



תכנית שימור כפר סבא

תכנית מס' 405-1043900

עיקרי תכנית השימור העירונית

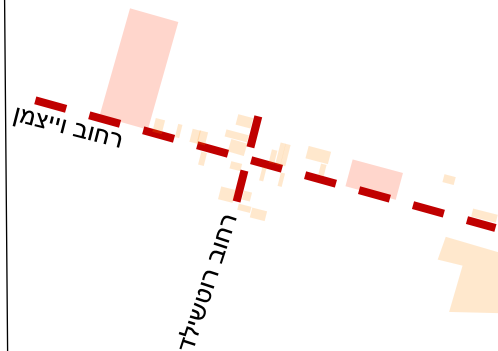
גנים היסטוריים



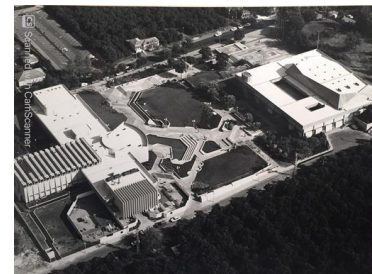
הרשת הירוקה



הציר ההיסטורי



מתחמי שימור



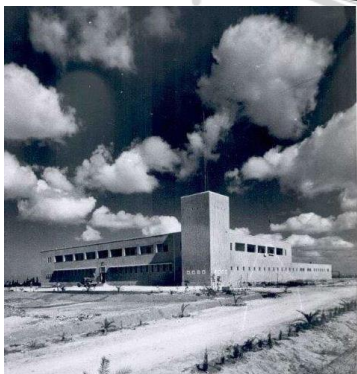
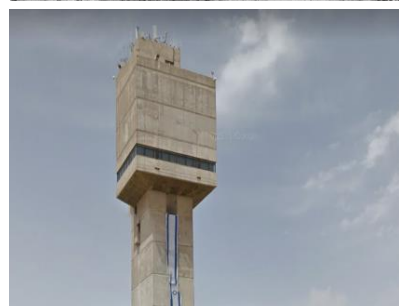
אתרים לשימור



תכנית השימור כוללת 79 אתרים ו-2 מתחמים



תכנית השימור כוללת 79 אתרים ו-2 מתחמים



תכנית השימור כוללת 79 אתרים ו-2 מתחמים



חלוקה תמטית

שימוש ציבורי



מתוך אתר אינטרנט STOREHEBR



מתחמים חקלאיים



גנים היסטוריים

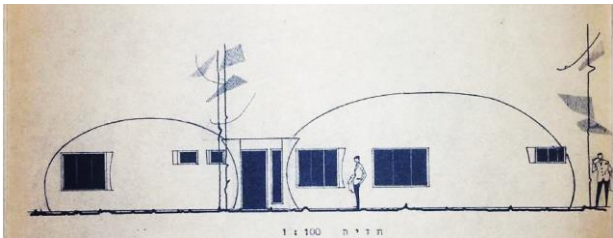


תמת המים



טבלת הערכה לדירוג אתרים

קריטריונים להערכה:					
ערך האתר/ חשיבות	ללא	נמוך	בינוני	גבוה	גבוה מאוד/ מיוחד
ערך היסטורי	0	1	2-3	4-5	6
ערך ארכיטקטוני	0	1-2	3-4	5-6	7
ערך נופי	0	1	2	3	4
ערך אורבני	0	1-4	5-6	7-8	9
ערך משוקלל	ציון מקסימום 26				
קריטריונים תכנוניים:					
אפשרויות יישום זכויות בנייה	1. ללא אפשרות תוספת בניה במגרש- ניווד זכויות בלבד. 2. אפשרות לתוספת בניה במגרש במבנה נפרד. 3. אפשרות לתוספת בניה במבנה עצמו.				



טבלת הערכה לדירוג אתרים

3. ערך נופי: (דירוג ע"פ ערך מינימאלי -0 עד ערך מקסימאלי - 4)

3.1 נוכחות צמחייה ותיקה באתר. (0/2)

3.2 אלמנטים מקוריים בפיתוח הנופי של האתר (0/1)

3.3 בסמיכות / זיקה לרשת הירוקה (0/1)

4. ערך עירוני: (דירוג ע"פ ערך מינימאלי -0 עד ערך מקסימאלי - 9)

4.1 מיקום האתר כחלק ממתחם או ציר לשימור (הח'אן / ציר ויצמן / ציר

רוטשילד) (כחלק -1 / מחוץ - 0)

