מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

וועדה מחוזית, אפריל 2021



PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

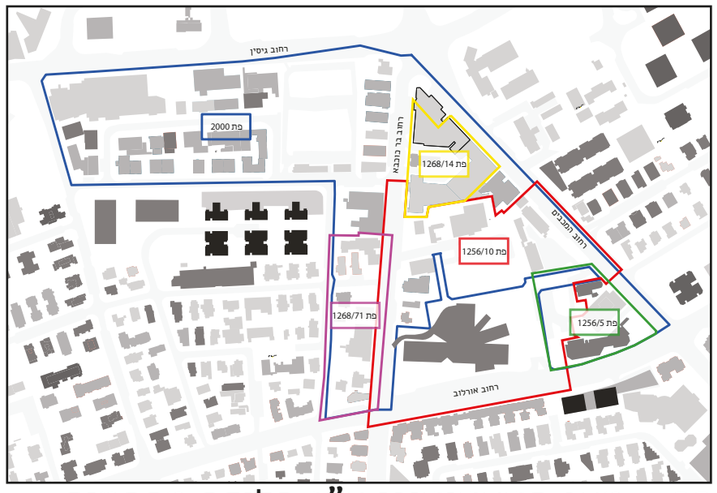
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



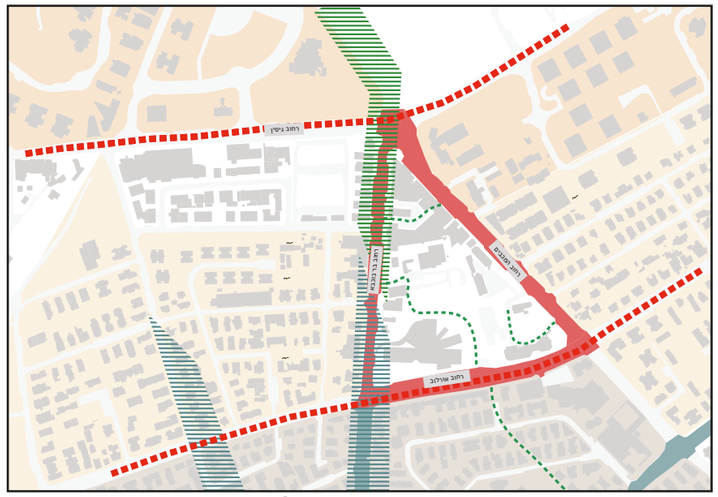
01 - התמצאות וניתוח מצב קיים (מיפויים)

עמודים: 3-22



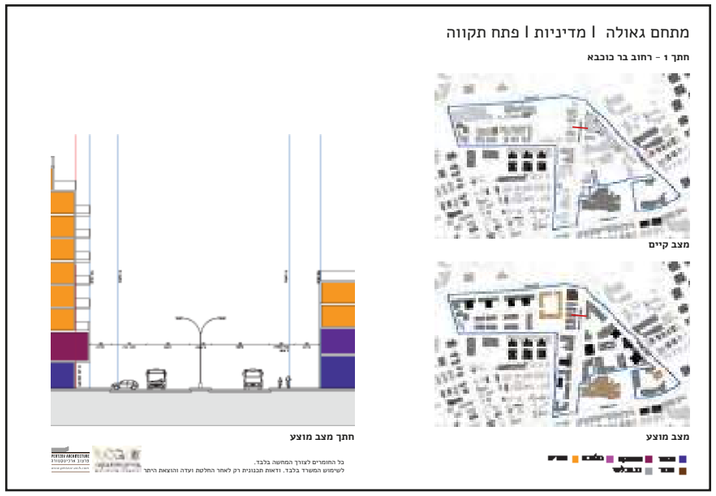
02 - מצב סטאטוטורי ע"פ חלוקה מתחמים

עמודים: 23-37



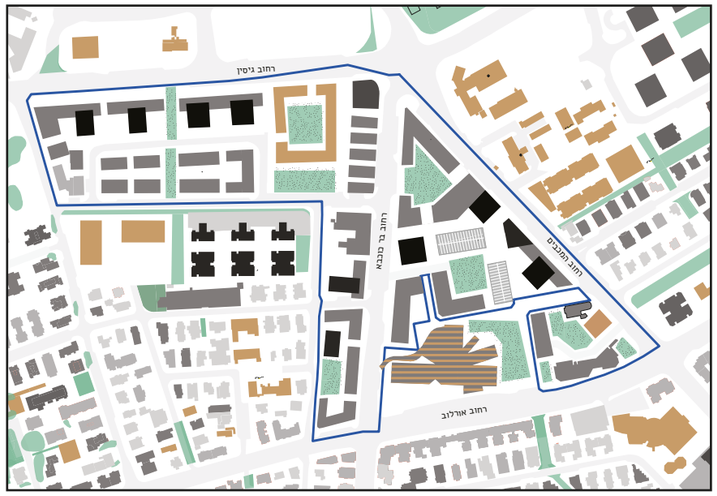
03 - חזון ואסטרטגיות פעולה

עמודים: 38-49



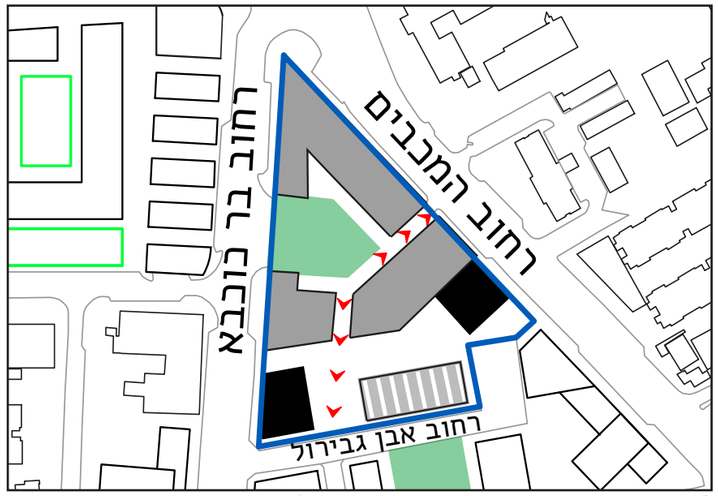
04 - חתכי רחוב

עמודים: 50-71



05 תכנית בינוי מוצעת

עמודים: 72-76



06 - מתחמים תובנות והמלצות

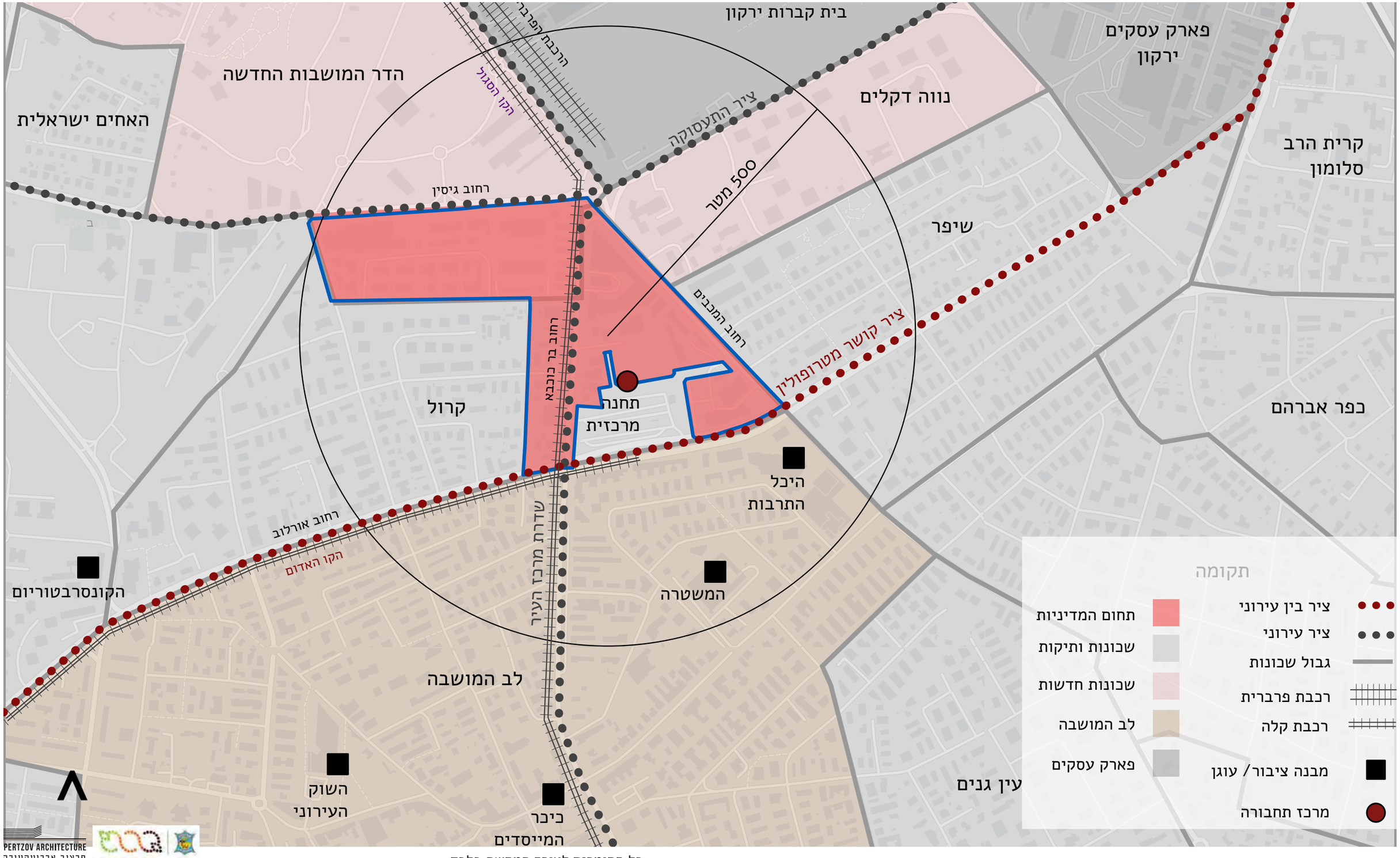
עמודים: 77-112

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

התמצאות



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטעורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

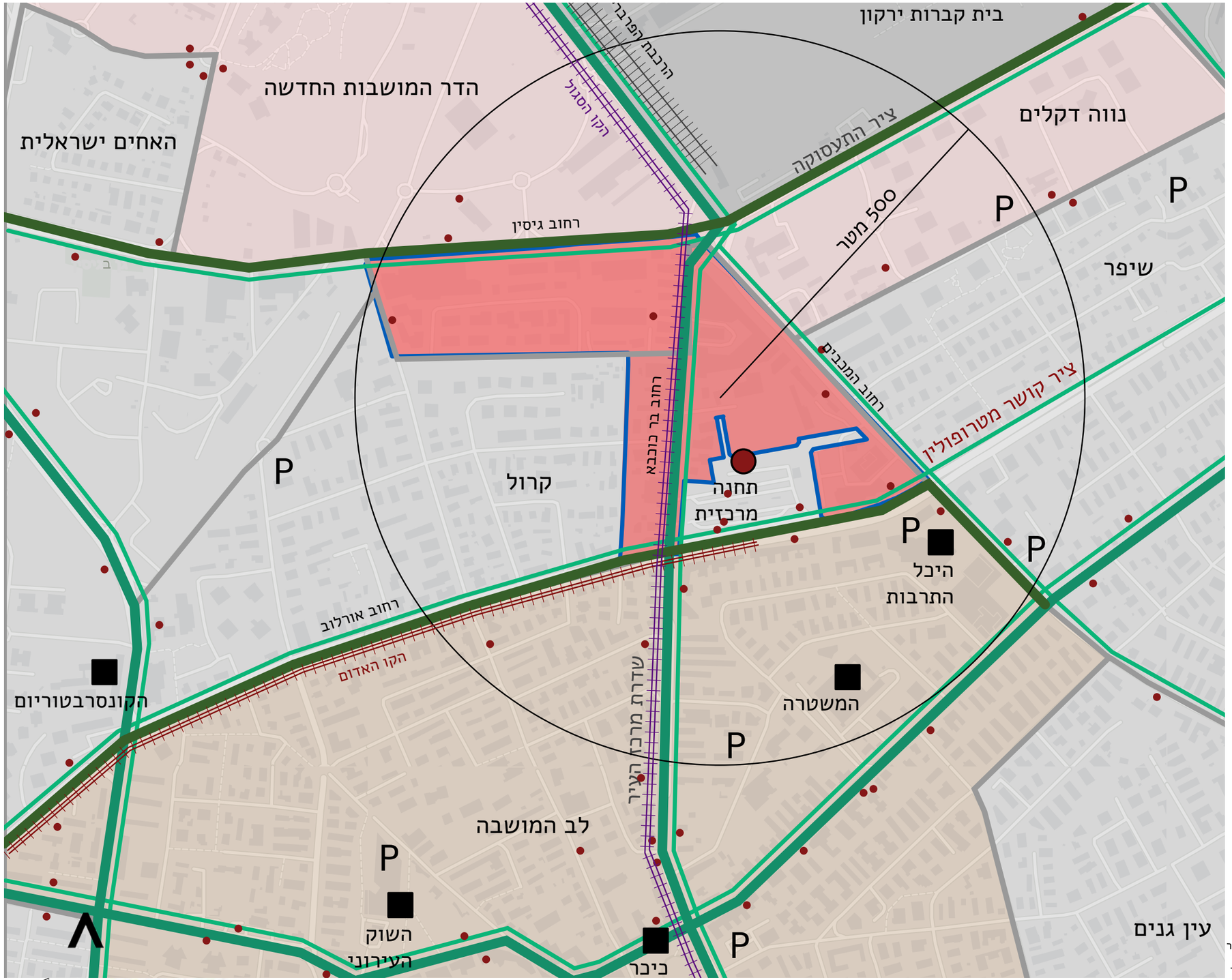
ניתוח קישוריות ותנועה

- צירי תנועה מרכזיים:
  רחוב אורלוב, גיסין
  באורינטציה מטרופולינית
- צירי תנועה משניים:
  בר כוכבא משמעותי בהקשר העירוני

- נגשיות גבוהה בסמוך לתחנה המרכזית
- נגישות גבוהה בתחנת רק"ל
- שבילי אופניים בכל הרחובות

- מתחם גאולה ממוקם בקישוריות תחבורתית טובה למטרופולין.

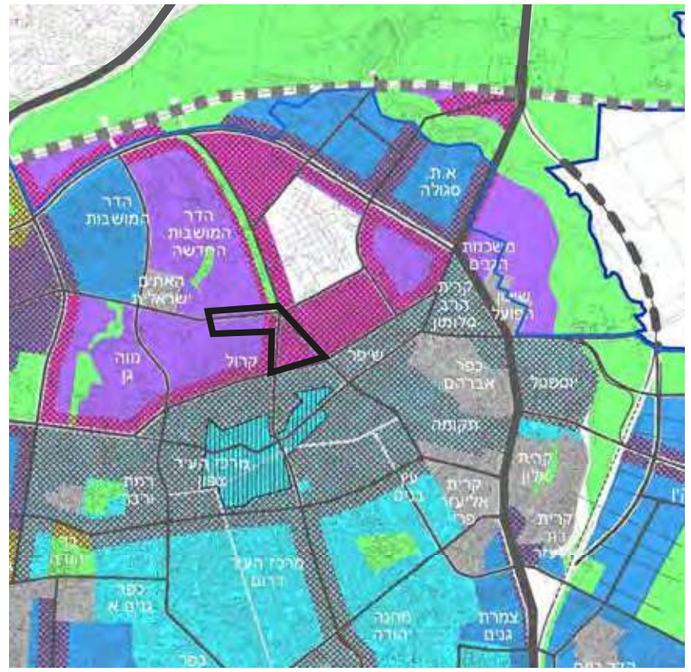
- בעל פוטנציאל לקשר בין שכונות מגורים שונות בהקיפו. כרגע מהווה נתק ברצף העירוני



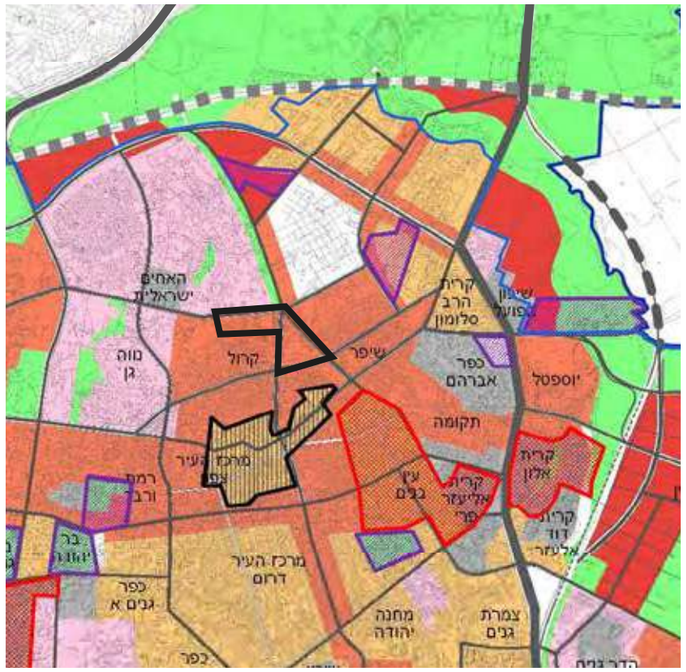
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

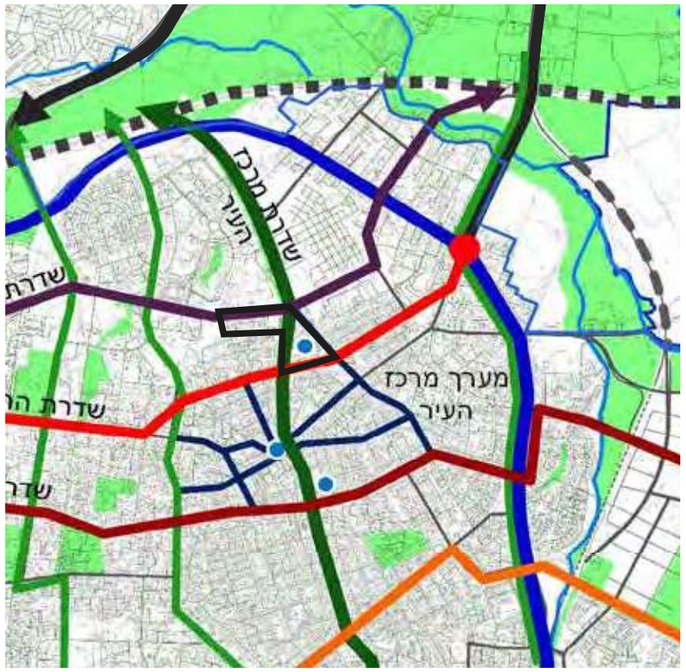
מצב סטטוטורי – עיקרי תכנית המתאר וייעודי קרקע



גובה מבנים, עד 25 קומות, חיפוש בנייה גבוהה



אזורי התחדשות העצמה מלאה- חיפוש פינוי בינוי



סכמת צירים ראשיים -

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

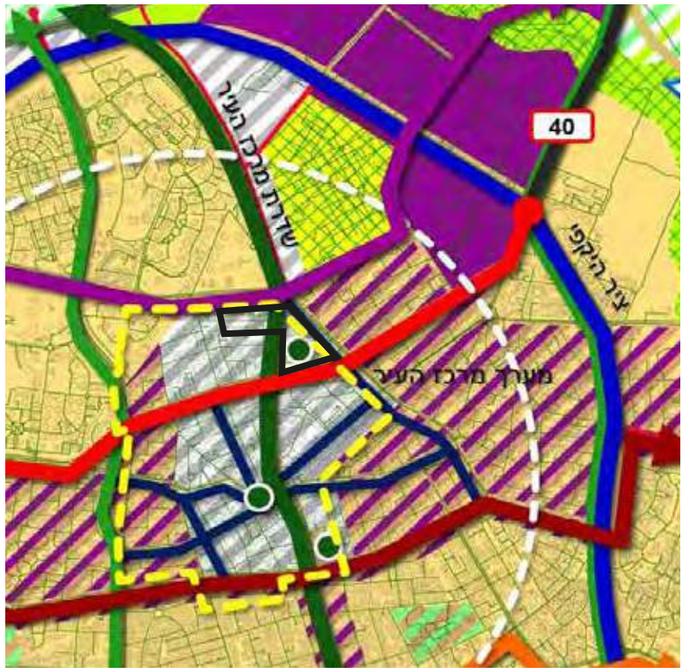
מצב סטטוטורי – עיקרי תכנית המתאר וייעודי קרקע



נספח נופי- טיילת ירוקה מצפון



בנייה גבוהה משולבת

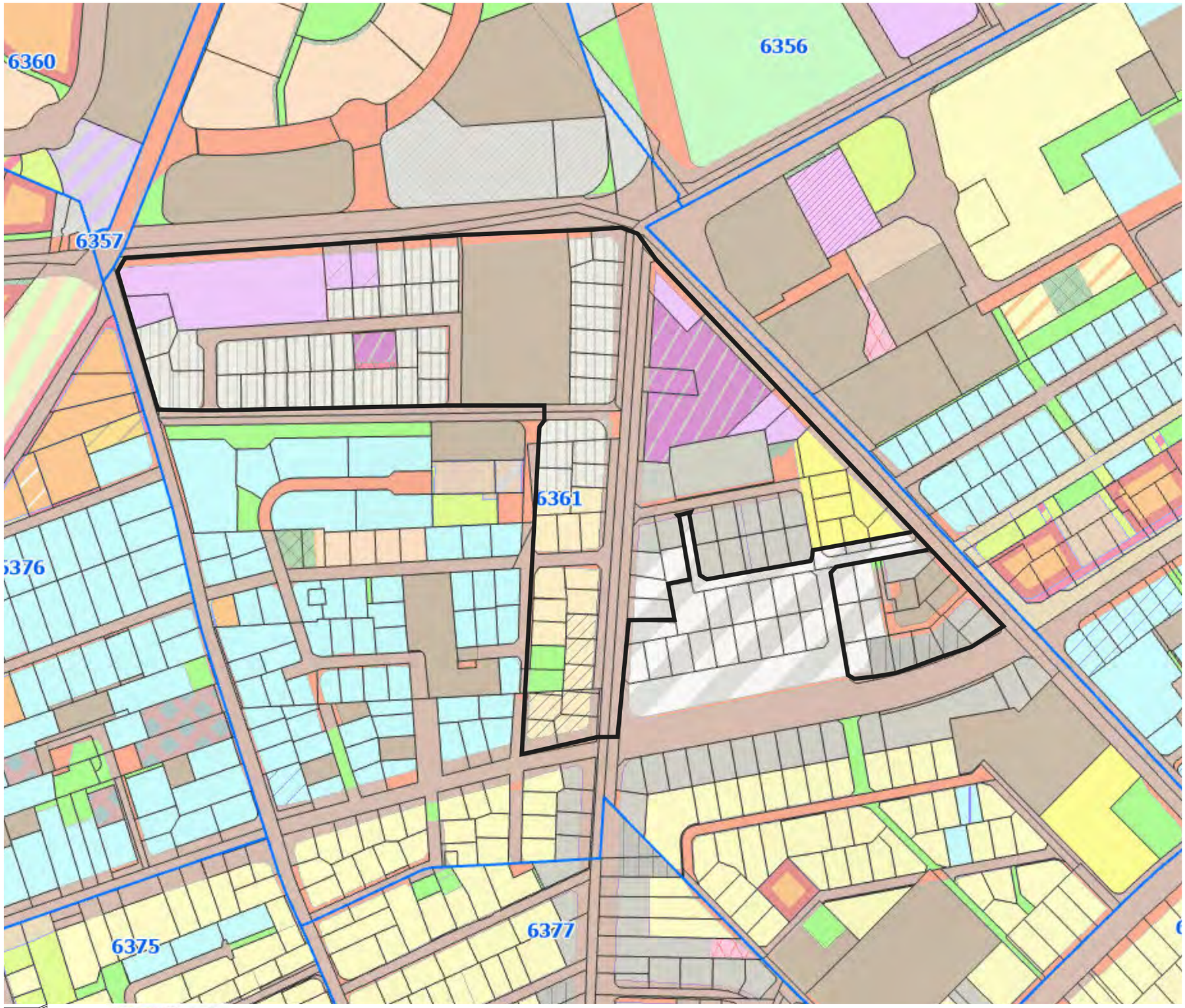


תשריט מצב מוצע

תחום המדיניות מוגדר בעירוני מעורב.
שימושים ראשיים (לא יותר מ- 60%): מגורים, אבסון מלונאי, מסחר ותעסוקה.

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



מצב קיים- ייעודי קרקע

מפת ייעודי הקרקע אינה תואמת את מיקומו המרחבי של המתחם בשולי מרכז העיר.

ריבוי שטחים ביעוד מלאכה ותעשייה, ומיעוט בשטחים פתוחים ומגורים תואמים את מיקומו ההיסטורי של המתחם בשולי העיר ואינם תואמים את מיקומו העירוני הנוכחי

אזור מלאכה:	20,627 מ"ר
מבני ציבור:	12,384 מ"ר
אזור תעשיה:	11,043 מ"ר
מסחרי:	5,050 מ"ר
מגורים משולב:	4,920 מ"ר
מסחרי מיוחד:	2,000 מ"ר
מרכז תחבורתי:	1933 מ"ר
דיור מוגן משולב במסחר:	1,591 מ"ר
שטח ציבורי:	977 מ"ר
מלאכה מיוחד:	792 מ"ר

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מטרת מסמך המדיניות

גיבוש מדיניות תכנונית מאושרת המציעה מתחמי תכנון עתידיים עבורם יעשו תוכניות מפורטות.

המדיניות התכנונית תקבע נפחים, שימושים, תצורות העמדה ובינוי מועדפות, הנחיות לחתכי רחוב, קישוריות ומיקומי מעברים, הקצאות שטחים פתוחים, כמות יחידות דיור ושטחים מירביים לבינוי מעורב.
קביעות אלו יבואו לידי ביטוי בתוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה ותכניות בינוי ועיצוב.

עקרונות התכנון

- החייאת אזור שולי מרכז העיר כאזור מגורים, בילוי, פנאי ואירוח

- יצירת קישוריות בין שכונות העיר הצפוניות למרכז העיר

- "מעורב פתח תקווה"- יצירת שכונה עירונית מעורבת שימושים

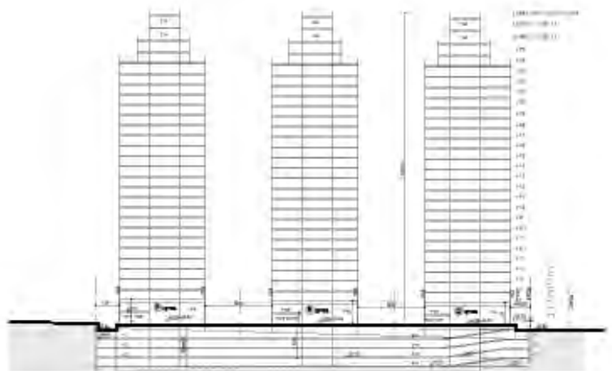
- הזדמנות למרחב לאוכלוסיה מגוונת (צעירים, משפחות, הגיל השלישי)

- "מקום לבוא אליו"- חיזוק אופיו המטרופולוני של "משולש גאולה"

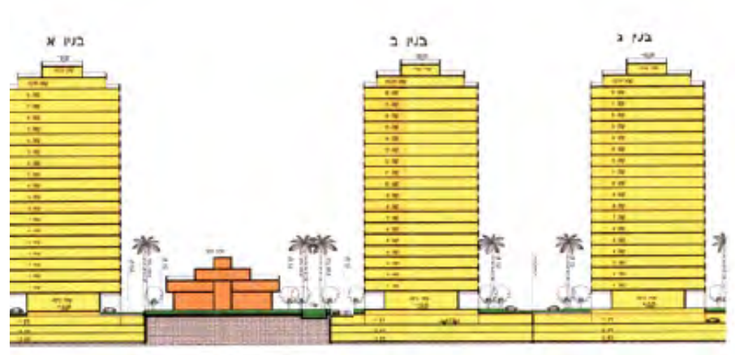
- יצירת רחוב עירוני, תוסס ופעיל (בר כוכבא- המכבים- גיסין- אורלוב)

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

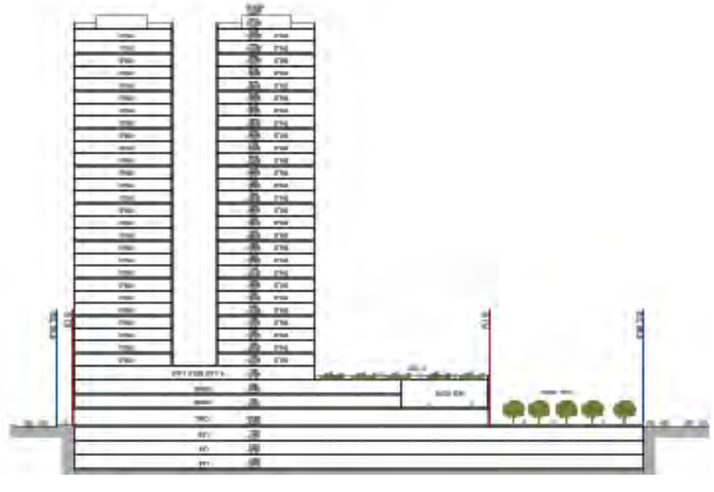
מצב קיים- יוזמות בקרבת המדיניות



תב"ע פוגל- עד 30 קומות



תב"ע פינוי בינוי שיפר- עד 25 קומות



תב"ע ביכר התרבות- עד 30 קומות



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. זכויות תכנוניות רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



מצב קיים- מצב סטטוטורי



תב"ע גיסין- עד 15 קומות



גיסין סנטר



תב"ע 8000 בינוי משולב (10-25 קומות),
מגורים, מסחר ותעסוקה

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מצב קיים- מיפויים

- גובה מבנים

תחום המדיניות מאופין מרביתו בבנייה נמוכה.
מרבית המבנים הינם בעלי 1 עד 4 קומות.
מעט מבנים הינם 5-8 קומות.

הבינוי הנמוך הוא פוטנציאל להתחדשות עירונית ומנוף כלכלי.

אינטנסיביות ורוחב הרחובות בר- כוכבא,גיסין, המכבים ואורלוב מאפשרת לקבל עוצמות בנייה של דפנות בגובה 8-10 קומות + בנייה מגדלית נקודתית.

מצפון בנייה מגדלית גבוהה של השכונות החדשות-

מגדלים בתכנון:
- פינוי בינוי שיפר (3 מגדלים של 25 ק')
- מתחם פוגל (6 מגדלים +25 ק')
- כיכר התרבות - (2 מגדלים 25 ק')
- מגדלים מערבית לרחוב פינסקר



1-2 קומות
3-4 קומות
5-8 קומות
9-12 קומות
13-18 קומות
18-25 קומות

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מצב קיים- מיפויים

- שימושים

תחום המדיניות מאופין בעירוב שימושים בתחום התעסוקה המסחר והתעשייה.

מרבית המבנים מכילים למעלה משימוש אחד

מיעוט מגורים
מיעוט מבני ציבור

האזור משמש כמרכז מסחר תעסוקה ומלאכה זעירה לכלל שכונות המגורים מסביב.

ניכר כי האזור מרכז שלל שימושים שאינם רצויים באזורי מגורים עירוניים ובמרכז העיר.



תחום המדיניות מהווה הזדמנות להרחבת ערוב השימושים ממרכז העיר בדרום, תוך שילוב עוצמות בנייה גבוהות בהשראה מצפון.

- מגורים + מסחר
- מגורים + מלאכה
- משרדים + מסחר
- משרדים + מסחר + מלאכה
- משרדים + מסחר + מבנה ציבור
- מגורים
- בית אבות
- מבנה ציבור
- חינוך
- משרדים
- תעשיה/ מלאכה
- מסחר
- אולם אירועים

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מצב קיים- מיפויים

- שימור

- תחום המדיניות אינו מכיל מבנים לשימור

- מבני השימור מרוכזים במרכז העיר - "המושבה"



מבנה לשימור

1-2 קומות

3-4 קומות

5-8 קומות

9-12 קומות

13-18 קומות

18-25 קומות

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. זכויות תכנוניות רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



מצב קיים- מיפויים

- שטחים פתוחים ומבני ציבור

שטחים למבני ציבור בתחום המדינות בהיקף של כ- 12.5 דונם.
ברגע לא ממומשים.

שטחים פתוחים וירוקים במרחב הציבורי בתחום המדיניות לא קיימים.

מיעוט עצים והצללה ברחובות

שצ"פ מתוכנן בסמוך ובתחום התחנה המרכזית החדשה

פוטנציאלים:
שטחים פתוחים בעומק תאי השטח בקנ"מ משתנה ובחלק מקישוריות מקומית חדשה.

עצים בחלק מהמשכיות שדרה ירוקה מצפון ואמצעי לחיזוק איכות רחובות להולכי הרגל

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מצב קיים- מיפויים

- קישוריות ועוגנים במרחב

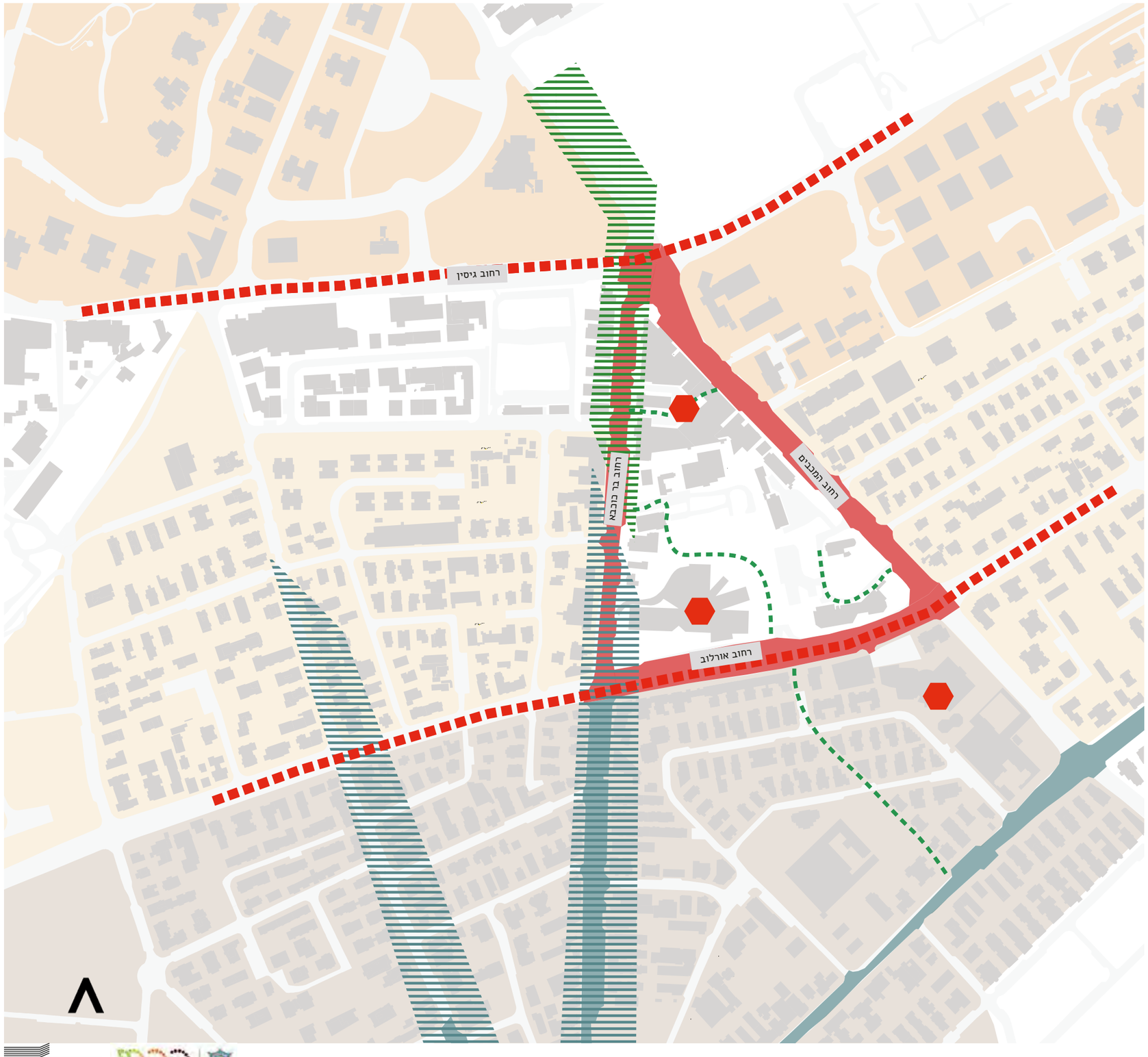
משולש רחובות היקפיים המהווים נתק

רחובות מדרום שמקיימים עירוניות משמעותית
לא ממשיכים להתקיים בתחום המתחם

פוטנציאל לקישור השכונות החדשות למרכז העיר

דרך המקשרת בין העיר לפארק
שדרה ירוקה עירונית מצפון מפארק הירקון רצוי
להמשיך לקיים באורינטציה עירונית דרומה

לא מתקיימת קישוריות דרך המתחם כולו-
לא מתקיים מערך משני פנימי של תנועה



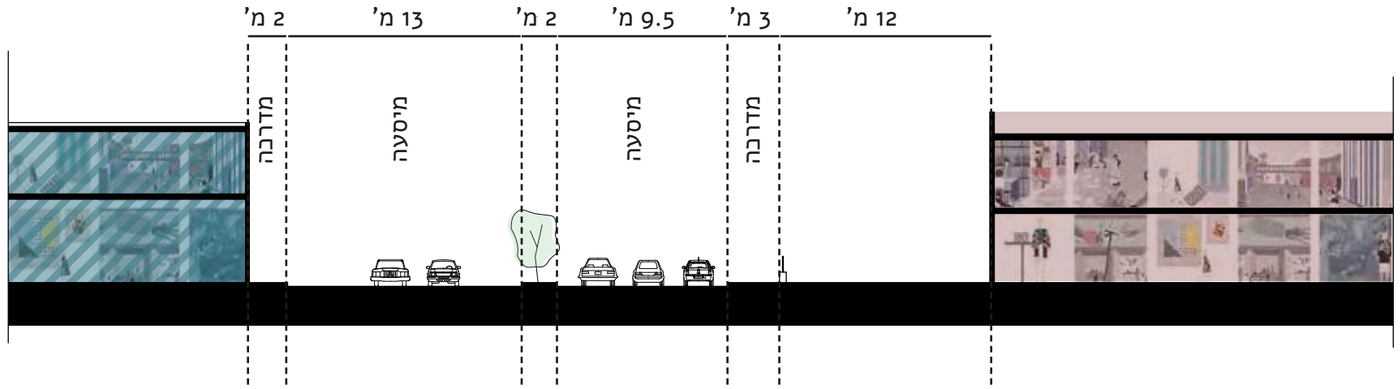
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

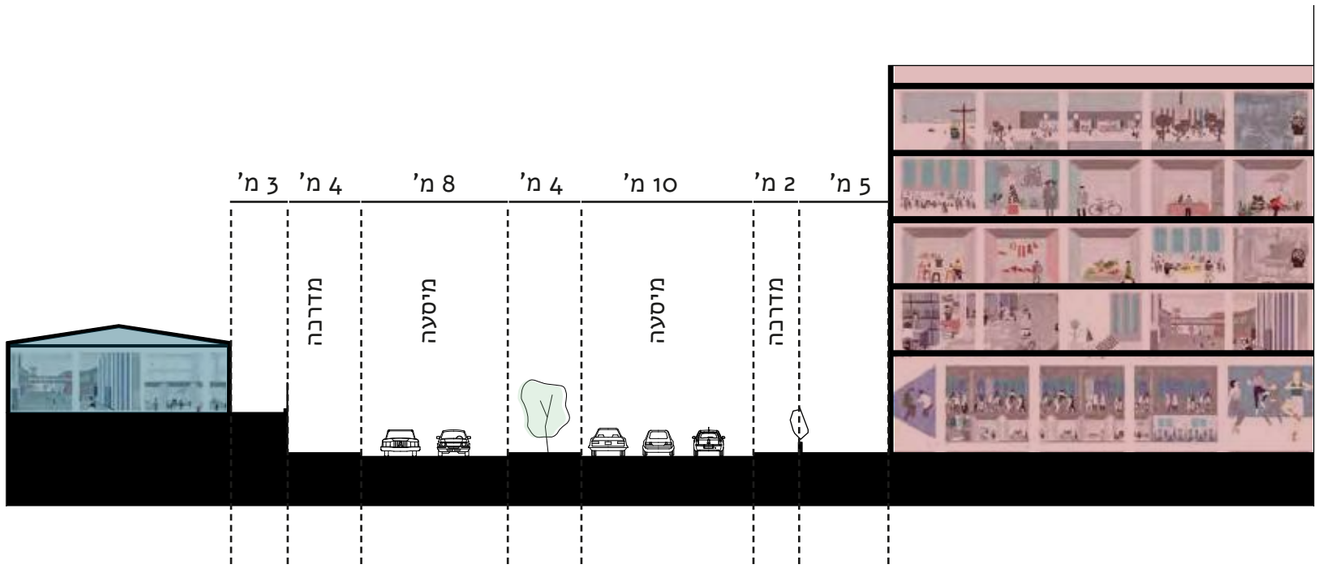
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

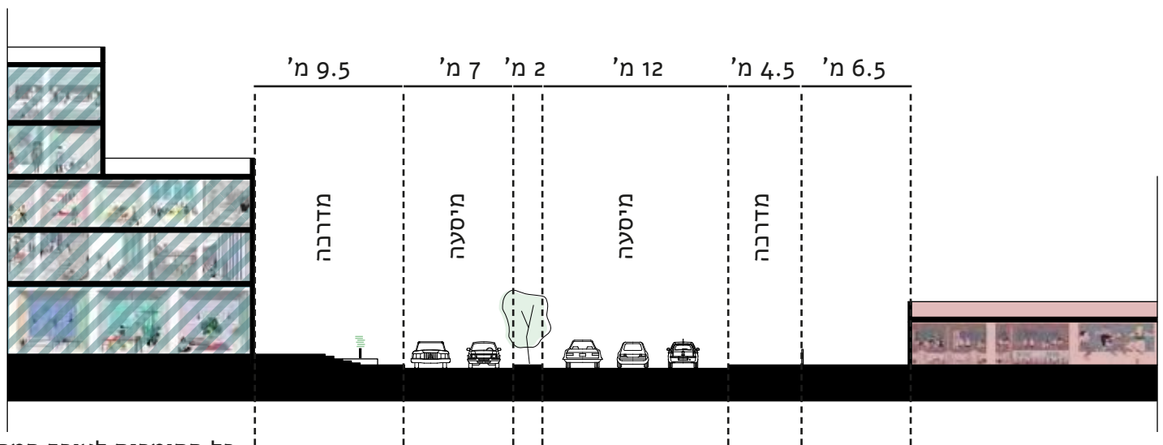
מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

רחוב המכבים - ניתוח מצב קיים









- מגורים
- בית אבות
- מבנה ציבור
- חינוך
- משרדים
- תעשיה/ מלאכה
- מסחר
- אולם אירועים
- מגורים + מסחר
- מגורים + מלאכה
- משרדים + מסחר
- משרדים + מסחר + מלאכה
- משרדים + מסחר + מבנה ציבור

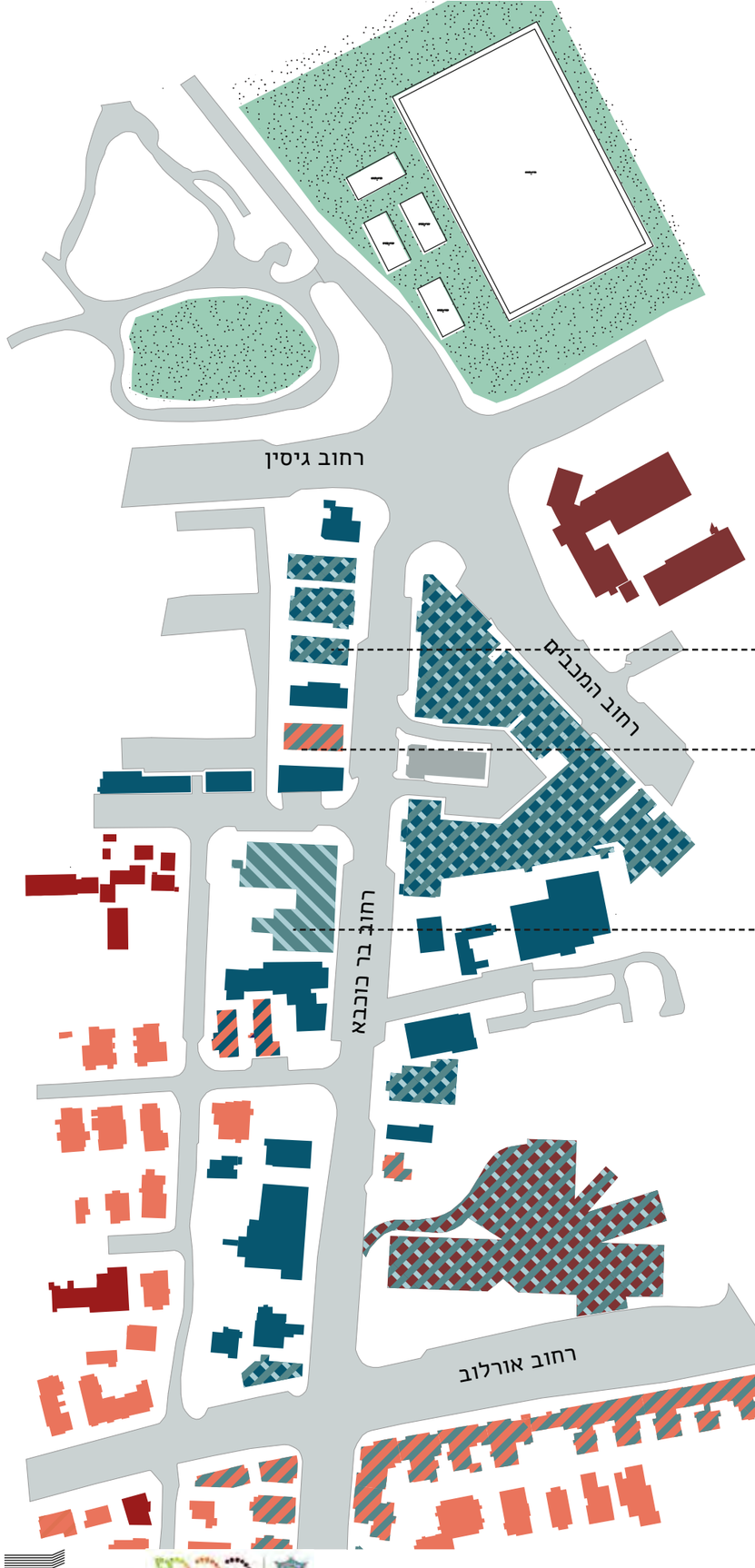
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

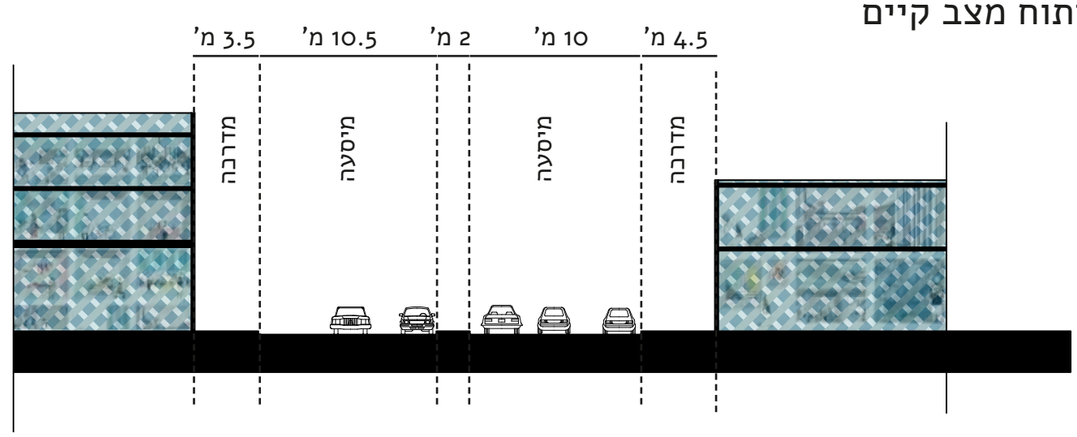
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטורה
www.pertzov-arch.com

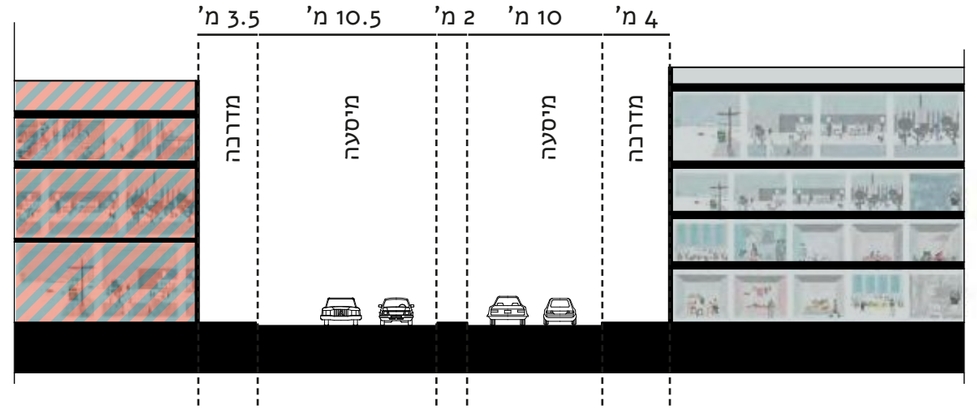
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

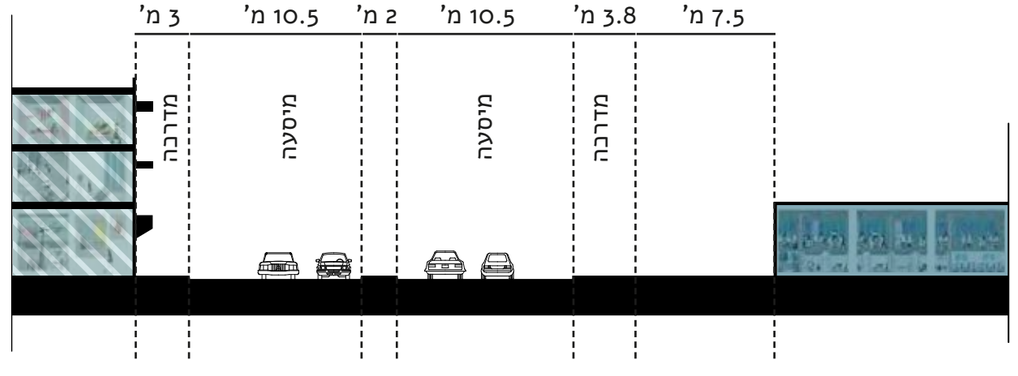
מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

רחוב בר כוכבא - ניתוח מצב קיים









- מגורים
- בית אבות
- מבנה ציבור
- חינוך
- משרדים
- תעשיה/ מלאכה
- מסחר
- אולם אירועים
- מגורים + מסחר
- מגורים + מלאכה
- משרדים + מסחר
- משרדים + מסחר + מלאכה
- משרדים + מסחר + מבנה ציבור

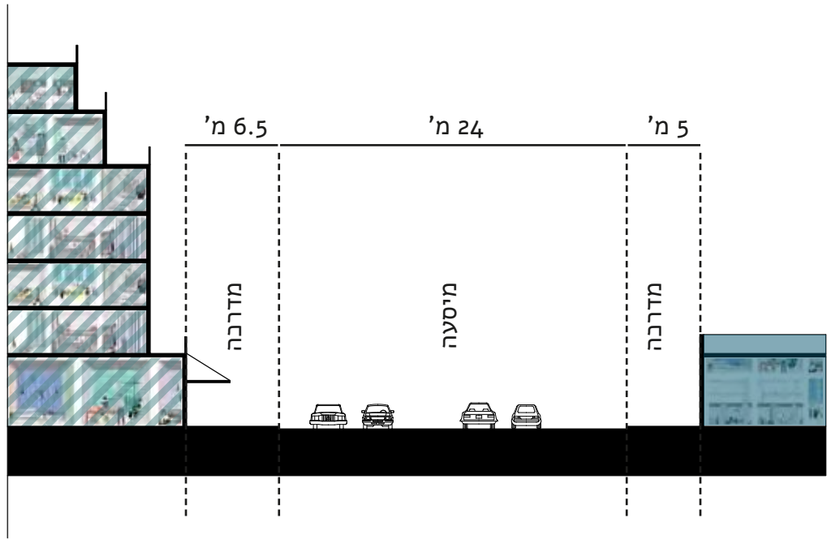
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

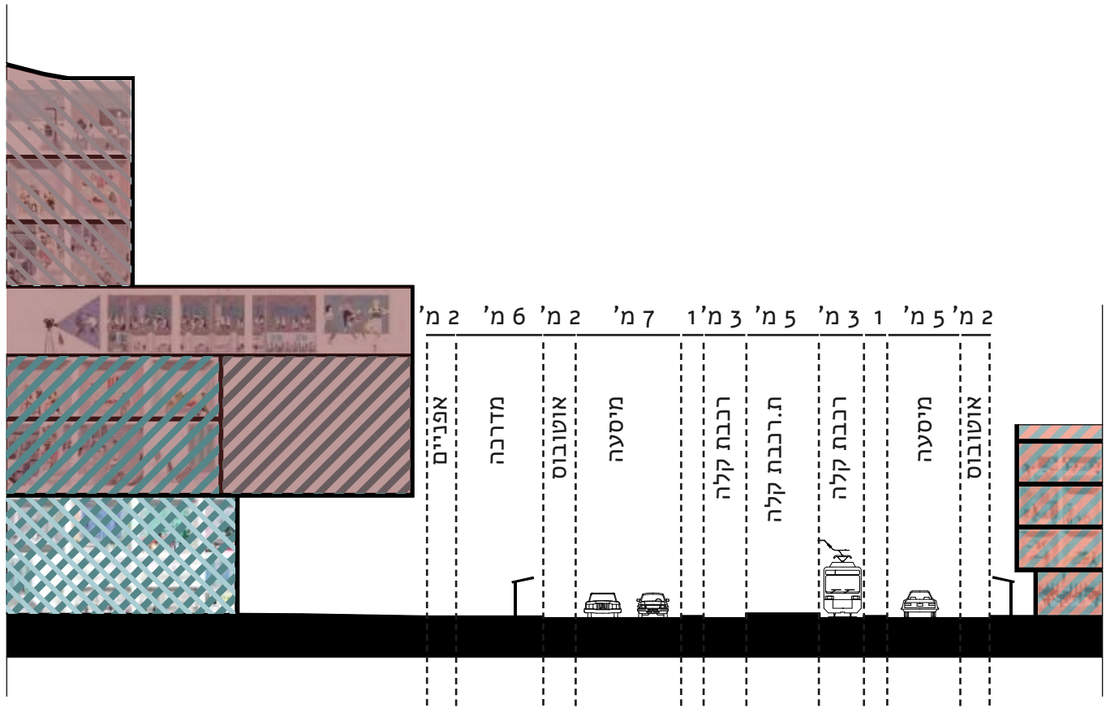
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

רחוב אורלוב - ניתוח מצב קיים







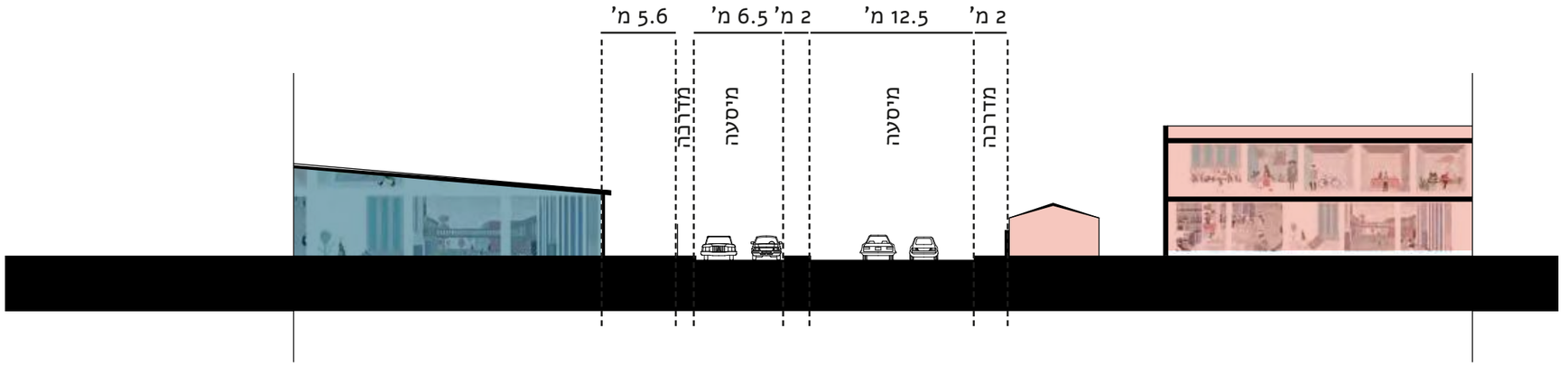
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

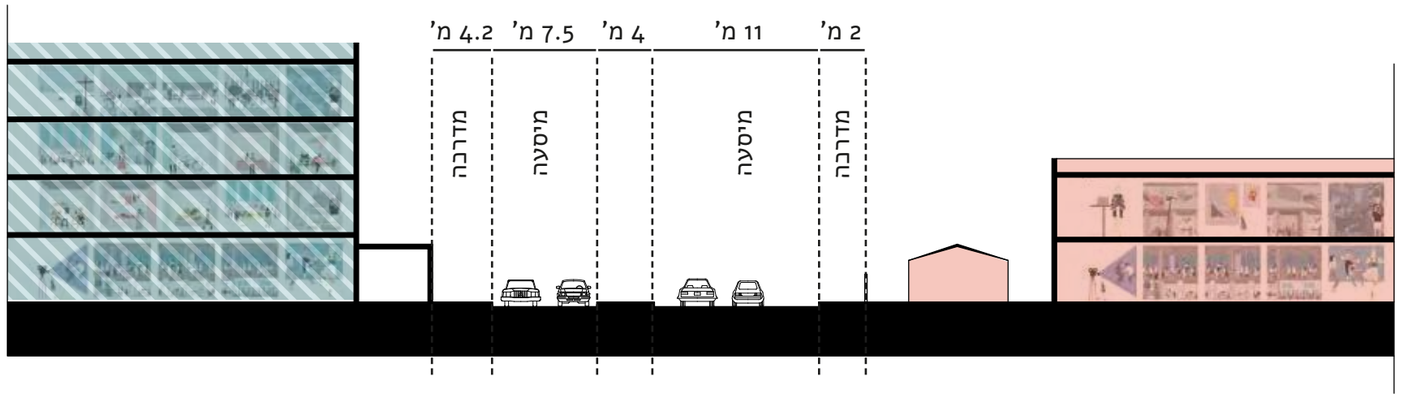
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

רחוב גיסין - ניתוח מצב קיים







מגורים
בית אבות
מבנה ציבור
חינוך
משרדים
תעשיה/ מלאכה
מסחר
אולם אירועים
מגורים + מסחר
מגורים + מלאכה
משרדים + מסחר
משרדים + מסחר + מלאכה
משרדים + מסחר + מבנה ציבור

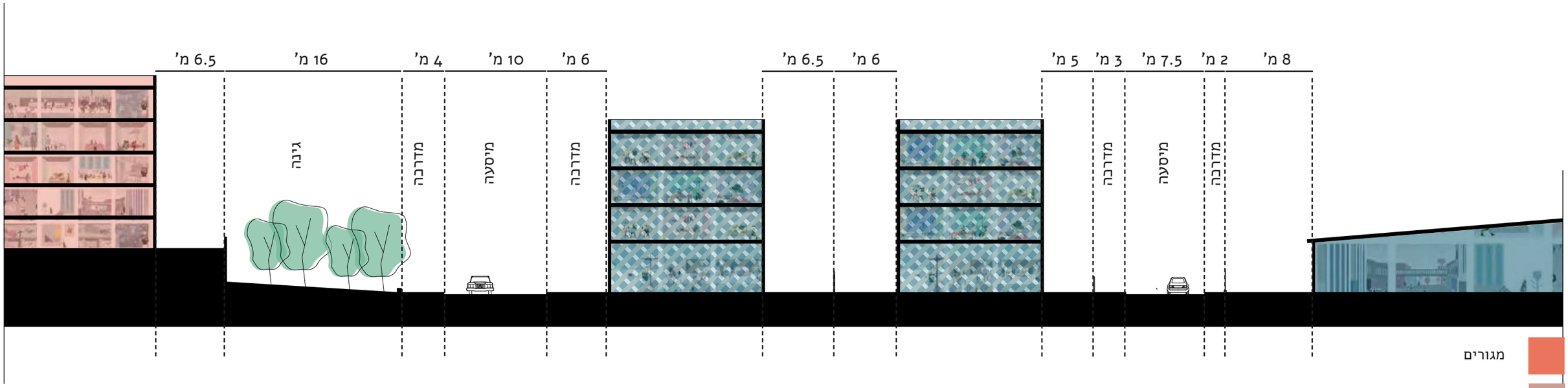
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. זכויות תכנוניות רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

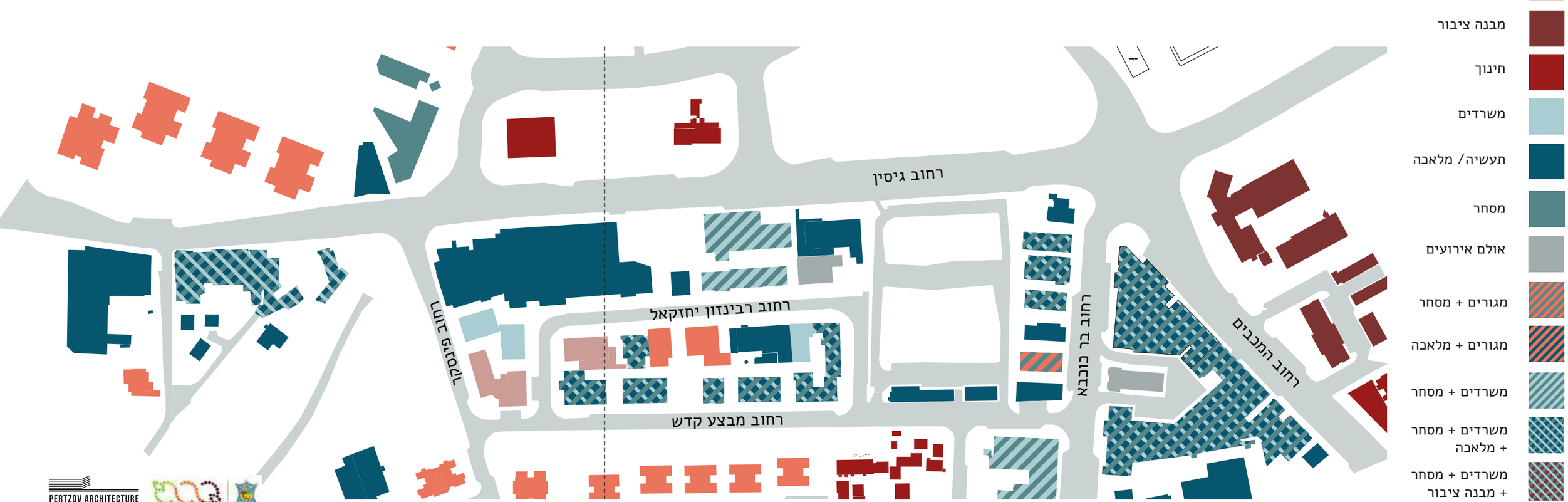
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

רחובות מבצע קדש ורבינזון יחזקאל- ניתוח מצב קיים





כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

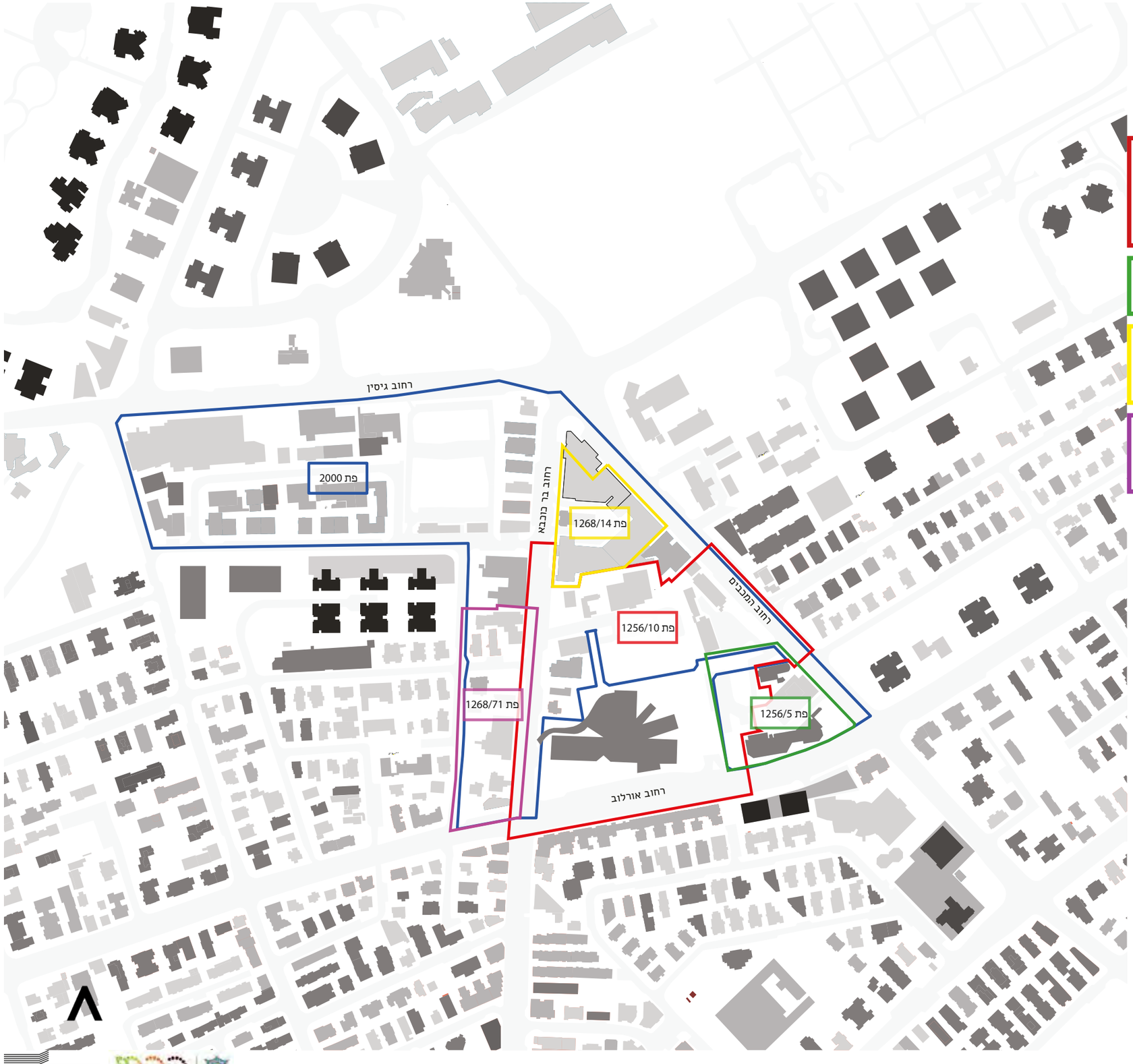
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מיפוי סטטוטורי, תב"עות בתוקף

כיום בתחום המדיניות 4 תוכניות בתוקף:

- פת 1256/10 – תב"ע מרכז תחבורה עירוני, המדיניות מבקשת לערוך שינויים בחלק ממתחמי התב"ע.
- פת 1256/5 – ללא שינוי במסגרת המדיניות.
- פת 1268/14 – המדיניות מבקשת לעדכן את התב"ע.
- פת 1268/71 – ללא שינוי במסגרת המדיניות.



