

לב המושבה

מדיניות רח' בר כוכבא פינסקר פרומקין

אגף תכנון עיר

הגשה למחוזית

15.10.2020

נושאים

- 1 מדיניות לאורך ציר רק"ל
- 2 עקרונות הכוללנית
- 3 אתרים לשימור
- 4 מצב מאושר פת/1269/1
- 5 עקרונות התכנון והמרחב
- 6 כיכר המייסדים
- 7 מדיניות ייעודי קרקע
- 8 מדיניות עוצמות בניה
- 9 מדיניות זכויות פינסקר שטמפפר

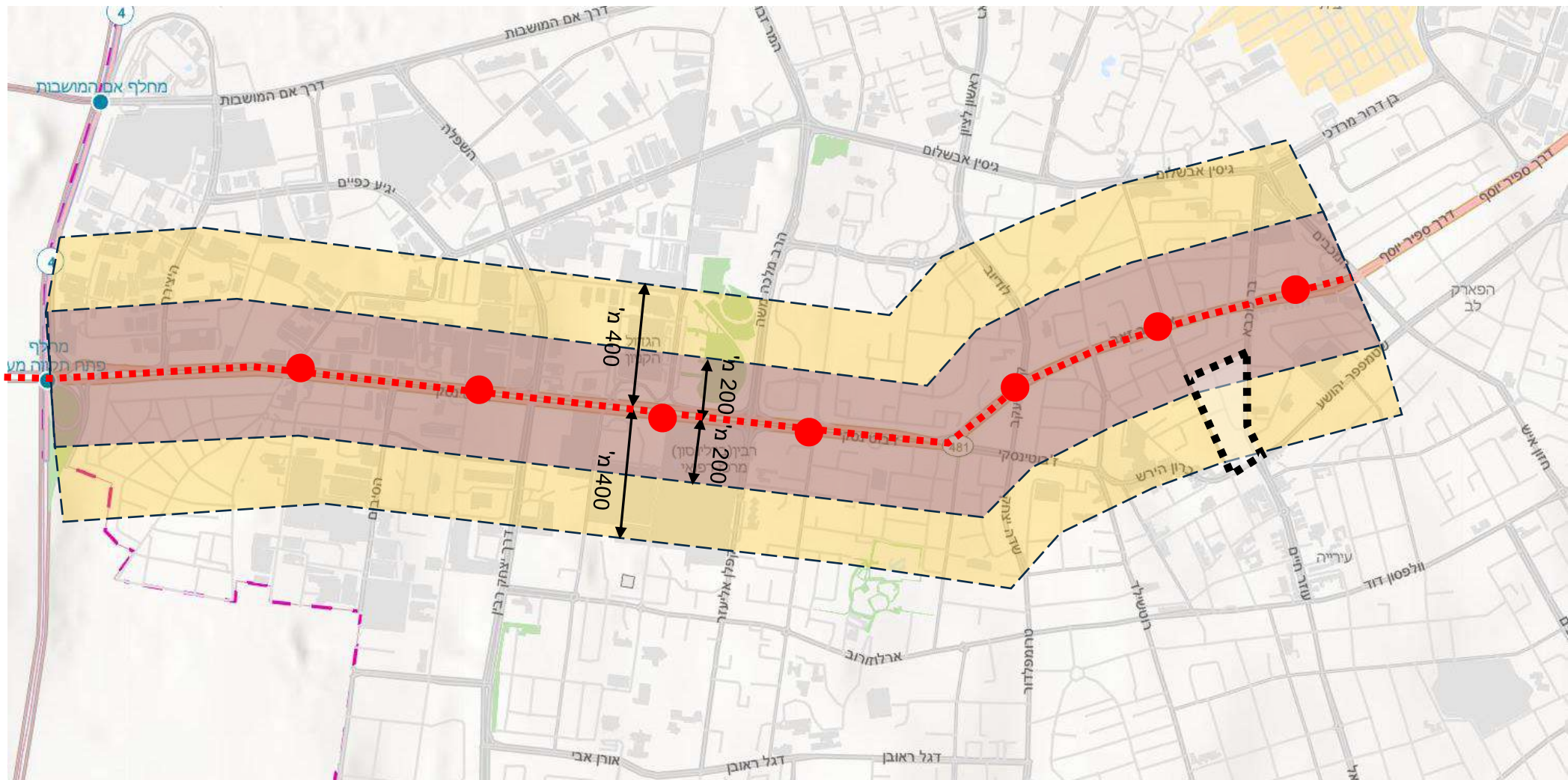
מדיניות לאורך ציר רק"ל





ציר הרק"ל

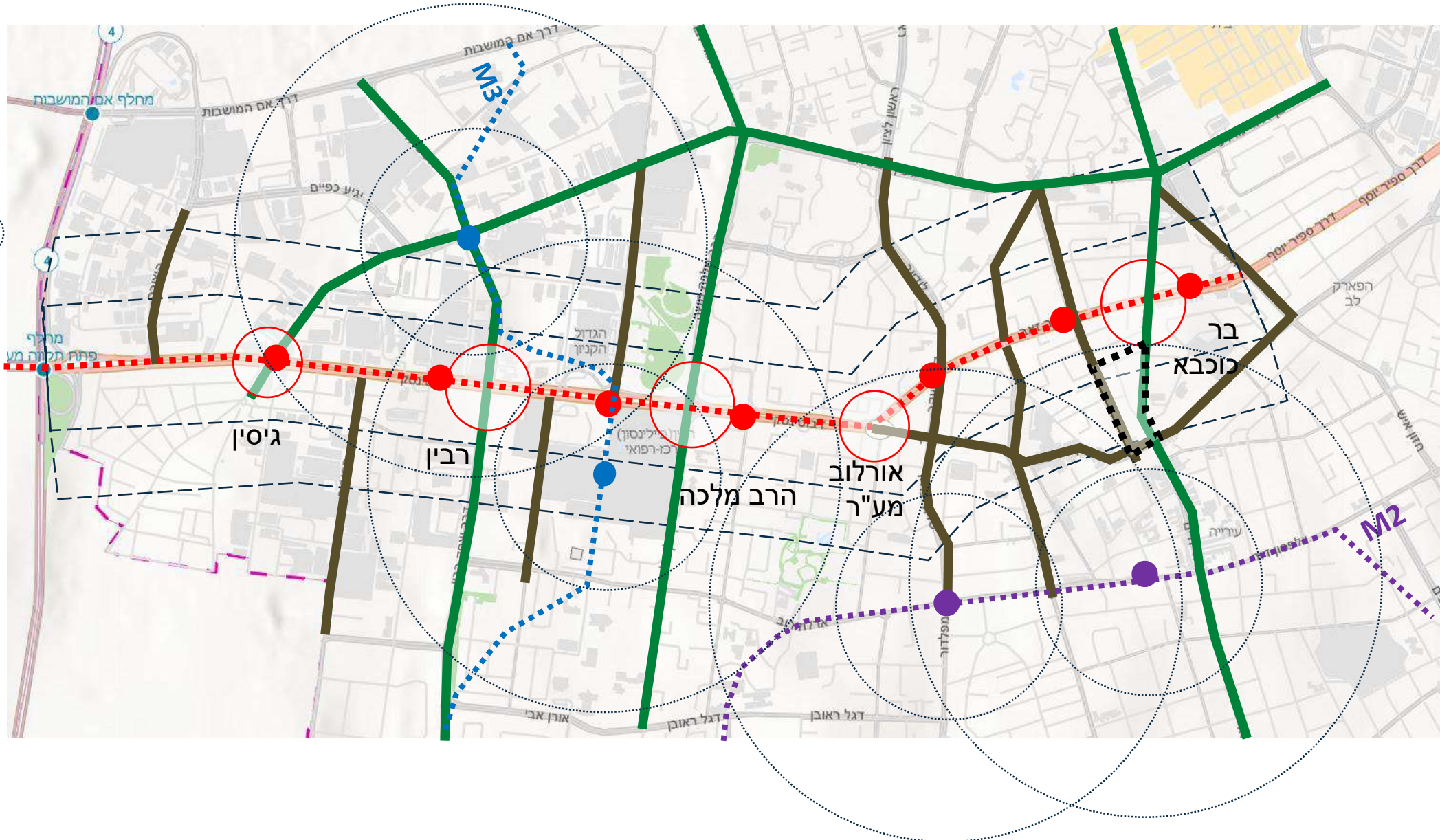
● תחנת רק"ל

תחום פיתוח לתעסוקה ומסחר,
עד 200 מ' מציר רק"ל.

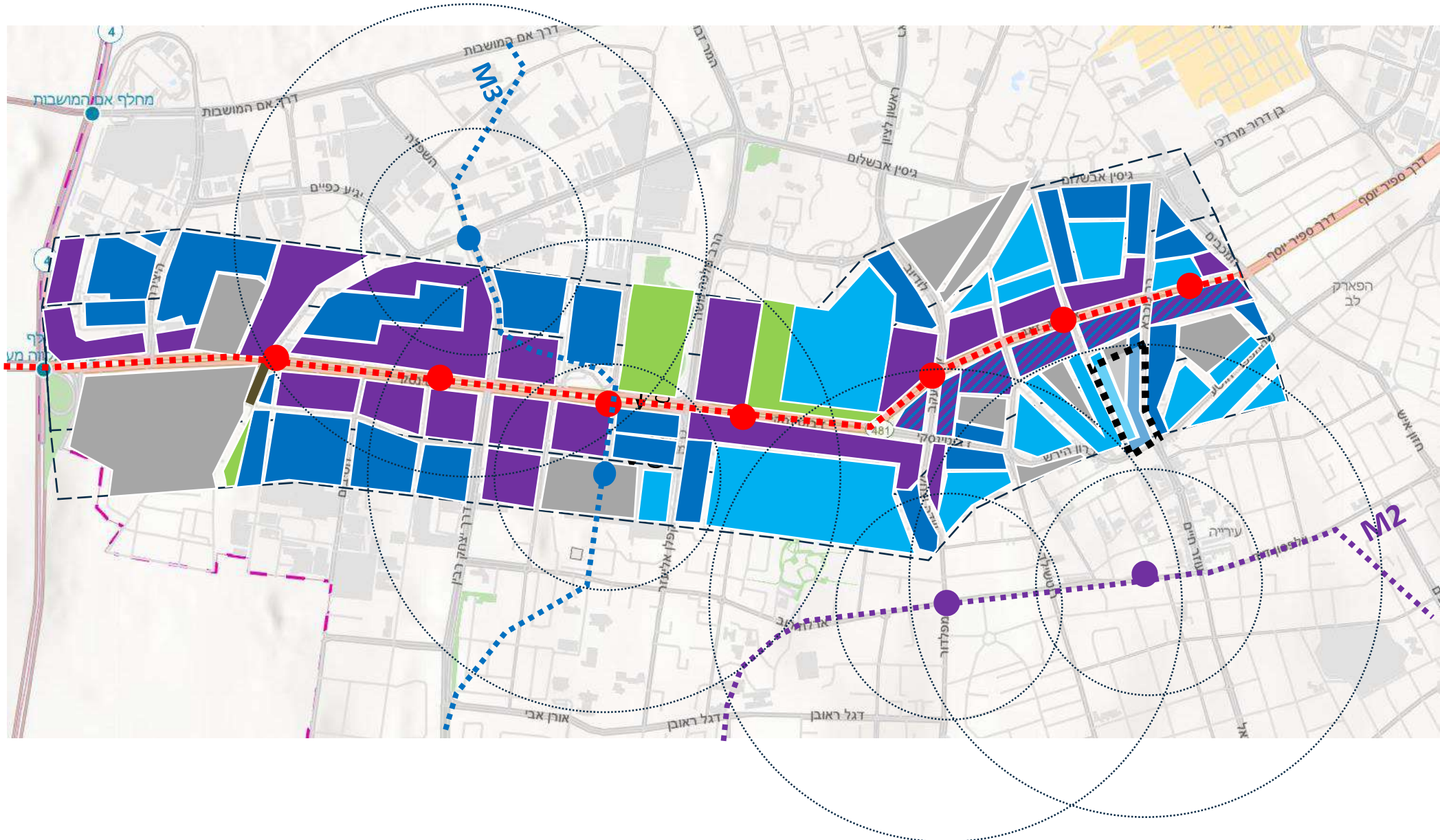
תחום לפיתוח למגורים,
עד 400 מ' מציר רק"ל.



- ציר עירוני ראשי 
- ציר עירוני משני 
- נקודת ציון 
- רדיוס 400 ו 800 מ' 



- 30-40 קומות
- 20-30 קומות
- עד 9 קומות
- שימור מרקם קיים



2.2. עיקרון צפיפות מינימלית

באזורים בהם סבירות המימוש לפיתוח אינטנסיבי בקרבת צירי רק"ל היא גבוהה, כגון מרכזי ערים ומרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ) ובקרע פנויה לפיתוח, עוצמות הבינוי המוצעות במסמך זה יהיו תנאי מינמלי לקידום תכניות ולא מכסה מקסימלית.

הסבר: מוצע כי בקרבת הרק"ל יתאפשרו שימושי קרקע אינטנסיביים, על מנת לאפשר התבססות של מוקדים חדשים באזורים נגישים ברמה המטרופוליטית.

2.3. עוצמות בינוי במסדרון רק"ל

2.3.1. היקפי הבינוי יהיו בהתאם ליעדי מדד קיבולת ברוטו בטבלה 1 להלן.

טבלה 1. עוצמות פיתוח במסדרונות הרק"ל לפי מדד קיבולת מוצע

יעוד עיקרי	מסדרון מ' 200-0	מסדרון מ' 400-200	טיפולוגיית בינוי מחייבת ראו פירוט בסעיף 4.2		ממדים נגזרים - להשוואה בלבד -	
			מסרית קרקע לפיתוח סחיר	תכנית בינוי במגרש	אחוזי בינוי (%)	צפיפות יחיד/דונם נטו (שטח יפולדת"י ממוצע: 80 מ"ר)
מגורים	2000	1000	50%	40-60	250-400	25-50
מגורים מעורב	3125	1250	50%	50-60	250-625	32-78
תעסוקה	6500	2100	60%	70-80	420-1300	-

2.3.2. **פיתוח קרקע פנויה במסדרון רק"ל.** צפיפות הבינוי המוצעות בסעיף 2.3.1 תהיה

הצפיפות המינימלית הנדרשת עבור פיתוח בקרקע פנויה ובתנאי שתעמוד בכל יתר התנאים התכנוניים הקבועים במסמך.

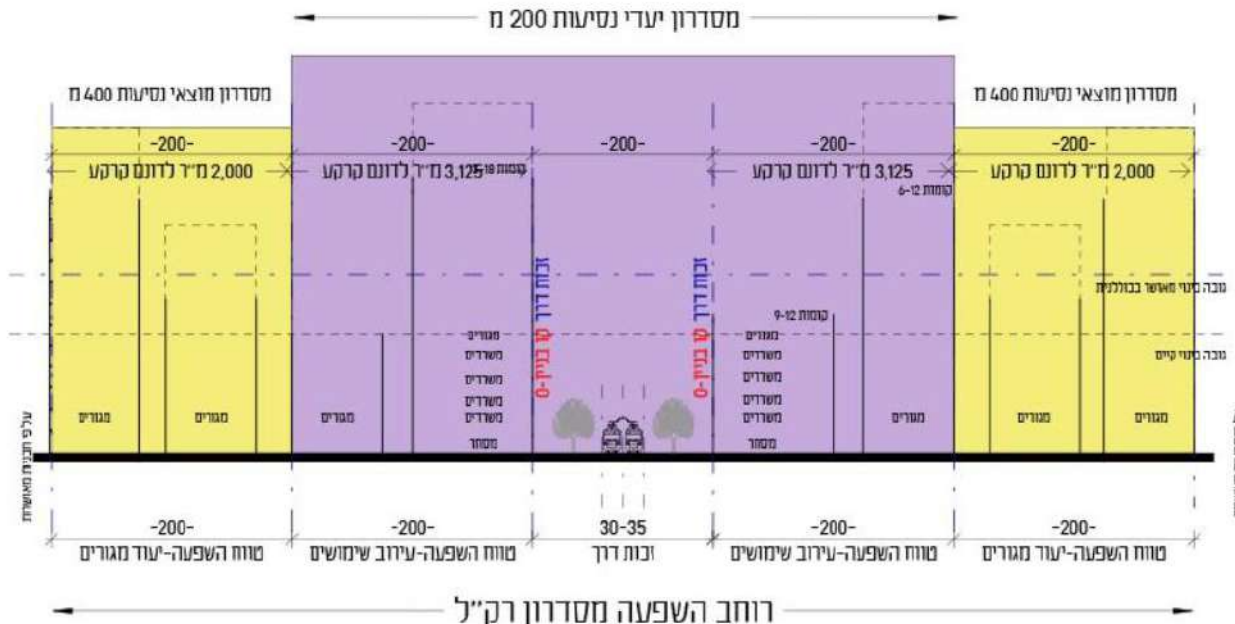
3.1. שטח מינימלי להגשת תכנית מפורטת

טבלה 3. שטח מינימלי להגשת תכנית מפורטת.

סוג קרקע	יעוד	מרום (קיים)	שטח מינימלי להגשת תכנית	
להתחדשות	מגורים	צמודי קרקע	4 דונם	או שטח התחום ע"י דרכים מאושרות שהמרחק ביניהן לא עלה על 100 מ' בניצב לציר המתעין
			4 דונם	בניה רוויה
	תעסוקה	4 דונם	בניה רוויה	
פנויה	-	-	20 דונם	או שטח התחום ע"י בינוי מאושר קיים

הסבר: על מנת לאפשר גמישות תכנונית שתייצר בינוי, שטחי ציבור ורשת דרכים שתחזק את העירוניות ואת ציר הרק"ל, נדרש שטח מינימלי שיאפשר את יצירת הרחובות והגדלת מצאי השטחים לצרכי ציבור בהתאם לצפיפות והגידול באוכלוסייה בתחום המסדרון.

איור 2. חתך עקרוני לרוחב השפעת מסדרון רק"ל.



4.1. הקצאת קרקע מומלצת בתכנית חדשה

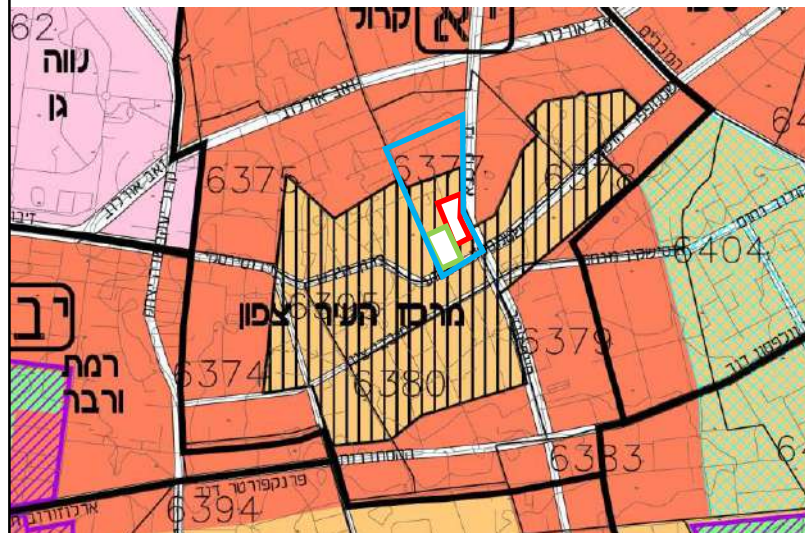
טבלה 6. חלוקת הקצאת קרקע לשימושים שונים התכנית חדשות בתחום מסדרון הרק"ל.

שטח תכנית	שטח סחיר לבינוי (מסחר, תעסוקה ומגורים)	דרכים (מאושרות + מוצעות)	צרכי ציבור (שצ"פ/שב"צ)
100%	50%	25-35%	15-25%

הסבר: על מנת לאפשר נגישות טובה אל ציר הרק"ל יש להקצות חלק משמעותי מהקרקע לטובת רחובות ומעברים ציבוריים אשר יאפשר תנועות יעילות וקצרות בתחום המסדרון ואל ציר הרק"ל. כמו כן, על מנת לפזר את עוצמות הבינוי באופן מוגון נדרש להקצות חצי מהקרקע לפיתוח.

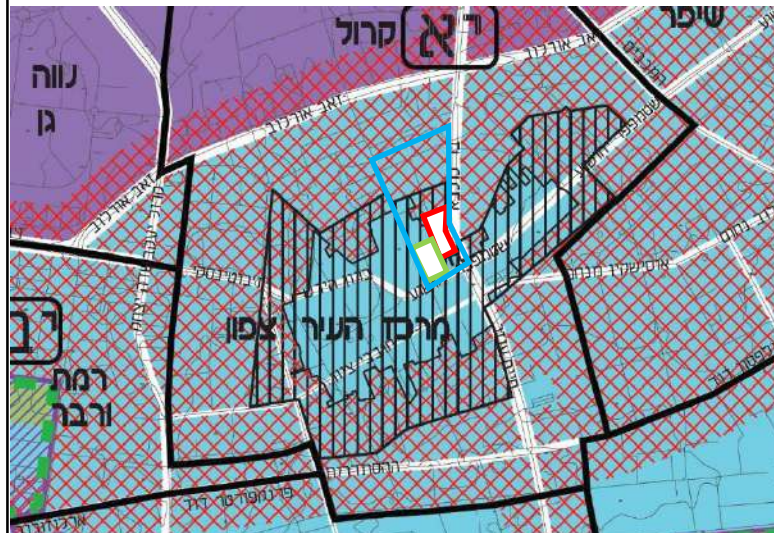
עקרונות הכוללנית

אמצעי התערבות



	צמודי קרקע - ללא התערבות
	בינוי חדש/בהקמה - ללא התערבות
	בינוי ותמ - העצמה בינונית / תמ"א 38
	אזורי התחדשות מרכזיים העצמה מלאה (חיפוש מתחמי פינוי בינוי)
	בינוי עמדי אינסטיבי
	אזור לשמירת ציביון עירוני קיים
	מתחם לשימור
	מתחם נופי לשימור

תבנית העיר

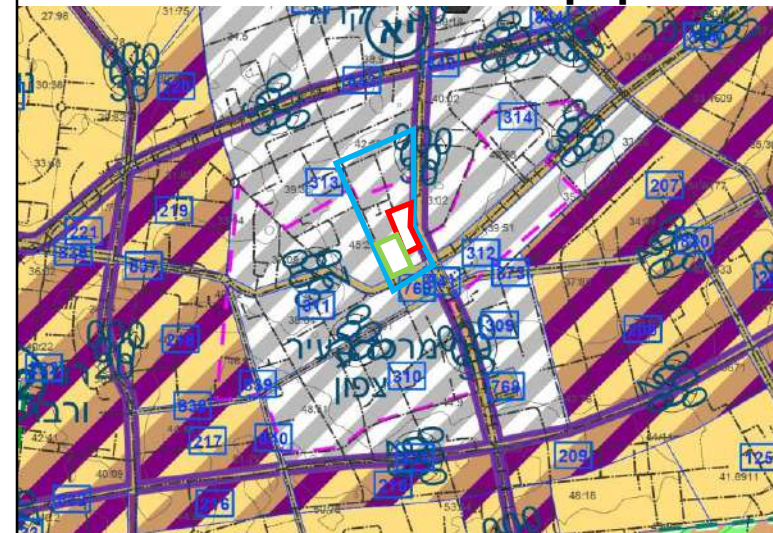


חצר שפירא -
שימור המרקם הקיים
עד 7 קומות

בר כוכבא -
חיפוש בניה לגובה

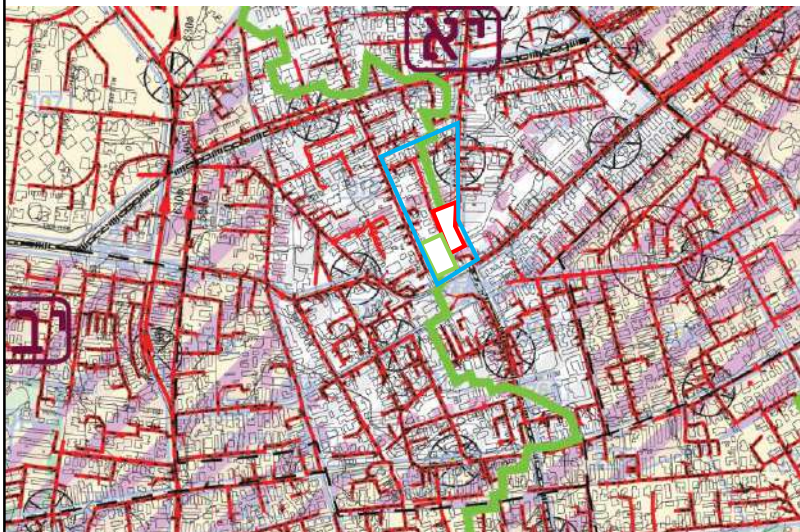
	עד 3 קומות / צמודי קרקע / ללא התערבות
	עד 7 קומות
	עד 15 קומות
	עד 25 קומות
	חיפוש בניה לגובה ביחס לגובה הבניה המותר באזור המוגדר לחיפוש
	מתחם לשימור
	מתחם נופי לשימור

ייעודי קרקע



	מגורים
	מגורים בישוב כפרי
	תעסוקה
	עירוני מעורב
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	שטח ציבורי פתוח
	ספורט ונופש
	ככר עירונית
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת

ביוב



מתוכנן

קיים



קו ביוב גרויסציוני



קו ביוב לחץ (סניקה)



קו מאסף גרויסציוני (שפד"ן)



קו מאסף לחץ (שפד"ן)



גבול אגף היקוות

תחבורה ציבורית



גבול שיפוט פתח תקוה

גבול התוכנית

קו הרקלי האדום

מסילת ברזל

קו הרקלי הסגול

לפי תת"ל 70

עדיפות מלאה לתח"צ

עדיפות חלקית לתח"צ

מסר 2

מסר 3

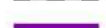
הפרדה מפלסית מוצעת

מתח"מ מסוף גדול

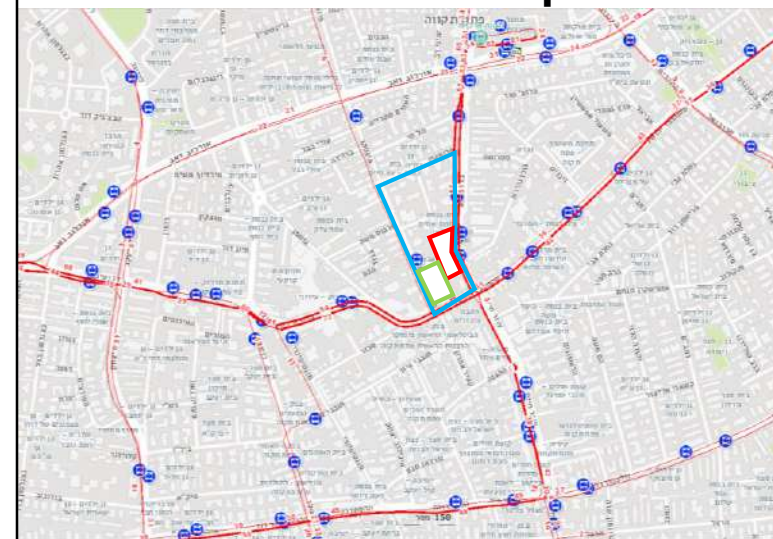
תחנת קצה מסוף קטן

חנה וסע

תחנת רכבת



תחב"צ - קיים



אוטובוסים - מסופים קיימים

מסוף אוטובוסים קיים

אוטובוסים - תחנות

תחנות אוטובוס

אוטובוסים - תדירות שעתית כיוון 2

1 - 39

40 - 99

100 - 233

אוטובוסים - תדירות שעתית כיוון 1

1 - 39

40 - 99

100 - 285

10 בתי אבות ●

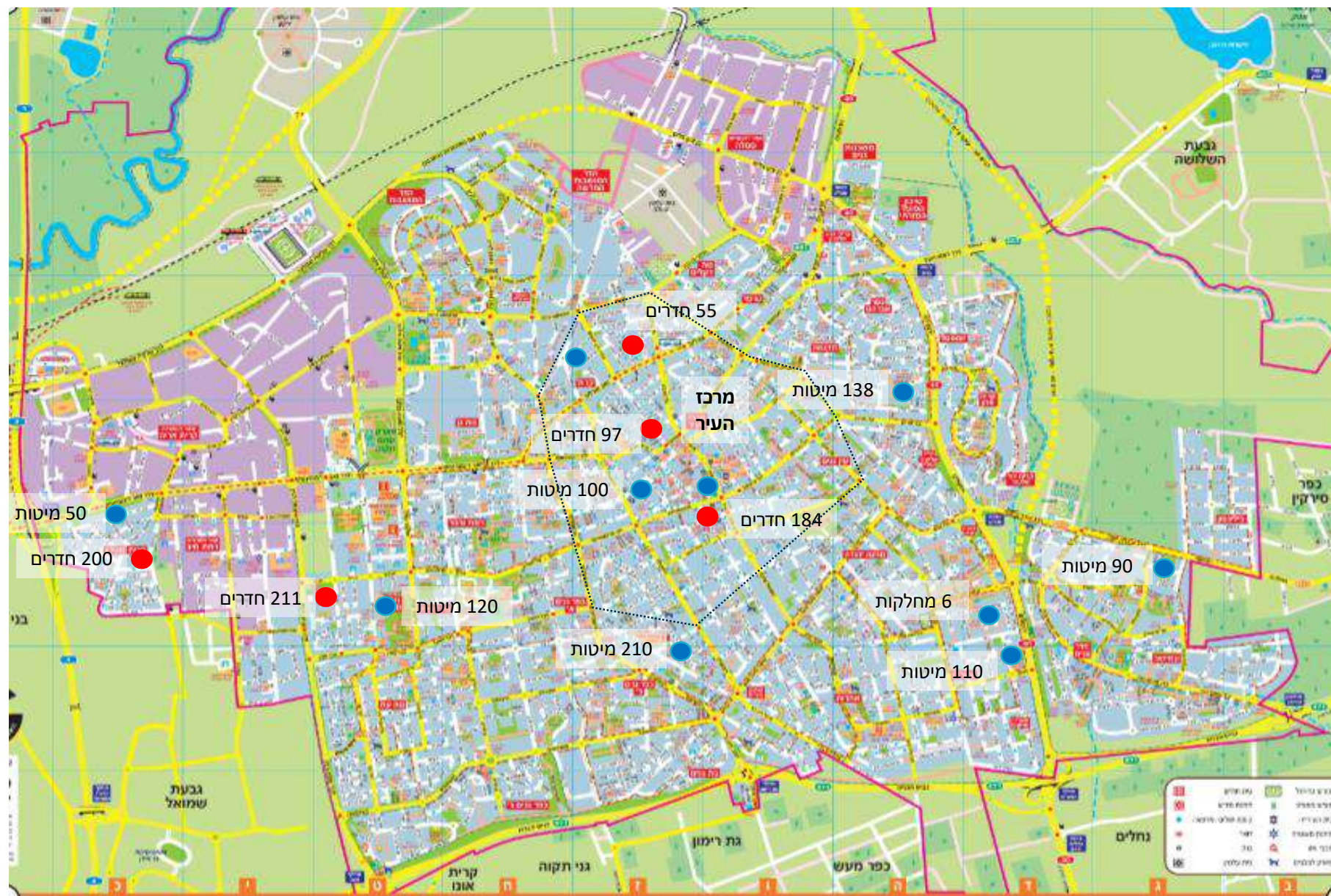
5 דיור מוגן ●

מרכז העיר:

כ 336 חדרים

כ 100 מיטות

***במגרשים ביעוד עירוב**
שימושים, ניתן יהיה לשלב
יחידות דיור מוגן.



אתרים לשימור



מבנה באוהאוס



מבנה באוהאוס - שפירא



בית סטלובסקי קופרמן



מבנה האורנוע - שפירא



מלון רבינוביץ'



אורות הסוסים - שפירא



מצב מאושר
פת/1269/1

זכויות בניה מאושרות

4.688 דונם

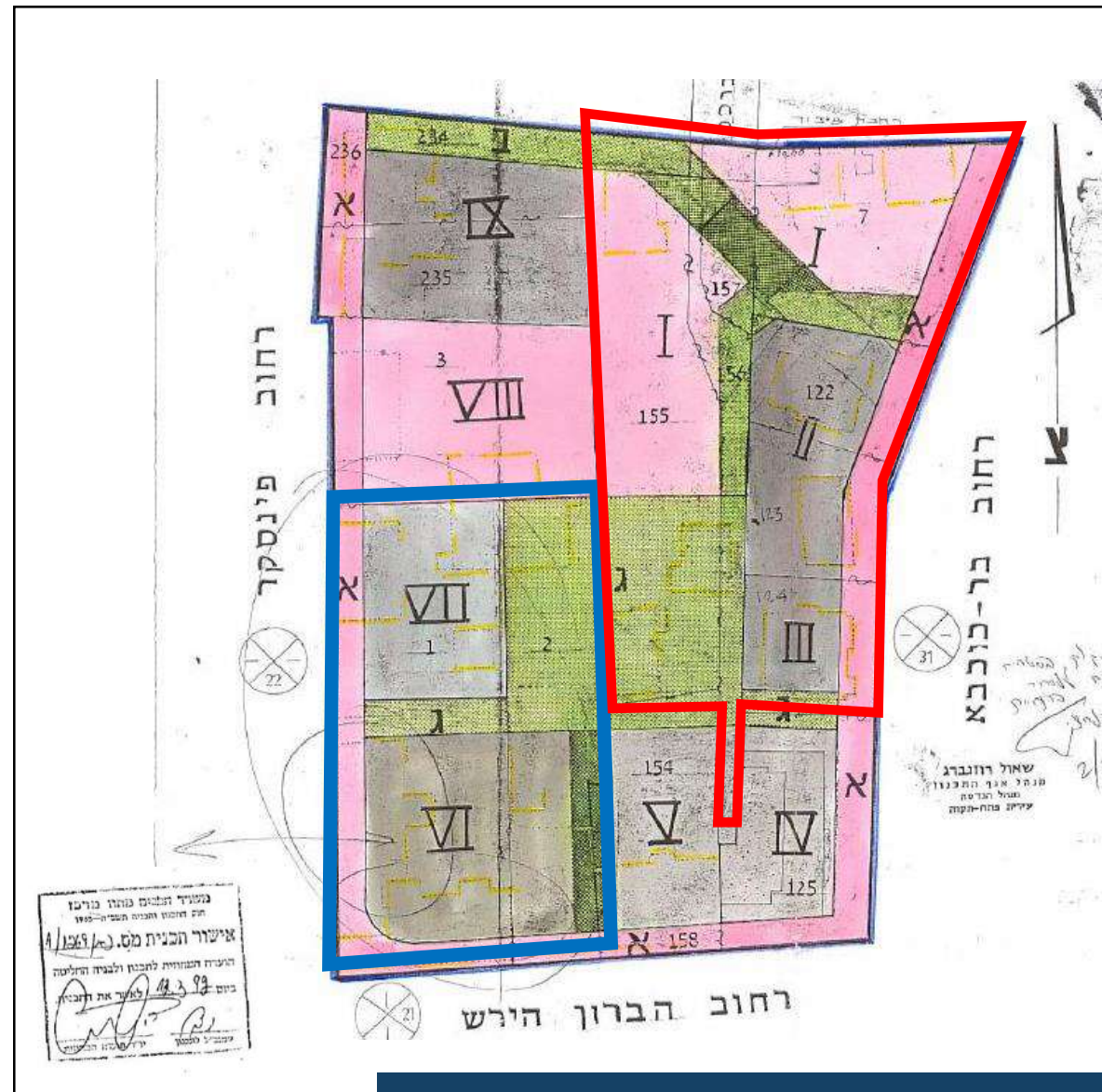
קומות	יח"ד	שטח עיקרי	בר כוכבא
8 + קרקע		4755	בית אבות
2 + קרקע	9	1827	מסחר ומגורים

