

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/02/2026

לאשר את התוכנית

26/05/2026

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית 405-0854299 נספח תיעוד/סקר שימור תיק תיעוד מתחמי - עמודים 51-125



3.0 תיעוד היסטורי - פיזי

3.2 התפתחות תכנונית

UP אורי פדן אדריכלים
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION

www.uparchitects.design

SHEFA TAL ST. 12, TEL AVIV ZIP (6701329) | TE. +972.3.5243697 | FAX 035243697

עמוד

52

פרק

3.0 | תיעוד היסטורי - פיזי

מתחם עמרמי

כפר סבא

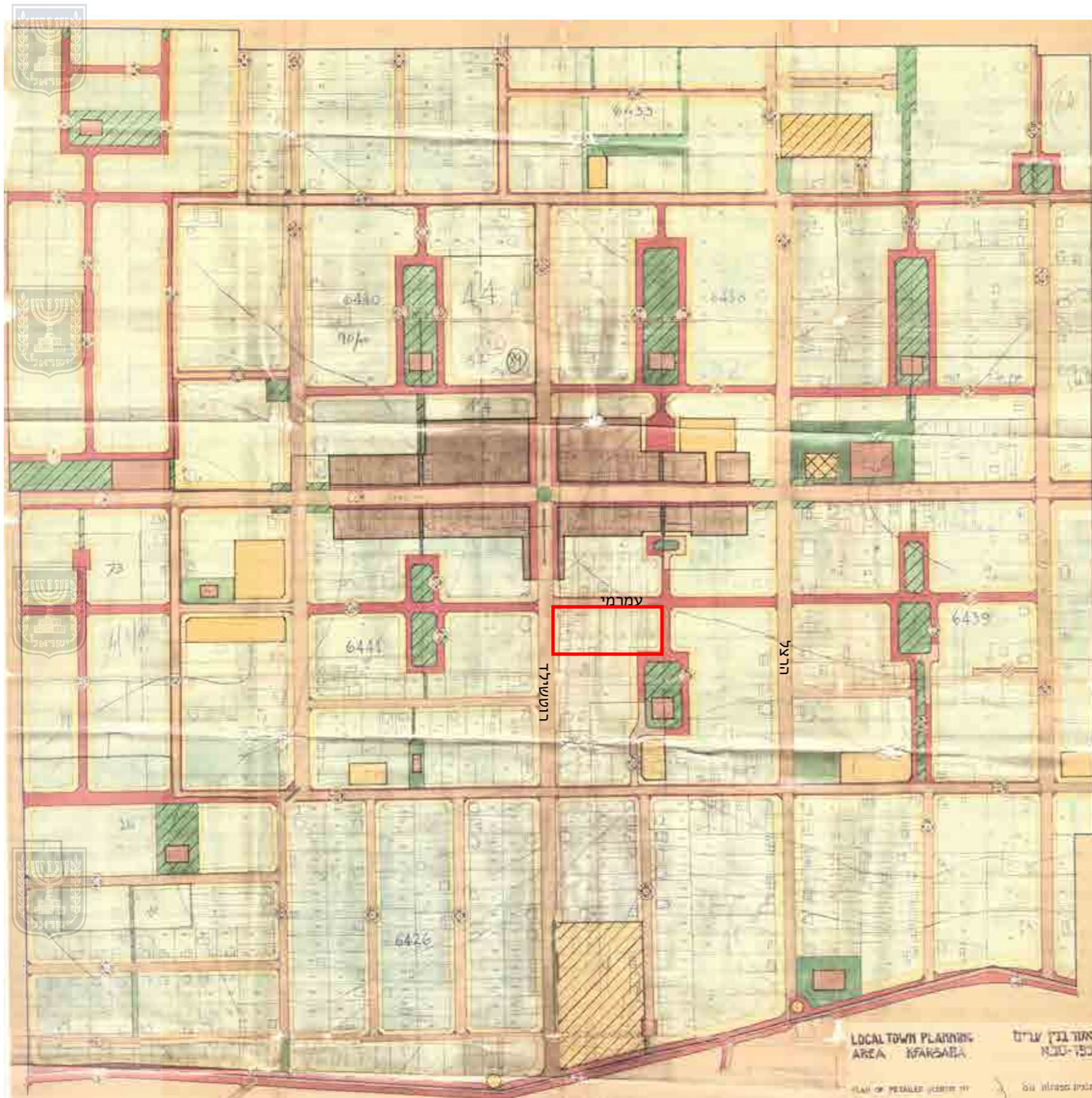
יולי 2022
עדכון מאי 2023





מספר תוכנית	מהות תוכנית	תאריך	סוג תוכנית
כס/3	תוכנית מנדטורית כפר סבא	30/12/47	תוכנית מפורטת
כס/1/1	מתאר כפר סבא	18/06/70	תוכנית מתאר מקומית
כס/1/1/ג	מתאר כבישים	26/02/76	תוכנית נושאת
כס/1/1/גז	גזזטרה מקורה	26/12/96	תכנית מתאר מקומית
כס/1/1/מ/ב	הוראות לבניית מרתפים ומחסנים	09/01/1997	תכנית מתאר מקומית
כס/37/3/ב	תכנון כולל	31/03/86	תכנית מפורטת
כס/מק/1/1/דג	דירות גן במגורים ב' מיוחד+ג+ג מיוחד	12/01/97	תכנית מתאר מקומית
כס/1/1/שצ/1	הוספת שימושים מותרים בשטחים ציבוריים פתוחים בתחום העיר כפר-סבא	05/10/2001	תקנון לכלל הישוב
כס/1/1/פיס	שטח לדרכים	16/02/06	תוכנית נושאת
כס/1/1/סגח	סגירות חורף לבתי קפה, מזנונים ומסעדות	17/05/12	תוכנית מפורטת
405-0675363	תכנית גגות כפר סבא כס/1/1/גג/ד	30/03/22	תכנית מפורטת





3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"ע ות"מ
 תב"ע | מנדטורית
 | תכנית כס/ 3

פרסום תוקף ברשומות: 30/12/1947

עיר/יישוב: כפר סבא.

ועדת תכנון: כפר סבא.

סיווג התוכנית: מחוזית.

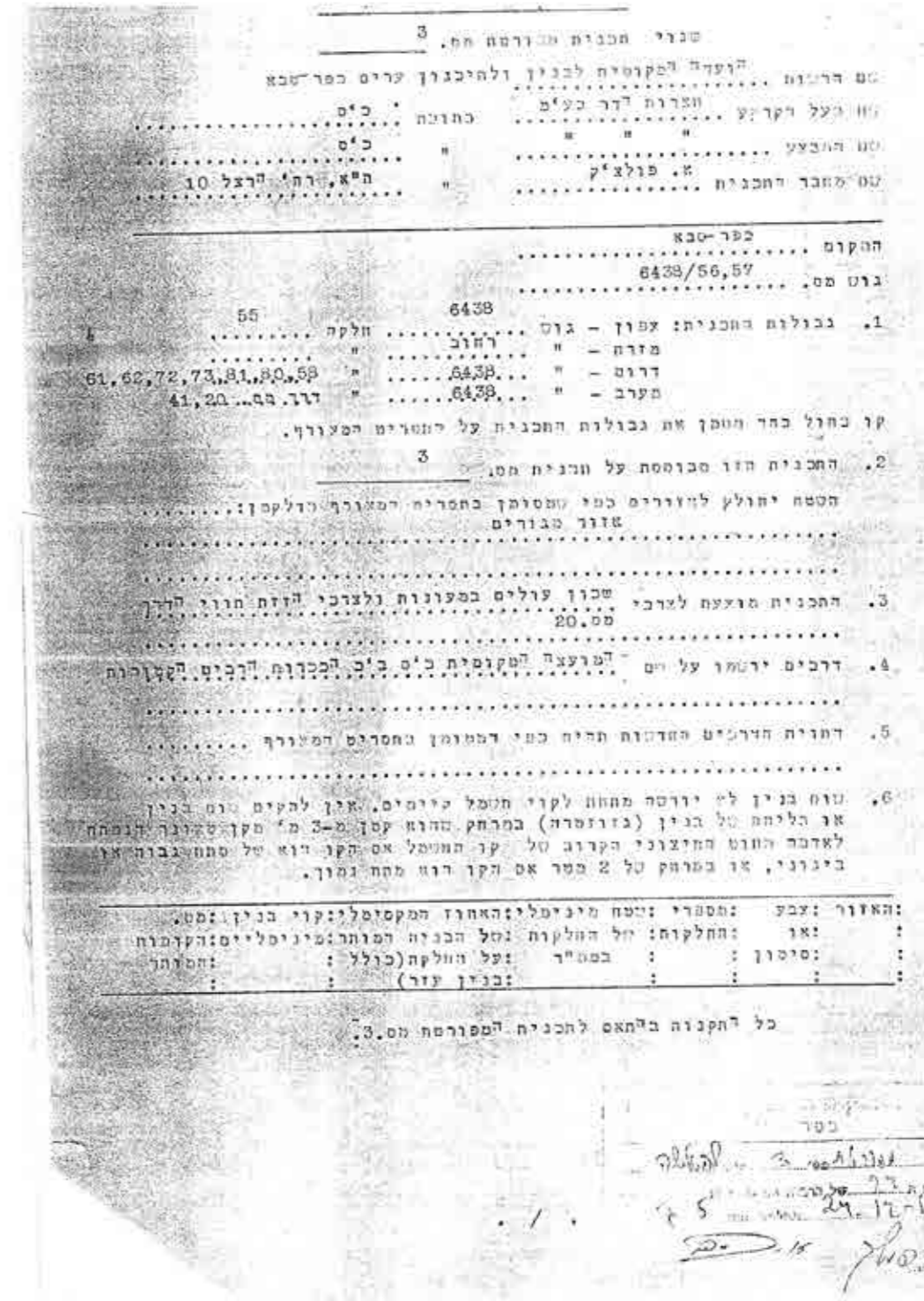
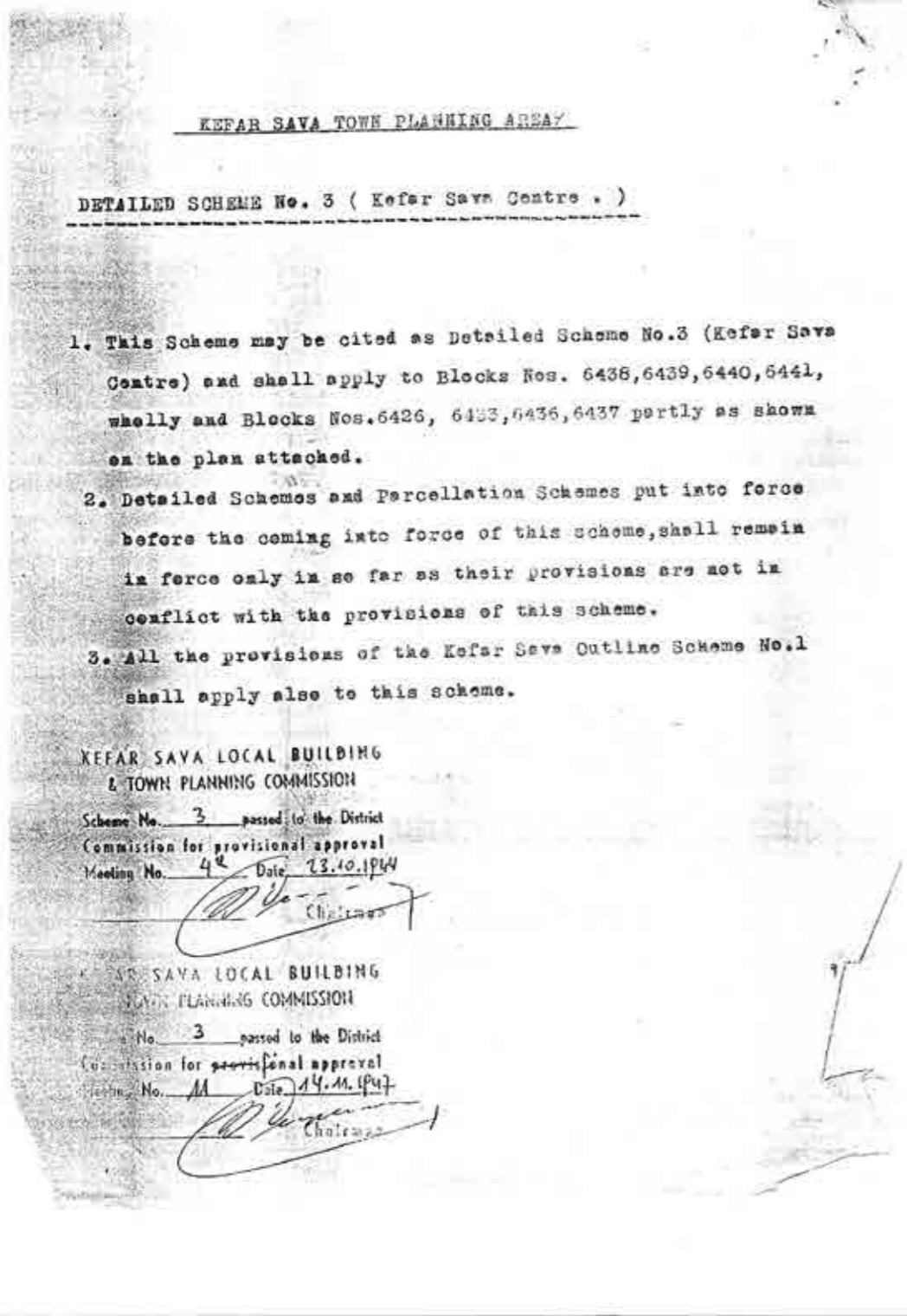
גוף מתכנן: ועדה מחוזית.

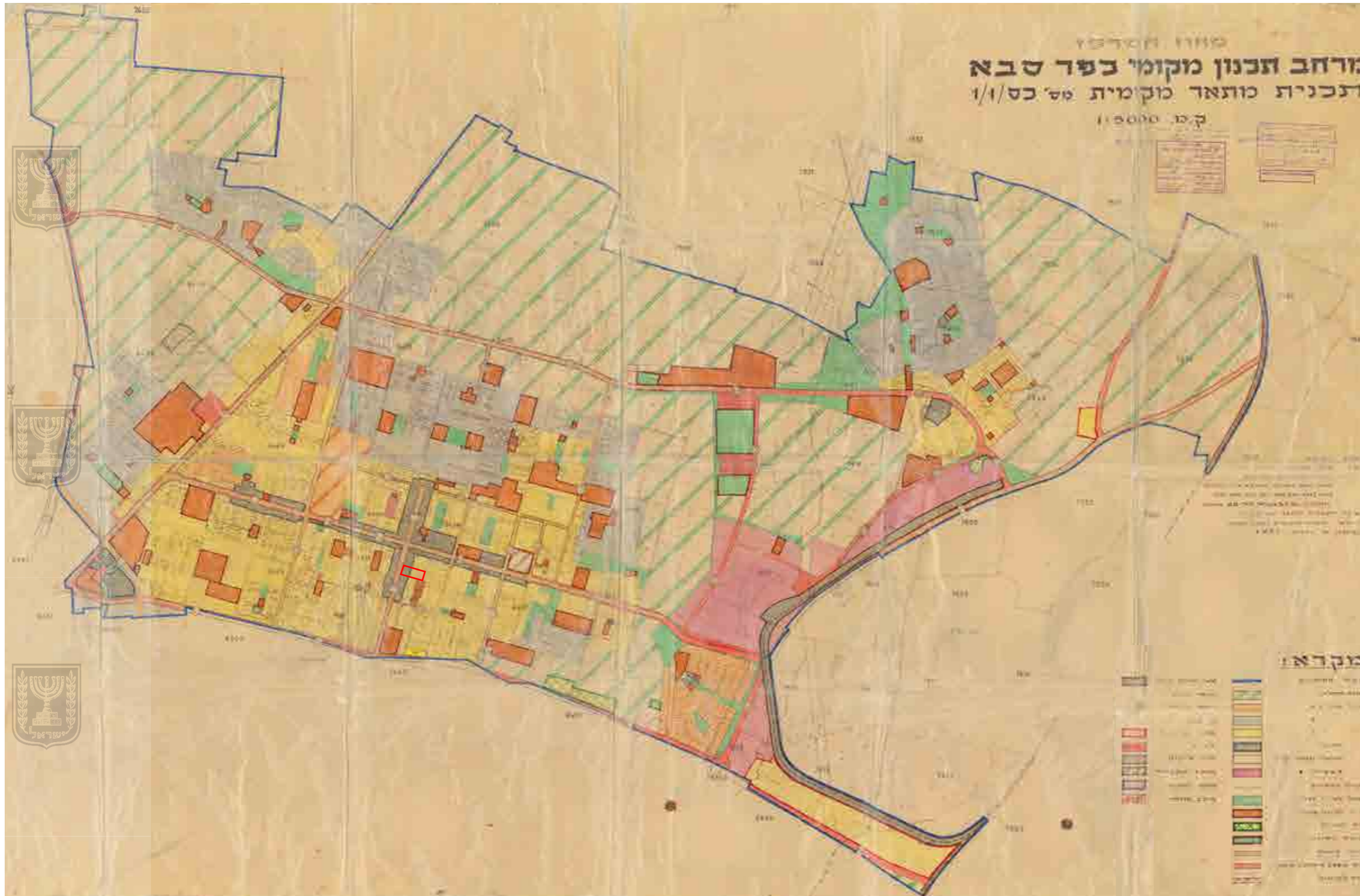
סוג ועדה: מפורטת.

מקום התוכנית: כפר סבא.

מטרת התוכנית: שכון עולים במעונות והזדת תוואי הדרך.







תשריט

3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"עות החלות

תב"ע | שינוי תוכניות מתאר כפר סבא
| תכנית כס/1/1

פרסום תוקף ברשומות : 29/10/1970

עיר/יישוב : כפר סבא.

ועדת תכנון : כפר סבא.

סיווג התוכנית : תכנית מתאר מקומית.

יזם : ועדה מקומית.

גוף מתכנן : א. דודאי - A.M.P.I

ייעוד עיקרי : מגורים.

סוג ועדה : מחוזית.

מקום התוכנית : כפר סבא.

שטח התוכנית : 14,313.185 ד'.

מטרת התוכנית :

תכנית מתאר כ"ס





- 5 -
פרק ח' - לוח החלוקה לאזורים

הערות	מדידת			גובה מקסימלי	שטח מקסימלי לנספחים נפרדים	שטח מקסימלי לבניה בקומה במקור	שטח מינימום של המגרש ממ"ר	האזור
	אחורי	צדדי	בהזיה					
1. באזור מגורים, מסחר, עסקים והחסנה לא תשמש קומת הקרקע למגורים	10 מ'	4 מ'	כמאוסר בכל תכנית אולם לפחות מצידו הדרג	25 מ'	2 קומות	כדרוש למסרחה חקלאיות עפ"י החלטה הועדה המקומית	160 מ ²	5000
2. באזור מגורים ב' לא יעלה שטח הבניה בקומת העמודים מעל 30% משטח הבניה המותר בנוסף לנספחים.	6 מ'	4 מ' או אפס	11 מ' הדרג	18 מ'	4 קומות / 6 קומות	נכלל בשטח הבניה	30%	500 / 1000
3. שטח המרפסות לא נכלל בשטח הבניה אם הוא פחות מאשר 30% האזוריים.	6 מ'	4 מ'		18 מ'	2 קומות	5% עד 40 מ ² מקסימום	20%	750
4. שטח חדרי המדרגות מעל 10 מ ² וכן השטח למעליות לא נכלל בשטח הבניה.	6 מ'	4 מ'		18 מ'	4 קומות כולל קומת עמודים מפלטה	5% עד 40 מ ² מקסימום	30%	750
5. מקום שהותר בו מסחר באזור מגורים, יחולו בו הוראות האזור בו הוא כלול.	5 מ'	3 מ'		18 מ'	3 קומות	נכלל בשטח הבניה	40%	750
6. באזור מגורים א'-2 דירות לכל היותר במגרש.	5 מ'	3 מ'		18 מ'	ע"פ אסור הועדה המקומית	כלל בשטח הבניה	50%	1000
7. סרועי בניה לנספחים נפרדים מהבנין הראשי-2 מ' או אפס לפי אסור הועדה המקומית.								
8. באזור מגורים ב' רשאית הועדה המקומית להתיר בניה בשלש קומות מעל קומת מפולטה ושטח של 35% בקומה בתנאי שישמרו המרחקים החוקיים ובחנאי שהמקלס יהיה חת קרקעי.								
9. חתור תוספת מגורים לכל קומה-גבה הבנין הוא לא יותר מ-2 מ' בכרוח צדדי של 3 מ'.								

- 4 -

5. לא יוסחחו ולא יכרתו עציים ללא היתר ככתב מזה הועדה המקומית, אולם הועדה המקומית רשאית לטוב לחת היתר אט לדעתה יק לעץ המכוער לכריחה ערן מיוחד מכהינת נוי, או מכהינת אחרת.

6. הועדה המקומית רשאית להחנות מתן היתר בניה במידור גינה.

7. באזורי המסחר יהיו הדרכים כרחב המלא בין קוי הבנין החופשיים, אולם בחטבון אחוזי הבניה יהיה החיוב עפ"י נטח החלקה הרטומה במקור.

פרק ו' - תכנית בניינים וכריחה

1. הועדה המקומית רשאית לדרוש מקבל נכס הכלול בתכנית להכין תכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל בנין או קבוצת בניינים הכלולים בתכנית. לא ינתן היתר בניה לכל בנין שחלה עליו תכנית עיצוב ארכיטקטונית אט תכנית הבנין אינה תואמת תכנית עיצוב ארכיטקטונית.

2. למרות כל הוראה הכלולה בתכנית, תהא לועדה המקומית סמכות לקבוע תנאים מיוחדים לגבי הבניה במגרשי פינה לטמורה ודה-ראיה בדרכים לכלי רכב.

3. (א) הועדה המקומית רשאית להכין תכנית בנין בכל האזוריים, בתנאי שתומך הצפיפות הממוצעת נוקבעה לאותו אזור וכן היא רשאית לחת היתר בניה בהתאם לתכנית בנין נוהגת; (ב) הועדה המקומית תכין תכנית מפרטות לקטעייה טונים באזור מגורים מסחר עסקיים והחטונה ע"י תכנית בנין, חוץ קביעת סדרי תניה וסדור סטויים מרת האפיור; (ג) הועדה המקומית רשאית להכין תכנית מפרטות לקטעייה טונים באזור מגורים, מסחר עסקיים והחטונה, טבחן מותר יהיה להקיי בניינים מ-7 קומות ומעלה, בתנאי שהמגרשייה יהיו ביטוח של 1500 מ"ר לפחות; וכן מותר לה לצרף האמת המגרשייה לאחד חלקות סמוכות בו אט הן נמצאות באזור מגורים ב'.

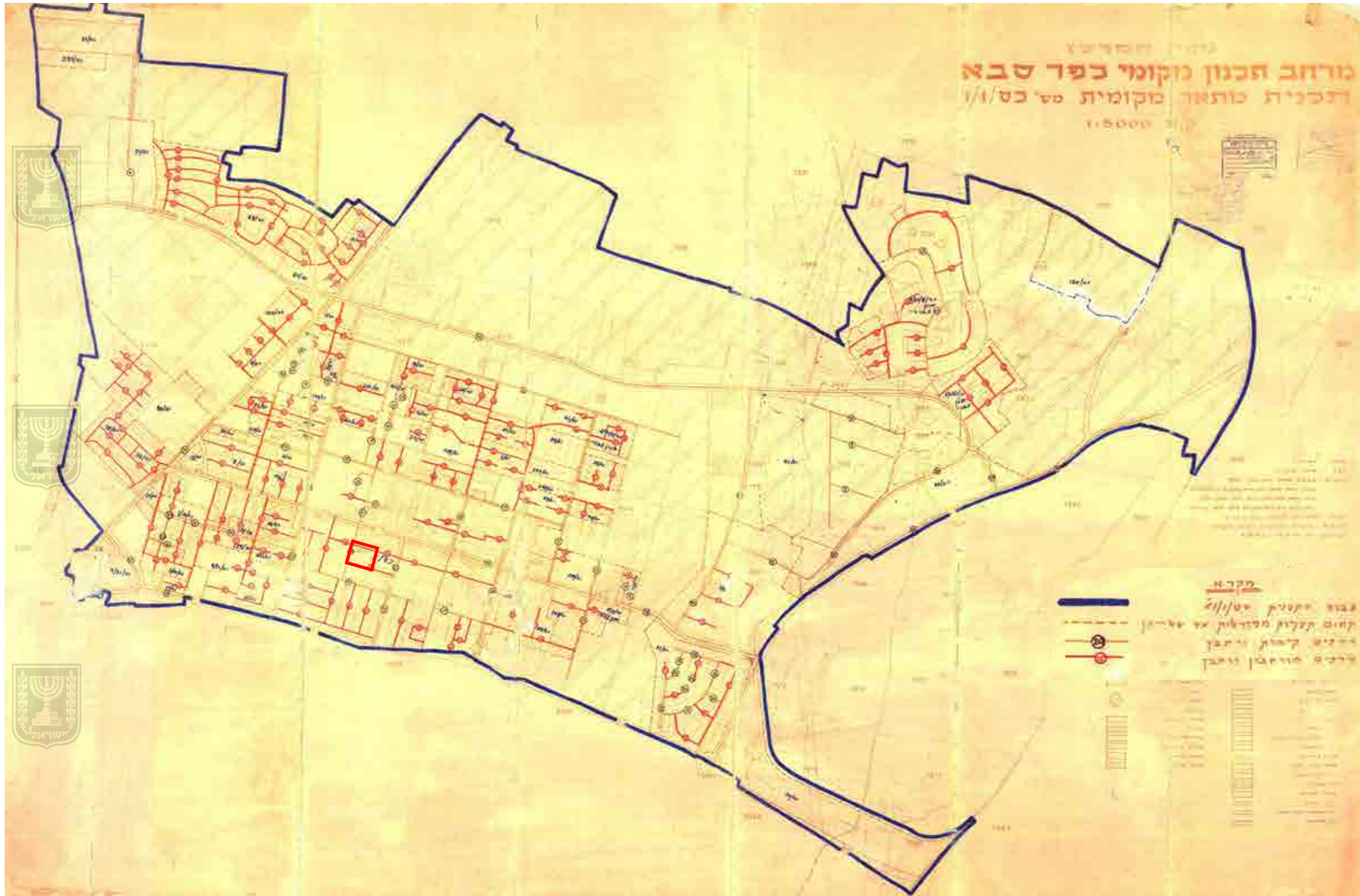
פרק ז' - ביוב בקו אספקת מים

1. הועדה המקומית רשאית ולמי דרישת רשות הבריאות חייבה לאתר קבלת הסכמתו של הועדה המחוזית להורות על טמירת קרקע הדרושה למתקנייה ו/או מעבר מי גטט או מי טומכין ואין להקייט על קרקע זו טווח בנין או לקטוח כל עבודה חוץ מעבודות להצוץ נקוד וביוב.

2. כל בעל מגרש אחוייב לחת זכות מעבר לכל קו נקוד וביוב ממגרשייה גובליט וממגרשייה הנמצאים מעל המגרש המדובר.

3. לפני פתוח של קרקע רשאית הועדה המקומית לדרוש מעליתה ומפצע של תכנית כלשהיא למלא עד להוצאת תודת היתר בניה אחר דרישות המיוחדות של רשות הבריאות דובר נקיונות אמצעייה סניטריים.

4. אספקת מיה, טורברבות, ביוב וסלוקו, נקוד גטטיות יבוצעו בהתאם לטפורט בהוראות למתקני הברואה ה"ח טוי"ט-1959 ולהנחה דעתה של רשות הבריאות.



תשריט

3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"ע והחלות

תב"ע | מתאר כבישים

| תכנית כס/ו/ו/ג

פרסום תוקף ברשומות : 26/02/1976

עיר/יישוב : כפר סבא.

ועדת תכנון : כפר סבא.

סיווג התוכנית : תכנית מתאר כבישים.

יזם : ועדה מקומית.

גוף מתכנן : ועדה מקומית.

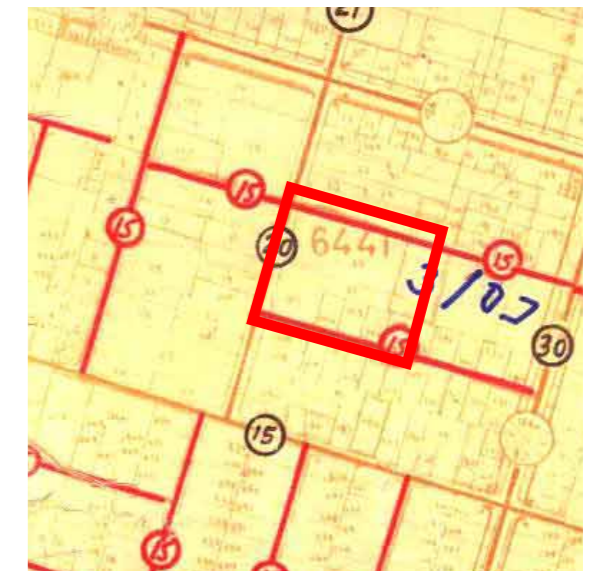
ייעוד עיקרי : שטח לדרכים

סוג ועדה : מחוזית.

מקום התוכנית : כפר סבא.

מטרת התוכנית :

קביעת רוחבי דרכים וקווי בנין.





מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
שנוי תכנית מאחר כס/ו/ו/ג

4007987

התכנית הזו תקרא בשם "שנוי תכנית מאחר כס/ו/ג" לכפר-סבא ותחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בחסריס המצרף לתכנית כס/ו/ו/ג ותחזה חלק בלתי נפרד ממנה.

מטרת התכנית היא לקבע הוראות בדבר מקום הדרכים ורחבן ובדבר הפקעות לצורך השלמת הרחב עפ"י תכנית כס/ו/ו/ג, תכנית מפרטות שהיו בתקף לפני תחלת תכנית כס/ו/ו/ג ולאחר תחלתה וכן עפ"י תכנית זו.

הוראות התכנית כס/ו/ו/ג יש להן חף מלא בשטח התכנית. הוראות התכנית כס/ו/ו/ג באות להוסיף על ההוראות הקיימות.

דרכים אשר אושרו בתכניות מפרטות, לפני תחלת התכנית כס/ו/ו/ג ולאחריה ואשר לא בוטלו יעמדו בתקפן בתנאי שרחבן המינימלי יהיה כהתאם לתכנית כס/ו/ו/ג ובהתאם לתכנית המפרטות אולם לא פחות מאשר -

11 מ' - באזור מגורים א' - 5.5 מ' סציר הדרך בכל צד
13 מ' באזור מגורים ב' - 6.5 מ' סציר הדרך בכל צד
15 מ' - באזור מגורים ג' באזור מסחרי ומגורים ובאזור תעשייה ומלאכה.
7.5 מ' סציר הדרך בכל צד

בפנות הדרכים בהצטלבויות ובהסתעפויות תהיינה קשתות מגוליות ברדיוס של 5.0 מ' לפחות

לשם השלמת הרחב המינימלי של הדרגים רשאית הועדה המקומית להפקיע שטח חלקות הגוללות עם הדרגים אה השטחים הנוצרים להרחבתן - בהתאם להוראות פרק ח' - הפקעות, לחק התכנון והבניה חשב"ה-1965.

ההוראות בדבר שטח מינימום למגרש, הרשומות בתכנית המאחר כס/ו/ו/ג, פרק ח' - לוח החלוקה לאזורים - סדר 2, ואשר כחוצא מתפקעות לדרכים בלבד קטן מן המותר, לא תעמדנה בתקפן.

הועדה המקומית חאה מוסמכת לאשר תריסי חלוקה ובקשות להיתרי בניה וכלבד ששטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-60% מסטחן המקורי לפני ההפקעה

הצטלבויות והסתעפויות של דרכים

הפקעות להשלמת רחב הדרכים

שטחים מינימליים

גאודט-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות-אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ה-1965

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי
תכנית
הועדה המחוזית לשימור תרבות
מיום 10.10.2023
לחכמת התוכנית לעיל
סגן מנהל כ"מ-תכנון

4-6

חוק התכנון והבניה חש"ה-1965
סדרב והדיון נעשו כפר-סבא
הועדה המקומית לתכנון והבניה כפר-סבא
תאריך: 10.10.2023
חתימה: [Signature]





8. הוראות התוכנית:

- א. הוראות תוכנית כס/1/1/מ' בכל הנוגע למחסנים דירתיים באזור מגורים ג', יחולו גם על אזורים מגורים ב' מיוחד, ג' מיוחד ומגורים מיוחד ואיזור מגורים ומסחר שבו מרתף חניה למעט בניינים בהם דירות צמודות קרקע.
- ב. הקמת מחסנים דירתיים באזורי מגורים ג', ג' מיוחד, ב' מיוחד ומגורים מיוחד ואיזור מגורים ומסחר תהיה בתנאים הבאים:
 1. המחסנים הדירתיים יהיו בנוסף למחסן כללי של הבנין אשר יעמוד לשמושם של כל דיירי הבית. המחסן הכללי ירשם בספרי האחוזה כחלק מן הרכוש המשותף.
 2. בבניינים בהם מתוכננים מרתפי חניה תותר בניית מחסנים דירתיים במרתף החניה עד גבול החלקה בתנאי שלא יגרם מטרד לחלקות השכנות ובלבד שתשמר כמות החניות הנדרשת עפ"י הנחיות הועדה המקומית ו/או כפוף להוראות כל דין. גובה המחסנים במרתפי החניה יהיה כגובה מרתפי החניה ובלבד שלא יעבור גובה של 3.0 מ'.
 3. השימושים במחסנים הדירתיים יהיו לצרכי אחסנה של דיירי הבית בלבד. המחסן לא ירשם כיחידת רשום נפרדת.
 4. המחסנים הדירתיים ירשמו בספרי האחוזה כשטחים אשר צמודים לדירות המגורים. לכל דירה לא יוצמד יותר מאשר מחסן דירתי אחד. לא תבוצע כל עיסקה במחסנים הדירתיים שלא ביחד עם הדירה אליה הוצמדו.
 5. הועדה המקומית תהא רשאית לרשום בספרי האחוזה הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל 1969 באשר לשימושם של המחסנים הדירתיים כמתואר לעיל.
 6. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לשנות להשפיע באופן כלשהו במספר מקומות החניה אשר בכל בניין בהתאם להוראותיה של הועדה המקומית.
 - ג. מרתפים מסחריים המהוים חלק ממרתפי חניה באזורים מסחריים יכולים להיות ממוקמים בכל תחומי מרתפי החניה, עד גבולות החלקה, אך תוך שמירה על גישה ישירה מהשטחים אותם הם משרתים בקומת הקרקע. גובה המרתף המסחרי במקרה זה יהיה כגובה מרתף החניה ובלבד שלא יעבור גובה של 3.0 מ'.
 - ד. שאר ההנחיות החלות על מרתפים מסחריים תהיינה עפ"י תכנית כס/1/1/מ'.
9. היטל השבחה ישולם עפ"י חוק.

59927/0



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית מק/כס/1/1/מ' ב'
שינוי לתכנית כס/1/1/מ'

4009204

קביעת הוראות בדבר בניית מחסנים, מרתפים מסחריים

1. הנפה : פתח-תקוה
2. המקום : כפר-סבא
3. יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
עורך התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
4. שם התוכנית: חלות תשריט: תוכנית זו תקרא תוכנית מק/כס/1/1/מ' ב' התוכנית תחול על כל מרחב התכנון המקומי.
התוכנית תצורף לתוכנית כס/1/1/מ' על תיקוניה ולתוכנית כס/1/1/מ' ותהווה חלק בלתי נפרד מהן.
5. הוראות תוכניות קיימות: הוראות תוכנית זו עדיפות על הוראות תוכנית כס/1/1/מ' על תיקוניה במידה וקיימת סתירה ביניהן.
6. מסמכי התוכנית: 2 דפי תקנון.
לתוכנית לא יצורף תשריט.
7. מטרת התוכנית: א. קביעת הוראות בדבר בניית מחסנים דירתיים באזורי מגורים ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד, אזור מגורים ומסחר, מגורים מיוחד. ב. תוספת הוראות לסעיף 6 ב' לתקנות כס/1/1/מ', בענין הצמדת מחסנים לדירות בבית משותף. ג. קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים מסחריים כחלק ממרתפי חניה.

גאוגרף-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

4475.01

09.04.97

2/1/1/מ' ב'

23.6.96 444

תקנון

3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"עות החלות

תב"ע | שינוי תוכניות מתאר כפר סבא

תכנית כס/1/1/מ' ב'

פרסום תוקף ברשומות: 09/01/1997

עיר/יישוב: כפר סבא.

ועדת תכנון: כפר סבא.

סיווג התוכנית: תקנון לכלל הישוב.

יזם: ועדה מקומית.

גוף מתכנן: ועדה מקומית.

ייעוץ עיקרי: מגורים.

סוג ועדה: מקומית.

מקום התוכנית: כפר סבא.

שטח התוכנית: 14250 ד'.

מטרת התוכנית:

1. קביעת הוראות בדבר בניית מחסנים דירתיים

באזורי מגורים ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד, אזור

מגורים ומסחר, מגורים מיוחד.

2. תוספת הוראות לסעיף 6 ב' לתקנות

כס/1/1/מ', בענין הצמדת מחסנים

לדירות בבית משותף.

3. קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים

מסחריים כחלק ממרתפי חניה.





3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"ע והחלות

תב"ע | שינוי תוכניות מתאר כפר סבא
| תכנית כס/37/3/ב

פרסום תוקף ברשומות: 31/03/86

עיר/יישוב: כפר סבא.

ועדת תכנון: כפר סבא.

סיווג התוכנית: שינוי למתאר מקומי.

יזם: ועדה מקומית.

גוף מתכנן: ועדה מקומית.

ייעוד עיקרי: מגורים.

סוג ועדה: מקומית.

מקום התוכנית: רחובות:רוטשילד, בן

גוריון, הרצל, עמרמי, שרת.

שטח התוכנית: 47.076 ד'.

מטרת התוכנית:

הרחבת דרכים, פתיחת דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות קביעת שטחים צבוריים פתוחים קביעת שטחים לבנייה צבור קביעת אזורים שונים קביעת הוראות בניה באזורים השונים קביעת בינוי.

