



תכנית מתאר להתחדשות עירונית רמת וזנו - פתח תקווה

דצמבר 2021

עיריית פתח-תקווה:

- איציק אוז'לבו - מהנדס העיר
- ניצן ברכן - אדריכל העיר
- משה שמרלר - מנהל אגף תכנון עיר
- ציפי גלבר - סגנית מנהל אגף תכנון עיר
- אליאנא סובול - סגנית מנהל אגף איכות הסביבה
- יאיר מודריק - אגף תכנון אסטרטגיה
- וויאנה ויניצקי-זאייט - מנהלת אגף תנועה
- שולי ביתן - מנהלת המחלקה לעבודה סוציאלית קהילתית

הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית:

- גורי נדלר - מנהל אגף תכנון ברשות להתחדשות עירונית
- ערן אבני - מנהל תחום תכנון

צוות התכנון:

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

03
דגשים
בתכנון

02
סינום
הליך
שיתוף
ציבוד

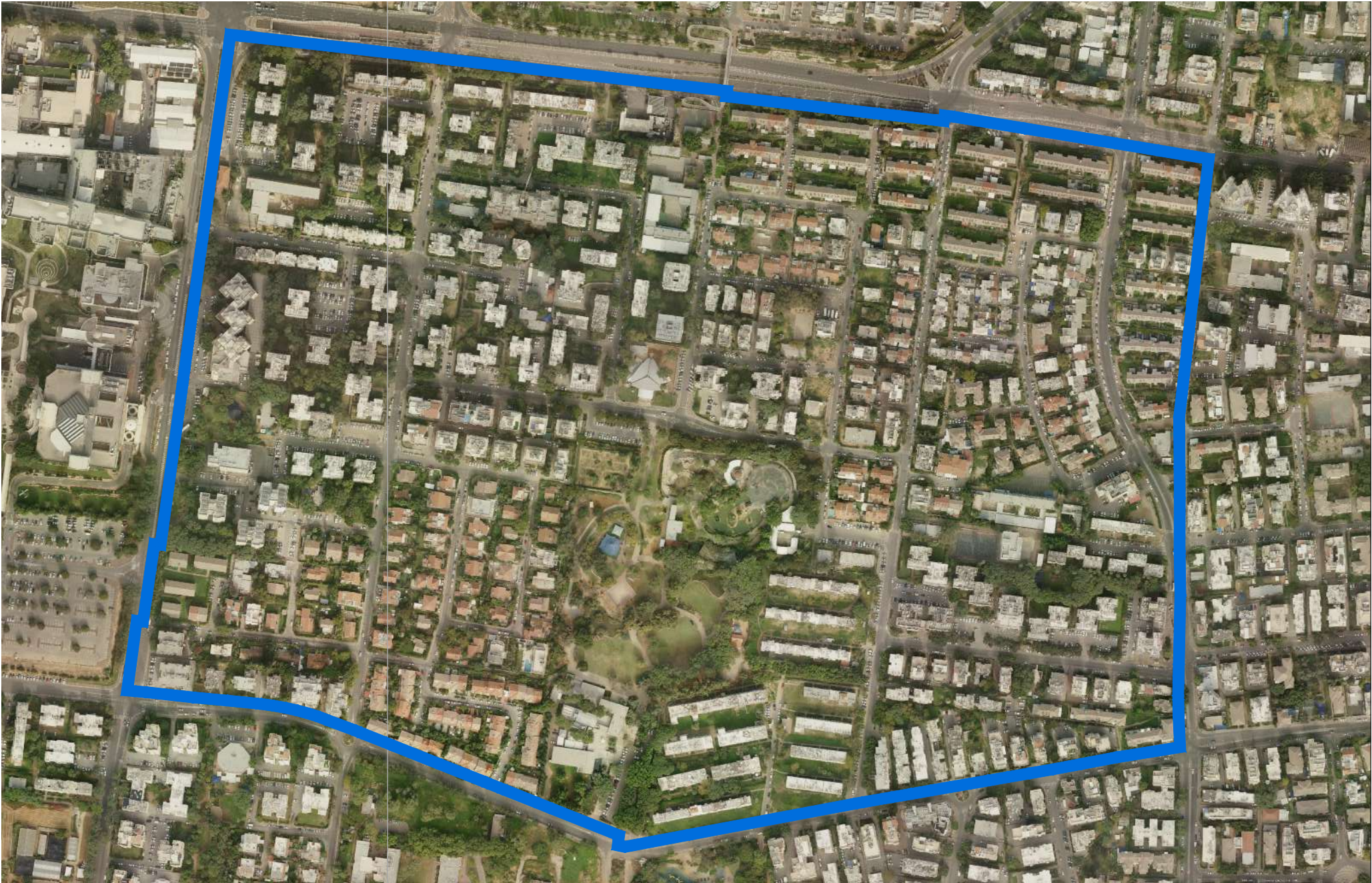
01
דקע



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

שנות בנייה עיקריות: סביב 1955 עד 1975 לערך

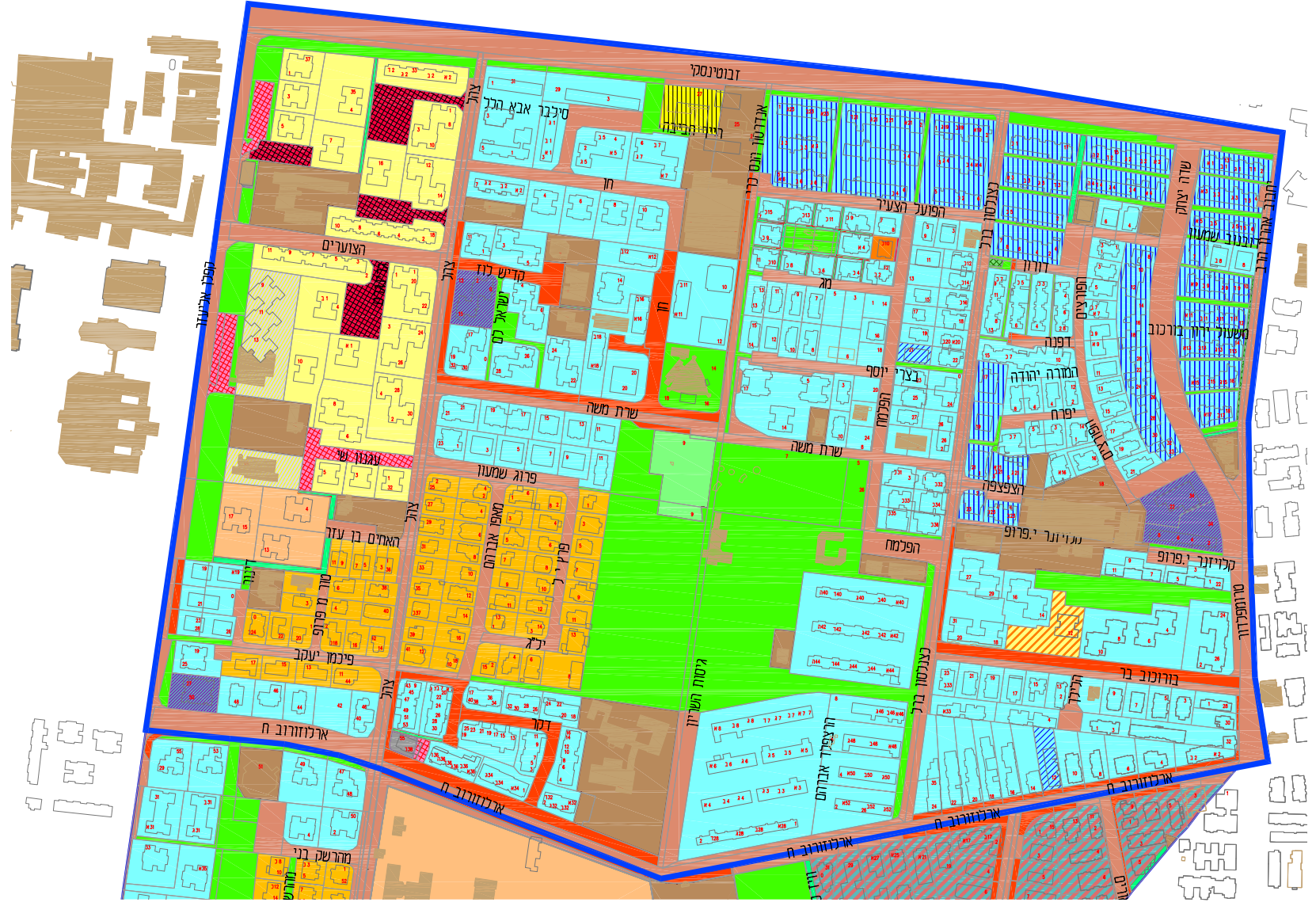


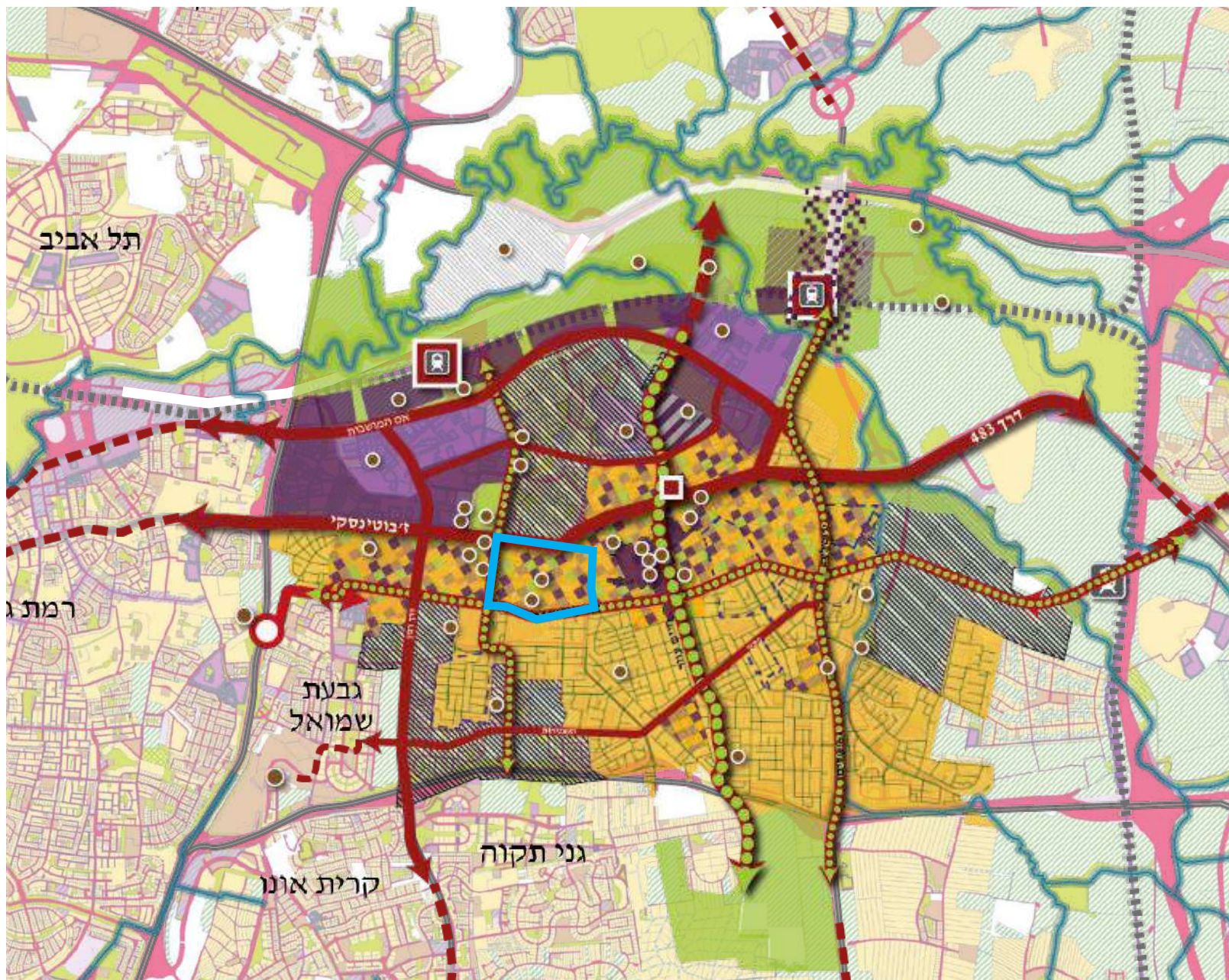










Weaknesses	חולשות	חוזקות	Strengths
Threats	<p>מרקם המגורים - מצב פיזי ירוד של כמחצית מיחידות הדיור בשכונה ואזורי בינוי בצפיפות גבוהה. הזנחה/השתלטות לא מוסדרת על השטחים הפתוחים המשותפים של מבני המגורים. בשטח השכונה לא קיימים כמעט מגרשי מגורים פנויים.</p> <p>קהילה - שכונה ללא תחושת קהילה וללא זהות מובהקת,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

מקרא-

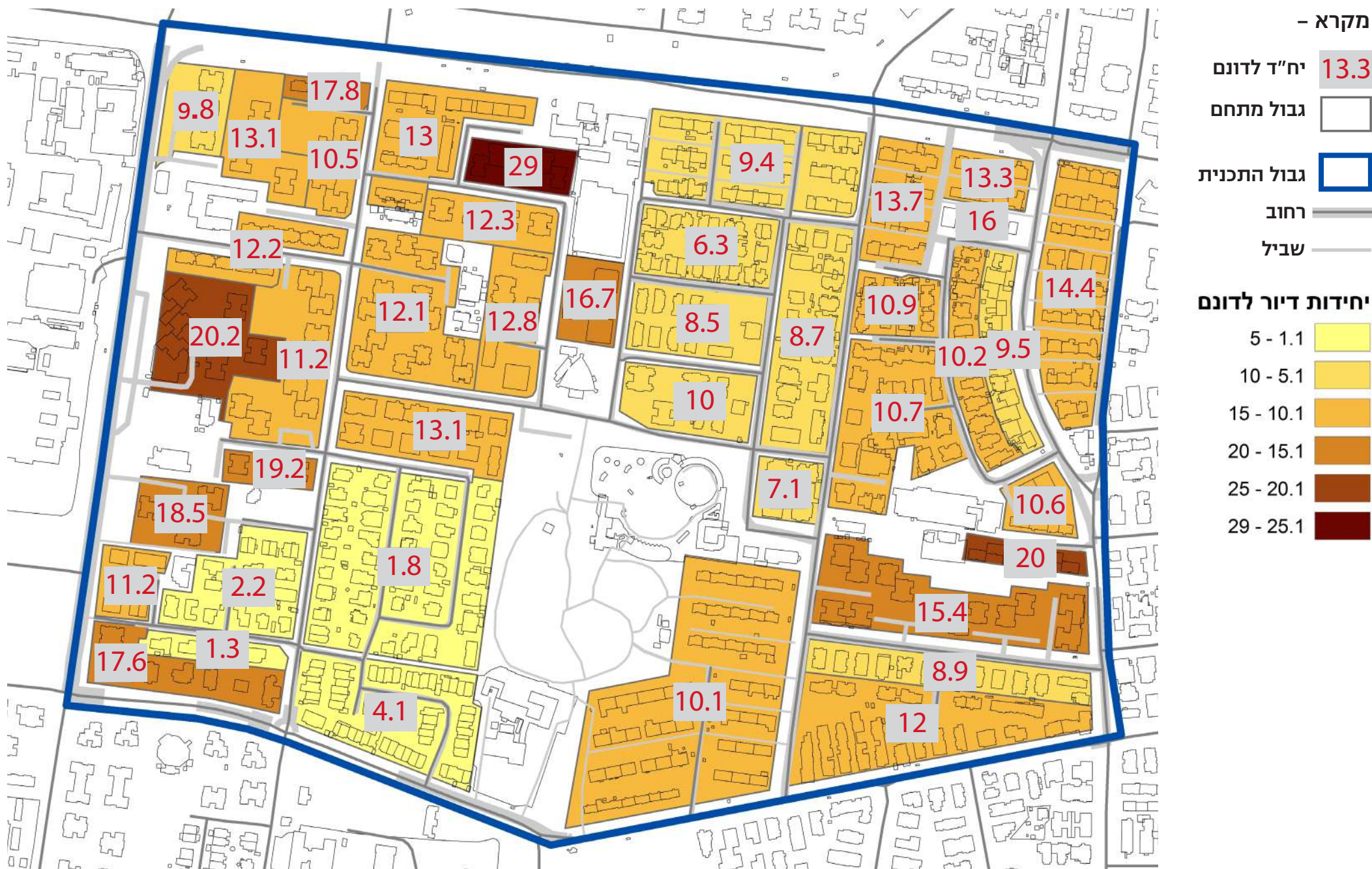
- 830 דרך מוצעת
- 5013 מגורים מיוחד ג
- 5002 דרך מוצעת
- 5018 שטח ציבורי פתוח
- 5005 אזור מגורים ב
- 5021 בניני ציבור
- 5115 מגורים ב + חז.מסחרית
- 5020 מעבר כהולכי רגל
- 5111 מגורים ב
- 5022 שטח למוסד
- 5004 אזור מגורים א
- 5053 חניה ציבורית
- 5023 אזור מסחרי
- 5047 מגורים מיוחד ב
- 5012 שטח ספורט
-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

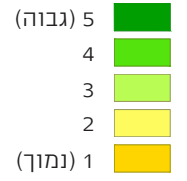




- רצועת CITY מתונה 
- שני צירי רוחב מרכזיים 
- פארק מטרופוליני נושק לתעסוקה 
- שימור 
- מרכזים עירוניים 
- שדרות ירוקות 
- תעסוקה – פיתוח מבוקר ומגוון 
- התחדשות עירונית במגבלות 
- טיפוח המרקם הקיים / מרקם חדש מתוכנן 
- מוקד עירוני / מטרופוליני קיים 
- מוקד עירוני / מטרופוליני מוצע 
- מרכז תחבורה מוצע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







השפעת הציבור על התוכנית - מגורים

התושבים ביקשו:

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



התוכנית מציעה:

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

השפעת הציבור על התוכנית - מבני ציבור

התושבים ביקשו:

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

התוכנית מציעה:

- התחדשות מבני הציבור והתאמתם לסטנדרטים עכשוויים ולתוספת האוכלוסייה:
- תוספת שני בתי ספר יסודיים.
- תוספת כיתות גן ומעונות יום.
- תוספת וחידוש כיתות מתנ"ס.

השפעת הציבור על התוכנית - מרחב ציבורי

התושבים ביקשו:

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

התוכנית מציעה:

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

השפעת הציבור על התוכנית - תנועה ותחבורה

התושבים ביקשו:

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



התוכנית מציעה:

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

השפעת הציבור על התוכנית – מסחר, תעסוקה ואיכות חיים

התוכנית מציעה:

- להוסיף מוקדי מסחר ותעסוקה ברחבי השכונה.
- ברחוב ז'בוטינסקי (רחוב חיצוני) יוקמו אזורי מסחר ומשרדים בקומות הקרקע של מבני המגורים החדשים, שישענו על היותו עורק תחבורה מרכזי.

התושבים ביקשו:

- לפתח אזורי מסחר ברחובות החיצוניים.
- לייצר עירוב שימושים ברחובות המרכזיים.
- לתכנן מקום מפגש שכונתי.



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

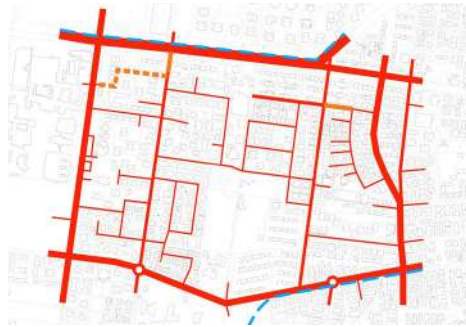
התחדשות השכונה כמקום המציע **איכות חיים אורבנית אותנטית** תהפוך את השכונה לאלטרנטיבה לשכונות המגדלים החדשות, על ידי משיכת קהל יעד של משפחות צעירות המעדיף סביבה עירונית מתחדשת על פני השכונות הפרבריות החדשות.

מעבר להזרמת דם חדש למרקם העירוני הותיק ושיפור איכות החיים של תושבי השכונה, שואפת התכנית לחזק את מעמדה של פתח תקווה **כיעד אורבני אטרקטיבי לקהלי יעד חדשים ומגוונים.**

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

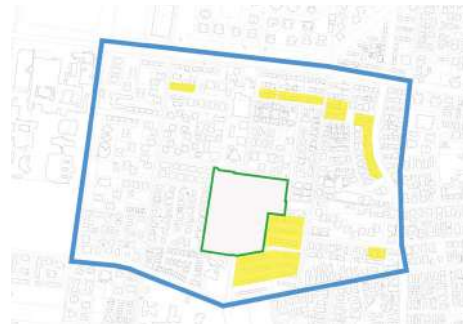
השכונה ממוקמת בסמוך לעורקי תנועה מרכזיים המאפשרים **ניידות וקישוריות מצויינת** שישתפרו משמעותית בהמשך עם הקמת תחנת הרכבת הקלה של הקו האדום בדופן הצפוני של השכונה על רח' ז'בוטינסקי.

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



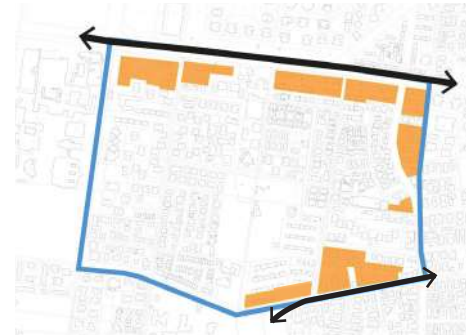
04

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



03

פיתוח פרויקטי פינוי בינוי בחלקים הפנימיים של השכונה בטיפולוגיות של בינוי מרקמי.



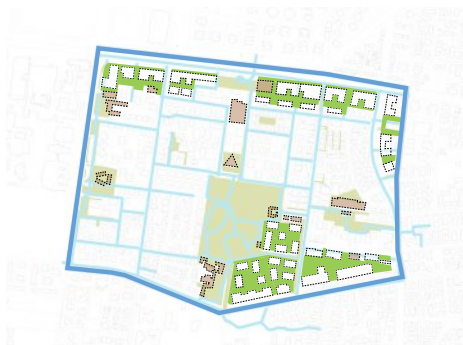
02

ניתוב הבניה הגבוהה ועירוב השימושים לדפנות השכונה, לציד ז'בוטינסקי ולמתחם המטרו העתידי.



01

יצירת ציד ירוק כשלד המתווה את המרחב הציבורי, וקושר בין מוסדות ציבור מגוונים תוך חיבור לרצף העירוני.



08

פיתוח מפלס הקרקע
כמרחב קהילתי פעיל
בשטחים ציבוריים
ופרטיים כאחד, כחלק
מתפיסה אורבנית
הרואה במרחב הציבורי
כלי מוביל ביצירת
איכות החיים של
תושבי השכונה.



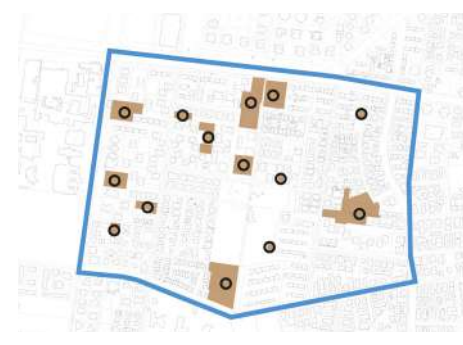
07

פיתוח מערך הולכי
הרגל ושבילי אופניים
ליצירת הליכתיות
מיטבית, וחיזוק
הקישוריות בתוך
השכונה ובמרחב
האורבני מסביבה.



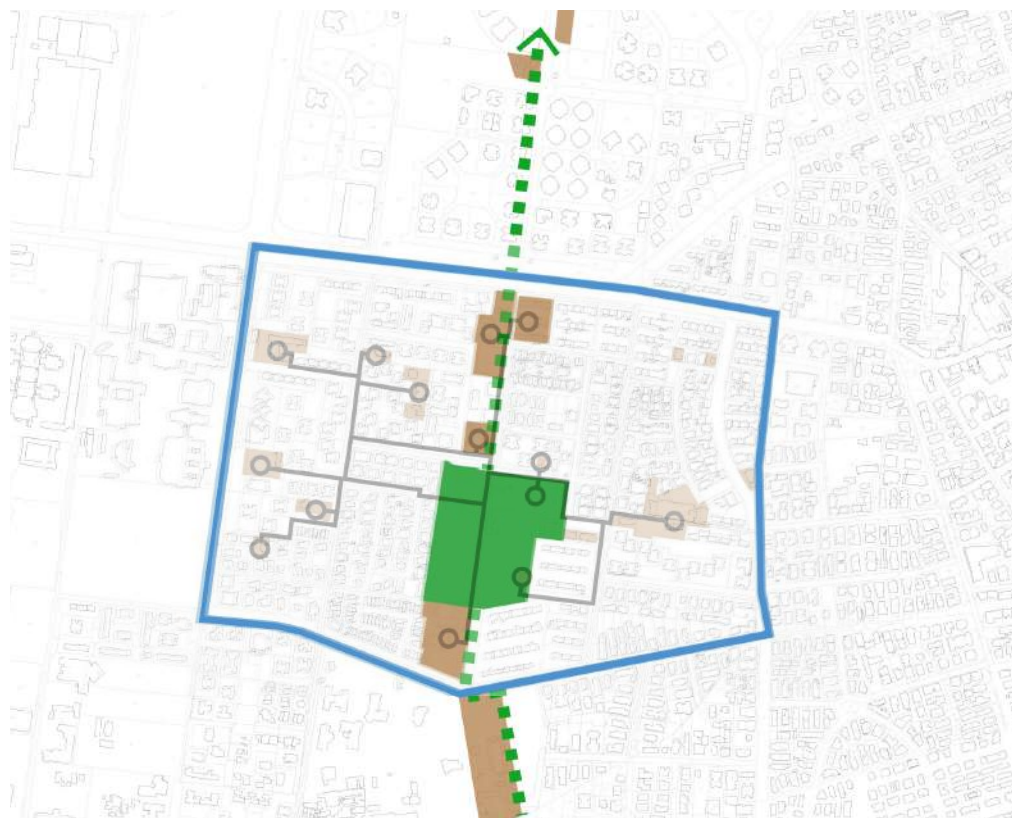
06

פיתוח דפנות השכונה
ושילובה במערך
האורבני הסובב על ידי
פיתוח אורבני מותאם
להולכי רגל ובשילוב
פרוגרמות של עירוב
שימושים.



