

25.11.06

גן הברון מנשה

תכנון מוקדם | 12.02.20

רם איזנברג עיצוב סביבה
Ram Eisenberg Environmental Design

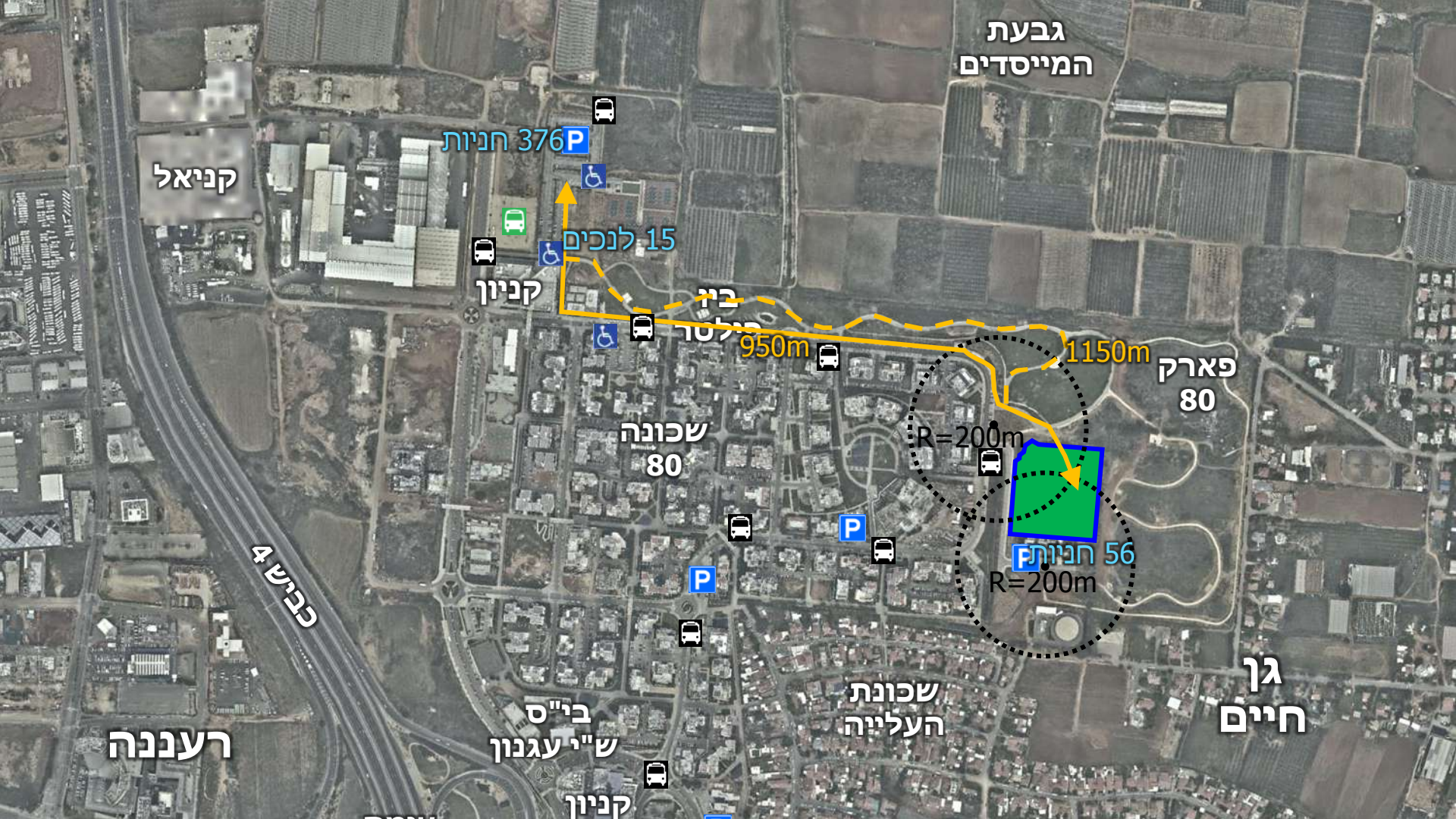
UP ARCHITECTS אורי פדן אדריכלים

עיריית כפר-סבא



תוכן המצגת

- קונטקסט
  - פיזי
  - סטטוטורי
- הגן
  - עקרונות תכנון
  - שימור ושיקום
  - כוונות תכנוניות
  - החיים במקום
  - החוויה היום
- תכנון מוקדם
  - פרוגרמת שימושים
  - הדגמה ותקדימים
  - סיכום


גבעת
המייסדים
קניאל
376 חניות
15 לנכים
קניון
950m
1150m
פארק
80
שכונה
80
R=200m
56 חניות
R=200m
כביש 4
רעננה
בי"ס
ש"י עגנון
שכונת
העלייה
גן
חיים
קניון


יוני 2019 - מיפוי מאתר Strava
גבעת
המייסדים
קניאל
קניון
ביו
פילטר
פארק
80
שכונה
80
כביש 4
גן
חיים
שכונת
העלייה
ביה"ס
ש"י עגנון
רעננה
קניון

סביבת הגן



קומפילציית יעודי קרקע

תכניות:

- כס/1/80/ב/1
- כס/1/80/א
- כס/מק/1/80/ב
- כס/1/ 23
- שד/594/ 13
- משמ/125

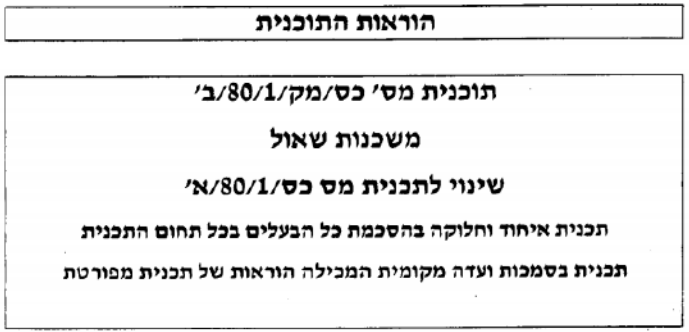




שטח הגן

<u>מתוך תקנון תכנית כס/1/80/א:</u>
"גן מנשה יהיה פארק מיוחד פרטי בשטח של 12 דונם.
גבולות הגן יוגדרו בנספח מדידה של התכנית.
תותר גישה לציבור הרח"ב ע"פי הסכם מפורט שיחתם עם עיריית כפ"ס ובתנאי ששעות הגישה לציבור לא יפחתו מ-50 שעות בשבוע בממוצע שנתי.
בתחום הפארק המיוחד "גן מנשה" ניתן יהיה להקים מבנה למוזיאון או אתר הנצחה בשטח בנוי עיקרי שאינו עולה על 400 מ"ר הכולל שימוש מסחרי המתאים לדעת הועדה המקומית לתכניות הפארק המיוחד.
שימוש כגן אירועים יהווה סטייה ניכרת"

שטח הגן



הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס/מק/80/1/ב'

משכנות שאול

שינוי לתכנית מס כס/80/1/א'

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית

תכנית בסמכות ועדה מקומית המכילה הוראות של תכנית מפורטת

<u>מתוך דברי ההסבר ומטרות התכנית בתקנון:</u>
עקרונות התכנית המוגשת מעוגנים בנכסי בר-קיימא מקומיים:

- שדרת הברושים (זיכרון הפרדסים)
- המבנה הטופוגרפי (השתפלות למרכז וערוץ הניקוז
- מעטפת הפארק המתוכנן ביחד עם גן מנשה הקיים

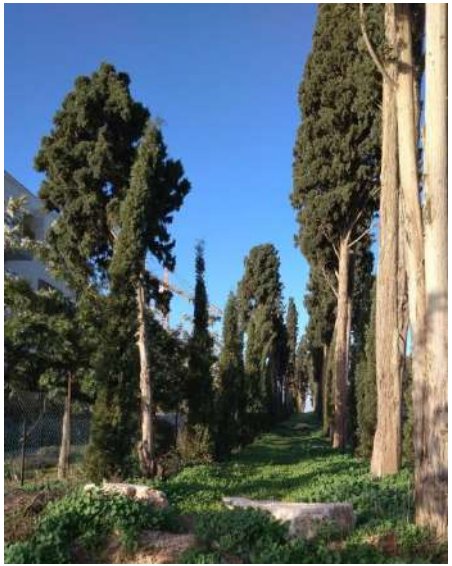


גן הברון מנשה | תכנון מוקדם

עיריית כפר-סבא

שדרת ברושים צפון-דרום

- רבים מהברושים נשמרו
- ניטעו ברושים צעירים
- כיום לא מהווה ציר מקשר





מתוך תקנון תכנית כס/80/1/ב/1:
"שימושים: גינון, שבילים, שדרות להולכי רגל, פינות משחק, חיץ אקוסטי וכו'.
יש לשמר את שדרת הברושים המצויה בתא שטח 505, לא ניתן לעשות כל שינוי בשדרת העצים "



גן הברון מנשה | תכנון מוקדם

עיריית כפר-סבא

שדרת ברושים מזרח-מערב

- השדרה נכרתה והתייבשה
- פוטנציאל לקישור לא ממומש






מתוך תקנון תכנית כס/80/1/ב/1:

"הרחוב הירוק מקשר בין הגינות הציבוריות ומאפשר קשר בין המבנים, מעבר לרכב חירום ורכב שירות עירוני, מסלול נסיעה לאופניים ומעבר תשתיות עירוניות. רוחב סופי של זכות הדרך של הרחוב הירוק יותווה בתכנית הפיתוח"



מבנה תשתית הקידוח

- מנתק את מעבר הרכבים
- מעבר רגלי לא מוסדר









פארק 80 – אפשרות להשפעה

- נטיעות - לחיזוק הדימוי החקלאי
- כניסות לגן מנשה
- מיקום ואפיון שבילים – שטרם בוצעו
- מיקום רכיבים
  - פרגולות
  - גינת הכלבים



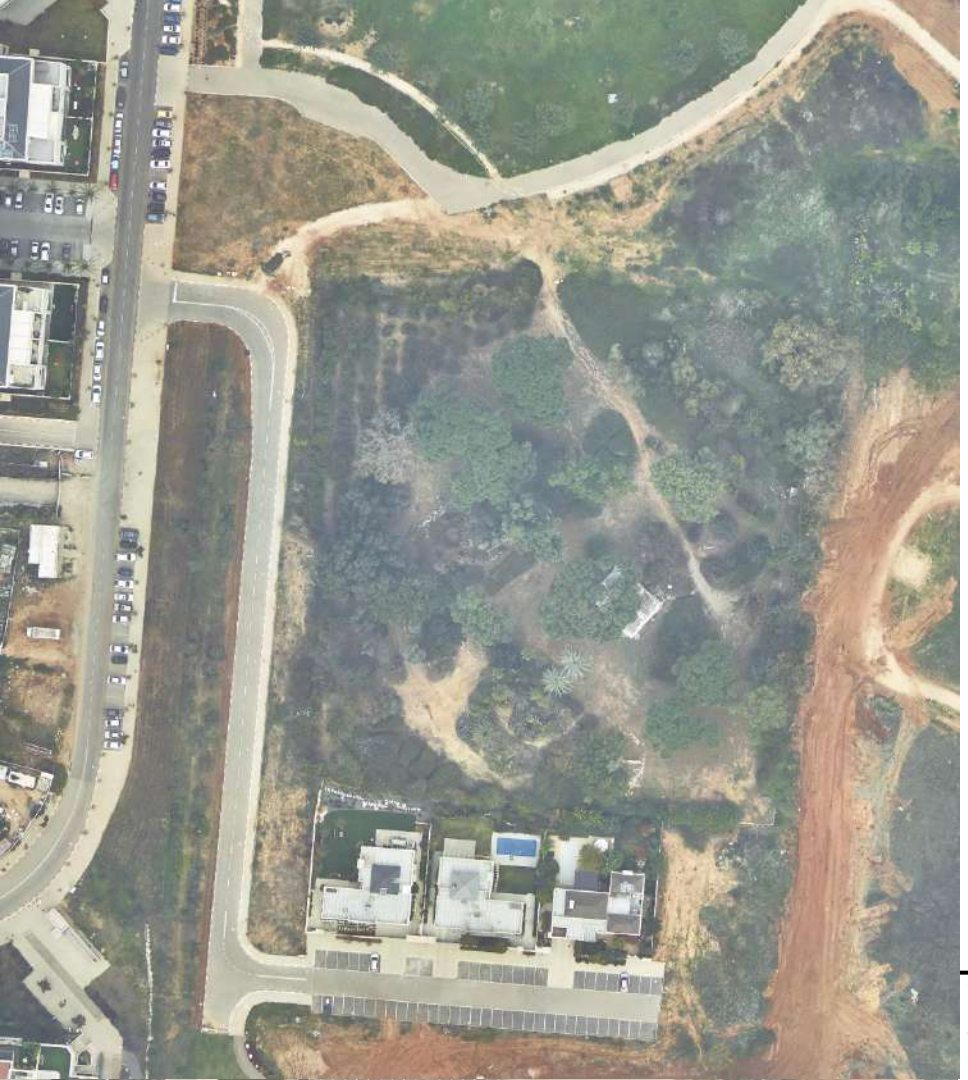
הגן
עקרונות ורקע לתכנון

עקרונות התכנון

- קודם כל גן
- חוויה של קרבה לטבע
- שימוש בצמחייה ואלמנטי פיתוח מוקפדים
- פתוח אך במגבלות
- רמת הקמה ותחזוקה גבוהה
- מעורבות קהילה
- שימור ושיקום - שלושה רבדים


The Cloysters Park, NYC


גני הנדיב



שימור ושיקום

א. כוונות תכנונית

- מה היה הקונטקסט?
- מה היו כוונות המתכננים?
- מהם הקווים היוצרים?

