

# תכנית מתאר להתחדשות עירונית רמת ורבו - פתח תקווה



נובמבר 2019

מיזליץ כסיף אדריכלים

רחוב הגרייב 17 תל אביב 6602435  
טל: 03-5440101 מיקס: 03-5440111  
mk@mkarchitects.com

MAYSLITS  
KASSIF  
ARCHITECTS

  
הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

  
פתח תקווה  
קצב של עיר לך של חושבה

## עיריית פתח-תקווה:

- חוה ארליך - מהנדסת העיר לשעבר
- אביטל עוז - אדריכלית העיר לשעבר
- משה שמרלר - מנהל אגף תכנון עיר
- ציפי גלבר - סגנית מנהל אגף תכנון עיר
- אליאנה סובול - סגנית מנהל אגף איכות הסביבה
- יאיר מודריק - אגף תכנון אסטרטגיה
- וויאנה ויניצקי-זאייט - מנהלת אגף תנועה
- מירה הולצר - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
- שולי ביתן - מנהלת המחלקה לעבודה סוציאלית קהילתית
- הילה דינאי - עובדת סוציאלית קהילתית

הרשות הממשלית  
להתחדשות עירונית:

- עינת גנון - סמנכ"לית הראשות
- גורי נדלר - מנהל אגף תכנון ברשות להתחדשות עירונית
- ערן אבני - מנהל תחום תכנון

## צוות התכנון:

- מייזליץ כסיף אדריכלים - אדריכלי התכנית
- עדי הדר בע"מ - מנהלי הפרויקט
- אמיר מילר - אדריכלות נוף
- נתן-תומר הנדסה - ייעוץ תנועה
- אופיר קהת - חברה ופרוגרמה
- מודוס - שיתוף ציבור
- אפרת שלז - שמאות
- שיאון משרד למדידות - מדידה
- יעקב תומא - מים וביוב
- הידרומאפ - הידרולוגיה וניקוז

**03**  
**תמצית**  
**מצב קיים**

**02**  
**סיכום**  
**הליך**  
**שיתוף**  
**ציבור**

**01**  
**רקע**

**05**  
**המשך תהליך**  
**אישור התכנית**

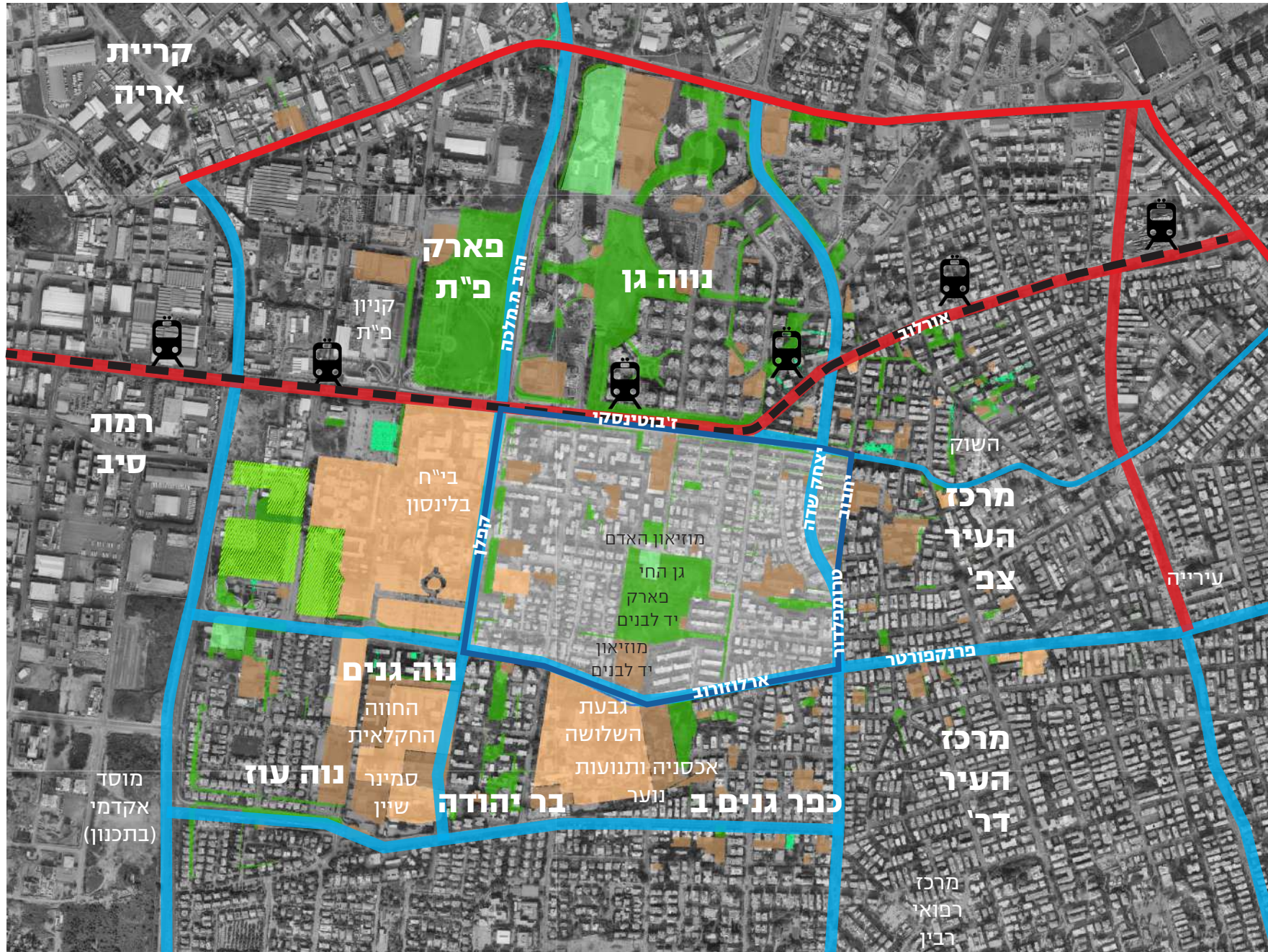
**04**  
**דגשים**  
**בתכנון**

שטח - 557 דונם  
אוכלוסיה - 10,330 נפש  
יחידות דיור - כ- 3,880  
שצ"פ - 70 דונם  
שב"צ - 48 דונם



שנות בנייה עיקריות: סביב 1955 עד 1975 לערך  
כ-39% שוכרי דירות  
כ-56% ילידי הארץ, 25% ילידי בריה"מ לשעבר





- מקרא
- שבי"צ
  - מוסד ציבור
  - שצ"פ
  - שטח ספורט
  - שטח חקלאי
  - שפ"פ
  - ציר תנועה מרכזי
  - כביש ראשי
  - תוואי הרכבת
  - תחנת הרכבת הקלה
  - גבול השכונה

קריית אריה

פארק פי'ת

נווה גן

רמת סיב

בי"ח בלינסון

מרכז העיר צפ'

נווה גנים

נווה עוז

כפר גנים ב

מרכז העיר דר'

מוסד אקדמי (בתכנון)

החווה החקלאית סמינר שיון

גבעת השלושה אלסוניה ותנועות נוער

מרכז רפואי רבין

החווה החקלאית

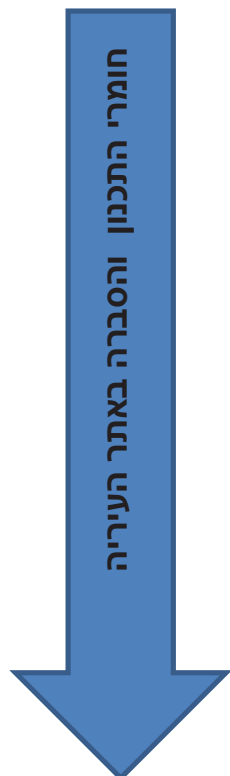
בר יהודה

כפר גנים ב

מרכז רפואי רבין



תהליך התכנון	תהליך השיתוף	מהלכי השיתוף	מפגש התנעה עם ועד השכונה
1 לימוד מצב קיים וניתוחו	מיפוי בעלי עניין ואבחון תשתית אזרחית לשיתוף לימוד סוגיות וצרכים	מפגש פתוח לקהל הרחב בנושא צרכים וחזון	יולי - אוגוסט 2016
2 חזון ופרוגרמה רעיונית	גיבוש תמונת עתיד רצויה	סקר	יולי - אוגוסט 2016
3 חלופות תכנון לשכונה	היועצות ומשוב בדילמות תכנוניות	מפגש היועצות פתוח לקהל הרחב	ספטמבר - נובמבר 2016
4 הצגת החלופה הנבחרת	הצגת עיקרי התכנית	מפגש מסכם פתוח להצגת התוכנית לקהל הרחב	מאי 2017



5 הגשה לאישור הוועדות

### התושבים ביקשו:

- שהשכונה תעבור **תהליך התחדשות עירונית** (פינוי-בינוי ותמ"א 38).
- **לשמור על גן 'יד לבנים' כמרחב פתוח ושקט** (ללא בניינים גבוהים המקיפים אותו).
- **שהבנייה הגבוהה (מגדלים) תהיה בעיקר בשולי השכונה ולא במרכזה.**
- שיהיו צורות בינוי **אלטרנטיביות** לבניה הגבוהה.



### התוכנית מציעה:

- **הגדלת כמות יחידות הדיור** בשכונה והוספת דירות בגדלים שונים ובסגנונות בנייה שונים.
- **הבנייה הגבוהה (מגדלים) תתרכז ברחוב ז'בוטינסקי** ותשלב מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בקומות התחתונות.
- **"פינוי בינוי מרקמי" (נמוך יחסית) במרכז השכונה:** בניית בניינים חדשים בגובה 9 קומות, המשתלבים במרחב הציבורי הסובב אותם (סמוך לגן 'יד לבנים', יצחק שדה, הפועל צעיר, חן ועוד).
- עיבוי וחיזוק מבנים על פי **תמ"א 38** בכל שאר אזורי השכונה, שלא מיועדים לפינוי בינוי.



### התושבים ביקשו:

- להוסיף ו/או לחזק את המתנ"ס הקיים.
- להוסיף מוסדות ציבור על פי הצרכים החדשים.

### השפעת הציבור על התכנון – מרחב ציבורי

### התושבים ביקשו:

- להפוך את השכונה ל"לב ירוק" ולשמור על השכונה כשכונה ירוקה.
- לפתח שבילי הליכה ושבילי אופניים.

### התוכנית מציעה:

התחדשות מבני הציבור והתאמתם לסטנדרטים עכשוויים ולתוספת האוכלוסייה:

- תוספת שני בתי ספר יסודיים.
- תוספת כיתות גן ומעונות יום.
- תוספת וחידוש כיתות מתנ"ס.

### התוכנית מציעה:

- יצירת "לב ירוק" במרכז השכונה הכולל מוסדות ציבור חשובים.
- יצירת ציר אורך ירוק מגן יד לבנים' צפונה (אנדרסן) ודרומה (גייסות השריון). ציר רחב ירוק (שדרוג רחוב משה שרת).
- חיבור השכונה לאזורי התעסוקה והפנאי הסמוכים: סלילת שבילי אופניים ועידוד הליכה.





### התוכנית מציעה:

- שימור אופייה השקט של השכונה והכנסת מינימום תנועה לשכונה.
- שיפור הנגישות לשכונה וממנה.
- יצירת רחובות חדשים בעיקר באזור המגדלים בצפון השכונה.
- חיבורים חדשים לרחוב ז'בוטינסקי.
- בניית גשר להולכי רגל ולאופניים מעל רחוב ארלוזורוב.
- הקמת שני חניונים ציבוריים ליד מוזיאון יד לבנים וברחוב משה שרת.
- הוספת מגרשי חנייה ציבוריים ליד מבני ציבור

### התושבים ביקשו:

- שהשכונה תשמור על אופייה כשכונה שקטה עם מעט תנועה.
- שהשכונה תהיה נגישה ושיינתן מענה תחבורתי ליחידות הדיור החדשות.
- להוסיף חניות בשכונה בכלל וליד מבני ציבור בפרט.





### התוכנית מציעה:

- להוסיף מוקדי מסחר ותעסוקה ברחבי השכונה.
- ברחוב ז'בוטינסקי (רחוב חיצוני) יוקמו אזורי מסחר ומשרדים בקומות הקרקע של מבני המגורים החדשים, שישענו על היותו עורק תחבורה מרכזי.
- הסבת מרכזיית 'בזק' למסחר או משרדים. שאר המפגעים יבחנו בנפרד.

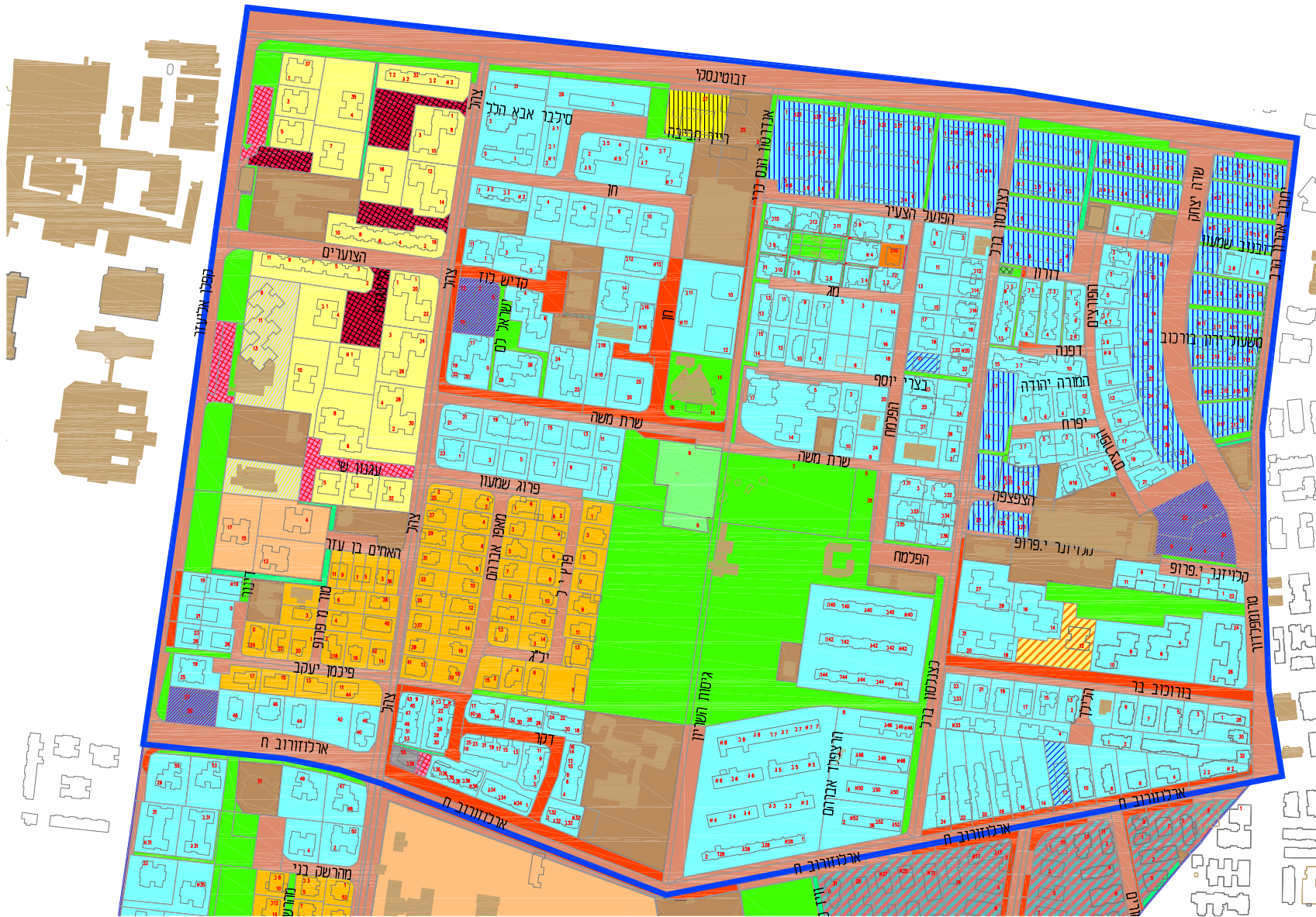
### התושבים ביקשו:

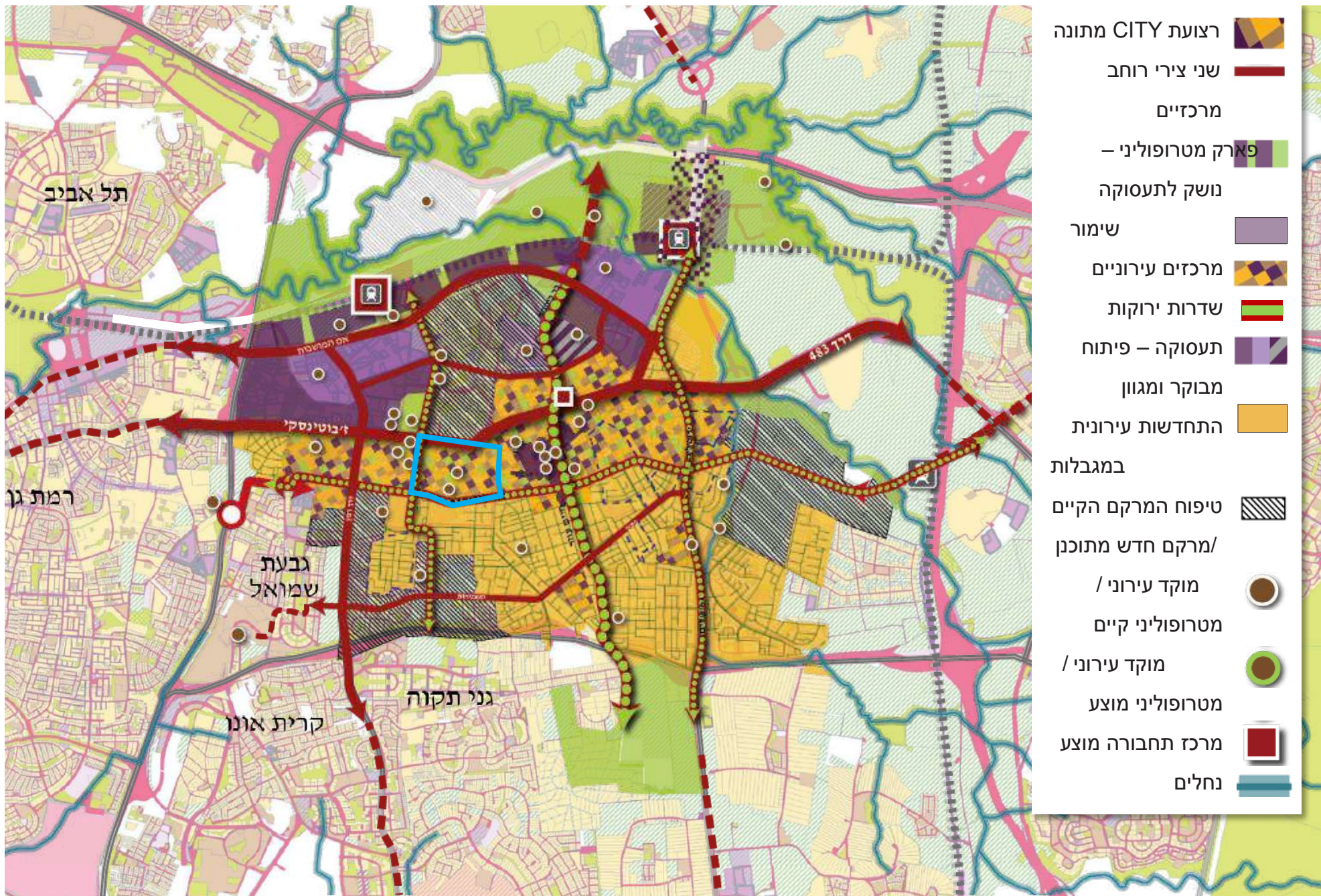
- לפתח אזורי מסחר ברחובות החיצוניים.
- לייצר עירוב שימושים ברחובות המרכזיים.
- לתכנן מקום מפגש שכונתי.
- להוציא את המפגעים: מרכזיית בזק, מסוף האוטובוסים והאנטנות הסלולריות מהשכונה.



מקרא

- 830 דרך מוצעת
- 5013 מגורים מיוחד ג
- 5002 דרך מוצעת
- 5018 שטח ציבורי פתוח
- 5005 אזור מגורים ב
- 5021 בניני ציבור
- 5115 מגורים ב + חז.מסחרית
- 5020 מעבר להולכי רגל
- 5111 ו מגורים ב
- 5022 שטח לחוסד
- 5004 אזור מגורים א
- 5053 חניה ציבורית
- 5023 אזור מסחרי
- 5012 מגורים מיוחד ב
- 5047 שטח ספורט
- 100 מגורים ג'
- 820 דרך מאושרת
- 5199 מגורים ב' שכונת
- 5019 שטח פרטי פתוח
- 5001 דרך קיימת/מאושרת
- 5006 אזור מגורים ג
- 5052 חניה פרטית
- 5068 שטח למגרש מיוחד
- 5017 מגורים מיוחד
- 5048 תחנת דלק

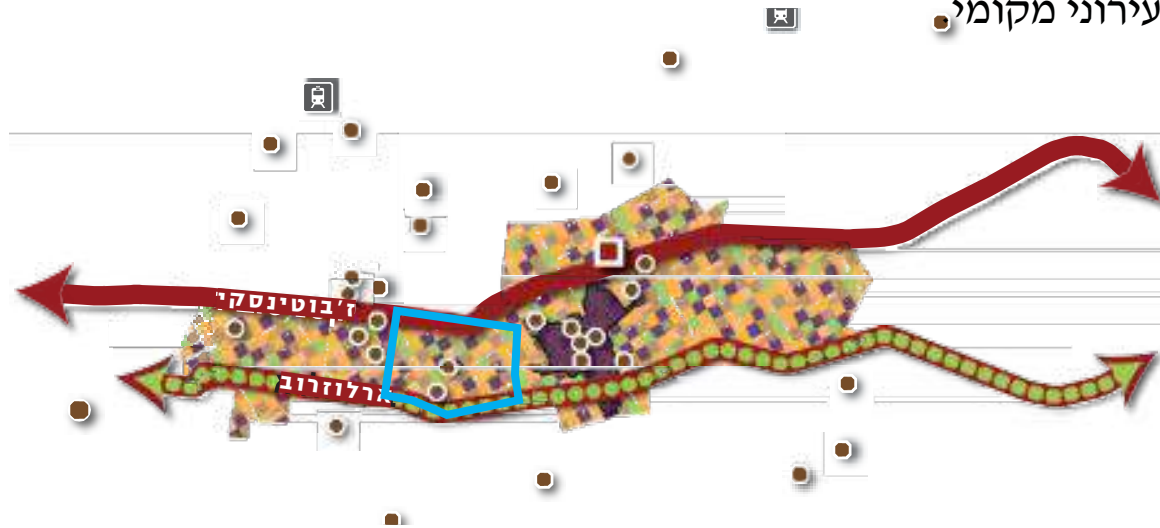




- רצועת CITY מתונה
- שני צירי רוחב
- מרכזים
- פארק מטרופוליני - נושק לתעסוקה
- שימור
- מרכזים עירוניים
- שדרות ירוקות
- תעסוקה - פיתוח
- מבוקר ומגוון
- התחדשות עירונית
- במגבלות
- טיפוח המרקם הקיים
- מרקם חדש מתוכנן
- מוקד עירוני /
- מטרופוליני קיים
- מוקד עירוני /
- מטרופוליני מוצע
- מרכז תחבורה מוצע
- נחלים

### רצועת ה-CITY

רצועה אינטנסיבית לא אחידה של מגורים, תעסוקה, מבני ציבור, שטחים פתוחים, שימור והתחדשות עירונית. עוצמת הפיתוח מבוקרת ונותנת מענה הן לתושבי העיר והן לבאים בשעריה. ציר ז'בוטינסקי - אורלוב מהווה ציר מטרופוליני משמעותי ואינטנסיבי של אורכו מוקדים ופעילות עירונית. ציר ארלוזורוב - ההסתדרות - גם הוא ציר משמעותי אך בתפקוד עירוני מקומי.



### שימור ומרכזים עירוניים

בחירה והעדפה של אזורים ספציפיים לשימור: מתן דגש לשימור במרכז העיר ובמרקמים עירוניים נבחרים. בד בבד, פיתוח מרכזים עירוניים ספורים שאינם מתחרים ברצועת ה-CITY, המבוססים על מיקומם בסמוך לשדרות הירוקות ועל מוקדים קיימים בעלי פוטנציאל לפיתוח.



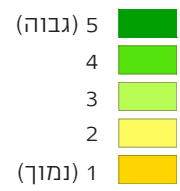
יח"ד לדונם

צפיפות	יח"ד	שטח	מס' מתחם
9.8	48	4.9	א1
13.1	84	6.4	ב1
10.5	64	6.1	ג1
17.8	32	1.8	ד1
12.2	60	4.9	2
11.2	128	11.4	3
20.2	208	10.3	4
19.2	48	2.5	5
18.5	96	5.2	6
2.2	21	9.4	7
1.3	4	3	8
11.2	38	3.4	9
17.6	130	7.4	10
4.1	61	14.8	11
1.8	50	27.4	12
13.1	115	8.8	13
12.1	156	12.9	א14
12.8	92	7.2	ב14
12.3	64	5.2	ג14
13.0	118	9.1	15
29.0	116	4	16
9.4	144	15.4	17
6.3	50	8	18
8.5	66	7.8	19
10.0	71	7.1	20
16.7	70	4.2	21
8.7	110	12.7	22
7.1	24	3.4	23
10.7	146	13.6	24
10.9	48	4.4	25
13.7	96	7	26
13.3	48	3.6	27
16.0	16	1	28
9.5	52	5.5	29א
10.2	63	6.2	29ב
14.4	202	14	30
10.6	37	3.5	31
20.0	48	2.4	32
15.4	228	14.8	33
8.9	70	7.9	א34
12.0	206	17.1	ב34
10.1	332	32.8	35



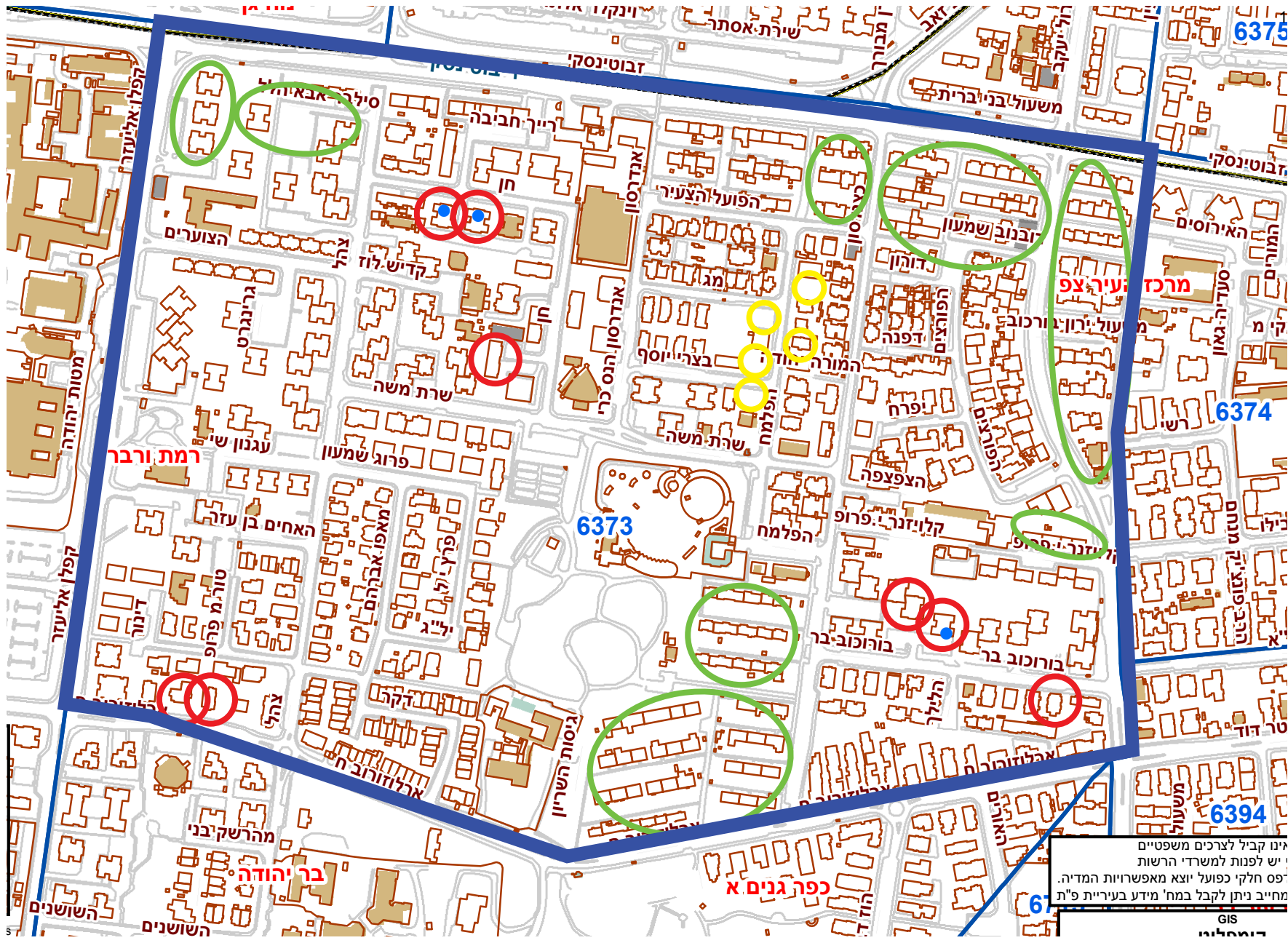
מקרא -

- יח"ד לדונם 14.4
- מספר מתחם 30
- גבול פרויקט
- center\_line
- יחידות דיור לדונם
  - 5 - 1.1
  - 10 - 5.1
  - 15 - 10.1
  - 20 - 15.1
  - 25 - 20.1
  - 29 - 25.1





- תמ"א 38
- יזמות לפינוי בינוי
- בניה חדשה



יזמו קיבלו לצרכים משפטיים  
 יש לפנות למשרדי הרשות  
 יפס חלקי כפועל יוצא מאפשרויות המדיה.  
 מחייב ניתן לקבל במח' מידע בעיריית פ"ת  
 GIS  
 6

Weaknesses	חולשות	חוזקות	Strengths
	<p><b>מרקם המגורים -</b> מצב פיזי ירוד של כמחצית מיחידות הדיור בשכונה ואזורי בינוי בצפיפות גבוהה. הזנחה/השתלטות לא מוסדרת על השטחים הפתוחים המשותפים של מבני המגורים. בשטח השכונה לא קיימים כמעט מגרשי מגורים פנויים.</p> <p><b>קהילה -</b> שכונה ללא תחושת קהילה וללא זהות מובהקת, ללא מוקדי מסחר ומפגש שכונתיים</p> <p><b>שטחים ציבוריים -</b> קיים מחסור בשטחי ציבור פתוחים ביחס לכמות תושבי השכונה. אין רציפות בין השב"צים בתוך השכונה ובין השכונה לסביבתה.</p> <p><b>איכות הסביבה -</b> מטרדים סביבתיים - מתקן מרכזיית בזק כולל אנטנות תקשורת, תחנת דלק.</p> <p><b>תנועה -</b> הצירים התחבורתיים בהיקף השכונה יוצרים נתק להולכי רגל בין השכונה לסביבתה. קיים מחסור בשבילי אופניים ומחסור יחסי במקומות חניה.</p>	<p><b>מרקם המגורים -</b> מרקם שקט במצב פיזי סביר או טוב של כמחצית מבנייני המגורים והרחובות הסמוכים להם. קירבה לשכונות חזקות מצפון ודרום, למרכז העיר ולמוקדי תעסוקה ומסחר.</p> <p><b>שטחים ציבוריים -</b> פארק עירוני מטופח במרכז השכונה לצד מוסדות תרבות וחינוך עירוניים ומזיאון מרכזי נחשב. 'אי ירוק בעיר' - איכות שכונתית של שקט וירק. נגישות טובה וקירבה לשצ"פ עירוני וכלל עירוני.</p> <p><b>תנועה -</b> מערכת תחבורה ציבורית עם נגישות טובה. תחנת הרכבת הקלה המתוכננת תגדיל את הנגישות לשכונה וממנה. גשר להולכי רגל בציר ז'בוטינסקי מקשר לשכונות הצפוניות ופארק פ"ת. השכונה מאופיינת במיעוט תנועה עוברת.</p>	
Threats	<p><b>התחדשות עירונית -</b> יחס גבוה בין מס' יח"ד לשטח המגרש מקשה על מתן פתרונות התחדשות כדאיים כלכלית בצפיפות סבירה ואיכותית ומהווה חסם למימוש יזמויות מהשוק הפרטי. לשכונה היסטוריה של תכניות שלא יצאו לפועל וקיים חוסר אמון בקרב התושבים.</p> <p><b>מרקם המגורים -</b> ריבוי דירות קטנות המדירות משפחות ומעודדת כניסת אוכלוסיה חלשה. רבים מבעלי הדירות אינם תושבי השכונה ובעלי אינטרסים המנותקים מחיי המקום.</p>	<p><b>התחדשות עירונית -</b> התעוררות יוזמות פרטיות לתמ"א 38 ולפינוי-בינוי. נכונות ורצון מצד התושבים ובעלי הדירות בשכונה להתחדשות. קבוצות תושבים ברמה כלכלית-חברתית גבוהה מעוניינות בשימור וטיפוח המרקם השכונתי הקיים. שטחים פתוחים לא מנוצלים בין השיכונים בעלי פוטנציאל לתוספות בניה למגורים. סמיכות לציר ז'בוטינסקי מאפשרת בינוי צפוף על ציר עירוני ותחבורתי ראשי.</p> <p><b>מסחר ותעסוקה -</b> ציר קפלן ובי"ח בלינסון במזרח בעלי פוטנציאל לשיתוף פעולה מסחרי.</p> <p><b>שטחים ציבוריים -</b> רצף שטחי ציבור לארוכה ובקרבת השכונה יכול לתרום לחיבור בין השכונות.</p>	
	<p><b>איומים</b></p>	<p><b>הזדמנויות</b></p>	

**תכנית התחדשותה של רמת ורבר מיועדת ליצירת סביבת מגורים ייחודית המשולבת במרקם העירוני הותיק ונהנית ממיקום מרכזי ומקושר לצד מורשת עירונית מגוונת** הכוללת שדרות עצים ותיקות, גן עירוני היסטורי בעל איכויות ייחודיות, גן חי וקריית מוזיאונים המציעה פעילויות תרבות מגוונות.

**התחדשות השכונה כמקום המציע איכות חיים אורבנית אותנטית תהפוך את השכונה לאלטרנטיבה לשכונות המגדלים החדשות, על ידי משיכת קהל יעד של משפחות צעירות המעדיף סביבה עירונית מתחדשת על פני השכונות הפרבריות החדשות.** מעבר להזרמת דם חדש למרקם העירוני הותיק ושיפור איכות החיים של תושבי השכונה, שואפת התכנית לחזק את מעמדה של פתח תקווה כיעד אורבני אטרקטיבי לקהלי יעד חדשים ומגוונים.

**כבסיס לתכנון מוצע פיתוחם של המרחבים הציבוריים ובראשם הציר הירוק החדש** שיעבור במרכז השכונה וישזור את מבני הציבור והפארק לכדי מרחב ציבורי משמעותי, שיהווה עוגן קהילתי ונופי לתכנית כולה. התחדשות השכונה כמרחב עירוני המקדם סדר יום סביבתי תהווה בסיס לפיתוח הקהילה הקיימת והחדשה שיהנו מנכסיה הייחודיים ומקרבה למתחמי תעסוקה וצירי תנועה מרכזיים.

**השכונה ממוקמת בסמוך לעורקי תנועה מרכזיים המאפשרים ניידות וקישוריות מצויינת** שישתפרו משמעותית בהמשך עם הקמת תחנת הרכבת הקלה של הקו האדום בדופן הצפוני של השכונה על רח' ז'בוטינסקי.

**תפיסת התכנון מנתבת את התוספת המשמעותית של יחידות הדיור למתחמים הצמודים לרחוב ז'בוטינסקי** שיכללו בניה מרקמית לצד מגדלי מגורים המשלבים מסחר תעסוקה ומבני ציבור בקומות התחתונות.

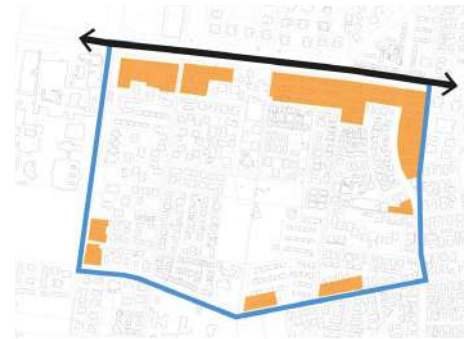
**במרכז השכונה בסמוך לגן יד לבנים מוצעת תפיסת תכנון של "פינוי בינוי מרקמי"** המוגבל לגובה של 9 קומות ומציע שכונת מגורים המשולבת במרחב הציבורי הסובב אותה.

1. שיפור המרקם העירוני הקיים ובכלל זה איכות חיים ואיכות הדיור של תושבי השכונה.
2. יצירת סביבת חיים עשירה, נעימה וגמישה התואמת את אורח החיים העכשווי אך שומרת על אופייה האותנטי והערכים הקיימים בה.
3. יצירת מרחב תנועה מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים, בטיחותי ונגיש המאפשר פעילות מגוונת ושהיה מזמינה. כל זאת על ידי שדרוג הרחובות הקיימים, טיפול בחתכים ותגבור הנטיעות.
4. פיתוח מרחב ציבורי מזמין הן על ידי שדרוג הנכסים הקיימים והן על ידי פיתוח ותוספות של שטחים חדשים.
5. חידוש תשתיות מוסדות הציבור והתרבות ככלי ליצירת איכות החיים החדשה שבשכונה ובהתאם לצרכים ולגידול האוכלוסיה.
6. חידוש השכונה בהתמקדות על יצירת מרקם עירוני בר-קיימא הנהנה ממקומו בקרבת אזורי התעסוקה, כולל פיתוח תשתיות לאופניים, תח"צ, עירוב שימושים, טיפוח ריאה ירוקה, מיחזור וכדומה.
7. פיתוח ובינוי בדגש על יצירת שכונה הבונה קהילה ויוצרת תחושת שייכות ואקטיביות של תושביה ביחס למקום ולסביבה.
8. הגדלת מלאי הדיור ותוספת של מגוון סוגים של יחידות דיור שונות המיועדות לקהלי יעד חדשים שיראו בשכונה מרחב עירוני אטרקטיבי.



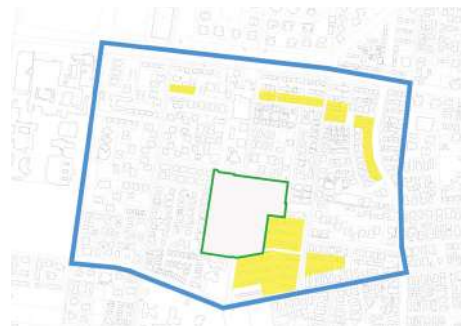
01

יצירת ציר ידוק במרכז  
השכונה לצד מוסדות  
ציבור חשובים המתחבר  
לרצף העירוני.



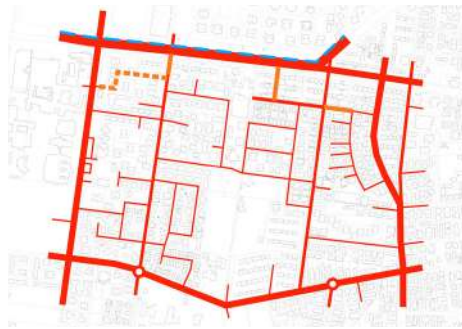
02

ניתוב הבניה הגבוהה  
ועידוב השימושים לציר  
ז'בוטינסקי, ולשולי  
השכונה



03

הגבלת פרזיקטי פינני  
בינוי בפנים השכונה  
לבינוי מרקמי



04

שימור אופיה השקט  
של השכונה עם מינימום  
תנועה עוברת יחד עם  
התאמת מערך התנועה  
לבינוי החדש.



08

פיתוח מערך תנועת האופניים לחיזוק קישוריות השכונה.



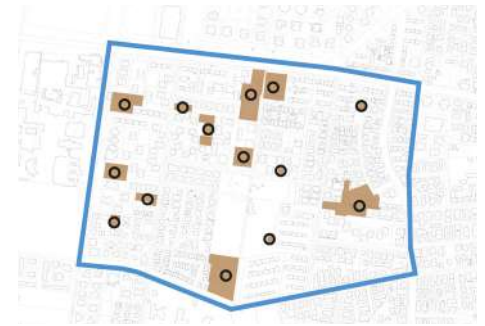
07

פיתוח מערך הולכי הרגל בשכונה ליצירת הליכות מיטבית.



06

פיתוח דפנות השכונה ושילובה במערך האורבני הסובב כולל עירוב שימושים.



05

התחדשות מבני הציבור והתאמתם לסטנדרטים עכשוויים ולתוספת האוכלוסיה.

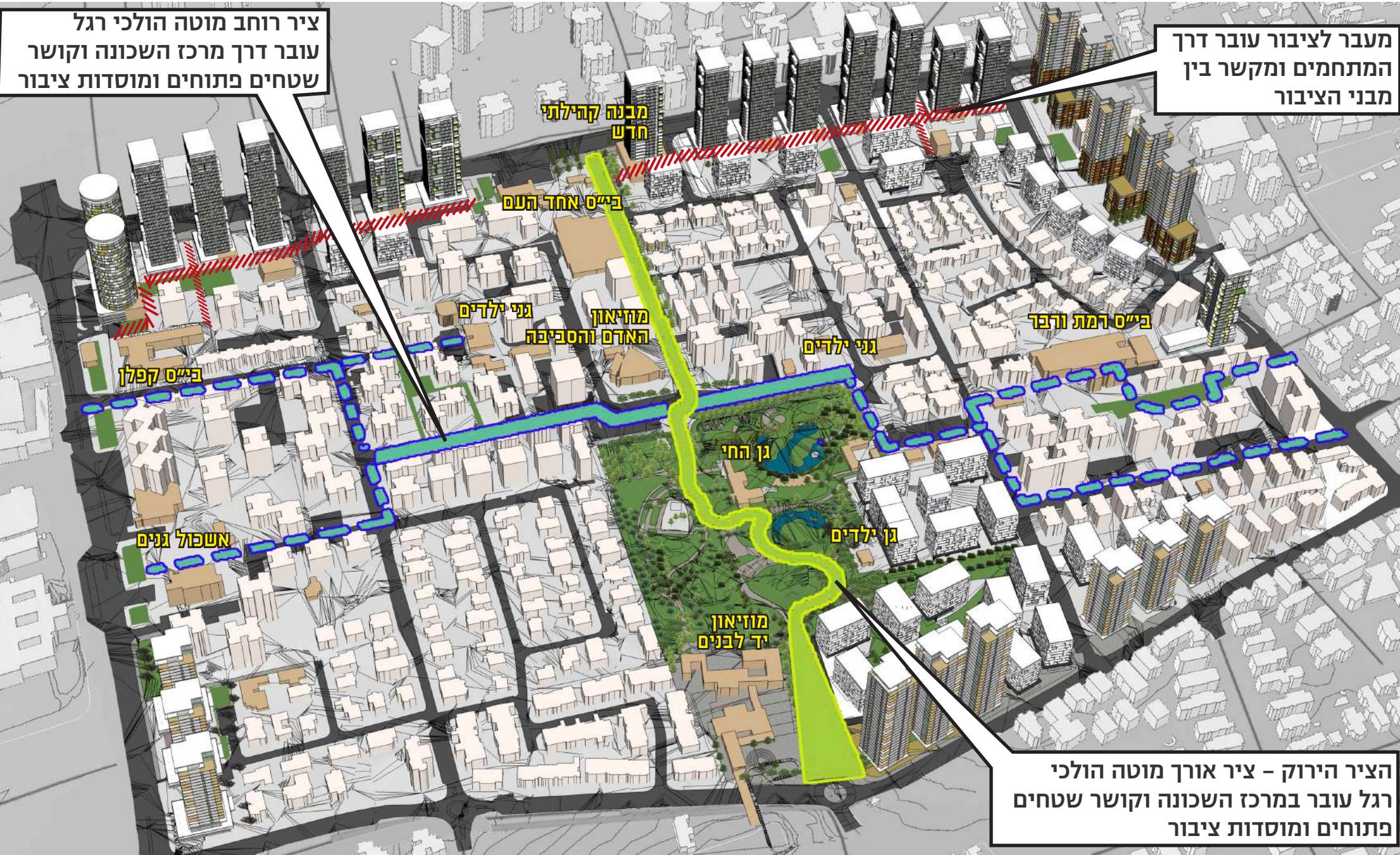


# 01

יצירת ציר ידוק במרכז  
השכונה לצד מוסדות  
ציבור חשובים המתחבר  
לרצף העירוני.

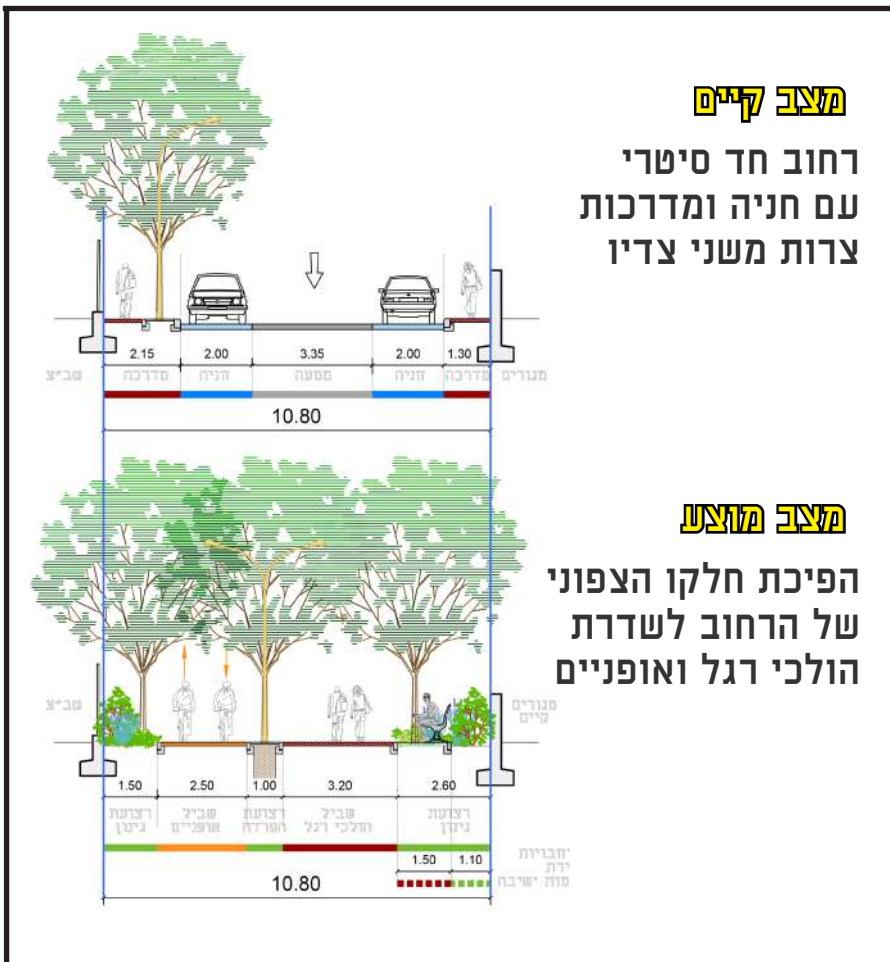
ציר רוחב מוטה הולכי רגל  
עובר דרך מרכז השכונה וקושר  
שטחים פתוחים ומוסדות ציבור

מעבר לציבור עובר דרך  
המתחמים ומקשר בין  
מבני הציבור

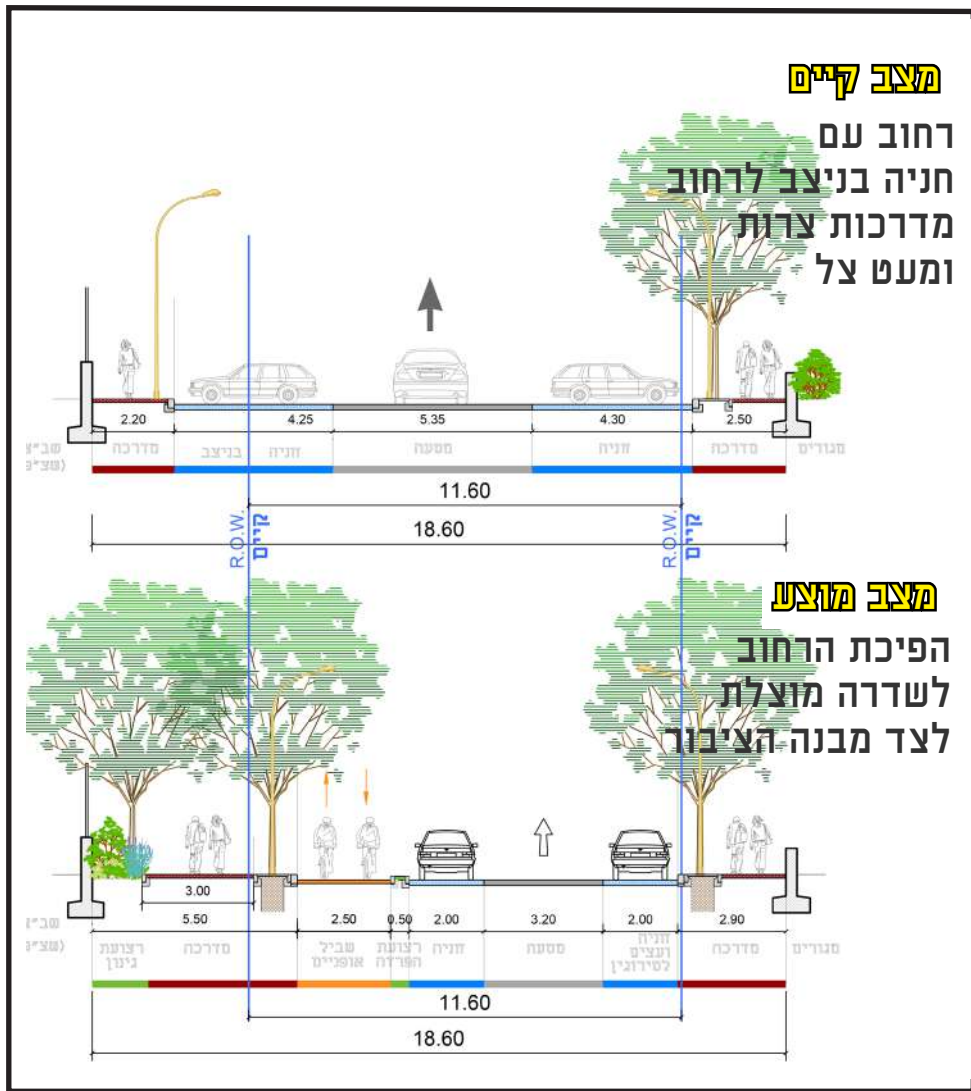


הציר הירוק - ציר אורך מוטה הולכי רגל  
עובר במרכז השכונה וקושר שטחים  
פתוחים ומוסדות ציבור



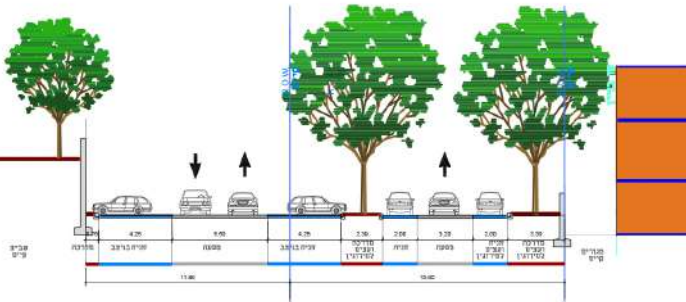


- שביל הולכי רגל ראשי
- שביל הולכי רגל משני
- תחנת אוטובוס
- תחנת רקל



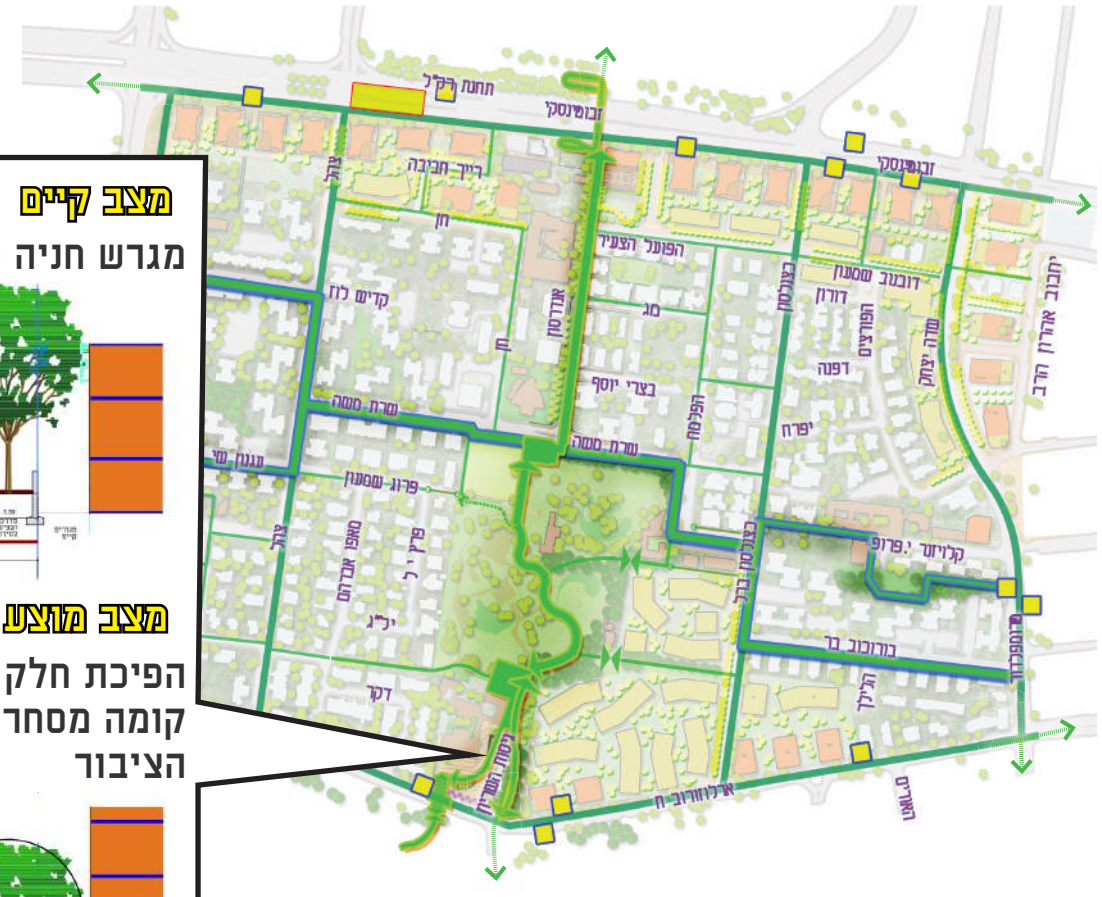
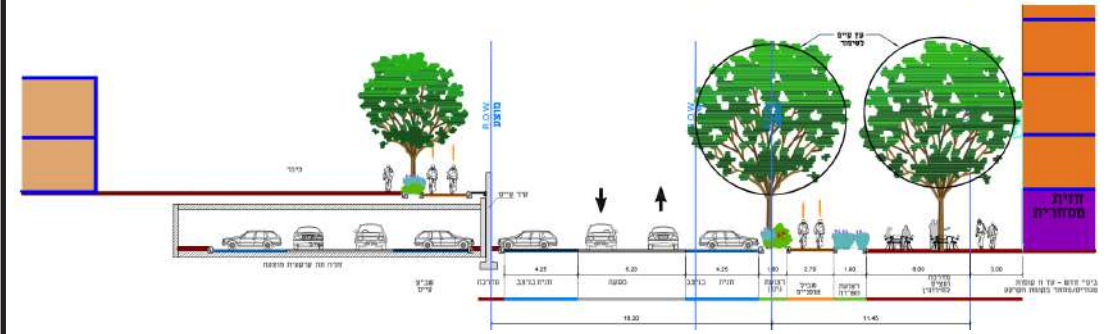
- שביל הולכי רגל ראשי
- שביל הולכי רגל משני
- תחנת אוטובוס
- תחנת רקל

**מצב קיים**  
מגרש חניה מוצל



**מצב מוצע**

הפיכת חלק ממגרש החניה לשצ"פ בהמשך לפארק ולציר הידוק לצד קומה מסחרית, ותוספת חניה תת קרקעית תחת השב"צ לצד מבנה הציבור



שביל הולכי רגל ראשי  
שביל הולכי רגל משני

תחנת אוטובוס  
תחנת רקל



## ציר הירוק הראשי - חלק דרומי



הציר הירוק - ציר אורך מוטה הולכי רגל  
עובר במרכז השוכנה וקושר שטחים  
פתוחים ומוסדות ציבור

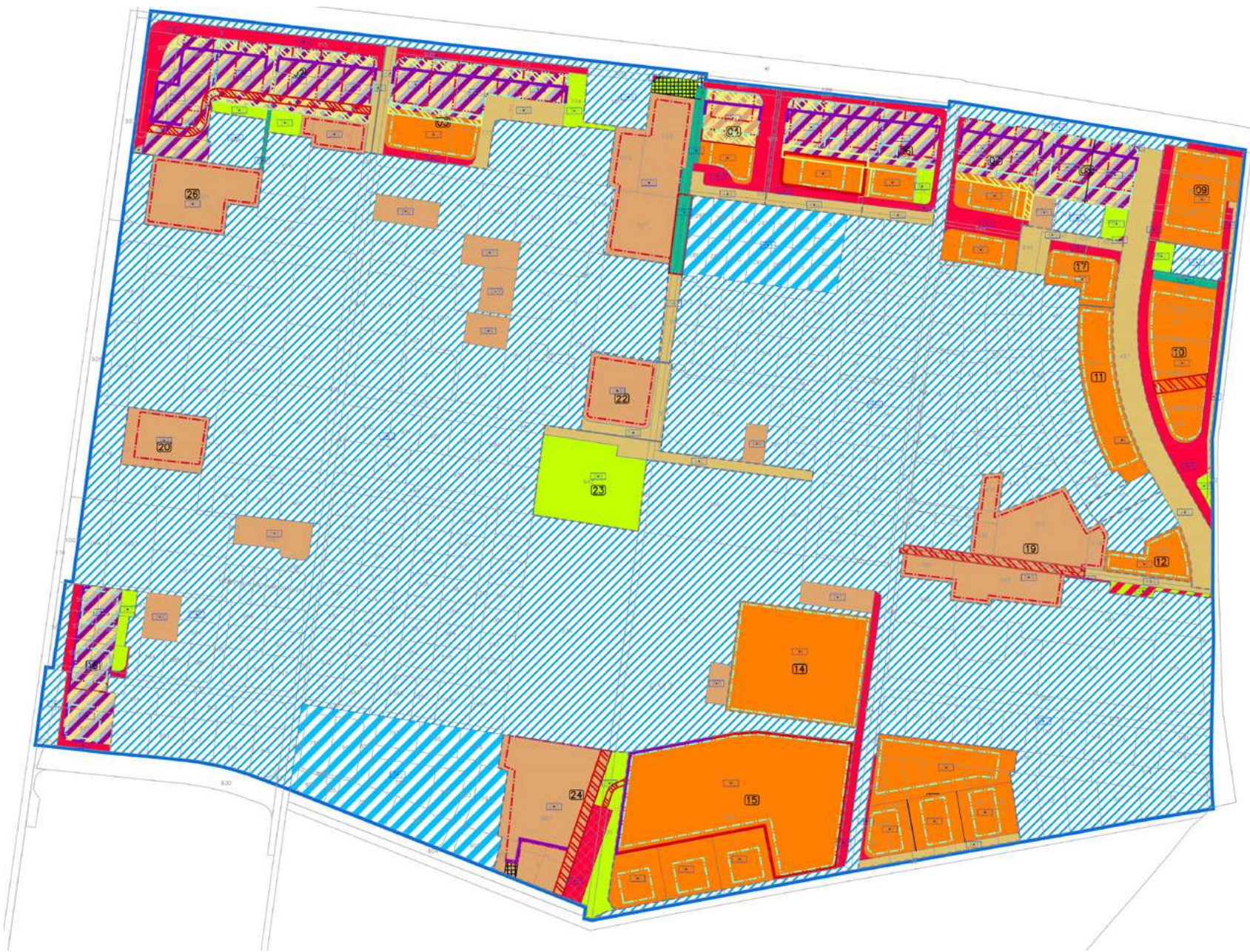


**02**

ניחוב הבניה הגבוהה  
ועירוב השימושים לציד  
ז'בוטינסקי, ולשולי  
השכונה

**03**

הגבלת פרויקטי פינוי  
בינוי בפנים השכונה  
לבינוי מרקמי

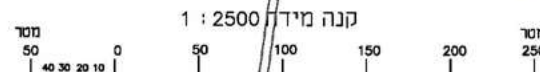


מקרא מצב מוצע	
	גבול חוכנית לתצוגה
	דירת הנאה למעבר ברכב
	דירת הנאה למעבר רגלי
	סו בנין עילי
	חזית מסורית
	גשריתמעבר עיני
	סו בנין
	גבול מחתם
	סו בנין
	דרוריתסיכה לביטול
	גבול תא שסח
	מגורים ד'
	מבנים ומסודות ציבור
	שסח ציבורי פתוח
	דרר מאושרת
	דרר מזענת
	דרר משולבת
	שביל
	חניון
	יעוד עפי חכנית מאושרת אחרת
	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
	מגורים מסחר ותעסוקה
	מגבנות בניה ופיתוח
	מספר תא שסח
	מספר מחתם

סטטוס תשריט ותקנון: מילוי תנאי סף



מספר אמצע מוצג	
	גבול תוכנית לתצוגה
	זימת הגנה למעבר ברכב
	זימת הגנה למעבר רגלי
	סו בנין עולי
	חזית מסורית
	גשריתמערב עיני
	סו בנין
	גבול מחסם
	סו בנין
	דרוזיתסיכה לביטול
	גבול חא שסח
	מגורים ד'
	מבנים ומסודות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	דרך מאושרת
	דרך מוצגת
	דרך משולבת
	שביני
	חניון
	יעוד עפי תכנית מאושרת אחרת
	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
	מגורים מסחר ותעסוקה
	מגבולות בניה ופיתוח
	מספר תא שסח
	מספר מחסם



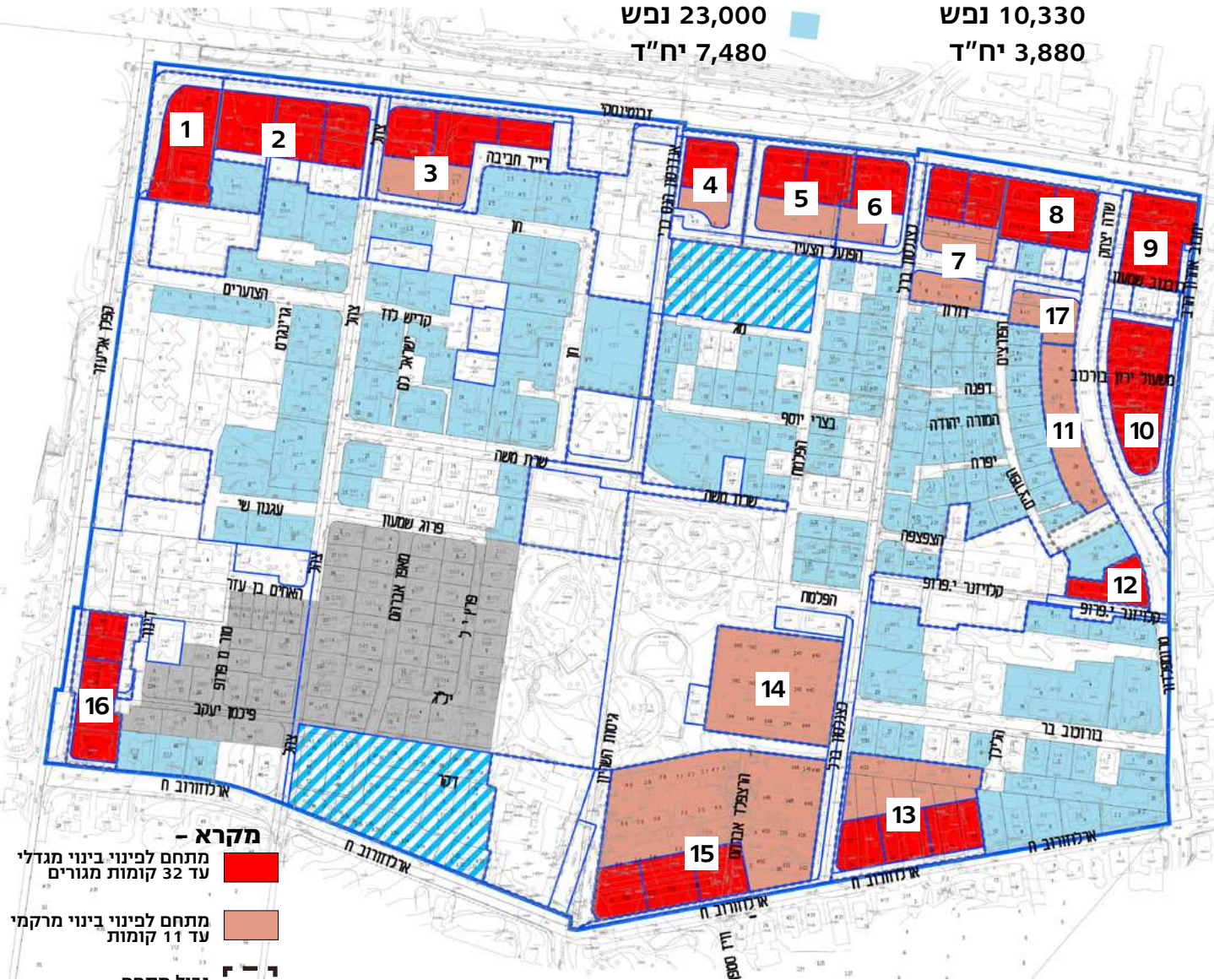


- מקרא:
- שבי"צ
  - בינוי חדש במסגרת מינוי בינוי בניה גבוהה
  - בינוי חדש במסגרת מינוי בינוי בניה מרסמת



תחזית ל-2048  
23,000 נפש  
7,480 יח"ד

מצב קיים 2018  
10,330 נפש  
3,880 יח"ד



- מקרא -**
- מתחם לפינוי בינוי מגדלי עד 32 קומות מגורים
  - מתחם לפינוי בינוי מרקמי עד 11 קומות
  - גבול מתחם
  - תמ"א 38 עם זכויות מוגברות
  - מגבלות בניה (תמ"א 38 ללא תוספת זכויות)
  - צמודי קרקע

תכנית	מתחם	מספר יח"ד מוצע	מכפיל	צפיפות יח"ד לדונם
פינוי בינוי	1	192	4	68
	2	368	4	41
	3	350	3.5	45
	4	126	3.5	40
	5	252	3.5	48
	6	126	3.5	34
	7	336	3.5	40
	8	168	3.5	44
	9	252	3.5	62
	10	378	3.5	62
	11	140	3.5	35
	12	84	3.5	45
	13	389	3.5	36
	14	315	3.5	33
	15	847	3.5	39
	16	264	2.1	41
	17	72	4	37
תמ"א 38 מוגבר		300		
צמודי קרקע		136		
אחרים*		2385		
סה"כ		7480		

\* יח"ד במבנים חדשים (ובנו אחרי 1980) או מחדשים

הערות:

טבלה זו מציגה אחוזי מימוש מקסימליים לתוספת יח"ד בפינוי בינוי ואת היתרה לתוספת יח"ד בתמ"א 38.



תכנית ההתחדשות נערכה בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 ומכוחה מתאפשרות זכויות מוגדלות (קומה נוספת) לכל המבנים בשטח התכנית אשר חלה עליהם תמ"א 38 (למעט 2 מתחמים עליהם מוטלות מגבלות בניה ופיתוח). היתרי בניה למבנים אלה יוצאו מתוקף תכנית ההתחדשות

## סיכום

3880	סה"כ יח"ד קיימות בשכונה
3300	תוספת יח"ד במתחמי פינוי בינוי
300	הערכה לתוספת יח"ד בתמ"א 38
3600	סה"כ תוספת יח"ד
*7480	סה"כ יח"ד קיימות + חדשות

\* התכנית מכפילה את מס' יח"ד הדיור במתחם, המספר המקסימלי נגזר משיקולים פרוגרמטיים ולתוספת מעליו יהיה צורך בבדיקה פרוגרמטית נוספת שתציג פתרונות לתוספת יחידות הדיור.

## תמהיל עקרוני למתחמי פינוי בינוי

מכפיל	מס' קומות מגורים מוצע	יח"ד קטנות עד 80 מ"ר**	יח"ד תמורה עד 80 מ"ר**	יח"ד תמורה עד 90 מ"ר**	יח"ד גדולות עד 120 מ"ר**	פנטהאוז כ-130 מ"ר**
3.5	10 במרקמי 19-32 במגדלי	10%	10%	18%	60%	2%

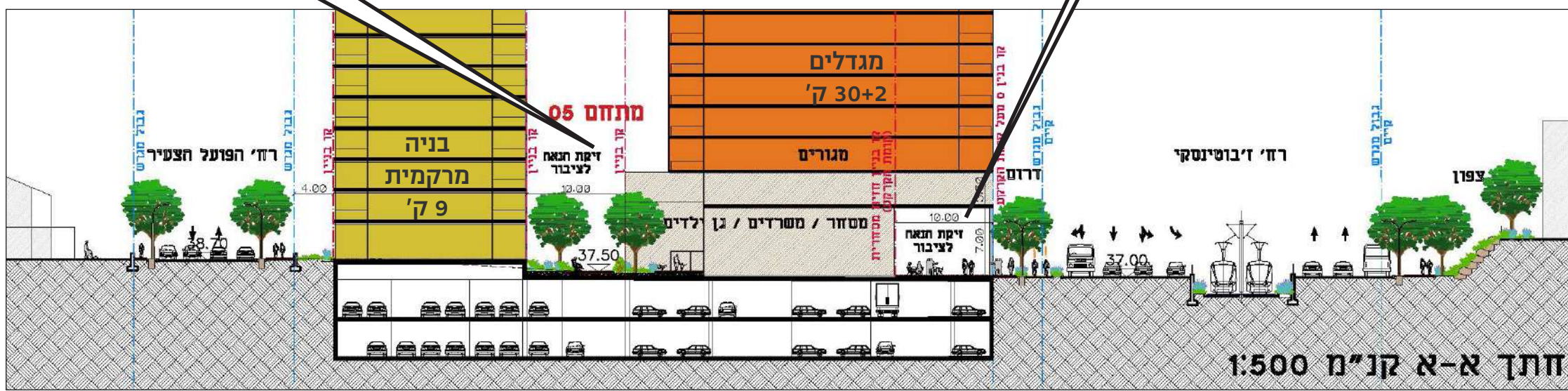
\*\* כל השטחים המופיעים בטבלה מתייחסים לשטח פלדלת



מעבר ציבורי עירוני -  
חזית מסחרית מוצלת  
לאורך ציר ז'בוטינסקי  
מוזנת מקו הרק"ל

מעבר ציבורי שכונתי  
עובר דרך המתחמים ומקשר  
בין מבני הציבור ובין מבני  
המגורים לבין עצמם

מתחם 05 בתכנית הבינוי



חתך א-א קנ"מ 1:500

מתחם 05 בתכנית הבינוי

בקומת הקרקע והקומה הראשונה של מגדלי המגורים ישולבו שימושים מעורבים:

מסחר ותעסוקה - 15,400 מ"ר

(ביקוש למסחר בשכונה 14,000 מ"ר - תוספת של 15% בכח קנייה פר נפש'

ביקוש לתעסוקה - 5400 מ"ר)

שטחים למבני ציבור - 4900 מ"ר - גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב וכו'



- מקרא -
- מבני ציבור
- מסחר
- תעסוקה
- זיקת הנאה לציבור



- ביקוש למסחר 14,000 מ"ר - תוספת של 15% בכח קניה פר נפש
- ביקוש לתעסוקה - 5400 מ"ר
- סה"כ - 19,400 מ"ר

שטחי המסחר המוצעים בתכנית מאפשרים גמישות ליזמים, מימושם תלוי בכוחות השוק. הציפייה היא כי ההתחדשות העירונית תמשוך אוכלוסיה חזקה יותר וכי כח הקנייה בשכונה יגדל.

רוב שטחי המסחר והתעסוקה הקיימים והמוצעים משולבים ביעודי קרקע מעורבים במגורים

מסחר ותעסוקה בתכנית המוצעת -

אזור	היקף מסחר במ"ר	היקף תעסוקה במ"ר	סה"כ במ"ר
ציר ז'בוטינסקי	7690	7690	15400
יחבוב	1350		1350
יד לבנים	1800		1800
קפלן	2000		2000
סה"כ	12840	7690	20550

מסחר ותעסוקה קיימים - 6042 מ"ר

מקרא -

מגרשים המשלבים מסחר ע"פ תכנית מאושרת אחרת

אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית מסחר

מגרשים המשלבים מסחר במצב המוצע תוספת למאושר

מגורים ד' + חזית מסחרית

מבנים ומוסדות ציבור + חזית מסחרית

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור + חזית מסחרית

מגורים מסחר ותעסוקה + חזית מסחרית





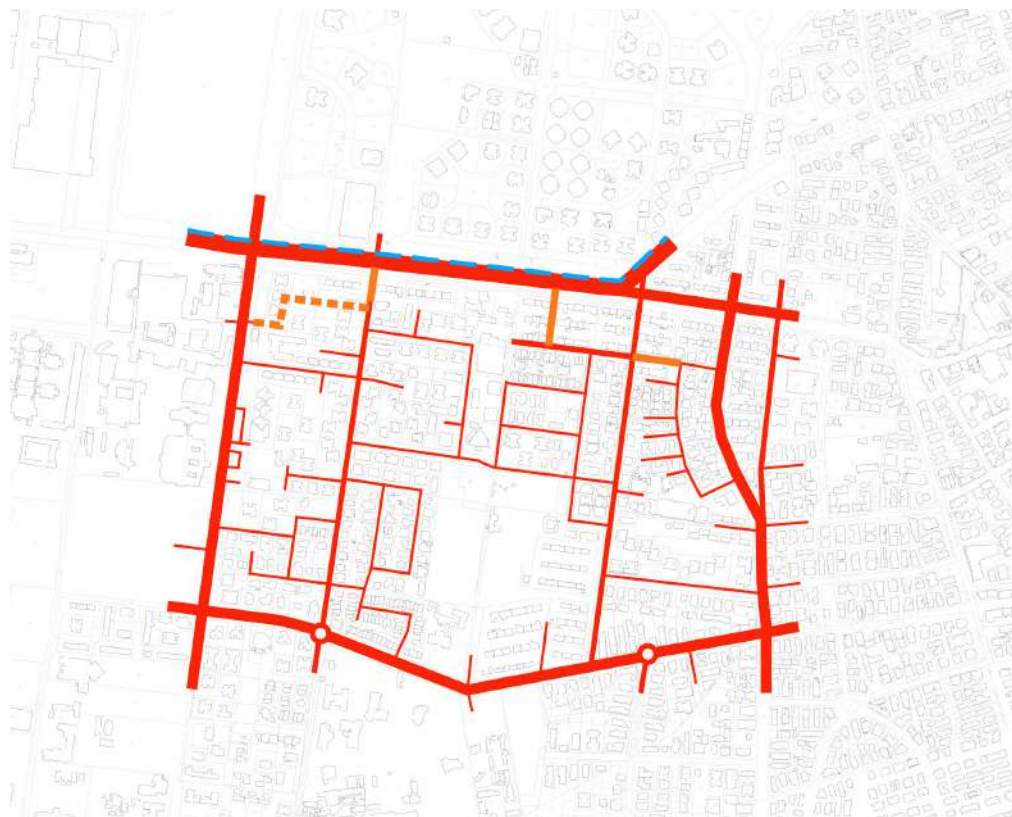
בניה מרקמית בקו שני לארלזורוב,  
על הפארק עם מסחר שכונתי בקרבת הציר הירוק



בניה מרקמית בקו שני לז'בוטינסקי  
ברחוב הפועל הצעיר



בניה מרקמית בקו שני  
ליצחק שדה



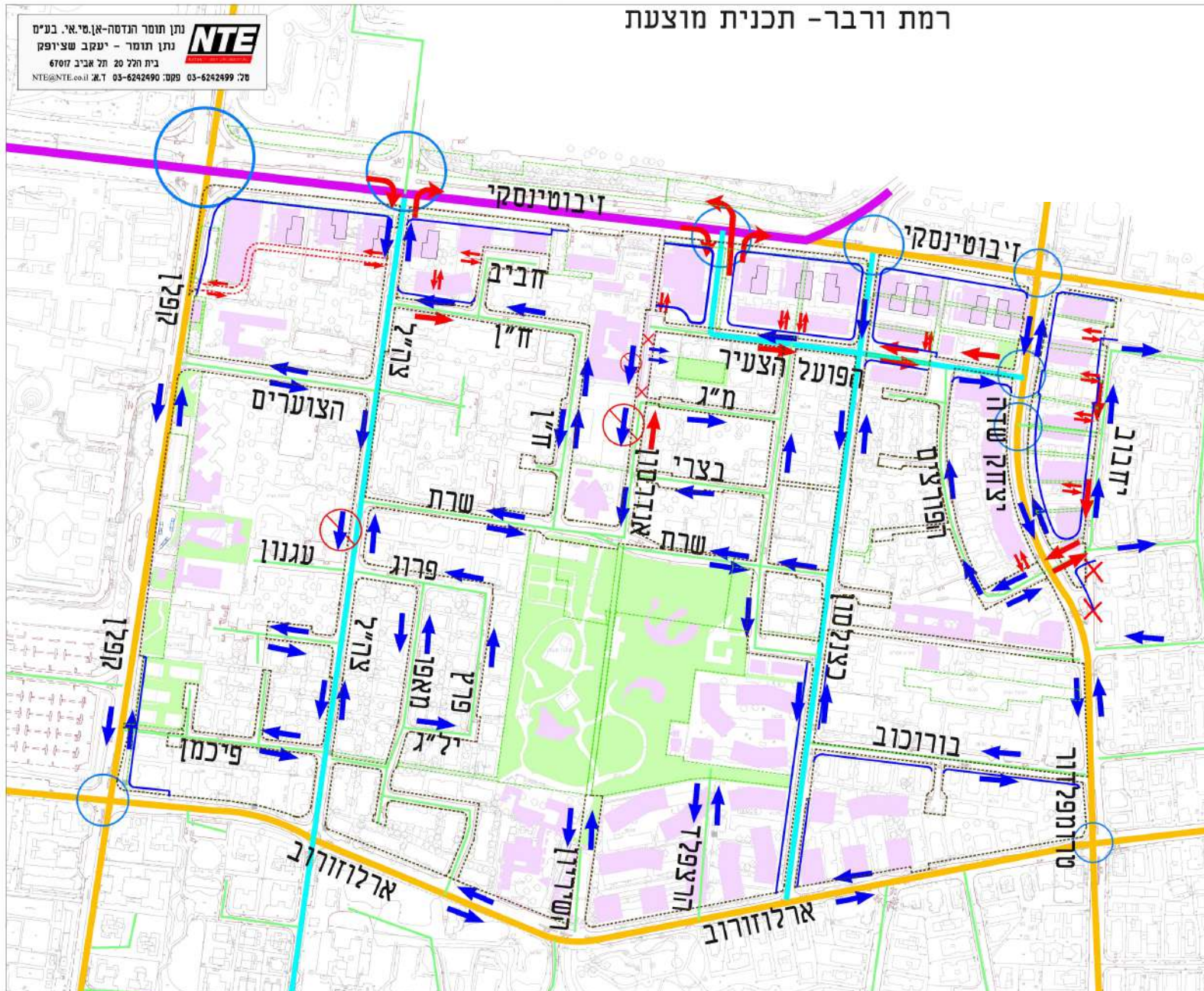
## 04

שימור אופיה השקט של השכונה עם מינימום תנועה עוברת יחד עם התאמת מערך התנועה לבינוי החדש.