4.2 מיקום האתר בפרימטר ההיסטורי (ה'ארגז') (בתוך אזור הארגז -1 /

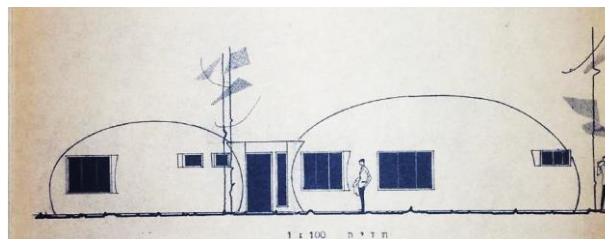
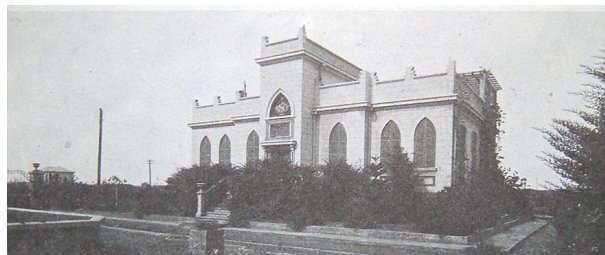
פריפריה -0)

4.3 נקודת ציון ביחס לסביבת האתר (LANDMARK -2 / כל השאר -0)

4.4 נצפות האתר (גבוה -2 / בינוני -1 / נמוך -0)

4.5 ערך שימושי של האתר (ציבורי -3 / ציבורי-דתי -3 / מסחר-2 / מגורים-2 /

איחסון-1 / חקלאי-1 / תעשייתי -1)



1. ערך היסטורי: (דירוג ע"פ ערך מינימאלי -0 עד ערך מקסימאלי - 6)

1.1 שיוך האתר לבית משפחת מייסדים/עשורי בנייה משמעותיים/ שנים ראשונות

במושבה. (0/1)

1.2 שיוך תימטי (נושאי): תרבות /תעשייה /חקלאות /ביטחון / אישיות וכו' (0/1)

1.3 יחודיות האתר בסביבתו/ בעיר. (0/1)

1.4 חשיבות ותרומה לדמות העיר (קשר לאירוע בעל חשיבות היסטורית או

שהתגוררה בו דמות בעלת חשיבות מקומית/לאומית) . (0/1)

1.5 ערך האתר כנכס ציבורי/ קהילתי (0/1)

1.6 סממן קהילתי (0/1)

2. ערך אדריכלי: (דירוג ע"פ ערך מינימאלי -0 עד ערך מקסימאלי - 7)

2.1 ייחוס האתר למהנדס/אדריכל בעל שם מקומי או לאומי (0/1)

2.2 משוייך לסגנון בנייה (בינלאומי/ אקלקטי/ בית מושבה/ ערבי /ברוטליסטי

/ פונקציונאלי-טכני) (0/1)

2.3 מובהקות סגנון הבנייה בשל שימוש נרחב/ מסויים של מאפייני הסגנון ו/או אתר

בעל איכות אדריכלית גבוהה (0/1)

2.4 השתמרות של אלמנטים מקוריים. (0/1)

2.5 שלמות/ אותנטיות האתר (0- ללא חלקים אותנטיים/ 1- חלק מהאתר/ 2- רוב

האתר / 3 - אתר שלם).

אתר לשימור בהגבלות מחמירות (א')

- לא תותר תוספת בניה מעל המבנה לשימור.
- במקרים מסוימים ניתן יהיה לבחון תוספת בעורף המגרש לשימור, לשיקול דעת מהנדסת העיר או ממונה השימור העירוני מטעמה ובהתאם לתיק תיעוד, ובלבד שתוספת זו לא תסב פגיעה בערכים לשימור.
- יתאפשרו שינויים בפנים המבנה לצורך התאמתו לצרכים עכשוויים והשמשתו, ובלבד שאלו לא יפגעו בערכי האתר, ובהתאם לממצאי תיק התיעוד המפורט

קריטריונים לסיווג המבנה לשימור בהגבלות מחמירות:

- דירוג משוקלל בציון כולל של 20 נקודות ומעלה
- שיקולים תכנוניים כגון ערך אדר'/היסטורי גבוה מאוד, טיפולוגיית בנייה ייחודית ועוד

שם האתר : בית אהרוני / הארמון
גוש: 6440 חלקה: 136 בשלמות

פירוט הציון :

ציון היסטורי: 6 נקודות

ציון אדריכלי: 6 נקודות

ציון נופי: 4 נקודות

ציון אורבני: 9 נקודות

ציון משוכלל: 25 נקודות



חזית ראשית (מזרחית) של בית אהרוני מתוך "70 שנה לכפר סבא"

אתר לשימור עם אפשרות לתוספת (ב')

- שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים, ובלבד שאלו לא יסבו פגיעה בערכים לשימור, ובכפוף לחו"ד ממונה השימור, המלצת ועדת השימור ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.
 - יותרו שינויים פנימיים כל עוד הם אינם פוגמים בחזית הבניינים או בערכי השימור ובאלמנטים בעלי ערך ייחודי באתר לשימור. ישמרו החללים הציבוריים המשותפים במבנה, לרבות שטחי החצר והמדרגות ואלמנטים ייחודיים לשימור, בהתאם לממצאי תיק התיעוד.
-

