיון בבקשה בועדת השימור העירונית והמלצתה.
3. 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.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: פינחס כהנא, עליזה זיידלר גרנות, פליאה קטנר, דני הרוש.

רפי סער
יו"ר הועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר