

מסמך מדיניות

התחדשות עירונית
שכונת עמישב
פתח תקווה

31.12.2020

כפי שנידון בוועדה המקומית
והומלץ לוועדה המחוזית

אגף תכנון עיר

תוכן עניינים

1. חלק א – לימוד וניתוח מצב קיים

1. רקע היסטורי
2. מיקום
3. גבולות
4. תכנית המתאר הכוללנית
5. מצב קיים
 1. מגורים
 2. דרכים
 3. שטחי ציבור
 4. רחובות מוצללים
 5. תכניות סטטוטוריות ומגמות תכנון
 6. מצב מאושר
 7. חברתי
 8. SWOT
6. המתחמים
 1. צלח שלום צפון
 2. עזרא ונחמיה צפון
 3. צלח שלום מרכז
 4. צלח שלום מרכז מסחרי
 5. צלח שלום דרום
 6. טבריה מזרח
 7. צפת
 8. שבט דן
 9. טבריה מערב

2. חלק ב – מדיניות התחדשות עמישב

1. חזון
2. מטרת המדיניות
3. אמצעים והמלצות עיקריות
 1. סל כלים תכנוני
 2. סל כלים כלכלי
 3. סל כלים קהילתי חברתי
4. הנחיות לתכנון
 1. הנחיות מפורטות לתכנון
 2. אמצעי התערבות
 3. שימושי קרקע
 4. עוצמות בניה
 5. נוף
 6. דרכים
 7. הנחיות למתחמים
5. שטחים ציבוריים
 1. פרוגרמה
 2. תשריט

חלק א

לימוד וניתוח מצב קיים

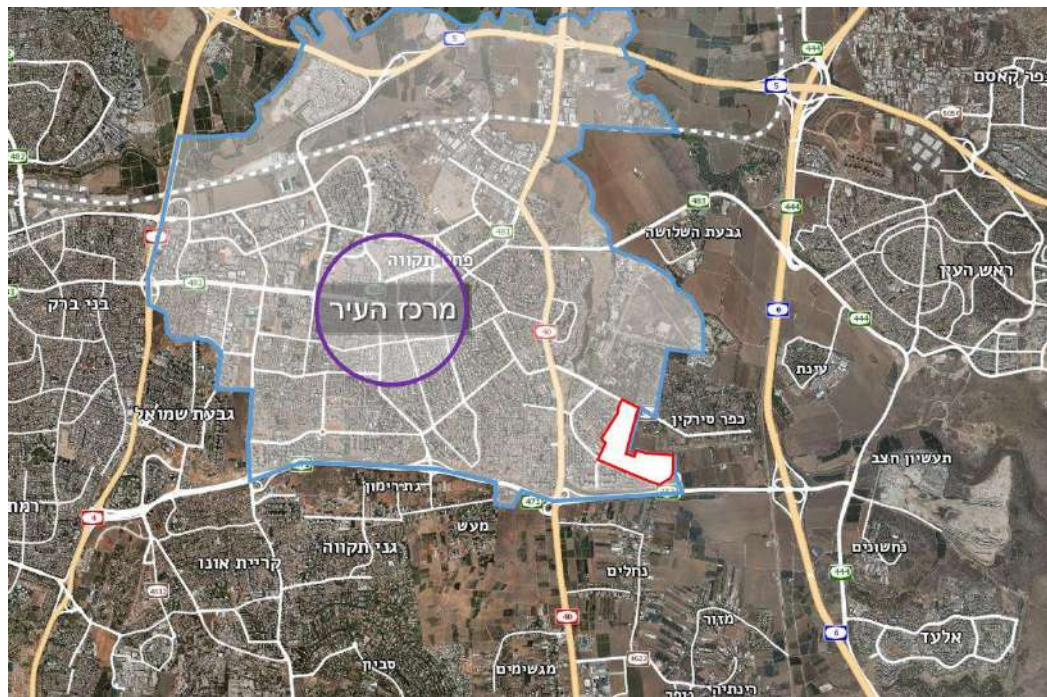


חלק א – לימוד וניתוח מצב קיים

רקע היסטורי

שכונת עמישב הוקמה בשנת 1951 בשם "מעברת פתח תקווה", בתחילה העולים שנקלטו בה היו מעיראק ובהמשך גם הצטרפו עולים מפרס, רומניה, תימן ואפגניסטן, את שמה "עמישב" קיבלה בשנת 1953 לציון נס קיבוץ הגליות.

בשנותיה הראשונות התגוררו העולים בצריפים ואוהלים, בשנת 1957 החלו בבניית השיכונים, התהליך נמשך כ- 8 שנים עד שנת 1965, כ- 700 משפחות התגוררו בבניינים ועוד כ- 230 משפחות המשיכו לגור בצריפים. בשנות ה-70 החל פיתוח שכונת הדר גנים ועטפה את שכונת עמישב מדרום וממערב.



מיקום

שכונת עמישב ממוקמת בפינה הדרום מזרחית של פתח תקווה, בצומת הדרכים – כביש 40 וכביש 471.



גבולות השכונה:
מערב ודרום שכונת הדר גנים.
צפון שכונת בילינסון והבסיס הצבאי סירקין (רובע סירקין).
מזרח מושב סירקין (השטחים החקלאים - "סירקין הקטנה").

אגף תכנון עיר

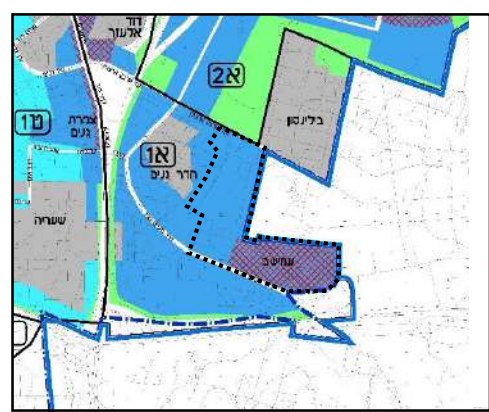
4. תכנית המתאר הכוללת



- מגורים
- מגורים ביישוב כפרי
- תעסוקה
- עירוני מעורב
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים
- שטח ציבורי פתוח

שימושי קרקע:

מגורים

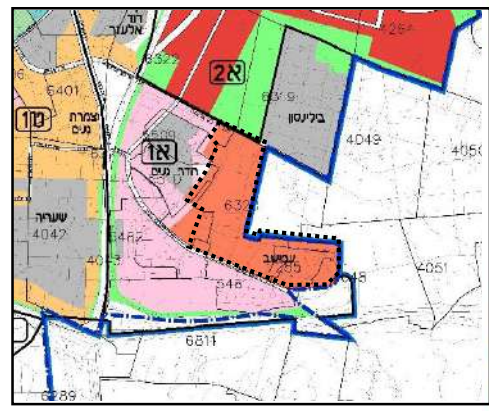


- מערך השפדים הפתוחים
- גבול מחוז תכנון
- מספר מחוז תכנון **ב**
- גובה בינוי
- עד 3 קומות / ללא התערבות צמודי קרקע
- עד 7 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- חיפוש בניה למגורים ברחובות תכנון מיוחד באזור המוגדר לחדוש

תכנית העיר (עוצמות בניה):

עד 15 קומות

אזור חיפוש בניה לגובה וחלק הדרום מזרחי (רחובות טבריה צפת)



- מערך האנזים הפתוחים
- גבול מחוז תכנון
- מספר מחוז תכנון **ב**
- רמות התערבות
- צמודי קרקע - ללא התערבות
- בינוי חדש בהתאמה - ללא התערבות
- בינוי תוסף - התאמה בינונית / תמ"א 38
- אזורי התחדשות מרכזיים בעמדה מלאה מחדש מחוזי פינוי בינוי
- בינוי ערודי אינטגרטיבי

אמצעי התערבות:

אזורי התחדשות מרכזיים והעצמאה מלאה

חיפוש מתחמי פינוי בינוי

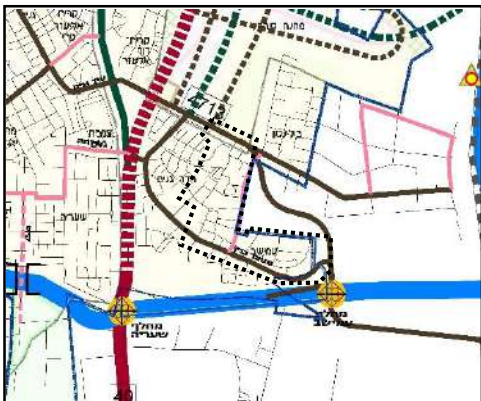
אגף תכנון עיר

תכנית המתאר הכוללת

רשת דרכים:

רחוב מאסף ראשי – עוקף עמישב, דרך בגין

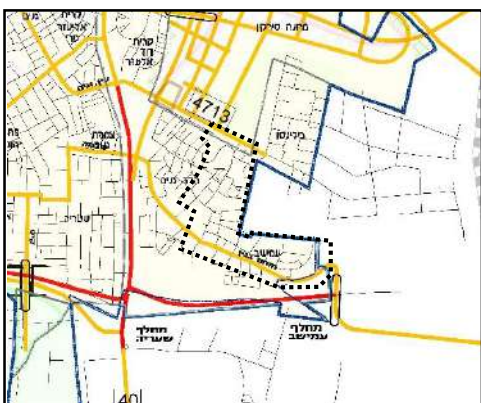
רחוב אוסף משני – עזרא ונחמיה



גבול שיפוט פתח תקווה	00-00-0000
גבול רשות	—
מסילת ברזל	—
דרך מנהרה	—
דרך ארבעת ראשות	—
דרך ארבעת ארבעות	—
רחוב עירוני מסווג	—
רחוב מאסף ראשי	—
רחוב מאסף משני	—
תחומי דרך מוצעת	—
מתחם/יחיד קיים	⊕
הפרדה מפלטית מוצעת	⌈ ⌋
תחנת רכבת	⊙
מתחם	⚠
זונה טע	Ⓜ

שבילי אופניים:

שבילי אופניים מתוכננים – רחוב הרב עובדיה יוסף, דרך בגין



מקרא:

גבול שיפוט פתח תקווה	00-00-0000
גבול תוכנית	—
שבילי אופניים קיימים	—
מסילת ברזל	—
שבילי אופניים מתוכננים	—
הפרדה מפלטית מוצעת	⌈ ⌋
מעבר לחולכי רגל ודוכבי אופניים	⊕
תחנת רכבת	⊙

תחבורה ציבורית:

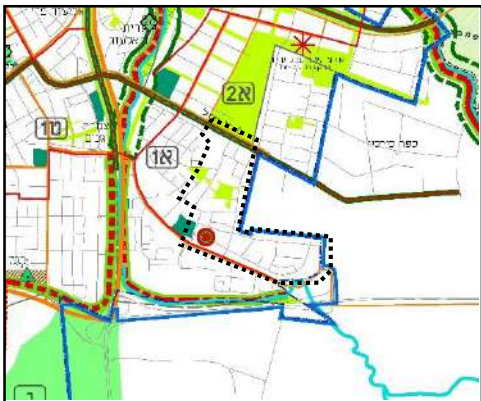
עדיפות מלאה לתחבורה ציבורית – דרך בגין, רחוב הרב עובדיה יוסף, רחוב צלח שלום, רחוב עדש שפיק, שבט דן



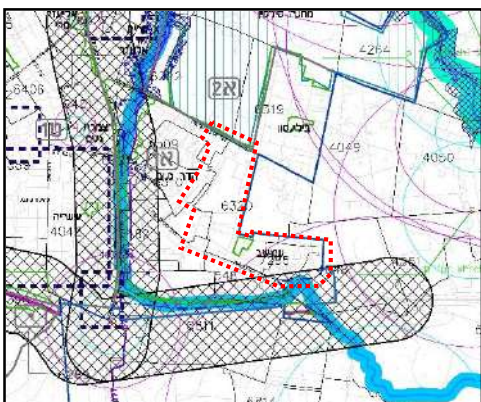
גבול שיפוט פתח תקווה	00-00-0000
גבול רשות	—
קו תחבורה	—
מסילת ברזל	—
קו תחבורה	—
לפי תחילת 70	—
עדיפות מלאה לתח"צ	—
עדיפות חלקית לתח"צ	—
M2 מסר	—
M3 מסר	—
הפרדה מפלטית מוצעת	⌈ ⌋
מתחם מסוף גדול	⊕
תחנת קצה מסוף קטן	⊙
זונה טע	Ⓜ
תחנת רכבת	⊙

אגף תכנון עיר

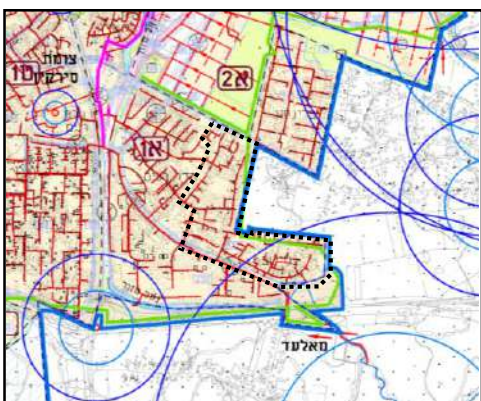
תכנית המתאר הכוללת



- גבול שיפוט
- גבול התכנית
- נחלים
- רצועת נחל - מסדרון אקולוגי
- קו כלאים
- פארק הירוקן שטח חקלאי מיוחד
- שטח בשטח רבן הכאמי
- שטח ציבורי פתוח מעל 5 דונם
- פארק ו קו ציבורי
- שטח ציבורי פתוח מחוץ לגבולות העיר
- אזור נופש מטרופוליטני
- פארק טיחני מטרופוליטני
- שטח לספורט
- אזור נופש ביחיד פנימי
- חוקי גבע
- פיקוד גבע
- פיקוד גבע
- אזור לאזור שטח גבע טיחני לטענה



- אזור שטח ציבורי הכאמי
- אזור שמורת טבע
- אזור כניסה סביבתית
- מסלולי רחוב עירוני
- נחל רחוב עירוני
- נחל רחוב עירוני
- מסלולי רחוב עירוני
- שטח חקלאי
- רחוב עירוני



- מסגרת ביוב:**
- | מחובנו | קיים | תיאור |
|--------|------|-----------------------------|
| --- | — | קו ביוב גרוויטציוני |
| --- | --- | קו ביוב לחץ (סניקה) |
| --- | --- | קו מאסף גרוויטציוני (שפד"ן) |
| --- | --- | קו מאסף לחץ (שפד"ן) |
| ① | | גבול אגני היקוות |

נוף:

קיימים 2 -

שצ"פים גדולים מפותחים

שטח לספורט

איתור שצ"פים באזורי פינוי בינוי

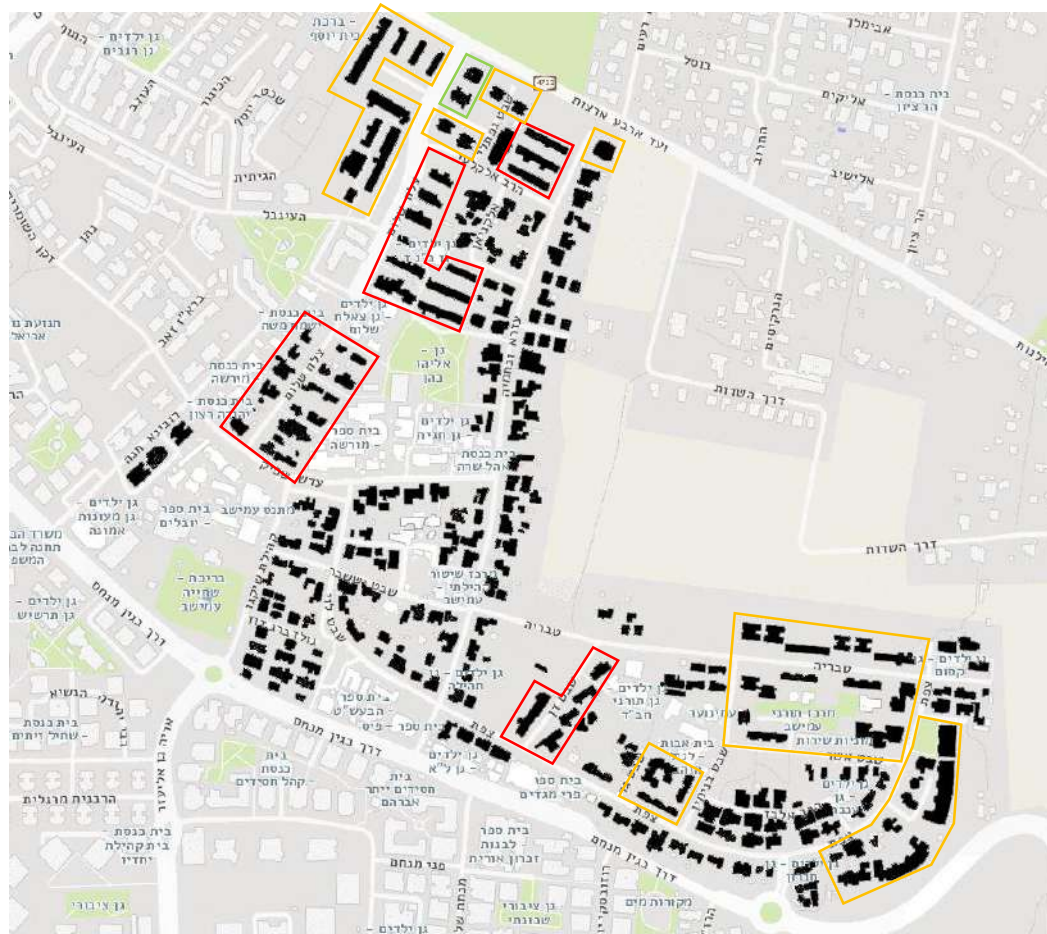
איכות הסביבה:

אזור טבע עירוני לבדיקה - המגרשים הפנויים במערב רחוב טבריה

אזור לבדיקות סביבתיות (כביש 741) - רצועה דרומית של השכונה

ביוב וניקוז:

קיימת מערכת ביוב גרוויטציונית



5.1 מגורים:

השכונה מרוכבת ממרקמים שונים, יש ריבוי של בתים פרטים ביעוד "מגורים א" מפוזרים בכל רחבי השכונה, רובם הם בתים ישנים בני קומה אחת ובשנים האחרונות מחליפים את חלקם בתים חדשים בני שתי קומות.