שם האתר : ויצמן 85

גוש: 6440 חלקה: 59 בשלמות

פירוט הציון :

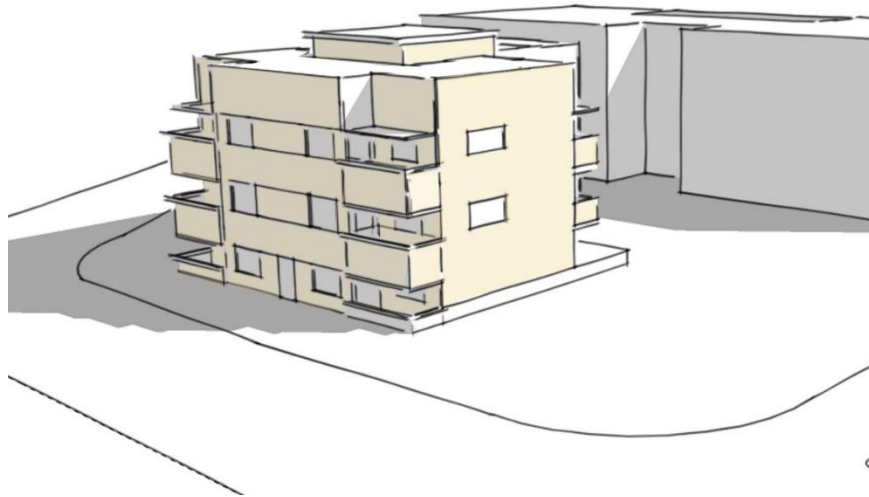
ציון היסטורי: 3 נקודות

ציון אדריכלי: 5 נקודות

ציון נופי: 1 נקודות

ציון אורבני: 6 נקודות

ציון משוכלל: 15 נקודות



אתר לשימור עם אפשרות לתוספת במגבלות תכנוניות (ב'1)

- שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים, תוספת הבנייה על האתר לשימור או במגרש לשימור תתאפשר בהתאם לטיפולולוגיית הבניה, גודל המגרש, או למדיניות תכנונית החלה על האזור בו ממוקם.



שם האתר : מתנ"ס גלר

פירוט הציון :

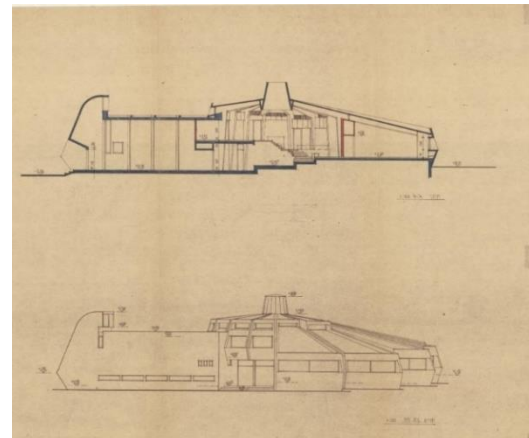
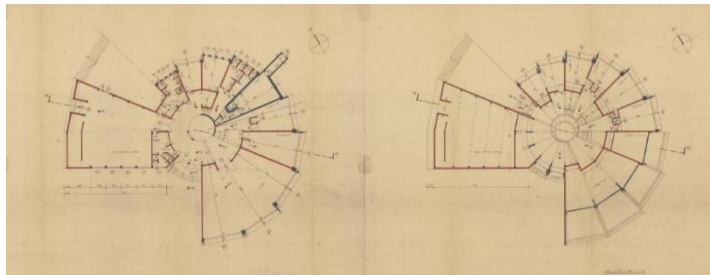
ציון היסטורי: 4 נקודות

ציון אדריכלי: 7 נקודות

ציון נופי: 1 נקודות

ציון אורבני: 4 נקודות

ציון משוכלל: 16 נקודות



מתחמים לשימור



ציר היסטורי מצטלב

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.

בתחום תכנית השימור של כפר סבא הוגדרו שני צירים היסטוריים מצטלבים - ציר ויצמן בין מתחם התרבות במערב ומתחם החאן במזרח, וציר רוטשילד בין הרחובות המייסדים מצפון ועמרמי/נחשון מדרום.