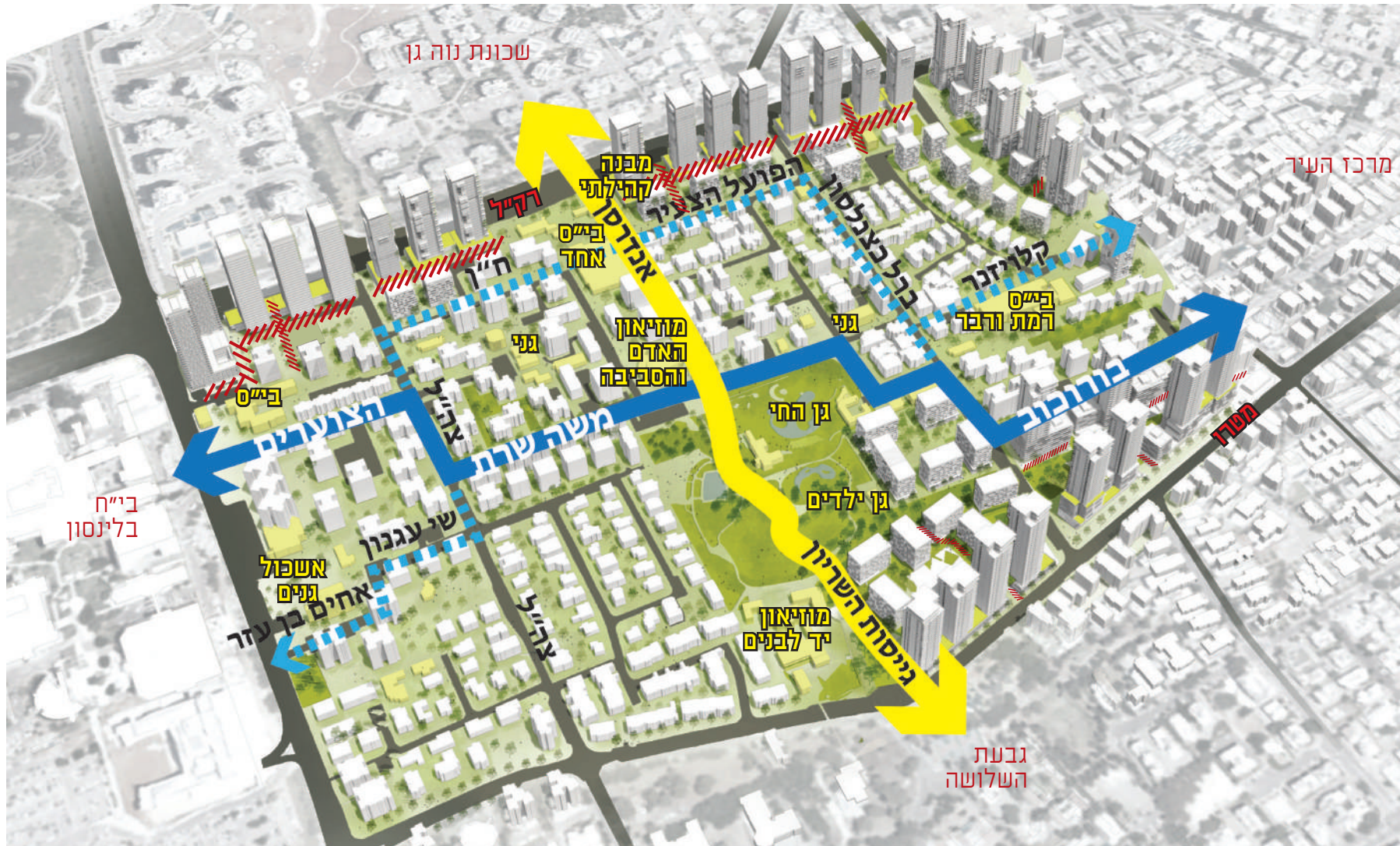
05

התחדשות מבני הציבור
והתאמתם לסטנדרטים
עכשוויים ולתוספת
האוכלוסיה, כולל
שילוב מבני הציבור
כחלק מהתחדשות
מגרשי המגורים.

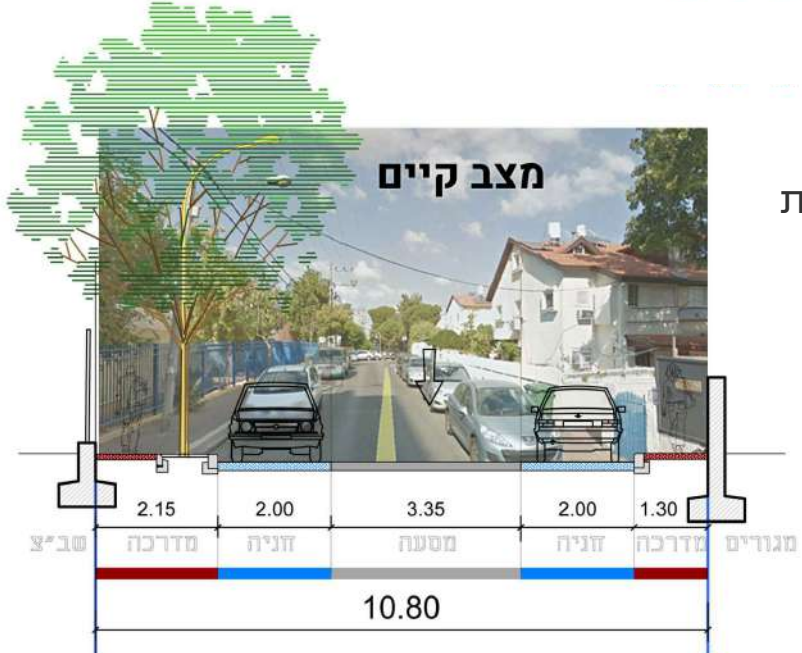


01

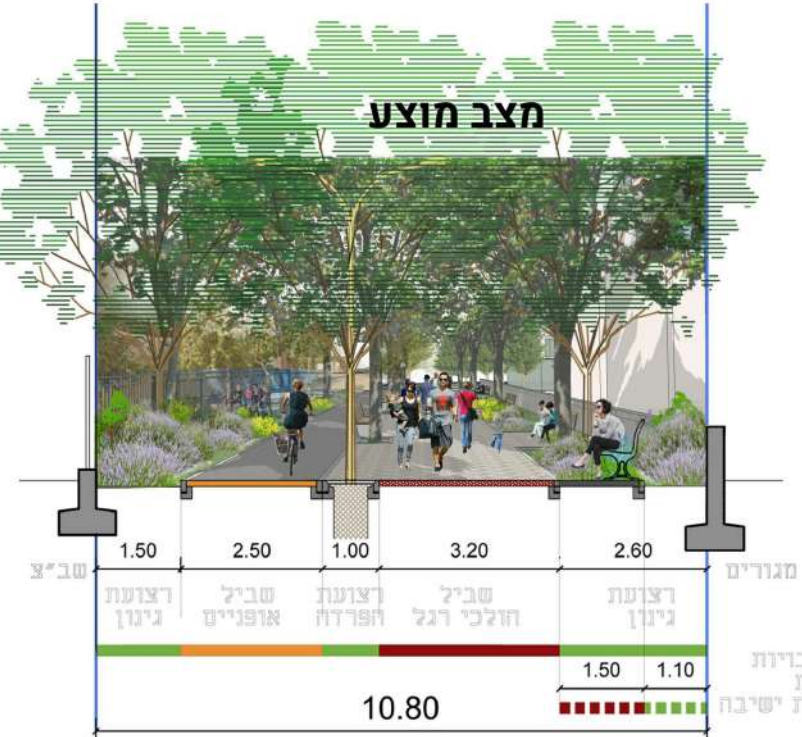
יצירת ציר ירוק כשלד
המתווה את המרחב
הציבורי, וקושר בין
מוסדות ציבור מגוונים
תוך חיבור לרצף
העירוני.



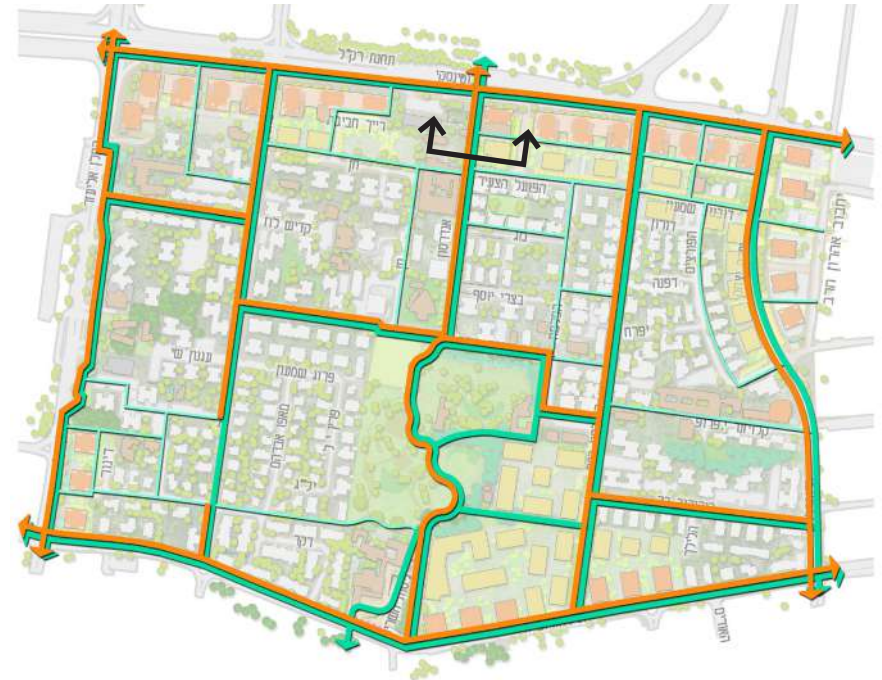
- הציר הידוק** - ציר אורך מרכזי מוטה הולכי רגל עובר במרכז השכונה וקושר שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
- מרחבים בזיקות הנאה לציבור** - עוברים ומקשרים בתוך המתחמים וביניהם
- ציר רוחב מוטה הולכי רגל** עובר דרך מרכז השכונה וקושר שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
- צירי משנה להולכי רגל** - המקשרים רצף מעברים להולכי רגל בתוך השכונה