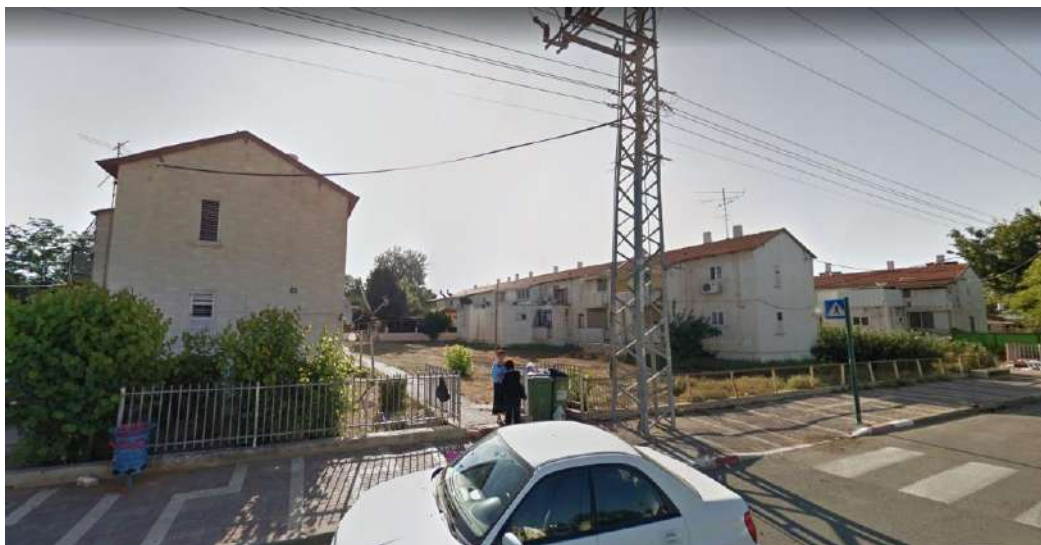
קיימים ריכוזים של שיכונים ובנייה רוויה בצפיפויות שונות של "מגורים ב" ו"מגורים ג", בטיפוסי בניינים שונים של 2 קומות, 3/4 קומות על עמודים ובניה חדשה גבוה של 9 קומות.

□ בנייני מגורים 2 קומות

□ בנייני מגורים 3-4 קומות

□ בנייני מגורים 9 קומות

* כל היתר בתים פרטיים



2 קומות לאורך רחוב צלח שלום ובחלקו הצפוני של רחוב עזרא ונחמיה.



3 קומות על עמודים בחלקו הצפון מזרחי של רחוב טבריה, בחלקו הצפוני מערבי של צלח שלום, ובחלקו המזרחי של רחוב צפת.



4 קומות על עמודים בחלקו הדרום מזרחי של רחוב טבריה ובחלקו הצפון מזרחי של רחוב צלח שלום.



בניה רוויה 4 קומות + דירות גן בקצה המזרחי של השכונה



בית פרטי ישן חד קומתי



בניה פרטית חדשה, שתי קומות

**דרכים ראשיות**

השכונה ממוקמת בסמיכות למספר דרכים ראשיות ברמה הארצית והמטרופולינית.

כביש 6 ממזרח לשכונה, חיבור מהיר דרך המחלף של כביש 471.

כביש 40 ממערב לשכונה, קיימים מספר חיבורים דרך כביש 471, דרך מנחם בגין ודרך הרב עובדיה יוסף.

כביש 471 מזרח לשכונה, קיים חיבור ישיר.

עוקף עמישב מאושר אך עדיין לא בוצע.

מטרו קו M2 תת"ל 102 קו רכבת תחתית בתכנון.



רחובות שמחברים את השכונה לדרכים מסביב ולמרכז פתח תקווה

רחוב עובדיה יוסף – דרך שתמשיך כעוקף עמישב עד לכביש 471, המחברת את מושב סירקין לכביש 40, לאורכו מתחברות השכונות בילינסון, הדר גנים והבסיס הצבאי סירקין, עמישב מתחברת דרך רחוב צלח שלום ובעתיד גם דרך רחוב טבריה, רחוב עזרה ונחמיה מגיע כמעט עד לדרך אך נעצר בסופו ע"י שצ"פ שלא מאפשר חיבור לרכב.

דרך מנחם בגין – הרחוב הראש שמחבר בין כל השכונות של הדר גנים, ומגיע עד לכביש 471, קיימים 3 חיבורים לשכונת עמישב, ברחוב קהילת שיקגו, רחוב עזרא ונחמיה ובעיכול של רחוב צפת.



רחובות פנימיים

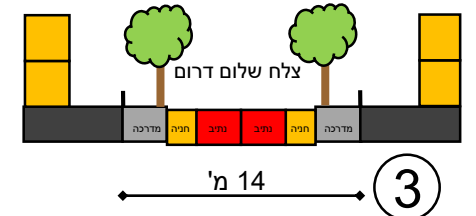
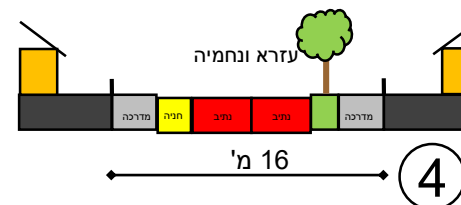
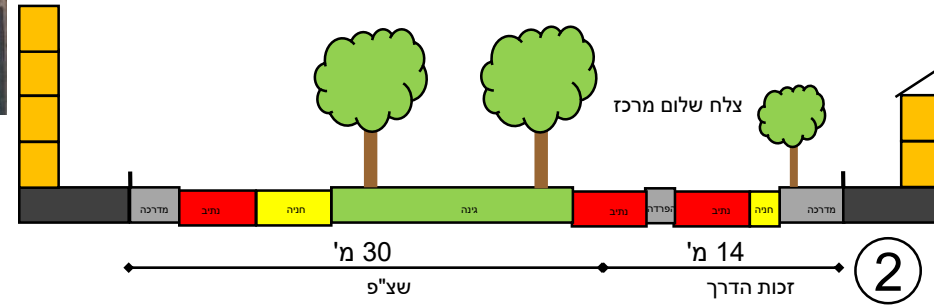
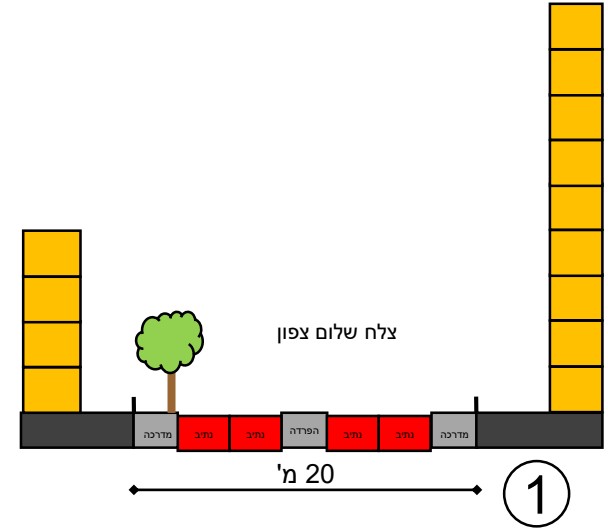
שכונת עמישב בנויה סביב 4 רחובות ראשיים

שני רחובות אורך – צלח שלום ועזרא ונחמיה.

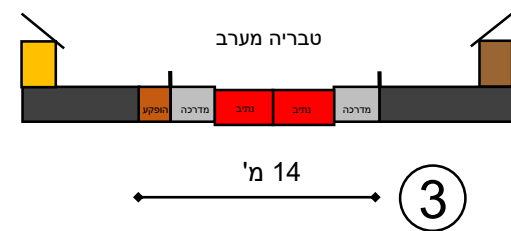
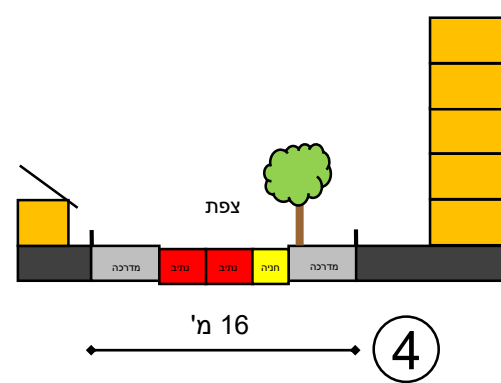
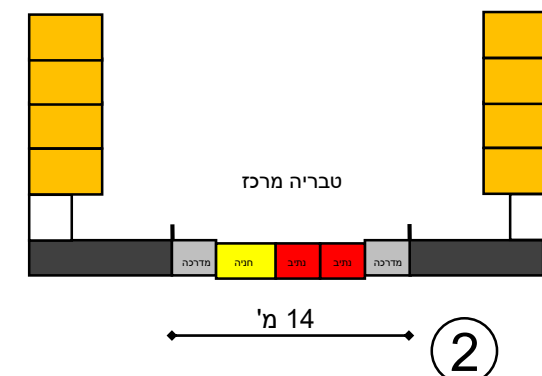
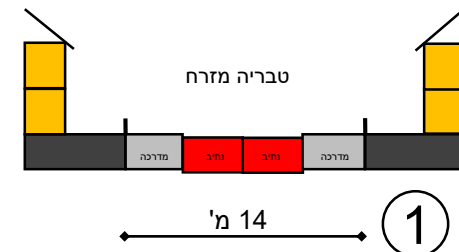
שני רחובות רחב - טבריה וצפת.

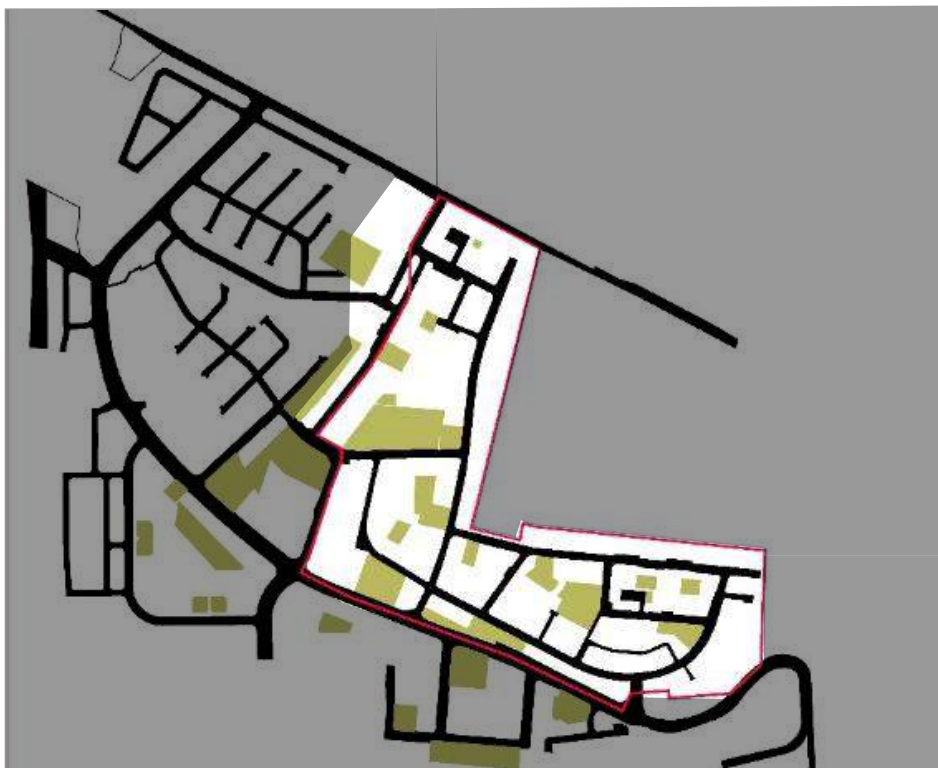
בין הרחובות הנ"ל מחברים רחובות משניים, חלקם מוגדרים כדרך וחלקם שצ"פים שמתפקדים כדרכים.

"צלח שלום" "עזרא ונחמיה"



"טבריה" "צפת"





שב"צ

קיימים בשכונה כ-55 דונם, מרביתם בנויים ומפותחים ומשמשים לבתי כנסת, בתי ספר, בתי אבות, תנועת נוער והרבה גני ילדים.

השטחים מפוזרים בכל רחבי השכונה, בכל מתחם בין רחובות קיים ריכוז של שטחי ציבור מבוזרים, השטחים ממוקמים לרוב לאורך הרחובות, רוב הבינוי מאופיין במבנים בני קומה אחת או יבילים.

בחלק מהשב"צים קיימים בנייני מגורים כתוצאה משינויי תב"ע או בגלל פלישות מגורים.

אין מגרשים ציבוריים גדולים זמינים לרה-תכנון.

ניתן ליעל את השימוש במגרשים בחלק מהמקרים, אך לרוב במגרשים הקטנים.



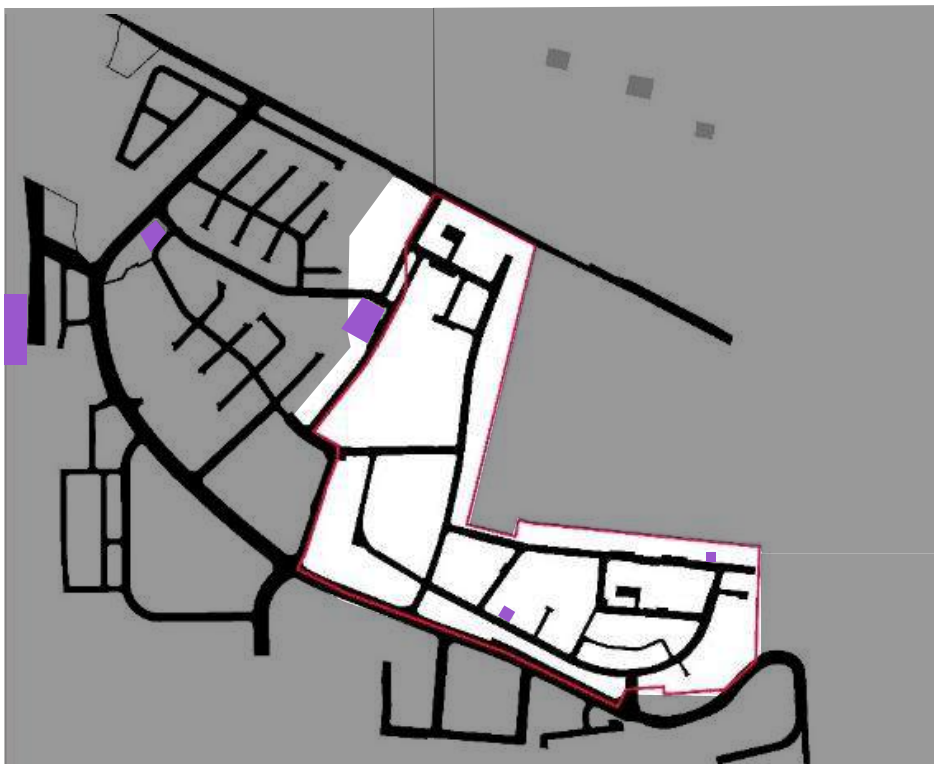
שצ"פ

קיימים בשכונה כ-42 דונם המשמשים לגינות ציבוריות עם עצים, מתקני שעשועים ומגרשי ספורט.

השטחים מפוזרים בכל רחבי השכונה, בכל מתחם בין רחובות קיים ריכוז של שטחים ציבוריים פתוחים, השטחים ממוקמים לרוב במרכז המתחמים ומוקפים בבינוי, רשת של שבילי הליכה מחברים בין השצ"פים.

בחלק מהשצ"פים קיימים בנייני מגורים כתוצאה משינוי תב"ע או פלישות. בחלק מהשצ"פים קיימים מבני ציבור, גני ילדים ובתי כנסת, וחלקם משמש לרחובות גישה לבתים פרטיים.

שצ"פים גדולים שאינם מפותחים, במתחמים: צפת, שבט דן, מלח שלום צפון.



מסחר

קיימים מספר מוקדים מסחריים מחוץ ובתוך השכונה, ככל שמעמיקם לתוך השכונה המסחר הופך לקטן ומקומי יותר.

- קניון סירקין בסמוך לכביש 40
- קניון הדר גנים בדרך מנחם בגין, בכניסה מכביש 40 לשכונת הדר גנים
- מרכז מסחרי צלח שלום – מרכז מסחרי חד קומתי במרכז רחוב צלח שלום, נמצא בחיבור בין שכונת הדר גנים ושכונת עמישב.
- מיני שוק – במרכז רחוב צפת קיימים חנות ירקות, קצב וחנות דגים קטנות.
- שווארמה פלאפל – בצומת הרחובות צפת וטבריה קיימת חנות פלאפל קטנה.



המתחם מרכזי ראשי – בין הרחובות קהילת שיקגו – עדש שפיק – צלח שלום – עזרא ונחמיה, יש ריכוז גבוהה של שטחי ציבור מהסוגים השונים כולל שטח לספורט, ומרכז מסחרי, המקום מהווה מרכז בקנה מידה זו שכונתי, גם עבור שכונת הדר גנים. השטח משמש לבית ספר, שמונה בתי כנסת, שני גני ילדים, שני מעונות יום, שלושה בתי מדרש וחינוך תורני, תנועת נוער, מרפאה, מרכז השכלה, מינהלת מזרח העיר, בריכת שחיה. השצ"פ מפותח ומגוון ומשמש לגינה עם ספסלים, תאורה עצים ברזיות ומתקני ספורט.

מתחם מרכזי משני – בין הרחובות צפת – שבט דן – טבריה – שבט בנימין, יש ריכוז נוסף של שטחי ציבור ומסחר קטן (ירקות, דגים ובשר), שאמור להוות מרכז מקומי עבור האגף הדרום מזרחי של השכונה. השטח משמש ל-2 בתי כנסת, מקווה, מרכז נוער, דזור מוגן, מעון יום ושני גני ילדים. השצ"פ בכלל אינו מפותח.



צלח שלום



עדש שפיק



שבט לוי



צפת

● עצים קיימים ● עצים להעתקה/כריתה ● עצים מוצעים

עצים

רחוב צלח שלום מוצלל ברובו ע"י עצים עם שדרה מפותחת לשימור במרכז

רחוב צפת (שבט הלוי) מוצלל חלקית ע"י עצים צעירים במרווחים גדולים רחובות עזרה ונחמיה ורחוב טבריה שני רחובות שמחברים את השכונה לכל אורכה מצפון לדרום ומזרח למערב, ומתחברים לדרכים הראשיות הקיימות והמתוכננות מסביב, אינם מוצללים כלל, ללא עצים.



תכנון סביב השכונה

תמ"ל 1076 (מאושר) - מצפון לשכונת עמישב, היכן שהיום נמצא הבסיס הצבאי בירקין, מתוכנן רובע "סירקין א", שכונה של כ-8,500 יח"ד כולל שטחי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ופארק עירוני. כחלק מהתכנית מתוכנן כביש עוקף שכונת עמישב, במסגרת העוקף תיוצר כניסה נוספת לשכונה מהקצה המזרחי של רחוב טבריה.

תמ"ל 1075 - ממזרח מתוכננת "סירקין הקטנה" שכונה נוספת של כ-4,000 יח"ד.

תמ"ל א/47/ג - כביש 40 חדש, תכנית ארצית לכביש 40, בקטע שעובר בגבולות העיר פתח תקווה, מסיתים את הכביש מזרחה מעבר לשכונת יוספטל, ומשקיעים אותו בחלקו מתחת לשטח הפארק העירוני המתוכנן ברובע סירקין.

תת"ל 102 - קו מטר 2, עובר בעיר ממזרח למערב ופונה צפונה בשכונת סירקין החדשה (1076), מתוכננת תחנה בדרום שכונת סירקין.




תת"ל 120 - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית ואוטובוסים.