ב. החיים במקום

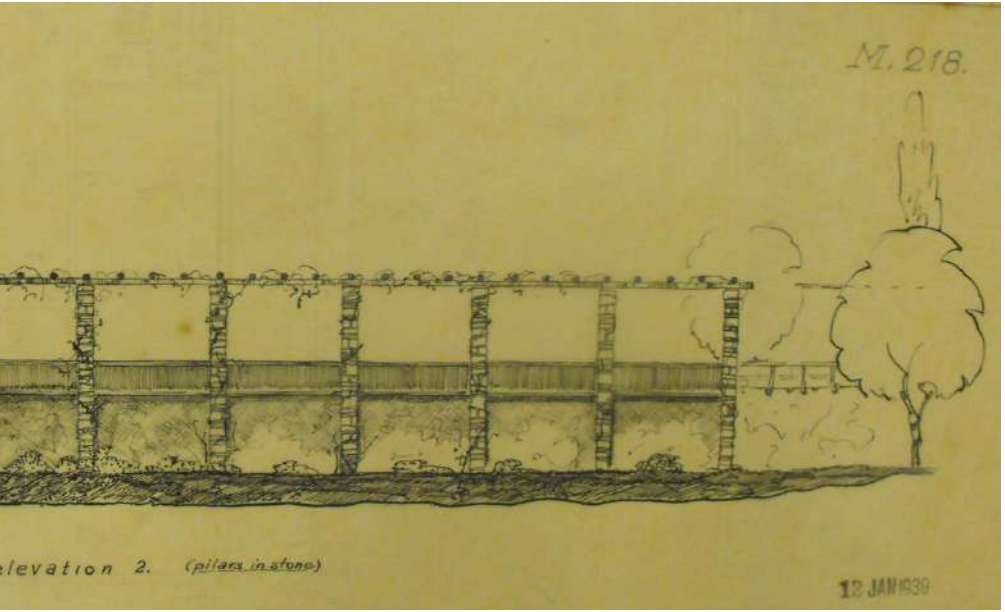
- איך השתמשו בגן?
- מה היו התכסיות בו?
- איך השתמשו במבנה?

ג. החוויה היום

- איך משתמשים בו היום?
- מה החוויה הקיימת?
- אילו עצים המפתח לכך?

שותפים לצוות התכנון:
אורי פדן וד"ר עדה ויטורנה-סגרה

א. כוונות תכנוניות





מקור: ארכיון משרד רכטר

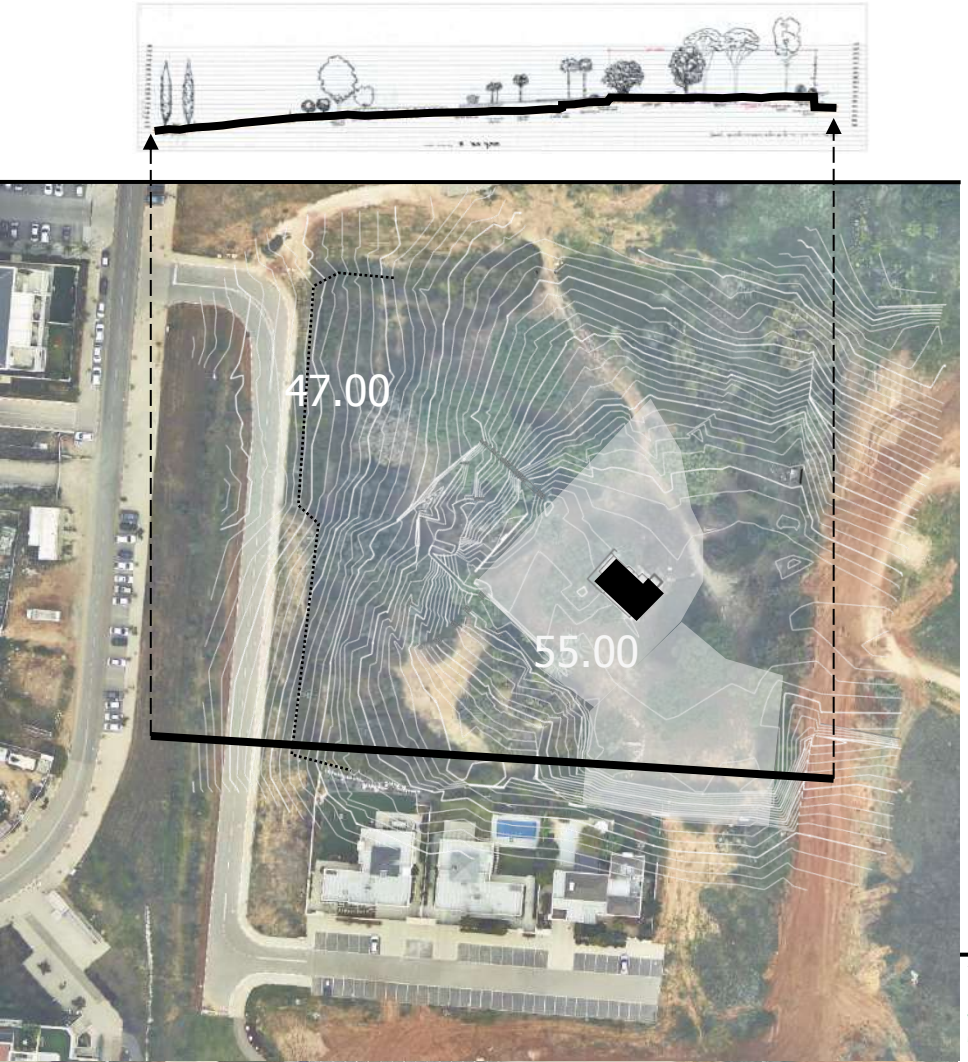
התכנית ה-I

- וילה על גבעה
- סגנון פורמלי
  - שדרת כניסה
  - רקע ירוק
- גזרות פעילות



מקור: משרד רכטר, תאריך לא ידוע

טופוגרפיה



- הגן על גבעה - מאפשר מבטים

- מישורי – בימת הגן

- בשיפועים - מדרונות/קירות

התכנית ה-II

- קווים רכים
- "גן אנגלי"
- חלוקה תפקודית
  - גן החוויה
  - גן התועלת



מקור: משרד רכטר, 1939



"בית הנהג"

"בית הנהג". הוא המבנה היחיד שנבנה מתכנית הוילה שתוכננה ע"י משרד רכטר בשנת 1939

<u>סיכום נתונים סטטוטוריים, מתוך תיק התיעוד</u>

זכויות בניה: 400 מ"ר . -שטח המבנה הקיים: 96 מ"ר.

"גן מנשה יהיה פארק מיוחד פרטי בשטח 12 דונם.

תותר גישה לציבור הרחב... ובתנאי ששעות הגישה לא יפחתו מ-50 שעות בשבוע בממוצע שנתי.

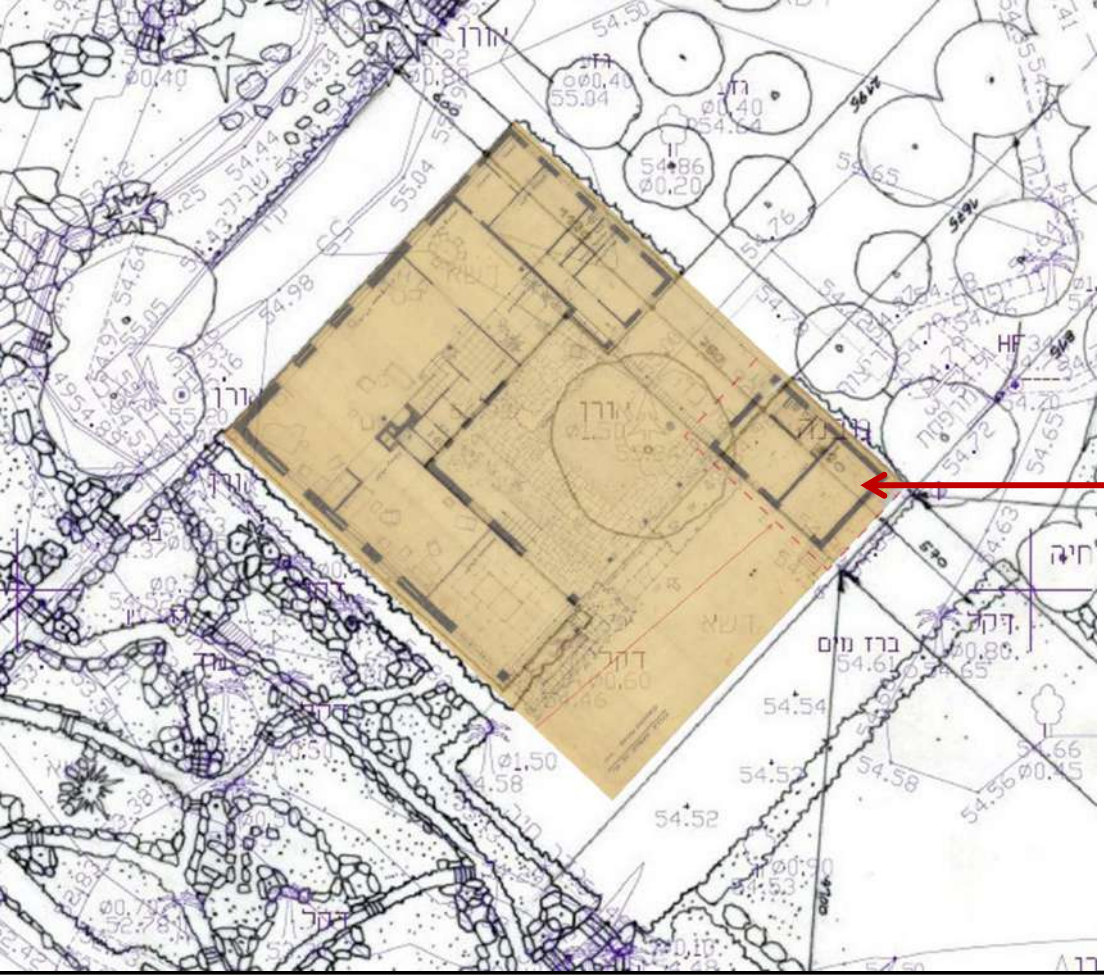
בתחום הפארק המיוחד "גן מנשה" ניתן יהיה להקים מבנה למוזאון או אתר הנצחה בשטח בנוי שאינו עולה על 400 מ"ר הכולל שימוש מסחרי המתאים לדעת הועדה המקומית לתכניות הפארק המיוחד. שימוש כגן ארועים תהיה סטיה ניכרת."

" מיקום ופריסת השימושים והמתקנים השונים בתחומי הפארק יתחשב באופן מלא בקיום המגורים לאורך צידו המזרחי והדרומי וימנע בכל דרך מיצירת מפגעים חזותיים או אקוסטיים כלפי מגורים אלו."

"לא יאושרו מתקנים הגורמים להפרעות רעש בחלק המזרחי והדרומי של הפארק עד תחום של 150 מ' מגבולו במזרחי ו75 מ' מגבולו הדרומי."

"בית הנהג"

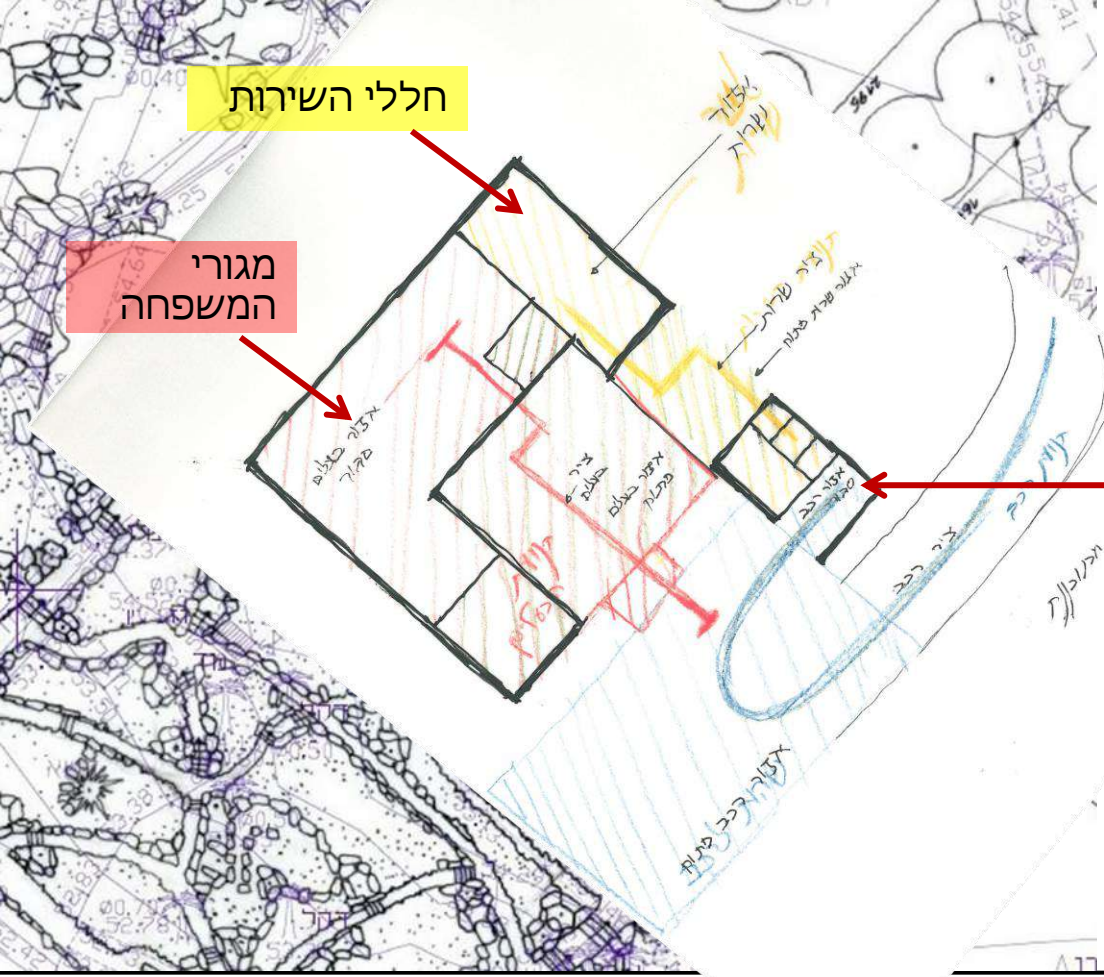
- התכנון של רכטר, 1939
- תכנית הוילה שתוכננה ולא נבנתה



תכנית
בית הנהג
שנבנה

"בית הנהג"

- התכנון של רכטר, 1939
- סכימת השימושים בתכנית הוילה



א. כוונות תכנוניות

ב. החיים במקום



מקור: מוזיאון כפ"ס

קונטקסט | גן הברון מנשה



1959

הדרכים לגן

המפות הראשונות המסמנות את גן מנשה:

דרכי ההגעה ממערב



מפה משנת 1937. כשנה לבניית בית הנחג בגן. -מסומנת דרך ישירה המובילה ללב הגן. ציר מזרח-מערב, אל הכביש ממערב. המשך השביל לכפר טבסה.