תשריט





- 2 -

14. הוראות תכנית - לוח אזוריים:

האזור	צבע תאזור כחשיט	שטח במ"ר למגרש מינימום	רוחב מינימום למגרש	אחוזי בניה ברוטו	מספר מרווחים קומות/זווית/עורף	מרווחים
מגורים ג'	צהוב ליטון	צהוב ליטון	חלל עמ"י התשריט אף עמ"י	110	1/1	על פי התשריט
מגורים ג'	צהוב ליטון	צהוב ליטון	חלל עמ"י התשריט אף עמ"י	110	1/1	על פי התשריט
אזור מסחרי	אפור כהה	אפור כהה	התשריט ולוח השטחים			

15. רשימת הכליות:

מגורים ג' - הניה, עבודות פיתוח, גיבון, ביקוד, כיוכ, השמל, האורה.
מגורים ג' מיוחד - כניל.
צבורי פתוח - גיבון, שכליט, השתית.
בנין צבורי - עמ"י החלטת הועדה המקומית.

16. הוראות בניני והוראות מיוחדות:

א. תכנית זו מסופק בניני שסטרטו לספל בצורת הבנינים, העדמתם, גבהם והמרווחים בנייתם.
ב. חלקות 175-177, 164, 161 בגוש 6441 וחלקה 160 בגוש 6439 - כאזור מגורים ג' מיוחד מיועדת לשיקום. השיקום יכלול הרחבת דיור בהתאם לתכניות אחריות ובתאם להנחיות הועדה המקומית.

17. תכניות פיתוח:

(א) הבעלים יחויבו לבע על השכונם את פיתוח מגרשי המגורים, הדרכים והשטחים הפרטיים והצבוריים הפתוחים בתאם לתכניות פיתוח שתערכת על ידם ותאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
(ב) הפיתוח יתוכנן ע"י אדריכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
(ג) תכנית הפיתוח תכלול את פרוט תכשיט, החניות, המדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פגפר האורה, שילוס וריהוט רחובות, אביזרי בני ומשחק, נטיעות וגיבון, קוי השקיה, השמל, האורה, טלפון, מיט כיוכ והעול.

18. גימור:

א. הגימור לכל חזיתות הבנינים יהיה מחומרים עמידים לטווח ארוך שאינם מחייבים אחזקה כגון: קרמיקה, פטינס, גרנוליט, אבן בסורה וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב. שולב צמחית בחזיתות הבנינים ע"י ארגזי מרחלים כבויים.
ג. כל מתקן על גג הבנין אנטנות, מערכות טלוויזיה, מיכל מיט וכ"י ישולב בתכנון המבנים.
ד. ישולב מתרון נאות למסתורי הכביסה, מדגנים.

19. הריסתם של בנינים ועקירת עצים: לא ינתן חיתר להריסת בנינים אלא אם יוכחט שלום העורכים והציבור ודובסט סילוס חמרי הריסת עמ"י הוראות מהנדס הועדה המקומית. לא יעקרו עצים אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

20. שלבים: התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

ועדה רכיבית לתכנון ובניה כפר-סבא

אגף התכנון

תאריך: אדריכל העירייה

שם התכנון והבניה חשניה 1045

מרחב תכנון מיט כיוכ 200

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

בשיבתה מיט 24.2.2023

תאריך: אדריכל העירייה

26.6.8
19.6.2023
400023

שמוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
שינוי תכנית מתאר מס' כס/37/3 ב'

הנפת: פתח תקוה.

המקום: כפר-סבא - רח' רוטשילד, רח' בן גוריון, רח' הרצל, רח' עמרמי, רח' שרת. גוש 6430 - חלקות: 7, 6, 5, 9 עד 13, 157 עד 160, 163, 164, 169, 170, 173, 174, 175, 176 (חלק), 178, 179, 209, 210, 212.

גוש 6441 - חלקות: 89 עד 92, 121, 147, 159 עד 162, 164 עד 167, 170 עד 173, 175 עד 178, 206, 207, 237 עד 240 (חלק) חוק התכנון והבניה חשניה-1965

שטח התכנית: 47,228 דונם.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא.
המתכנן: הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא.
בעל הפרקע: שונים.
שם התכנית: תכנית זו תמא שינוי תכנית מתאר מס' כס/37/3 ב'.

חלוקה: הוראות תכנית זו תחוללנה על השטח המסופק בכל יחול כהה (חלק) יושב ראש הועדה השעורף (להלן התשריט) התשריט מחווה חלק מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

הוראות תכנית קיימות: הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תקוניה יש להן חוקף מלא בשטח התכנית הודו. קיימת סתירה בין תכנית זו לבין תכנית כס/1/1 תתייבה הוראות תכנית זו עדיפות.

מטרת התכנית: (א) הרחבת דרכים, פתיחת דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות.
(ב) קביעת שטחים צבוריים פתוחים.
(ג) קביעת שטחים לבניני ציבור.
(ד) קביעת אזורים שונים.
(ה) קביעת הוראות בניה באזורים השונים.
(ו) קביעת בניני.

9. המסקנות: השטחים המסומנים בתשריט כדרכי צבור מיועדים להפקעה וזירשמו כספר המטרקעין בשם עירית כפר-סבא כשהם חפשיים ממחזיק או שיעבור.

10. היטל השבתח: עמ"י חתוק.

11. דרכים: רוחב הדרכים וקוי הבנין לארכם יהיו כמסופק בתשריט.

12. הניה: הניה למגורים תבוצע בשטח המגריטם עצמם על חשבון הנונים ובהתאם להוראות הועדה המקומית.
התקן לחניה עמ"י תקן משרד התחבורה בזמן מתן החיתר.

חלוקה לאזוריים: שטח התכנית יחולק לאזוריים על פי המסופק בתשריט. על האזוריים השונים תחוללנה הוראות תכנית, רשימת הכלילות הוראות הבניני והגימור.

שמוז המרכז

חוק התכנון והבניה חשניה-1965

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

מרחב תכנון מיט כיוכ 200

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

בשיבתה מיט 24.2.2023

תאריך: אדריכל העירייה

שם התכנון והבניה חשניה 1045

מרחב תכנון מיט כיוכ 200

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

בשיבתה מיט 24.2.2023

תאריך: אדריכל העירייה





ב. הגובה המכסימלי של מפלס הגינה בדירות הגן לא יעלה על 1.7 מ' מפני הקרקע הסופיים שמחוץ לגבולות המגרש. במקרים מיוחדים רשאית הועדה להתיר חריגה מגובה זה. דבר שיחייב ביצוע מערכת קירות מדורגת. עפ"י הנחית מהנדס העיר.

ג. הקירות ההקפיים של דירות הגן יוצפו באבן וילתקנו בהם פתחי ניקוז לפי הנחיות מהנדס העיר.

ד. מעל הקירות יותקנו מעקות בטיחות ממתכת בלבד לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ה. במידה והגינות נמצאות מעל חניון יש לאפשר יצירת משטח מגונן מעל תקרת הבטון. תקרת הבטון תקבל שכבת איטום ומעליה שכבות ניקוז, גידול וחיפוי מסוף בגובה מירבי של 30 ס"מ.

ו. לא ינוקזו מרזבים מחלקי הבנין האחרים אל חצרות דירות הגן. הניקוז של כל חלקי הבנין כולל דירות הגן יהיה סמוי ויעבור לשטחים ציבוריים ולמערכת הניקוז העירונית.



8. לא תותר אפשרות לרצף את שטח הגינה למעט משטח בגודל של עד 12 מ"ר ובתחום קוי הבנין המותרים. ריצוף שטח הגינה יחשב סטייה מתכנית.



9. היטל השבחה : ישולם כחוק.

96/65458/ט

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
מרחב תכנון מקומי כס/מק/1/1 דד
שינוי לתכנית מתאר כס/1/1

4009203

1. הנפה : פתח תקוה
2. המקום : כפר סבא
אזורי מגורים ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד
3. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
4. שם התכנית; חלות : תכנית זו תקרא שינוי תכ' מתאר כס/מק/1/1 דד. התכנית הינה חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר כס/1/1/ על תיקוניה. התכנית תחול על כל תחום השיפוט של העיר כפר סבא באזורי המגורים ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד.
5. מסמכי התכנית : 2 דפי תקנון.
6. מטרת התכנית : קביעת קריטריונים והוראות בניה לדירות גן באזורי המגורים ב' מיוחד, ג' ו- ג' מיוחד בתחומי העיר כפר סבא.
7. הוראות בניה : א. אפשרות יצירת דירות גן בבתי מגורים באזורים ב' מיוחד, ג' ו- ג' מיוחד מותנית בעמידה בקריטריונים הבאים:
(1) יצירת הגינות הצמודות לדירות מתאפשרת בשל תנאים סופוגרפיים נוחים.
(2) אין הגינות יוצרות הפרעה מכל סוג שהוא לחלקות הסמוכות.
(3) אין הגינות יוצרות מטרדים או הפרעות בנושאי בטיחות, תעבורה, מתן שרותים עירוניים וכד'.
(4) אין יצירת הגינות גורעת מתקני החניה הנדרשים ע"י הועדה המקומית.
(5) דירות הגן משתלבות עיצובית בחזית המגרש לכל הכיוונים.

גאודע-ניחול ומידע מסקקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

פ. 4477
12.01.1997

10.12.26 Y52

3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"עות החלות

תב"ע | דירות גן במגורים ב' מיוחד+ג+ג מיוחד
| תכנית כס/מק/1/1/1 דד

פרסום תוקף ברשומות : 12/09/1996

עיר/יישוב : כפר סבא.

ועדת תכנון : כפר סבא.

סיווג התוכנית : תכנית מתאר מקומית.

יזם : ועדה מקומית.

גוף מתכנן : ועדה מקומית.

ייעוד עיקרי : מגורים.

סוג ועדה : מקומית.

מקום התוכנית : כפר סבא, אזורי מגורים ב' מיוחד, ג' ו- ג' מיוחד.

שטח התוכנית : 14250 ד'.

מטרת התוכנית :

קביעת קריטריונים והוראות בניה לדירות גן באזורי המגורים ב', מיוחד, ג' מיוחד בתחומי העיר כפר סבא.



תב"ע | הוספת שימושים מותרים בשטחים ציבוריים פתוחים בתחום העיר כפר-סבא

תכנית כס/1/1/שצ/1

פרסום תוקף ברשומות:

05/10/2001

עיר/יישוב: כפר סבא.

ועדת תכנון: כפר סבא.

סיווג התוכנית: תכנית

מתאר מקומית.

יזם: ועדה מקומית.

גוף מתכנן: ועדה

מקומית.

ייעוד עיקרי: שטחים

למבני ציבור.

סוג ועדה: מחוזית.

מקום התוכנית: תחום

שיפוט של כל העיר כפר

סבא.

שטח התוכנית: 14250 ד'.

מטרת התוכנית:

הוספת שימושים מותרים

בשטחים ציבוריים פתוחים

בתחום העיר כפר-סבא

וזאת תוך מניעת מפגעים

ומטרדים סביבתיים ומתן

דגש על איחוד תשתיות.

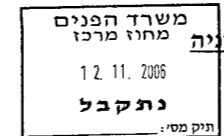
4016322

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית מתאר כס/1/1/שצ
שינוי לתכנית מתאר כס/1/1 על תיקוניה

פתח תקווה.
כפר-סבא.
הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
התוכנית תחול על כל תחום השיפוט של העיר כפר סבא.
3 דפי הוראות.
לתכנית לא מצורף תשריט.

אין בתכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתכניות ארציות או לאפשר סטיה מקווי הבניין כפי שנקבעו בהן. בשטחים לבנייני ציבור שבתחום קווי הבניין של תכניות לתשתית ארצית לא תותר כל בניה כולל הקמת חדרי שטחים ו/או חניה.
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות כס/1/1 על תיקוניה תהייה תהייה הוראות תכנית זו עדיפות.

הוספת שימושים מותרים בשטחים למבני ציבור (שבי"צ).
הוראות התכנית: בשטחים המיועדים לבנייה ציבורית יותרו השימושים הבאים, בנוסף לאלה המפורטים בתכנית המתאר כס/1/1 וביתר התכניות החלות בתחום השיפוט של העיר כפר סבא:
א. יותר לגן את השטח לבנייה ציבורית ולהכשירו דוגמת שטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור.
ב. יותר להכשיר את שטח השבי"צ רובו או כולו לחנייה ולשלבן בגינות החנייה תשרת את מבנה הציבור הממוקם בשטח או בשטח סמוך או את הציבור הרחב על פי קביעת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ועל פי הנחיותיה לאופן השימוש בחנייה.
ג. יותר להקים בשטחים לבנייה ציבורית חדרי שטחים של חברת חשמל, ובתנאי שיהיו תת קרקעים - ככל הניתן.



9. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

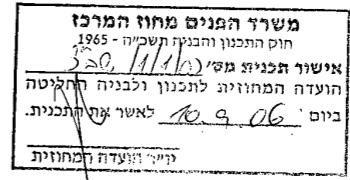
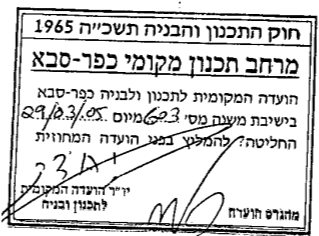
- א. כללי:
1) תכנון פיתוח וגינות לכלל שטח המגרש בתיאום עם מהנדס העיר.
2) אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי (סי' 12).
ב. היתרים לחדרי שטחים:
1) לא יינתן היתר לחדרי שטחים אלא לאחר חוות דעת היחידה האזורית לאי"ס.
2) עמידה בדרישות איכות סביבה (סי' 11).
3) מיקום חדרי השטחים ייערך על רקע תכנית פיתוח, שתראה את מגמות הבינוי העתידיות בשטח, באופן שהפגיעה ביכולת ניצולו העתידית תהיה מינימלית - לאישור מהנדס העיר.
ג. היתרים לחניות:
1) הכנת מסמך, ערוך ע"י יועץ תנועה, המציג את צרכי החנייה באזור - לאישור מהנדס העיר.
פיתוח בפועל של כלל שטח המגרש.

10. תנאים לת. גמר:

11. איכות הסביבה:
חדרי הטרנספורמציה ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מחדרי מגורים סביב חדרי הטרנספורמציה יקבע אזור מוגן שיהיה בלתי נגיש לציבור הרחב וזאת באמצעות גדר או צמחייה קוצנית.
תחום האזור המוגן לא יפחת מ-4 מ' מקירות חדר הטרנספורמציה, אולם בחלק המבנה שבו אין פתחי אורור ניתן יהיה לצמצם תחום זה ל-2 מ' בלבד.

12. נגר עילי:

תובטח תכנית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כשטח מגוון לא מרוצף לצורך החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
השטח המגוון ישמש לחלחול מי הנגר ובלבד שתובטח המטרה של הקטנת כמות הנגר היוצא מן המגרש.
תכנון השטחים המגוונים יעשה באופן שיאפשר קליטה והשהייה של נגר עילי לזמנים קצרים.



א. חדרי שטחים:

בנייה מ"ר	גודל מגרש מינימלי	גובה מקסימלי	קדמי	צידי	אחורי
עד 20	4 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'
עד 60	1000 מ"ר	4 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'

ב. חנייה:
אזור 1 - מרכז העיר תחום ברוחבות סוקולוב - הכרמל - הגליל הגבורות - בן גוריון.
אזור 2 - שאר אזורי העיר.

גודל מגרש במ"ר	% התכנית משטח המגרש	קו בניין
50 עד 1000	50	0 0 0
1001 עד 5000	50	3 3 0
5000 ומעלה	70 תת קרקעי	3 3 0
	30 על קרקעי	
עד 5000	70 תת קרקעי	3 3 0
	30 על קרקעי	

- ג. הערות:
1. חנייה עילית ליותר מ-20 כלי רכב, תתוכנן כ"חניית מטע" (1:3) עד 5:1 עצים למסי חניות) או תחולק לכמה חניות משניות.
2. חנייה תת קרקעית ל-50 כלי רכב ויותר תחוייב בנספח תנועה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
מילוי הקרקע מעל תקרת החניון לא יפחת מ-0.5 מ' לצורך גינות. במקומות המיועדים לנטיעת עצים יובטח עומק מילוי של 1.5 מ' לפחות (אפשרי במיכלים), תובטח נטיעת עצים בוגרים (על בסיס מפתח של 15 עצים לדונם לפחות).
3. בכל מקרה לא תעלה התכנית של השטחים הבנויים והחנייה על התכנית המוגדרת בטבלה.
4. שטחי החנייה ימוקמו באופן שישאר שטח פנוי רציף של 50/70% בהתאמה, וכל יתרת השטח, כל עוד לא נבנה מבנה הציבור, יפותח כשטח ציבורי פתוח.
5. כאשר ממוקמים מספר מגרשים ביעוד שבי"צ בצמידות, ויוצרים שטח רציף, התכנית תחושב מכלל שטח המגרשים המשותף.
6. תקן החניה למבנה ציבורי, הקיים במגרש, יגבר על הוראות התכנית בתכנית זו.

14. חומרי גמר:

חומרי גמר קשיחים, המשתלבים בסביבה, באישור מהנדס העיר.

15. כתב שיפוי:

יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית מחברת חשמל.

16. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 50 שנים.

יו"ר אדריכל / תקנון / מרפוס 20050059294 כס/1/1/שצ/1





3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"ע החלות

תב"ע | הוספת שימושים מותרים בשטחים המיועדים לדרכים.

| תכנית כס/1/1/פיס

פרסום תוקף ברשומות: 16/02/06

עיר/יישוב: כפר סבא.

ועדת תכנון: כפר סבא.

סיווג התוכנית: תכנית מתאר מקומית.

יזם: ועדה מקומית.

גוף מתכנן: ועדה מקומית.

ייעוד עיקרי: שטח לדרכים.

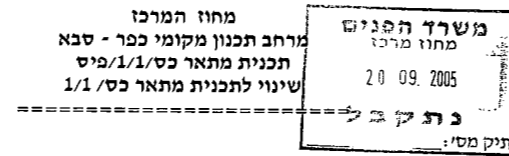
סוג ועדה: מחוזית.

משרת התוכנית:

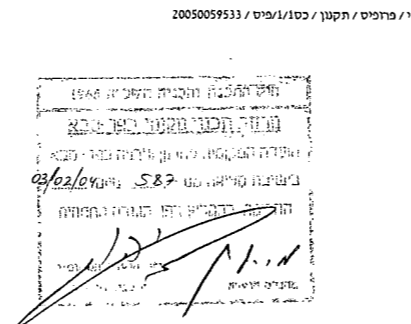
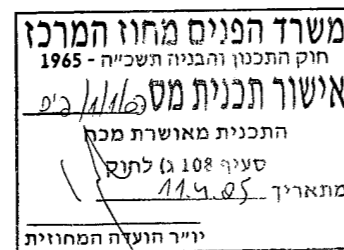
הוספת שימושים מותרים בשטחים המיועדים

לדרכים בתחום העיר כפר סבא.

4015816



1. **נפה:** פתח-תיקווה.
2. **מקום:** כפר-סבא.
3. **יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר – סבא.
עורך התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר - סבא.
4. **שם התכנית, חלות:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר כס/1/1/פיס. התכנית הינה חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה. התכנית תחול על כל תחום השיפוט של העיר כפר – סבא.
5. **מסמכי התכנית:** 1 דף תקנון. לתכנית לא מצורף תשריט.
6. **מטרת התכנית:** הוספת שימושים מותרים בשטחים המיועדים לדרכים בתחום העיר כפר - סבא.
7. **הוראות התכנית:**
 - א. תותר הקמת ביתנים אחידים של מפעל הפיס על המדרכות בתחומי הדרכים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.
 - ב. כל הקמת ביתן מחייבת הוצאת היתר בנייה.
 - ג. מיקום ביתני הפיס יעשה תוך מניעת מפגעים ומטרדים תנועתיים וסביבתיים ובאישור מהנדס העיר.
8. **כתב שיפוי:** יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית ממפעל הפיס.
9. **קווי בניין:** אין בתכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתכניות מתאר ארציות או לאפשר סטייה מקווי בניין שנקבעו בהן.



3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"ע והחלות

תב"ע | סגירות חורף לבתי קפה, מזנונים ומסעדות | תכנית כס/1/1/סגח

פרסום תוקף ברשומות: 17/05/12

עיר/יישוב: כפר סבא.

ועדת תכנון: כפר סבא.

סיווג התוכנית: תכנית מתאר מקומית.

יזם: ועדה מקומית.

גוף מתכנן: פיתלסון, שילה, חקקובסון.

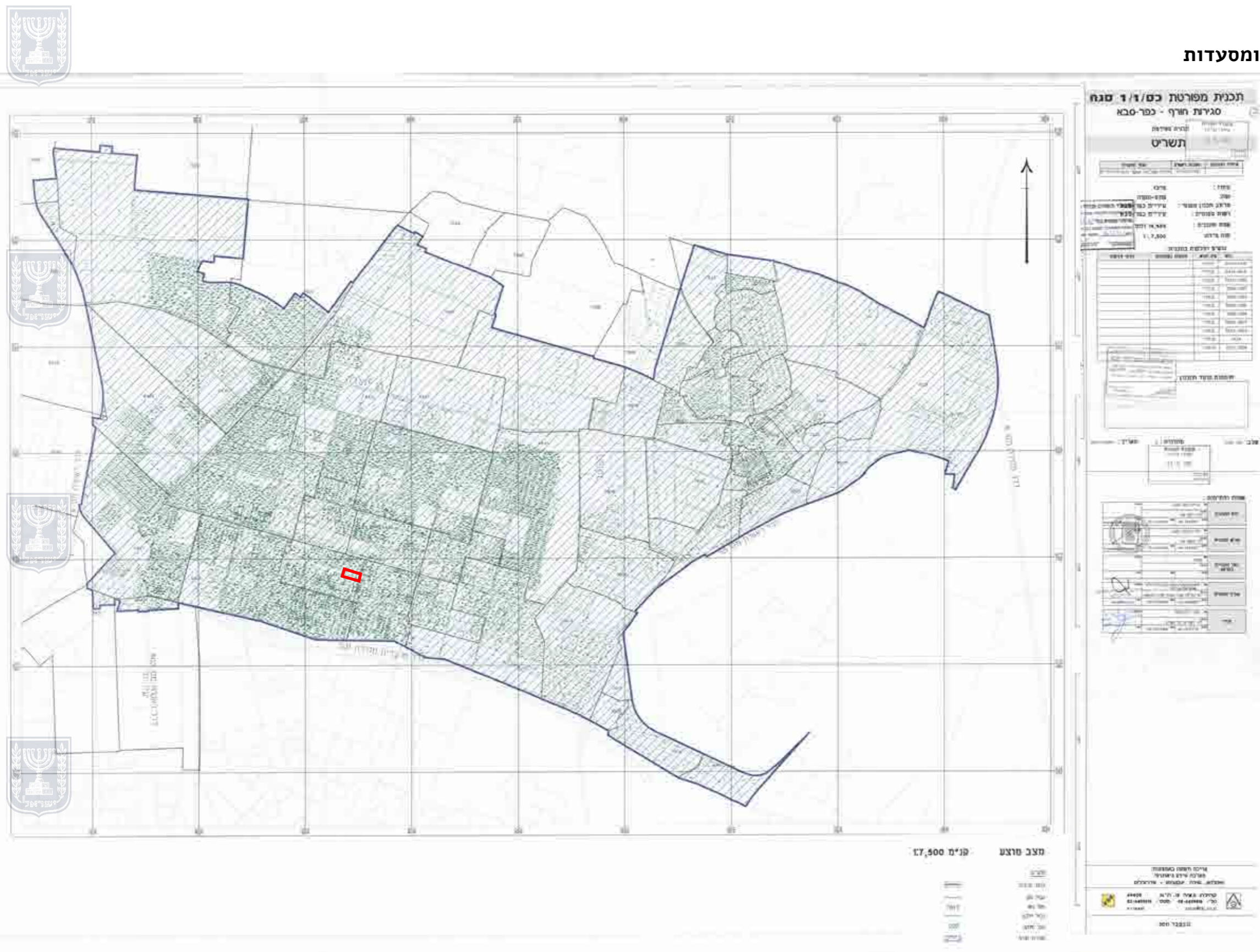
ייעוד עיקרי: סגירות חורף.

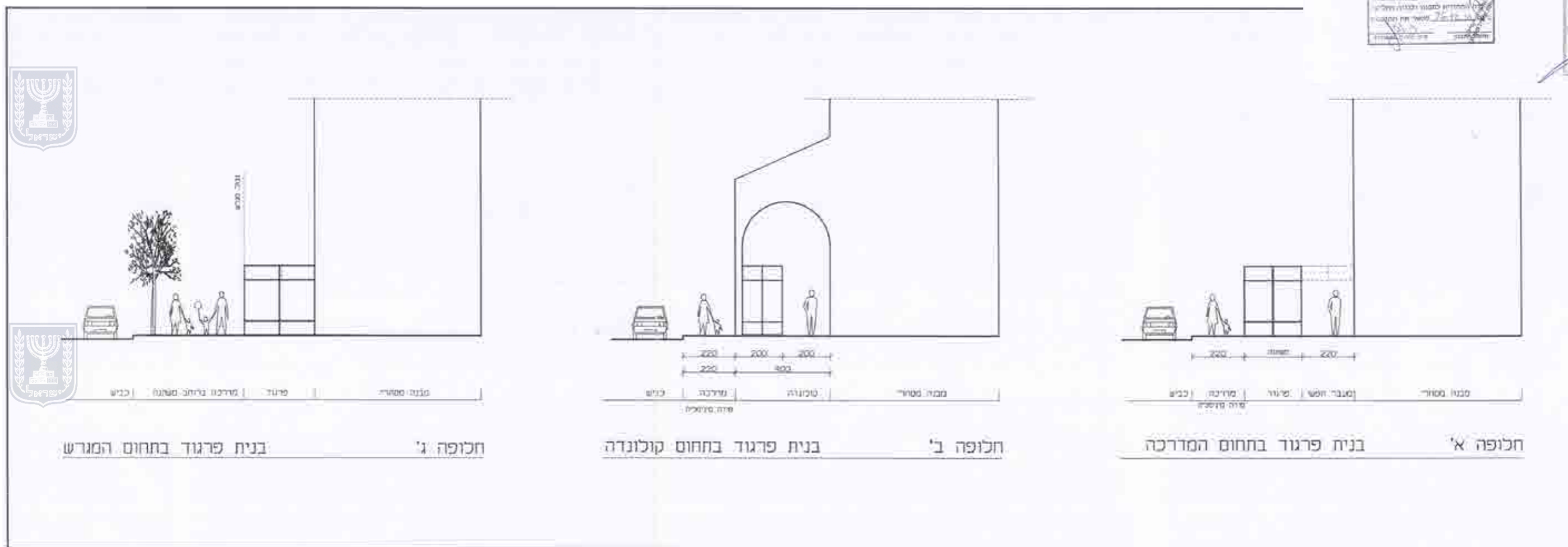
סוג ועדה: מחוזית.

מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר סגירות חורף באמצעות פרגוד עונתי לבתי קפה, מזנונים ומסעדות. עיקרי ההוראות:

1. קביעת הוראות להצבת פרגודים ופירוקם.
2. קביעת הוראות למיקום הפרגוד.
3. קביעת הוראות למתקנים בתחום הפרגוד.
4. הוראות בדבר עיצוב הפרגוד.
5. הוראות בדבר בניינים ומתחמים לשימור.
6. קביעת הוראות מעבר.
7. הוראות לעניין ניקוז







מבא"ת 2006

תכנית מס' 18

ג.	הוראות למתקנים בתחום הפרגוד	לא יוקם ולא יותקן על קירות הפרגוד, כל מתקן או מכשיר לרבות מוגני אויר ולמעט תאורה. תותר הצבת מתקנים על קיר בית העסק בחלק הפנימי של הפרגוד, ובלבד שמתקנים אלה יוסרו במועד פירוק הפרגוד, במידה ואינם כלולים בהיתר הבניה הקבוע.
ד.	הוראות עיצוב הפרגוד	הפרגוד יבנה בהתאם להנחיות העיצוב המפורטות שלהלן: א. קירות הפרגוד יהיו אנכיים וישרים. ב. קירוי הפרגוד יהיה במישור אחד, ובזווית שלא תקטן מ-22 מעלות, יחסית לקו אופקי. ג. לפרגוד לא יתווספו תמיכות ועיגונים מחוץ למישורי קירות הפרגוד. ד. הפרגוד יבנה מעמודים, קורות ומילואות. ה. העמודים והקורות יהיו עשויים מ-1. מוטות ברזל מגולוונים וצבועים או 2. מוטות אלומיניום + זכוכית. 3. שילוב של הנ"ל. ו. המילואות האנכיות של הפרגוד ("קירות הפרגוד") יהיו עשויים זכוכית מחוסמת שקופה, יריעות שמשוניות או ש.ע. וכל חומר אחר שאושר ע"י מהנדס העיר. ז. מילואות הקירוי של הגג יהיו עשויות מיריעות שקופות או אטומות, מחומרים שאושרו ע"י מהנדס העיר. ח. לא תתאפשר פתיחה כלפי חוץ של פתחים הקבועים בקירות הפרגוד, למעט דלתות מילוט עפ"י הנחיות כיבוי אש. ט. עמודי התמיכה לפרגוד יעוגנו לקרקע בצורה שתצור פגיעה מינימלית בריצוף/כיסוי קרקע ותאפשר התזרת מצב לקדמתו עם הפרוק.
ה.	הוראות בדבר בניינים ומתחמים לשימור	במקרה של בקשה לחקמת פרגוד בשטח בנין לשימור, או בשטח בנין שלדעת מהנדס העיר יש ערכים הראויים לשימור, רשאי מהנדס העיר להביא הבקשה לדיון בפני הועדה לשימור ואו לקבוע הנחיות עיצוב מיוחדות.
ו.	תוקף ההיתר	ההיתר יהיה תקף לכל עונות החורף שיהיו בו בטווח ההיתר של שלוש שנים קלנדאריות מיום הוצאת ההיתר, או עד מועד פקיעת רישיון העסק של מגיש הבקשה להיתר או עד ביטול רישיון העסק, המוקדם מביניהם. בתום תקופה של 3 שנים יש להגיש בקשה לחידוש היתר, לרבות נסח טאבו, מדידות ומסמכים נוספים עפ"י הנדרש. לא פורק המבנה הזמני בתום עונת החורף, תעמוד הזכות למהנדס העיר לבטל את ההיתר בהודעה שתשלח לבעל ההיתר.
ז.	הוראות ניקוז	כל בקשה להיתר תכלול פתרון ניקוז שיאושר ע"י אגף ההנדסה לעת הוצאת ההיתר.
ח.		תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3 תמ"א/23 ותת"ל 15. ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, לא יראו בתכנית זו שקבלה אישור כנדרש לפי הוראת תמ"א/3 תמ"א/23, סטייה מהקבוע בהן.

09/11/2011

עמוד 9 מתוך 18

מבא"ת 2006

תכנית מס' כס/1/1/סגח

משרד הפנים
מחוז מרכז
26.12.2011

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס/1/1/סגח

שם תוכנית: סגירות חורף

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: כפר-סבא
סוג תוכנית: תכנית מתאר מחוזית

אישורים

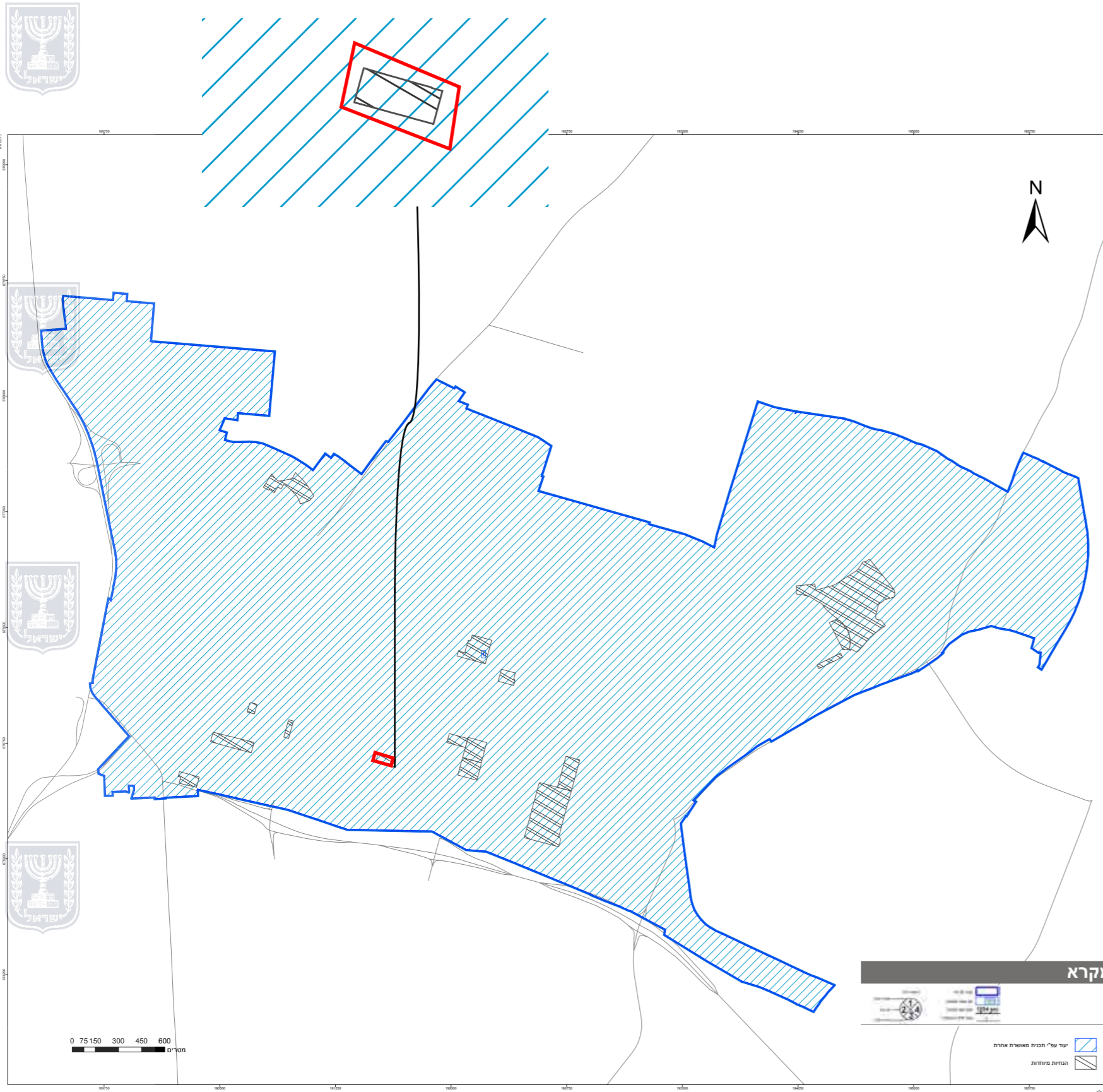
מס' תוקף	תאריך
מס' תוקף: 18	תאריך: 26.12.2011
מס' תוקף: 18	תאריך: 26.12.2011

09/11/2011

תכנית/הוראות מעודכנת/לספטמבר 2007

עמוד 1 מתוך 18





חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 תכנית מתאר מקומית	
מס' 405-0675363	
תכנית גגות כפר סבא כס/1/1/גג/ד ב	
תשריט מצב מוצג	גיליון 1 מתוך 1
מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
רשות מקומית	כפר סבא
ישוב	כפר סבא
תכנית בסמכות	מחוזית
איחוד וחלוקה	לא אישר מילקי
היתרים או הרשאות	תכנית משומרת וקו הנושאים היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	11
מועד הפיקה	24/01/2022
שטח התכנית	14483 קנה מידה 1:7500
אישורים	

שמות*	קווי תכנית
מגיש התכנית	התכנית ע"י כפר סבא
עורך ראשי	התכנית ע"י כפר סבא

בעלי ענין בקרקע*

3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"עות החלות

תב"ע | תכנית גגות כפר סבא כס/1/1/גג/ד ב
תכנית 405-0675363

פרסום תוקף ברשומות : 30/03/2022

עיר/יישוב : כפר סבא.

ועדת תכנון : כפר סבא.

סיווג התוכנית : מפורטת.

יזם : ועדה מקומית.

ייעוד עיקרי : תוכנית גגות.

סוג ועדה : מחוזית.

מטרת התוכנית :

קביעת הוראות לשימוש ועיצוב מפלסי הגג בכפר סבא לשיפור החזות ורווחת המגורים בבנייה חדשה, בהתחדשות ובנייה קיימת, ובהתאם לפיתוח עתידי של העיר. עיקרי ההוראות:

1. תוכנית זו מבטלת את ההוראה המאפשרת הקמת גגות משופעים בבנייה רוויה.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות על גגות בנינים למגורים בבנייה רוויה (מעל 4 יח"ד) חדשה או קיימת.
3. קביעת תנאים בדבר אי חלות התכנית על מבנים לשימור לפי רשימת מבנים לשימור שאושרה בוועדה המקומית.
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לטיפול בחזית החמישית וטיפול בחזיתות בכל אמור לקומת הגג.
6. עדכון ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים טכניים.
7. הגדלת תכסית הבנייה בקומת הגג.
8. קביעת הוראות לבניית גגות שטוחים בבנייה רוויה.
9. קביעת הוראות לנסיגות החזית הבנויה על גגות שטוחים.
10. תוספת שטח עיקרי לעליית הגג ולחדרי הגג בצמודי קרקע.
11. קביעת גובה המבנה לבנייה צמודת קרקע.
12. מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג.