### שינויים מוצעים:

1. תוספת רחובות חדשים.
2. תוספת חיבורים לז'בוטינסקי.
3. יצירת ציד הולכי רגל ואופניים בכיוון צפון-דרום.
4. ביטול נסיעה דרומה בקטע רחוב צה"ל למניעת תנועה עוברת.
5. הסדרת מעגל תנועה בכניסה לחניון יד לבנים.



**NTE**  
 נתן תומר הנדסה-א.י.א. בע"מ  
 נתן תומר - יעקב שצירופק  
 בית הלל 20 תל אביב 6701  
 03-6242490 פקס: 03-6242499  
 NTE@NTE.co.il

**עקרונות:**

1. מינימום תנועה עוברת.
2. התאמת מערך התנועה לבינוי החדש.
3. שיפור התשתיות הקיימות.
4. הסדדת ציד הולכי הרגל ראשי והפרדה מתנועת כלי רכב.
5. הרחבת חניונים ציבוריים.



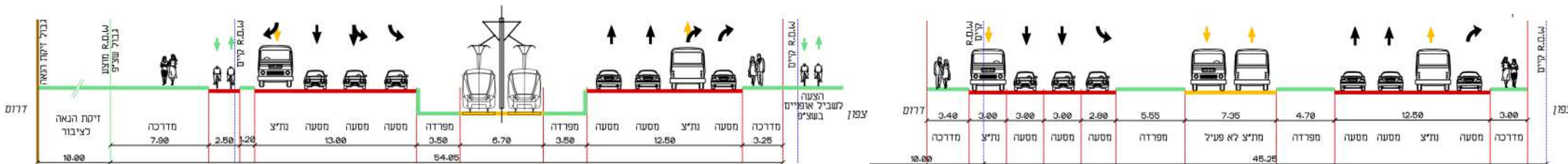
מקרא -

-  הרחבת או תוספת דרך
-  תוספת דרך תת קרקעית
-  תוספת כיוון תנועה חדש
-  תוספת פניה חדשה
-  ביטול דרך
-  ביטול כיוון תנועה
-  תוספת או הרחבת חניון ציבורי

### חתך 25 – ז'בוטינסקי מערב

מצב מוצע

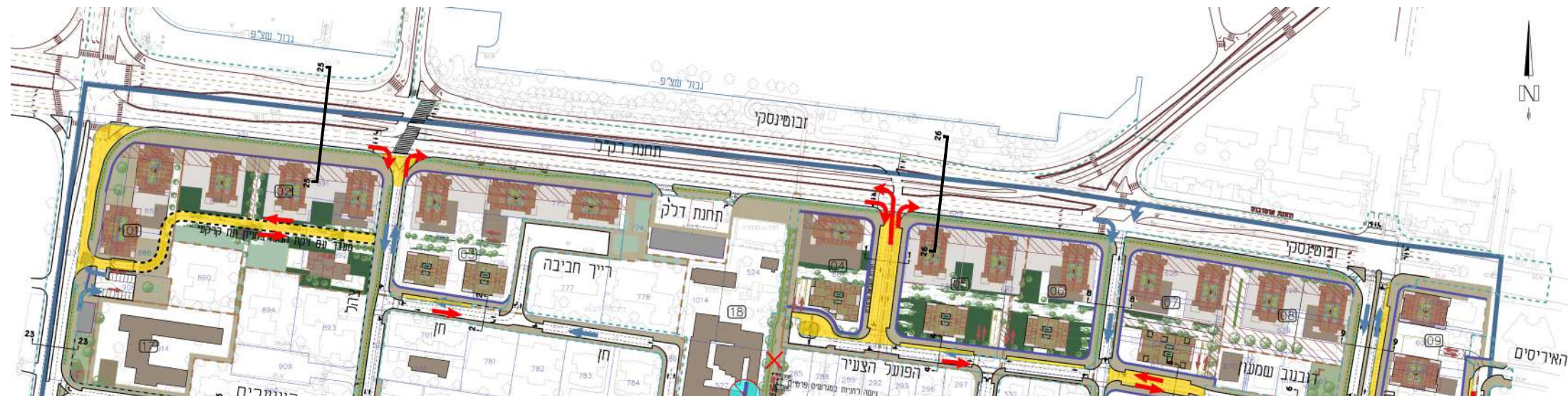
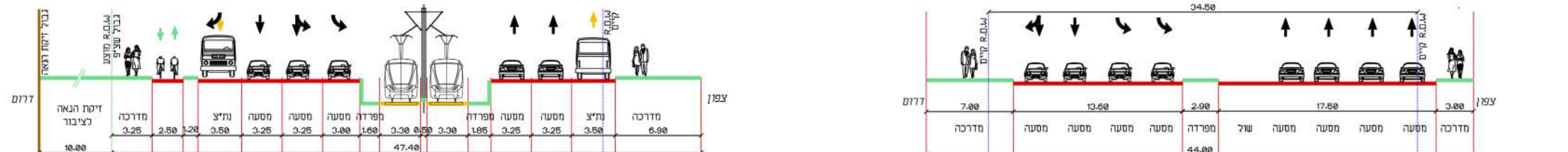
מצב קיים



### חתך 26 – ז'בוטינסקי מזרח

מצב מוצע

מצב קיים





# 05

התחדשות  
והתאמתם  
עכשוויים  
האוכלוסיה

מבני הציבור  
לסטנדרטים  
ולתוספת

### תחזית אוכלוסין ל 30 שנה

קיבולת 7480 יח"ד

גודל משק בית 3.2 נפשות

גודל שנתון 1.6%

ביקוש למסחר כ 14,000 מ"ר (תוספת

של 15% בכח קניה פר נפש)

ביקוש לתעסוקה כ 5400 מ"ר

### נתוני יסוד

3880 יח"ד

גודל משק בית 2.7 נפשות

גודל שנתון 1.2%

5500 מ"ר מסחר

550 מ"ר תעסוקה

מס' כיתות		שטח בדונם		יעוד
דרוש	קיים	דרוש	קיים	
68	*30	17.8	6.7	מעונות יום וגני ילדים
77	18	21.6	4.5	בי"ס יסודי
11	11			בי"ס יסודי מחוץ לתחומי התכנית
		0	7.4	בי"ס על יסודי
		9	9	תרבות
		2.1	2.1	דת
		0	4.4	שטחים חומים שמשמשים כשצ"פ
		1	1	תחנה לבריאות המשפחה
		0.4	0.4	שירותים קהילתיים
		13.3	13.3	שטחים ברמה עירונית
		<b>65.2</b>	<b>48.8</b>	<b>סה"כ</b>

תכנית ההתחדשות מוסיפה זכויות בניה של כ-42,000 מ"ר שטח עיקרי לכל שטחי המבנים ומוסדות ציבור היתרי בניה למבנים אלה יוצאו מתוקף תכנית ההתחדשות

מקרא -

שב"צ להתחדשות



תחזית ל-30 שנה:

סה"כ 7480 יח"ד

ממוצע נפשות למשק בית - 3.2

אוכלוסיה - 23,000 נפש

גודל שנתון - 1.6%

1 בי"ס קפלן  
תוספת של 4 כיתות  
לבי"ס יסודי קיים,  
של סה"כ 18 כיתות

2 בי"ס אחד העם  
הסבת חטיבה קיימת  
לבי"ס יסודי  
של סה"כ 24 כיתות

3 בי"ס רמת ורבר  
הסבת מבנה המתנ"ס  
ליעודו המקורי,  
בי"ס יסודי של 24 כיתות  
בשילוב כיתות גן בקומת  
הקרקע ומתנ"ס בקומות  
העליונות.  
חלופה: הקמת שני בתי  
ספר בבניה ורטיקלית.

4 מוזיאון האדם והסביבה  
חידוש ואופציה לתוספת  
מתנ"ס.

5 ספריה עירונית  
חידוש ואופציה לתוספת  
מבנה קהילתי

6 אשכול גנים "מפוחית"  
חידוש, תוספת כיתות  
ופיתוח נופי

7 מוזיאון יד- לבנים  
תוספת אגף חדש עם מסחר  
בחזית, פיתוח כיכר עירונית,  
תוספת גשר להולכי רגל  
ורוכבי אופניים והסדרת  
הממשק למרחב הציבורי

מספר כיתות נדרש		
36 כיתות בשטחים שכירים/ תחתית המבנים 27 כיתות בשטחים הקיימים 5 כיתות במתחם מתנ"ס רמת ורבר	68	<b>גני ילדים ומעונות יום</b>
18 כיתות בבי"ס קפלן 24 כיתות בבי"ס אחד העם 24 כיתות במתנ"ס רמת ורבר 11 כיתות מחוץ לתחומי השכונה - בפי"ק א ו"יד לבנים*/אנסקי	77	<b>בתי ספר יסודיים</b>
יפוזרו ברחבי העיר בהתאם למדיניות העיריה (בית ספר חדש מתוכנן להבנות ברח' דנמרק)	77	<b>בתי ספר על-יסודיים</b>

\* בתי ספר מחוץ לשכונה שגם היום משמשים את תלמידי השכונה



# 06

פיתוח דפנות השכונה  
ושילובה במערך האורבני  
הסובב כולל עירוב  
שימושים.



החיאט דופן ז'בוטינסקי - מגורים בבניה לגובה, קומת תעסוקה, חזית מסחרית ומעבר ציבורי עירוני מוצל



בינוי מחודש להסדרה וקישוריות דופן יצחק שדה

פיתוח מרחב ציבורי מזמין לאורך חזית רחוב קפלן בין שני עוגנים של בניה לגובה עם חזית מסחרית



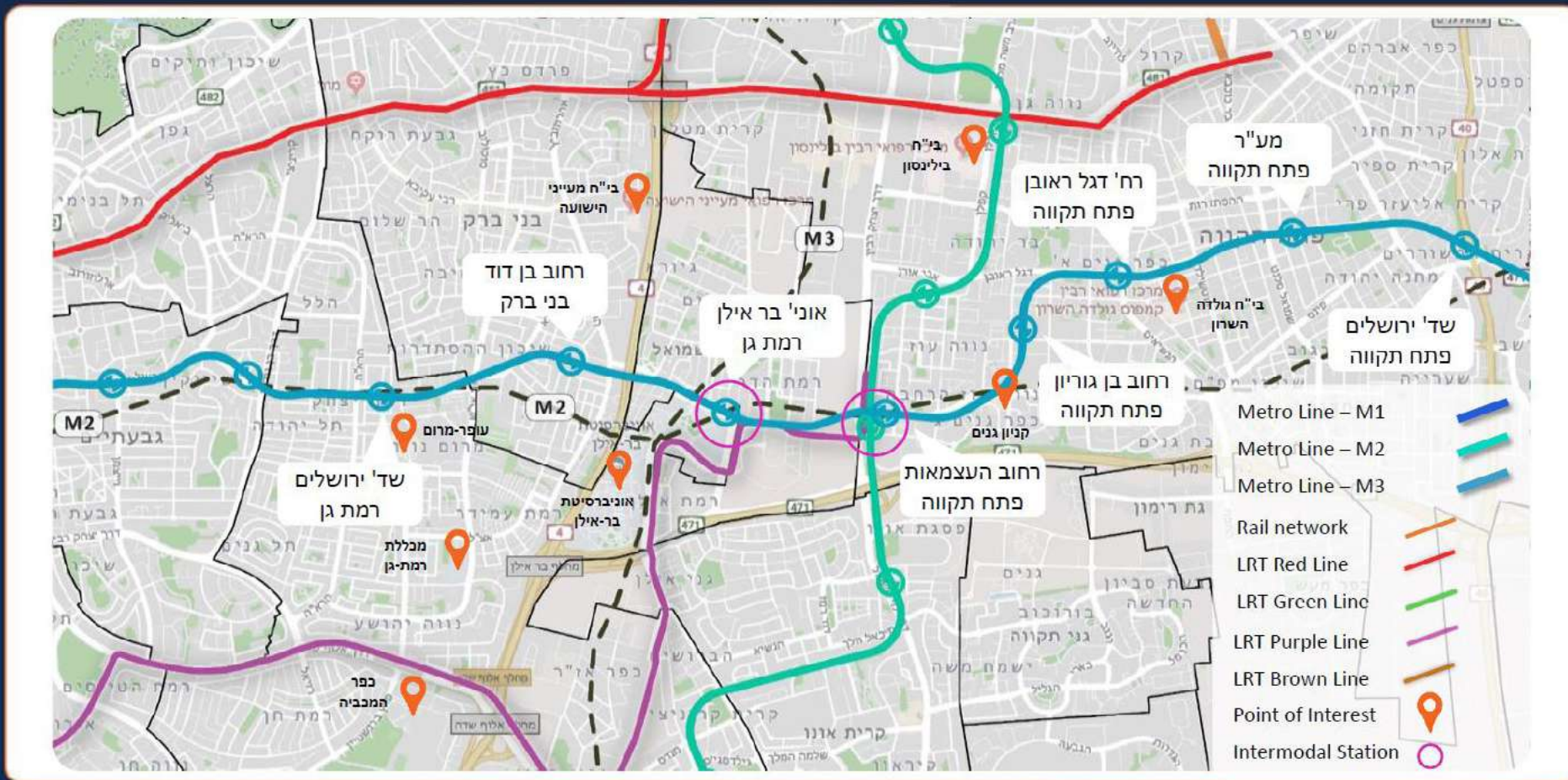
חידוש חזית ארלוזורוב כשער לנכסי השכונה

לאור עדכון קו המטרו המוצע ברח' ארלוזורוב (נובמבר 2019) מוצע המשך הפיתוח והבניה לגובה לכיוון מזרח