מפה משנת 1945. גן מנשה בסביבת שבילים מקומיים בין חלקות פרדסים. שביל מזרח מערב- מסומן בין גן מנשה לכביש ולכפר טבסה.

הדרכים לגן

תצ"א משנת 1949

שטחי הפרדסים של הברון ובראש הגבעה- הגן והבית.

ברושים תוחמים את גבול השטח, את גבולות

החלקות החקלאות ומסמנים את הדרכים הפנימיות.

ההגעה אל המתחם היא מכיוון מערב. ציר ההגעה הראשי ממשיך למתחם המגורים, לפני כן ישנה התפצלות לאזור התפעול החקלאי - לבית האריזה שבלב השטח.

דרך ברושים מקשרת בין בית האריזה למגורים בראש הגן.



ציר כניסה

ציר תפעולי פנימי

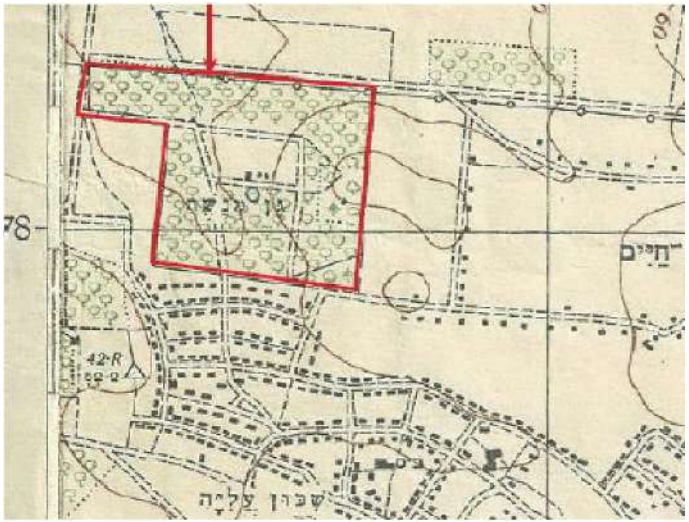
ערוץ טופוגרפי

תצ"א משנת 1949 : תקריב

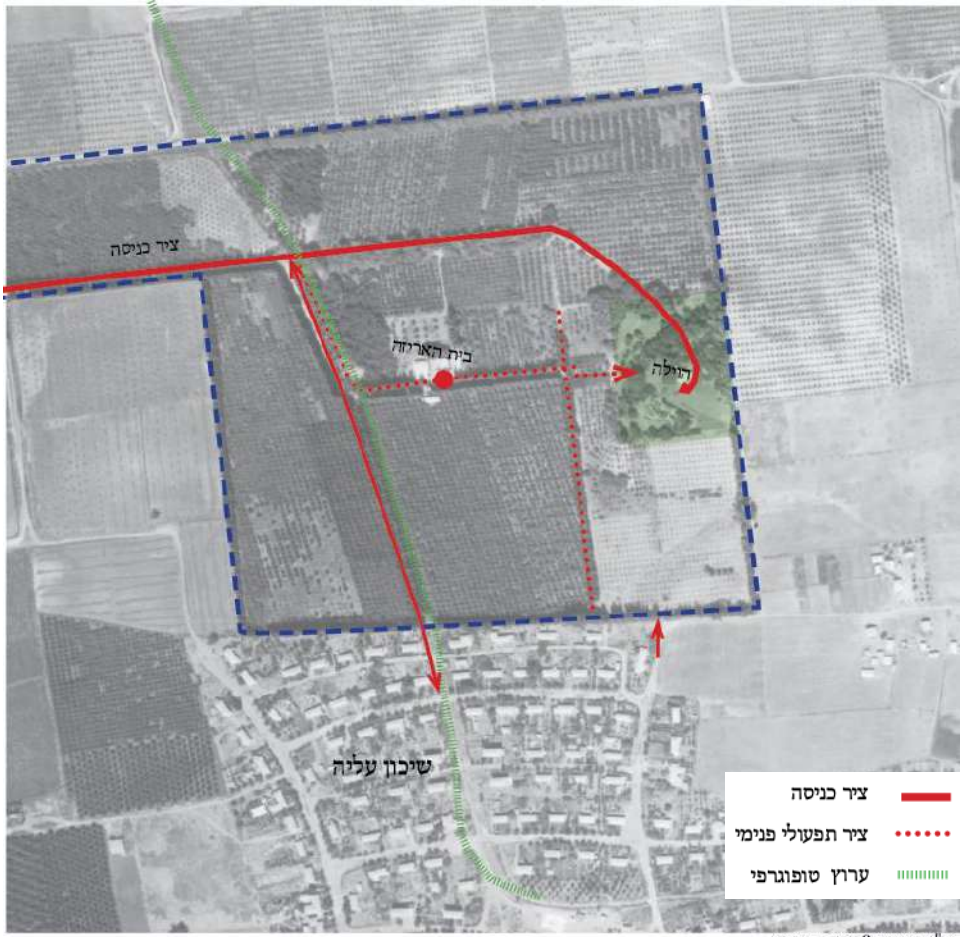
הדרכים לגן

תצ"א משנת 1958

רק לאחר הקמת שכונת העליה המשיכו ופותחו הדרכים דרומה לכפר סבא.



גן מנשה ושכונת העליה מתוך מפה משנות ה-60



תצ"א משנת 1958 : תקריב

הדרכים לגן

גן מנשה , תצ"א עדכנית



גן מנשה בסביבתו הנוכחית

- תחום הגן בעבר: שטחי הגן והפרדסים
- שדירות הברושים ששרדו

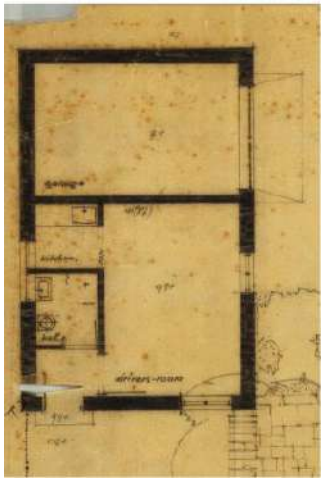
תכנית שיחזור (הערכה)
נכון לשנת 1966



מקור: תיק התיעוד

"בית הנהג"

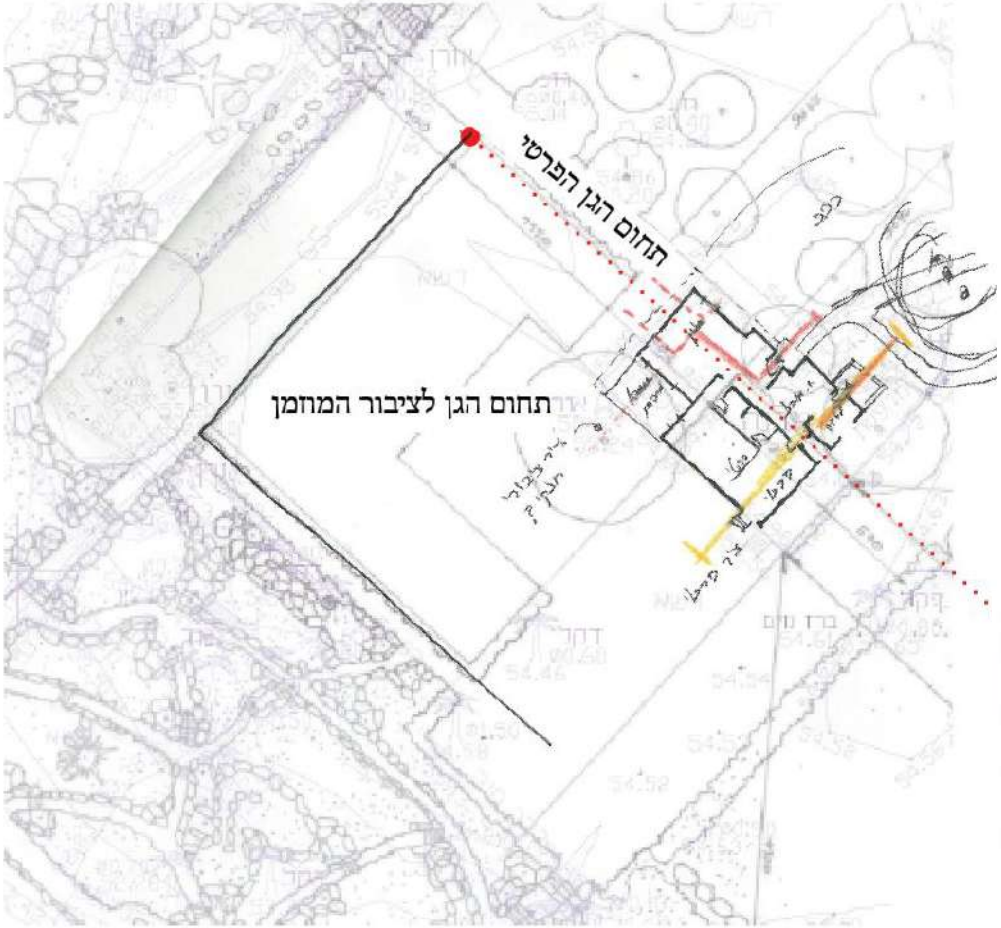
- התכנון של רכטר, 1939
  - מתוך התכנון המקורי נבנה רק מבנה בית הנהג.
  - השטח הפתוח, הבמה המלבנית שלפניו היא למעשה הוילה שלא נבנתה.



תכנית בית הנהג, מתוך התכנון המקורי, משרד רכטר, 1939

"בית הנהג"

- בית משפ' יפה, 1955-1967
- בית הנהג שהורחב ושימש כבית מגורי משפ' יפה
  - ה"במה", השטח הפתוח מלפנים, שימש כגן לאורחי המשפחה.
  - הגן הפרטי היה מאחור



הגן לציבור המוזמן:

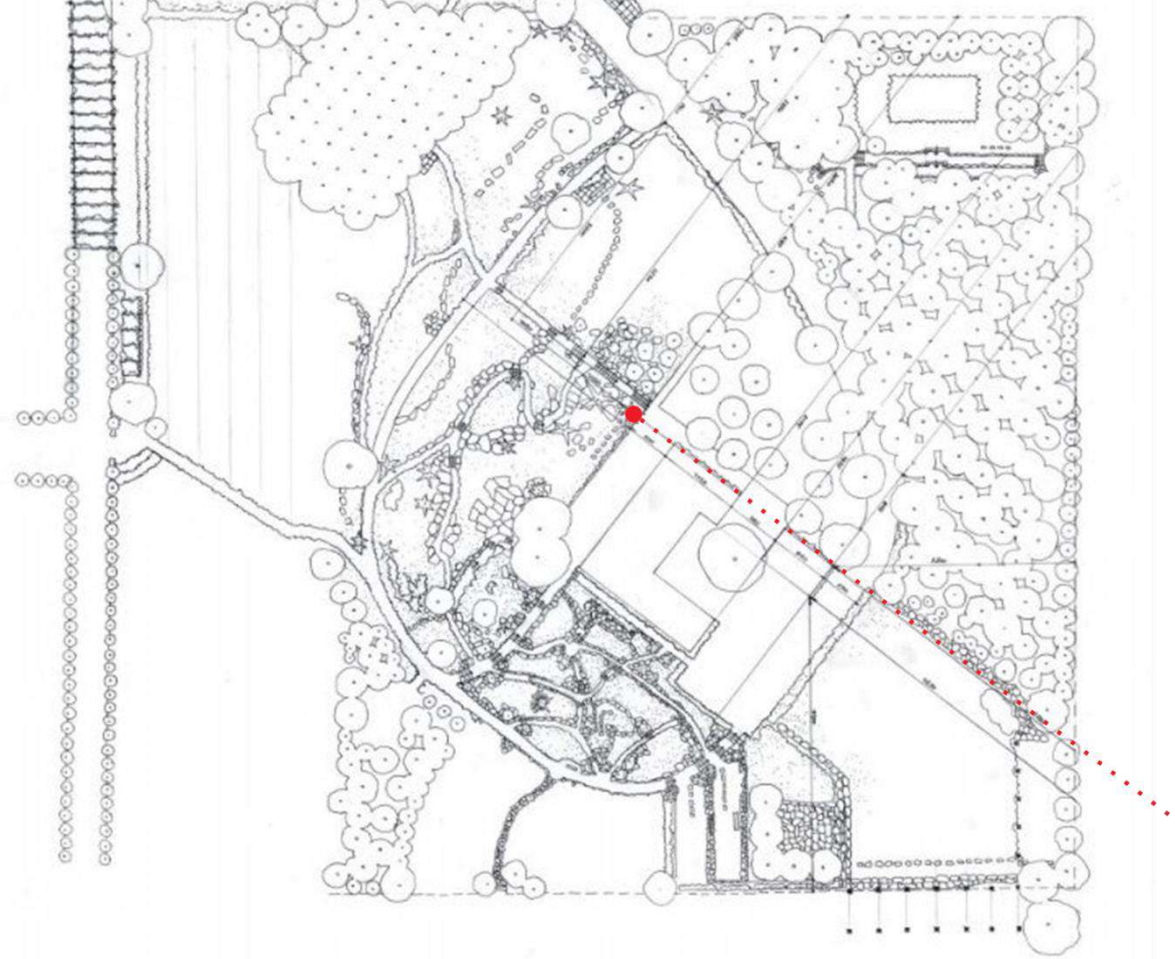


התכנסות שבט משפחת יפה בגן

הגן הפרטי האחורי:



בית משפחת יפה, שנות ה-60 למאה הקודמת



"בית הנהג"

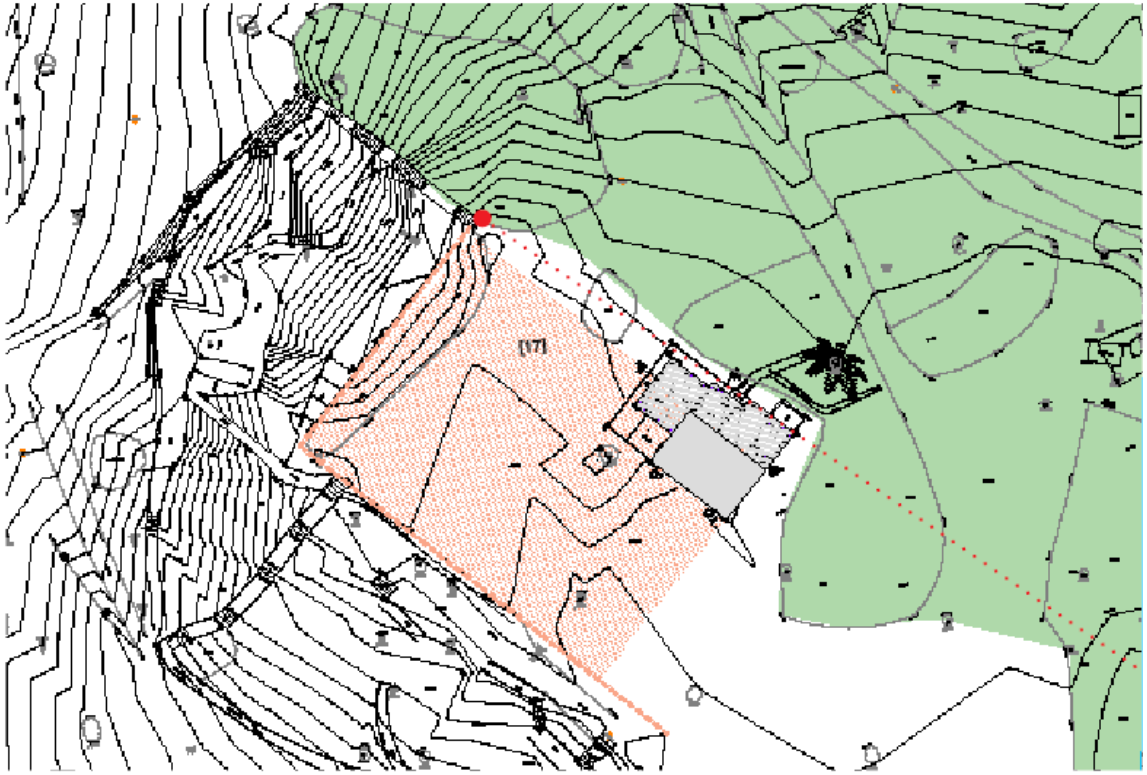
- התכנון של רכטר, 1939
- הוילה בקונטקסט הגן.

"בית הנהג"

- הגן בסביבת המבנה







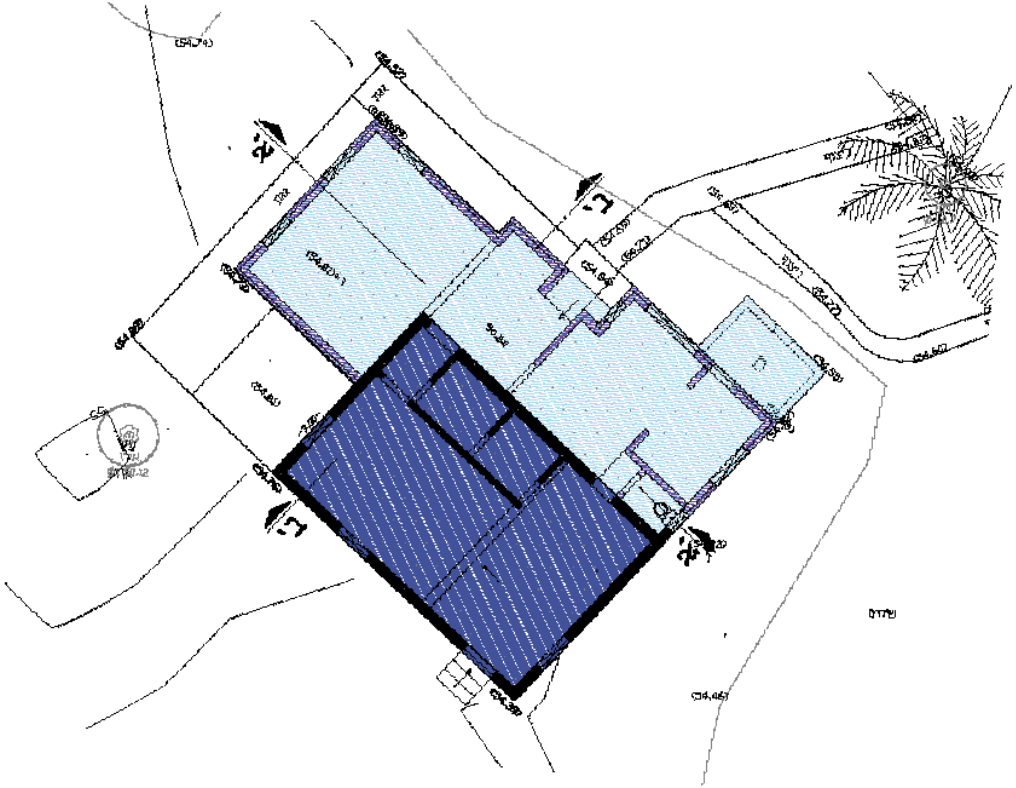
חללי הגן בסביבת המבנה:

"הבמה"/ הגן לציבור המחמן/ הדשא שהיה-שיהיה:

-חלל המכיל התקהלות נוחה של 50-100 איש

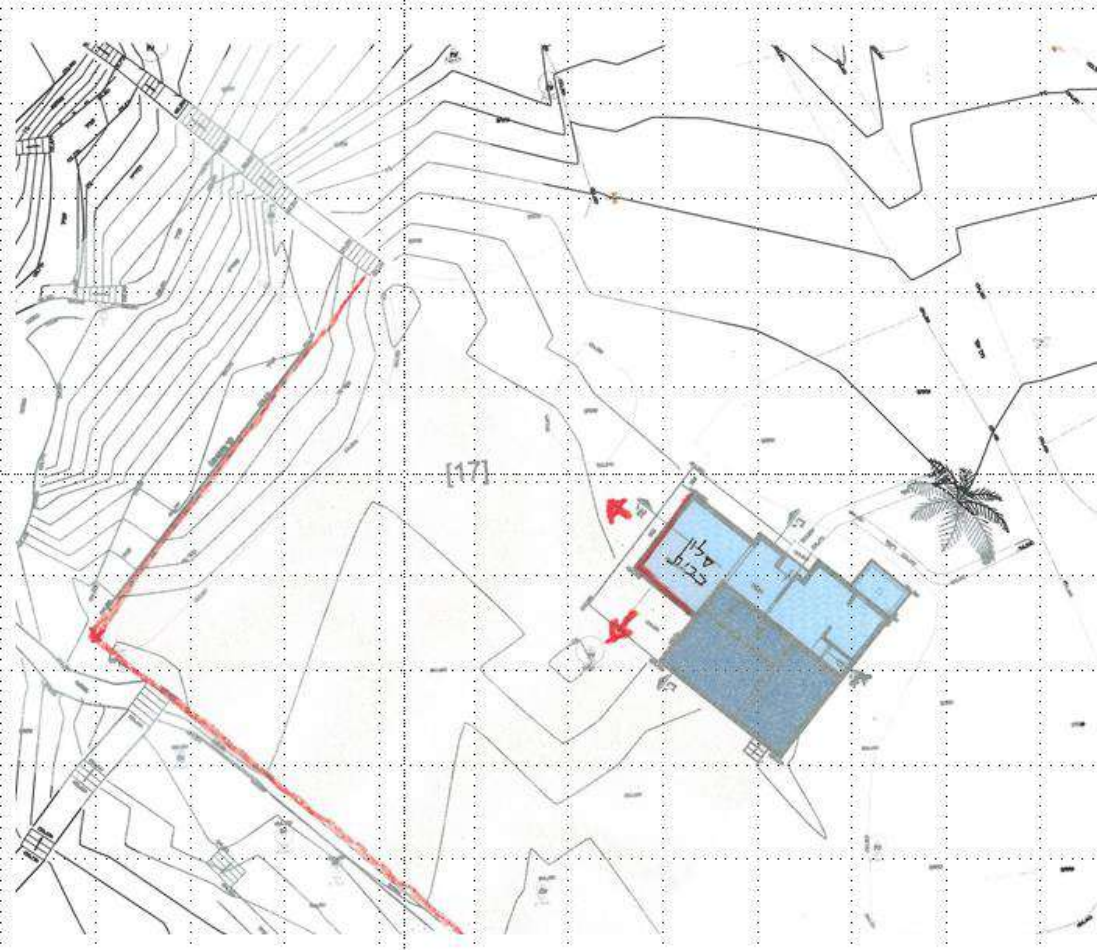
-מקבצי שיחים, עצים ושבילים .

"בית הנהג"



- הרכיית השימור במבנה
- הרכיית השימור ע"פ חלקו המקורי והתוספות המאוחרות

- שימור גבוה
- דרגת שימור מופחתת



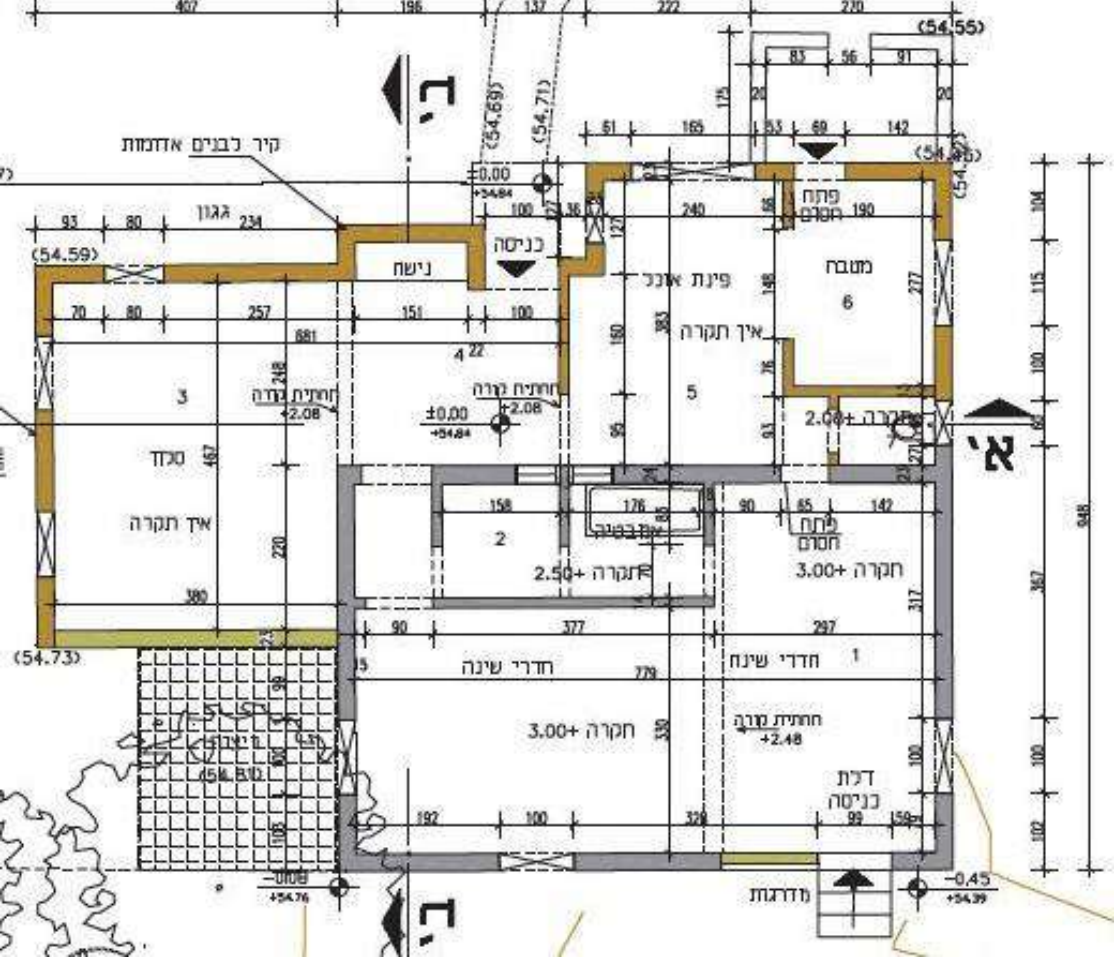
"בית הנהג"

- הררכיית השימור בהתייחסות לגן
- סלון הבית פונה אל במת הגן

- שימור גבוה
- דרגת שימור מופחתת

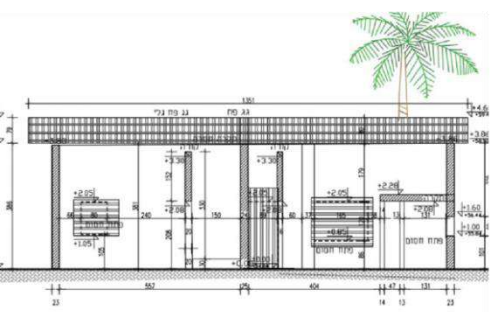
"בית הנהג"

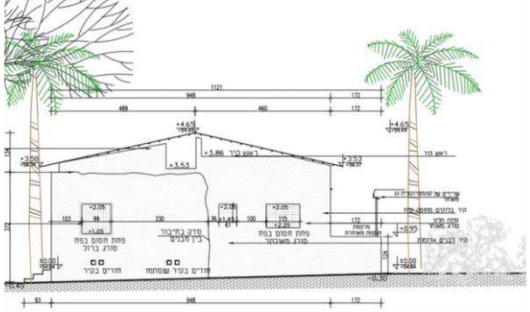
- תכנית המבנה המורחב כבית משפ' יפה:
  - חלל המבנה המקורי שימש כחדרי שינה
  - שטחי התוספת שימשו את המשפחה כחלקים ציבוריים.