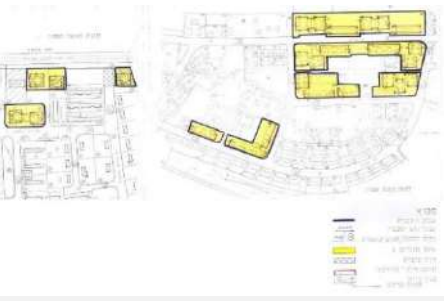
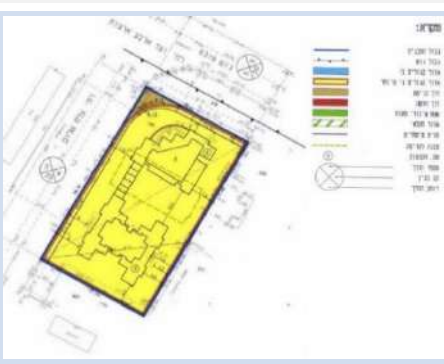

אגף תכנון עיר

5.6 מצב מאושר

תכניות קיימות בתוך השכונה



מוצע	תיאור	שנה	שם תכנית
	<p>תכנית מתאר של כל שכונת עמישב וחלקה הצפוני של הדר גנים.</p>	<p>1984</p>	<p>תכנית פת/1255/1256</p>
	<p>תכנית מתאר של האזור המזרחי של השכונה</p>	<p>1982</p>	<p>תכנית פת/1255/1</p>
	<p>תכנית מתאר של האזור המערבי של השכונה</p>	<p>1982</p>	<p>תכנית פת/1255/2</p>

		<p>תכנית נקודתית על מספר בנייני שיכונים באזור הצפון מזרחי סביב רחוב טבריה, מרכז רחוב צפת, ובאזור הצפוני של השכונה בקצה הרחובות עזרא ונחמיה ורחוב צלח שלום.</p>	1991	<p>תכנית פת/1255/1/ב</p>
		<p>תכנית נקודתית על מגרש שבעברו שימש לקולנוע והפך לייעוד מגורים בבנייה רוויה, בקצה הצפון מזרחי של רחוב צלח שלום</p>	2001	<p>תכנית פת/1255/38</p>
		<p>תכנית שעסקה בשיכונים שבחלקה הצפון מערבי של השכונה, לאורך רחוב צלח שלום.</p>	1991	<p>תכנית פת/1255/4</p>

	<p>תכנית מתאר של חלקה הדרומי של שכונת הדר גנים, בתוך הקו הכחול של התכנית נמצאים גם מתחם הספורט ורצועת מבני ציבור שמצפון לדרך מנחם בגין השייכים לשכונת עמישב.</p>	<p>1993</p>	<p>תכנית פת/1255/8/א</p>
	<p>תכנית של מבני הציבור והמגורים שבין רחוב צפת ודרך מנחם בגין.</p>	<p>2002</p>	<p>תכנית פת/1255/41</p>
	<p>איחוד וחלוקה ובנייה רוויה, של הרצועה המזרחית ביותר בשכונה, בין רחוב צפת לבין השדות שמדרום למושב סירקין.</p>	<p>1999</p>	<p>תכנית פת/12/1255/א</p>
	<p>פינוי בינוי של המתחם שבין רחוב צפת לבין רחוב שבט אשר (הפרויקט לא עדיין לא נבנה).</p>	<p>2004</p>	<p>תכנית פת/1255/40</p>

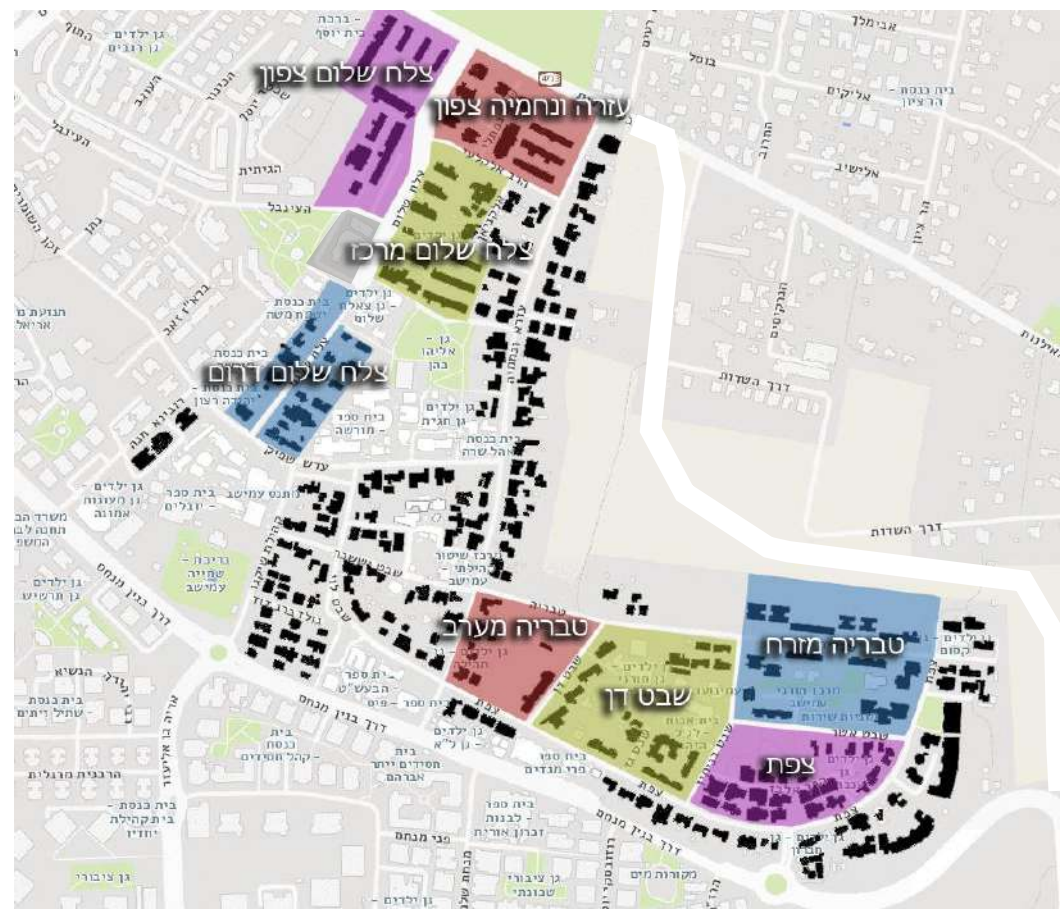
אוכלוסיה:

בשכונת עמישב מתגוררים כ 5,000 תושבים, כמות משקי הבית עומדת על כ 1672 (רבעון ראשון 2018), גודל משק הבית הממוצע מורכב מ 3 נפשות.

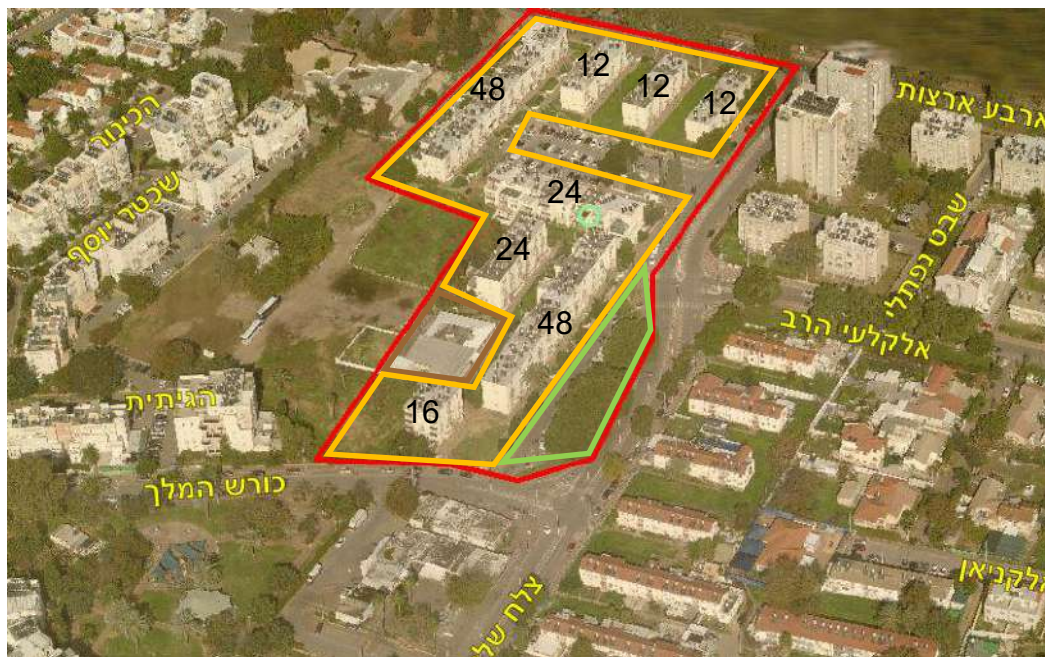
כ 20% מהאוכלוסיה הם אזרחים ותיקים, וקיימות הרבה משפחות ותיקות, עם זאת רוב התושבים החדשים שנכנסים לשכונה הם משפחות צעירות, רובן מהאוכלוסיה הדתית והחרדית מהזרמים השונים.

רוב האוכלוסיה שייכת למעמד הסוציאקונומי "נמוך מאוד" ובחלקי השכונה החדשים יחסית האוכלוסיה שייכת למעמד "נמוך".

חולשות - W	חוזקות - S
<ul style="list-style-type: none"> • עיקר האוכלוסיה ממעמד סוציאקונומי נמוך. • שימושים שאינם תואמים את הייעוד בעיקר על שטחים ציבוריים. • שימוש לא יעיל בקרקע ציבורית. • תכניות שלא מומשו. • פלישות פרטיות למרחב הציבורי. • מיעוט שטחי מסחר. • חוסר רציפות בין שני המרכזים בבניה רוויה בשכונה. • רשת דרכים פנים שכונתית צרה. 	<ul style="list-style-type: none"> • ריבוי שצ"פ ושב"צ בפיזור טוב בשכונה. • שצ"פ מפותח איכותי במרכז השכונה ובטבריה. • עצים בוגרים ורחובות מוצללים. • ריבוי מגרשים בייעוד מגורים א'. • מענה מגורים לכל שלבי החיים, דירות קטנות עד בתי אבות. • מגוון סגנונות בניה, התפתחות לאורך 70 שנה. • סמיכות לכבישים ראשיים אזוריים וארציים. • ריבוי כניסות ויציאות לשכונה
איומים - T	הזדמנויות - O
<ul style="list-style-type: none"> • אוכלוסיה הומוגנית. • העמסה תחבורתית על רשת דרכים מעבר ליכולת הנשיאה. • הידרדרות פיזית של המבני שיכונים הישנים. 	<ul style="list-style-type: none"> • התחברות עם הפיתוח סביב השכונה, סירקין. • יעול הקרקע הציבורית. • יצירת רחובות בחתך עירוני פעיל. • אפשרות להרחבת הדרכים בקנה מידה שכונתי. • בשנים האחרונות קיימים התעוררות ועניין יזמי סביב השכונה.



1.4 המתחמים:
השכונה מחולקת ל 8 מתחמי תכנון בגדלים שונים



החלק הצפון מערבי של רחוב צלח שלום, המתחם מורכב מבנייני רכבת בני 3-4 קומות שנבנו באמצע סוף שנות ה 60, בחלקו הדרומי קיים מבנה בית כנסת.

יח"ד לפינוי - 196

שטח - כ 17.5 ד'

המתחם מהווה את הזופן המערבית של הכניסה הראשית מצפון אל השכונה.

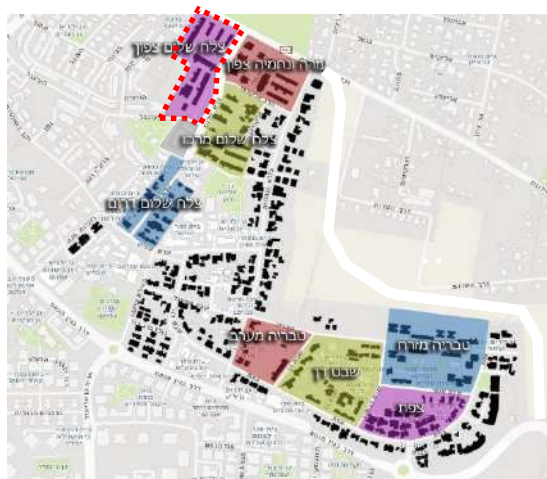
גבולות:

מצפון – רחוב הרב עובדיה יוסף, בעתיד כביש עוקף עמישב, מעבר לכביש בסיס צבאי סירקין ובעתיד שטח פתוח וחורשות לשימור במסגרת תכנית רובע סירקין.

ממזרח – רחוב צלח שלום ומעבר בנייני שיכונים בני 4 - 2 קומות.

דרום – רחוב כורש המלך, מעבר מרכז מסחרי.

ממערב – שב"צ מתוכנן לבית ספר, ושצ"פ לא מפותח.



- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- גבול



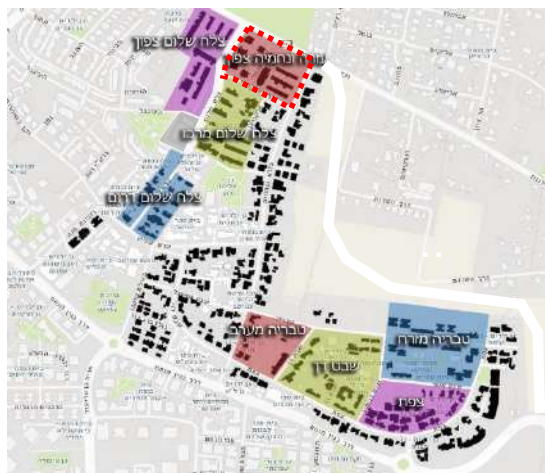
המתחם נמצא בין הקצה הצפוני של רחוב עזרא ונחמיה לבין צלח שלום, המתחם מורכב מ 3 בנייני מסוג H - 4 קומות על עמודים, 3 בנייני רכבת עם ריבוי כניסות - 2 קומות, 2 בניינים חדשים - 8 קומות על עמודים, ובמרכז המתחם קיים בית אבות - 3 קומות.

יח"ד לפינוי - 112
שטח - כ 18 ד'

המתחם מהווה את הדופן המזרחית של הכניסה הראשית מצפון אל השכונה.

גבולות:

מצפון - רחוב הרב עובדיה יוסף, בעתיד כביש עוקף עמישב, מעבר לכביש בסיס צבאי סירקין ובעתיד שטח פתוח וחורשות לשימור במסגרת תכנית רובע סירקין, שכונת בילינסון, שכונת וילות.
ממזרח - רחוב עזרא ונחמיה, בקצה הרחוב שצ"פ שמונע חיבור לרכב מהכביש העוקף, מעבר לרחוב בתים פרטיים.
דרום - רחוב הרב אלקלעי, מעבר בתים פרטיים ושיכונים - 2 קומות.
ממערב - רחוב צלח שלום ומעבר בנייני שיכונים בני 4 - 3 קומות.



- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- מסחר
- גבול



המתחם נמצא במרכז רחוב צלח שלום, בצידו המזרחי, המתחם מאופיין בבנייני רכבת עם ריבוי כניסות - 2 קומות עם גגות רעפים שנבנו באמצע סוף שנות ה-60, במרכז קיים שטח ציבור עם גן ילדים.

יח"ד לפינוי - 88

שטח - כ 17 ד'

המתחם מהווה את המבט של הבאים מרחוב העינבל משכונת הדר גנים ואת הזופן המגדירה את הרחוב מול המסחר.

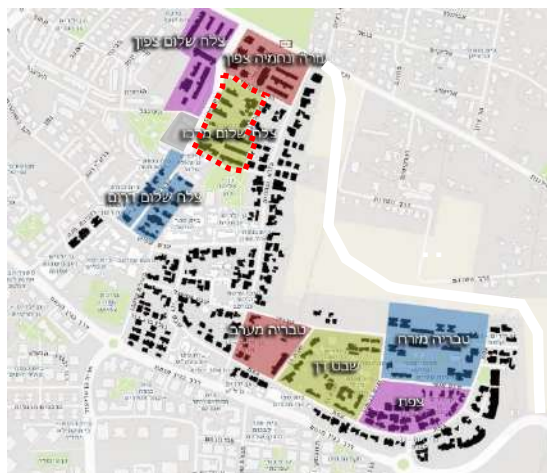
גבולות:

מצפון – רחוב אלקלעי ומעבר בנייני מגורים 4 קומות על עמודים.

ממזרח – רחוב שכונת בתים פרטיים.

דרום – גני ילדים, ושצ"פ גדול ומפותח המהווה חלק מהמרכז הציבורי ראשי של השכונה.

ממערב – רחוב צלח שלום ומעבר בנייני שיכונים בני 4 - 3 קומות והמרכז המסחרי.



- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- מסחר
- גבול



המרכז המסחרי נמצא באמצע רח' צלח שלום, בצומת עם רח' כורש המלך (הענבל) שמתחיל בדרך בגין במרכז מסחרי שכונתי ועובר דרך הבנייה הרוויה של שכונת הדר גנים. המרכז נבנה בשנות ה-50-60 ופועלים בו ביום עסקים קטנים מקומיים. ממערב למרכז קיים שצ"פ מפותח ואיכותי.

שטח – כ 4 ד'

המרכז מהווה את הלב הציבורי מסחרי של השכונה.

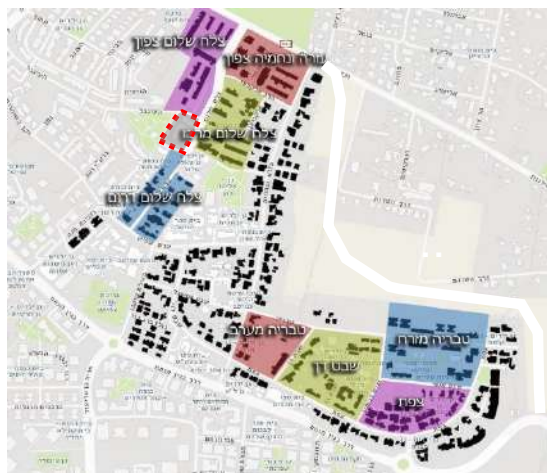
גבולות:

מצפון – שדרת העצים לשימור שבמרכז רח' צלח שלום.

ממזרח – בנייני מגורים ומעבר לשצ"פ השכונתי הגדול.

דרום – בנייני מגורים גן/גג ורחוב מבני ציבור של גן ילדים ובתי כנסת.

ממערב – שצ"פ משולש מפותח איכותי.



- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- מסחר
- גבול

אגף תכנון עיר

6.5 מתחמים – צלח שלום דרום



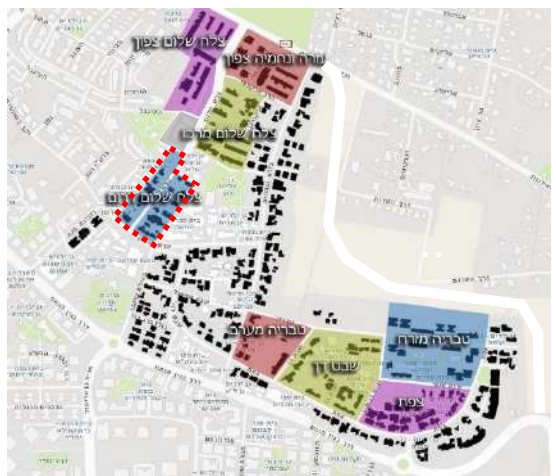
המתחם נמצא בצומת המרכז הציבורי הראשי, בדרום רחוב צלח שלום, משני צדדיו, המתחם מאופיין בכ - 20 בניינים בני 2 קומות עם גגות רעפים, כניסה אחת לבניין. שנבנו באמצע סוף שנות ה 60.

