



# מסמך מדיניות להתחדשות עירונית מרכז העיר, פתח תקוה

## כנס שיתוף ציבור

20/07/2022 כ"א תמוז התשפ"ב





# מהלך הכנס:

## ברכות

ראש העיר, מר רמי גרינברג  
מהנדס העיר, מר איציק אוז'לבו  
מנהלת מינהלת כרמים, אד' עינב עצמון

## הצגת התכנית

אד' ארי כהן, ראש צוות התכנון

## דיון ושאלות

התייחסויות המשתתפים  
מענה לשאלות





# צוות התכנון – אדריכלות ותכנון ערים



ניצן גורביץ'



אלה זילברפרב-בן עזרא



יעל גולד-ארד



איתמר שחר



אמיר אלישע



ארי כהן

ארי כהן - מיכאל וינד  
אדריכלות ובינוי ערים



תכנון וניהול



יוזמים



תנועה



ג'יי קפלן

נעם נעמן



פרוגרמה, חברה, ושיתוף ציבור



אוהד רוזנוסר

נופר בשי

יעל פסלר  
אידלשטיין

חן נאור



נוף



עמית גוטרמן

נורית זעירי

אריה קוז



תשתיות רטובות



דודי רואס



סביבה



חן חפץ



קיימות



מיכל גרוסמן



כלכלה עירונית



שחר אוריאן



שמאות



יוני צ'רניאבסקי

אהובה שיראזי



שימור



שירה בן עזרא



תכנון מכליל



מרכז העיר פתח תקווה

התחנה המרכזית

אורלוב

בר כנבא

שטמפפר

מתחם השוק

גן המייסדים

אוסטיקין

כרן הירש

מיים טוד

רוטנברג

חובבי ציון

העירייה

ההסתדרות

דרך יצחק רבין

ז'בוטינסקי



# דגשים ממפגש שיתוף ציבור קודם

שולחן עגול בהשתתפות אדריכלים, יזמים ואנשי מקצוע הפועלים במרכז העיר | אפריל 2022

# סוגיות שהועלו לדיון במסגרת שולחן עגול - בהשתתפות אדריכלים, יזמים ואנשי מקצוע הפועלים במרכז העיר אפריל 2022

**הזמנה  
לשולחן עגול**

**נחלק משיתוף הציבור לגיבוש מסמך המדיניות  
להתחדשות מרכז העיר פתח תקווה**

**מזומנים:** יזמים, אדריכלים ואנשי מקצוע הפועלים במרכז העיר, במטרה לייצר דיון מקצועי שיתרום לעיצוב המדיניות בנושא.

מרכז העיר פתח תקווה רוי ביחזמות תכנונית שנמצאות בשלבים שונים. אנו רואים בכך הזדמנות לייצר שיה מפרה אתכם, גורמי המקצוע המכירים מקרוב את השטח ובעלי יכולת השפעה, על התוצר הסופי.

**המפגש יתקיים בזום, ביום שלישי ה-26.4 בשעה 10:00**  
וצפוי להימשך כשעה וחצי.

**מהלך המפגש:**

- פתחה והיכרות
- הצגת התכנית המתגבשת - עורכי מסמך המדיניות, ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ותכנון ערים
- דיון פתוח

נשמח להשתתפותכם  
\*גודה לאישור השתתפותכם במייל חוזר לצורך העברת קישור לזום

מיתוב: מרכז העיר פתח תקווה  
אדריכלות ותכנון ערים  
אדריכלות ותכנון ערים  
אדריכלות ותכנון ערים

1

מוטיבציה להחייאת מרכז העיר

2

ניהול המסחר ומשיכת תעסוקה

3

תמרוץ מטעם העירייה, "מסלול ירוק" למרכז העיר

4

התייחסות לתמהיל הדזור, דירות מפוצלות וגודל יח"ד

5

אופן עירוב השימושים

6

מענה לחששות תושבי מרכז העיר ורתימת בעלי הדירות בה

7

פתרונות חניה במרכז העיר

8

צפיפויות והעצמת הבינוי

9

פיתוח המרחב הציבורי ומקסום הניצול של תת הקרקע

10

גמישות תכנונית ובניה בשלביות: טווח קצר - בינוני - ארוך

11

צורך בהנחיות שייצרו ודאות תכנונית

12

מענה לצרכי הציבור וחינוך חדשני



## מסמך מדיניות

טיוטה בעבודה

כלי תכנוני (לא סטטוטורי), שמטרתו להנחות את מוסדות התכנון מחד ואת היזמים או בעלי הקרקע מאידך, בנושאים תכנוניים שונים.

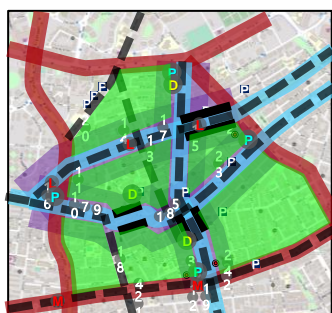
המסמך כולל למעשה הנחיות תכנון דינמי, הנגזרות מהפרוגרמה הרעיונית המתורגמות להוראות, פעולות, כלים ואמצעים לניהול המרחב, ומרכיבות יחד **אסטרטגיות התערבות**. המסמך כולל מסמכים גרפיים והנחיות מילוליות

כלי תכנוני (לא סטטוטורי), שמטרתו להנחות את מוסדות התכנון מחד ואת היזמים או בעלי הקרקע מאידך, בנושאים תכנוניים שונים.

המסמך כולל למעשה הנחיות תכנון דינמי, הנגזרות מהפרוגרמה הרעיונית המתורגמות להוראות, פעולות, כלים ואמצעים לניהול המרחב, ומרכיבות יחד **אסטרטגיות התערבות**. המסמך כולל מסמכים גרפיים והנחיות מילוליות



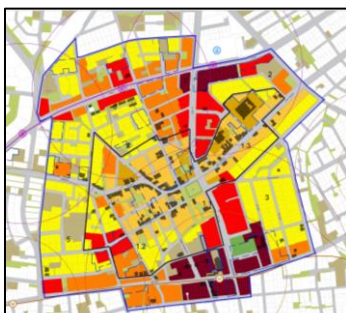
מרחב ציבורי



תנועה ותח"צ



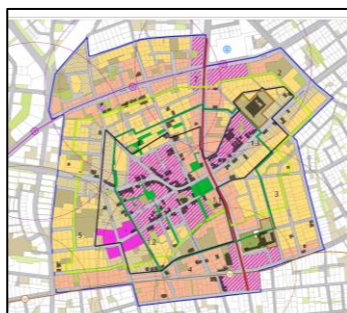
התחדשות מתחמית/מגרשית



צפיפויות



תבנית בנייה



שימושי קרקע



שימור

**טיזטה בעבודה**



מבני חינוך וציבור



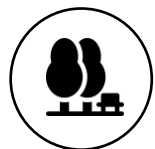
עוגני משיכה, מסחר ותעסוקה



דיוך



סביבה



מרחב ציבורי



תנועה ותחבורה ציבורית



כלכלה עירונית



שימור, רוח המקום



חברה



ניהול עירוני

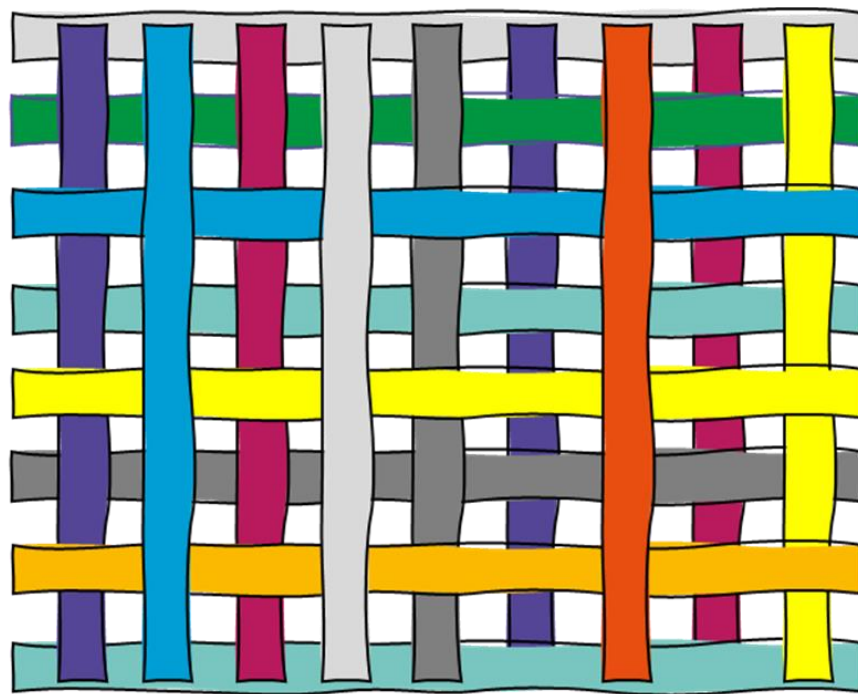
## קווי הפעולה של מסמך המדיניות

כל אחד מקווי הפעולה עיקרו באחד ההיבטים המרכיבים כולם יחד את מרכז העיר ותורמים להווייתו (חברה, סביבה, דיוך, שימור, מרחב ציבורי, מסחר ותעסוקה, כמו גם תנועה ותחבורה, כלכלה עירונית, חינוך וניהול).



# טיזטה בעבודה

- מגורים
- מרחב ציבורי
- תנועה
- סביבה
- שימור, רוח המקום
- חברה
- תעסוקה
- חינוך
- כלכלה עירונית
- ניהול עירוני



- מגורים
- מרחב ציבורי
- תנועה
- סביבה
- שימור, רוח המקום
- חברה
- תעסוקה
- חינוך
- כלכלה עירונית
- ניהול עירוני

## אסטרטגיית ההתערבות

אריגה של קווי הפעולה אלו באלו תוכל להביא לשינוי המגמה באופן משמעותי.

אסטרטגיית ההתערבות של מסמך המדיניות, עיקרה **בפעולה מערכתית מתמשכת שמשלבת קווי פעולה שונים**.

כאמור, כל אחד מקווי הפעולה מהותו באחד ההיבטים המרכיבים כולם יחד את מרכז העיר ותורמים להווייתו.

אריגה של קווי הפעולה אלו באלו תוכל להביא לשינוי המגמה באופן משמעותי.

# מרכז העיר- יוזמות שונות של העירייה

## שילוב קהלי יעד במרכז העיר



קולנוע היכל – תיאטרון נוצר ושנקר



איכילוב 5 – דרור ישראל



בי"ס רימון



אמסטרדם 11



גוטמן 22 - כפר הסטודנטים איילים



תאטרון הדופנ



בי"ס נצח



שוק עירוני – באסטה 43

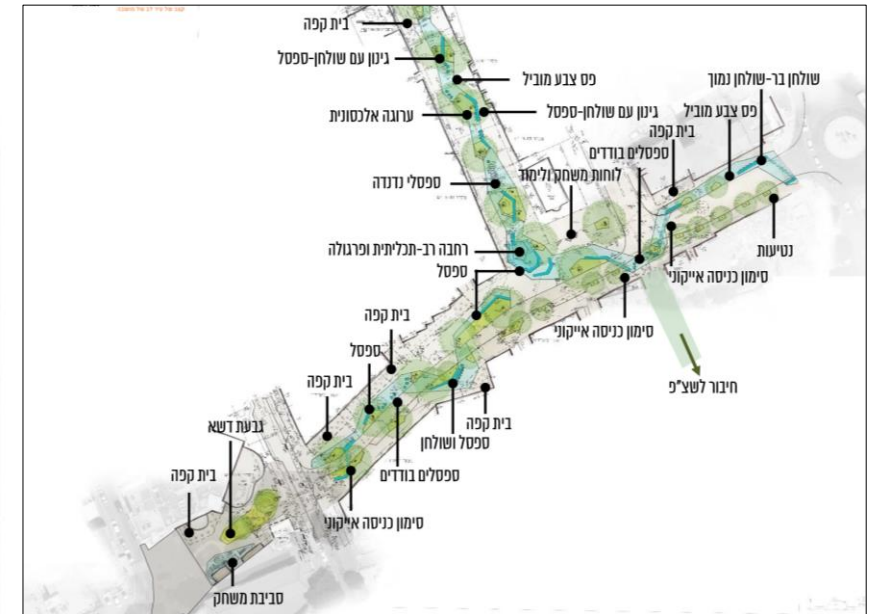
# מרכז העיר- יוזמות שונות של העירייה

## סדנה בשיתוף "מעוז"

תכנית פעולה למרחב הציבורי בלב המושבה -  
למיצוי הפוטנציאל באזורים המסחריים



## מדרחוב ההגנה-קציר



## שיפוץ חזיתות וציורי קיר

הקיר ברחוב חובבי ציון

הקיר ברחוב הברון הירש

רח' חובבי ציון - הדמיה





## שצ"פ בית הדפוס



## בית פיק"א



## קולנוע היכל



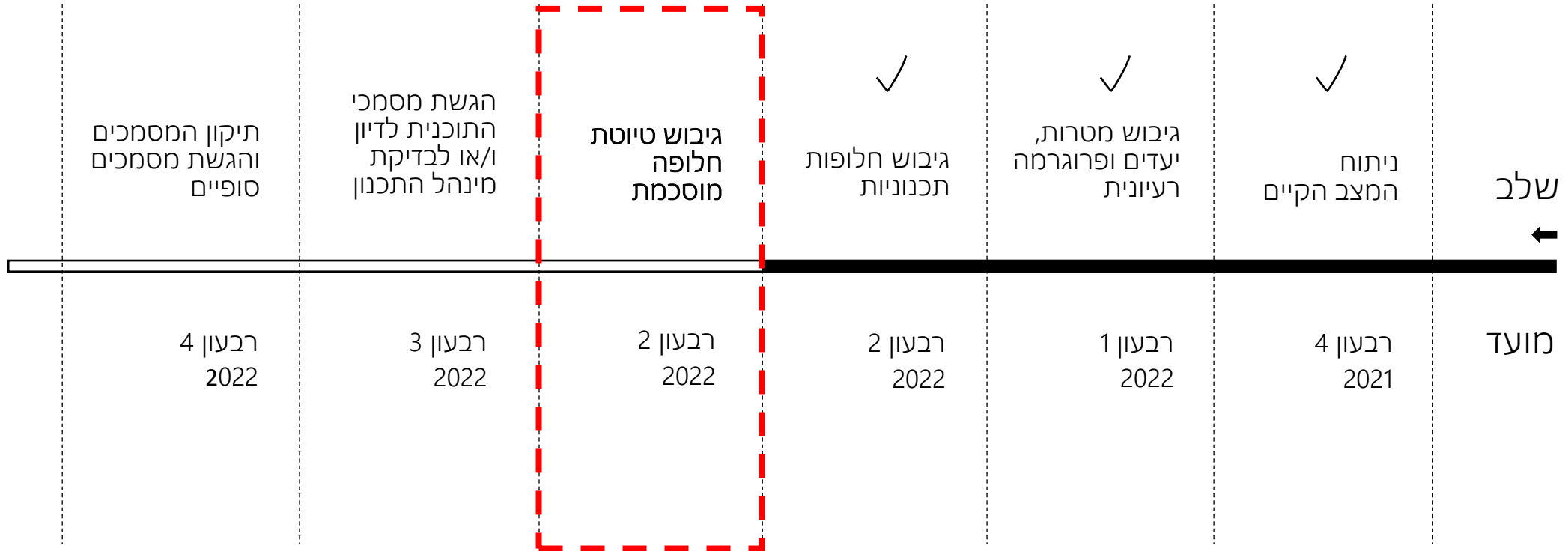
## מרכז העיר - יוזמות שונות של העירייה

## חובבי ציון



# שלבים עיקריים בקידום התכנית

**טיזת בעבודה**











כ-1,240 דונם

כ-1,200 מבנים

כ-25,000 תושבים

שימוש עיקרי: מגורים

משק בית משוער: 2.1


גובה ממוצע: 4-7 ק'


ציר מטרו מתוכנן

ציר רכבת קלה מתוכנן





כ-1,240 דונם 

כ-1,200 מבנים 

כ-25,000 תושבים 

שימוש עיקרי: מגורים

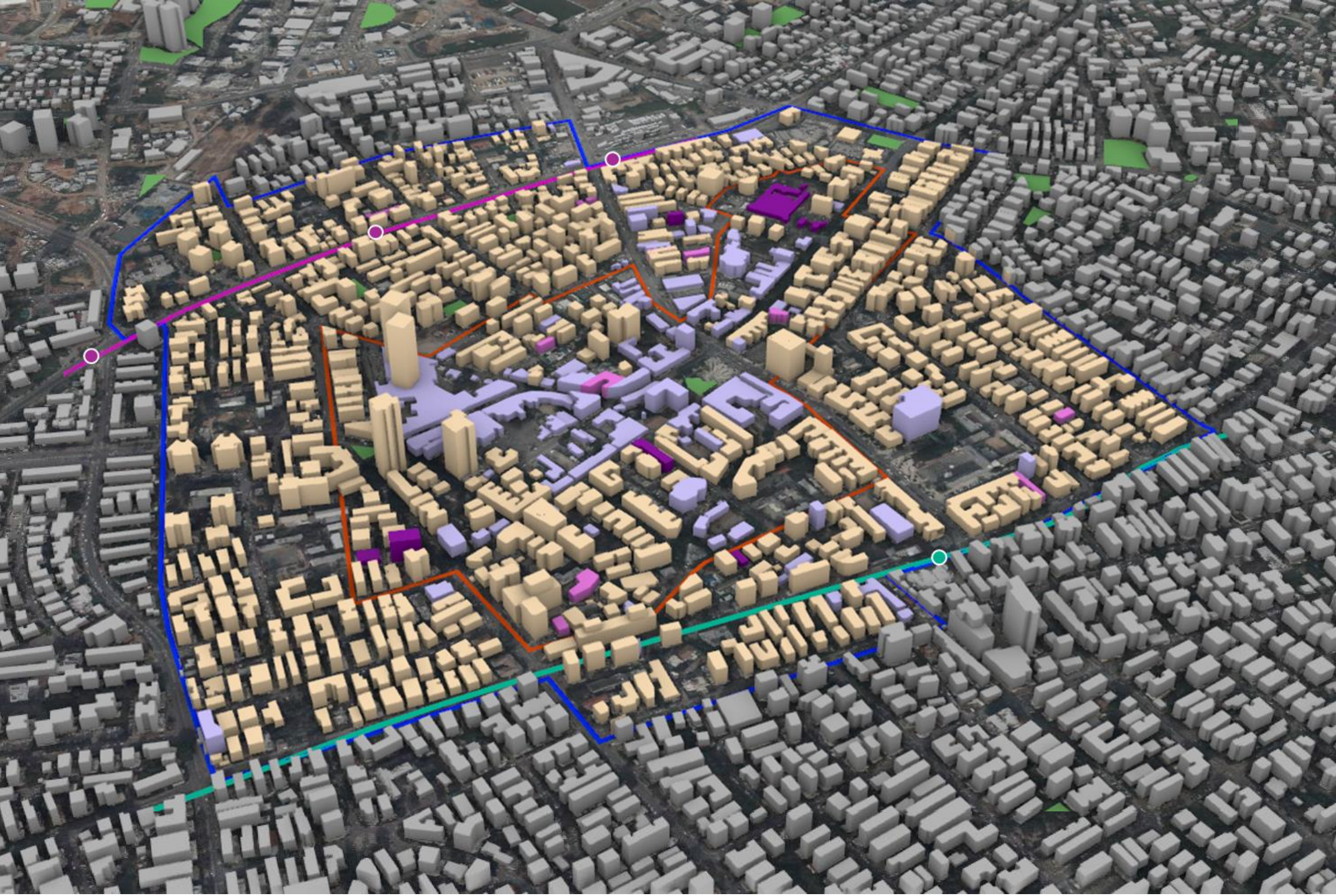
משק בית משוער: 2.1


גובה ממוצע: 4-7 ק'


כ-13,000 יח"ד

כ-840,000 מ"ר למגורים





כ-1,240 דונם 

כ-1,200 מבנים 

כ-25,000 תושבים 

שימוש עיקרי: מגורים

משק בית משוער: 2.1

גובה ממוצע: 4-7 ק'

כ-13,000 יח"ד

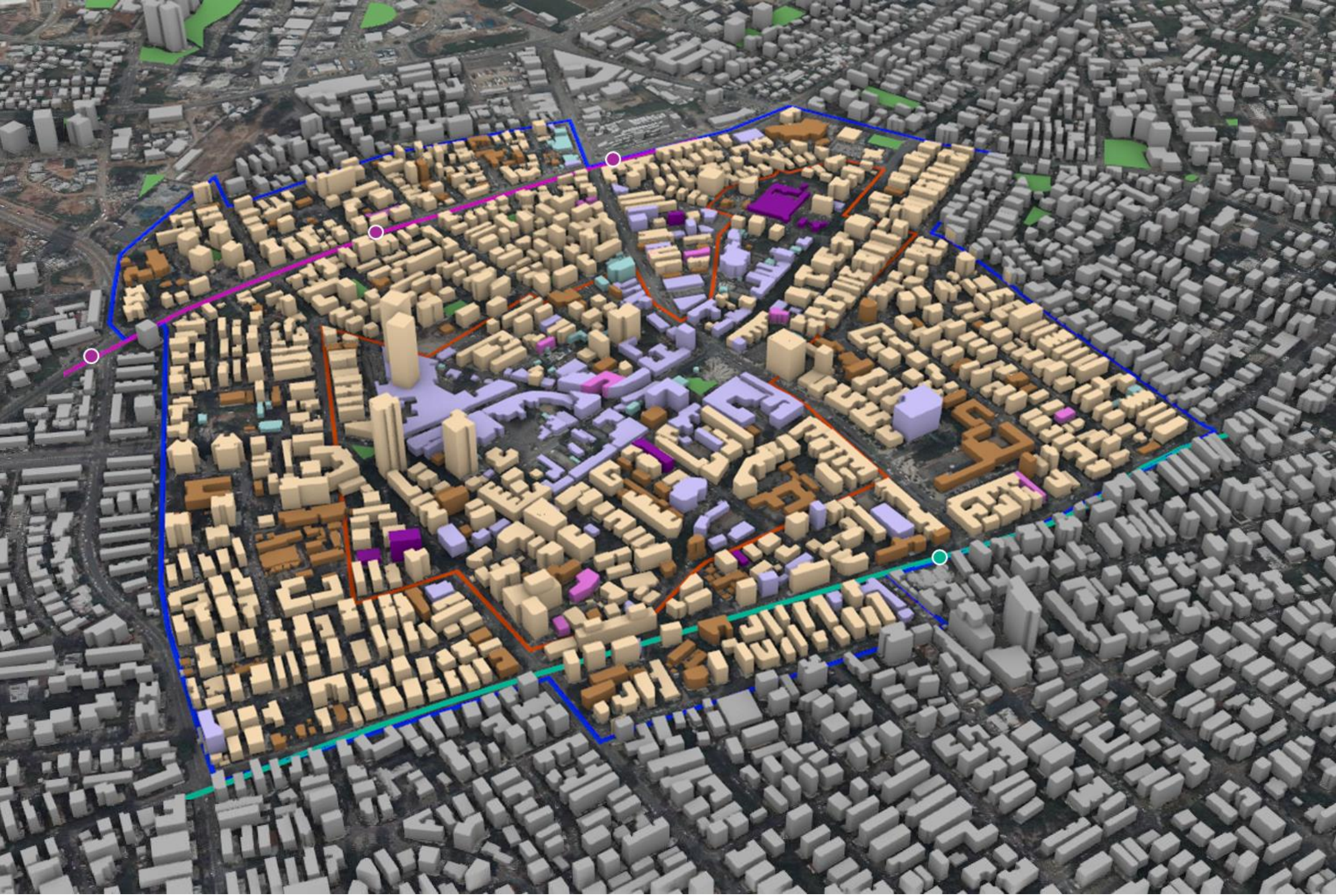
כ-840,000 מ"ר למגורים

כ-36,000 מ"ר תעסוקה

כ-83,350 מ"ר מסחר

כ-5,800 מ"ר מלונאות





כ-1,240 דונם

כ-1,200 מבנים

כ-25,000 תושבים

שימוש עיקרי: מגורים

משק בית משוער: 2.1

גובה ממוצע: 4-7 ק'

כ-13,000 יח"ד

כ-840,000 מ"ר למגורים

כ-36,000 מ"ר תעסוקה

כ-83,350 מ"ר מסחר

כ-5,800 מ"ר מלונאות

כ-23,200 מ"ר ציבורי

כ-91,200 מ"ר אחר



מצב קיים, מרכז העיר

מסחר





מצב קיים, מרכז העיר

שוק



צילום: ארי כהן מיכאל ויט אדריכלים



מצב קיים, מרכז העיר

מגורים





מצב קיים, מרכז העיר  
מבנים לשימור







צילום: אורי כהן מיכאל וינד אדריכלים



# מצב קיים, מרכז העיר התרפסות המרחב הציבורי והבנוי





צילומים: סטודיו אדריכלות נוף







**טיוטה בעבודה**

**מרכז עיר הומה ופעיל שהוא מרחב חיים חיוני וחלק בלתי  
נפרד מחיי היום יום של כל תושביו ותושבי העיר כולה**

**חזון**

חזון מרכז העיר, מסמך  
המדיניות



• טיפוח היסטוריה ומורשת

• חיזוק והעצמה

• מגוון פעילויות ועירוב שימושים

• מוקדי פעילות

• טיפוח המרחב הציבורי

• נגישות ותנועה

## טיפוח היסטוריה ומורשת

חיזוק זהותה של העיר על ידי מרכז עיר המשמר ומטפח את ההיסטוריה .  
סימון המרכז כבסיס ההיסטורי של העיר, המקום שבו התחיל הכל.

## חיזוק והעצמה

בד בבד עם השימור ההיסטורי, יושם דגש על חיזוק התחדשות מרכז עיר מתחדש בתחומי הבינוי והקהילה

## מגוון פעילויות ועירוב שימושים

עידוד מרכז עיר יצרני המחזק את מגוון הפעילויות בו, את המסחר המקומי ומהווה מוקד משיכה אטרקטיבי לתושבי העיר ולמבקרים

## מוקדי פעילות

הגדרת מוקדים מרכזיים בכיכר העיר. מבנים המהווים מוקדי פעילות מגוונת, מוקדים ציבוריים משמעותיים, ומוקדים בעלי חשיבות עירונית

## טיפוח המרחב הציבורי

מרכז עיר שטומן בחובו מרחבים ציבוריים עשירים איכותיים ומגוונים המכבדים את דייריהם, ועונה על מגוון רחב של צרכים ציבוריים

## נגישות ותנועה

מרכז עיר יעיל, קומפקטי ונגיש, המעודד תנועת הולכי רגל .





**טיוטה בעבודה**

**מרכז עיר הומה ופעיל שהוא מרחב חיים חיוני וחלק בלתי נפרד מחיי היום יום של כל תושביו ותושבי העיר כולה**





**טיוטה בעבודה**

**מרכז עיר הומה ופעיל שהוא מרחב חיים חיוני וחלק בלתי  
נפרד מחיי היום יום של כל תושביו ותושבי העיר כולה**

**האתגר – שינוי המגמה**



# טיזטה בעבודה

## חלופות – אסטרטגיית התערבות

חלופה III – חלופה 'אוטופית'



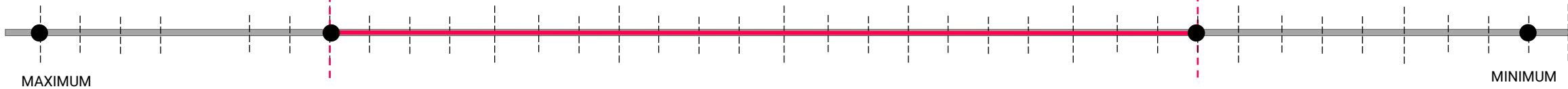
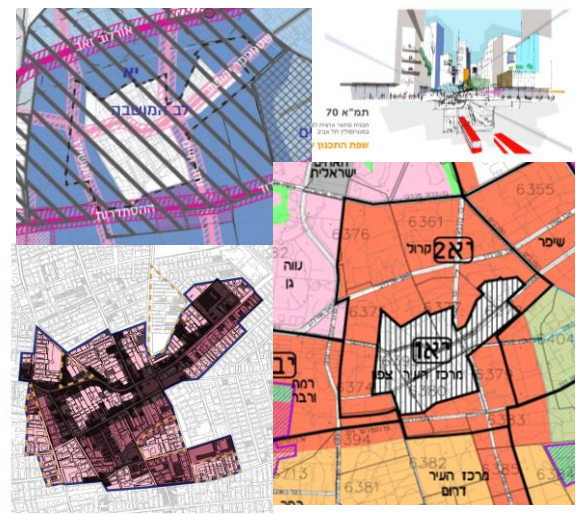
איתור לאורך צירים/סביב מוקדים/גם וגם



מיפוי חלקות פוטנציאליות וישימות



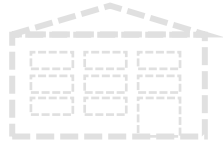
חלופה 0 – "עסקים כרגיל"



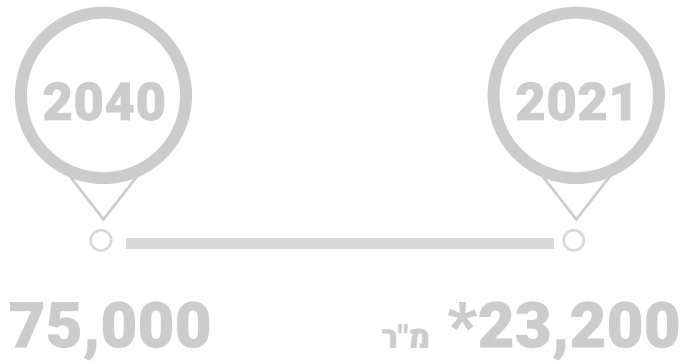
מידת התערבות מסמך המדיניות



**טיזטה בעבודה**



## מבני חינוך וציבור

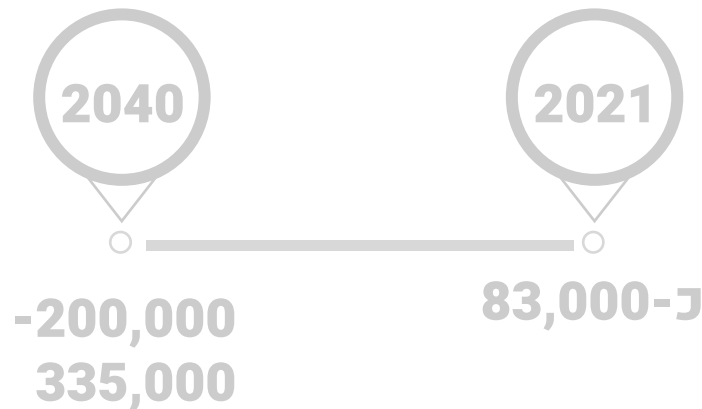


מחציתם (40,000 מ"ר) לצרכים "שכונתיים" ומחציתם (35,000 מ"ר) לשירותים עירוניים ועל-אזוריים מושכי קהל (תרבות, פנאי, קהילה...) ועוגנים ציבוריים משמעותיים

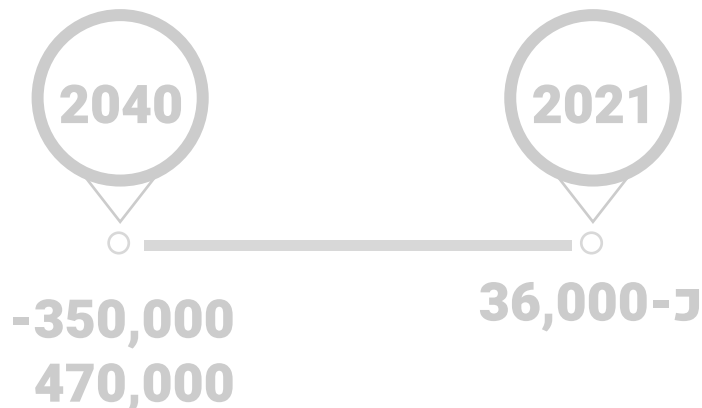
\*נתון זה לא מייצג את כל השטחים הציבוריים המבונים, אלא רק את שטחי הקרקע



## מסחר (מ"ר)

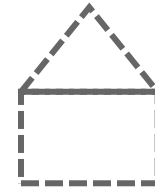


## תעסוקה (מ"ר)

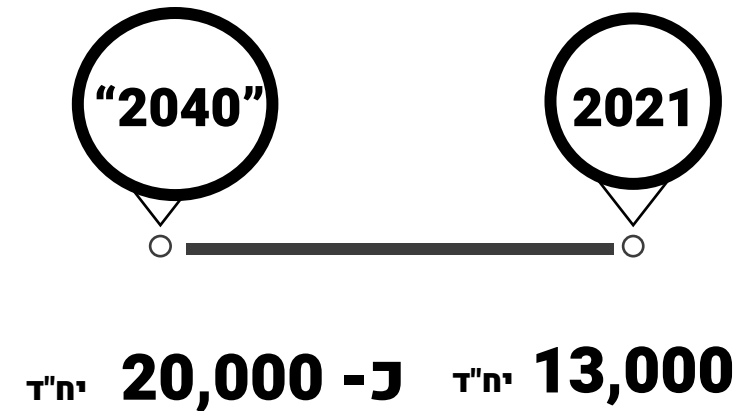


# מה מתוכנן?

הפרוגרמה

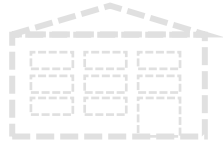


## יחידות דיור

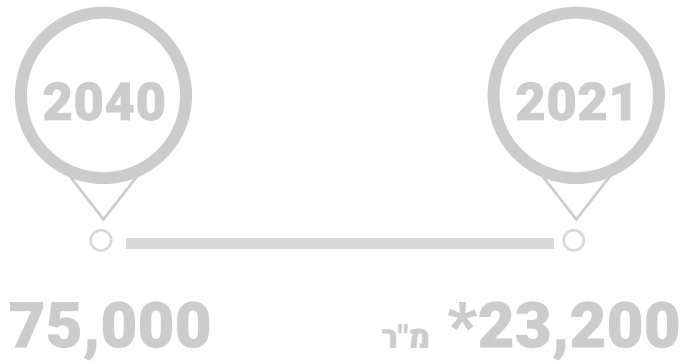




**טיזטה בעבודה**

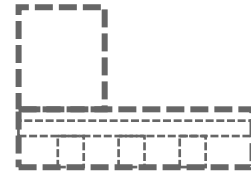


## מבני חינוך וציבור

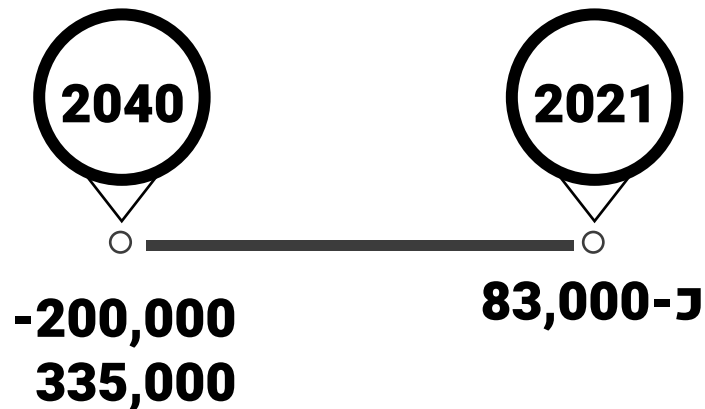


מחציתם (40,000 מ"ר) לצרכים "שכונתיים" ומחציתם (35,000 מ"ר) לשירותים עירוניים ועל-אזוריים מושכי קהל (תרבות, פנאי, קהילה...) ועוגנים ציבוריים משמעותיים

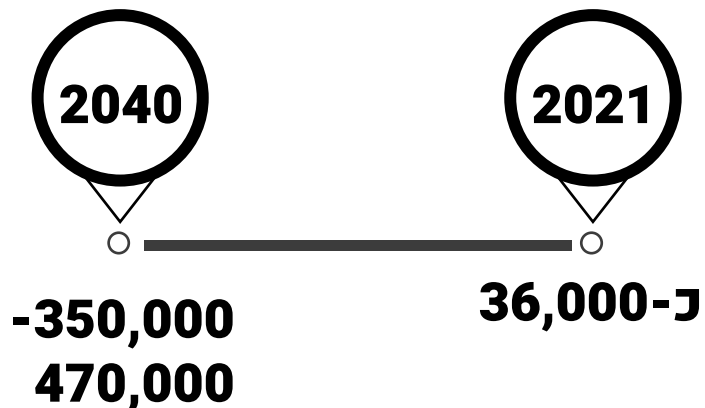
\*נתון זה לא מייצג את כל השטחים הציבוריים המבונים, אלא רק את שטחי הקרקע



## מסחר (מ"ר)



## תעסוקה (מ"ר)

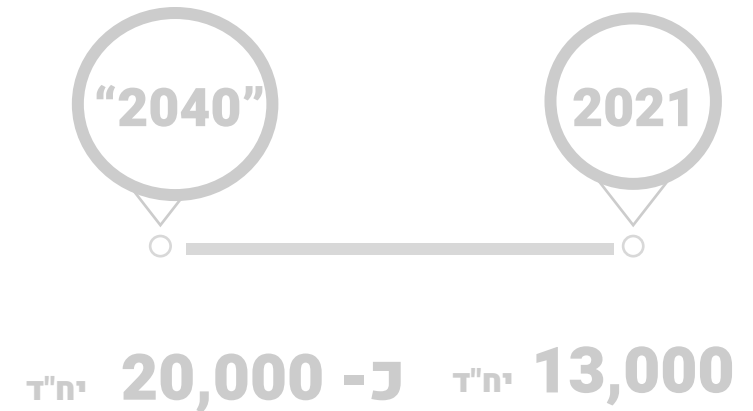


# מה מתוכנן?

הפרוגרמה

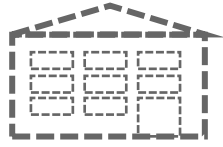


## יחידות דיור





**טיזטה בעבודה**



## מבני חינוך וציבור



**75,000**

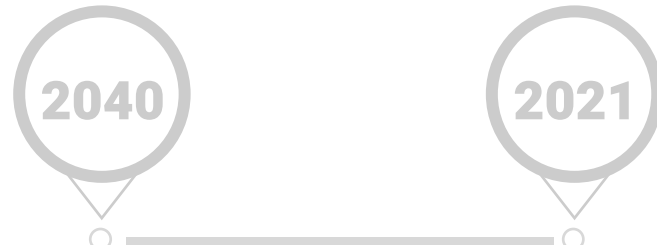
**23,200 \* מ"ר**

מחציתם (40,000 מ"ר)  
לצרכים "שכונתיים"  
ומחציתם (35,000 מ"ר)  
לשירותים עירוניים  
ועל-אזוריים מושכי קהל  
(תרבות, פנאי, קהילה...)  
ועוגנים ציבוריים  
משמעותיים

\*נתון זה לא מייצג את כל  
השטחים הציבוריים  
המבונים, אלא רק את שטחי  
הקרקע



## מסחר (מ"ר)



**-200,000  
335,000**

**83,000- נ**

## תעסוקה (מ"ר)



**-350,000  
470,000**

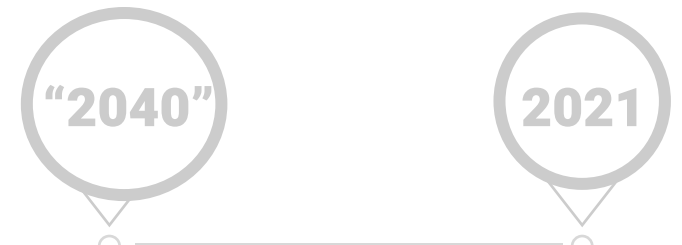
**36,000- נ**

# מה מתוכנן?

הפרוגרמה



## יחידות דיור



**20,000 - נ יח"ד**      **13,000 יח"ד**



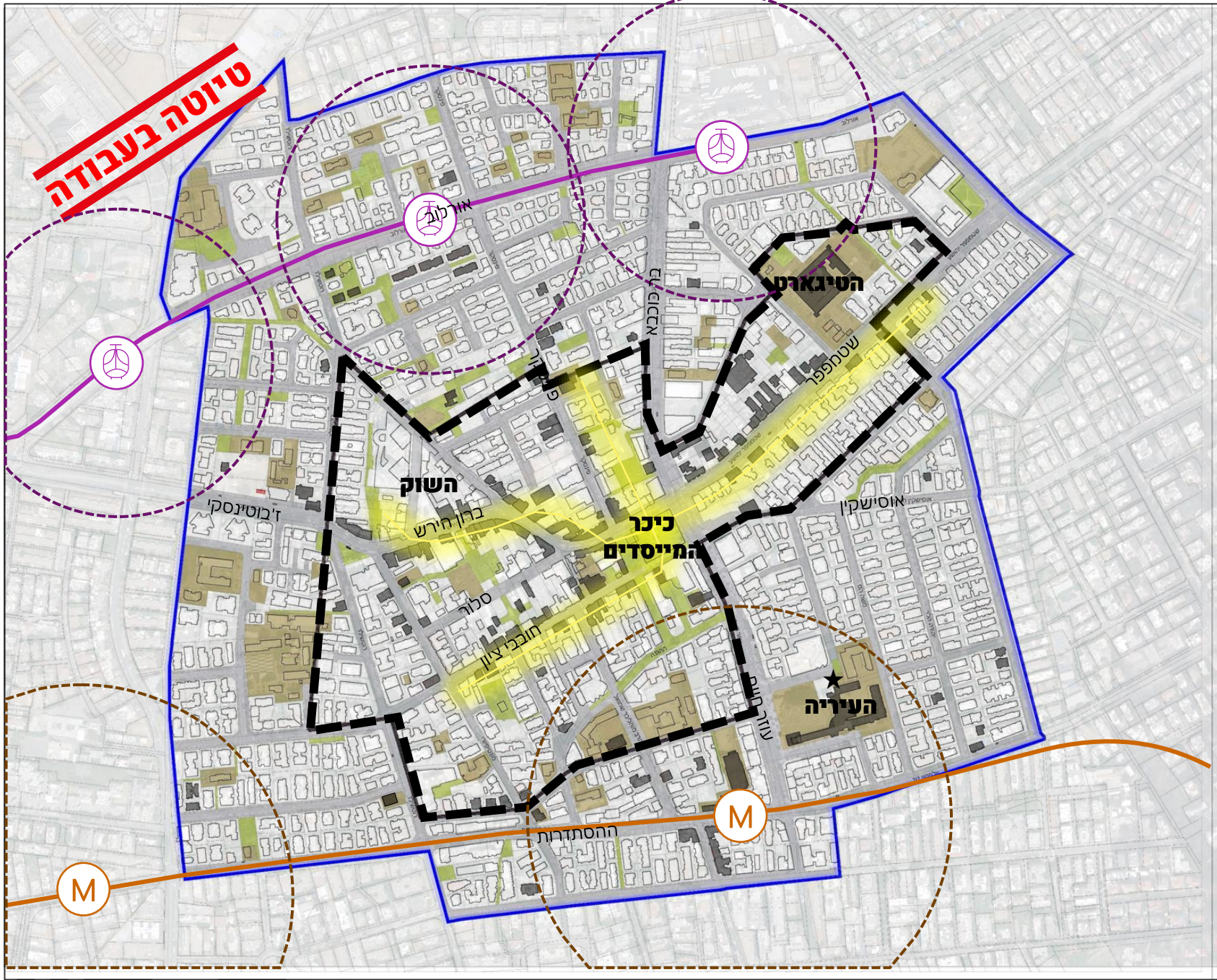



















# מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים

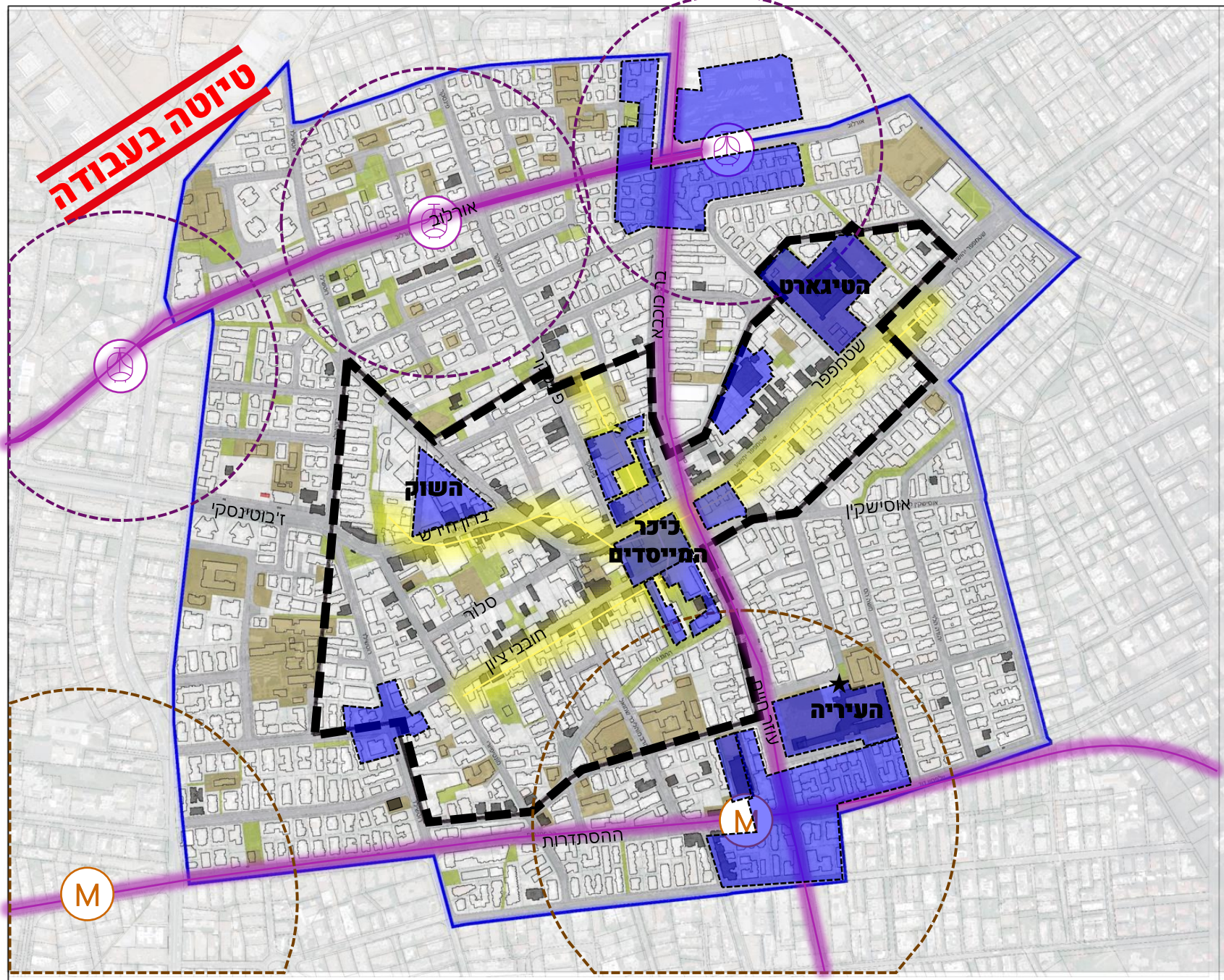


-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
-  מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
-  תחנת רק"ל
-  תחנת מטרו
-  רחוב לשימור

0 0.05 0.1 0.19 0.29 0.38 Kilometers



# מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים + רחובות ומוקדים משמעותיים

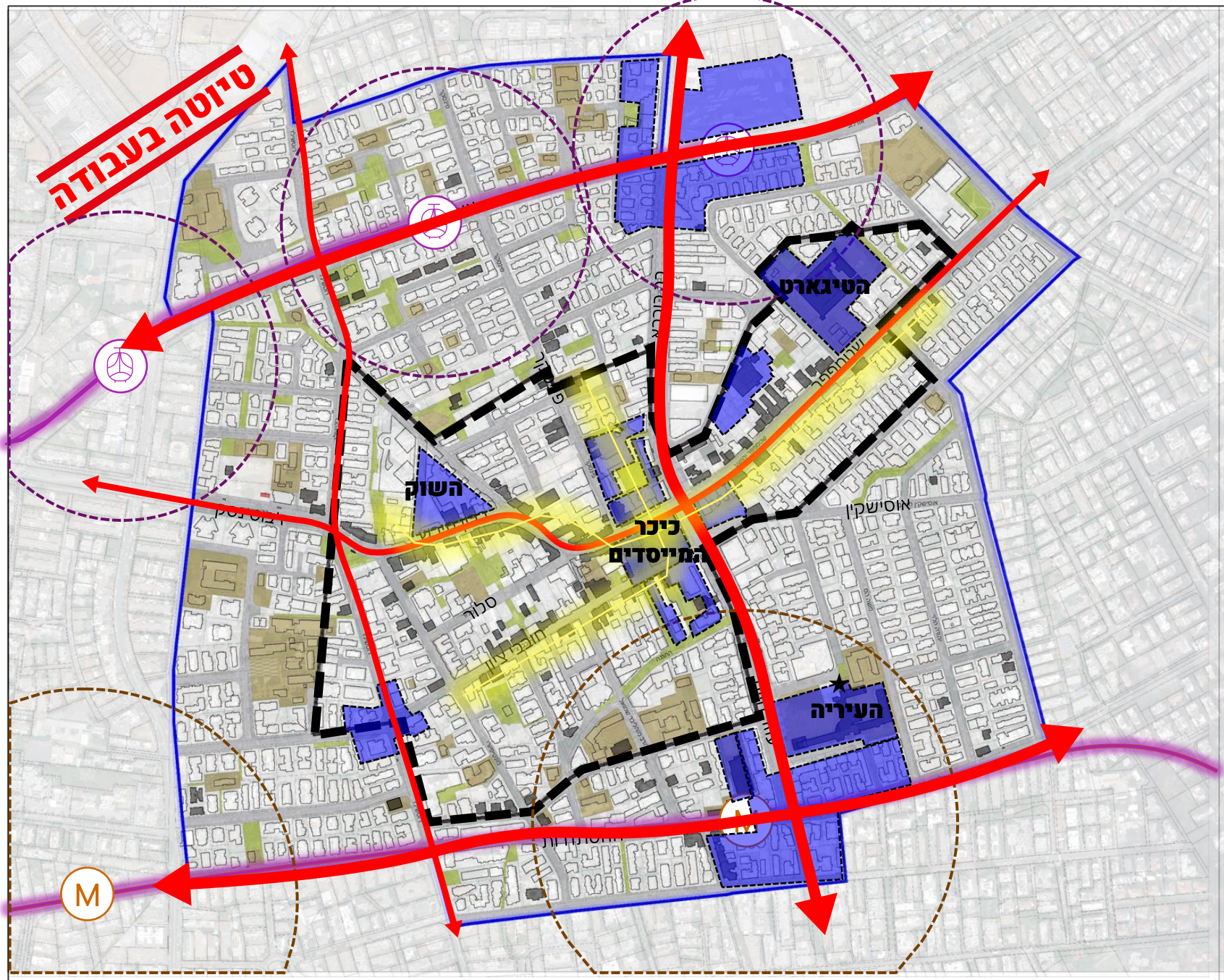




-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטר- העצמה גבוהה\*
-  מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
-  תחנת רק"ל
-  תחנת מטר
-  מוקד משמעותי
-  רחוב לשימור

0 0.05 0.1 0.19 0.29 0.38 Kilometers



# הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



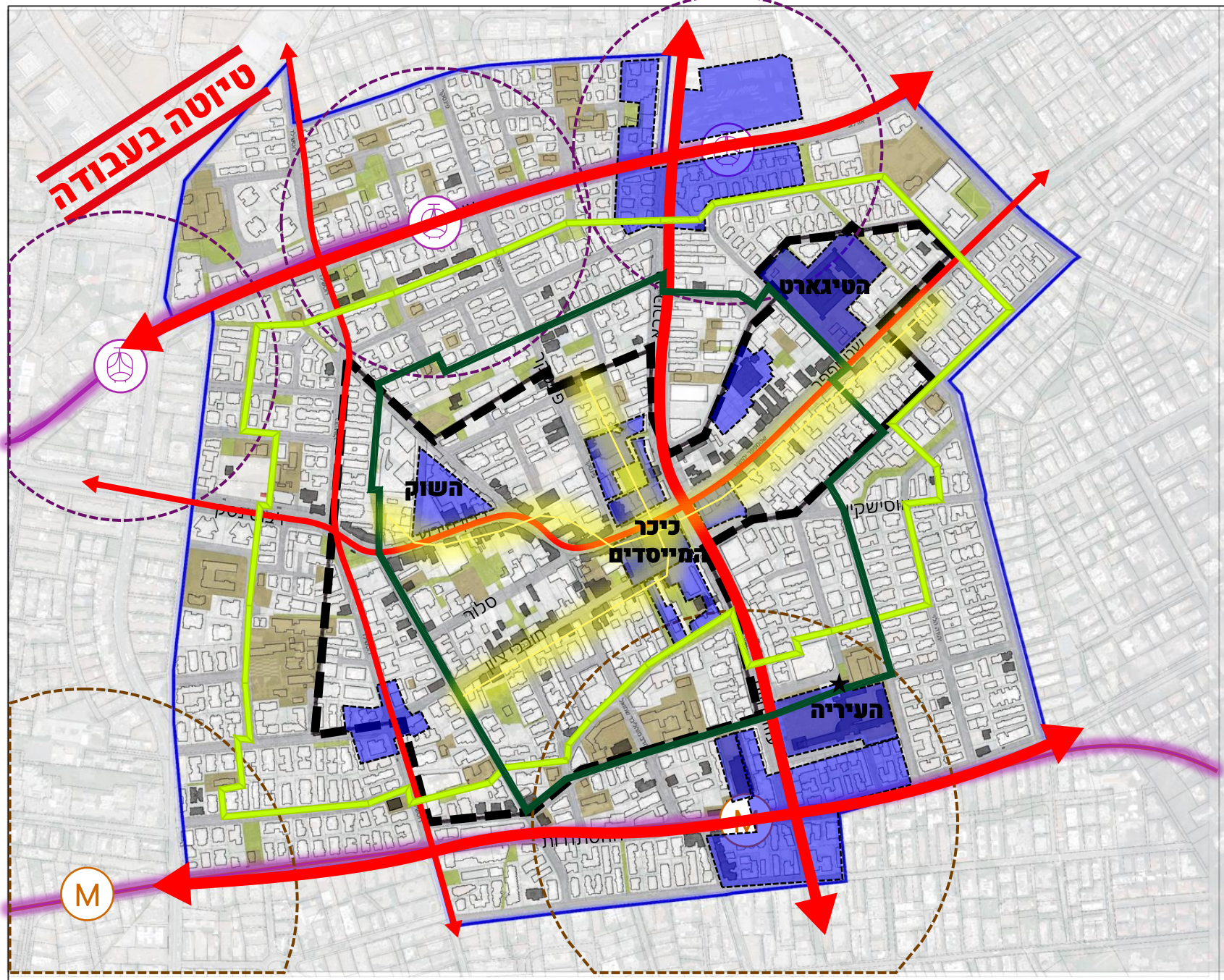
צירים   
 צירים 

-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א - 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
-  מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
-  תחנת רק"ל
-  תחנת מטרו
-  צירי מתען
-  מוקד משמעותי
-  רחוב לשימור

0 0.05 0.1 0.19 0.29 0.38 Kilometers



# הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



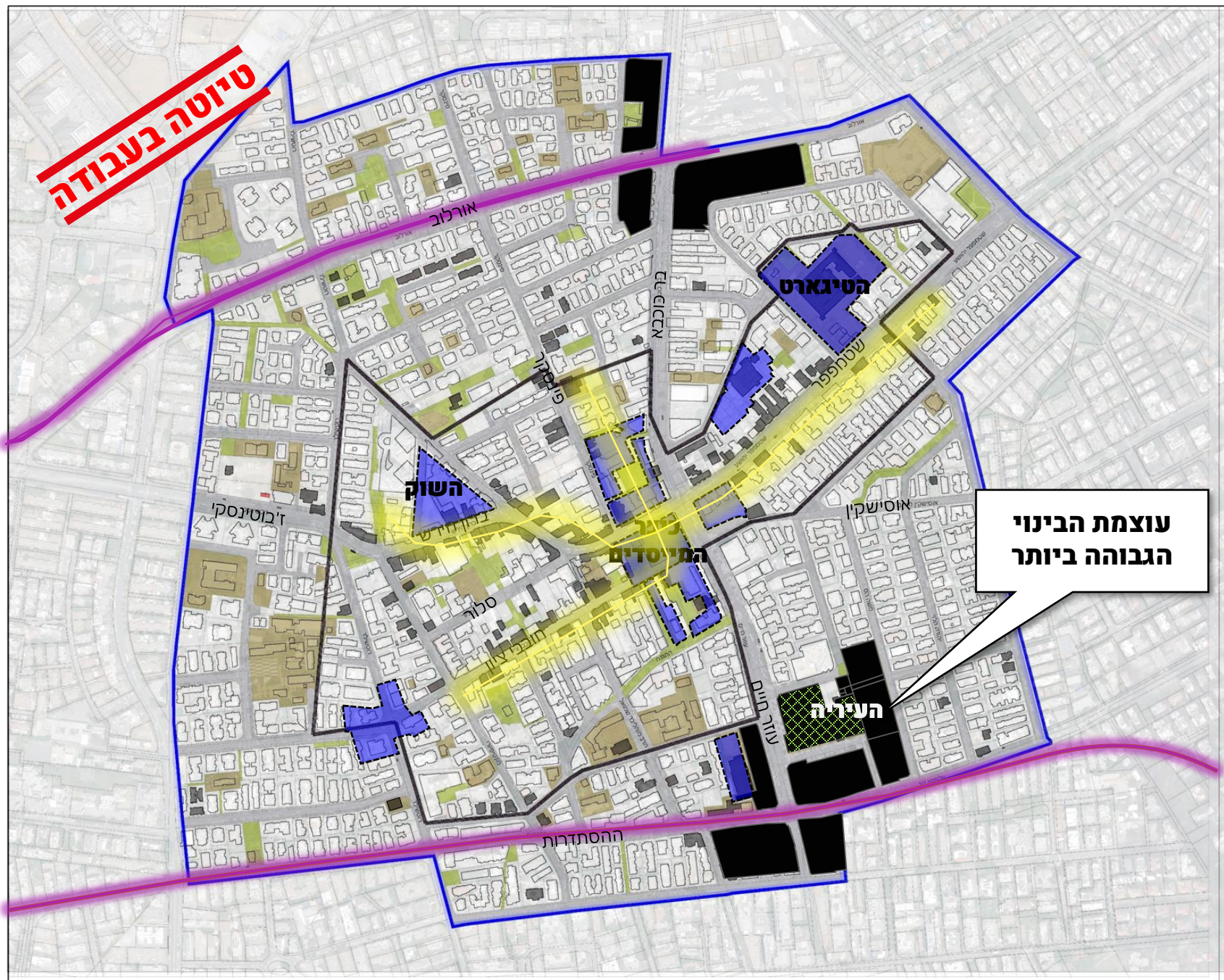
- צירים
- צירים
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית

- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- צירי מתע"ן
- מוקד משמעותי
- רחוב לשימור

0 0.05 0.1 0.19 0.29 0.38 Kilometers



# הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



**טיוטה בעבודה**

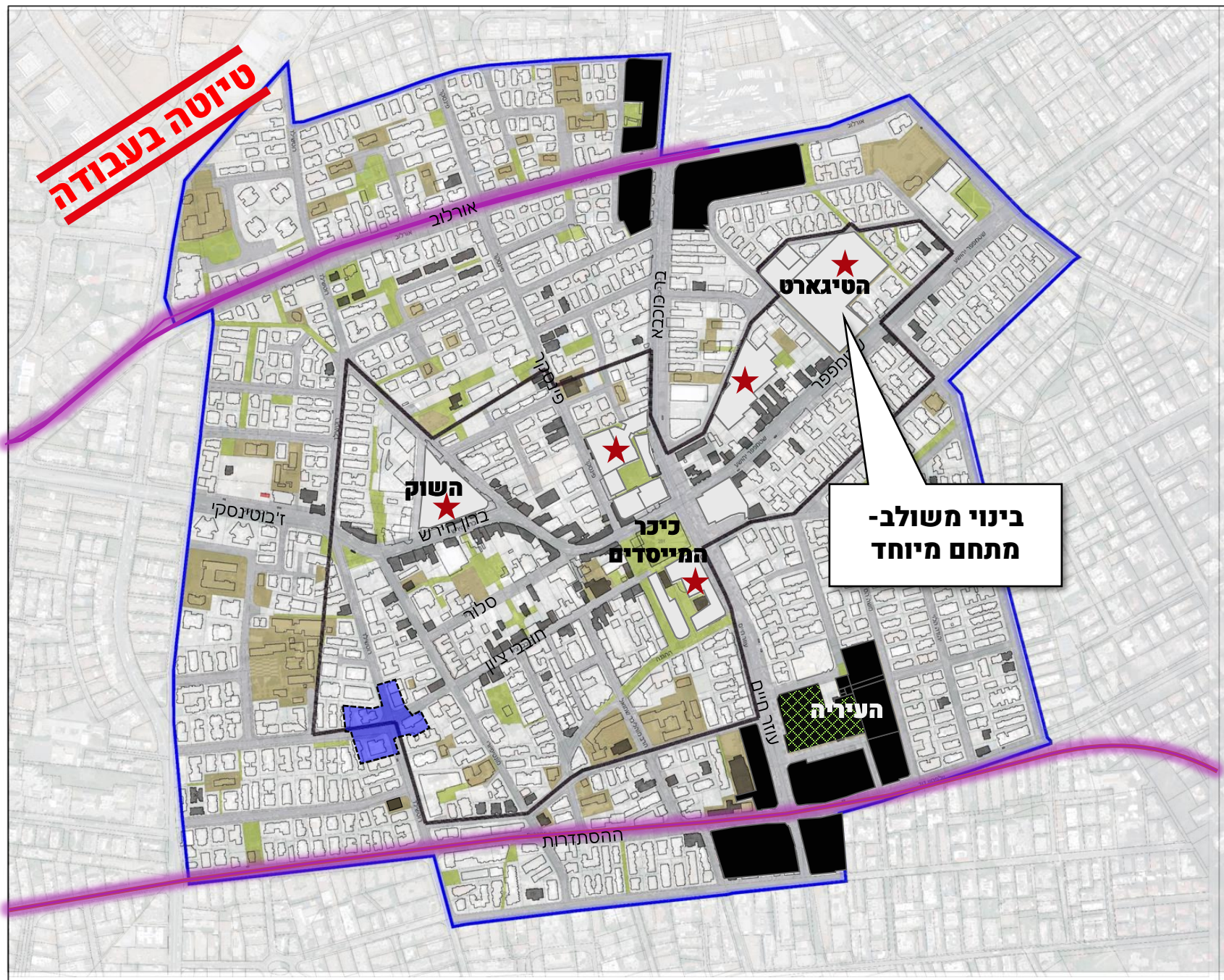
**עוצמת הבינוי הגבוהה ביותר**

0 0.05 0.1 0.19 0.29 0.38 Kilometers

- צירים
- צירים
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- צירי מתע"ן
- כיכר עירונית
- מוקד משמעותי
- רחוב לשימור



# הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)

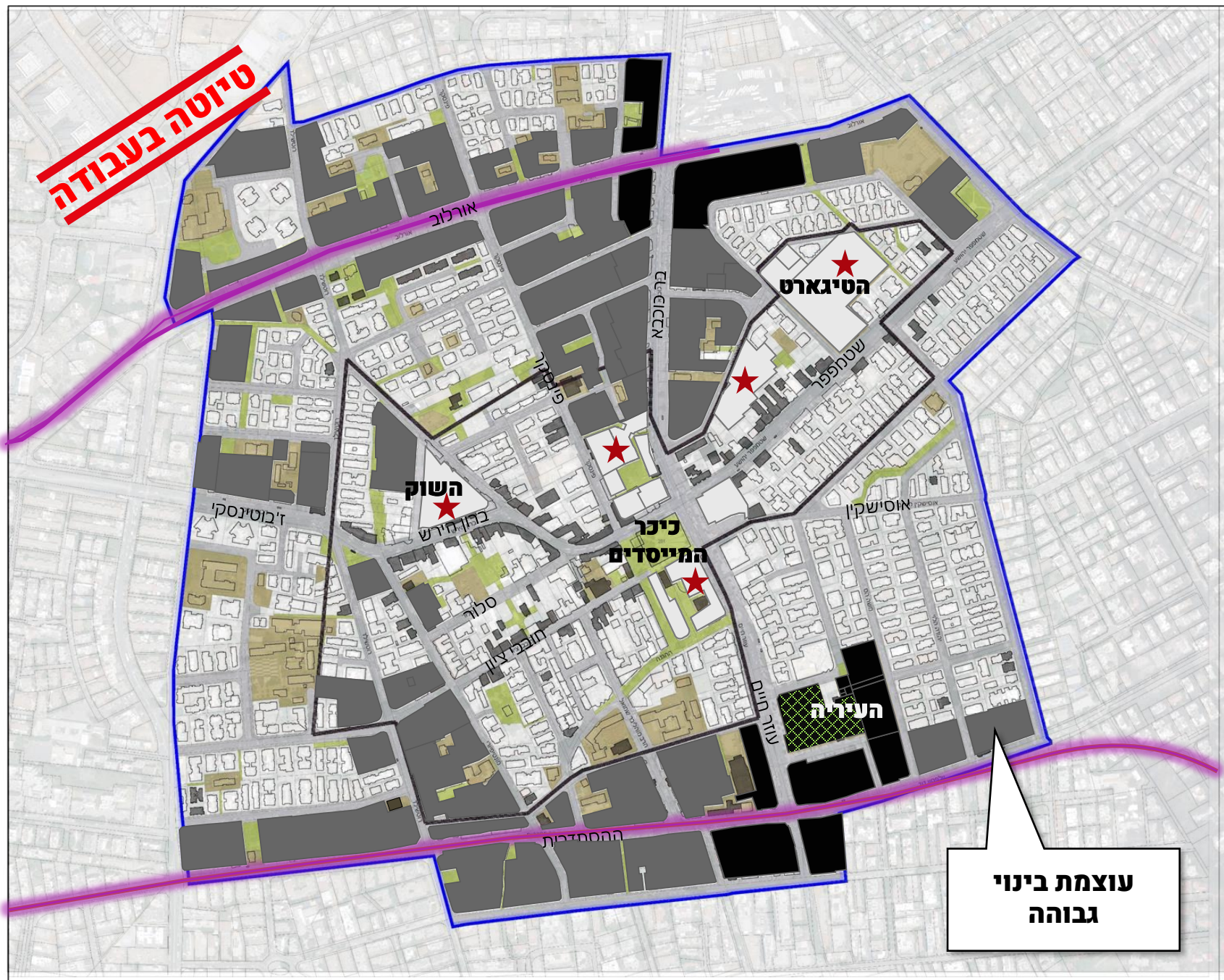


- צירים
- צירים
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בנייני משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בנייני בינונית
- עוצמת בנייני גבוהה
- עוצמת בנייני גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א - 1 מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- צירי מתע"ן
- כיכר עירונית
- מוקד משמעותי

0 0.05 0.1 0.19 0.29 0.38 Kilometers



# הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



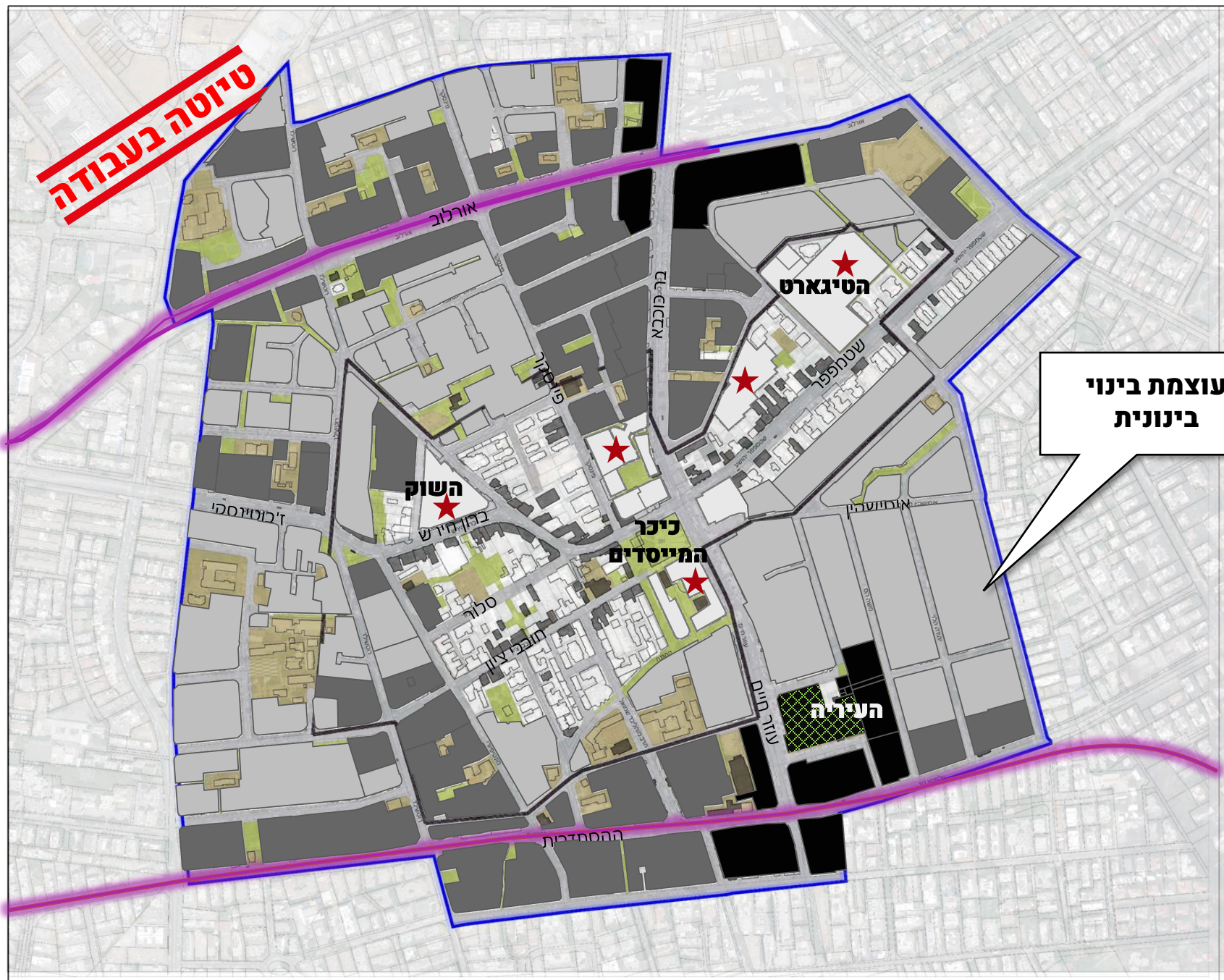
**טיזטה בעבודה**

- צירים
- צירים
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א - 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה - 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- צירי מתע"ן
- כיכר עירונית

**עוצמת בינוי גבוהה**



# הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



**טיוטה בעבודה**

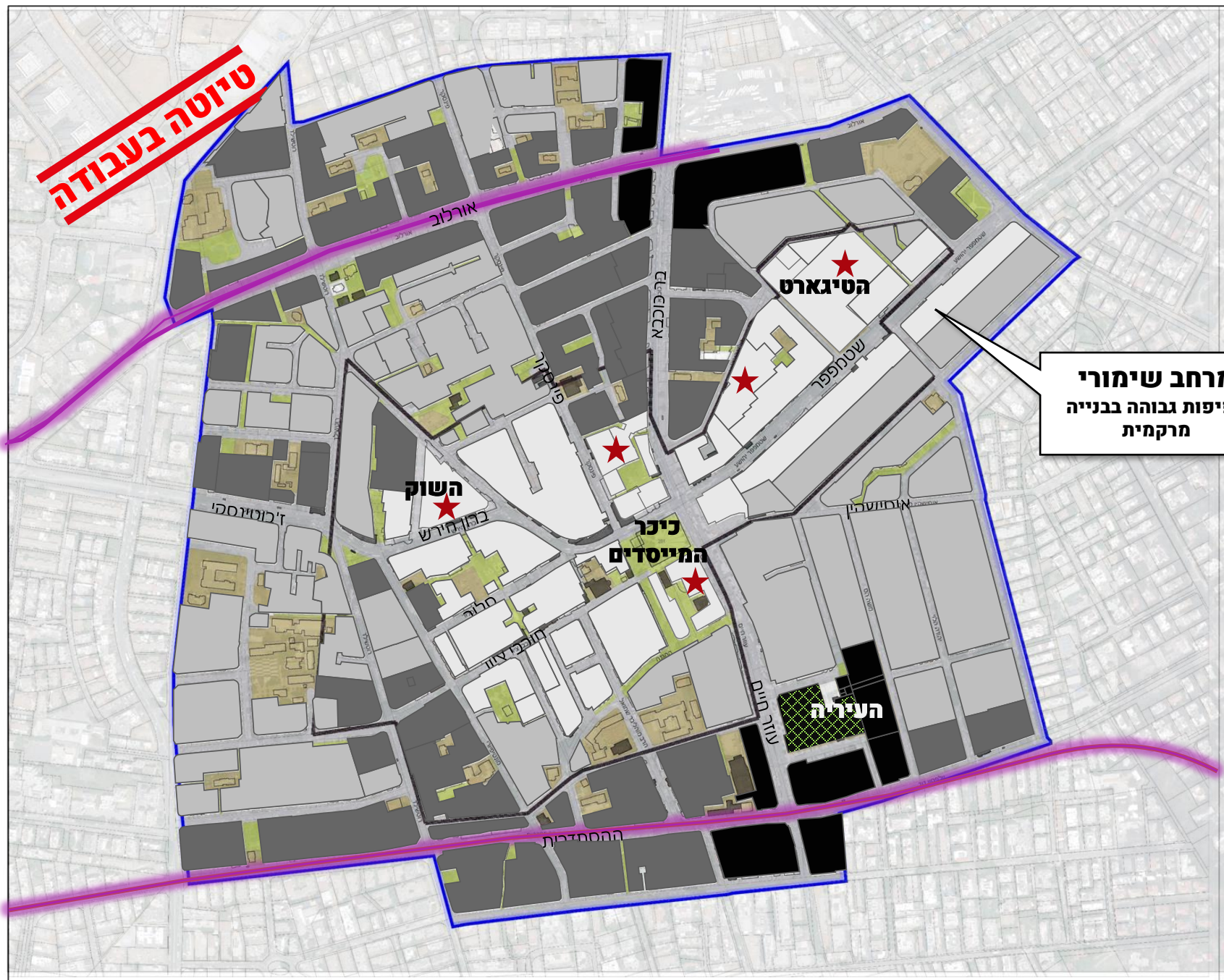
**עוצמת בינוי בינונית**

- צירים
- צירים
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א - 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- צירי מתע"ן
- כינר עירונית

0 0.05 0.1 0.19 0.29 0.38 Kilometers

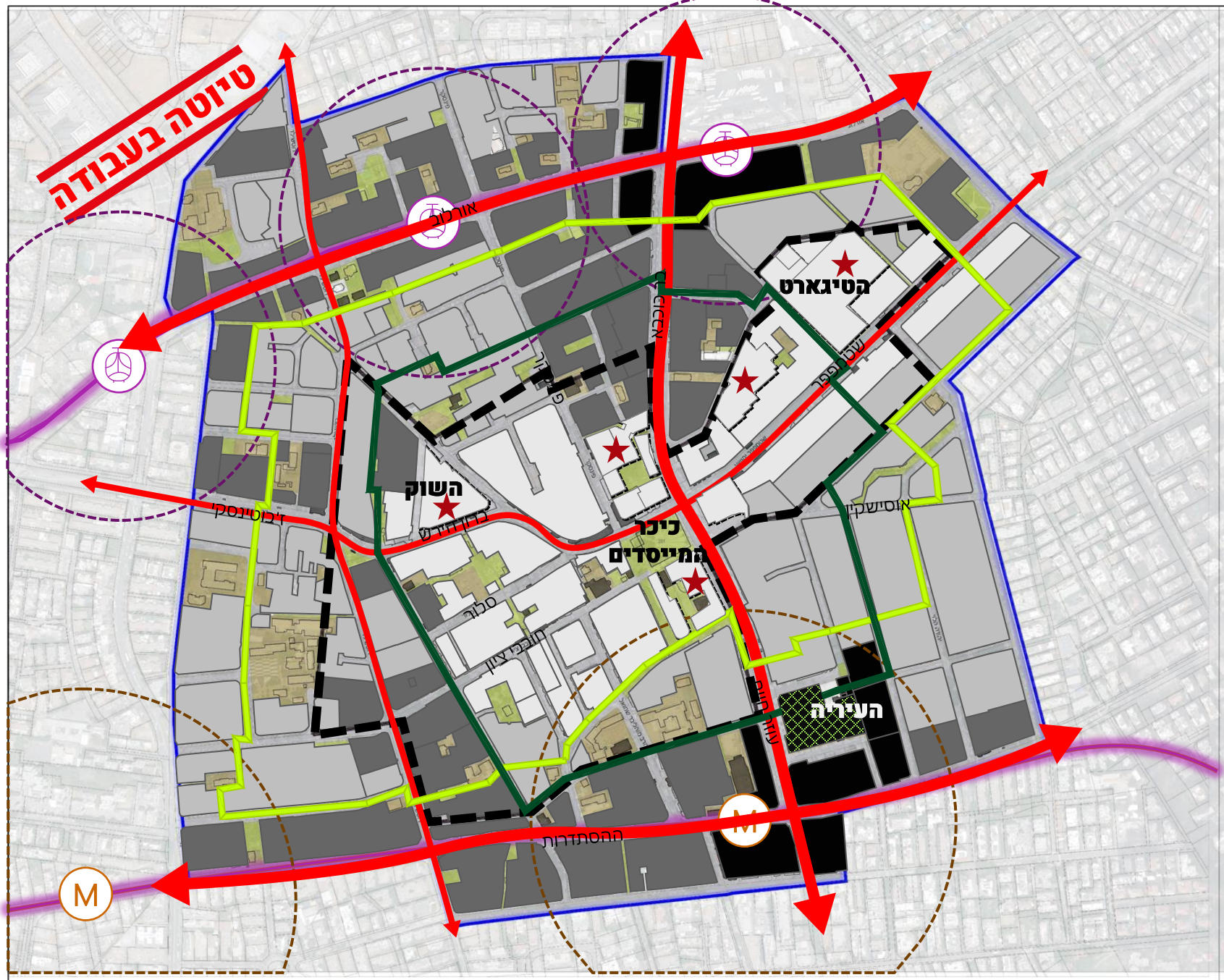


# הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)

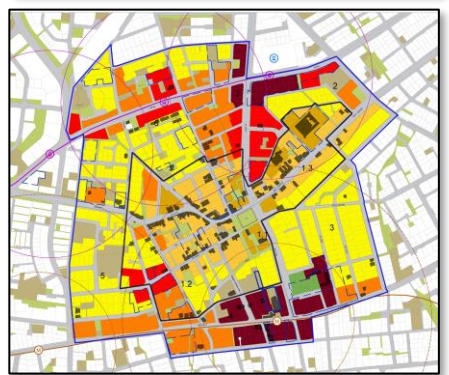
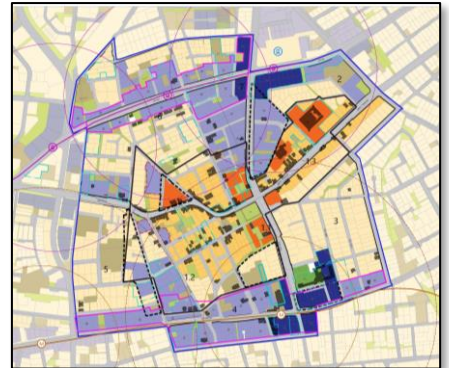
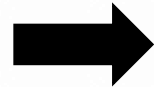


- צירים
- צירים
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א - 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה - 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- צירי מתע"ן
- כינר עירונית





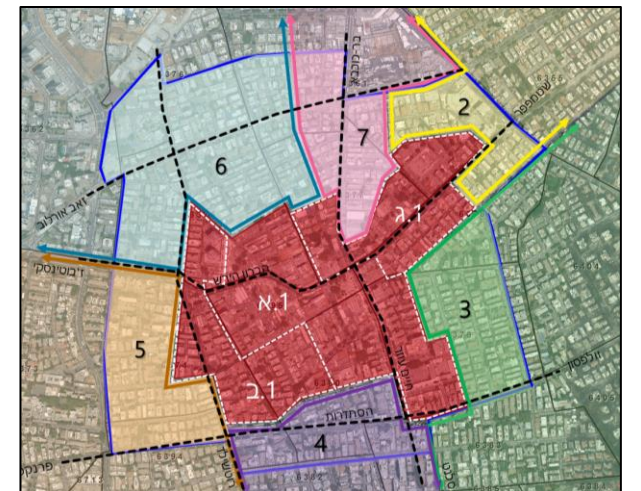
הרעיון המארגן << מסמכי החלופה



0 0.05 0.1 0.19 0.29 0.38 Kilometers



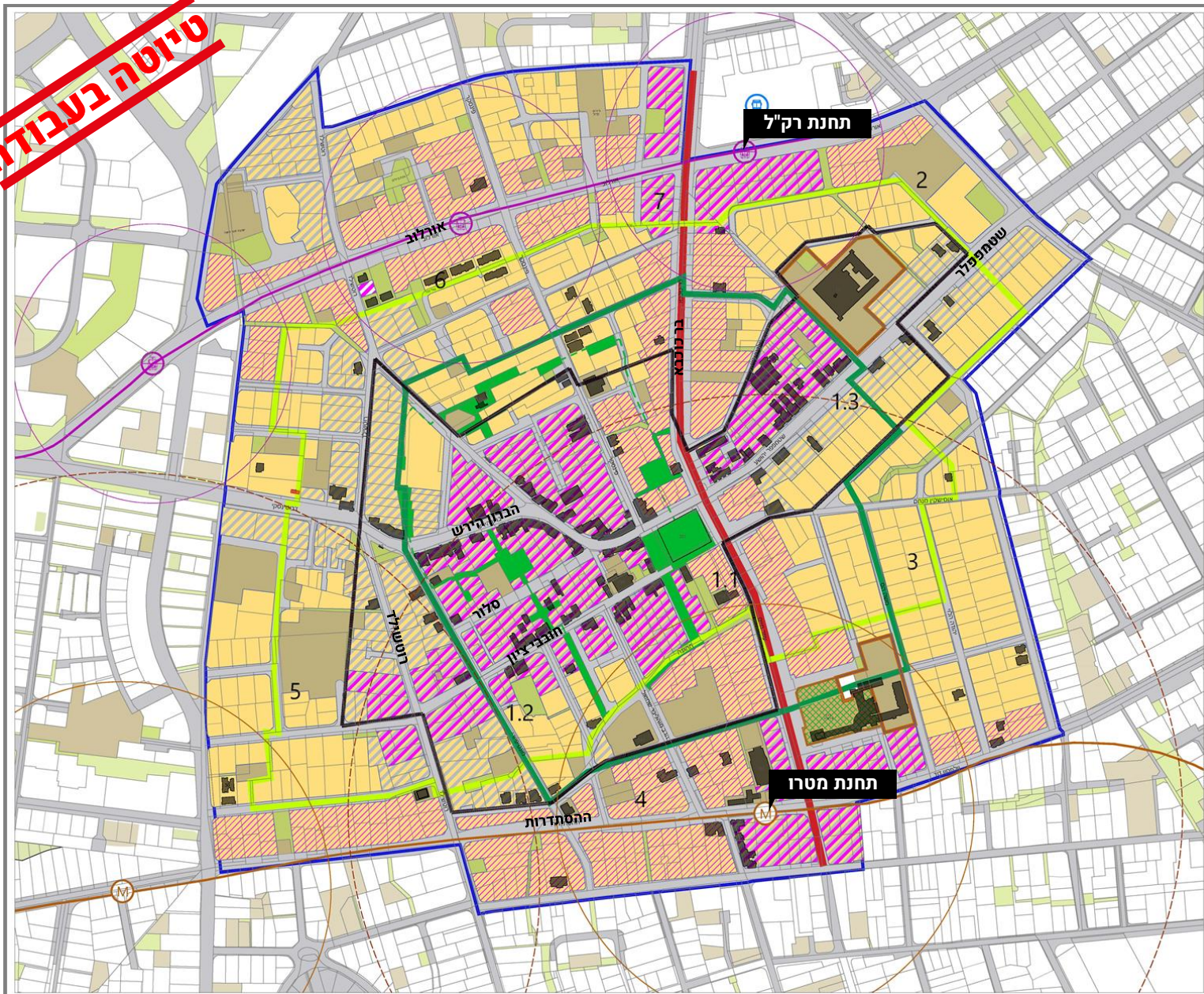
# חלוקה למתחמים « מסמכי החלופה





# שימושי קרקע

**טיזטה בעבודה**



- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבורי
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- ציר ראשי משמעותי
- ציר רק"ל
- ציר מטרו
- ציר מטרו
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה\*
- טבעת שניה- 600 מתחנת מטרו- העצמה בהתאם לנתוני המקום\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- מסדרון 400 מ' מציר רק"ל- מוצא לנסיעות\*\*
- טבעת 1- ציר הולכי רגל עם אופי גנני
- טבעת 2- שכונתית

- 1. מגורים
- 2. מגורים עם חזית מסחרית
- 3. מגורים, תעסוקה ומסחר - שימוש מוביל מגורים
- 4. מגורים, תעסוקה ומסחר

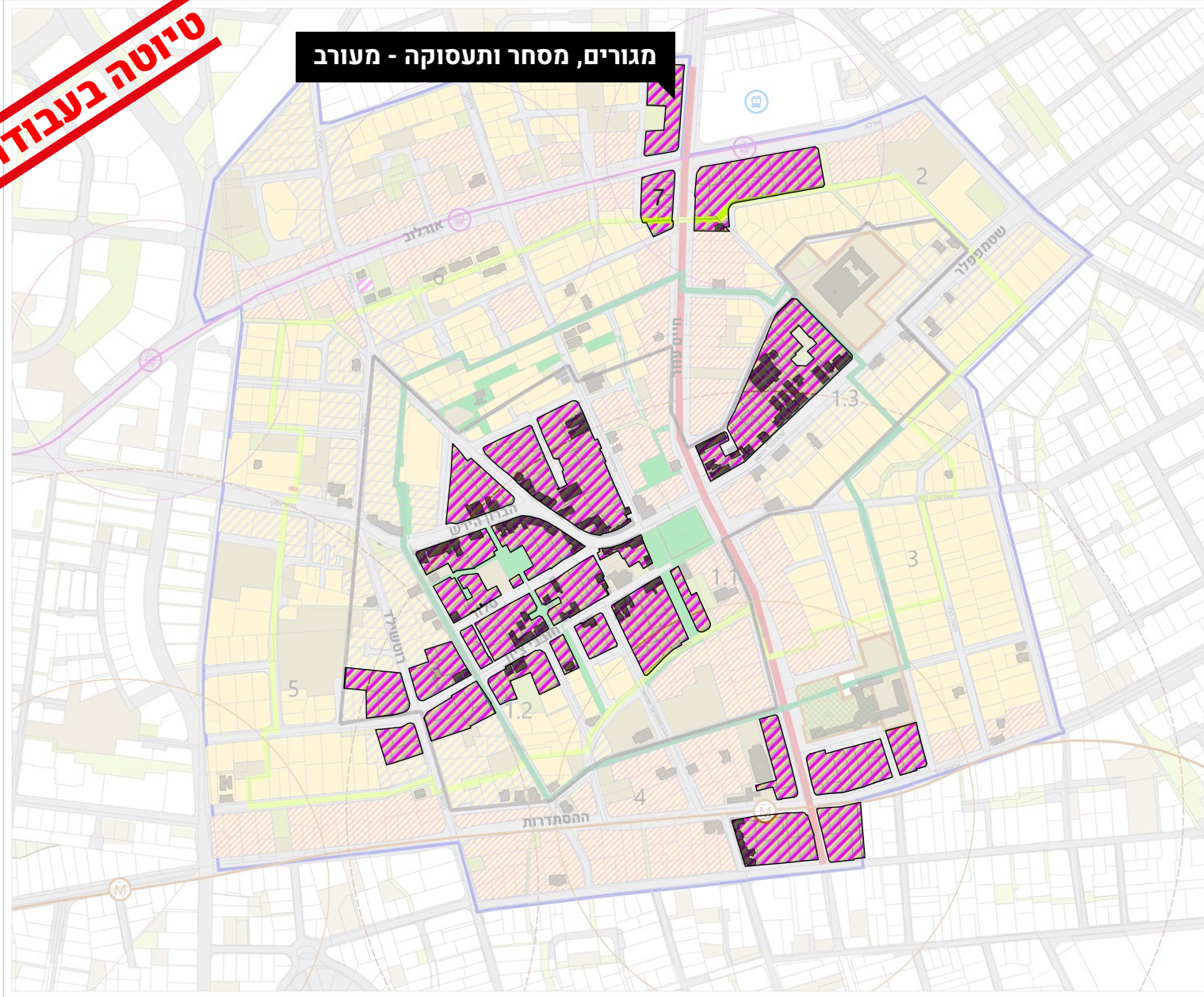
\* מתוך תמ"א 70 | \*\* מתוך מדיניות מחוז מרכז לפיתוח סביב צירי רק"ל

\*הטבעות יפורטו בפרק היבטים הנופיים

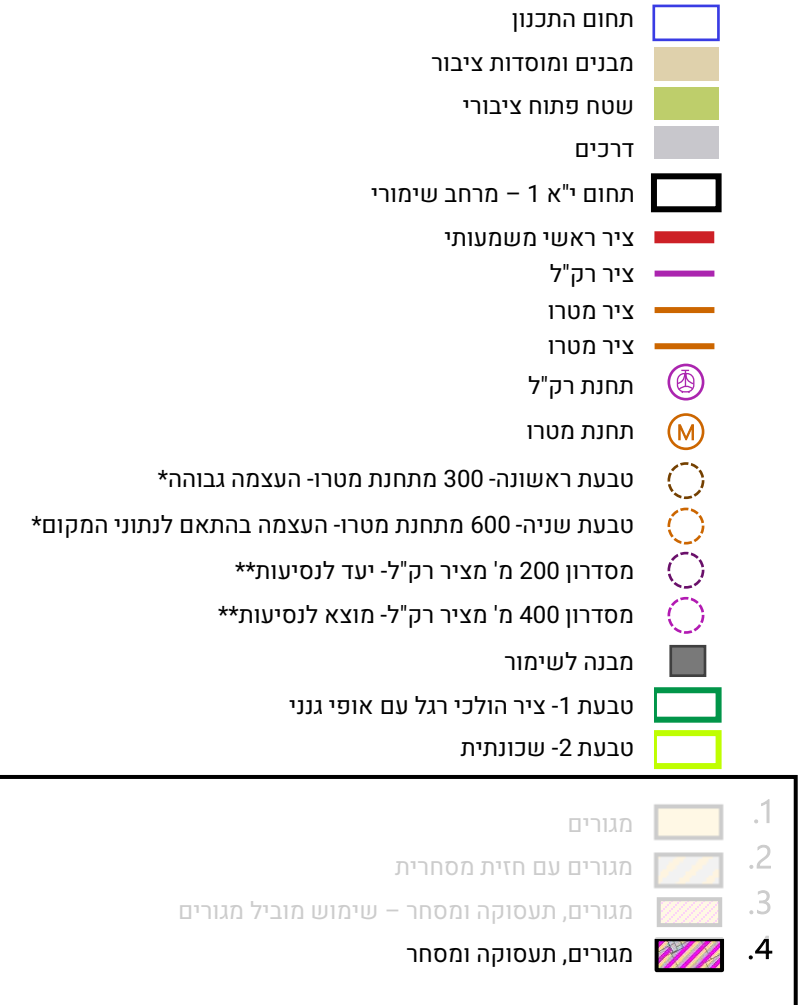


**טיזת בעבודה**

**מגורים, מסחר ותעסוקה - מעורב**



# שימושי קרקע

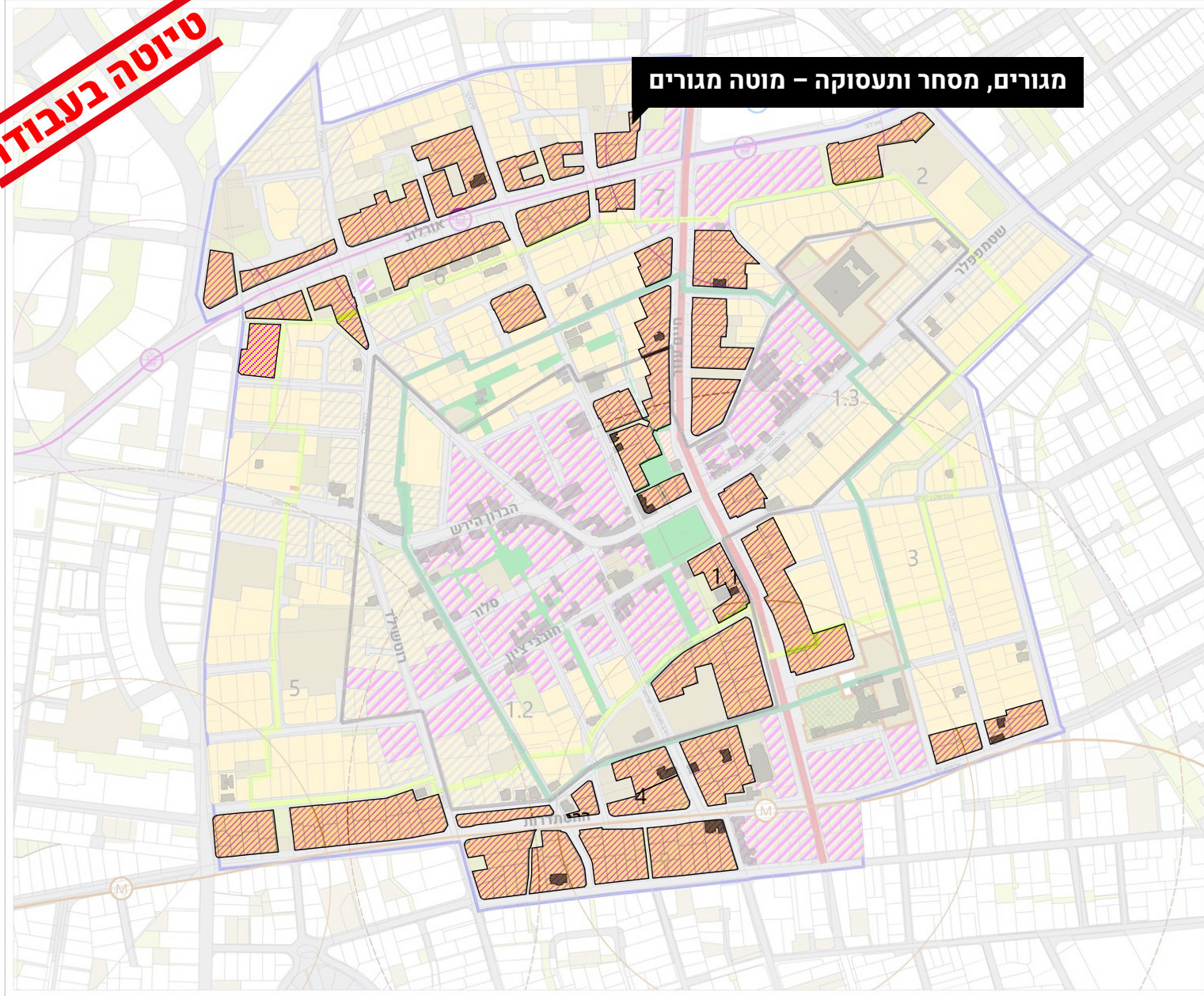


\* מתוך תמ"א 70 | \*\* מתוך מדיניות מחוז מרכז לפיתוח סביב צירי רק"ל

מעורב 4 3 3 2 1 שימוש יחיד



**טיזטה בעבודה**



# שימושי קרקע

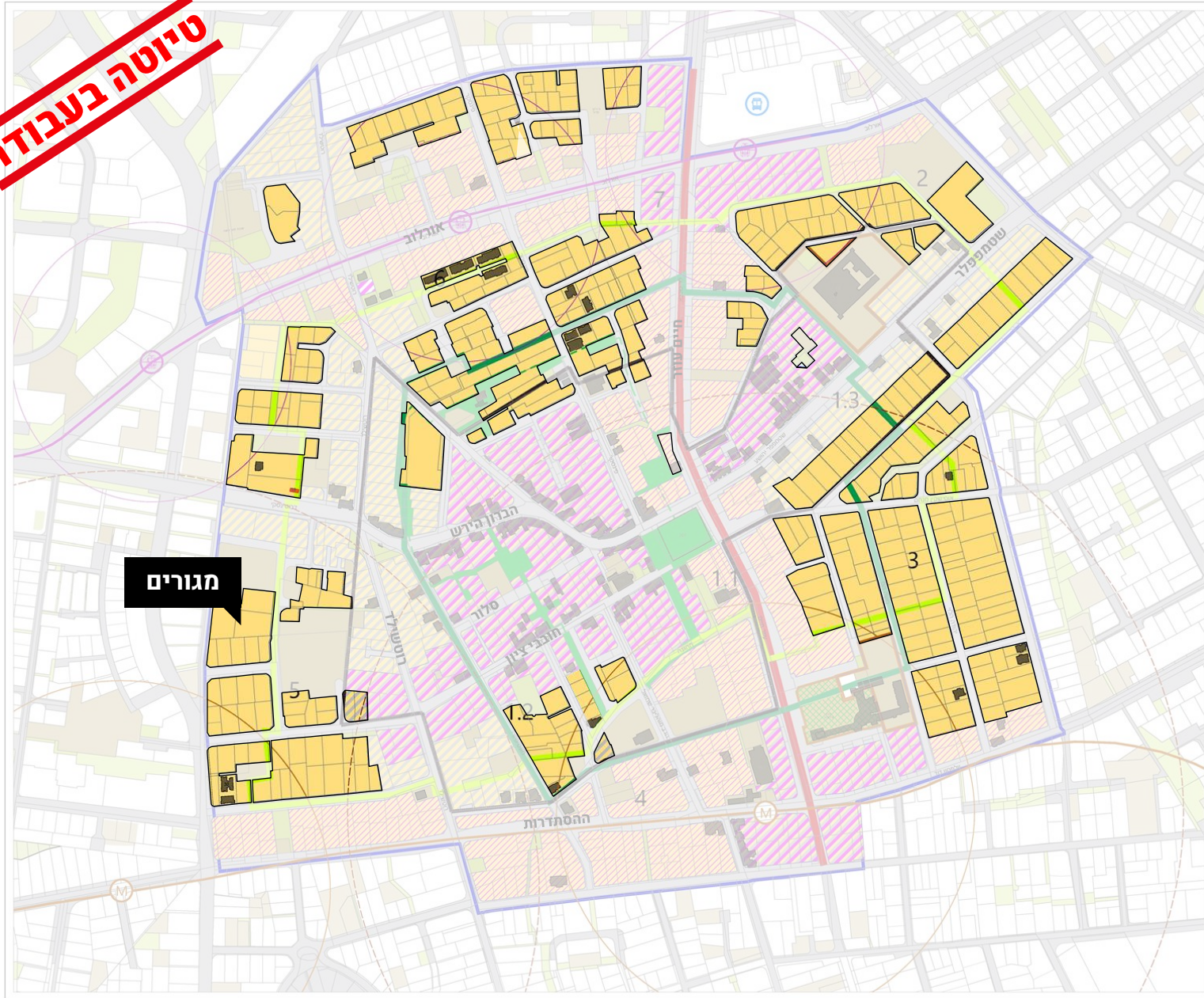
- תחום התכנון
  - מבנים ומוסדות ציבור
  - שטח פתוח ציבורי
  - דרכים
  - תחום י"א 1 - מרחב שימורי
  - ציר ראשי משמעותי
  - ציר רק"ל
  - ציר מטרופוליטני
  - ציר מטרופוליטני
  - תחנת רק"ל
  - תחנת מטרופוליטנית
  - טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרופוליטנית העצמה גבוהה\*
  - טבעת שנייה- 600 מתחנת מטרופוליטנית העצמה בהתאם לנתוני המקום\*
  - מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
  - מסדרון 400 מ' מציר רק"ל- מוצא לנסיעות\*\*
  - מבנה לשימור
  - טבעת 1- ציר הולכי רגל עם אופי גנני
  - טבעת 2- שכונתית
- 1. מגורים
  - 2. מגורים עם חזית מסחרית
  - 3. מגורים, תעסוקה ומסחר - שימוש מוביל מגורים
  - 4. מגורים, תעסוקה ומסחר

\* מתוך תמ"א 70 | \*\* מתוך מדיניות מחוז מרכז לפיתוח סביב צירי רק"ל

מעורב 4 3 3 2 1 שימוש יחיד



**טיזת בעבודה**



# שימושי קרקע

- תחום התכנון
  - מבנים ומוסדות ציבור
  - שטח פתוח ציבורי
  - דרכים
  - תחום י"א 1 - מרחב שימורי
  - ציר ראשי משמעותי
  - ציר רק"ל
  - ציר מטרופוליטני
  - ציר מטרופוליטני
  - תחנת רק"ל
  - תחנת מטרופוליטנית
  - טבעת ראשונה - 300 מטר מתחנת מטרופוליטנית - העצמה גבוהה\*
  - טבעת שנייה - 600 מטר מתחנת מטרופוליטנית - העצמה בהתאם לנתוני המקום\*
  - מסדרון 200 מ' מציר רק"ל - יעד לנסיעות\*\*
  - מסדרון 400 מ' מציר רק"ל - מוצא לנסיעות\*\*
  - מבנה לשימור
  - טבעת 1- ציר הולכי רגל עם אופי גנני
  - טבעת 2- שכונתית
- 
- 1. מגורים
  - 2. מגורים עם חזית מסחרית
  - 3. מגורים, תעסוקה ומסחר - שימוש מוביל מגורים
  - 4. מגורים, תעסוקה ומסחר

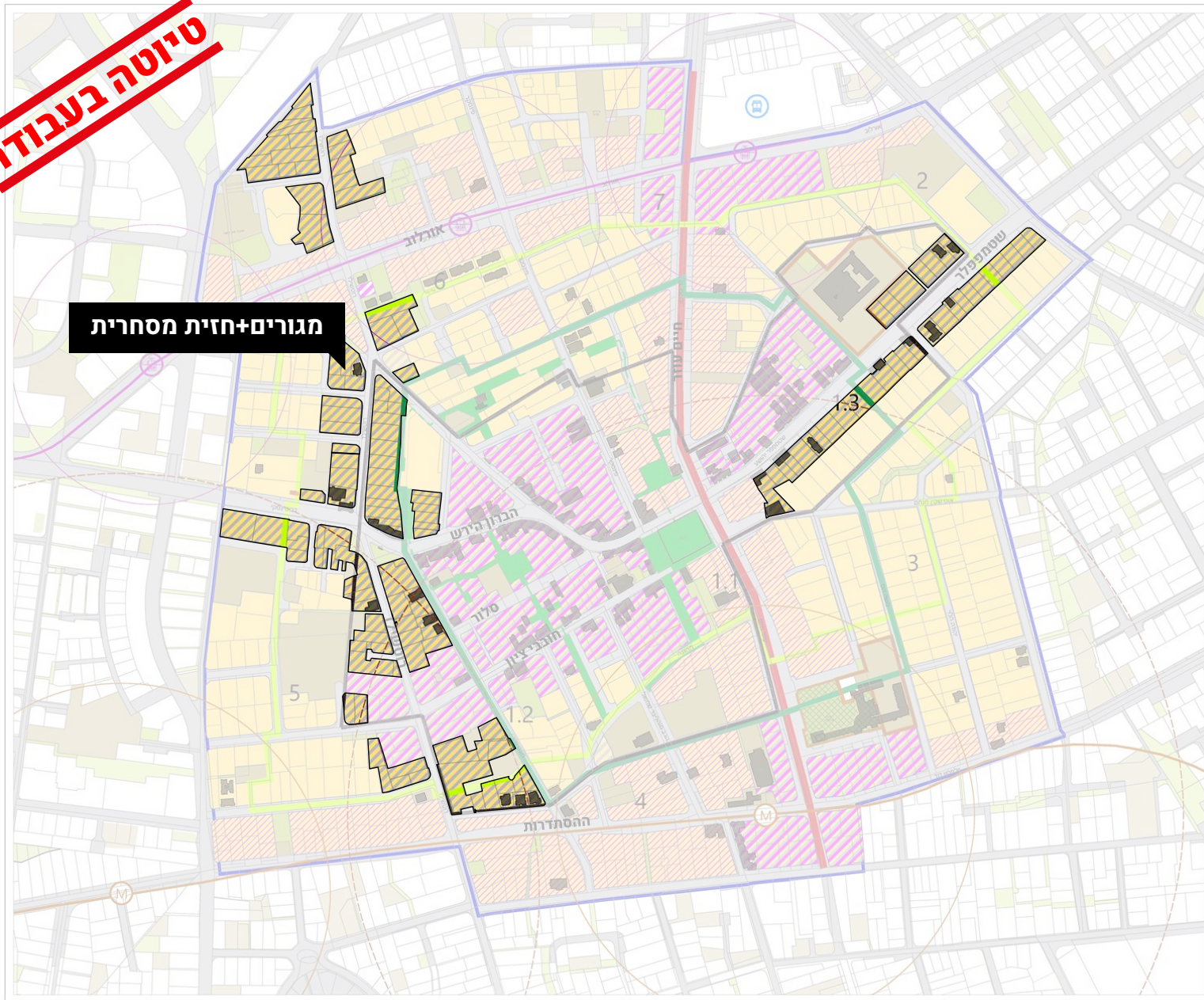
\* מתוך תמ"א 70 | \*\* מתוך מדיניות מחוז מרכז לפיתוח סביב צירי רק"ל

מעורב 4 3 3 2 1 שימוש יחיד



# שימושי קרקע

**טיזטה בעבודה**



**מגורים+חזית מסחרית**

- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- ציר ראשי משמעותי
- ציר רק"ל
- ציר מטרופוליטני
- ציר מטרופוליטני
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרופוליטנית
- טבעת ראשונה - 300 מטר מתחנת מטרופוליטנית - העצמה גבוהה\*
- טבעת שנייה - 600 מטר מתחנת מטרופוליטנית - העצמה בהתאם לנתוני המקום\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל - יעד לנסיעות\*\*
- מסדרון 400 מ' מציר רק"ל - מוצא לנסיעות\*\*
- מבנה לשימור
- טבעת 1- ציר הולכי רגל עם אופי גנני
- טבעת 2- שכונתית

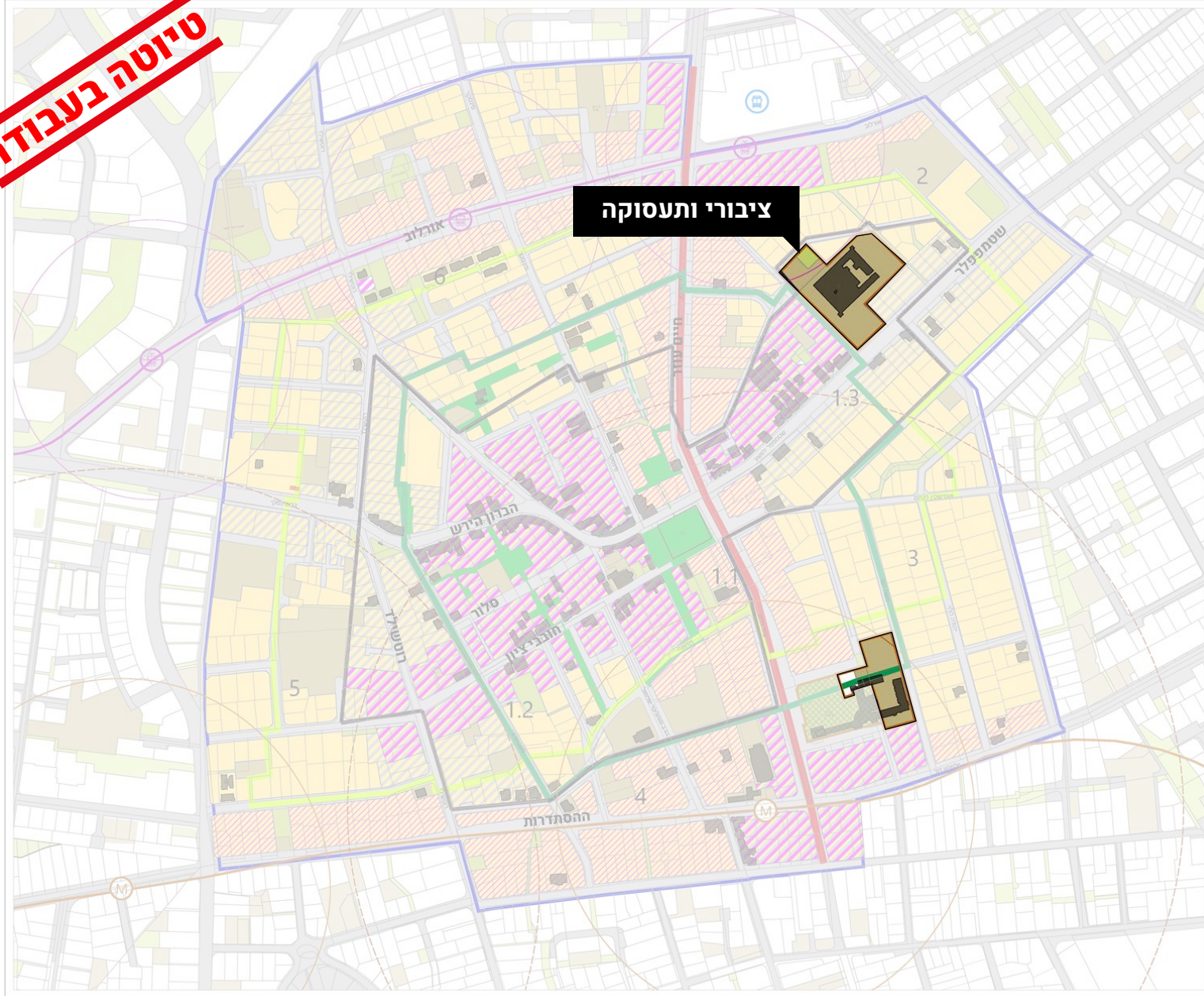
- 1. מגורים
- 2. מגורים עם חזית מסחרית
- 3. מגורים, תעסוקה ומסחר - שימוש מוביל מגורים
- 4. מגורים, תעסוקה ומסחר

\* מתוך תמ"א 70 | \*\* מתוך מדיניות מחוז מרכז לפיתוח סביב צירי רק"ל

מעורב 4 3 3 2 1 שימוש יחיד



**טיזטה בעבודה**



# שימושי קרקע

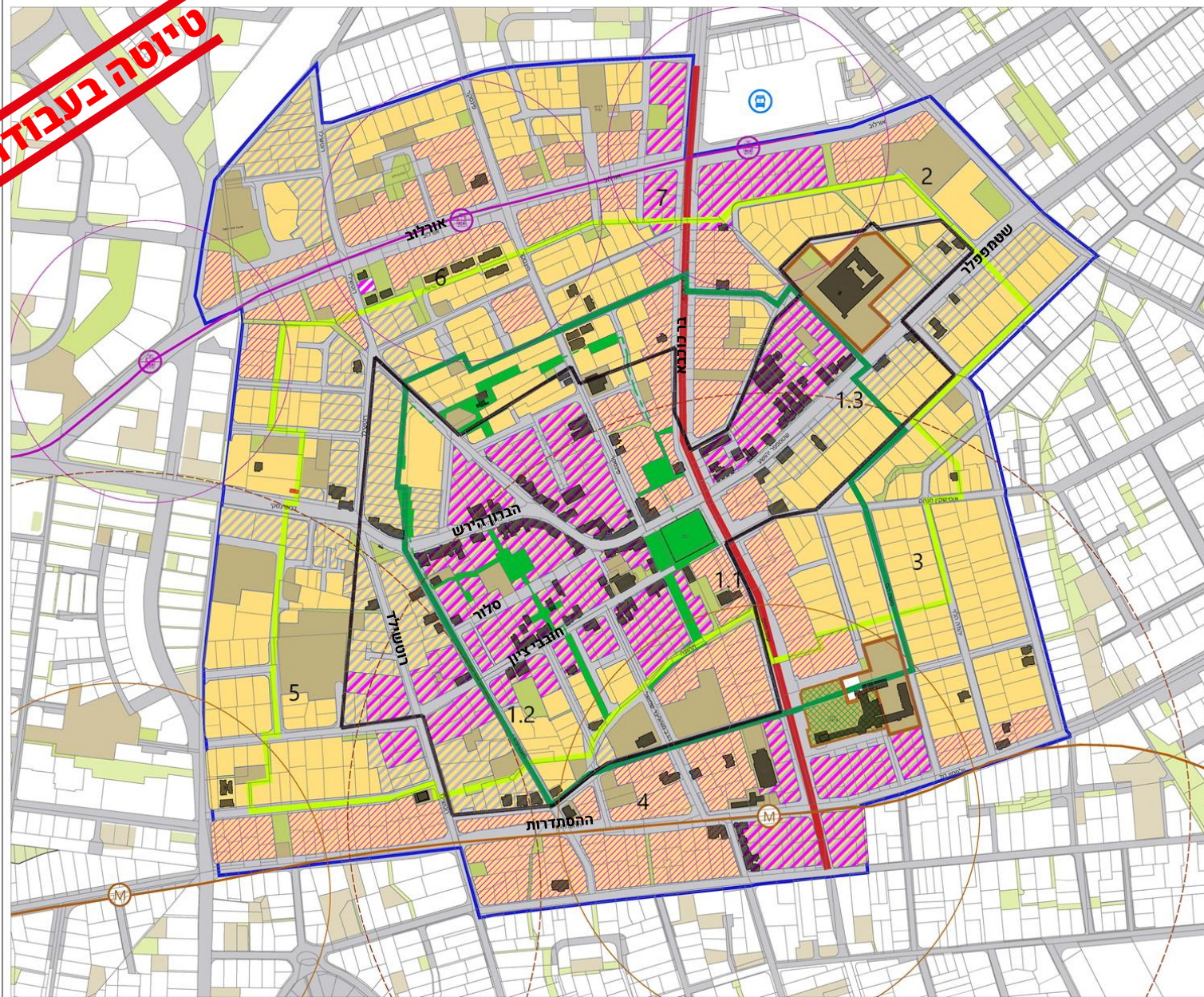
- תחום התכנון
  - מבנים ומוסדות ציבור
  - שטח פתוח ציבורי
  - דרכים
  - תחום י"א 1 - מרחב שימורי
  - ציר ראשי משמעותי
  - ציר רק"ל
  - ציר מטרופוליטני
  - ציר מטרופוליטני
  - תחנת רק"ל
  - תחנת מטרופוליטנית
  - טבעת ראשונה - 300 מטר מתחנת מטרופוליטנית - העצמה גבוהה\*
  - טבעת שנייה - 600 מטר מתחנת מטרופוליטנית - העצמה בהתאם לנתוני המקום\*
  - מסדרון 200 מ' מציר רק"ל - יעד לנסיעות\*\*
  - מסדרון 400 מ' מציר רק"ל - מוצא לנסיעות\*\*
  - מבנה לשימור
  - טבעת 1- ציר הולכי רגל עם אופי גנני
  - טבעת 2- שכונתית
- 
- 1. מגורים
  - 2. מגורים עם חזית מסחרית
  - 3. מגורים, תעסוקה ומסחר - שימוש מוביל מגורים
  - 4. מגורים, תעסוקה ומסחר

\* מתוך תמ"א 70 | \*\* מתוך מדיניות מחוז מרכז לפיתוח סביב צירי רק"ל

מעורב 4 3 3 2 1 שימוש יחיד



**טיזטה בעבודה**



# שימושי קרקע

- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבורי
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- ציר ראשי משמעותי
- ציר רק"ל
- ציר מטרופוליטני
- ציר מטרופוליטני
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרופוליטנית
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרופוליטנית העצמה גבוהה\*
- טבעת שנייה- 600 מתחנת מטרופוליטנית העצמה בהתאם לנתוני המקום\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- מסדרון 400 מ' מציר רק"ל- מוצא לנסיעות\*\*
- טבעת 1- ציר הולכי רגל עם אופי גנני
- טבעת 2- שכונתית

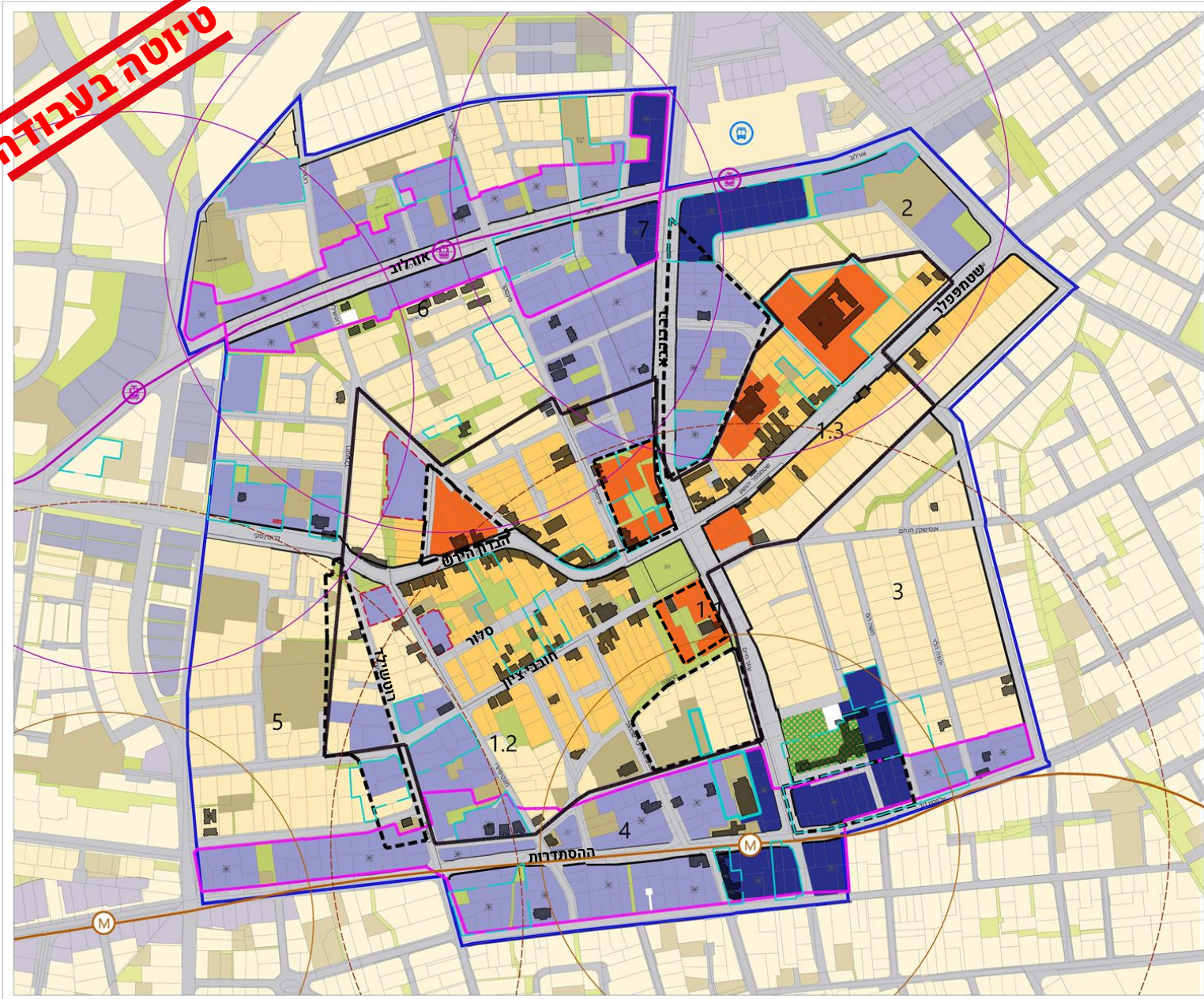
- .1 מגורים
- .2 מגורים עם חזית מסחרית
- .3 מגורים, תעסוקה ומסחר - שימוש מוביל מגורים
- .4 מגורים, תעסוקה ומסחר

\* מתוך תמ"א 70 | \*\* מתוך מדיניות מחוז מרכז לפיתוח סביב צירי רק"ל

\*הטבעות יפורטו בפרק היבטים הנופיים



# טיזת בעבודה



## תבנית בניה

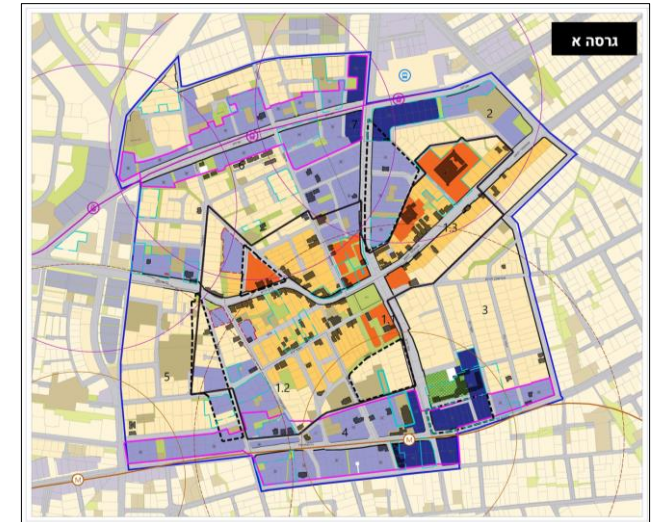
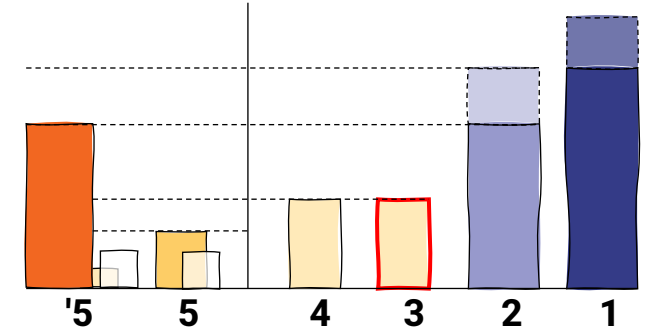
תחום התכנון	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטח פתוח ציבורי	
דרכים	
תחום י"א 1 - מרחב שימורי	
ציר ראשי משמעותי	
ציר רק"ל	
ציר מטר	
ציר מטר	
תחנת רק"ל	
תחנת מטר	
טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטר- העצמה גבוהה*	
טבעת שניה- 600 מתחנת מטר- העצמה בהתאם לנתוני המקום*	
מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**	
מסדרון 400 מ' מציר רק"ל- מוצא לנסיעות**	
מבנה לשימור	
מרחבי חיפוש לגובה מתכנית השימור	
יזמות בתחום התכנון	
עוצמת בינוי נמוכה	
בינוי משולב מתחם מיוחד	
עוצמת בינוי בינונית	
עוצמת בינוי גבוהה	
עוצמת בינוי גבוהה מאוד	
אזור חיפוש לגובה תכנית השימור	

\* מתוך תמ"א 70 | \*\* מתוך מדיניות מחוז מרכז לפיתוח סביב צירי רק"ל



טיוטה בעבודה

מקרא	תיאור טיפולוגי	רחק	גובה מגדלי / גובה מרקמי	תכנית בנייה (מכס)	חלק יחסי של בנייה מרקמית מסך זכויות
1	מוקד אורבני מיוחד בבניה מועצמת	גבוה מאוד	עוצמת בינוי גבוהה מאוד	סטנדרטי	נמוך
2	בנייה מרקמית, רציפה, לאורך רחובות, עם מגדלים	גבוה	עוצמת בינוי גבוהה	סטנדרטי	בינוני
3	בנייה מרקמית, רציפה, לאורך רחובות. חזית פעילה	בינוני	עוצמת בינוי בינונית	סטנדרטי	מקסימלי
4	בנייה מרקמית, רציפה, לאורך רחובות ושבילים	בינוני	עוצמת בינוי בינונית	מעט מעל סטנדרטי	מקסימלי
5	שימור + מרקמי / "דגם סוקולוב" (בעורף חלקות)	משתנה	קיים+ עוצמת בינוי נמוכה	סטנדרטי	מקסימלי
'5	שימור + בינוי מיוחד / מגדלי ("דגם רוטישילד")	משתנה	קיים+ / בינוי מיוחד	משתנה	משתנה
---	מבני חינוך וציבור	נמוך	נמוך	משתנה	---

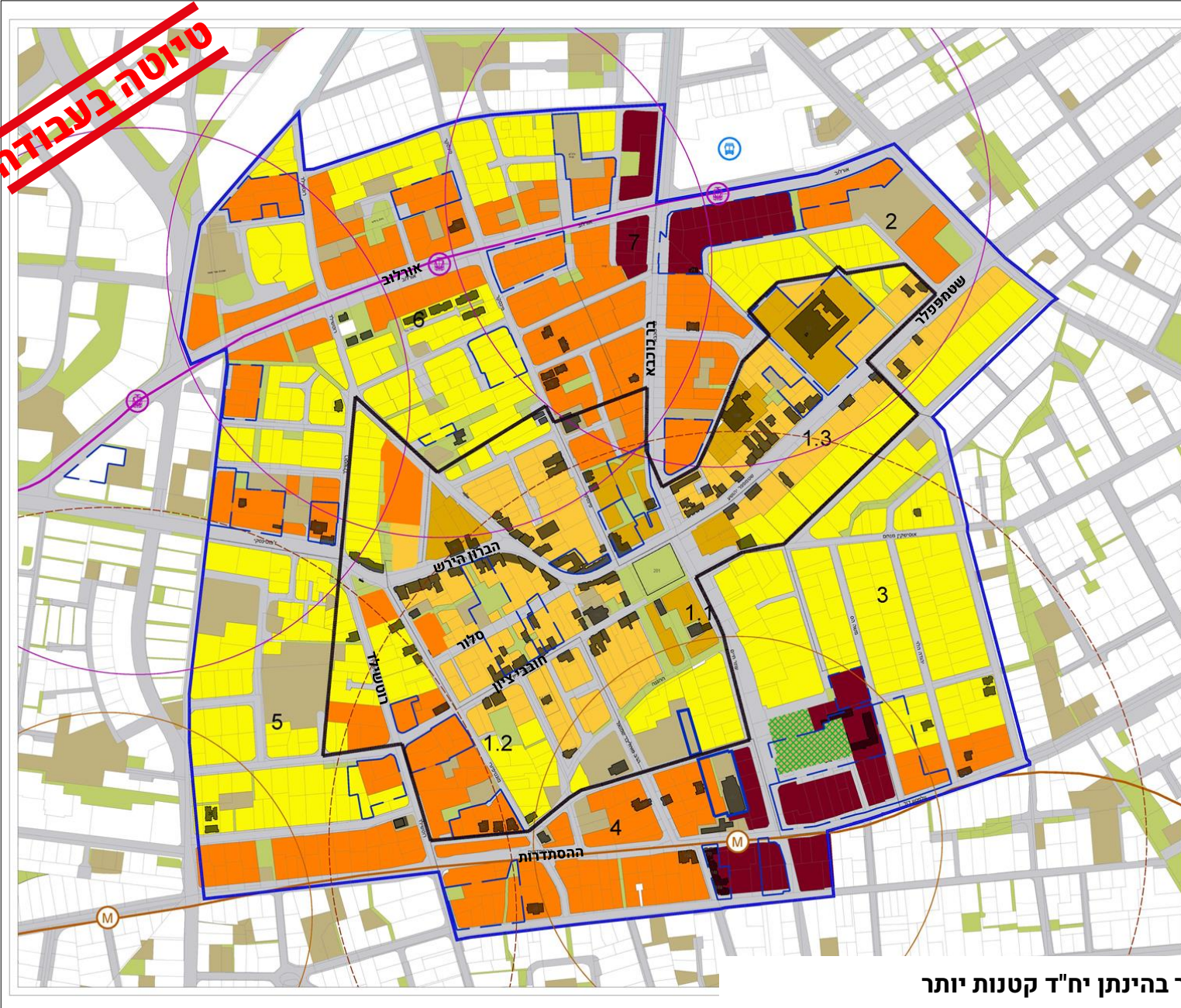


\* קידום פרויקט / זכויות בניה נדרשות גם לבחירה מתוך "סל מטלות" של הרשות המקומית (שימור/ שטח ציבורי וכו' - יוצג בהמשך)



# צפיפות (רח"ק, רצפה לקרקע)

**טיזטה בעבודה**

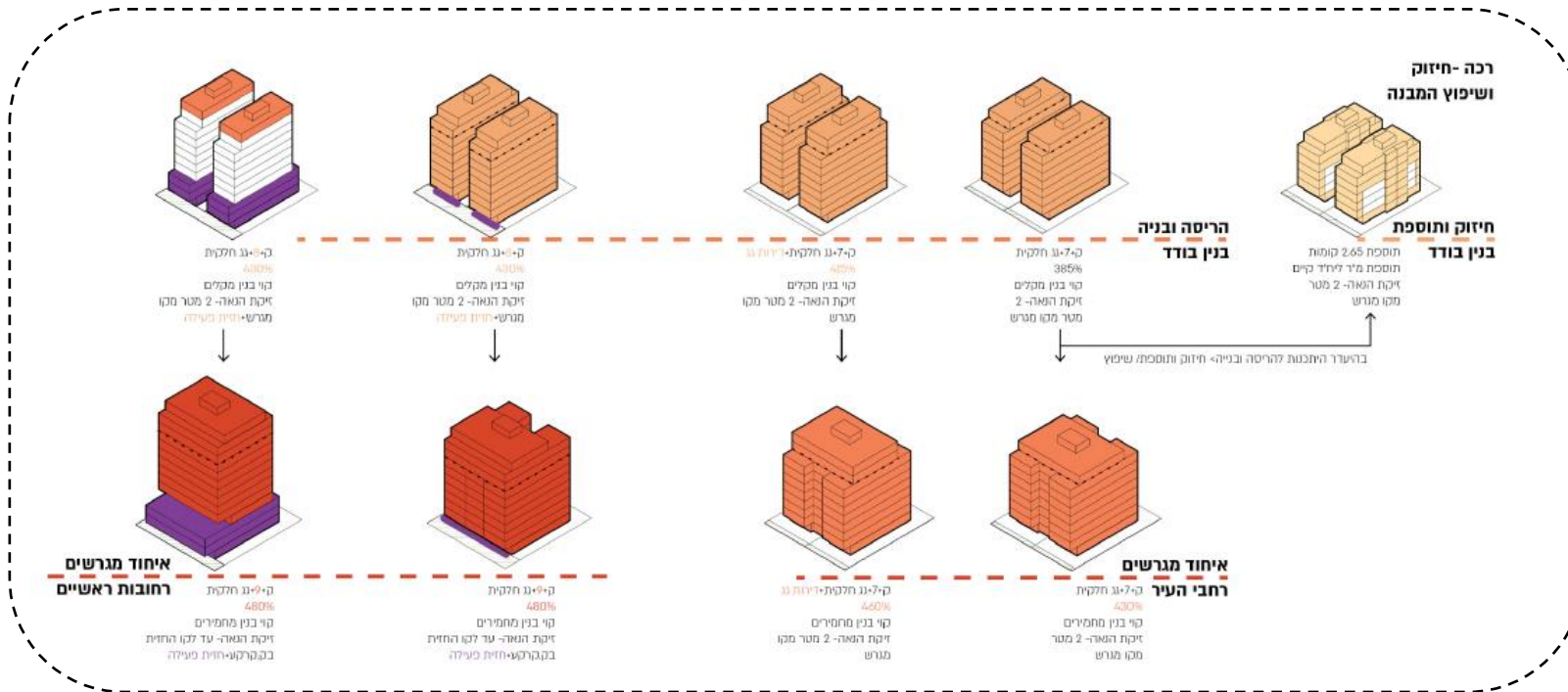


תחום התכנון	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטח פתוח ציבורי	
דרכים	
תחום י"א 1 - מרחב שימורי	
ציר ראשי משמעותי	
ציר רק"ל	
ציר מטרופוליטני	
ציר מטרופוליטני	
תחנת רק"ל	
תחנת מטרופוליטנית	
טבעת ראשונה - 300 מתחנת מטרופוליטנית - העצמה גבוהה*	
טבעת שנייה - 600 מתחנת מטרופוליטנית - העצמה בהתאם לנתוני המקום*	
מסדרון 200 מ' מציר רק"ל - יעד לנסיעות**	
מסדרון 400 מ' מציר רק"ל - מוצא לנסיעות**	
מבנה לשימור	
מרחבי חיפוש לגובה מתכנית השימור	
יזמות בתחום התכנון	
רח"ק נמוך	
רח"ק משתנה	
רח"ק בינוני	
רח"ק גבוהה	
רח"ק גבוהה מאוד	
רח"ק משתנה, ייקבע בהמשך	

\*המספרים מייצגים צפיפות ממוצעת, יכולה להיות גבוהה יותר בהינתן יח"ד קטנות יותר

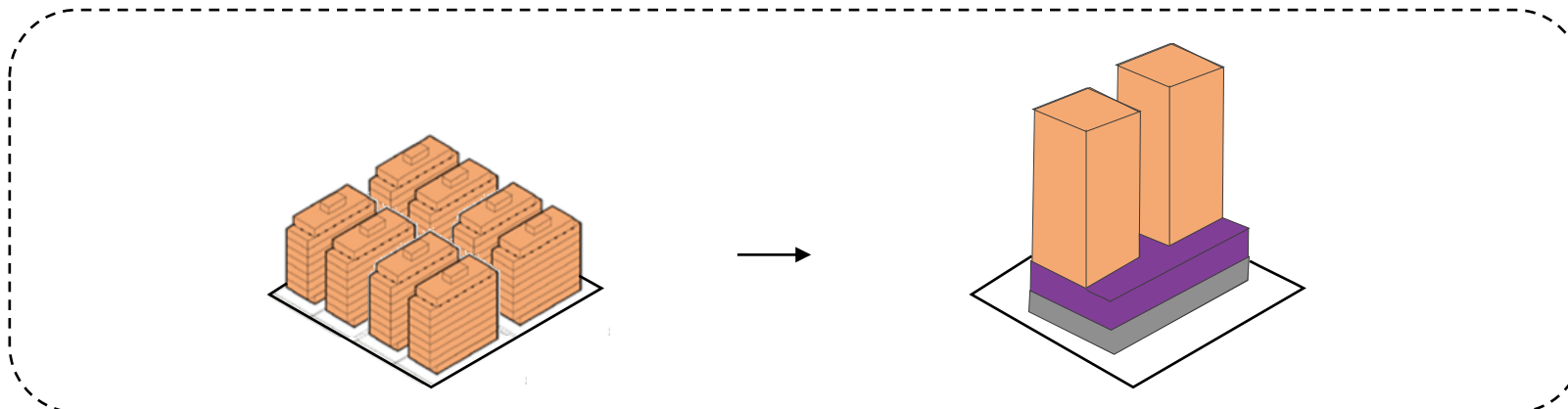


# מהי התחדשות מגרשית והתחדשות מתחמית?



תחדשות מגרשית

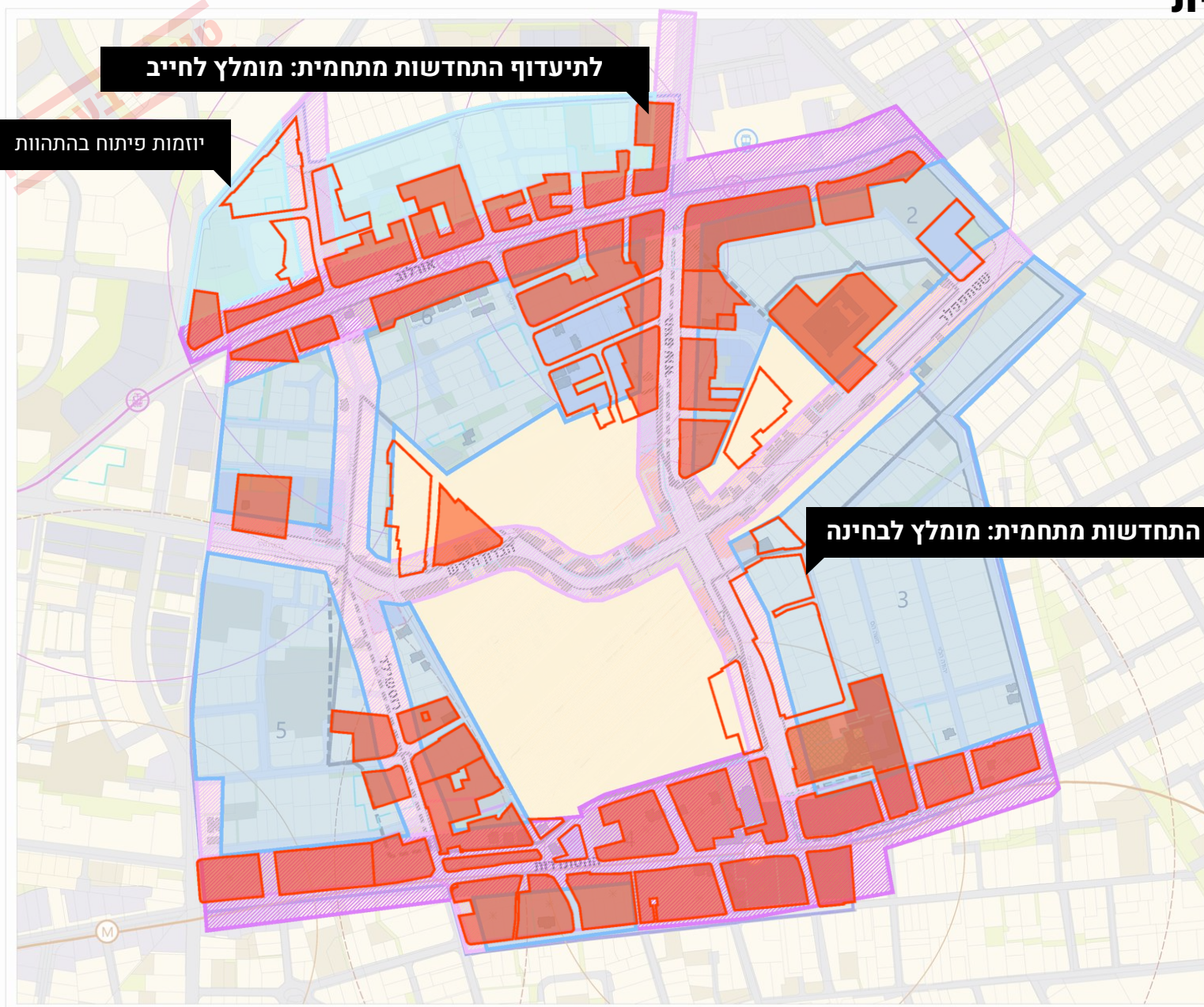
תחדשות מתחמית



מתוך מסמכי התוכנית להתחדשות מגרשית- מזור.



# חלוקה לאזורי התחדשות מגרשית / מתחמית



לתיעדוף התחדשות מתחמית: מומלץ לחייב

יזמות פיתוח בהתווות

לתיעדוף התחדשות מתחמית: מומלץ לבחינה

- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- ציר ראשי משמעותי
- ציר רק"ל
- ציר מטר
- ציר מטר
- תחנת רק"ל
- תחנת מטר
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטר- העצמה גבוהה\*
- טבעת שניה- 600 מתחנת מטר- העצמה בהתאם לנתוני המקום\*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות\*\*
- מסדרון 400 מ' מציר רק"ל- מוצא לנסיעות\*\*
- מבנה לשימור
- מרחבי חיפוש לגובה מתכנית השימור
- יזמות בתחום התכנון
- אזור השפעה מטרופוליני
- אזור השפעה מקומי
- רחבי העיר ג / רחבי העיר ב
- להמשך בחינה (יא)
- לתיעדוף התחדשות מתחמית - מומלץ לבחינה
- לתיעדוף להתחדשות מתחמית - מומלץ לחייב

תכנית מגרשית מזור

\*לרשות המקומית ינתן שיקול דעת לתוספת שטחי ציבור בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים. קומות ציבוריות תתאפשרנה גם ברח"ק נמוך

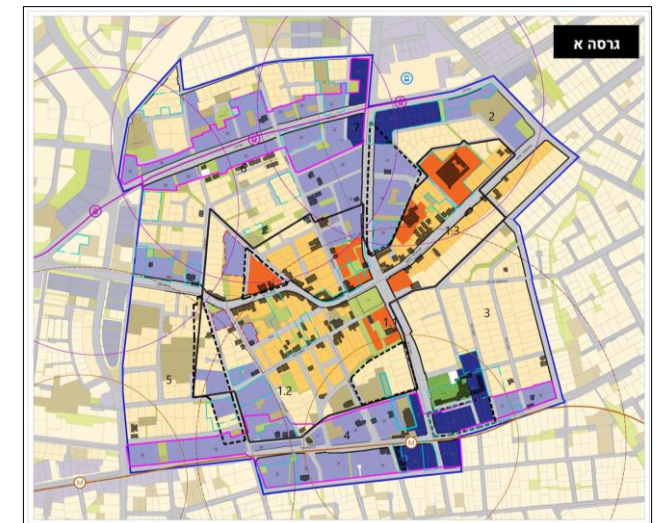
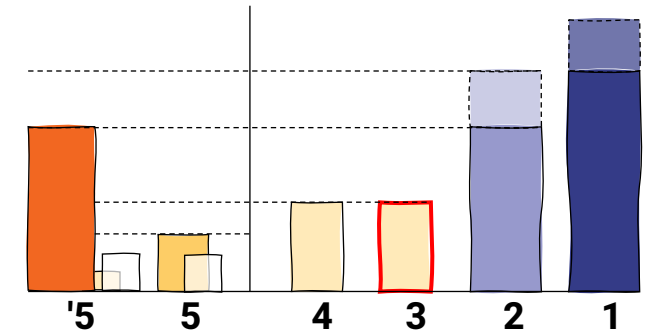
\*\*\*תתכן השפעה על תמהיל לסוגיו



## מטלות ציבוריות/עירוניות

הסבר	'מטלות ציבוריות'
	טביעת קרקע ציבורית, מבונה/פתוח
	מגרש קולט (לטובת שימור)
	דיוור בהישג יד
	דיוור מוגן
	מעונות סטודנטים
	חניונים

הסבר	'מטלות עירוניות'
	תעסוקה
	מגרש קולט (שימור)



\* קידום פרויקט / זכויות בניה נדרשות גם לבחירה מתוך "סל מטלות" של הרשות המקומית (שימור/ שטח ציבורי וכו' - יוצג בהמשך)



**היבטי שימור במרכז העיר**



**טיוטה בעבודה**

## חלוקה למתחמים (על רקע נספח תכנית המתאר)

## רקע לקביעת מרכיבי החלופה

**תכנית המתאר, נספח שימור:**

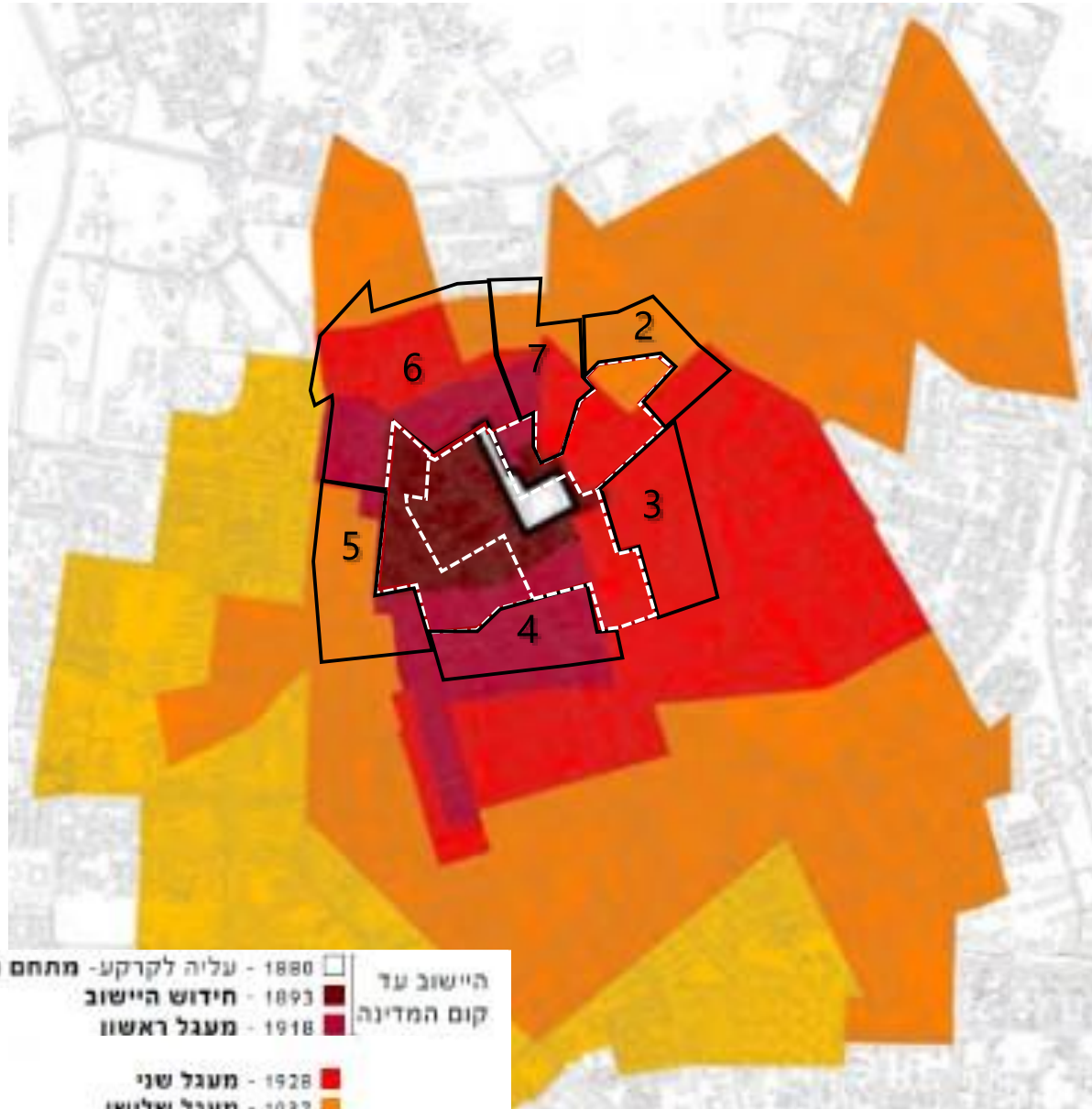
• שימור- חזון וחלופות לב המושבה:

שמירה על ריבוד סגנוני המאפיין את הלב

ההיסטורי הכולל את תקופת המושבה (סגנון

ורנקולרי) ותקופת העיור (מודרניזם מוקדם

ובינלאומי)



1880 - עליה לקרקע - מתחם המייסדים ורחוב פינסקר

1893 - חידוש היישוב

1918 - מעגל ראשון

1928 - מעגל שני

1937 - מעגל שלישי

1945 - מעגל רביעי

היישוב עד קום המדינה

היישוב לאחר קום המדינה

1908-1937 - סיפוח ישובים

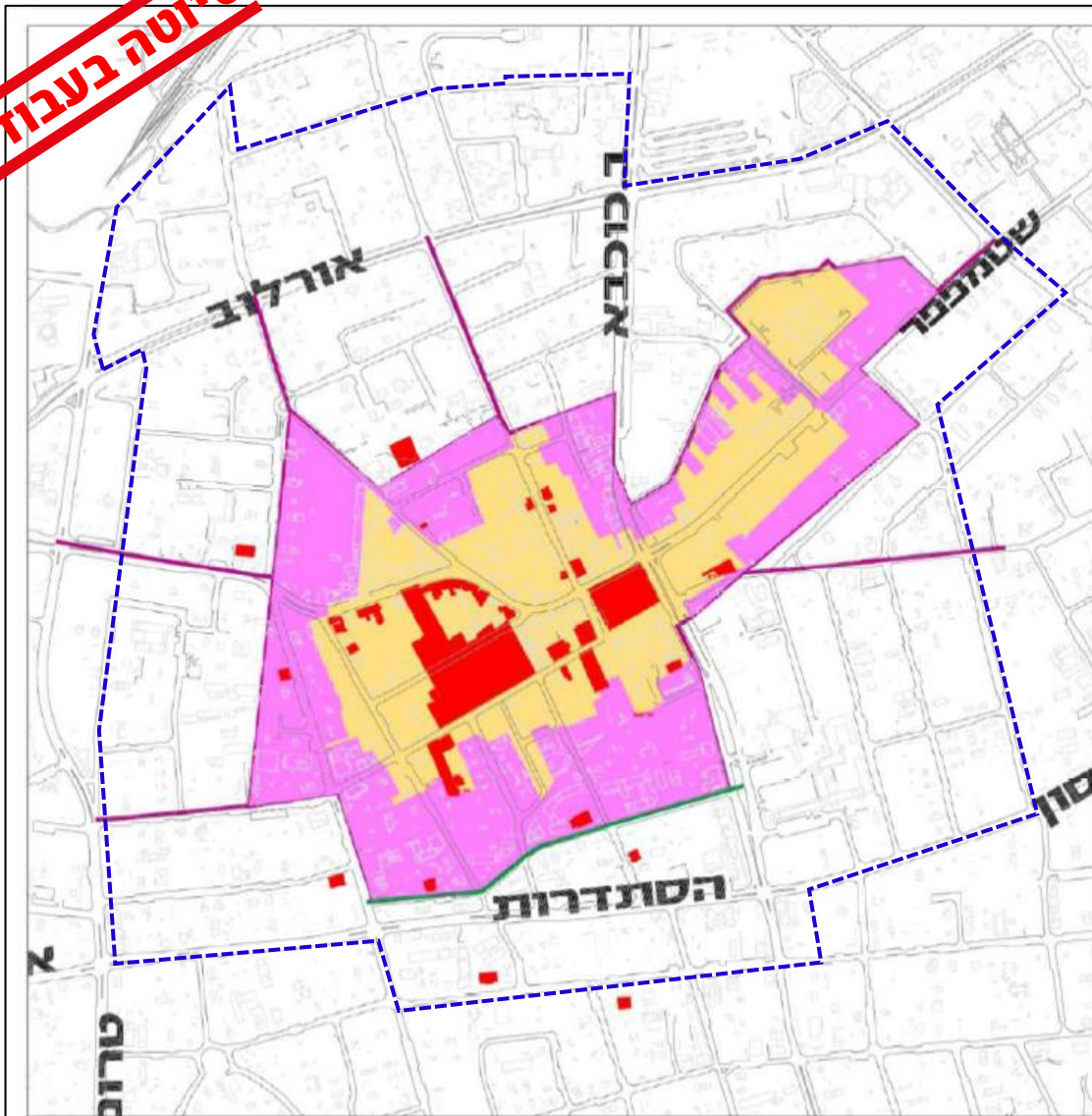
1938-1950 - שכונות מועלים

1963 - מעגל חמישי

2018 - מעגל שישי



**טיזטה בעבודה**



תשריט 1 -  
מרכז העיר - מתחם לשימור  
בתכנית האב -  
לב המושבה ואזור החיץ

- מקרא
- רשימת שימור עירונית (2013)
  - מתחם לב המושבה
  - אזור חיץ
  - רחובות מובילים