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



חזון, הזדמנויות (ופתח) ותקווה למדיניות

ממובלעת מנותקת למקום מקשר

מתחם גאולה מתפקד כיום כמרחב מובלעת שמנותק ע"י הרחובות סביבו.
אי שנעים סביבו ואין תנועה דרכו, בתוכו או ממנו. מרחב גאולה יכול להיות מקום נגיש ומקשר בין שכונות המגורים מצפון וממזרח למרכז העיר, ולהוות עצמו גם מרחב פעילות ושהייה.
הרחובות סביבו בעלי פוטנציאל להפוך לרחובות משמעותיים בעיר, ולהוות מקום עירוני שוקק ותוסס שמעניין לשהות וללכת בו, ולא כצירי תנועה בלבד.

"מעורב פתח תקווה"

המרחב צריך לתפקד בעירוב שימושים מלא ומותאם לאזור העירוני שבו הוא נמצא, בטבעת נוספת לשימושי מרכז העיר. "השוליים של מרכז העיר" יכולים לאפשר הזדמנות פרוגרמאטית ייחודית ועיבוי מרכז העיר בתכנים נוספים.

מקום לבוא אליו

מרחב מתחם גאולה יתפקד כמקום שבאים אליו ושוהים בו-
מוקד עירוני שמגיעים אליו במויחד, מתכנסים אליו.

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



עקרונות ואסטרטגיות פעולה במדיניות

א. חיזוק מוקדים קיימים

ב. IN FILL

ג. חיזוק רחובות ומרחב ציבורי

ד. חיזוק קישוריות ונגישות

ה. עירוב שימושים- מעורב פתח תקווה

- החייאת אזור שולי מרכז העיר באזור מגורים, בילוי, פנאי ואירוח-

- יצירת קישוריות בין שכונות העיר הצפוניות למרכז העיר

- "מעורב פתח תקווה"- יצירת שכונה עירונית מעורבת שימושים

- הזדמנות למרחב לאוכלוסיה מגוונת (צעירים, משפחות, הגיל השלישי)

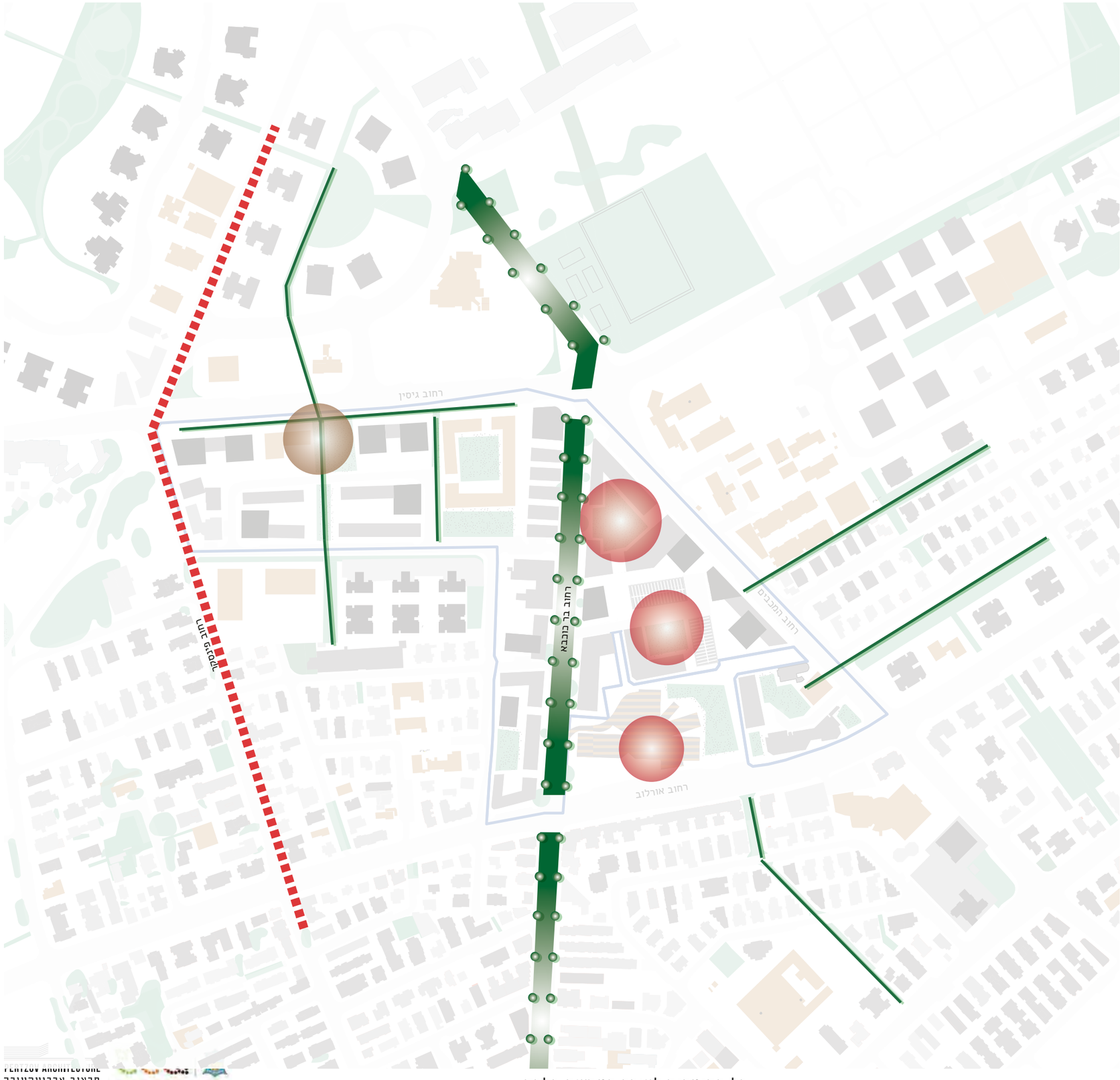
- "מקום לבוא אליו"- חיזוק אופיו המטרופולוני של "משולש גאולה"

- יצירת רחוב עירוני, תוסס ופעיל (בר כוכבא- המכבים- גיסין- אורלוב)

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



חיזוק מוקדים עירוניים

רצף עירוני פנימי לאורך מוקדי פעילות:

- **חצר מרכז בעלי מלאכה,**
פעילות יום של מלאכה זעירה, אומנים, חללי עבודה ותצוגה ומגורים בקומות עליונות.
בערב החצר הופכת לחצר בילוי, תצוגה ומופעים מקומיים - מיצגים/ תערוכות. חצר המשמשת גם כחלק מרצף פעילות מקומי עירוני.

- **חצר כנסים וארועים.**
חללי התכנסות ותצוגה לצד חצר הפתוחה לבתי קפה, מסעדות ברים, בילוי ופנאי. האנגרים לשימוש מגוון של כנסים, אולמות ארועים, והתקהלות פנים וחוץ משולבת למגזר עיסקי ופרטי. סמוך לתחנה מרכזית. מתאים גם לקהל יעד מחוץ לעיר לבילוי נקודתי.

- **מערך ציבורי**
חדש על רחוב גיסין כמוקד עירוני ובמקשר לשכונות הצפוניות

- **השטח הפתוח** -
פיתוח נופי כחלק מרצף של פעילות מהתחנה המרכזית וצפונה למרכז בעלי מלאכה. גינת פנאי.

- **רצף שיטוט עירוני לאורך רחוב בר כוכבא, רחוב פעיל מסחרית מוצל בעצים**

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

חיזוק מוקדים עירוניים

חיזוק עוגנים קיימים במרחב – מרכז בעלי מלאכה במוקד ובעוגן עירוני ומקומי
פיתוח פרוגרמה של "שוליים של מרכז העיר". מוקד משיכה כלל עירוני.













כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. זכויות תכנוניות רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

חיזוק מוקדים עירוניים

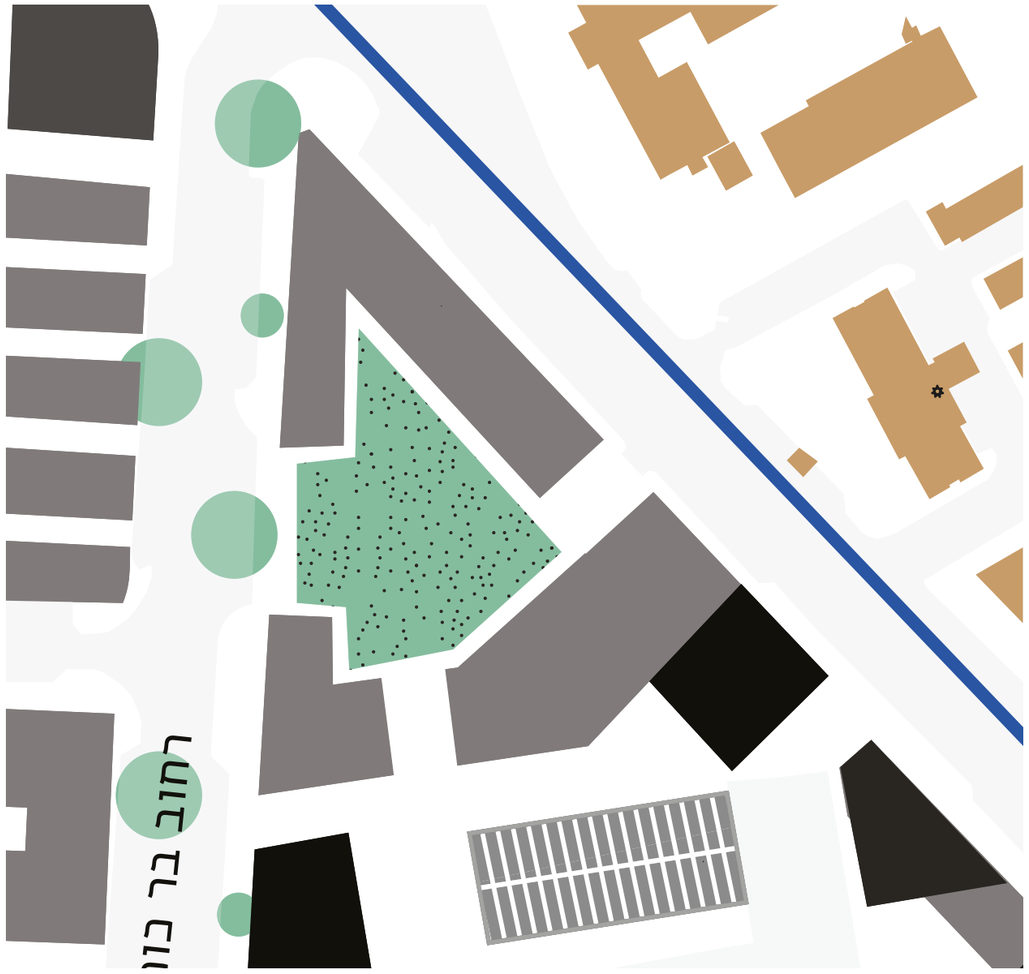
מוקד 1: מרכז בעלי מלאכה

פעילות יום של מלאכה זעירה, אומנים, חללי עבודה ותצוגה ומגורים זמניים ומגורי אומנים בקומות עליונות.
בערב החצר הופכת לחצר בילוי, תצוגה ומופעים מקומיים - מיצגים תערוכות. חצר המשמשת גם כחלק מרצף פעילות מקומי עירוני.
שילוב של צעירים מקומיים וקהילה מקומית. פעילות של חוגים מתחום מלאכה, אומנות בסטודיואים של האומנים. אפשרות לתצוגה, גלריות והרחבה של מוזיאון פתח תקווה לחלקים פחות פורמאליים.

קומת הקרקע לכיון הרחוב- מסחר מקומי- סטודיו , סדנאות.
פעילות החצר משתנה בין היום והלילה. במהלך היום כחצר לשימוש הסטודיו, חומרים, מכונות, פריקה וטעינה, פעילות ייצור.
בערבים מתחם בילוי בערב שמתאים לקונצרטים, ומופעים.

מבשלת בירה, JEMS הסעדה, בתי קפה ייחודיים.

2 קומות חדשות מותאמות למגורי דב"י, בעדיפות לאובלוסיה שפועלת במקום.







כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

חיזוק מוקדים עירוניים

מוקד 1: מרכז בעלי מלאכה

פעילות יום של מלאכה זעירה, אומנים, חללי עבודה ותצוגה ומגורים זמניים ומגורי אומנים בקומות עליונות.
בערב החצר הופכת לחצר בילוי, תצוגה ומופעים מקומיים - מיצגים תערוכות. חצר המשמשת גם כחלק מרצף פעילות מקומי עירוני.
שילוב של צעירים מקומיים וקהילה מקומית. פעילות של חוגים מתחום מלאכה, אומנות בסטודיואים של האומנים. אפשרות לתצוגה, גלריות והרחבה של מוזיאון פתח תקווה לחלקים פחות פורמאליים

קומת הקרקע לכיון הרחוב- מסחר מקומי- סטודיו , סדנאות.
פעילות החצר משתנה בין היום והלילה. במהלך היום כחצר לשימוש הסטודיו, חומרים, מכונות, פריקה וטעינה, פעילות ייצור.
בערבים מתחם בילוי בערב שמתאים לקונצרטים, ומופעים.

מבשלת בירה, JEMS הסעדה, בתי קפה ייחודיים.

2 קומות חדשות מותאמות למגורי דב"י, בעדיפות לאובלוסיה שפועלת במקום.







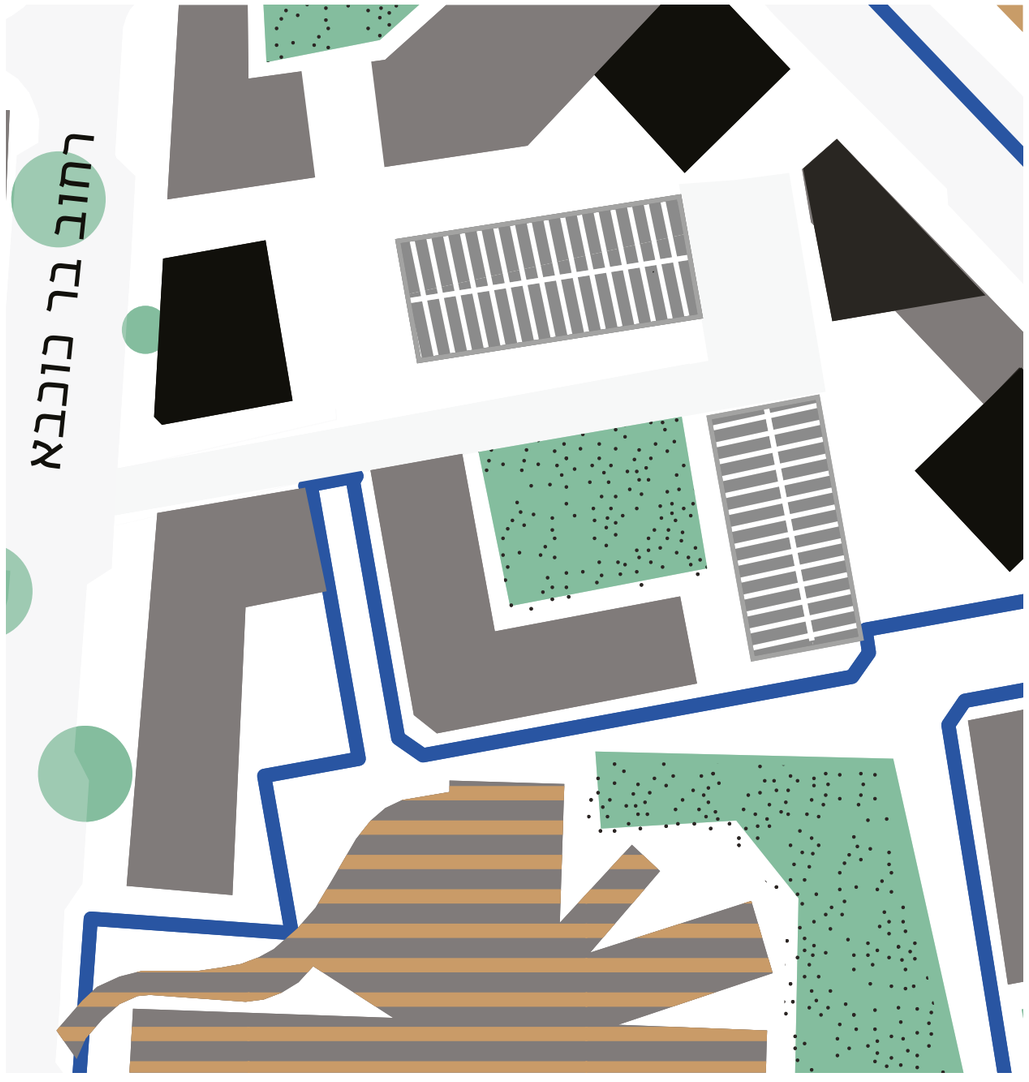
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

חיזוק מוקדים עירוניים

מוקד 2: חצר המטרופולין

מוקד פעילות של כיבר פנימית וחללים "תעשייתים", האנגרים,
לטובת כנסים, הרצאות, תערוכות ושווקים.
פעילות של מגזר עיסקי ואירוח בקנ"מ מטרופוליני אזורי
מתאים למיקום בקרבת התחנה המרכזית.
יצירת כיבר חצר עירונית פתוחה ומרוצפת, דפנותיה בשפה
תעשייתית המורכבת ממבנים קלים- האנגרים ומבנים
בקנה מידה עירוני-רקמתי(9 קומות) המשלבים קומת קרקע
של מסחר בילוי, פנאי, (בדגש על הסעדה, ברים וכו')
ומעל 3-2 קומות עסוקה ועד 6 קומות למגורים/
אכסניות/מלונאות תואמת כנסים, ומגורים בהישג יד.





כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

חיזוק מוקדים עירוניים

מוקד 2: חצר המטרופולין

מוקד פעילות של כיבר פנימית וחללים "תעשייתים", האנגרים, לטובת כנסים, הרצאות, תערוכות ושווקים.
פעילות של מגזר עיסקי ואירוח בקנ"מ מטרופוליני אזורי מתאים למיקום בקרבת התחנה המרכזית.
יצירת כיבר חצר עירונית פתוחה ומרוצפת, דפנותיה בשפה תעשייתית המורכבת ממבנים קלים- האנגרים ומבנים בקנה מידה עירוני-רקמתי(9 קומות) המשלבים קומת קרקע של מסחר בילוי, פנאי, (בדגש על הסעדה, ברים וכו') ומעל 2-3 קומות עסוקה ועד 6 קומות למגורים/ אכסניות/מלונאות תואמת כנסים, ומגורים בהישג יד.











כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

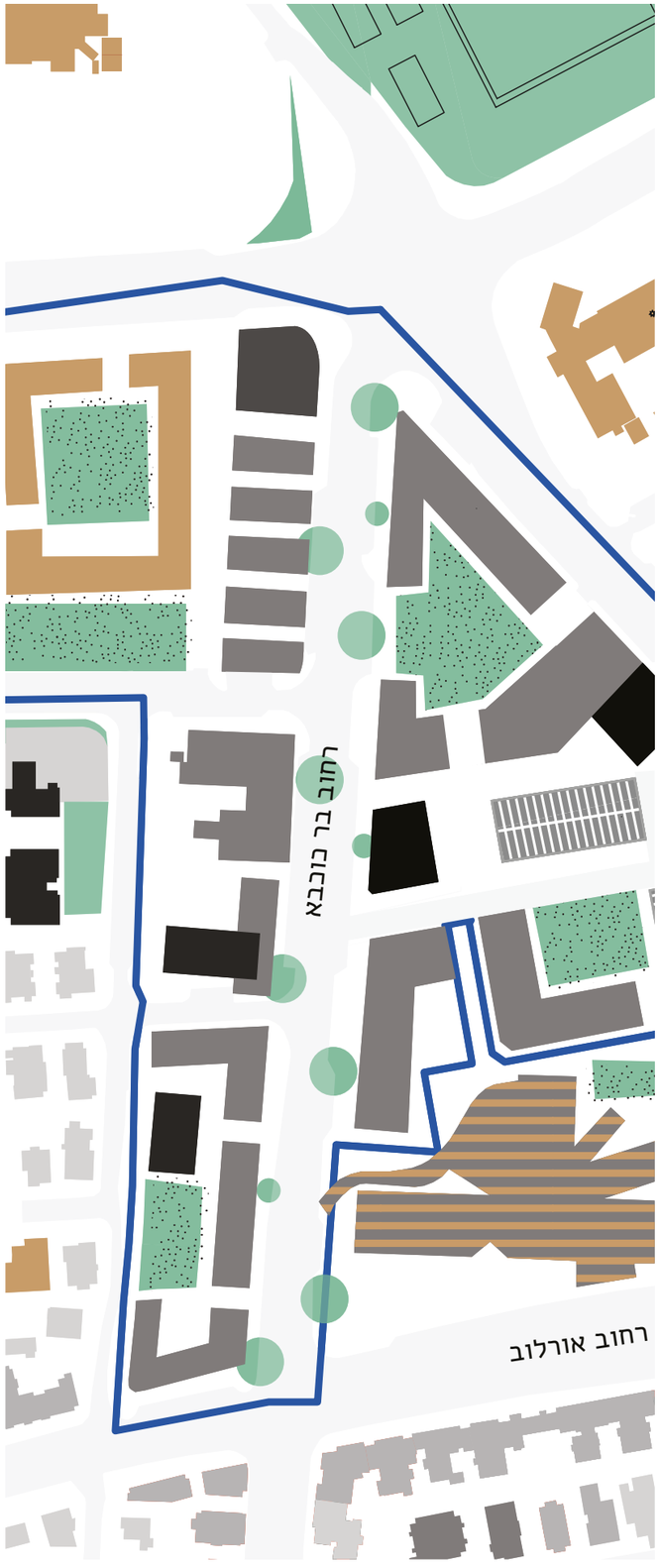
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

חיזוק מוקדים עירוניים

מוקד 3: רחוב בר כוכבא כמוקד עירוני

פיתוח עומק הרחוב ועובי הדופן כפוטנציאל התחדשות ומרחב איכותי.
תכנון מרחב שוטטות ושהייה באמצעות עיבוי דפנות הרחוב ומתן עדיפות להולכי הרגל בצידי הרחוב. העצמת בר כוכבא כרחוב מסחרי מוצל המקשר למרכז העיר.





רחוב בר כוכבא- חתך רחוב עקרוני





כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

"אינפיל" בנוי פתוח

תכנון בינוי שטחים פתוחים בעומק הבינוי, במיקום עומק דפנות הרחוב, בעוצמות משתנות ותמהיל שימושים מגוון. " מעורב פתח תקווה".
שימושים של מסחר תעסוקה מגורים ופנאי באפיון עיבוי מרכז העיר.





כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

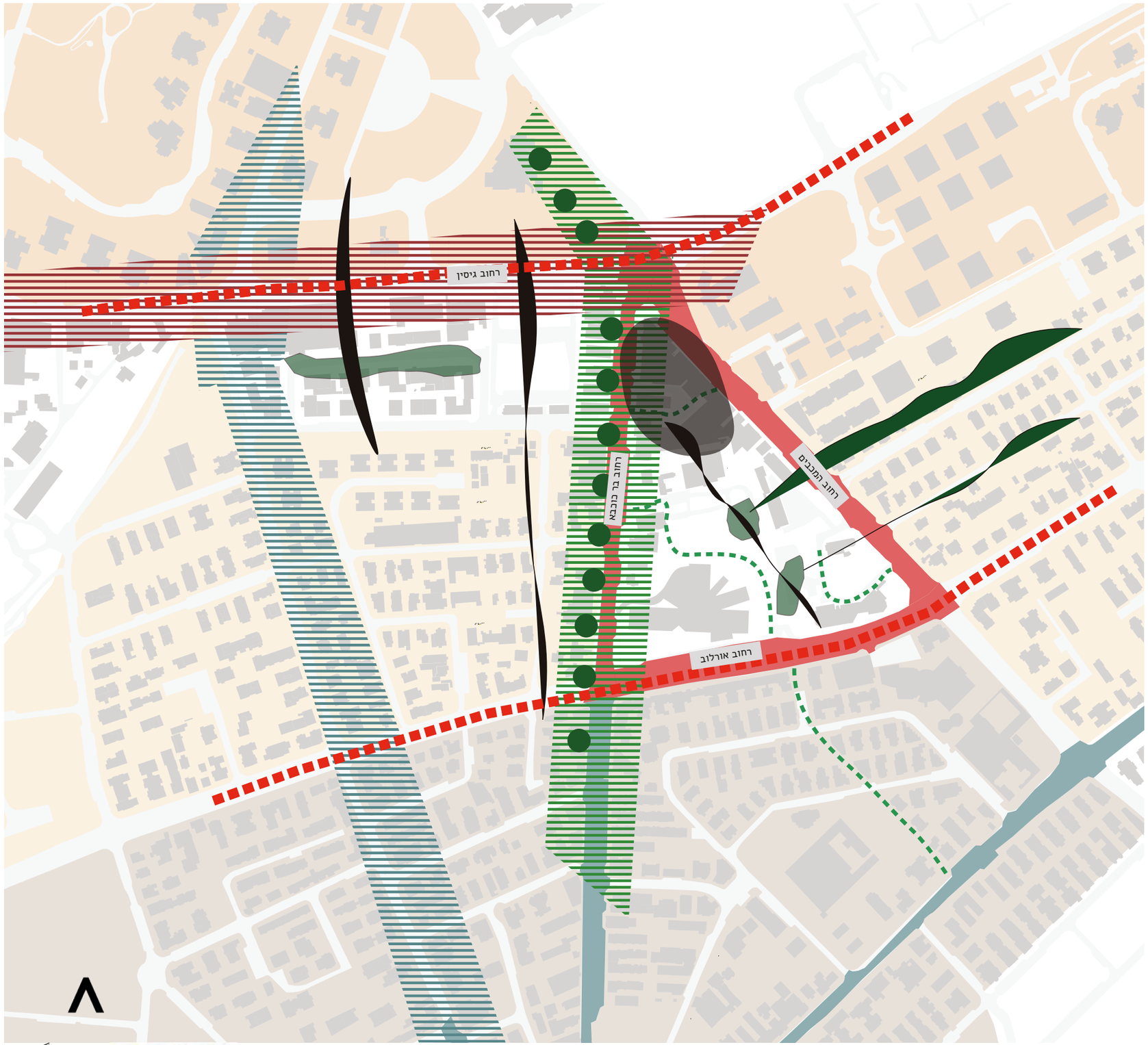
חיזוק רחובות, קישוריות ותנועה

רחוב בר כוכבא כרחוב שוטטות עירוני מסחרי

חיזוק הקישוריות בין המוקדים השונים ע"י שבילי הליכה, שבילי הולכי הרגל והמשוטט עירוני.

חיזוק הקישוריות בין השכונות הצפוניות ומרכז העיר באמצעות רחוב בר כוכבא כרחוב עירוני פעיל, אינטנסיבי מסחרי ונעים להליכה

חיזוק הקישוריות בין שכונות מזרח ומערב ע"י חציית כבישים נוחה ושבילי הולכי רגל דרך רצף של ארועי חוץ ושטחים פותחים









PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

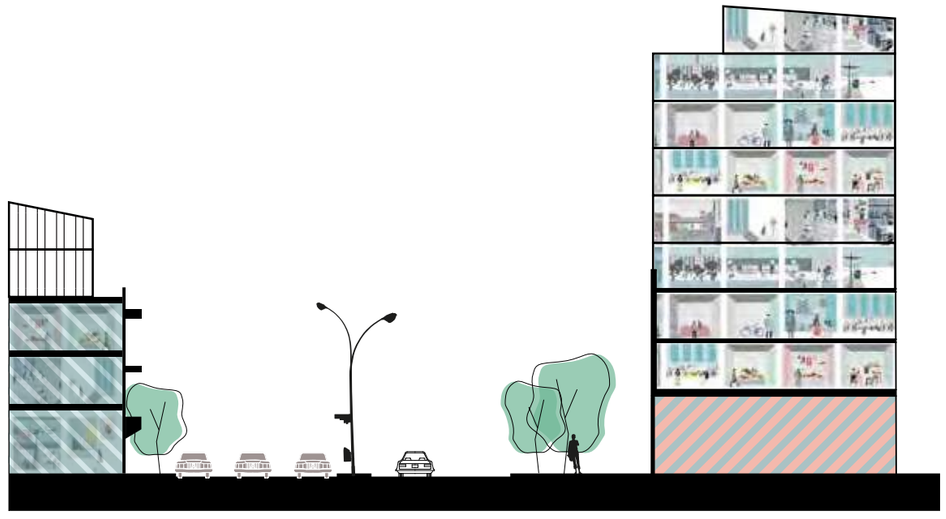
מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה

רחובות - פיתוח עומק הרחוב ועובי הדופן כפוטנציאל התחדשות ומרחב איכותי
קונספט של תכנון מרחב באמצעות עיבוי דפנות הרחוב ומתן עדיפות למרחב
כמרחב ציבורי איכותי
רחוב המכבים



רחוב המכבים- חתך רחוב אפשרי



רחוב המכבים- חתך רחוב אפשרי





כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה

קישוריות ונגישות - גישור על נתקים בין שבונות מקיפות ומרכז העיר.
קישוריות בין שבונות,ע"י שבילים ירוקים ושוטטות הולכי רגל שלא קיימת היום.
מערך תנועה חדש ו א - פורמאלית לשהיה ותנועה בעומק המתחם.





כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

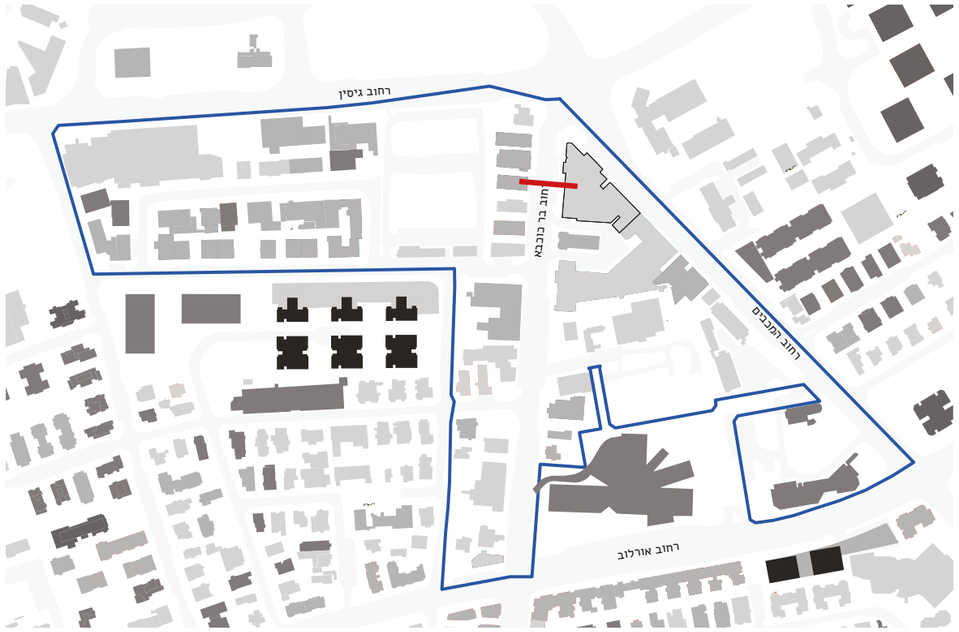
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה – פיתוח חלל הרחוב העירוני

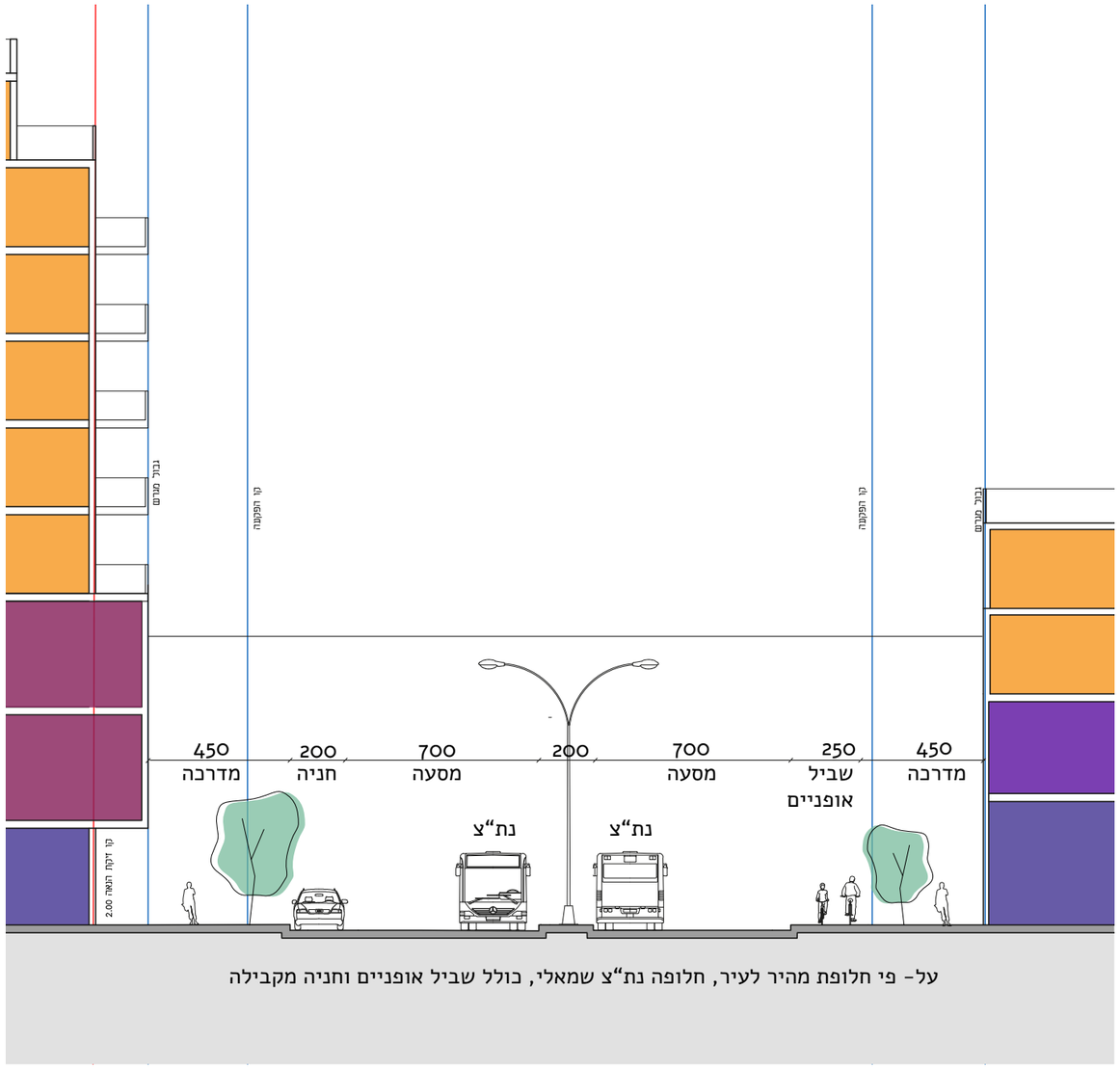
רחוב בר כוכבא



מצב קיים



מצב מוצע



על- פי חלופת מהיר לעיר, חלופה נת"צ שמאלי, כולל שביל אופניים וחניה מקבילה

חתך מצב מוצע חתך 1 – רחוב בר כוכבא

מסחר | תעסוקה | מלאכה | מגורים
ציבור | רב תכליתי

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

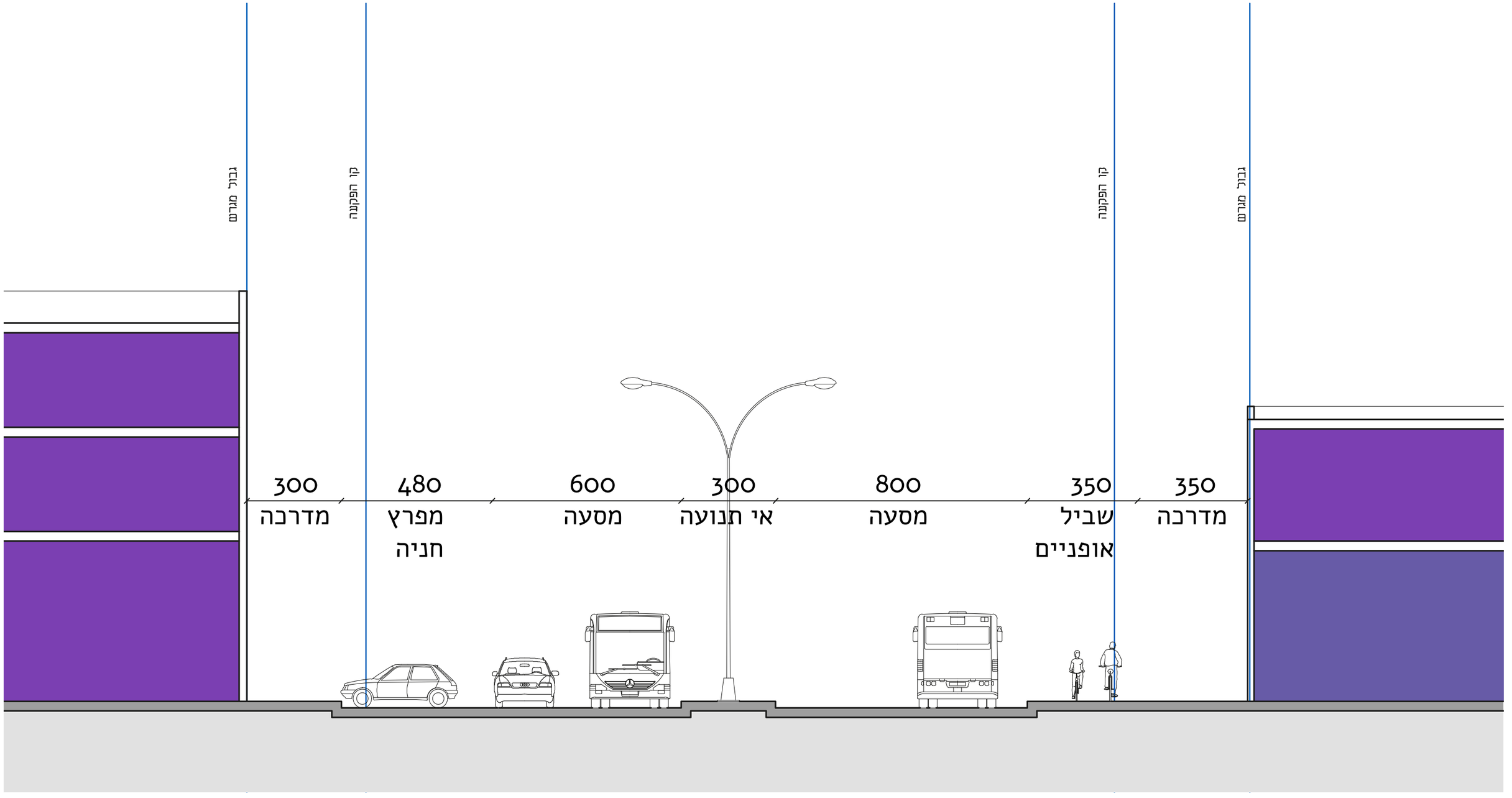
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה – פיתוח חלל הרחוב העירוני

חתך 1: רחוב בר כוכבא
מצב קיים



מגורים מלאכה תעסוקה מסחר
ציבור רב תכליתי

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

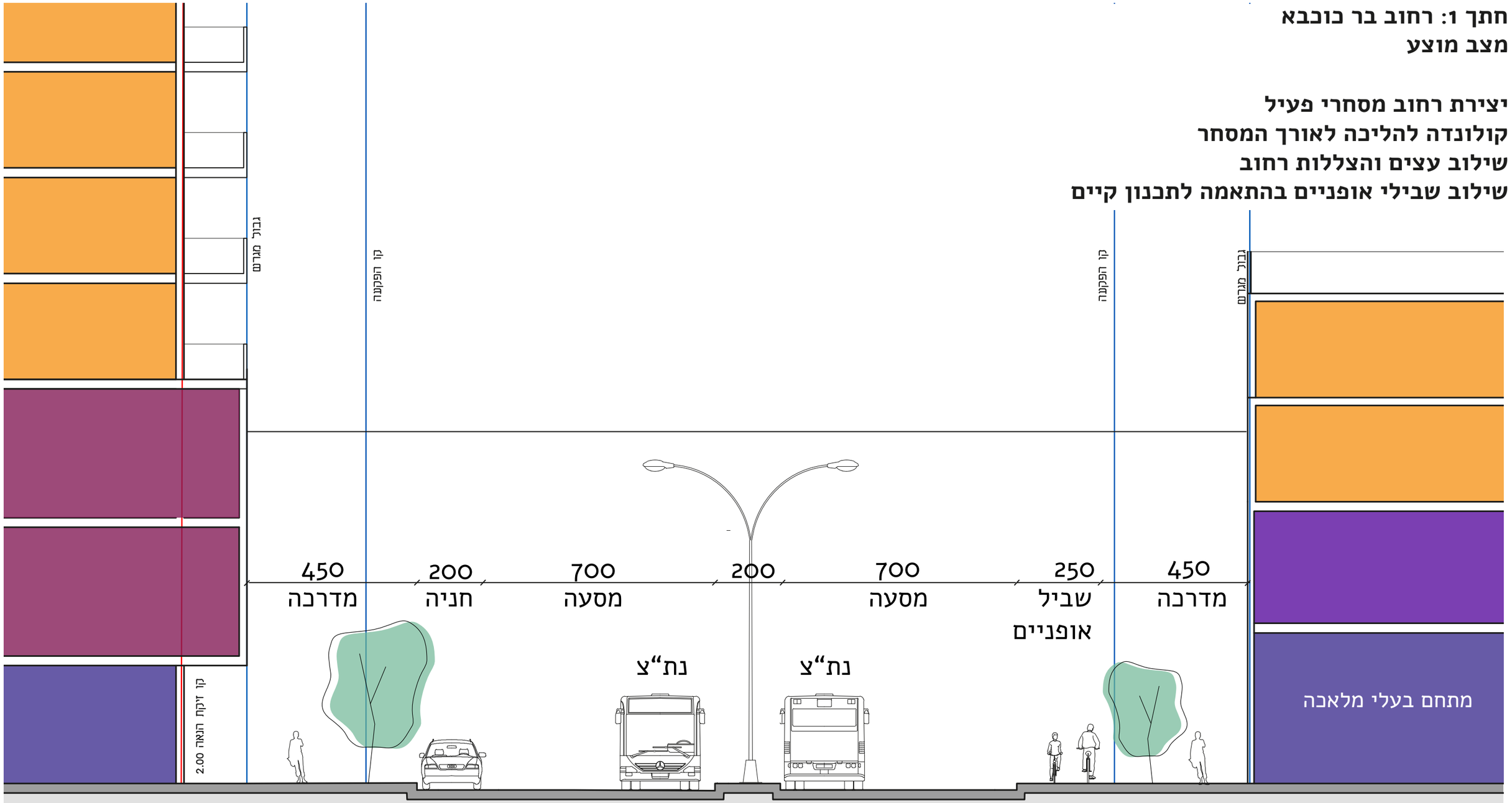
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה – פיתוח חלל הרחוב העירוני

חתך 1: רחוב בר כוכבא
מצב מוצע

יצירת רחוב מסחרי פעיל
קולונדה להליכה לאורך המסחר
שילוב עצים והצללות רחוב
שילוב שבילי אופניים בהתאמה לתכנון קיים



על- פי חלופת מהיר לעיר, חלופה נת"צ שמאלי, כולל שביל אופניים וחניה מקבילה

מגורים מלאכה תעסוקה מסחר
רב תכליתי ציבור

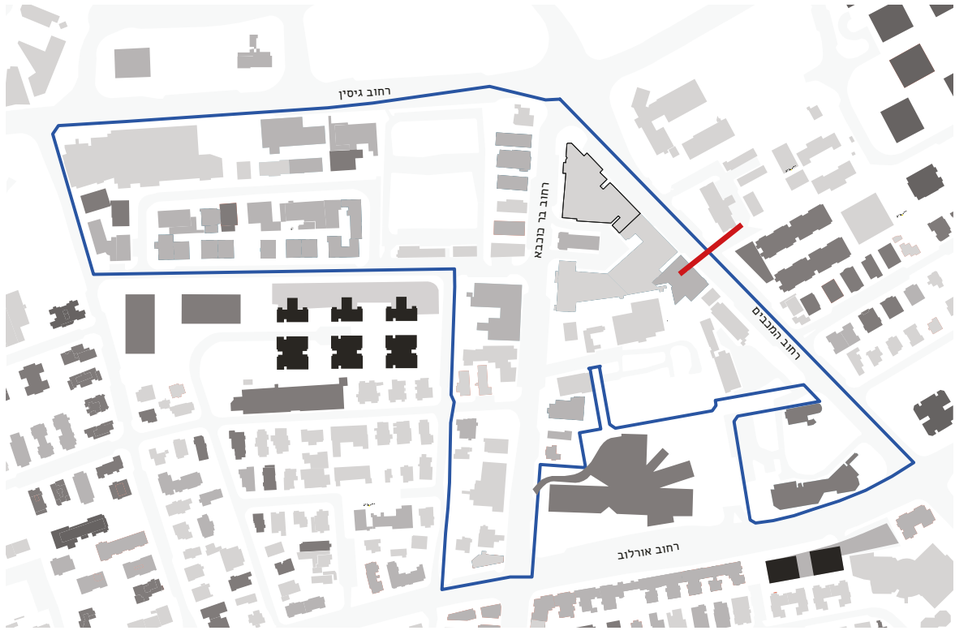
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

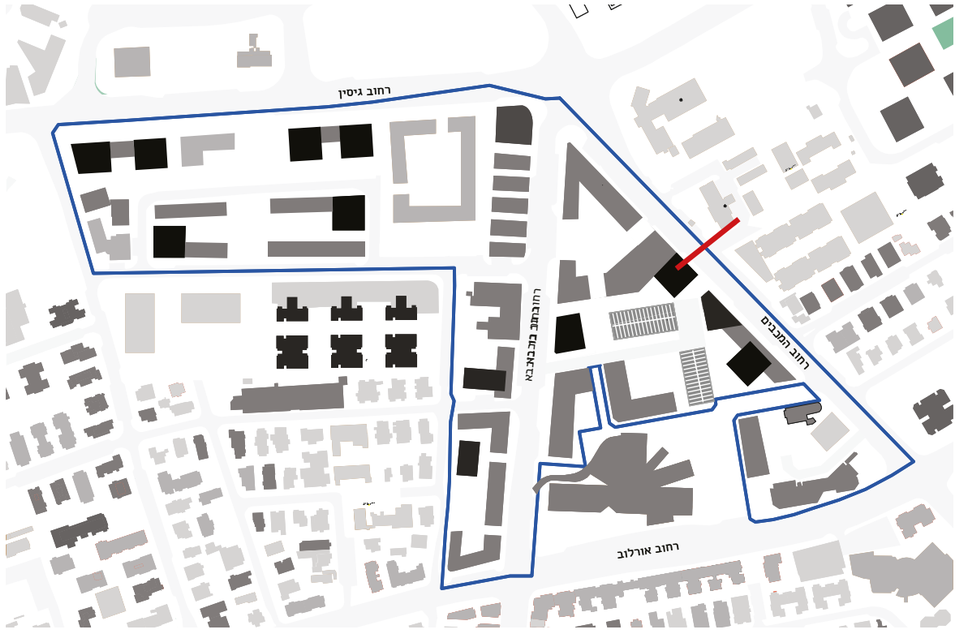
מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה – פיתוח חלל הרחוב העירוני

רחוב המכבים

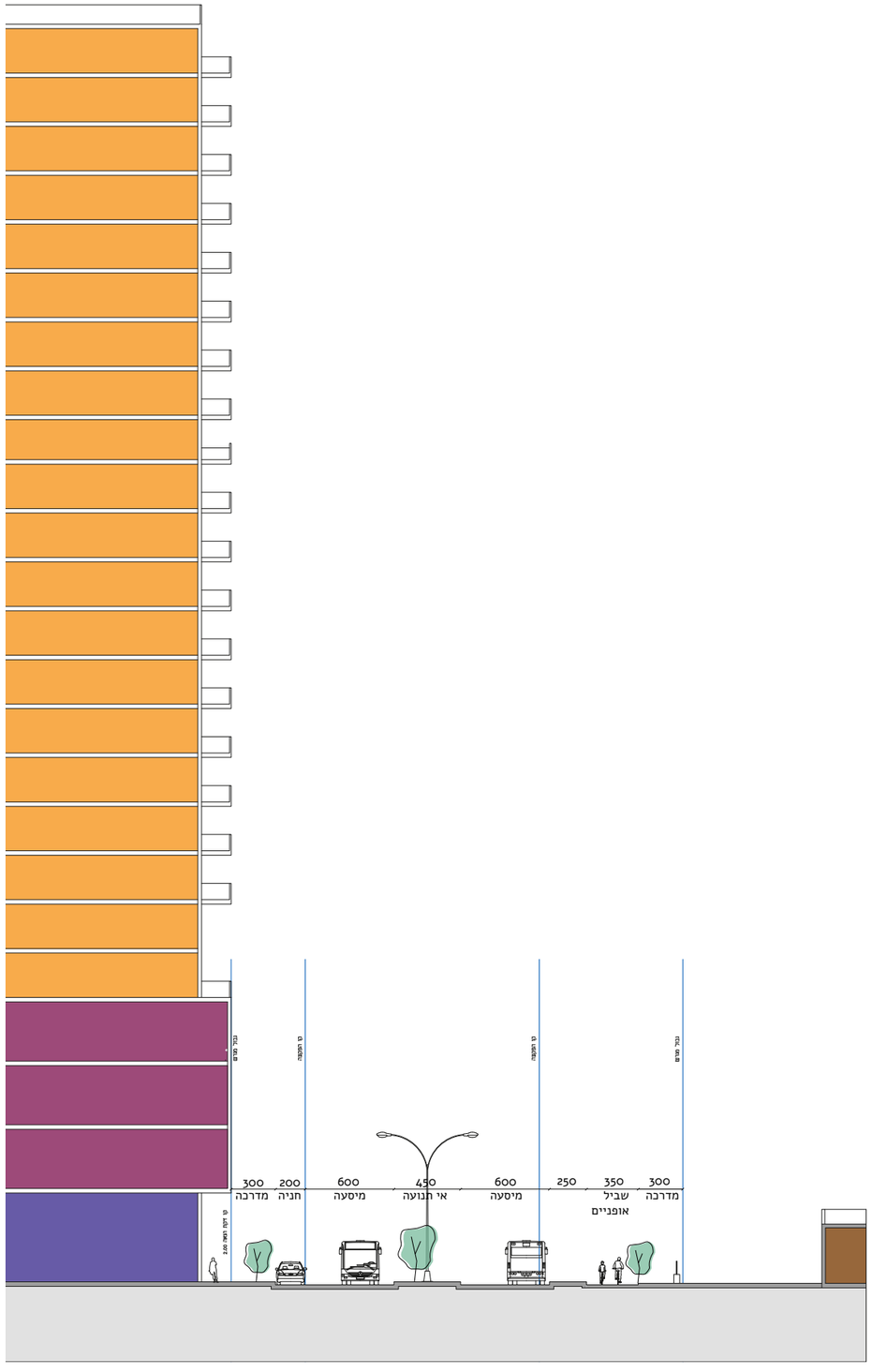


מצב קיים



מצב מוצע

מגורים מלאכה תעסוקה מסחר
רב תכליתי ציבור



חתך מצב מוצע חתך 2 רחוב המכבים

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

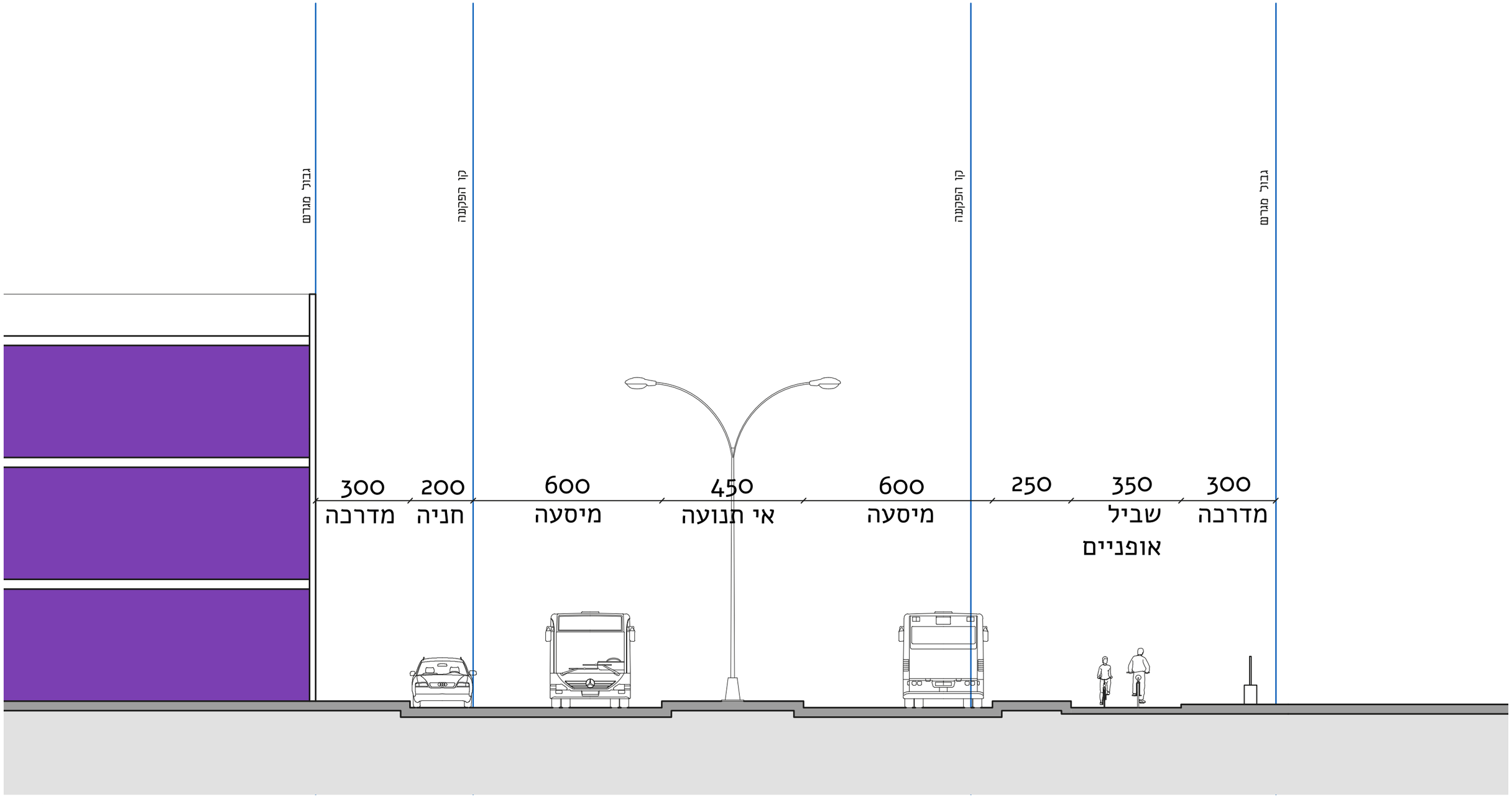
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטעורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה – פיתוח חלל הרחוב העירוני

חתך 2: רחוב המכבים
מצב קיים



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. זכויות תכנוניות רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

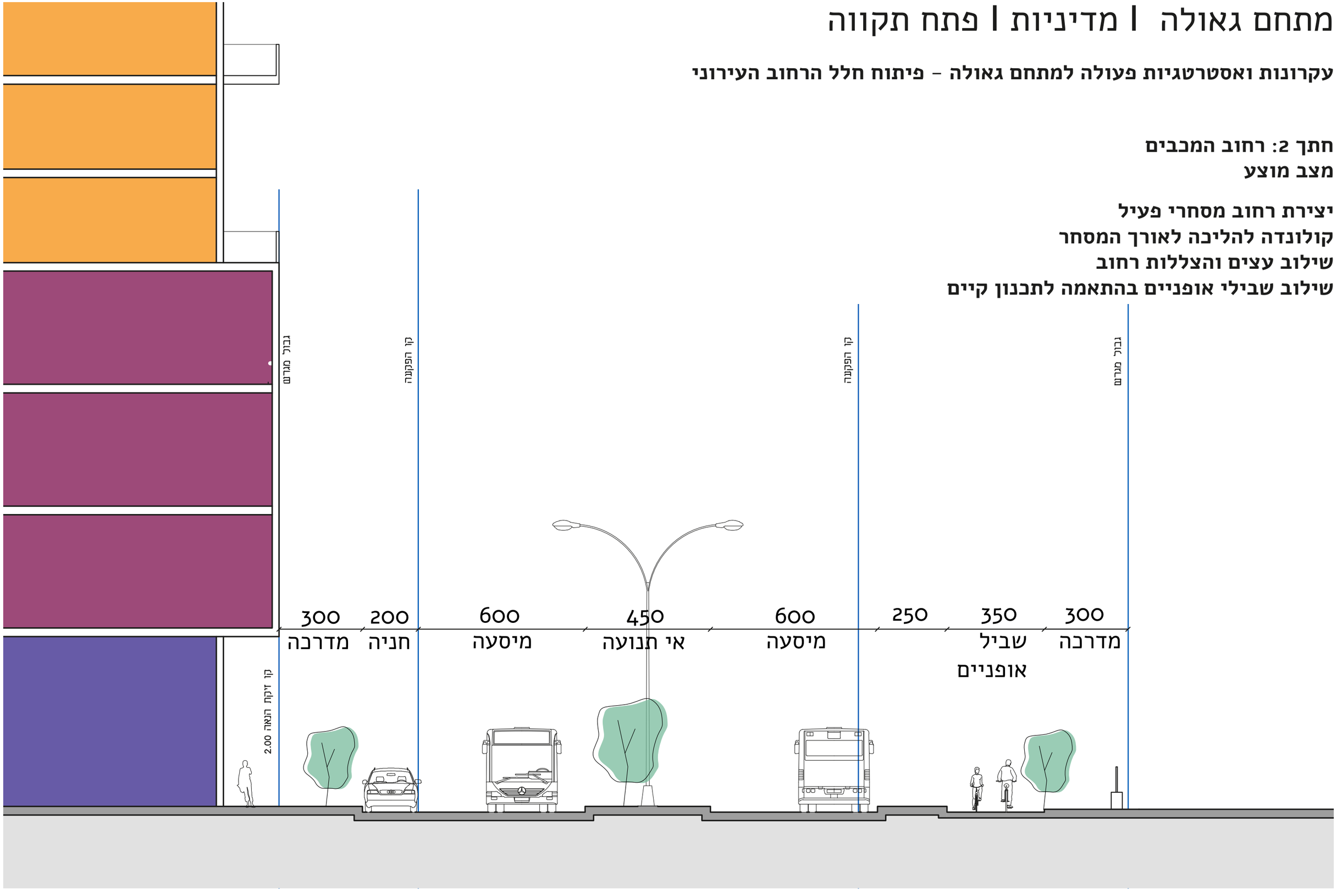
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה – פיתוח חלל הרחוב העירוני

חתך 2: רחוב המכבים
מצב מוצע

יצירת רחוב מסחרי פעיל
קולונדה להליכה לאורך המסחר
שילוב עצים והצללות רחוב
שילוב שבילי אופניים בהתאמה לתכנון קיים