3.123 דונם

קומות	יח"ד	שטח עיקרי	חצר שפירא
3 + קרקע	17	3140	מסחר ומגורים

שטח ייעודים - כל התכנית

אחוזים	שטח	ייעוד
24%	2,848	בית אבות
42%	5,013	מסחר ומגורים
21%	2,491	שצ"פ
13%	1,635	דרך
100%	11,987	סה"כ



עקרונות התכנון והמרחב

בניה סביב חצר פנימית

במצב התכנוני המאושר בייעוד:

- שצ"פ
- חניה



בר כוכבא

- ציר עירוני מרכזי ראשי
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה גבוהה
- חזית מסחרית

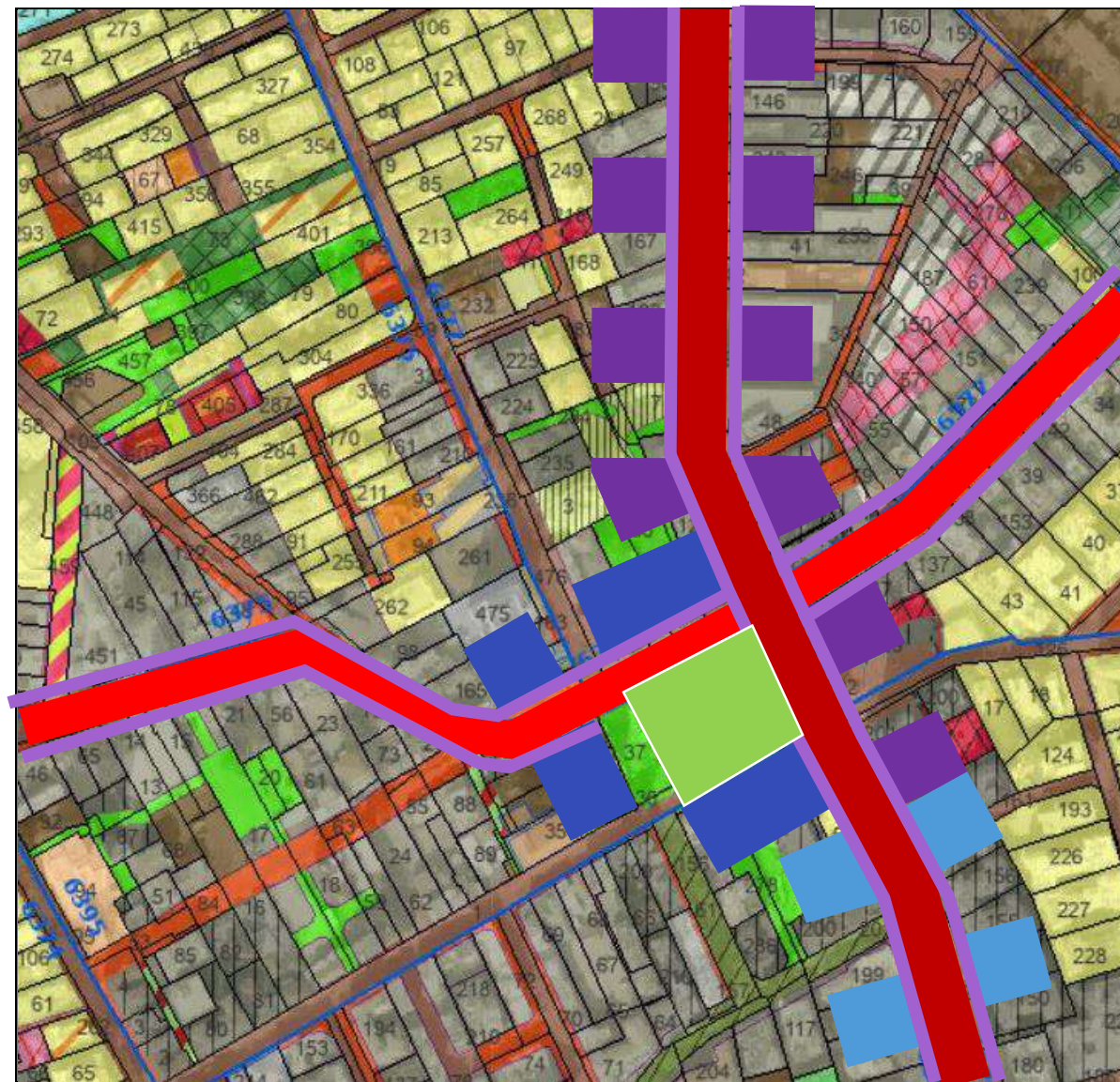


בר כוכבא

- ציר עירוני מרכזי ראשי
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה גהוה
- חזית מסחרית

שטמפפר / ברון הירש

- ציר עירוני מרכזי משני
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה בינונית
- חזית מסחרית



בר כוכבא

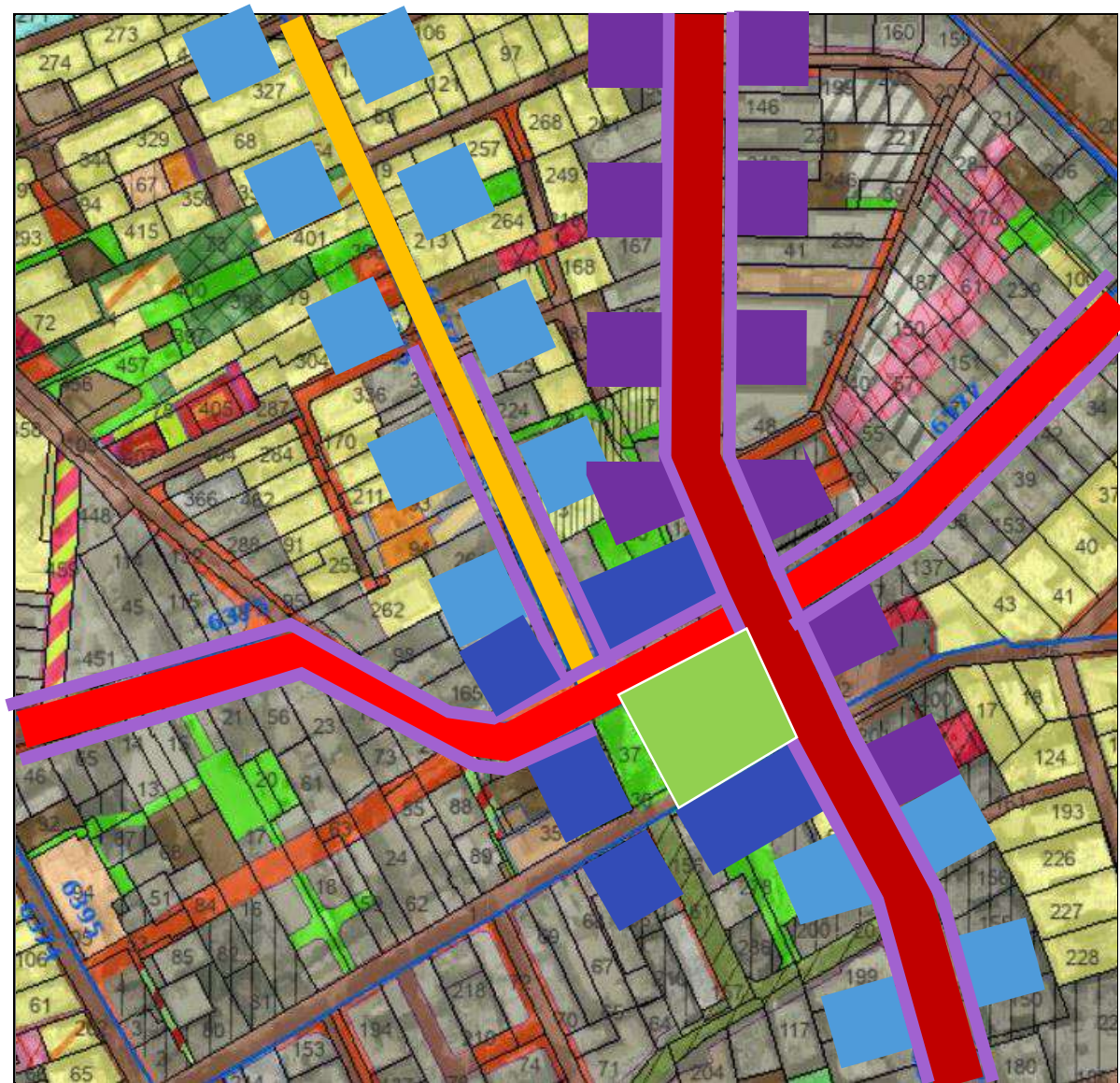
- ציר עירוני מרכזי ראשי
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה גבוה
- חזית מסחרית

שטמפפר / ברון הירש

- ציר עירוני מרכזי משני
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה בינונית
- חזית מסחרית

פינסקר

- ציר שכונתי מרכזי
- מגורים
- כניסת רכבים (לא דרך מבנים לשימור)
- העצמה מרקמית מקסימלית
- חזית מסחרית - מקטע דרומי



רחובות פנימיים

- צירים שכונתיים מקומיים
- מגורים
- כניסת רכבים
- העצמה מרקמית נמוכה

בר כוכבא

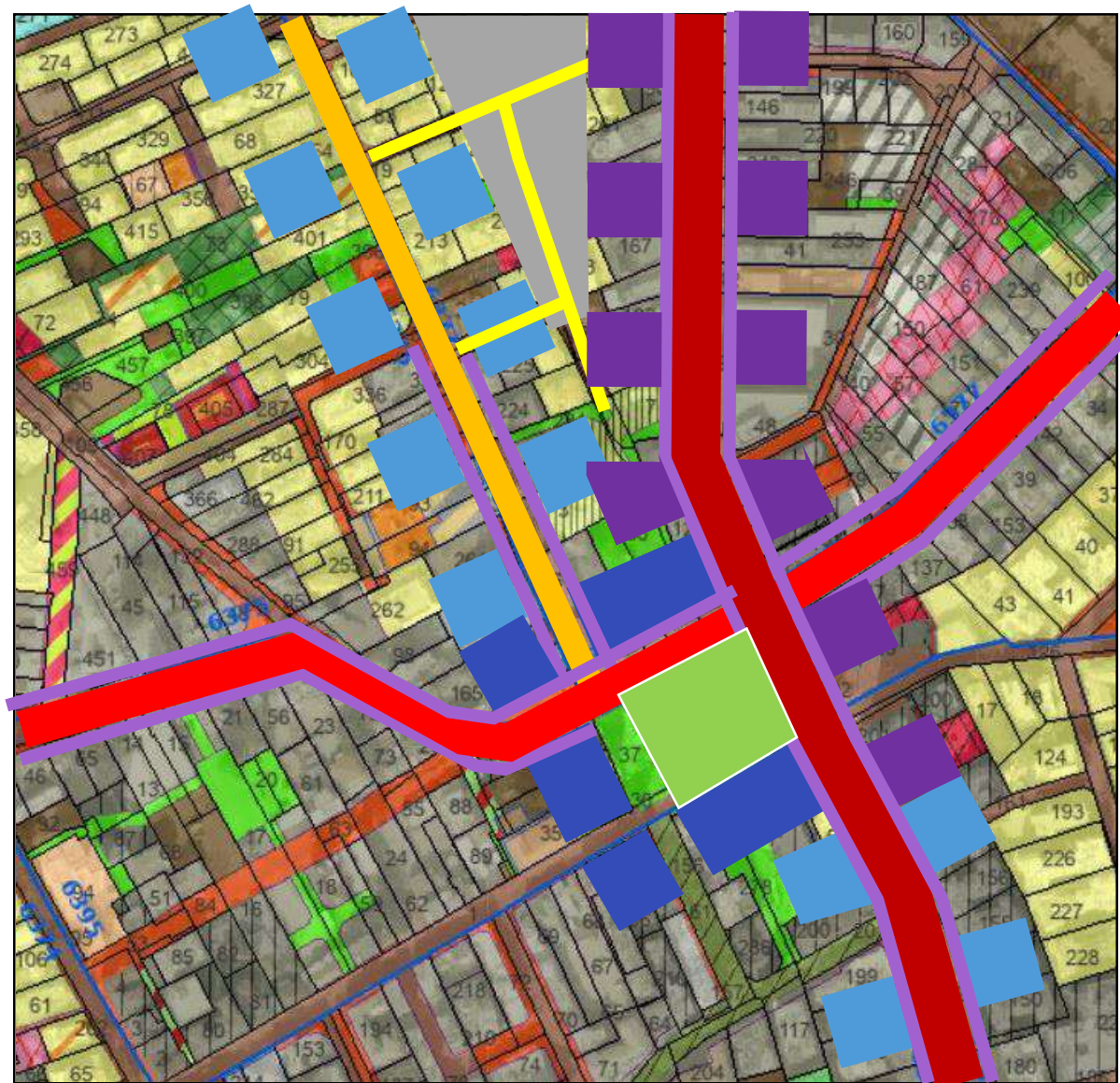
- ציר עירוני מרכזי ראשי
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה גבוה
- חזית מסחרית

שטמפפר / ברון הירש

- ציר עירוני מרכזי משני
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה בינונית
- חזית מסחרית

פינסקר

- ציר שכונתי מרכזי
- מגורים
- כניסת רכבים (לא דרך מבנים לשימור)
- העצמה מרקמית מקסימלית
- חזית מסחרית במקטע דרומי



רחובות פנימיים

- צירים שכונתיים מקומיים
- מגורים
- כניסת רכבים
- העצמה מרקמית נמוכה

בניה סביב חצר פנימית

- במצב התכנוני המאושר בייעוד:
- שצ"פ
- חניה

מערכת צירי הליכה

- חיבורים בין הרחובות.
- מעבר דרך החצרות.

בר כוכבא

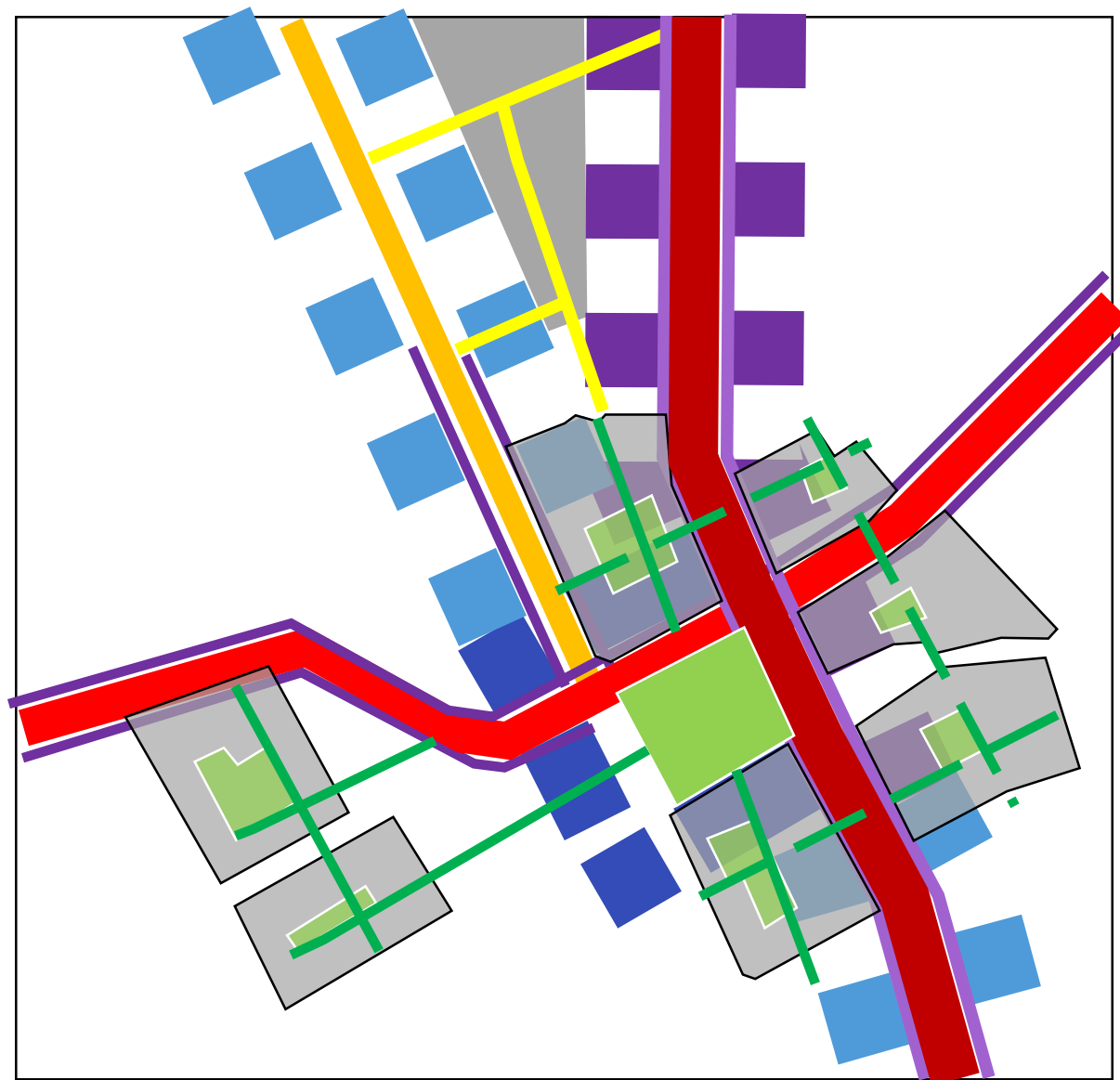
- ציר עירוני מרכזי ראשי
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה גבוהה
- חזית מסחרית

שטמפפר / ברון הירש

- ציר עירוני מרכזי משני
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה בינונית
- חזית מסחרית

פינסקר

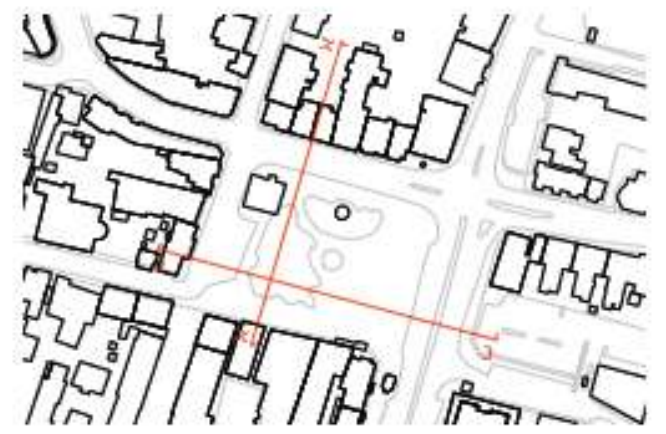
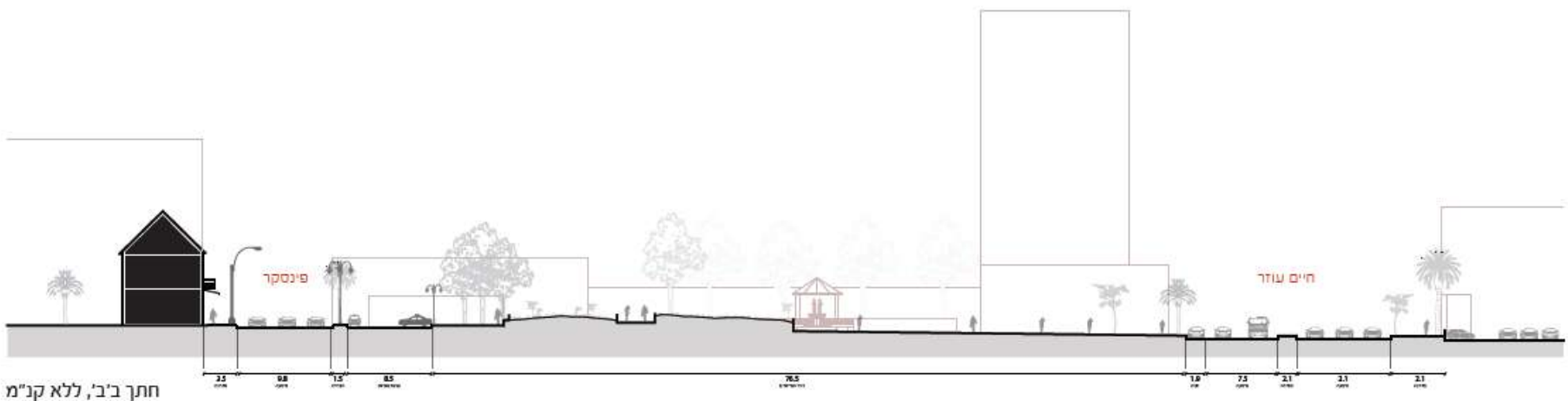
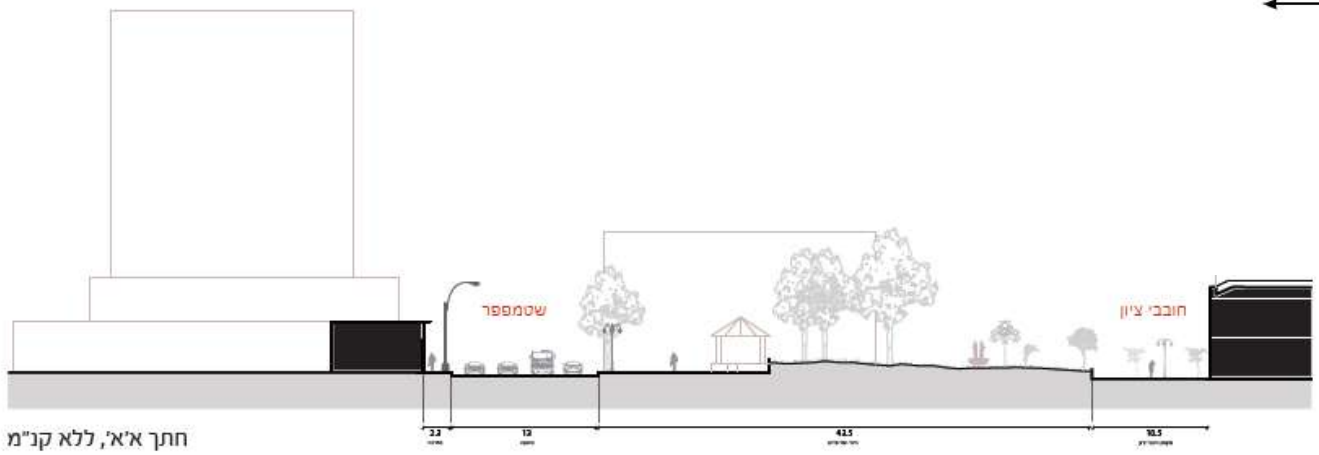
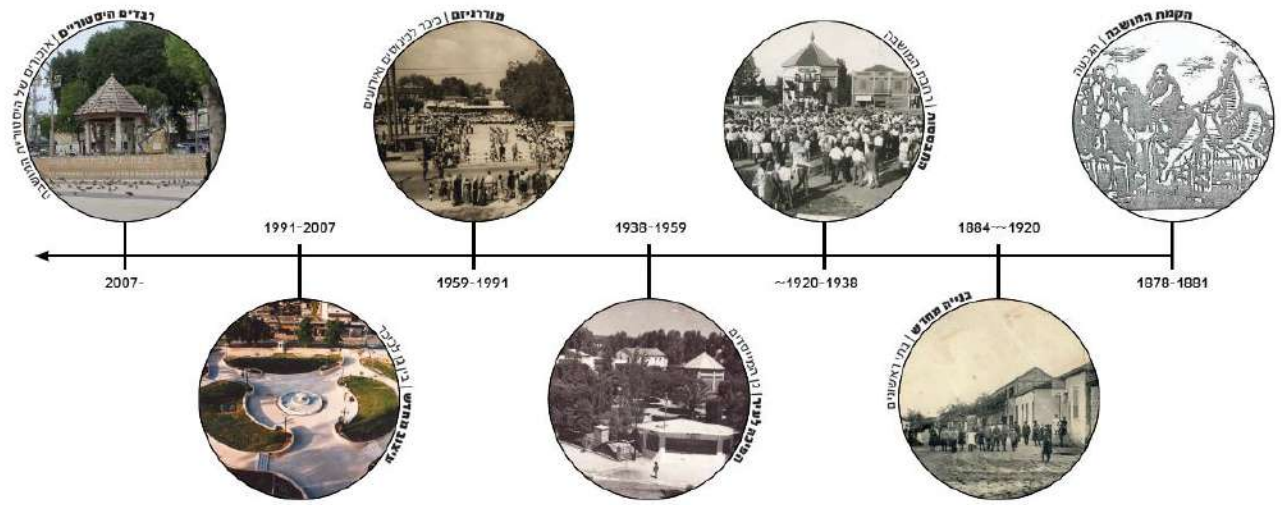
- ציר שכונתי מרכזי
- מגורים
- כניסת רכבים (לא דרך מבנים לשימור)
- העצמה מרקמית מקסימלית
- חזית מסחרית במקטע דרומי



כיכר המייסדים

ניתוחים ומיפויים

גובה בנייה וחתכים אופייניים





Music-Pavillon (Orchester)
No. 7 תחנת תזמורת Petach-Tikwah פתח תקוה

פבליון התזמורת



קיוסק בפינת גן המייסדים



ריאה ירוקה



שער כניסה לגן המייסדים



פינת פינסקר חובבי ציון



כרונולוגיית מבנים



- ראשת המושבה
- שנת ה-20
- שנת ה-30
- שנת ה-40
- שנת ה-50
- שנת ה-60
- שנות ה-80 וה-90