- יח"ד להריסה ובניה - 56
- יח"ד לחיזוק - 28
- שטח - כ 15 ד'

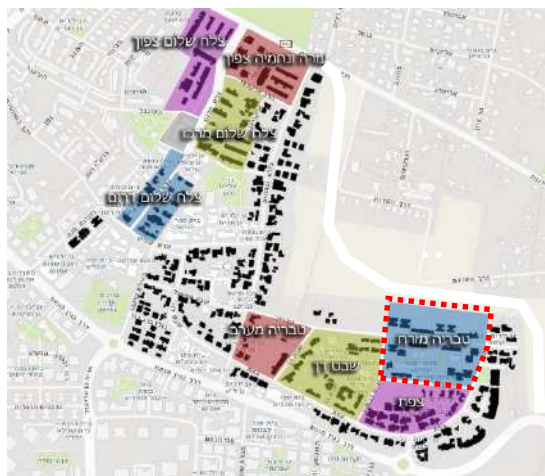
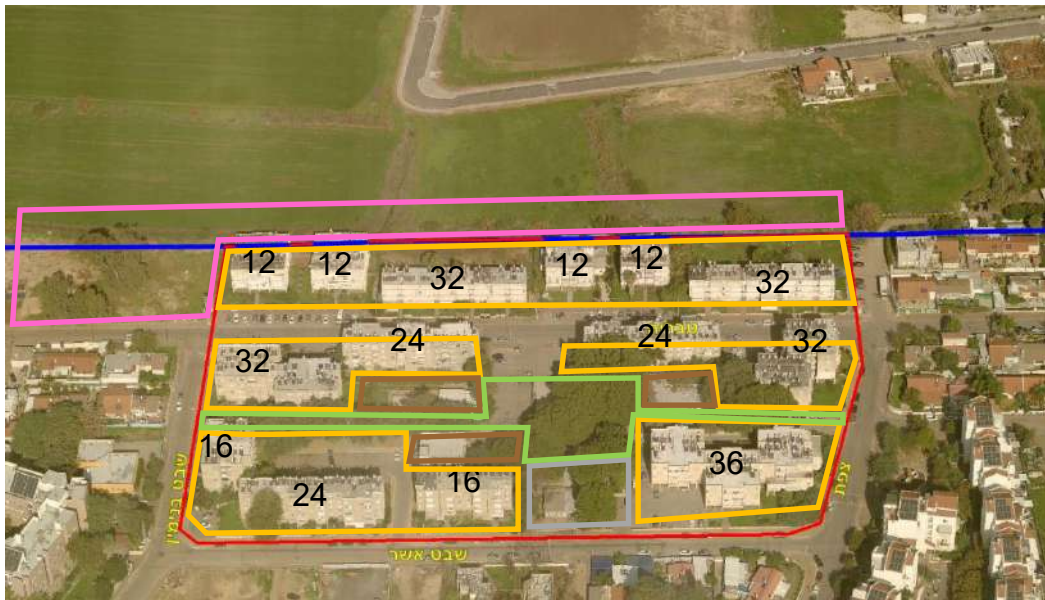
המתחם מהווה את הדופן הבנויה המגדירה את חלל הצומת הציבורית הראשית.

גבולות:

מצפון - גן ילדים והמרכז המסחרי.
 ממזרח - שצ"פ מפותח והמתחם הציבורי הראשי הכולל בית ספר גני ילדים ובתי ספר.
 דרום - רחוב עדש שפיק ומעבר המתנס השכונתי.
 ממערב - רצועת מבני ציבור של בתי כנסת.



- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- מסחר
- גבול



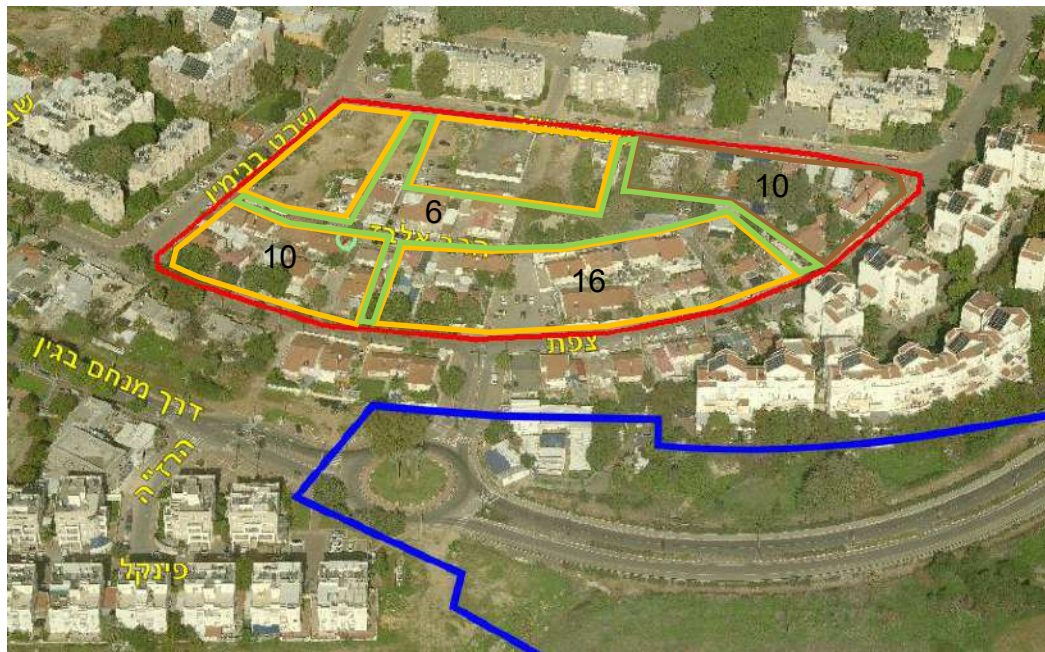
- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- מסחר
- גבול

המתחם נמצא בקצה המזרחי של השכונה, משני צידי רחוב טבריה, המתחם מאופיין בכ - 10 בנייני H מחוברים - 4 קומות על עמודים ו 6 בנייני רכבת - 4 קומות, מספר כניסות לבניין, שנבנו במספר שלבים, הראשונים בתחילת שנות ה 60 והמאוחרים בתחילת אמצע שנות ה 70. במרכז המתחם קיימים שצ"פ מפותח הכולל עצים, מגרש כדורסל, מתקני כושר, מתקני משחק ספסלים ושבילים, ושב"צ המשמש לבית נוער ובית חם.

יח"ד לפינוי - 264
 יח"ד להריסה ובניה - 52
 שטח - כ 20 ד'

המתחם מהווה את הכניסה העתידית לשכונה מכיוון מזרח מעוקף עמישב וסירקין הקטנה (בתכנון).

גבולות:
 מצפון - שטחים חקלאיים של מושב סירקין שמיועדים להפוך לכביש עוקף עמישב.
 ממזרח - שכונת מגורים בבניה רוויה - 5 קומות מתחילת שנות ה 2000.
 דרום - רחוב שבט אשר ומעבר בתים פרטיים המיועדים להפוך לבניה רוויה ע"פ תכנית פת/40/1255 משנת 2004.
 ממערב - רחוב שבט בנימין ומעבר מתחם שיכונים ובתים פרטיים.



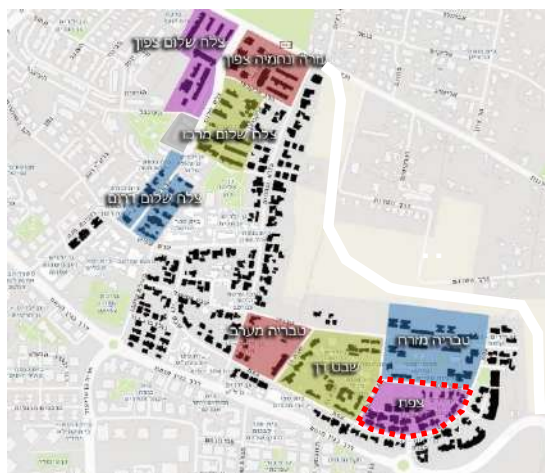
המתחם נמצא בקצה הדרום מזרחי של השכונה, מצפון לרחוב צפת, המתחם מאופיין בבתים פרטיים דו משפחתיים ישנים. במתחם קיימים שצ"פ ושב"צ אך בגלל שינוי תבע שעשו ב 2004 ועדיין לא מומשה, המצב היום הוא שקיימים ייעודים סותרים את התב"ע הקיימת (מגורים ישנים על שטחי ציבור חדשים). בשב"צ שכן ממומש קיימים גני ילדים.

יח"ד לפינוי – 42
שטח – כ 22 ד'

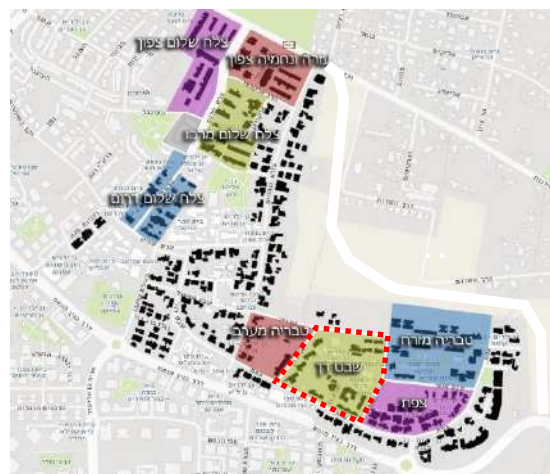
המתחם מחבר בין מתחמי השיכונים והבניה הרוויה שסביבו, ואת הכניסה הראשונה מדרך בגין מכיוון כביש 471.

גבולות:

מצפון – רחוב שבט אשר ומתחם שיכון טבריה.
ממזרח – שכונת מגורים בבניה רוויה - 5 קומות מתחילת שנות ה 2000.
דרום – רחוב צפת ומעבר בתים פרטיים ישנים, והכניסה לשכונה מהכיכר של דרך בגין.
ממערב – רחוב שבט בנימין ומעבר מתחם שיכונים.



- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- מסחר
- גבול



- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- מסחר
- גבול

1.4.8 מתחם שבט דן

המתחם נמצא במרכז הזרוע המזרחית של השכונה, המתחם מאופיין במגוון סוגי בניינים, שיכונים של 3 ו 4 קומות על עמודים, 2 קומות עם גגות רעפים, ובנייה פרטית דו משפחתית. קיימים ריכוזי שבי"צ גדול הכולל מרכז נוער, בית אבות, מקווה, בית כנסת וגני ילדים. השצ"פ לא מפותח. קיימים שטחי מסחר המשמשים לחנות פרות וירקות, קצבייה וחנוות דגים.

יח"ד לפינוי - 44

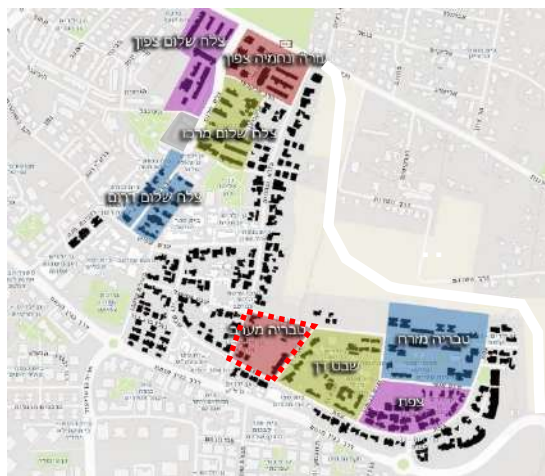
יח"ד לחיזוק - 54

שטח - כ 33 ד'

המתחם מהווה מעין מיני מרכז ציבורי של החלק המזרחי של שכונת עמישב, המתחם מייצר דפנות לשני רחובות רוחביים שמחברים את החלק המזרחי למרכז השכונה.

גבולות:

מצפון – רחוב טבריה ומעבר מגרשים בייעוד מגורים לא מבונים.
 ממזרח – רחוב שבט בנימין ומעבר מתחמי שיכונים ובתים פרטיים.
 דרום – רחוב צפת ומעבר בתים פרטיים ישנים ומבני ציבור בצביון דתי, הכוללים מבני חינוך, גני ילדים ובתי כנסת.
 ממערב – רחוב שבט דן, ומעבר פרויקט חדש יחסית של דירות גן גג צמודי דופן ומגרש בייעוד מגורים לא מבונה.



- מגורים
- שב"צ
- שצ"פ
- פיתוח
- מסחר
- גבול

1.4.9 מתחם טבריה מערב

המתחם נמצא במרכז השכונה, בצומת הרחובות טבריה ועזרא ונחמיה, שני רחובות שמחברים את כל אורך החלקים המזרחי והמערבי של השכונה, בנוסף המתחם נמצא על הכניסה מדרך בגין. המתחם אינו מבונה ברובו, הבינוי הקיים מאופיין בבתים פרטיים ישנים וחדשים, ופרויקט דירות גן גג בשתי קומות. קיים שטח למבני ציבור לא מבונה (בתהליך לאישורים לבניית גן ילדים).

יח"ד קיימות - 22
שטח - כ 16 ד'

המתחם מהווה את שער הכניסה לשכונה משכונת נחלים של הדר גנים ואת הצומת המחברת בין חלקי השכונה אך לא מתפקד ככזה.

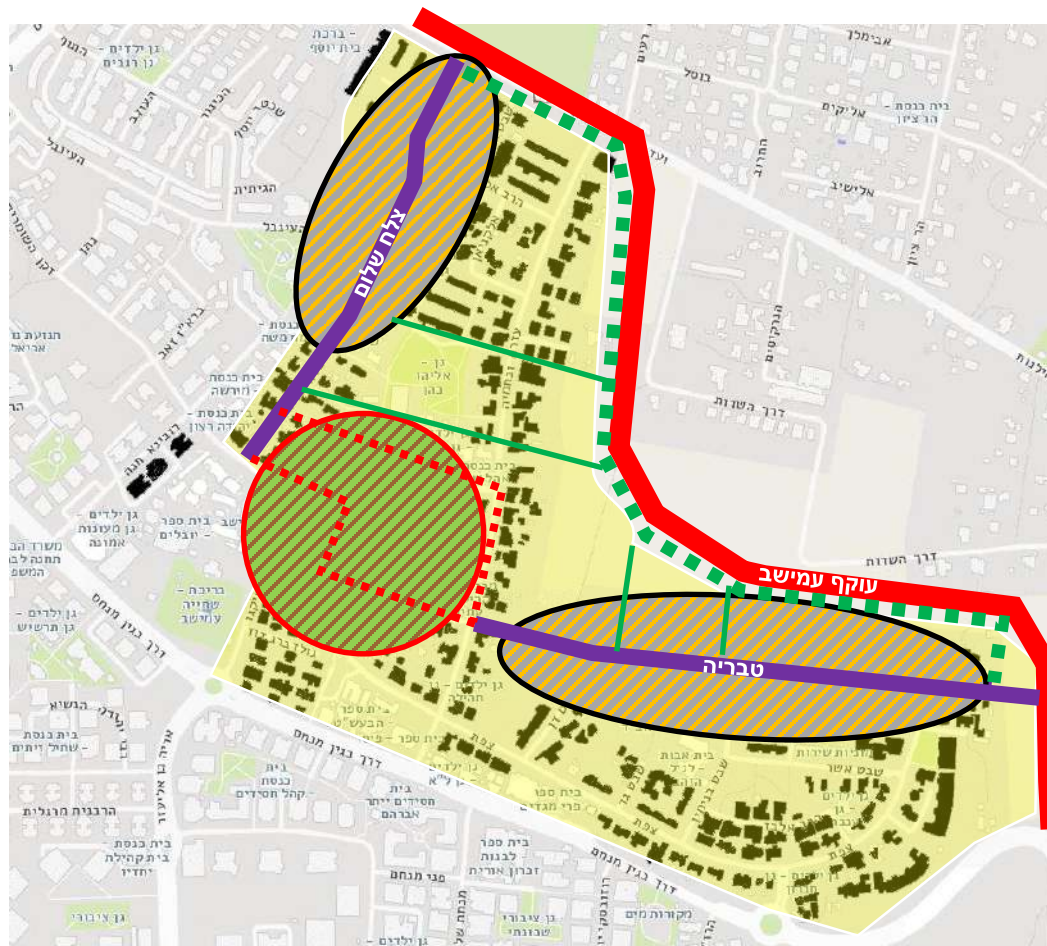
גבולות:

מצפון – רחוב טבריה ומעבר רצועת שצ"פ ואחריה שטחים הקלאי של מושב סירקין המיועד להפוך לכביש עוקף עמישב.
ממזרח – רחוב שבת דן ומעבר מתחמי שיכונים בני שתי קומות.
דרום – רחוב צפת ומעבר בתים פרטיים ישנים.
ממערב – רחוב עזרא ונחמיה ומעבר בתים פרטיים ושצ"פ שמתפקד כדרך שמוביל למתנס והבריכה.

חלק ב

מדיניות

התחדשות עמישב



1. החזון התכנוני:

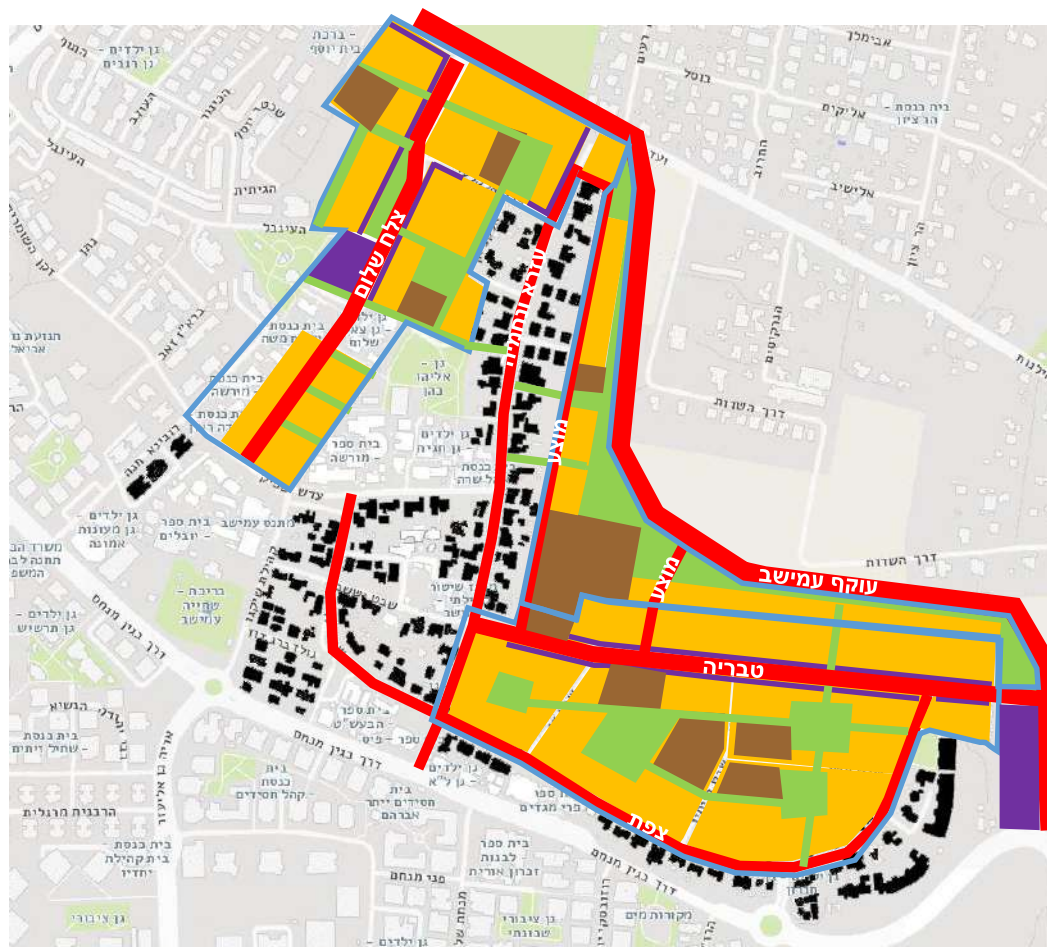
בשכונה קיים מרכז כובד והוא בלב הציבורי.