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

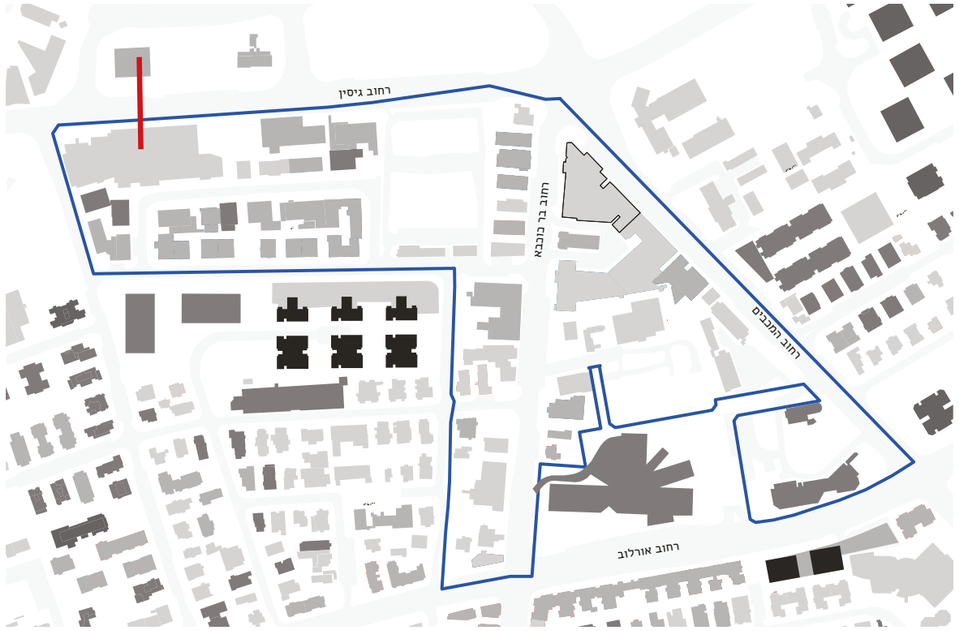
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עקרונות ואסטרטגיות פעולה למתחם גאולה - פיתוח חלל הרחוב העירוני

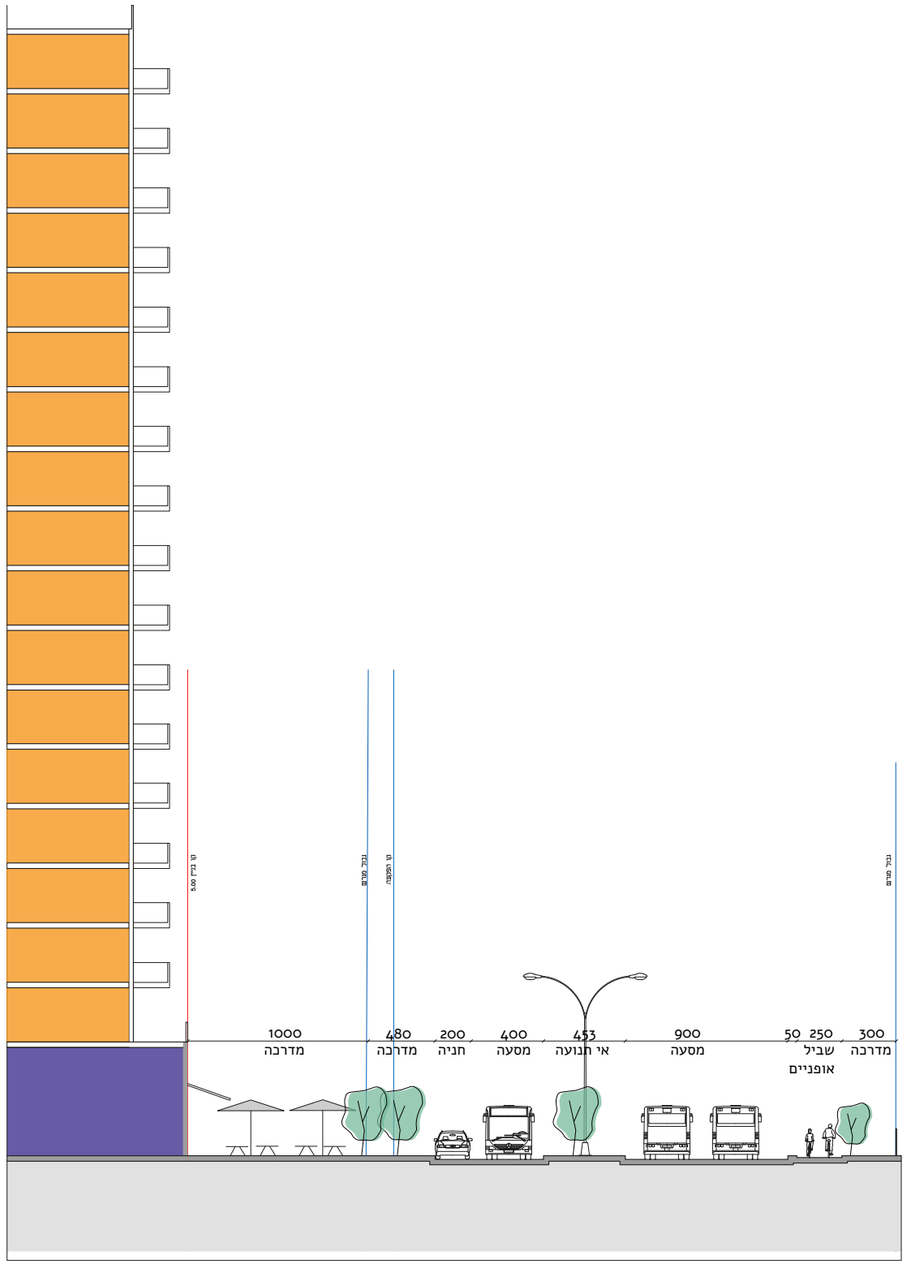
רחוב גיסין



מצב קיים



מצב מוצע



חתך מצב מוצע חתך 2 רחוב המכבים

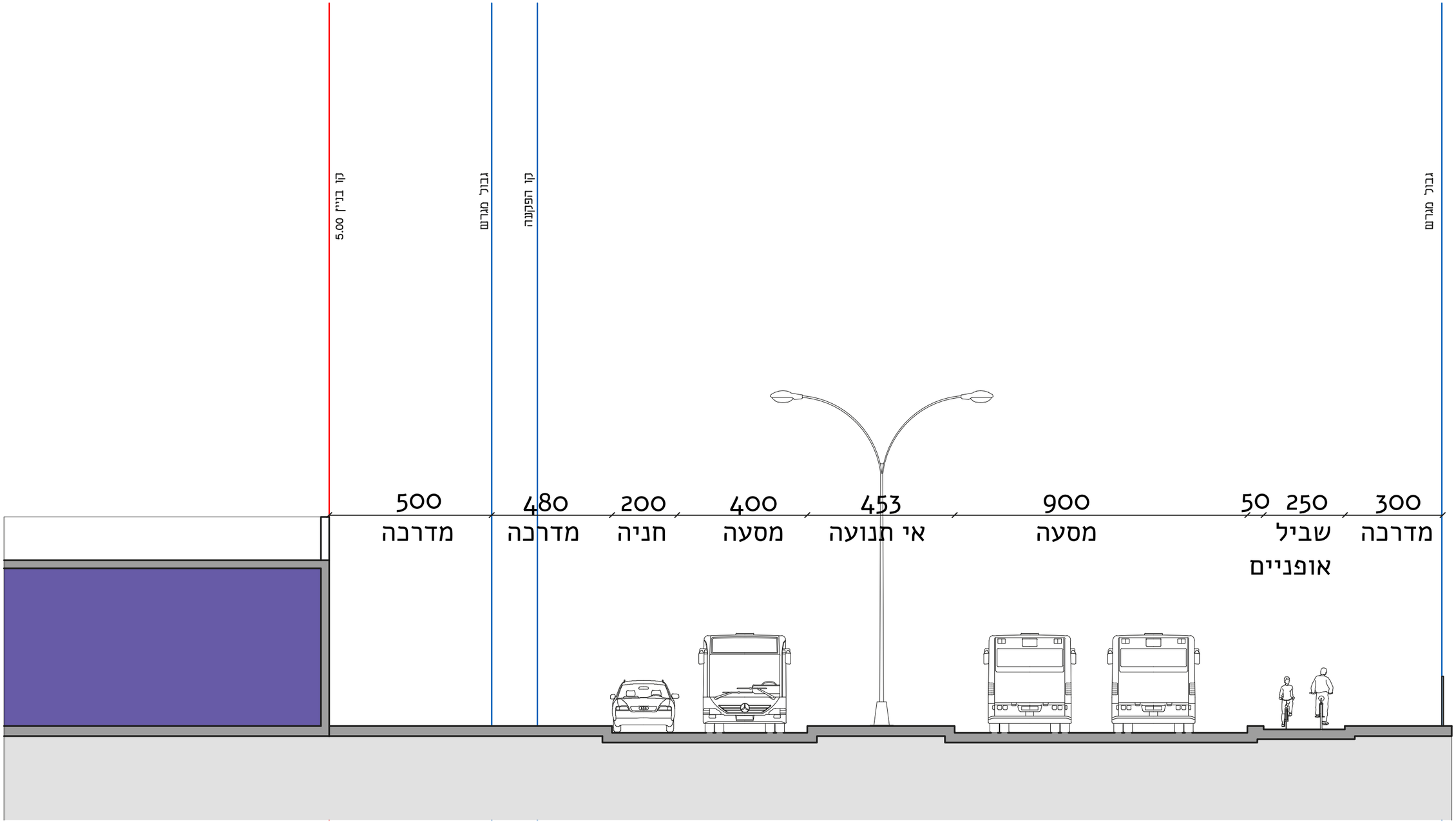
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

חתך 2: רחוב גיסין
מצב קיים



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

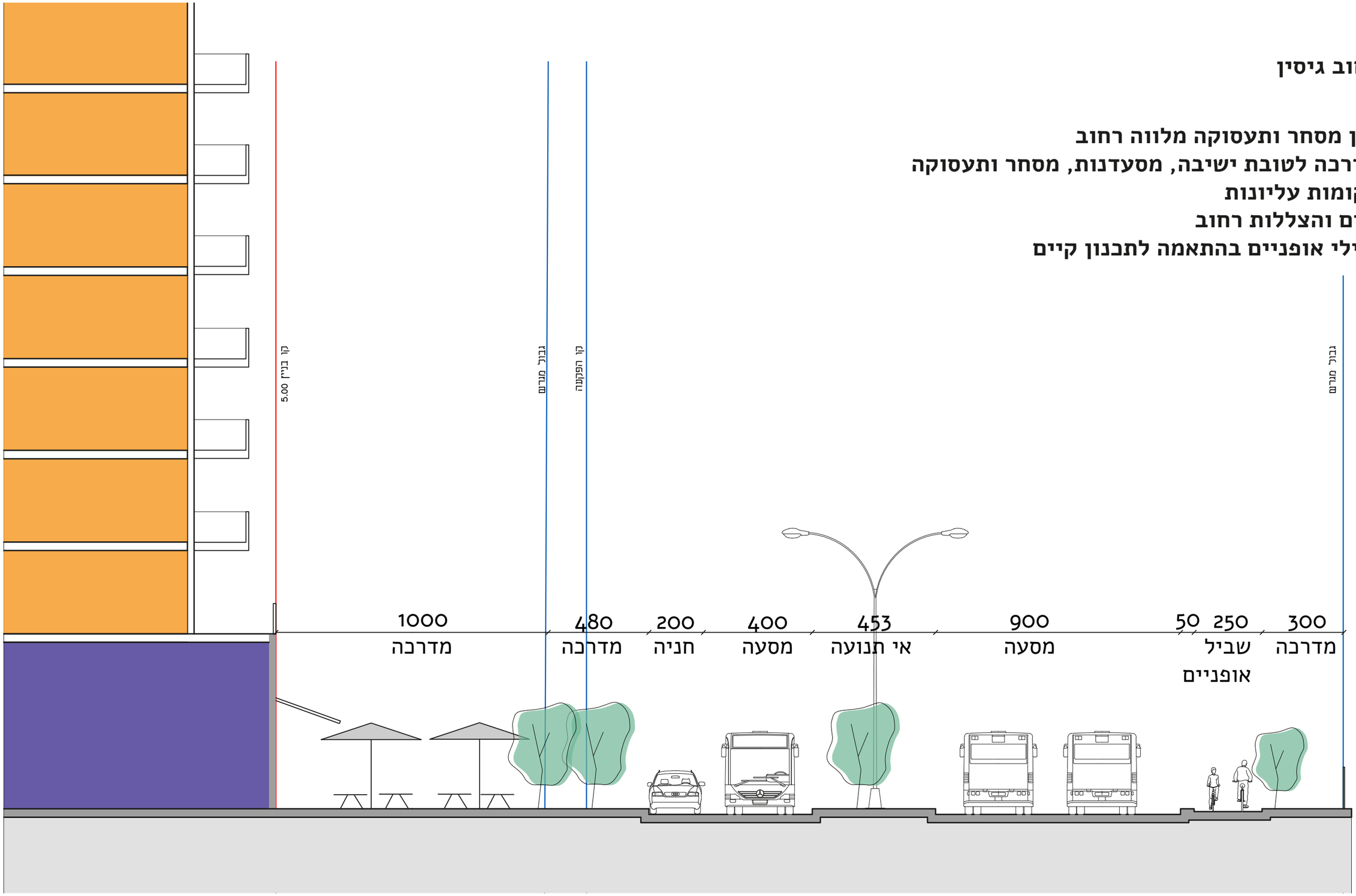
PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

חתך 2: רחוב גיסין
מצב מוצע

יצירת דופן מסחר ותעסוקה מלווה רחוב
הרחבת מדרכה לטובת ישיבה, מסעדנות, מסחר ותעסוקה
מגורים בקומות עליונות
שילוב עצים והצללות רחוב
שילוב שבילי אופניים בהתאמה לתכנון קיים



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

תכנית בינוי

תנועה וקישוריות

- **שבילי הולכי רגל וקישוריות מזרח מערב**
על בסיס שבילים וגינות קיימות למרחבים הפתוחים בעומק "המשולש" המובילים למרכז בעלי מלאכה ולכיכר הפתוחה למרכזי בילוי ופנאי.

- **חיזוק מערך שדרות ירוקות בבר כוכבא.**
כרחוב מסחרי לשוטטות עירונית המוביל למרכז העיר

- **קישוריות בין השכונות הצפוניות למרכז**
העיר דרך רחוב מסחרי עירוני בר כוכבא, דרך רחוב פינסקר.

- **שביל ירוק החוצה את ציר התעסוקה גיסין**
ומקשר בין שכונות צפוניות לשכונות המגורים בעומק דופן הרחוב.



שביל הולכי רגל
רחוב מסחרי עירוני
רחוב מקומי
מוקד עירוני

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מצב מוצע- עקרונות התכנון

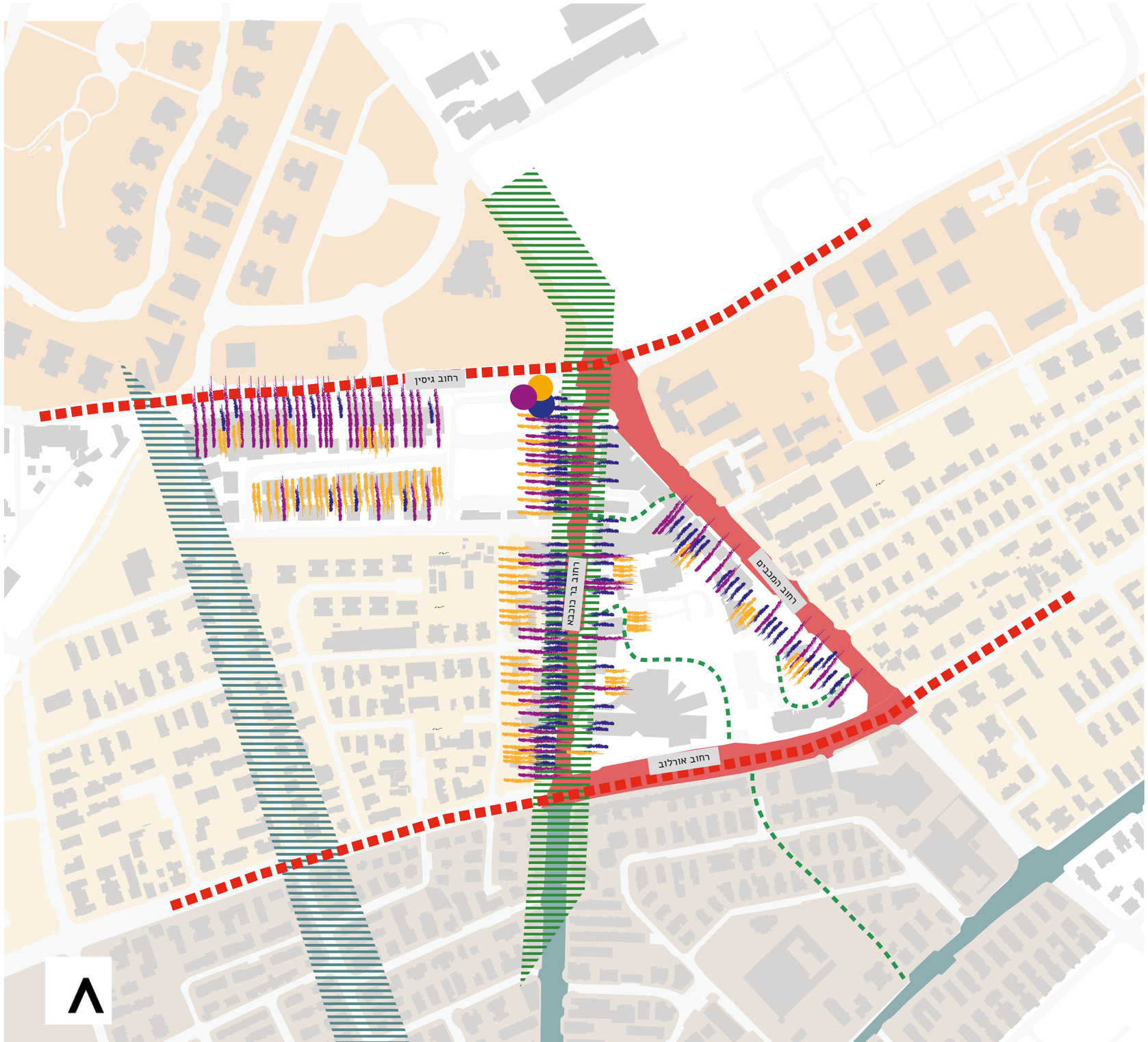
עקרונות בינוי

- **מעורב פתח תקווה: עירוב שימושים-**
קומת קרקע מסחרית
2-3 קומת תעסוקה
ומגורים עירוניים בקומות הגבוהות.

- **חיזוק הרחובות הקיימים ע"י עיבוי דופן הרחובות.**

- **חיזוק מערך שדרות ירוקות בבר כוכבא.**

- **קישוריות הולכי רגל באמצעות חיזוק והוספת מערך גינות ציבוריות המשכיות לשלד הירוק הקיים.**



שבונה ותיקה
מרכז העיר
שבונה חדשה
מגורים
מסחר
תעסוקה

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



תוכנית בינוי

עקרונות הבינוי

- **מעורב פתח תקווה: עירוב שימושים-**
מגורים:
- תמהיל מגורים מגוון
- דיור בר השגה ב"משולש" בעלי מלאכה
- דירות קטנות למגורים זמניים ב"משולש" בעלי מלאכה
- דירות מגורים בבנייה גבוהה

- **חיזוק הרחובות הקיימים ע"י עיבוי דופן הרחובות.**
- רחוב בר כוכבא בדגש על רחוב עירוני ירוק מוצל, מסחר מקומי עירוני בחלק מרצף הליכה המקשר בין השכונות הצפוניות ומרכז העיר.
- רחוב גיסין כציר תעסוקה- ומסחר מלווה רחוב תנועה

- **קישוריות הולכי רגל באמצעות חיזוק והוספת מערך מרחבי פנאי והמשכיות לשלד הירוק הקיים.**
- רצף של שבילים ירוקים מזרח מערב המובילים לעומק "המשולש"
- רצף הליכה בין מוקדי פעילות - צפון דרום בתחום המשולש ולאורך פינסקר ומבני הציבור

- **מוקד עירוני במתחם בעלי מלאכה**
- 3 חצרות של מוקדי פעילות של מלאכה, אומנות, שווקים, בילוי פנאי.

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



שטחים ציבוריים

תוספת שטחים ירוקים פתוחים
- חצרות "פנימיות" בין מוקדים
- כחלק משטחים ציבוריים במבצע קדש וכן בשדרה לחיבור השכונות הצפוניות עם "פוגל".

תוספת שטחים למבני ציבור
- שטחים ביעוד מבנה ציבור לאורך ציר גיסין
- שטחי ציבור מבונים כחלק ממתחמי התחדשות עירונית

מענה לדרישות היחידה האסטרטגית
- שטח ציבורי פתוח - הגדלה של כ- 6 דונם אל מול הקיים היום.
- 8 ביתות גן - אופציה במתחמים: 7, 10
- 3 ביתות מעון - אופציה במתחמים: 2, 10
- בקשה להגדלת השטח הציבורי במתחם 6 ב 3 דונם נוספים לצורך הקמת תיכון- הוחלט על מענה לתיכון עירוני מחוץ לתחום המדיניות.
- מענה לצורכי תרבות יכול להתקיים במרכז בעלי מלאכה, באזור הכנסים וכן במתחמים 6, 10.
- אופציה תוספת של שטחים מבונים בכל אחד מתאי השטח (400 מ"ר בתי כנסת + מעונות יום)- ניתן מענה במתחמים 1,2,3.

	מצב קיים	מצב מוצע
שטח למבני ציבור (דונם)	~11.9	~13.47
שב"צ מבונה בעירוב שימושים (מ"ר)	0	~4800
שטחים פתוחים (דונם)	~1	~7.1

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



תנועה וחניה

תנועה

- התאמת תכנון רחובות וחתכי רחוב לתוכניות תנועה קיימות
- ללא הגדלה של מיסעות.
- הדגשה וחיזוק של בר כוכבא כשדרה ירוקה, למרכז העיר בהתאמה לתוכנית המתאר
- הדגשת רחוב בר כוכבא כרחוב עירוני מסחרי מעודד הולכי רגל וקישוריות של שכונות צפוניות למרכז העיר
- שבילי אופניים בכל הרחובות המרכזיים.
- הליכה ושוטטות- לצד עצים, והסדרת רוחב מדרכה של לפחות 4 מטר, ובמקרים חריגים בלבד ובאישור מהנדס עיר- 3 מטר.

חנייה

- גיבוש מפתח תקן חניה בהתאמה לגודל יחידת הדיור.
- תקני חנייה למסחר ותעסוקה בהתאמה להנחיית העירייה בעת מימוש התוכנית

תקן חניה	בהתאם לגודל דירה
	40-80 מ"ר: 0.5
	80-120 מ"ר: 1
	> 120 מ"ר: 1.5
	דב"י: 0
	מסחר ותעסוקה: בהתאם להנחיות העירייה בעת הוצאת ההיתר

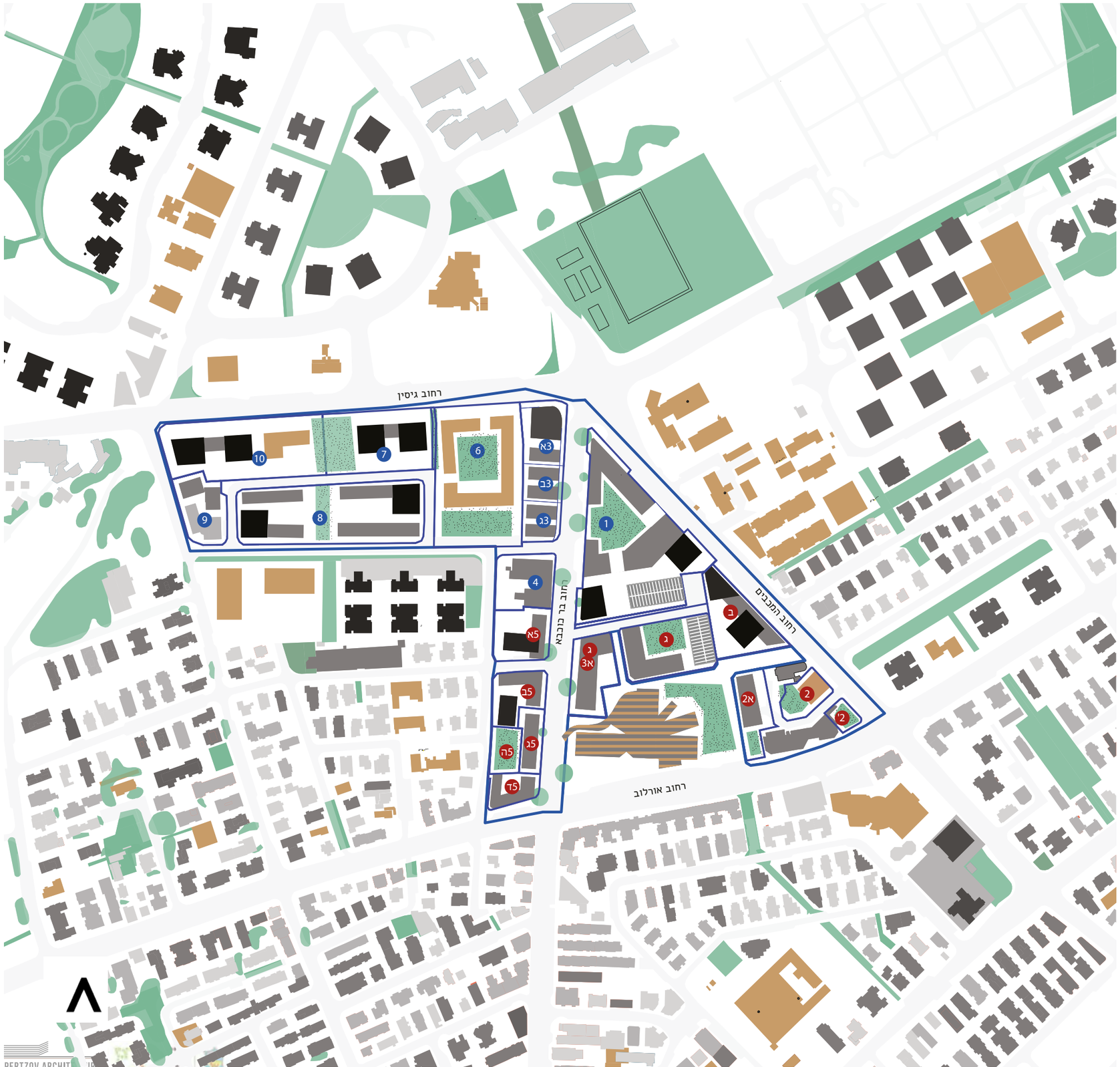
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

תכנית בינוי

תכנית בינוי +
חלוקה למתחמים

- מרכז בעלי מלאכה: מתחם 1
- חצר מטרופולין: מתחם 1 + ג'
- מרכז תחבורה: מתחם א2. א3. ג'
- רחוב המכבים: ב', 2, 2'
- רחוב בר כוכבא: מתחם 3, 4,5
- רחוב גיסין: 6,7,10
- רחוב מבצע קדש : 6,8,9



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

עירוב שימושים- סיכום טבלת שטחים

שטח המדיניות	85 דונם		
מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו	~70,836	~62,941	~27,025
מ"ר תעסוקה ברוטו			~54,315
מ"ר אירועים/ בינוס ברוטו		~3360	~6360
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו		~41,482	~5650
מ"ר מגורים ברוטו		~30,700	~193,300
מ"ר ציבורי ברוטו		~12,570	~33,676
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~83%	~177% ~151,053	~376% ~320,325
מ"ר שטחים פתוחים ברוטו		~1055	~7100

הערות מיוחדות
* מתחם 7,8: על פי חלופה ב'
* מתחם 9: שטחים ויעודים ללא שינוי בטבלה

* כל השטחים מעל הקרקע

יחידות דיור		מוצע	הערות
יח"ד קטנות 40-60 מ"ר	מרקמי	75	20% דב"י
	מגדל	200	
יח"ד בינוניות 60-80 מ"ר	מרקמי	265	20% דב"י
	מגדל	150	
יח"ד בינוניות- גדולות 80-100 מ"ר	מרקמי		20% דב"י
	מגדל	112	
יח"ד גדולות 100-150 מ"ר	מרקמי	283	20% דב"י
	מגדל	342	
סה"כ	מרקמי	623	1427
	מגדל	804	
שטח דירות מתייחס לשטח פלדלת			

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה



תשריט יעודים ומגמות תכנון

- מגורים, מסחר תעסוקה
- מסחר
- מסחר מיוחד
- שטח פתוח (שצ"פ/ שפ"פ)
- שטח למבנה ציבור
- ציבורי מעורב
- מגורים משולב מיוחד
- דיור מוגן משולב במסחר

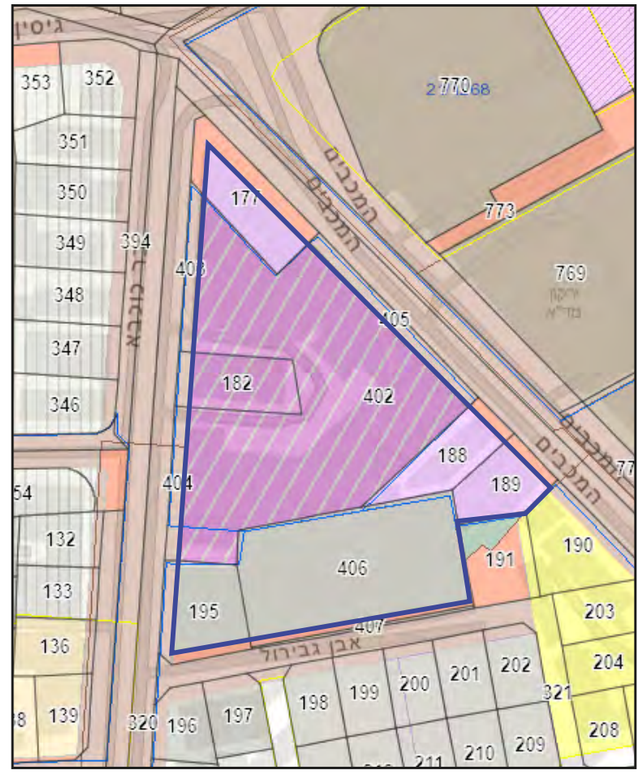
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. זכויות תכנוניות רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

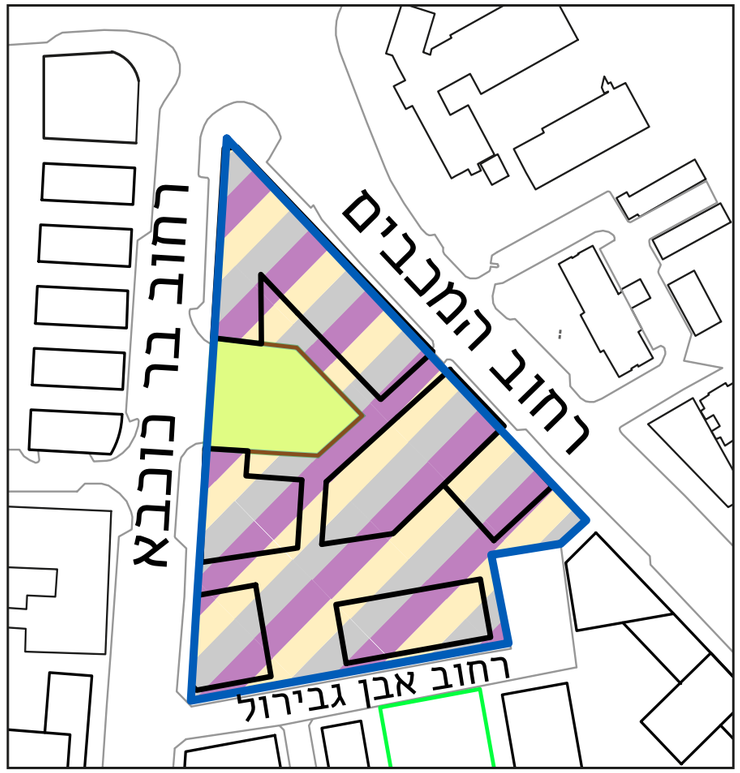
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 1: בעלי מלאכה



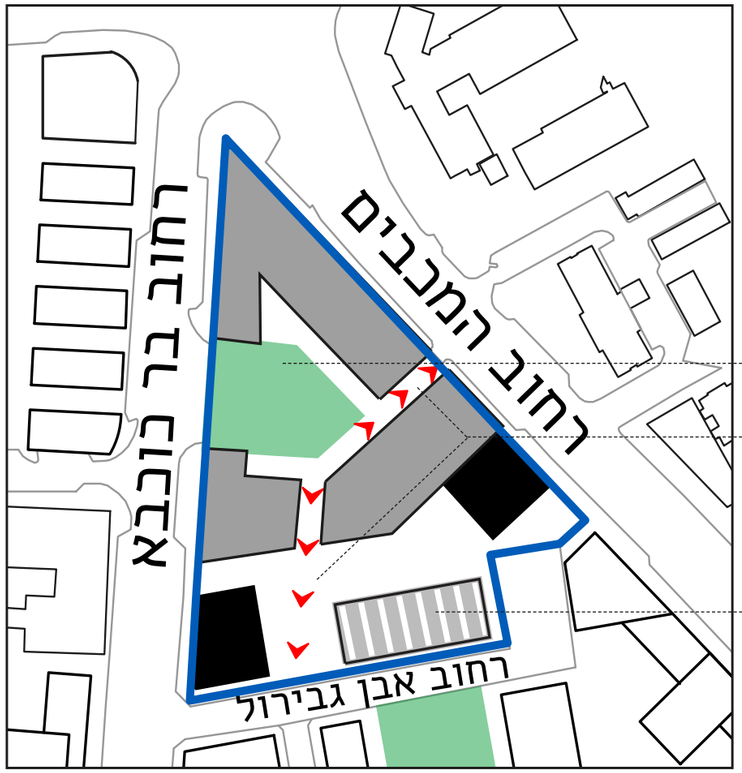
מצב קיים- יעודי קרקע



מצב מוצע- יעודי קרקע

מגורים, מסחר, תעסוקה

שפ"פ/ שצ"פ



מצב מוצע-בינוי

בניה מרקמית

מגדל

חצר

מתחם 1

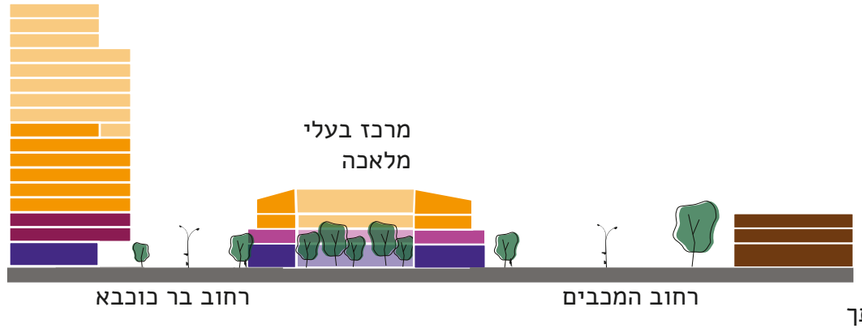
יש להבין תוכנית איחוד וחלוקה אחת לכל המתחם.