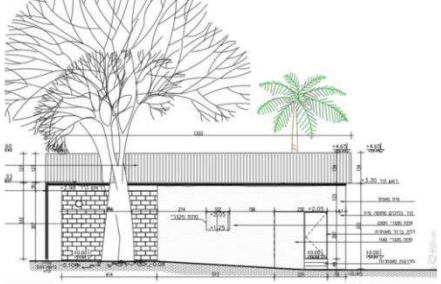


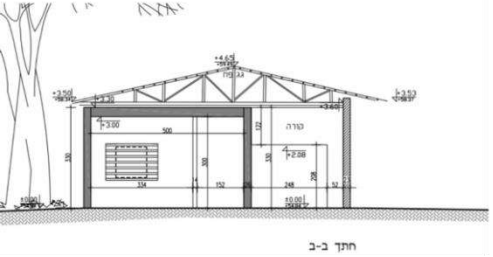
"בית הנהג"

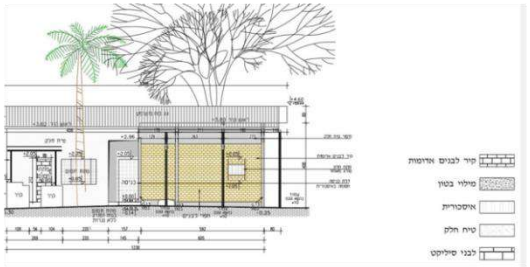
- מצב קיים:
  - חזיתות
  - חתכים
  - צילומים

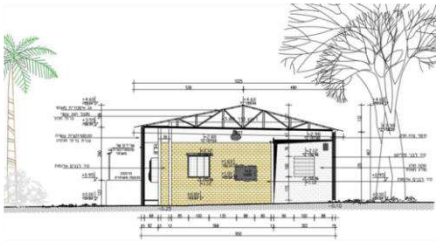


















"בית הנהג"

- **תקן התברואה לחלופות שהוצעו:**

<u>המבנה הקיים:</u>

- אירוח של 30-50 איש
- **3 תאי שירותים:**

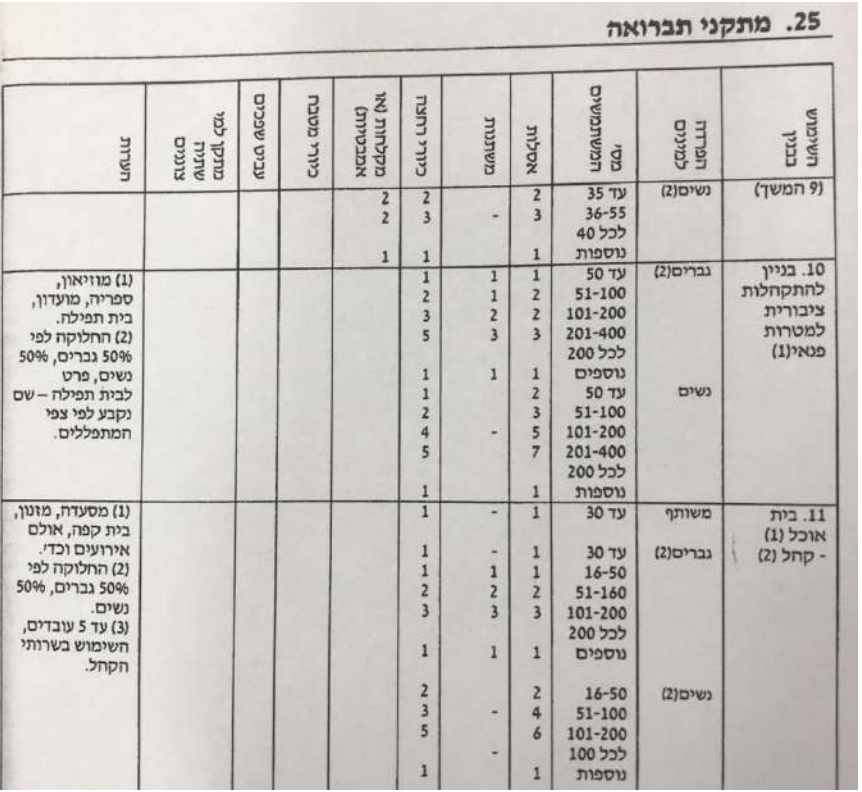
תא עבור נשים, תא עבור גברים ותא עבור נכים.

<u>הרחבת המבנה :</u>

- אירוח של 50-100 איש
- **5 תאי שירותים:**

2 תאים עבור נשים, 2 תאים עבור גברים ותא עבור נכים.

* עבור בית קפה נדרש להוסיף עוד כיור.



25. מתקני תברואה

סוג המבנה	קהל המבנה	שטח המבנה במ"ר	שטח	מתקן שתיה	כיור	אסלה	אסלה לנכים	מקלחת	כיור	הערות
(9 המשך)	נשים(2)	עד 35	2			2				
		36-55	3			3	-			
		לכל 40 נוספות	1			1		1		
10. בניין להתקהלות ציבורית למטורות פנאי(1)	גברים(2)	עד 50	1			1	1			(1) מוזיאון, ספריה, מועדון, בית תפילה. (2) החלוקה לפי 50% גברים, 50% נשים, פרט לבית תפילה – שם נקבע לפי צפי המתפללים.
		51-100	2			2	1			
		101-200	2			3	2			
		201-400	3			5	3			
		לכל 200 נוספים	1			1	1			
	נשים	עד 50	2			1	1			
		51-100	3			2				
		101-200	5			4	-			
		201-400	7			5				
		לכל 200 נוספות	1			1				
11. בית אוכל (1) - קהל (2)	משותף	עד 30	1			1	-			(1) מסעדה, מזנון, בית קפה, אולם אירועים וכד'. (2) החלוקה לפי 50% גברים, 50% נשים. (3) עד 5 עובדים, השימוש בשרותי הקהל.
	גברים(2)	עד 30	1			1	-			
		16-50	1			1	1			
		51-160	2			2	2			
		101-200	3			3	3			
		לכל 200 נוספים	1			1	1			
	נשים(2)	16-50	2			2				
		51-100	3			4	-			
		101-200	5			6				
		לכל 100 נוספות	1			1	-			

תקני תברואה, מתוך "דקל", מדריך לתחיקת הבניה

"בית הנהג"

- **שטחי אירוח ושירות**

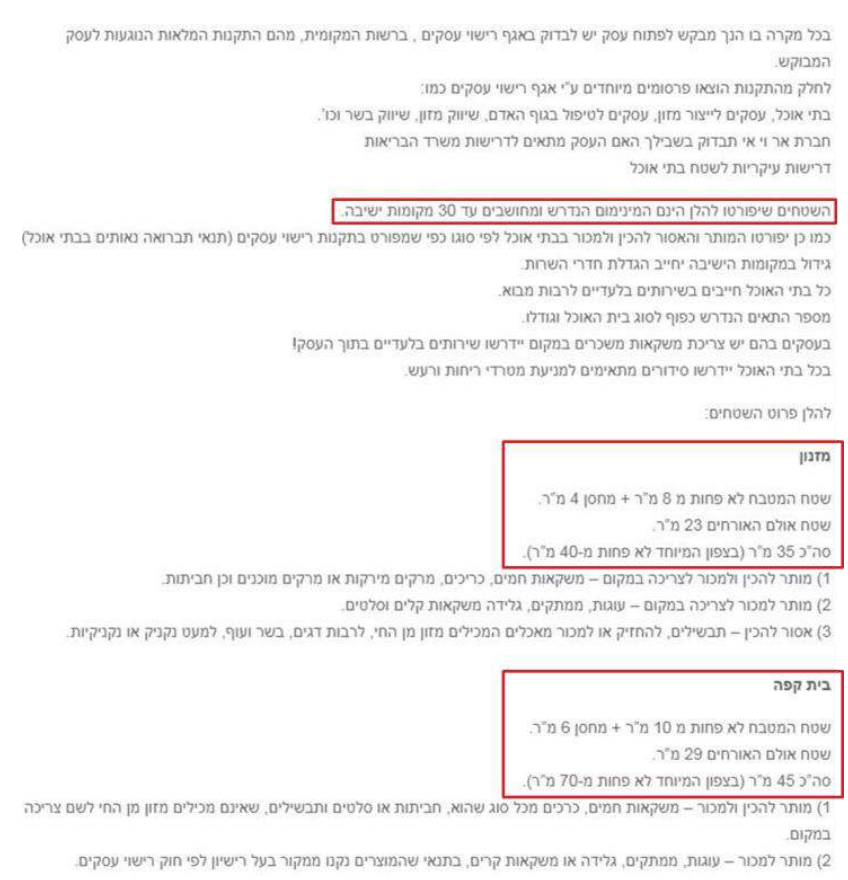
עבור "מזנון"/"בית קפה":

<u>בשטחי המבנה הקיים:</u>

- אירוח של עד 30 איש
- מטבח בשטח של 10/8 מ"ר + 6/4 מ"ר מחסן
- שטח להארחה: 29/23 מ"ר

<u>הרחבת המבנה :</u>

- תוספת מקומות ישיבה (מעל 30 איש) בתחום המבנה או בחוץ מחייבת תוספת שטח למטבח ומחסן עפ"י אגף הרישוי ברשות המקומית



בכל מקרה בו הנך מבקש לפתוח עסק יש לבדוק באגף רישוי עסקים , ברשות המקומית, מהם התקנות המלאות הנוגעות לעסק המבוקש.

לחלק מהתקנות הוצאו פרסומים מיוחדים ע"י אגף רישוי עסקים כמו:

בתי אוכל, עסקים לייצור מזון, עסקים לטיפול בגוף האדם, שיווק מזון, שיווק בשר וכו'.

חברת אר וי אי תבדוק בשבילך האם העסק מתאים לדרישות משרד הבריאות

דרישות עיקריות לשטח בתי אוכל

השטחים שיפורטו להלן הינם המינימום הנדרש ומחושבים עד 30 מקומות ישיבה.

כמו כן יפורטו המותר והאסור להכין ולמכור בבתי אוכל לפי סוגו כפי שמפורט בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים בבתי אוכל)

גידול במקומות הישיבה יחייב הגדלת חדרי השרות.

כל בתי האוכל חייבים בשירותים בלעדיים לרבות מבוא.

מספר התאים הנדרש כפוף לסוג בית האוכל וגודלו.

בעסקים בהם יש צריכת משקאות משכרים במקום יידרשו שירותים בלעדיים בתוך העסק!

בכל בתי האוכל יידרשו סידורים מתאימים למניעת מטרדי ריחות ורעש.

להלן פרוט השטחים:

מזנון

שטח המטבח לא פחות מ 8 מ"ר + מחסן 4 מ"ר.

שטח אולם האורחים 23 מ"ר.

סה"כ 35 מ"ר (בצפון המיוחד לא פחות מ-40 מ"ר).

1) מותר להכין ולמכור לצריכה במקום – משקאות חמים, כריכים, מרקים מירקות או מרקים מוכנים וכן חביתות.

2) מותר למכור לצריכה במקום – עוגות, ממתקים, גלידה משקאות קלים וסלטים.

3) אסור להכין – תבשילים, להחזיק או למכור מאכלים המכילים מזון מן החי, לרבות דגים, בשר ועוף, למעט נקניק או נקניקיות.

בית קפה

שטח המטבח לא פחות מ 10 מ"ר + מחסן 6 מ"ר.

שטח אולם האורחים 29 מ"ר.

סה"כ 45 מ"ר (בצפון המיוחד לא פחות מ-70 מ"ר).

1) מותר להכין ולמכור – משקאות חמים, כרכים מכל סוג שהוא, חביתות או סלטים ותבשילים, שאינם מכילים מזון מן החי לשם צריכה במקום.

2) מותר למכור – עוגות, ממתקים, גלידה או משקאות קרים, בתנאי שהמוצרים נקנו ממקור בעל רישיון לפי חוק רישוי עסקים.

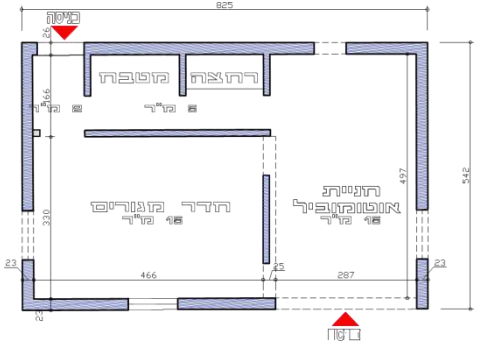
מתוך: הנחיות לבתי אוכל, REV, רשיונות והיתרים

"בית הנהג"

- שטחים קיימים:

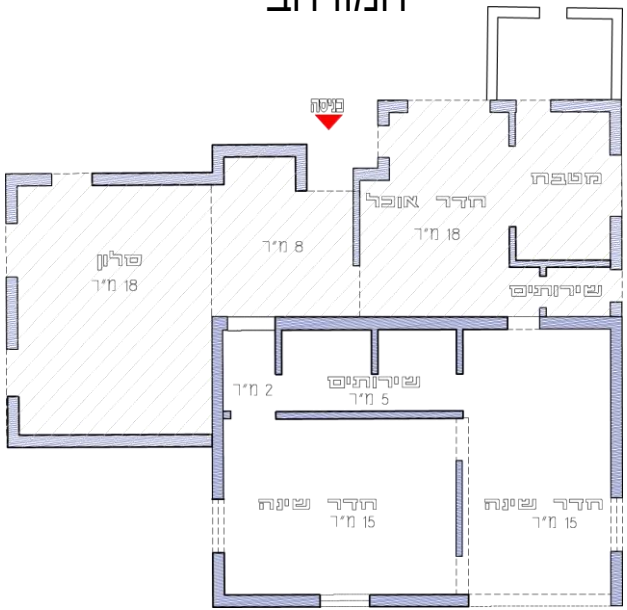
- בית הנהג, מבנה מקורי: סה"כ 46מ"ר
- שטחי התוספת: 50 מ"ר
- סה"כ: 96 מ"ר במבנה .