<p>נספח בינוי נספח לתכנית מס' 405-0675363</p> <p>תכנית נגות כפר סבא כסלו/גונדול</p> <p>גליון 1 מתוך 1</p> <table border="1"> <tr> <td>מחוז</td> <td>נספח בינוי</td> </tr> <tr> <td>תאריך תוכנית</td> <td>12/8/20</td> </tr> <tr> <td>גובה</td> <td>1500</td> </tr> <tr> <td>תחומים וצמדים</td> <td>ק"מ</td> </tr> <tr> <td>פרט משרבות מכניות</td> <td>1250</td> </tr> </table> <p>שמות ותיאורים שם חדר שם חדר</p>		מחוז	נספח בינוי	תאריך תוכנית	12/8/20	גובה	1500	תחומים וצמדים	ק"מ	פרט משרבות מכניות	1250	<p>הוראות בינוי לבניה רוויה</p> <p>רחוב</p> <p>רחוב</p> <p>חזית קדמית</p> <p>חזית קדמית</p> <p>חזית אמצעית</p> <p>ק"מ: 1:500</p> <p>ק"מ: 1:500</p> <p>ק"מ: 1:500</p> <p>ק"מ: 1:500</p>	
מחוז	נספח בינוי												
תאריך תוכנית	12/8/20												
גובה	1500												
תחומים וצמדים	ק"מ												
פרט משרבות מכניות	1250												
<p>הוראות בינוי לתוספת נג שמוח על גבי חזתן עבר אופייני</p> <p>ק"מ: 1:500</p>		<p>הוראות בינוי לבניה צמודת קרקע עם גגות משופעים</p> <p>ק"מ: 1:500</p>											
<p>הוראות בינוי לבניה צמודת קרקע עם גגות שטוחים</p> <p>ק"מ: 1:500</p>		<p>הוראות בינוי לבניה צמודת קרקע עם גגות שטוחים</p> <p>ק"מ: 1:500</p>											





תכנית מס': 405-0675363 - שם התכנית: תכנית גגות כפר סבא כס' 1/1/גג/ד

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>5. תוספות הבניה לגג ייבנו בצמידות פיסית זו לזו ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.</p> <p>6. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות ממעקה הגג מחזית קדמית לרחוב ו 1.5 מ' לפחות מחזיתות הצד והאחורית.</p> <p>7. בניין פינתי תיבנה נסיגה שווה בעומק של 2 מ' מהחזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תיבנה נסיגה של 1.5 מ'.</p> <p>8. מעקה הגג יבנה במישור רציף לחזית הבניין. לא תותר הגדלת תכנית הקומה העליונה או תכנית קומת הגג ומרפסות הגג מגודל תכנית קומה טיפוסית.</p> <p>9. גובה קומת הגג או תוספת הבניה יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין.</p> <p>10. הגובה הכולל של הגג לרבות קומת המגורים ומעקה / מסתור מערכות לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>11. תישמר גישה מתוך השטח המשותף לשטח הגג הטכני, לכל המתקנים הטכניים ולחדר המתקנים המשותפים לכל דיירי הבניין.</p> <p>12. תחויב שפה עיצובית אחידה לגימור הגג והבניין, גמר התוספת על הגג יהיה תואם את גמר הבניה של הבניין או חדרי יציאה קיימים.</p> <p>13. חומרי הגמר לחדרים על הגג יהיו חומרים עמידים. ניתן להשתמש גם בחומרי בניה קלים. גג החדר על הגג יהיה גם הוא מחומרים עמידים כגון בטון ומחומרים קלים כגון פנל מבודד.</p> <p>14. תנאי הבניה על הגג הוא הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הגג במלואו כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>15. ייתר חדר יציאה אחד הצמוד לכל דירה בקומות העליונות. חדר יציאה צמוד לדירה יקושר במדרגות פנימיות לדירה שמתחתיה, שטח המדרגות יהיה במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה.</p> <p>16. לא תותר הקמת מרפסת גג נוספת על גג הקומה החלקית.</p> <p>17. לא יותרו בחדרי הגג גרם מדרגות נוסף חיצוני או פנימי לטובת עלייה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות לשטחים משותפים, מבנים ומתקנים טכניים בבניה רוויה</p> <p>1. לא יוצא היתר לבניית חדר יציאה על הגג אלא אם הוצג פתרון לכלל המתקנים הטכניים לרבות דודים וקולטי שמש ומתקנים נדרשים אחרים מתקנים אלו ימוקמו בגגות השטחים בסמוך למגדלי הגרעין וחדרי המעליות ובתנאי שיעמדו בהוראות הנסיגה מחזית הבניין ותובטח הגישה אליהם דרך שטחים משותפים.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר לבניה על קומת הגג יובטח כי השטח הנדרש למתקנים הטכניים נגיש לכל דיירי הבניין ולאנשי השירות.</p> <p>3. השטח המיועד למתקנים הטכניים ינתן שימוש בקומת הגג או על הגג העליון ובתנאי שתובטח גישה כאמור לעיל ובתנאי שלא תיבנה קומה טכנית נוספת על הגג העליון.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש מיקום שונה וחרירה מהוראה זו, תפורסם חריגה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניין התשכ"ה - 1965 ותובא לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>5. המיקום, הנגישות והאמצעים להסתרת המתקנים הטכניים יוגדרו במסגרת התוכנית לעיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>בניה פרטית צמודי קרקע</p> <p>1. בבניה פרטית צמודי קרקע יותרו גגות שטוחים עם חדרי יציאה לגג או גגות משופעים וגגות</p>

מועד הפקה: 18:13 01/02/2022 - עמוד 12 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 41

תכנית מס': 405-0675363 - שם התכנית: תכנית גגות כפר סבא כס' 1/1/גג/ד

4	יעודי קרקע ושימושים
4.1	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p> <p>4.1.1 שימושים</p> <p>1. התוכנית חלה על מבני מגורים לבניה רוויה חדשה או קיימת. השימוש בחדרי היציאה לגג ייעשה לטובת הרחבת יחידות דיור קיימות או מאושרת.</p> <p>2. התוכנית חלה על בניה צמודת קרקע חדשה או קיימת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בניה רוויה</p> <p>1. התוספת לא תחול במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית מתחמית - מתחמים אלו מוגדרים תחת הנחיות מיוחדות.</p> <p>2. שטח קומת הגג ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים מתוקף תכנית תקופת.</p> <p>3. חדרי היציאה לגג לא ישמשו כיחידות דיור נפרדות.</p> <p>4. בבניה חדשה תותר, במסגרת תכנית קומת הגג המותרת, הקמת שטחים משותפים לבניין לטובת חדרי דיירים, חדרי כושר וכיוצא בזה באישור כל בעלי העניין.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בניה רוויה</p> <p>1. שטח קומת הגג המירבי יהיה עד 70% מקונטור הקומה העליונה (עיקרי + שירות) לרבות הבניה המשותפת, חדרי גרעין, מדרגות, מדרגות הדירה הפנימיות, מעליות ובניה לצרכים טכניים ולא כולל גוזזטרות ומרפסות מדורגות. במסגרת תכנית קומת הגג המותרת לבניה יוסדרו תחילה השטחים המשותפים ובכל מקרה לא תעלה התוספת על 60 מ"ר לכל חדר על הגג. כל זאת בכפוף למגבלות קווי הבניין ותצורת הגג על פי תכנית זו.</p> <p>2. שטח הקומה העליונה לא יפחת מ 80% משטח הקומה הטיפוסית, לא כולל מרפסות.</p> <p>3. במבנים קיימים בעלי גג רעפים ניתן יהיה לממש בניה בחלל גג הרעפים הקיים כדין לפני אישורה של תוכנית זאת. שטח זה יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לאכויות הבניה המותרות.</p> <p>4. בבניה רוויה ביעוד ב-י' תבוטל חובת בניית גג רעפים, הוראה זו חלה גם במקרה של הריסה ובניה מחדש.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>תצורת הגג ונסיגות בבניה - בניה רוויה</p> <p>1. בבניה רוויה חדשה יותרו קומות גג שטוחות בלבד.</p> <p>2. גגות רעפים יותרו לבניינים עד לגובה 2 קומות.</p> <p>3. לא יותר שילוב של עליית גג וחדר יציאה לגג באותו הבניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים עם קיר משותף. עליית גג בבניין טורי תחול על בניין כולו. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה ליחידות הצמודות.</p> <p>4. התוספת לגג תיבנה בשטח הגג הצמוד לדירה ותהווה חלק מהדירה שבקומה העליונה של הבניין ללא אפשרות גישה נפרדת.</p>

מועד הפקה: 18:13 01/02/2022 - עמוד 11 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 41



מועד הפקה: 18:13 01/02/2022 - עמוד 1 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 41

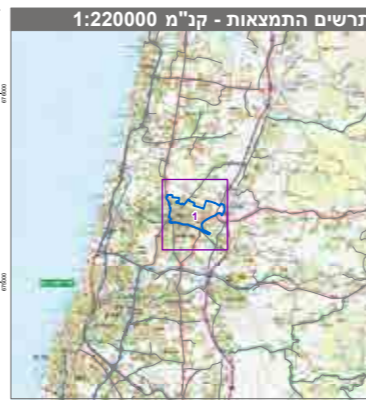
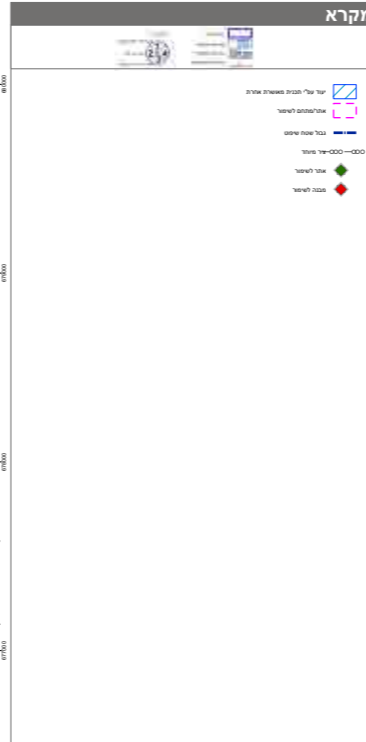
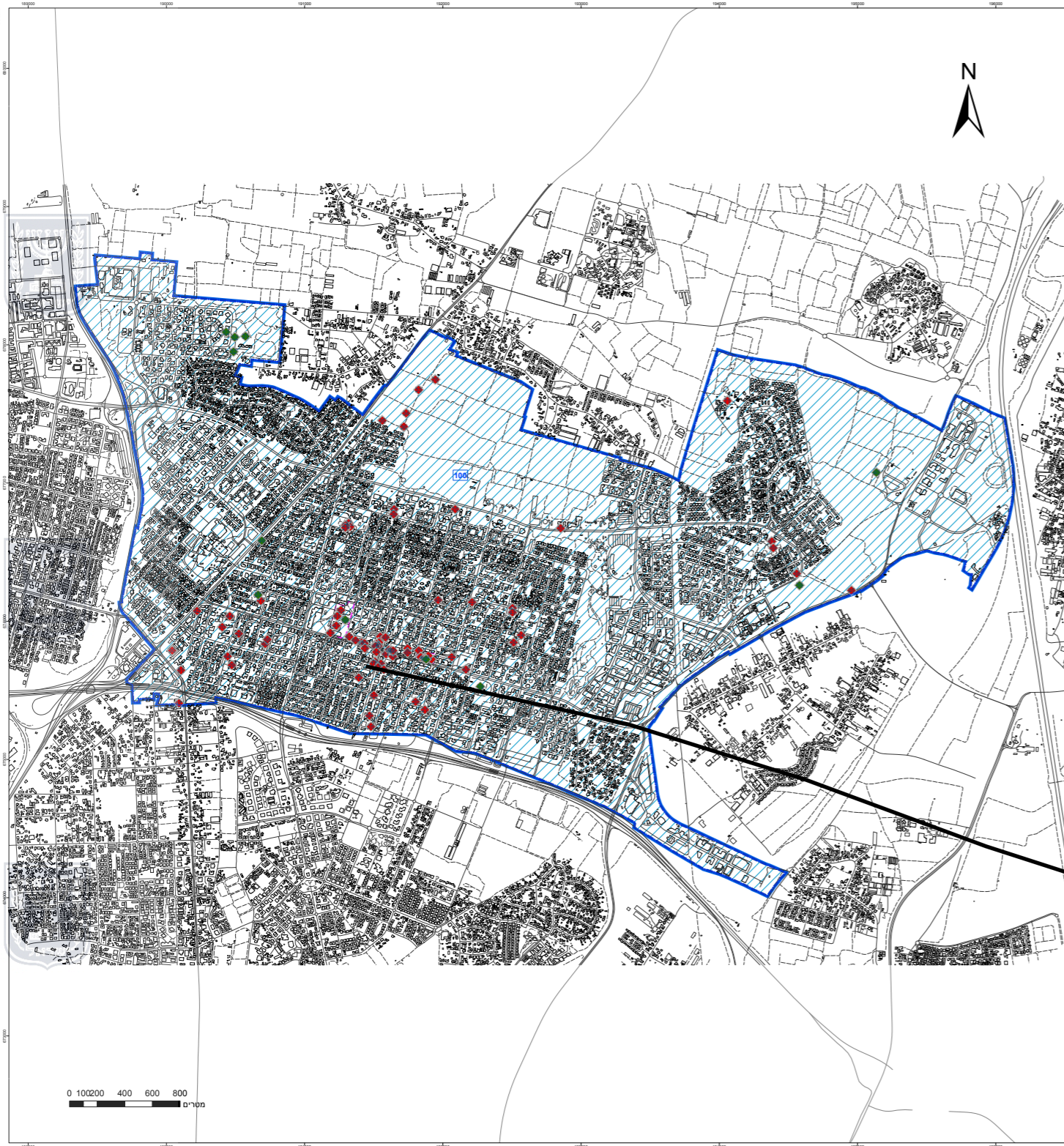




תכנית מס' 405-0675363 - שם התכנית: תכנית גגות כפר סבא כס/1/1/גג/ד	
6.5	<p>הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>8. המייסדים תל חי: גוש 6438 חלקות בשלמותן 149-145, 151 גוש 6436 חלקות בשלמותן 44 9. אלי כהן: גוש 6435 חלקות בשלמותן 68, 84-70 10. עמרמי: גוש 6441 חלקות בשלמותן 92-89, 173-177 11. שכונת יוספטל גוש 7322 חלקות 43, 48, 54-50, 57. גוש 7602 חלקות 61, 111, 114-115, 134-148, 152-154, 169-170, 174-175, 178, 182-184, 189-190, 191, 193, 197-198, 200, 206-208, 235, 250, 252, 259, 262, 279, 281, 283, 285-305. גוש 7601 חלקות 16, 31, 53-55, 58-60, 62, 64, 66-72, 74-95, 98-100, 107, 110-117. גוש 7600 חלקות 143-144, 146-148, 161-164, 163. גוש 7535 חלקות 35, 38, 42, 43, 49-50, 54, 56, 59, 61, 62-63, 65-68, 70-78. גוש 7594 חלקה 131 12. עלייה, דוד רמז דרום: גוש 7620 חלקי חלקות 200-194, 202, 232, 242, 248-288. 13. מבצע יהונתן: גוש 6433 חלקי חלקות 670 חלקות בשלמותן 669 14. גורדון 1-3-5: גוש 6426 חלקי חלקות 209-207, 223 15. גבעת אשכול: גוש 7602 חלקי חלקות 187-185, 183, 179, 175-176</p> <p>במתחמי ההתחדשות העירונית המפורטים לעיל והמסומנים בתשריט תחת הוראות מיוחדות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור. גובה החדר נטו לא יעלה על 2.5 מ'. 2. היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק מהגג הצמוד לדירתו. 3. חדרי היציאה לגג ייבנו בצמוד למגדל חדר המדרגות הכללי ובהעדר מגדל כזה יחיו חדרי היציאה לגג מרוכזים מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי. 4. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג על גג קומה חלקית (פנטהאוז ודירות דו מפלסיות) 5. בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד למתן תוקף לתוכנית כס/1/1/גג יאושר השטח של חדרי היציאה לגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים. 6. בכל גג יהיה פתרון כולל למערכות הבית המשותפות כגון חדר מדרגות, חדר מעלית, מערכת סולרית וכדומה. הגישה לכלל המערכות הנייל תהיה מתו חדר המדרגות המשותף של הבניין. 7. כל ההנחיות העיצוביות המפורטות בתוכנית זו יחולו על מתחמים אלו.</p>
6.6	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות הנוגעות לתוכניות מתאר ארציות. ככל שמגבלות תוכנית מתאר ארציות תמ"א 23 א, 4, תתל 101 ב, תתל 15 לא מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור להיתר כנדרש בהוראות התמ"א או בסטייה מהקבוע בהן.</p>
7.	<p>ביצוע התכנית</p> <p>7.1 שלבי ביצוע</p> <p>7.2 מימוש התכנית</p>
מועד הפקה: 18:13 01/02/2022 - עמוד 16 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 41	

תכנית מס' 405-0675363 - שם התכנית: תכנית גגות כפר סבא כס/1/1/גג/ד	
4.1	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p> <p>רעפים/ עגולים עם עליות גג. 2. בכל מקרה בו הוראות התוכנית התקפות עבור המבנה מאפשרות אחוזי בניה גדולים יותר בעליית הגג או חדרי הגג מאלו המפורטים בתוכנית זו- הוראות תוכנית זו לא תחולנה. 3. יובהר כי לא יותר ניווד שטח עיקרי מעליית הגג או החדר על הגג לכל שטח עיקרי או שירות אחר. ניווד שטחים ייחשב סטייה ניכרת מהתוכנית.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>בנייה פרטית צמודת קרקע עם גג שטוח. 1. בגגות שטוחים יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג הקטן מבין השניים. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים על פי התוכנית החלות וייחשב כשטח עיקרי. 2. גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'. 3. חדר היציאה לגג ייבנה בניסגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית ו 1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד. במגרש פינתי תידרש נסיגה שווה בעומק של 2 מ' מקווי החזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תידרש נסיגה של 1.5 מ'. 4. לא יותרו מתקנים טכניים על גג החדר על הגג. יש לדאוג לפתרון הסתרה למתקנים הטכניים, לשלב בפריסה מצומצמת ולהתאים גובה החדרים הטכניים בסיומת אחידה עם גובה הגג. 5. בכל מקרה בו הוראות התוכנית התקפות עבור המבנה מאפשרות אחוזי בניה גדולים יותר בעליית הגג או חדרי היציאה לגג מאלו המפורטים בתוכנית זו, הוראות תוכנית זו לא תחולנה.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>בניה פרטית צמודת קרקע עם גגות משופעים / רעפים/ עגולים 1. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה ייחשב שטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה המותרות על פי התוכנית החלות על הבניין. גובה רום הגג המשופע לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין אלא אם נקבע גובה גבוה יותר בתב"ע ספציפית לאותו מבנה. 2. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל 50% 3. המתקנים הטכניים ישולבו ויוסתרם בחלל הגג המשופע, לא יותרו הבלטות של מתקנים טכניים מעבר לגג המשופע. 4. שיפוע גג הרעפים יחל בגובה מקסימלי של עד 40 ס"מ מרצפת הקומה.</p>
מועד הפקה: 18:13 01/02/2022 - עמוד 13 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 41	





מקרא [Symbol] גדר על תוכנית מאושרת אחרת [Symbol] גדר תחומית לתעוד [Symbol] גדר תחומית לתעוד [Symbol] גדר תחומית לתעוד [Symbol] גדר תחומית לתעוד [Symbol] גדר תחומית לתעוד	
חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965 תכנית לשימור אתרים	
מס' 405-1043900	
תכנית שימור לעיר כפר סבא	
תשרים תב 2022 גיליון 1 מתוך 1	מרחב תכנון מקומי כפר סבא
מרחב תכנון מקומי כפר סבא	רשות מקומית כפר סבא
ישוב כפר סבא	תכנית בסמכות מועדון
תכנית בסמכות מועדון	איחוד וחלוקה תכנית ששכונת כפר סבא לתכנון אוכלוסין או תחומות
מונה תדפיס התשריט 12	מועד הפקה 06/07/2022
שטח התכנית 14484.854 דונם	קנה מידה 1:10000
אישורים בתכנית מס' 405-1043900	

שמות* ממשל התכנית עיריית כפר סבא עיריית כפר סבא עיריית כפר סבא עיריית כפר סבא	
שם יום	שם יום

בעלי ענין בקרקע*



3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"עות החלות

תב"ע | תכנית שימור לעיר כפר סבא
 תכנית 405-1043900

- פרסום תוקף ברשומות:** החלטה בדיון עיר/יישוב: כפר סבא.
- ועדת תכנון:** כפר סבא.
- סיווג התוכנית:** מפורטת.
- יזם:** ועדה מקומית.
- ייעוד עיקרי:** תוכנית לשימור אתרים.
- סוג ועדה:** מחוזית.
- משרת התוכנית:**

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.

הוראות תוכנית השימור, מתוך תוכנית בהכנה. התוכנית טרם הופקדה ייתכנו שינויים

UP ARCHITECTS
 אורי פדן אדריכלים
 ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION
 www.uparchitects.design
 SHEFA TAL ST. 12, TEL. AVIV ZIP (670)1329 | TE +972 3 5243697 | FAX 035243697

עמוד
75

הוראות תוכנית השימור, מתוך תוכנית בהכנה. התוכנית טרם הופקדה ייתכנו שינויים

פרק

3. תיעוד היסטורי - פיזי

מתחם עמרמי
כפר סבא

יולי 2022
עדכון מאי 2023





3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"ע והחלות

תב"ע | תקנון

תכנית מס' 1043900-405

הוראות תוכנית השימור, מתוך תוכנית בהכנה. התוכנית טרם הופקדה ייתכנו שינויים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 1043900-405

תכנית שימור לעיר כפר סבא

מחוז מרחב תכנון מקומי כפר סבא
מרכז סוג תכנית תכנית לשימור אתרים

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

מועד הפקדה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 1 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

מאנח	הגדרת מאנח
------	------------

משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



מועד הפקדה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 11 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים

- השימושים המותרים באתרים לשימור יהיו בהתאם לתוכנית מאושרת החלטה בתחומם, ובלבד שהשימוש תואם את סביבתו ואין בו בכדי לפגוע בערכי השימור. בנוסף, יותרו גם השימושים הבאים: בית קפה, בית אוכל, חנויות שאינן מייצרות מטרד, מרכז מידע, מרכז מבקרים, סטודיו וגלריה לאמנים, חלל תצוגה ומוזיאון וכך שימושים דומים הפתוחים לקהל.
- באתר לשימור לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע בערכי השימור של האתר וסביבתו.
- השימושים הנוספים כאמור בסעיף 1 לעיל, יאושרו ע"י הוועדה המקומית, לאחר שבחנה את ההיבטים הבאים: התאמת השימוש למבנה המקורי, לאופי הרחוב ולסביבתו, לרבות מניעת מטרדי רעש, ריח, עומסי תנועה ואי פגיעה בערכי האתר. כל שינוי שימוש באתר לשימור וסיווג המסחרי יהיה מחויב בהיתר בניה ויבא לאישור הוועדה המקומית.
- בסמכות הוועדה המקומית להרחיב את השימושים מעבר לאמור בסעיף 1 לעיל לשימושים מסחריים בלבד, וזאת בכפוף לפרסום ע"י המבקש בשלט באתר ובהודעות אישיות לכל הבעלים המחזיקים בקרקע ולגובלים שלגביהם הוגשה הבקשה. התגדויות לבקשה יוגשו בתוך 15 יום ממועד הפרסום.

4.1.2 הוראות

א שימור

- סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור
- האתרים לשימור מסומנים בתשריט מצב מוצע בסימבול של אתר לשימור:
 - נספח "רשימת מבנים ואתרים לשימור" כולל את כלל האתרים לשימור על פי תכנית זו. נספח זה הינו נספח מחייב.
 - רשימת המבנים והאתרים לשימור סווגו בשלוש דרגות שימור: מבנים ואתרים לשימור בהגבלות מחמירות (שימור א'), מבנים ואתרים לשימור עם אפשרות לתוספת (שימור ב'), מבנים ואתרים לשימור עם אפשרות לתוספת במגבלות תכנוניות (שימור ב 1).
 - תודת השימור תהיה רשאית לשנות דירוג וסיווג של אתר לשימור לאחר שיוצגו בפניה תיק תיעוד והמלצות ממונה השימור.
 - הוספת מבנה לשימור תעשה באמצעות תכנית מפורטת בסמכות מקומית, שתהיה כפופה לתכנית זו.
 - מניעת פגיעה באתרים לשימור:
 - לא תותר הריסת אתר לשימור או חלקים ממנו.
 - למרות האמור בסעיף 2א לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להיתר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור והמלצות ועדת השימור העירונית, ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.
 - כל שינוי באתר לשימור, לרבות בתחומי המבנה ובחצר האתר, בצמחייה ובאלמנטים מיוחדים יבוצע בכפוף לתיק תיעוד ולהמלצות ועדת השימור העירונית.
 - בתוכניות מפורטות החלות על מבנים לשימור, אשר סומנו במסגרתן להריסה, יבטלו הוראות ההריסה שנקבעו לגביהם ויחולו הוראות תכנית זו.
 - דין מבנה לשימור שנהרס: היה ונהרס אתר לשימור שלא כדין, לאחר שהוכנס לרשימת השימור העירונית, ישוחרר המבנה המקורי בשלמות. זכויות הבניה במבנה שנהרס שלא כדין יהיו על פי היתר הבניה המקורי של המבנה שנהרס, ללא מתן תמריצים. בהעדר היתר הבניה המקורי, זכויות

מועד הפקדה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 13 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13





3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"ע והחלות

תב"ע | תקנון

תכנית 1043900-405

הוראות תוכנית השימור, מתוך תוכנית בהכנה. התוכנית טרם הופקדה וייתכנו שינויים

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>2. צירים לשימור:</p> <p>א. הציר ההיסטורי המצלב מסומן בתשריט מצב מוצע בקו שחור עם עיגולים, והינו כמפורט להלן:</p> <p>1. ציר ויצמן בין מתחם התרבות למתחם החאן.</p> <p>2. ציר רוטשילד בין הרחובות המייסדים מצפון ועמרמי/נחשון מדרום.</p> <p>ב. כל עבודת בינוי או פיתוח לאורך הצירים ההיסטוריים, יעשו בכפוף למסמך מדיניות עירוני.</p> <p>ג. לצירים ההיסטוריים יוכן נספח עיצוב אדריכלי שיקבע הנחיות לפיתוח המרחב הפיזי והפתוח, תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הציר. יתכן דגש לממשקים בין הפרטי לציבורי (גדרות, שערים, עצים בוגרים במרחב הציבורי ובמגרשים הפרטיים לחזית הצירים, שבילי גישה וכניסות, לרבות כניסות לחנויות, פרטי שילוט, מספרי בתים, ריהוט רחוב, ריצוף פינוי פסולת, שימור השימושים המסחריים ההיסטוריים ועוד). כמו כן הנספח יכלול סקירה נופית וסקירה של אגרונום לבחינת סוגי הצמחייה הטיפוסית, תיעוד של אלמנטים בנויים קיימים היסטוריים במרחב הציבורי והמרחק העירוני, לרבות דרכים, שבילים, שטחים ירוקים, חלוקה למגרשים ועוד, זיהוי וסימון האתרים לשימור לאורך הצירים והזיקות ביניהם, תוך התייחסות לאופי הרחוב ולשימושים המסורתיים.</p> <p>נספח העיצוב האדריכלי יועבר להמלצת ועדת השימור.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור</p> <p>1. זכויות בנייה:</p> <p>א. זכויות הבנייה המותרות במגרש הכולל מבנה לשימור יחושבו ע"פ הנספח השמאי המחייב בתוכנית זו, המפרט את עקרונות חישוב הזכויות והתמריצים, הכוללים, בין היתר, שטחים עיקריים, שטחי שירות, בנייה מעל הקרקע ומתחת לקרקע.</p> <p>ב. מימוש זכויות הבנייה ותמריצי השימור בהתאם לתכנית זו, מותנה בביצוע הוראות השימור הקבועות בתכנית זו.</p> <p>ג. ממונה השימור רשאי להמליץ, בין היתר, על אופן מימוש זכויות הבנייה.</p> <p>ד. ניתן לממש זכויות במגרש לשימור מתוקף תכנית זו, בכפוף לסיווג השימור והוראות ממונה השימור, ובהתאם לתיק תיעוד. במידה וזכויות הבנייה מכח תכנית זו לא ניתנות למימוש בתחום מגרש האתר לשימור, ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת את הזכויות העודפות במגרש אחר, ובכפוף לשימור המבנה ע"פ תכנית זו.</p> <p>ה. ניווד הזכויות כאמור יבחן במסגרת תכנית מפורטת. ככל וניוד הזכויות יעשה למגרש קולט באותו ייעוד קרקע ותחת מגבלות תכנית המתאר הכוללת לעיר, תוגדר התכנית המפורטת לניוד זכויות כתכנית בסמכות הועדה המקומית, מעבר לכך תהא התכנית המפורטת לניוד הזכויות בסמכות הועדה המחוזית.</p> <p>ו. הועדה המקומית רשאית לשלול זכאות לתמריצים מכח תכנית זו במקרה של הריסת המבנה, פגיעה בלתי הפיכה בו שגרמה לפגיעה בערכי המבנה, ביצוע עבודות בניגוד להנחיות תכנית זו ו/או להנחיות ההיתר וביצוע עבודות במבנה לשימור ללא היתר.</p> <p>ז. מגרש עם יותר מבניין אחד: במידה וקיים יותר מבניין אחד במגרש ו/או ניתן להקים בניין נוסף במגרש, בו קיים מבנה לשימור, ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה מכח תוכנית זו ו/או מתוכניות</p>

מועד הפקה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 15 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>2. צירים לשימור:</p> <p>א. הציר ההיסטורי המצלב מסומן בתשריט מצב מוצע בקו שחור עם עיגולים, והינו כמפורט להלן:</p> <p>1. ציר ויצמן בין מתחם התרבות למתחם החאן.</p> <p>2. ציר רוטשילד בין הרחובות המייסדים מצפון ועמרמי/נחשון מדרום.</p> <p>ב. כל עבודת בינוי או פיתוח לאורך הצירים ההיסטוריים, יעשו בכפוף למסמך מדיניות עירוני.</p> <p>ג. לצירים ההיסטוריים יוכן נספח עיצוב אדריכלי שיקבע הנחיות לפיתוח המרחב הפיזי והפתוח, תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הציר. יתכן דגש לממשקים בין הפרטי לציבורי (גדרות, שערים, עצים בוגרים במרחב הציבורי ובמגרשים הפרטיים לחזית הצירים, שבילי גישה וכניסות, לרבות כניסות לחנויות, פרטי שילוט, מספרי בתים, ריהוט רחוב, ריצוף פינוי פסולת, שימור השימושים המסחריים ההיסטוריים ועוד). כמו כן הנספח יכלול סקירה נופית וסקירה של אגרונום לבחינת סוגי הצמחייה הטיפוסית, תיעוד של אלמנטים בנויים קיימים היסטוריים במרחב הציבורי והמרחק העירוני, לרבות דרכים, שבילים, שטחים ירוקים, חלוקה למגרשים ועוד, זיהוי וסימון האתרים לשימור לאורך הצירים והזיקות ביניהם, תוך התייחסות לאופי הרחוב ולשימושים המסורתיים.</p> <p>נספח העיצוב האדריכלי יועבר להמלצת ועדת השימור.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור</p> <p>1. זכויות בנייה:</p> <p>א. זכויות הבנייה המותרות במגרש הכולל מבנה לשימור יחושבו ע"פ הנספח השמאי המחייב בתוכנית זו, המפרט את עקרונות חישוב הזכויות והתמריצים, הכוללים, בין היתר, שטחים עיקריים, שטחי שירות, בנייה מעל הקרקע ומתחת לקרקע.</p> <p>ב. מימוש זכויות הבנייה ותמריצי השימור בהתאם לתכנית זו, מותנה בביצוע הוראות השימור הקבועות בתכנית זו.</p> <p>ג. ממונה השימור רשאי להמליץ, בין היתר, על אופן מימוש זכויות הבנייה.</p> <p>ד. ניתן לממש זכויות במגרש לשימור מתוקף תכנית זו, בכפוף לסיווג השימור והוראות ממונה השימור, ובהתאם לתיק תיעוד. במידה וזכויות הבנייה מכח תכנית זו לא ניתנות למימוש בתחום מגרש האתר לשימור, ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת את הזכויות העודפות במגרש אחר, ובכפוף לשימור המבנה ע"פ תכנית זו.</p> <p>ה. ניווד הזכויות כאמור יבחן במסגרת תכנית מפורטת. ככל וניוד הזכויות יעשה למגרש קולט באותו ייעוד קרקע ותחת מגבלות תכנית המתאר הכוללת לעיר, תוגדר התכנית המפורטת לניוד זכויות כתכנית בסמכות הועדה המקומית, מעבר לכך תהא התכנית המפורטת לניוד הזכויות בסמכות הועדה המחוזית.</p> <p>ו. הועדה המקומית רשאית לשלול זכאות לתמריצים מכח תכנית זו במקרה של הריסת המבנה, פגיעה בלתי הפיכה בו שגרמה לפגיעה בערכי המבנה, ביצוע עבודות בניגוד להנחיות תכנית זו ו/או להנחיות ההיתר וביצוע עבודות במבנה לשימור ללא היתר.</p> <p>ז. מגרש עם יותר מבניין אחד: במידה וקיים יותר מבניין אחד במגרש ו/או ניתן להקים בניין נוסף במגרש, בו קיים מבנה לשימור, ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה מכח תוכנית זו ו/או מתוכניות</p>

מועד הפקה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 15 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>הבנייה יהיו על פי התוכנית מכוחה הוצא היתר הבניה, בשנת הבניה המקורית.</p> <p>3. תיק תיעוד: תיק התיעוד מהווה חלק מנוהל לקידום הליכי תכנון באתרים לשימור, לפיכך:</p> <p>א. תנאי לקיום הליך תאום תכנון יהא הגשת תיק תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון המעודכנות ו/או על פי הנחיות מהנדס העיר, ואישורו על ידי הממונה על השימור.</p> <p>ב. תנאי להגשת היתר בניה יהא הגשת תיק תיעוד מלא, על פי הנחיות מנהל התכנון המעודכנות ו/או ע"פ הנחיות מהנדס העיר, ואישורו על ידי ממונה השימור.</p> <p>ג. כל שינוי או תוספת באתר לשימור (חיפוי או פנימי), לרבות ביצוע עבודות שיקום ושיפוץ שאינן טעונות היתר בנייה, במבנה לשימור או באתר נופי לשימור, יהיה בכפוף להגשת תיק תיעוד ואישורו על ידי ממונה השימור, ולהמלצת ועדת השימור לעבודות המוצעות.</p> <p>ד. תיק תיעוד מלא יוכן על בסיס מפת מדידה מעודכנת ויכלול חוות-דעת הנדסית למבנה, אשר תוכן על-ידי מהנדס מבנים מומחה בשימור. תיק התיעוד יכלול בין היתר גם תיעוד וסקר צמחייה לרבות ניתוח היסטורי של הפיתוח, תיעוד צילומי של ציורי הקיר ואומנות (כגון תבליטים וכו'), הכל לפי הצורך.</p> <p>ה. תיק התיעוד יערך ויוגש לממונה השימור על ידי המבקש הבקשה ועל חשבונו.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור</p> <p>מתחמים וצירים לשימור</p> <p>1. מתחמים לשימור:</p> <p>א. המתחמים לשימור מסומנים בתשריט מצב מוצע בקו ורוד מקווקו, והינם:</p> <p>1. מתחם החאן.</p> <p>2. מתחם התרבות.</p> <p>ב. כל עבודה או שינוי בתחום מתחם לשימור, לרבות עבודות בתחומי המבנים (לשימור ושימור לשימור), בפיתוח, בצמחייה ובאלמנטים מיוחדים, יבוצעו בכפוף לתיק תיעוד מתחמי והמלצת ועדת השימור העירונית.</p> <p>ג. כל התערבות בתחום מתחם לשימור תבטיח את שימור המבנים, שימור המרחק והיחס בין שטח מני לבנין. לא תתאפשר בניית מבנים נוספים במתחמים בשטח הגינה.</p> <p>ד. במבנים שאינם לשימור בתחום המתחם לשימור, ניתן יהיה להציג שינויים בבינוי או בינוי חדש, ולבלד שאלו יתאמו את אופי המתחם לשימור וישמרו על שלמות המתחם. בהתאם לחוות דעת ממונה השימור, המלצת ועדת השימור ובכפוף לתיק התיעוד.</p> <p>ה. היתרי בניה למבנים לשימור ולמבנים שאינם לשימור, הכוללים בתחום מתחמים לשימור, יובאו לדיון בוועדה המקומית, לאחר שהונחה בפניה המלצת ועדת השימור העירונית.</p> <p>ו. היתרים לפיתוח נופי בתחום המתחמים לשימור והיתרי בנייה למבנים במתחמי השימור יכללו נספח פיתוח שיתייחס בין היתר לזיקות בין המרחב הנופי לבנין, תיעוד וסקר של צמחייה ותיקה ואופן הטיפול בה, התייחסות לאופן הטיפול באלמנטי הפיתוח המקוריים, התייחסות למערך השבילים בין המבנים והתנועה, לרבות הקשר אל הרשת הירוקה, התייחסות לטופוגרפיה הקיימת ושילוט היסטורי.</p>

מועד הפקה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 14 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13





תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6. הוראות נוספות	
6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה ו/או הריסה באתר לשימור:</p> <p>א. אישור תיק התיעוד המלא ע"י ממונה השימור כתנאי לדיון בוועדת השימור.</p> <p>ב. תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית, תהא המלצת וועדת השימור העירונית.</p> <p>ג. במגרשים בהם קיים אתר לשימור ומתוכננת תוספת קומה, אגף או מבנה נפרד, לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה, בטרים יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס ללבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>ד. תנאי להיתר במגרשים הגובלים או הנמצאים בתחום תת"ל 101ב, תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין.</p> <p>ה. בקשה להיתר תלווה בנספח שימור המהווה חלק ממסמכי ההיתר המחייבים, ויכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>1. הערכת האתר על מרכיביו המוחשיים והבלתי מוחשיים, בהתאם לטבלת הקריטריונים המהווה נספח מחייב בתכנית זו וכפי שנקבע בוועדת השימור העירונית.</p> <p>2. תיאור כל המבנים החדשים וההיסטוריים במגרש, תוך מיצוי זכויות הבנייה המותרות במגרש, גם במקרים בהם ההיתר המבוקש אינו כולל את כל זכויות הבנייה שניתן לנצל במגרש.</p> <p>3. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה שאינם מיועדים לפירוק לרבות הנחיות לחפירה תת קרקעית.</p> <p>4. הנחיות להבטחת הגנה על יסודות המבנה לשימור בעת חפירת מרתף תחת מבנה לשימור וצמצום הפגיעה בצמחייה ופיתוח הגוף באתר.</p> <p>5. פירוט אופן שילוב מערכות פנים (מיזוג אוויר, חשמל, מים, תקשורת וכו'), שייעשה באופן שאינו פוגע במרכיבים האדריכליים של המבנה ובערכי השימור ובמטרותיו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד.</p> <p>6. הוראות לתחזוקת המבנה לשימור, בהתאם לנספח התחזוקה של תכנית לזו.</p> <p>2. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה ו/או הריסה במגרש הנכלל במתחם לשימור אך אינו ברשימת האתרים לשימור:</p> <p>א. עמידה בהוראות הנחיות מרחיבות פרטניות ככל שיהיו עפ"י תיק המידע התואמות למתחם לשימור.</p> <p>ב. הבקשה תכלול התייחסות למבנים הגובלים ולמבנים לשימור סמוכים.</p> <p>3. בקשה להיתר באתר לשימור תכלול לכל הפחות את המסמכים הבאים:</p> <p>א. תכנית בקנה מידה 1:250 הכוללת מגרשים סמוכים.</p> <p>ב. חזיתות רחוב סכמטיות בקנה מידה 1:100 של הבלוק בו ממוקם המבנה לשימור.</p> <p>ג. תכניות, חזיתות וחתכים בקנה מידה 1:100 ועפ"י הנדרש ע"י הגורם המוסמך במחלקת התכנון העירונית, בהם יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, לרבות שינויים מוצעים, חיצוניים או בחללים ובמרכיבים בפנים המבנה, ושינויים שבוצעו בעבר, וכן מרכיבים היסטוריים בשטחים הפתוחים בתחום המגרש כגון: בורות מים, קירות, גדרות וחומות, שערים, ריצוף היסטורי ועצים לשימור. מסמכים אלה יכללו התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום האתר ברחוב.</p> <p>ד. תכנית פיתוח בקניימ 1:100 אשר תכלול את מרכיבי הפיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים</p>

מועד הפקה: 06/07/2022 00:50 - עמוד 20 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4.1	<p>א. הוראות תחזוקה למבנים לשימור כמפורט בייספח תחזוקה למבנה לשימור.</p> <p>ב. ועדת השימור רשאית להמליץ לוועדה המקומית לדרוש שחזור ושיקום מרכיבים מקוריים באתר בהתאם לתיק התיעוד ו/או פירוק תוספות שהן חלק מהאתר המקורי, וזאת לאחר ששוכנעה בדבר נחיצות העניין לשם שמירה על ערכי השימור.</p> <p>ג. באתרים לשימור בהם שימור המרפסות הינו אלמנט אדריכלי בולט ובעל משמעות לערכי השימור, רשאית הוועדה המקומית לדרוש פתיחת כל המרפסות שנסגרו בהתאם לתיק התיעוד.</p>



מועד הפקה: 06/07/2022 00:50 - עמוד 18 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4.1	<p>במגבלות תכנוניות (שימור ב 1):</p> <p>א. באתר לשימור עם אפשרות לתוספת 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.</p> <p>ב. באתר לשימור עם אפשרות לתוספת במגבלות תכנוניות (שימור ב 1), תוספת הבנייה על האתר או במגרש לשימור תתאפשר בהתאם לטיפולוגיית הבנייה, גודל המגרש, או למדיניות תכנונית החלה על האזור בו ממוקם.</p> <p>ג. במבנה לשימור בדירוג ב1, בעל מאפייני בנייה הטיפוסיים לתקופת המושבה ובעל גג רעפים משופע, או גג מעוגל, לא תתאפשר תוספת בנייה מעל המבנה. זכויות הבנייה במגרש זה ימומשו באגף נפרד ככל הניתן ו/או באמצעות ניווד זכויות למגרש אחר כמפורט בנספח השמאי ובהוראות התכנית.</p> <p>ד. הוראות לשימור אתרים בדירוג ב1 על גבי הציר ההיסטורי ולמבנים בדירוג ב1 ביעוד ציבורי מפורטות בסעיף 6.4, בנספח הציר ההיסטורי ובסעיף 6.5.</p> <p>ה. ככל ולא יהיה ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה באתרים שסווגו לשימור ב1 ולשימור ב1 בתחום המגרש לשימור, ניוודו יתר הזכויות למגרש אחר, בהתאם לנספח השמאי של תכנית זו ולסעיף 34.1 (ה1) לעיל.</p> <p>ו. יותרו שינויים פנימיים כל עוד הם אינם פוגעים בחזית הבניינים או בערכי השימור ובאלמנטים בעלי ערך ייחודי באתר לשימור. הכל בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ז. ישמרו החללים הציבוריים המשותפים במבנה, לרבות שטחי החצר והמדגרות ואלמנטים ייחודיים לשימור, בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>5. קווי בניין:</p> <p>א. קווי הבניין יהיו על פי תכנית תקפות.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף 4א לעיל, הוועדה המקומית, על בסיס המלצת ועדת השימור העירונית, תהא רשאית לאשר שינויים בקווי הבניין המאושרים במגרש לשימור או חריגה מהם לטובת בניה חדשה או בעבור המבנה לשימור הבנוי בפועל, עד לקווי בניין 0 מ' לחזית, 0 מ' לצדדים ו-0 מ' לאחור, אם השתכנעה שאלה נדרשים לצורך שימור הבניין ומימוש זכויות הבנייה במגרש, והוכח כי השינויים אינם מסבים פגיעה בערכי השימור.</p> <p>ג. שינוי בקווי בניין יחויב בפרסום ע"י המבקש, בשלט באתר ובהודעות אישיות לכל הבעלים המחזיקים בקרקע ולגובלים שלביהם הוגשה הבקשה. התנגדויות לבקשה יוגשו בתוך 15 יום ממועד הפרסום.</p> <p>ד. בניה בקיר משותף בהתאם לתוכנית המאושרת תותנה בכך שלא יפגעו ערכי השימור באתר.</p> <p>ה. בבניין לשימור החורג מקווי הבניין, יותר לשפץ, לשמר, לחזק ולעשות כל עבודה אחרת בהתעלם מאי התאמות לקווי הבניין, ובתנאי שהחריגה מהווה חלק משלמות המבנה לשימור, כפי שנקבע בתיק התיעוד.</p> <p>ו. מבנה לשימור החורג אל תחום מגרש ביעוד ציבורי, יותר לשפץ, לשמר, לחזק, להכיל את השימושים המפורטים בסעיף 4.1 (1), ולעשות כל עבודה אחרת בהתעלם מחריגתו אל המגרש הציבורי, ובתנאי שהחריגה מהווה חלק משלמות המבנה לשימור, כפי שנקבע בתיק התיעוד.</p> <p>ז. הוועדה המקומית רשאית להיתר התקנת מעלית חיצונית באתר לשימור בחזית צד או חזית אחורית בלבד, בכפוף לחו"ד ממונה השימור. הוועדה תשקול מתן הקלה בקווי בנין לבניה במרווחים לתוספת מעלית.</p> <p>6. דרישות לאחזקת אתר לשימור, שיקומו ושחזור:</p>



מועד הפקה: 06/07/2022 00:50 - עמוד 17 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13



תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>וצמחיה.</p> <p>ה. חוברת פרטים מבוקשים במבנה על פי המקור בקנה מידה 1:20 אשר תכלול מבט וחתך של הפרט ופירוט חומך וגמר.</p> <p>ו. מסמכי היתר יתארו באופן מפורט את התשתיות החיצוניות, ככל שישנן, חומרי הגמר ושילוט.</p> <p>ז. הבקשה להיתר תכלול טקסט והנחיות להכנת שלטי הסברה המתאימים לאתר ההיסטורי לרבות התייחסות למיקום השילוט באתר. אופי השילוט יפורט במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ח. בקשה להיתר עבור אתר הגובל במכלול נופי ובו עצים וצמחיה היסטורית לשימור תכלול: מפה טופוגרפית ובה מדידת העצים הסמוכים במכלול הנופי וסקר צמחייה היסטורית, חו"ד אגרונום הכוללת הנחיות לשמירה על העצים לשימור ושמירה על מרחב השורשים, לרבות הנחיות לשמירה על העצים לעת עבודות הבנייה.</p>
6.2	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>1. תנאים להכנת תוכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור ע"פ תכנית זו:</p> <p>א. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר לשימור תגיש כנספח רקע תיק תיעוד מקדים.</p> <p>ב. תיק תיעוד מקדים יובא לאישור ממונה השימור העירוני.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר לשימור תכלול בהוראותיה הוראות מפורטות בנוגע לשימור האתר ע"פ עקרונות תכנית זו, לרבות הוראות המבטיחות ביצוע שימור בכפוף לתכנית זו.</p> <p>2. הוראות לתכנית אשר תכלול מימוש הזכויות במגרש אחר:</p> <p>א. הוראותיה של תכנית ענידיית להעצמת זכויות או מתן זכויות עודפות במגרש אחר כחלק מתמריצי השימור, יכללו את כל ההגדרות והוראות השימור כמפורט בתכנית זו.</p> <p>ב. בתכנית, כאמור בסעיף 1 לעיל, יכללו המסמכים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיק תיעוד מקדים. 2. תשריט מצב מוצע הכולל את המגרש ובו האתר לשימור וכן המגרש האחר. 3. נספח בינוי לאתר לשימור ולמגרש האחר. 4. נספח תנועה לאתר לשימור ולמגרש האחר. 5. נספח נוף ופיתוח לאתר לשימור ולאתר האחר. 6. נספח חוות דעת שמאי מקרקעין בהתאם להוראות תכנית זו. <p>ג. תכנית להעצמת זכויות ותמרוץ השימור תקבע כי: תנאי לקבלת היתר בניה במגרש אחר הינו היתר בניה מאושר לשימור האתר לשימור.</p> <p>ד. תנאי לטופס אכלוס למבנה במגרש מזכויות תמרוץ השימור הוא אישור ממונה השימור על ביצוע עבודות השימור בפועל.</p> <p>3. הוראות לתכנית להוספת אתר לשימור:</p> <p>א. ועדה מקומית תוכל לקבוע בתוכנית נוספת אתרים לשימור עליהם יחולו הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית להוספת אתר תכלול בין היתר את המסמכים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיק תיעוד מקדים. 2. נספח בינוי המגדיר את קווי הבניין והגבהים המרביים לבנייה חדשה ותוספות, ככל וניתן במגרש. ככל ותוספת הזכויות הינה מעל התוספת המתרת על פי סמכויות הועדה המקומית, תהא התכנית במסכות הועדה המחוזית.

מועד הפקד: 00:50 06/07/2022 - עמוד 21 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6.3	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תמריצי השימור:</p> <p>1. עקרונות לחישוב זכויות הבניה המותנות בשימור ולתמרוץ השימור יהיו על פי נספח השמאי המחייב לתכנית זו. הנספח השמאי מפרט עקרונות תמרוץ שונים לאתרים בייחוד מגורים, מסחר ותעסוקה ולאחרים בייחוד ציבורי, כמפורט בנספח.</p> <p>2. המתווה השמאי המפורט בנספח השמאי הינו מתווה כולל לרשימת האתרים לשימור, למעט מספר אתרים חריגים בהם ידרש התאמת המתווה לעת קידום תכנית מתאר מקומיות או היתרי בניה, באמצעות חו"ד שמאי שתאושר על ידי שמאי הועדה המקומית. הוראות לאופן חישוב התמרוץ באתרים אלה מפורטות בסעיף 6.16. בין אתרים אלה נמנים אתר טחנת הקמח עין חי (אתר מספר 51), אתרים היושבים על מגרשים בייחוד קרקע חקלאי (אתרים מספר 33-36, 39, 40, 45, 78) וקרי האצטדיון (אתר מספר 46).</p> <p>3. בסמכות הועדה המקומית לשלול זכאות לתמריצים מכח תכנית זו: במקרה של הרשת המבנה, פגיעה בלתי הפיכה במבנה שגרמה לפגיעה בערכי המבנה, ביצוע עבודות שימור שלא בהתאם לתכנית זו.</p> <p>4. ניווד זכויות ממגרשים על גבי הציר ההיסטורי בלבד, שלא יוכלו לממש את זכויות הבנייה שלהם בתחום המגרש, כולם או חלקם, יקבלו תמרוץ נוסף לניוד בתחום לב העיר, כמפורט בנספח השמאי.</p> <p>5. הנספח השמאי לא יחול על המבנים ברוטשילד 59, גוש 6440, חלקה 273 (בית הומיגר) וברוטשילד 55, גוש 6440, חלקה 88 (בית אפשטיין), אשר שומרו בפועל ובנו בנייה חדשה מכח השימור.</p> <p>6. הנספח השמאי לא יחול על המבנה ברחוב תל חי 39, גוש 6438, חלקה 149 (בית נורדשטיין), אשר יועד לשיכון במסגרת תכנית כס/30, וזכויות הבנייה בחלקה מוצו מתוקף תכנית זו, תוך מתן אפשרות לבנייה בקיר משותף עם המבנה לשימור. תמרוץ השימור, לרבות הצורך בשחזור החזית הצפונית לצורך השלמת המבנה והשמשתו, יבחן במסגרת תכנית להתחדשות עירונית שתחול במקום.</p> <p>7. במבנה שנהרסו חלקים משמעותיים בטרם הוכנס לרשימת השימור הסטטוטורית, ובתיק התיעוד יקבעו אנגפים משמעותיים לשחזור, המטרים לשחזור יצטרפו לסך ה- 100% של המבנה הקיים לצורך חישוב התמרוץ.</p>
6.4	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות לצירים ההיסטוריים</p> <p>1. הנחיות סעיף זה מתייחסות למבנים לשימור המצויים לאורך הצירים ההיסטוריים ויצמן-רוטשילד (הצירים ההיסטוריים מסומנים בתשריט מצב מוצע בקו שחור עם עיגולים). על המבנים הנ"ל יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה לשימור בעל מאפייני בנייה מאוחרים ובעל גג שטוח, שסוג מבנה לשימור ב' או ב'1 תותר תוספת בנייה עד 3.5 קומות (סה"כ) כולל הקיים.</p> <p>ב. תוספות הבנייה יהיו לגובה ובנייה של 2.5 מטר בקומת הגג מחזית ראשית הפונה לרחוב. נסיגת תוספת הבניה מיתר החזיתות תיקבע בתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ג. במקרים בהם המבנה לשימור ממוקם בחלקו הקדמי של המגרש וגם מתקיים שטח עורפי, תיבחן אפשרות בנייה אחורית מחוברת / מנותקת מהמבנה לשימור עד לגובה של 3.5 קומות סך הכל. אפשרות זו תישקל בכפוף לערכי השימור שנמצאו בתיק התיעוד, לערכי הפיתוח הנופי המצוי בחלקה וכן באישור ממונה השימור והמלצת ועדת שימור. יתר זכויות הבנייה ינויידו למגרש אחר כמפורט בנספח השמאי ובהוראות תכנית זו.</p> <p>ד. מבנה לשימור בעל מאפייני בנייה היסטוריים לתקופת המושבה ובעל גג רעפים משופע:</p>

מועד הפקד: 00:50 06/07/2022 - עמוד 22 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13



תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6.5	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>4. זכויות הבנייה באתרים לשימור בייחוד ציבורי, יקבעו לעת הכנת פרוגרמת השימושים לאתר ותכנית בינוי, ובהתאם למתווה השמאי של תכנית זו.</p> <p>5. מבנים בייחוד ציבורי בדרגת שימור ב'1, הינם מבנים בעלי גג רעפים משופע. במבנים אלה לא תתאפשר תוספת בנייה מעל המבנה, לצורך שמירה על טיפולוגיית הבנייה הייחודית המשמרת את רוח המושבה. תותר תוספת בינוי בתחום מגרשים ציבוריים אלה, ככל הניתן, ובהתאם לסעיף 4 לעיל.</p>
6.6	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות והנחיות לשימור ופיתוח גנים היסטוריים:</p> <p>א. התכנון והשימור הנופי בגנים היסטוריים ובאתרים נופיים לשימור ע"פ תכנית זו, הן בשטחים בבעלות ציבורית והן בשטחים בבעלות פרטית, יעשו על בסיס תיק תיעוד לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ובליווי אדריכל נוף מתמחה בשימור.</p> <p>ב. בכל פיתוח ו/או שינוי בגנים לשימור, לרבות החלפת ריהוט גן ומתקנים, ידרש היתר בנייה, שיקודם על בסיס מסקנות תיק התיעוד, חו"ד ממונה השימור והמלצת ועדת השימור העירונית.</p> <p>ג. עבור אתר לשימור המהווה אתר נופי, יש להגיש לוועדת השימור, בנוסף למסמכי היתר הבנייה, מסמך עיצוב ופיתוח נופי אשר יתייחס לערכי הנופיים של האתר ככל הנדרש.</p> <p>ד. התכנון באתרי הנוף ובגנים היסטוריים לשימור יכלול, במידת הצורך, פתרונות הנגשה ופתרונות נוספים לתפקוד האתר, תוך שמירה ככל הניתן על ערכים טבעיים כגון טופוגרפיה טבעית וערצני ניקוז טבעיים, שימור ושחזור סוגי צמחייה ושימוש בצמחיה מקומית טיפוסית שימוש בפרטי פיתוח מקוריים כגון טראסות, מסלעות, מדרגות, ספסלים, מעקות, גדרות, פרגולות, בריכות נוי, שבילים וכל אלמנט נוסף שיעלה מתיק התיעוד.</p> <p>ה. יועדפו פתרונות הצללה טבעית למתקני משחק וספורט ולייעודים ציבוריים בגנים לשימור.</p> <p>ו. עבודות השימור יעשו בטכנולוגיית בניה ובחומרים המקוריים, או תואמים את המקור, בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>ז. ייקטט מירב המאמצים לשימור ושיקום אקולוגי של האתר על החי והצומח בו, בשלבי התכנון, הביצוע והתחזוקה שלו.</p> <p>ח. הוראות לטיפול בעצים בוגרים באתר נופי ובגנים לשימור ינתנו לאחר קבלת חוות דעת אגרונום העירייה ועל פי הנחיותיו.</p> <p>ט. התקנת שילוט היסטורי תעשה בתיאום עם ממונה השימור, או כל גורם אשר יוסמך ע"י הרשות המקומית, תוך תיאום תוכן העיצוב השילוט, אופן הצבתו ומיקומו.</p> <p>2. הוראות והנחיות לשימור "הרשת הירוקה":</p> <p>א. תכנית זו מגדירה 3 סיווגים מרכזיים למערכת השבילים, הגנים והשדרות של "הרשת הירוקה" כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גנים לשימור - גנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית זו ואשר מסומנים בתשריט מצב מוצע ומפורטים ברשימת מבנים ואתרים לשימור, ושלבניהם חלות ההוראות שבסעיף 1 לעיל. 2. צירים וגנים מרכזיים שמומשו בהתאם לרעיון הבסיסי שעומד מאחורי "הרשת הירוקה", ואשר מסומנים בתשריט הרשת הירוקה. לגבי צירים אלו יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 2ב שלהלן. 3. מערך שבילים ושבילים ממומשים או ממומשים בחלקם, המהווים כיום חלק מהרשת הירוקה. <p>ב. הוראות פיתוח בתחום הרשת הירוקה:</p>

מועד הפקד: 00:50 06/07/2022 - עמוד 24 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13





תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	בטיחותי ועוד. ג. באתר נוף לא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים, אלא בכפוף לאישור פקיד היערות לאחר קבלת סקר עצים ודו"ח אגרונום. ד. באתר נוף יהיה ונכרת או הועתק עץ כאמור בסעיף לעיל, תקבע חובת נטיעת עץ מאותו הזן במקומו או בכפוף להמלצות אגרונום.
6.10	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות, כמתחייב בחוק.
6.11	בניה ירוקה
	בבקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו ישולבו במבנים לשימור ובתוספות הבניה מערכות וחומרים לבניה הירוקה. בכל מקרה של ניגוד או חשש לפגיעה בערכי השימור, יזרע הנושא ע"י ממונה השימור.
6.12	הפקעות ו/או רישום
	לגבי מבנים המצויים בתחום דרך ואשר הוכרזו בתוכנית זו כמבנים לשימור: שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור לא ימומשו. יבטלו הוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים. ימומשו הפקעות הנדרשות לצורך תפקוד הבניין או תוספת הבנייה החדשה.
6.13	איחוד וחלוקה
	1. איחוד וחלוקה במגרשים בהם קיים אתר לשימור ייבחן רק לאחר אישור תיק תיעוד מקדים לאתר, ויעשה בתנאי שלא יפגעו ערכי השימור ולפי חוות דעת ממונה השימור. 2. איחוד וחלוקה של חלקות הכוללות אתר לשימור יעשה במסגרת תכנית מפורטת בלבד, ולא באמצעות תשריט חלוקה או תכנית לצורכי רישום.
6.14	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	לא תותר תוספת בנייה לפי תמ"א 38, אלא רק על פי התמריצים המפורטים בנספח השמאי של תכנית זו.
6.15	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי למתן טופס אכלוס לתוספות הבניה למבנה לשימור או בנייה חדשה במגרש לשימור הינו גמר שיקום ושימור האתר לשימור בפועל, בהתאם להוראות תכנית זו כולל הצבת שילוט היסטורי באתרים לשימור.
6.16	שימור
	הוראות מיוחדות לאתרים לשימור: 1. הגנים ההיסטוריים גן המגניים (אתר 57), גן הזכרון (אתר 19), גן מרכז ספיר (אתר 56) וגן הברון דה מנשה (אתר 31) והאתרים הנופיים שדי הברזשים בגן מנשה (אתר 32) וזוג האקליפטוסים במתחם החאן (אתר 2), לא סווגו על פי דרגות השימור המפורטות בתכנית זו. אתרים אלה ישומרו בהתאם למסקנות תיק תיעוד שיערך לכל אחד מהם, וחווות דעת האגרונום, ובהתאם לסעיף 6.6. 2. הוראות לאתרי גן השרון (אתרים 33-36): א. במסגרת קידום תכנית מתאר למתחם צפון בן יהודה, שבתחומו אתרי גן השרון, יערך תיק תיעוד מתחמי שיתייחס בין היתר לזיקות וההקשרים הנופיים בין האתרים השונים של גן השרון, ואלו יבואו לידי ביטוי בתכנון שיקודם, לרבות התייחסות לשבילים ירוקים מקשרים

מועד הפקה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 27 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6.8	מרתפים
	ובתנאי אי פגיעה באתר לשימור. 3. ניתן יהיה לקבוע פתרון מכני כגון חניון רובוטי או מכפילי חניה במגרש, ובתנאי שיינתן פתרון לטיפול בנגר עילי וניקוז המגרש בהתאם לתמ"א 1 ולתשתית תת קרקעית, ככל וקיימת, הכל בכפוף לחו"ד ממונה השימור, המלצת ועדת השימור ואישור הועדה המקומית.
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	1. לכל בקשה להיתר במגרש הכלול בתוכנית זו וקיים בו צמחייה בוגרת, יצורף בשלב הבקשה לתיק מידע ינספח עצים בוגרים: הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום המגרש: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. נספח זה יהיה מחייב ויכלול סימון קו בניין מסביב לעץ לשימור. 2. על העצים שישומנו בנספח עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע בנספח העצים הבוגרים בתיק התיעוד. שטח זה יוגבל בפיתוח, ויסומן בבקשה להיתר הבנייה. ג. עצים לשימור אשר נמצאים בתחום של 5 מ' מעבודות הפיתוח והבניה, מחויבים בליווי אגרונומי צמוד לעת הבנייה בשטח. ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשי, לגזע ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ו. תנאי למתן היתר בניה במגרש לשימור בו מסומנים עצים לשימור, יהא אישור מהנדס העיר לתכנית הפיתוח, לרבות סימון העצים ורדיוס צמרת העץ, סימון תחומי הבנייה הסמוכה אליהם וסימון רחבות כיבוי אש, בקנה מידה כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. ז. תנאי לתחילת עבודות יהיה סימון העצים על מפת ההתארגנות. תחום חובת סימון העצים העבודות וגיזורים על בסיס הנחיות מפרט השימור. ח. תנאי לתעודת גמר יהיה הגשת דוחות פיקוח האגרונום. 3. העתקת עצים תותר בכפוף לתנאים הבאים: א. העתקה תיעשה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשת העתקה. ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי להעתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות, כנדרש בתקנות התכנון והבנייה. 4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה בתחום תכנית זו: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח העצים הבוגרים, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי /

מועד הפקה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 26 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6.6	הוראות פיתוח
	1. תכנית מפורטת בתחום העיר הוותיקה אם בהתחשבות עירונית או אחר, תשמור על רציפות הרשת הירוקה לסביבתה וקישוריות לרשת ההליכה של הבינוי הצמוד לה, באמצעות שבילי הליכה ציבוריים, זכות מעבר לציבור או כל דרך אחרת. 2. ניתן להזיז ולשנות מיקום נתיב הרשת העובר בתכנית, כל עוד ניתן מענה לרציפות הולכי הרגל ולעקרונות הפיתוח. 3. תכנית מפורטת שבתחומה רשת ירוקה תתייחס לשיפור סביבת הולכי הרגל ורוכבי אופניים, והתחברות ככל וניתן למכלס הרחוב. 4. יש להבטיח את רצף המרחב הציבורי ואיסור על בניית הפרדות וגדרות שלא למטרות בטיחות. 5. תכנית מפורטת לבנייה הכוללת בתחום הקו הכחול שלה את הרשת הירוקה תכלול נספח פיתוח ונוף הכולל התייחסות לגינון, אזורי שהייה ופעילות, נטיעות ורשת השבילים. 6. הקמת תשתיות בתחום הרשת הירוקה תחוייב בהגשת בקשה להיתר המלווה בנספח פיתוח, הבקשה תידון בוועדת השימור העירונית בטרם תידון בוועדת המשנה. 7. יועדפו פתרונות הצללה טבעית ונטיעת עצים בתוואי הרשת הירוקה. 8. הצירים והגנים המרכזיים המסומנים בתשריט הרשת הירוקה ישומרו במקומם ובתוואי שלהם, ככל הניתן. 9. ככל וירש שניי באחד מהצירים והגנים המרכזיים המסומנים בתשריט הרשת הירוקה, הדבר יחוייב בתכנית מפורטת, ובכפוף לדיון בוועדת השימור ועל בסיס נספח נופי מורחב שיהווה חלק ממסמכי התכנית המקודמת ויכלול סקירה היסטורית ומרחבית לציר, לרבות התייחסות להקשרים חיצוניים, סקר עצים וצמחייה, מיפוי סטטוטורי, ייעודי קרקע, מיפוי מישור בפועל/קיים/לא קיים, מיפוי חסמים למימוש הרשת, מיפוי כיווני ניהול נגר עילי, מיפוי סוגיות קישוריות בין השבילים וזיקה לשטחי ציבור והמשך הרשת הירוקה, ניתוח הממשק עם חלקות המגורים הנובלות, בדגש על הממשק עם חצרות אחוריות ועם הבינוי בתת הקרקע, הערכת ערכיות האתר.
6.7	חניה
	תקן חניה: א. תקן חניה בבניה החדשה מתוקף תמריצי השימור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. ב. הוועדה המקומית ראשית לפטור את המגרש ובו אתר לשימור באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חנייה בתחום המגרש, אם שוכנעה שלא ניתן להבטיח התקנת מקומות חנייה על פי התקן התקף וכי יש פתרון חניה משלים אחר. ג. לא תותר התקנת מקומות חניה בחזית קדמית של מבנה לשימור. ד. כל מקומות החניה בבנייה החדשה יהיו תת קרקעיים. ה. ככל שייחפר מרתף חניה תחת מבנה לשימור, יש לוודא כי לא תגרם פגיעה ליסודות המבנה ותצומצם פגיעה בצמחייה ובפיתוח הנוף באתר. ו. יקבע תקן חניה 0 למבנים לשימור הממוקמים ע"י הצירים ההיסטוריים רוטשילד וויצמן.
6.8	מרתפים
	1. תותר, בכפוף לתיק תיעוד ותנאי השטח, הרחבת גבול המרתף עד לגבולות החלקה, כל עוד לא תהיה פגיעה במבנה לשימור. 2. מספר קומות המרתף יקבע בהיתר בניה בהתאם לתקן החניה שקבעה הועדה המקומית

מועד הפקה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 25 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13





תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6.16	שימור
	ספרט וקובעות כי זכויות בנייה יקבעו בתכנית מפורטת. לפיכך, זכויות הבניה למבנה יהיו על פי הנספח השמאי של תכנית זו, והתמרוץ יתבסס על המבנה הבנוי בלבד. ככל ותבוקש תוספת זכויות בנייה, הם יקבעו במסגרת תכנית מפורטת למגרש שתיקבע את סך הזכויות במגרש ושתהיה כפופה לתכנית זו.
6.17	שימור
	המשך הוראות מיוחדות לאתרים לשימור: 12. תחנה מרכזית (אתר 53): גג הפריקאסט הגלי המאפיין את מבנה התחנה יבוא לידי התייחסות במסגרת תכנון עתידי במגרש. 13. קולנוע חן (אתר 61): מבנה הקולנוע ממוקם במגרש ביעוד מיוחד ולא זכויות בנייה מעבר למבנה הקולנוע הבנוי, על פי תכנית מס' 15/1. לפיכך, זכויות הבניה למבנה יהיו על פי הנספח השמאי של תכנית זו, בחישוב התמריצים המתבססים על המבנה הבנוי בלבד. ככל ותבוקש תוספת זכויות בנייה, הם יקבעו במסגרת תכנית מפורטת למגרש שתיקבע את סך הזכויות במגרש ושתהיה כפופה לתכנית זו. 14. קולנוע עמל (אתר 20): המבנה סווג כמבנה לשימור א-שימור בהגבלות מחמירות. שימור המבנה יעשה בהתאם לממצאי תיק התיעוד וחוו"ד ממונה השימור. ניתן יהיה לערוך שינויים פנימיים ותוספות קלות בחלקו האחורי של המבנה, ללא פגיעה בחזית הראשית, לצורך השמשת המבנה לצרכים עתידיים. 15. בית המוכתר (אתר 9) יתועד, ישולט ויאוזכר במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במגרש.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

מועד הפקה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 29 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13

תכנית מס': 405-1043900 - שם התכנית: תכנית שימור לעיר כפר סבא

6.16	שימור
	ולנקודות מבט. ב. התמריצים הכלכליים לאתרי גן השרון, יבחנו באופן נקודתי לעת קידום התכנית, וזאת ככל ואתרים אלה ישארו על קרקע ביעוד שאינו ציבורי. 3. בית אריזה אידלמן (אתר 78): התמריצים הכלכליים יבחנו באופן נקודתי לעת קידום תכנית מתאר לצפון בן יהודה, וזאת ככל ואתר זה ישאר על קרקע ביעוד שאינו ציבורי. 4. משק האוצר (אתר 40): א. תכנון שימור אתר משק האוצר יעשה על פי תיק התיעוד המתחמי ומסמך מדיניות השימור מתוקף. ב. כל תכנון מפורט באתר משק האוצר יתחשב במיקומו בתחום המסדרון האקולוגי ע"פ תמ"מ 3, וזאת על מנת למנוע פגיעה במסדרון. ג. בשל מצב האתר וסמיכותו לחלק מהמסדרון האקולוגי ע"פ תמ"מ 3, יקודם תכנון לשימור ופיתוח של האתר, ללא שחזור או תוספת בנייה. התכנון יתמקד במתן מענה לעבודות הצלה, בטיחות והגשה של שרידי האתר הבנויים, עריכת טיפול נופי ומיקום תשתיות בסיסיות לקליטת קהל ולהשמשתו. ד. לאחר השמשת האתר ומיפוי הצרכים העולים מהשטח, יבחן הצורך בתוספת בנייה, הכל בהתאם למסמך מדיניות השימור ולא פגיעה במסדרון האקולוגי. 5. בית הקברות הערבי (אתר 39): האתר מהווה עדות לכפר הערבי ששכן פה בעבר. כיום הקברים טמונים באדמה ולא ניתן לשקמם. באתר יוצב שלט היסטורי. 6. טחנת הקמח עין חי (אתר 51): א. תכנון שימור טחנת הקמח יעשה על בסיס תיק תיעוד מפורט שיאושר על ידי ממונה השימור של עיריית כפר סבא, ויבטיח את שימור ערכי המבנה כפי שנקבעו על ידי ועדת השימור העירונית, ויביא לשימור לכל הפחות של מבנה הטחנה המקורי בסגנון הבינלאומי והסילוניים. ב. כל שינוי או בנייה חדש בתחום המגרש יבטיח את נראות ונצפות האתר, המהווה ערך מרכזי של האתר. ג. יתאפשרו שינויים בפנים המבנה. ד. בשל מורכבות המבנה, התמריצים הכלכליים לשימור מבנה טחנת הקמח יבחנו באופן נקודתי לעת קידום תכנון מפורט למבנה או במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שהמבנה יכלל בה, ובהתאם לתכנית הבינוי והשימור שתוצע במגרש. 7. מבנה הטיגארט (אתר 30): המבנה סווג לשימור בהגבלות מחמירות. כל שינוי מוצע במבנה, לרבות שינויים ושימושים פנימיים, יבחן על בסיס תיק תיעוד מפורט למצודת הטיגארט, שיקלו ניתוח של המבנה המקורי והתוספות לאורך השנים, ועל רקע תכנית הבינוי המוצעת בקריית הממשלה. התכנון יתואם עם ממונה השימור של עיריית כפר סבא ויתן השימור של לשכת התכנון המחוזית, ויובא לדיון והמלצת ועדת השימור העירונית, כתנאי לדיון בעדה המקומית. 8. קפה שרף (אתר 42): תכנית זו מבטלת כל סימון להריסה של אתר זה, על פי תכנית מס' 22/1 המחמירה החלה במגרש, ותאפשר במסגרת המבנה הקיים, היושב על מגרש ביעוד שצי"פ, השמשתו בהתאם להוראות תכנית זו לטובת שימושים ציבוריים פתוחים לקהל בעלי אופי קהילתי. 9. מגדלי המים ובריכות המים (אתרים 25, 26, 28, 75): ניתן יהיה לממש בהם שימוש נלווה סחיר לטובת שילובם כמוקד עירוני, כחלק מהרשת הירוקה. 10. ויצמן 95 (אתר 69): במבנה נהרסו חלקים משמעותיים בטרם הוכנס לרשימת השימור הסטטוטורית, לפיכך ככל ובתיק התיעוד יקבעו אגפים משמעותיים לשחזור, המטרים לשחזור יצטרפו לסך ה-100% של המבנה הקיים לצורך חישוב התמרוץ. 11. בניין הקיבוצים (אתר 37): על האתר חלה תכנית מס' 1/1, המיעדת את המגרש ליעוד

מועד הפקה: 00:50 06/07/2022 - עמוד 28 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 13



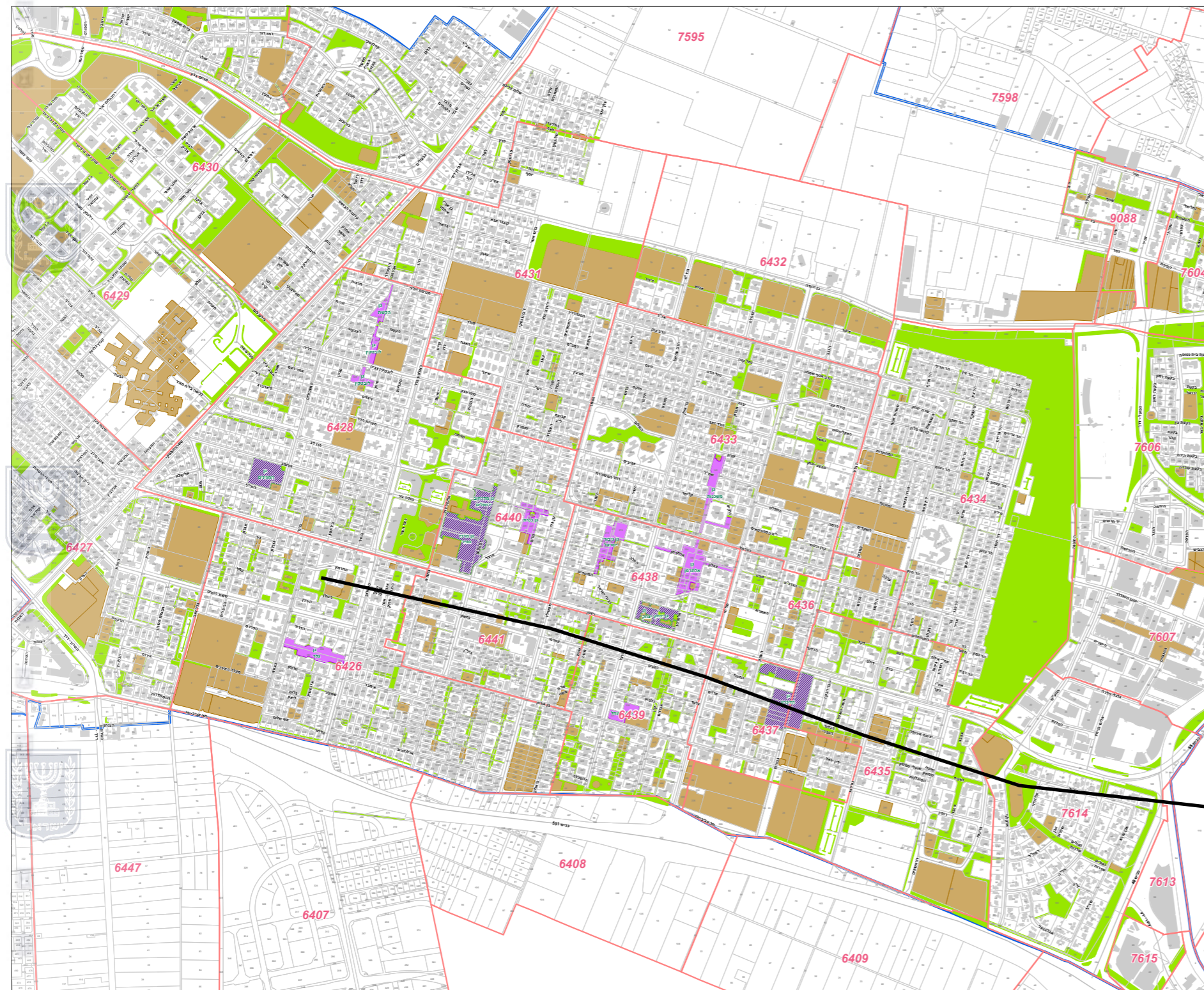
3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"ע והחלות

תב"ע | נספחים - תשריט הרשת הירוקה

| תכנית 1043900-405

הוראות תוכנית השימור, מתוך תוכנית בהכנה. התוכנית שרם הופקדה ייתכנו שינויים



גנים ציבוריים לשימור

- גן הזיכרון
- גן יצחק
- גן המגנים
- גן מרכז ספיר
- גן הברון מנשה

גנים ציבוריים מרכזיים

- גן משכנת
- גן הקשת
- גן כנרת
- גן לובסקין
- גן אלנרמן
- גן גיבורי ישראל
- גן גלר
- גן קולנוע עמל

המפת כולל את הרשת הירוקה במרכז העיר, גנים לשימור מתוך תכנית לרשת הירוקה הממוספת בתשריט המבט המוצג

מקרא

- גנים מרכזיים
- גנים לשימור
- שצ"פ
- שב"צ

המרכז למידע באוניברסיטת עירוני

ט"ח	לאינטגרציה בלבד
שם האזור	העיר החדשה
שם התכנית	גנים ציבוריים לשימור
מספר התכנית	405-0854299
תאריך	03/03/2024
מספר	1





3.2 התפתחות תכנונית

א. שם ומספר התב"עות החלות

תב"ע | נספחים -

תכנית 405-1043900

הוראות תוכנית השימור, מתוך תוכנית בהכנה. התוכנית טרם הופקדה ויתכנו שינויים

תכנית מס': 405-1043900 - תיעוד/סקר שימור תיק תיעוד מתחמי - עמודים 51-125



רשימת מבנים ואתרים לשימור

מס'	שם האתר	גוש	חלקה	כתובת	זירוג	חלק מציור היסטורי/מתחם	נקבע לשימור בתכנית מפורטת
1	ח'אן	6438	83 שלמות	ויצמן 135	א'י	כן	כן
2	זוג אקליפטוסים	6438	83 שלמות	ויצמן 135	אתר נופי	כן	
3	הבאר במתחם החאן	6438	83 שלמות	ויצמן 135	א'י	כן	
4	בית הכנסת הגדול	6438	43 שלמות	ויצמן 133	א'י	כן	
5	צריף הסנדלר	6438	42 שלמות	הרצל 48	א'י	כן	
6	שוק	6438	100 שלמות	גיבורי ישראל 4	א'י	כן	
7	בית הומינר (וילונות הנרי)	6440	273 חלקיות	רוטשילד 59 /המייסדים 35	א'י	כן	
8	בית אפשטין	6440	88 חלקיות	רוטשילד 55	א'י	כן	
9	בית המוכתר	6440	96 חלקיות	ויצמן 105	שילוט	כן	
10	קפה פידלר	6440	96 חלקיות	ויצמן 105 /רוטשילד 53	ב'1	כן	
11	בית נחום שושני	6441	219 חלקיות	רוטשילד 17 /נחשון 43	ב'1	כן	
12	ויצמן 97 (יפת)	6440	65 חלקיות	ויצמן 97	ב'1	כן	
13	בית אהרוני	6440	136 שלמות	ויצמן 73	א'י	כן	
14	בית שלמה כהן אשר (פינת רוטשילד)	6441	202 חלקיות + 43 חלקיות	ויצמן 106	ב'1	כן	
15	ב"ייס אושישקין	6426	108-111 שלמות, 181 חלקיות	רוטשילד 2 /ביאליק 1	ב'1	לא	
16	עמרמי 4	6441	92 חלקיות + 173 חלקיות	עמרמי 4	א'י	כן	
17	בית אשר פירס, רוטשילד 42 /עמרמי 2	6441	89 שלמות	רוטשילד 42, עמרמי 2	ב'1	כן	
18	ביכ"ס אוהל משה	6441	78 חלק	ויצמן 122	א'י	כן	
19	גן הזכרון וחלקת מגורשי יפו	6437	+69 +66 +14 +167 +17 +18 +19 +99 +105 +40 +104 שלמות חלקיות	רח' ויצמן פינת העמק	אתר נופי	לא	
20	קולנוע עמל	6439	220 שלמות	בן גוריון 57	א'י	לא	
21	בית שוגס, אברהם קרן 18	6439	412 שלמות	אברהם קרן 18	ב'1	לא	
22	בית נורדשטיין	6438	149 חלקיות	תל חי 39	א'י	כן	
23	אתר קיבוץ הכובש ברחוב תל חי	6433	14 שלמות	תל חי 68	א'י	לא	
24	פנימית עלומים	6436	32 31 שלמות	חדר 7-9	ב'1	לא	
25	בריכת מים אזר	6431	191 שלמות	רחוב אז"ר	ב'י	לא	
26	מגדל המים החדש	6431	190 חלק	רחוב אז"ר	א'י	לא	
27	אונים	6431	14+ 13 שלמות	סולד 1	ב'י	לא	
28	מגדל מים אגרון (הישן)	6426	224 שלמות	מאחורי רח' אגרון 14	א'י	לא	
29	מתחם בית היולדות (חלק מזרחי)	6426	5 שלמות	זאב גלר 21	ב'1	לא	

תכנית מס': 405-1043900 - תיעוד/סקר שימור אתרים כפר סבא - כס/שמ/100

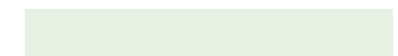




בתצ"א מ1946 ניתן לראות כי כפר סבא עדיין כפרית במהותה - משלבת מגורים עם אדמות חקלאיות. המבנים מוקפים בנטיעות, אין ממש כבישים סלולים ונוחים למעבר לאחר המבנה בעמרמי 4. אזור השיכון משוטח - השיכון נבנה ב1950, כך שיתכן כי השדה הוכן לבנייה כבר בשנה זו.

כל אזור המתחם מוקף באזורי נטיעות - כנראה פרדסים וטובל בירק, מידי פעם מנקדים את המרחב בתי מגורים בתוך חלקות חקלאיות.

אזורי נטיעות



שבילי כניסה לחלקה



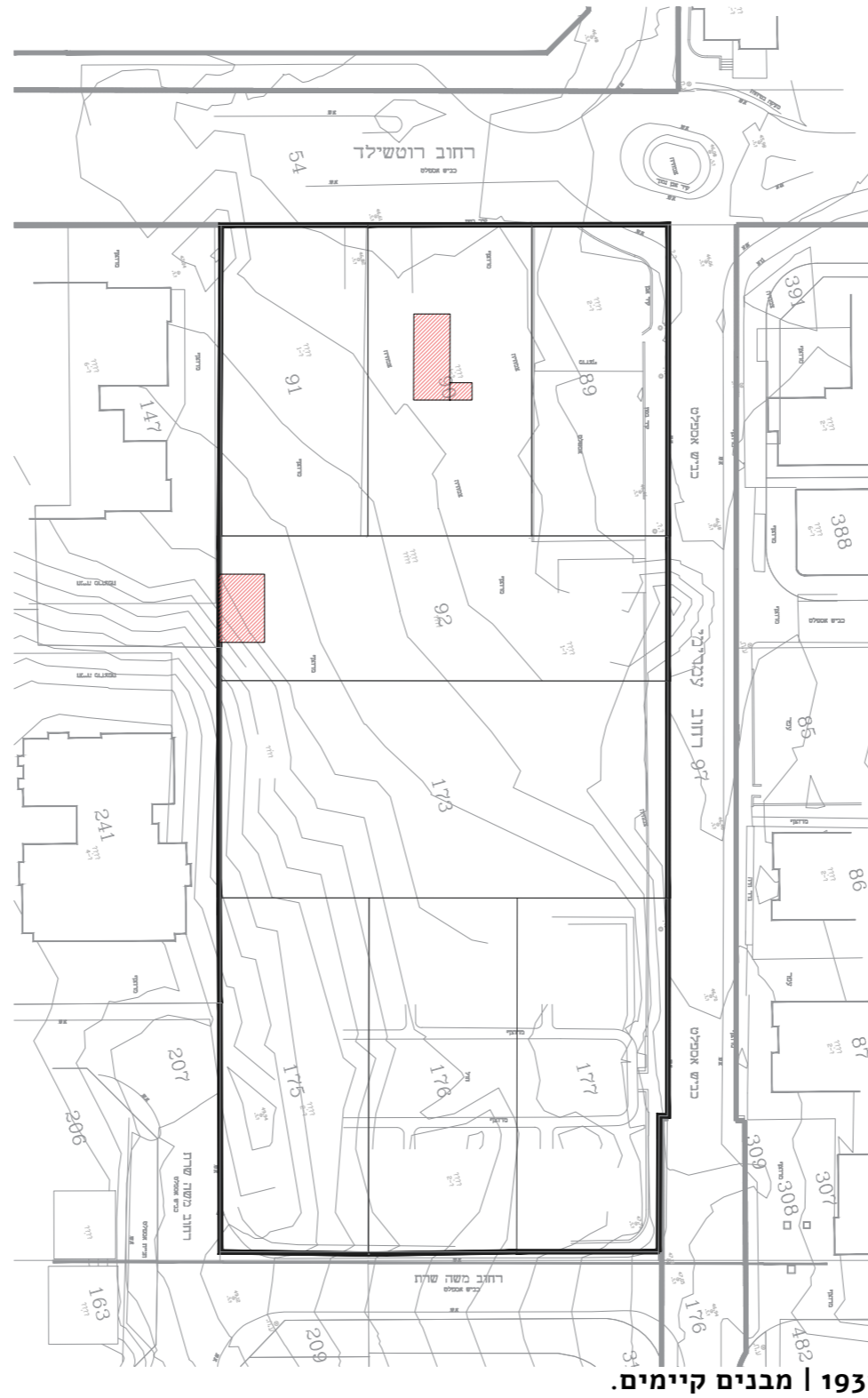
אזור שטח לא מעובד



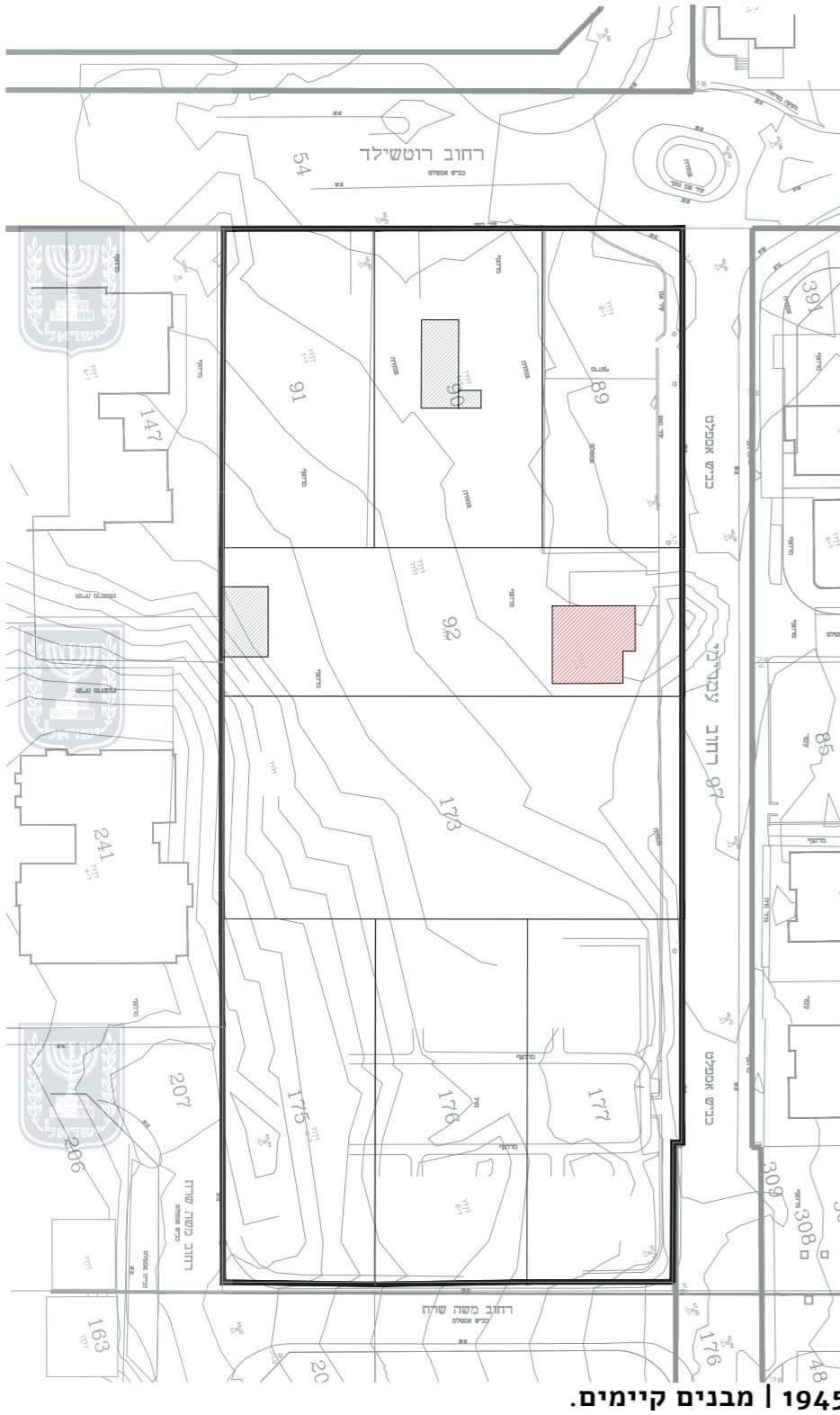
אזור מעובד / חרוש



מתחם עמרמי נבנה ברובו באותו עשור ברוך עמרמי שקנה כמה מגרשים במתחם בנה 2 מבנים ורפת, הוא תכנן לעבד את האדמה ולהקים משק חקלאי בשטח הנחלות שקנה, אך הוא לא היה חקלאי מוצלח ולא הצליח להפוך את החלקה לרווחית. ע"פ מפת בלוק מ-1931 ומפת מתחם מ-1935 היו 2 מבנים שעמדו כבר בשנים אלו - הראשון נבנה ברוטשילד 42 אולי שימש כביתו של עמרמי והמבנה השני - היה בקצה חלקות 92, 1731, כנראה היה הרפת-שניהם לא שרדו לפי היתרים ומפות המופיעים בתיק. המבנה הראשון ע"פ ההיתרים ששרדו היה ביתו של ברוך עמרמי (במשך השנים הוא כמעט הכפיל את עצמו) בשנת 1945. ע"פ מפות ותצלומי אוויר נראה כי שאר בתי המגורים כבר עמדו בשנת 1946 - לא קיימים היתרים של מבנים אלו. *התפתחות הבנייה היא ע"פ ניתוח היתרים מפות ותצאו"ת המופיעות בתיק מידע זה.



1931 | מבנים קיימים.



1945 | מבנים קיימים.



מתחם עמרמי
כפר סבא

יולי 2022
עדכון מאי 2023

פרק

3. תיעוד היסטורי - פיזי

עמוד

85

אורי פדן אדריכלים
UP ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION

www.uparchitects.design

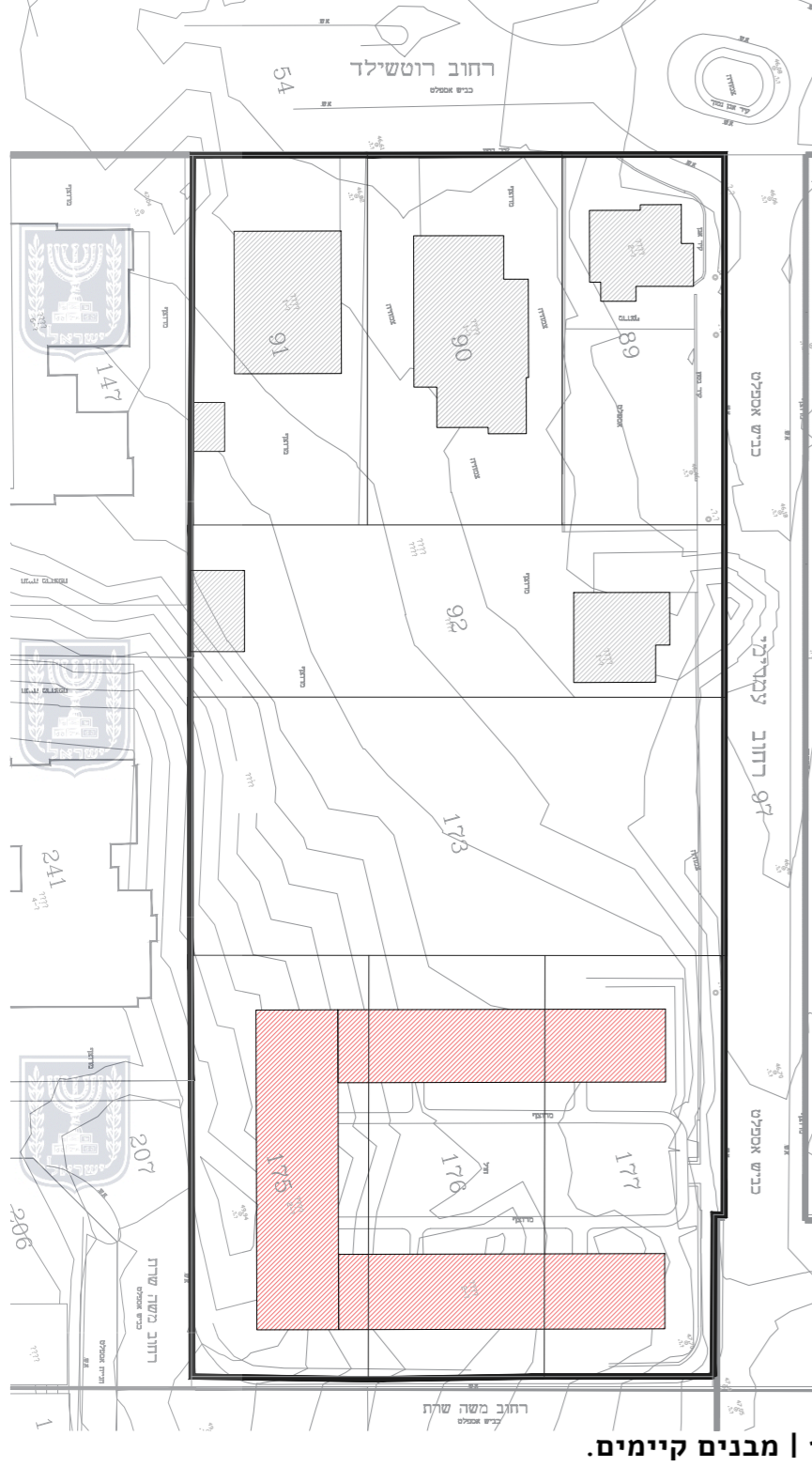
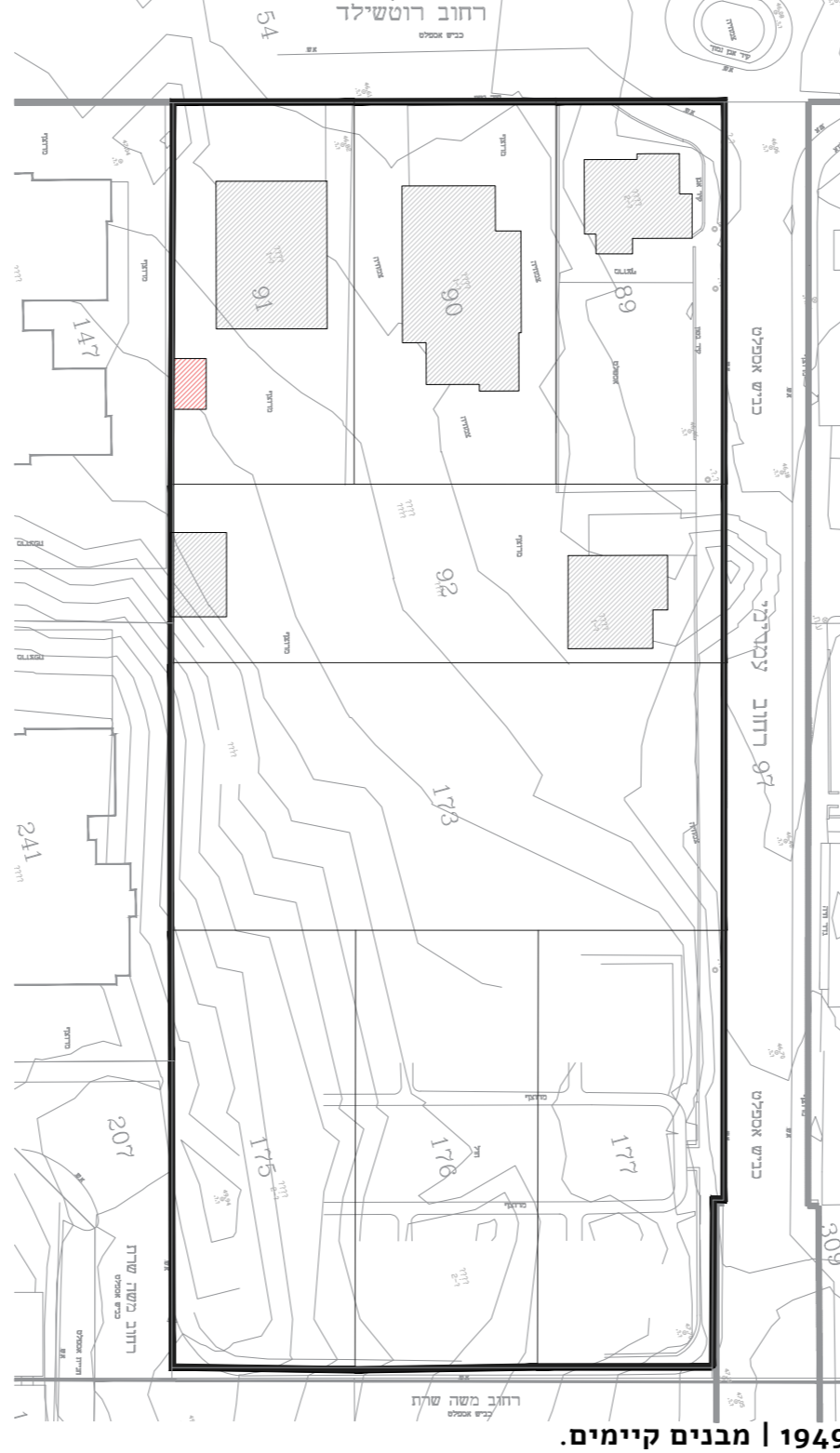
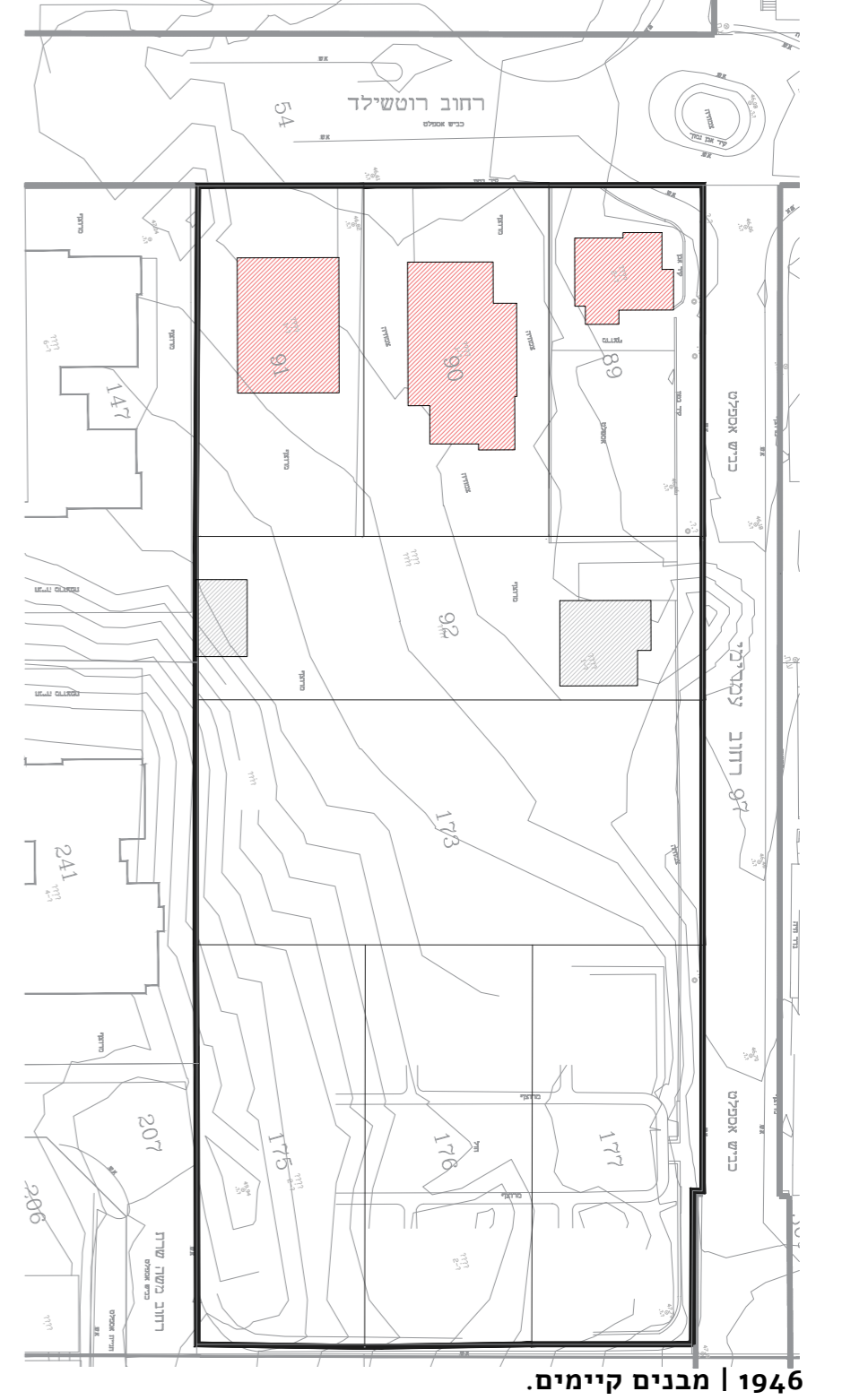
SHEFA TAL ST. 12, TEL. AVIV ZIP (670)1329 | TE. +972.3.5243697 | FAX 035243697



3.2 התפתחות תכנונית

ג. התפתחות בנייה

ב-1950 כל המבנים במתחם כבר עומדים. משנה זו כל המבנים שיבנו יהיו מבני עזר או תוספות למבנים קיימים. (בנין שיכון הוא בצמוד למתחם ולא ממש חלק ממנו)



מתחם עמרמי
כפר סבא

יולי 2022
עדכון מאי 2023

פרק

3. תיעוד היסטורי- פיזי

עמוד

86

אורי פדן אדריכלים
UP ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION

www.uparchitects.design

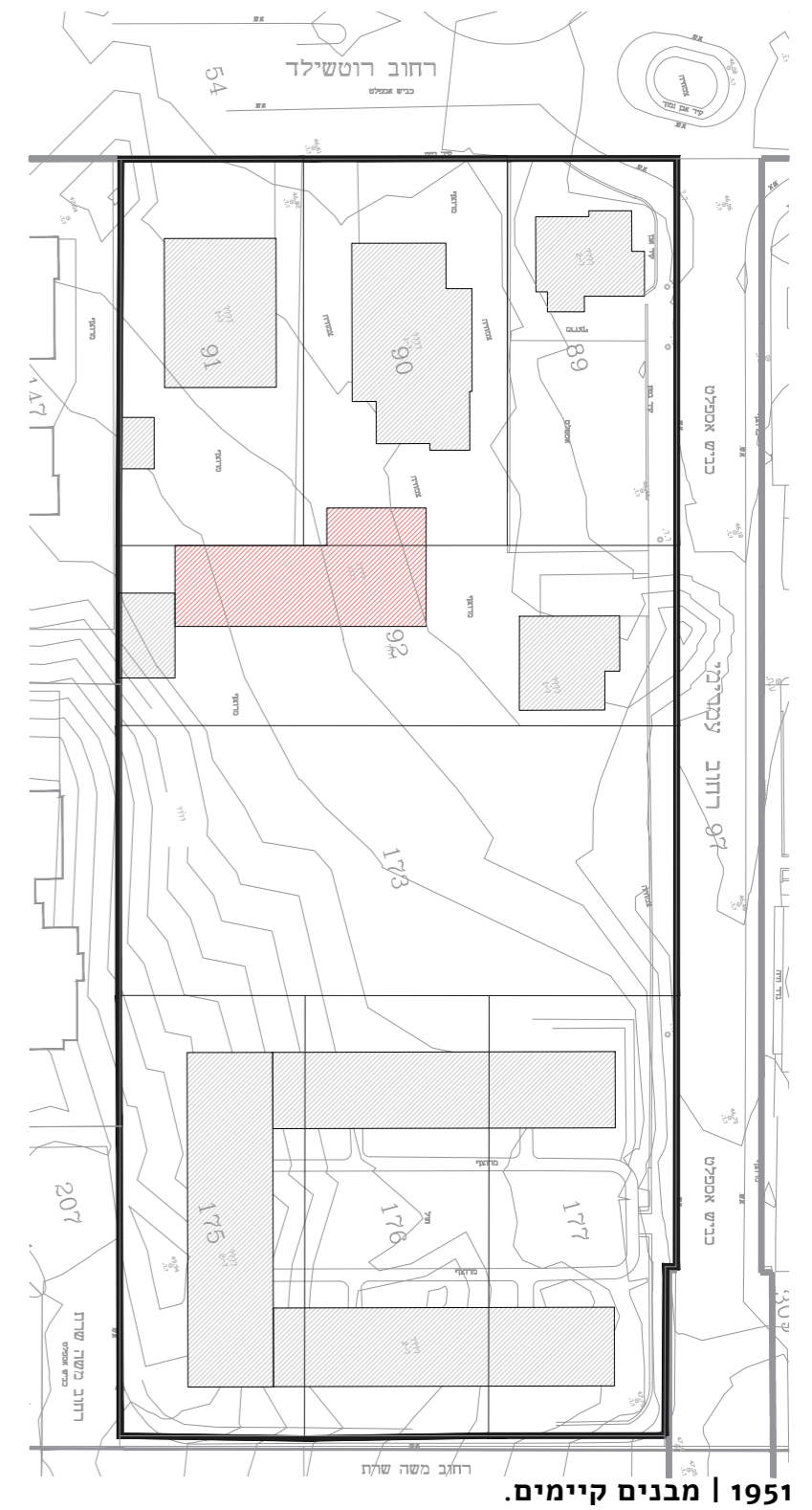
SHEFA TAL ST. 12, TEL. AVIV ZIP (670)1329 | TE. +972.3.5243697 | FAX 035243697



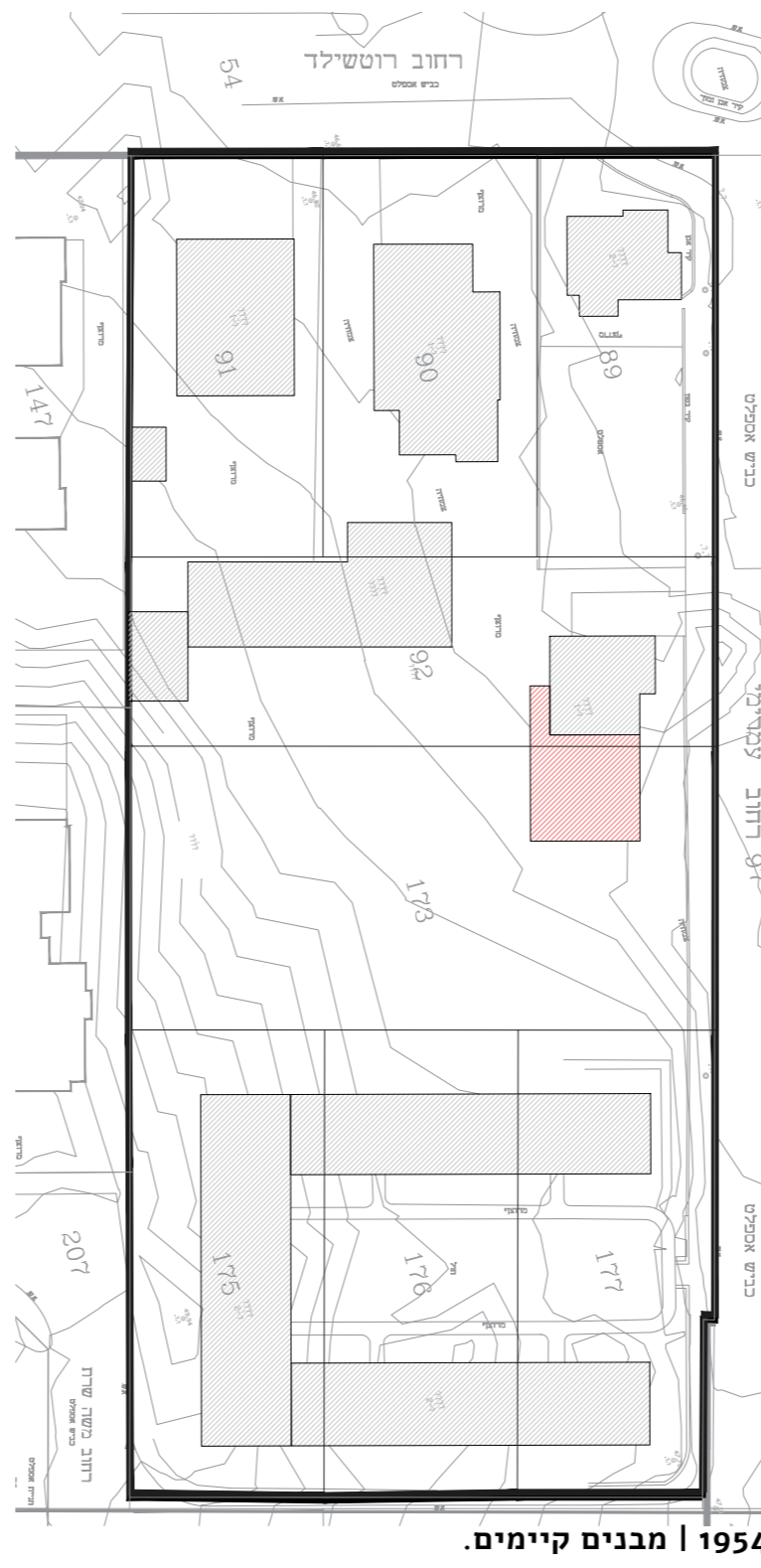
3.2 התפתחות תכנונית

ג. התפתחות בנייה

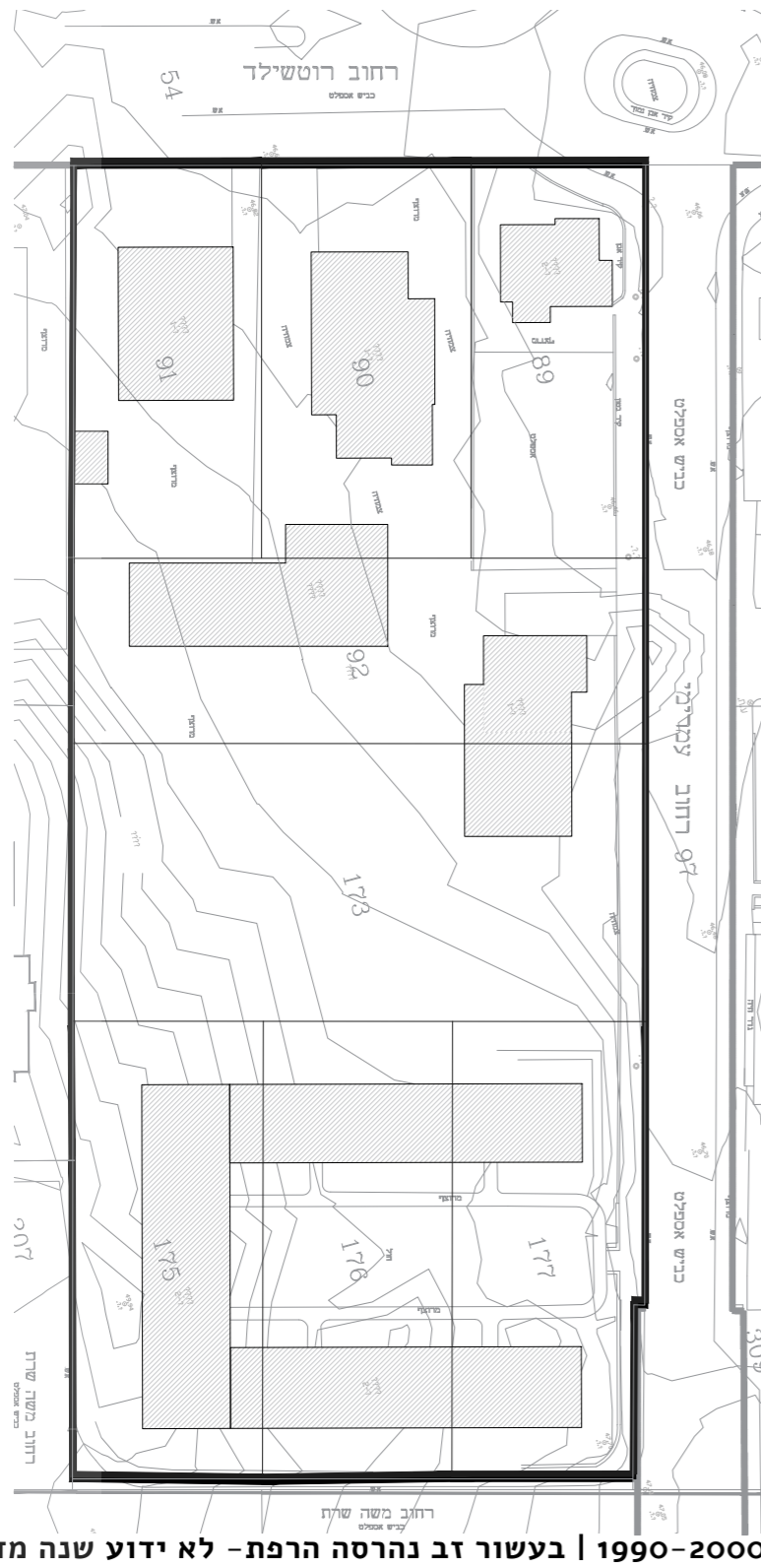
משנות ה־60 גל תוספת למתחם היא מינורית- סככות, סגירת מרפסות וכדו'



1951 | מבנים קיימים.



1954 | מבנים קיימים.



1990-2000 | בעשור זב נהרסה הרפת- לא ידוע שנה מדויקת



מתחם עמרמי
כפר סבא
יולי 2022
עדכון מאי 2023

פרק
3. תיעוד היסטורי- פיזי

עמוד
87

אורי פדן אדריכלים
UP ARCHITECTS
ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION
www.uparchitects.design

SHEFA TAL ST. 12, TEL. AVIV ZIP (670)1329 | TE. +972 3 5243697 | FAX 035243697



תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:49
 נסח מס': 135962

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 89

רשיות		שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עריות כפר סבא	582.00	מרי	

המספרים הישנים של החלקה: 6441/82

מס' שטר	תאריך ביטול	סוג שטר
5974/2011/2	13/02/2011	רישום שוטף
2406/1963 X	27/03/1963	מס' זיהוי: 097007/ג
5974/2011/2	13/02/2011	מס' זיהוי: 30970081

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17808/1976	20/07/1976	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	ערית כפר סבא
6821/1992/1	04/05/1992	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17808/1976	20/07/1976	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	ערית כפר סבא
6821/1992/1	04/05/1992	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:49
 נסח מס': 135962

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 89

מס' שטר	תאריך ביטול	סוג שטר
5974/2011/1	13/02/2011	רישום שוטף
14662/2004/1 X	23/05/2004	מס' שטר: 14662/2004/1
5974/2011/1	13/02/2011	מס' זיהוי: 12.5.04

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7808/1976	20/07/1976	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	ערית כפר סבא
6821/1992/1	04/05/1992	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:49
 נסח מס': 135962

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 89

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7808/1976	20/07/1976	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	ערית כפר סבא
6821/1992/1	04/05/1992	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:49
 נסח מס': 135962

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 89

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:49
 נסח מס': 135962

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 89

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:49
 נסח מס': 135962

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 89

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:54
 נסח מס': 135971

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 90

רשיות		שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עריות כפר סבא	699.00	מרי	

הערות רשם המקרקעין: 30.345 תאריך אחרון באגנלית עד

המספרים הישנים של החלקה: 6441/82

מס' שטר	תאריך ביטול	סוג שטר
42413/2011/1	18/12/2011	רישום שוטף
3035/1945 X	30/03/1945	מס' שטר: 3035/1945
42413/2011/1	18/12/2011	מס' זיהוי: 000316599

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3035/1945 X	30/03/1945	פיצול	עמרמי אליעזר אלחנן
42413/2011/1	18/12/2011	ירישה	עמרמי ברוך

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3035/1945 X	30/03/1945	פיצול	עמרמי אליעזר אלחנן
42413/2011/1	18/12/2011	ירישה	עמרמי משה

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:54
 נסח מס': 135971

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 90

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12400/1996/1	09/05/1996	שכירות	עמרמי פייה רבקה
3036/1945 X	30/03/1945	שכירות	עמרמי פייה רבקה
12400/1996/1	09/05/1996	שכירות	עמרמי פייה רבקה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12400/1996/1	09/05/1996	שכירות	עמרמי פייה רבקה
3036/1945 X	30/03/1945	שכירות	עמרמי פייה רבקה

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:54
 נסח מס': 135971

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 90

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7808/1976	20/07/1976	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	ערית כפר סבא
6821/1992/1	04/05/1992	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:54
 נסח מס': 135971

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 90

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:54
 נסח מס': 135971

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 90

תאריך: 14/05/2023 כ"ג אייר תשפ"ג שעה: 12:54
 נסח מס': 135971

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 (כולל רשומות מבטלות)
 גוש: 6441 חלקה: 90

3.2 התפתחות תכנונית

ד. בעלויות

מצורף בדפים אלו נסחי טאבו היסטוריים, כיון שהרישום של החלקות נערך עוד בזמן המנדט, בנסחי הטאבו ההיסטוריים לא ניתן למצוא בעלים מקורי. ע"פ משפחת עמרמי וספרי היסטוריה ברוך עמרמי קנה את החלקה והמתחם היה בבעלותו, אך לא ברור מה היה גבולות המגרש - האם הוא כלל את כל המתחם או רק את חלקו. החלקות 89, 90, 92, 173 היו כולם בבעלותו ניתן להניח כי גם חלקה 91 היתה בבעלותו.

האזור היחידי התלוי בספק הוא אזור החלקות עליהן בנוי השיכון - חלקות 175-177. לחלקות אלו כיון שהן בית משותף לא היה ניתן להוציא נסח היסטורי ולא נמצא רישום בתיק בניין.

ע"פ תיקי בניין: עמרמי 2 - חלקה 89, היתה בבעלותו של ברוך עמרמי ואשר פירס רכש את החלקה ממנו. רוטשילד 38 - חלקה 91 בשנות ה-40 היתה בבעלותו של ד"ר ביבר, ניתן לשער כי הוא קנה אותה מברוך עמרמי או משפחתו

אורי פדן אדריכלים
UP ARCHITECTS
 ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION
 www.uparchitects.design
 SHEFA TAL ST. 12, TEL. AVIV ZIP (670)1329 | TE: +972.3.5243697 | FAX 035243697

עמוד 88

פרק 3. תיעוד היסטורי - פיזי

מתחם עמרמי
 כפר סבא
 יולי 2022
 עדכון מאי 2023





14/05/2023 תאריך
כ"ג אייר תשפ"ג
שעה: 12:55

135981 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
(כולל רשומות מבטלות)
גוש: 6411 חלקה: 91

זיקות הגנה	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 14690/2007/2 X	14/05/2007
שטר מס' 14690/2007/2 X	14/05/2007
שטר מס' 14690/2007/2 X	14/05/2007
שטר מס' 14690/2007/2 X	14/05/2007

זיקות הגנה	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 28684/2007/1 X	05/09/2007
שטר מס' 28684/2007/1 X	05/09/2007
שטר מס' 28684/2007/1 X	05/09/2007
שטר מס' 28684/2007/1 X	05/09/2007

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאשרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שטר בעלות. מקור: תיק הבניין, עיריית כפר סב א
בעלויות על פי השטר (שנים ראשונות (: 1935 - עמרמי,
1935 - אשר פירס, 1945 - זלמן ורביקה קונבסקי

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X

14/05/2023 תאריך
כ"ג אייר תשפ"ג
שעה: 12:55

135981 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
(כולל רשומות מבטלות)
גוש: 6411 חלקה: 91

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/3	19/07/2012	18905/2006/1 X

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
24850/2006/2 X	10/08/2006	24850/2006/2 X
24850/2006/2 X	10/08/2006	24850/2006/2 X
24850/2006/2 X	10/08/2006	24850/2006/2 X
24850/2006/2 X	10/08/2006	24850/2006/2 X

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
24850/2006/1	10/08/2006	24850/2006/1 X
24850/2006/1	10/08/2006	24850/2006/1 X
24850/2006/1	10/08/2006	24850/2006/1 X
24850/2006/1	10/08/2006	24850/2006/1 X

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
24850/2006/3 X	10/08/2006	24850/2006/3 X
24850/2006/3 X	10/08/2006	24850/2006/3 X
24850/2006/3 X	10/08/2006	24850/2006/3 X
24850/2006/3 X	10/08/2006	24850/2006/3 X

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
24636/2012/1014	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/1014	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/1014	19/07/2012	18905/2006/1 X
24636/2012/1014	19/07/2012	18905/2006/1 X

עמוד 3 מתוך 4

14/05/2023 תאריך
כ"ג אייר תשפ"ג
שעה: 12:55

135981 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
(כולל רשומות מבטלות)
גוש: 6411 חלקה: 91

תיאור הנכס	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 2207/1958 X	30/07/1958
שטר מס' 2207/1958 X	30/07/1958
שטר מס' 2207/1958 X	30/07/1958
שטר מס' 2207/1958 X	30/07/1958

14/05/2023 תאריך
כ"ג אייר תשפ"ג
שעה: 12:55

135981 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
(כולל רשומות מבטלות)
גוש: 6411 חלקה: 91

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X

14/05/2023 תאריך
כ"ג אייר תשפ"ג
שעה: 12:55

135981 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
(כולל רשומות מבטלות)
גוש: 6411 חלקה: 91

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X

שטר מבטל	תאריך ביטול	שטר מס'
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X
18905/2006/1	20/06/2006	18905/2006/1 X

נסח טאבו היסטורי | חלקה 91

14/05/2023 תאריך
כ"ג אייר תשפ"ג
שעה: 12:56

135984 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
(כולל רשומות מבטלות)
גוש: 6441 חלקה: 92

תיאור הנכס	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 820/1978/1 X	25/01/1978
שטר מס' 820/1978/1 X	25/01/1978
שטר מס' 820/1978/1 X	25/01/1978
שטר מס' 820/1978/1 X	25/01/1978

תיאור הנכס	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 42413/2011/1	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/1	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/1	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/1	18/12/2011

תיאור הנכס	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 42413/2011/1	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/1	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/1	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/1	18/12/2011

תיאור הנכס	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 42413/2011/2	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/2	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/2	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/2	18/12/2011

14/05/2023 תאריך
כ"ג אייר תשפ"ג
שעה: 12:56

135984 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
(כולל רשומות מבטלות)
גוש: 6441 חלקה: 92

תיאור הנכס	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 42413/2011/2	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/2	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/2	18/12/2011
שטר מס' 42413/2011/2	18/12/2011

תיאור הנכס	
שטר מבטל	תאריך ביטול
שטר מס' 6821/1992/1	04/05/1992
שטר מס' 6821/1992/1	04/05/1992
שטר מס' 6821/1992/1	04/05/1992
שטר מס' 6821/1992/1	04/05/1992

נסח טאבו היסטורי | חלקה 92





4. ניתוח אורבני

UP אורי פדן אדריכלים
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION

www.uparchitects.design

SHEFA TAL ST. 12, TEL AVIV ZIP (6701329) | TE. +972.3.5243697 | FAX 035243697

עמוד

90

פרק

4. ניתוח אורבני

מתחם עמרמי

כפר סבא

יולי 2022
עדכון מאי 2023





4.1 | ניתוח תנועה במתחם

רחוב רוטשילד הוא הרחוב הראשי היחיד החוצה את אזור המתחם. קיימים כבישים ראשים בסמוך אך המתחם עצמו ממוקם באזור שקט יחסית, בו מרבית הרחובות הם רחובות הנוע דו לשרת את השכונה בלבד ונראה כי הדבר נעשה כדי למנוע תנועה בלתי פוסקת של כלי רכב הרחובות המקיפים את המתחם לרוב הם חד סטריים, מלבד בחזית מסחרית ברחוב רוטשילד.

מקרא |

רחוב ראשי בשכונה

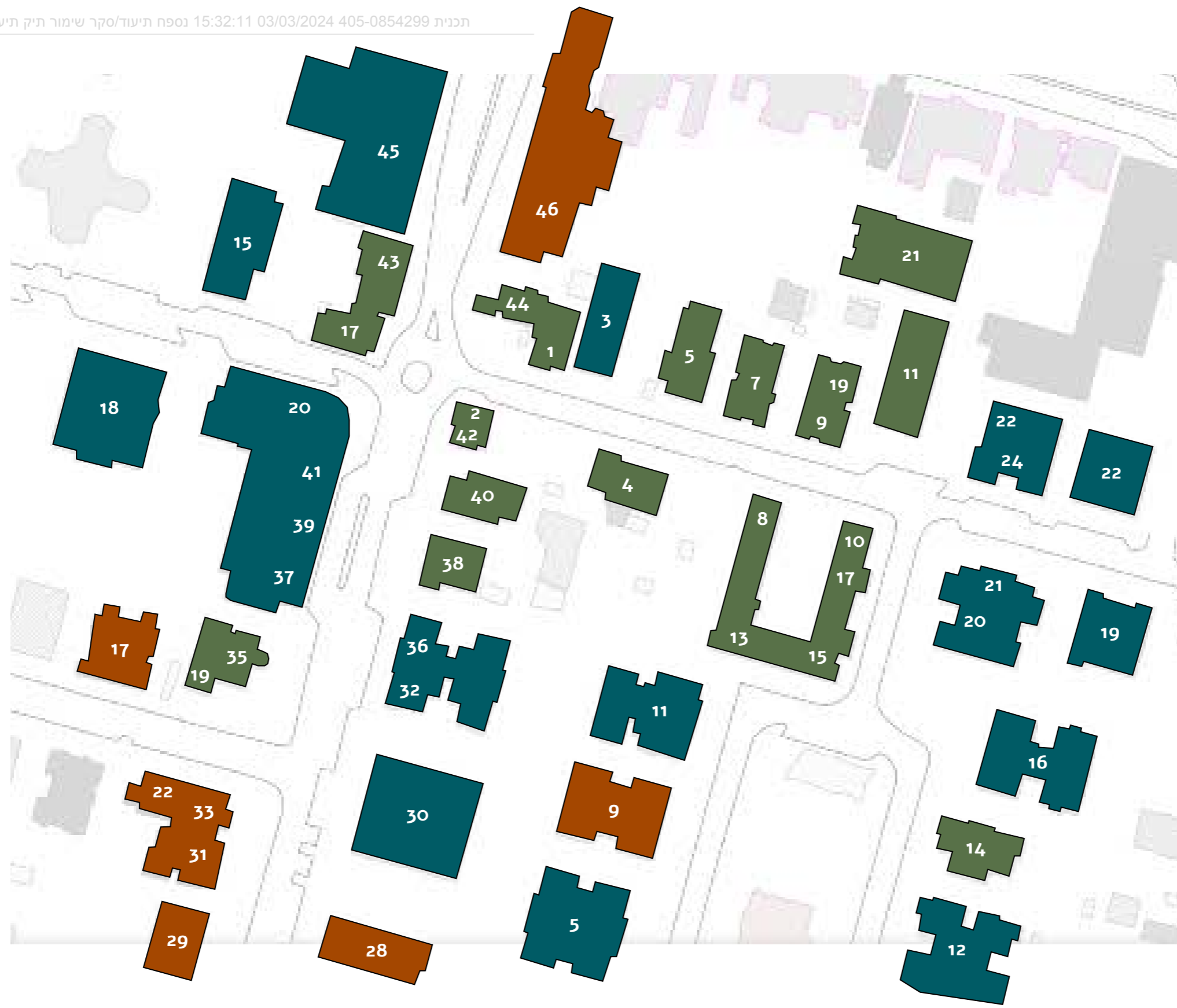


סמטאות להולכי רגל ורכבים



רחובות השכונה (חד סיטרי)





ניתוח גובה בינוי בשכונה

השכונה החלה כשכונה חקלאית בעלת בתים צמודי קרקע וככזו המבנים שני בנו בה היו בני קומה אחת עד 2 קומות. גם שנבנו בניינים בשכונה הם שמרו על תכונה זו בתחילה. במשך השנים התרו- ממו המבנים לגובה של עד 5 קומות, אך לא נבנו מגדלים.

מקרא

- קומה 1-2
- קומה 3-4
- קומה +5



4.0 ניתוח אורבני

4.3 ניתוח שלבי בנייה היסטוריים

ניתן לראות כי הבנייה באזור החלה בתקופת המנדט והבתים במתחם לא נבנו בתקופה של הקמת המושבה כפר סבא בראשית דרכה. (ייתכן כי המבנים נבנו על אדמות פרדסים כיון שהמתחם נמצא בתחום הגרעין ההיסטורי) מרבית המבנים הקיימים כיום, נבנו רק לאחר 1960, על אדמות פרדסים.

מקרא |

מנדט הבריטי | שנות ה-40



הקמת המדינה | 1948



שנות ה-60+

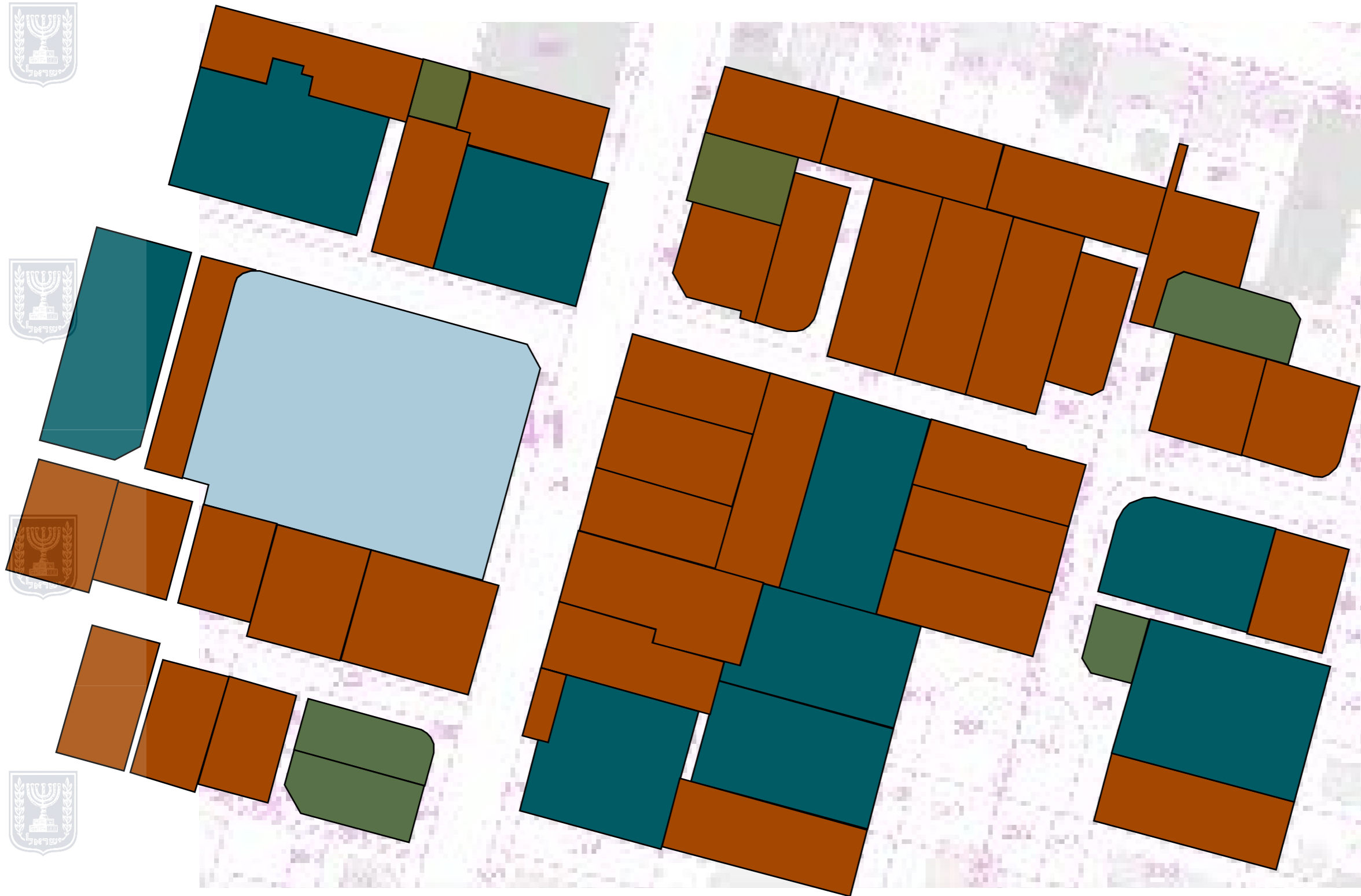


4.4 | ניתוח גדלי חלקות

חלוקת המגרשים באזור המתחם שמרה באופו יחסי על החלוקה משנת 1935 (החלקות המקוריות היו בגודל של 5 דונמים, אך ב1935 עברו חלוקה מחדש). כיוון שבראשיתה של כפר סבא תכנון המושבה היה למטרת מגורים וחק-לאות יחד, על אף הקטנת החלקות, חלקה עדין נועדה לשמש לחקלאות- אך בהיקף קטן יותר, אף אזור שהוגדר למגורים. לכן החלקות נעו בין חצי דונם לדונם, מלבד חריגות קטנות תכנון החלקות נותר זהה, על אף שסגנון הבנייה והיעוד השתנו.

מקרא |

- 0-500 מ"ר
- 500-1000 מ"ר
- +1000 מ"ר
- +4000 מ"ר





5. תיעוד צילומי מצב קיים



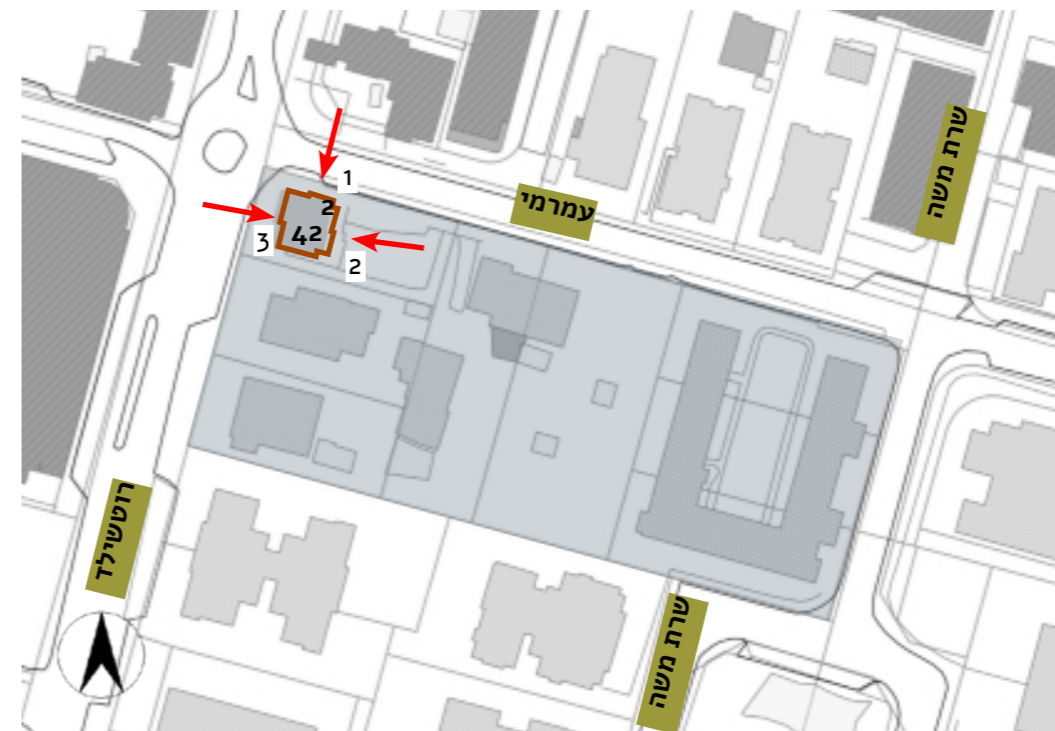
5.0 תיעוד צילומי

עמרמי 2 / רוטשליד 42, תיעוד חוץ

גוש 6441
חלקה 89



1 | מבט על חזית צפונית.



3 | מבט על חזית מערבית.



2 | מבט על חזית מזרחית.



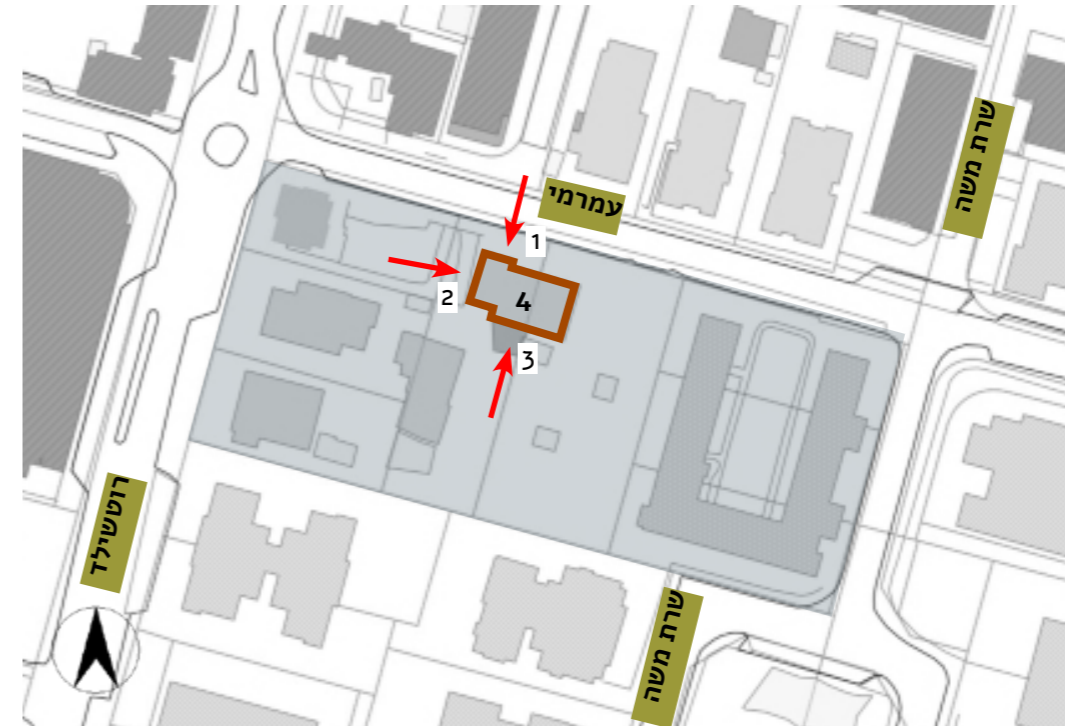
5.0 תיעוד צילומי

עמרמי 4, תיעוד חוץ

גוש 6441
חלקה 92,173



1 | מבט על חזית צפונית.



3 | מבט על חזית דרומית.



2 | מבט על חזית מערבית.



5.0 תיעוד צילומי

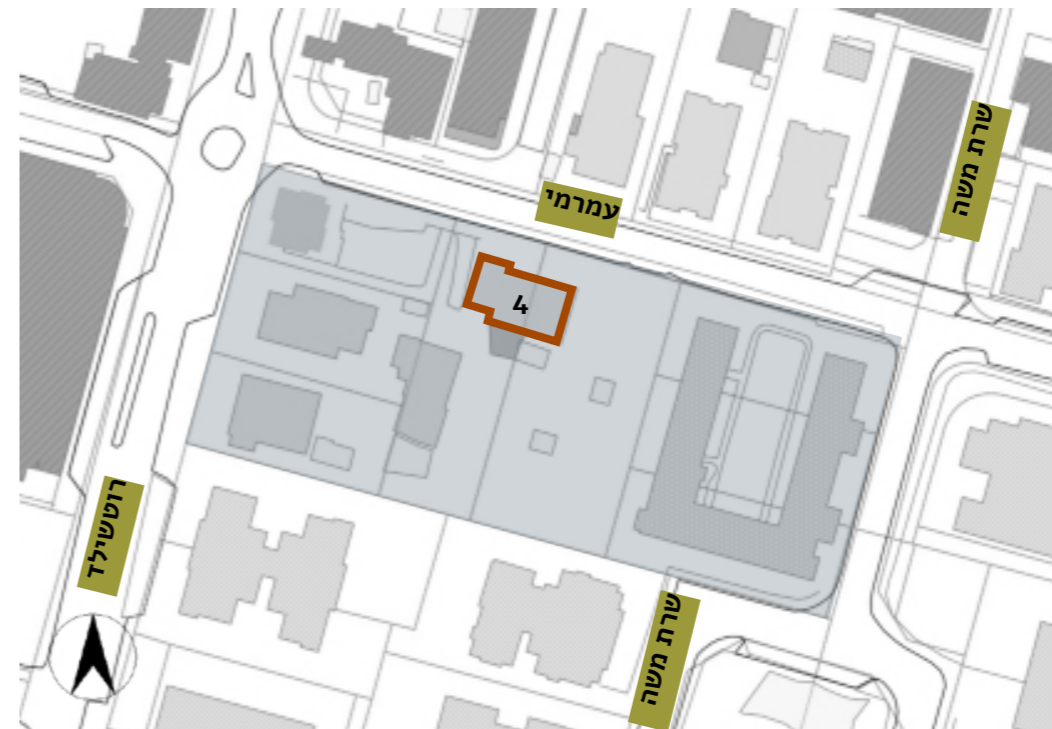
עמרמי 4, תיעוד פנים

גוש 6441

חלקה 92,173



1 |



3 |



2 |



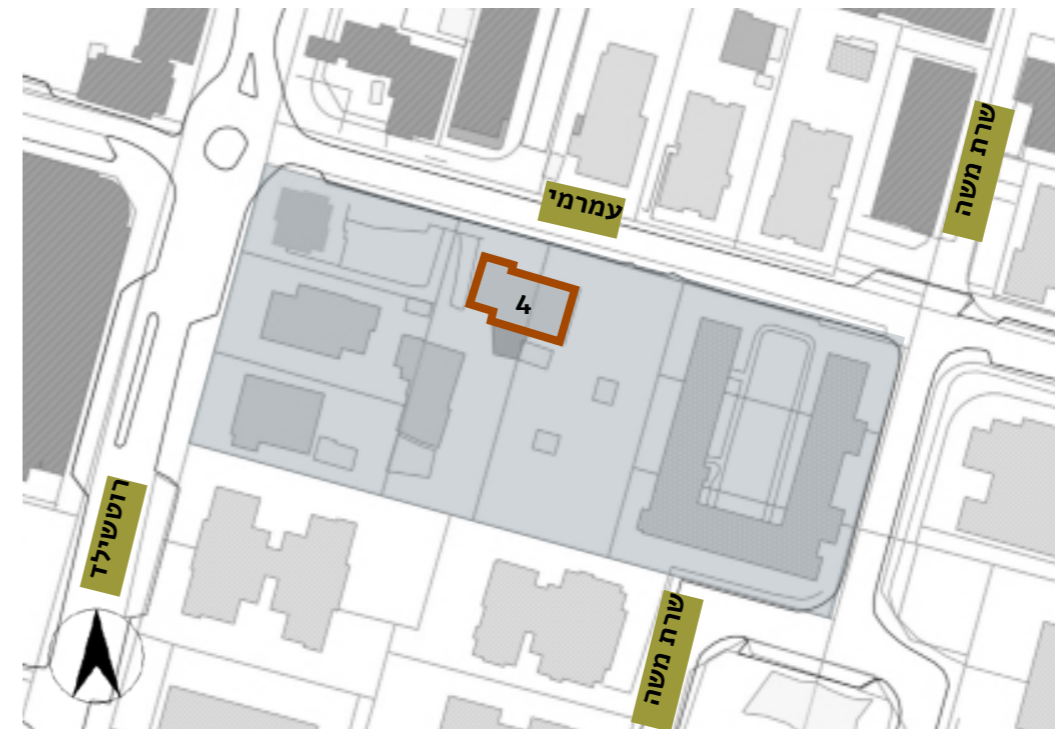
5.1 תיעוד צילומי מרחבי

עמרמי 4, תיעוד פנים

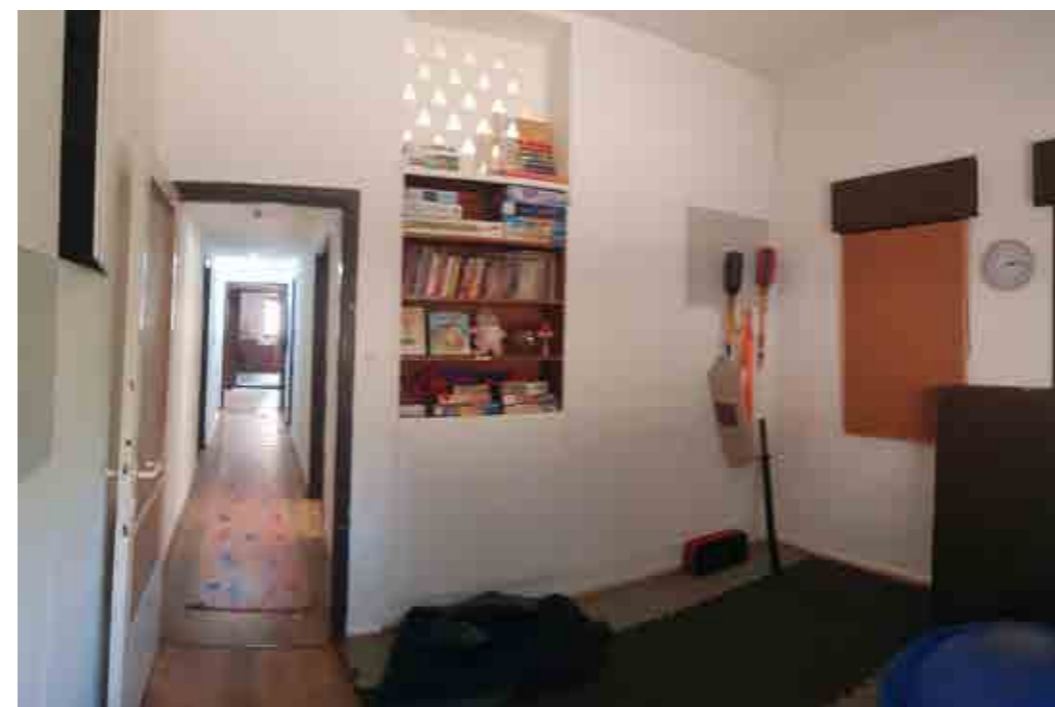
גוש 6441
חלקה 92,173



1 |



3 |



2 |





5.1 תיעוד צילומי מרחבי

עמרמי 4, תיעוד מבנים / סככות בחצר אחורית

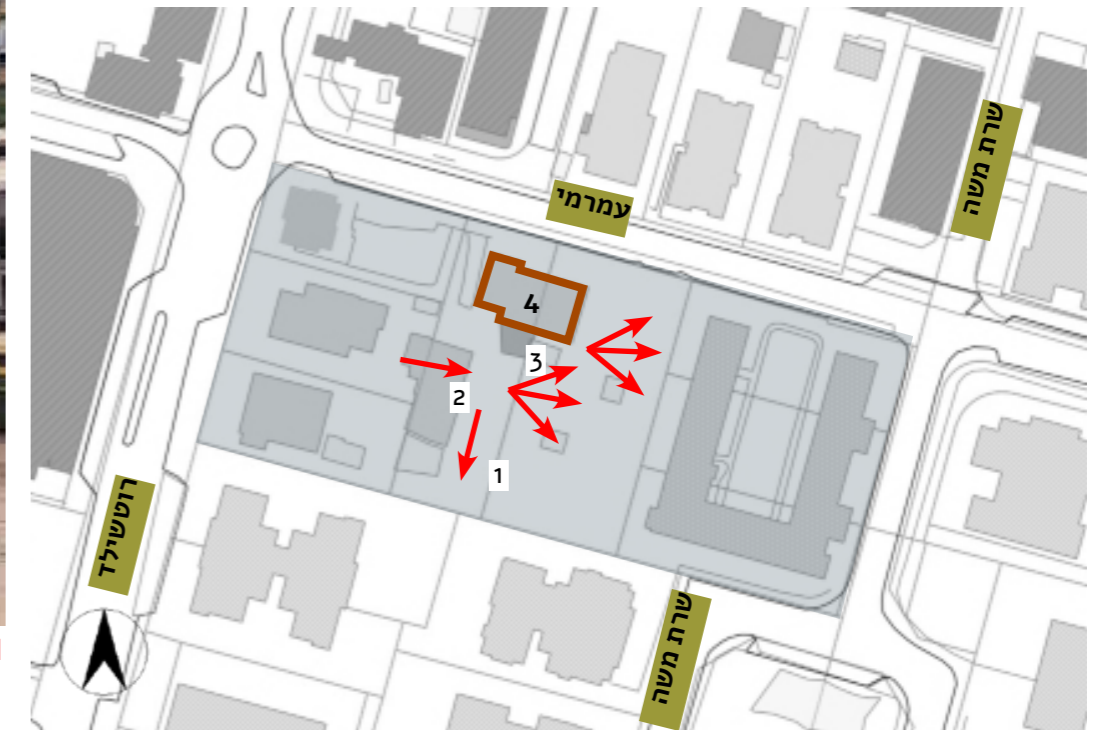
גוש 6441
חלקה 92,173



1 | 2



1 | 1



1 | 3



1 | 4



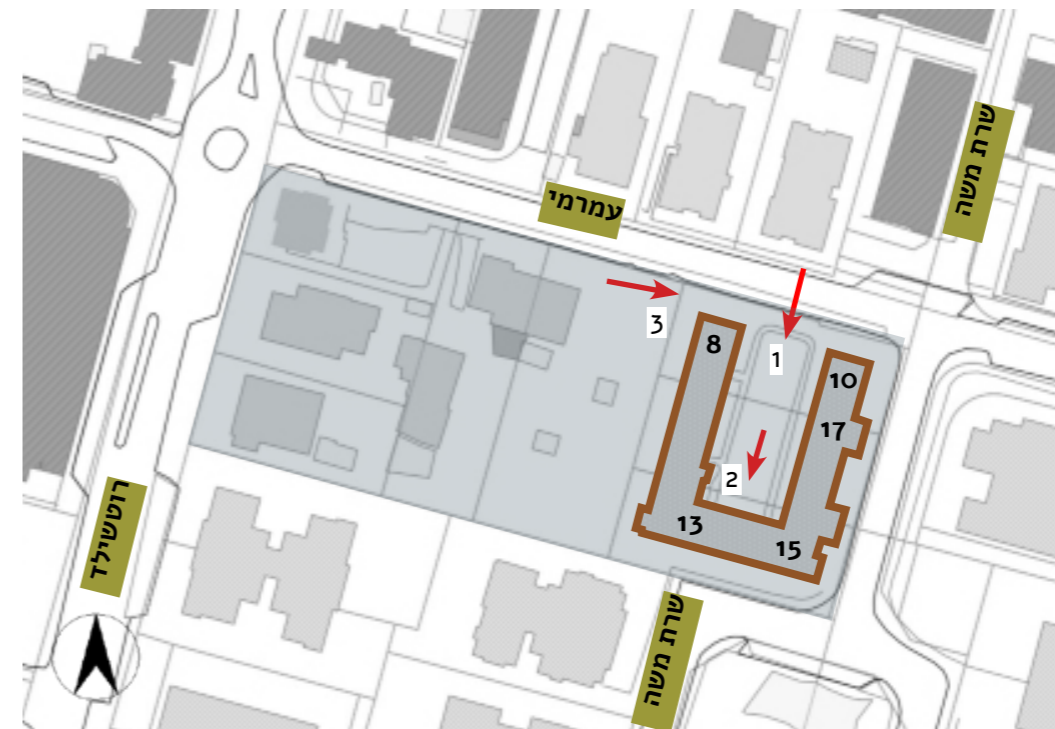
5.1 תיעוד צילומי מרחבי

עמרמי 8/10, תיעוד חוץ

גוש 6441
חלקה 176,177



1 | מבט על חזית צפונית.



3 | מבט על חזית מערבית.



2 | מבט על חזית פנימית צפונית.



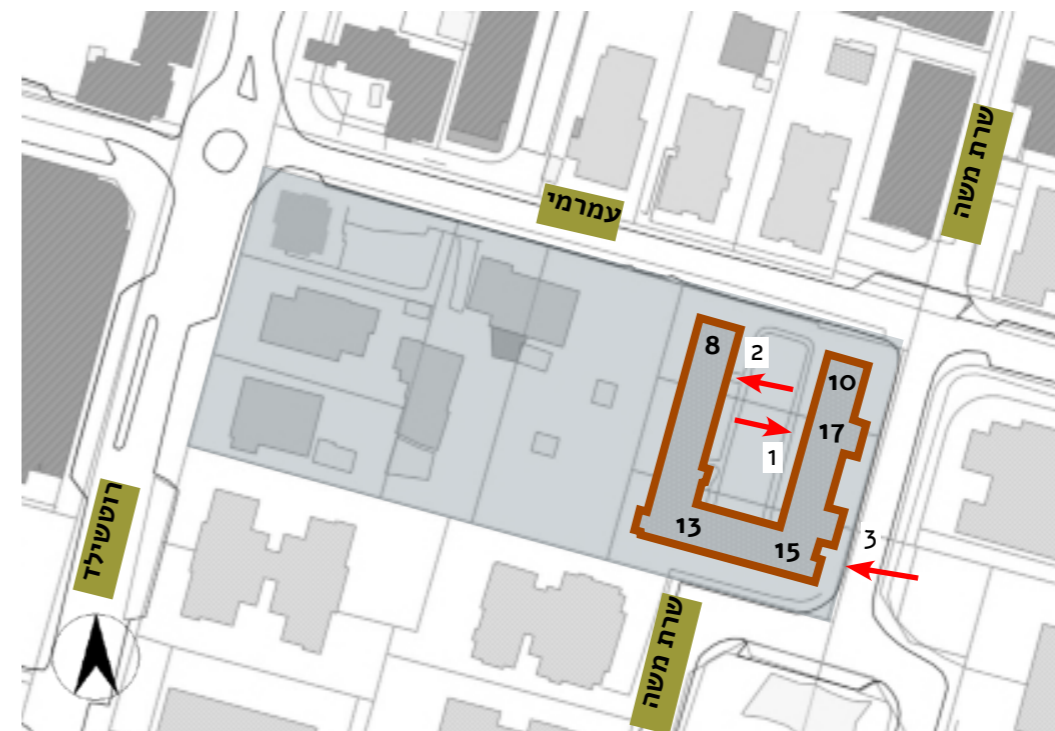
5.1 תיעוד צילומי מרחבי

עמרמי 8/10, תיעוד חוץ

גוש 6441
חלקה 176,177



1 | מבט על חזית פנימית מערבית.



3 | מבט על חזית מזרחית.



2 | מבט על חזית פנימית מזרחית.



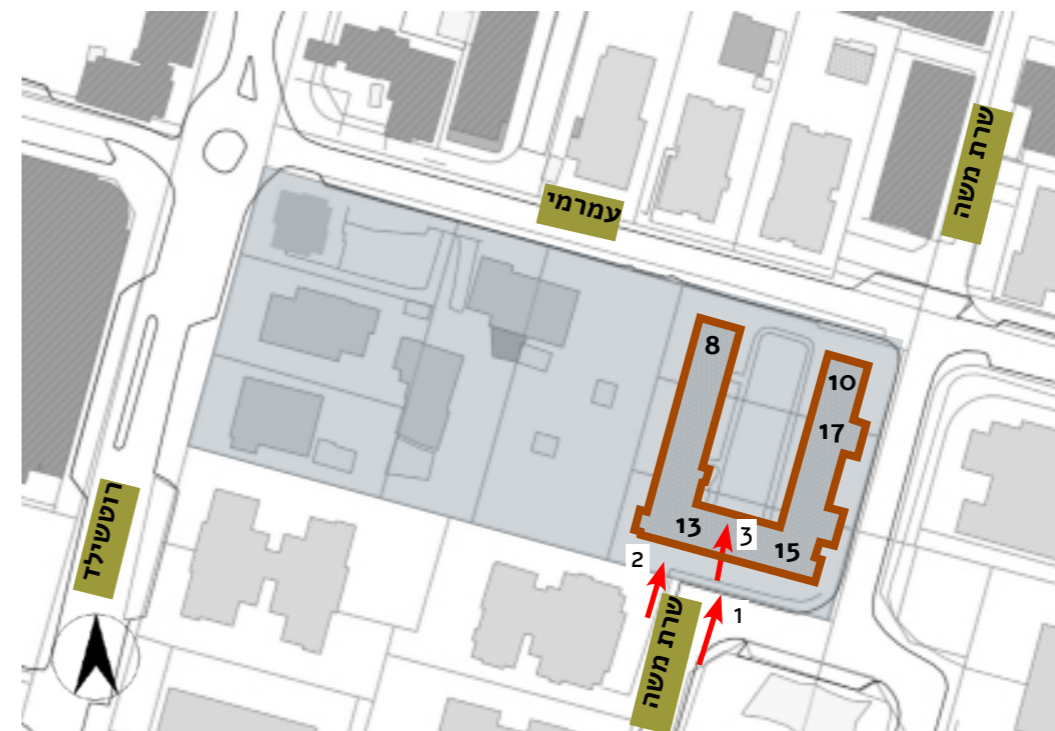
5.1 תיעוד צילומי מרחבי

עמרמי 13/15, תיעוד חוץ

גוש 6441
חלקה 175



1 | מבט על חזית דרומית. (google maps)



3 | מבט מקומת עמודים לכיוון צפון.



2 | מבט על חזית דרומית.



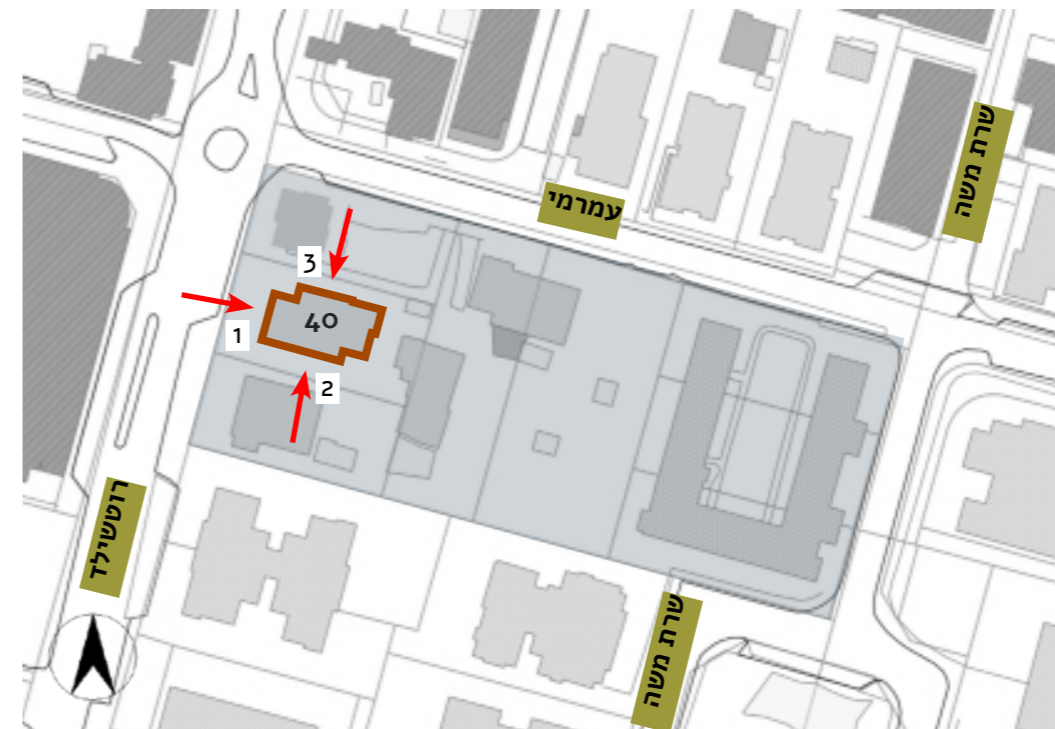
5.1 תיעוד צילומי מרחבי

רוטשילד 40, תיעוד חוץ

גוש 6441
חלקה 90



1 | מבט על חזית מערבית.



3 | מבט על חזית צפונית.



2 | מבט על חזית דרומית.



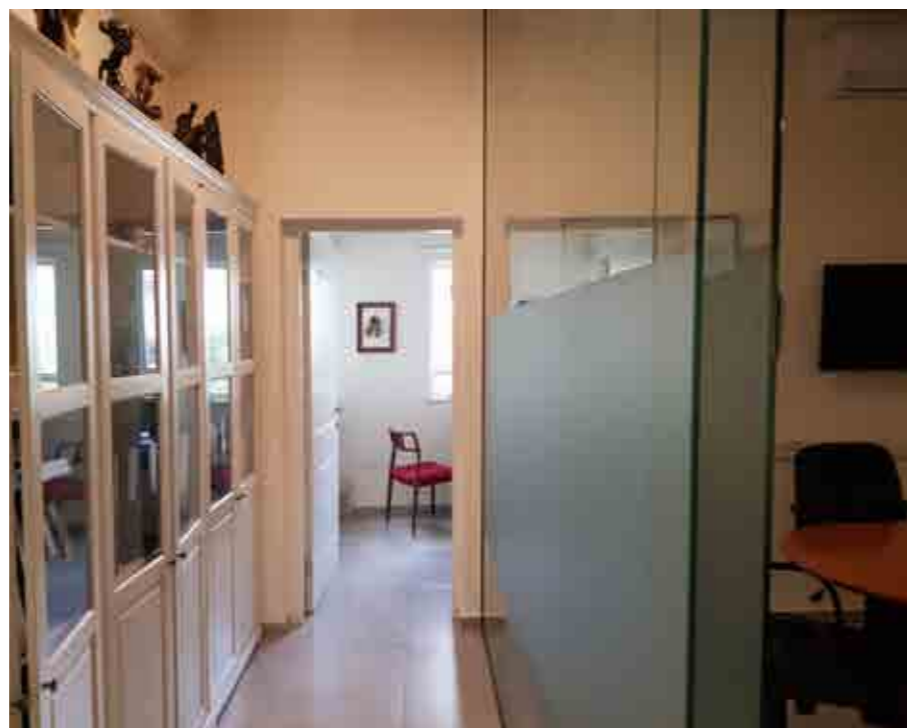
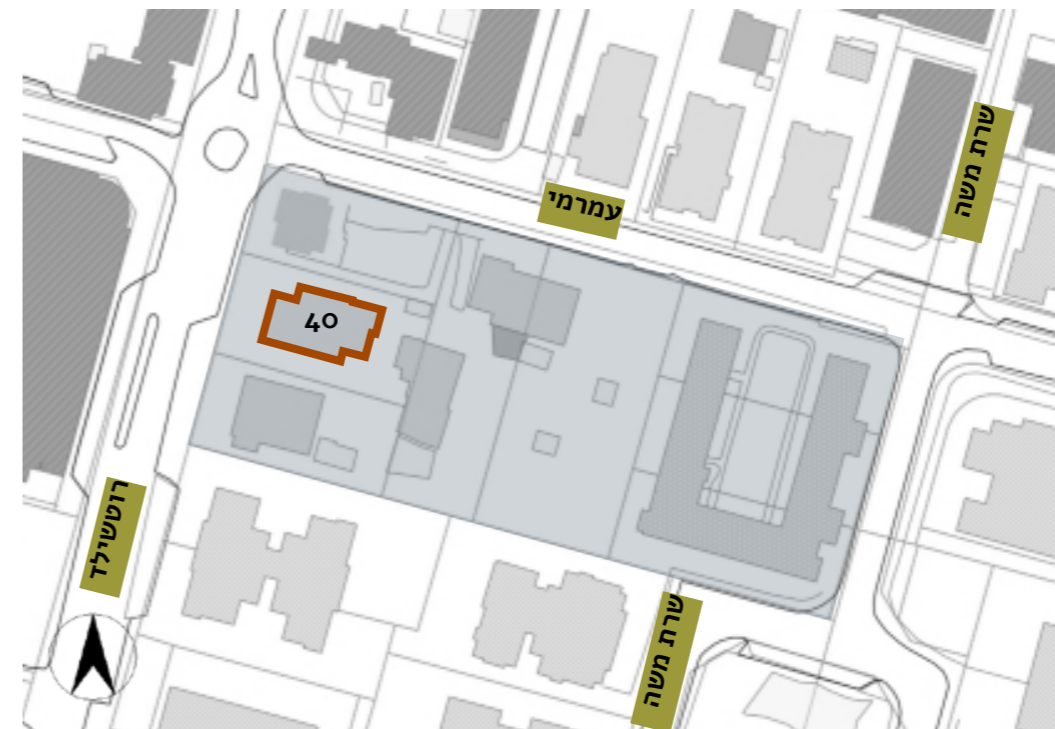
5.1 תיעוד צילומי מרחבי

רוטשילד 40, תיעוד פנים

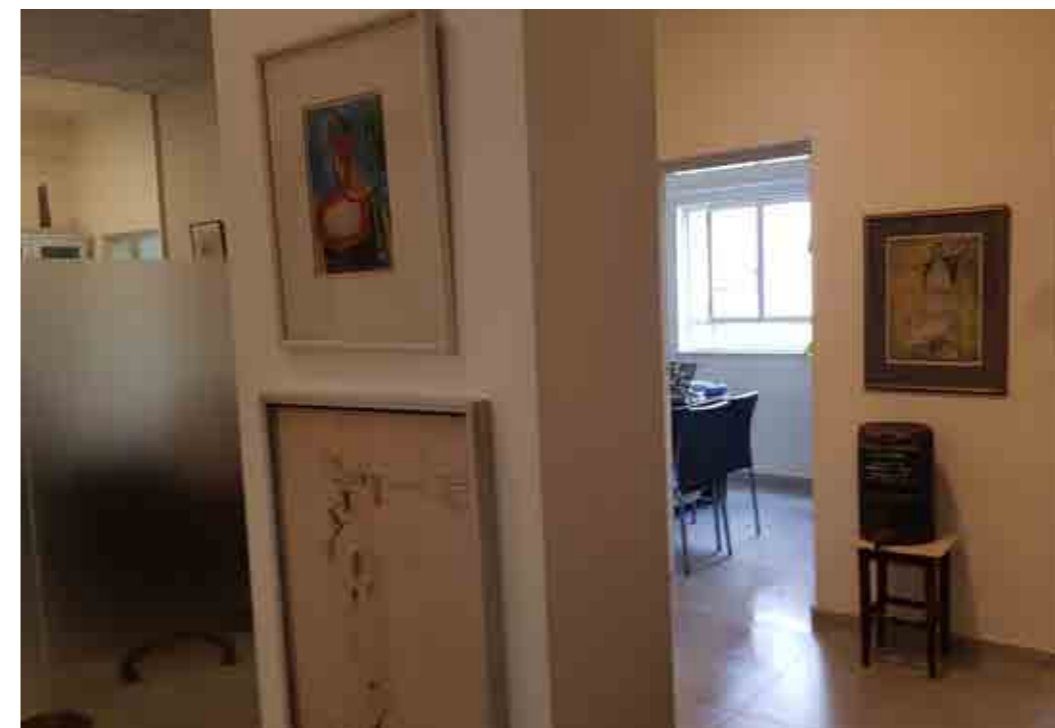
גוש 6441
חלקה 90



1 |



3 |



2 |



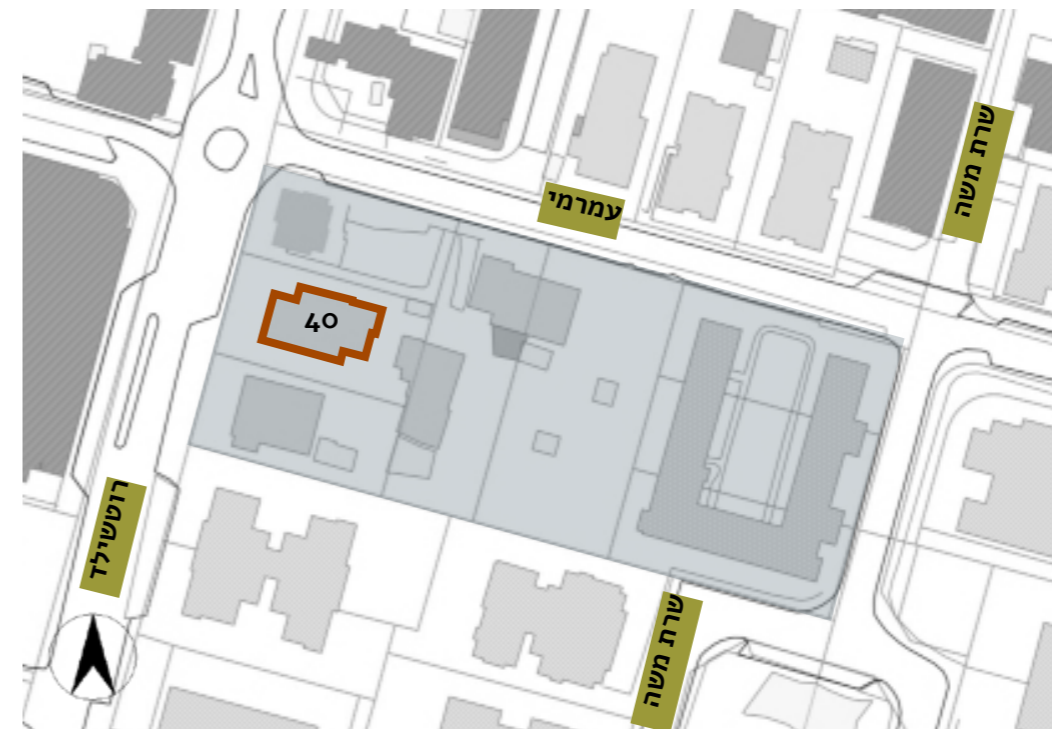
5.1 תיעוד צילומי מרחבי

רוטשילד 40, תיעוד פנים

גוש 6441
חלקה 90



1 |



3 |



2 |



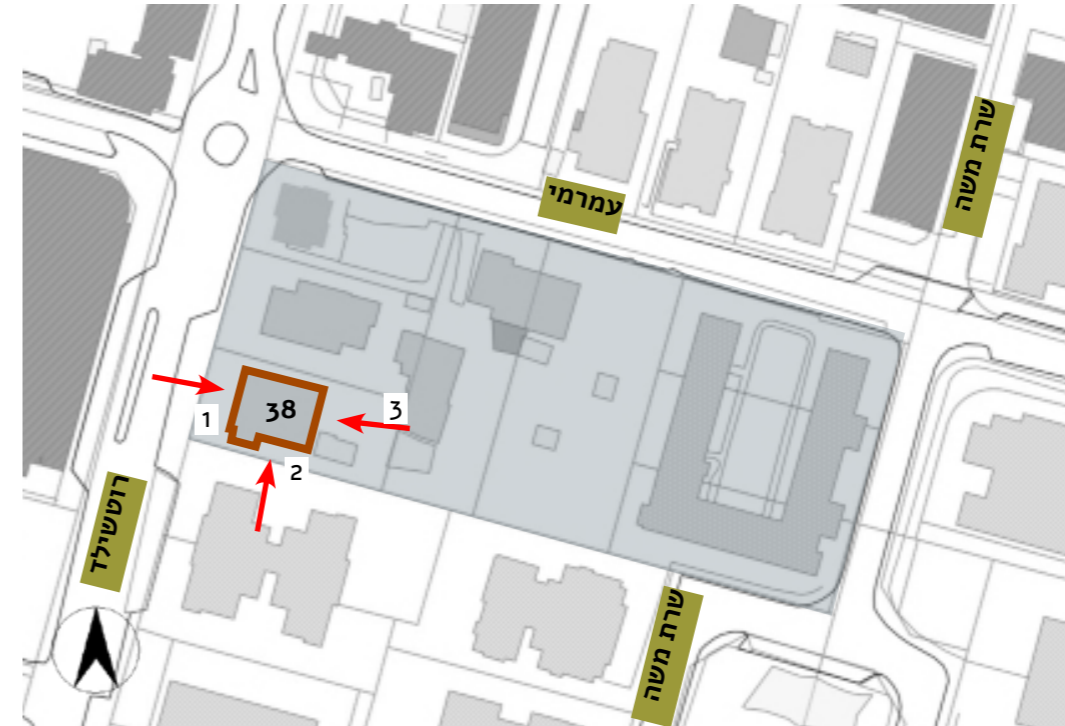
5.1 תיעוד צילומי מרחבי

רוטשילד 38, תיעוד חוץ

גוש 6441
חלקה 91



1 | מבט על חזית מערבית.



3 | מבט על חזית מזרחית.



2 | מבט על חזית דרומית.





5.2 תיעוד צילומי - פרטים

רוטשילד 42



סורג וחלון מקורים



גג רעפים+ מזחלת



תריסי חלון מעץ



דלת יציאה וחלון



טיח



נישת חלון + חלון מקורי - סורגים כני-
ראה לא מקוריים



כניסה מקורה המשלבת ספסל

רוטשילד 38



חלונות הוחלפו בחלונות הזזה אך בקומה א, שרדו מעט תריסי מקור



טיח מקורי



גג רעפים



גדר בנויה מאבני לקט

רוטשילד 42



מרפסת חצר מעוגלת



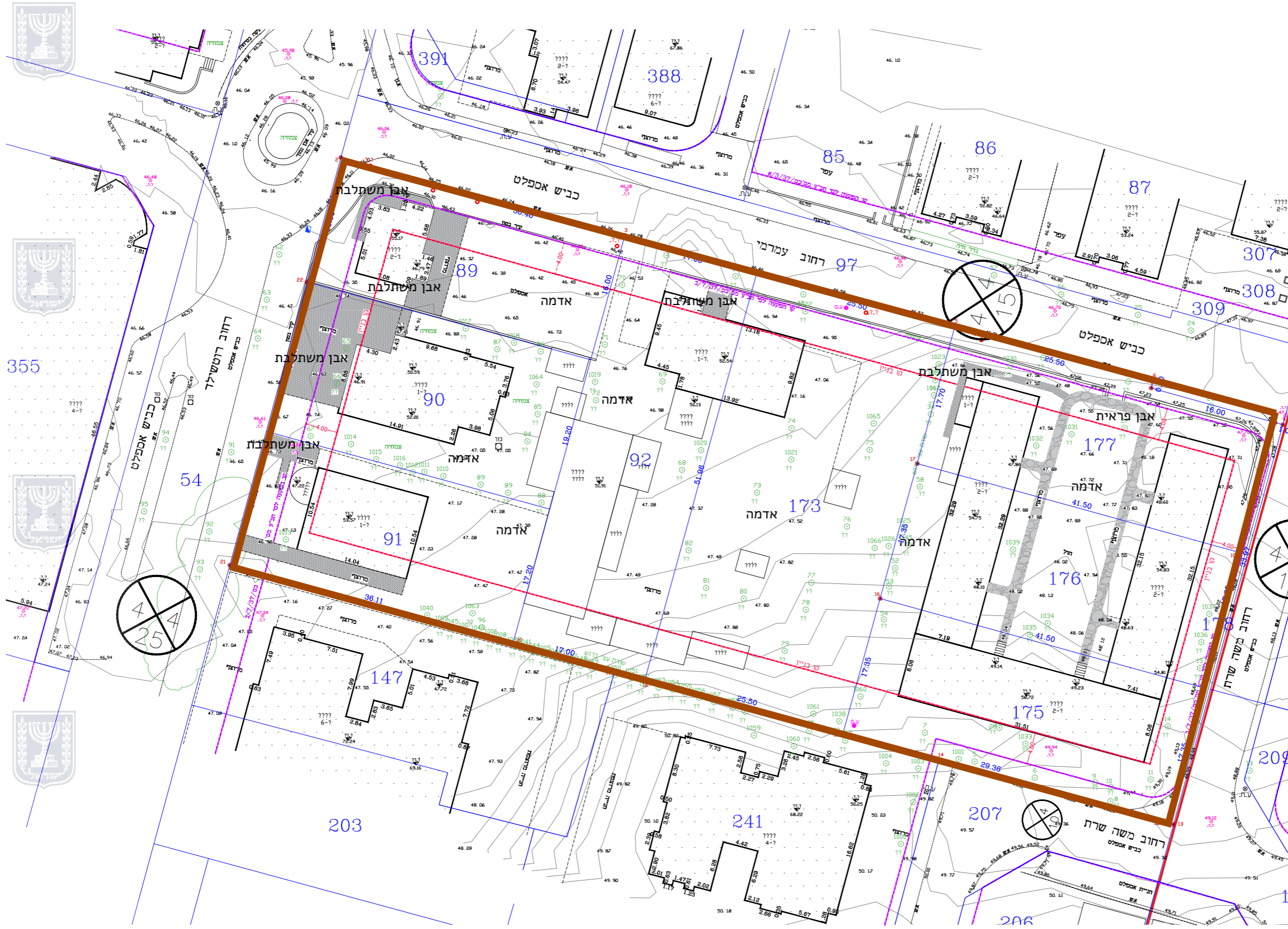
מדרגות+ מעקה





6. תיעוד חצר







6.0 תיעוד חצר

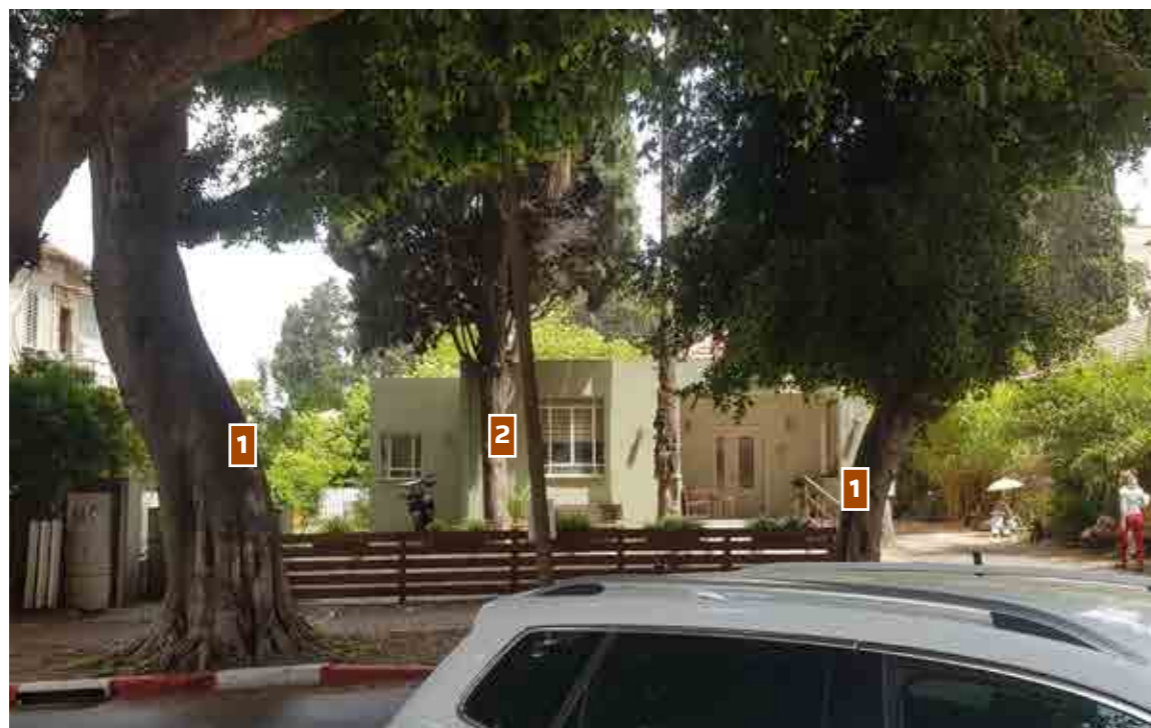
ב | תיעוד חצר - צילומים

חלקה 90

רוטשילד 40



- 1- פיקוס השדרות
- 2- ברוש מצוי
- 3- מיש דרומי
- 4- הדר מינים שונים



6.0 תיעוד חצר

ב | תיעוד חצר - צילומים

חלקה 91

רוטשילד 38

- 1- פיקוס השדות
- 2- ברוש מצוי
- 3- הדר מינים שונים





6.0 תיעוד חצר

ב | תיעוד חצר - צילומים

חלקה 173|92

עמרמי 4

- 1- פנסית דו נוצתית
- 2- ארכי-דקל תמר אלכסנדר
- 3- זית אירופי
- 4- ברכיטון אדרי





אורי פדן אדריכלים
UP ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION

www.uparchitects.design

SHEFA TAL ST. 12, TEL AVIV ZIP (6701329) | TE. +972 3 5243697 | FAX 035243697

עמוד

114

פרק

4. ניתוח אורבני

מתחם עמרמי

כפר סבא

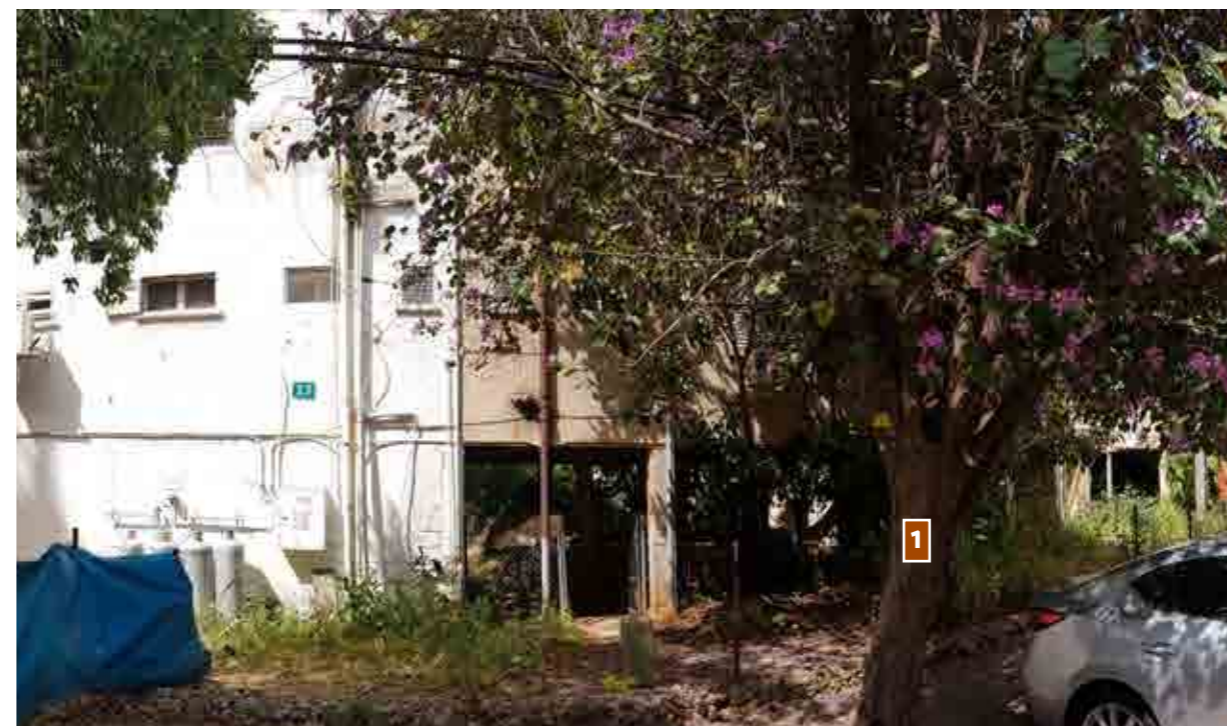
יולי 2022
עדכון מאי 2023

6.0 תיעוד חצר

ב | תיעוד חצר - צילומים

חלקה 175|176|177

- 1- בוהניה מגוונת
- 2- אזורית מצויה
- 3- ברכיטון צפצפתי





7.0 סיכום והערכה





באמנת בורה (אוסטרליה 1979) נקבעה ההגדרה למשמעות התרבותית של אתר - cultural significance משמעותה ערך אסתטי, היסטורי, מדעי, חברתי או רוחני של דורות העבר, לדור בהווה ולדורות בעתיד. להלן הצהרת המשמעות התרבותית של מתחם עמרמי בכפר סבא:

1. משמעות אסתטית

המתחם מורכב משני אזורים, אזור של הבתים הפרטיים ואזור הבניין המשותף. אך עדיין שני האזורים שומרים על מבנים בעלי קומה 2-1 ונותנים חשיבות לחצרות וצמחייה ובכך משמרים את הזיקה בין כפר סבא הישנה לחדשה. המבנים מתכתבים עם סביבתם ומשתלבים בנוף הסובב אותם המורכב ממרקם של מבני מגורים נמוכי קומה ובתי מגורים פרטיים. חשוב לציין כי המתחם הוא אחד היחידים ששמר על חצר ונוף, כך שיש מקום לחצר ולנוף ולא רק לבינוי. הבתים בנויים בסגנון הכפרי שהיה מצוי בתקופה שנבנו, הבניין המשותף הוא שיכון איכותי המתכתב עם ערכי השכונה ועדיין תואם לבנייה בתקופה שנבנה. מבנים בעלי צורות גאומטריות פשוטות והשקעה בפרטי בינוי כגון מסגרות, נגרות הפתחים וסוג הטיח. האתר הוא חלק מהצביון של המושבה שהייתה ותזכורת לעבר שהיה וחלף. האתר עשיר בצמחייה ובפיתוח נופי, עצי הדר שמשויכים לתקופת ההדרים של כפר סבא וצמחיית פרא, בעל נוכחות בנוף ויוצר חלק מהקסם של מתחם זה המשלב מגורים, נוף חקלאי ושדרות ברושים המגדירים את החלקות.

2. ערך היסטורי

המבנים במתחם, מספרים את סיפורה של כפר סבא, האתר מהווה עדות היסטורית הן לדמויות שפעלו בכפר סבא בתקופות הראשונות שהמושבה נאבקה על קיומה, הן להיסטורית המושבה בתחום ההדרים ועברה החקלאי ואף לתהפוכות שעברה, כגון בינוי מרוכז מתקופת המושבה עבור שיכוני פועלים. הסיפור מתבטא דווקא בסגנונות השונים ובהבדלים בין המבנים שנבנו בהדרגה.

3. ערך מדעי

טכנולוגית הבנייה שקיימות באתר משקפות את התקופה בה כל אחד ממרכיבי האתר נבנה. הערך המדעי קיים בשל החשיבות ההיסטורית של המבנים ומעיד בעצם היותו על ההתפתחות שעברה כפר סבא לא רק היסטורית ופיזית אלא התקדמות טכנולוגית.

4. ערך חברתי ורוחני

המתחם מציין את תקופת העבודה החקלאית ואת פועלי כפר סבא בפרט ובארץ ככלל. האמונה כי הציונות יוצרת יהודי החדש, לא עוד איש ספר, אלא פועל החייב לעבוד עבודה פיזית. המתחם הוא שילוב של שני הרעיונות - המגרשים של עמרמי מתארים את נסיונות איש הספר להפוך לפועל (נסיונות שלא צלחו) והצד השני של המטבע, התגייסות המושבה לבניית בינוי ציבורי עבור הפועלים, כדי לממש חזון זה.

סיכום ערכי המתחם

מתחם עמרמי הוא מתחם מגורים המשלב את הבינוי הציבורי עם הבנייה הפרטית ומהווה סימן דרך בהתפתחותה של כפר סבא בראשית דרכה. הוא מצליח להעביר פן של חשיבות היסטורית ומדעית לאזור - הן בעזרת סגנון הבנייה והן בעזרת הצמחייה ויחסה במגרש. בנוסף לכל האמור מעלה, המבנים הבנויים מייצרים חללים פתוחים המאפשרים לציבור הרחב כניסה למרחבים ירוקים (הדבר אינו מועגן סטוטורית, אך מתאפשר אודות לתכנון המתחם וחזיתו המסחרית בחלקה) והצצה לכפר סבא הקדומה. הערך החברתי רוחני - בא לידי ביטוי בערכי המתחם המתכתבים עם ערכי הציונות משנות ה-20 עד שנות ה-70 ומייצג דו שיח בין היסטוריה, מסורת ושימוש יומיומי, היוצרים יחד מתחם החריג מעט בנוף ומעין עצירה מהנוף האורבני הרגיל.





8.0 בילוגרפיה



ספרות

- ארנון גולן, בחירות עירוניות בתל-אביב בשנות החמישים תהליכים, תוצאות והשלכות, עיונים בתקומת ישראל, כרך 20, 2010.
- ערן רזין, תמורות בגיאוגרפיה התעשייתית של ישראל בשנות ה-50 וה-60, ארץ-ישראל: מחקרים בדיעת הארץ ועתיקותיה כב, תשנא-1991.
- שמעון הנגימן, בשם העיר ובשירותה: עשר שנות כהונת מרדכי נמיר כראש עיריית תל-אביב, עם עובד - תרבות וחינוך, 1973.
- יחיעם ויץ, מפלגה מתמודדת עם כשלונה מפאי לנוכח תוצאות הבחירות לכנסת השלישית, קתדרה 77, יד בן צבי, 1995.
- החברה לחקר ארץ ישראל ועתיקותיה, גורמים בהתפתחותה של תפרוסת החרושת בכפר סבא, ירושלים, תש"ל.
- Marcos Feldman, The Role of Neighborhood Organizations in the Production of Gentrifiable Urban Space The Case of Wynwood Miami's Puerto Rican Barrio, University Graduate School, 2011.
- The Battle for Jaffa, 1948, 04.03.2015, Arnon Golan, No 2012.
- משה הרפז, אב-טיפוס של שכונה הטרונגנית בעידן העולמיות שכונת שפירא בתל-אביב-יפו, אריאל, תשס"ז-2007.
- Loose ends the role of architecture in constructing urban borders in Tel Aviv-Jaffa since the 1920s, Tali Hatuka & Rachel Kallus, Au 2006.
- Land, politics and high-rise planning: ongoing development practices in Tel Aviv-Yafo, No. Talia Margalit, 15.
- Talia Margalit & Efrat Vertes, Planning allocations and the stubborn north-south divide in Tel Aviv-Jaffa, Ju 2015.
- דניאל מונטרסקו, ההיסטוריה של המקף אוריינטליזם עירוני על הקו בין יפו ותל-אביב, זמנים רבעון להיסטוריה, 2009.
- טל שטרסמן-שפירא, ארועי ואדי סאליב והפערים העדתיים בישראל, אונברסיטת כפר סבא, 2012.
- ש. זרחי א. שסקין, ייקור הקרקע והמשק הלאומי, רבעון לכלכלה, 1956.
- ארנון גולן, שינוי המרחב העירוני עקב טרור ומלחמה, אופקים בגאוגרפיה, תשע"ב - 2011.
- א. בורצקוס אינג' יעקב בן סירה, מ. עמיעז, מ. שביב, מ. עמיעז, יוסף כהן, טיפול במשכנות העוני בישראל, מגמות, תשט"ז - 1955.

- ארנון גולן, שינוי מרחבי - תוצאת מלחמה, אוניברסיטת בן גוריון בנגב, 2001.
- דב גביש, דיכוי המרד ביפו במאורעות 1936, קרדום, 1981.
- רות קרק, יפו, אריאל, ירושלים, 2003.
- חנה רם, היישוב היהודי ביפו בעת החדשה: מקהילה ספרדית למרכז ציוני, ירושלים, כרמל, תשנ"ו 1996.
- אורי יואלי כאן, שוליים. דרום כפר סבא, צפון יפו, קול הרעם.
- נועם דביר, נהיה היה מגדל, עיתון הארץ, 9.5.12.
- יוחנן אהרוני, ארץ ישראל בתקופת המקרא: גיאוגרפיה היסטורית, ירושלים, יד יצחק בן-צבי, 1987; תשמ"ח Planning allocations and the stubborn north-south divide in Tel Aviv-Jaffa, 04.03.2015, Talia Margalit & Efrat Vertes.
- ארנון גולן ומעוז עזריהו, רעש ועיצובו של מרחב עירוני מתפתח: כפר סבא 1926-1940, -2004 תשס"ד.
- אלון קדיש, מלחמת העצמאות תש"ח - תש"ט: דיון מחודש - חלק ב', רעננה, העמותה לחקר כוח המגן עש ישראל גלילי ע"ר ישראל. משרד הבטחון, 2004; תשס"ד.
- מיכאל קון, אדם בונה ביתו: חופש או כפיה בשיכון, רעננה, הקיבוץ המאוחד, 1989.
- מאיר חזן, מרדכי בר-און ויצחק גרינברג, כלכלה במלחמה: קובץ מחקרים על החברה האזרחית במלחמת העצמאות, יד יצחק בן-צבי, 2017.
- אלי שילר, קרדום: דו ירחון לידיעת הארץ - יפו ואתריה, ירושלים, הוצאת ספרים אריאל, תשמ"א - 1981.
- חנה רם, היישוב היהודי ביפו בעת החדשה: מקהילה ספרדית למרכז ציוני, ירושלים, כרמל, תשנ"ו 1996.
- How Miami's Wynwood Neighborhood Transformed Into a Renowned Street-Art Hub, Rachel Gould, Art & Design Editor 13, August 2019.
- גדעון ביגר ואלי שילר, אריאל: תל-אביב ואתריה, ירושלים, אריאל, תשמ"ז - 1987.
- גבריאל ברקאי ואלי שיל, 101 שנים לכפר סבא: העיר העברית הראשונה, אריאל, תשע"א - 2011.
- אור אלכסנדרוביץ', הבית הנעלם: נחשונות יהודית ועיוורון היסטוריוגרפי בצפון יפו, קתדרה 156, תמוז תשע"ה.
- אור אלכסנדרוביץ', גבולות של נייר: ההיסטוריה המחוקה של שכונת נווה שלום, קיץ 2013.
- גור אלרואי, 'גדוד העבודה' של בעלי המלאכה: סיפורו של אתוס שנכשל, עיונים בתקומת ישראל, כרך 13, 2003.
- עמירם גונן, כיצד קם מרכז הארץ בארץ ישראל, היבטים מרחביים וקרקעיים.
- שרון רוטברד, עיר לבנה, עיר שחורה, בבל, כפר סבא, 2005.
- אור אלכסנדרוביץ', חזית הבנייה, חזות הבנייה: טכנולוגיות מעטפת חשופות, עיונים: כרך 31, מכון בן-גוריון לחקר ישראל והציונות, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב, 2019.





אתרי אינטרנט

- מוזאון כפר סבא [/https://kfar-saba-museum.org/sites/ks_khan](https://kfar-saba-museum.org/sites/ks_khan)
- הספרייה הלאומית [/http://web.nli.org.il/sites/nli/hebrew/pages/default.aspx](http://web.nli.org.il/sites/nli/hebrew/pages/default.aspx)
- וויקיפדיה <http://he.wikipedia.org/wiki>
- אתר מנהל התכנון www.mmi.gov.il
- אתר מערכת מידע גיאוגרפי www.govmap.gov.il
- יד יצחק בן צבי <http://www.ybz.org.il/?CategoryID=185&ArticleID=4441>
- ספריית הקונגרס אוסף מטסון [/https://www.loc.gov](https://www.loc.gov)
- אתר מערכת מידע גיאוגרפי www.govmap.gov.il
- מסמכים היסטוריים כפר סבא [/http://dtalkville.com](http://dtalkville.com)
- אתר כותר [.https://kotar-cet-ac-il](https://kotar-cet-ac-il)
- חדשות ארכיאולוגיות hadashot-esi.org.il
- המועצה לקידום המורשת הישראלית [/http://www.shimurisrael.org](http://www.shimurisrael.org)
- אוסף המפות ע"ש ערן לאור <http://www.jnul.huji.ac.il/dl/maps/pal/html/heb/paloo2368494.htm>
- אוסף העיתונות וכתבי העת של הספרייה הלאומית <https://www.nli.org.il/he/discover/newspapers>



ארכיונים

- הארכיון הציוני
- ארכיון קק"ל
- ארכיון יד יצחק בן צבי
- ארכיון תב"ע - תב"ע עכשיו
- הספרייה הלאומית - עיתונות יהודית היסטורית
- ארכיון היסטורי עיריית כפר סבא
- ארכיון המדינה
- ארכיון הקונגרס
- ארכיון המדינה בבוואריה

ספרות

- עורך: ענר זאב, סיפורי מושבות: סיפורן של חמישים ושתיים המושבות בא"י, משרד הבטחון, רעננה, 1995.
- מרדכי נאור, אסירי ציון מכפר-סבא, -1934 המאבק על עבודה עברית, קתדרה: לתולדות ארץ ישראל ויישובה חוברת 39, יד יצחק בן צבי, אפריל 1986.
- מרדכי נאור, ענף ההדרים - מנוף להתיישבות בשרון, דברי הקונגרס העולמי למדעי היהדות, חטיבה ב, כרך שני: תולדות עם ישראל (העת החדשה), האיגוד העולמי למדעי היהדות, 1985.
- עורך: ענר זאב, סיפורי בתים: סיפורם של שבעים בתים בתולדות ההתיישבות, משרד הבטחון, רעננה, 1988.
- רן אהרנסון, לכו ונלכה: סיורים במושבות העלייה הראשונה, ירושלים, יד יצחק בן-צבי, 2004.
- טלי חתוקה, כרמל חנני, חן רוזנק, מיכאל יעקובסון ויונתן גת, ארץ-גנים, תל אביב, רסלינג, 2017.
- משה כוכבי, אפק - אנטיפטריס: חמשת אלפים שנות היסטוריה, רעננה, הקיבוץ המאוחד, 1989.
- עורך/כים: גדעון ביגר ואלי שילר, אריאל: כתב עת לידיעת ארץ ישראל - אתרים ומקומות בארץ-ישראל, ירושלים, הוצאת ספרים אריאל, 1988.
- אנגל שלמה, כפר סבא - 70 [שבעים] שנה לייסוד כפר-סבא (תרס"ג-1903) - 80 [שמונים] שנה לגאולת אדמתה, עיריית כפר-סבא, 1973.
- כפר-סבא תרס"ג - תשי"ג: 1903-1953, ועדת היובל תשי"ג 1953 - מהדורה ראשונה, הוצאת המועצה המקומית כפר סבא, 1953.
- דב בן ר' נחמן סקיבין, יסוד כפר-סבא וקורותיה, מסדה בע"מ, תש"ז.
- יחזקאל קויפמן, עבודה עברית, מאזניים, אב תרצ"ה.
- יוסף קולודני, אלפיים שנה בכפר סבא: היסטוריה, קרטוגרפיה, אדריכלות, בנין ערים, כפר סבא: עיריית כפר-סבא, תשמ"ח.
- דן גלעדי, ימי כפר סבא הכפר שהיה לעיר, הוצאת אריאל ועיריית כפר סבא, 2011.
- איתן איילון, כפר סבא הקדומה לאור ממצאי החפירות האחרונות, עתיקות כרך 34 / מיתקני תעשייה ומיתקנים לעיבוד תוצרת חקלאית, התשנ"ח / 1998.
- דן גלעדי, המושבה שנבנתה שלוש פעמים, עת-מול - עתון לתולדות ארץ ישראל ועם ישראל, כרך י גליון 2 (58), כסלו תשמ"ה - דצמבר 1984.





נספח - ברטסת שימור

UP אורי פדן אדריכלים
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION
www.uparchitects.design

שפירא טאל-שטרן | תל אביב | טל: 070-1729 | פקס: +972-3-5243897 | פקס: 035243697

עמוד

120

פרק

מתחם עמרמי

כפר סבא

יולי 2022
עדכון מאי 2023





כרטיס אתר מס' 1	שם האתר/מבנה/פריט 42 רוטשילד	כתובת: רוטשילד 42 גוש/חלקה 89/6441
מידע כללי	מחוז מרכז	תמונה עדכנית/היסטורית של האתר
	רשות מקומית כפר סבא	מפת מיקום עדכנית
	שטח האתר במ"ר 597 מ"ר	
	בעלות/זכויות בקרקע שטח פרטי	
	סוג האתר בית מגורים	
<p>תיאור מילולי מבנה בעל שתי קומות - פינתי ניצב בצידה המערבי של החלקה ופונה לרחוב עמרמי ורוטשילד - נצפה משני כיווני מבט ומגדיר את פינת הרחוב. כניסה לקומת הקרקע מהחזית הצפונית (רחוב עמרמי). כניסה לקומה העליונה במדרגות חיצוניות בחזית המזרחית, ומדרגות נוספות מהחזית הדרומית.</p>		
מידע טכטורי	הוראות שימור בתוכנית מאושרות	לא קיים
	אתר עתיקות שימוש/ ייעוד קרקע	מוכר/ לא מוכר בעבר: מגורים בהווה: מגורים
מאפייני האתר	זכויות בניה הערות:	יושלם בכפוף לקבלת מידע טכנוני
	מרחב האתר סגנון אדריכלי	עירובי/פרי/ שטח פתוח/ אחר בית מושבה
	שיפולוגיה	מבנה מטויח בעל גג רעפים רב שיפועי, ומרזב אבץ
	הקשר לסביבה שלבי בניה	חלק ממרקם/ חלק ממכלול/ נקודת ציון/ ציר היסטורי/ מבנה בעל ערך/ פינתי/ אחר שלב 1: בניית הבית 1935
	אדריכל/ מתכנן	שלב 1: -
	מספר קומות	2 קומות
	מאפייני קומת קרקע	צמוד קרקע
	מאפייני הגג	גג רעפי בטון בעל קונסטרוקציית עץ ומרזב אבץ.
	פריטי בנייה ייחודיים	גג רעפים ומרזב אבץ, תריסים, גדר כניסה, מדרגות ומעקה, חיפוי הטיח.
	חדרי מדרגות ומבואות	בחזית המזרחית: מדרגות חיצוניות עשויות בטון יצוק טרומי מונחות על גבי קורות פלדה.
חומרים וטכנולוגיית בניה	קונסטרוקציית בטון ומילואת לבנים.	
פיתוח שטח וצמחייה	אין פיתוח שטח ראוי לציון בחלקה, יש אדמה וחתיכות ריצוף ששרדו את שיני הזמן.	
אישים או אירועים קשורים	המבנה הוקם בשנת 1935 על ידי ברוך עמרמי - פעיל ציבור וראש הועד המקומי ונמכר באותה שנה לאשר פירס - איש עסקים שהשפיע על התפתחות ענף ההדריס בארץ ישראל ובכפר סבא.	
הערכה כללית מצב של המבנה	המבנה במצב הזנחה מתקדם, פריטים מקורים בשלבי בלות שונים, סגירות שונות נעשו במהלך השנים, חיפויים שונים וכן נוספה צנרת חיצונית.	
פיתוח וצמחייה	עצים לא שרדו בחלקה זו, מסביב למבנה קיים ריצוף במצב מתפורר.	
השתמרות פריטי בניה	פריטי פתחים במצב של בלייה, פריטי בנייה במצב סביר.	
תוספות בניה	נעשו סגירות שונות ללא היתרים.	
מגמות פיתוח ובטיבת האתר	המבנה ממוקם בסמוך לצירים ראשיים בעיר.	
<p>עורך הנרטיב: אורי פזן אדריכלים UP architects אלישבע לוי</p>		
<p>גרסא 1: מאי 2023</p>		
גרסא 1: מאי 2023	עדכון:	עדכון:

כרטיס אתר מס' 1	שם האתר/מבנה/פריט 42 רוטשילד	כתובת: רוטשילד 42 גוש/חלקה 89/6441
מידע כללי	מחוז מרכז	תמונה עדכנית/היסטורית של האתר
	רשות מקומית כפר סבא	מפת מיקום עדכנית
	שטח האתר במ"ר 597 מ"ר	
	בעלות/זכויות בקרקע שטח פרטי	
	סוג האתר בית מגורים	
<p>תיאור מילולי מבנה בעל שתי קומות - פינתי ניצב בצידה המערבי של החלקה ופונה לרחוב עמרמי ורוטשילד - נצפה משני כיווני מבט ומגדיר את פינת הרחוב. כניסה לקומת הקרקע מהחזית הצפונית (רחוב עמרמי). כניסה לקומה העליונה במדרגות חיצוניות בחזית המזרחית, ומדרגות נוספות מהחזית הדרומית.</p>		
מידע טכטורי	הוראות שימור בתוכנית מאושרות	לא קיים
	אתר עתיקות שימוש/ ייעוד קרקע	מוכר/ לא מוכר בעבר: מגורים בהווה: מגורים
מאפייני האתר	זכויות בניה הערות:	יושלם בכפוף לקבלת מידע טכנוני
	מרחב האתר סגנון אדריכלי	עירובי/פרי/ שטח פתוח/ אחר בית מושבה
	שיפולוגיה	מבנה מטויח בעל גג רעפים רב שיפועי, ומרזב אבץ
	הקשר לסביבה שלבי בניה	חלק ממרקם/ חלק ממכלול/ נקודת ציון/ ציר היסטורי/ מבנה בעל ערך/ פינתי/ אחר שלב 1: בניית הבית 1935
	אדריכל/ מתכנן	שלב 1: -
	מספר קומות	2 קומות
	מאפייני קומת קרקע	צמוד קרקע
	מאפייני הגג	גג רעפי בטון בעל קונסטרוקציית עץ ומרזב אבץ.
	פריטי בנייה ייחודיים	גג רעפים ומרזב אבץ, תריסים, גדר כניסה, מדרגות ומעקה, חיפוי הטיח.
	חדרי מדרגות ומבואות	בחזית המזרחית: מדרגות חיצוניות עשויות בטון יצוק טרומי מונחות על גבי קורות פלדה.
חומרים וטכנולוגיית בניה	קונסטרוקציית בטון ומילואת לבנים.	
פיתוח שטח וצמחייה	אין פיתוח שטח ראוי לציון בחלקה, יש אדמה וחתיכות ריצוף ששרדו את שיני הזמן.	
אישים או אירועים קשורים	המבנה הוקם בשנת 1935 על ידי ברוך עמרמי - פעיל ציבור וראש הועד המקומי ונמכר באותה שנה לאשר פירס - איש עסקים שהשפיע על התפתחות ענף ההדריס בארץ ישראל ובכפר סבא.	
הערכה כללית מצב של המבנה	המבנה במצב הזנחה מתקדם, פריטים מקורים בשלבי בלות שונים, סגירות שונות נעשו במהלך השנים, חיפויים שונים וכן נוספה צנרת חיצונית.	
פיתוח וצמחייה	עצים לא שרדו בחלקה זו, מסביב למבנה קיים ריצוף במצב מתפורר.	
השתמרות פריטי בניה	פריטי פתחים במצב של בלייה, פריטי בנייה במצב סביר.	
תוספות בניה	נעשו סגירות שונות ללא היתרים.	
מגמות פיתוח ובטיבת האתר	המבנה ממוקם בסמוך לצירים ראשיים בעיר.	





כרטיס אתר מס' 2	שם האתר/מבנה/פריט רוטשילד 40	כתובת: רוטשילד 40 גוש/חלקה 90/6441
ערכ מורשת	קריטריונים	חשיבות
	ערך אדריכלי, נופי ואסתטי	מקומית
	ערך היסטורי	מקומית
	ערך חברתי	מקומית
	ערך מדעי	מקומית
מיון	תרומת האתר למרקם הבנייני	-
	סיכום משמעות האתר	המבנה עבר שינוס רבים ולא ניתן לזהות בו ערכים המצדיקים שימור.
הערות	אתר בעל משמעות נופית	-
	דרגת שימור	-
<p>עורך הנרטיב: אורי פדן אדריכלים UP architects אלישבע לוי גרסא 1: מאי 2023</p>		

כרטיס אתר מס' 2	שם האתר/מבנה/פריט רוטשילד 40	כתובת: רוטשילד 40 גוש/חלקה 90/6441
מידע כללי	מחוז מרכז	מפת מיקום עדכנית
	רשות מקומית כפר סבא	
	שטח האתר במ"ר 699 מ"ר	
	בעלות/כניית בקרקע שטח פרטי	
	סוג האתר בית מגורים	
תיאור מילולי	<p>בית מגורים פרטי צמוד קרקע בעל קומה אחת. מבנה פשוט בעל כניסה מקורית בחזית הפונה לרחוב רוטשילד וכניסה צידית נוספת בחזית אחורית. בנין ריבועי פשוט, מחופה טיח בעל גג בטון שטוח. המבנה במקור נבנה בשנות ה-30 של המאה הקודמת, אך 100 שנים לאחר מכן לא נותר דבר מהמבנה המקורי.</p>	
מידע טכטורי	הוראות שימור בתוכנית מאושרות	לא קיים
	אתר עתיקות	מוכר/לא מוכר
	שימוש/ ייעוד קרקע	בעבר: מגורים בהווה: מגורים
	זכויות בניה הערוח:	יושלם בכפוף לקבלת מידע תכנוני
מאפייני האתר	מרחב האתר	עירוני/פרטי/שטח פתוח/אחר
	סגנון אדריכלי	מבנה כפרי פשוט
	טיפולוגיה	בית צמוד קרקע בעל גג שטוח
	הקשר לסביבה	חלק ממרקם/חלק ממכלול/נקודת ציון/ ציר היסטורי/ מבנה בעל ערך/ פנימי/ אחר
	שלב בניה	שלב 1: בניית הבית סוף שנות 2000 שלב 2: בשנות ה-40 נהרס/ נבלע בתוך מבנה חדש
	אדריכל/ מתכנן	שלב 1: לא ידוע המבנה עבר שינויים רבים לאורך השנים
	מספר קומות	קרקע
	מאפייני קומת קרקע	צמוד קרקע
	מאפייני הגג	גג בטון שטוח.
	פירטי בנייה ייחודיים	המבנה עבר שינויים מקיפים לא שרדו פריטים מקוריים
השתמרות האתר	חדרי מדרגות ומבואות	לא רלוונטי
	חומרים וטכנולוגיית בניה	קונסטרוקציית בטון ובלוקים
	פיתוח שטח וצמחייה	מעט צמחייה ומשטחי אבן משתלבת.
	אישים או אירועים קשורים	ברוך עמרמי - פעיל ציבור וראש הועד המקומי
	הערכה כללית מצב של המבנה	המבנה כיום שמור, אך הוא עבר שינויים מקיפים ולא ניתן לזהות ערכי שימור במבנה.
	פיתוח וצמחייה	-
	השתמרות פירטי בניה	-
תוספות בניה	-	
מגמות פיתוח ובטיבת האתר	המבנה ממוקם בסמוך לצירים ראשיים בעיר.	





כרטיס אתר מס' 3	שם האתר/מבנה/פריט 38 רוטשילד	כתובת: רוטשילד 38 גוש/חלקה 91/6441
מידע כללי	מחוז מרכז	תמונה עדכנית/היסטורית של האתר
	רשות מקומית כפר סבא	מפת מיקום עדכנית
מידע טכטורי	שטח האתר במ"ר 625 מ"ר	<p>תיאור מילולי בית מגורים פרטי צמוד קרקע בעל קומה אחת. אף הוא מהווה דוגמה לסגנון בנייה "מסורתי" במושבה. סגנון הבנייה צנוע, עם הדגשות על הפתחים - למבנה 3 כניסות וכל אחת מהן מדוגשת במעין מרפסת בטון. הכניסה הראשית למבנה היא מחזית הצד ומוגדרת בעזרת קירוי עם צמח מטפס וספסל בטון, הכניסה המחזית לרחוב היא כניסה לסלון ומאפשרת מעין מרפסת לגינה, מוסתר מהרחוב בעזרת גדר בנויה המשלבת גדר חיה. למבנה גג רעפים בעל מרזב אבץ גלוי, פרטי נגרות בפתחים וקירות מטייחים, המבנה ברובו מוקף צמחייה. ניצב בצידה המערבי של החלקה ופונה לרחוב רוטשילד.</p> <p>הוראות שימור בתוכנית מאשרות</p> <p>לא קיים</p> <p>מוכר/לא מוכר</p> <p>בעבר: מגורים</p> <p>בהווה: מגורים</p> <p>יושלם בכפוף לקבלת מידע טכנוני</p>
	בעלות/זכויות בקרקע שטח פרטי	
	סוג האתר בית מגורים	
	אתר עתיקות	
	שימוש/ייעוד קרקע	
מאפייני האתר	זכויות בניה הערחה:	ישלם בכפוף לקבלת מידע טכנוני
	מרחב האתר סגנון אדריכלי	עירובי/פרטי שטח פתוח/אחר בית מושבה
	שיפוט/גובה	בית צמוד קרקע בעל גג רעפים
	הקשר לסביבה שלב בניה	חלק ממרקם/חלק ממכלול/נקודת ציון/ציר היסטורי/מבנה בעל ערך/פינת/אחר שלב 1: בניית הבית שנות 40, נשלב 2: הוספת מחסן בחלק האחורי
	אדריכל/מתכנן	שלב 1: לא ידוע שלב 2: ג. שיפמן
	מספר קומות	קרקע
	מאפייני קומת קרקע	צמוד קרקע
	מאפייני הגג	גג רעפים בעל קונסטרוקציית עץ.
	פריטי בנייה ייחודיים	מרפסות הכניסה, ספסל וקירוי במרפסת כניסה ראשית, חלק מדלתות והחלונות, חלק מהתריסים וחלק מהסורגים. חלון בולט ממבנה, וגג רעפים.
	חדרי מדרגות ומבואות	לא רלוונטי
השתמרות האתר	חומרים וטכנולוגיית בניה	קונסטרוקציית בטון ובלוקים
	פיתוח שטח וצמחייה	בשטח קיימת צמחייה סבוכה מעט עצים באחורי החלקה וריצוף שחלקו נהרס במהלך השנים.
	אישים או אירועים קשורים	ד"ר ביבר - רופא שיניים
	הערכה כללית מצב של המבנה	המבנה נראה נטוש ובעקבות כך מצב המבנה אינו מזהיר.
מידע נוסף	פיתוח וצמחייה	המבנה מוקף צמחייה.
	השתמרות פריטי בניה	נראה כי עד נטישת המבנה, הפרטים תוחזקו, אך כיום המקום לא מטופל ומתחילה הדרדרות מחסן בחלק האחורי של החלקה.
	תוספות בניה	המבנה ממוקם בסמוך לצירים ראשיים בעיר.
	מגמות פיתוח ובטיבת האתר	
<p>עורך הנרטיב: אודי פזן אדריכלים UP architects אלישבע לוי</p> <p>גרסא 1: מאי 2023</p>		

כרטיס אתר מס' 3	שם האתר/מבנה/פריט 38 רוטשילד	כתובת: רוטשילד 38 גוש/חלקה 91/6441
מידע כללי	מחוז מרכז	תמונה עדכנית/היסטורית של האתר
	רשות מקומית כפר סבא	מפת מיקום עדכנית
מידע טכטורי	שטח האתר במ"ר 625 מ"ר	<p>תיאור מילולי בית מגורים פרטי צמוד קרקע בעל קומה אחת. אף הוא מהווה דוגמה לסגנון בנייה "מסורתי" במושבה. סגנון הבנייה צנוע, עם הדגשות על הפתחים - למבנה 3 כניסות וכל אחת מהן מדוגשת במעין מרפסת בטון. הכניסה הראשית למבנה היא מחזית הצד ומוגדרת בעזרת קירוי עם צמח מטפס וספסל בטון, הכניסה המחזית לרחוב היא כניסה לסלון ומאפשרת מעין מרפסת לגינה, מוסתר מהרחוב בעזרת גדר בנויה המשלבת גדר חיה. למבנה גג רעפים בעל מרזב אבץ גלוי, פרטי נגרות בפתחים וקירות מטייחים, המבנה ברובו מוקף צמחייה. ניצב בצידה המערבי של החלקה ופונה לרחוב רוטשילד.</p> <p>הוראות שימור בתוכנית מאשרות</p> <p>לא קיים</p> <p>מוכר/לא מוכר</p> <p>בעבר: מגורים</p> <p>בהווה: מגורים</p> <p>יושלם בכפוף לקבלת מידע טכנוני</p>
	בעלות/זכויות בקרקע שטח פרטי	
	סוג האתר בית מגורים	
	אתר עתיקות	
	שימוש/ייעוד קרקע	
מאפייני האתר	זכויות בניה הערחה:	ישלם בכפוף לקבלת מידע טכנוני
	מרחב האתר סגנון אדריכלי	עירובי/פרטי שטח פתוח/אחר בית מושבה
	שיפוט/גובה	בית צמוד קרקע בעל גג רעפים
	הקשר לסביבה שלב בניה	חלק ממרקם/חלק ממכלול/נקודת ציון/ציר היסטורי/מבנה בעל ערך/פינת/אחר שלב 1: בניית הבית שנות 40, נשלב 2: הוספת מחסן בחלק האחורי
	אדריכל/מתכנן	שלב 1: לא ידוע שלב 2: ג. שיפמן
	מספר קומות	קרקע
	מאפייני קומת קרקע	צמוד קרקע
	מאפייני הגג	גג רעפים בעל קונסטרוקציית עץ.
	פריטי בנייה ייחודיים	מרפסות הכניסה, ספסל וקירוי במרפסת כניסה ראשית, חלק מדלתות והחלונות, חלק מהתריסים וחלק מהסורגים. חלון בולט ממבנה, וגג רעפים.
	חדרי מדרגות ומבואות	לא רלוונטי
השתמרות האתר	חומרים וטכנולוגיית בניה	קונסטרוקציית בטון ובלוקים
	פיתוח שטח וצמחייה	בשטח קיימת צמחייה סבוכה מעט עצים באחורי החלקה וריצוף שחלקו נהרס במהלך השנים.
	אישים או אירועים קשורים	ד"ר ביבר - רופא שיניים
	הערכה כללית מצב של המבנה	המבנה נראה נטוש ובעקבות כך מצב המבנה אינו מזהיר.
מידע נוסף	פיתוח וצמחייה	המבנה מוקף צמחייה.
	השתמרות פריטי בניה	נראה כי עד נטישת המבנה, הפרטים תוחזקו, אך כיום המקום לא מטופל ומתחילה הדרדרות מחסן בחלק האחורי של החלקה.
	תוספות בניה	המבנה ממוקם בסמוך לצירים ראשיים בעיר.
	מגמות פיתוח ובטיבת האתר	





כרטיס אתר מס' 5	שם האתר/מבנה/פריט 4 עמרמי	כתובת: עמרמי 4 גוש/חלקה 92,173/6441
ערכ מורשת	קריטריונים	חשיבות
	ערך אדריכלי, נופי ואסתטי	מקומית
	ערך היסטורי	מקומית
	ערך חברתי	מקומית
ערכ מורשת	ערך מדעי	מקומית
	תרומת האתר למרקם הבנייני	הבית הוא חלק ממרקם מקומי המאופיין כפי שצוין קודם בבנייה פשוטה ונקיה, מחופה טיח ובעל גג רעפים, מבנה המספר בעצם קיומו את סיפור הקמתה של כפר סבא הן היסטורית והן אדריכלית.
מיון	סיכום משמעות האתר	על אף שמרבית הפרטים לא שרדו, המבנה שמר על צורתו המקורית ועל סגנון הבנייה האופייני ומהווה חלק ממרקם אופייני תקופתי.
	אתר בעל משמעות נופית	עצי הפרי בחלקה הם חלק מההיסטוריה המקומית הן של החלקה והן של העיר, עצי הסרק אף הם חלק ממרחם כפרי, המשלב בית כפר עם עיר מתפתחת ומפריד בין החלקה לרחובות המקיפים אותה.
	דרגת שימור	ע"פ כרטיס אתר מוכרז לשימור
<p>עורך הנרטיב: אורי פזן אדריכלים UP architects אלישבע לוי</p> <p>גרסת 1: מאי 2023</p>		

כרטיס אתר מס' 5	שם האתר/מבנה/פריט 4 עמרמי	כתובת: עמרמי 4 גוש/חלקה 92,173/6441
מידע כללי	מחוז מרכז	מפת מיקום עדכנית
	רשות מקומית כפר סבא	
	שטח האתר במ"ר 1333, 889 - סה"כ 2227 מ"ר	
	בעלות/זכויות בקרקע שטח פרטי	
סוג האתר בית מגורים	תיאור מילולי	בית מגורים פרטי צמוד קרקע בעל קומה אחת. הוא מהווה דוגמה לסגנון בנייה "מסורתית" במושבה. סגנון הבנייה צנוע ומתאפיין בגג רעפים בעל מרזב אבץ גלוי, פרטי נגרות בפתחים - לא שרדו וקירות מטויחים, הבית מוקף צמחייה מכל צדדיו. המבנה ניצב בצידה הצפוני של החלקה ופונה לרחוב עמרמי. הכניסה למבנה מהרחוב הראשי מוגדרת בעזרת מדרגות, המדגישות את דלת הכניסה.
מידע טכטורי	הוראות שימור בתוכנית מאושרת	לא קיים
	אתר עתיקות	מוכרז/לא מוכרז
	שימוש/ייעוד קרקע	בעבר: מגורים בהווה: מגורים
	זכויות בניה הערוכות:	יושלם בכפוף לקבלת מידע טכנוני
מאפייני האתר	מרחב האתר	עירוני/כפרי/שטח פתוח/אתר
	סגנון אדריכלי	בית מושבה
	שיפולגיה	בית צמוד קרקע בעל גג רעפים
	הקשר לסביבה	חלק ממרקם/חלק ממכלול/נקודת ציון/ציר היסטורי/מבנה בעל ערך/פינת/אתר
	שולי בניה	שלב 1: בניית הבית 1945 שלב 2: הוספת מחסן בחלקה 1950 והגדלתו שלב 2: הוספת שטח 1954
	אדריכל/מתכנן	שלב 1: ד. גנדלר שלב 2: ד. גנדלר שלב 2: אברהם לוי וחיים סמו
	מספר קומות	קרקע
	מאפייני קומת קרקע	צמוד קרקע
	מאפייני הגג	גג רעפים בעל קונסטרוקציית עץ.
	פרטי בנייה ייחודיים	פרטי בנייה לא שרדו מלבד גג רעפים ומרזב אבץ.
השתמרות האתר	חדרי מדרגות ומבואות	לא רלוונטי
	חומרים וטכנולוגיית בניה	קונסטרוקציית בטון ובלוקים
	פיתוח שטח וצמחייה	בשטח צמחייה עשירה ועצים רבים בשילוב עם סככות ומחסן המופזרים בשטח.
	אישים או אירועים קשורים	ברוך עמרמי - פעיל ציבור וראש הועד המקומי
השתמרות האתר	הערכה כללית מצב של המבנה	המבנה במצב טוב בעקרון, עבר שינויים רבים ובעקבות כך פרטים מקורים לא שרדו.
	פיתוח וצמחייה	המבנה מוקף צמחייה
	השתמרות פרטי בניה	מרבית פרטי הבנייה הוחלפו במשך השנים.
	תוספות בניה	תוספת לבית המכילה את גודלו.
	מגמות פיתוח ובניית האתר	המבנה ממוקם בסמוך לצירים ראשיים בעיר.





כרטיס אתר מס' 6	שם האתר/מבנה/פריט שיכון פועלים	נחונות: עמרמי 13, 15, 8, 10 גוש/חלקה 177-177/6441
<p>ערכ מורשת</p> <p>ערך אדריכלי, נופי ואסתטי</p> <p>ערך היסטורי</p> <p>ערך חברתי</p> <p>ערך מדעי</p>	<p>קריטריונים</p> <p>חשיבות</p> <p>מקומית</p> <p>מקומית</p> <p>מקומית</p> <p>מקומית</p>	<p>נימוק מילולי</p> <p>המבנה מהווה מתחם מגורים בולט על רקע הבניה הקיימת סביבו ויוצר כמעין מובלעת מגורים נבדלת. השטח הפתוח בין המבנים וסביבם מהווה ערך בלתי נפרד וחשוב לא פחות מן הארכיטקטורה של המתחם כולו.</p> <p>השיכון כמו בתי המגורים במתחם מהווה נקודת ציון היסטורית בעיר, הוא מתאחד את שנות העלייה וקליטתה של כפר סבא עולים ושיכונם ועל הנטיה הסוציאליסטית של ראשיה באותה תקופה - תקופה בה הפרדסים מפנים את מקום להתיישבות עירונית בנית שכונת מגורים לפועל העברי היתה תוצאה של צורך בשילוב עם אידאולוגיה ופוליטיקה, ושימשה התיישבות פועלים עירונית לאחר הבנה כי התיישבות אינה זמנית כשלב מעבר אל חיי התיישבות חקלאית. לצורך כך נבנה עבור פועלי העיר שיכון.</p> <p>השיכון במתחם עמרמי נבנה בסגנון שונה משאר המבנים במתחם ומסמל תקופת מעבר לא רק היסטורית, אלא גם שינוי בסגנון הבניה, אך צורת הבניה שומרת על אותו קו-יסודות בטון שלד בטון ומילוי בלוקים.</p>
	<p>תרומת האתר למרקם הבניי</p> <p>השיכון מוסיף נדבך במתחם לסיפור של כפר סבא, הן היסטורי, הן החברתי והן האדריכלי. הוא מספר על ההתפתחות ועל הדיונים הן הפוליטיים והן הטכנולוגיים שהתרחשו בשנים אלו וכמו משמש מעין נקודת סיום בסיפור המתחם מהקמתו ועד להעמדת המבנה האחרון בו.</p>	
	<p>סיכום משמעות האתר</p> <p>על אף שמרבית הפרטים לא שרדו, המבנה שמר על צורתו המקורית ועל סגנון הבניה האופייני ומהווה חלק ממרקם והתפתחות כפר סבא.</p>	
	<p>אתר בעל משמעות נופית</p> <p>שטח נכבד מן המגרש מיועד לחצרות וצמחייה. דיירי המבנים נהנים מחצר פנימית גדולה הממוקמת במרכז הבלוק ומוגנת מהמולת הרחוב, בעזרת המבנים עצמם והגבהת המבנה מהרחוב במעט - הגדר המקיפה את המבנה מספקת אף היא חוצץ מכיוון שהמבנים מסודרים בצורת ח' פונות כל החזיתות האחוריות אל החצר הפנימית וכך נהנות כל הדירות מחזית לגן הפתוח. בכל חצר קיימים שבילים, צמחייה רבה ומגוונת, אזורים מוצלים, שטחי דשא ושטחים מרוצפים</p>	
	<p>דרגת שימור</p> <p>מבנה לא מוכרז לשימור בסקר כפר סבא</p>	
<p>עורך הנרטיב: אודי פזן אדריכלים UP architects אלישבע לוי</p> <p>גרסא 1: מאי 2023</p>		

כרטיס אתר מס' 6	שם האתר/מבנה/פריט שיכון פועלים	נחונות: עמרמי 13, 15, 8, 10 גוש/חלקה 177-177/6441
<p>מידע כללי</p> <p>מחוז מרכז</p> <p>רשות מקומית כפר סבא</p> <p>שטח האתר במ"ר 717, 719, 719 - סה"כ 2155 מ"ר</p> <p>בעלות/זכויות בקרקע בניין משותף</p> <p>סוג האתר שיכון</p>	<p>מפת מיקום עדכנית</p>	
	<p>תיאור מילולי בניין מגורים משותף, בעל 2 קומות, בנוי מ3 מלבנים היוצרים יחד את האות ח', צורה זו מאפשרת גינה במרכז הח', ההופכת למעין חצר משותפת מלבד החצרות האחוריות המקיפות את השיכון. 2 זרועות הח' צמודות קרקע והמלבן העליון בנוי על עמודים כך שהקו המרכזי-המלבן בסוף הזרועות גבוה 2 הזרועות ובכך מאפשר מעבר מחלקו האחורי של המבנה אל הבנייה ואורור של ח' זאת בעזרת 2 כיווני אויר. המ' עבר בין האגפים הוא בעזרת שבילי אבן פראית בחזית ושבילי אבן משתלבת בחלקים האחוריים. עיצוב החזית לרחוב נעשה באמצעים מינימליים חזרתיים - מרפסות חצי שקועות בנפח הבניין וחצי בולטות ממישור הקיר ההיקפי, חלונות בפרופורציות מלבניות אופקיות וקרניז גג עליון היקפי המדגיש את אורכו של המבנה ואת אופקיותו, לצורך שמירה על מראה גג שטוח נקי מאלמנטים.</p>	
	<p>הוראות שימור בתוכנית מאושרות</p> <p>לא קיים</p>	<p>אתר עתיקות</p> <p>מוכר/לא מוכר</p>
	<p>שימוש/ייעוד קרקע</p> <p>שימושי מגורים</p>	<p>בהווה: מגורים</p>
	<p>זכויות בניה הערות:</p> <p>יושלם בכפוף לקבלת מידע טכנוני</p>	
<p>מאפייני האתר</p> <p>מרחב האתר</p> <p>סגנון אדריכלי</p> <p>טיפולוגיה</p> <p>הקשר לסביבה</p> <p>שילוב בניה</p> <p>אדריכל/מתכנן</p> <p>מספר קומות</p> <p>מאפייני קומת קרקע</p> <p>מאפייני הגג</p> <p>פריטי בניה ייחודיים</p> <p>חדרי מדרגות ומזואות</p> <p>חומרים וטכנולוגיית בניה</p> <p>פיתוח שטח וצמחייה</p> <p>אישים או אירועים קשורים</p>	<p>עירוני/כפרי/שטח פתוח/אחר</p> <p>מבנה ברוטליסטי המשמש כשיכון מגורים</p> <p>חלק ממרקם/חלק ממכלול/נקודת ציון/ציר היסטורי/מבנה בעל ערך/פינת/אחר</p> <p>שלב 1: בניית השיכון 1950</p> <p>שלב 1: ל. מקס ומ. רוזנברג</p> <p>2 קומות</p> <p>צמוד קרקע/ בנייה על עמודים</p> <p>גג בטון שטוח</p> <p>נראה כי פרטי בנייה לא שרדו/ הוחלפו, מלבד חדרי המדרגות וקרניזי גגות ופתחים.</p> <p>נראה כי חדרי המדרגות נותרו כפי שהיו- חדר המשמש כחדר מדרגות המוביל לקומה א'.</p> <p>קונסטרוקציית בטון ובלוקים.</p> <p>בשטח צמחייה עשירה ועצים רבים חלקם עצים מקוריים, המייצרים חצר משותפת פתוחה ומתקשרת.</p> <p>לא ידוע</p> <p>המבנה במצב בינוני, מרבית פרטים מקורים הוחלפו, מרפסות נסגרו, כתמי עובש וזמן נוכחים על הטיח, כמו צנרות ומיזוג המופיעים על כל החזיתות. בחצרות אחוריות גדלה צמחיית פרא המפריעה למעבר לעיתים, אך בסך הכל המבנה במצב סביר.</p> <p>חצרות המבנה מכל צדדיו מוקפות צמחייה, חלקה זקוקה לגיזום וטיפול, כולל ניקוש עשבי בר.</p> <p>מצב סביר.</p> <p>הוספת מרפסות וסגירת מרפסות, שינוי פתחים בחלק מהחזיתות.</p> <p>המבנה ממוקם בסמוך לצירים ראשיים בעיר.</p>	
	<p>הערכה כללית מצב של המבנה</p> <p>פיתוח וצמחייה</p> <p>השתמרות פריטי בניה</p> <p>חוספיות בניה</p> <p>מגמות פיתוח ובטיבת האתר</p>	

UP ARCHITECTS
 ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION
 www.uparchitects.design
 052-3524367 | 052-3524367

עמוד 125

פרק נספח: כרטיסי מבנה

מתחם עמרמי כפר סבא
 יולי 2022
 עדכון מאי 2023