- צרוף 2 חלקות דרומיות למתחם בעלי מלאכה + מתחם ג' צפוני מתב"ע 1256/10
- **שימור הבינוי הקיים + שיפוץ ותוספות בנייה (3-2 קומות נוספות) + תוספת 2 מגדלים ומבנה קל תעשייתי 3-2 קומות (האנגר)**
- הריסת אולמי גאולה, שינוי מיקום במסגרת הרחבת מתחם בעלי מלאכה/ במגדלים/ בהאנגר
- האנגר: שימוש רב תכליתי.
- יש לשמור על חצר - במסומן. בעלות החצר תקבע בשלב התב"ע.
- ייעודי קרקע משולב: מלאכה, מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות
- הגדלת עוצמות בנייה - בינוי של 2 מגדלים גבוהים למגורים.

אופי הבינוי: בינוי טורי סביב חצר פנימית, תוספת בבניה קלה, האנגר בבניה קלה
+ 2 מגדלי מגורים הכוללים קומת קרקע מסחרית

תנועה וקישוריות: שמירה על מעברים מרחוב המכבים אל החצר הפנימית, וכן שמירה על מעבר בכיוון צפון- דרום כמסומן.

סביבתיות: שילוב מגורים בקרבת בתי מלאכה אומנים/ זעירה.



מצב מוצע- חתך

מגורים מלאכה תעסוקה מסחר

רב תכליתי ציבור

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 1: בעלי מלאכה

שטח המתחם	~12.9 דונם	
גוש	6361	חלקות 402, 406, 177, 182, 188, 189, 195
תב"עות תקפות	פת 1256/10, פת 1268/14, פת 2000	
אופי הבינוי הקיים	מתחם בעלי מלאכה- מבנה חצר מלאכה / מסחר בן שתי קומות. אולמי גאולה- מבנה בן 4 קומות. בדופן המכבים קיימים מבנים עד 3 קומות ומוסכים, ובחלקות הדרומיות קיים שטח לוגיסטי לאחסון סחורה.	

יעודי קרקע	מאושר	מוצע
מלאכה	7301	
מסחר	3702	
מלאכה מיוחד	1862	
מגורים, מסחר, תעסוקה		11,365
שפ"פ		1500

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר על פי תב"ע בתוקף	מוצע	
מ"ר מסחר ברוטו	15,800	*7376	12,460	6300
מ"ר תעסוקה ברוטו				1000
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו		2560		2560
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו		**8584		2600
מ"ר מגורים ברוטו			30,500	
מ"ר ציבורי ברוטו			3500	
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~122%	~143%	~360%	
מ"ר שצ"פ/ שפ"פ ברוטו			1500	

הערות מיוחדות

* פת/1256/10 מגדירה 5166 מ"ר למסחר ומשרדים (עיקרי), פת/1268/14 : 2210 מ"ר משרדים

** מתוכם 6350 מ"ר מלאבה מיוחד, 2234 מ"ר תעשיה

יחידות דיור		מוצע	הערות
יח"ד קטנות 40-60 מ"ר	מרקמי	75	דב"י- מומלץ
	מגדל		מגורי אמנים
יח"ד בינוניות 60-80 מ"ר	מרקמי		
	מגדל	108	
יח"ד בינוניות-גדולות 80-100 מ"ר	מרקמי		
	מגדל		
יח"ד גדולות 100-150 מ"ר	מרקמי		
	מגדל	72	
סה"כ	מרקמי	75	
	מגדל	180	
צפיפות		20 יח"ד לדונם	
תקן חניה	בהתאם לגודל דירה 40-80 מ"ר: 0.5 80-120 מ"ר: 1 > 120 מ"ר: 1.5 דב"י: 0 מסחר ותעסוקה: בהתאם להנחיות העירייה בעת הוצאת ההיתר		
שטח דירות מתייחס לשטח פלדלת			

1. שינוי יעוד למעורב + שפ"פ
2. תוספת זכויות בניה למגורים
3. תמהיל מגורים מגוון

* כל השטחים מעל הקרקע

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 1: בעלי מלאכה

הנחיות בינוי				
בנייה חדשה (מגדלים, האנגר)	קווי בניין	קדמי	0	בחזית הרחובות בר כוכבא והמכבים יש לשמור על זיקת הנאה בקרקע על פי חתכי רחוב
		צידי		אפשרות לבניה בקיר משותף עם מרכז בעלי מלאכה
		אחורי		
	מספר קומות			מגדלים: עד 25 קומות האנגר: עד 4 קומות
	גובה קומות			גובה קומת הקרקע במגדלים: 4.5 מ' לפחות גובה קומות תעסוקה/ מגורים על פי הנחיות עירוניות מקובלות
	תכסית	מינימום 50%		מקיסמום 65%
	מרפסות			בחזית הרחובות בר כוכבא והמכבים אפשרות להפניית מרפסות עד גבול מגרש (קו אפס)
	קומת גג			קומות גג חלקיות עד 80% תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר
	גג מערכות			על פי הנחיות עירוניות מקובלות
	קומות מרתף			היקף הבניה בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות גישה לחניונים מהרחובות הראשיים בלבד שטחים טכניים לטובת המגורים בתת הקרקע בלבד (במגדל) פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד שטחי חלחול בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות (לפחות 20%)
	חזית מסחרית			חובה על הפניית חזיתות מסחריות לרחוב ולפנים החצר בקומת הקרקע במגדלים יעשה מאמץ לקיים חזית פעילה לרחוב
	פריקה וטעינה			בתת הקרקע, למעט תחום מוגדר על קרקעי בשעות מסויימות
	דירות גן			לא יותרו דירות גן
	גדרות ופיתוח			ללא גדרות
	תנועה וקישוריות			הבינוי מחויב לאפשר מעבר הולכי רגל ציבורי פתוח בקומת הקרקע מרחובות המכבים, בר כוכבא אל חצר מרכז בעלי מלאכה, וממנה בציר צפון- דרום כמפורט בבינוי (רוחב מעבר מבונה מינימלי: 4 מ')

הנחיות בינוי			
תוספת על הקיים מרכז בעלי מלאכה	קווי בניין	קדמי	בהתאם למתווה הבינוי הקיים
		צידי	
		אחורי	
	מספר קומות		תוספת של עד 3 קומות לבנייה הקיימת
	אופי התוספת		התוספת תתאפשר בקומות עליונות בלבד לא תתאפשר תוספת באגף נפרד קומות התוספת לא תחרוגנה מעבר לגבולות הבינוי הקיים תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר
	גובה קומות		בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות
	מרפסות		אפשרות להפניית מרפסות עד גבול המגרש מרפסות לא תחרוגנה מעבר לגבולות הבינוי הקיים
	מערכות		מערכות תוסתרנה בקירות, גג מערכות בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות
	אשפה		בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות
	פריקה וטעינה		פריקה וטעינה תתאפשר מהרחובות הראשיים בלבד פריקה וטעינה מתוך החצר הפנימית תתאפשר בשעות מסויימות ולשיקול העירייה (החצר הפנימית תתפקד בשפ"פ פעיל)
	גדרות ופיתוח		בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות חצר מרוצפת במרכז המבנה (שפ"פ)
	תנועה וקישוריות		הבינוי מחויב לאפשר מעבר הולכי רגל ציבורי פתוח בציר צפון דרום בהתאמה לבינוי (רוחב מינימלי 4 מ')

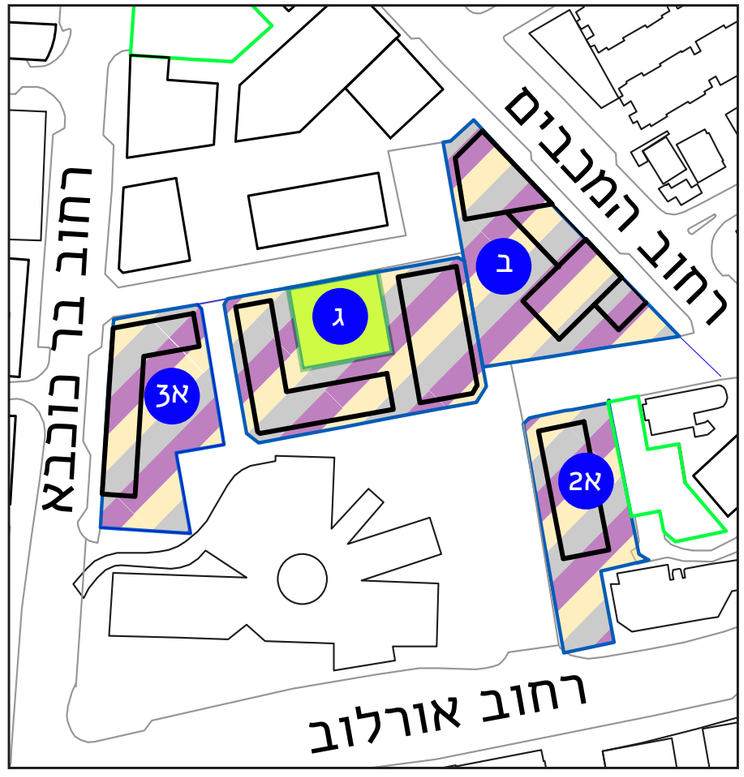
הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.
- יש להשלים התייחסות סביבתית/ אקוסטית/ קרינה/ נגישות וכל התייחסות נוספת הנוגעת לקרבת המגורים לבתי מלאכה אומנים/ מלאכה זעירה.

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

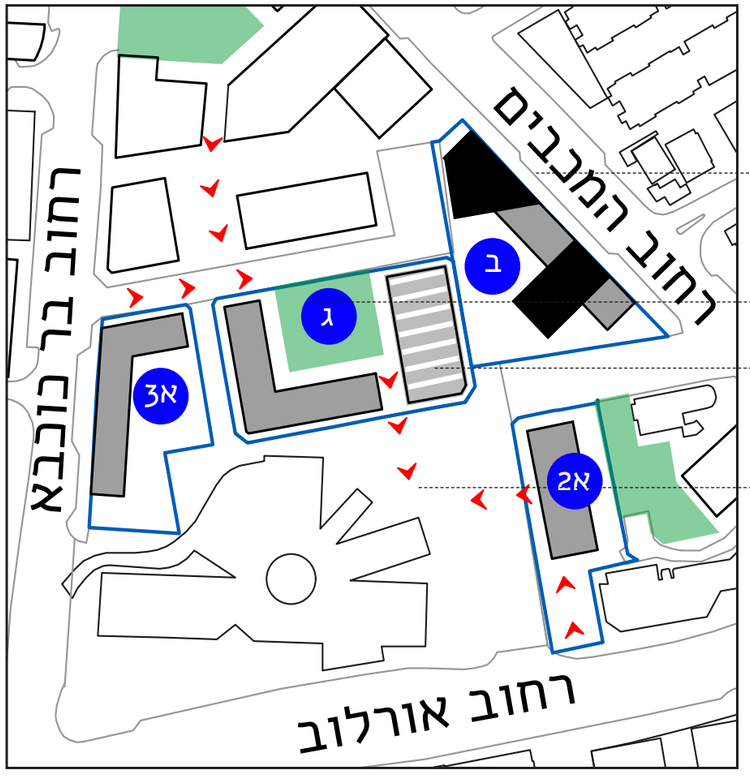
מתחמי מרכז תחבורתי/ עירוני משולב



מצב קיים- יעודי קרקע



מצב מוצע- יעודי קרקע



מצב מוצע-בינוי

מגורים, מסחר, תעסוקה

שפ"פ/ שצ"פ

בניה מרקמית

מגדל

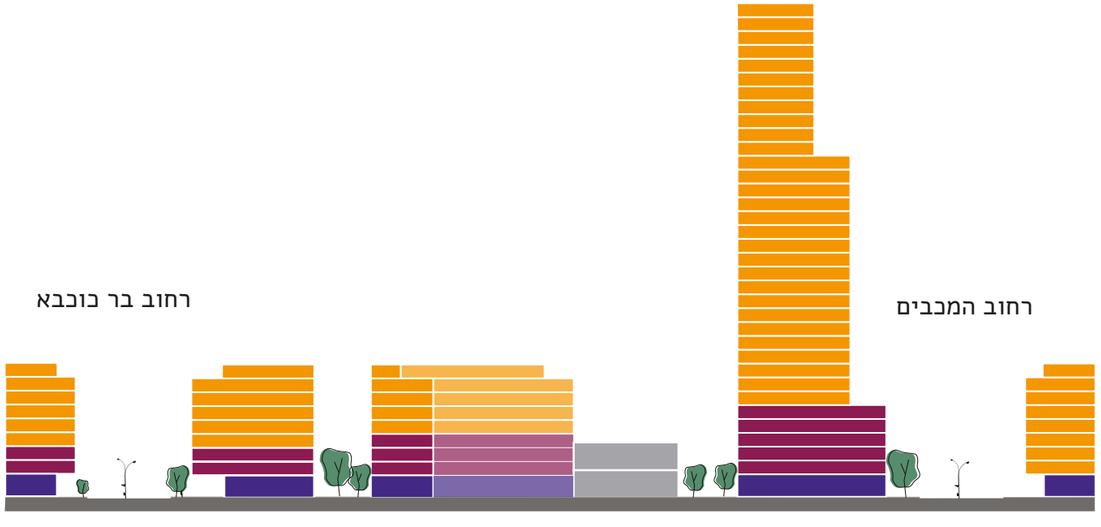
חצר

מתחמים א2, א3, ב, ג על בסיס תב"ע בתוקף ושינויים

מתחם ב: על בסיס תב"ע קיימת 1256/10
המלצה להעמדה חדשה: מסד דופן לאורך רחוב המכבים, ושני מגדלים (משרדים + דיור מוגן) בצמידות לרחוב המכבים, לפי העמדה במדיניות.

מתחם א2: או על בסיס תב"ע קיימת (200% מסחרי בלבד, ~5 קומות)
או על בסיס תב"ע חדשה, 400%: בניין בן 9 קומות. מסחר + תעסוקה + מגורים

מתחם א3 + ג' מערבי ותחתון: יש להכין תוכנית איחוד וחלוקה חדשה.
-בחזית רחוב בר כוכבא: בניין בן 9 קומות, שימושים: ק"ק מסחרית + 2 ק', תעסוקה + 5.5 ק' מגורים
העמדה על בסיס "מצב מוצע- בינוי"
-חצר המטרופולין (ראו פירוט בעמ'): - בינוי בן 9 קומות (מבנה ר) לשימושים מסחר רב תכליתי + תעסוקה + מגורים
האנגר 3-2 קומות, לשימושים רב תכליתיים: אולמות לכנסים והרצאות ומגורי אירוח בהתאמה, שוק מתחלף
חצר- בעלות החצר תקבע בשלב התב"ע
בכל המתחמים: המלצה לערוב שימושים ותוספת של מגורים באופי של דירות קטנות, אכסניות/ מגורים זמניים/ מלונאות.



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

PERTZOV ARCHITECTURE
גרטר אדריכלות
www.pertzov-arch.com
פרטצ'וב גרטר אדריכלות
PETACH TIKVA

מחסה קאוקה | מדידות | סגת מרחוב

מחסה מרכז מתנדבי/ עיריה ושוקד

מחסה ומחסה	~5.13 דונם
חלקות	216-200, 167, 169, 197, 190, 175 224, 225, 236, 238, 239
גוש	6361
מדידה מ"ר 12560 מע 10/2020	
מדפוס אגף הנדסה	עיריית פתח תקוה מחלקת הנדסה ומדידות, רח' הברזל 3 פתח תקוה טלפון 03-9076111, פקס 03-9076100

		8358			עיריית פתח תקוה/ מרכז מתנדבי
		4081			מיתר
750			שפ"פ		מחסה
מגיש	מאושר		מגיש	מאושר	קרקע יעודי
		12,706			מגרש, מחסה, מעבדה

				עפיפון
		200	200	מ"ר
	מגרש			סה"כ
	מרקמי		75	
				מרקמי מגרש 100-150 מ"ר
	מגרש			
	מרקמי			
				מרקמי מגרש 80-100 מ"ר
	מגרש			
	מרקמי			
			75	מרקמי מגרש 60-80 מ"ר
	מגרש			
	מרקמי			
				מרקמי מגרש 40-60 מ"ר
	מגרש	200	200	
	מרקמי			
				מגרש- מחסה 62 מ"ר
			75	20% ל"מ - מחסן
	מאושר	מגיש	הערות	מרקמי מגרש

עפיפון מחסה לשמש בקרקע
הנחות לגידול מחסה 0.5 מ': 40-80 1: 80-120 מ"ר 120 < מ"ר: 1.5 ל"מ: 0 מחסה מחסה: הנחות לחברות הערות לעמ הוצאת הפיתוח מקו מגיש

1. שטיח ירוק לחניה + שפ"פ
2. מוסכם ליווי בניה לחקירה
על ידי מחלקת
3. אזור מגיש– ליווי קבלני

* גוש/חלקה 6361/216 מגרש 58201 מ"ר לחסה ושלישי וכל המחסה ל,
** מגיש ליווי מגיש קבלן ~3001 מ"ר *** מחסה מחסה שיווי על ידי המחסה

			750
			שפ"פ/ שפ"ע מ"ר
	~44.6%	~44.6%	סה"כ/ אחוז בניה
	~27%	מגרש ~36.5%	בניה בנוי
			בניה
			מ"ר עיבודי
			בניה
28,625	? 110	**12,500	מ"ר מגיש
			בניה
	~3000***		מ"ר מרחב/
			מעשה בניה
3000			בניה מ"ר אירוע/
			בניה
25,275		*22,885	מ"ר מעמיד
			בניה
	~600	*13,900	מ"ר מחסה
3400			בניה
מגיש	מאושר (עיבודי בלבד)	מגיש בנוי בפועל	מ"ר בנוי בניה

הערות מיוחדות

* גוש/חלקה 6361/216 מגרש 58201 מ"ר לחסה ושלישי וכל המחסה ל,
** מגיש ליווי מגיש קבלן ~3001 מ"ר *** מחסה מחסה שיווי על ידי המחסה

* כל השטחים מוצג בקירוב

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחמי מרכז תחבורתי/ עירוני משולב

הנחיות בינוי				
בנייה חדשה	קווי בניין	קדמי	0	בחזית הרחובות בר כובבא והמכבים יש לשמור על זיקת הנאה על פי חתכי רחוב
		צידי		
		אחורי		
	מספר קומות			מגדלים: עד 25 קומות האנגרים: עד 4 קומות בניה מרקמית: עד 9 קומות
	גובה קומות			גובה קומת קרקע מסחרית: 4.5 מ' לפחות גובה קומות תעסוקה/ מגורים על פי הנחיות עירוניות מקובלות
	תכסית		מינימום 50%	מקיסמום 70%
	מרפסות			אפשרות להפניית מרפסות עד גבול מגרש (קו אפס)
	קומת גג			קומות גג חלקיות עד 80% תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר
	גג מערכות			בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות
	קומות מרתף			היקף הבניה בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות גישה לחניונים מהרחובות הראשיים בלבד שטחים טכניים לטובת המגורים בתת הקרקע בלבד פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד שטחי חלחול בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות (לפחות 20%)
	חזית מסחרית			חובת הפניית חזית מסחרית לכיוון הרחובות ולחצר המטרופולין
	פריקה וטעינה			בתת הקרקע בלבד
	דירות גן			לא יותרו דירות גן
	גדרות ופיתוח			ללא גדרות
	תנועה וקישוריות			הבינוי מחויב לאפשר מעבר חופשי להולכי רגל מכיוון בר כוכבא, וכן מכיוון חצר התחנה המרכזית אל "חצר המטרופולין" במסומן. יש לאפשר מעבר חופשי בין החצר במתחם 2 לבין חצר התחנה המרכזית (מעבר מבונה מינימלי של לפחות 4 מ')

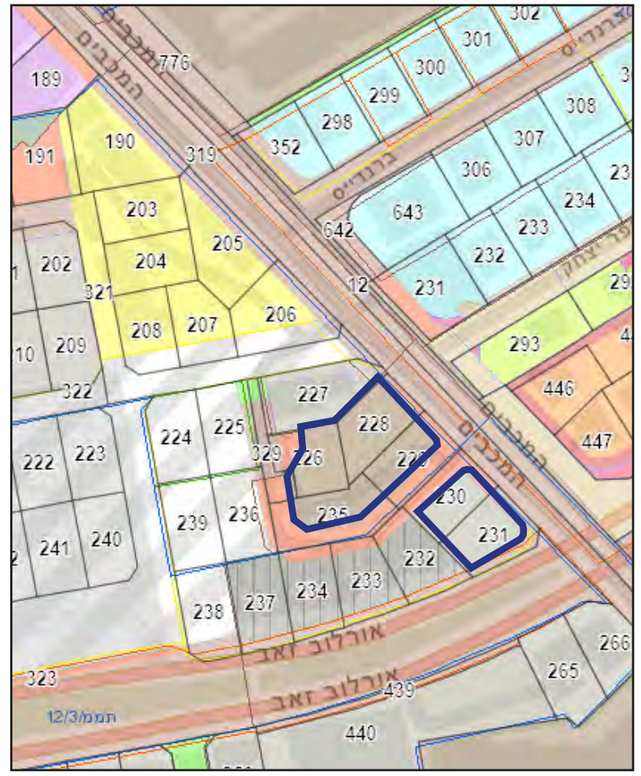
הערות:
חצר המטרופולין תשמש במוקד פעילות בקנה מידה מטרופוליני.
כיכר עירונית פתוחה לציבור (שפ"פ) התחומה במבנה ר' בן 9 קומות (ק"ק מסחרית + 2 ק' תעסוקה + 5.5 ק' מגורים/ מלונאות)
ובן האנגר בן 3-2 קומות לטובת שימושים רב-תכליתיים בלבד: כנסים, הרצאות, שווקים.

הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.
- יש להשלים התייחסות סביבתית/ אקוסטית/ קרינה/ נגישות וכל התייחסות נוספת הנוגעת לקרבת המגורים לתחנה המרכזית החדשה.

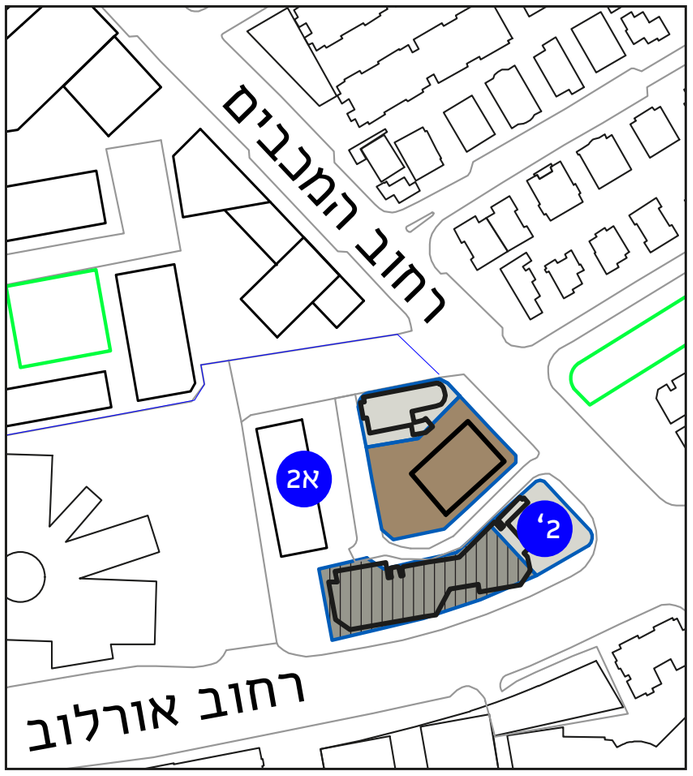
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 2

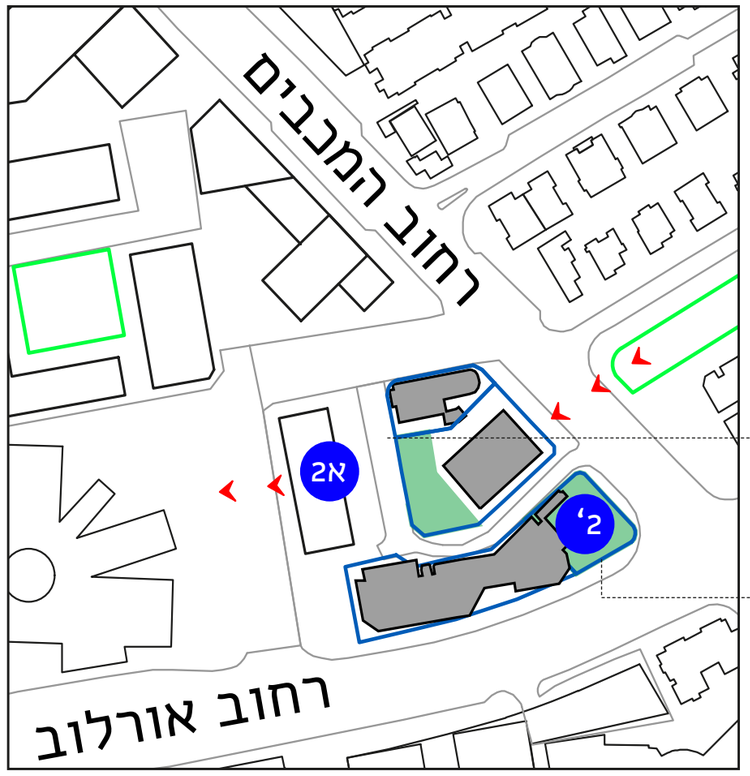


מצב קיים- יעודי קרקע



מצב מוצע- יעודי קרקע

- מבנה ציבור
- שצ"פ
- מסחר
- מסחר מיוחד



מצב מוצע-בינוי

- בניה מרקמית
- מגדל
- חצר

ביטול דרך לטובת הגדלת שב"צ

עדיפות לניוד זכויות מ- 2' למתחם א2, לטובת פיתוח שטח

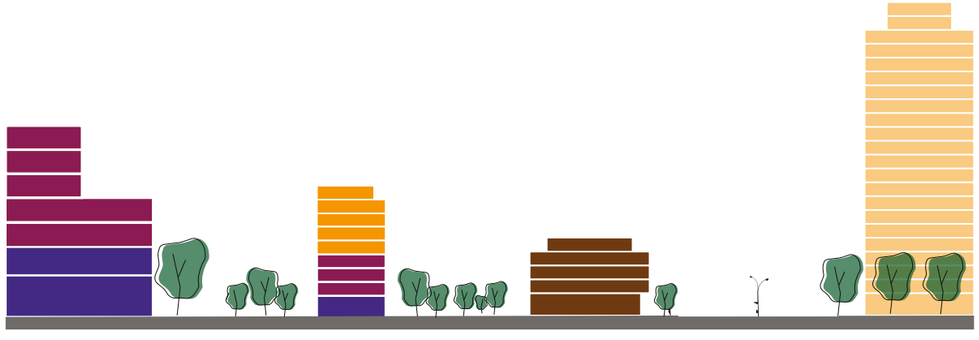
מתחמים 2, : על פי תב"ע בתוקף

- מימוש זכויות על- פי תב"ע בתוקף 1256/5

חלקות 225,226,228,229: בניין ציבור + שצ"פ
מתחם 2': על פי תב"ע, אפשרות לבניין בן 4 קומות ביעוד מסחרי.
החלקה אינה מתאימה לבינוי בהתאם לנפחים הקיימים בסביבה.

- המלצה להכנת תוכנית איחוד וחלוקה חדשה עם מתחם א2 מתב"ע 1256/10.
מבנה אחד מעורב שימושים בתוספת של זכויות בניה (100% תוספת משטח החלקות מקור: 230, 231)
- שטח החלקות 230, 231 לטובת פיתוח עירוני בקרן הרחובות.

+ ביטול חלק מדרך לטובת הגדלת שטח למבנה ציבור



פינוי בינוי שיפר — רחוב המכבים — התחנה המרכזית

- מסחר
- תעסוקה
- מלאכה
- מגורים
- ציבור
- רב תכליתי

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 2, 2'

שטח המתחם	5~ דונם	
גוש 6361	חלקות	235-226, 237, 329
תב"עות תקפות	פת 1256/5	
אופי הבינוי הקיים	על דופן המכבים, מבנה מסחר ומשרדים בן שתי קומות מלאות, ו- 3 קומות בנסיגה, השטח הציבורי פתוח, קיים מגרש מכוניות למכירה על פינת הרחובות עם אורלב, ובניין בן 6.5 קומות מסחר ומשרדים על רחוב אורלוב	

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו	~4000	4350	~4610
מ"ר תעסוקה ברוטו			
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו			
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו			
מ"ר מגורים ברוטו			
מ"ר ציבורי ברוטו		~1230	~3256
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~80%	~110%	~157%
מ"ר שצ"פ ברוטו		78	78

הערות מיוחדות

* שטח ברוטו ציבורי חושב לפי תכסית של מחצית מהמגרש, 6 קומות.