חזון המדיניות הוא לייצרה שלד שכונתי עירוני, ע"י יצירת שני רחובות אינטנסיביים בעלי דופן פעילה בכניסות לשכונה, רח' צלח שלום מצפון ורח' טבריה ממזרח.

שני הרחובות יתחברו דרך הלב הציבורי, ברחובות מקומיים מעודדי הליכתיות וממני תנועה, העוברים במרחב של השטחים הציבוריים.

מחוץ לשכונה תחבר בין שני הרחובות טיילת ירוקה לאורך כביש עוקף עמישב

המערך המעגלי שיווצר מכלל האלמנטים, ייצור היררכיה שכונתית הנתמכת על ידי עושר המעברים והחיבורים הקיימים בשכונה ויעצים אותם למרקם שכונתי איכותי ליצירת ריבוי הזדמנויות למפגשים וחיי קהילות.

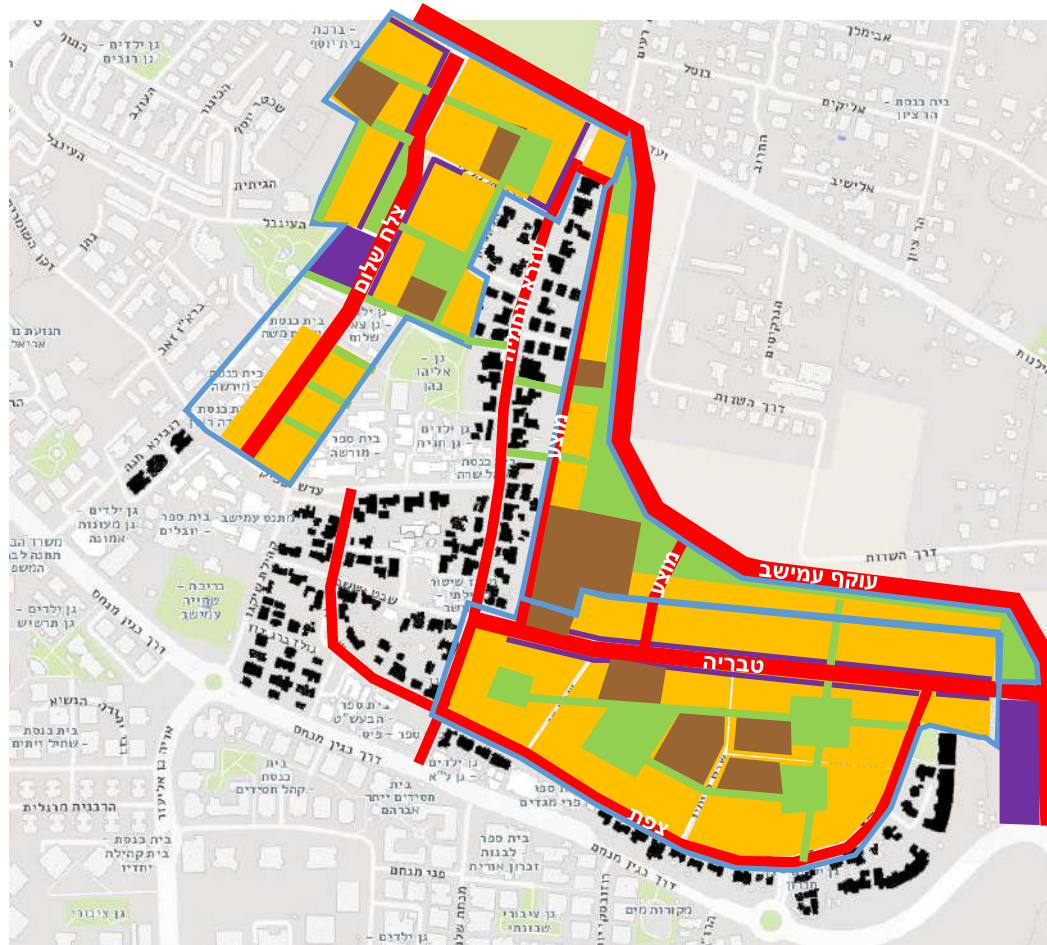


תרגום החזון התכנוני הכולל לשכונת עמישב, שייצר כלים להתחדשות בהתאם למתחמים, הצרכים השכונתיים, תכנית המתאר ומגמות התכנון בסביבת השכונה.

יעדים:

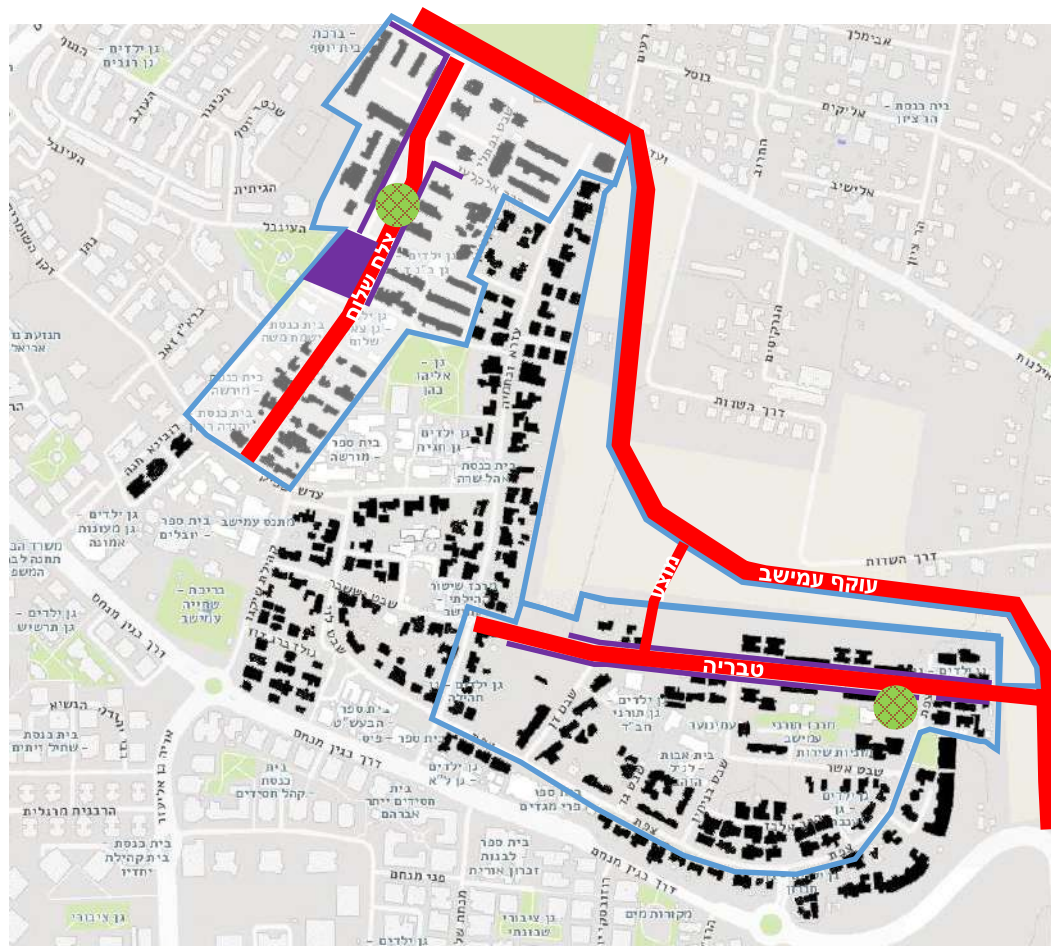
1. תכנון -

- **מגורים** - על מנת לאפשר את ההתחדשות השכונה בעזרת הכלים תמ"א 38 חיזוק, הריסה ובניה, תכניות פינוי בינוי והשבחות נכס יש צורך להגדיר מראש את המיקום, התמהיל והכמות של יח"ד שניתן יהיה לקיים בשכונה.
 - **פארגרמה ציבורית** - למנוע פגיעה במערך הקיים ולהבטיח את התוספת הנחוצה של השירותים הציבוריים עבור התושבים החדשים, כגון: שב"צ, שצ"פ מסחר, תעסוקה וכו'...
 - **תנועה** - להתאים את מערך התנועה לבינוי והצפיפות החדשה בשכונה, ולאפיין את הרחובות ע"פ החזון שיוכלו להכיל א הצרכים העירוניים הכוללים מדרכות רחבות ומצללות, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית.
2. **חיבור בין המתחמים** - המתחמים מפוזרים בכל רחבי השכונה, על מנת שכל מתחם יהיה מתוכנן ע"פ ראייה רחבה כלל שכונתית וידע להתחבר למוטיב התכנוני בשביל לחזק את הקשרים הפנים שכונתיים, הדבר ייצר יעול של המשאבים השונים ויצור היררכיה והגדרות ברורות של סוגי ואופי הרחובות בשכונה.



3. שטח לפיתוח – לשלב תכנונית בחזון את השטח המתווסף לשכונה במסגרת תמ"ל/1075, לנצל את השטח כמכלול בפיתוח השכונה וחיזוקה.

4. וודאות תכנונית – תהליכי פינוי בינוי מכילים בתוכם גורמים רבים: יזמים מתחרים, ריבוי דיירים ובעלים, והעיריה. ריבוי הגורמים יוצר אי וודאות עבור כל הצדדים, לכן יצירת מסגרות כמותיות, איכותיות ומתן פתרונות חברתיים וקהילתיים תייצר וודאות יחסית עבור הדיירים והיזמים, לגבי איזה תכנון בסיכוי גבוה לקידום עם כוונה לאשר, הדבר יקל על אחד המכשולים הגדולים בפרוייקט פינוי בינוי, תהליך שיתוף הפעולה בין היזמים והדיירים.



מדיניות ההתחדשות מאופיינת ע"י הכלים:

- תכנוניים
- כלכליים
- חברתיים

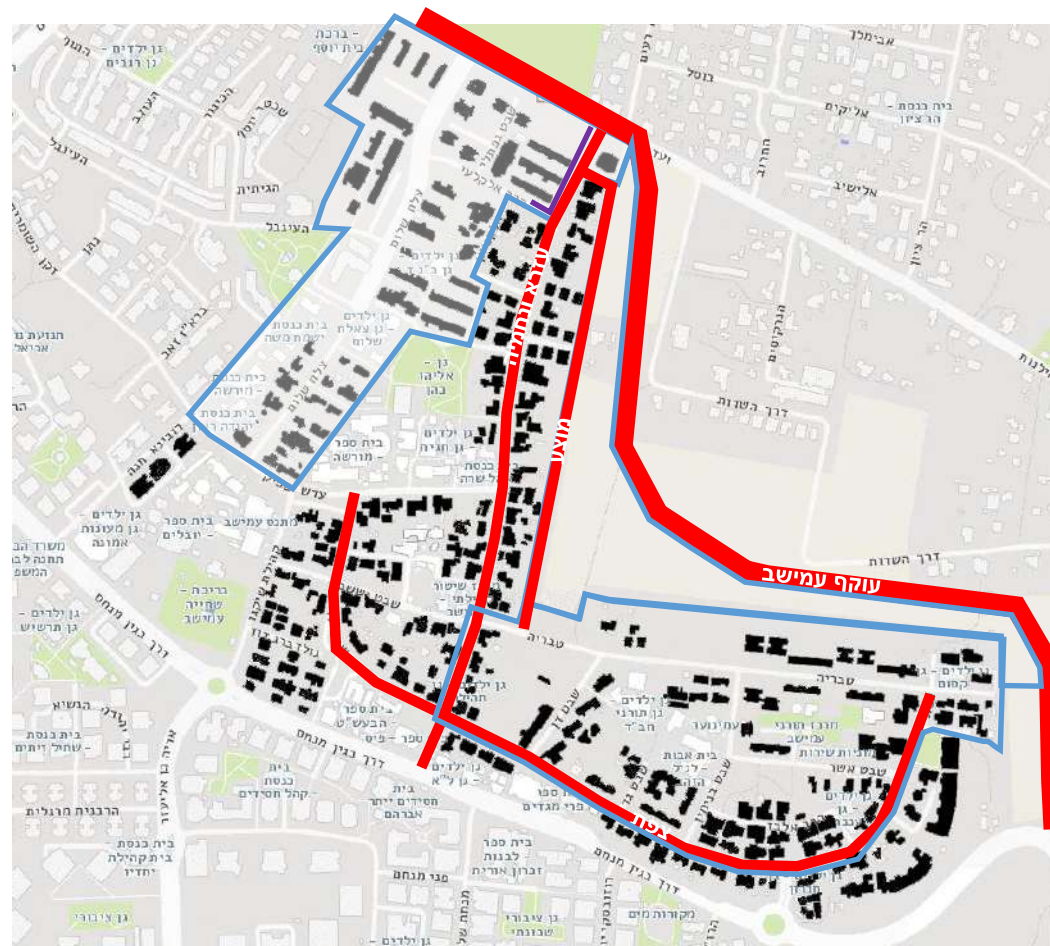
1. תכנוני:

המדיניות התכנונית מנתחת את השכונה לפי צירים ראשיים אורבנים, צירים משנים ציבוריים, ומתחמי מגורים משולבים עם לב ציבורי פתוח ומבונה, בהתאם לסכמה התכנונית הקיימת שמאפיינת את השכונה.

צירים ראשים - רחוב טבריה ורחוב צלח שלום, רחובות אורך ורחוב שמחברים בין אגפי השכונה לכל אורך המתחמים להתחדשות עירונית, ומובילים בין הכניסות לשכונה לבין המרכז הציבורי הראשי.

חיזוק ואיפיון הרחובות יעשה על ידי

- בנייה מלווה רחוב.
- כיכרות בקנה מידה שכונתי בנקודות מפגש משמעותיות.
- דופן פעילה - הפניה של ייעודים מסחריים וציבוריים בשביל ליצור רצף אורבני אינטנסיבי התואם את אופי השכונה המתפתחת.
- הרחבת זכות הדרך - לטובת מדרכות רחבות ומוצללות, שבילי אופנים, חניות, נתיבי תחבורה ציבורית.
- נטיעת עצים בשביל להבטיח רחובות מוצללים.



1. תכנוני:

צירים משניים – רחוב צפת ורחוב עזרא ונחמיה, רחובות אורך שמחברים בין אגפי השכונה ולאורכם מרוכזים בעיקר מגורים, ומעט מבני ציבור.

חיזוק ואיפיון הרחובות יעשה על ידי

- הפניית הכניסות למגורים, לובאים וכניסה לחניונים.
- הפניית רצועות גיבון של המגורים כלפי הרחוב.
- נטיעת עצים להצללה לכל אורך הרחובות בשביל ייצר רחוב הליכה מוצלל מקומי ושקט.
- מדרכות נוחות להליכה.
- נתיבים לרכב פרטי.

המדיניות התכנונית רואה חשיבות ביצירת רחובות השמים את הולך הרגל במרכז על ידי הבטחת מדרכות מוצללות.

1. תכנוני:

מתחמים שכונתיים – מוטיב החוזר בשכונה הוא מתחמים הנוצרים בין מספר רחובות של בנייני מגורים וציבור לאורך הרחובות ובלב המתחמים קיימים שטחים פתוחים.

במקביל לרשת הרחובות הקיימת בשכונה, קיימת רשת דרכים ירוקות להולכי רגל שמחברת בין השטחים הפתוחים שבלב המתחמים ולרחובות.

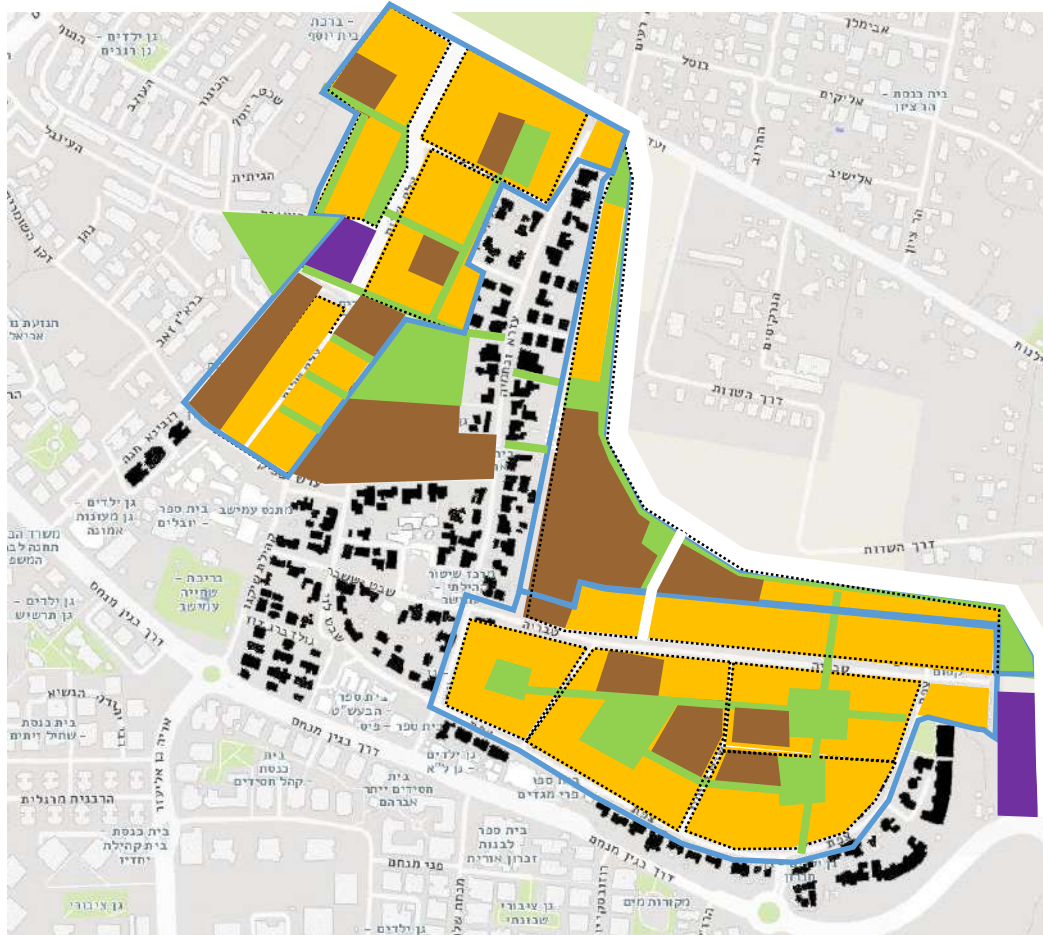
חיזוק ואפיון המתחמים יעשה על ידי

שימור של מרחבים פתוחים מפותחים בלב המתחמים

שמירה על עיקרון ריבוי השבילים הירוקים

ריכוז שטחי הציבור המבונים בסמיכות לשצ"פ

המדיניות התכנונית רואה חשיבות בשמירה על הסכמה התכנונית הקיימת של בנייני מגורים סביב מרכזי שצ"פ ושב"צ.