לאורך הציר ההיסטורי 31 מבנים לשימור, שני מתחמים ומאפיינים היסטוריים-מרחביים. **כל אלה יחד יוצרים מרקם ייחודי ראוי לשימור כחלק מתהליכי התחדשות עירונית.**

נספח הציר ההיסטורי



הגדרה ציר לשימור

סקירה היסטורית-
אורבנית

ניתוח מאפייני הצירים
ההיסטוריים

הערכה

המלצות כתובות
וגראפיות

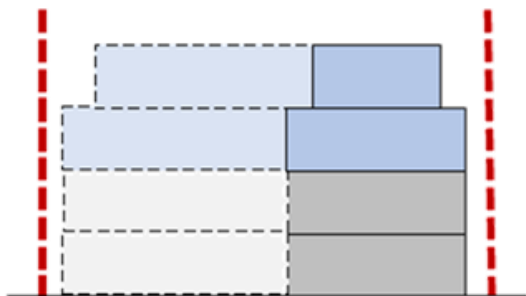
ערכי הציר ההיסטורי ועקרונות לתכנון

ריכוז ערכי הציר למול עקרונות תכנון

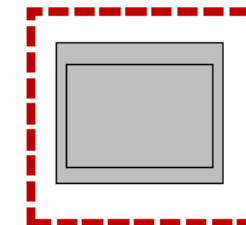
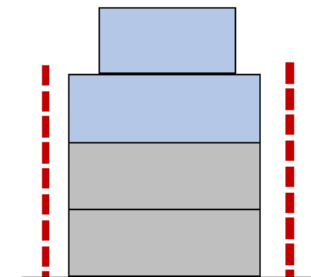
ערכים מרכזיים לשימור	עקרונות תכנון
1. צירי תנועה ראשיים בעיר עם קישוריות גדולה להולכי רגל לרחובות צדדיים	שמירה על מרקם בניה מתאים להולכי רגל, באמצעות מקצב בנייה וגודל מבנים ומבנים (הבלוק העירוני).
2. רחובות מסחריים מגוונים הכוללים חזית מסחרית רציפה ושימושים עירוניים מעורבים: שוק, מסחר מסורתי, בתי מסחר מודרניים, נותני שירות ומגורים.	שמירה על אופי השימושים המסורתי של הרחוב - חזית מסחרית ושימושים עירוניים מעורבים.
3. מבנים היסטוריים מתקופות בניה וסגנונות שונים בעלי חזיתות מסחריות וקומות מגורים עליונות.	שימור מבנים לרבות תוספות בניה לגובה עד 3.5 קומות על פי ערכיות המבנה ותוספות אגפים אחוריים על פי התכנות הבניה במגרש.
4. מאפייני בנייה מרכזיים – מגרשים בעלי חזית צרה לכיוון הרחוב ובניה מרקמית המאופיינת בקנה מידה נמוך של 2-6 קומות.	הנחיות בינוי לשמירה על מקצב הבנייה, גם במקרים של איחוד חלקות ומתן תמריצים בצורת זכויות בנייה ליישום השימור, לרבות אפשרות לניוד זכויות למגרש אחר כאשר לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במגבלות הגובה של הציר ההיסטורי.
5. צמחיה ותיקה בעלת ערך נופי גבוה לאורך ציר ויצמן - רוטשילד.	שימור צמחיה ותיקה, תוספת נטיעות וחיזוק ציר ירוק לאורך ויצמן ורוטשילד.

הוראות בינוי ופיתוח

בינוי בצירים ההיסטוריים



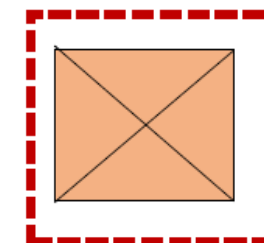
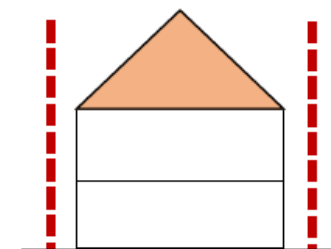
מבנה עם גג שטוח עם מגרש עורפי



מבנה עם גג שטוח – תוספת בנייה של עד 3.5 קומות



מבנה עם גג רעפים עם מגרש עורפי



מבנה עם גג רעפים משופע – ללא תוספת בנייה

פיתוח סביבתי בצירים ההיסטוריים

שימור צמחייה ותיקה טיפוסית; קנה מידה היסטורי; רצף חזיתות מסחריות מלוות רחוב; עירוב שימושים; שילוט, ריצוף, תאורה וריהוט רחוב מיוחדים לצירים.



הרשת הירוקה

מערך של שדרות, שבילים וגנים ציבוריים בפנים הבלוקים, שלאורכם מוקמו מגרשים למבני ציבור. במסגרת תכנית השימור מבוקש לשמור על הרעיון התכנוני העומד בבסיס הרשת הירוקה, ולהבטיח את המשך קיומה של רשת זו כחלק מתהליכי תכנון והתחדשות עירונית בעיר.