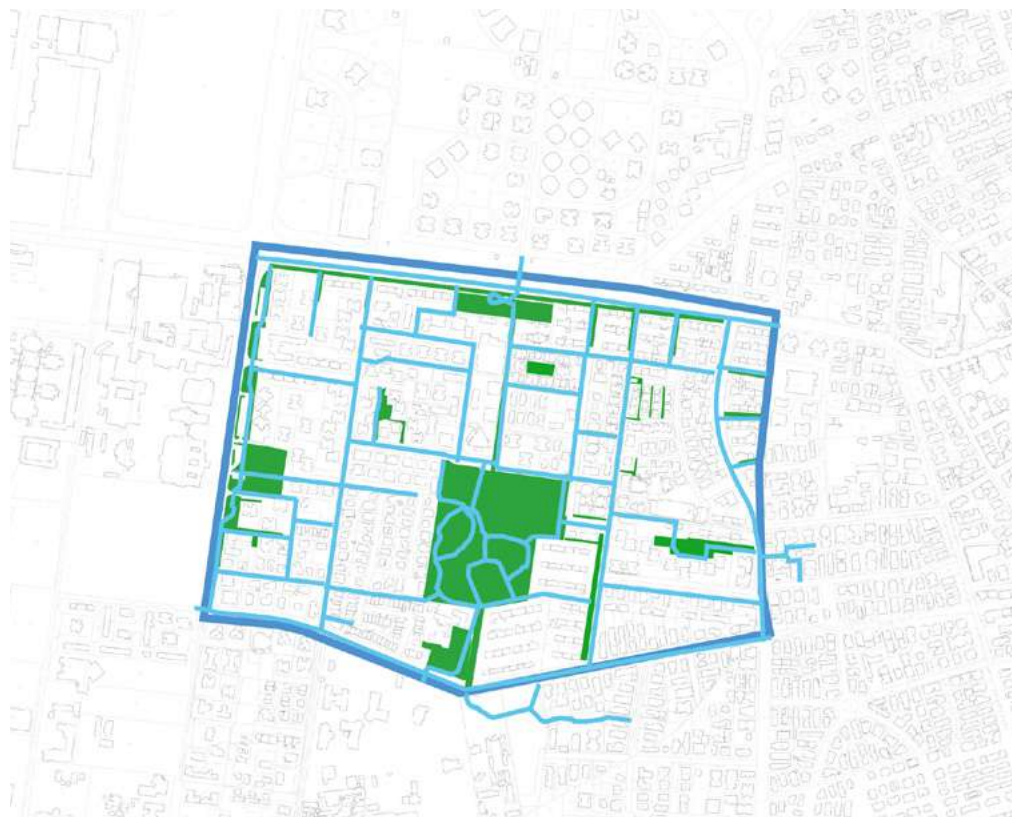
## תוואי M2 – מקטע רמת גן, בני ברק, גבעת שמואל ופתח תקווה





תחנת ארלוזורוב

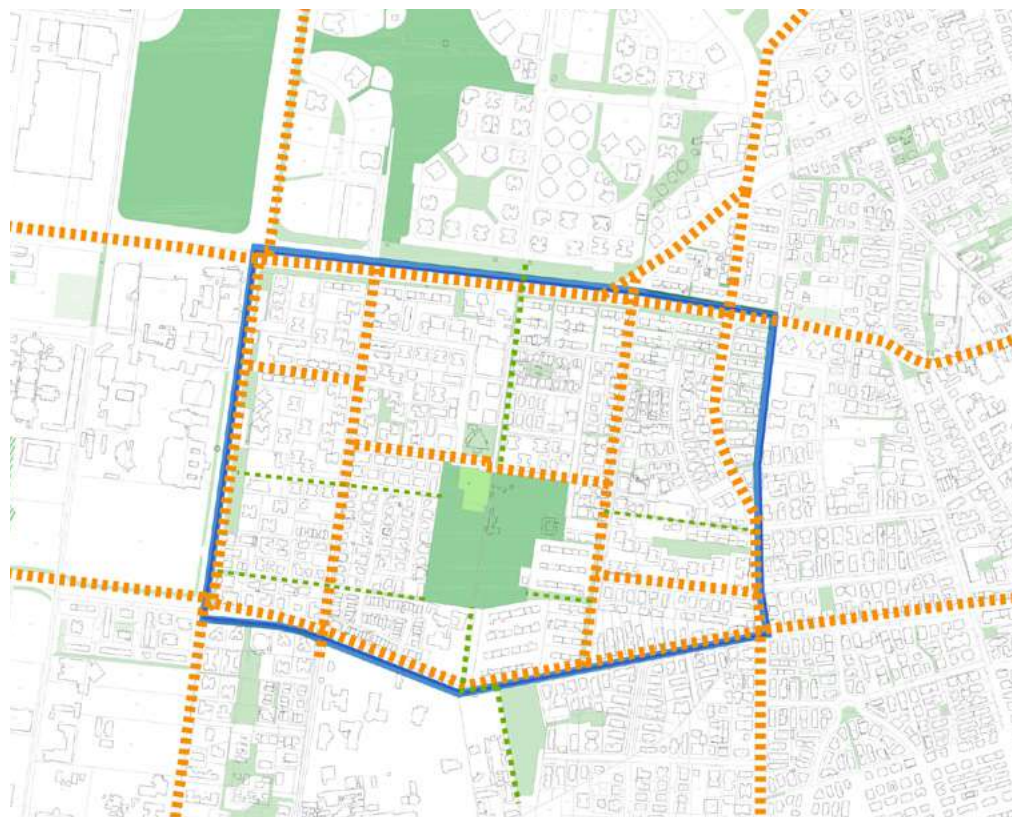
לאור עדכון קו המטרו המוצע ברח' ארלוזורוב (נובמבר 2019)  
מוצע המשך הפיתוח והבניה לגובה לכיוון מזרח



# 07

פיתוח מעור הולכי הרגל  
בשכונה ליצירת הליכות  
מיטבית.





**08**  
פיתוח מערך תנועת  
האופניים לחיזוק  
קישוריות השכונה.







מדינת ישראל  
 משרד האוצר  
 לשכת התכנון המחוזית מחוז מרכז

שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	עדכון: 17.08.14 מהדורה 2
תחום משני: תנאי סף	

**טופס בדיקת תנאי סף לתכנית: 410-0547356 - פתח תקווה**

עפ"י בדיקתנו נמצאו ליקויים בסעיפים כדלקמן:

מס'	נדרש	קיים	תקין
<a href="#"><u>רשימת תיוג עבור בדיקת תנאי סף</u></a>			
1.	<u>אישור הגשת העתק-הוגש פרוטקול המקומית או תצהיר העורך על עותק שנמסר למקומית או קיום חותמת המקומית</u> פירוט: האם התכנית נדונה בועדה מקומית? נא, להגיש פרוטקול מדיון אם אכן התקיים	כן	לא
2.	<u>הוראות התכנית-טבלה 2.3 בנוהל מבא"ת-מילוי הנתונים במצב קיים ומוצע ומילוי שימושים מרכזיים</u> פירוט: אם ניתן להוציא היתרים מכוח התכנית, יש למלא את טבלה 5 בהתאם	כן	לא בוצע
3.	<u>הוראות התכנית-טבלה 3.2: מילוי טבלת שטחי היעודים המאושרים</u> פירוט: טבלת מצב מאושר?	כן	לא בוצע
4.	<u>רקע מדידה-עדכנית עפ"י נוהל מבא"ת וחתומה ע"י המודדת</u> פירוט: מדידה מ-01.06.17 - לעדכן המודד לא חתום על תשריט מצב מוצע	כן	לא בוצע
5.	<u>תצהירים ואישורים - הצהרת מודד התכנית ממולאת וחתומה (נספח 1ד)</u> פירוט:	כן	לא בוצע
6.	<u>מילוי סעיפים בהוראות</u> פירוט: מילוי סעיפים 2.1, 2.2?	כן	לא בוצע
7.	<u>חתימות: קיום חתימות של כל בעלי העניין הנדרשים לחתימה</u> פירוט: חסר דף חתימות מקדמי התכנית חסר דף חתימת עורך ראשי	כן	לא בוצע



1. השלמת הבה"ת והגשתו לבדיקת לשכת התכנון - **בוצע**  
הוגש בתאריך 18.3.19. עדכון בהתאם להערות שהתקבלו בלשכת התכנון הוגש בתאריך 30.6.19
2. תיאום התכנית לרבות הבה"ת עם משרד התחבורה - בתהליך  
סט התכניות והתקנון הועברו למשרד התחבורה ב- 5.11.18 (כולל תזכורות), דו"ח בה"ת מלא הועבר בתאריך 18.3.19, דוח מעודכן נשלח בתאריך 30.6.19.  
התקבלה התייחסות משרד התחבורה ב 27.10.2019
3. תיאום התנועה עם נת"ע - בתהליך  
סט התכניות והתקנון הועברו לנת"ע ב- 15.11.18, דו"ח בה"ת מלא הועבר בתאריך 18.3.19. התקבלה התייחסות נת"ע ביום 12.5.19.
4. תיאום הפרוגרמה לשטחי ציבור עם לשכת התכנון - **בוצע**
5. התייחסות לנושא השימור בתיאום עם לשכת התכנון - בתהליך  
מונה יועץ שימור ע"י הרשות להתחדשות עירונית לצורך ליווי התכנית בהיבטי השימור ועריכת תיק תיעוד מקדים למתחם המוזיאונים.  
בהתאם להחלטת לשכת התכנון, עריכת תיק התיעוד יהווה תנאי להפקדה (אך לא לתנאי הסף).
6. תיאום הנושא הסביבתי עם משרד הגנת הסביבה - **בוצע**  
התקבלה התייחסות המשרד להגנת הסביבה מיום 5.2.19.
7. תיאום עם משרד הבריאות לעניין מים וביוב - **בוצע**  
התקבל אישור משרד הבריאות מיום 28.11.18.
8. תיאום התכנית מגבלות הנובעות ממנחת בילינסון תיאום עם בית חולים בילינסון - בתהליך  
הנושא בתהליך תיאום ובדיקה מול מתכנני המנחת ועיריית פתח תקווה. נערכה פגישה בנושא בהשתתפות מתכננת המנחת, נציגי קופ"ח כללית ועיריית פתח תקווה בתאריך 16.5.19.
9. תיאום התכנית עם רשות תעופה אזרחי, ומשרד הביטחון ככל שיידרש - בתהליך  
משרד הביטחון - התקבלה עמדת משרד הביטחון מיום 3.6.19  
רת"א - נשלחו סט התכניות והתקנון ב- 5.3.19 (כולל תזכורות). טרם התקבלה התייחסותם.
10. נספח עצים בוגרים בתיאום עם פקיד היערות העירוני - בתהליך  
בהליך מינוי אגרונום ע"י הרשות להתחדשות עירונית. בהתאם להחלטת לשכת התכנון, יערך סקר עצים בשטחים אשר תתאפשר בהם הוצאת היתרי בניה מכוחה של התכנית. עריכת הסקר תהווה תנאי להפקדה (אך לא לתנאי הסף).
11. קומפילציה מצב סטטוטורי קיים / מאושר - **בוצע**
12. בדיקה כלכלית שמאית בתיאום עם לשכת התכנון - **בוצע**  
הועברו תחשיבים כלכליים לשמאי המחוז בתאריך 7.3.19. דו"ח כלכלי הועבר ללשכת התכנון בתאריך 22.5.19.
13. תיאום פורמט התכנית כתכנית מתאר כוללנית / מתאר רגילה עם לשכת התכנון - **בוצע שינוי הפורמט**  
בדיון מיום 28.3.19 נקבע ע"י לשכת התכנון כי התכנית תוגש כתכנית מתארית.







**מייזליץ כסיף אדריכלים**  
רחוב הנריי'א 17 תל אביב 6602435  
טל: 03-5440111 פקס: 03-5440111  
mk@mkarchitects.com

**MAYSLITS  
KASSIF  
ARCHITECTS**

  
הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

  
**פתח תקווה**  
קצב של עיר לב של חושבה