

בית נורדשטיין, כפר סבא



תיק תיעוד | מהדורה 2
דצמבר 2023

אופק
אדריכלים

עיצוב אורבני | אדריכלות | עיצוב פנים

טלפון: 02-5465696
כתובת: הברוש 227 בית זית
דוא"ל: office@ofek-architects.com

פרק 1 נתונים כלליים - מצב קיים עמוד 3

פרק 2 נתונים סטטוטוריים..... עמוד 4

פרק 3 רקע היסטורי ותרבותי..... עמוד 17

פרק 4 תיאור מצב קיים..... עמוד 40

פרק 5 ניתוח אדריכלי..... עמוד 58

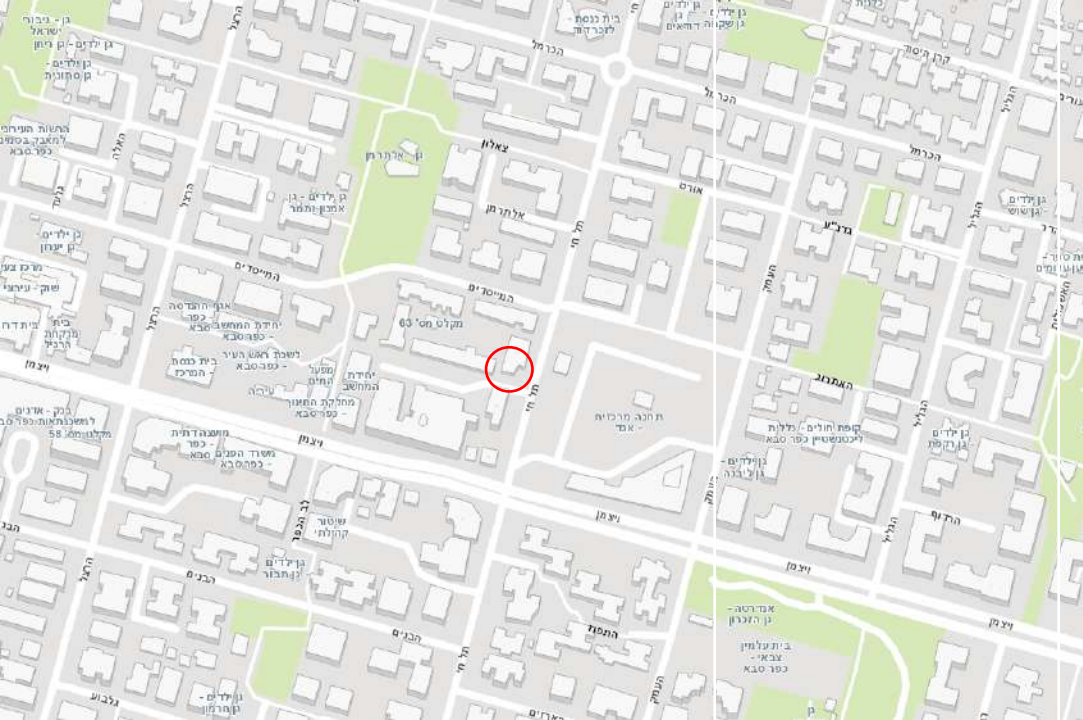
פרק 6 סיכום והמלצות..... עמוד 59

פרק 7 הצהרת עורך המסמך..... עמוד 61

פרק 8 מקורות מידע..... עמוד 62

פרק 9 פרטי התיק..... עמוד 63

בשער: בית נורדשטיין, תאריך לא ידוע,
צלם: דניאל קפלן.
מתוך 'כפר סבא – 70 שנה לייסודה', שלמה אנגל, 1973

1.1	כתובת	תל חי 39, כפר סבא
1.2	גוש	6438
	חלקה	149
	נ.צ	192065/675742
1.3	גבולות האתר	מבנה מסחרי צמוד דופן מצפון, רחוב חניה פנימי מדרום, רחוב תל חי ממזרח, מבנה שכן ממערב
1.4	בעלות	מעורבת
1.5	תיאור המבנה	מבנה בעל קומה אחת, נבנה ותוכנן ע"י אלכסנדר נורדשטיין ב-1922, שימש כביתה של משפחת נורדשטיין.
1.6	מפות סביבה (גבולות משוערים)	 מקור: GOVMap  מקור: GOVMap

תיק התייעוד נערך במסגרת תכנון חדש למגרש ולחלקה סביבו.

חן אדריכלים NCA



תכנית קומת קרקע

תיק התיעוד נערך במסגרת תכנון חדש למגרש ולחלקה סביבו.

חן אדריכלים NCA



2. נתונים סטטוטוריים

2.2 – תכניות בניין עיר בתוקף

תמ"א 35

תשריט מרקמים האתר ממוקם בתחום מרקם עירוני.

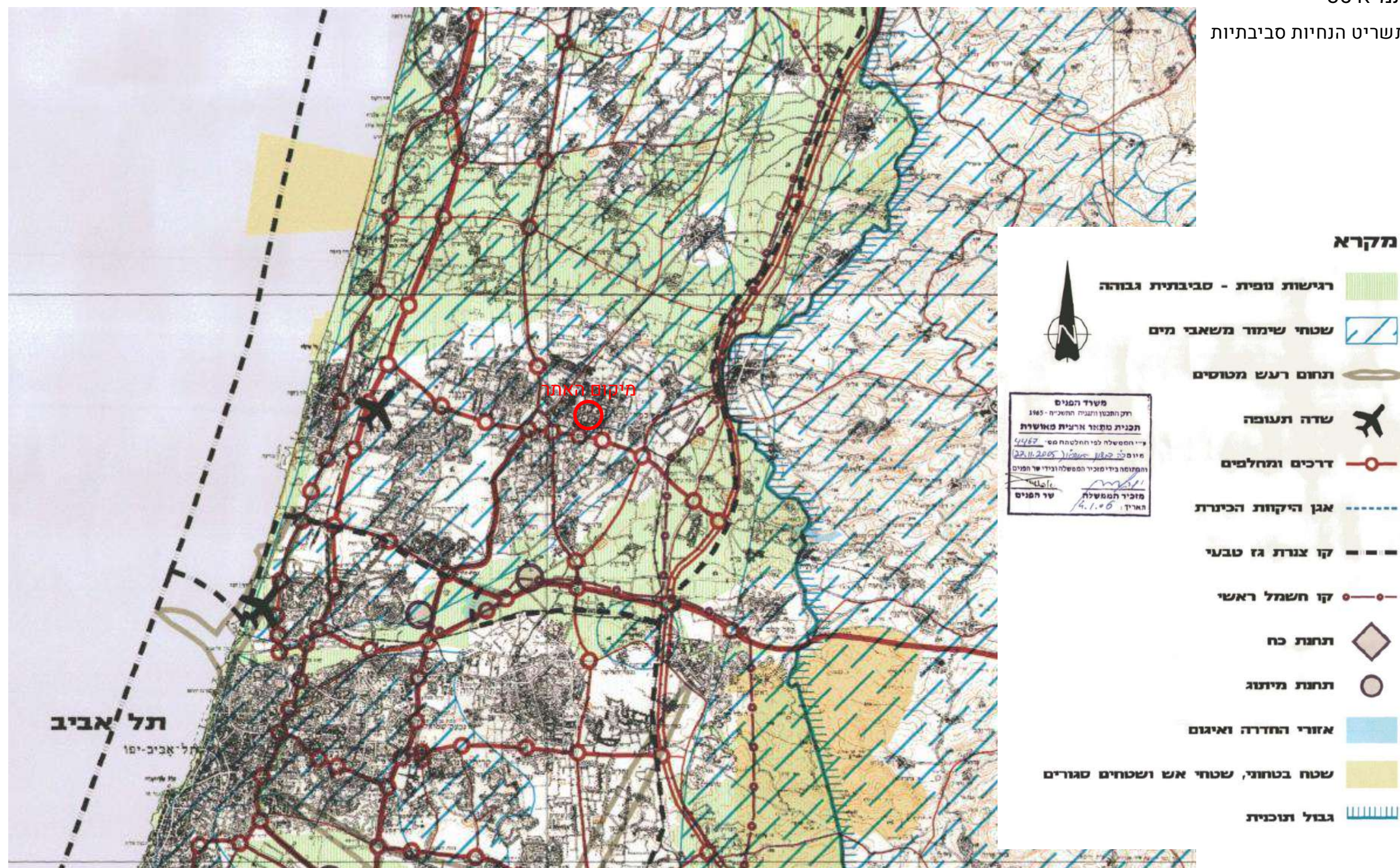


2. נתונים סטטוטוריים

2.2 – תכניות בניין עיר בתוקף

תמ"א 35

תשריט הנחיות סביבתיות



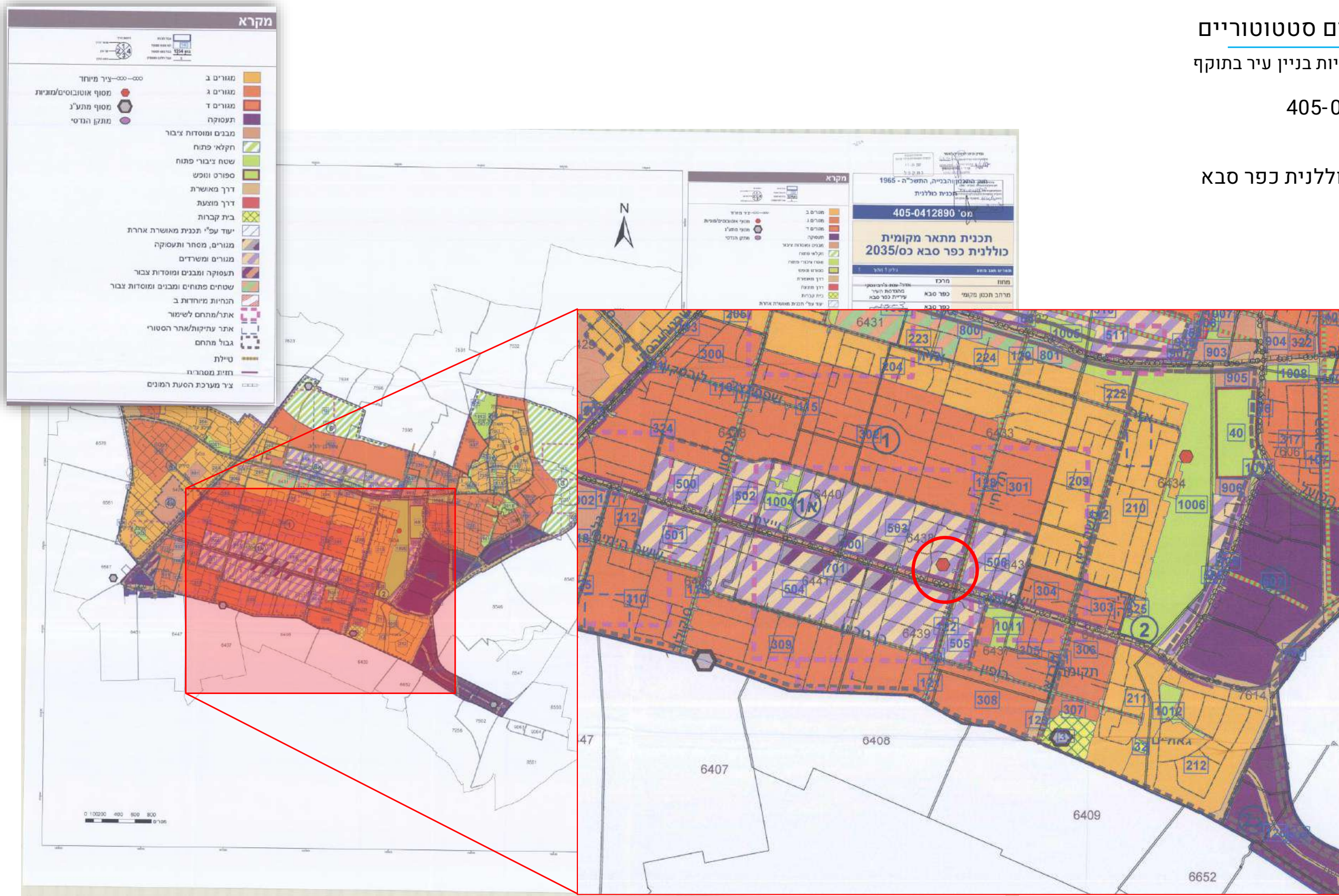
2. נתונים סטטוטוריים

2.2 – תכניות בניין עיר בתוקף

405-0412890

2017

תכנית כוללנית כפר סבא



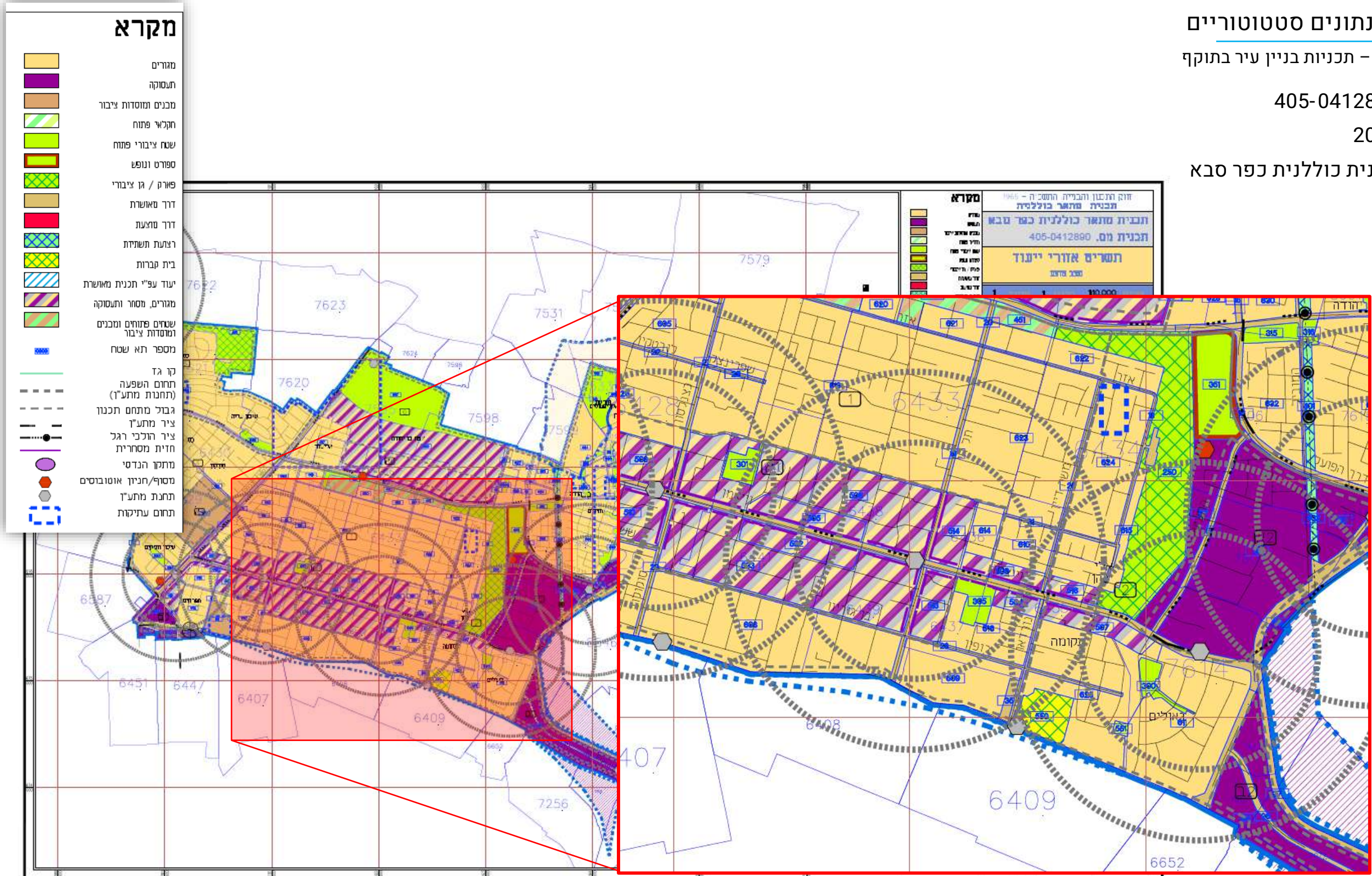
2. נתונים סטטוטוריים

2.2 – תכניות בניין עיר בתוקף

405-0412890

2020

תכנית כוללנית כפר סבא



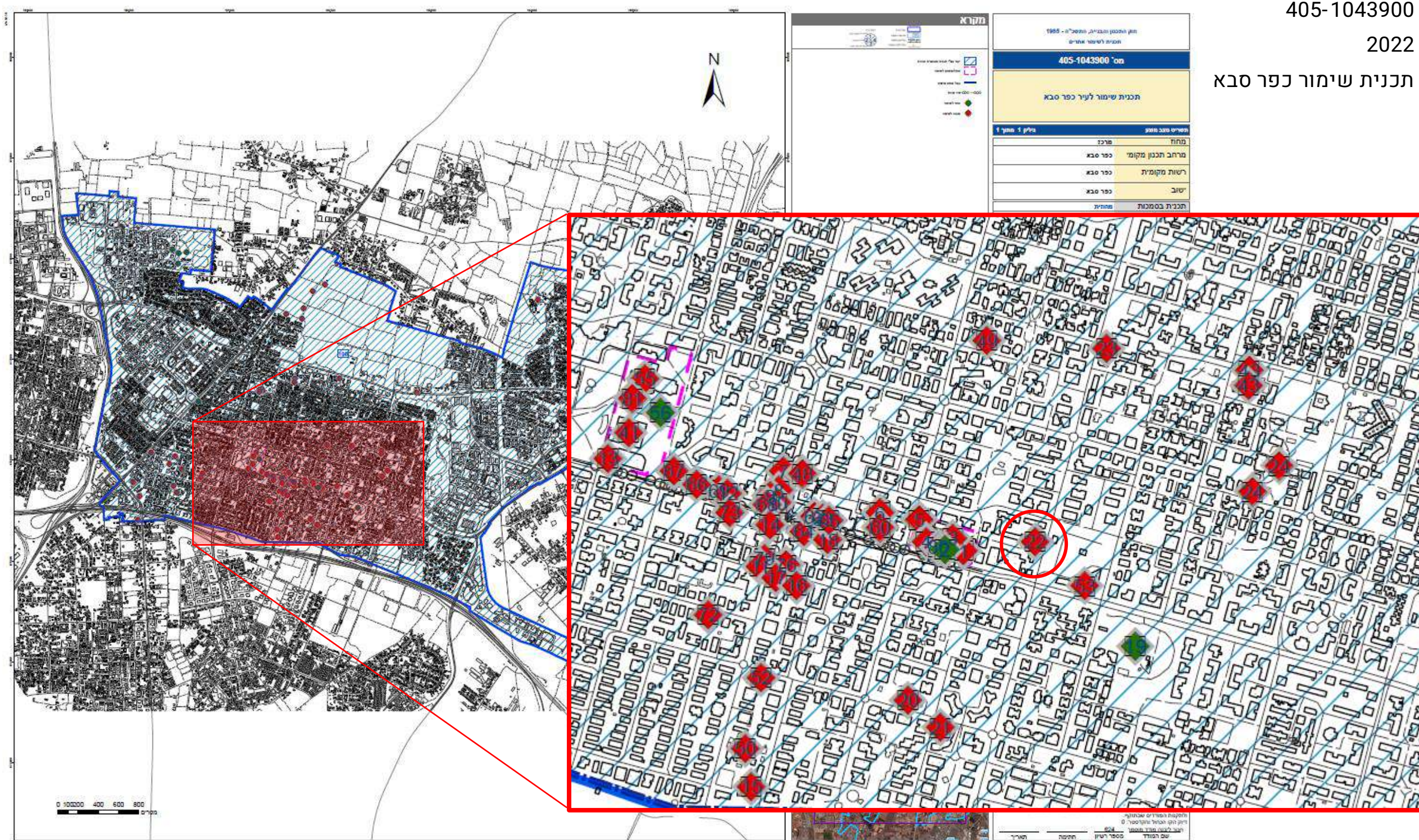
2. נתונים סטטוטוריים

2.2 – תכניות בניין עיר בתוקף

405-1043900

2022

תכנית שימור כפר סבא



דברי הסבר לתכנית

כפר סבא נוסדה בשנת 1903 והינה המושבה הראשונה בשרון. לעיר ערכים היסטוריים, אדריכליים, נופיים ואורבניים, אשר מגולמים באתריה השונים, שנסקרו בסקרי האתרים ההיסטוריים שנערכו לעיר. בכפר סבא נותרו על כנם מבנים היסטוריים ברחבי העיר, פרטיים וציבוריים, מתחמים היסטוריים, ביניהם מתחמים בנויים ומתחמים חקלאיים, גנים היסטוריים ואתרי נוף.

ערכים מרכזיים המצביעים על חשיבותה של כפר סבא:

1. מפעל התיישבות ראשון בשרון הדרומי.
2. מקום מקלט למגורשי א"י במלחמת העולם הראשונה.
3. חממה של גרעיני קיבוצים וחוות מטעים בשנות העשרים והשלשים.
4. שגשוגה החקלאי בענף הפרדסנות ותרומתה להתפתחות הישוב היהודי בין שתי מלחמות העולם.

להכנת התכנית קדמו סקרים היסטוריים ופיזיים לאיתור אתרים ומבנים, אשר כללו ניתוח עיוני היסטורי, מונומנטלי, סקירת תצלומים ומפות היסטוריות וסקר שטח מקיף לאיתור המורשת.

על בסיס סקרים אלו התגבשה רשימת השימור העירונית, המונה 79 אתרים ושני מתחמים, המייצגים את שלבי התפתחותה של כפר סבא ממושבה לעיר מרכזית בשרון.

חלק ניכר מהאתרים בתכנית זו מצויים בלב המושבה ההיסטורית, על גבי הציר ההיסטורי, ברחובות ויצמן ורוטשילד, אשר מהווים עדות פיזית לראשית ההתיישבות בכפר סבא החל משנת 1903.

לצד מקבץ זה, התכנית כוללת אתרים נוספים פזורים בעיר, ובעיקר בשוליה, מתקופות ורעיונות תמתיים שונים, הקשורים בהתפתחות העיר ומהווים חלק מהתהוותה הפיזית, ומשוייכים לרעיונות תמתיים רוחביים של ההתיישבות בישראל:

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

תכנית השימור משייכת כל אתר ע"פ אופיו התמטי ו/או האורבני, ומאפשרת בהוראותיה טיפול נאות בהם וקיום דיון מושכל, המתייחס לכל אתר כחלק מתופעה רוחבית או רצף של מבנים המייצר מרקם.

מטרת תכנית השימור הינה לקבוע הוראות לשימור המורשת הבנויה והנופית בתחומי העיר כפר סבא, וליצור כלים סטטוטוריים למימוש מטרה זו.

לצורך זאת התכנית נותנת סל של כלים והוראות תכנוניות וכלכליות לשימור המורשת בעיר.

בין היתר התכנית נותנת התייחסות לציר ההיסטורי שבלב העיר, שעל רצף האתרים לשימור לאורכו, מהווה עדות לראשית ההתיישבות ולהתפתחות המרכז האורבני.

ההתייחסות נוספת ניתנה ל"רשת הירוקה" שהותוותה על ידי אדריכל העיר המיתולוגי של העיר כפר סבא אדרי יוסף קולודני. תכנית השימור מבקשת לשמור ולהבטיח את המשך קיומה של רשת ירוקה זו, אשר יצרה קוד גנטי ייחודי לעיר, המבנה מרקם עירוני ייחודי ואיכותי לעיר כפר סבא.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	הבנייה יהיו על פי התוכנית מכוחה הוצא היתר הבניה, בשנת הבניה המקורית. 3. תיק תיעוד : תיק התיעוד מהווה חלק מנהל לקידום הליכי תכנון באתרים לשימור, לפיכך : א. תנאי לקיום הליך תאום תכנון יהא הגשת תיק תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון המועדכנות /או על פי הנחיות מהנדס העיר, ואישורו על ידי הממונה על השימור. ב. תנאי להגשת היתר בניה יהא הגשת תיק תיעוד מלא, על פי הנחיות מנהל התכנון המועדכנות /או ע"י הנחיות מהנדס העיר, ואישורו על ידי ממונה השימור. ג. כל שינוי או תוספת באתר לשימור (חיצוני 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. 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 צמחיה לרבות ניתוח היסטורי של הפיתוח, תיעוד צילומי של ציורי הקיר ואומנות (כגון תבליטים וכו'), הכל לפי הצורך. ה. תיק התיעוד יערך ויוגש לממונה השימור על ידי המבקש הבקשה ועל חשבון.

4.	יעודי קרקע ושימושים
4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. השימושים המותרים באתרים לשימור יהיו בהתאם לתוכניות מאושרות החלות 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 וכן שימושים דומים הפתוחים לקהל. 2. באתר לשימור לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע בערכי השימור של האתר וסביבתו. 3. 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 וסיווגו המסחרי יהיה מחויב בהיתר בניה ויובא לאישור הוועדה המקומית. 4. 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. התנגדויות לבקשה יוגשו בתוך 15 יום ממועד הפרסום.
4.1.2	הוראות
א	שימור סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור 1. האתרים לשימור מסומנים בתשריט מצב מוצע בסימבול של אתר לשימור : א. נספח "רשימת מבנים ואתרים לשימור" כולל את כלל האתרים לשימור על פי תכנית זו. נספח זה הינו נספח מחייב. ב. 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). ג. תעדת השימור תהיה רשאית לשנות דירוג וסיווג של אתר לשימור לאחר שיוצג בפניה תיק תיעוד והמלצות ממונה השימור. ד. הוספת מבנה לשימור תעשה באמצעות תכנית מפורטת בסמכות מקומית, שתהיה כפופה לתכנית זו. 2. מניעת פגיעה באתרים לשימור : א. לא תותר הריסת אתר לשימור או חלקים ממנו. ב. למרות האמור בסעיף 2א לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להזיז חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור והמלצות ועדת השימור העירונית, ובהתאם לממצאי תיק התיעוד. ג. כל שינוי באתר לשימור, לרבות בתחומי המבנה ובחצר האתר, בצמחייה ובאלמנטים מיוחדים, יבוצע בכפוף לתיק תיעוד ולהמלצות ועדת השימור העירונית. ד. בתוכניות מפורטות החלות על מבנים לשימור, אשר סומנו במסגרתן להריסה, יבוטלו הוראות ההריסה שנקבעו לגביהם ויחולו הוראות תכנית זו. ה. דין מבנה לשימור שנהרס : היה ונהרס אתר לשימור שלא כדין, לאחר שהוכנס לרשימת השימור העירונית, ישוחרר המבנה המקורי בשלמותו. זכויות הבניה במבנה שנהרס שלא כדין יהיו על פי היתר הבניה המקורי של המבנה שנהרס, ללא מתן תמריצים. בהעדר היתר הבניה המקורי, זכויות

2. נתונים סטטוטוריים

2.2 – תכניות בניין עיר בתוקף

405-1043900

2022

תכנית שימור כפר סבא

ג	הוראות בינוי סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור 1. זכויות בנייה: 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. ב. מימוש זכויות הבנייה ותמריצי השימור בהתאם לתכנית זו, מותנה בביצוע הוראות השימור הקבועות בתכנית זו. ג. ממונה השימור רשאי להמליץ, בין היתר, על אופן מימוש זכויות הבנייה. 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. ה. ניוד 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. 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. 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 בניה מכח תוכנית זו ו/או מתוכניות
ד	הוראות בינוי סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור המשך הוראות בינוי: 4. הוראות לאתר לשימור עם אפשרות לתוספות (שימור ב') ולאתר לשימור עם אפשרות לתוספות

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת אחרות, בין הבניינים במגרש במסגרת בקשה להיתר, בכפוף לפרסום ע"י המבקש, בשלט באתר ובהודעות אישיות לכל הבעלים המחזיקים בקרקע ולגובלים שלגביהם הוגשה הבקשה. התנגדויות לבקשה יוגשו בתוך 15 יום ממועד הפרסום. 2. הוראות לאופן מימוש זכויות בנייה באתר לשימור: א. תוספות הבנייה המותרות ע"פ דרגת השימור, תתחשב באופי הבניין, ובאפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו, במרקם, בפרופורציות, במקצב ובפרטים האופייניים למבנה/בחזית בה מערכים השינויים, בחומרי הבנייה והגמר המקוריים ובאופן יישומם בנאמנות מרבית לטכנולוגיית הבנייה המקורית. ב. יותרו תוספות בנייה מתחת לקרקע, ובתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמות האתר לשימור על מרכיביו הבנויים, הנופיים והנטועים, ובתנאי שמירת המפלסים המקוריים של האתר ושחזור פני הקרקע סביב האתר לשימור. ג. שימור ושיפץ אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד. ועדת השימור תהא רשאית להמליץ, בין היתר על אופן מימוש זכויות הבניה, פרטי גמר, אופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים להיתר ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר וטכנולוגיית הבנייה, אופן החיזוק, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, שימור ועיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות הציבוריים המהווים נדבך חשוב ומרכזי בשימור המבנה, שיחזור ציורי קיר, עיצוב פרטי נוף (כגון צמחייה ושערים, שבילים, מדרגות טראסות ומעקות), פרטי בנין, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה, הכל בהתאם לממצאי תיק התיעוד. ד. תותר הקמת חלקי אתר מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור. ה. יישמר האופי המסחרי של חללים שנועדו באתר לשימור למסחר, תוך הסדרת השילוט וההצללה לשביעות רצון ממונה השימור. ו. עבודות גמר יעשו תוך שימוש בחומרי הגמר המקוריים, ככל הניתן, תוך התייחסות לפרטי בנייה ייחודיים, הכל בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובתיאום עם ממונה השימור. ז. לא יותרו חידוקים חיצוניים כנגד רעידות אדמה. 3. הוראות לאתר לשימור בהגבלות מחמירות (שימור א'): א. לא תותר תוספת בניה מעל מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. ב. למרות האמור בסעיף 3א לעיל, במקרים מסוימים ניתן יהיה לבחון תוספת מעורף המגרש לשימור, ובלבד שתוספת זו לא תסב פגיעה במבנה לשימור, ובכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור והמלצת ועדת השימור העירונית, ובהתאם לממצאי תיק התיעוד. ג. זכויות הבניה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות ינוידו למגרשים אחרים, בהתאם להוראות הנספח השמאי המחייב של תכנית זו ולסעיף 1הי לעיל. ד. יתאפשרו שינויים בפנים המבנה לצורך התאמתו לצרכים העכשוויים והשמשותו, ובלבד שאלו לא יפגעו בערכי האתר ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.
ד	הוראות בינוי סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור המשך הוראות בינוי: 4. הוראות לאתר לשימור עם אפשרות לתוספות (שימור ב') ולאתר לשימור עם אפשרות לתוספות

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת במגבלות תכנוניות (שימור ב 1): 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. ב. באתר לשימור עם אפשרות לתוספות במגבלות תכנוניות (שימור ב 1), תוספת הבנייה על האתר או במגרש לשימור תתאפשר בהתאם לטיפולוגיית הבניה, גודל המגרש, או למדיניות תכנונית החלה על האזור בו ממוקם. ג. במבנה לשימור בדירוג ב'1, 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 ניוד זכויות למגרש אחר כמפורט בנספח השמאי ובהוראות התכנית. ד. הוראות לשימור אתרים בדירוג ב'1 על גבי הציר ההיסטורי ולמבנים בדירוג ב'1 בייעוד ציבורי מפורטות בסעיף 6.4, בנספח הציר ההיסטורי ובסעיף 6.5. ה. ככל ולא יהיה ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה באתרים שסווגו לשימור ב' ולשימור ב'1 בתחום המגרש לשימור, ינוידו יתר הזכויות למגרש אחר, בהתאם לנספח השמאי של תכנית זו ולסעיף 1ג4.1 (הי) לעיל. ו. יותרו שינויים פנימיים כל עוד הם אינם פוגמים בחזית הבניינים או בערכי השימור ובאלמנטים בעלי ערך ייחודי באתר לשימור. הכל בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובתיאום עם ממונה השימור. ז. ישמרו החללים הציבוריים המשותפים במבנה, לרבות שטחי החצר והמדרגות ואלמנטים ייחודיים לשימור, בהתאם לממצאי תיק התיעוד. 5. קווי בניין: א. קווי הבניין יהיו על פי תכנית תקפות. ב. למרות האמור בסעיף 5א לעיל, הועדה 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, והזכח כי השינויים אינם מסבים פגיעה בערכי השימור. ג. שינוי בקווי בניין יחויב בפרסום ע"י המבקש, בשלט באתר ובהודעות אישיות לכל הבעלים המחזיקים בקרקע ולגובלים שלגביהם הוגשה הבקשה. התנגדויות לבקשה יוגשו בתוך 15 יום ממועד הפרסום. ד. בניה בקיר משותף בהתאם לתוכניות המאושרות תותנה בכך שלא יפגעו ערכי השימור באתר. ה. בבניין לשימור החורג מקווי הבניין, יותר לשפץ, לשמר, לחזק ולעשות כל עבודה אחרת בהתעלם מאי התאמתו לקווי הבניין, ובתנאי שהחריגה מהווה חלק משלמות המבנה לשימור, כפי שנקבע בתיק התיעוד. ו. מבנה לשימור החורג אל תחום מגרש בייעוד ציבורי, יותר לשפץ, לשמר, לחזק, להכיל את השימושים המפורטים בסעיף 4.1א (1), ולעשות כל עבודה אחרת בהתעלם מחריגתו אל המגרש הציבורי, ובתנאי שהחריגה מהווה חלק משלמות המבנה לשימור, כפי שנקבע בתיק התיעוד. ז. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מעלית חיצונית באתר לשימור בחזית צד או חזית אחורית בלבד, בכפוף לח"יד ממונה השימור. הועדה תשקול מתן הקלה בקווי בנין לבניה במרווחים לתוספת מעלית. 6. דרישות לאחזקת אתר לשימור, שיקומו ושחזורו:
-----	--

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת א. הוראות תחזוקה למבנים לשימור כמפורט ב"נספח תחזוקה למבנה לשימור". 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. ג. באתרים לשימור בהם שימור המרפסות הינו אלמנט אדריכלי בולט ובעל משמעות לערכי השימור, רשאית הועדה המקומית לדרוש פתיחת כל המרפסות שנסגרו בהתאם לתיק התיעוד.
-----	---

רצף אתרים בלב העיר-ציר ויצמן-רוטשילד



ח'אן
זוג אקליפטוסים
בית הבאר הראשונה
בית הכנסת הגדול
צריף הסנדלר
שוק והקיוסק
בית הומינר
בית אפשטין
בית המוכתר
קפה פידלר
בית נחום שושני
יפת
בית אהרונים
בית שלמה כהן אשר
עמרמי 4
בית אשר פירס
ביכנ"ס אוהל משה
גן הזכרון-חלקת מגורשי יפו
בית נורדשטיין
היכל התרבות
רוטשילד 60
תחנה מרכזית
ויצמן 95
ויצמן 111
ויצמן 113
ויצמן 115
ויצמן 114
בית ספיר
גינת בית ספיר
ויצמן 85
ויצמן 89
ויצמן 98
עמרמי 1
ביל"ו 16

כפר סבא – סקר מבנים ואתרים היסטוריים
כרטיס אתר מספר 22 – בית נורדשטיין



פרק א' – פרטים מזהים

1. זיהוי האתר

שם המבנה: בית נורדשטיין

2. מיקום ופרטים נוספים

רחוב: תל חי 43 שכונה: מרכז כפר סבא

גוש: 6438 חלקה: 149

שנת הקמה: 1919-1924

ארכיטקט/מתכנן/אדריכל נף/מעצב/מהנדס: נורדשטיין בנה את ביתו עבור עצמו.

3. טיפוס יעוד או שימוש

3.1 שימוש הבניין: מבנה מסחר ועסקים

3.2 תיאור: הבית נבנה כבית מגורים, כיום הוא משמש כבית עסק.

3.3 (V) מאוכלס () לא מאוכלס

4. מרכיבי האתר

סוג המרכיב	מס' יחידה	מאפיינים בתוך האתר
------------	-----------	--------------------

(V) בנין	1	מבנה בן קומה אחת הפונה בחזיתו הצרה לרחוב תל חי.
----------	---	---

פרק ב' – היסטוריה

5. פרטים מזהים

שמות היסטוריים: בית נורדשטיין

מיקום היסטורי: מרכז המושבה כפר סבא.

בעלים בעלי חשיבות היסטורית: אלכסנדר נורדשטיין, מראשוני כפר סבא. ראה הרחבה בפרק 7.

ייעוד היסטורי: מגורים.

שימושים היסטוריים: מגורים.

6. קורות התכנון והבניה

תאריך בנייה: 1919-1924

שלבי בנייה עיקריים (לציון במידה וקיים בתוכניות הבניה או תוספת מובחנת שנסקרה בשטח):

נורדשטיין בנה את ביתו עבור עצמו. את האבנים הוא הביא מההרים בקרבת קלקליה על חמור.

הוא החל לבנות את הבית בשנת 1919, אך עקב מאורעות 1921 הוא נטש לפתח תקוה וחזר רק ב-1922. אז החל לבנות את ביתו מחדש וסיים בשנת 1924 (מקור: אנגל, 1973).

1988- הקמת בניין מסחרי ושינויים במבנה ההיסטורי. לצד המבנה הוקם בניין מסחרי והמבנה ההיסטורי עבר שינויים. השינויים המפורטים בהיתר הבנייה הם: החלפת גג הרעפים כולו, ריצוף חדש, הריסת מחיצה פנימית, הרחבת פתחים ובניית ארגז רוח (ראה נספח תכניות).

סיום בניה מקורית: 1924

יזם: נורדשטיין.

7. תיאור מילולי של האתר, מאפייניו ותולדות התפתחותו:

אלכסנדר נורדשטיין הוא יליד טאגאנרוג אשר בקווקאז, 1879. תלמיד חדרים ובי"ס עממי. אלכסנדר היה פעיל ציוני בגולה ובשנת 1907 עלה ארצה במטרה להגשים את שאיפותיו הציוניות בעבודה חקלאית. הוא עבד כפועל ברחובות, פתח תקוה ובמושבות נוספות, והיה בין מקימי באר יעקב. בשנת 1919 עקר אלכסנדר נורדשטיין מרחובות שם התישב כבודד בקרבת שעריים והגיע כחלוץ לכפר סבא אשר היתה ע"י חורבות לאחר מלחמת העולם הראשונה ונטשה כליל.



פרק ד': הערכת האתר

מס'	שם האתר	גוש	חלקה	כתובת	ע. היסטורי	ע. אדריכלי	ע. נופי	ע. אורבני	סה"כ	דרגת שימור
22	בית נורדשטיין	6438	149 חלק	תל חי 39	5	5	1	6	17	א



פרק ה': פרטי הסקר

9. פרטי הסוקר

שם הסוקר: אדר' יאיר כהן, אמנון בר אור אדריכלים בע"מ.

כתובת: אחד העם 9, מגדל שלום, תל אביב טלפון: 03-5163082

הכשרה מקצועית: אדריכל

10. פרטי הסקר:

תאריך התיעוד: מאי – יולי 2006

מקורות:

אנגל, שלמה, "כפר סבא", עיריית כפר סבא, תשל"ג.

"כפר סבא תרס"ג-תש"ג", המועצה המקומית כפר סבא ועדת היכל, 1953.

כרטסת המועצה לשימור אתרים מס' 4.

תיק הבניין.



נורדשטיין הקים לו משק עצמאי קטן והחל לבנות את ביתו. בזמן פרעות 1921 נאלץ נורדשטיין לעזוב לפתח תקוה והיה לשכיר. בשנת 1922 חזר לכפר סבא והתקין אוהל אשר קנה מהבריטים. בשנים אלה חיה המשפחה בבדידות וברעב עד כדי כך שעשב החלמית היה למאכלם. רק בשנת 1924 נהנתה המשפחה הבודדת מחסדי המוסדות המיישבים ומתושבים חדשים.

נורדשטיין חי י"א איכר צנוע הדבק למשקו ולאדמתו ונפטר בשנת 1948 (מקור: אנגל, 1973).

בשנת 1988 הוקם מרכז מסחרי לצד הבניין ההיסטורי אשר עבר שינויים. יוזם: מנחם מליק אריה רוזנבלט. אדריכל: י' מרוז, ד' מאיר. השינויים בבניין מפורטים בסעיף 6.



פרק ג' – תיאור פיסי

8. תיאור פיסי כללי:

שיוך תקופת/סגנון: הבית נבנה מאבן מקומית, גג הרעפים בעל ארבעת השיפועים רווח במושבות.

שטח מגרש: כ- 830 מ"ר שטח מבונה: כ- 51.2 מ"ר

שטח מבונה של הבית ההיסטורי והבית החדש יחד: כ- 357 מ"ר.

שטח קומה טיפוסית: כ- 51.2 מ"ר מספר קומות: 1

תיאור מילולי קצר של המצב הפיסי:

המבנה עבר שיפוץ מאסיבי ששינה את חזותו המקורית. לא נותרו פרטים מקוריים מהמבנה ההיסטורי. פתחי הבית הורחבו, הוחלף גג הרעפים ונחצר המבנה המקורי נהרסה ורוצפה. אל המבנה צמוד בניין מסחרי (ראה תמונה 2).

תיאור מילולי של המבנה המקורי:

תצורת חלונות ופתחים: למבנה המקורי (ראה נספח תמונות) היו פתחים מאורכים וקשתיים וחלונות עם תריסי עץ.

סימטריה בחזית: $p(x)$ לא

תצורת הגג: גג רעפים עם ארבעה שיפועים.

קירות: קירות נושאים עשויים אבן.



בשנת 1912 נבנו 12 הבתים הראשונים ברחוב הרצל (שמו המקורי) לצד מבנה החיאן.

מלחמת העולם הראשונה היתה מכה קשה עבור תושבי המושבה. התורכים החרימו רכוש רב המאמץ המלחמתי, מטעי שקדים רבים נעקרו לטובת הסקת הקטרים ואת היתר השמידה מכת הארבה בשנת 1915.

בשנת 1917, ניסן תרע"ז, הוצא צו לפינוי כל נתין זר וכל נתין עותמני לא מוסלמי חייבים לעזוב את יפו והמושבות מזרועות לה. לאחר השתדלויות רבות בני מושבות רבים הצליחו להישאר, אולם, כל תושבי תל אביב-יפו הוכרחו לעזוב. הישובים היהודיים כפר סבא ופתח תקוה היו חלק מנפת טול כרם אשר בה לא חל צו זה. לכפר סבא הגיעו כ- 1500 גולים אשר חיו בתנאי מחנה. הגולים הכינו תנורים מחומר וחיו בסוכות בתחום חורשות האיקליפטוסים. מנפת טיפוס בהרות פרצה בקרבם. על פי דיווח של דייר חילל יפה מ- 12.1.1917 חיו בכפר סבא 1200 גולים מהם 250 חולים וכ- 25 מתים ממחלות כל שבוע. הכינים שרצו בכל מקום ומעבירו המחלות. סך הכל נפטרו בכפר סבא בלבד 248 גולים.

בשנת 1917 המלחמה הגיעה אל כפר סבא והצבא הטורקי התבצר בה לאחר שנסוג מפתח תקוה אשר נכבשה על ידי הבריטים. המקום הופצץ ונפלו חללים במושבה. בהפגזות נפגע גם מבנה החיאן. הטורקים נכנסו והשתמשו בבתי התושבים וברכושם. לאחר מכן, ניתנה פקודה לתושבים המקומיים ולפליטים מתי"א-יפו לעזוב לצפון הארץ. כפר סבא נכבשה על ידי הבריטים ב- 19.9.1918.

בשנת 1919 החלו התושבים לחזור לכפר סבא החרבה. אולם במאי 1921, עת המאורעות, חרבו פורעים מקלקליה את שיקום ההריסות. ביום הפרעות פועלים ערבים הגיעו לעבודה, אך שליחים קראו להם לחזור. הפועלים הזהירו את המתיישבים ונתן רפפורט מיהר לבשר זאת ל"הגנה" בפתח תקוה ולהזהיקם לכפר סבא. ועד ההגנה דחה את בקשתו, והחליט שלא ניתן לפצל את הכוחות וכי קיימת חשיבות עליונה לרכוש בפתח תקוה. על כן הוחלט לפנות את האנשים ולחפקיר את המקום. הדבר התבצע, ואכן משקיפים דיווחו כי כפר סבא עולה באש. הפרעות אכן הגיעו לפתח תקוה ושם ארבעים אנשי הגנה נפלו, בהם נתן רפפורט עצמו. לאחר כמה שבועות ביקרו התושבים למושבה וההרס נתגלה.

בשנת 1922 חזרו בודדים לכפר סבא והם אלכסנדר נורדשטיין, משפחתו בת שש הנפשות וידידו אייזמן שהיה ערירי. אלה סבלו מבידודות וחיו בתת תנאים. מנחם נורדשטיין, אחד מבניו של אלכסנדר, מספר כי הם נאלצו להביא מים מפתח תקוה. הם חיו באוהל אשר נרכש מעודפי הצבא הבריטי ועבר עליהם חורף קשה במיוחד. גשם ירד במשך מספר שבועות ולא היה ניתן להגיע לפתח תקוה להביא אוכל, וכך רעבו ללחם, שתי מים משלוליות ואכלו קציצות מוצמח הלחמית ומעט מהחלב אשר הגיבו שלושת הכרות.

היישוב חודש בשלישית בשנת 1924.

משלב זה המושבה החלה לשגשג ותושבים רבים הגיעו למקום. נסיעות הפרדסים החלו באמצע שנות העשרים וחיו להצלחה כלכלית. בשנת 1930 חיו בכפר סבא כ-1500 נפש והיא העסיקה מאות פועלים בחקלאות. עדות להתבססותה של המושבה ניכר בכך שהוקמו בה מחנות הכשרה לקיבוצים רבים אשר החלו בה את דרכם טרם עלייתם לקרקע. כמו כן, סביב כפר סבא הוקמו חוות מטעים פרטיות כאשר המושבה שימשה להם כמרכז שירותים.



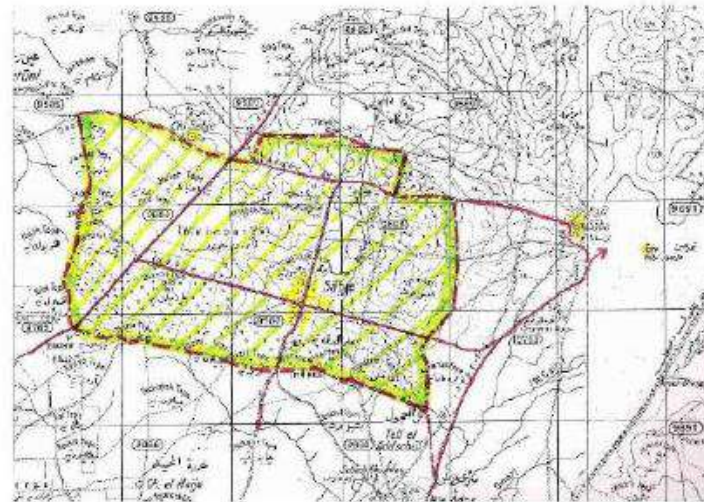
אלכסנדר נורדשטיין

מתוך התיעוד המקדים, אמנון בר-אור אדריכלים

אמנון בר-אור
אדריכלים בע"מ
תכנית לשימור המורשת הבנויה בכפר סבא,
דוח מצב קיים

2.3 שלב ג': 1918-1924 : שנות משבר במושבה

לאחר מלחמת העולם הראשונה, בכפר סבא היו ניסיונות לשוב ולהיחזק בקרקע, אולם אלו נקטעו במאורעות תרפ"א. מבין המתגיישים בולט סיפורו של אלכסנדר נורדשטיין ומושפחתו וידידו אייזנמן, אשר הגיעו בודדים למקום עד חידוש הישוב. במפה אשר מובאת להלן ניתן לראות כי עד 1917 כפר סבא היתה ישוב צנוע ובו מבנים בודדים.



1917, מפה בריטית. מקור: "אלפיים שנה לכפר סבא", קולודני.

רישום תוואי מהמושבה צויר ספרו של קולודני.



בית נורדשטיין,
מקור: "שבעים שנה לכפר סבא".

בית נורדשטיין הינו עדות בודדה בכפר סבא לשנות המשבר במושבה שלאחר מלחמת העולם הראשונה ולפני שנת 1924, עת הוחלה להבנות מחדש. הבית נבנה על ידי אלכסנדר נורדשטיין שחזר בודד לכפר סבא לאחר מאורעות תרפ"א.



מבנה בכפר סבא לאחר מלחמת העולם הראשונה, מקור: קתדרה גליון 120.

במלחמת העולם הראשונה כפר סבא הופצה ונכרתו בה עצים רבים לטובת חקיקת חקלאים. כמו כן, גם מכת הארבה בשנת 1915 חסבה נזק רב.

מתוך התייעוד המקדים, אמנון בר-אור אדריכלים

אלכסנדר נורדשטיין (12 בדצמבר 1878 – 12 בנובמבר 1948) היה מאנשי העלייה השנייה, המתיישב והמייסד הראשון שחזר לכפר סבא ההרוסה והחרבה, לאחר סיום מלחמת העולם הראשונה על מנת לשקמה מהריסות המלחמה. עסק בחקלאות.

אלכסנדר נולד ב-1872 בעיר טאגאנרוג שבקווקז, רוסיה הצארית לאביו שמשון נורדשטיין שהיה סוחר. בילדותו למד בחדר ובבית ספר עממי בעיר הולדתו ולאחר סיום לימודיו נשלח על ידי אביו ללמוד שענות. מאחר שלא אהב את מקצוע השענות נסע לאחיו, סולומון, שגר בעיירה טיפליס, שם עבד בחקלאות ושם גם התעורר בו "החיידק" הציוני. ב-1905 עלה אלכסנדר ארצה והחל לעבוד בפרדסי פתח תקווה, הצטיין בעבודתו והפך לאחר זמן מה למנהל עבודה. מאחר ששאף למשק משלו פנה לחברת "גאולה" וזו הקצתה לו חלקת קרקע באדמות שבבעלותה עליהן הוקמה בהמשך באר יעקב. ניסיון זה, להקמת משק עצמאי, לא עלה יפה ואלכסנדר חזר לעבוד כשכיר בסג'רה, בראשון לציון וברחובות.

במהלך מלחמת העולם הראשונה הייתה כפר סבא בקו החזית בין האנגלים והטורקים וסבלה מהפצצות שהרסו חלקים ניכרים בה. ב-1919, לאחר סיום המלחמה, רכש אלכסנדר 26 דונם במושבה, בנה בה בית למשפחתו, הקים משק חקלאי ועזר לשקם את היישוב. ב-1921, במהלך מאורעות תרפ"א, נאלצה המשפחה (יחד עם עוד 11 משפחות שישבו במושבה באותה תקופה) לנטוש את אדמתה ולעבור לפתח תקווה וזאת כדי להינצל מפורעים ערביים שהתנפלו על כפר סבא והרסוה. ב-1922 החליט אלכסנדר לחזור עם משפחתו לכפר סבא והיה הראשון מבין העוזבים שעשה זאת. בהגיעם לאדמתם מצאו את ביתם חרב ונאלצו לישון באוהל, אשר נקנה מעודפי הצבא הבריטי ובו אכסן את משפחתו בת שש הנפשות, עד שאלכסנדר שיקם את הבית. משפחת נורדשטיין חייתה בבדידות במקום והיה התושב הראשון של כפר סבא במתכונת הנוכחית [2] מכיוון שרק ב-1923 הגיעו שאר המתיישבים מפתח תקווה. אלכסנדר המשיך לפתח את המשק שלו וב-1926 נטע את הפרדס הראשון של כפר סבא.

ב-1933 עברה המשפחה לבית קבע בצידה המזרחי של המושבה שם הייתה חשופה להתנכלויות של ערביי כפר סבא הערבית. פעילות עוינת זו התגברה במהלך המרד הערבי הגדול (1936) אז הוכרחו בני הבית לשמור על ביתם מפני פורעים.



בית נורדשטיין || מוזאון כפר סבא.

ק שיתוף קייל

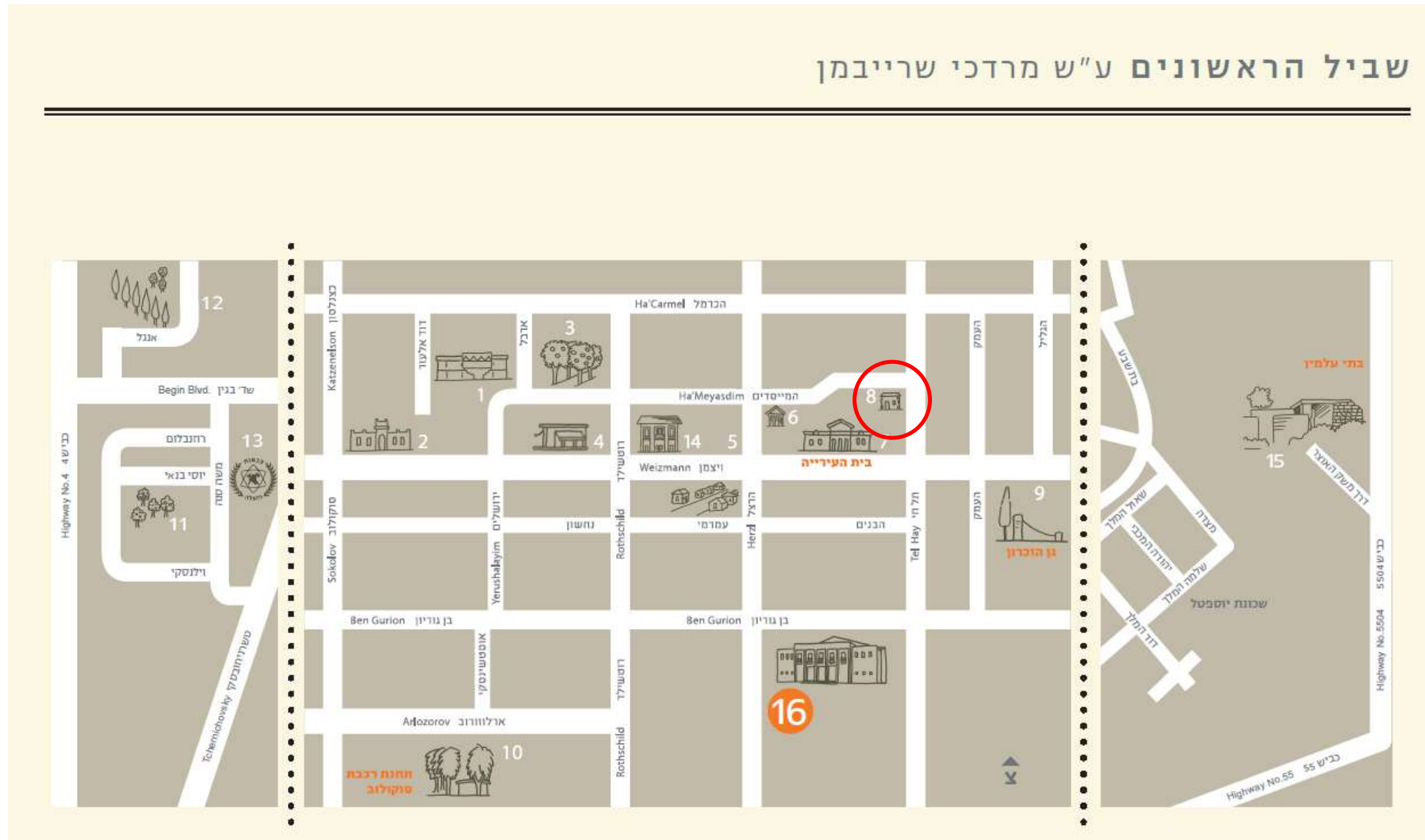
הרשמה למיני

מוזאון כפר סבא
9 מנזרים

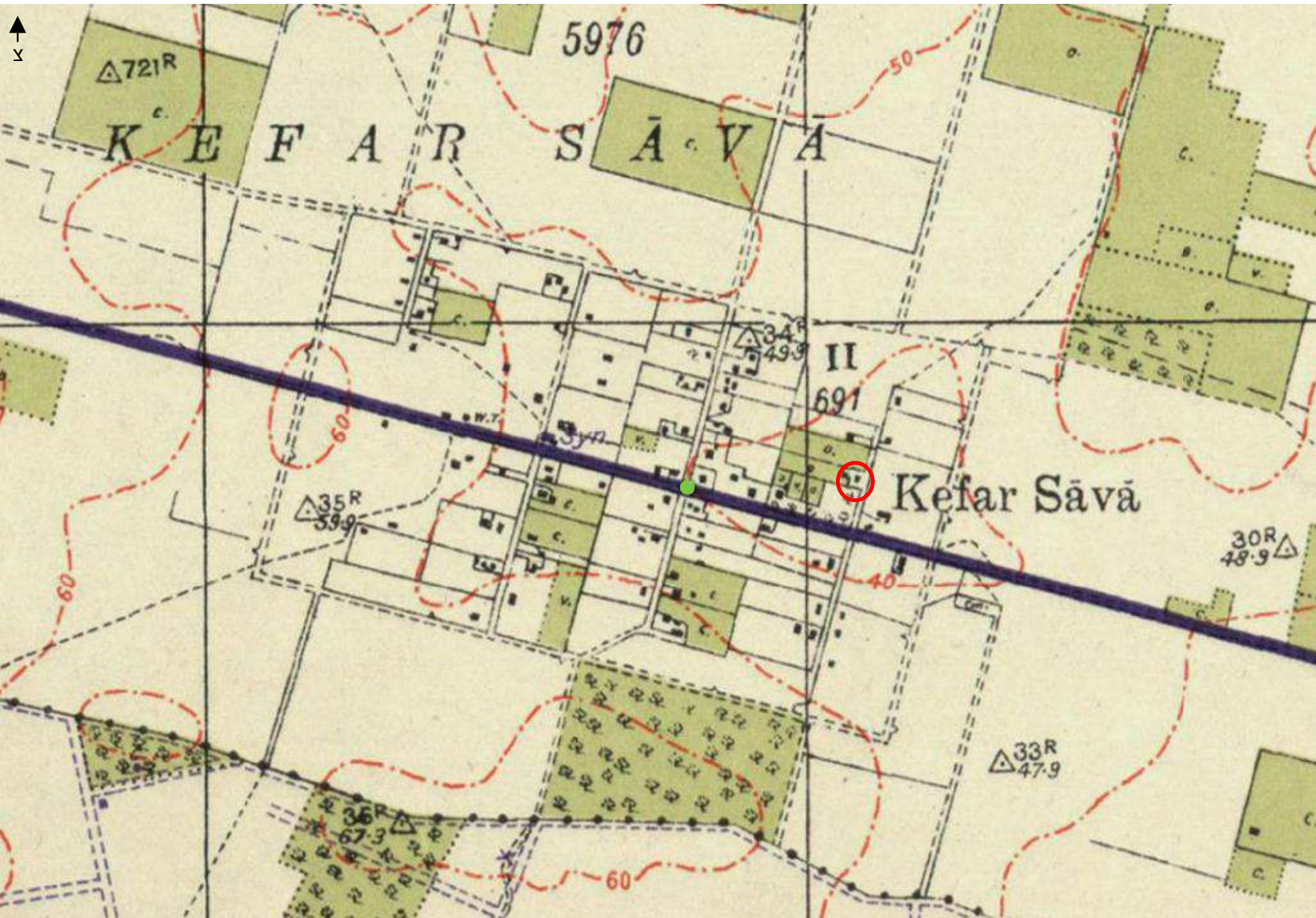
https://www.youtube.com/watch?v=x8k_WuMyuCs

סרטון הדרכה, מוזיאון העיר כפר סבא

נחלק מתכנית התיירות המקומית סומן במרכז ההיסטורי 'שביל הראשונים'. בית נורדשטיין הוא מס' 8 במפה.

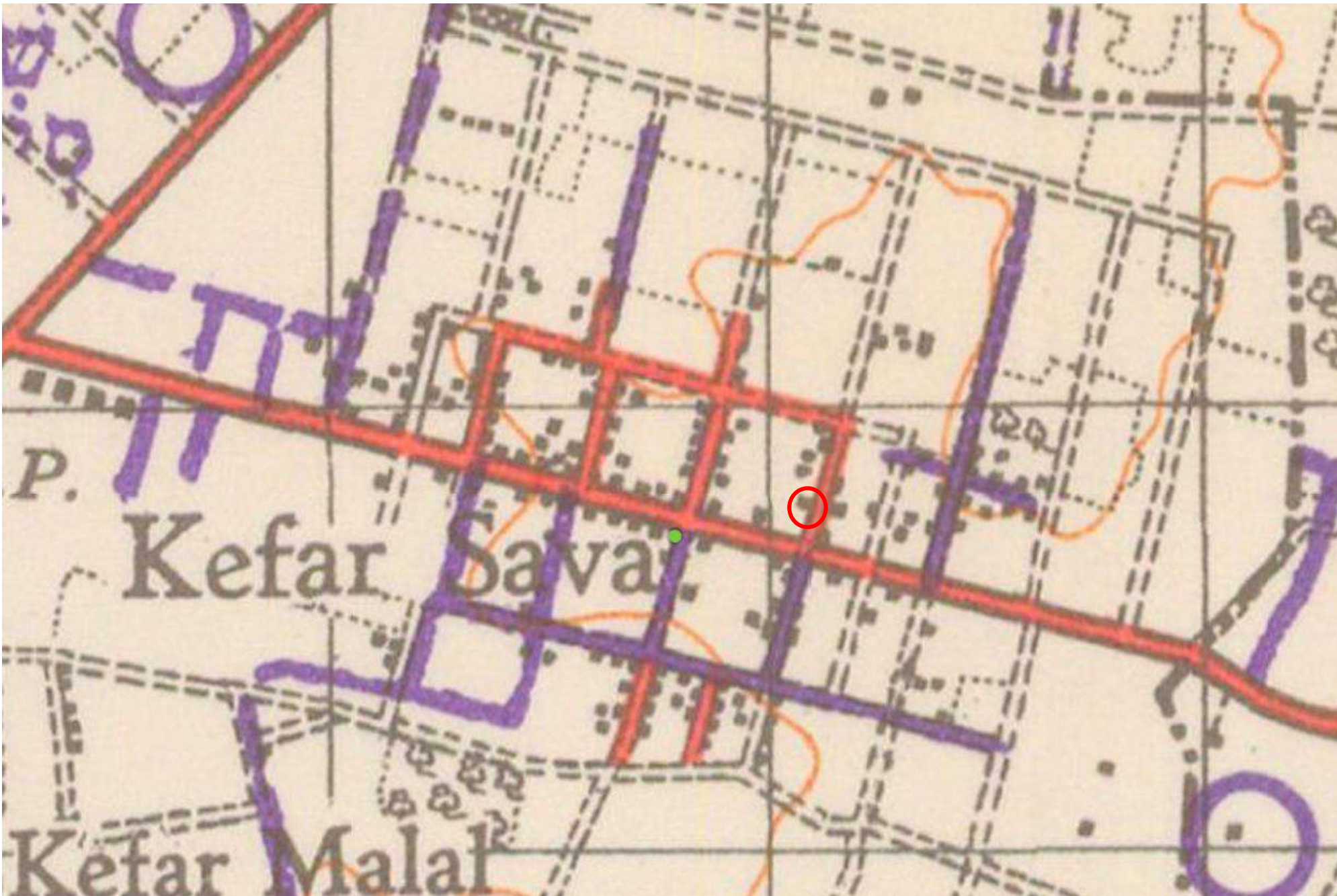


1940



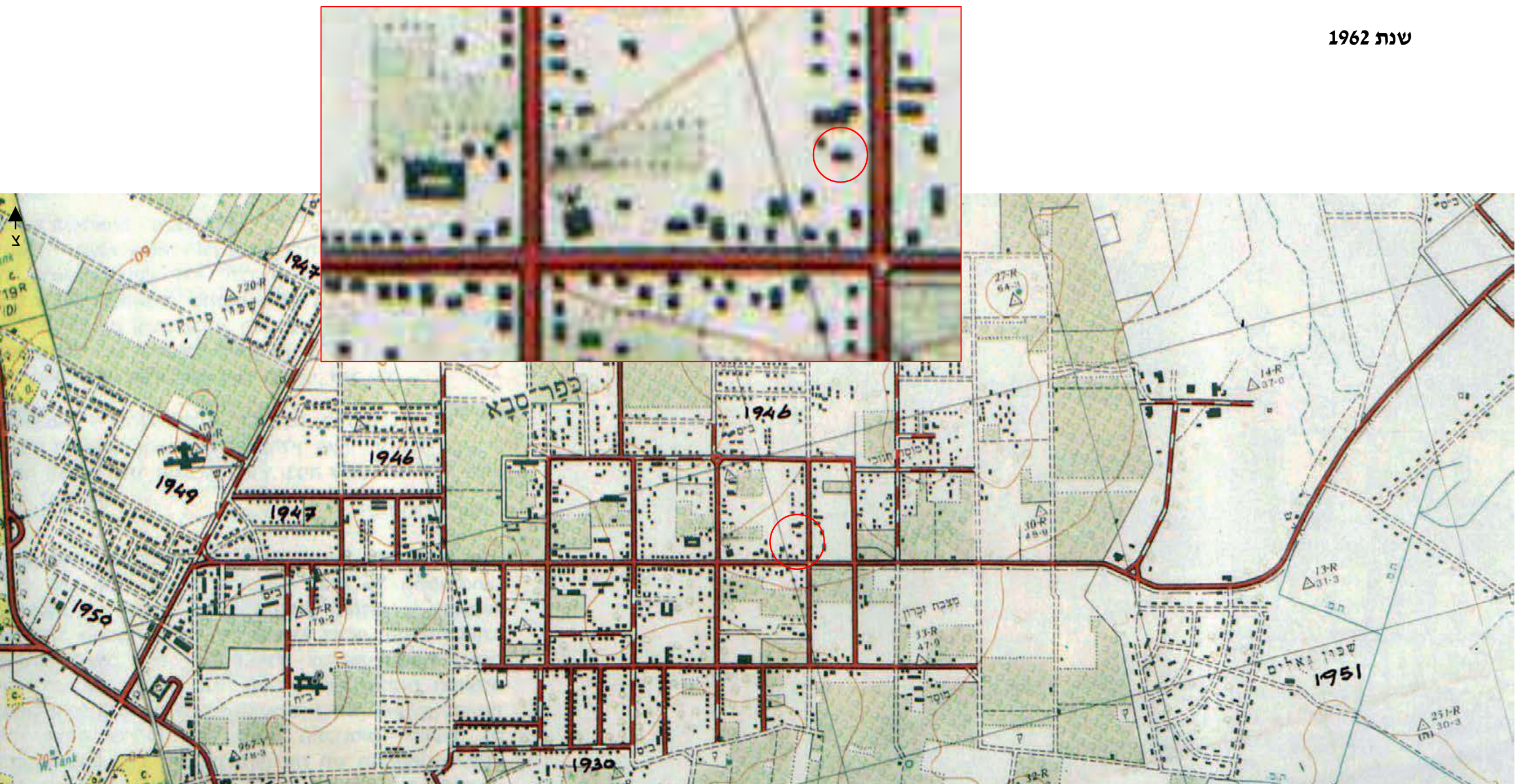
<https://palopenmaps.org/>. 1940

1940-50



<https://palopenmaps.org/>. 1940-50

שנת 1962



1962. מתוך תיק תיעוד 'השוק', רוזנפלד ארנס אדריכלים.

1967



1967. אוסף המפות של הספרייה הלאומית

שנת 1917

המבנה טרם קיים.



1917. מקור: ארכיון מדינת בוואריה, Die Staatlichen Archive Bayerns

שנות ה-40



שנות ה-40. <https://palopenmaps.org/>

1946



1946. מפי"י

1946

הגדלה של התצ"א.



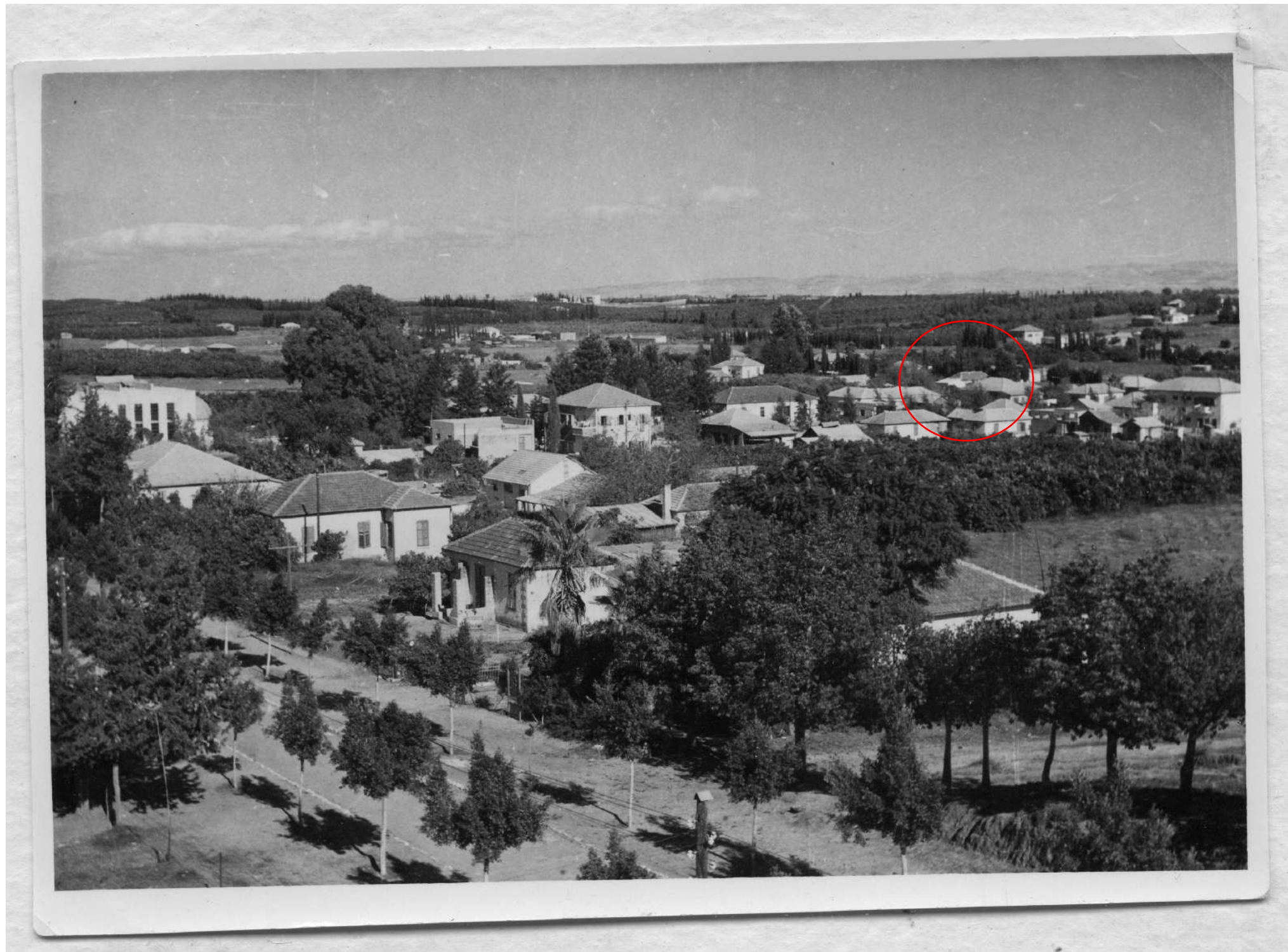
1946. מפי"י



ארכיון הרווארד

סביב 1930

[צלם משוער: דניאל קפלן. המבנה לא זוהה בבירור]



דוד בננישתי

1940-1950

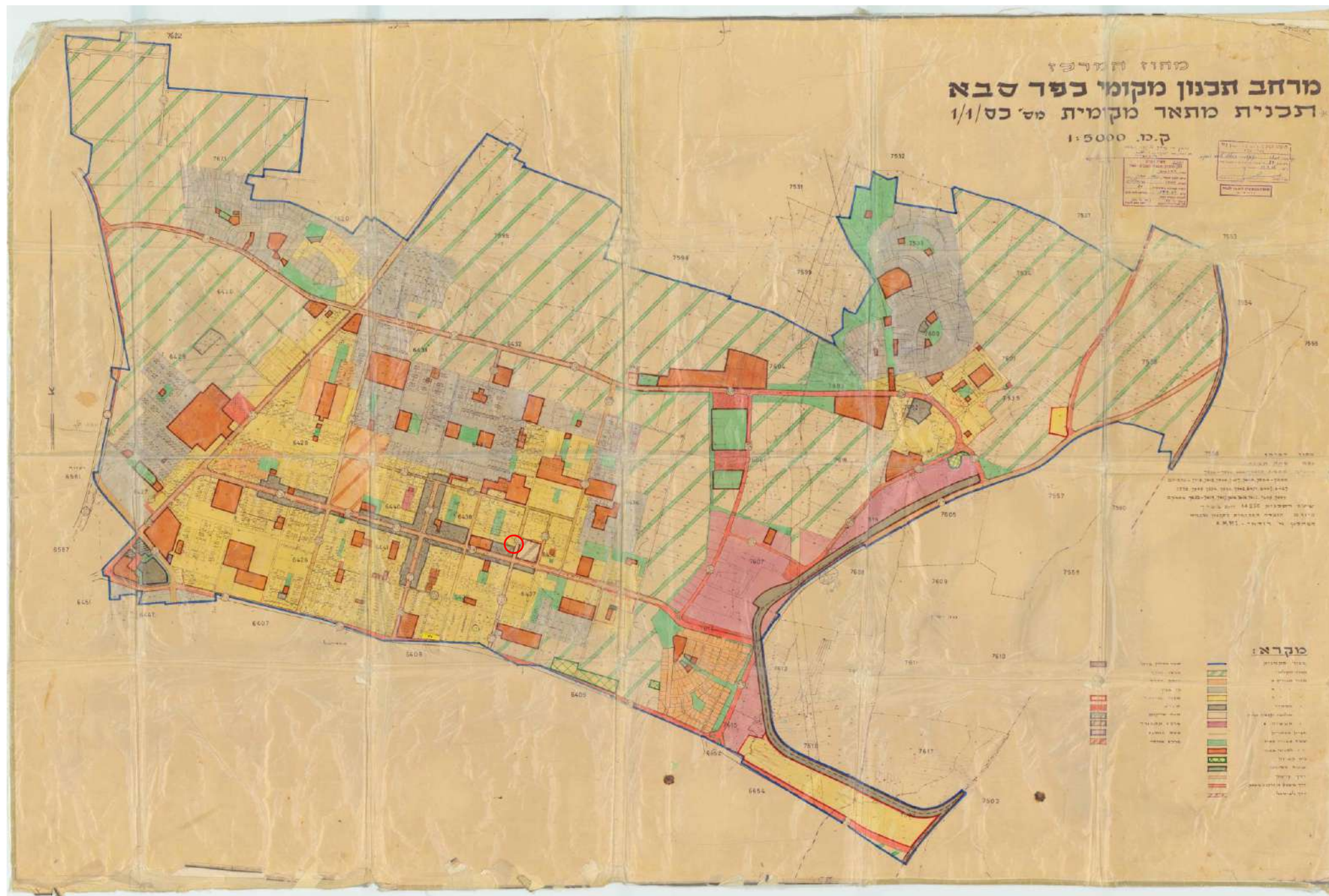


לפני 1973

צלם: דניאל קפלן. מתוך 'כפר סבא - 70 שנה לייסודה', שלמה אנגל, 1973

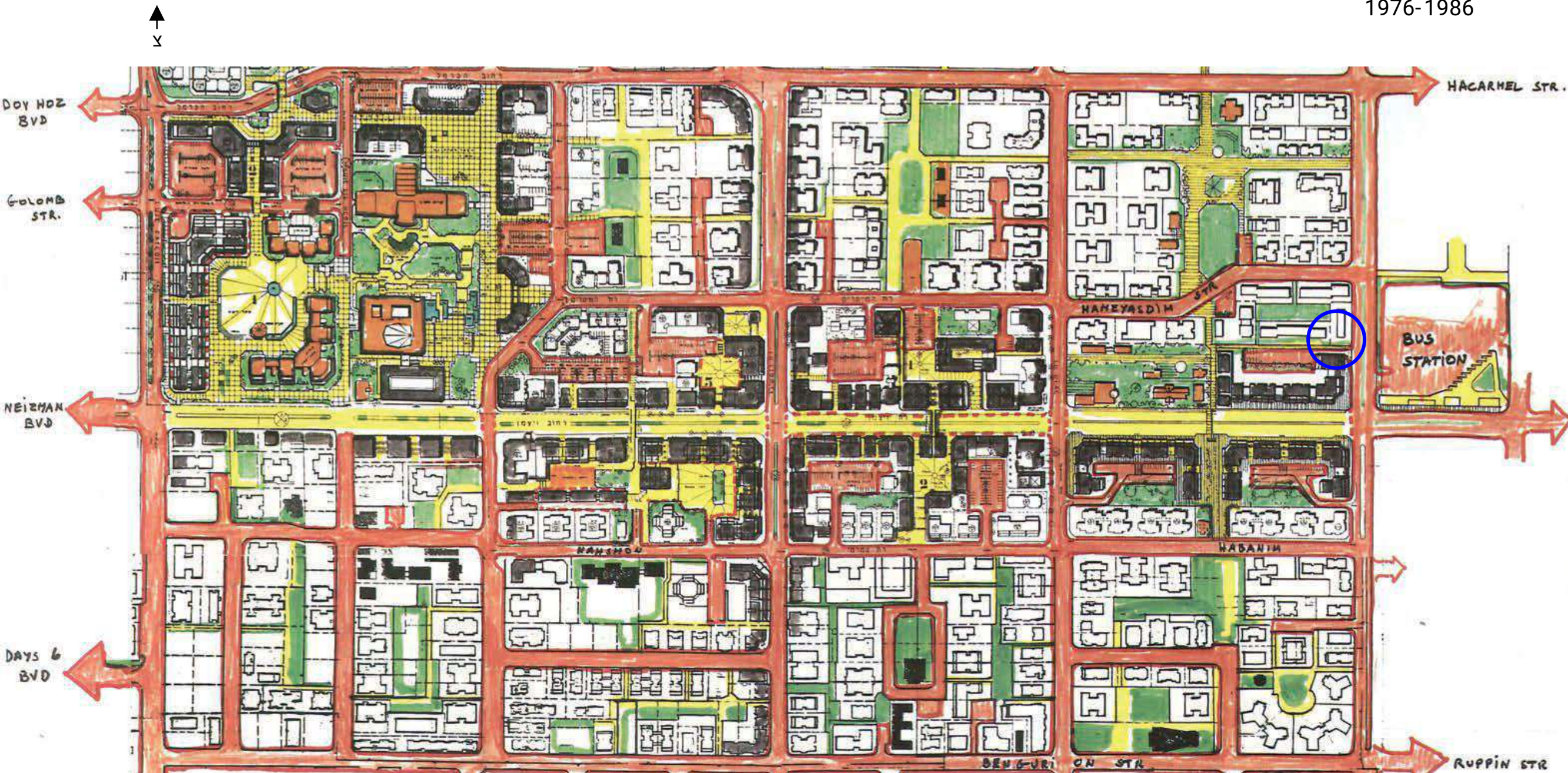
כס/1/1

המבנה נמצא באזור המיועד למגורים.



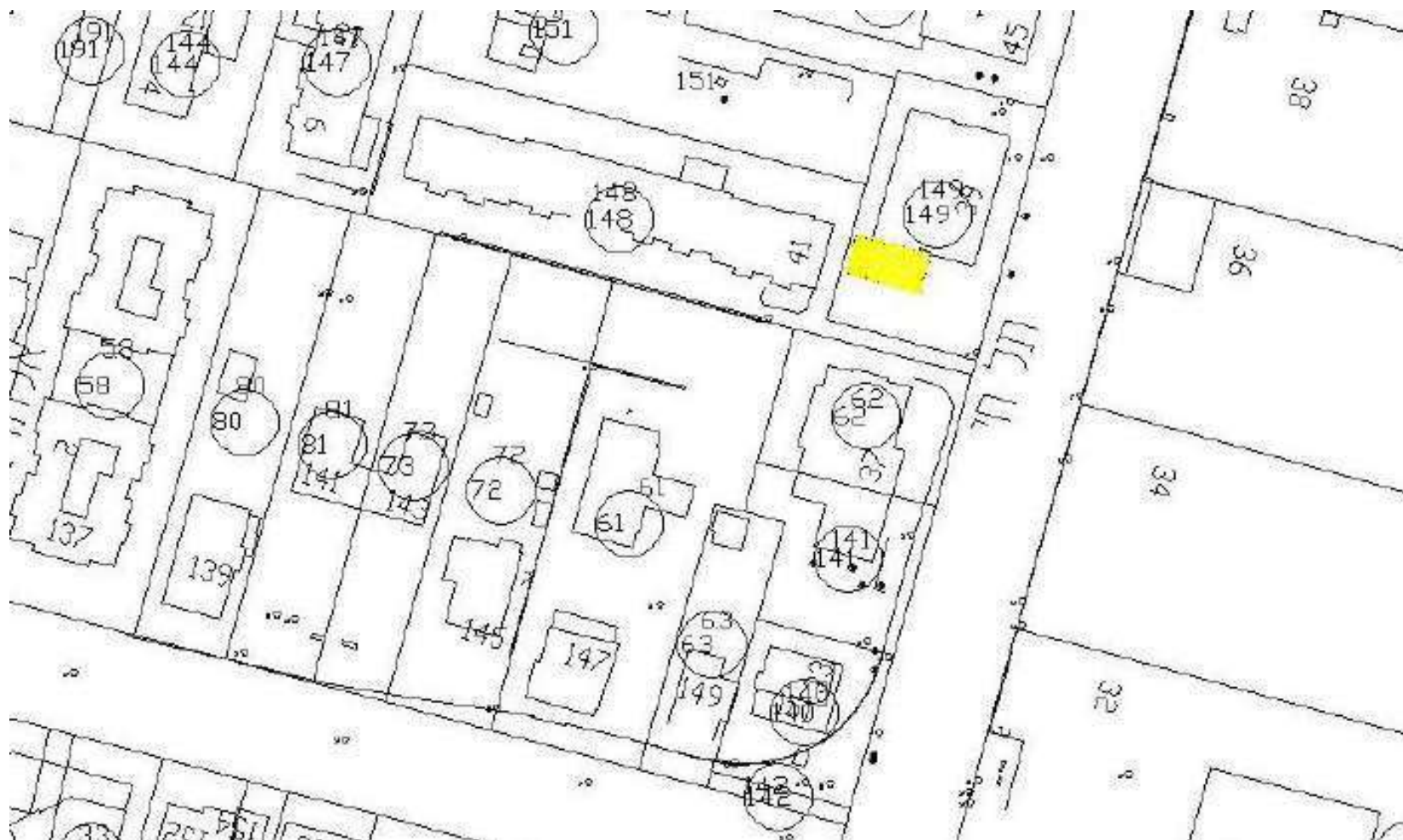
1969

1976-1986



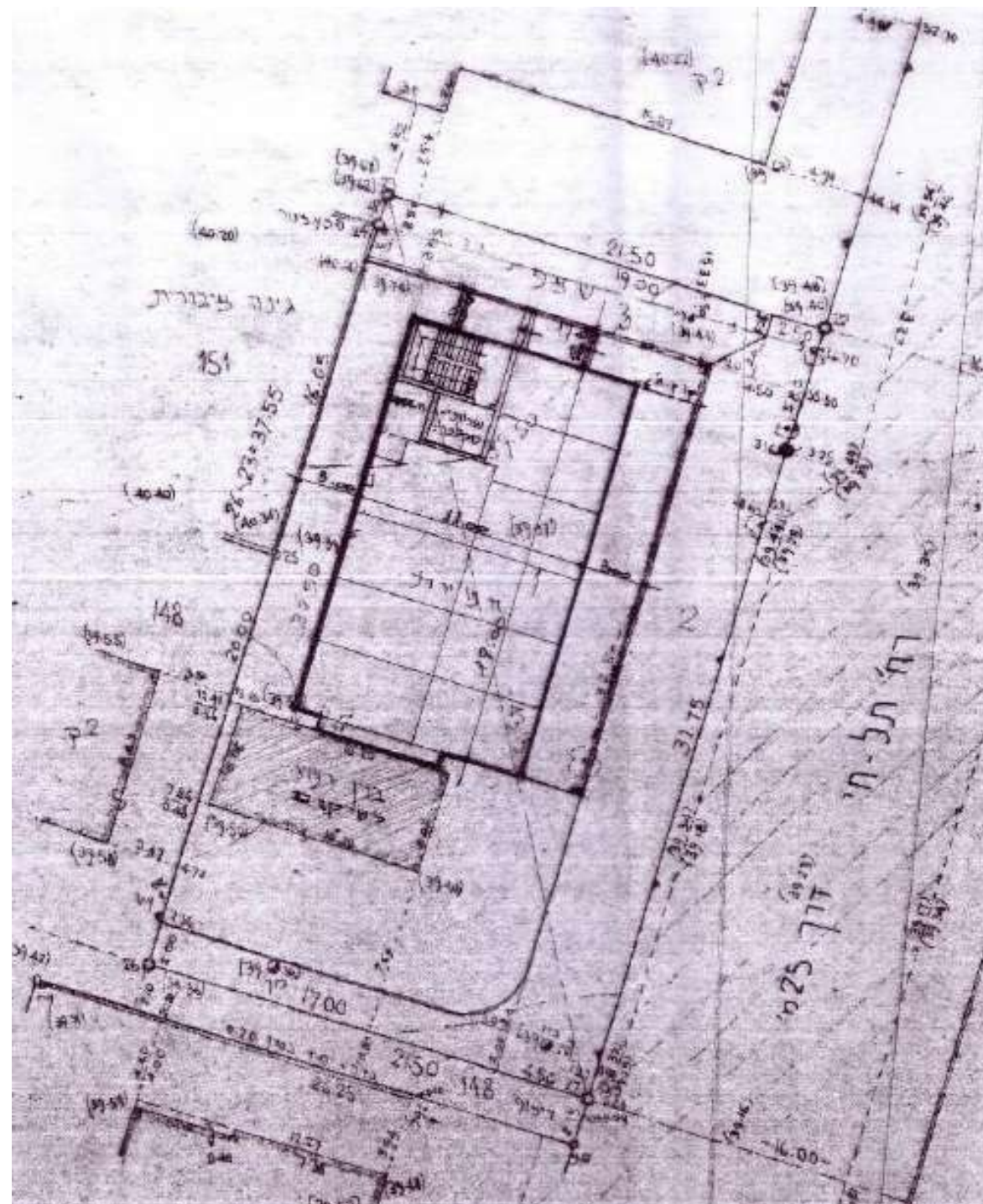
1976-1986. תכנית הרוויזיה, יוסף קולודני וא. ליאני. המבנה אינו מסומן.
מתוך תיק תיעוד 'השוק', רוזנפלד ארנס אדריכלים.

תרשים סביבה, בית נורדשטיין מסומן
בצהוב. לצידו ובאותה חלקה הבניין
המסחרי.



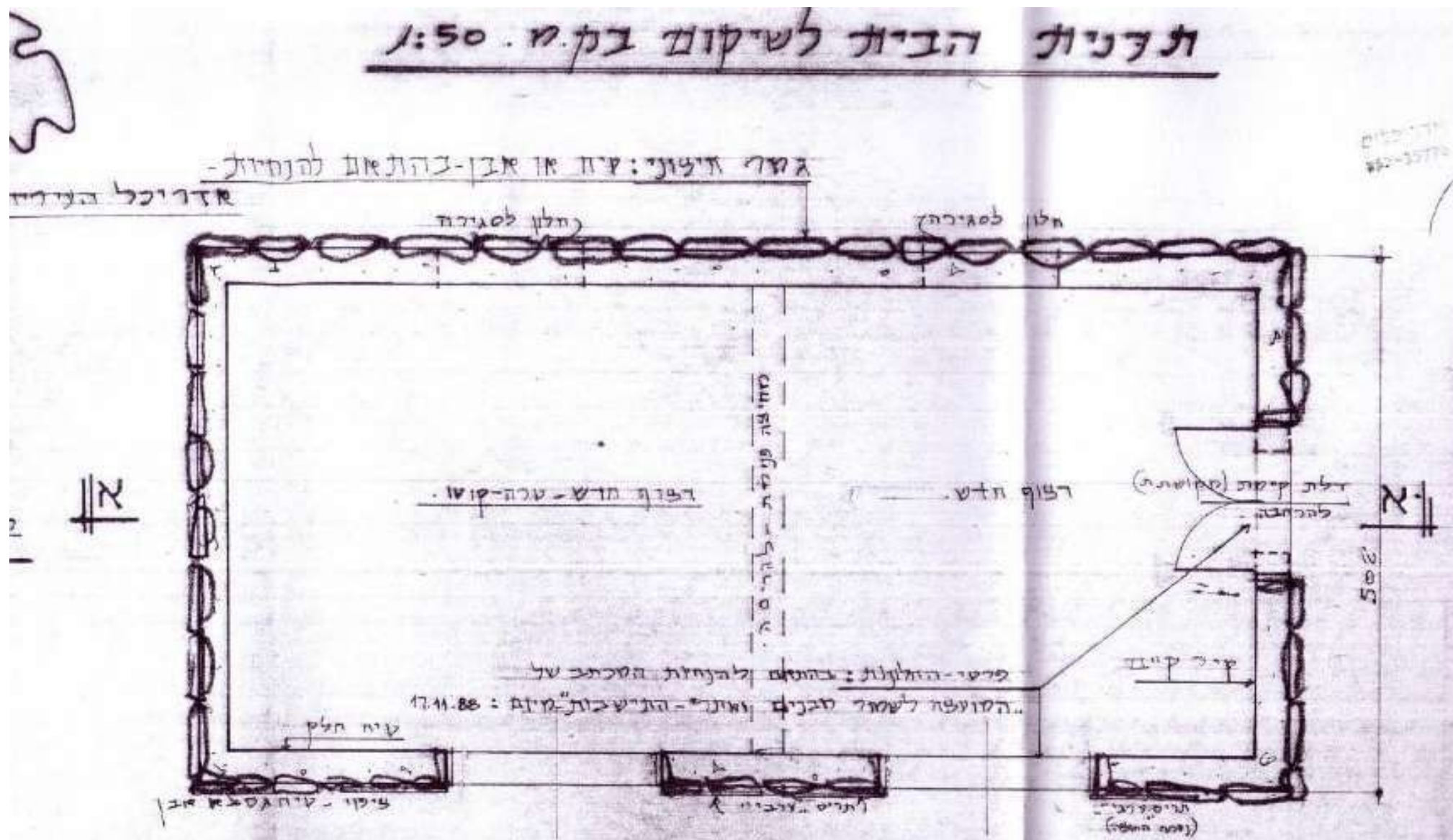
אחרי 1988

תכנית סביבה מתוך תכניות להיתר בתיק הבניין. הוספת בניין מסחרי לצד המבנה ההיסטורי המיועד לשיפוץ.



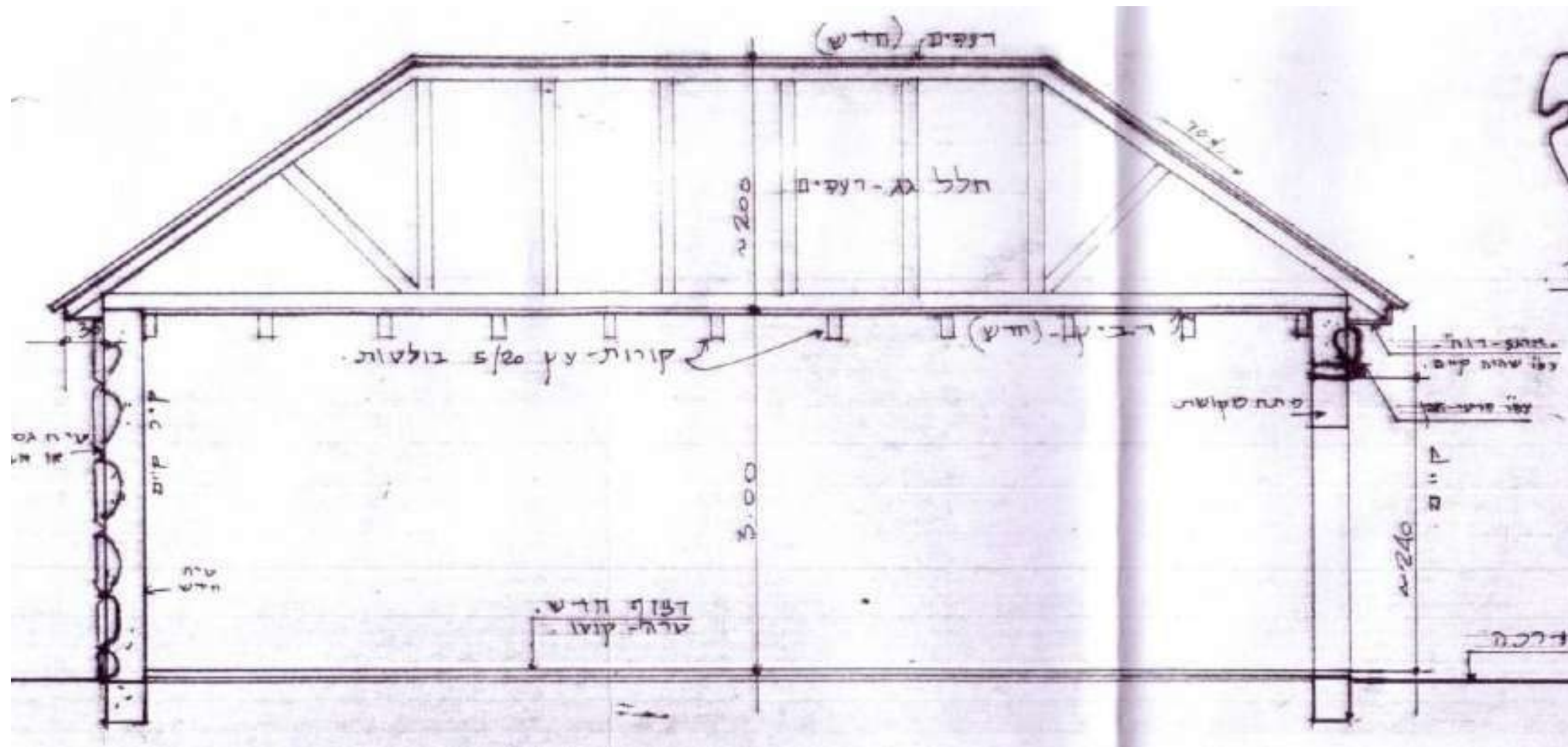
1988

מתוך תכניות להיתר בתיק הבניין.
הוספת בניין מסחרי לצד המבנה
ההיסטורי המיועד לשיפוץ.
תכנית.



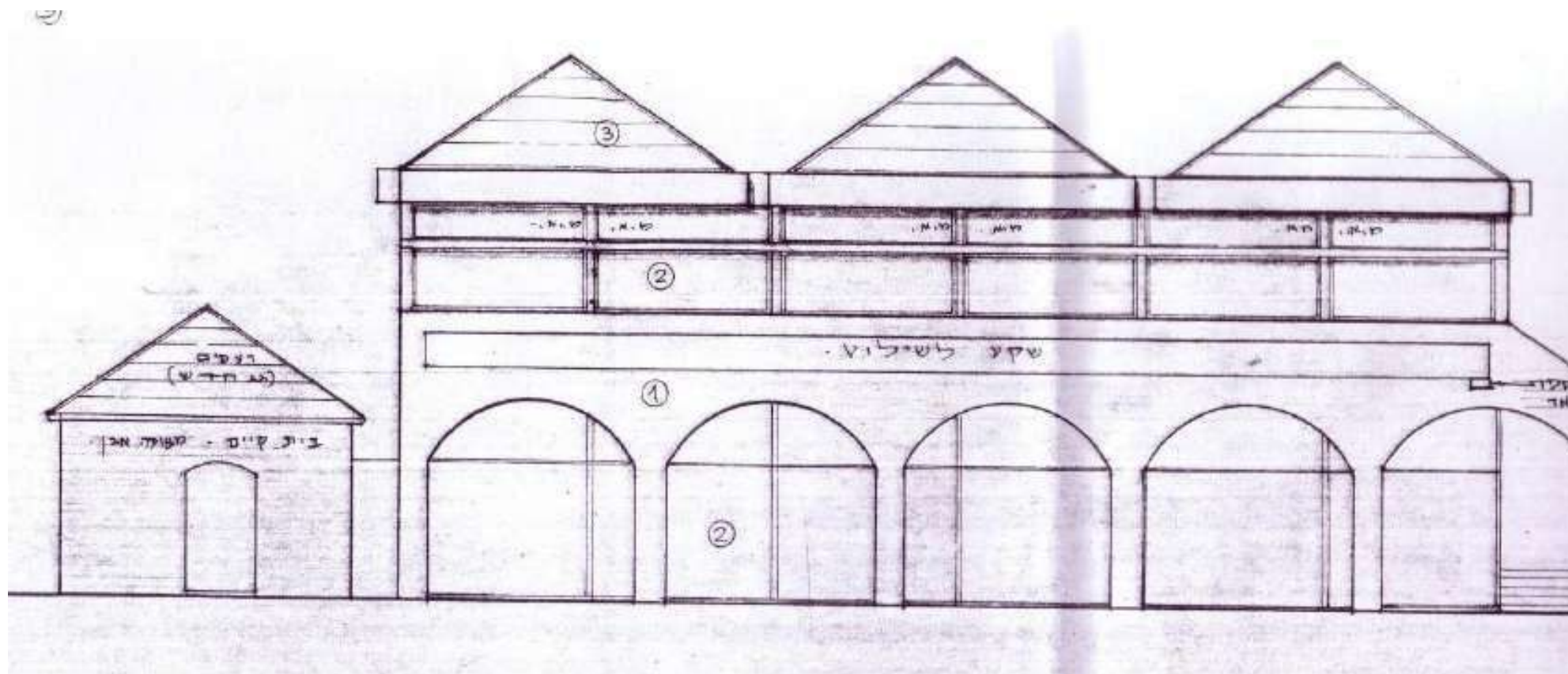
1988

מתוך תכניות להיתר בתיק הבניין.
הוספת בניין מסחרי לצד המבנה
ההיסטורי המיועד לשיפוצ.
חתך.



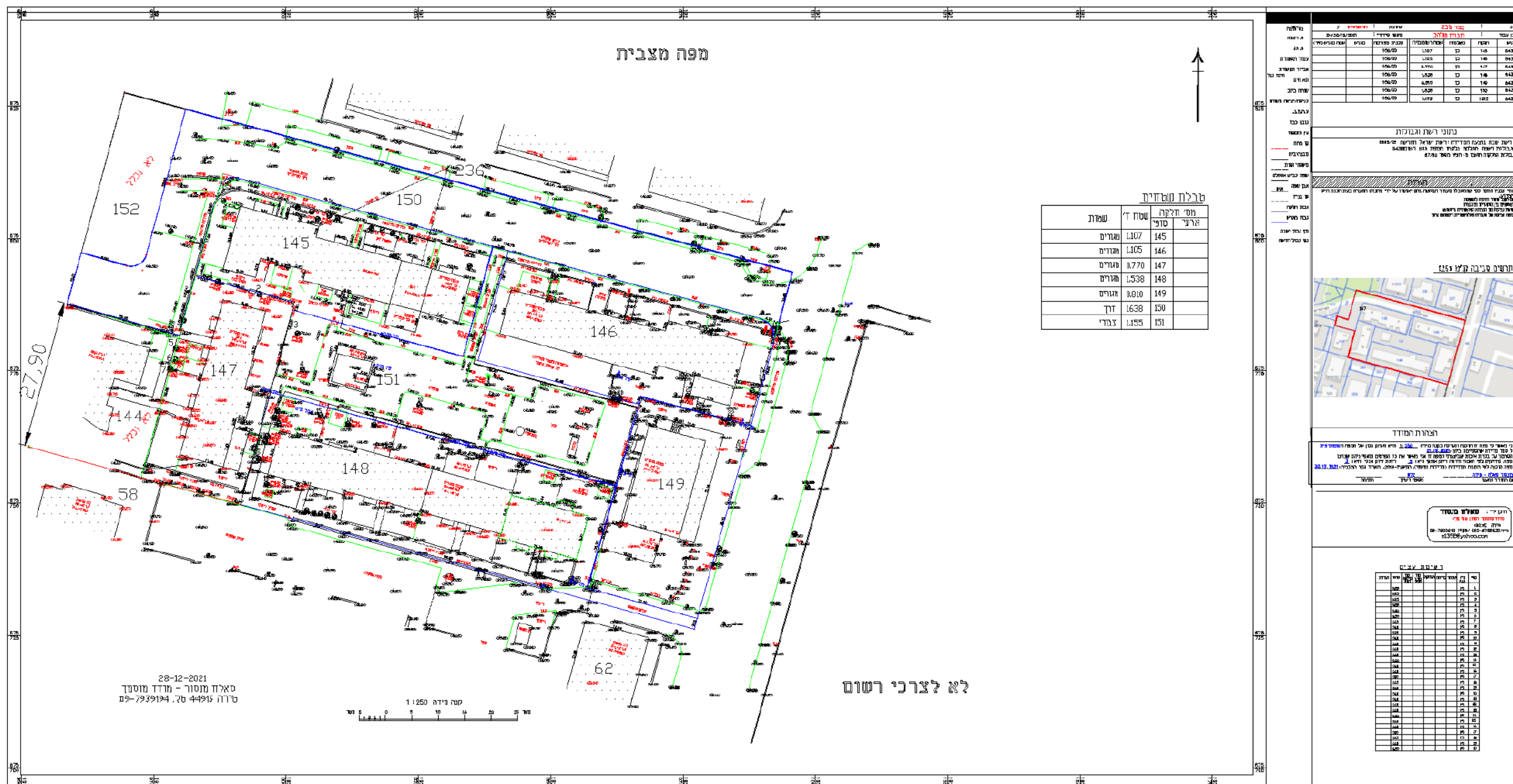
1988

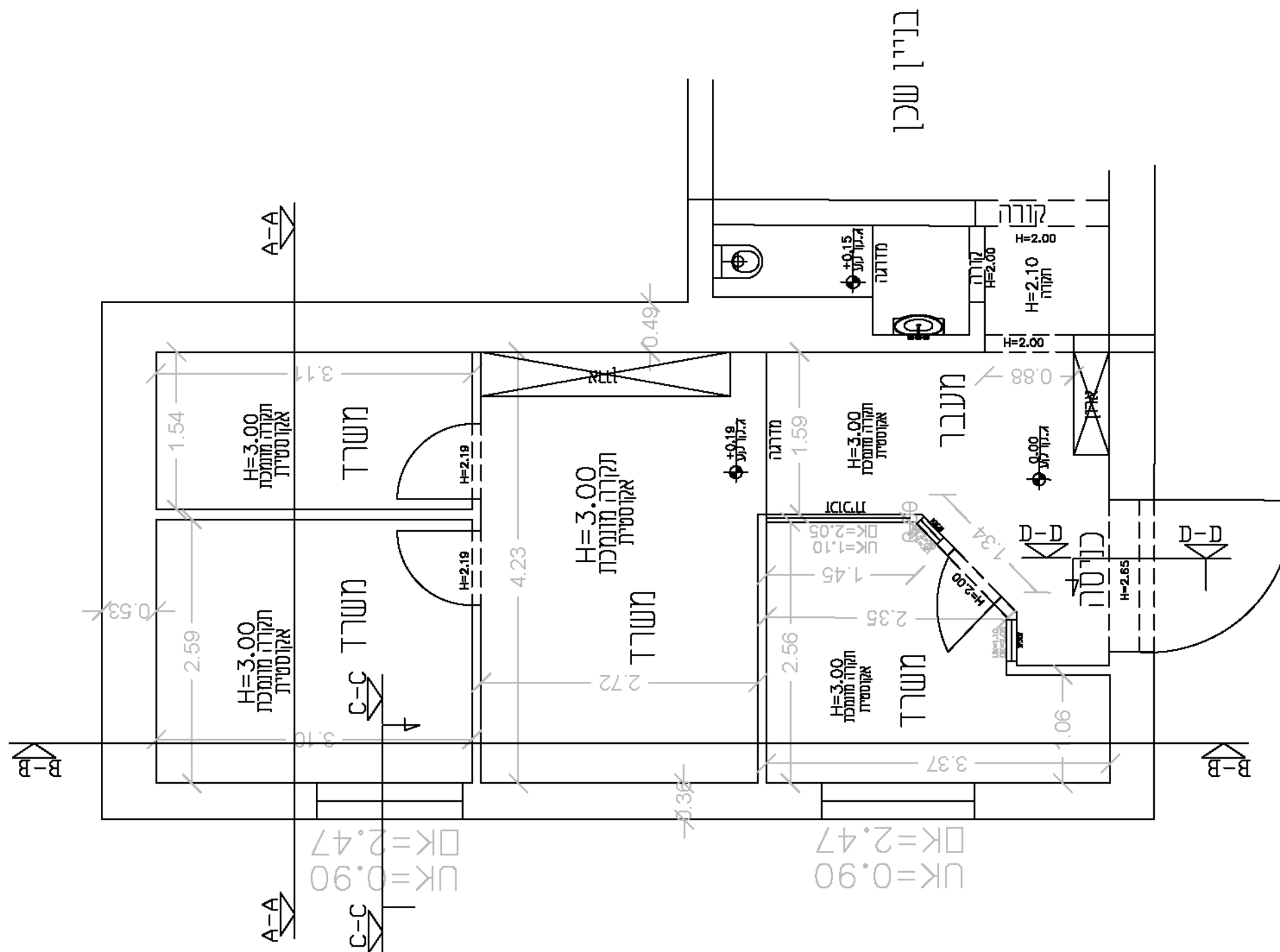
מתוך תכניות להיתר בתיק הבניין.
הוספת בניין מסחרי לצד המבנה
ההיסטורי המיועד לשיפוץ.
חזית מזרחית, רחוב תל חי.



1988



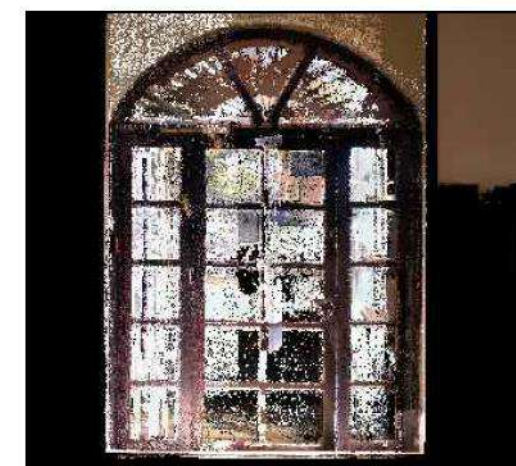
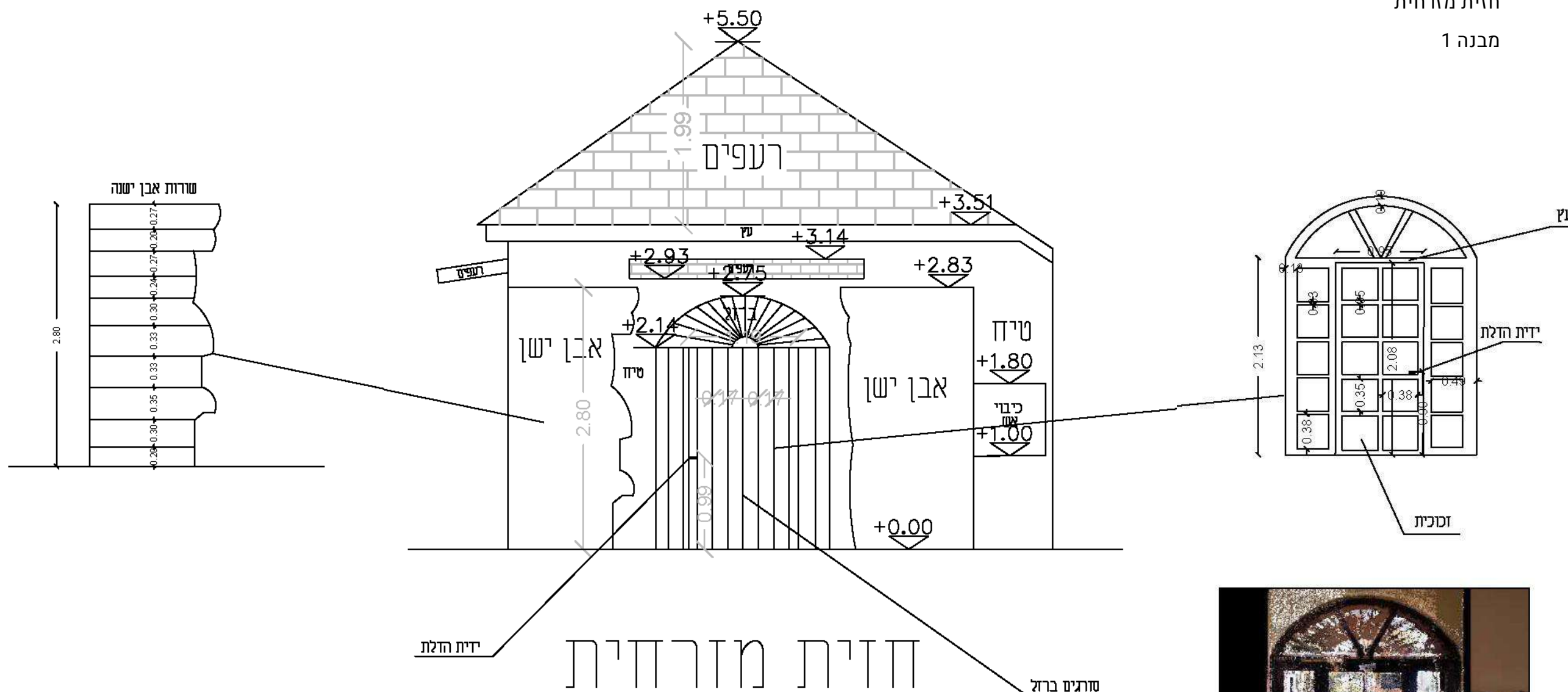


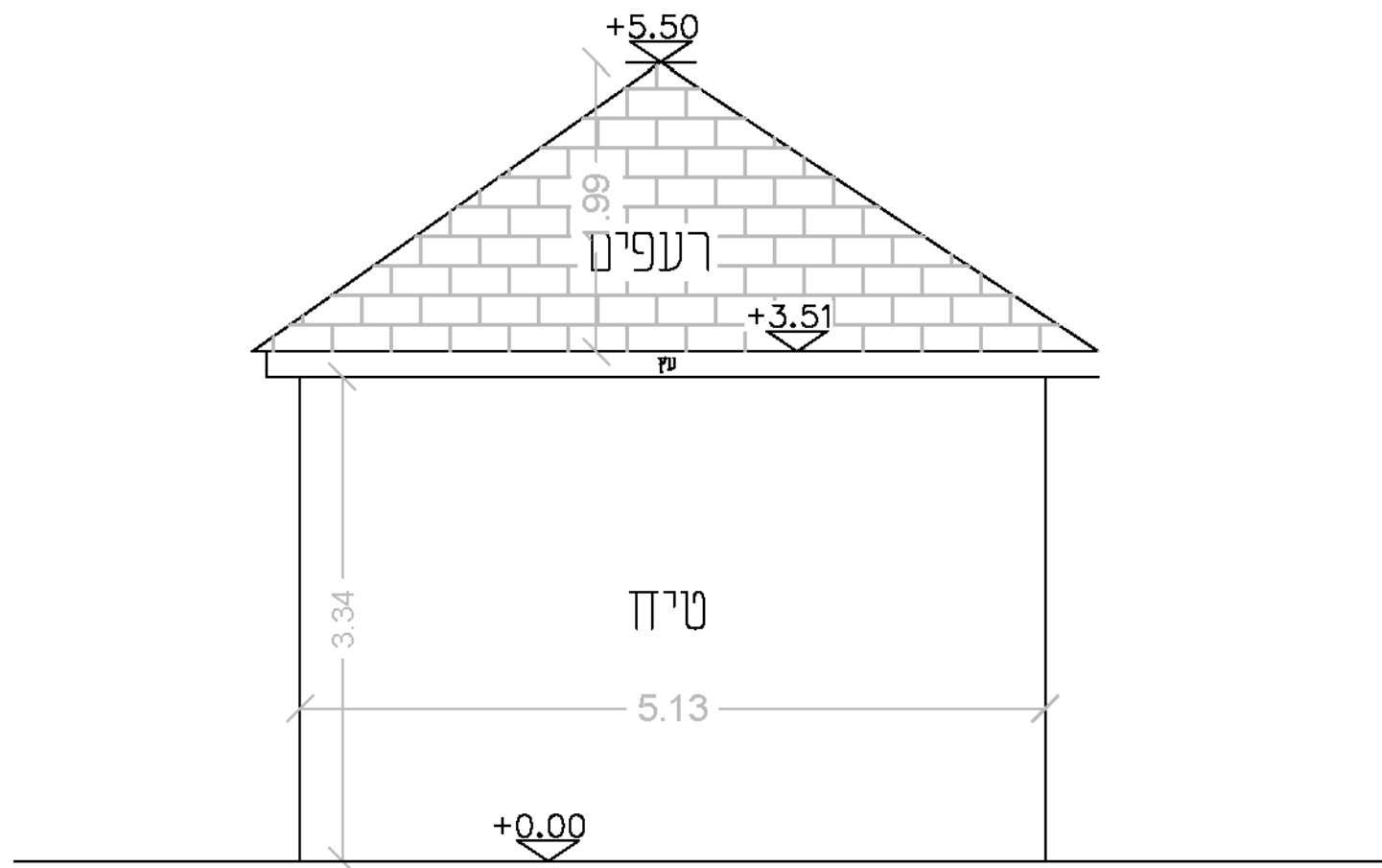


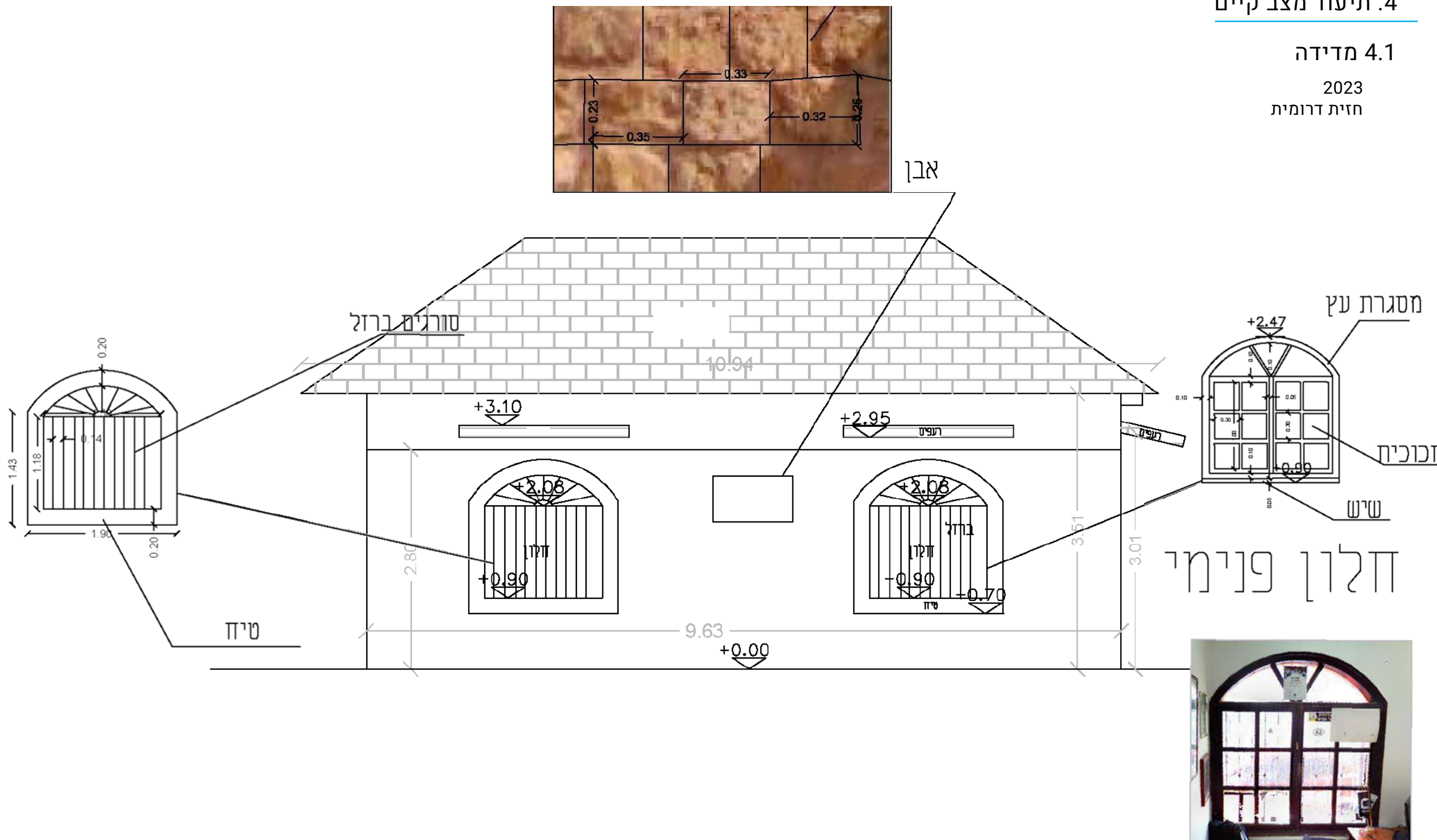
4.1 מדידה

2023
חזית מזרחית

מבנה 1

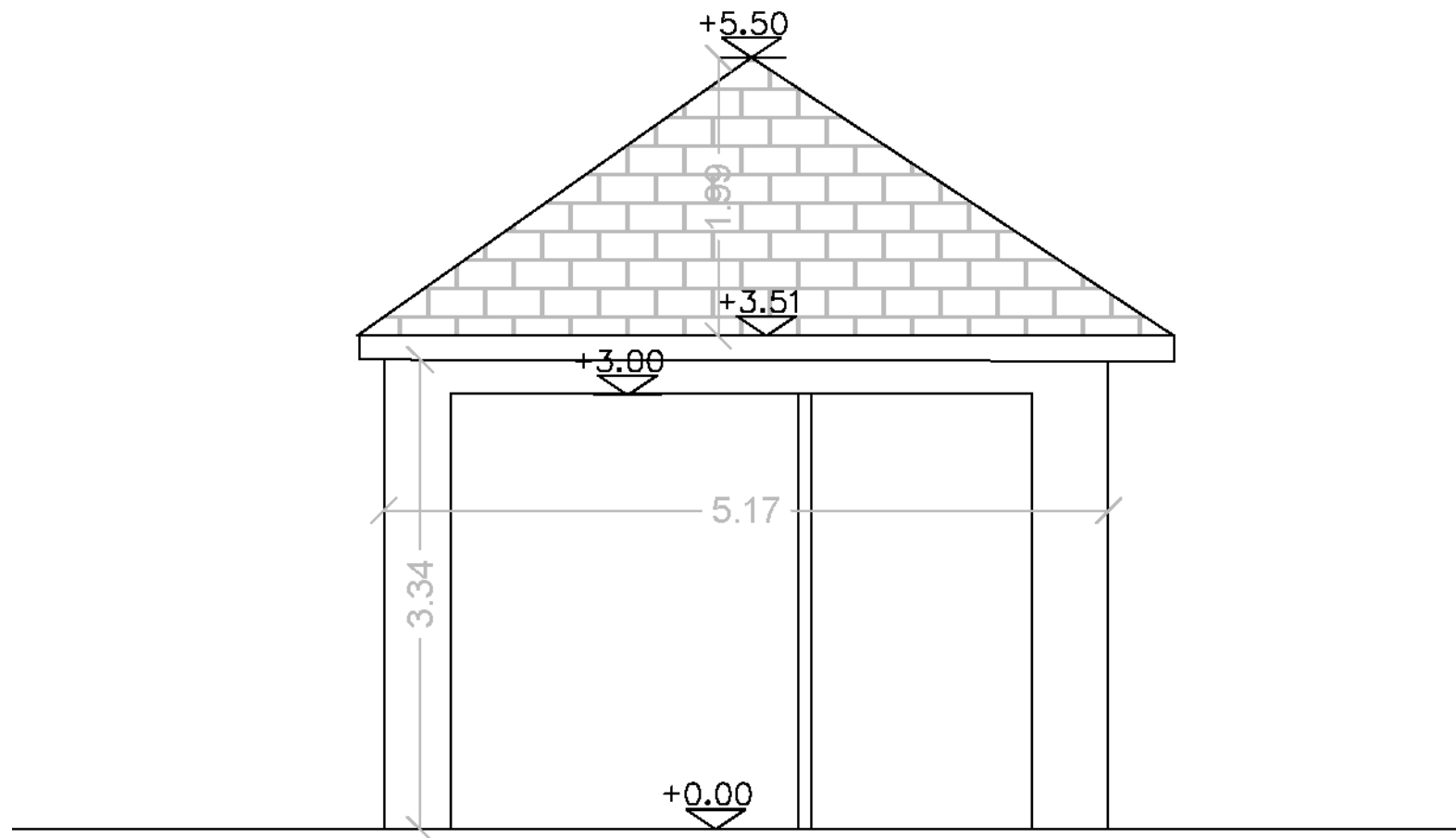


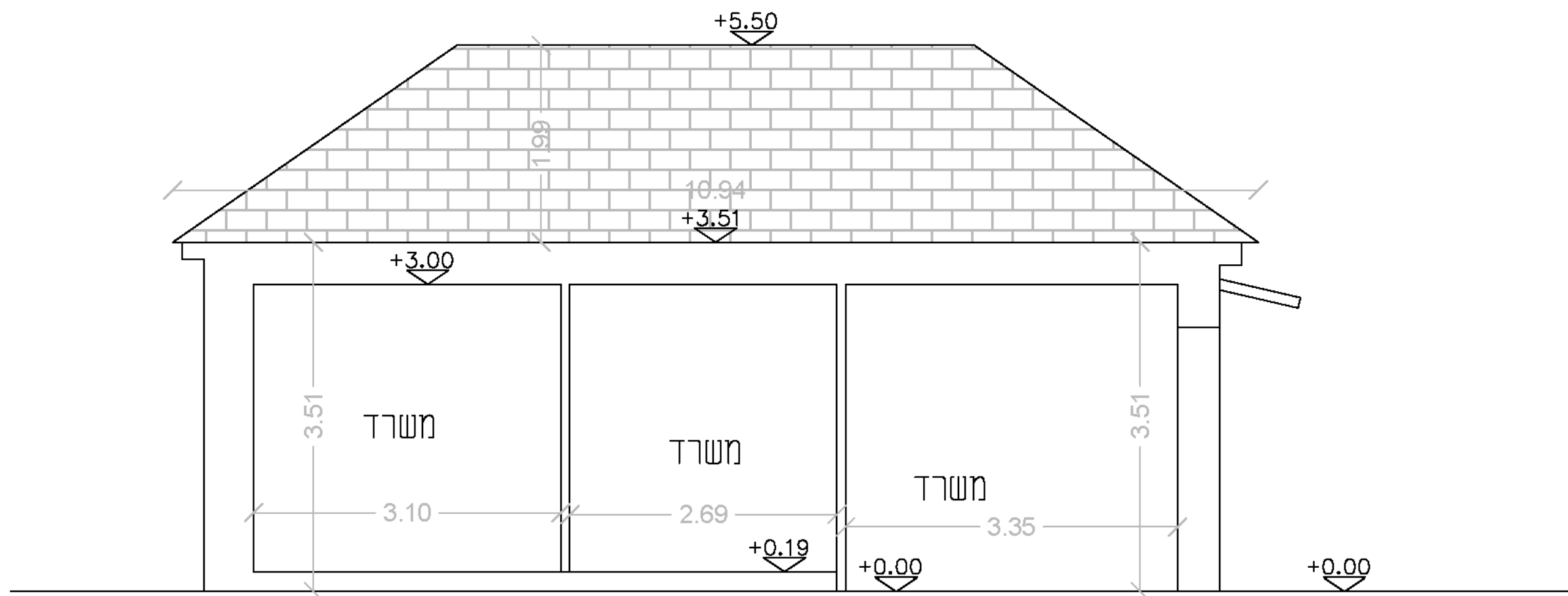


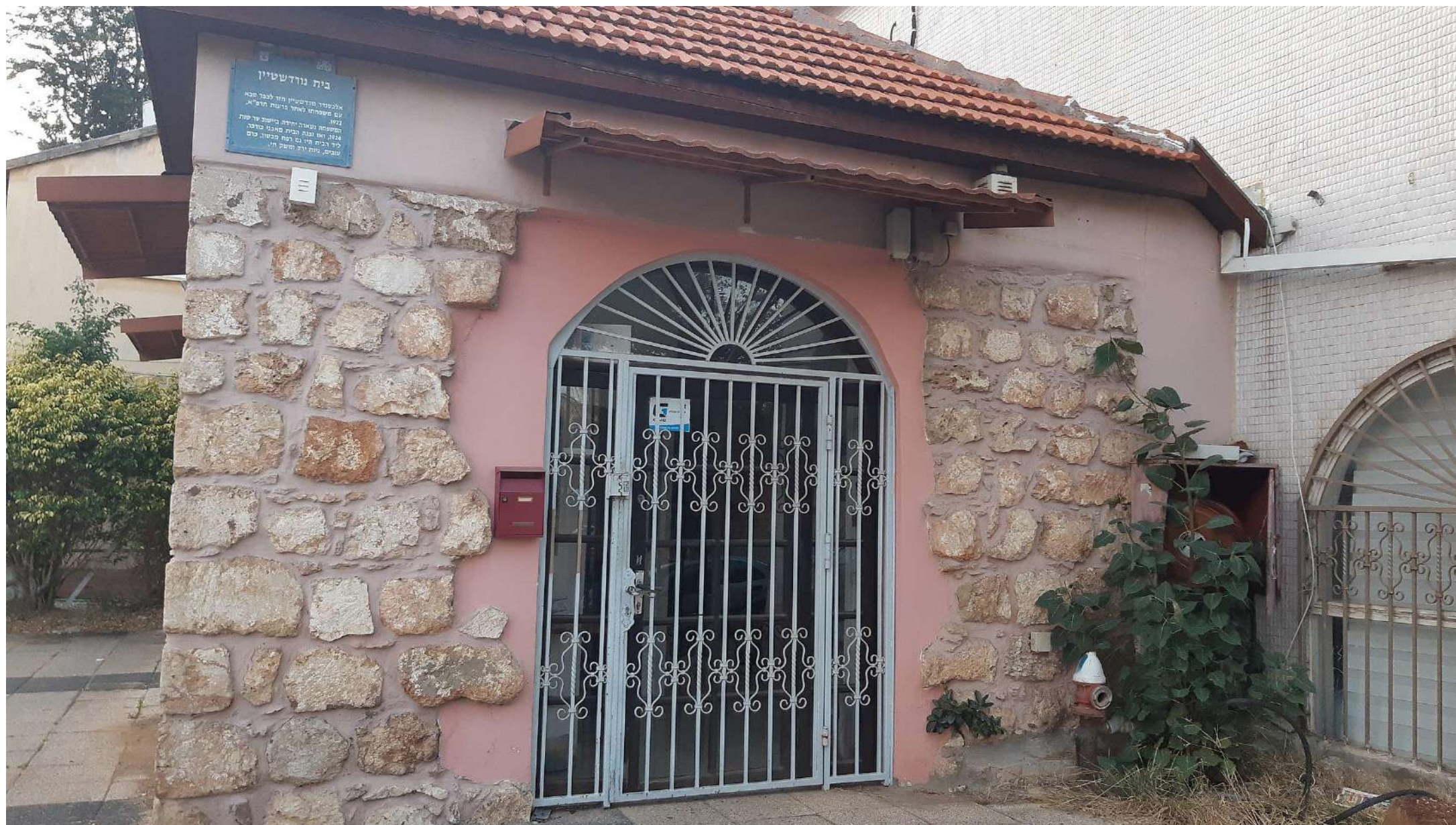


4.1 מדידה

2023
חתך A-A





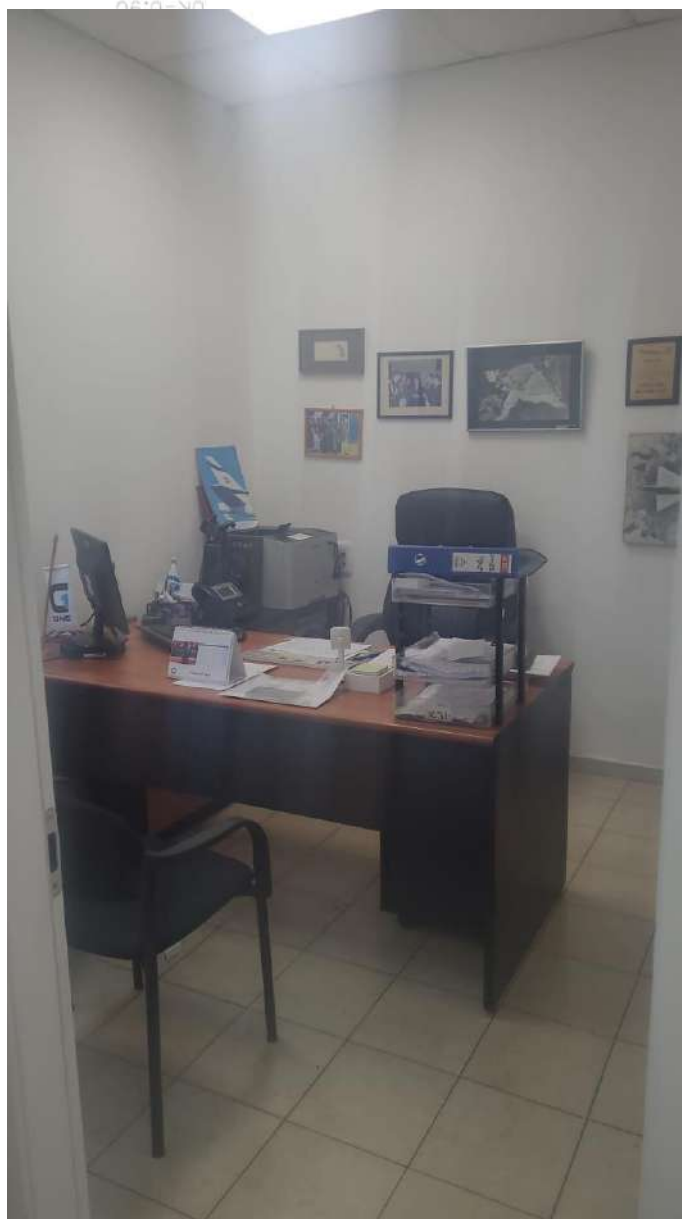
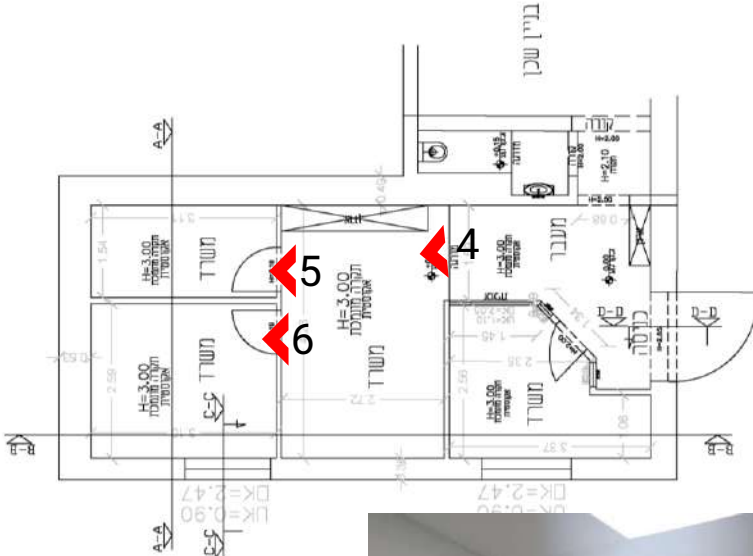




4. תיעוד מצב קיים

4.2 תיעוד צילומי

צילומי פנים מצב קיים – 2023



6



5



4

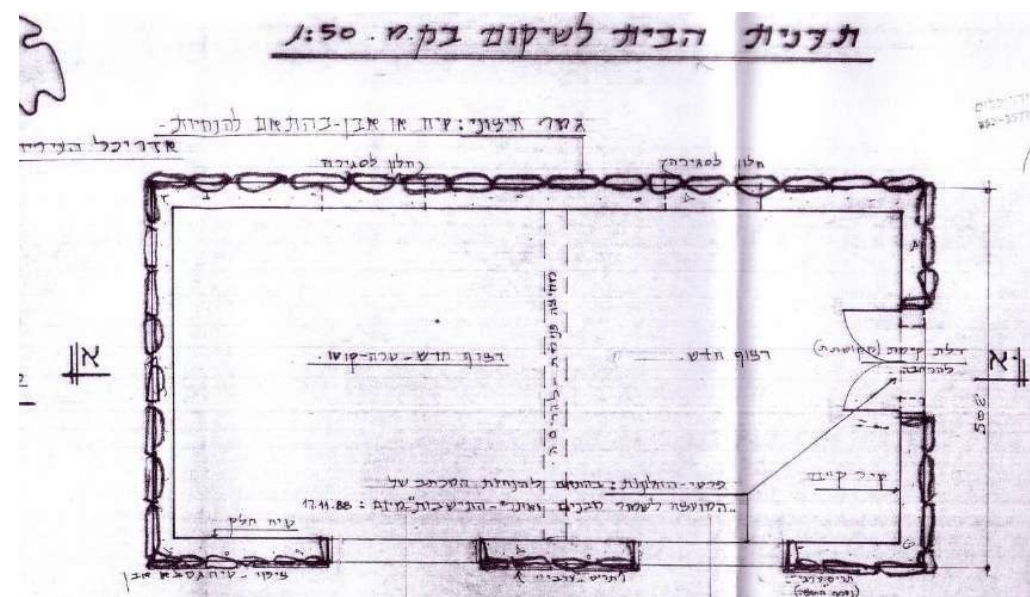
הגג, הרצפה והחלונות הוחלפו. מלבד הקירות, אין פרטי בניין מקוריים יחודיים במבנה הקיים.



מצב קיים



לפני 1973



1988

6.1 סיכום

הערכת האתר וחשיבותו בהתייחס לערכים אסתטיים-אדריכליים.
מבנה פשוט בבנית אבן, משקף את הבניה המוקדמת במושבה.

הערכת האתר וחשיבותו בהתייחס לערכים סביבתיים-אורבניים.
המבנה הינו עוגן עירוני זהותי משמעותי שמושך את הציר ההיסטורי מזרחה ועשוי להעניק אופי לאזורים מתחדשים.

הערכת האתר וחשיבותו בהתייחס לערכים היסטוריים-תרבותיים.
המבנה הראשון בהתחדשות כפר סבא של שנות ה-20, חלק משמעותי ודרמטי בסיפורה ההיסטורי של המושבה.
חלק ממסלול הסיור בכפר סבא ההיסטורית.

הצהרת עורך המסמך

- אני החתום מטה אופק אבנר (שם משפחה ופרטי) מס' ת.ז. 024098022 מצהיר בזה לאמור:
1. אני ערכתי תיעוד מקדים / תיק תיעוד לתכנית מס' לאתר בית נורדשטיין (שם האתר).
2. אני בעל ההכשרה והמומחיות הדרושים לערוך מסמך זה, לפי המסמכים המצורפים בזה (יש לצרף מסמכים המעידים על ההשכלה והניסיון המקצועי של עורך המסמך).
3. אני ערכתי את המסמך בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הסעיפים במסמך שבהם סייע היועץ
א.		
ב.		
ג.		

4. אני אחראי להכנת המסמך ולתוכנו, לרבות הנתונים וההערכה המופיעים בו.
5. אני מאשר כי למיטב ידיעתי המקצועית, הנתונים נכונים ותואמים את ההנחיות שנתן מוסד התכנון ביום.....
6. הצהרה זו ניתנה ביום.....

אבנר אופק
אדריכל
מ.ר. 107204
ת.ז. 024098022
.....
חתימת המצהיר

- GOVMAP
- תיקי תיעוד כפר סבא
- סקר שימור מקדים – אמנון בר-אור אדריכלים, נאור מימר אדריכלות ושימור
- ארכיון הספריה הלאומית
- הארכיון הציוני
- ויקיפדיה
- ארכיון השימור, עיריית כפר סבא
- palestineremembered.com

תיק זה נערך ע"י אדריכל ידידיה גזבר ממשרד אופק אדריכלים.

מהדורה 1 – נובמבר 2023

מהדורה 2 – דצמבר 2023