נספח הרשת הירוקה

הגדרה הרשת הירוקה

סקירה היסטורית-
אורבנית

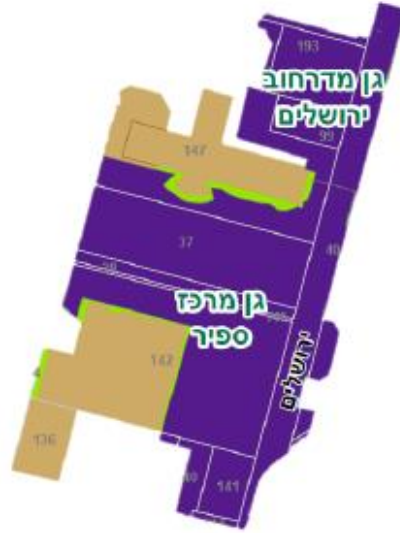
מיפוי

המלצות



הוראות לשימור גנים היסטוריים לשימור

גנים היסטוריים לשימור



ארכיון רכטר, מתוך תיק
תיעוד לגן מנשה



ארכיון כפר סבא



ארכיון מנהל הנדסה, כפר סבא



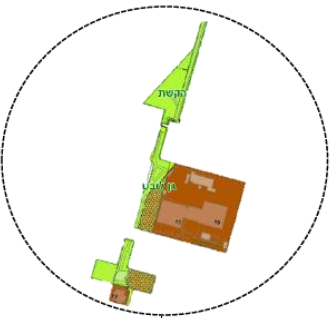
ארכיון כפר סבא



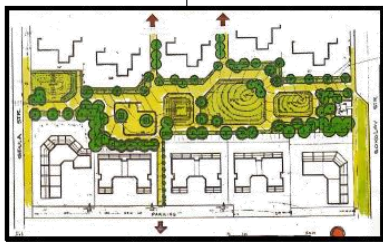
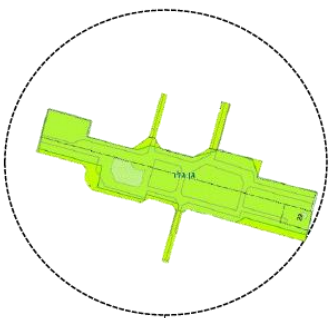
ארכיון כפר סבא

הוראות לשימור גנים מרכזיים

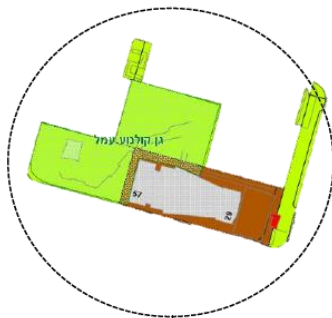
גנים וצירים שפותחו ע"פ הרעיונות הבסיסיים של הרשת הירוקה ומהווים עוגן חברתי ואורבני. הצירים והגנים המרכזיים ישומרו במקומם ובתוואי שלהם, ככל הניתן. ככל וידרש שינוי באחד מהצירים והגנים המרכזיים המסומנים בתשריט הירוקה, הדבר יחוייב בתכנית מפורטת, ובכפוף לדיון בועדת השימור ועל בסיס נספח נופי מורחב



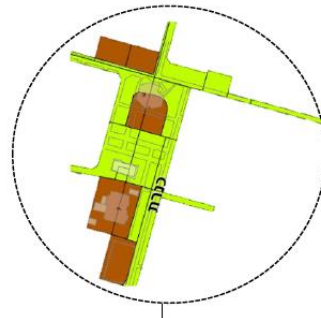
גן הקשת/לובטקין



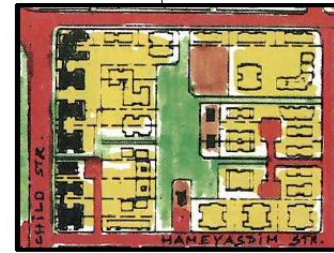
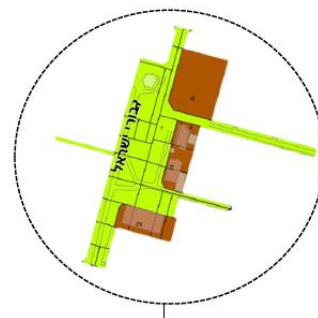
גן גלר



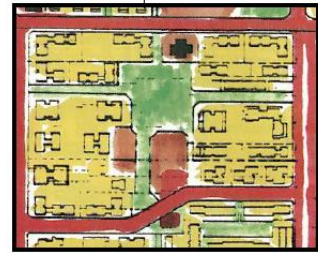
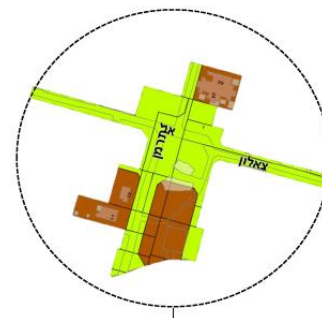
גן קולנוע עמל



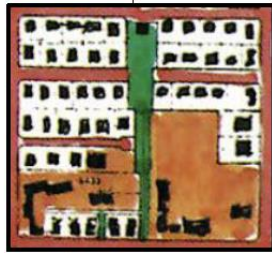
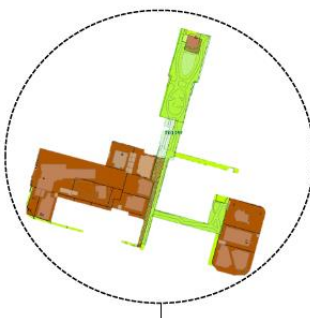
גן כינרת



גן גיבורי ישראל



גן אלתרמן



גן משכנות

מערך השבילים והשצ"פים

מערך השבילים והשצ"פים ממומשים או מחלוקים, המהווים כיום חלק מהרשת הירוקה. ניתן יהיה לשנות את התוואי שלהם באמצעות תכנית מפורטת, ובלבד שישמר הרעיון המרכזי של הרשת הירוקה.



מתווה שמאי – תכנית השימור העירונית

הבסיס לחישוב - שטח המבנה לשימור. שווה ערך ל- 100%

תמריץ I : תוספת שטחי בניה בעבור כל 1 מ"ר בנוי לשימור

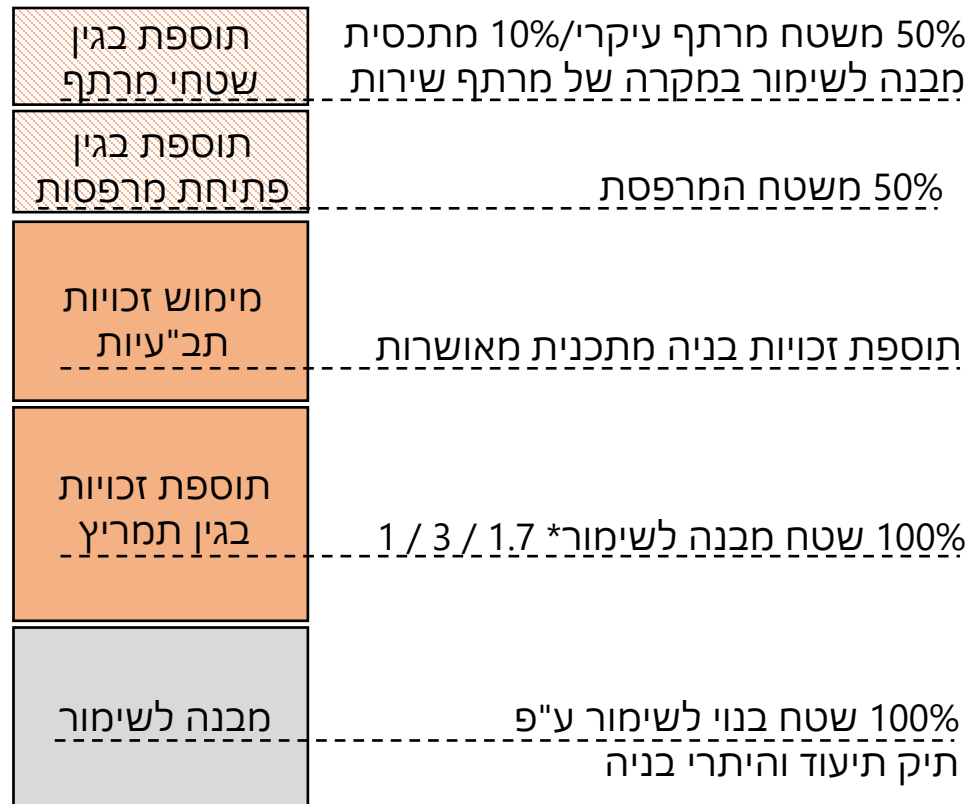
שימוש	מפתח לתוספת שטחי בניה בעבור 1 מ"ר בנוי לשימור
מגורים	1.7 מ"ר
משרדים	3 מ"ר
מסחר	1 מ"ר

תמריץ II : תוספת של מלוא הזכויות התב"ע"יות המאושרות

תמריץ III : תוספת של 50% משטח המרפסות, במקרה של פתיחתן

תמריץ IV : תוספת של 50% משטח מרתף לשימושים עיקריים

מימוש זכויות בניה בלב העיר ו/או בטווח של 7 שנים מיום אישור תכנית השימור, יקנה במקדם תמרוץ גבוה יותר