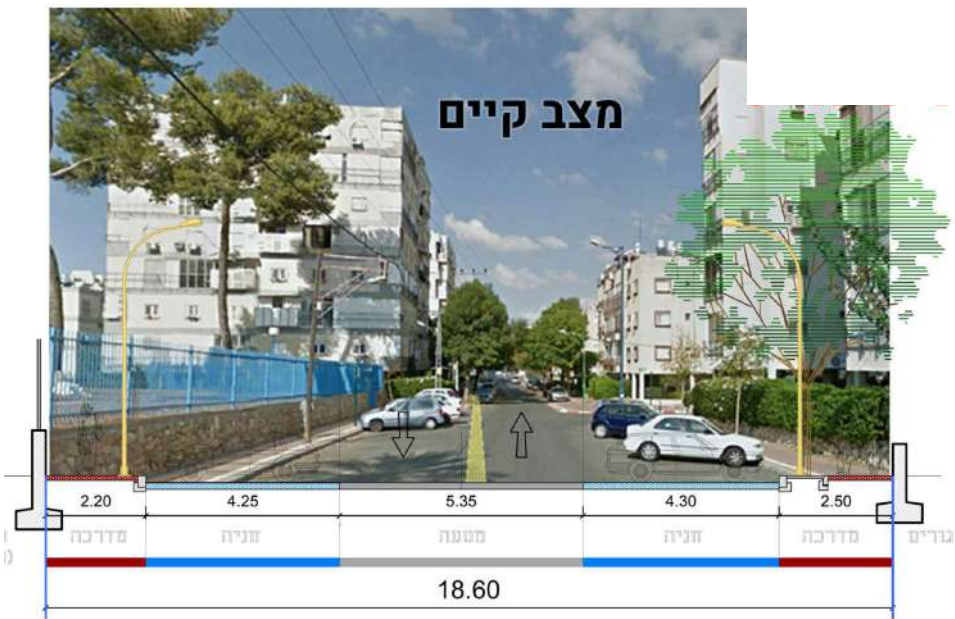


רחוב חד סיטרי עם חניה ומדרכות צרות משני צדיו

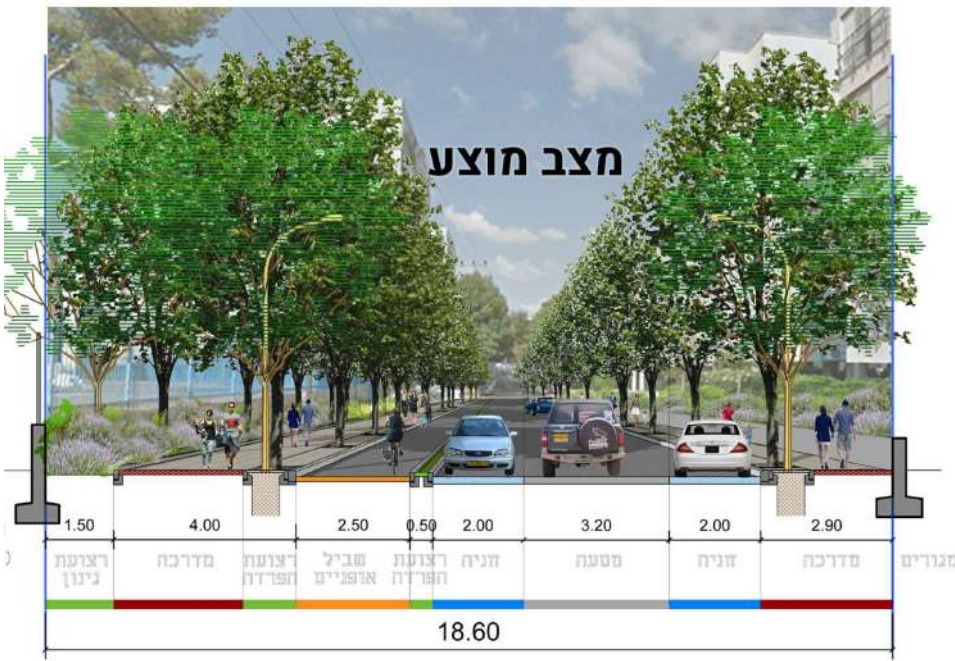


הפיכת חלקו הצפוני של הרחוב לשדרת הולכי רגל ואופניים

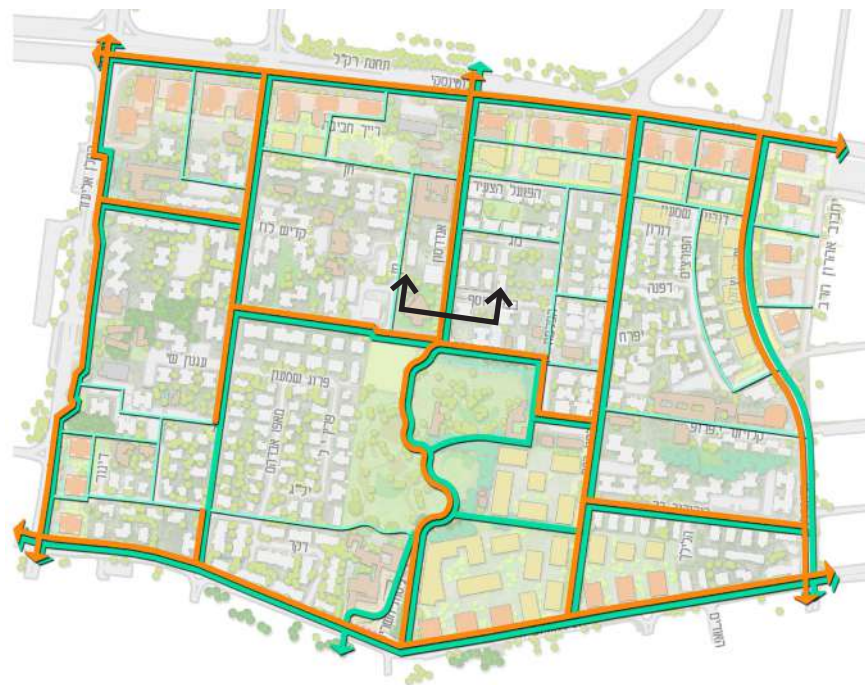




רחוב עם
חניה בניצב
לרחוב
מדרכות צרות
ומעט צל

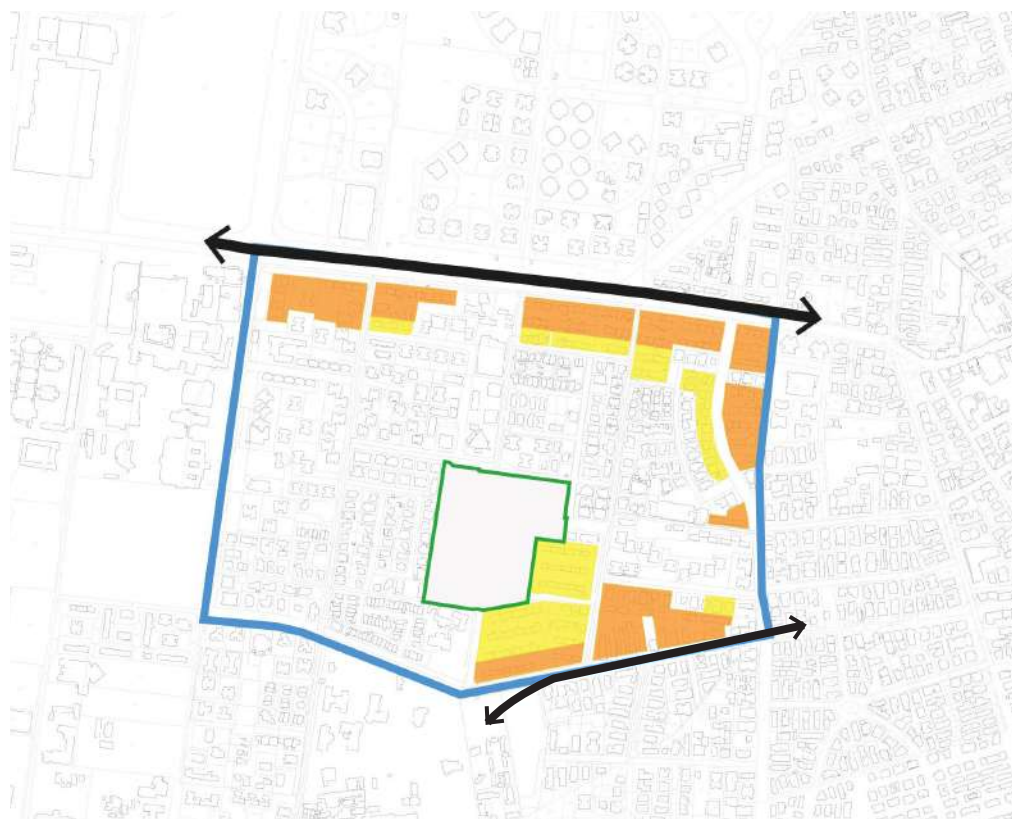


הפיכת הרחוב
לשדרה מוצלת
לצד מבנה
הציבור





מבט מרחוב ארלזורוב לרחבת המוזיאון והציר הירוק

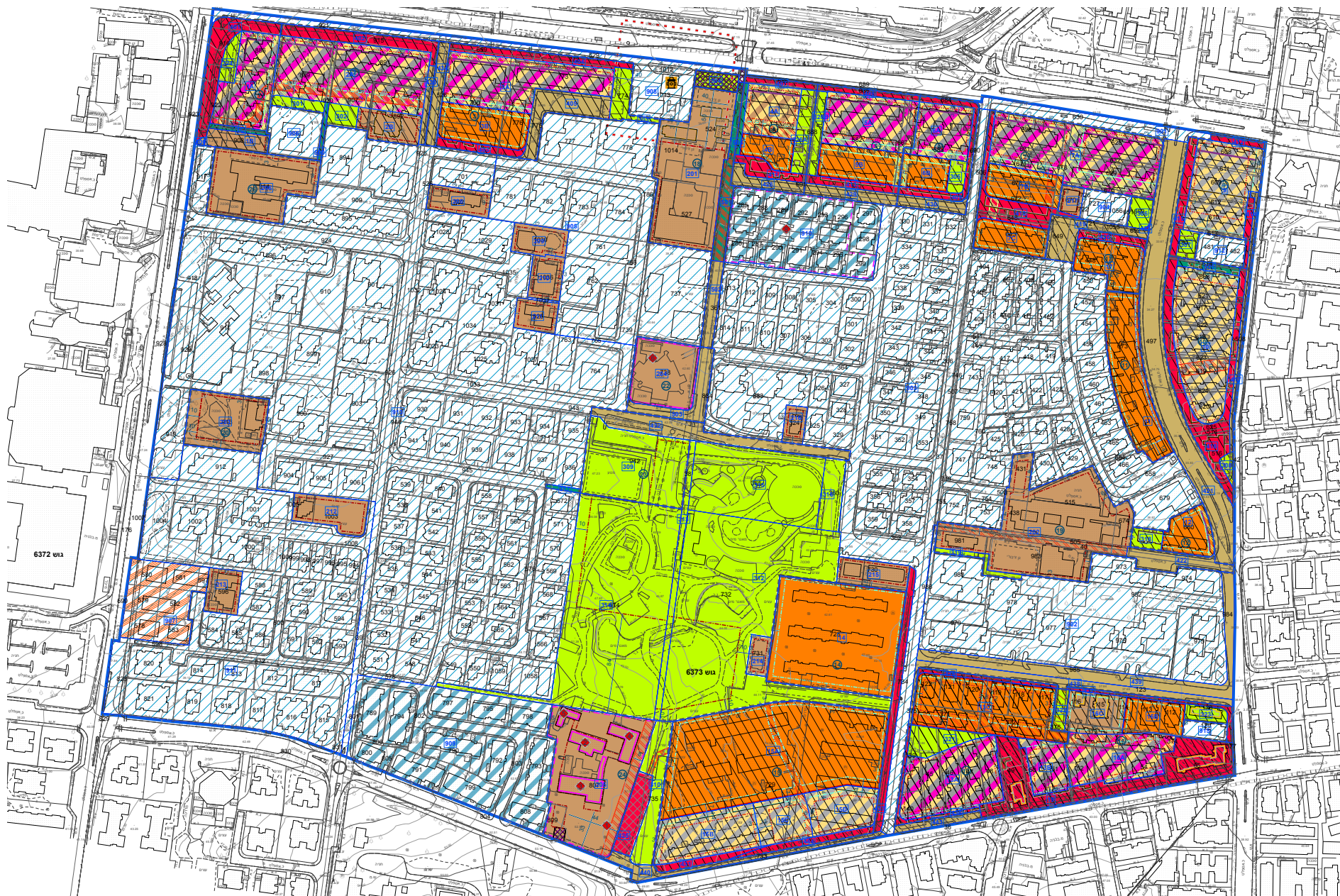


02

ניתוב הבניה הגבוהה
ועירוב השימושים
לדפנות השכונה, לציד
ז'בוטינסקי ולמתחם
המטרו העתידי.

03

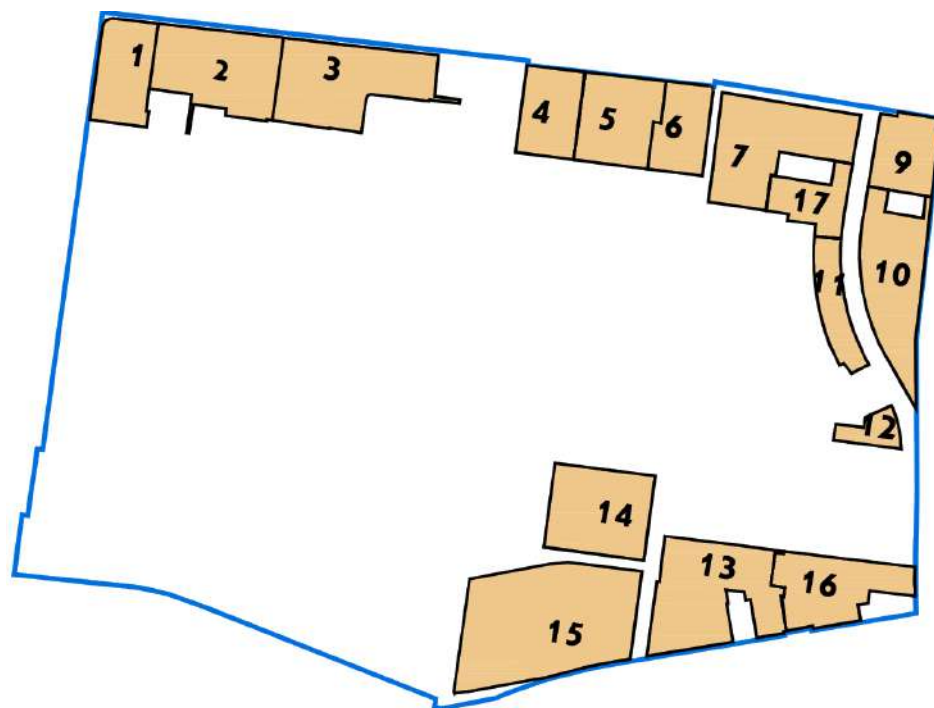
פיתוח פרויקטי
פינוי בינוי בחלקים
הפנימיים של השכונה
בטיפולוגיות של בינוי
מרקמי.



סטטוס התכנית: פרסום הפקדה







מפת המתחמים

מתחם	יח"ד קיימות	יח"ד מוצעות	סה"כ תוספת יח"ד
1	48	192	144
2	92	369	277
3	108	378	270
4	36	126	90
5	72	252	180
6	36	132	96
7	156	546	390
9	72	252	180
10	108	378	270
11	40	140	100
12	24	90	66
13	171	600	429
14	90	314	224
15	236	826	590
16	99	378	279
17	20	80	60
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	2362	*2662	300
מגבלות בניה ופיתוח	110	110	0
סה"כ	3880	**7825	3945

* ביעוד זה תתאפשר תוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38, בנוסף ליח"ד הקיימות.
 ** טבלה זו מציגה אחוזי מימוש מקסימליים במסגרת תכנית המתאר.

סיכום

3,880	סה"כ יח"ד קיימות בשכונה
3,645	תוספת יח"ד במתחמי פינוי בינוי
300	הערכה לתוספת יח"ד בתמ"א 38
3,945	סה"כ תוספת יח"ד
*7,825	סה"כ יח"ד קיימות + חדשות