סגנונות בנייה



- בית מושבה
- בנין אקלקטי
- בן לאמי
- מודרניזם מסחרי
- הפרוטקטוריאלי
- היסטוריים
- בניה פבלית
- מסחרי מודרני

שימושים היסטוריים ופעול



- מגורים
- מסחר
- מסחר ומסחר
- מלאכה ומסחר
- מסחר ותעסוקה
- מסחר ותעסוקה ומגורים
- עסקה ומגורים
- עבודה
- תעסוקה
- צבירה
- מסחר ומגורים
- מלאכה ומסחר
- מסחר ותעסוקה
- מסחר ותעסוקה ומגורים
- עבודה

גובה בנייה ותחכים אופייניים



- קומה אחת
- שתי קומות
- שלוש קומות
- ארבע קומות
- חמש קומות
- שש קומות
- עשר קומות
- שנים עשרה קומות

כיכר המייסדים

- כיכר של צל
- ריבוי חלים ומקומות
- כיכר מסחרית
- כיכר התושבים
- כיכר של "יום חול"
- כיכר של יום



כיכר דיזנגוף - ת"א



כיכר הקסטל - ת"א











כיכר רבין - ת"א

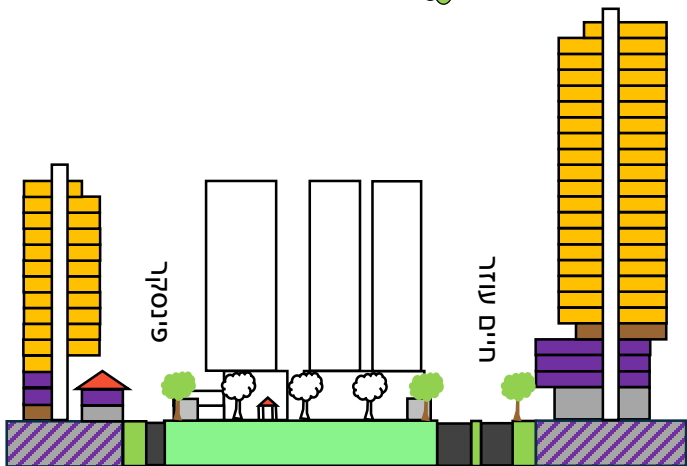


כיכר ספרא - ירושלים

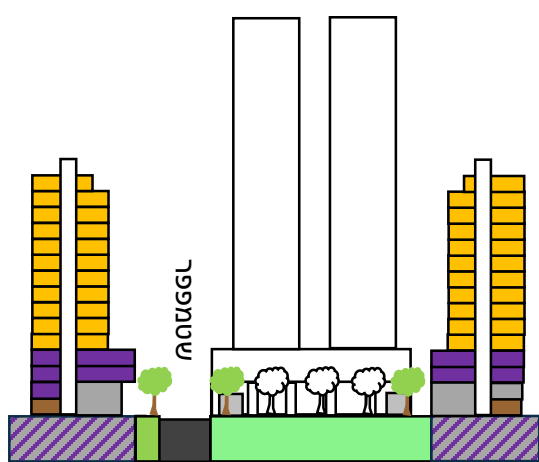
כיכר העירייה

- כיכר פתוחה
- חלל אחד גדול
- כיכר ציבורית
- כיכר העיר
- כיכר של "יום קודש"
- כיכר של לילה

- | | | | |
|--------------------|---|-------------------------------|---|
| מבנים לשימור |  | שימור דפנות מבנות רציפות |  |
| מסד מסחר ותעסוקה |  | השלמת צורת הכיכר. |  |
| בינוי עד 15 |  | שימור חזית מסחרית מסביב לכיכר |  |
| בינוי עד 25 |  | הרחבת המדרכות מסביב לכיכר |  |
| פבליון התזמורת |  | חיבור הכיכר לדפנות |  |
| קיוסק מסחרי/ציבורי |  | יצירת קו ראייה בין הדפנות |  |
| עצים |  | | |



ב - ב



א - א



מדיניות ייעודי קרקע

רחובות פנימיים

- צירים שכונתיים מקומיים
- מגורים
- כניסת רכבים
- העצמה מרקמית נמוכה

בר כוכבא

- ציר עירוני מרכזי ראשי
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה גבוה
- חזית מסחרית

בניה סביב חצר פנימית

- במצב התכנוני המאושר בייעוד:
- שצ"פ
 - חניה

שטמפפר / ברון הירש

- ציר עירוני מרכזי משני
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה בינונית
- חזית מסחרית

פינסקר

- ציר שכונתי מרכזי
- מגורים
- כניסת רכבים (לא דרך מבנים לשימור)
- העצמה מרקמית מקסימלית
- חזית מסחרית במקטע דרומי



מדיניות עוצמות בניה

רחובות פנימיים

- צירים שכונתיים מקומיים
- מגורים
- כניסת רכבים
- העצמה מרקמית נמוכה

בר כוכבא

- ציר עירוני מרכזי ראשי
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה גבוה
- חזית מסחרית

בניה סביב חצר פנימית

- במצב התכנוני המאושר בייעוד:
- שצ"פ
 - חניה

שטמפפר / ברון הירש

- ציר עירוני מרכזי משני
- עירוב שימושים
- ללא כניסת רכבים
- העצמה בינונית
- חזית מסחרית

פינסקר

- ציר שכונתי מרכזי
- מגורים
- כניסת רכבים (לא דרך מבנים לשימור)
- העצמה מרקמית מקסימלית
- חזית מסחרית במקטע דרומי



מדיניות זכויות פינסקר שטמפר



יחס בין שטח סחיר לציבורי

אחוזים	שטח	ייעוד
56%	6,757	סחירים
9%	1,104	*שב"צ
21%	2,491	שצ"פ
13%	1,635	דרך
100%	11,987	סה"כ

* בנוסף יהיו שטחי ציבור מבונים



תנאי לקבלת זכויות מוגברות:

1. מימוש מהיר – הוצאת היתר תוך שנתיים מיום אישור התכנית.
2. מטלה ציבורית – ביצוע השימור.

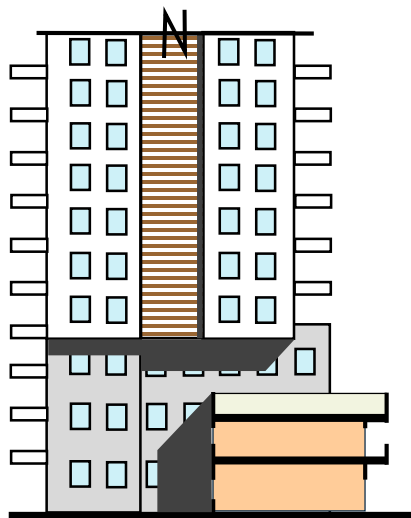
מבוקש ע"פ המדיניות

רחוב	סה"כ קומות	קומות מסחר/תעסוקה/ציבור	צפיפות	יח"ד ממוצע (פלדלת)	
בר כוכבא	25	4	55 יח"ד/ד'	70 מ"ר	2.73
שטמפר	15	2*	55 יח"ד/ד'	70 מ"ר	1.2
פינסקר	9	1	45 יח"ד/ד'	80 מ"ר	0.75

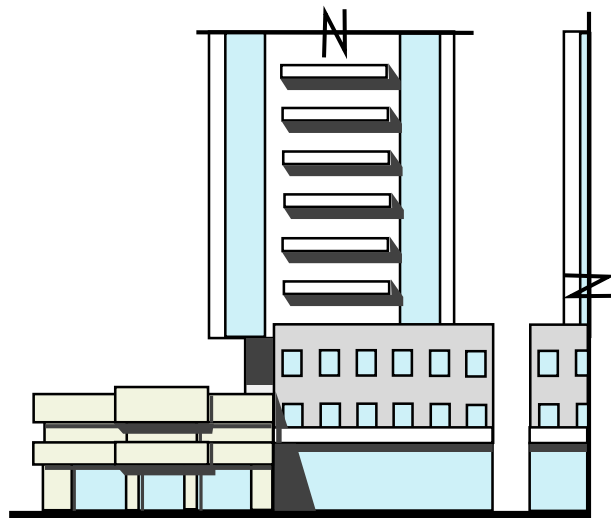
* קומת קרקע גבוהה עם קומת גלריה שלא נכללת במניין הקומות.

מדיניות שימור

1. המבנה ישומר ע"פ תיק תיעוד והנחיות מחלקת השימור בערייה.
2. תותר הקמת אגפים של מגדל מעל המבנה לשימור במרווח אנכי של כ 8 מ' מרום גג המבנה לשימור, מרווח זה ישאר פתוח ללא סגירה.
3. ישמר מרווח אופקי של לפחות 5 מ' בין המבנה החדש לבין המבנה לשימור "האורנוע".
4. לצורך שינויים כלשהם, לרבות שינויים פנימיים במבנה לשימור יש להגיש בקשה להיתר בניה.



חתר א-א



חזית לכיכר





2020

תודה