## רקע לקביעת מרכיבי החלופה

### תכנית המתאר, נספח שימור:

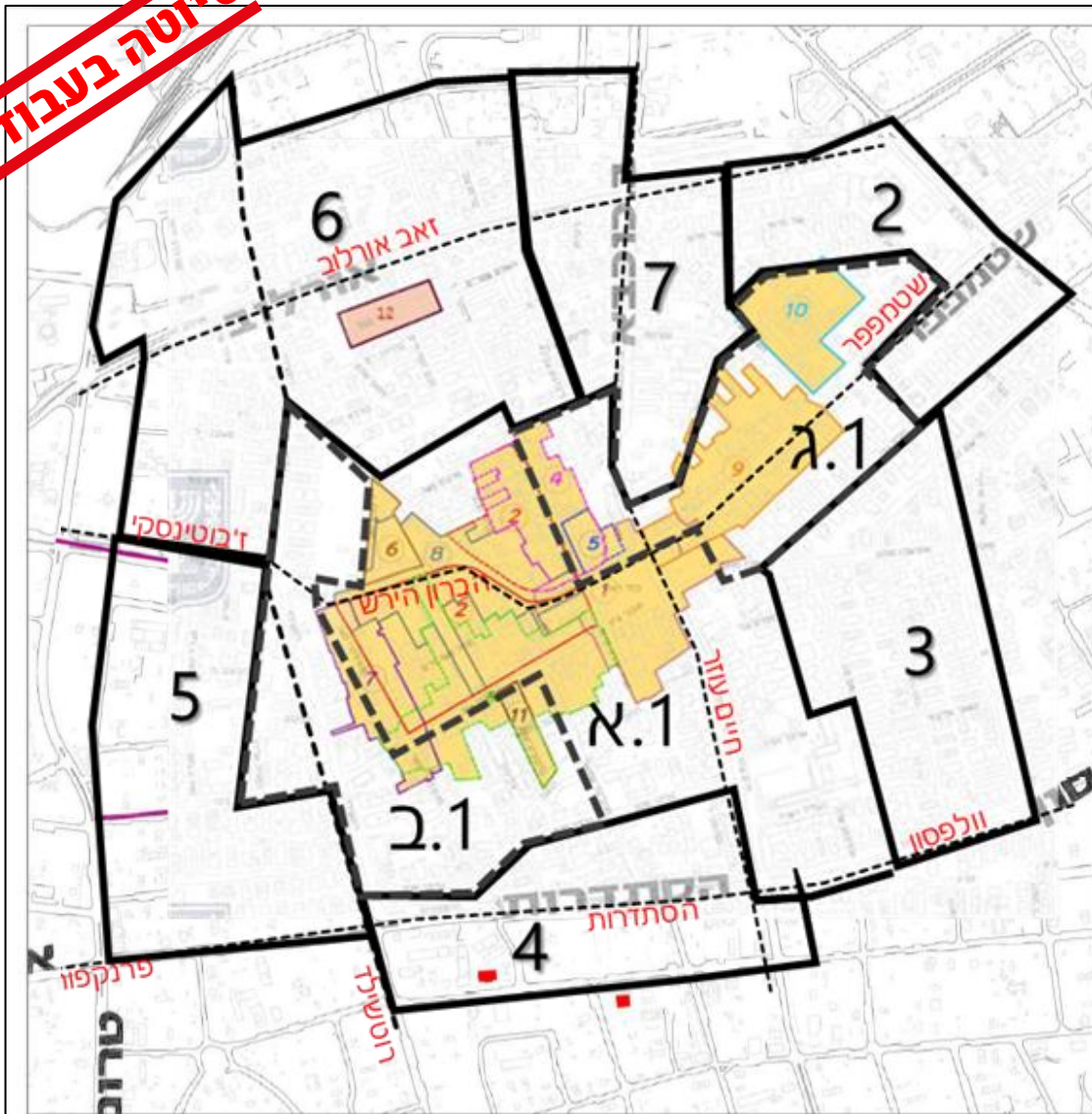
- שימור המאפיינים ההיסטוריים למרכז
- איתור ושימור נכסי מורשת ברחבי העיר
- גדרת מתחם לב המושבה כמרחב לשימור
- גדרת אזור חיץ בין המרחב לשימור לסביבתו





## חלוקה למתחמים (על רקע נספח תכנית המתאר)

**טיזטה בעבודה**



- תשריט 1 -
- מרכז העיר - מתחם לשימור
- בתכנית האב -
- לב המושבה ואזור החיץ

### מתחמים בעלי ערך

- 1 כנר המייסדים
- 2 'אכזרות' לאורך חובבי ציון ופינסקר
- 3 רחוב חובבי ציון
- 4 רחוב פינסקר
- 5 מתחם שפירא
- 6 מתחם השוק
- 7 רחוב מונטיפיורי
- 8 רחוב הברון הירש
- 9 רחוב שטמפפר
- 10 מתחם המשטרה
- 11 רחוב ברקוביץ
- 12 רחוב עולי בבל

## רקע לקביעת מרכיבי החלופה

### תכנית המתאר, נספח שימור:

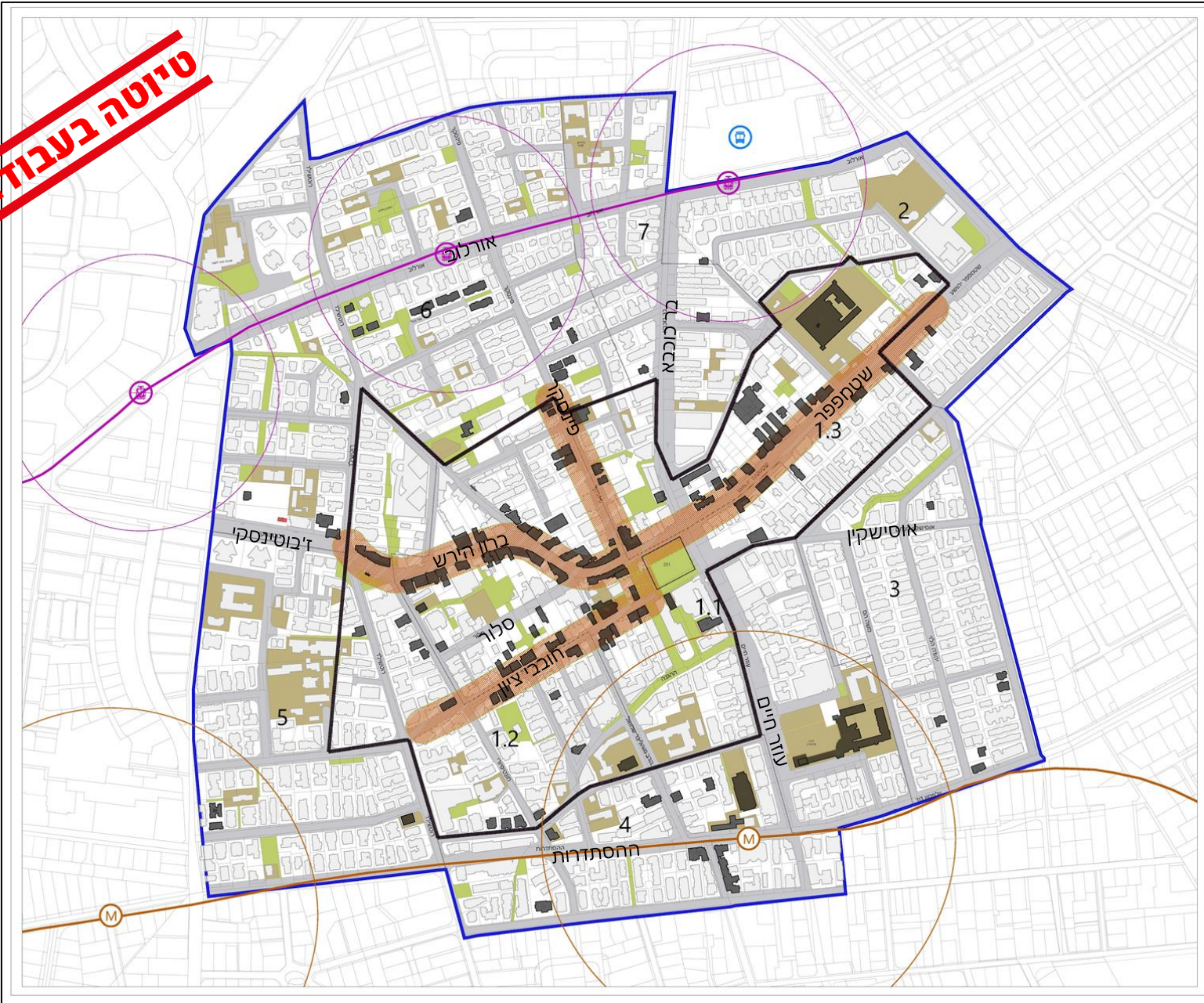
- שימור המאפיינים ההיסטוריים למרכז
- איתור ושימור נכסי מורשת ברחבי העיר
- הגדרת מתחם לב המושבה כמרחב לשימור
- הגדרת אזור חיץ בין המרחב לשימור לסביבתו





# היבטי שימור

**טיזטה בעבודה**



- תחום התכנון 
- מבנים ומוסדות ציבור 
- שטח פתוח ציבורי 
- דרכים 
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי 
- מבנה לשימור 
- רחוב לשימור 

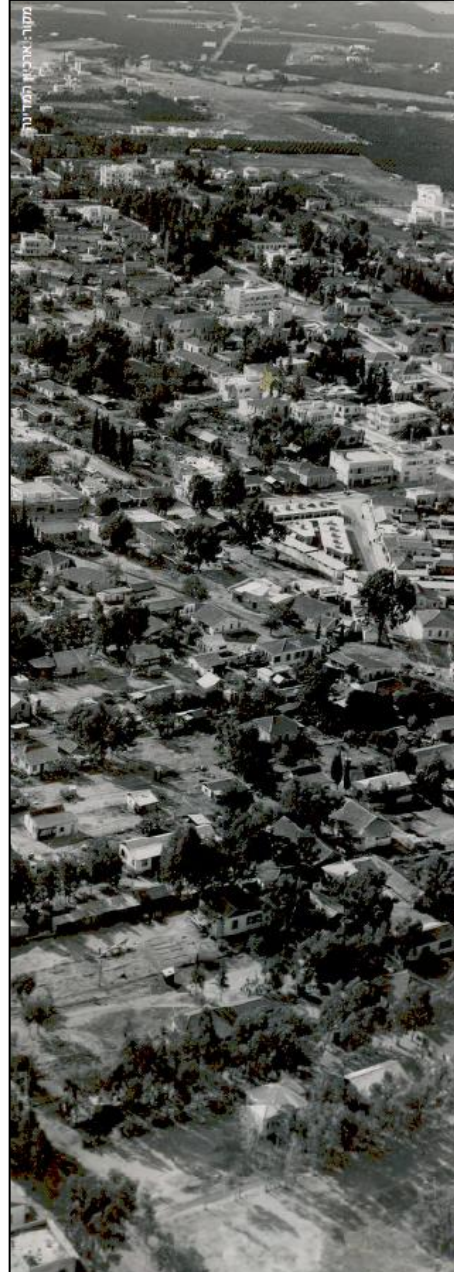


# רקע לקביעת מרכיבי החלופה

## תכנית שימור פתח תקווה כרטסת אתרים | ספטמבר 2021

### כרטסת השימור העירונית:

- רשימת אתרים לשימור, תוך הבחנה בין דרגות שימור
- סטטוס: שלבים סופיים לקראת אישור בוועדה המקומית



### רשימת שימור להכרזה על הכנת תכנית שימור לפתח תקווה 77-78

מס' רשימה	שם האתר	גוש	מלקה	מס' רשימה
1	מתקן מים בשכונת שעריה	4042	1004	1
2	מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים	4264	1,16	2
3	מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים	4265	7,8,10,15-25,67-75,106-109	3
4	מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים	6322	24-29	4
5	אתר ירקנים	6346	66	5
6	חנות אטינגטון באזור סגולה	6355	3	6
7	מתחם וינדסבורג	6357	29	7
8	בית פוקס	6361	36	8
9	בית קלינסקי	6361	37	9
10	בית גולדברג	6361	99	10
11	בית גולדברג	6361	100	11
12	משטרת פתח תקווה	6361	130	12
13	שיכון פרץ נפתלי	6361	298,299,300	13
14	בית ליפוביץ	6361	268-269	14
15	אורלוב 50-52	6361	45-46	15
16	מגדל מים בשכונת נוה-עוד	6371	248	16
17	בית חולים גהה	6372	13-15	17
18	בית חולים בלינסון	6372	101,111-114, 98,35	18
19	בית ה' ע"ש חוזה נחן בבעת השלושה	6372	27,30,44,46,47	19
20	בית החיר לתרופות אסיא/טבע	6372	56-60, 63-65	20
21	חורשת אקליפטוסים	6373	125,1048,342	21
22	קניון גבעת השלושה (הישן)	6373	17,18,124	22
23	שיכון פועלי תעשייה	6373	285-296, 299	23
24	מתחם יד לבנים	6373	360,365, 574,731,732,807, 809,942, 38, 735	24
25	חובבי ציון 11	6374	71	25
26	ישיבת למד'ה	6374	95	26
27	בית גלמונט	6374	105	27
28	בית יהלום	6374	106	28
29	בית גליס	6374	110	29
30	באוהאוס-הקרש בית יתמים ריסקין	6374	111	30
31	בית גולד	6374	128	31
32	בית האיכר	6374	132	32
33	בית שנידמסר	6374	133	33
34	בית גולדברג-שוורצמן	6374	134	34
35	בית גודמן - חוטבאוד	6374	228	35
36	הבזון הירש 1	6375	41	36
37	בית ויסוקר	6375	49	37
38	בית איידיק ושינדל ראגב	6375	54	38



**שינוי בעבודה**



**טיוטה בעבודה**

## דרגת שימור ג- בית הכהן/בית מנדלשטם

כרטיס אתר מספר	שם האתר	כתובת האתר
58	בית כהן/ בית מנדלשטם	ד'בוטינסקי 10

תצלום עדכני

בעלות	פרטי	גוש חלקה היסטוריים	6375/467
שטח האתר	-	גוש חלקה עדכני	6375/2442
סוג האתר	מבנה	מאוכלס	לא
מרחב	עירוני	שכונה	לב המושבה

**תאור מילולי**  
בית מושבה אורתוגונלי עם גג רעפים רב שיפועי

מיקום היסטורי	מגעל ראשון
סגנון אדריכלי	ורנקולרי
טיפולוגיה	בית מושבה
הקשר לטביבה	מבנה היסטורי ממוקם על ציד היסטורי
מספר מבנים בחלקה	1
מספר מבנים לשימור	1

שנה	שנות ה-20	1935
בעלות	מוסטבוני	מוסטבוני
אדריכל/מתכנן	-	-
מהות השינוי	מבנה בח' 191	מבנה בח' 51
אישים או אירועים קשורים	ח' מוסטבוני	-

שנה 1918 / בעלות משפחת כהן / מנדלשטם

ארדיכל/מתכנן - /

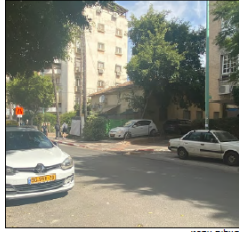
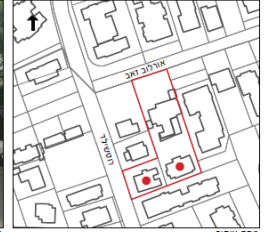
מהות השינוי -

אישים או אירועים קשורים -

שנה | 2020 | שנה

## דרגת שימור ב- רוטשילד 27

כרטיס אתר מספר	שם האתר	כתובת האתר
60	רוטשילד 27	רוטשילד 27 א,ב

תצלום עדכני

בעלות	פרטי	גוש חלקה היסטוריים	51,191/6375
שטח האתר	2,211 מ"ר	גוש חלקה עדכני	כנ"לא
סוג האתר	מבנה	מאוכלס	כנ"לא
מרחב	עירוני	שכונה	לב המושבה

**תאור מילולי**  
מתחם משפחת מוסטבוני כוללת שני מבני מושבה בני קומה אחת עם גג רעפים. המבנה הפונה לרחוב רוטשילד ממוקם על חלקה אחת והמבנה בחצר האחורית חולק חלקה עם מבנה נוסף הפונה לרחוב אורלוב.

מיקום היסטורי	מגעל שני
סגנון אדריכלי	ורנקולרי (לבתי מושבה בבנייה עצמית)
טיפולוגיה	בית מושבה
הקשר לטביבה	ציד היסטורי
מספר מבנים בחלקה	חל' 1:191   חל' 1:51   2
מספר מבנים לשימור	חל' 1:191   חל' 1:51   1

שנה	שנות ה-20	1935
בעלות	מוסטבוני	מוסטבוני
אדריכל/מתכנן	-	-
מהות השינוי	מבנה בח' 191	מבנה בח' 51
אישים או אירועים קשורים	ח' מוסטבוני	-

שנה 20 - מוסטבוני

אדריכל/מתכנן -


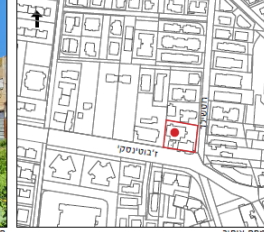
מהות השינוי - מבנה בח' 191

אישים או אירועים קשורים - ח' מוסטבוני

שנה | 2020 | שנה

## דרגת שימור א- בית יהודה ראב

כרטיס אתר מספר	שם האתר	כתובת האתר
55	בית יהודה ראב (מגרז אלישיוב)	רוטשילד 50

תצלום עדכני

בעלות	פרטי	גוש חלקה היסטוריים	263/6375
שטח האתר	1,335 מ"ר	גוש חלקה עדכני	כנ"לא
סוג האתר	מבנה	מאוכלס	כנ"לא
מרחב	עירוני	שכונה	לב המושבה

**תאור מילולי**  
מתחם משפחת אלישיוב על מספר חלקות בין הרחובות ד'בוטינסקי מדרום, רוטשילד ממזרח ודוד חיון מצפון כולל מספר מבנים אשר חלקו נהרסו. מבנה מושבה בן קומה אחת עם גג רעפים אשר שימש לעגורים. חולק חלקה עם מבנה נוסף לשימור.

מיקום היסטורי	מגעל ראשון
סגנון אדריכלי	ורנקולרי
טיפולוגיה	בית מושבה
הקשר לטביבה	חלק ממכלול/נקודת ציון/ציד היסטורי/מבני בעל ערך
מספר מבנים בחלקה	2
מספר מבנים לשימור	2

שנה	סוף המאה ה-19
בעלות	-
אדריכל/מתכנן	-
מהות השינוי	-
אישים או אירועים קשורים	משפחת ראב, משפחת אלישיוב

שנה 19 - סוף המאה ה-19

אדריכל/מתכנן -

מהות השינוי -

אישים או אירועים קשורים - משפחת ראב, משפחת אלישיוב

שנה | 2020 | שנה

שדרת שימור ג: מבנה ללא ערך שימורי בפני עצמו (כמבנה בודד), אלא כחלק ממרקם

דרגת שימור ב: מבנה לשימור, תתאפשר תוספת בתנאים מסוימים

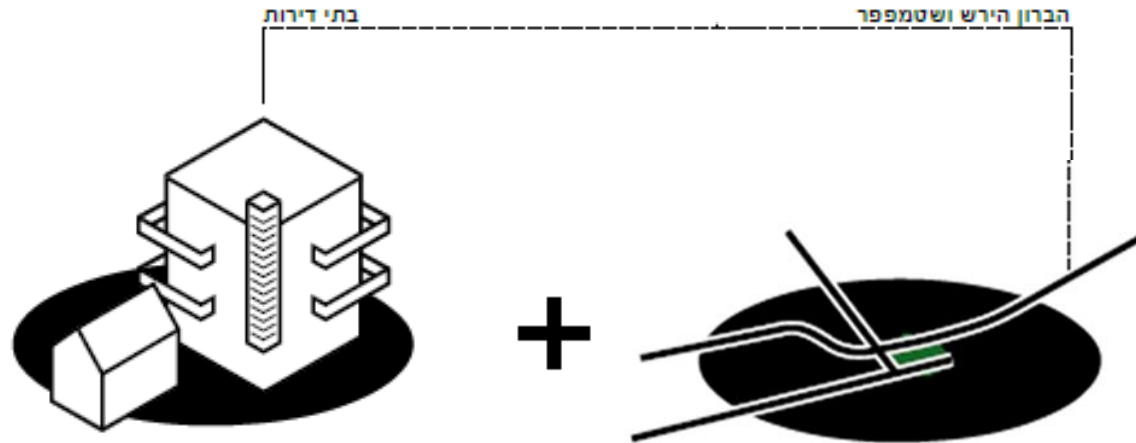
דרגת שימור א: מבנה לשימור "מחמיר", ללא אפשרות תוספת



**תכנית השימור העירונית (בהכנה):**

- אימוץ שני דגשים ללב המושבה במסמך המדיניות: א. שלד רחובות; ב. שמירה על ריבוד סגנוני

**טיוטה בעבודה**



**שמירה על ריבוד סגנוני**

- שמירה על הריבוד הסגנוני המאפיין את הלב ההיסטורי הכולל שתי תקופות עיקריות:
- המושבה - בתי מושבה | סגנון ורנקולרי
  - עיור- בתי דירות | סגנונות- מודרניזם מוקדם ובינלאומי

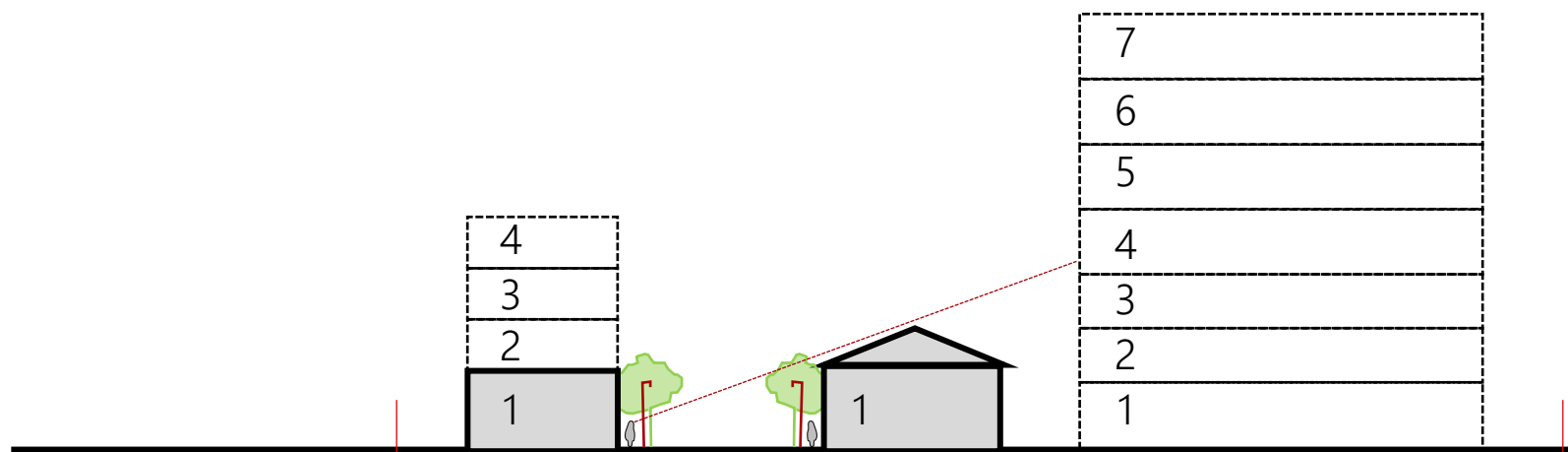
**שלד רחובות**

שמירה על שלד הרחובות ההיסטוריים- פינסקר, חובבי ציון, הברון הירש ושטמפפר, על המאפיינים ועל חתך הרחוב.





דוגמא לבינוי מוצע – רח' הברון הירש



מבנה לשימור דרגה ב עם תוספת קומות ללא אפשרות לבנייה בעורף מגרש

מבנה לשימור דרגה א עם בינוי חדש בעורף החלקה



### שלד רחובות

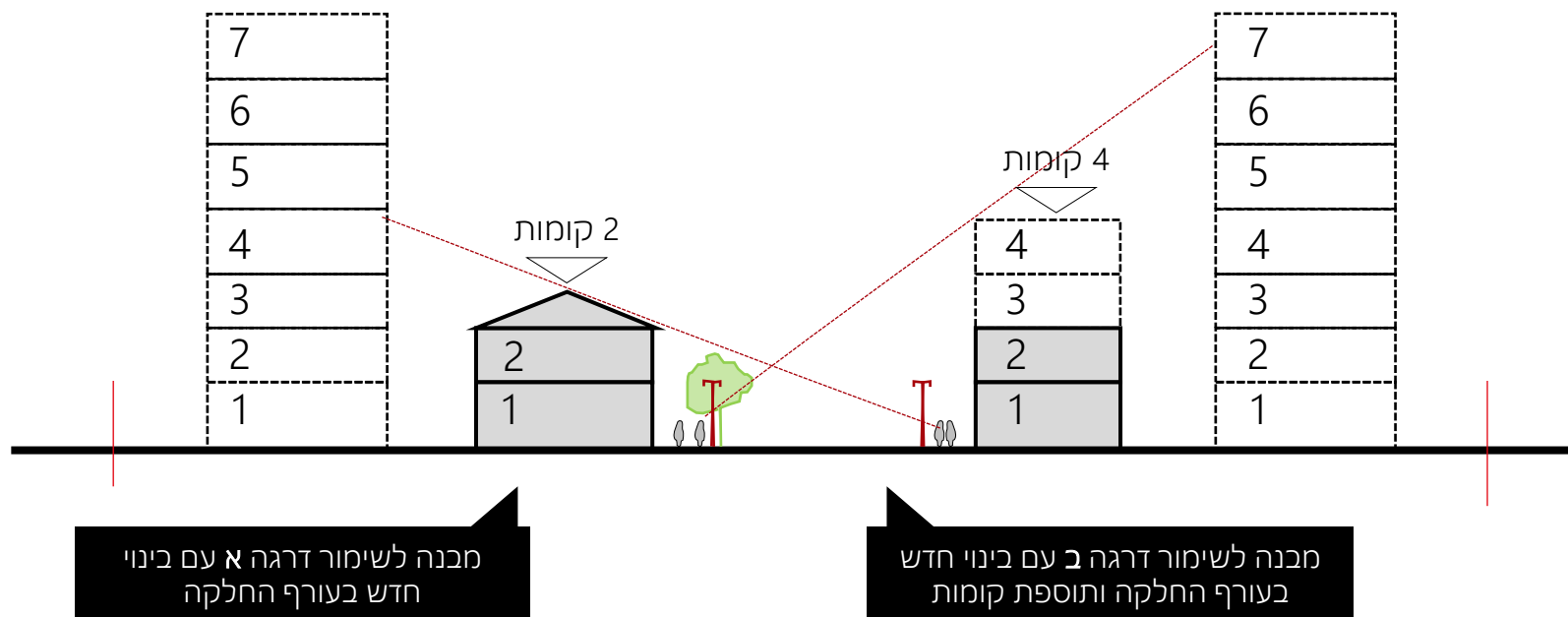
שמירה על שלד הרחובות ההיסטוריים- פינסקר, חובבי ציון, הברון הירש ושטמפפר, על המאפיינים ועל חתך הרחוב.

\*מבוסס על חתכים מתוך תכנית השימור- גרואג הראל אדריכלים (בהכנה)



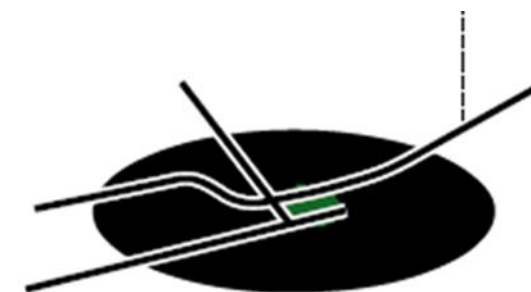


דוגמא לבינוי מוצע – רח' שטמפפר



## מרחבי שימור

## תבנית בנייה - ניתוח רחובות



## שלד רחובות

שמירה על שלד הרחובות ההיסטוריים - פינסקר, חובבי ציון, הברון הירש ושטמפפר, על המאפיינים ועל חתך הרחוב.