תמהיל יחידות הדיור בכל מתחם לתכנון מפורט

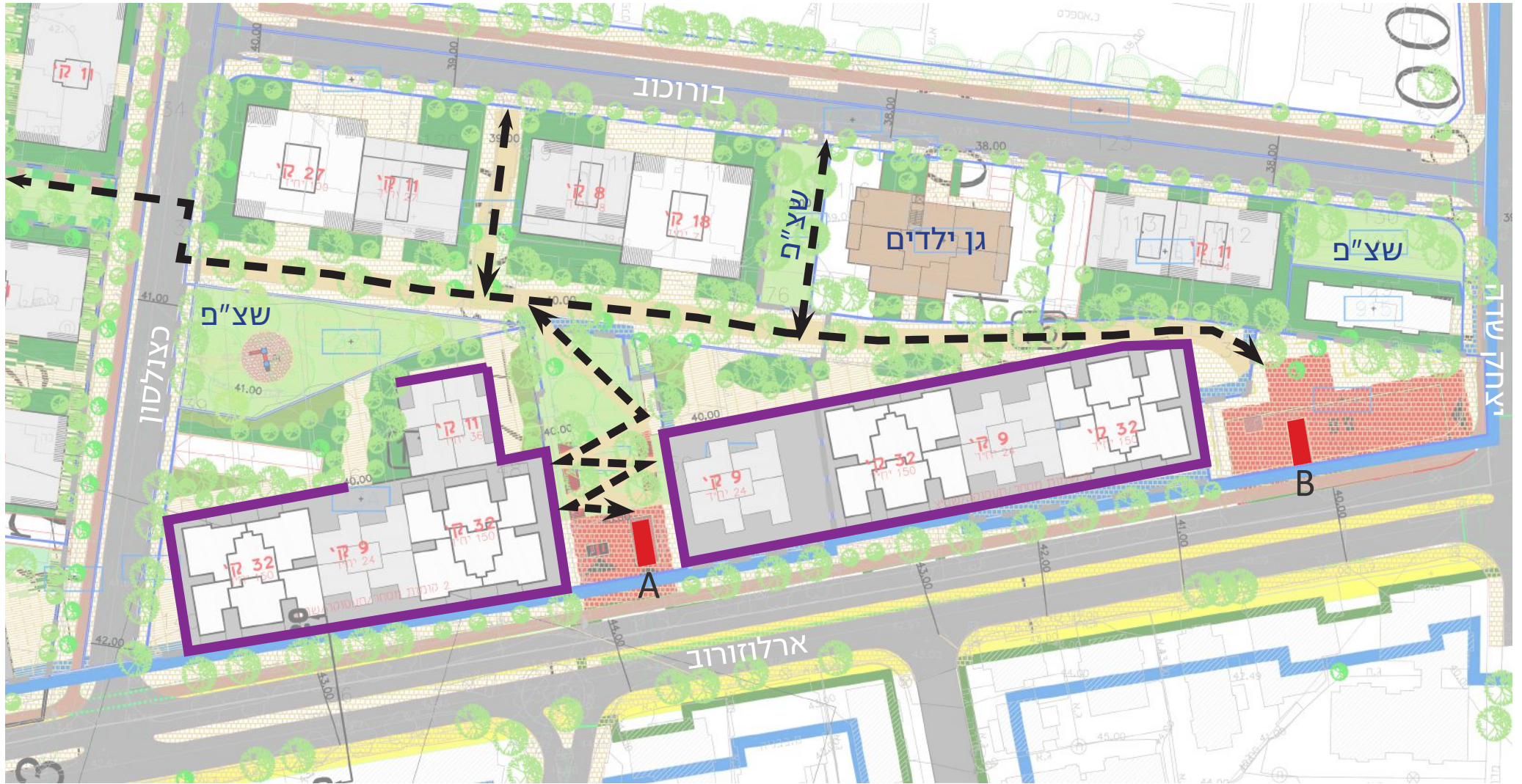
מס' קומות מגורים מותר	יח"ד קטנות עד 65 מ"ר	יח"ד קטנות עד 80 מ"ר	יח"ד גדולות בשטח כולל ממוצע עד 110 מ"ר
11 במרקמי 20-33 במגדלי	10%	30%	60%



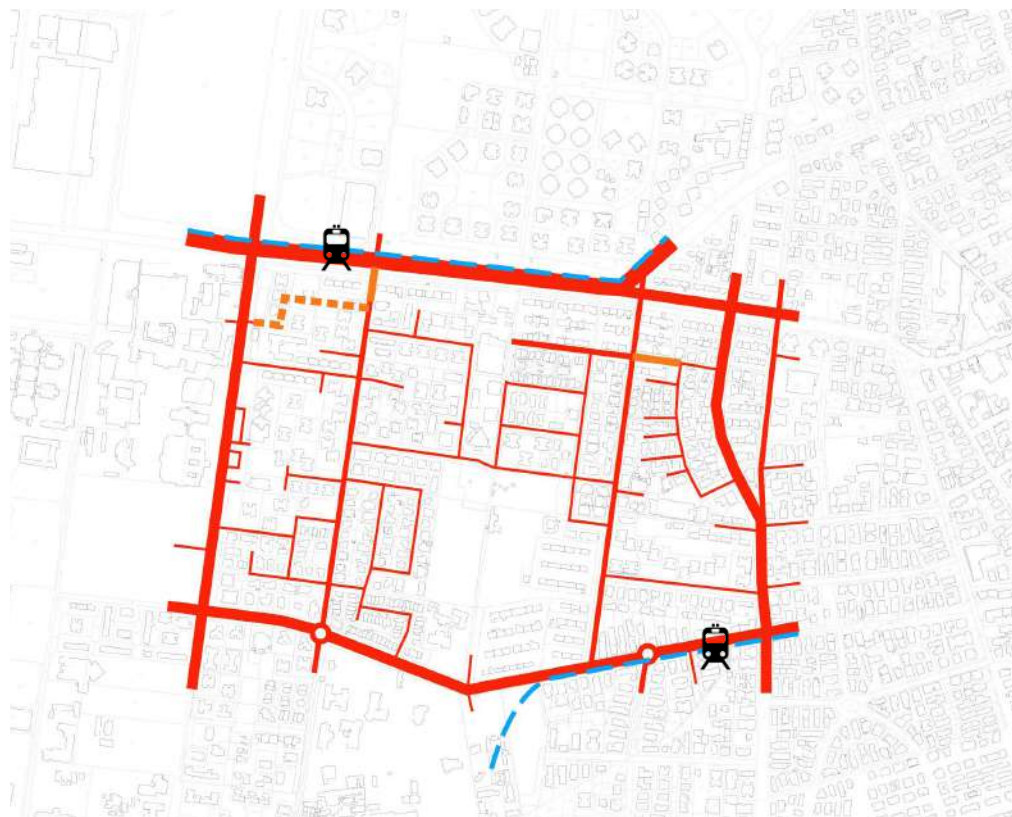


מבט מפארק יד לבנים לכיוון דרום
בניה מרקמית בדופן הפארק, כולל קומת קרקע פעילה בקרבת הציר הירוק.





- כניסות לתחנת המטרו
- חזיתות פעילות בעירוב שימושים
- חיבור לפארק יד לבנים דרך המתחם בזיקת הנאה לציבור

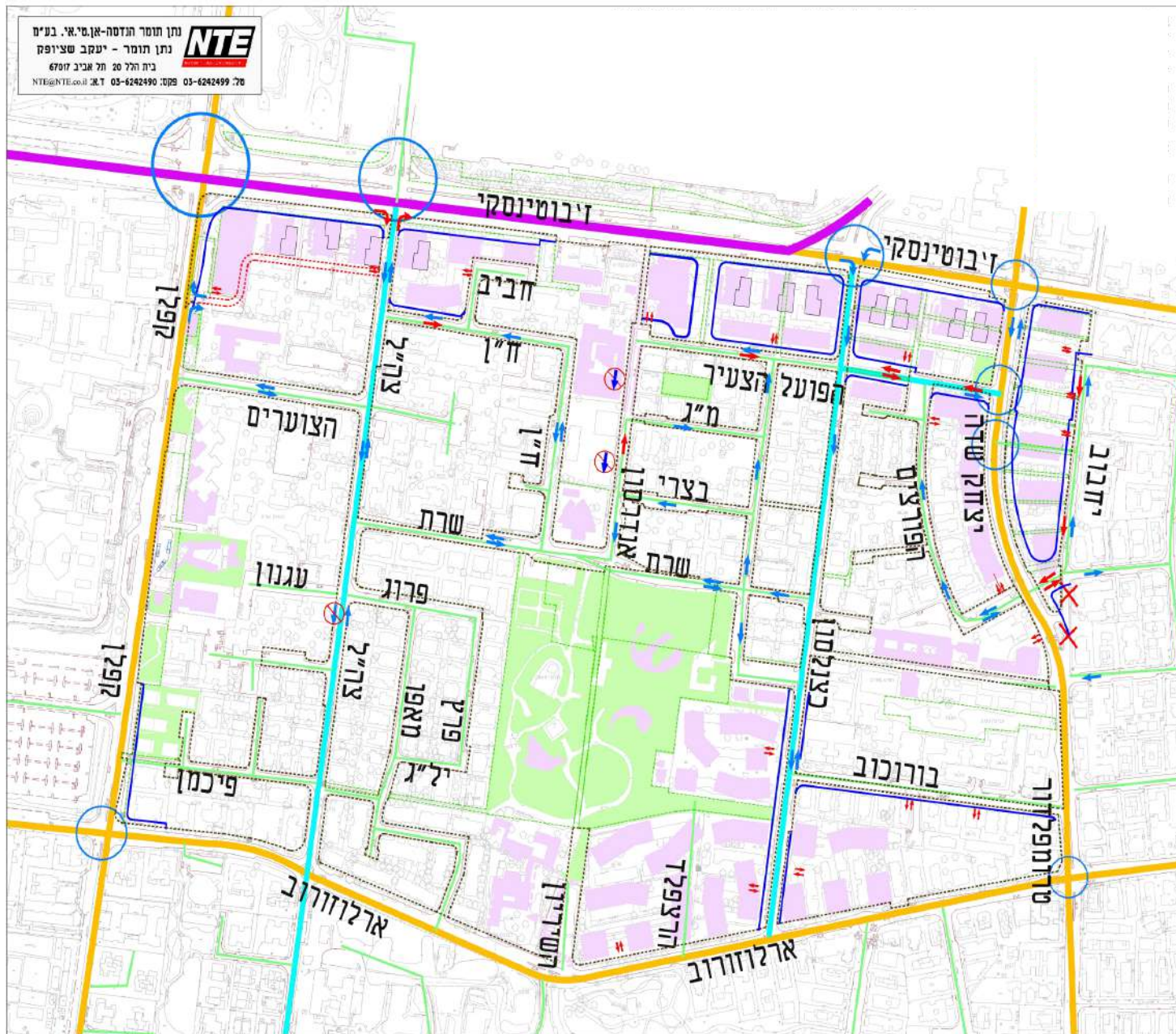


04

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

שינויים מוצעים:

- 1 | תוספת רחובות חדשים:
חיבור רחוב דובנוב לרחוב הפועל הצעיר.
חיבור תת קרקעי בין רחוב צה"ל לקפלן.
- 2 | תוספת חיבורים לז'בוטינסקי:
כניסה ויציאה ברחוב צה"ל
- 3 | יצירת ציר מרכזי להולכי רגל ואופניים בכיוון צפון-דרום.
- 4 | ביטול נסיעה דרומה בקטע רחוב צה"ל למניעת תנועה עוברת.
- 5 | תוספת חניונים תת קרקעיים בקרית המוזיאונים ובגן השושנים.