מתווה שמאי – תכנית השימור העירונית

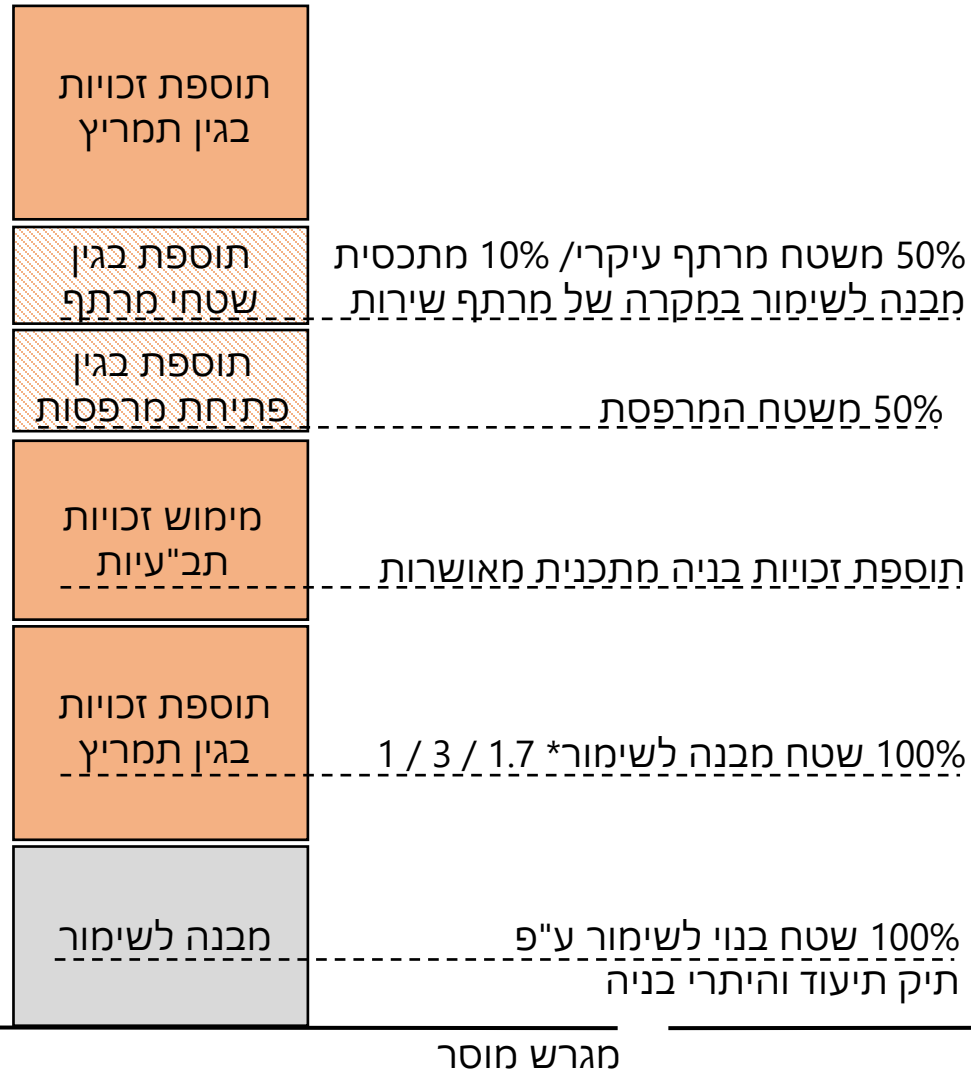
במקרה שלא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה, או חלקן, בתחום המגרש לשימור, ניתן יהיה לנייד אותן באמצעות תכנית מפורטת בסמכות מקומית

תמריץ ניווד :

בגין תכנית לניוד זכויות שלא ניתן לנצל במגרש, הזכויות המנווידות יוכפלו במקדם בשיעור 1.25

תכנית לניוד מלוא הזכויות בחלקה (כשלא ניתן לנצל זכויות נוספות בכלל) תינתן תוספת שטחי בניה בעבור כל 1 מ"ר בנוי לשימור כמפורט להלן:

שימוש	מפתח לתוספת שטחי בניה בעבור 1 מ"ר בנוי לשימור
מגורים	2.1 מ"ר
משרדים	3.8 מ"ר
מסחר	1.3 מ"ר



מימוש זכויות בניה בלב העיר ו/או בטווח של 7 שנים מיום אישור תכנית השימור, יקנה במקדם תמרוץ גבוה יותר

מתווה שמאי – דוגמה למימוש המודל, בן גוריון 36

הבסיס לחישוב - שטח המבנה לשימור. שווה ערך ל- 100%

תמריץ I : תוספת שטחי בניה בעבור כל 1 מ"ר בנוי לשימור

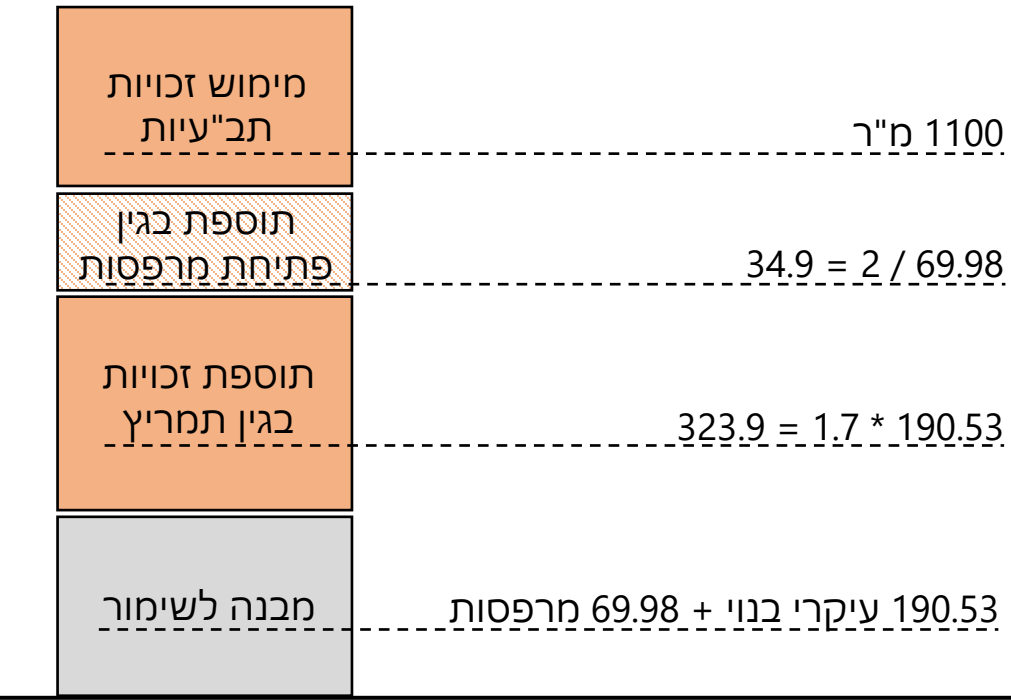
שימוש	מפתח לתוספת שטחי בניה בעבור 1 מ"ר בנוי לשימור
מגורים	1.7 מ"ר
משרדים	3 מ"ר
מסחר	1 מ"ר

תמריץ II : תוספת של מלוא הזכויות התבע"יות המאושרות

תמריץ III : תוספת של 50% משטח המרפסות, במקרה של פתיחתן

סל זכויות בנייה בגין תמרוץ שימור+מבנה לשימור: 1649.3 מ"ר + 69.98 מ"ר מרפסות

זכויות בנייה מאושרות כיום למימוש: 1100 מ"ר



מתווה שמאי – מבני ציבור

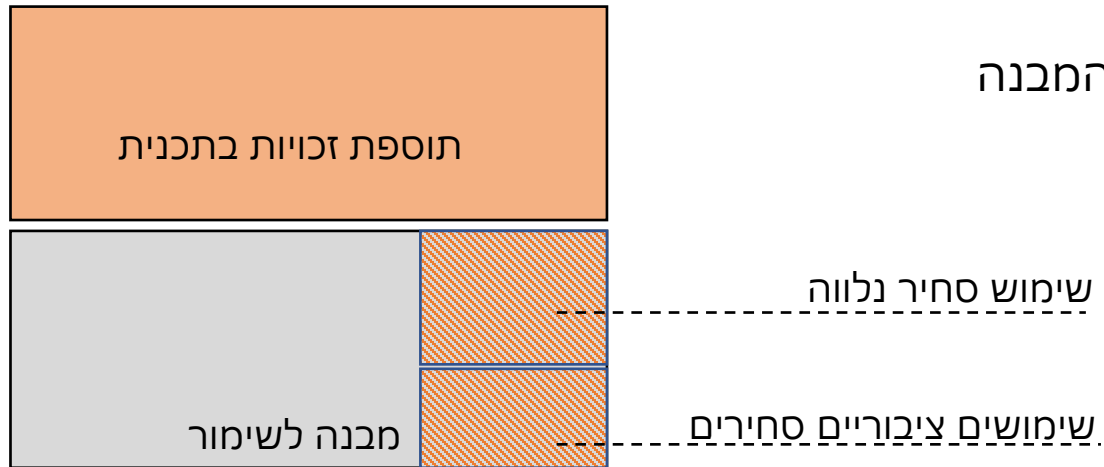
לועדה המקומית שמורה הזכות לתמרוץ בתכנית את שימור מבני ציבור באמצעות קביעת סל זכויות לתוספת זכויות במגרש או לניודם למגרש קולט.

קביעת התמריץ תערך בחוות דעת של שמאי הועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

במגרשים מסוימים בייעוד ציבורי ניתן יהיה להחיל את התמרוץ המפורט להלן:

1. תמרוץ בגין תוספת שימושים ציבוריים שיש בהם תמורה סחירה.
2. תמרוץ בגין הגדרת שימוש נלווה סחיר במגרשים ציבוריים.

ניתן יהיה לאפשר שימוש חורג לתקופה קצובה ומוגבלת לצורך שימור המבנה הציבורי.





עם שאינו יודע את עברו, ההווה שלו
דל ועתידו לוט בערפל
(יגאל אלון)

Kefar-Saba כפר-סבא