\*מבוסס על חתכים מתוך תכנית השימור - גרואג הראל אדריכלים (בהכנה)



**טיוטה בעבודה**



רכישה על ידי העיריה



סיוע עירוני למגרשים  
מקבלים



קרן הסכמי שימור



קרן שימור



ליווי וייעוץ, שירותי  
תיעוד ראשוני



ניוד זכויות



תמריצים לשימור



הקלות למימוש

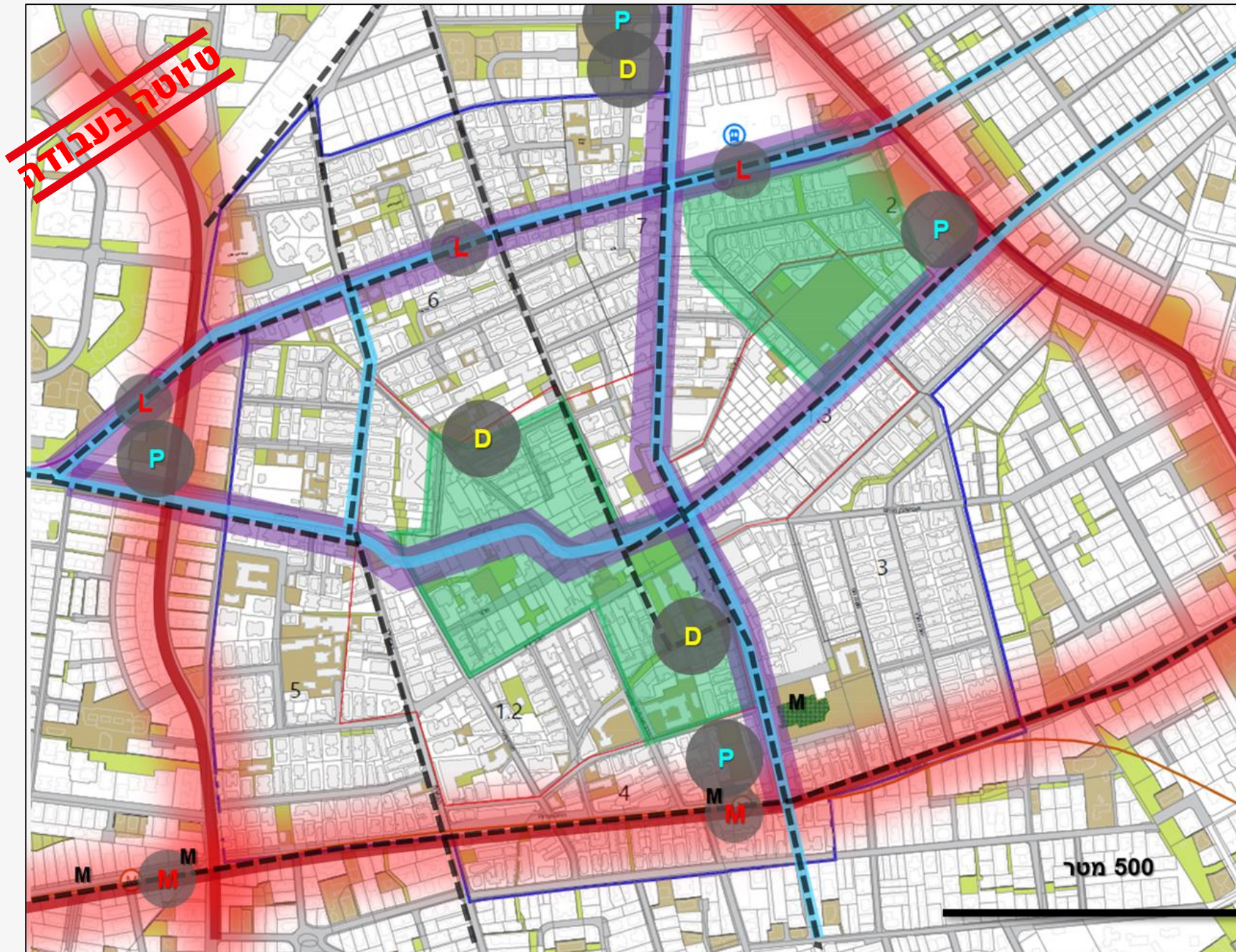


**תנועה**



# גישה אסטרטגית לתחבורה - מרכז העיר

## צירים לתנועה פרטית עוברת



מקרא

-  ציר ריסון תנועה עוברת
-  תחנות רכבת קלה
-  תחנת מטרו וכניסות
-  מאגר אופציות לחניונים חיצוניים
-  אופציות לחוקדי הפצה
-  ציר העדפה לתח"צ
-  ציר אופניים
-  ציר ראשי לתנועה פרטית
-  עידוד תנועות רכות

\* הפתרונות התנועתיים מוצעים ליישום תוך שלביות, המוצע לעיל הינו מצב מוצע "סופי"

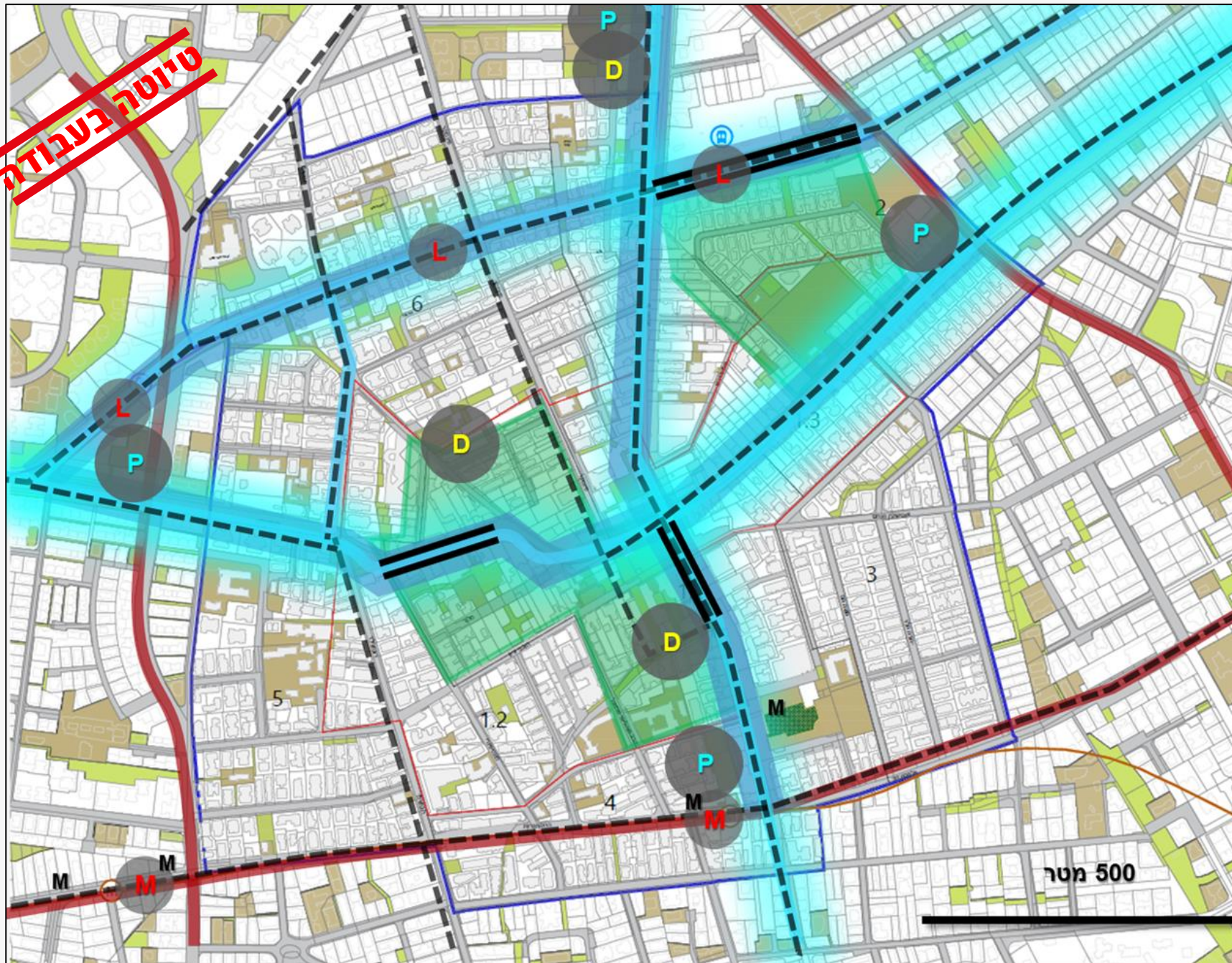


# גישה אסטרטגית לתחבורה - מרכז העיר

## צירי העדפה לתח"צ

מקרא

-  ציר ריסון תנועה עוברת
-  תחנות רכבת קלה
-  תחנת מטרו וכניסות
-  מאגר אופציות לחניונים חיצוניים
-  אופציות למוקדי הפצה
-  ציר העדפה לתח"צ
-  ציר אופניים
-  ציר ראשי לתנועה פרטית
-  קטע לצמצום תנועה פרטית
-  עידוד תנועות רכות



\* הפתרונות התנועתיים מוצעים ליישום תוך שלביות, המוצע לעיל הינו מצב מוצע "סופי"

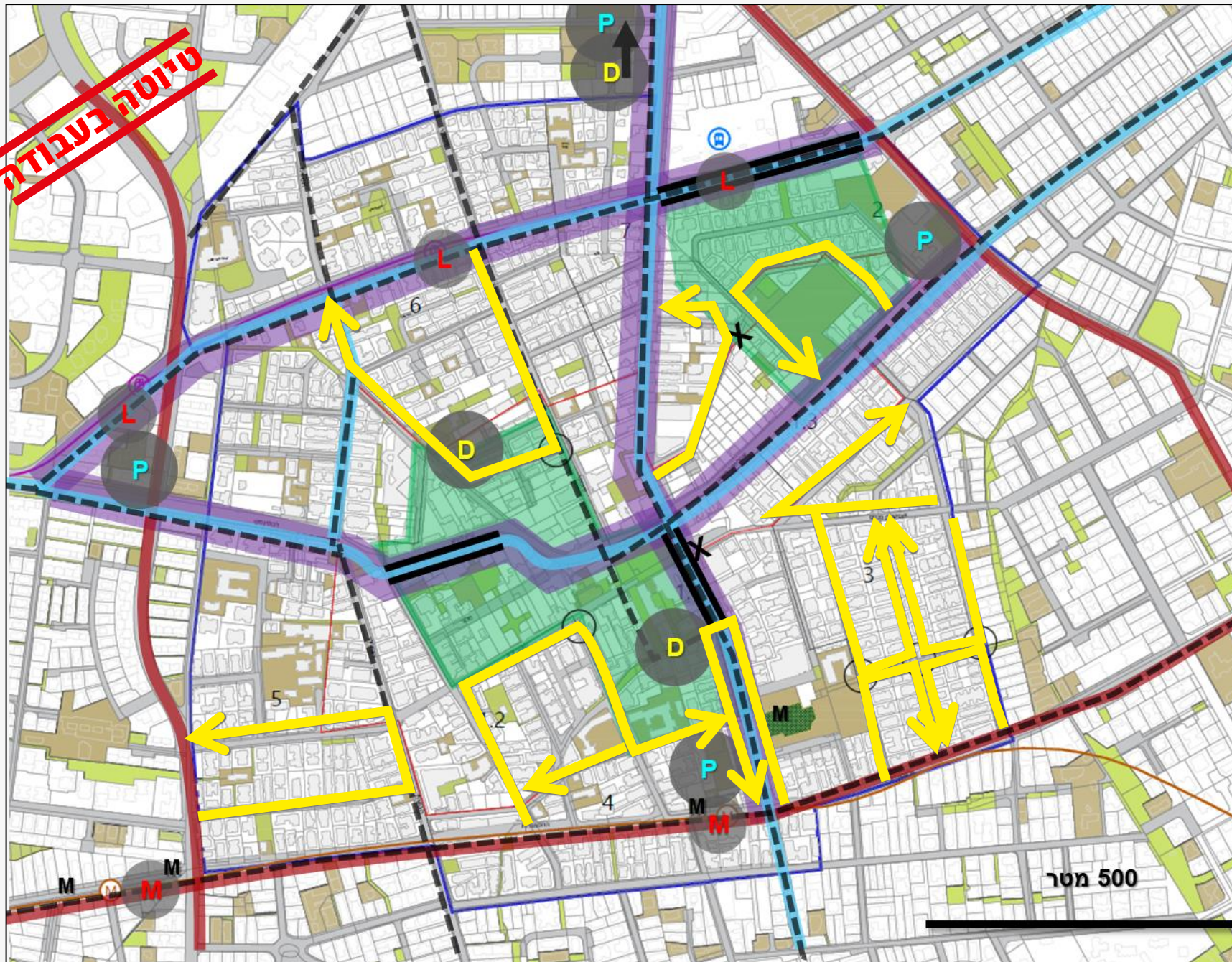


# גישה אסטרטגית לתחבורה - מרכז העיר

## העדפות לתנועה מקומית

מקרא

-  ציר ריסון תנועה עוברת
-  תחנות רכבת קלה
-  תחנת מטרו וכניסות
-  מאגר אופציות לחינוכים חיצוניים
-  אופציות למוקדי הפצה
-  ציר העדפה לתח"צ
-  ציר אופניים
-  ציר ראשי לתנועה פרטית
-  קטע לצמצום תנועה פרטית
-  אזור עידוד תנועות רכות
-  תא תנועה פנימית
-  ריסון תנועה עוברת בצומת
-  ניתוק מקומי לריסון תנועה עוברת



\* הפתרונות התנועתיים מוצעים ליישום תוך שלביות, המוצע לעיל הינו מצב מוצע "סופי"



# גישה אסטרטגית לתחבורה - מרכז העיר

## מדיניות חניה

תקני חניה מוצעים

מגורים: 0.5 : 1 ליח"ד

תעסוקה: 1 : 120 מ"ר

מסחר: 1 : 50 מ"ר

מקרא

אזור 300 מטר מציר רק"ל

אזור 400 מטר מציר מטר

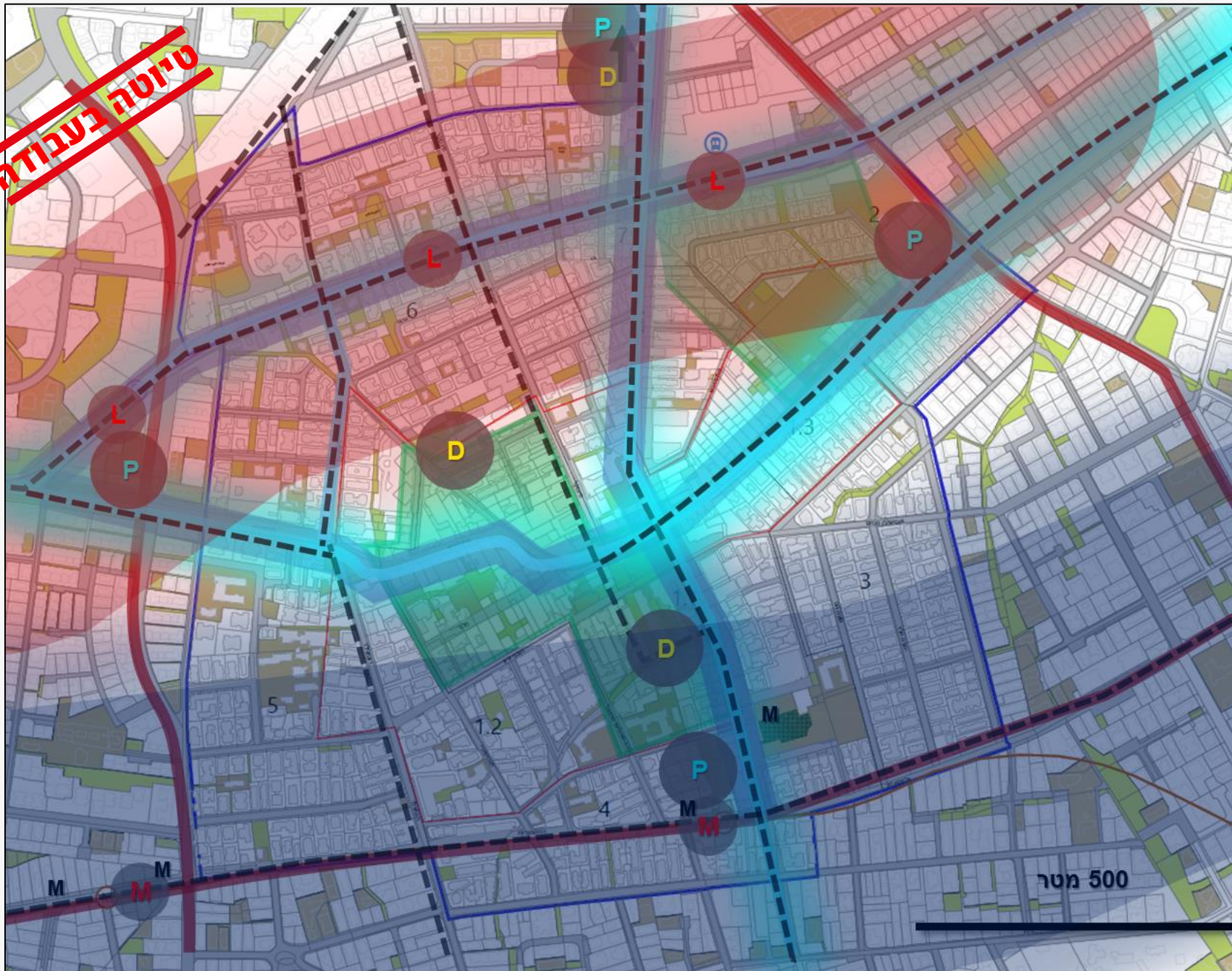
מאגר אופציות לחניונים חיצוניים

אופציות למוקדי הפצה

תחנת מטרו וכניסות

תחנות רכבת קלה

עידוד תנועות רכות



\* הפתרונות התנועתיים מוצעים ליישום תוך שלביות, המוצע לעיל הינו מצב מוצע "סופי"



שינויים מוצעים למערך התחבורה לצורך שיפור הקישוריות לכל משתמשי מרכז העיר - הולכי רגל, רוכבי אופניים, נוסעים בתח"צ, לוגיסטיקה ורכב פרטי. להלן מדיניות לצירים ואזורי תנועה:

1

### תנועה עוברת

כלל-עירונית מוצעת בטבעת המקיפה את מרכז העיר.

2

### העדפה לתח"צ וריסון תנועה עוברת

מוצעים בצירים הראשיים במרכז העיר- קטעי רת"צ ושדרוג תנועת אופניים.

3

### אזורים לעידוד מיוחד של תנועות רכות

(הליכה ואופניים) - בהם מוצעים אמצעים לצמצום תנועה עוברת, לכדי שינוי איזון לטובת תשתית לתנועות רכות ותח"צ.

4

### תקני חניה מופחתים

מוצעים בקרב צירי מתע"ן, לצד אופציות לחניונים חיצוניים לרכב פרטי בכניסות למרכז העיר סמוך לצירי העדפה לתח"צ.

5

### מוקדי הפצה

לשינוע סחורות במרכז העיר מוצעים כאופציה סמוך לאזורי המסחר המרכזיים, השוק, ציר חיים עוזר וציר בר-כוכבא.



# מרחב ציבורי

עקרונות התכנון הנופי





## עקרונות התכנון הנופי

1. פיתוח המרחב הציבורי
2. שימור והעשרת היצע הנכסים הירוקים
3. טיפוח הליכתיות ונוחות אקלימית



**סוכטה בעבודה**

# פתיחת תחום התחדשות לב המושבה

הבטים נופיים

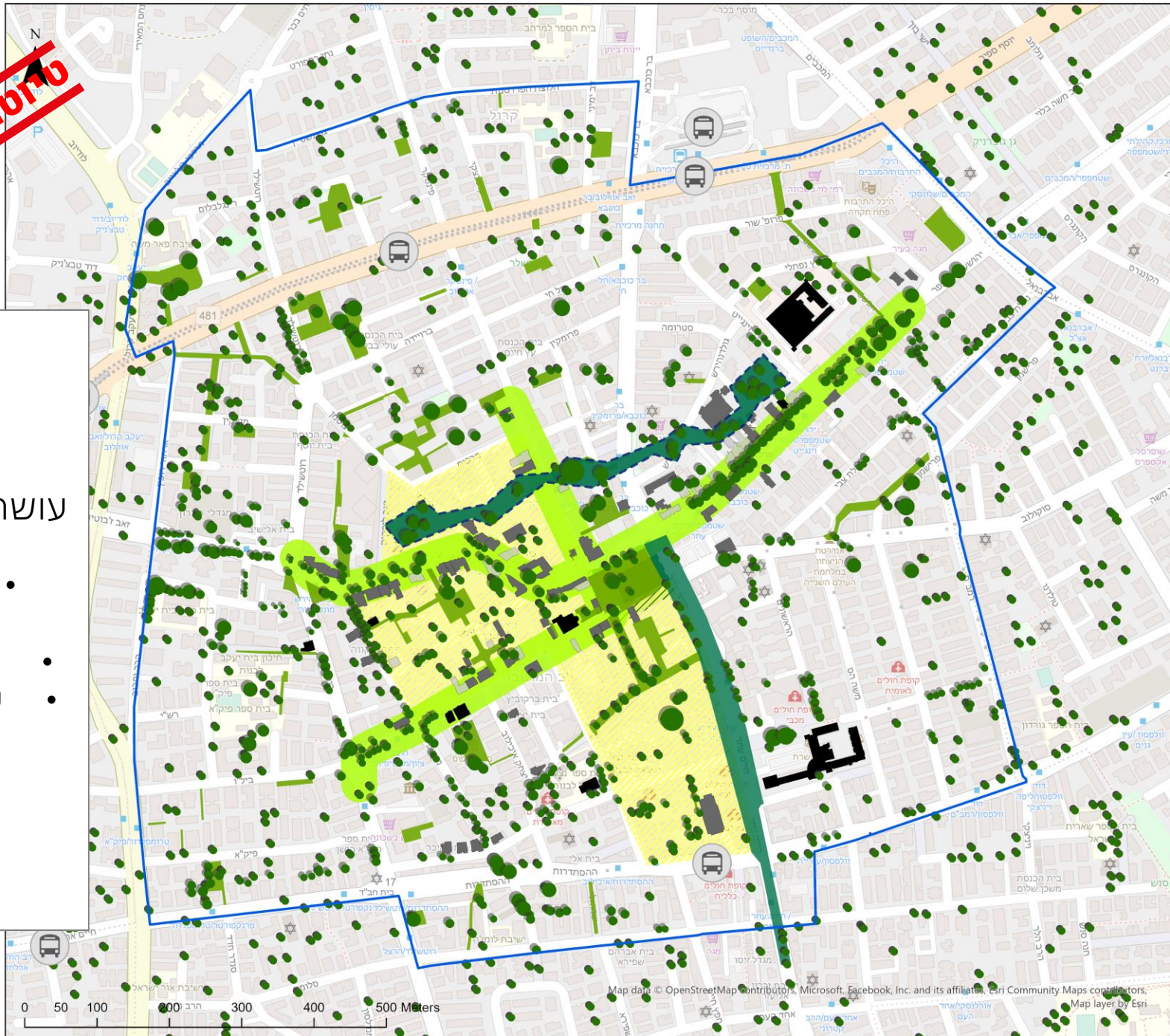
05/07/2022 1:5,000

# 1

## איתור ומיפוי נכסים נופיים

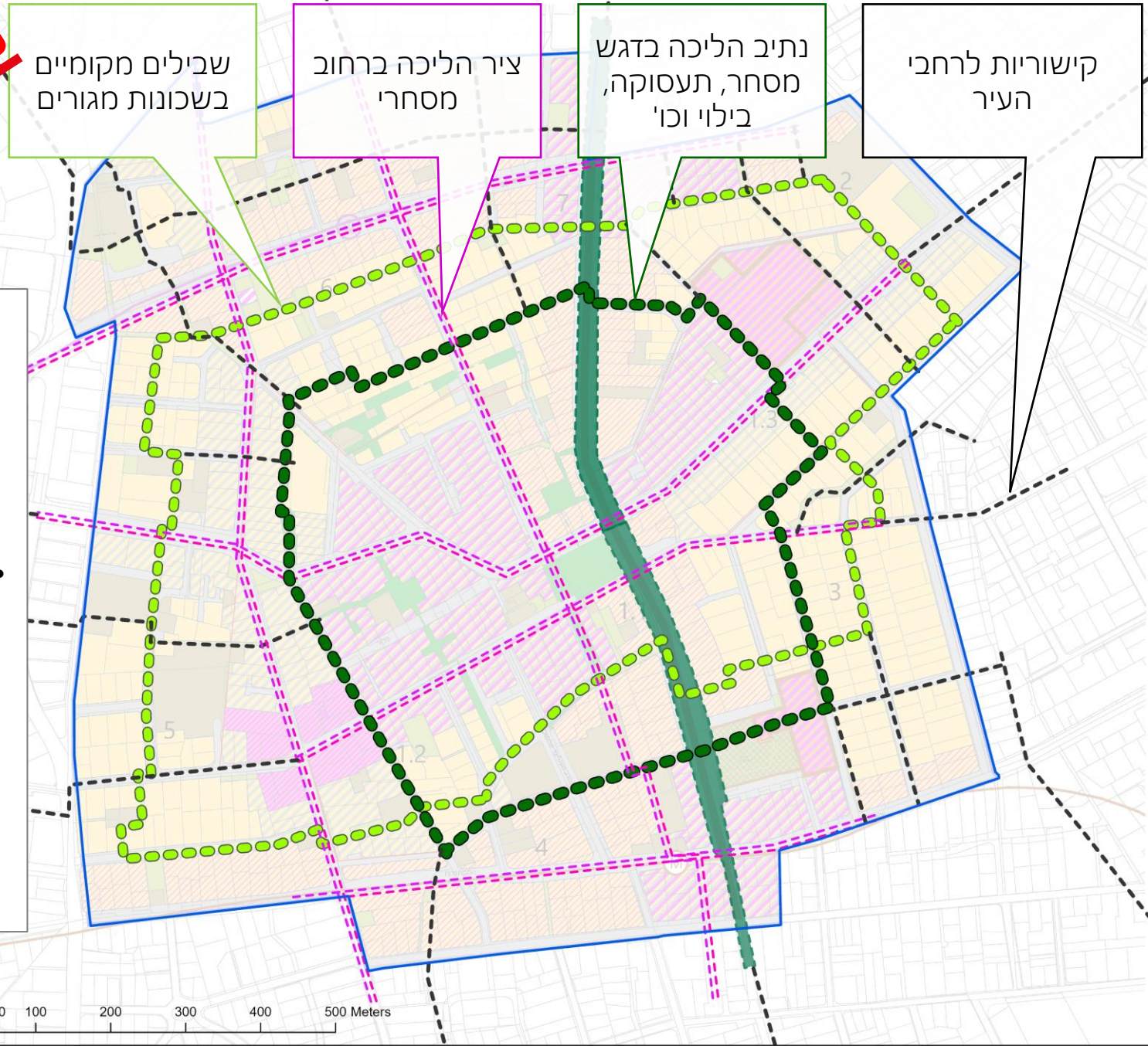
עושר יוצא דופן:

- עצים
- מרשימים
- צל שימושי
- עצי מורשת





**טיוטה בעבודה**



התאמת צירים להליכה:

- מדרכה רחבה
- צל עצים
- בטיחות
- עינין
- ואתנחתאות

# פתיחת תקוה התחדשות לב המושבה

הבטים נופיים  
05/07/2022 1:5,000

## 2 רשת הליכה ראשית





**טדזטה בעבודה**

יער עירוני  
עיבוי נטיעות קיימות

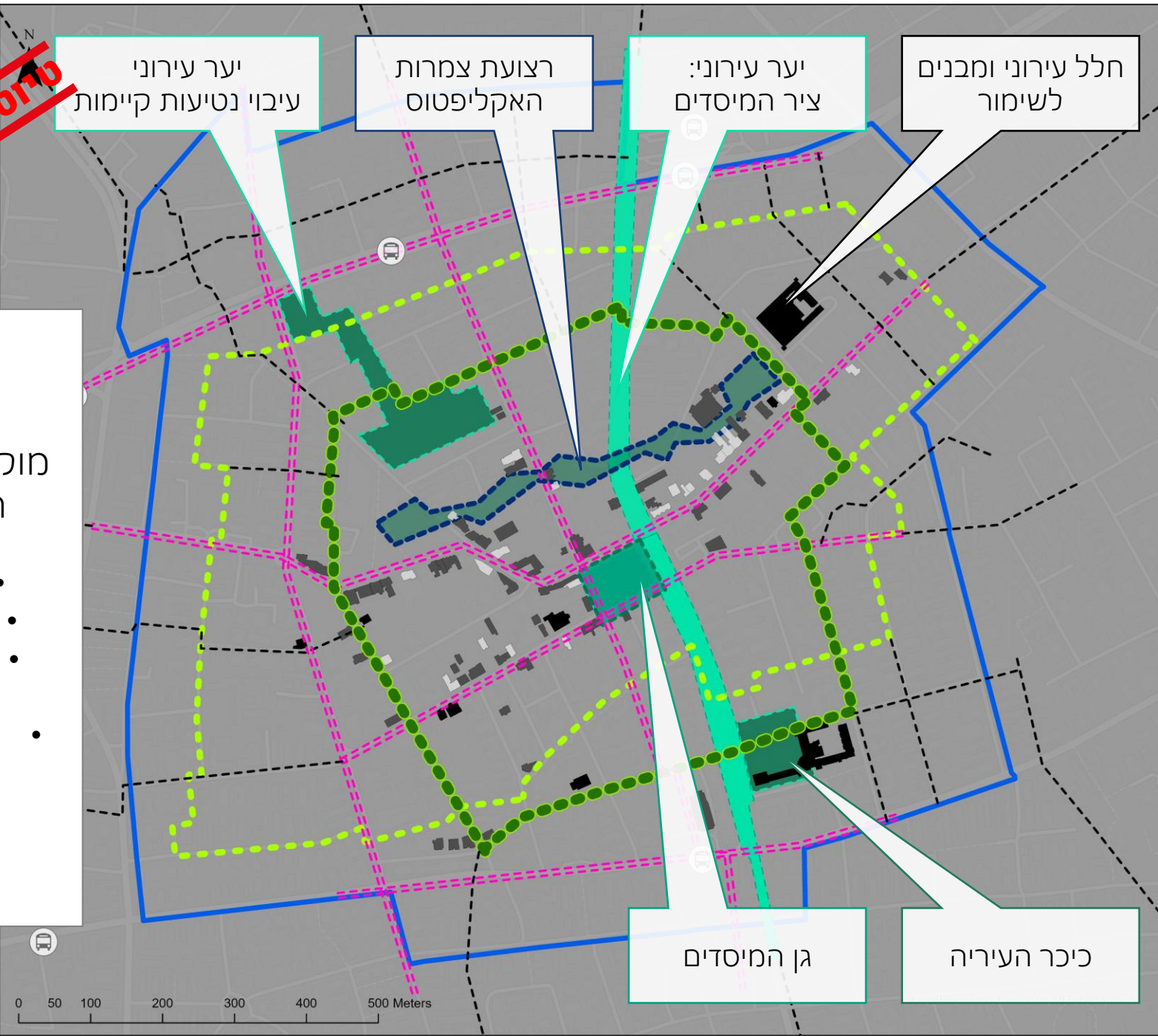
רצועת צמרות  
האקליפטוס

יער עירוני:  
ציר המיסדים

חלל עירוני ומבנים  
לשימור

מוקדים בחלל  
העירוני:

- גינות
- כיכרות
- מורשת
- עירונית
- מבני ציבור



גן המיסדים

כיכר העיריה

# פתיחת תקוה התחדשות לב המושבה

הבטים נופיים  
05/07/2022 1:5,000

## 3

### החלל העירוני הפתוח

- חיבור הליכתי לעיר
- טבעת שכונתית
- ציר הולכי רגל עם אופי גנני
- ציר רגלי עירוני
- גן המיסדים
- ציר צמרות האקליפטוס
- יער לינארי בר כוכבא
- יער לינארי חיים עוזר
- אזור חיפוש ליער עירוני
- תחום התכנון
- שימור א
- שימור ב
- שימור ג
- רק"ל, מטר, תחנה מרכזית

**סטודיו**  
אדריכלות נוף

ארי כהן - מיכאל וינד  
אדריכלות ובינוי ערים

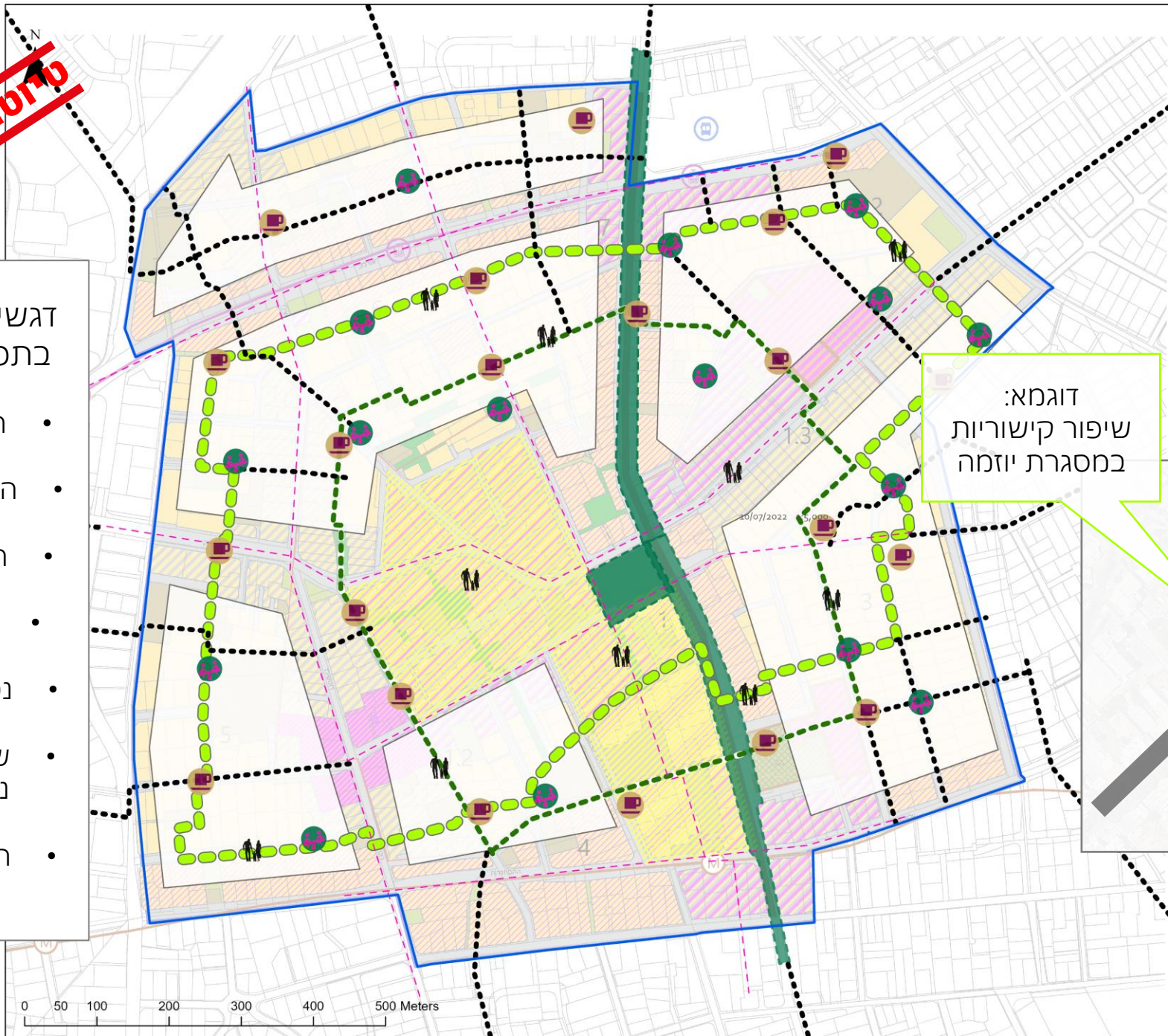




**טיוטה בעבודה**

דגשים ותוספות  
בתכנון מפורט:

- הוספת גינות שעשועים
- הוספת כירות שכונתיות
- השלמת רצף הליכה
- צל במרחב הציבורי
- נטיעות לאורך רחובות
- שימור וטיפול נכסים ירוקים קיימים
- השהיה וקציר נגר



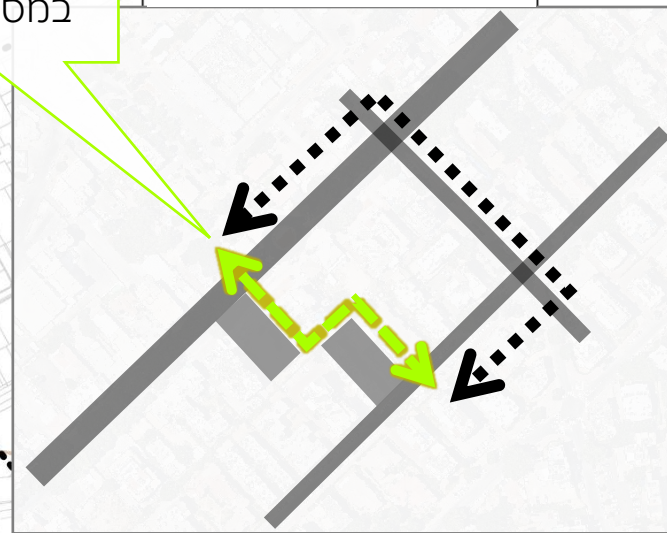
דוגמא:  
שיפור קישוריות  
במסגרת יוזמה

# פתח תקוה התחדשות לב המושבה

הבטים נופיים  
10/07/2022 1:5,000

## 4

### העשרת המרחב הציבורי



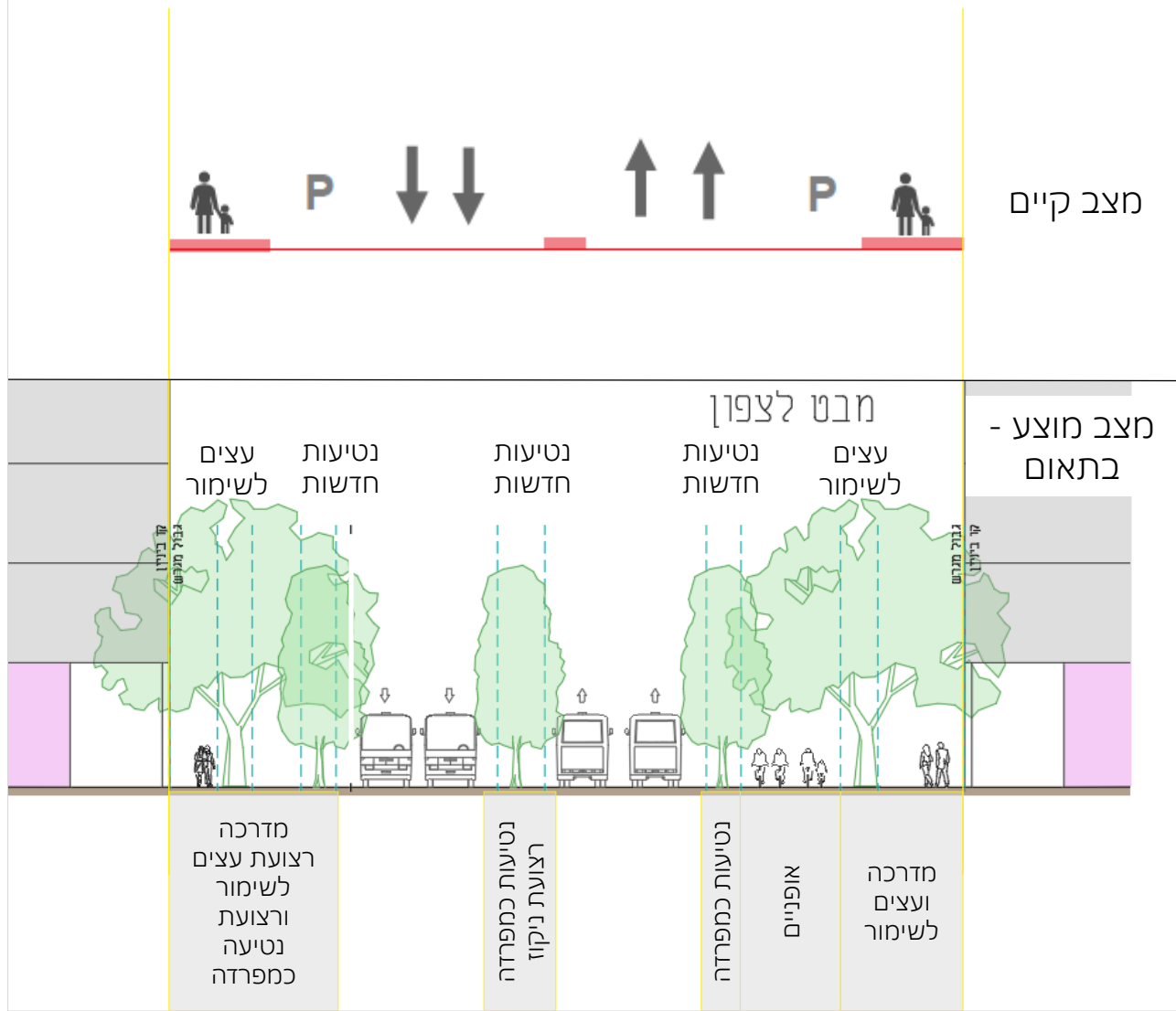
**סטודיו**  
אדריכלות נוף

ארי כהן - מיכאל וינד  
אדריכלות ובינוי ערים





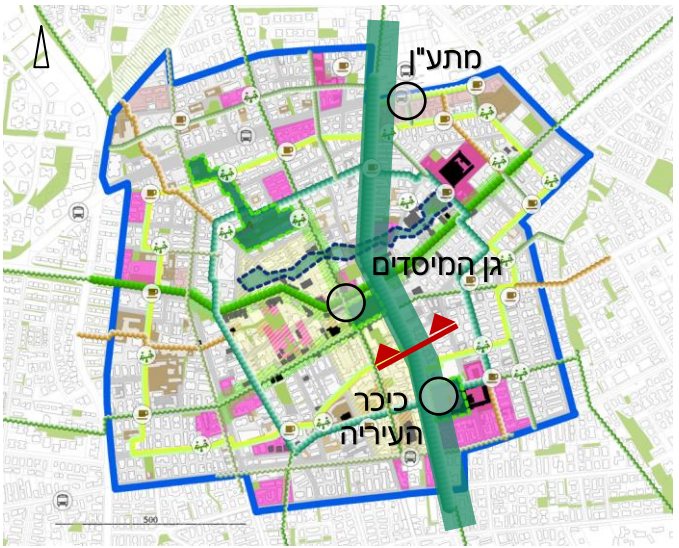
# טיזטה בעבודה



# רחוב חיים עוזר יער עירוני לינארי

עקרונות:

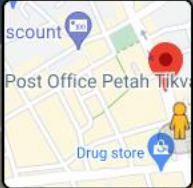
- הליכתיות - דומיננטיות של מרחב הליכה
- תרומה למיצוב הדימוי העירוני - יער עירוני
- שימור עצים ותוספת רצועת נטיעה
- השהיית נגר וקציר מיים ברצועת המפרדה
- בטיחות ההולכים - מפרדה "לא הליכתית"
- גמישות בתאום





# רחוב חיים עוזר – מצב קיים

טיזטה בעבודה





# רחוב חיים עוזר – מצב מוצע

סיזטה בעבודה





# פרוגמה

דיור ומוסדות ציבור



**טיוטה בעבודה**

## שטחי ציבור

2040

2021

מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

## מגורים: תמהיל יח"ד

2040

2021

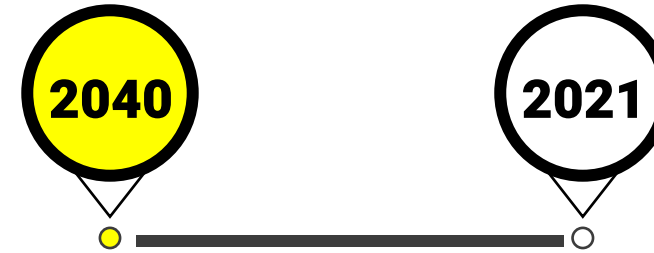
תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

פרוגרמה למגורים  
ולשטחים ציבוריים



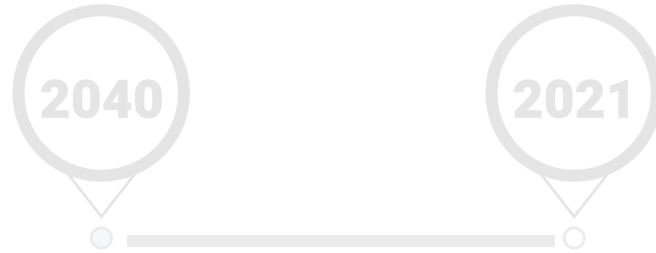
# פרוגרמה למגורים ולשטחים ציבוריים

## מגורים: תמהיל יח"ד



תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

## שטחי ציבור



מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

איך?

### שטח בנוי

- הקצאת שטח בנוי במבני מגורים/ תעסוקה (גני ילדים, מעונות, מועדונים קהילתיים)
- ייעול השימוש במגרשים ציבוריים קיימים

### שטח קרקע

- תוספת שטחים לשימוש ציבורי (מוסדות ציבור, בי"ס, גינות)

**טיזטה בעבודה**



# פרוגרמה למגורים ולשטחים ציבוריים

## מגורים: תמהיל יח"ד

## שטחי ציבור

**טיזטה בעבודה**



מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

איך?

שטח בנוי

- הקצאת שטח בנוי במבני מגורים/ תעסוקה (גני ילדים, מעונות, מועדונים קהילתיים)
- ייעול השימוש במגרשים ציבוריים קיימים

שטח קרקע

- תוספת שטחים לשימוש ציבורי (מוסדות ציבור, בי"ס, גינות)



תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

איך?

הגדלת תמהיל  
צורות אחזקה

הגדלת תמהיל  
גדלי דירות



# פרוגרמה למגורים ולשטחים ציבוריים

## מגורים: תמהיל יח"ד

## שטחי ציבור

**טיזטה בעבודה**



מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

איך?

שטח בנוי

- הקצאת שטח בנוי במבני מגורים/ תעסוקה (גני ילדים, מעונות, מועדונים קהילתיים)
- ייעול השימוש במגרשים ציבוריים קיימים

שטח קרקע

- תוספת שטחים לשימוש ציבורי (מוסדות ציבור, בי"ס, גינות)

תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

איך?

הגדלת תמהיל  
צורות אחזקה

הגדלת תמהיל  
גדלי דירות

כיום: ריבוי דירות קטנות-  
בינוניות (50-80 מ"ר) ומיעוט  
דירות גדולות



מוצע: יותר דירות קטנות  
של עד 55 מ"ר, ויותר דירות  
גדולות החל מ-110 מ"ר



# פרוגרמה למגורים ולשטחים ציבוריים

## מגורים: תמהיל יח"ד

## שטחי ציבור

**טיזטה בעבודה**



מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

איך?

שטח בנוי

- הקצאת שטח בנוי במבני מגורים/ תעסוקה (גני ילדים, מעונות, מועדונים קהילתיים)
- ייעול השימוש במגרשים ציבוריים קיימים

שטח קרקע

- תוספת שטחים לשימוש ציבורי (מוסדות ציבור, בי"ס, גינות)



תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

איך?

**הגדלת תמהיל  
צורות אחזקה**

כיום: דיור להשכרה/מכירה  
בלבד



מוצע: דיור להשכרה ארוכת  
טווח, מחירים מפוקחים,  
דיור בבעלות עירונית

הגדלת תמהיל  
גדלי דירות



**טיוטה בעבודה**

## שטחי ציבור

2040

2021

מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

## מגורים: תמהיל יח"ד

2040

2021

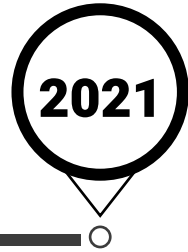
תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

**פרוגרמה למגורים  
ולשטחים ציבוריים**



**טיזטה בעבודה**

שטחי ציבור



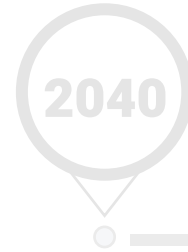
מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

איך?

שטח בנוי

שטח קרקע

מגורים: תמהיל יח"ד



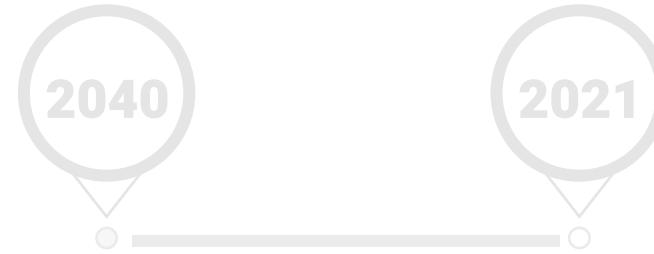
תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

פרוגרמה למגורים  
ולשטחים ציבוריים



# פרוגרמה למגורים ולשטחים ציבוריים

## מגורים: תמהיל יח"ד



תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

## שטחי ציבור



מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

איך?

### שטח בנוי

- הקצאת שטח בנוי במבני מגורים/ תעסוקה (גני ילדים, מעונות, מועדונים קהילתיים)
- ייעול השימוש במגרשים ציבוריים קיימים

### שטח קרקע

- תוספת שטחים לשימוש ציבורי (מוסדות ציבור, בי"ס, גינות)

**טיזטה בעבודה**



טיזטה בעבודה

שטחי ציבור



מגורים: תמהיל יח"ד



מענה למכלול צרכי חינוך  
רווחה, קהילה, בריאות  
ודת

איך?

שטח בנוי

- הקצאת שטח בנוי במבני מגורים/ תעסוקה (גני ילדים, מעונות, מועדונים קהילתיים)
- ייעול השימוש במגרשים ציבוריים קיימים

שטח קרקע

- תוספת שטחים לשימוש ציבורי (מוסדות ציבור, בי"ס, גינות)

תמהיל מגוון ומאוזן יותר!  
מענה לקהלי יעד לקהלי  
יעד מגוונים הנעדרים  
מהמרחב

איך?

הגדלת תמהיל  
צורות אחזקה

הגדלת תמהיל  
גדלי דירות



טיוטה בעבודה

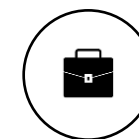
מנגנונים משלימים - שימור

כללי

- רכישה על ידי העריה
- סיוע עירוני למגרשים מקבלים
- קרן הסכמי שימור
- קרן שימור
- ליווי וייעוץ, שירותי תיעוד ראשוני
- נIOD זכויות
- תמריצים לשימור
- הקלות למימוש



מבני חינוך וציבור



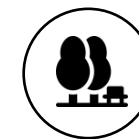
עוגני משיכה, מסחר ותעסוקה



דIור



סביבה



מרחב ציבורי



תנועה ותחבורה ציבורית



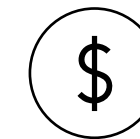
שימור, רוח המקום



חברה



ניהול עירוני



כלכלה עירונית

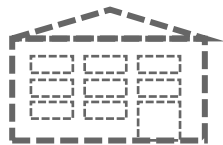


**סיכום**

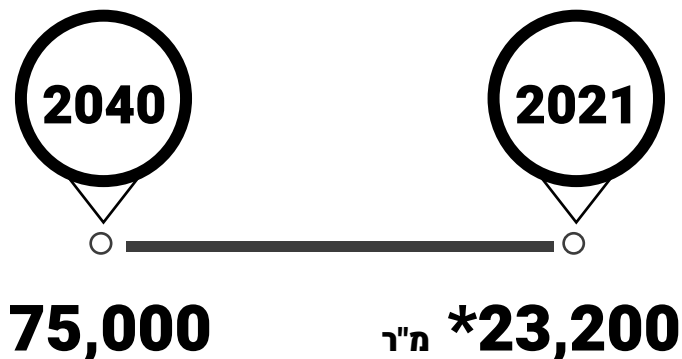


\* יכולת המימוש של היקפי הבינוי תשקף את כושר הנשיאה ותהיה בכפוף לניטור שיבוצע ע"י הרשות המקומית

**טיזטה בעבודה**

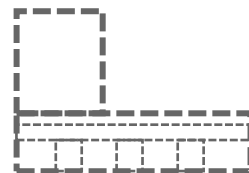


## מבני חינוך וציבור

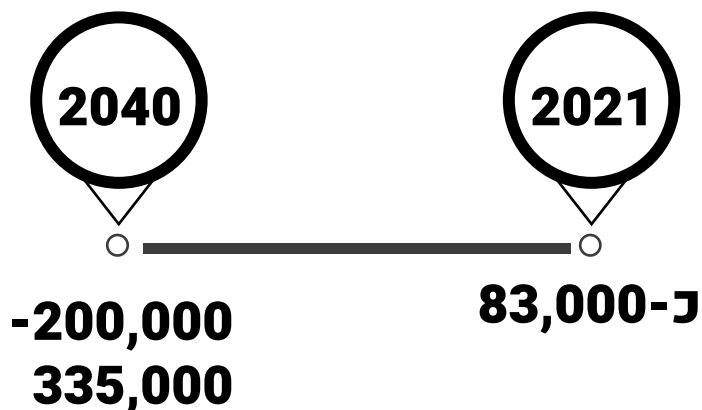


מחציתם (40,000 מ"ר) לצרכים "שכונתיים" ומחציתם (35,000 מ"ר) לשירותים עירוניים ועל-אזוריים מושכי קהל (תרבות, פנאי, קהילה...) ועוגנים ציבוריים משמעותיים

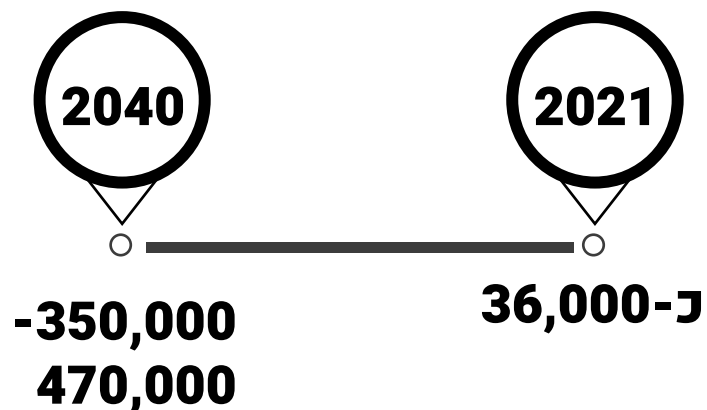
\*נתון זה לא מייצג את כל השטחים הציבוריים המבונים, אלא רק את שטחי הקרקע



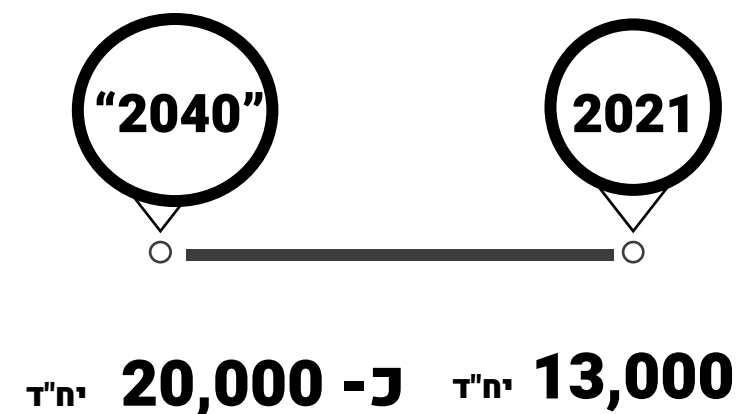
## מסחר (מ"ר)



## תעסוקה (מ"ר)



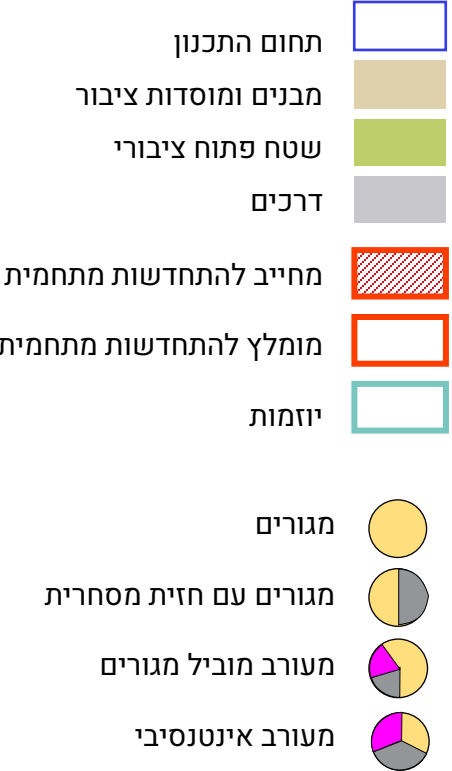
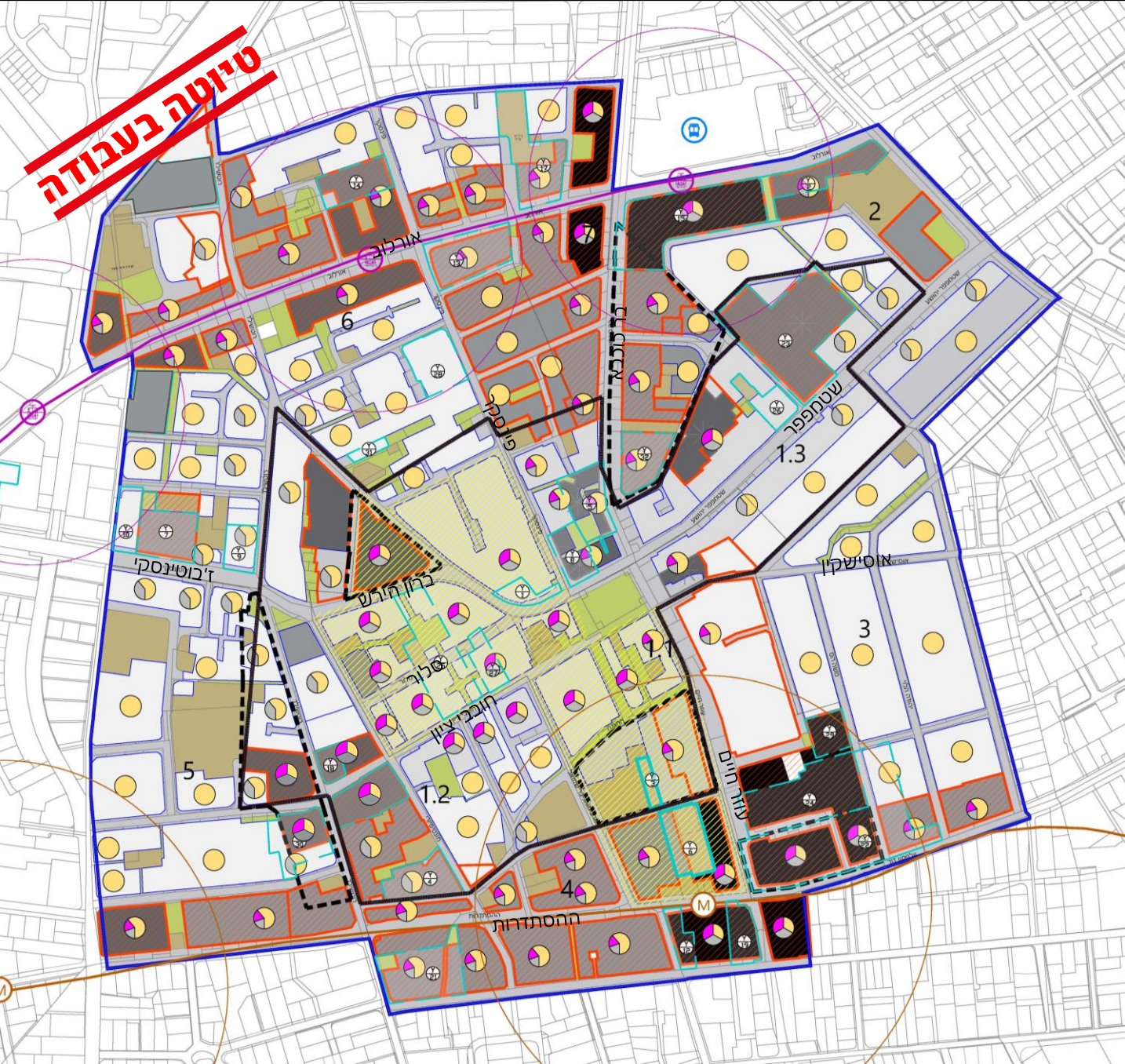
## יחידות דיור







# התערבות מוצעת בתחומי המגרשים



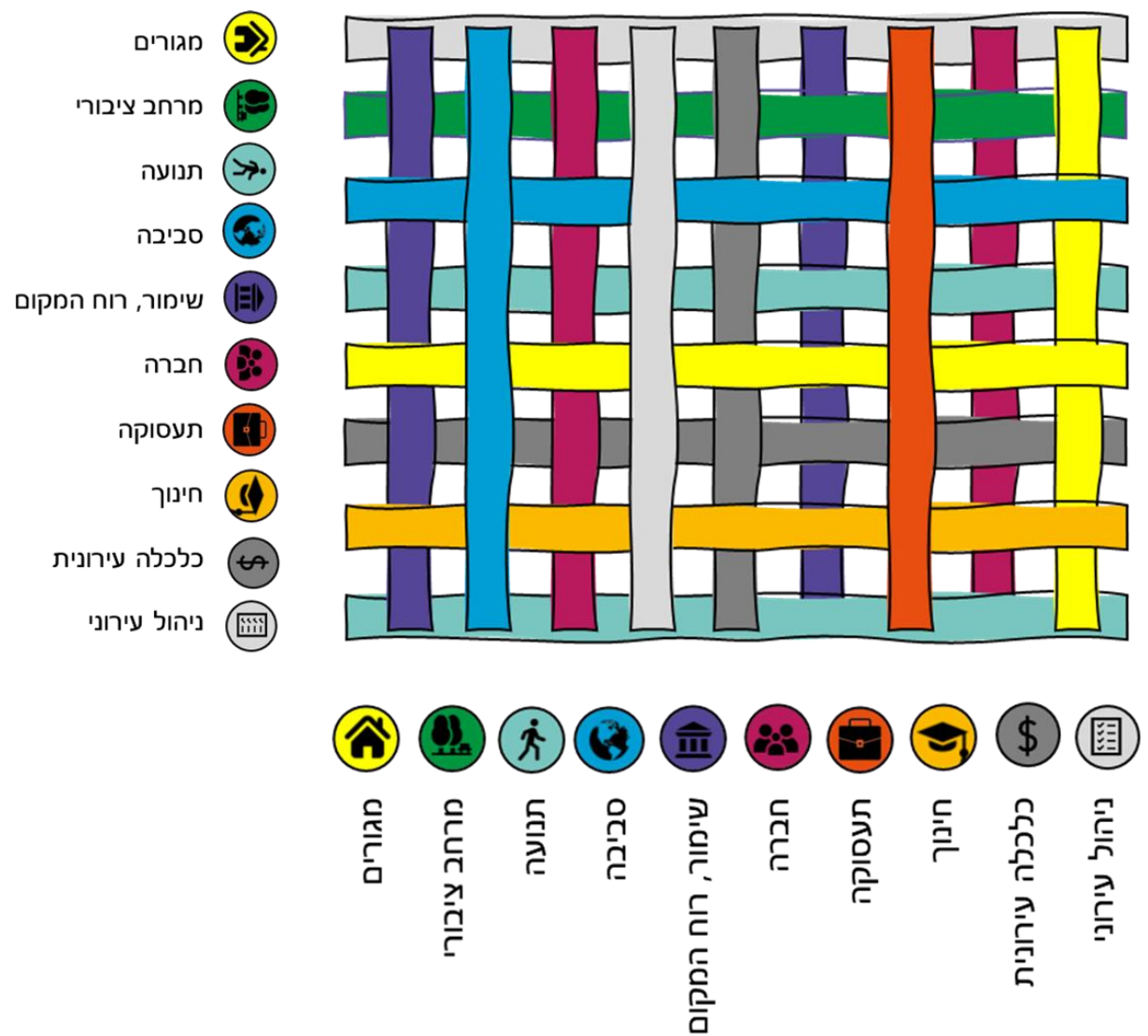
התערבות מינימלית

התערבות מירבית

**טיזטה בעבודה**

**אריגה של קווי הפעולה אלו באלו תוכל להביא לשינוי המגמה באופן משמעותי, ודרך כך להגשמת החזון:**

**מרכז עיר הומה ופעיל, חיוני לתושביו ותושבי העיר כולה**





# תודה



# כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית



03-5118803



david@ptcom.co.il



cramim-pt.co.il