2. כלכלי:

מדיניות להתחדשות עירונית פתח תקוה (ישיבת ועדה 20190021 28.11.2019):

מטרת המדיניות:

קביעת הנחיות להכנת התחשיב הכלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית, (לא כולל תמ"א 38) אשר ייצרו וודאות תכנונית לתושבים, למתכננים, ליזמים ועבור רשויות התכנון.
בדרך זו תתקיים וודאות תכנונית ושמידת רווחת התושבים תוך צמצום הצפיפות והפחתת העומס בעיר על התשתיות העירוניות.
התכניות יבחנו פרטנית בהתאם לתוצאות הבדיקה הכלכלית ולתוכניות המתאר העירוניות.

תועלת ציבורית:

פרויקט התחדשות עירונית, יידרש לשלב בתכנון הפרשות שטחים לטובת הציבור אשר ירשמו ע"ש הרשות.
הללו יבואו לידי ביטוי בדרך של הפרשת שטחים עצמאיים: שב"צ, שב"פ דרכים וכבישים.
במקרים מיוחדים ישולבו באותו בניין שימושים ציבוריים ופרטיים גם יחד.
היקף כל אחד משטחי הקרקע והבנייה הציבוריים לא יפחתו מהמצב התכנוני התקף.
סוג השטחים וגודלם ייקבע בהתאם לצרכי הרשות ובהתאם לעקרונות תכנוניים.

שטחי תמורה לדיירים:

חיישוב שטח דירה נכנסת יבוצע בהתאם לקונטור הדירה שנבנה ע"פ היתר תקף. תוספת של 12 מ"ר ברוטו לדירה (כולל ממ"ד).
תוספת שטח למרפסת 15% משטח הדירה הקיימת ולא יותר מ-12 מ"ר.
היזם יהיה רשאי לחלק את סה"כ הזכויות המתקבלות בפרויקט ע"פ חישוב זה ובהתאם להסכמים שיקבעו בינו לבין בעלי הנכסים.

חניות למגורים בפרויקט:

לדירות בשטח של עד 120 מ"ר חניה 1:1
לדירות בשטח של מעל 120 מ"ר חניה 1:1.33
שימושים אחרים ע"פ התקן התקף
במסגרת התחשיב הכלכלי יילקחו בחשבון חניות בהתאם לתקן החניה התקף ו/או בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ולא מעבר לכך (בהתייחס לקרבה לתחנות מתע"ן).

שטח ממוצע ליח"ד במצב היוצא:

90 מ"ר פלדלת
תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת. התאמה לתכניות מתאריות: עדיפות לפרויקטים תאמי תכנית מתאר ותכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית (אחדות, ורבר, יוספטל, מרכז העיר וכו')

קרן תחזוקה:

כל פרויקט התחדשות עירונית יכלול קרן תחזוקה לתמיכה (דיירים קיימים) ע"פ המוגדר בחוק.

כדאיות כלכלית:

דוח כלכלי יוגש לבדיקת שמאי הרשות, כשהוא ערוך ע"י שמאי מוסמך בהתאם לערכי בסיס אשר יפורסמו ויעודכנו ע"י שמאי הרשות. יש להיצמד לטבלה השמאית המצורפת לצורך הכנת התחשיב.
היזם יגיש דו"ח כלכלי לבחינת הכדאיות הכלכלית הערוך בידי שמאי מקרקעין. הדו"ח יוגש בפורמט המצורף למסמך זה (קובץ אקסל)
הדוח ייבדק ע"י שמאי מטעם הרשות וימצא מאוזן בכדאיות כלכלית הכוללת רווח יזמי 18%-20%.
על היזם לקחת בחשבון בדוח תוספת עלויות תשלום עבור קרקע משלימה מרמ"י ותשלומי היוון נדרשים ככל שיידרש.
חייבים כספיים נוספים ומיסים יחולו בהתאם לחוק.

היטל השבחה:

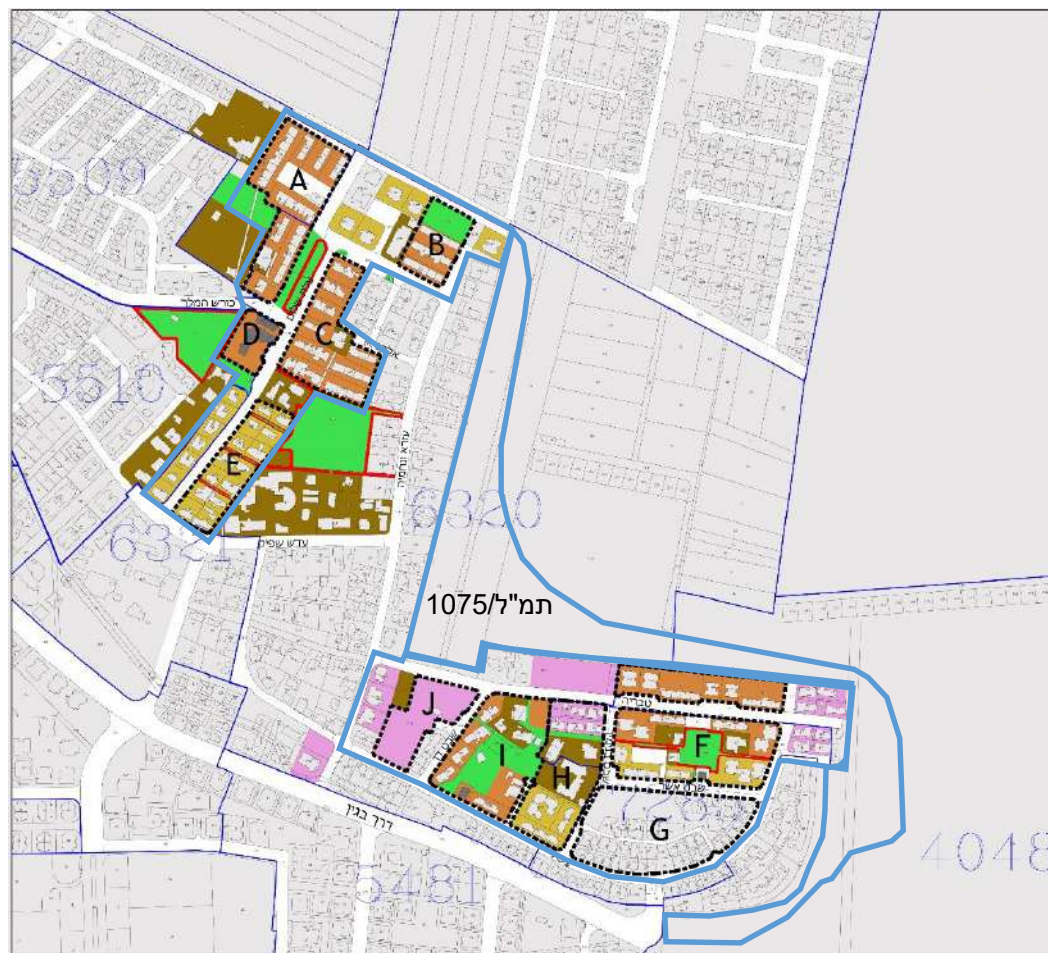
העירייה תקבע את עמדתה ביחס למתן פטור חלקי/מלא ו/או בכלל, לאחר בחינת התכנית עם מתן תוקף.
המלצת הצוות המקצועי תובא להחלטת מועצת העיר אשר תסכים/תדחה את הבקשה.
הסכמה למתן פטור תובא בפני שר האוצר ושר הבינוי והשיכון להחלטה ופרסום צו כנדרש בחוק.

3. קהילתי חברתי:

המדיניות החברתית קהילתית באה להבטיח את המשך קיום האוכלוסיה הקיימת בשכונה היום, ע"י התאמות בפרוייקטים לצרכים והיכולות של האוכלוסיה.

כל תכנית תכלול:

- ❖ **מסמך אפיון חברתי** של המתחם אשר יכלול ניתוח אדריכלי של הקיים, הרגלים ושימושים של הדיירים הקיימים, עלויות מחייה, ועד בית, ארנונה, שכירות וכו...
- ❖ **מסמך פתרונות תכנוניים** של המתחם אשר יציגו את החלופות שיאפשרו לאוכלוסיה לקיים את אורך חייהם עם מינימום פגיעה, וברמה כלכלית (תחזוקה ארנונה וכו...) שיוכלו להישאר בפרויקט, ותימנע הגירה שלילית של התושבים הקיימים מהשכונה.
- ❖ **מסמך שלבי ביצוע קהילתיים** אשר יתאר את שלבי הפרויקט והמענה לצרכי מגורים, חינוך, תרבות(בית כנסת, מועדון נוער וכו...) שינתן לתושבים בכל שלב בפרוייקט מהפינוי ועד האיכלוס של המגורים והשטחי ציבור.
- ❖ **מערך הסברה** (מנהלת התחדשות עירונית) יוקם, אשר ילווה את הדיירים בכל שלב, וינגיש ויסביר את ההתחדשות העירונית לתושבים בעזרת מפגשים, כנסים, חוברות ודפי הסבר, שיתנו מענה על מה זה פינוי בינוי, עלויות ועל מי הן חלות, זכויות ותמורות, שלבי התכנון והביצוע, הפן המשפטי, וכו'...

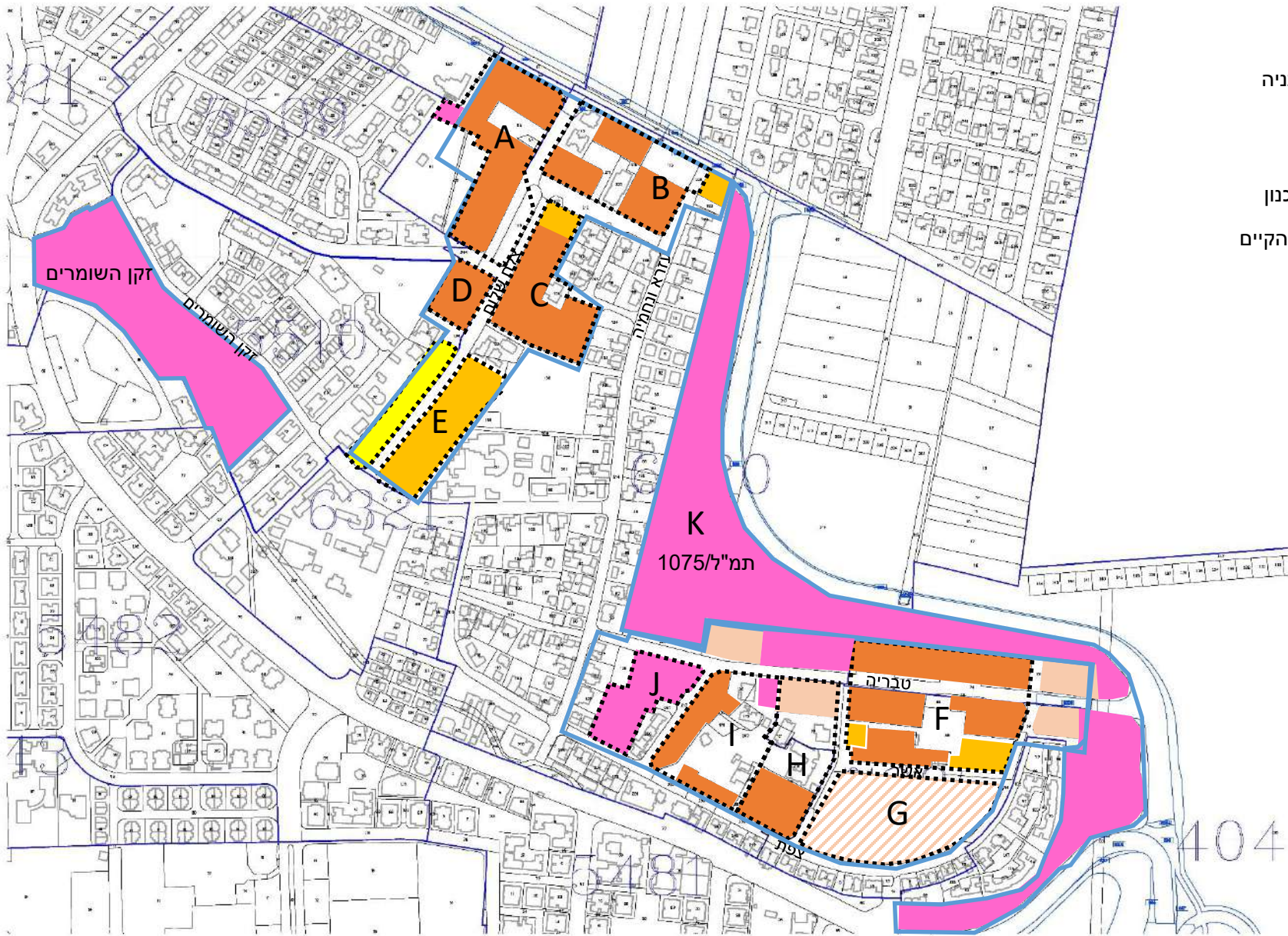


1. הנחיות מפורטות לתכנון

- ❖ המתחמים המסומנים לפינוי בינוי יתוכננו בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללת פת/2040 שבתכנון.
- ❖ כמות יחידות הדיור ותמהיל הדירות יקבע בהתאם למדיניות להתחדשות עירונית פתח תקווה.
- ❖ כל תכנית תראה את החיבורים עם השצ"פים מסביב כדי להבטיח רציפות.
- ❖ לאורך הרחובות ישמרו העצים הקיימים ויתווספו עצים ליצירת מרחב מוצלל רציף.
- ❖ כל מתחם יהיה חייב לספק את השטחים החומים ה"קטנים" (גני ילדים ומבני דת) את השצ"פים ה"קטנים" (גינות כיס) בשטחו.
- ❖ בכל תכנון תכנית יש לקיים בדיקת שטחי ציבור בשכונה ולוודא יכולת התאמה בין כמות יח"ד המוצעת לשטחים הציבוריים המאושרים והמוצעים.

אגף תכנון עיר

4.2 אמצעי התערבות

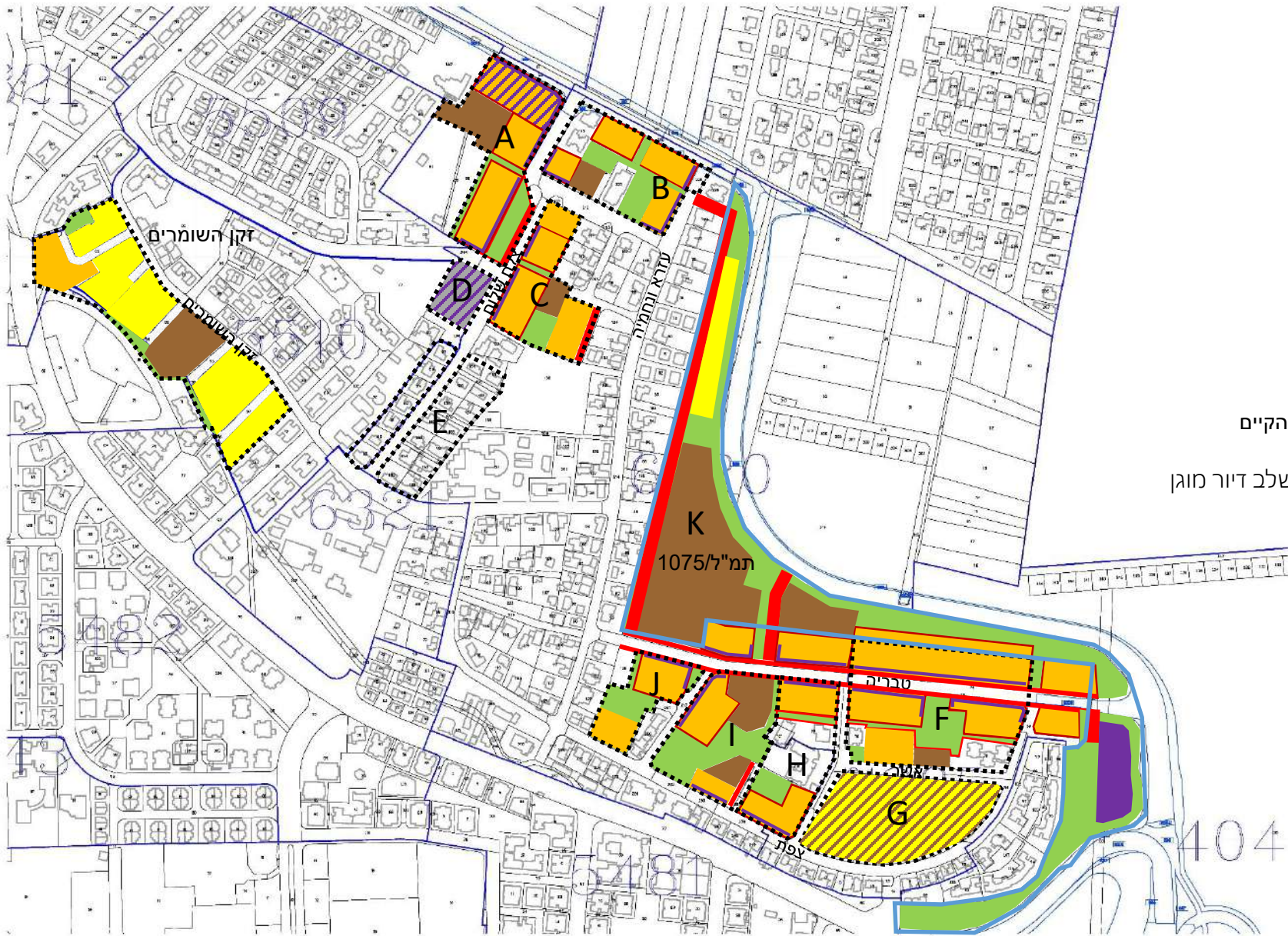


- תכנית פינוי בינוי
- תמ"א 38 הריסה ובניה
- תמ"א 38 חיזוק
- שטח מבונה לציפוף
- שטח לא מבונה לתכנון
- שטח להסדרה ע"פ הקיים