* כל השטחים מעל הקרקע

יעודי קרקע	מאושר	מוצע		מאושר	מוצע
מסחר	1348	1348	דרך מוצעת	105	105
מסחר מיוחד	2000	2000			
שב"צ	1172	1172			
שצ"פ	78	78			
דרך קיימת/ מאושרת	268	268			

1. שטחי בניה ללא שינוי
2. הפיכת שטח דרך מוצעת/ קיימת לשטח למבנה ציבור/ שצ"פ

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. זכויות תכנוניות רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 2, 2'

הנחיות בינוי				
מבנה ציבור	קווי בניין	קדמי	o	לכיוון רחוב המכבים, ברחוב אבן עזרא יש לאפשר רוחב מדרכה של 3 מ'
		צידי		על פי תב"ע בתוקף
		אחורי		על פי תב"ע בתוקף
	מספר קומות			בהתאם לשימושים, בכפוף לתב"ע בתוקף ותוכנית עיצוב
	גובה קומות			
	תכסית			
	מרפסות			
	קומת גג			
	גג מערכות			יש להקפיד על הסתרת המערכות בשל הקרבה למגדלים
	מרתף			
	חזית מסחרית			מומלץ על שילוב מסחר מלווה רחוב לכיוון רחוב המכבים / חצר המתחם
	פריקה וטעינה			תתאפשר במפרץ חניה מאחורי המבנה (רחוב ללא מוצא)
	גדרות ופיתוח			ללא גדרות, בדגש על החזית לכיוון רחוב המכבים
	תנועה וקישוריות			יש לאפשר גישה חופשית לגינה במרכז המתחם בכל שעות היום כולל גם לתחום הגינה הנמצא בחלקה של מבנה הציבור, מכיוון רחוב המכבים, כמו גם מכיוון חצר התחנה המרכזית.

הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.
- יש להשלים התייחסות סביבתית/ אקוסטית/ קרינה/ נגישות וכל התייחסות נוספת הנוגעת לקרבת המגורים לתחנה המרכזית החדשה.

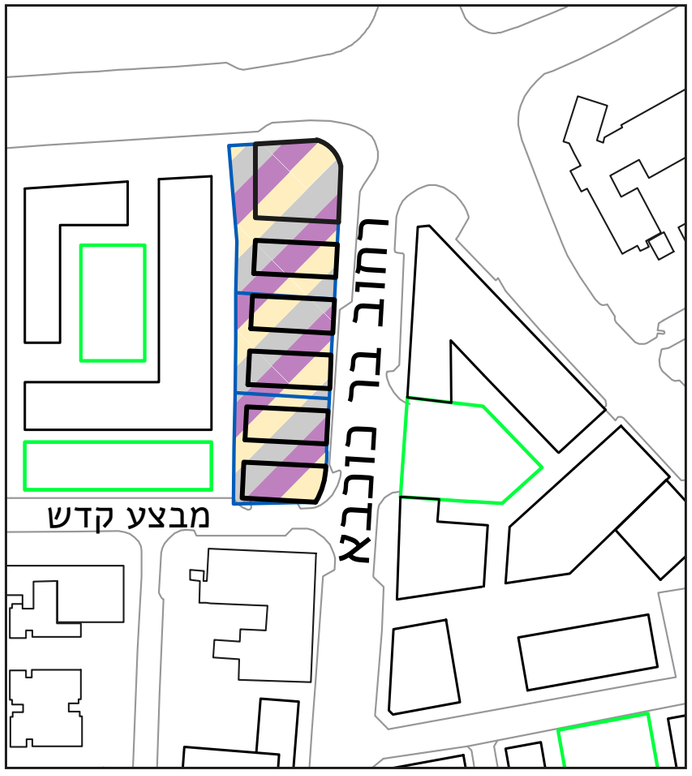
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 3: המלטשות

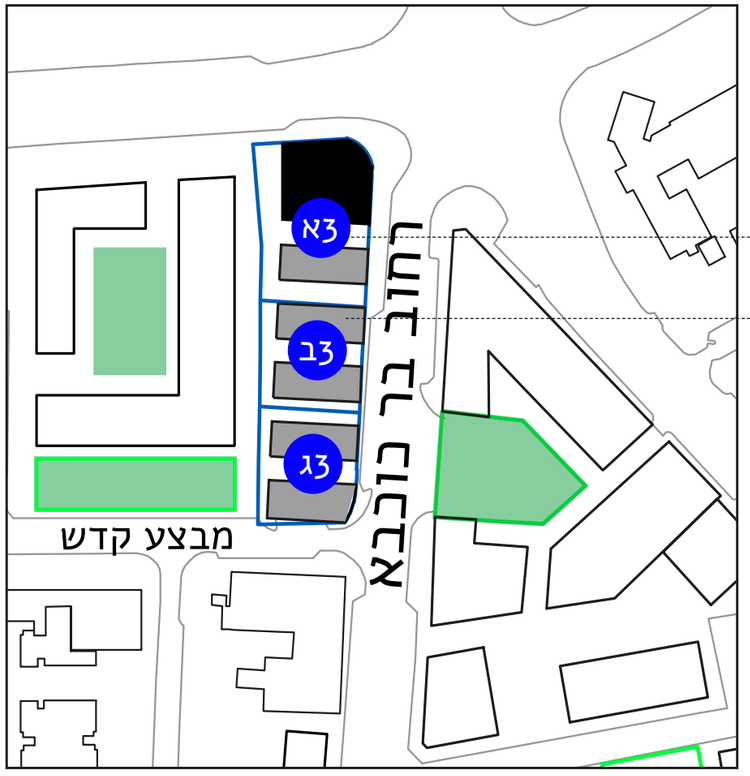


מצב קיים- יעודי קרקע



מצב מוצע- יעודי קרקע

מגורים, מסחר, תעסוקה



מצב מוצע-בינוי

בניה מרקמית

מגדל

חצר

אפשרות לשלביות ביצוע

יש לשמור על בינוי במקצב, מסחר מלווה רחוב



מרכז בעלי מלאכה

רחוב בר כוכבא

מגורים
מלאכה
תעסוקה
מסחר
רב תכליתי
ציבור

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם 3

יש להכין תוכנית איחוד וחלוקה אחת לכל המתחם.

1. שינוי יעוד מאזור מלאכה, לאזור מעורב (מגורים, מסחר, תעסוקה)
2. אפשרות למימוש בשלבים על- פי מתחמים:
- מתחם ג3א, חלקות: 351,352,353,350
- מתחם ב3, חלקות: 348, 349
- מתחם ג3, חלקות: 347,346

אפשרויות מימוש:

1. במידה וכל מתחם מתקדם באופן נפרד- שימור המקצב הקיים, הגדלת זכויות בניה ל- 9 קומות: קומת קרקע מסחרית, שתי קומות תעסוקה, ו- 5.5 קומות מגורים.
2. במידה ושני המתחמים הצפוניים (ג3א, ב3) מתקדמים יחד- הגדלת זכויות לבניין פינתי ל- 15 קומות: קומת קרקע מסחרית, שתי קומות תעסוקה, 11.5 קומות מגורים.
3. במידה וכל המתחם מתקדם ביחד- הגדלת זכויות לבניין פינתי ל- 25 קומות: קומת קרקע מסחרית, שתי קומות תעסוקה, 21.5 קומות מגורים

3. חשיבות בבינוי במקצב לרחוב, אופי הבינוי של מסחר מלווה רחוב, בנסיגה, ומעל קומות תעסוקה ומגורים.

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 3: המלטשות

שטח המתחם		4.5~ דונם	
גוש	6361	חלקות	346-353
תב"עות תקפות	פת/2000, פת/12/1268		
אופי הבינוי הקיים	במתחם לאורך רחוב בר כוכבא 3 מוסכים ומבני תעשיה בני קומה אחת, ו- 3 מבני "מלטשות" בני 3 קומות		

יעודי קרקע	מאושר	מוצע
מלאכה	4513	
מגורים, מסחר תעסוקה		4513

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו	~4800		~2600
מ"ר תעסוקה ברוטו			~3900
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו			
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו		~3600	
מ"ר מגורים ברוטו			~21,000
מ"ר ציבורי ברוטו			~1400
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~106%	~80%	640%
מ"ר שצ"פ ברוטו			
הערות מיוחדות			

יחידות דיור		מוצע	הערות
יח"ד קטנות 40-60 מ"ר	מרקמי		
	מגדל		
יח"ד בינוניות 60-80 מ"ר	מרקמי	110	20% דב"י מומלץ
	מגדל		
יח"ד בינוניות- גדולות 80-100 מ"ר	מרקמי		
	מגדל		
יח"ד גדולות 100-150 מ"ר	מרקמי		20% דב"י מומלץ
	מגדל	58	
סה"כ	מרקמי	110	
	מגדל	58	
צפיפות		37 יח"ד לדונם	
תקן חניה	בהתאם לגודל דירה 40-80 מ"ר: 0.5 80-120 מ"ר: 1 120 < מ"ר: 1.5 דב"י: 0 מסחר ותעסוקה: בהתאם להנחיות העירייה בעת הוצאת ההיתר		
שטח דירות מתייחס לשטח פלדלת			

1. שינוי יעוד למעורב
2. תוספת זכויות בניה למגורים
3. אופי מגורים- דירות בינוניות וגדולות

* כל השטחים מעל הקרקע

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 3: המלטשות

הנחיות בינוי				
בנייה חדשה	קווי בניין	קדמי	0	בחזית הרחובות בר כוכבא וגיסין יש לשמור על זיקת הנאה בקרקע (על פי חתכי רחוב)
		צידי		יש להקפיד על מקצב הבניינים ומרחק מינימלי של 8 מ' ללא אפשרות של בניה בקיר משותף
		אחורי		
	מספר קומות			מגדל: עד 25 קומות בניה מרקמית: עד 9 קומות
	גובה קומות			גובה קומת קרקע מסחרית: 4.5 מ' לפחות גובה קומות תעסוקה/ מגורים על פי הנחיות עירוניות מקובלות
	תכסית		מינימום 50%	מקיסמום 70%
	מרפסות			אפשרות להפניית מרפסות עד גבול מגרש בקו הקדמי לכיוון מבנ"צ- יש לשמור על מרחק מספק לשיקול דעת מה"ע
	קומת גג			קומות גג חלקיות עד 80% תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר
	גג מערכות			יש להקפיד על הסתרת המערכות בשל הקירבה למגדל
	קומות מרתף			היקף הבניה בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות גישה לחניונים מהרחובות הראשיים בלבד שטחים טכניים לטובת המגורים בתת הקרקע בלבד שטחי חלחול בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות (לפחות 20%)
	חזית מסחרית			חובה להפנות חזית מסחרית לרחוב
	פריקה וטעינה			לשיקול דעת העירייה בעת הוצאת ההיתר
	דירות גן			יותרו דירות גן רק במפנה אחורי
	גדרות ופיתוח			ללא גדרות לכיוון רחובות בר כוכבא וגיסין
	תנועה וקישוריות			

הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.
- יש להשלים התייחסות סביבתית/ אקוסטית/ קרינה/ נגישות וכל התייחסות נוספת הנוגעת לקרבת המגורים לבתי מלאכה אומנים/ מלאכה זעירה.
- יש למגן את הבניינים הקרובים לתחנה המרכזית הזמנית או לדחות את איכלוסם עד להקמת התחנה המרכזית.

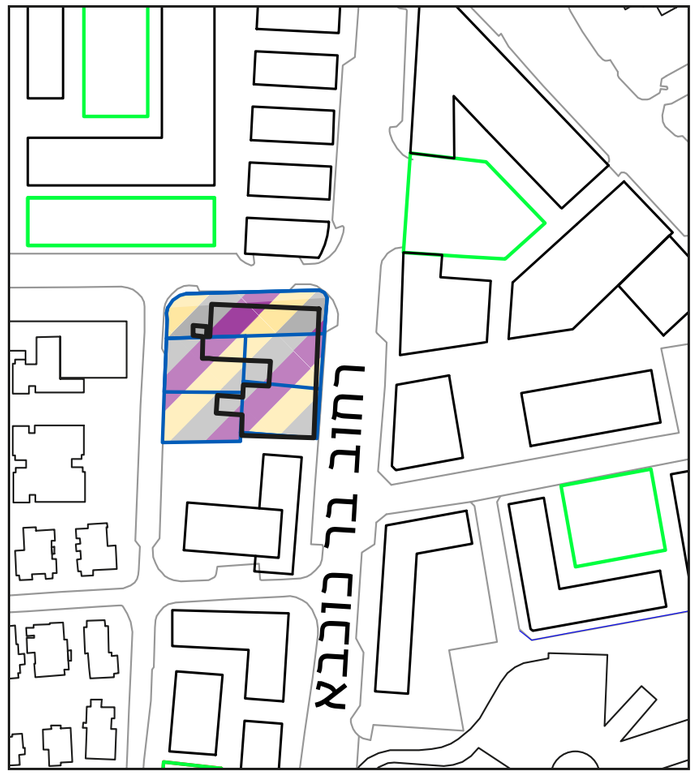
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 4: יינות ביתן

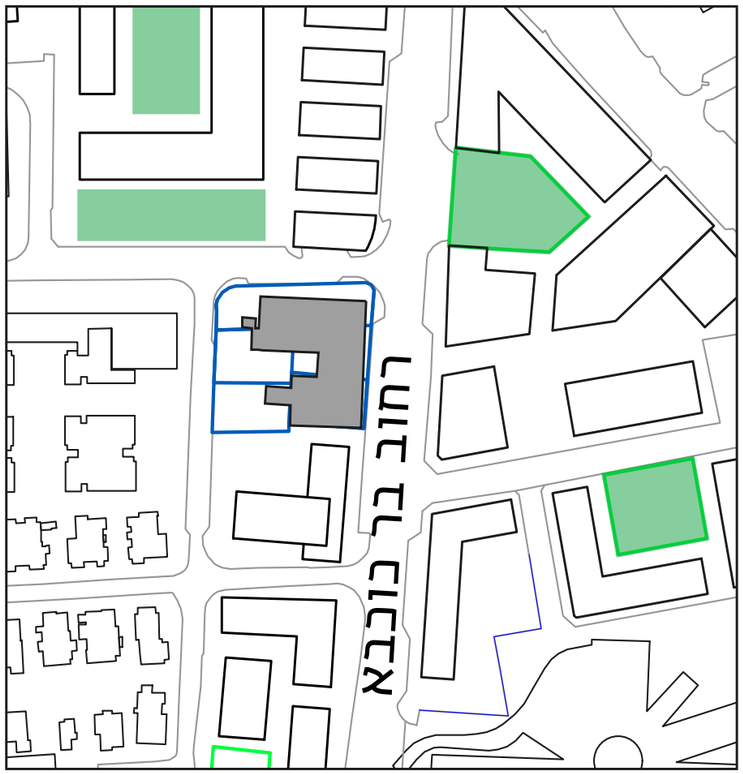


מצב קיים- יעודי קרקע



מצב מוצע- יעודי קרקע

מגורים, מסחר, תעסוקה



מצב מוצע-בינוי

בניה מרקמית

מגדל

חצר

מתחם 4

- כיום קיים בניין בן 3 קומות: יינות ביתן + משרדים (מחלקת התברואה של העירייה).
אנו מציעים להשאיר את הבניין במקומו, אפשרות לתוספת עתידית של 3 קומות מגורים נוספות,
בכול שינוי יעוד למעורב (מגורים, מסחר, תעסוקה)

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 4: יינות ביתן

שטח המתחם	2.8~ דונם		
גוש	6361	חלקות	454, 131, 132
תב"עות תקפות	פת/ 2000		
אופי הבינוי הקיים	בניין בן 3 קומות (יינות ביתן)		

יעודי קרקע	מאושר	מוצע
מלאבה	2833	
מגורים, מסחר, תעסוקה		2833

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו	~4000		~4000
מ"ר תעסוקה ברוטו			
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו			
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו		~2240	
מ"ר מגורים ברוטו			~2500
מ"ר ציבורי ברוטו			
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~142%	~80%	~232%
מ"ר שצ"פ ברוטו			
הערות מיוחדות			

יחידות דיור		מוצע	הערות
יח"ד קטנות 40-60 מ"ר	מרקמי		
	מגדל		
יח"ד בינוניות 60-80 מ"ר	מרקמי		
	מגדל		
יח"ד בינוניות-גדולות 80-100 מ"ר	מרקמי		
	מגדל		
יח"ד גדולות 100-150 מ"ר	מרקמי	21	
	מגדל		
סה"כ	מרקמי	21	
	מגדל		
צפיפות			
תקן חניה	בהתאם לגודל דירה 40-80 מ"ר: 0.5 80-120 מ"ר: 1 120 < מ"ר: 1.5 דב"י: 0 מסחר ותעסוקה: בהתאם להנחיות העירייה בעת הוצאת ההיתר		
שטח דירות מתייחס לשטח פלדלת			

1. שינוי יעוד למעורב
2. אפשרות לתוספת קומות עתידית

* כל השטחים מעל הקרקע

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 4: יינות ביתן

הנחיות בינוי				
תוספת על קיים	קווי בניין	קדמי	5	על פי תב"ע בתוקף
		צידי	4	על פי תב"ע בתוקף
		אחורי		על פי תב"ע בתוקף
	מספר קומות			אפשרות לתוספת של 2 קומות עתידיות וקומת גג חלקית
	אופי התוספת			התוספת תתאפשר בקומות עליונות בלבד לא תתאפשר תוספת באגף נפרד קומות התוספת לא תחרוגנה מגבולות הבינוי הקיים תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר
	גובה קומות			בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות
	מרפסות			אפשרות להפניית מרפסות עד גבול מגרש בקו הקדמי
	מערכות			מערכות תוסתרנה בקירות, גג מערכות בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות
	גדרות ופיתוח			ללא גדרות לכיוון רחוב בר כוכבא
	פריקה וטעינה			לשיקול דעת העירייה בעת הוצאת ההיתר עדיפות לפריקה וטעינה מרחבת המבנה האחורית/ רחוב מבצע קדש

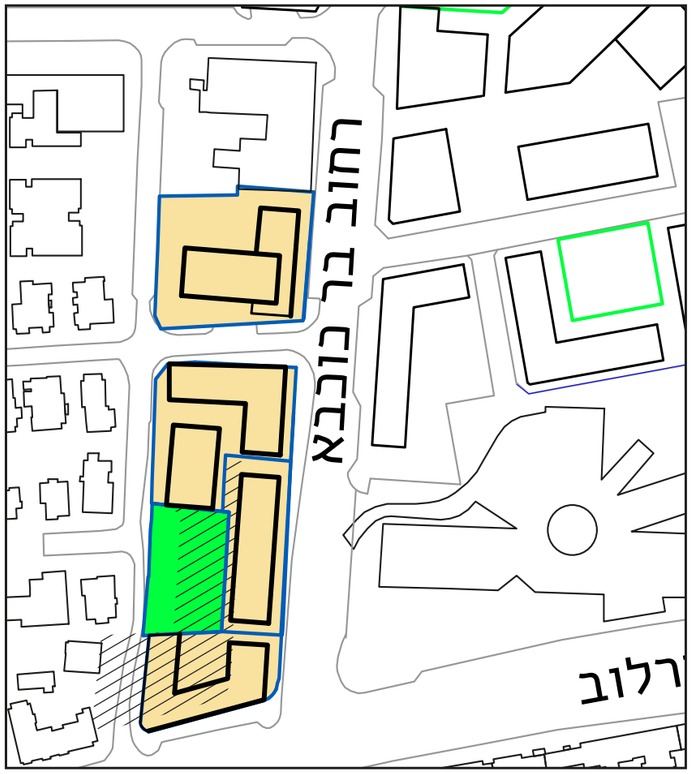
הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 5



מצב קיים- יעודי קרקע



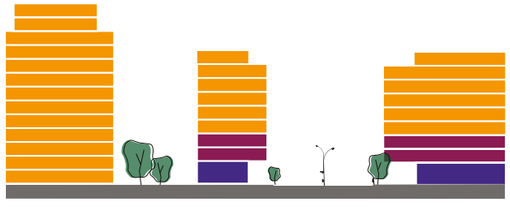
מצב מוצע- יעודי קרקע

מגורים משולב מיוחד
דיור מוגן משולב במסחר
שצ"פ



מצב מוצע-בינוי

בניה מרקמית
מגדל
חצר



רחוב בר כוכבא

מתחם 5 על פי תב"ע בתוקף

- **בינוי על- פי תב"ע** פת 1268/71.
יש להתאים את ההעמדת הבינוי לפי המסומן במדיניות והנחיות הבינוי כמפורט במדיניות.
- מתחם 3001 (חלקות 139-135): בינוי דופן לאורך רחוב בר כוכבא 9 קומות (קומת מסחר, 2 קומות תעסוקה, 6 קומות מגורים) ומגדל מגורים בן 15 קומות בעומק (עד 25 קומות).
- מתחם 3002: בינוי דופן לאורך רחובות בר כובא וחלוצת הפרדסנות 9 קומות (קומת מסחר, 2 קומות תעסוקה, 6 קומות מגורים) ומגדל מגורים בן 14 קומות בעומק (עד 25 קומות).
- מתחם 3003: בינוי דופן לאורך רחוב בר כוכבא בן 11 קומות (עד 13 קומות): קומת מסחר בקרקע, 2 קומות תעסוקה ו- 8 קומות נוספות של דיור מוגן (עדיפות לשינוי לדיור בר השגה/ מגורים).
- מתחם 3004: בינוי דופן לאורך רחוב בר כוכבא וארולוב, בן 13 קומות: קומת מסחר בקרקע, 2 קומות תעסוקה ו- 10 קומות נוספות של דיור מוגן (עדיפות לשינוי לדיור בר השגה/ מגורים).

אופי הבינוי: בינוי דופן היוצר חזית מסחרית פעילה לרחוב,
בינוי מגדלי מגורים ומרחב ירוק פתוח בעומק הדופן.

מסחר | תעסוקה | מלאכה | מגורים
ציבור | רב תכליתי

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 5: על פי תב"ע בתוקף 1268/71

שטח המתחם	8.8~ דונם	
גוש 6361	חלקות	135-149 92-88 96, 97
תב"עות תקפות	פת 1268/71	
אופי הבינוי הקיים	כיום מאופיין במוסכים, בניינים נמוכים בני 2-1 קומות המשמשים לתעשיה ומלאכה, בית מגורים צמוד קרקע ובניין מגורים בן שתי קומות ברחוב דב ימין, וכן בניין מגורים בן 4 קומות בפינת הרחובות חלוצת הפרדסנות ודב ימין.	

יעודי קרקע	מאושר	מוצע
מגורים משולב מיוחד	4920	4920
דיור מוגן משולב במסחר	2963	2963
שצ"פ	977	977

יחידות דיור	
	על פי תב"ע בתוקף, 182 דירות של 100 מ"ר

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו	~3500	~3430 (עיקרי)	על פי תב"ע בתוקף
מ"ר תעסוקה ברוטו		~11,000 (עיקרי, במקום דיור מוגן)	
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו			
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו			
מ"ר מגורים ברוטו		~18,200 (עיקרי)	
מ"ר ציבורי ברוטו			
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~40%	535% ~370% עיקרי	
מ"ר שצ"פ ברוטו		?977	
הערות מיוחדות *			

* כל השטחים מעל הקרקע

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 5: על פי תב"ע בתוקף 1268/71

הנחיות בינוי	
בנייה חדשה	על פי תב"ע בתוקף, הנחיות עירוניות מקובלות. בהתאם לעקרונות הבינוי המוצעים במדיניות. עקרונות הבינוי המוצע: 1. יצירת דופן לרחוב בר כוכבא , בינוי מגדלים בעומק הדופן. 2. קישוריות: שמירה על מעברים פתוחים לציבור הרחב בין רחוב בר כוכבא למגדלים בעומק הדופן ולשצ"פ בעורף. 3. כניסה לחניונים ולמגדלים דרך רחובות עורפיים בלבד. 4. חובה על הפניית חזית מסחרית לרחובות

הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.

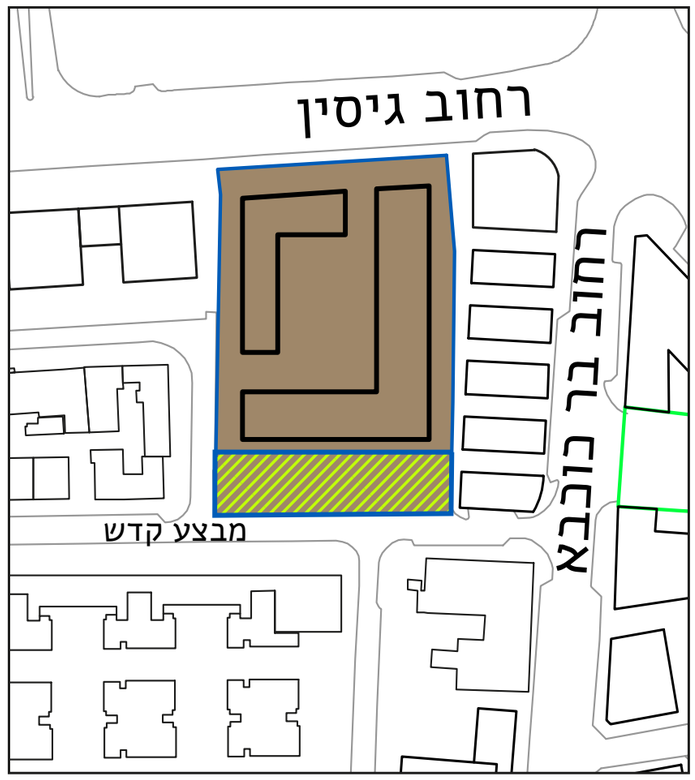
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 6



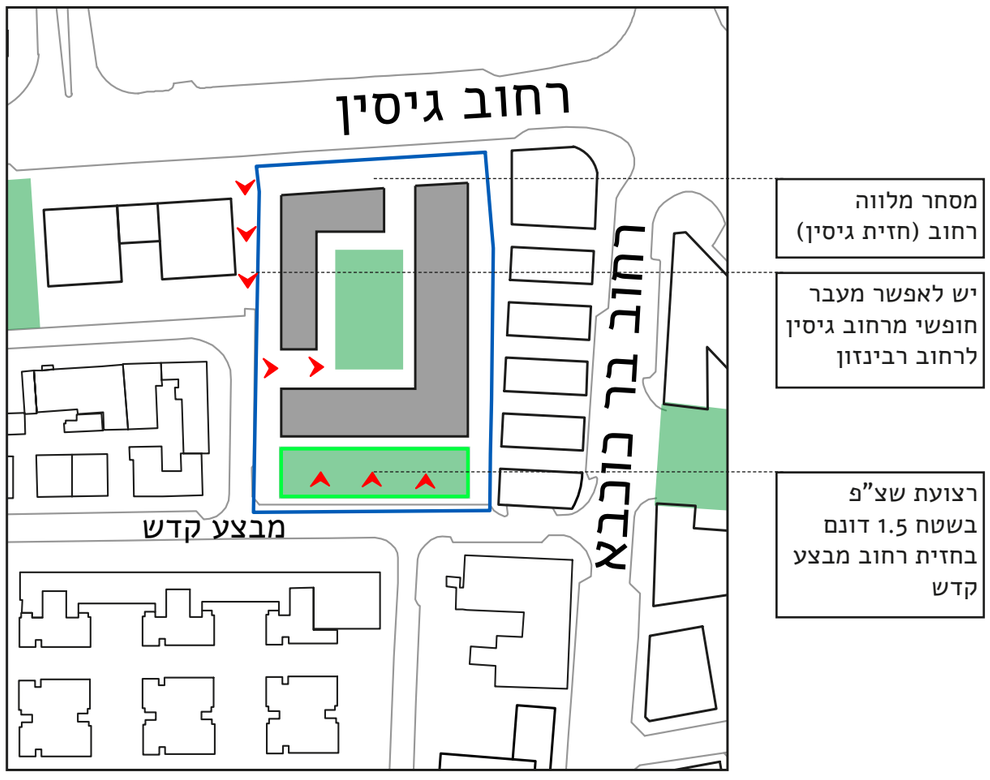
מצב קיים- יעודי קרקע



מצב מוצע- יעודי קרקע

מבנה ציבור

ציבורי משולב



מצב מוצע-בינוי

בניה מרקמית

מגדל

חצר

מתחם 6

שטח למבנה ציבור.

יש לאפשר מסחר מלווה רחוב לכיוון רחוב גיסין.

יש לשמור על חצר פתוחה לשימוש הציבור הרחב, בשטח של 1.5 דונם בחזית רחוב מבצע קדש.

מסחר תעסוקה מלאכה מגורים

ציבור רב תכליתי

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 6

שטח המתחם		~10.8 דונם	
גוש	6361	חלקות	391
תב"עות תקפות		פת 2000	
אופי הבינוי הקיים		ביום החלקה משמשת כתחנה מרכזית זמנית	

יעודי קרקע	מאושר	מוצע
שב"צ	10,800	9300
ציבורי משולב		1500

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר (עיקרי)	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו			~800
מ"ר תעסוקה ברוטו			
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו			
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו	~500		
מ"ר מגורים ברוטו			
מ"ר ציבורי ברוטו		~11,340	~15,400
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~4%	105%	150%
מ"ר שצ"פ ברוטו			1500

הערות מיוחדות
שטח ציבורי חושב לפי 150% משטח החלקה

* כל השטחים מעל הקרקע

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 6

הנחיות בינוי			
מבנה ציבור	קווי בניין	קדמי	לכיוון רחוב גיסין, בינוי דופן ללא גדר, יש לאפשר למסחר מלווה רחוב, מומלצת נסיגה לטובת הרחבת המדרכה בהתאמה למתחמים 7 ו- 10 לכיוון רחוב מבצע קדש, יש לשמור על חצר פתוחה לשימוש הציבור בשטח של 1.5 דונם, קו הבניין יקבע בהתאם
	מספר קומות		עד 6 קומות, תכסית 50% בכפוף לתב"ע בתוקף ותוכנית עיצוב
	גובה קומות		
	תכסית		
	מרפסות		
	קומת גג		
	גג מערכות		יש להקפיד על הסתרת המערכות בשל הקרבה למגדלים
	מרתף		
	חזית מסחרית		מומלץ על שילוב מסחר מלווה רחוב לכיוון רחוב גיסין ורחוב מבצע קדש (בסמוך לשצ"פ)
	פריקה וטעינה		בהתאם לשיקול דעת העירייה בעת הוצאת ההיתר
	גדרות ופיתוח		ללא גדרות בחזיתות הרחובות גיסין, בחזית מבצע קדש יש לאפשר חצר ללא גדר הפתוחה לציבור
	תנועה וקישוריות		יש לאפשר גישה חופשית לגינה בחזית רחוב מבצע קדש בכל שעות היום. כמו כן מומלץ בתוכנית העיצוב להתייחס לשביל הגישה הסמוך המחבר בין רחוב גיסין לרחוב רבינזון

הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.

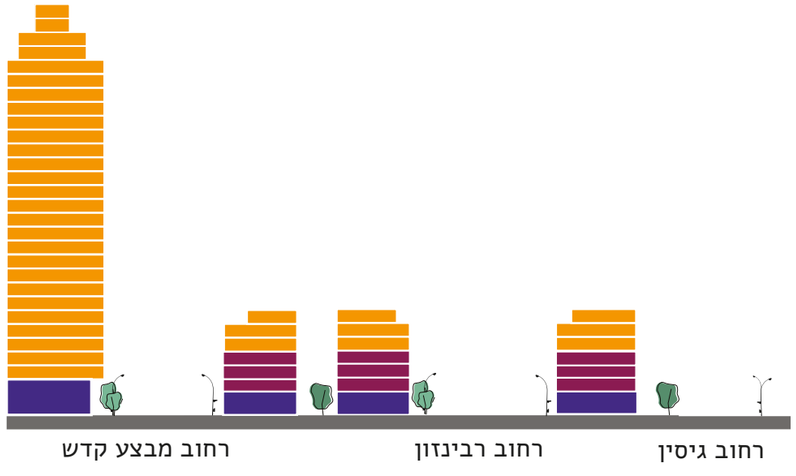
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 7



מצב מוצע-בינוי
חלופה א'



מצב מוצע- חלופה א'

מצב קיים- יעודי קרקע

מתחם 7

חלופה א'
עיבוי הקיים-
תינתן תוספת 3-4 קומות למגורים. תוספת זו מותנית בשיפוץ מסיבי של כלל המבנים במתחם, כך שיהיו ראויים למגורים.