NTE
 נתן תומר הנדסה-א.מ.א. בע"מ
 נתן תומר - יעקב שציופק
 בית הלל 20 תל אביב 67017
 03-6242499 פקס: 03-6242490 ת.ד. NTE@NTE.co.il



05

**התחדשות מבני הציבור
והתאמתם לסטנדרטים
עכשוויים ולתוספת
האוכלוסיה, כולל
שילוב מבני הציבור
כחלק מהתחדשות
מגרשי המגורים .**

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

תחזית ל-30 שנה:

סה"כ 7480 יח"ד

ממוצע נפשות למשק בית - 3.2

אוכלוסיה - 24,000 נפש

גודל שנתון - 1.6%





מספר כיתות נדרש

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

* בתי ספר מחוץ לשכונה שגם היום משמשים את תלמידי השכונה

מקרא -

שב"צ להתחדשות 

שב"צ חדש במתחם מפורט 



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

2 | אשכול גנים "מפוחית"
חידוש, תוספת כיתות ופיתוח נופי

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

4 | מוזיאון האדם והסביבה
מבנה לשימור

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

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



1 | מוזיאון האדם והסביבה

מבנה לשימור מחמיר. לא תותר תוספת של בניה חדשה למעט שינויים החיוניים לתפקוד המבנה ובתנאי שאלה לא יפגעו בשימורו. בכפוף להכנת תיק תיעוד ושימור ולמצאיו.

2 | מוזיאון יד- לבנים

מבנים לשימור. בכפוף להכנת תיק תיעוד ושימור ולמצאיו תותר תוספת מצומצמת של בניה חדשה לפי הנחיות השימור.

3 | פארק יד לבנים

אתר נופי לשימור: כל תכנון עתידי במתחם הפארק כולל גן החי, לרבות פיתוח השטח יהיה הכנת תיק תיעוד והכנת תכנית בינוי ופיתוח. התכנון העתידי יבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובהתאם לסקר עצים תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה וחומרי הגמר האופייניים למקום ובאישור ועדת השימור המקומית.



06

פיתוח דפנות השכונה
ושילובה במערך
האורבני הסובב על ידי
פיתוח אורבני מותאם
להולכי רגל ובשילוב
פרוגרמות של עידוב
שימושים.



1 | פיתוח מרחב ציבורי מזמין לאורך חזית רחוב קפלן וסימון פינת ז'בוטינסקי ע"י בנין משמעותי בכניסה לשכונה עם כיכר ומרכז מסחרי

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

3 | חידוש חזית המוזיאון כשער לנכסי השכונה

4 | בינוי מחודש להסדרה וקישוריות דופן יצחק שדה

5 | העצמת הבינוי ושטחי הציבור בעירוב שימושים בסמוך לתחנות המטרו ברחוב ארלוזורוב



החיאת דופן ז'בוטינסקי - מגורים בניה לגובה, כולל קומות מסד פעילות המכילות שימושים ציבוריים, תעסוקה, מסחר וקולונדה עירונית.



חיבור הציר הירוק לדופן ארלזורוב



07

פיתוח מערך הולכי
הרגל ושבילי אופניים
ליצירת הליכתיות
מיטבית, וחיזוק
הקישוריות בתוך
השכונה ובמרחב
האורבני מסביבה.



08

**פיתוח מפלס הקרקע
במרחב קהילתי פעיל
בשטחים ציבוריים
ופרטיים כאחד, נחלק
מתפיסה אורבנית
הרואה במרחב הציבורי
כלי מוביל ביצירת
איכות החיים של
תושבי השכונה.**

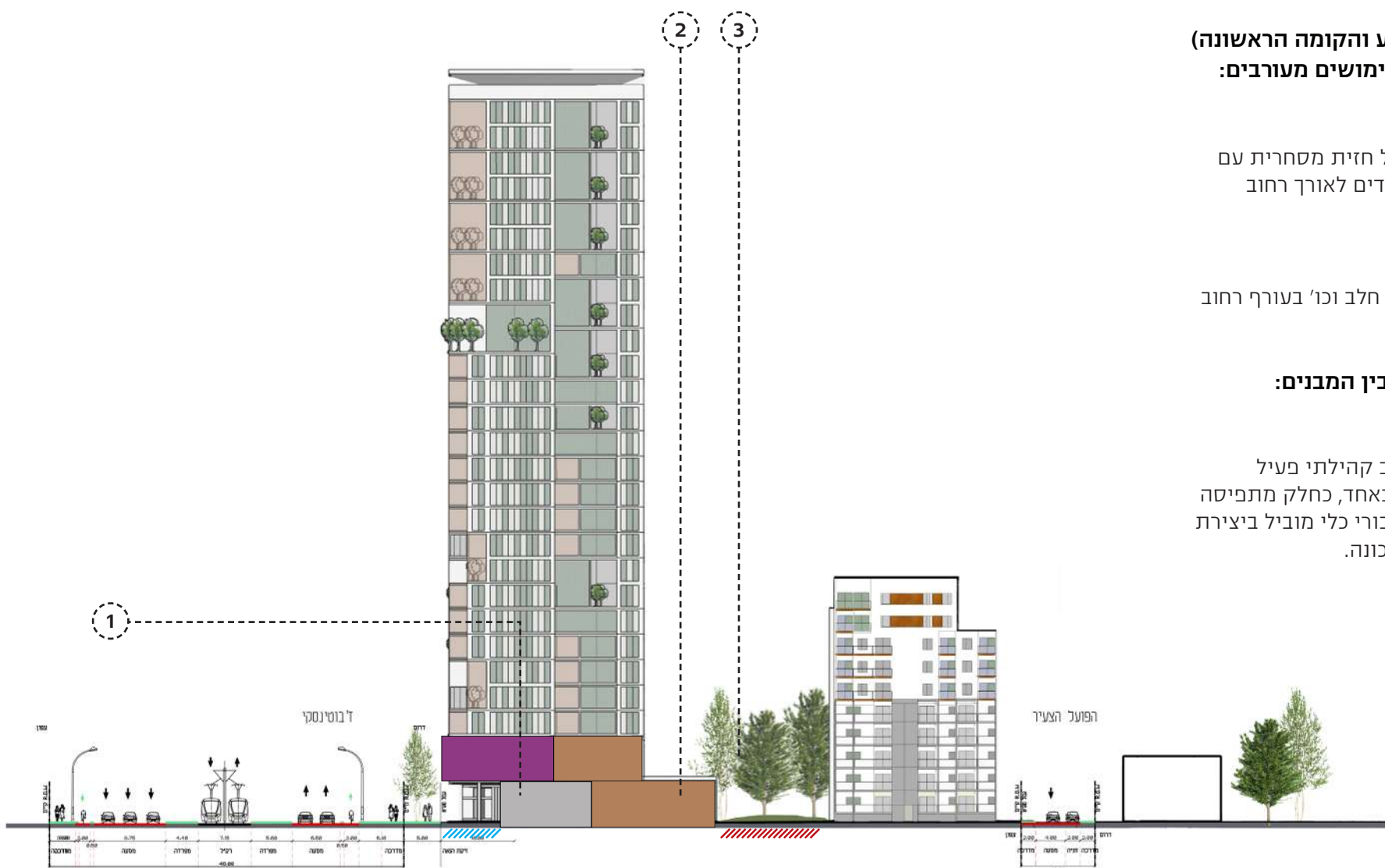
בקומות המסד (קומת הקרקע והקומה הראשונה) של מגדלי המגורים ישולבו שימושים מעורבים:

1 | מסחר ותעסוקה
מסחר בקומת הקרקע הכולל חזית מסחרית עם קולונדה ומעליה קומת משרדים לאורך רחוב ז'בוטינסקי.

2 | שטחים למבני ציבור
גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב וכו' בעורף רחוב ז'בוטינסקי.

פיתוח השטחים הפתוחים שבין המבנים:

3 | מרחב ציבורי פנימי
פיתוח מפלס הקרקע כמרחב קהילתי פעיל בשטחים ציבוריים ופרטיים כאחד, כחלק מתפיסה אורבנית הרואה במרחב הציבורי כלי מוביל ביצירת איכות החיים של תושבי השכונה.



חתך עקרוני

מקרא -

- מבני ציבור
- מסחר
- תעסוקה

- מעבר ציבורי בזיקת הנאה לציבור
- חזית מסחרית עם קולונדה





מבט לכיוון מערב באחד המתחמים לאורך ז'בוטינסקי בין שורת המגדלים לבינוי המרקמי.
פיתוח מרחב ציבורי פעיל כשלד קהילתי של השכונה



תכנית מתאר להתחדשות עירונית רמת וזנו - פתח תקווה