404

אגף תכנון עיר

4.3 שימושי קרקע - באזורים המיועדים לתכנון

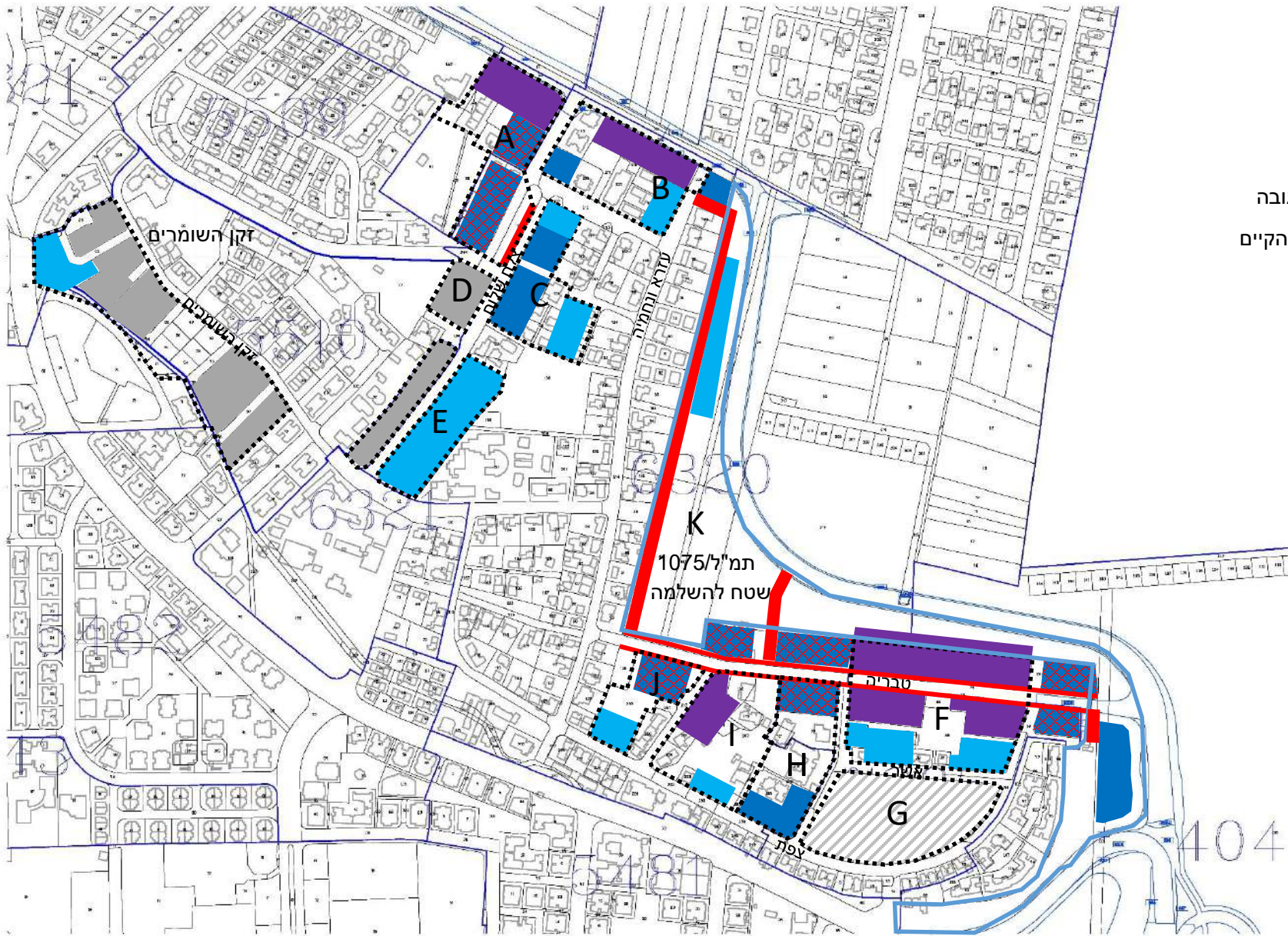


- מגורים ותעסוקה
- מגורים ד
- מגורים ג
- מגורים ב
- מסחר ותעסוקה
- תעסוקה
- שב"צ
- שצ"פ
- שצ"פ לשימור
- דרך מוצעת
- שטח להסדרה ע"פ הקיים

* במתחמים A | F ניתן לשלב דיור מוגן

אגף תכנון עיר

4.4 עוצמות בניה



- עד 25 קומות
- עד 15 קומות
- עד 9 קומות
- עד 4 קומות
- אזור חיפוש בניה לגובה
- שטח להסדרה ע"פ הקיים

אגף תכנון עיר

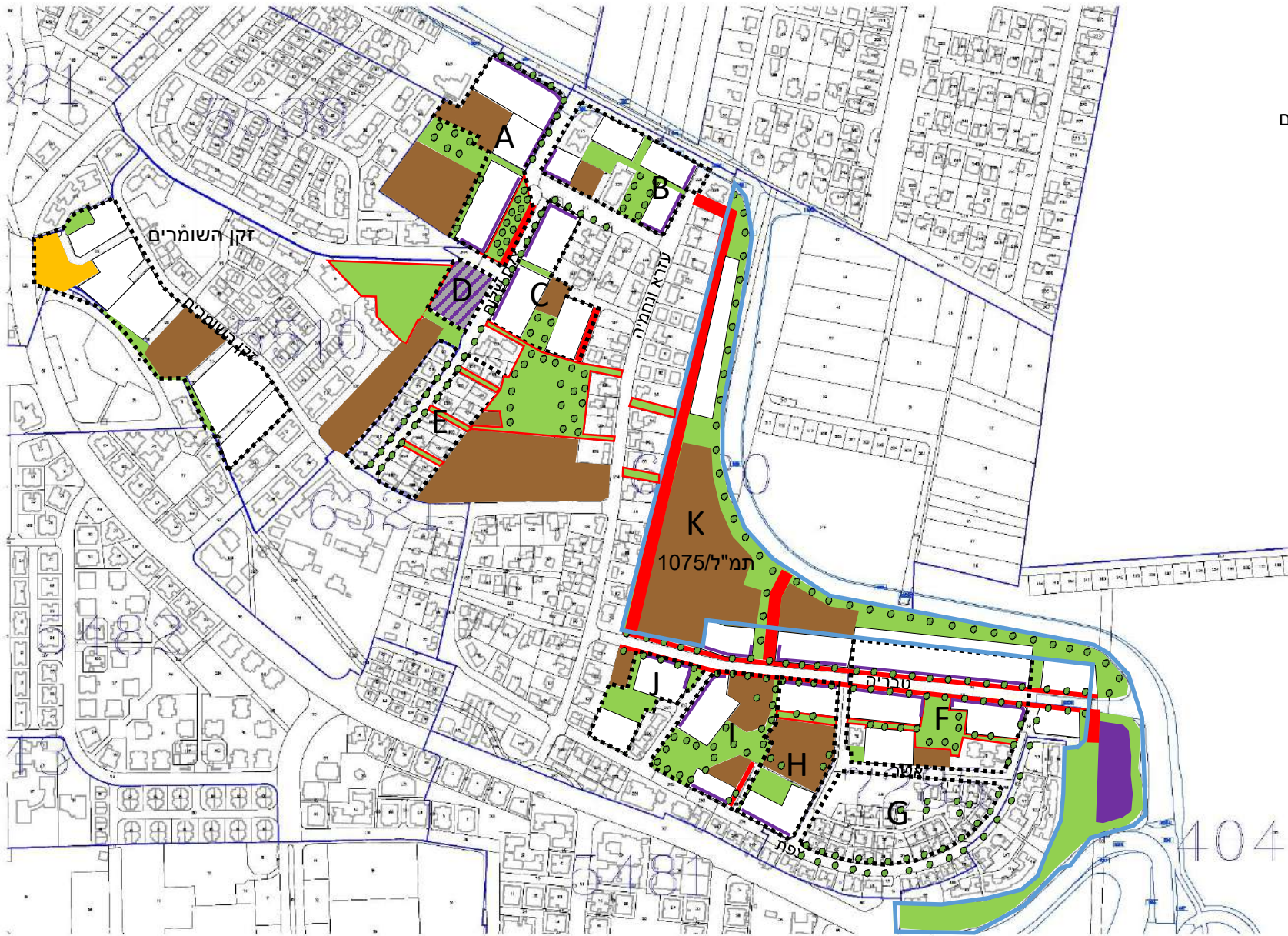


- שצ"פ קיים לתכנון מחדש
- שצ"פ קיים לשימור
- עצים קיימים

אגף תכנון עיר

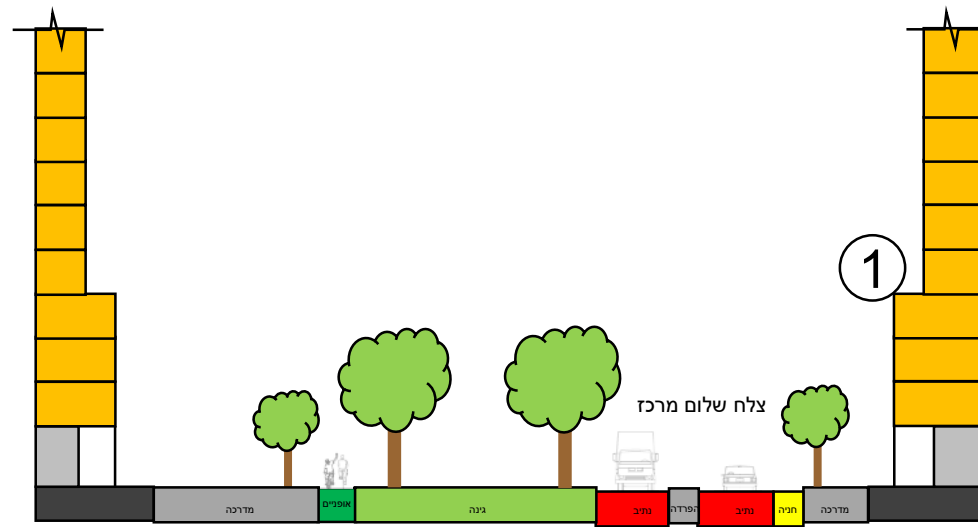
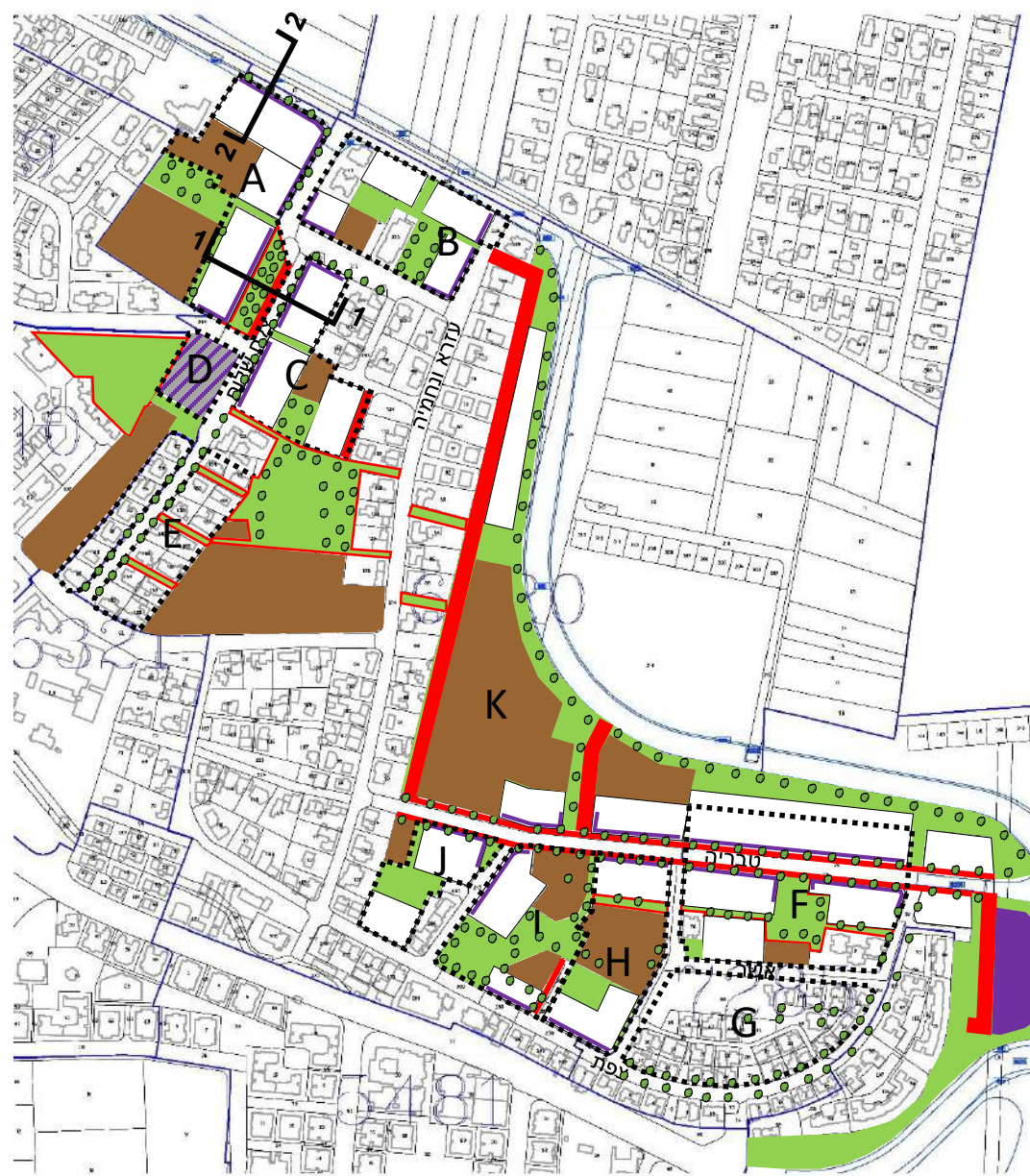
4.5 נוף קיים + מוצע (על רקע שטחים ציבוריים)

- שצ"פ חדש מוצע
- שצ"פ קיים לשימור
- עצים קיימים ומוצעים

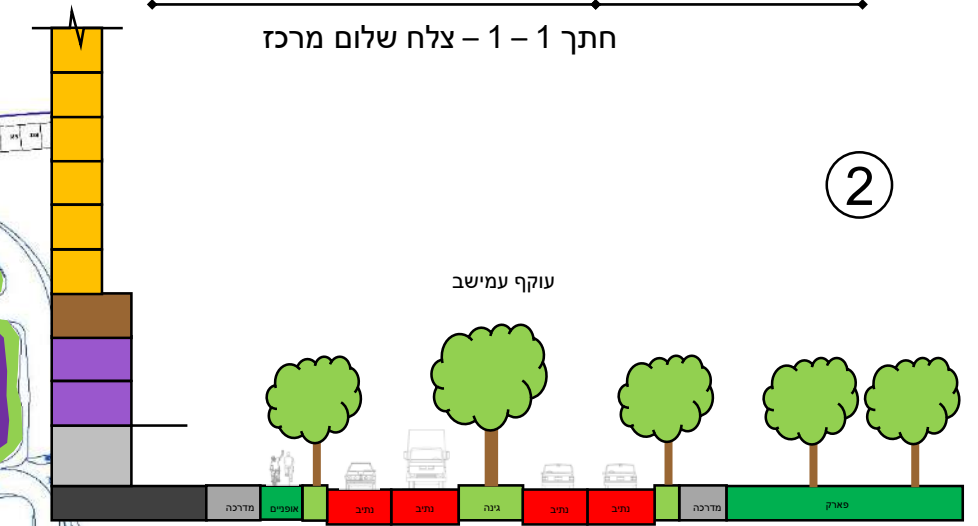


אגף תכנון עיר

4.6 דרכים - חתכים רצויים צפון עמישב



חתך 1-1 - צלח שלום מרכז

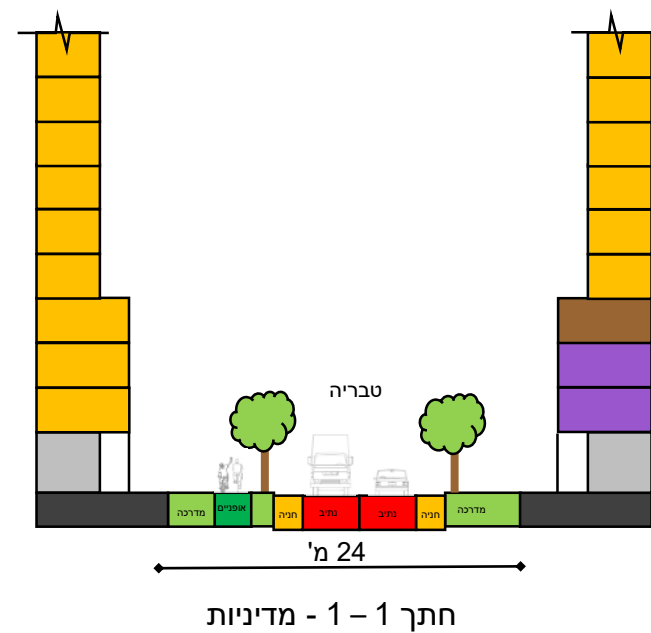


חתך 2-2 - עוקף עמישב

אגף תכנון עיר

4.6 דרכים - חתכים רצויים מזרח עמישב

הרחבת רחוב טבריה מ 14 מ' ל 24 מ', הרחבה מכל צד של רחוב טבריה
ב 5 מ'.



אגף תכנון עיר

סימן מתחם	שטח - דונם	יח"ד קיימות	שם המתחם	אמצעי התערבות	ייעוד ושימושים	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	תנועה וחניה	הערות תיאור המקום
A	17.5	206	צלח שלום צפון	פינוי בינוי אינטנסיבי	מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, מבנה ציבור.	אזור חיפוש בניה לגובה לרח' צלח שלום, עד 25 ק' לרחוב הרב עובדיה יוסף. בינוי מלווה רחוב בקומות המסד ברחוב צלח שלום. ניתן לייצר נסיגה בבינוי בפנינת הרחובות צלח שלום והרב עובדי יוסף, לטובת כיכר כניסה לשכונה	- יצירת מעברים אל השב"צ והשב"פ שממערב. שימור העצים בשב"פ שבמרכז רח' צלח שלום.	שטח חלופה לבית כנסת קיים - תוספת של 3 ד' שב"צ - תוספת שב"צ מבונה בתוך הבניינים המוצעים	כלפי רח' צלח שלום ורח' כורש המלך. תעסוקה ומסחר - לכיוון הרב עובדיה יוסף.	תת קרקעית, תקן חניה 1:1	שער הכניסה מכיוון צפון, מכביש עוקף שכונת עמישב ומרובע סירקין העתידי.
B	6.75	112	עזרא ונחמיה צפון	פינוי בינוי אינטנסיבי	מגורים, מבנה ציבור, שב"פ.	עד 25 ק' לרחוב הרב עובדיה יוסף, עד 9 ק' לרח' עזרה ונחמיה, עד 15 ק' לצלח שלום	-שמירה על הציבור הרגלי בקצה הצפוני של רח' עזרא ונחמיה - חציבור ציר הליכה מעזרא ונחמיה ועד צלח שלום דרך השב"פים	- העתקת שטח השב"פ אל הרחובות הפנימיים - תוספת שב"צ מבונה בבנייני המגורים שינוי חניה לשב"פ עם חניון תת"ק. תוספת שב"צ על רח' הרב אלקלעי במתחם המערבי.	כלפי רח' עזרא ונחמיה ורח' הרב אלקלעי, ולרח' צלח שלום.	- תת קרקעית, תקן חניה 1:1	
C	17	88	צלח שלום מרכז	פינוי בינוי בשילוב הריסה ובניה	מגורים, מסחר, מבנה ציבור.	בניה גבוה עד 15 לרחוב צלח שלום בניה מרקמית עד 9 ק' במזרח ובצפון המתחם. בינוי מלווה רחוב בקומות המסד ברחוב צלח שלום. ניתן לייצר נסיגה בבינוי מול רח' המלך כורש לטובת כיכר שכונתית	יצירת מעברים לטובת הציבור מרח' צלח שלום אל רח' אלקניאן.	שמירה על הזב"צ הקיים - תוספת של 3 ד' שב"פ על דופן השב"פ מדרום - שב"צ מבונה בתוך הבניינים המוצעים	כלפי רח' צלח שלום.	תת קרקעית, ע"פ תקן הוועדה	
D	4	מסחר	מרכז מסחרי צלח שלום	פינוי בינוי מרקמי	מסחר, תעסוקה.	קומת מסחר + 3 קומות תעסוקה.	הפניית דופן פעילה כלפי צלח שלום, העינבל והגינה הציבורית		כלפי רח' צלח שלום ורח' כורש המלך והגינה הציבורית.	תת קרקעית, חניה ע"פ תקן למסחר ותעסוקה - פריקה וטעינה לכיוון שב"פ דרומי	ניתן להוסיף עד 15 ק' מגורים בתנאי שמהווה השלמה של יח"ד למתחמי פינוי בינוי בשכונה.

1. תוספת מקסימאלית לשכונה - 2,900 יח"ד - לפי מדיניות הוועדה לשטחי תמורה ולפי שמאות מוסכמת.
2. 30% יח"ד קטנות בשטח של 58 מ"ר עיקרי + ממ"ד, כל היתר ע"פ המדיניות.
3. אין גריעה ממערך השטחים הציבורי, שב"פ ושב"צ.
4. שטחי ציבור מבונים יעברו תהליך התחדשות, עד 6 קומות ו-250% שטחים עיקריים.

אגף תכנון עיר

סימן מתחם	שטח דונם	יח"ד קיימות	שם המתחם	אמצעי התערבות	ייעוד ושימושים	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	תנועה וחניה	הערות תיאור מקום
E	11.1	56	צלח שלום דרום	הריסה ובניה עיבוי וחיזוק	מגורים	בניה מרקמית ע"פ עקרונות תמ"א 38 על עדכונה.	שמירה על השצ"פ/מעברים הקיימים בין החלקות אל המתחם הציבורי ממזרח			ע"פ תקן ומדיניות הוועדה. איחוד כניסות בין מגרשים.	
F	20	344	טבריה מזרח	פינוי בינוי אינטנסיבי בשילוב תמ"א 38	מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, מבני ציבור.	עד 25 ק' דרום רחוב טבריה -מעל 25 ק' מצפון לרח' טבריה. עד 9 ק' לשבט אשר -בינוי מלווה רחוב בקומות המסד. ניתן לייצר נסיגה בבינוי בפיתח הרחובות צפת וטבריה, לטובת כיכר כניסה (עתידית) לשכונה.	שטח ציבורי מבונה במתחם הדרומי -שימור השצ"פ הקיים -שימור העצים בשצ"פ הקיים	כלפי רח' טבריה. בצד הצפוני של רח' טבריה קומת מסחר ומעליה קומות תעסוקה. בצד הדרומי קומת מסחר.	תת-קרקעית, תקן חניה 1:1 -הרחבת רח' טבריה ב 5 מ' בכל דופן הדרך.	-שער הכניסה מכיוון מזרח, מכביש עוקף שכונת עמישב ומשכונת סירקין הקטנה בתכנון -מתחם המורכב משני צידי רחוב, לשאוף לתכנון כפינוי-בינוי-פינוי. נטיעת עצים לאורך רחוב טבריה משני צדיו ולאורך רחוב צפת. יש לשלב בתכנון רצועה חקלאית מצפון כשטח השלמה. ניתן לשלב בתכנית את החלקות שממערב לשיכונים הצפוניים לרחוב טבריה.	
G	22	42	צפת	איחוד וחלוקה על מנת להחזיר למצב התכנוני הקודם בשביל להסדיר את הייעודים עם הבינוי הקיים	מגורים, מבנה ציבור, שצ"פ.	- התאמה למצב הבנוי.	חיבור לשצ"פ מצפון במתחם טבריה	ריכוז שב"צ והגדלתו בפניה הצפון מערבית, על השטח הלא מבונה -שצ"פ בסמוך לשב"צ על גבי שטחים לא מבונים		ע"פ תקן ומדיניות הוועדה.	חלוקת מגרשי המגורים הקיימים תשמר, על מנת לאפשר לבעלי הבתים הפרטיים המשך המגורים בשיטה הנ"ל והוצאת היתרים בהתאם.

1. תוספת מקסימאלית לשכונה - 2,900 יח"ד - לפי מדיניות הוועדה לשטחי תמורה ולפי שמאות מוסכמת.
2. 30% יח"ד קטנות בשטח של 58 מ"ר עיקרי + ממ"ד, כל היתר ע"פ המדיניות.
3. אין גריעה ממערך השטחים הציבורי, שצ"פ ושב"צ.
4. שטחי ציבור מבונים יעברו תהליך התחדשות, עד 6 קומות ו-250% שטחים עיקריים.

סימן מתחם	שטח דונם	יח"ד קיימות	שם המתחם	אמצעי התערבות	ייעוד ושימושים	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	תנועה וחניה	הערות תיאור המקום
H	15.5	54	שבת בנימין	פינוי בינוי אינטנסיבי	מגורים, מסחר, מבנה ציבור.	עד 15 ק' עם חיפוש בניה לגובה ברח' טבריה עד 14 קומות ברח' צפת ושבת בנימין בינוי מלווה רחוב בקומות המסד ברחוב טבריה.	שמירת המעברים הקיימים בשצ"פ	שימור השב"צ הקיים. שימור השצ"פ והמעברים. יצירת שצ"פ גינת כיס במבנן הדרומי	-כלפי רח' טבריה ורח' צפת.	-הרחבת רח' טבריה ב 5 מ' תת-קרקעית, ע"פ תקן הוועדה	מימוש של הפינוי בינוי של הבתים הפרטיים: במסגרת של העמסת זכויות ממתחם פינוי בינוי אינטנסיבי, תקבע צפיפות ע"פ חו"ד כלכלית. שטחי השלמה ברובע סיריקין.
I	17	50	שבת דן	פינוי בינוי מרקמי	מגורים, מסחר, מבנה ציבור.	עד 9 ק' לרחוב צפת. עד 26 קומות לרחוב טבריה עד 20 ק' לרחוב דן בינוי מלווה רחוב בקומות המסד.	חיבור השצ"פ לפינת הרחובות שבת דן וצפת. שמירה יצירת מעברים בהמשך לרצף של השצ"פים ממערב למזרח ולרחוב טבריה	תוספת שטח לשב"צ בפינת בשבת גד. שמירה על סך שטחי השצ"פ הקיימים. הוספת ייעוד מסחרי לשב"צ	-כלפי רח' טבריה ורח' צפת.	תת-קרקעית, תקן חניה 1:1 הרחבת רח' טבריה ב 5 מ' הרחבת שבת דן ב 3 מ'	
J	8.2	0	טבריה מערב	שטח לתכנון	מגורים, מסחר, מבנה ציבור, שצ"פ.	עד 9 ק' לרחוב צפת. עד 20 קומות לרחוב טבריה בינוי מלווה רחוב בקומות המסד ברחוב טבריה.	חיבור לשצ"פ מרחובות טבריה, דן וצפת.	שטחי ציבור מבונים שצ"פ במרכז.	-כלפי רח' טבריה.	-הרחבת רח' טבריה ב 5 מ' תת קרקעית, ע"פ תקן הוועדה	שטח משלים למתחמי פינוי בינוי תנאי לפיתוח - שילוב העמסת זכויות ממתחמי פינוי בינוי אחרים בשכונה.
K	כ- 85	0	סירקין הקטנה	שטח לתכנון	מגורים, תעסוקה, מבנה ציבור, שצ"פ, דרך.	מרקמי בחלק הצפוני. צפונית למתחם טבריה רצועה להשלמה ע"פ עקרונות צפון מתחם F. מבנה תעסוקה עד 15 ק' בכינסה המזרחית לרחוב טבריה.	מתחמי שצ"פ מול שבילי השצ"פ מרח'מעזרא ונחמיה חיבור הטיילת בשצ"פ ו/או דרך מול מתחם I. חיבור לטיילת בשצ"פ כהמשך לרח' צפת.	-מרכז גדול למבני ציבור בפניה הדרום מערבית. רצועת שצ"פ ברוחב של כ 10 מ' לאורך עוקף עמישב לטובת טיילת.	-כלפי רח' טבריה.	תת קרקעית, ע"פ תקן הוועדה רחוב מקביל לעזרא ונחמיה, מפריד בין הבינוי המוצע לבין היולות הקיימות ממערב. הרחבת רח' טבריה ב 5 מ'	שטח משלים למתחמי פינוי בינוי. מתוכנן במסגרת תמל/1075
סה"כ		900									

1. תוספת מקסימאלית לשכונה - 2,900 יח"ד - לפי מדיניות הוועדה לשטחי תמורה ולפי שמאות מוסכמת.
2. 30% יח"ד קטנות בשטח של 58 מ"ר עיקרי + ממ"ד, כל היתר ע"פ המדיניות.
3. אין גריעה ממערך השטחים הציבורי, שצ"פ ושב"צ.
4. שטחי ציבור מבונים יעברו תהליך התחדשות, עד 6 קומות ו-250% שטחים עיקריים.

הנחיות לשימור שצ"פ

יש לשלב את השצ"פים המסומנים לשימור בתוך התכנון המוצע, השצ"פים שסומנו נבחרו בשל אחת או יותר מהסיבות הבאות:

- **שטח ציבורי פתוח** - שטח המתפקד ומשמש לייעוד שלו בצורה טובה והוא בעל חשיבות שכונתית, כמו גינת משחקים, מגרשי ספורט, מדשאות מפגש שכונתיות
- **שבילים** - בשכונה קיימת מערכת תנועה רגלית, פנימית טובה, בין השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים, יש חשיבות גבוה לשימור מערכי השבילים בשביל להבטיח את המשך התפקוד הטוב הקיים בחלק מהשטחים הציבוריים.
- **עצים** – בשכונה קיימים עצים ותיקים התורמים באופן ישיר לאיכות השטחים הפתוחים ולאיכות החיים של כלל התושבים בשכונה, לכן יש חשיבות עליונה לשמר את העצים הקיימים ולשלבם בתכנון.

הנחיות לשינוי צפיפות

מתחמים לפיתוח יצטרפו לתכניות פינוי בינוי, על מנת לייצר כדאיות כלכלית לפינוי בינוי ופריסה גדולה יותר של יח"ד בשכונה, ומיתון גובה הבניה.

- הצפיפות תקבע בהתאם לצרכי התכנית, הכדאיות הכלכלית ע"פ דו"ח שמאי התואם את מסמך המדיניות להתחדשות עירונית של פ"ת.
- גובה הבניה יקבע בהתאם ל"תכנית השכונה".
- שטחי קרקע ציבורית יוקצו בתכניות ובנוסף ישולבו בתוך הבינוי הסחיר.
- חזית מסחרית בקומת הקרקע תתאפשר בהתאם ל"שימושי קרקע".

1. פרוגרמה

בדיקה פרוגרמתית לשכונות הדר גנים ועמישב על מנת לראות את צרכי השטחים הציבוריים הנדרשים בהם עקב הגידול האפשרי בשכונות אלו כתוצאה מתוכניות חדשות ותוכנית להתחדשות עירונית.

בשתי השכונות כמות האוכלוסייה (על פי רבעון ראשון לשנת 2020) הינה כ 30 אלף תושבים בכ 7,095 יחידות דיור.

כיום קיימות בשכונות 161 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים ו 190 דונם של שטחים למבני ציבור.

הנחות יסוד

1. גודל משק הבית והשנתון שנלקחו בחשבון הינם לפי הניסיון הקיים בשכונת, בהנחה שהקרבה וסוג הבנייה הדומה יביא לאוכלוסייה דומה ומתוך תוכנית האב לשטחי ציבור שהוכנה בעירייה.

2. חתך האוכלוסייה לפי זרמים נעשתה לפי המצב כיום שהינו כ 50% חרדי, 45% ממלכתי דתי ו 5% חילוני.

3. יח"ד הפוטנציאליות להתווספות לשכונות נלקחו מתוך תוכניות בניה פוטנציאליות כולל תכניות פינוי בינוי, תמ"א, 38 תכנית השבחה ברח' זקן השומרים, ותמ"ל 1075 - תכנית "סירקין הקטנה".

4. כל החישוב נעשה על פי התדריך להקצאת צרכי ציבור משנת 2018.

כמות יח"ד הפוטנציאליות שאמורות להתווסף לשתי השכונות (כולל תוספת זקן השומרים) הן: 2,900 יח"ד.

גודל משק הבית הנלקח לשכונה הינו 4 וגודל שנתון הינו 2.4 (לגבי האוכלוסייה החילונית נלקח גודל משק ושנתון קטן יותר).

כמות התושבים אשר אמורה להתווסף לשתי השכונות הינה כ 14,000 תושבים.

הערות לתכניות

1. אין גריעה ממערך השטחים הציבורי, שצ"פ ושכ"צ.
2. שטחי ציבור מבונים יעברו תהליך התחדשות, עד 6 קומות ו250% שטחים עיקריים.
3. 20% מתוך שטחי הציבור המבונים יהיו בעלי תפקוד של שטח ציבורי פתוח וישמשו את תושבי השכונה בכל שעות היום.

לסיכום

שטחים נדרשים עבור יחידות הדיור המתווספות

שטח לבי"ס שש שנתי - 17 - 20 דונם.

שטח לשני בי"ס יסודי - 5 דונם

שטח לבי"ס על יסודי - 2.5 דונם

שטח לבי"ס יסודי - 3.6 דונם

שצ"פ - 43 דונם

סך הכל דרוש

שכ"צ - 31 דונם

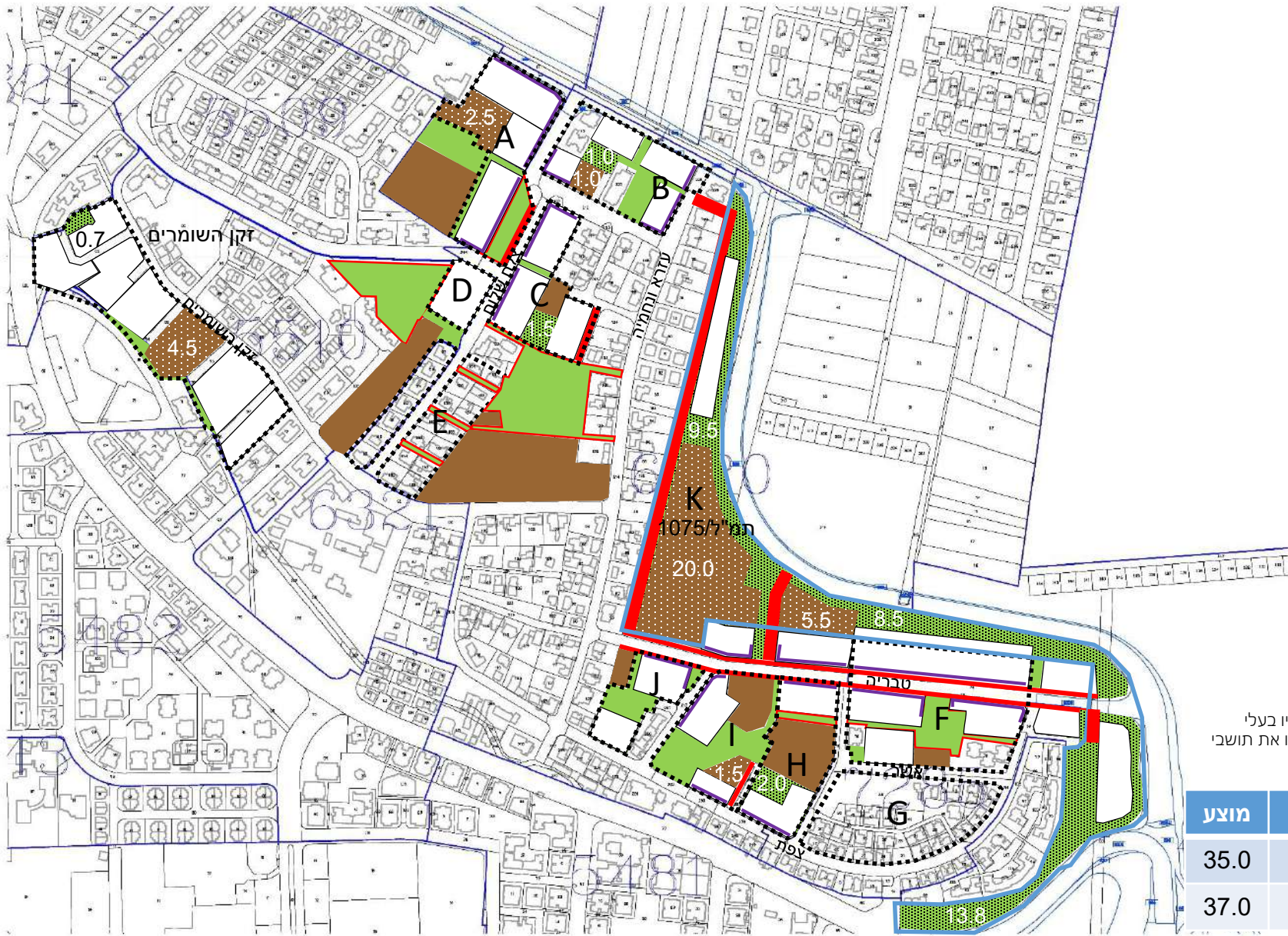
שצ"פ - 43 דונם

אגף תכנון עיר

5. שטחים ציבוריים

2. תשריט

- שב"צ מאושר
- שב"צ תוספת
- שצ"פ מועתק
- שצ"פ תוספת
- שצ"פ לשימור
- דרך מוצעת



20% מתוך שטחי הציבור המכונים יהיו בעלי תפקוד של שטח ציבורי פתוח וישמשו את תושבי השכונה בכל שעות היום.

יעוד	קיים	נדרש	מוצע
שב"צ	190	31	35.0
שצ"פ	161	43	37.0



2020

תודה