תכנית המבנה המקורי



חלוקת השטחים במבנה מקורי

תכנית המבנה המורחב



חלוקת השטחים במבנה המורחב כבית משפ' יפה

א. כוונות תכנוניות
ב. החיים במקום
ג. החוויה היום







קונטקסט | גן הברון מנשה

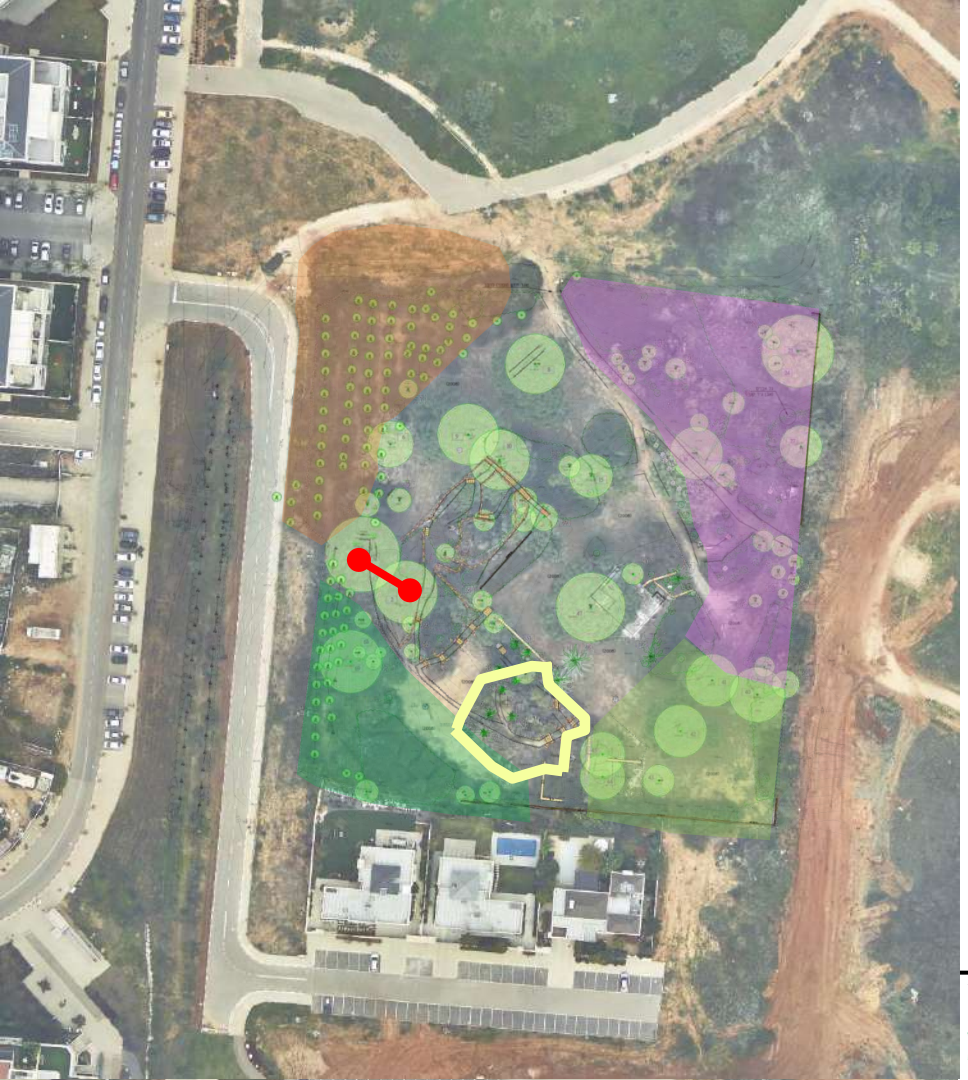


1959 **2018**



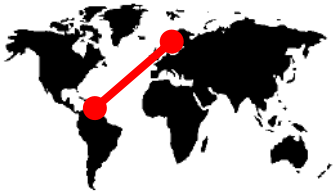
שמות הגן

- **גן הברון דה מנשה**
  - מקום ייחודי
  - ערך היסטורי-חינוכי
  - מכיל ערכים לשימור
- **גן גן עדן**
  - יקר וחשוב לאנשים
  - חוויה של קרבה לטבע
  - אופי בוטני מובהק, קודם כל גן
- **גן יופה**
  - אסתטיקה מרשימה
  - מקום של אירוח, תחושה ביתית
- **הגן הנעלם**
  - הגילוי הוא מפתח לקסם
  - ההקשר השתנה אך חלק מהקסם נשאר
  - נרגשים אך חוששים מהשינוי



צמחייה

- העצים
- הפרדס
- גינת הסוקולנטים
- פרחי בר
- צמחייה מתפרצת
- באפר ירוק



מתוך תיק התיעוד

תפישה תכנונית | עקרונות לסביבות תומכות חוויה

מה כן?



- פתוח לפרשנות
- הפתעה והשתנות
- לא פורמלי
- חיים
- מגע, טקסטורה וחומריות
- הזמנה לשהייה
- הקשרים תרבותיים
- מטאפורות
- מורכבות ומגוון
- איכפתיות
- קונטקסט
- קצוות פתוחים
- מבט למרחק

מה לא?



- תכנון גנרי (גלוי, מוכר, צפוי...)
- ייצוגים
- סמלים
- אילוסטרציות

תכנון מוקדם

חלוקה למתחמים



קטגוריות	#	שם תא השטח	שטח (מ"ר)
שימור ושיקום	A1	המדרון המערבי	2,170
	A2	בית הנהג	200
6,230 מ"ר	A3	שדרות הברושים	3,860
שיקום ופיתוח	B1	בימת הגן	2,050
	B2	המדרון הדרומי	1,400
	B3	הכניסה הצפונית	1,850
	B4	שביל הגישה הצפוני	2,240
8,620 מ"ר	B5	פרגולת הגפנים	1,080
פיתוח ותכנון מחדש	C1	האזור המזרחי	4,380
	C2	כביש הגישה	4,360
9,470 מ"ר	C3	האזור הצמוד לבתים	730
אזורי התייחסות תכנונית	D1	רצועה צפונית צמודת כביש	
	D2	רצועה דרומית צמודת כביש	
	D3	שצ"פ מצפון לגן	
אינם נכללים בתמחור לביצוע	D4	שצ"פ ממזרח לגן	
	D5	שצ"פ מדרום לגן	

מכלול הגן



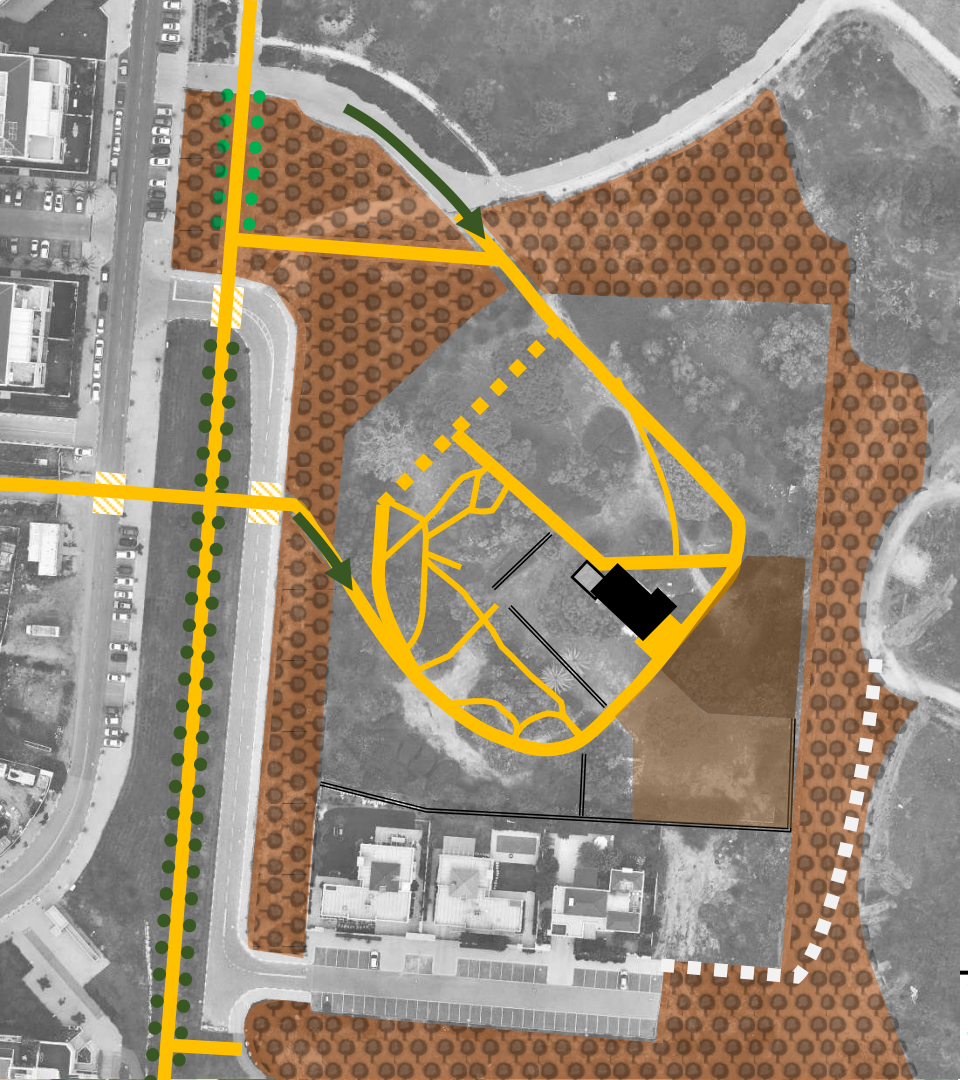
מקור: עיריית כפ"ס , 2018



פרוגרמה מוצעת

לאחר תהליך שסוכם
בדיון ועדת היגוי ב-12.11.19
אלו הקטגוריות שגובשו ונסקרו:

- חינוך
- חקלאות
- מבנים
- מזון
- מים
- משחק
- קהילה
- תרבות
- רכיבים בגן



חקלאות

- הפרדסים
- גינת ירק/פוטז'ר
- משתלת איקלום/ארבורטום
- בוסתן/משתלת עצים







חקלאות
הפרדסים והכניסה הצפונית



מקור: מוזיאון כפ"ס



חקלאות

גינת ירק – תמונות היסטוריות



פעילות באזור החממה
מקור: מוזיאון כפ"ס

מיקום החממה



חקלאות
חממת אקלום/ ארבורטום

רמת הנדיב



McGain's Nursery, Food Store and Café, אוסטרליה



חקלאות
משתלה ייצוגית



חינוך וקהילה

אזור לכיתות חוץ ופעילויות קהילתיות

עצים קיימים

פוטנציאל לפעילות בחללי הצמחייה

מרכז מתנדבים – נאמני ומאמצי הגן

מחסן כלים

- אימוץ ע"י ביה"ס ש"י עגנון (יסודי)
- סיורי כפר סבא עירי



חינוך
מצב קיים – פוטנציאל **ל**כיתות חוץ





חינוך
פעילות בגן

תמונה היסטורית



קהילה
מחסן כלים שיתופי

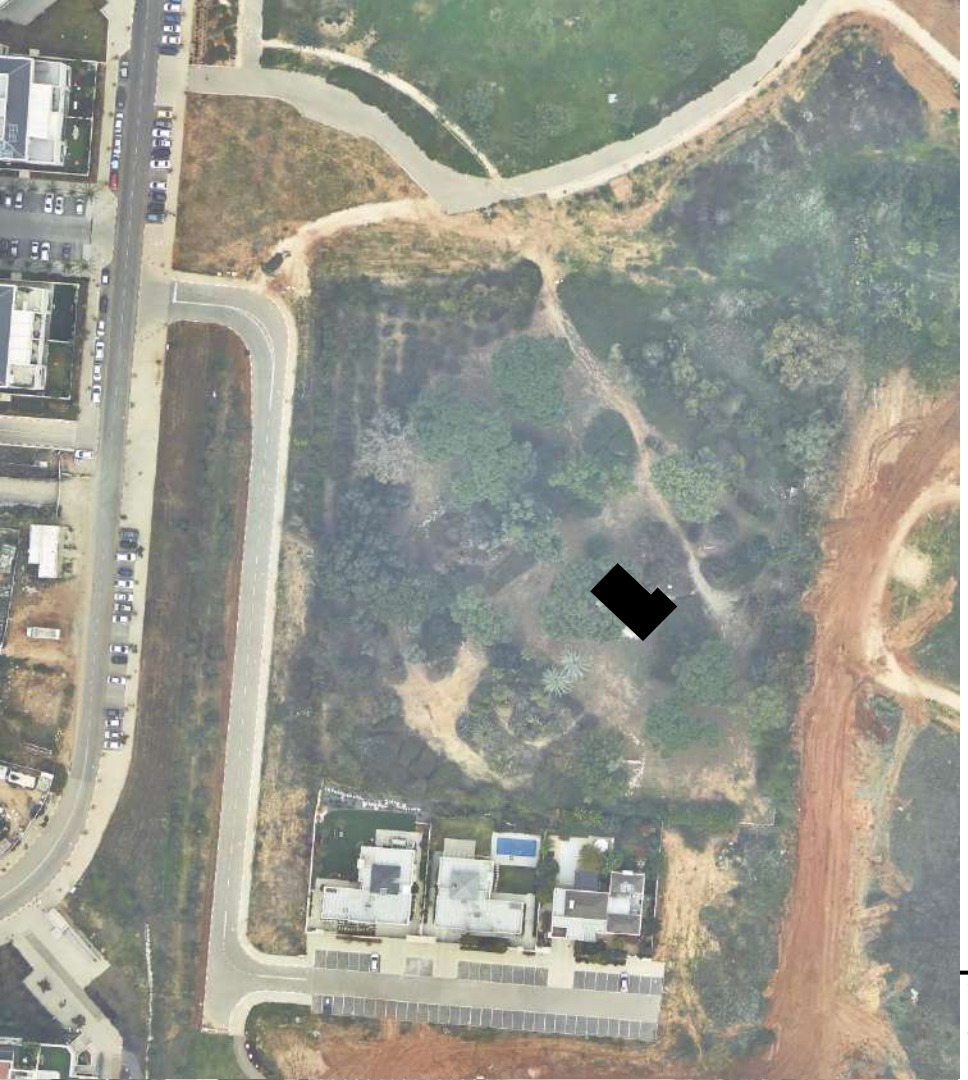
מצב קיים בגן



מרכז קהילתי
להשאלת כלי עבודה
מוזיאון הטבע,
ירושלים



קהילה
מחסן כלים שיתופי



תרבות+מזון – שימוש במבנה

- מרכז מבקרים
- גלריה
- פינת הנצחה
- ספרייה
- בית קפה

אדריכל שימור המבנה: אורי פדן







ב"סלון" הבית הקטן בגן- בחלקו השני של ליל הסיר. מימין- אברהם יפה, תמר ואורי יפה, חיים יפה, שאול יפה, מרים יפה

תרבות – שימוש במבנה
חיי משפחת יפה בבית



תמול שלשום, ירושלים



ספריית ברלין,
מיזם של משפחת זמיר

תרבות – שימוש במבנה
שימושים



תרבות – שימוש במבנה
צריף בן גוריון, סולסטלגיה

"בית הנהג"

- **תקן התברואה לחלופות שהוצעו:**

<u>המבנה הקיים:</u>

- אירוח של 30-50 איש
- **3 תאי שירותים:**

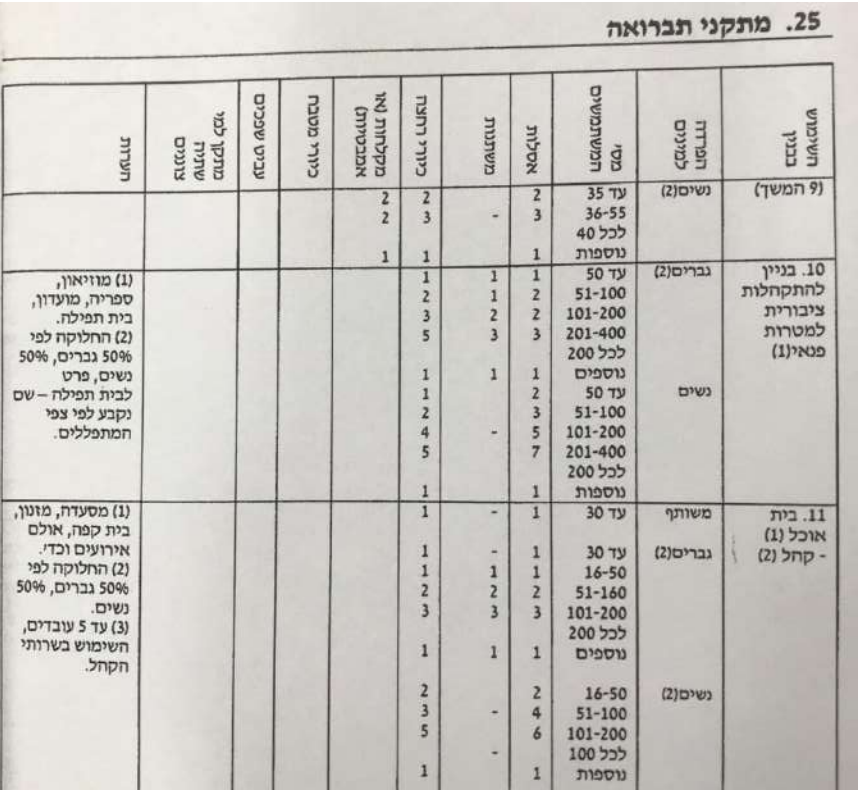
תא עבור נשים, תא עבור גברים ותא עבור נכים.

<u>הרחבת המבנה :</u>

- אירוח של 50-100 איש
- **5 תאי שירותים:**

2 תאים עבור נשים, 2 תאים עבור גברים ותא עבור נכים.

* עבור בית קפה נדרש להוסיף עוד כיור.



25. מתקני תברואה

סוג המבנה	קהל המבנה	שטח המבנה במ"ר	שטח	מתקן שתיה	כיור	אסלה	אסלה לנכים	מקלחת	כיור	הערות
(9 המשך)	נשים(2)	עד 35	2			2				
		36-55	3			3	-			
		לכל 40 נוספות	1			1		1		
10. בניין להתקהלות ציבורית למטורות פנאי(1)	גברים(2)	עד 50	1			1	1			(1) מוזיאון, ספריה, מועדון, בית תפילה. (2) החלוקה לפי 50% גברים, 50% נשים, פרט לבית תפילה – שם נקבע לפי צפי המתפללים.
		51-100	2			2	1			
		101-200	2			3	2			
		201-400	3			5	3			
		לכל 200 נוספים	1			1	1			
	נשים	עד 50	2			1	1			
		51-100	3			2				
		101-200	5			4	-			
		201-400	7			5				
		לכל 200 נוספות	1			1				
11. בית אוכל (1) - קהל (2)	משותף	עד 30	1			1	-			(1) מסעדה, מזנון, בית קפה, אולם אירועים וכד'. (2) החלוקה לפי 50% גברים, 50% נשים. (3) עד 5 עובדים, השימוש בשרותי הקהל.
	גברים(2)	עד 30	1			1	-			
		16-50	1			1	1			
		51-160	2			2	2			
		101-200	3			3	3			
		לכל 200 נוספים	1			1	1			
	נשים(2)	16-50	2			2				
		51-100	3			4	-			
		101-200	5			6				
		לכל 100 נוספות	1			1	-			

תקני תברואה, מתוך "דקל", מדריך לתחיקת הבניה

"בית הנהג"

- **שטחי אירוח ושירות**

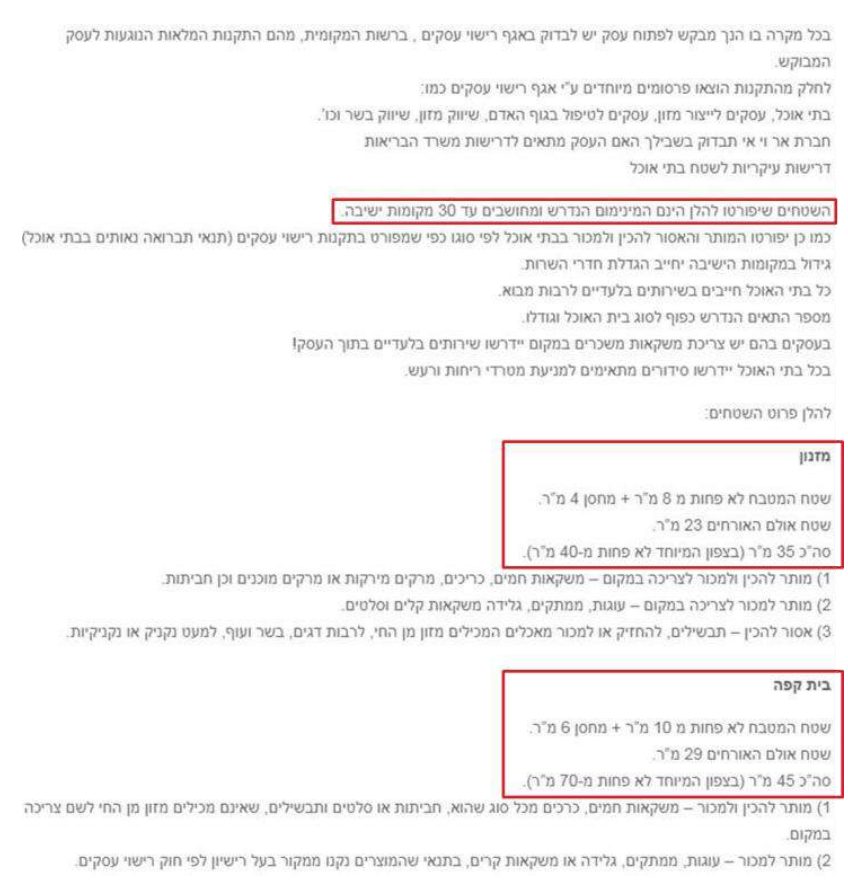
עבור "מזנון"/"בית קפה":

<u>בשטחי המבנה הקיים:</u>

- אירוח של עד 30 איש
- מטבח בשטח של 10/8 מ"ר + 6/4 מ"ר מחסן
- שטח להארחה: 29/23 מ"ר

<u>הרחבת המבנה :</u>

- תוספת מקומות ישיבה (מעל 30 איש) בתחום המבנה או בחוץ מחייבת תוספת שטח למטבח ומחסן עפ"י אגף הרישוי ברשות המקומית



בכל מקרה בו הנך מבקש לפתוח עסק יש לבדוק באגף רישוי עסקים , ברשות המקומית, מהם התקנות המלאות הנוגעות לעסק המבוקש.

לחלק מהתקנות הוצאו פרסומים מיוחדים ע"י אגף רישוי עסקים כמו:

בתי אוכל, עסקים לייצור מזון, עסקים לטיפול בגוף האדם, שיווק מזון, שיווק בשר וכו'.

חברת אר וי אי תבדוק בשבילך האם העסק מתאים לדרישות משרד הבריאות

דרישות עיקריות לשטח בתי אוכל

השטחים שיפורטו להלן הינם המינימום הנדרש ומחושבים עד 30 מקומות ישיבה.

כמו כן יפורטו המותר והאסור להכין ולמכור בבתי אוכל לפי סוגו כפי שמפורט בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים בבתי אוכל)

גידול במקומות הישיבה יחייב הגדלת חדרי השרות.

כל בתי האוכל חייבים בשירותים בלעדיים לרבות מבוא.

מספר התאים הנדרש כפוף לסוג בית האוכל וגודלו.

בעסקים בהם יש צריכת משקאות משכרים במקום יידרשו שירותים בלעדיים בתוך העסק!

בכל בתי האוכל יידרשו סידורים מתאימים למניעת מטרדי ריחות ורעש.

להלן פרוט השטחים:

מזנון

שטח המטבח לא פחות מ 8 מ"ר + מחסן 4 מ"ר.

שטח אולם האורחים 23 מ"ר.

סה"כ 35 מ"ר (בצפון המיוחד לא פחות מ-40 מ"ר).

1) מותר להכין ולמכור לצריכה במקום – משקאות חמים, כריכים, מרקים מירקות או מרקים מוכנים וכן חביתות.

2) מותר למכור לצריכה במקום – עוגות, ממתקים, גלידה משקאות קלים וסלטים.

3) אסור להכין – תבשילים, להחזיק או למכור מאכלים המכילים מזון מן החי, לרבות דגים, בשר ועוף, למעט נקניק או נקניקיות.

בית קפה

שטח המטבח לא פחות מ 10 מ"ר + מחסן 6 מ"ר.

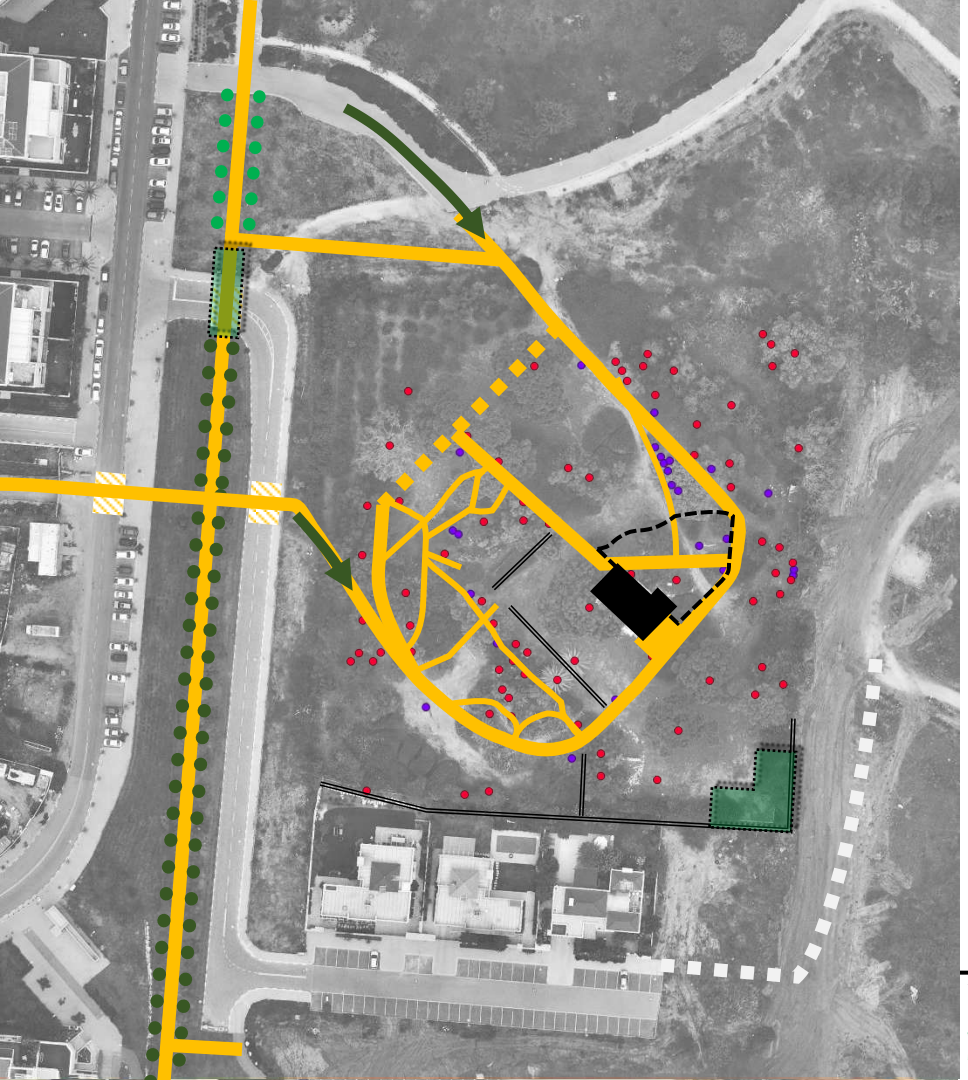
שטח אולם האורחים 29 מ"ר.

סה"כ 45 מ"ר (בצפון המיוחד לא פחות מ-70 מ"ר).

1) מותר להכין ולמכור – משקאות חמים, כרכים מכל סוג שהוא, חביתות או סלטים ותבשילים, שאינם מכילים מזון מן החי לשם צריכה במקום.

2) מותר למכור – עוגות, ממתקים, גלידה או משקאות קרים, בתנאי שהמוצרים נקנו ממקור בעל רישיון לפי חוק רישוי עסקים.

מתוך: הנחיות לבתי אוכל, REV, רשיונות והיתרים



רכיבים צמחיים

- שימור ושימוש בעצים מרשימים
- שיחזור עצים מיוחדים – ע"ב גדמים
- פרגולת הגפנים והורדים
- פרגולה פינתית

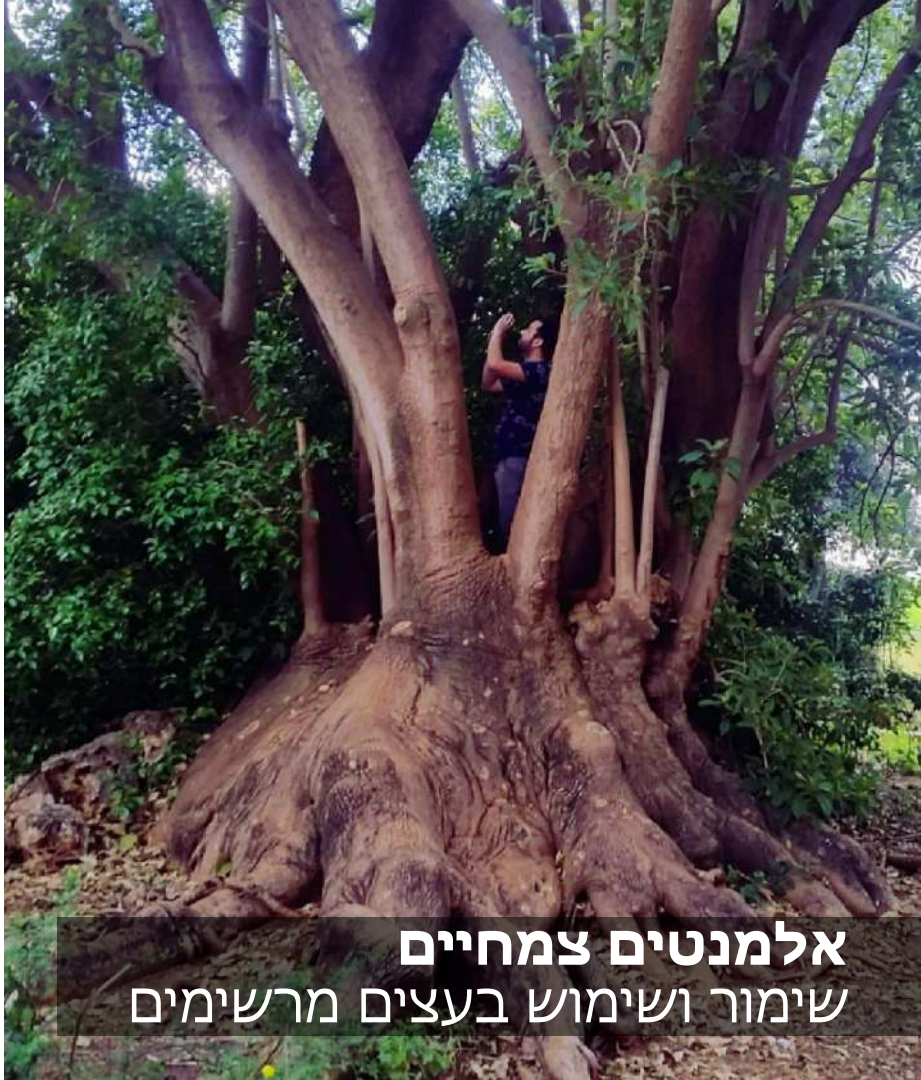


אלמנטים צמחיים
שימור ושימוש בעצים מרשימים

"עץ הברוגז" – מצב קיים



עצי הפיטולקה בגן – מצ



אלמנטים צמחיים
שימור ושימוש בעצים מרשימים







גן קרית ספר
מקור: משרד רם איזנברג
עיצוב סביבה

אלמנטים צמחיים
שימור ושימוש בעצים מרשימים



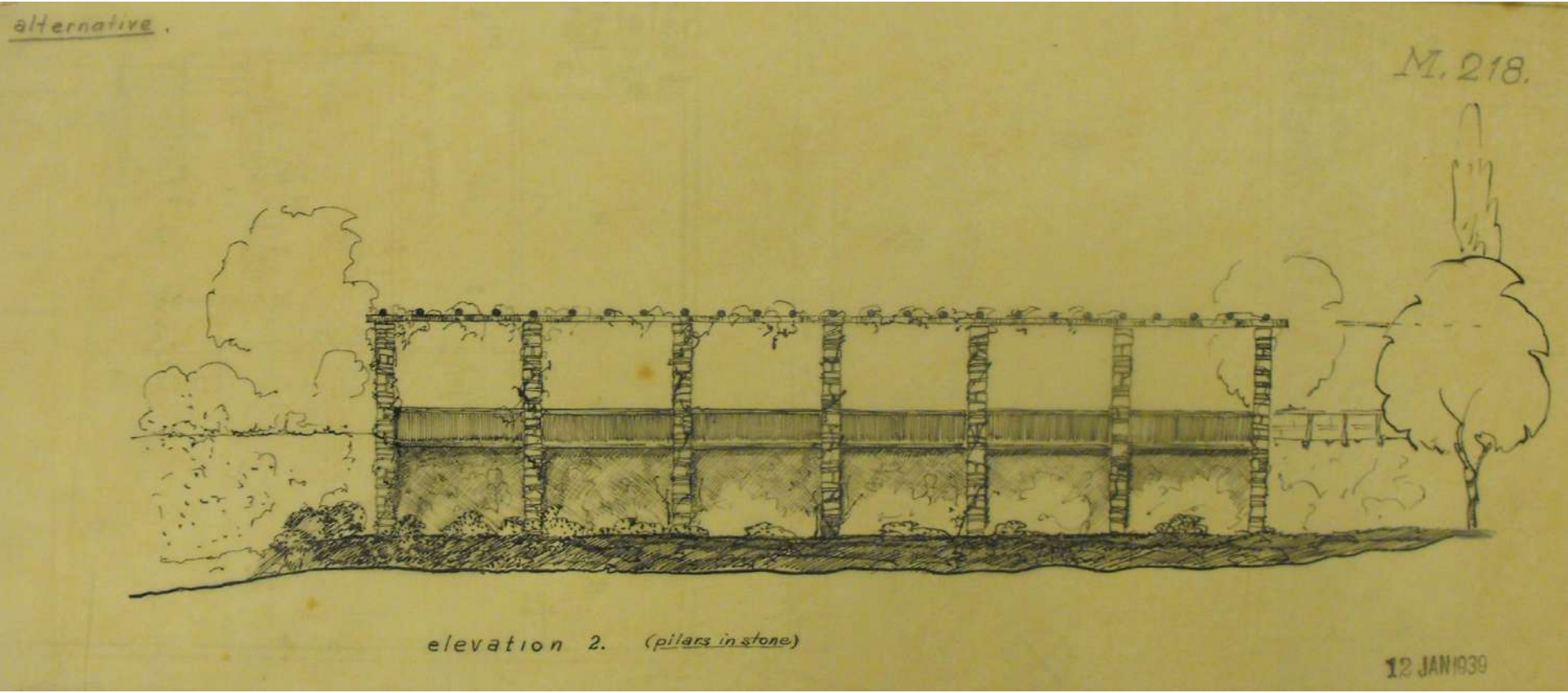
מקור: מוזיאון כפ"ס



פריחת המגנוליה

אלמנטים צמחיים
שיחזור עצים מיוחדים

מקור: ארכיון משרד רכטר



אלמנטים צמחיים

פרגולה פינתית - פרט/פרישה היסטורית

מקור: ארכיון משרד רכטר

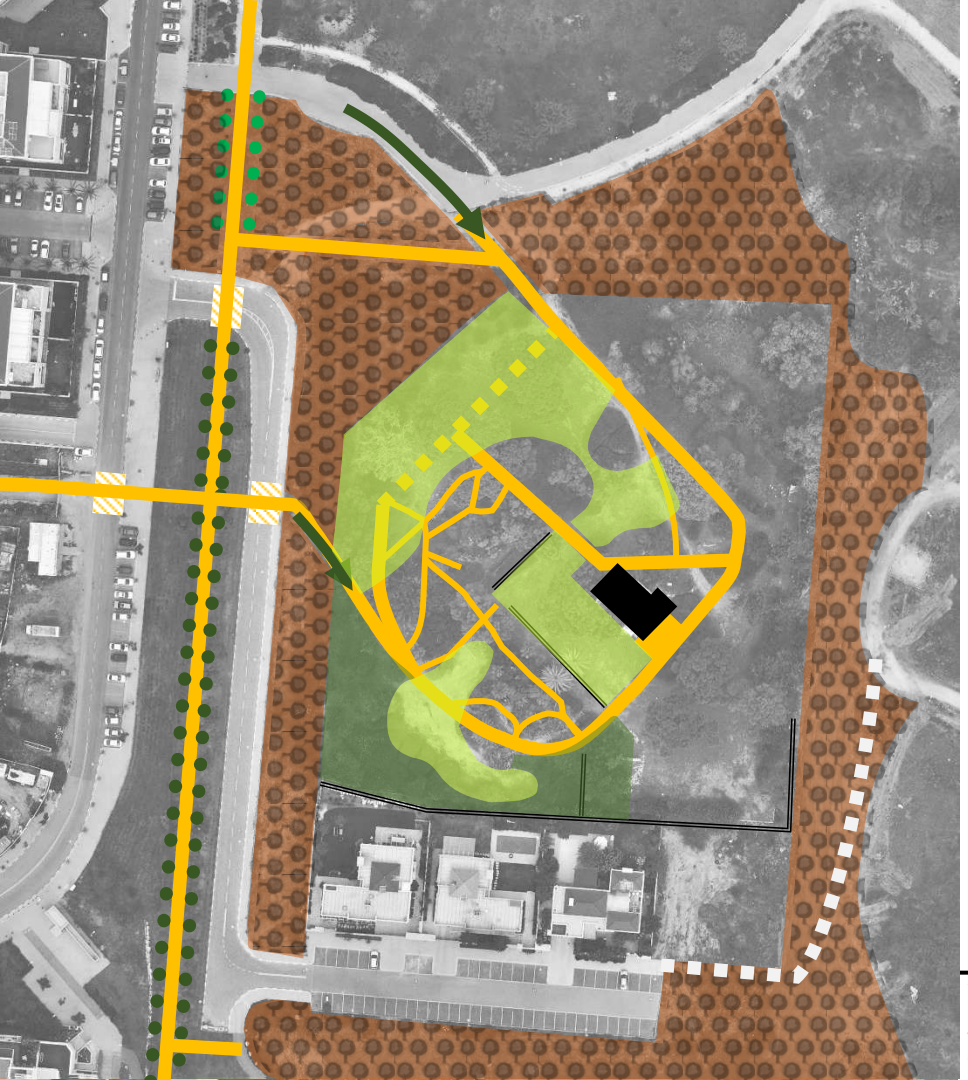
מקור: מוזיאון כפ"ס







אלמנטים צמחיים
פרגולת הגפנים והורדים



משחק +שימושים בלתי פורמליים

מדשאות

במת הגן + אפשרות לאזור ישיבה

מדשאה צפונית

מדשאה תחתונה

באפרים

פרדסים

צמחיה גבוהה



גן החוויה

גינת הסוקולנטים

גן השבילים הנסתרים

הגרוטו

יועצת השימור בצוות התכנון:

ד"ר עדה ויטורנה - סגרה



25.11.06

גן החוויה

גינת הסוקולנטים





גן החוויה

גן השבילים הנסתרים – מצב קיים



גן החוויה
גרוטו - מצב קיים



גן החוויה

גרוטו - כיכר השרכים, גן בוטני הר הצופים



גן החוויה
גרוטו - וילה לנטה, איטליה

התמקדות בשטח השפ"פ



מקור: עיריית כפ"ס , 2018

תכנון השפ"פ

- שטח השפ"פ
  - כ-12 דונם
  - חלקי הגן השונים
  - הגידור אינו תואם את גבולות המגרש





תכנון ראשוני

גן התועלת

- מבנה קיים לשימור
- משתלה מוצעת
- אזור ישיבה
- בוסתן
- גינת ירק
- כיתות חוץ

גן החוויה

- גן השבילים הנסתרים
- גינת סוקולנטים
- פרדס
- חיץ צמחי

- מדשאה

גן הברון מנשה | תכנון מוקדם



תכנון ראשוני

אלמנטים בגן

- מבנה קיים לשימור
- מבנה עזר מוצע
- משתלה מוצעת
- שביל הליכה
- ברוש קיים
- ברוש מוצע
- עץ קיים לשימור
- גדם עץ לשחזור
- כיתת חוץ פוטנציאלית
- גרוטו
- פרגולות

גן הברון מנשה | תכנון מוקדם

שקופיות מהחכ"ל