מגורים מלאכה תעסוקה מסחר
רב תכליתי ציבור

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

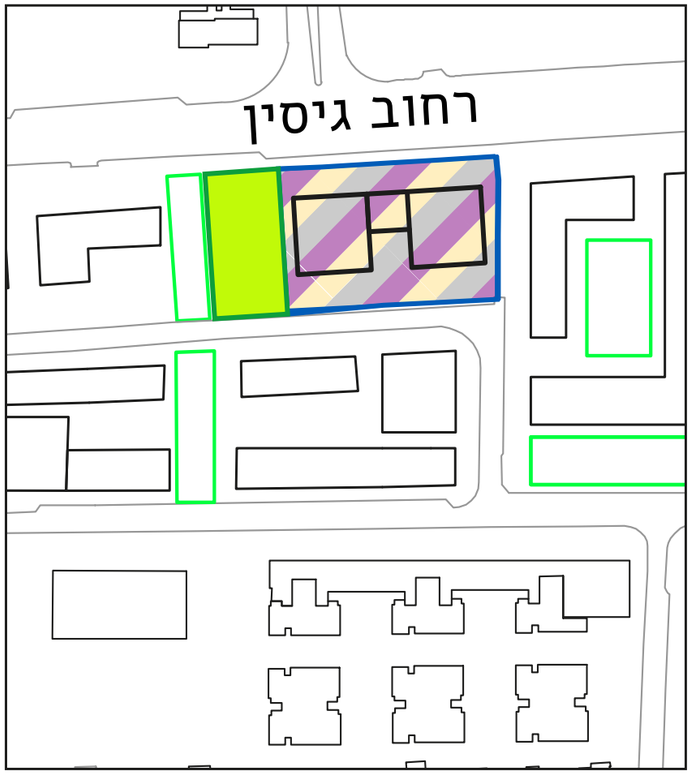
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 7

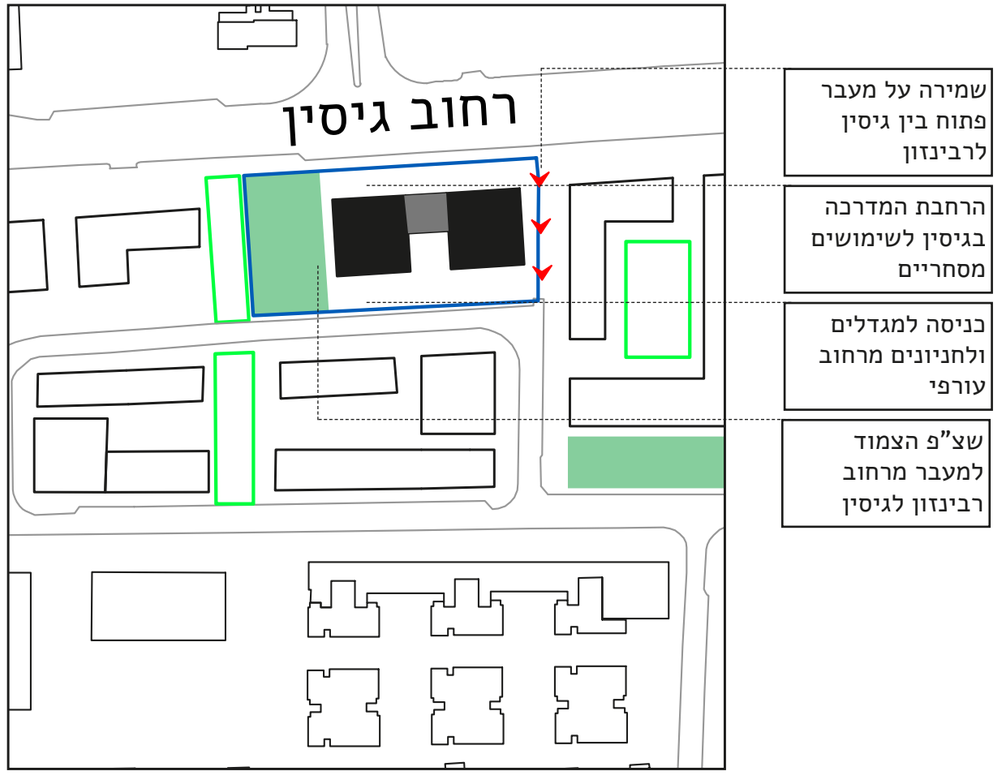


מצב קיים- יעודי קרקע

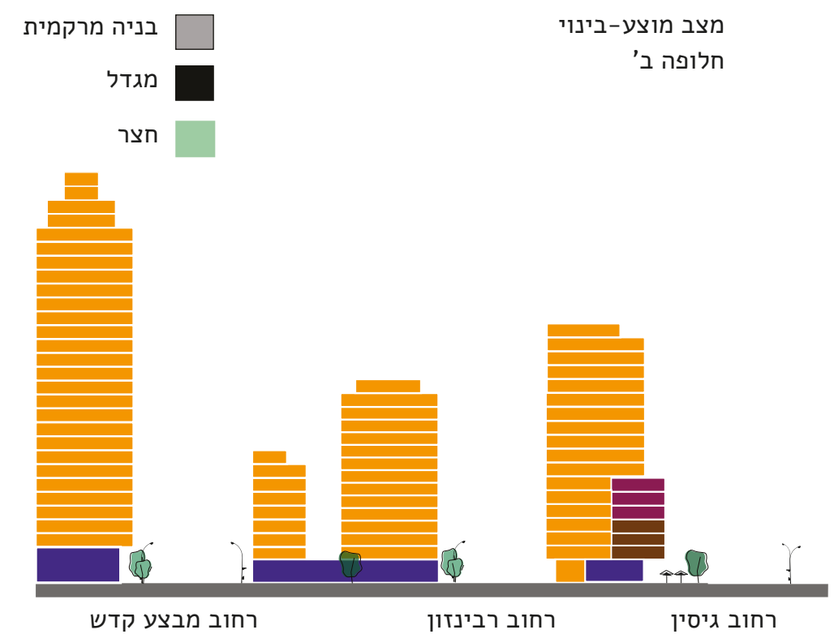


מצב מוצע- יעודי קרקע
חלופה ב'

מגורים, מסחר, תעסוקה



מצב מוצע-בינוי
חלופה ב'



מצב מוצע- חלופה ב'

מתחם 7

חלופה ב'
- תוכנית איחוד וחלוקה חדשה- אופציה למימוש ב 2 יחידות מימוש נפרדות 4/5 חלקות.
1. שינוי יעוד ממלאכה ומלאכה ואולם שמחות למעורב (מגורים, מסחר, תעסוקה).
2. הגדלת זכויות בניה לבניין דופן בן 6 קומות לאורך רחוב גיסין (קומת קרקע מסחרית, 4 קומות תעסוקה, קומת אירועים, 2 מגדלי מגורים בני 18 קומות בעומק.
3. בינוי בעומק החלקה והרחבת רחוב גיסין במקטע זה לטובת הסעדה בחוץ/ חניות.
4. הפרשה של שטח של 1.3 דונם של שצ"פ.

אופי הבינוי: בינוי היוצר דופן מסחר, ציבור ותעסוקה פעילה לכיון רחוב גיסין\תוך הרחבת הדרך.
מבנה מגורים גבוה ושטח פתוח בעומק הדופן ובנסיגה מכיוון רחוב גיסין .
שצ"פ לאורך החלקה, סה"כ 1.3 דונם, בצמוד למעבר ממערב, מרחוב רבינזון לרחוב גיסין.

מסחר | תעסוקה | מלאכה | מגורים
ציבור | רב תכליתי

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 7

שטח המתחם	~5.3 דונם	
גוש 6361	חלקות	354-363
תב"עות תקפות	פת 2000 תבע נקודתית 1213/ 14 /א (חלקות 358-357)	
אופי הבינוי הקיים	כיום במתחם 4 מבני מלאכה, על הדופן ברחוב גיסין קיימת קומה מסחרית, ובן אולם אירועים	

יעודי קרקע	מאושר	מוצע חלופה ב'
מלאכה	4108	
מלאכה ואולמי שמחות	1241	
מגורים, מסחר, תעסוקה		4003
שטח ציבורי פתוח		1346

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע חלופה ב'
מ"ר מסחר ברוטו			~885
מ"ר תעסוקה ברוטו			~3540
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו	~8700	~800	~800
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו		~5480	
מ"ר מגורים ברוטו			~22,600
מ"ר ציבורי ברוטו			
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~165%	~118%	~525%
מ"ר שצ"פ ברוטו			~1346

הערות מיוחדות
* שטח ציבורי חושב לפי מחצית משטח המגרש, 6 קומות

* כל השטחים מעל הקרקע

יחידות דיור		מוצע חלופה ב'	הערות
יח"ד קטנות 40-60 מ"ר	מרקמי		
	מגדל		
יח"ד בינוניות 60-80 מ"ר	מרקמי		20% דב"י מומלץ
	מגדל	22	
יח"ד בינוניות-גדולות 80-100 מ"ר	מרקמי		20% דב"י מומלץ
	מגדל	56	
יח"ד גדולות 100-150 מ"ר	מרקמי		20% דב"י מומלץ
	מגדל	56	
סה"כ	מרקמי		
	מגדל	134	
צפיפות		34 יח"ד לדונם נטו, ללא השצ"פ	
תקן חניה	בהתאם לגודל דירה 40-80 מ"ר: 0.5 80-120 מ"ר: 1 120 < מ"ר: 1.5 דב"י: 0		
שטח דירות מתייחס לשטח פלדלת			

1. שינוי יעוד למעורב
2. תוספת זכויות בניה למגורים ולתעסוקה
3. אופי מגורים- דירות בינוניות וגדולות
4. הוספת שצ"פ

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 7

הנחיות בינוי			
בנייה חדשה	קווי בניין	קדמי	בחזית רחוב גיסין, יש לשמור על זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה לשימושים מסחריים (להחלטת מה"ע)
			בחזית רחוב רבינזון, יש לשמור על זיקת הנאה לטובת רצועת גינון, שימושים מסחריים וכניסה למגדלים
		צידי	יש אפשרות לבינוי בשלבים, ואפשרות בניה בקיר משותף של קומות המסד
	מספר קומות		מגדלים: עד 25 קומות קומות המסד: עד 6 קומות
	גובה קומות		גובה קומת קרקע מסחרית: 4.5 מ' לפחות גובה קומות תעסוקה/ מגורים על פי הנחיות מרחביות
	תכסית	מינימום 50%	מקיסמום 70%
	מרפסות		בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות לכיוון מבנ"צ, יש לשמור על מרחק מרפסות מספק להחלטת מה"ע
	קומת גג		קומות גג חלקיות עד 80% תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר
	גג מערכות		יש להקפיד על הסתרת המערכות בשל שילוב של מגדלים
	קומות מרתף		היקף הבניה בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות גישה לחניונים מרחוב רבינזון שטחים טכניים לטובת המגורים בתת הקרקע בלבד פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד שטחי חלחול בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות (לפחות 20%)
	חזית מסחרית		חובה על הפניית חזית מסחרית לכיוון הרחובות
	פריקה וטעינה		לשיקול העירייה בעת הוצאת ההיתר
	דירות גן		לא יותרו דירות גן
	גדרות ופיתוח		ללא גדרות לכיוון רחובות גיסין ורבינזון
	תנועה וקישוריות		יש לשמור על מעבר חופשי בשביל ממזרח, המחבר בין רחוב גיסין לבין רחוב רבינזון.

הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.
- יש להשלים התייחסות סביבתית/ אקוסטית/ קרינה/ נגישות וכל התייחסות נוספת הנוגעת לקרבת המגורים לבתי מלאכה אומנים/ מלאכה זעירה.
- יש למגן את הבניינים הקרובים לתחנה המרכזית הזמנית או לדחות את איכלוסם עד להקמת התחנה המרכזית.

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 8



מצב קיים- יעודי קרקע

מצב מוצע-בינוי
חלופה א'

מצב מוצע- חלופה א'

מתחם 8

חלופה א'
- מצב קיים, אפשרות לתוספת של 3-4 קומות מגורים לקיים, בתנאי של שיפוץ המבנים, כך שיהיו ראויים למגורים.

מגורים | מלאכה | תעסוקה | מסחר
רב תכליתי | ציבור

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

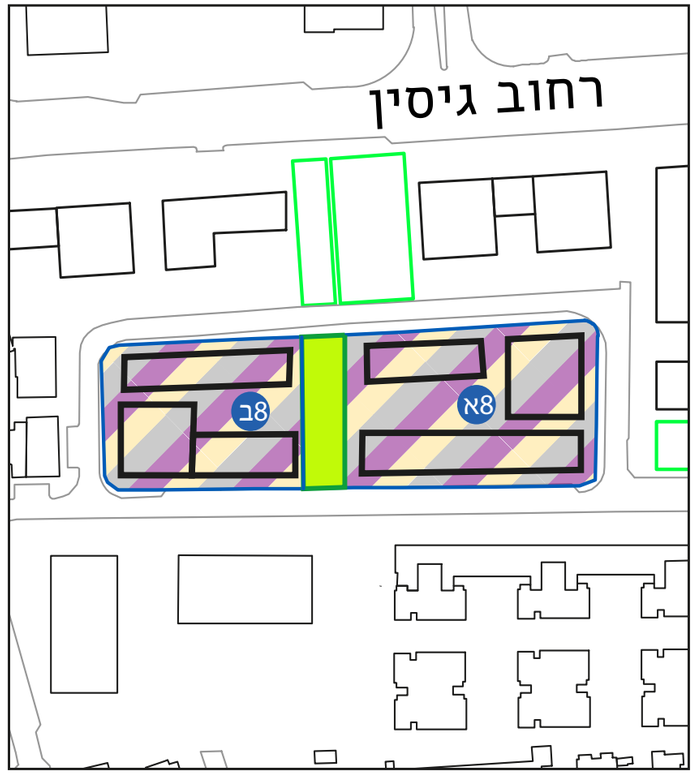
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 8

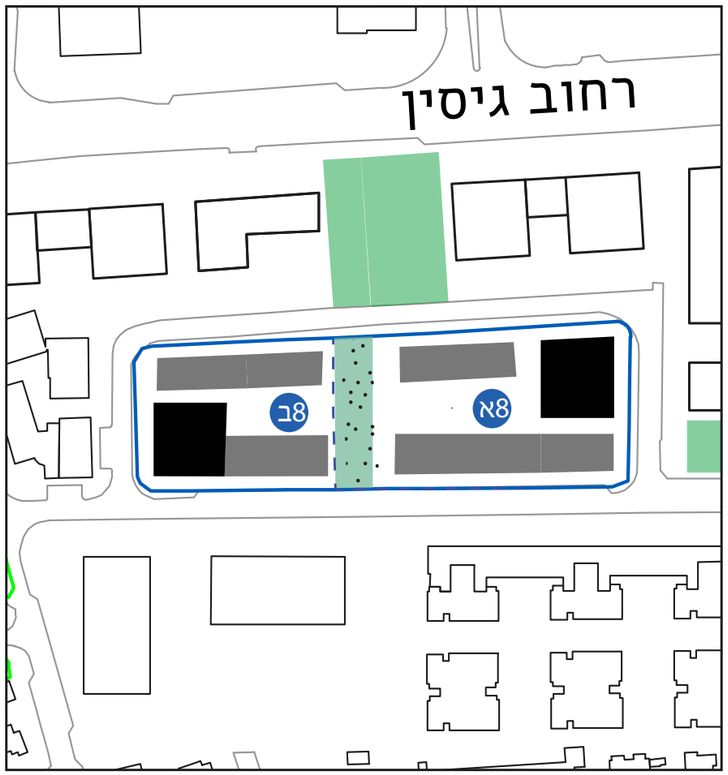


מצב קיים- יעודי קרקע



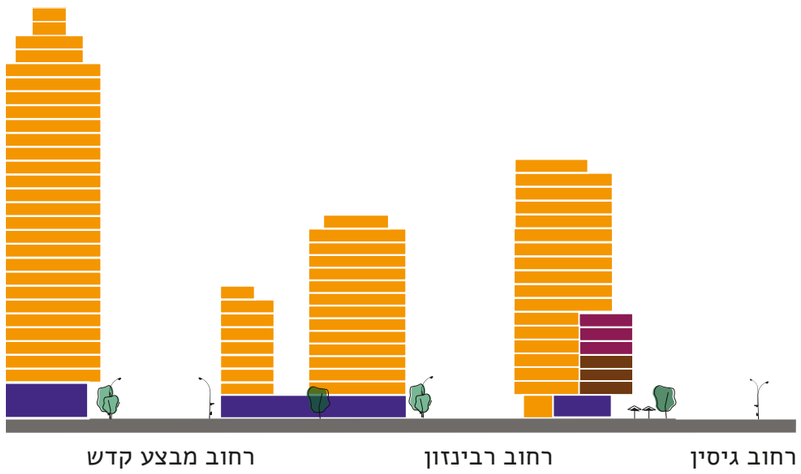
מצב מוצע- יעודי קרקע
חלופה ב'

מגורים, מסחר, תעסוקה
שפ"פ/ שצ"פ



מצב מוצע-בינוי
חלופה ב'

בניה מרקמית
מגדל
חצר/ מעבר



מצב מוצע- חלופה ב'

מתחם 8

חלופה ב'
אפשרות למגורים, במתווה הריסה ובניה בלבד.
- נדרשת הכנת תוכנית איחוד וחלוקה על פי המתחמים המפורטים בהנחיות הבינוי.
- אפשרות לבנייני מגורים במתווה בינוי משולב- מרקמי עד 9 קומות לצד מגדלי 15 קומות.
קומת קרקע מסחרית, כמפורט בנספח הבינוי.

נדרש מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה בציר צפון- דרום כמפורט בנספח הבינוי. קיימת גמישות בקביעת מיקום המעבר, יקבע בעת המימוש ובהתאם להחלטת מה"ע

מגורים מלאכה תעסוקה מסחר
רב תכליתי ציבור

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 8

שטח המתחם	10.1~ דונם		
גוש	6361	חלקות	364-368, 373-380,382, 383, 441, 448, 450
תב"עות תקפות	פת 2000 תבע נקודתית פת/ מק/1213/ 26 בחלקה 448		
אופי הבינוי הקיים	בחזית מבצע קדש 5 מבני מלאכה בני 4 קומות בחלקם קומת קרקע מסחרית	בחזית רחוב רבינזון מבנה 4 קומות עם חזית מסחרית מפעל תעשיה 2 בנייני מגורים 3-4 קומות מועדון הקמלוט בניין משרדים בן 4 קומות בית אבות, 4 קומות	

יעודי קרקע	מאושר	מוצע חלופה ב'
מלאכה	9190	
מלאכה מיוחד	792	
חניה פרטית	176	
מגורים מסחר ותעסוקה		9608
שפ"פ/ שצ"פ		550

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע חלופה ב'
מ"ר מסחר ברוטו	~16,200		~3800
מ"ר תעסוקה ברוטו			
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו			
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו		~9000	
מ"ר מגורים ברוטו			~38,000
מ"ר ציבורי ברוטו			
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	162%	~89%	~415%
מ"ר שצ"פ ברוטו			~550

הערות מיוחדות
** אין ברשותנו מידע אודות מס' יחידות הדיור בבנייני המגורים במתחם, כמו גם היקף הדיור המוגן

יחידות דיור			מוצע חלופה ב'	הערות
יח"ד קטנות 40-60 מ"ר				
יח"ד בינוניות 60-80 מ"ר	מרקמי	80	20% דב"י מומלץ	
יח"ד בינוניות-גדולות 80-100 מ"ר				
יח"ד גדולות 100-150 מ"ר	מרקמי	80	20% דב"י מומלץ	
	מגדל	100		
סה"כ	מרקמי	260		
צפיפות		26 יח"ד לדונם		
תקן חניה	בהתאם לגודל דירה 40-80 מ"ר: 0.5 80-120 מ"ר: 1 > 120 מ"ר: 1.5 דב"י: 0			
שטח דירות מתייחס לשטח פלדלת				

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 8

הנחיות בינוי

תוספת על קיים	קווי בניין	קדמי		על פי תב"ע בתוקף
		צידי		על פי תב"ע בתוקף
		אחורי		על פי תב"ע בתוקף
	מספר קומות			אפשרות לתוספת קומות בהתאם לזכויות הבניה על פי תוכניות בתוקף
	אופי התוספת			התוספת תתאפשר בקומות עליונות בלבד לא תתאפשר תוספת באגף נפרד קומות התוספת לא תחרוגנה מגבולות הבינוי הקיים תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר
	גובה קומות			בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות
	מרפסות			אפשרות להפניית מרפסות עד גבול מגרש בקו הקדמי
	מערכות			מערכות תוסתרנה בקירות, גג מערכות בהתאם להנחיות מרחביות
	גדרות ופיתוח			ללא גדרות לכיוון רחוב מבצע קדש

הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותובנית קידוחים.

הנחיות בינוי

בנייה חדשה	קווי בניין	קדמי		על פי הקיים
		צידי		יקבע בשלב התב"ע
		אחורי		יקבע בשלב התב"ע
	מספר קומות			בניה מרקמית: עד 9 קומות בניין גבוה: עד 15 קומות
	גובה קומות			גובה קומת קרקע מסחרית: 4.5 מ' לפחות גובה קומות מגורים על פי הנחיות עירוניות מקובלות
	תכסית		מינימום 50%	מקיסמום 70%
	מרפסות			אפשרות להפניית מרפסות על- פי חוק תכנון ובנייה
	קומת גג			קומות גג חלקיות עד 80% תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר
	גג מערכות			יש להקפיד על הסתרת המערכות בשל הקירבה למגדל
	קומות מרתף			היקף הבניה בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות שטחים טכניים לטובת המגורים בתת הקרקע בלבד שטחי חלחול בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות (לפחות 20%)
	חזית מסחרית			חובה להפנות חזית מסחרית לרחוב מבצע קדש
	פריקה וטעינה			לשיקול דעת העירייה בעת הוצאת ההיתר
	דירות גן			לא תותר הצמדות חצרות לדירות.
	גדרות ופיתוח			ללא גדרות לכיוון הרחובות מבצע קדש ורבינזון.
	תנועה וקישוריות			יש לאפשר מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה, רוחב 10 מ', מיקום מדוייק יקבע בשלב התב"ע

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 9



מצב קיים- יעודי קרקע



מצב מוצע- יעודי קרקע

מלאכה



מצב מוצע-בינוי

בניה מרקמית

מגדל

חצר

מתחם 9

- כרגע לאור גובה, גיל הבניינים והשימושים הקיימים (בניין בית אבות), לדעתנו אין סיבה לשינוי בשלב זה.

אפשרות לתב"ע נקודתית בעתיד:
1. שינוי יעוד ממלאכה למעורב (מגורים, מסחר, תעסוקה).
2. הגדלת זכויות בניה בעתיד

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 9

שטח המתחם	3.5~ דונם		
גוש	6361	חלקות	387,388,477
תב"עות תקפות	פת 2000 תבע נקודתית פת/ מק/9/1213		
אופי הבינוי הקיים	שני מבנים, האחד בית אבות בן 3 קומות השני בניין משרדים בן 5 קומות		

יעודי קרקע	מאושר	מוצע
מלאכה	3571	3571

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו			
מ"ר תעסוקה ברוטו			
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו			
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו	~5260	~3050	
מ"ר מגורים ברוטו			
מ"ר ציבורי ברוטו			
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~150%	~106%	
מ"ר שצ"פ ברוטו			

הערות מיוחדות
* אין ברשותנו מידע אודות היקף הדיור המוגן

* כל השטחים מעל הקרקע

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 10



מצב קיים- יעודי קרקע



מצב מוצע- יעודי קרקע

- מגורים, מסחר, תעסוקה
- מבנה ציבור
- ציבורי משולב



מצב מוצע-בינוי

- בניה מרקמית
- מגדל
- חצר/ מעבר

מתחם 10

- בימים אלו "גיסין סנטר" בבניה.

- תכנון תב"ע נקודתית:
1. הפרשה של 3.5 דונם לטובת יעוד מבנה ציבור וציבורי משולב.
2. בשאר המתחם- שינוי יעוד ממלאכה למעורב (מגורים, מסחר, תעסוקה).
3. הגדלת זכויות בניה לבניין דופן בן 4-3 קומות לאורך רחוב גיסין (קומת קרקע מסחרית, 3-2 קומות תעסוקה), 2 מגדלי מגורים בני 18 קומות בעומק.

אופי הבינוי: בינוי היוצר דופן מסחר ותעסוקה פעילה לכיון רחוב גיסין, תוך הרחבת הדרך.
מבנה מגורים גבוה ושטח פתוח בעומק הדופן ובנסיגה מכיוון רחוב גיסין .

חובה לשמור על קישוריות ומעבר בין רחוב רבינזון לרחוב גיסין, רוחב מעבר מינימלי 10 מ'

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב אדריכלות
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 10

שטח המתחם		~7.9 דונם	
גוש	6361	חלקות	389-390
תב"עות תקפות		פת 2000	
אופי הבינוי הקיים		במתחם עתיד להיבנות גיסין סנטר	

יעודי קרקע	מאושר	מוצע
תעשיה	7940	
מגורים, מסחר, תעסוקה		4390
מבני ציבור		3000
ציבורי משולב		550

מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו			~1450
מ"ר תעסוקה ברוטו			~5500
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו			
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו	~4366	~9528	
מ"ר מגורים ברוטו			~30,700
מ"ר ציבורי ברוטו			~10,100
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~54%	~120%	~605%
מ"ר שצ"פ ברוטו			~550

הערות מיוחדות

* חושב על פי תכסית 50%, 6 קומות

* כל השטחים מעל הקרקע

יחידות דיור		מוצע	הערות
יח"ד קטנות 40-60 מ"ר	מרקמי		
	מגדל		
יח"ד בינוניות 60-80 מ"ר	מרקמי		20% דב"י מומלץ
	מגדל	21	
יח"ד בינוניות- גדולות 80-100 מ"ר	מרקמי		20% דב"י מומלץ
	מגדל	56	
יח"ד גדולות 100-150 מ"ר	מרקמי		20% דב"י מומלץ
	מגדל	56	
סה"כ	מרקמי		
	מגדל	133	
צפיפות		30 יח"ד לדונם לאחר הפרשה	
תקן חניה	בהתאם לגודל דירה 40-80 מ"ר: 0.5 80-120 מ"ר: 1 > 120 מ"ר: 1.5 דב"י: 0		
שטח דירות מתייחס לשטח פלדלת			

1. שינוי יעוד למעורב
2. תוספת זכויות בניה למגורים ולתעסוקה
3. אופי מגורים- דירות בינוניות וגדולות

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

מתחם 10

הנחיות בינוי				
בנייה חדשה	קווי בניין	קדמי	בחזית רחוב גיסין, יש לשמור על זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה לשימושים מסחריים להחלטת מה"ע	
			בחזית רחוב פינסקר, יש לשמור על זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה לשימושים מסחריים להחלטת מה"ע	
			בחזית רחוב רבינזון, יש לשמור על זיקת הנאה לטובת רצועת גינון, שימושים מסחריים וכניסה למגדלים	
	מספר קומות		מגדלים: עד 25 קומות קומות המסד: עד 9 קומות	
	גובה קומות		גובה קומת קרקע מסחרית: 4.5 מ' לפחות גובה קומות תעסוקה/ מגורים על פי הנחיות עירוניות מקובלות	
	תכסית		מינימום 50%	מקיסמום 70%
	מרפסות		בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות	
	קומת גג		קומות גג חלקיות עד 80% תתקיים נסיגה בחזית אחת לפחות ובהתאם לשיקול אדריכל העיר	
	גג מערכות		יש להקפיד על הסתרת המערכות בשל שילוב של מגדלים	
	קומות מרתף		היקף הבניה בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות גישה לחניונים מרחוב רבינזון/ פינסקר שטחים טכניים לטובת המגורים בתת הקרקע בלבד פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד שטחי חלחול בהתאם להנחיות עירוניות מקובלות (לפחות 20%)	
	חזית מסחרית		חובה על הפניית חזית מסחרית לרחוב	
	פריקה וטעינה		לשיקול דעת העירייה בעת הוצאת ההיתר	
	דירות גן		לא יותרו דירות גן	
	גדרות ופיתוח		ללא גדרות לכיוון רחובות גיסין, פינסקר ורבינזון	
	תנועה וקישוריות		יש לשמור על מעבר חופשי פתוח בין הבניינים (זיקת הנאה) כך שיתאפשר מעבר בין רחוב גיסין לבין רחוב רבינזון	

הנחיות בינוי			
מבנה ציבור	קווי בניין	קדמי	לכיוון רחוב גיסין, בינוי דופן ללא גדר, יש לאפשר למסחר מלווה רחוב, מומלצת נסיגה לטובת הרחבת המדרכה בהתאמה למתחמים 6 ו- 7 לכיוון רחוב רבינזון, יקבע בתוכנית עיצוב
	מספר קומות		בהתאם לשימושים, בכפוף לתב"ע בתוקף ותוכנית עיצוב
	גובה קומות		
	תכסית		
	מרפסות		
	קומת גג		
	גג מערכות		יש להקפיד על הסתרת המערכות בשל הקרבה למגדלים
	מרתף		
	חזית מסחרית		מומלץ על שילוב מסחר מלווה רחוב לכיוון רחוב גיסין
	פריקה וטעינה		בהתאם לשיקול דעת העירייה בעת הוצאת ההיתר
	גדרות ופיתוח		ללא גדרות בחזית רחוב גיסין
	תנועה וקישוריות		יש לשמור על מעבר ברוחב של 10 מ' מרחוב רבינזון לרחוב גיסין בציר צפון- דרום, כהמשך למעבר במתחם 8.

הנחיות סביבתיות:
- יש לבצע סקר היסטורי ותוכנית קידוחים.

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

מתחם גאולה | מדיניות | פתח תקווה

סיבום

שטח המדיניות	85 דונם		
מ"ר בנוי ברוטו	קיים בנוי בפועל משוער	מאושר	מוצע
מ"ר מסחר ברוטו	~70,836	~62,941	~27,025
מ"ר תעסוקה ברוטו			~54,315
מ"ר אירועים/ כינוס ברוטו		~3360	~6360
מ"ר מלאכה/ תעשיה ברוטו		~41,482	~5650
מ"ר מגורים ברוטו		~30,700	~193,300
מ"ר ציבורי ברוטו		~12,570	~33,676
סה"כ/ אחוז בניה ברוטו בנוי	~83%	~177% ~151,053	~376% ~320,325
מ"ר שטחים פתוחים ברוטו		~1055	~7100

הערות מיוחדות
* מתחם 7,8: על פי חלופה ב'
* מתחם 9: שטחים ויעודים ללא שינוי בטבלה

* כל השטחים מעל הקרקע

יחידות דיור		מוצע	הערות
יח"ד קטנות 40-60 מ"ר	מרקמי	75	20% דב"י
	מגדל	200	
יח"ד בינוניות 60-80 מ"ר	מרקמי	265	20% דב"י
	מגדל	150	
יח"ד בינוניות-גדולות 80-100 מ"ר	מרקמי		20% דב"י
	מגדל	112	
יח"ד גדולות 100-150 מ"ר	מרקמי	283	20% דב"י
	מגדל	342	
סה"כ	מרקמי	623	1427
	מגדל	804	
שטח דירות מתייחס לשטח פלדלת			

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר