

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית, מרכז העיר פתח תקווה

תכנית מס' 410-1097849

טיוטה בעבודה

דיון בוועדה המחוזית

08.05.2023 יז' אייר התשפ"ג



טיוטה בעבודה

יוזמי התכנית:



אורית צבר - אגף תכנון אסטרטגי

איציק אוז'לבו - מהנדס העיר

אדר' נעה אפל - אדריכלית העיר

משה שמרלר - מנהל מח' תכנון עיר

ציפי גלבר - ס. מנהל מח' תכנון עיר

אדר' עינב עצמון - ראש מינהלת כרמים

אדר' מילנה ודמיד - ראש תחום תכנון, מינהלת כרמים

אדר' רועי פרייברון - צוות אדריכלית העיר

ראות סגרון - מח' תכנון עיר

הדר אבניאל - ע. מהנדס העיר



צוות התכנון:

עורכי התכנית



ניצן גורביץ



אלה זילברפרב-בן עזרא



יעל גולד-ארד



איתמר שחר



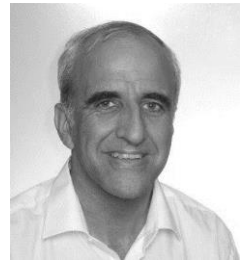
אמיר אלישע



ארי כהן



תנועה



ג'יי קפלן



נעם נעמן

פרוגרמה, חברה, ושיתוף ציבור



אוהד רוזנוסור



נופר בשי



יעל פסלר
אידלשטיין



חן נאור

נוף



עמית גוטרמן



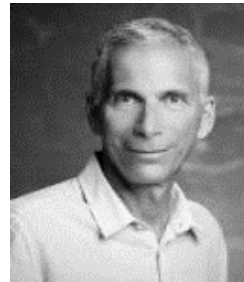
נורית זעירי



אריה קוף



תכנון מכליל



אביעד שר שלום



תשתיות רטובות



דודי רואס



סביבה



חן חפץ



קיימות



מיכל גרוסמן



כלכלה עירונית



שחר אוריאן



שמאות



יוני צ'רניאבסקי



אהובה שיראזי

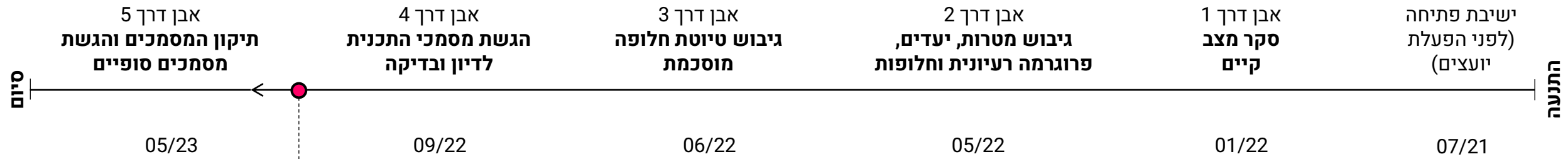


שימור



שירה בן עזרא

טיזטה בעבודה



17/11/22 דיון בוועדה המקומית
דצמ' 22 - אפר' 23 פגישות תיאום עם העירייה והמחוז
...
מאי 2023 דיון ראשון בוועדה המחוזית ופרסום להערות הציבור
יוני 2023 דיון שני בוועדה המחוזית ואימוץ המסמך לאחר תיקונים

טיוטה בעבודה

סדר יום

- מצב קיים, מאושר ומתוכנן
- חזון, פרוגרמה ועקרונות תכנון
- הרעיון המארגן ומתודולוגיה
- תוצרים – סט המסמכים

טיוטה בעבודה

תיקונים שהוכנסו בעקבות החלטת הועדה המקומית:

1. סומנו חזיתות מסחריות.
2. נוספו שמות רחובות.
3. הושלמו אתרים נוספים לשימור.
4. נעשה דיוק של פריסת השימושים.
5. סומנו מעברים היסטוריים בין מבנים.
6. סימון השוק בייעוד מסחרי (בדומה למצב המאושר).
7. עודכנו ודויקו גבולות מתחמים להתחדשות מתחמית.
8. עודכן תשריט תבנית הבניה- גובה מקסימלי בלב הגרעין ההיסטורי יהיה עד 9 קומות.
9. הוגדר בייעודים השונים אחוז מקסימלי עבור שימוש מגורים בהתאם לרח"ק.
10. הוגדרה תוספת שטחים מינימלית עובר השגת ייעדי I.T.B.N.
11. נוסף פירוט יעדים והנחיות מפורטות למתחמים המוצעים כבינוי מיוחד.
12. נוסף פירוט להשגת מתחמים מיוחדים הכולל: תוכן, עקרונות בינוי, תמהיל וכיו"ב.
13. נעשו תיקונים גרפיים נוספים במסמכים.
14. דויקו הנחיות הבינוי והעיצוב ונוספה הפניה להוראות מרחביות.
15. עודכנה טבלת תבנית הבנייה ומאפייני הבינוי המוצעים.



משימות שהתקבלו מהמחוז

שיטת בערות

מרכז העיר פתח תקווה

התחנה המרכזית

אורלוב

בר כנבא

שטמפפר

מתחם השוק

גן המייסדים

אוסטיקין

הברון הירש

מיים טווד

העירייה

חובבי ציון

רוטנברג

ההסתדרות

ז'בוטינסקי

דרך יצחק רבין

מרכז העיר

מסחר

טייטע בעפונדע



טיוטה בעבודה



עצמי
גופרית וסוכר
ם נהדרים

בשרים
מחירים נמוכים
מקסימום - איכות
מקסימום - איכות

מרכז העיר

מגורים



עוונת הילדים

מרכז העיר מבנים היסטוריים



טיזטה בעבודה

מרכז העיר
עצים ותיקים וצל



צילומים: סטודיו אדריכלות נוף

טיזטה בעבודה

מרכז העיר
רחובות הליכתיים ונעימים



צילומים: סטודיו אדריכלות נוף

שינוי תוכנית

מרכז העיר פתח תקווה 2022



כ-1,240 דונם

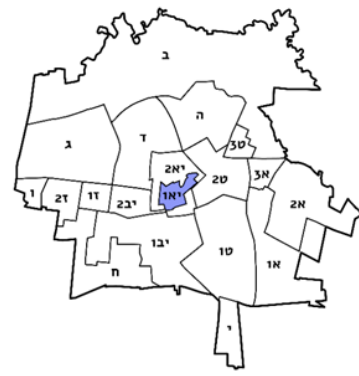
כ-1,200 מבנים

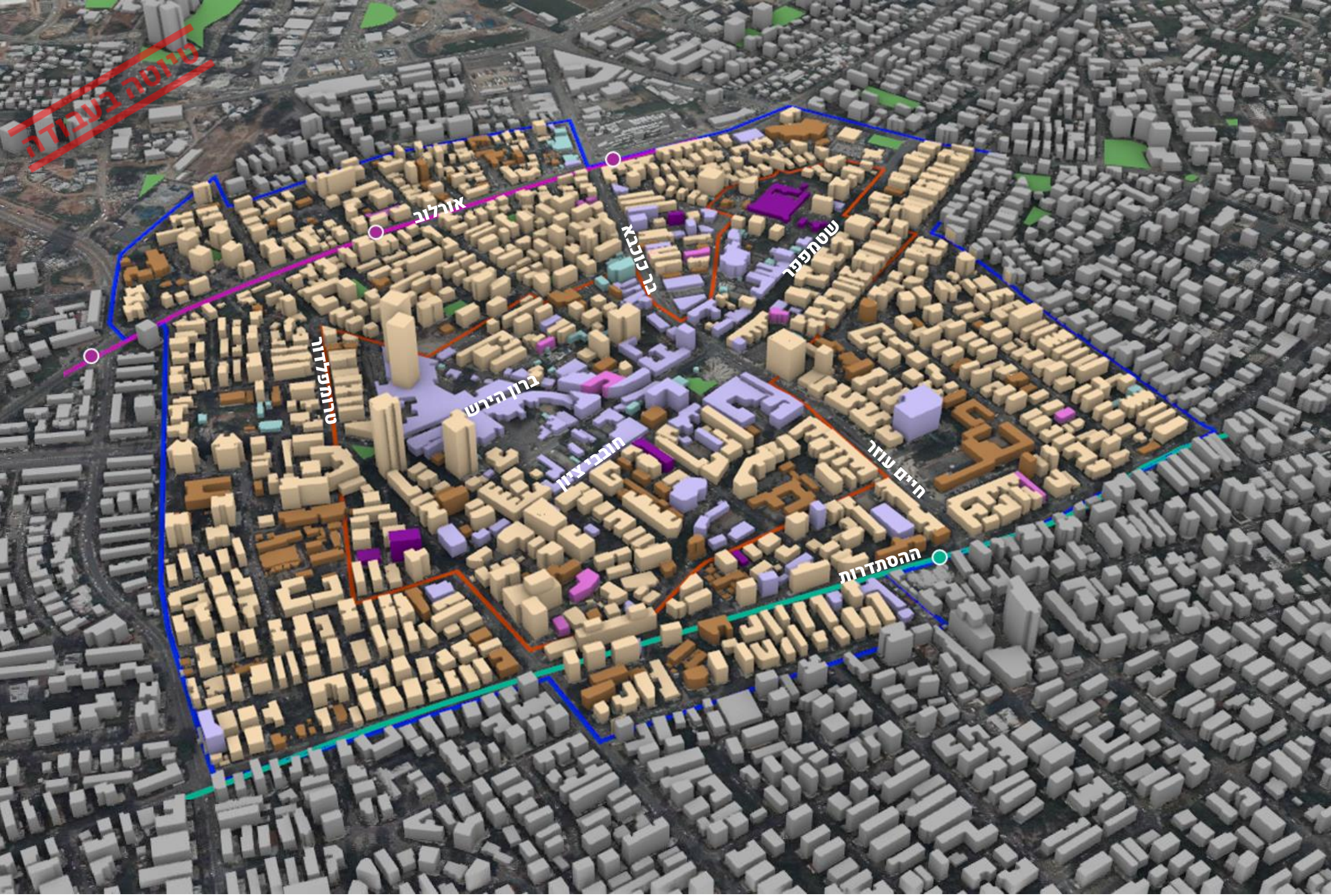
כ-25,000 תושבים

שימוש עיקרי: מגורים

משק בית משוער: 2.1

גובה ממוצע: 7-4 ק'





- 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



- 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

טיוטה בעבודה

מצב מאושר ומתוכנן

תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון

טיוטה בעבודה

קביעת יעדים עקרוניים

4. יעד אוכלוסייה (נומינלי): כ – 56,000 איש.

5. זכויות בניה (סל)

5.1. תוספת תכנית המתאר למגורים: 1,125,000 מ"ר ברוטו על קרקעי.

מגורים (יח"ד)		
יח"ד קיים/ מאושר	תוספת יח"ד תכנית המתאר	סה"כ יח"ד במתחם
13,000	7,500	20,500

5.2. תעסוקה ומסחר:

תעסוקה ומסחר (מ"ר – ברוטו על קרקעי)		
קיים/מאושר	תוספת תכנית המתאר	סה"כ במתחם
237,550	179,920	417,470

6. שטחים לצרכי ציבור

שטחים לצרכי ציבור (דונם)			
מבנים ומוסדות ציבור	קיים/מאושר	פרוגרמה נדרשת	עודף/חוסר במתחם
מבנים ומוסדות ציבור	124	*35	לבחינה פרוגרמטית במסגרת תכנית מפורטת/מסמך מדיניות
שטח ציבורי פתוח	52.5	227.5	175 חוסר

חלוקה ליא1/יא2

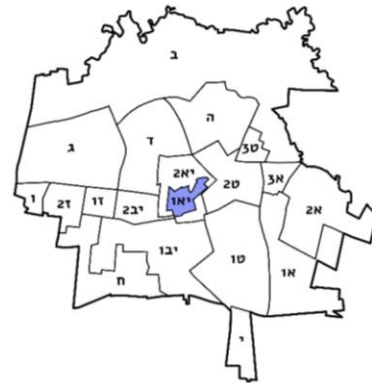
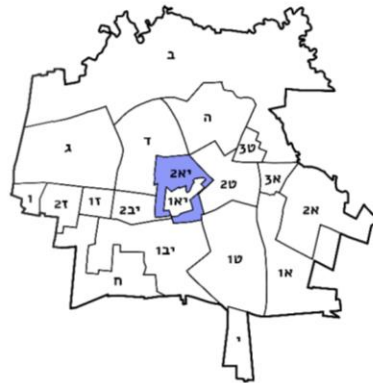
16. מתחם יא (מרכז העיר - צפון)

תרשים מתחם

שטח המתחם בדונם: 1,420

מתחם יא1 – 370 ד'

מתחם יא2 – 1,050 ד'



במקביל להכנת תכנית מפורטת לגרעין ההיסטורי (תת מתחם יא1), ניתן לקדם מיזמים בנושאים שאינם מחייבים הכנה סטטוטורית או כאלה שניתן לקדם במיזם נפרד בהתאם לרשימה הבאה:

- (א) מיפוי חוסרים של שירותי ציבור לאוכלוסייה הקיימת והמתוכננת.
- (ב) מיפוי אתרים המועמדים להשלמת חוסרים פרוגרמטיים במסגרת של שינויי יעוד, פינוי בינוי, פינוי למגרשי זיקה וכיו"ב.
- (ג) מיפוי אתרים למיקום מוקדי פעילות ושירות למשיכת אוכלוסייה חדשה.
- (ד) תכנית לפיתוח המרחב הציבורי – תכנון הרחובות הכיכרות והשטחים הפתוחים הקיימים על פי העקרונות וסדר העדיפויות שנקבע בתכנית המתאר.
- (ה) תכנית תנועתית המאתרת את "אזור התנועה המבוקר" בגרעין ההיסטורי, את אופן תפקודו, את אופי התנועה ביתר רחובות המתחם ואת המגרשים המתאימים לחינוכי רכב פרטי בהיקף הגרעין ההיסטורי.

1. תכנית מתאר כוללת פתח תקווה,

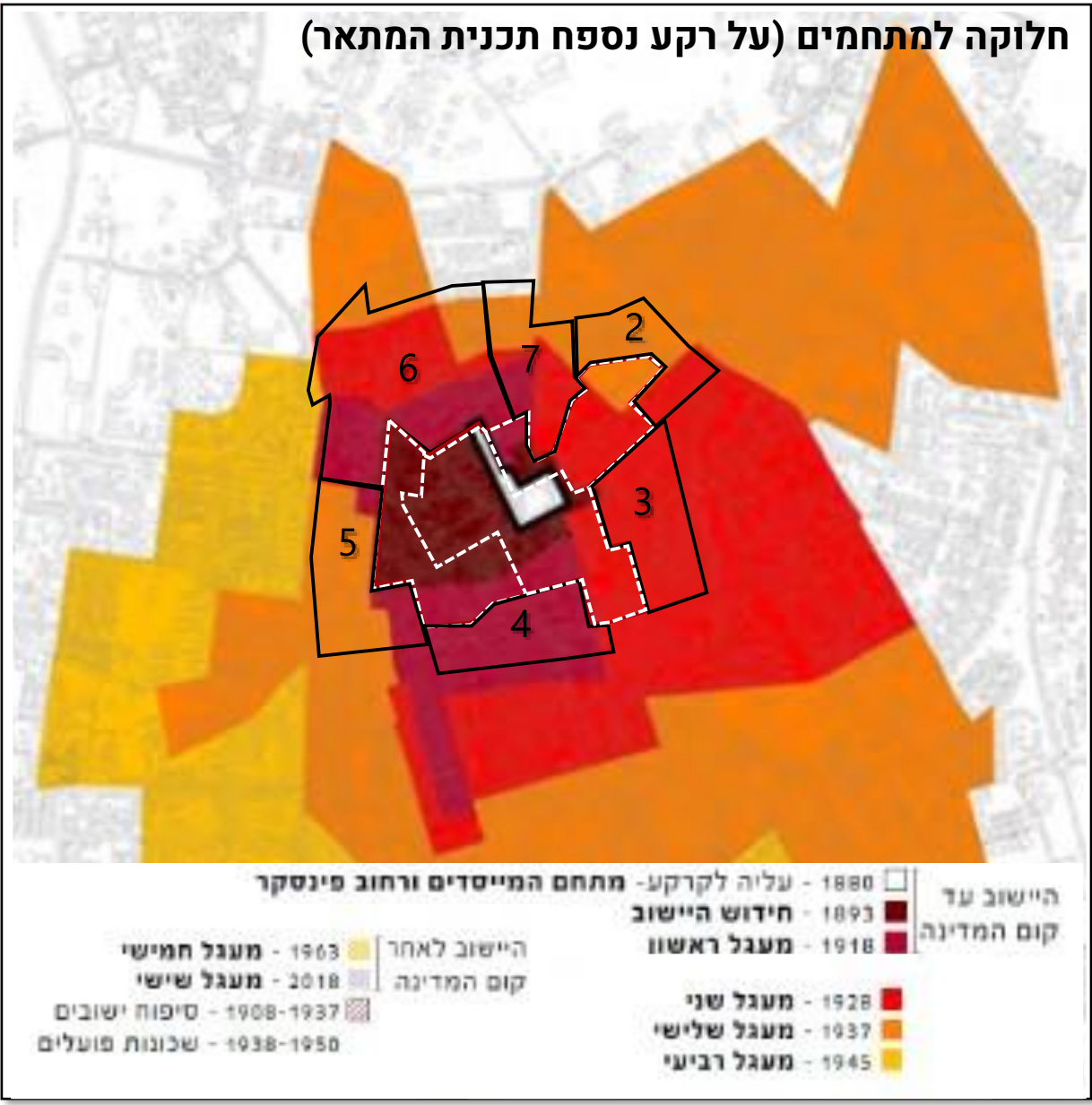
החלטה להפקדה

- 2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
- 3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
- 4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
- 5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

תכנית מס' 410-0491563, הוחלטה להפקדה בוועדה המחוזית בדצמבר 2021, עורכי התכנית: פרחי צפירי אדריכלים

טיזטה בעבודה

חלוקה למתחמים (על רקע נספח תכנית המתאר)



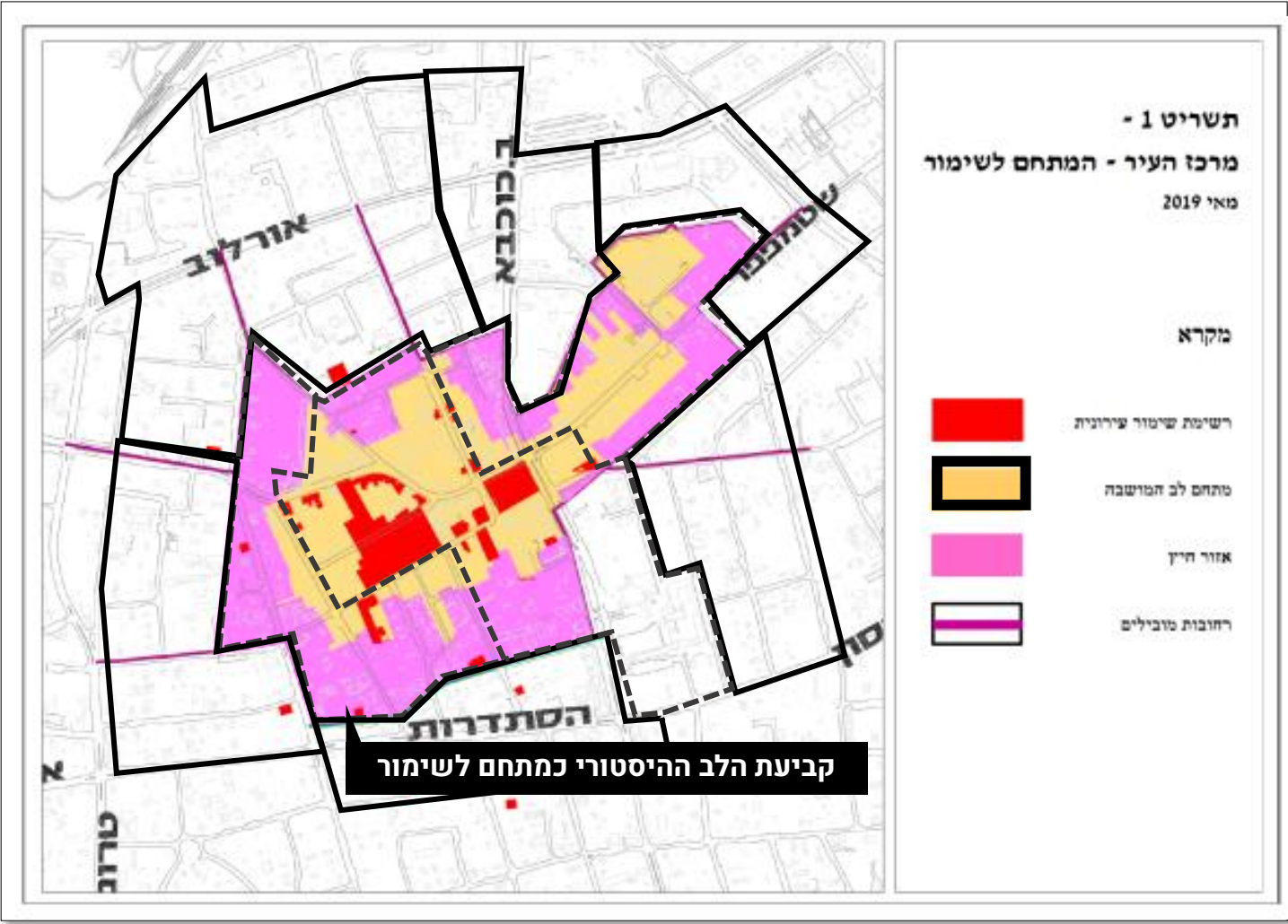
תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה, החלטה להפקדה
2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

תכנית מס' 410-0491563, הוחלטה להפקדה בוועדה המחוזית בדצמבר 2021, עורכי התכנית: פרחי צפירי אדריכלים

טיזטה בעבודה

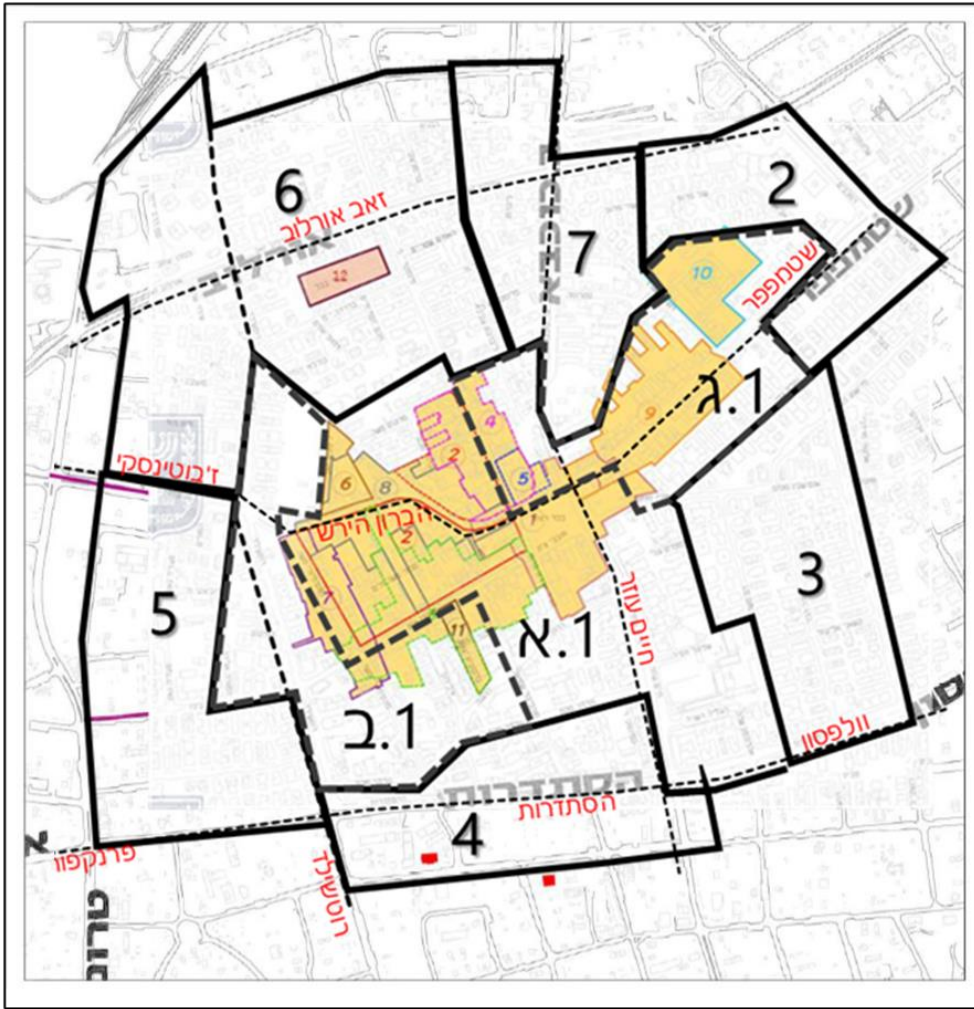
תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון



1. תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה, החלטה להפקדה
2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

תכנית מס' 410-0491563, הוחלטה להפקדה בוועדה המחוזית בדצמבר 2021, עורכי התכנית: פרחי צפירי אדריכלים

תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון



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

מתחמים בעלי ערך

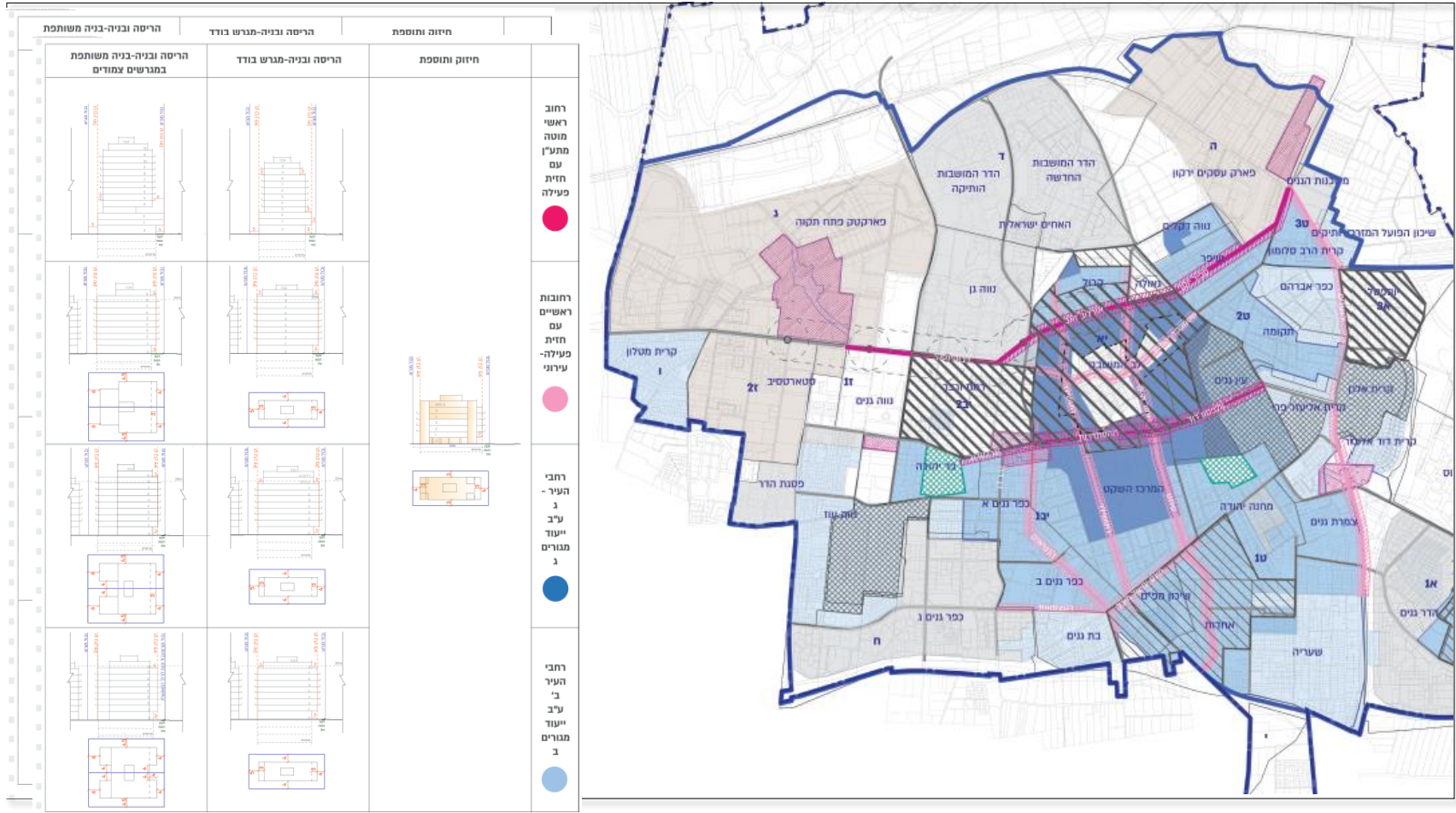
- 1 כנר המייסדים
- 2 'אכזרות' לאורך חובבי ציון ופינסקר
- 3 רחוב חובבי ציון
- 4 רחוב פינסקר
- 5 מתחם שפירא
- 6 מתחם השוק
- 7 רחוב מונטיפיורי
- 8 רחוב הברון הירש
- 9 רחוב שטמפפר
- 10 מתחם המשטרה
- 11 רחוב ברקוביץ
- 12 רחוב עולי בבל

1. **תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה, החלטה להפקדה**
2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

תכנית מס' 410-0491563, הוחלטה להפקדה בוועדה המחוזית בדצמבר 2021, עורכי התכנית: פרחי צפירי אדריכלים

תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה, החלטה להפקדה
2. **תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה**
3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת



התכנית קובעת כללים להתחדשות מגרשית לפי אזורים: רחובות ראשיים ואזורי השפעה (עירוניים/מטרופוליניים), רחבי העיר ב, רחבי העיר ג

תכנית מס' 410-0973511 אושרה בוועדה המקומית (03.03.22), עורכי התכנית: פירשט-מזור אדריכלים

תוכניות משמעותיות

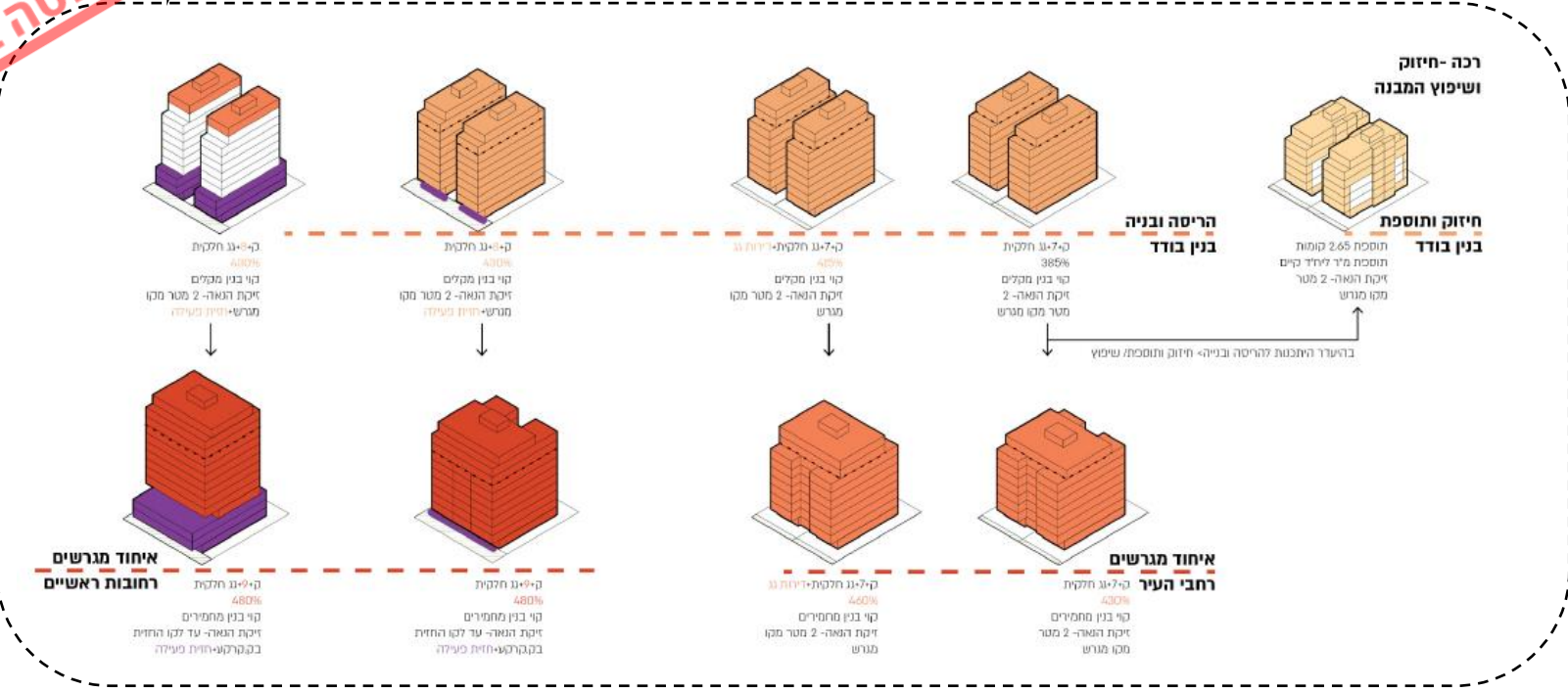
החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללת פתח תקווה, החלטה להפקדה
2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

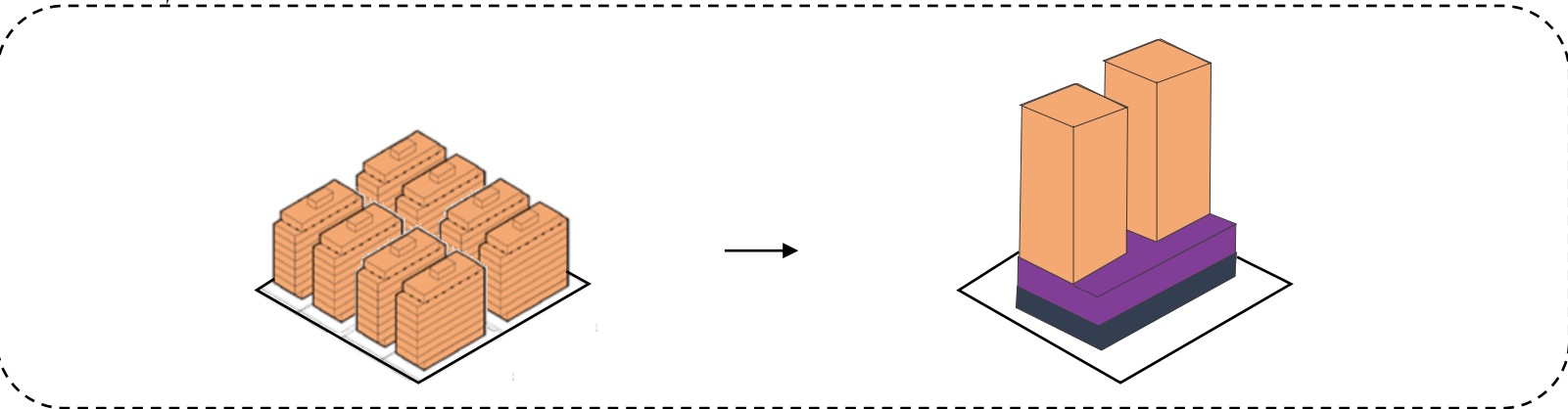
תכנית מס' 410-0973511 אושרה בוועדה המקומית (03.03.22), עורכי התכנית: פירשט-מזור אדריכלים

התחדשות מגרשית

טיזטה בעבודה

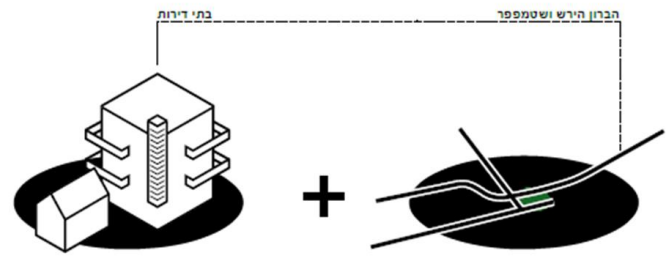
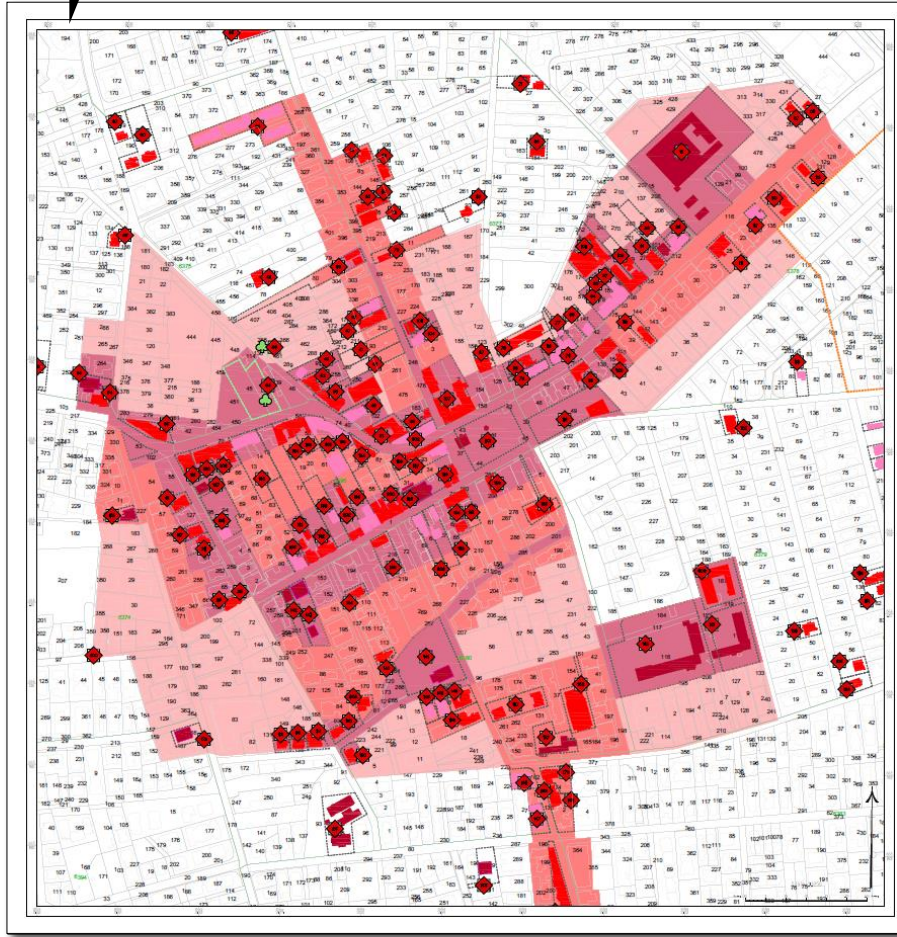


התחדשות מתחמית



טיזטה בעבודה

מיפוי אזורים ומבנים לשימור



שמירה על ריבוד סגנוני

שמירה על הריבוד הסגנוני המאפיין את הלב ההיסטורי הכולל שתי תקופות עיקריות:

- המושבה - בתי מושבה | סגנון ורנקולרי
- עיר-בתי דירות | סגנונות-מודרניזם מוקדם ובינלאומי

שלד רחובות

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

תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללת פתח תקווה, החלטה להפקדה
2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
3. **תכנית שימור עירונית, בהכנה**
4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

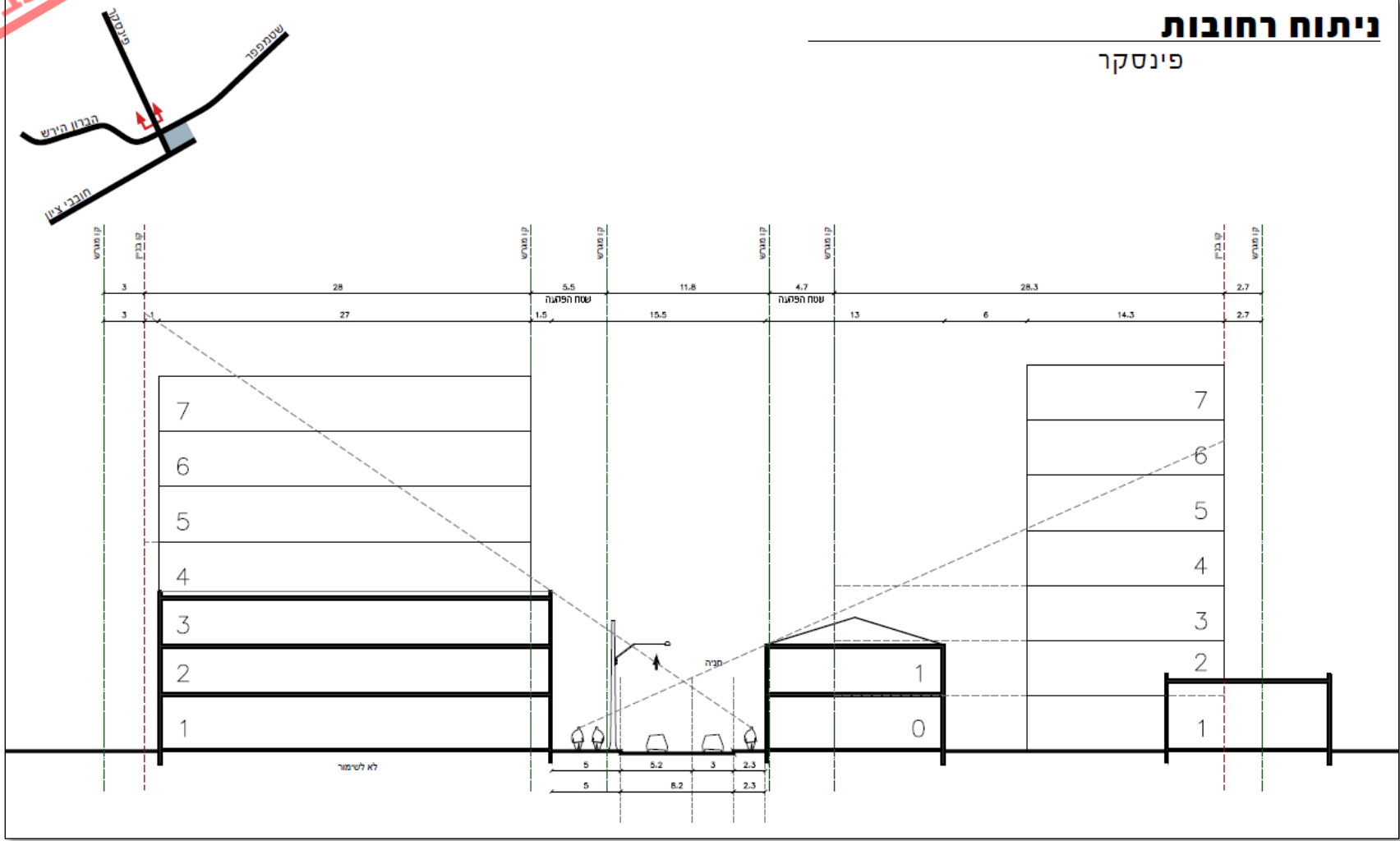
התכנית בשלב בחינת חלופות, עורכי התכנית: גרואג-הראל אדריכלים

התכנית מגדירה אזורים ומבנים לשימור ברמה העירונית, קובעת עקרונות שימור ומציעה אפשרויות פיתוח והתערבות במרחב

טיוטה בעבודה

ניתוח רחובות

פינסקר



תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון

- 1. תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה, החלטה להפקדה
- 2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
- 3. **תכנית שימור עירונית, בהכנה**
- 4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
- 5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

התכנית מגדירה אזורים ומבנים לשימור ברמה העירונית, קובעת עקרונות שימור ומציעה אפשרויות פיתוח והתערבות במרחב

התכנית בשלב בחינת חלופות, עורכי התכנית: גרואג-הראל אדריכלים

תוכניות משמעותיות

החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללתית פתח תקווה, החלטה להפקדה
2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
4. **כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית**
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

טיזטה בעבודה

דרגת שימור ג- בית הכהן/בית מנדלשטפ

דרגת שימור ב- רוטשילד 27

דרגת שימור א- בית יהודה ראב

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

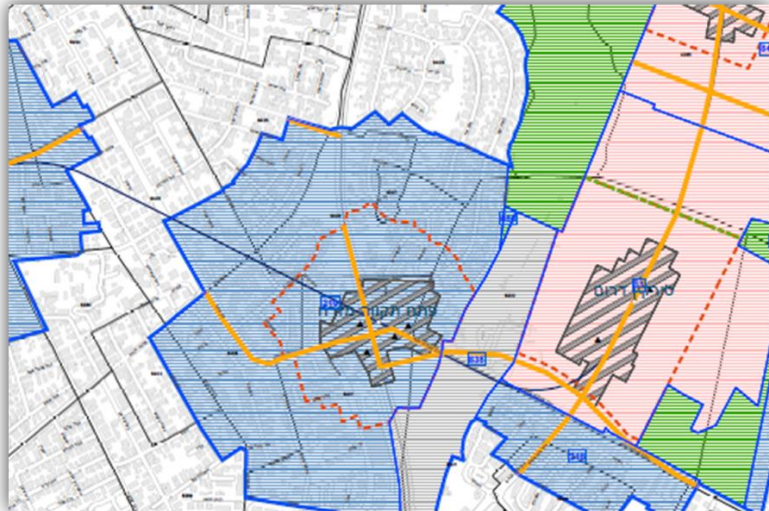
דרגת שימור ב: מבנה לשימור, תתאפשר תוספת בתנאים מסוימים

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

הכרטסת מציגה נתונים ותיעוד לכל מבנה לשימור, וקובעת את דרגת השימור שלו (א/ב/ג), שמעידה על אפשרויות ההתערבות בו

תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה, החלטה להפקדה
2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת



מספר תוכנית	שם תוכנית	מרחב עירוני	מטרה
M2-15	פתח תקווה	בן גוריון (פתח-תקווה)	מרחב עירוני מוטה מטרו
M2-16	פתח תקווה	ארלוזורוב	תחנת העירייה
M2-17	פתח תקווה	עיריית פתח תקווה	מרחב עירוני מוטה מטרו

לוח מס' 1: רח"ק ותמהיל בתחום תכנית

א. דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו (כפי שנקבע בטבלה ג' להלן)

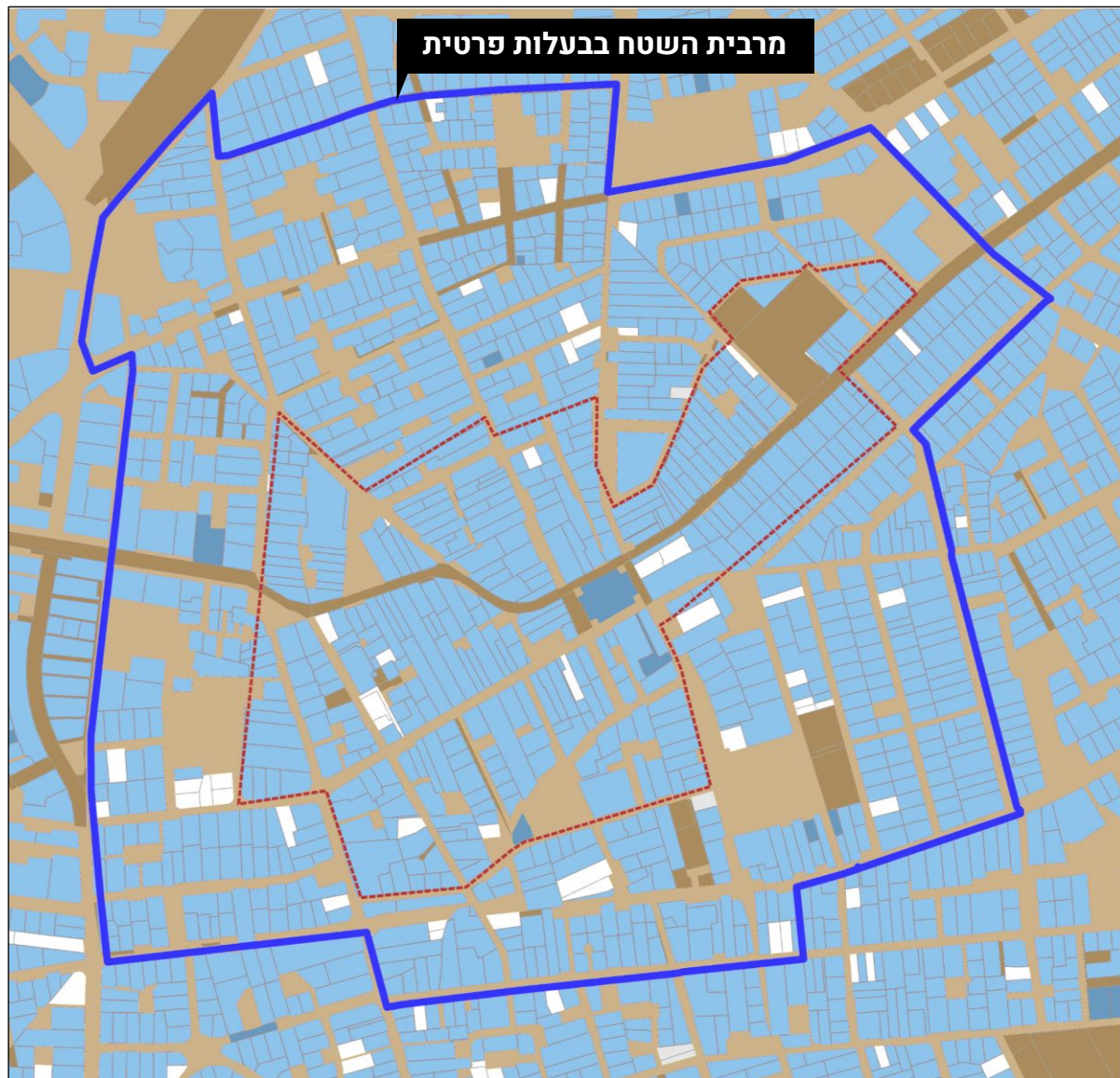
A רח"ק מינימלי		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

ב. תמהיל שימושים באזור עירוני מוטה מטרו

שכונתי	רובעי	עירוני	מטרופוליני
לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 25% תעסוקה ושימושים אחרים
אין הנחיה	אין הנחיה לגבי מגורים	לפחות 20% מגורים	לפחות 20% מגורים
לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים
לפחות 15% מגורים	לפחות 20% מגורים	לפחות 20% מגורים	לפחות 25% מגורים

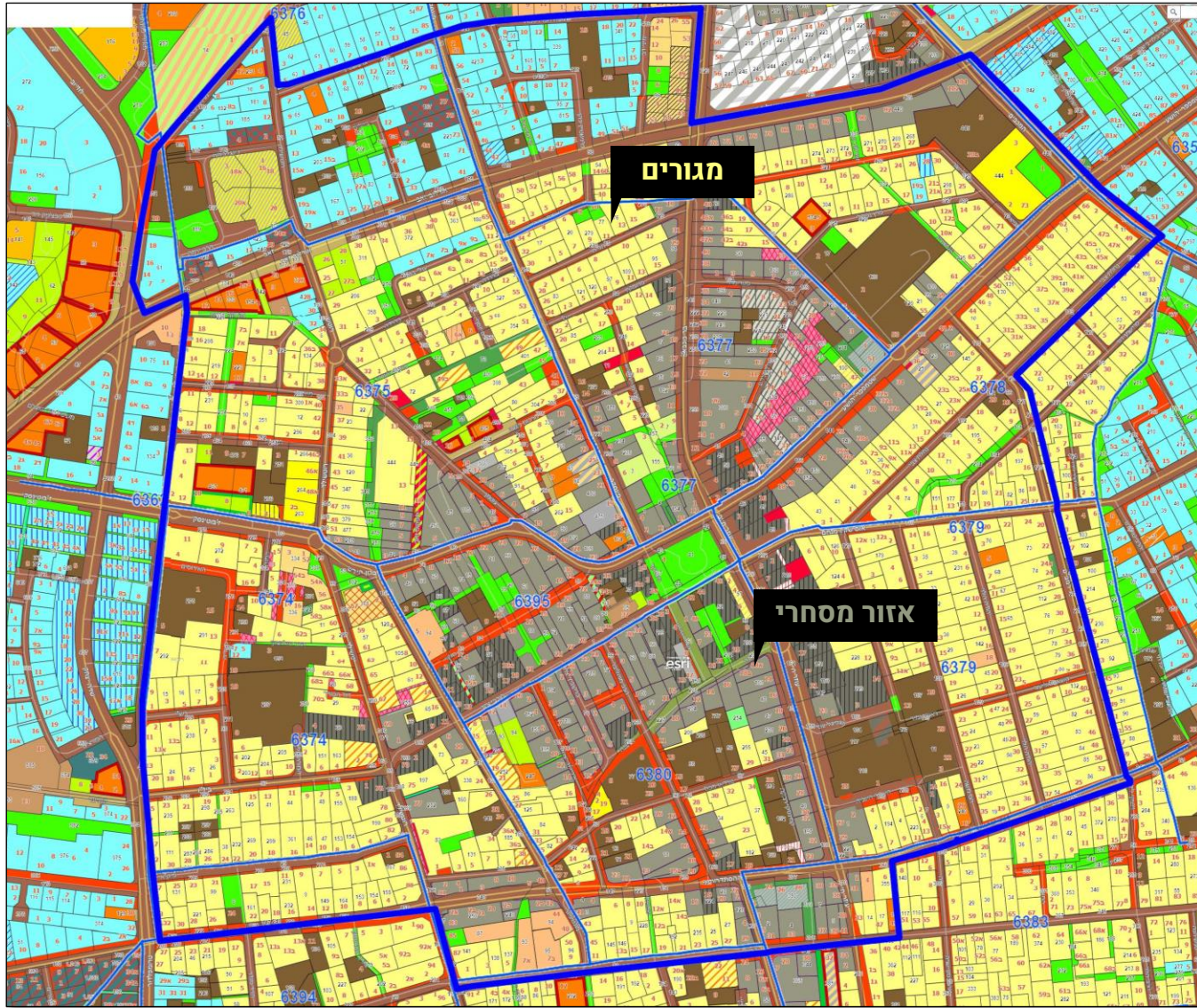
התכנית קובעת מיקום ואופי התחנה, ובהתאם – הרח"ק ותמהיל השימושים בסביבתה

טיוטה בעבודה



ציבורי
פרטי

טיוטה בעבודה



מקרא

מבנים ומוסדות ציבור	אזור מגורים ג
אזור מסחרי	מגורים ג
אזור מסחרי מיוחד	מגורים ג 1
מסחר ושירותים	אזור מגורים ב
דרך קיימת/מאושרת	מגורים ד
דרך מוצעת	מגורים ב2
דרך משולבת	מגורים מיוחד ג
חניה פרטית	שצ"פ
חניה ציבורית	שטח פרטי פתוח
שטח למגרש מיוחד	בנייני ציבור



טיזטה בעבודה



צילום: ארי כהן מיכאל וינד אדריכלים



מצב קלים

התרפסת המרחב הציבורי והבנוי

טיוטה בעבודה



האתגר – שינוי המגמה



התרפסות המרחב הציבורי והבטיחות

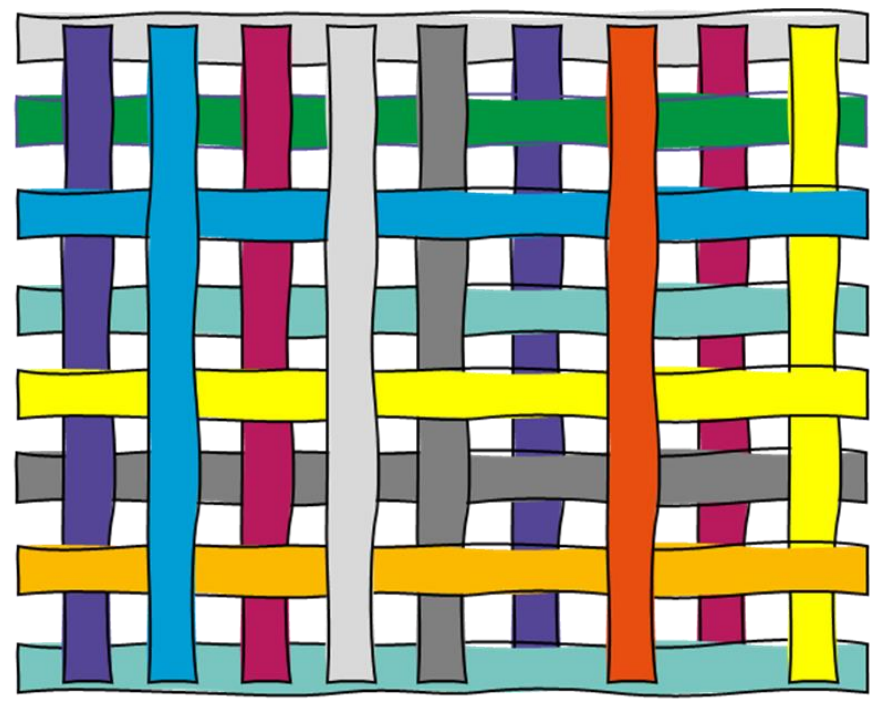
טיוטה בעבודה










החזון –
מרכז עיר הומה ופעיל שהוא מרחב חיים
חיוני וחלק בלתי נפרד מחיי היום יום של כל
תושביו ותושבי העיר כולה
(חזון מרכז העיר, מסמך המדיניות)

טיוטה 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

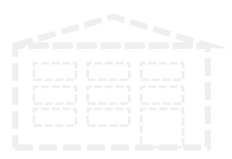
אסטרטגיית ההתערבות

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

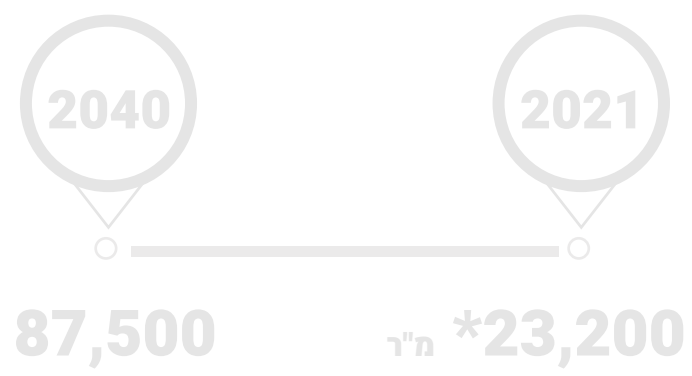
אסטרטגיית ההתערבות של מסמך המדיניות, עיקרה **בפעולה מערכתית מתמשכת שמשלבת קווי פעולה שונים**

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

טיוטה בעבודה



מבני חינוך וציבור

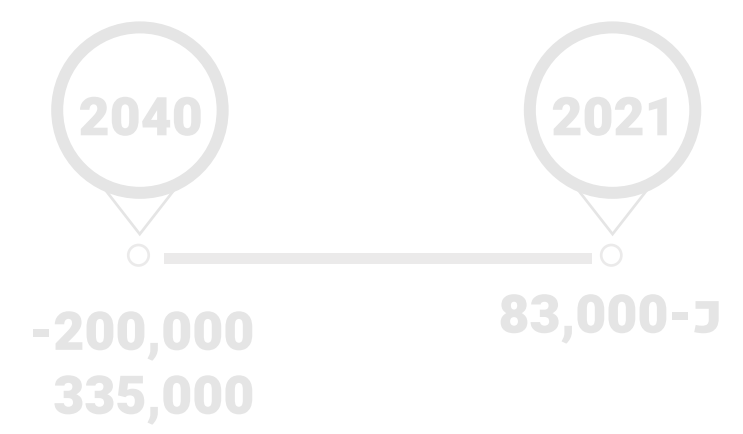


מחציתם (40,000 מ"ר) לצרכים "שכונתיים" ומחציתם (35,000 מ"ר) לשירותים עירוניים ועל-אזוריים מושכי קהל (תרבות, פנאי, קהילה...) ועוגנים ציבוריים משמעותיים

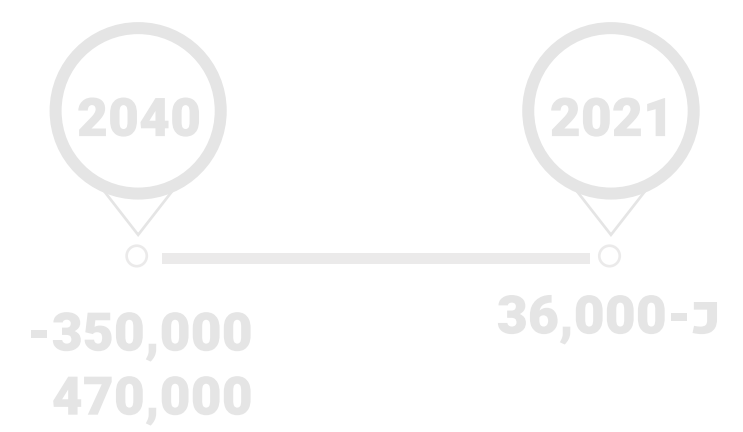
*נתון זה לא מייצג את כל השטחים הציבוריים המבונים, אלא רק את שטחי הקרקע



מסחר (מ"ר)

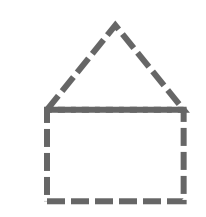


תעסוקה (מ"ר)

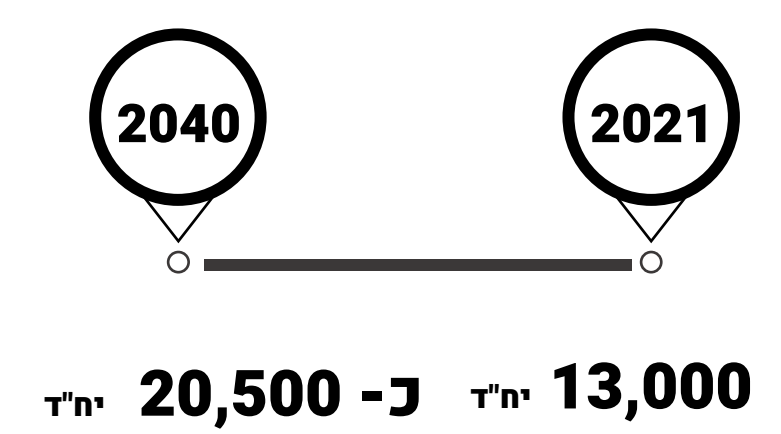


מה מתוכנן?

הפרוגרמה



יחידות דיור

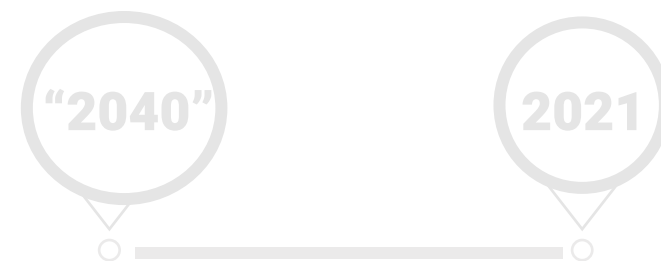


מה מתוכנן?

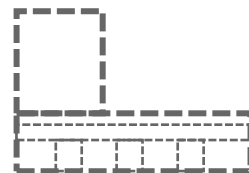
הפרוגרמה



יחידות דיור



20,500 יח"ד - 13,000 יח"ד

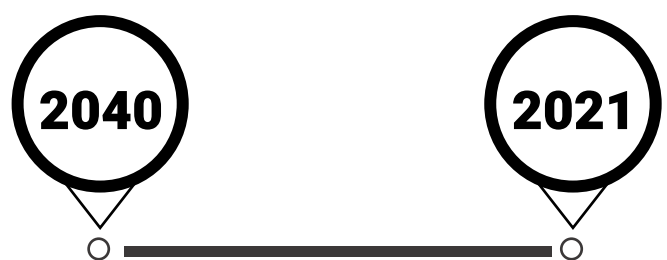


מסחר (מ"ר)

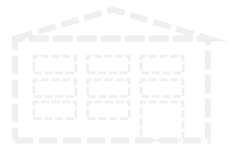


200,000 - 83,000
335,000

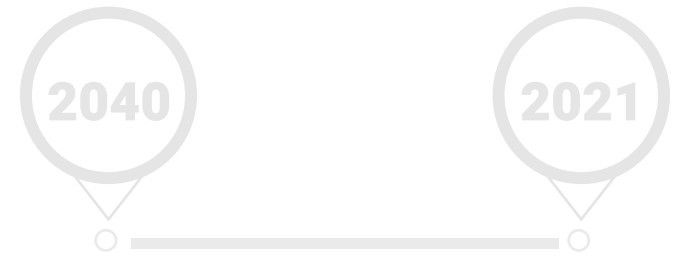
תעסוקה (מ"ר)



350,000 - 36,000
470,000



מבני חינוך וציבור



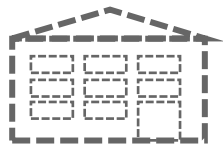
87,500 - 23,200 * מ"ר

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 הקרקע המבונים, אלא רק את שטחי הקרקע

טיוטה בעבודה

טיוטה בעבודה



מבני חינוך וציבור



87,500

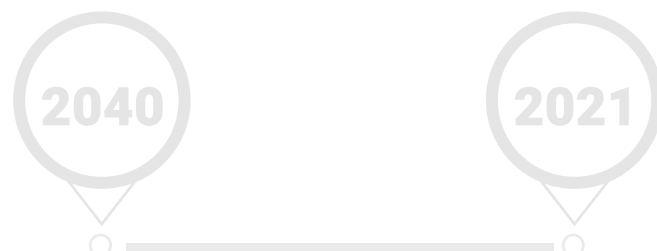
23,200 * מ"ר

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



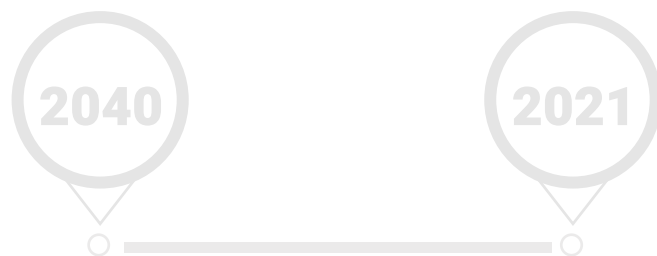
מסחר (מ"ר)



-200,000
335,000

83,000- נ

תעסוקה (מ"ר)



-350,000
470,000

36,000- נ



יחידות דיור



20,500 - נ יח"ד

13,000 יח"ד

טיוטה בעבודה

עקרונות התכנון

עקרונות התכנון

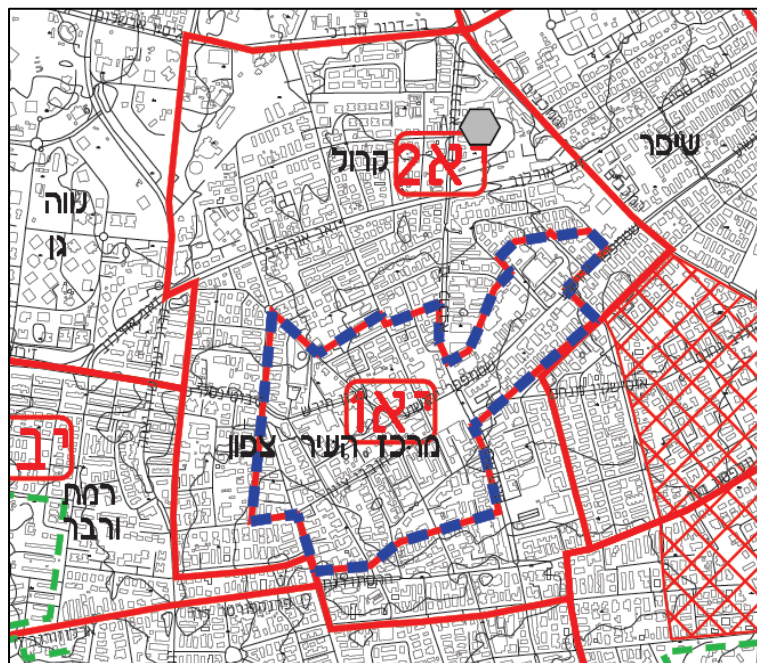
1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי

- 2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
- 3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
- 4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
- 5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
- 6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

מבנים לשימור בגרעין ההיסטורי



חלוקה למתחמים יא1 ויא2 לפי תוכנית המתאר

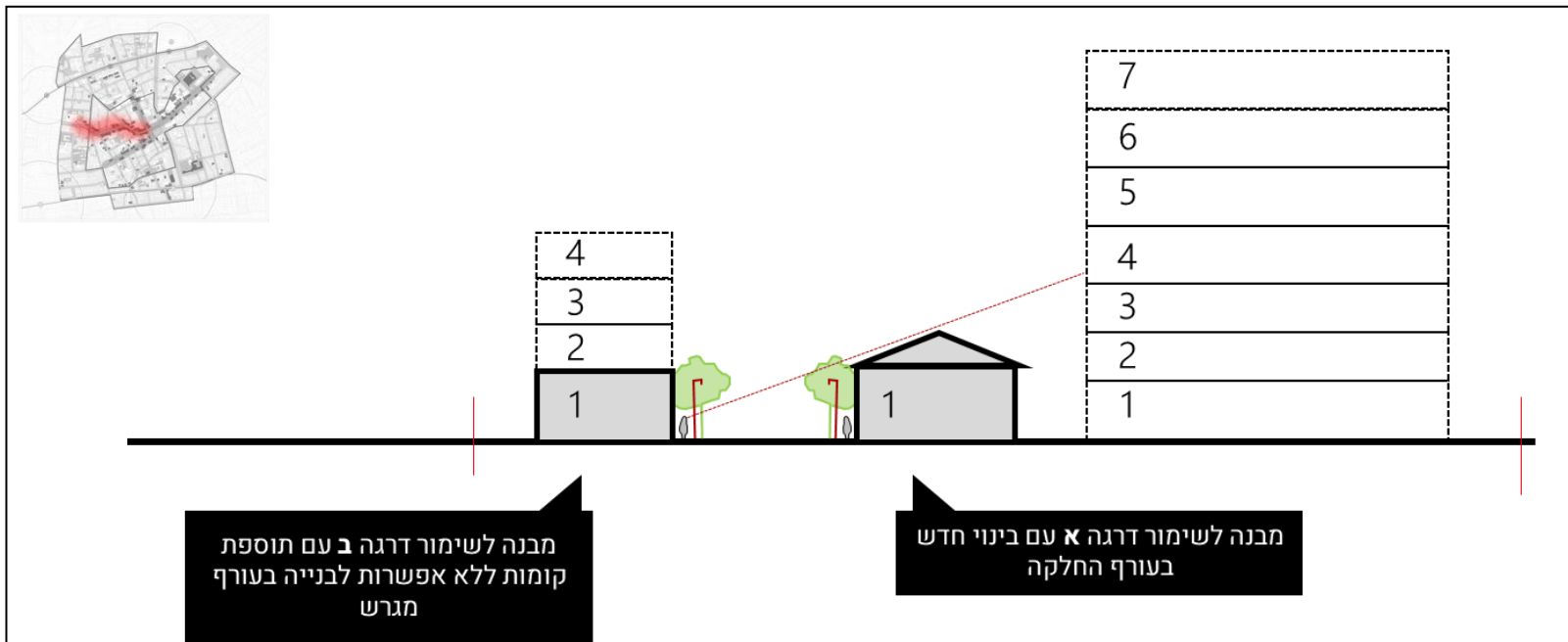


עקרונות התכנון

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי

2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

חתך מוצע לדוגמה, רחוב הברון הירש



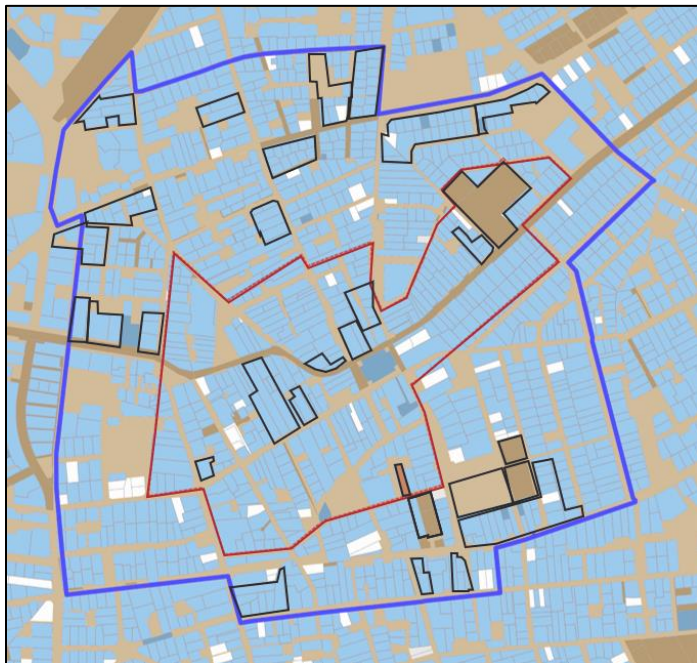
טיוטה בעבודה

עקרונות התכנון

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי
2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

טיוטה בעבודה

מבנה הבעלויות (פרטי/ציבורי) במרכז העיר



ציבורי
פרטי

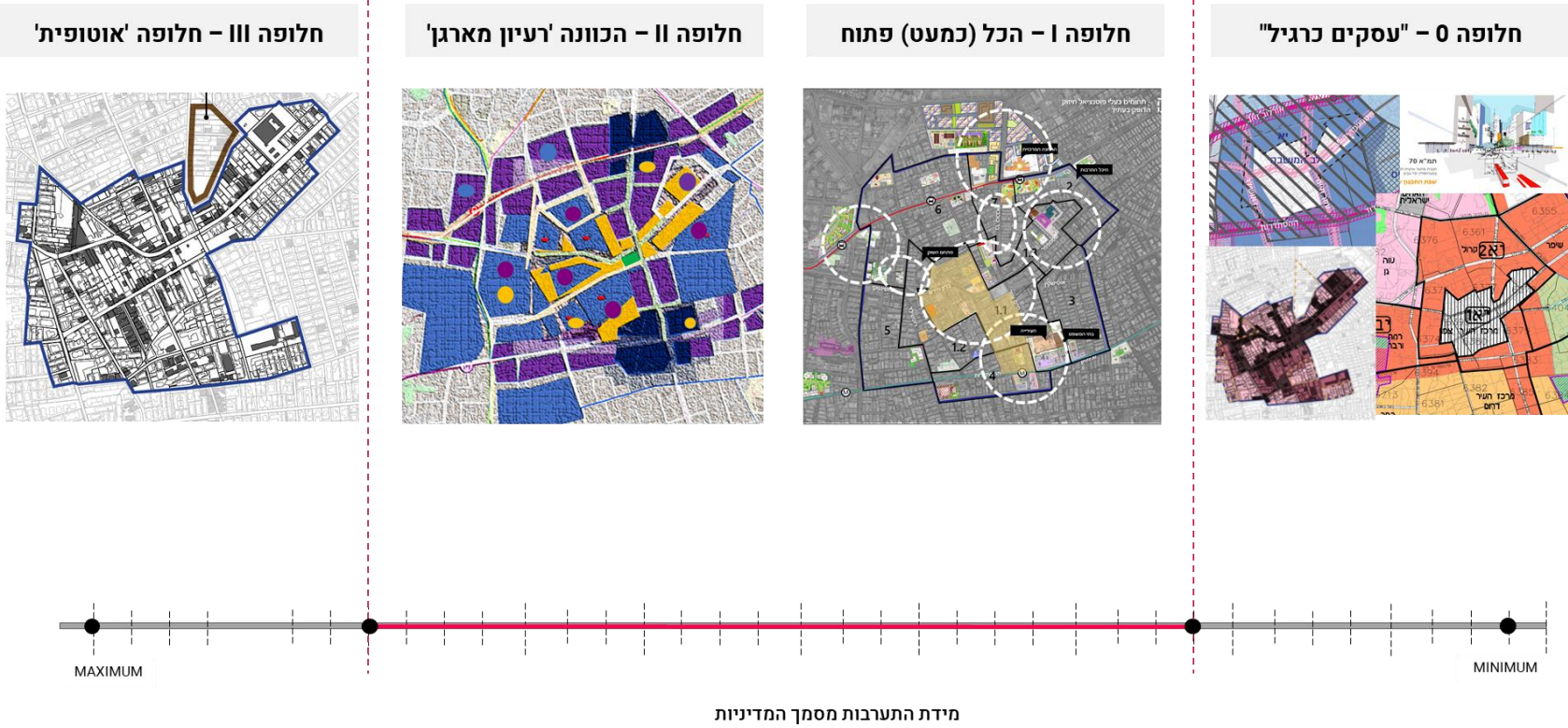
יוזמות נקודתיות שמקודמות במרכז העיר



עקרונות התכנון

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי
2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

טיוטה בעבודה



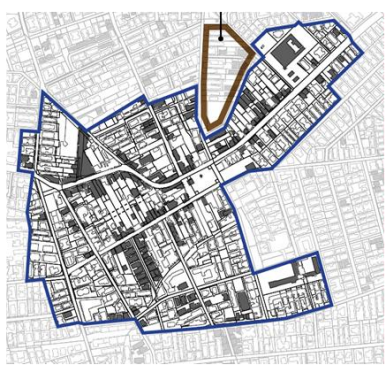
עקרונות התכנון

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי
2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

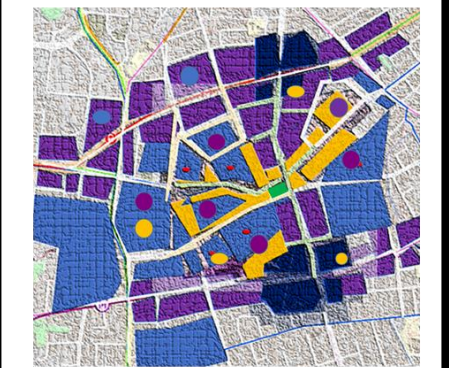
טיוטה בעבודה

נבחרת: חלופה מכוונה לפי רעיון מארגן

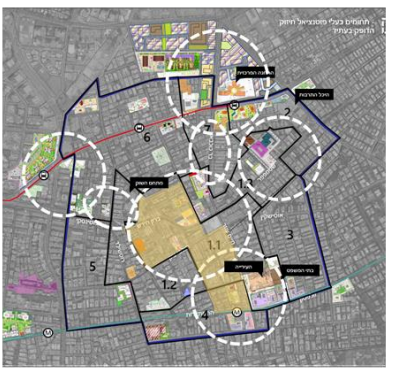
חלופה III – חלופה 'אוטופית'



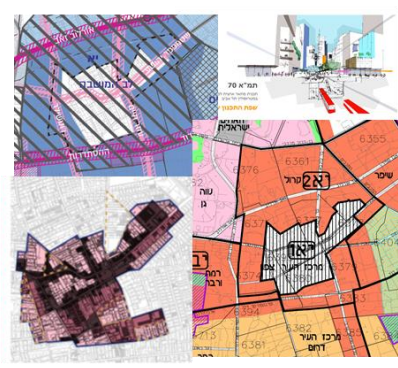
חלופה II – הכוונה 'רעיון מארגן'



חלופה I – הכל (כמעט) פתוח



חלופה 0 – "עסקים כרגיל"

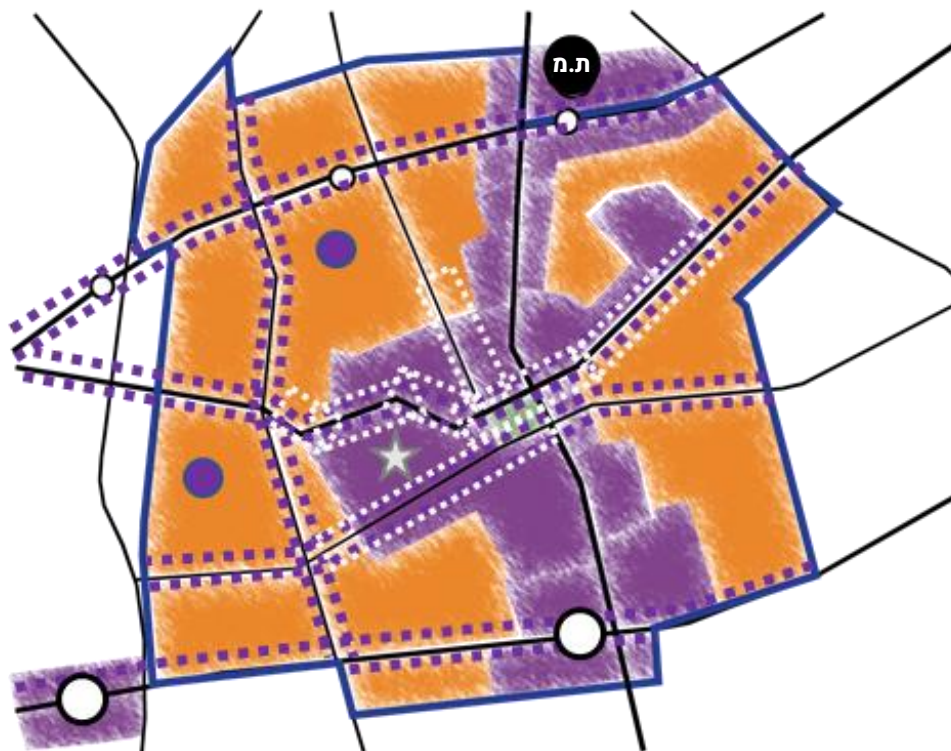


מידת התערבות מסמך המדיניות

עקרונות התכנון

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי
2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

חלופה סכמתית לקידום: "מוקדים מקושרים" – פיתוח סביב צירים ומוקדים מרכזיים



אזור מוטה מגורים בבנייה מרקמית גבוהה בעיקרה (התחדשות מגרשית)

אזור מעורב שימושים בבנייה גבוהה ומרקמית (מתחמית ומגרשית), הכולל מגורים, מסחר, משרדים, מוסדות חינוך וציבור, פנאי ובילוי

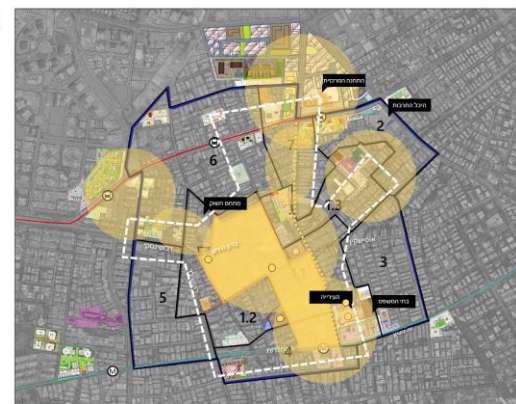
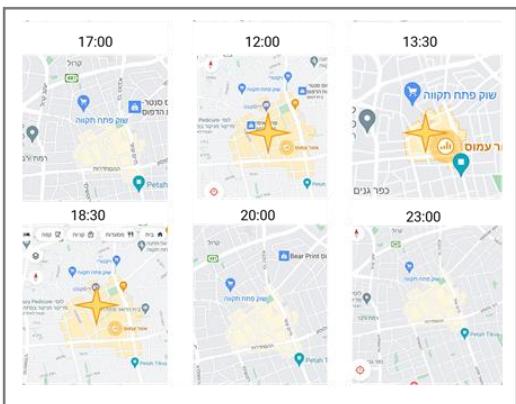
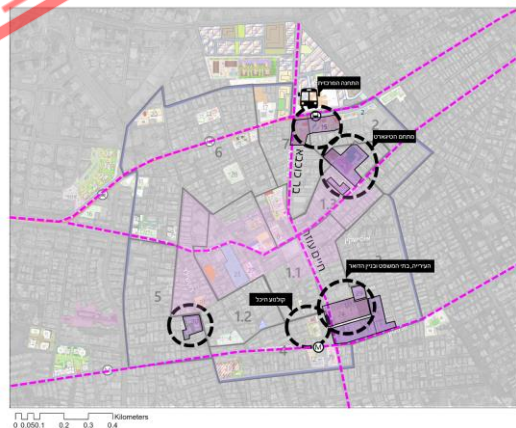
טיוטה בעבודה

עקרונות התכנון

איתור אזורים פוטנציאליים לפיתוח*

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי
2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

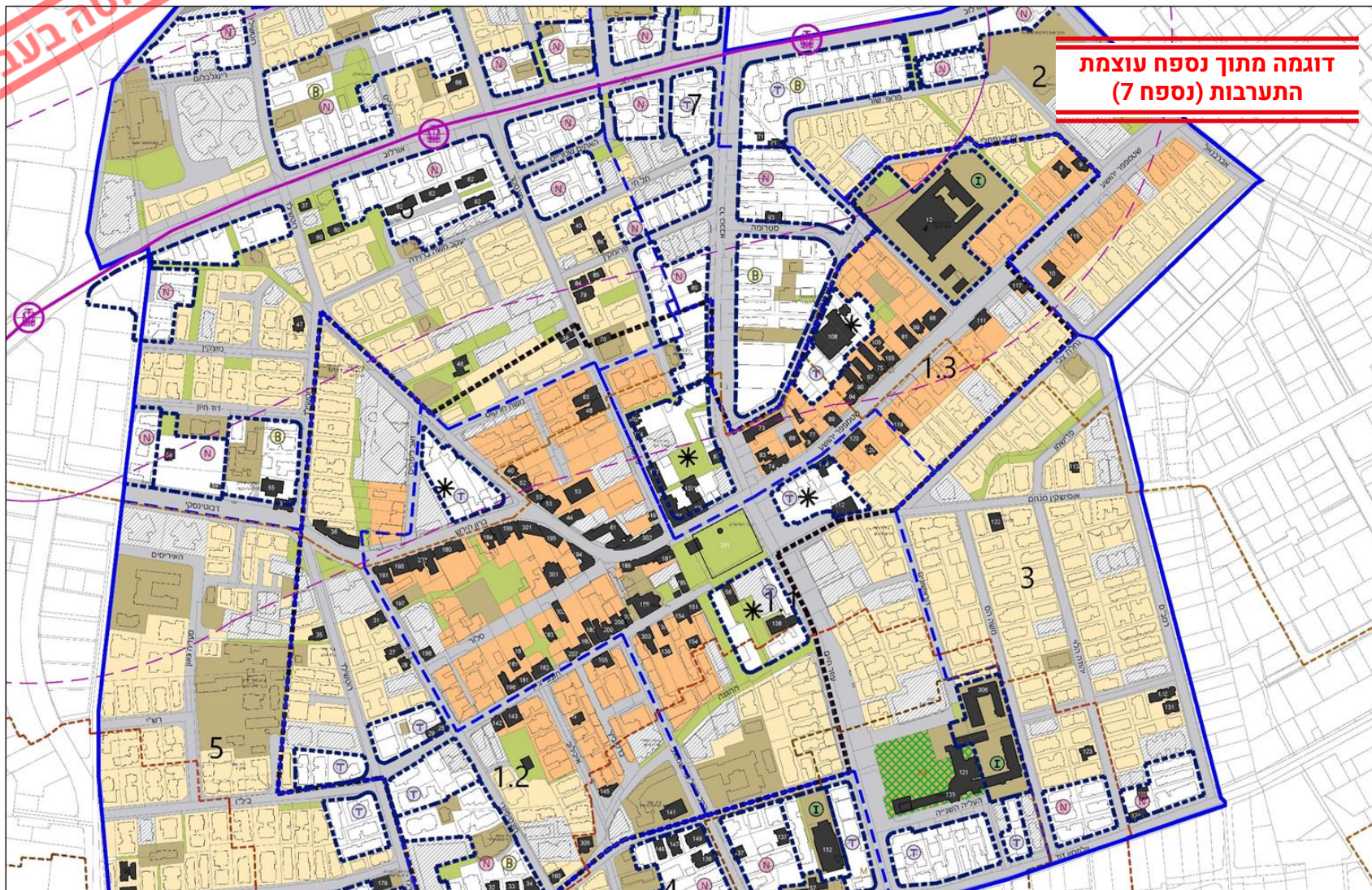
טיזטה בעבודה



*על ידי: מיפוי יוזמות פרטיות וציבוריות; איתור הזדמנויות ל"איגום משאבים"; זיהוי אזורי "דופק עירוני"; איתור אזורים עם פעילות עסקית ענפה; ניתוח קישוריות במרחב הבנוי (spacsyntax); איתור הזדמנויות לשימושי תעסוקה; איתור חלקות פוטנציאליות להתחדשות לפי תכנית, אחוזי בינוי וכו'; מיפוי פוטנציאל בינוי לפי תכנית השימור ותכנית ההתחדשות הבניינית ועוד

עקרונות התכנון

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי
2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)



מומלץ להתחדשות מגרשית יא1

מומלץ להתחדשות מגרשית מזור-פירסט

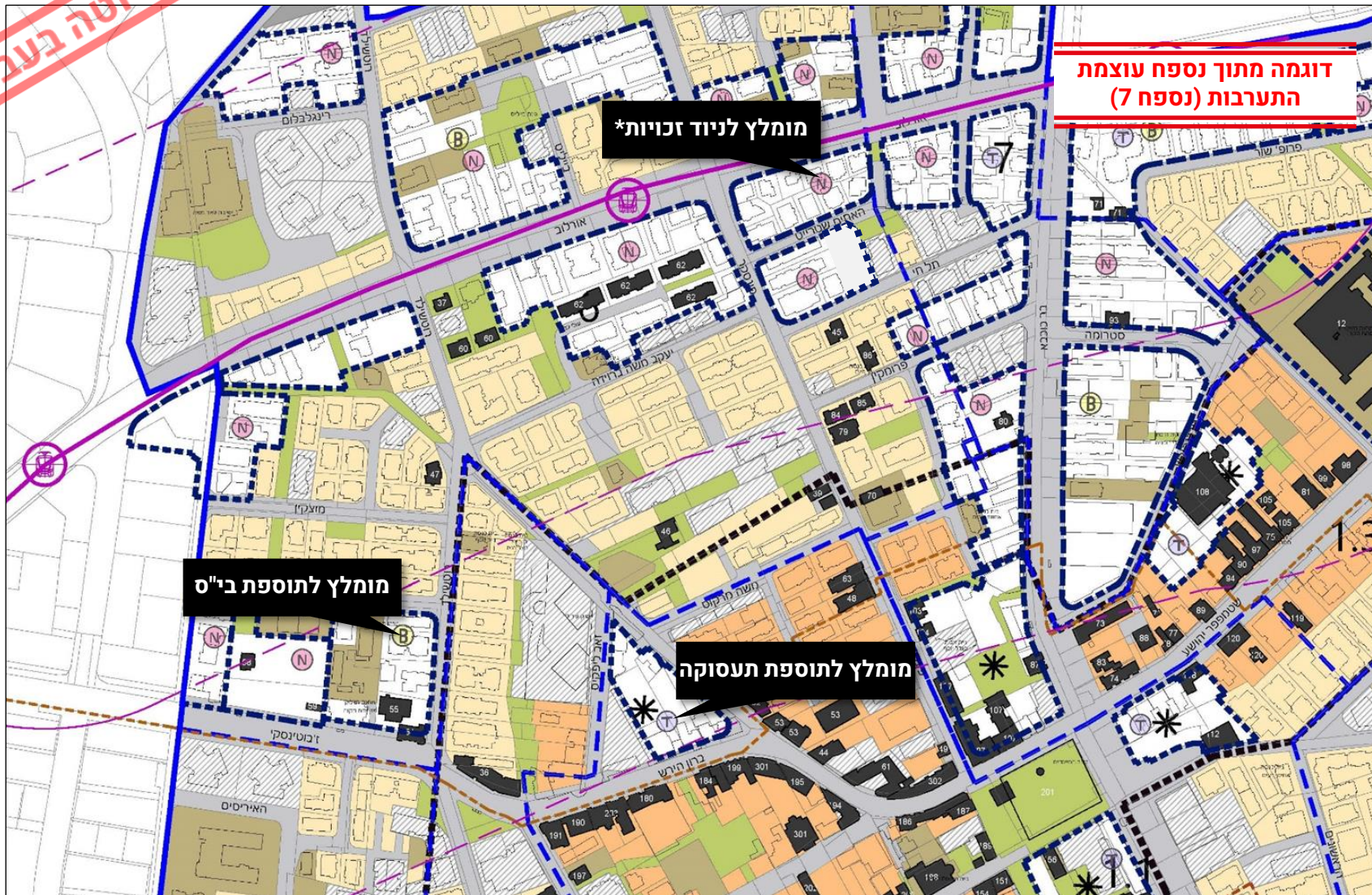
* מומלץ להתחדשות מתחמית מיוחד

מומלץ להתחדשות מתחמית

עקרונות התכנון

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי
2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

טייטה בעבודה



(N) מומלץ לניוד זכויות	(T) מומלץ לתוספת תעסוקה	(B) מומלץ לתוספת בית ספר
------------------------	-------------------------	--------------------------

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

עקרונות התכנון

1. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי
2. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד
3. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים
4. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית
5. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות
6. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

טיוטה בעבודה

●
רכישה על ידי העיריה

●
סיוע עירוני למגרשים מקבלים

●
קרן הסכמי שימור

●
קרן שימור

●
ליווי וייעוץ, שירותי תיעוד ראשוני

●
ניוד זכויות

●
תמריצים לשימור

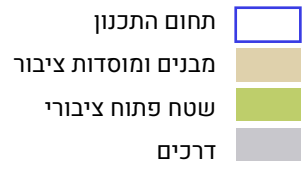
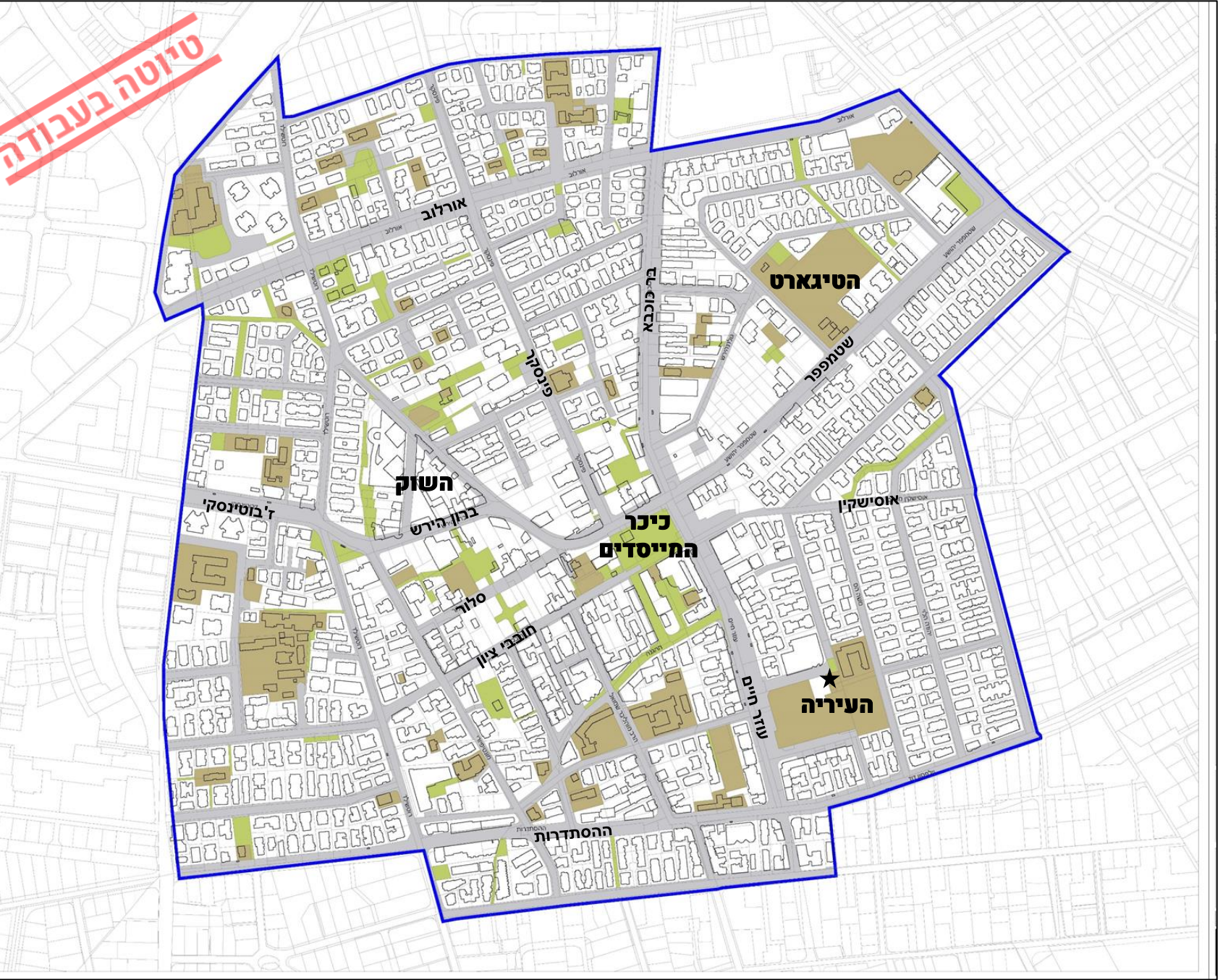
●
הקלות למימוש

טיוטה בעבודה

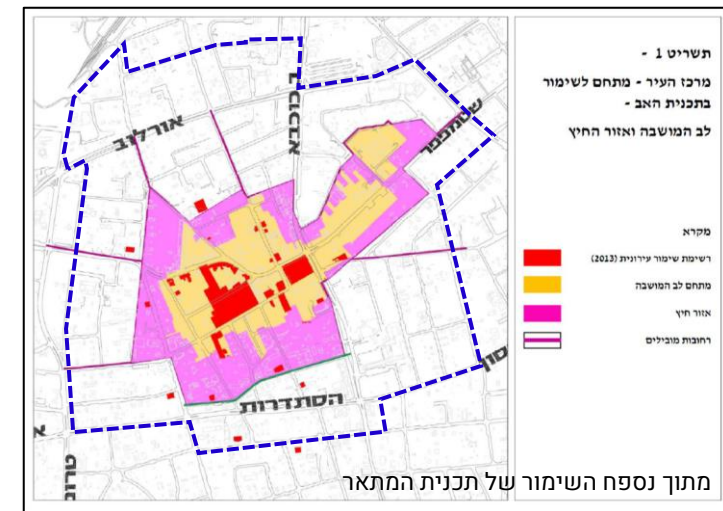
מעקרונות התכנון לרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)

מצב קיים

טיזטה בעבודה

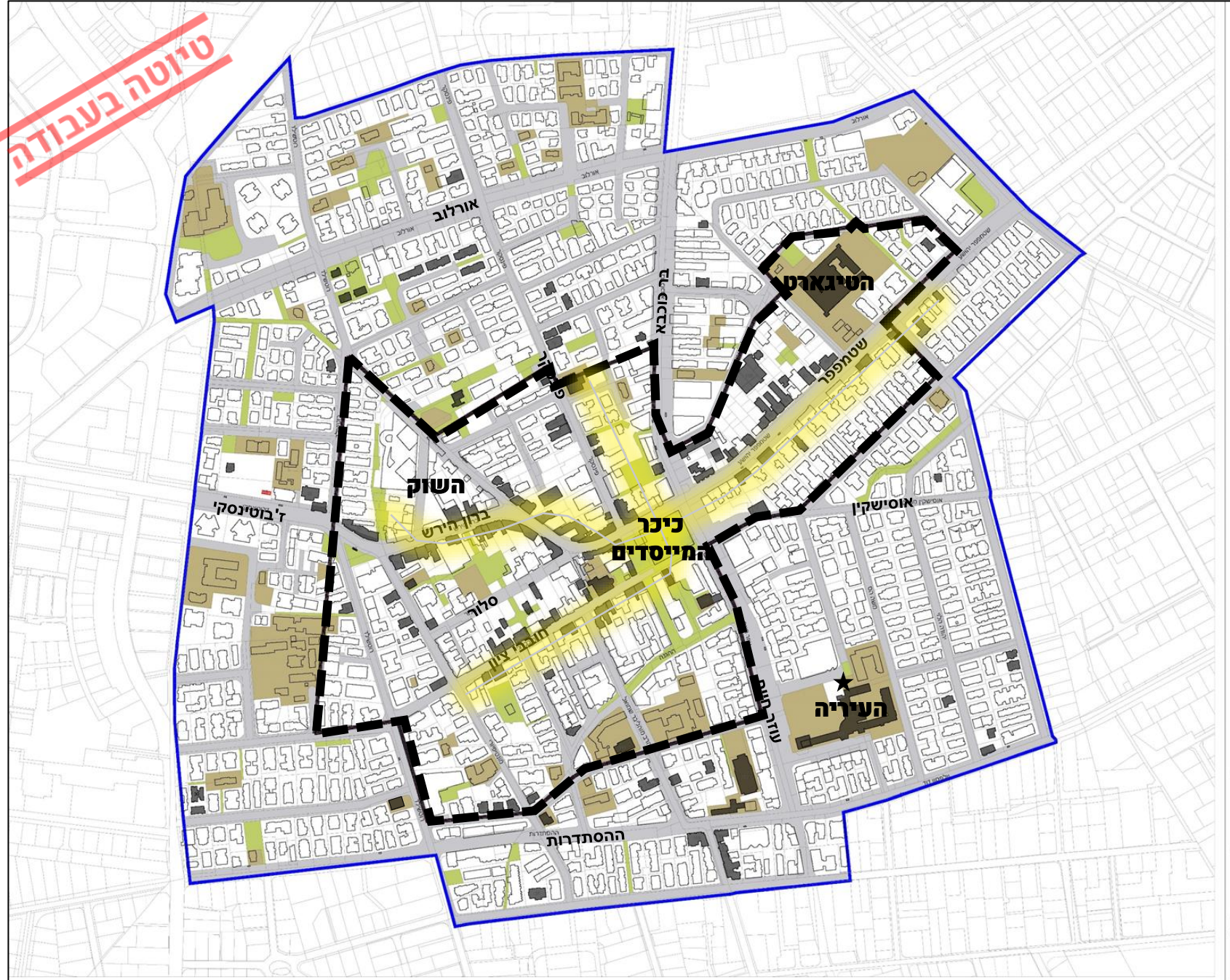


מצב קיים + שימור

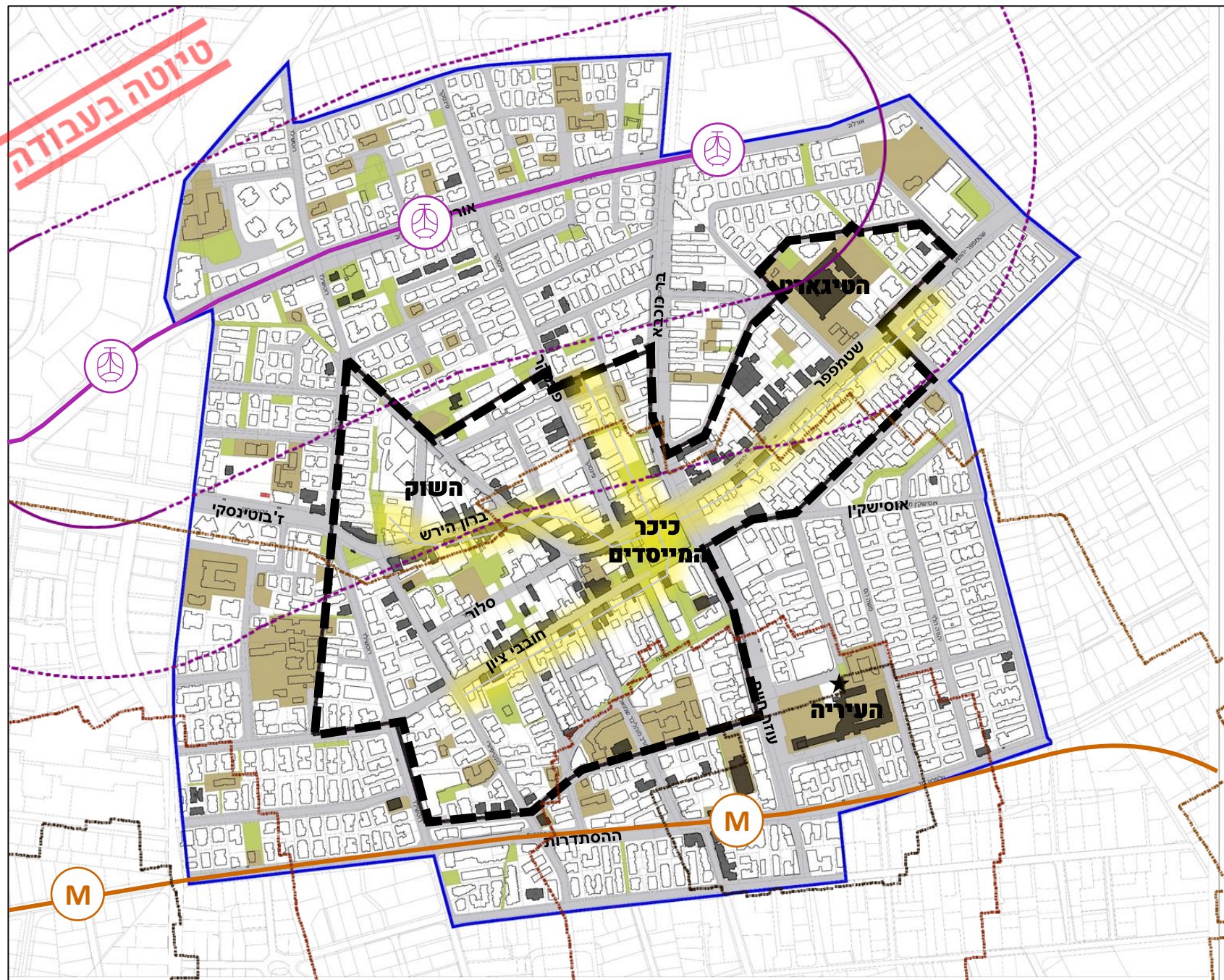













-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  רחוב לשימור

טיזטה בעבודה

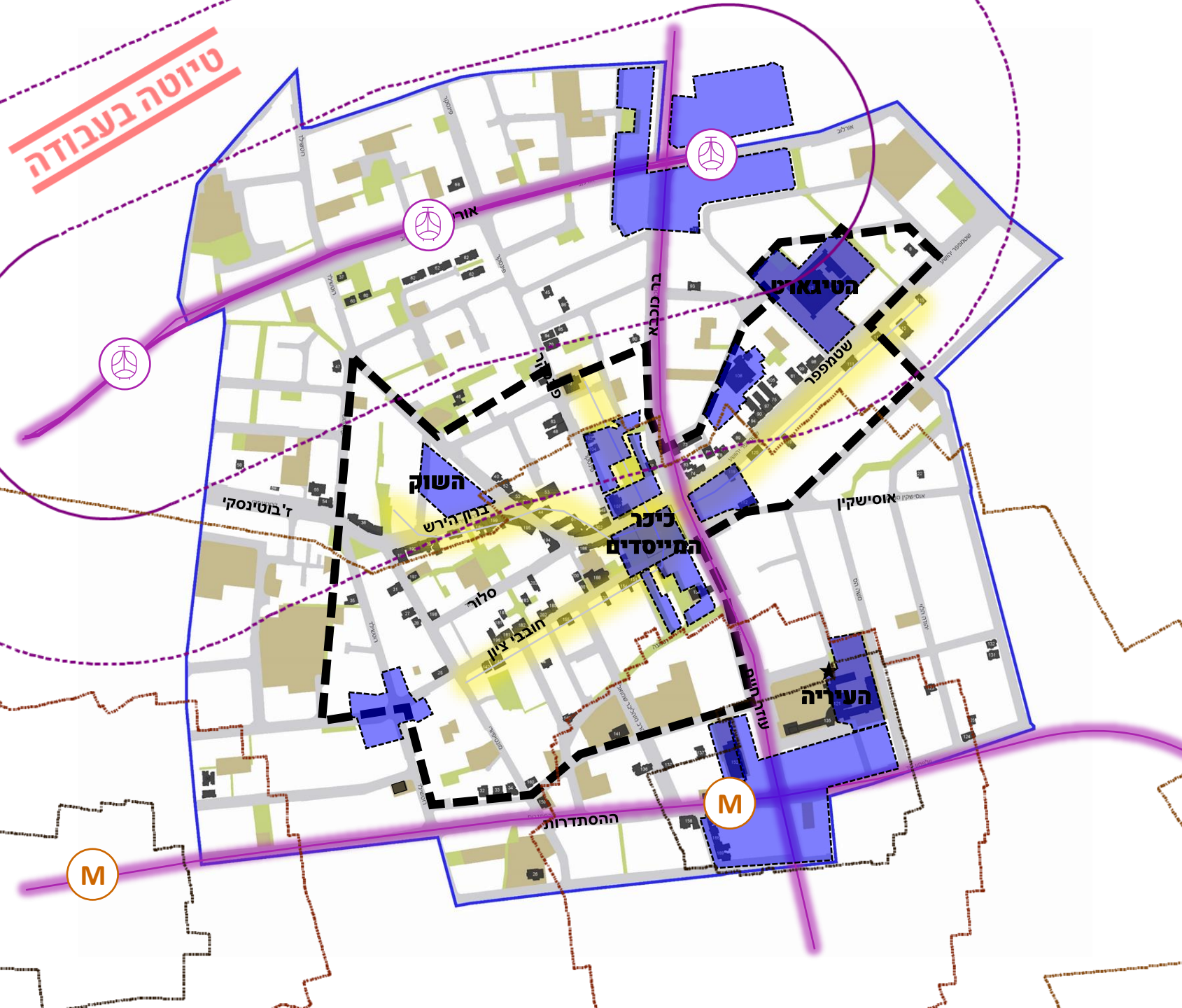


מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים



-  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

מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים + מוקדים 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

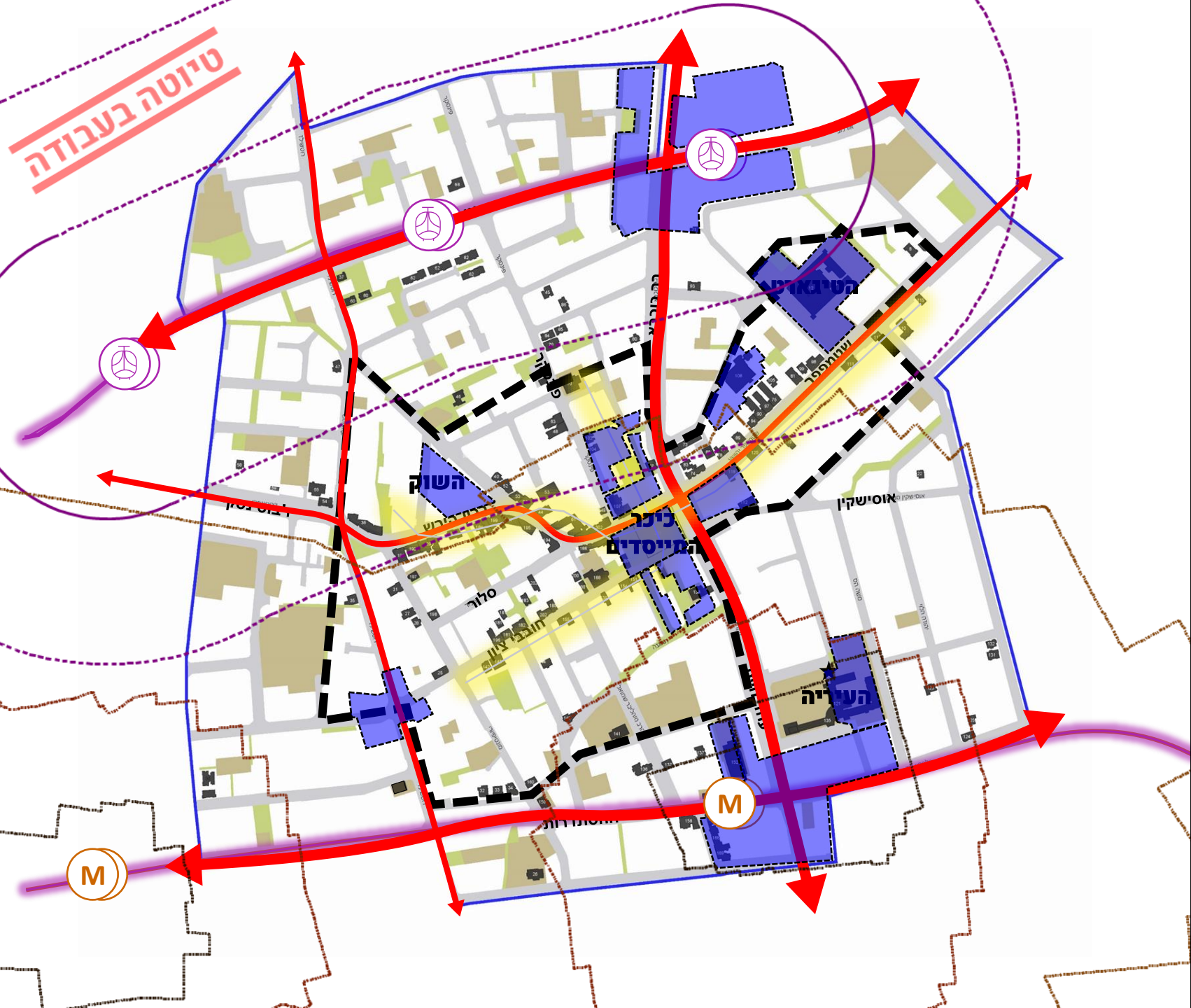
תחנת מטר

מוקד משמעותי

רחוב לשימור

מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים + מוקדים וצירים משמעותיים

צירים 
 צירים 

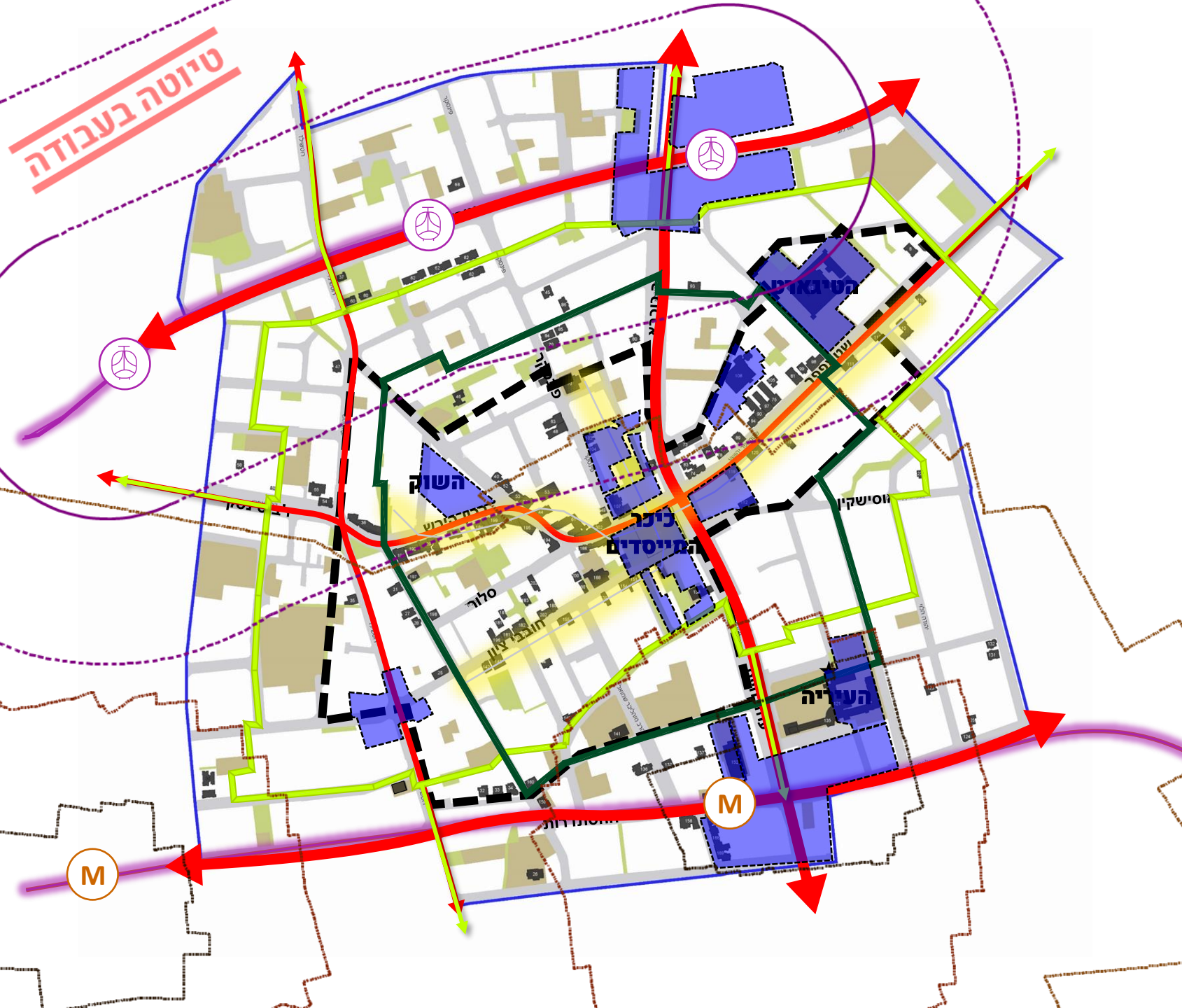


-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה*
-  מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**
-  תחנת רק"ל
-  תחנת מטרו
-  צירי מתע"ן
-  מוקד משמעותי
-  רחוב לשימור

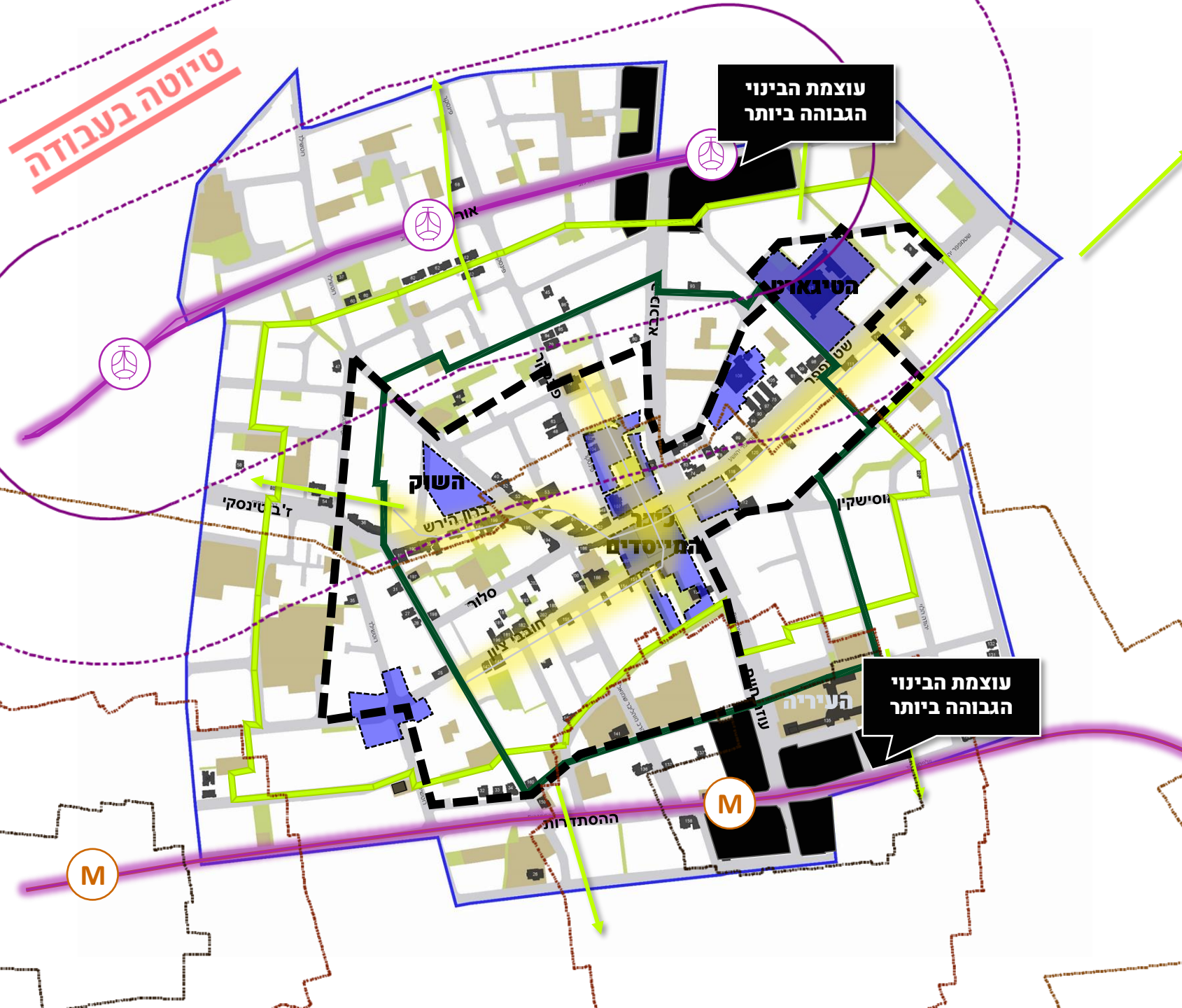
מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים + מוקדים, צירים ושבילים משמעותיים

- 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 



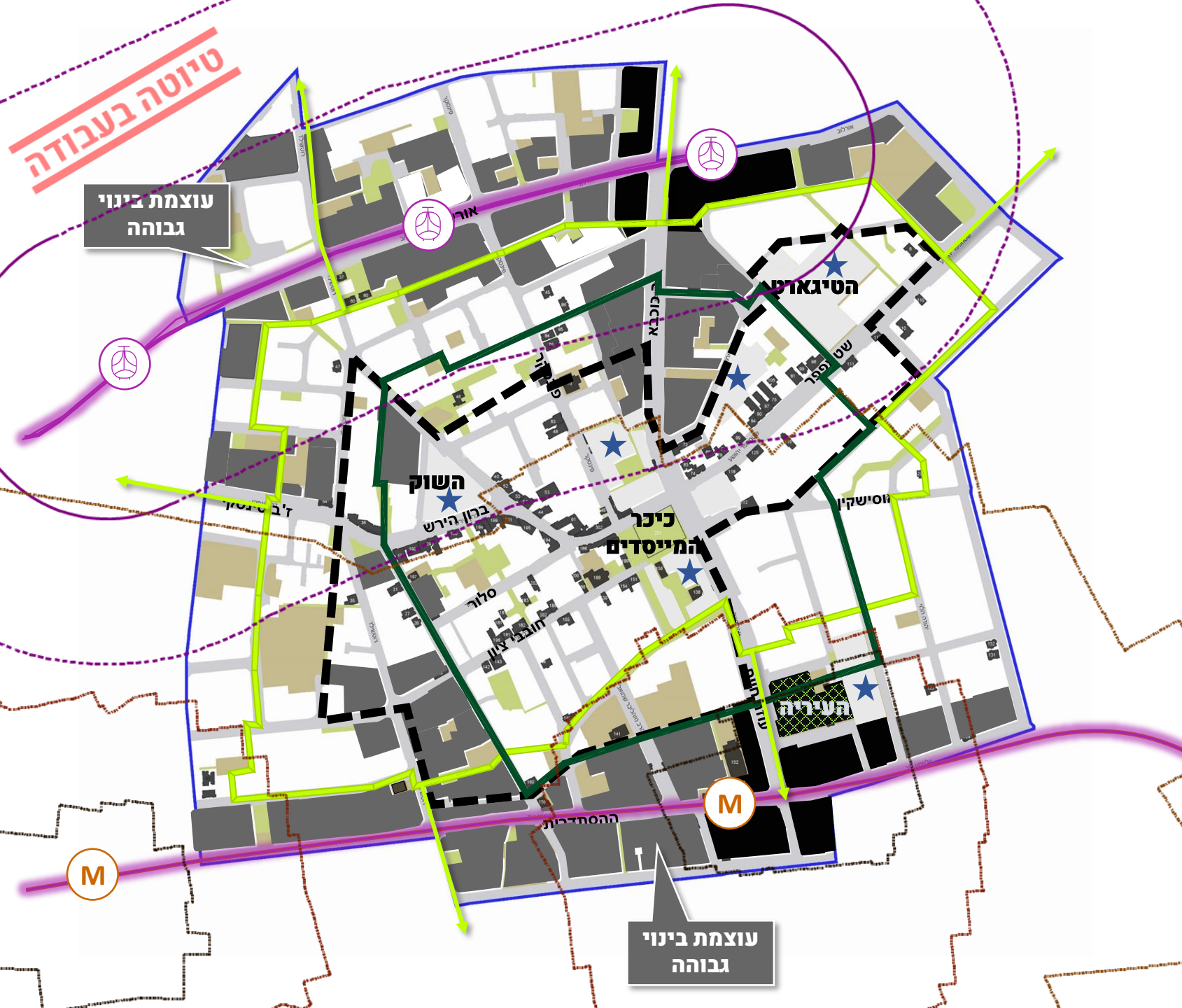
הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



- טבעת פנימית —————
- טבעת שכונתית —————
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית) ————
- בינוי משולב מתחם מיוחד ★
- עוצמת בינוי בינונית ————
- עוצמת בינוי גבוהה ————
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד ————

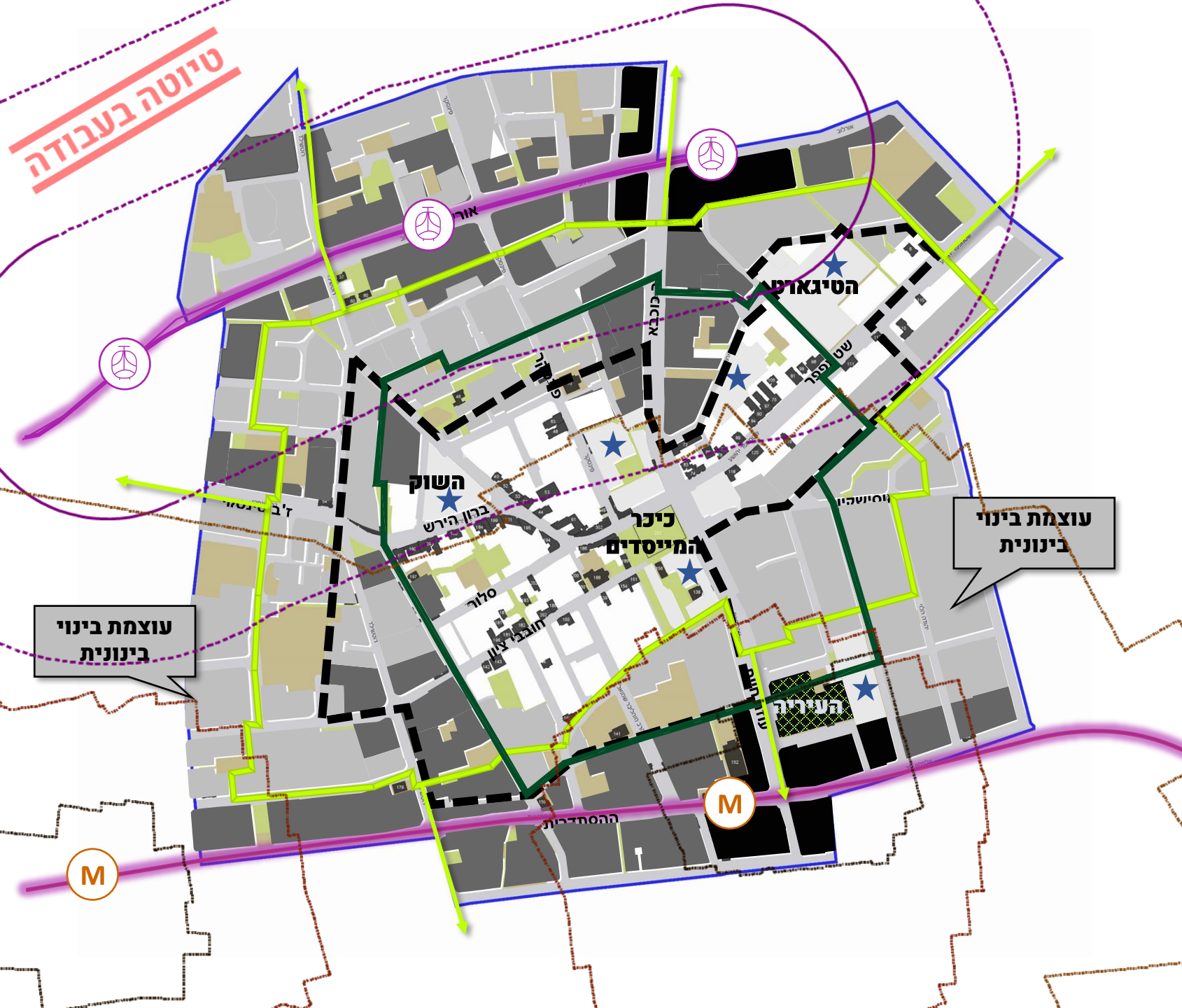
- תחום התכנון ————
- מבנים ומוסדות ציבור ————
- שטח פתוח ציבורי ————
- דרכים ————
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי ————
- מבנה לשימור ————
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה* ————
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות** ————
- תחנת רק"ל ————
- תחנת מטרו ————
- צירי מתע"ן ————
- כיכר עירונית ————
-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

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



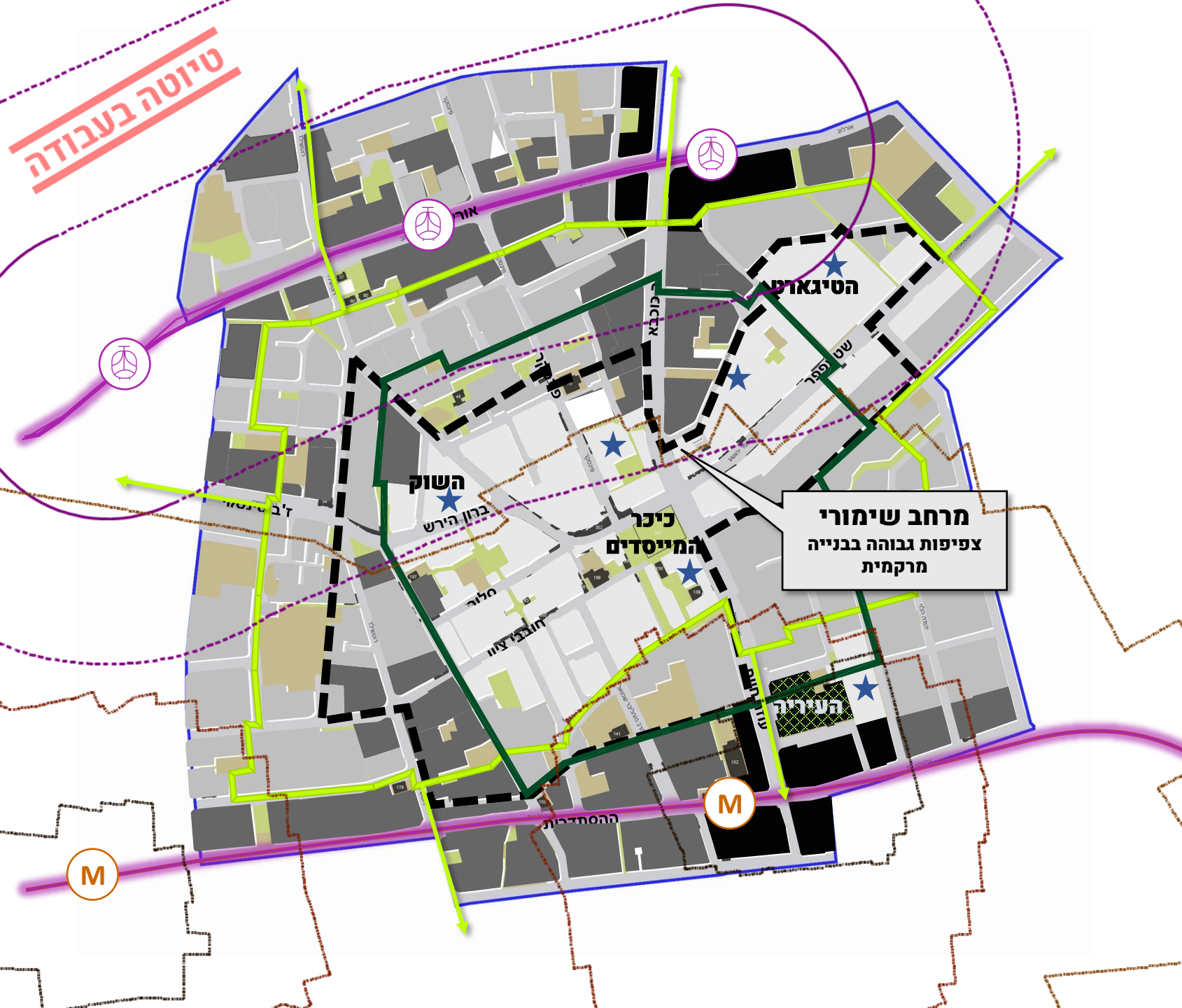
- טבעת פנימית —————
- טבעת שכונתית —————
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד ★
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה** —————
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה-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

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



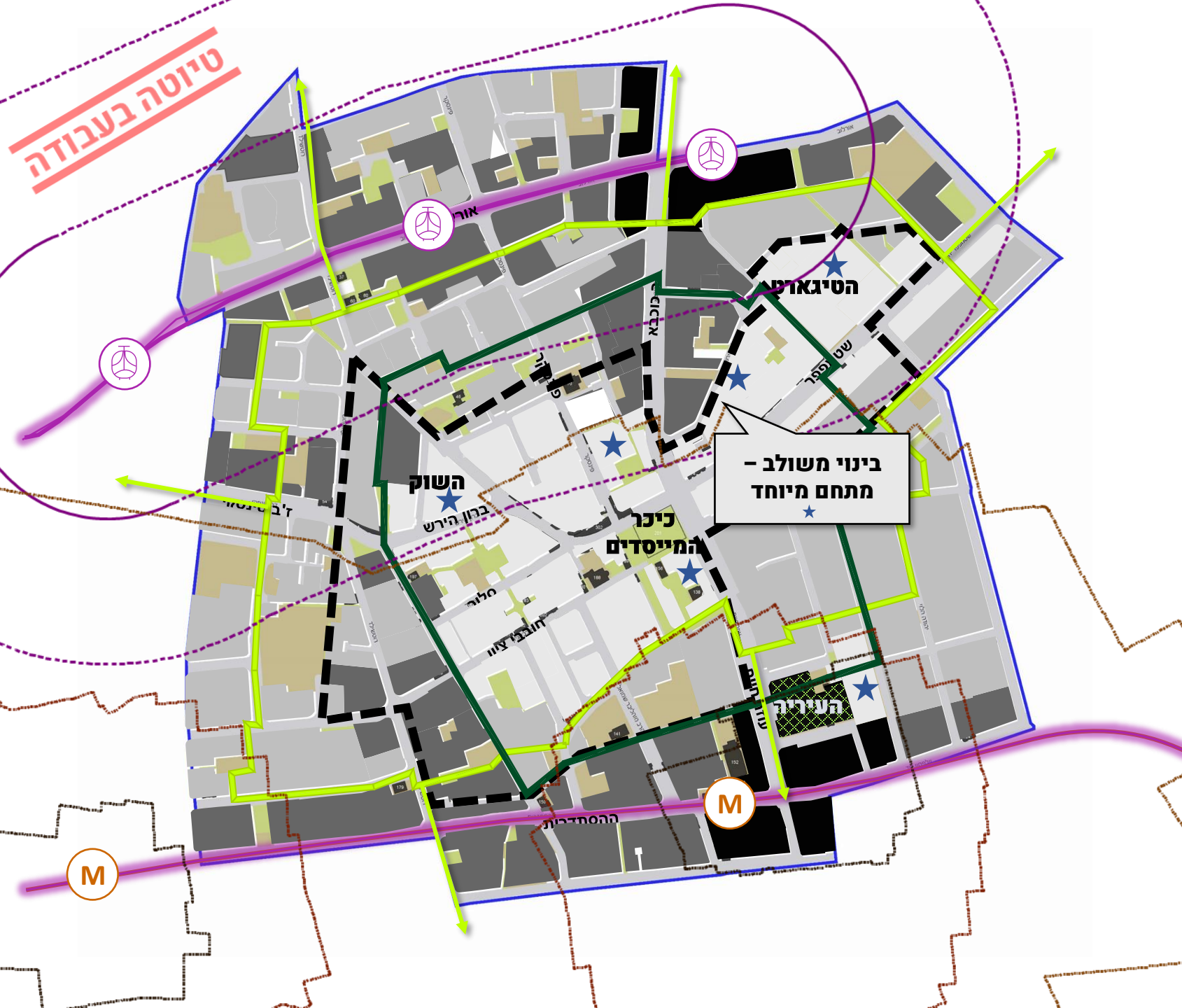
- טבעת פנימית 
- טבעת שכונתית 
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית) 
- בינוי משולב מתחם מיוחד 
- עוצמת בינוי בינונית** 
- עוצמת בינוי גבוהה 
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד 
- תחום התכנון 
- מבנים ומוסדות ציבור 
- שטח פתוח ציבורי 
- דרכים 
- תחום י"א - 1 מרחב שימורי 
- מבנה לשימור 
- טבעת ראשונה- 300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

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



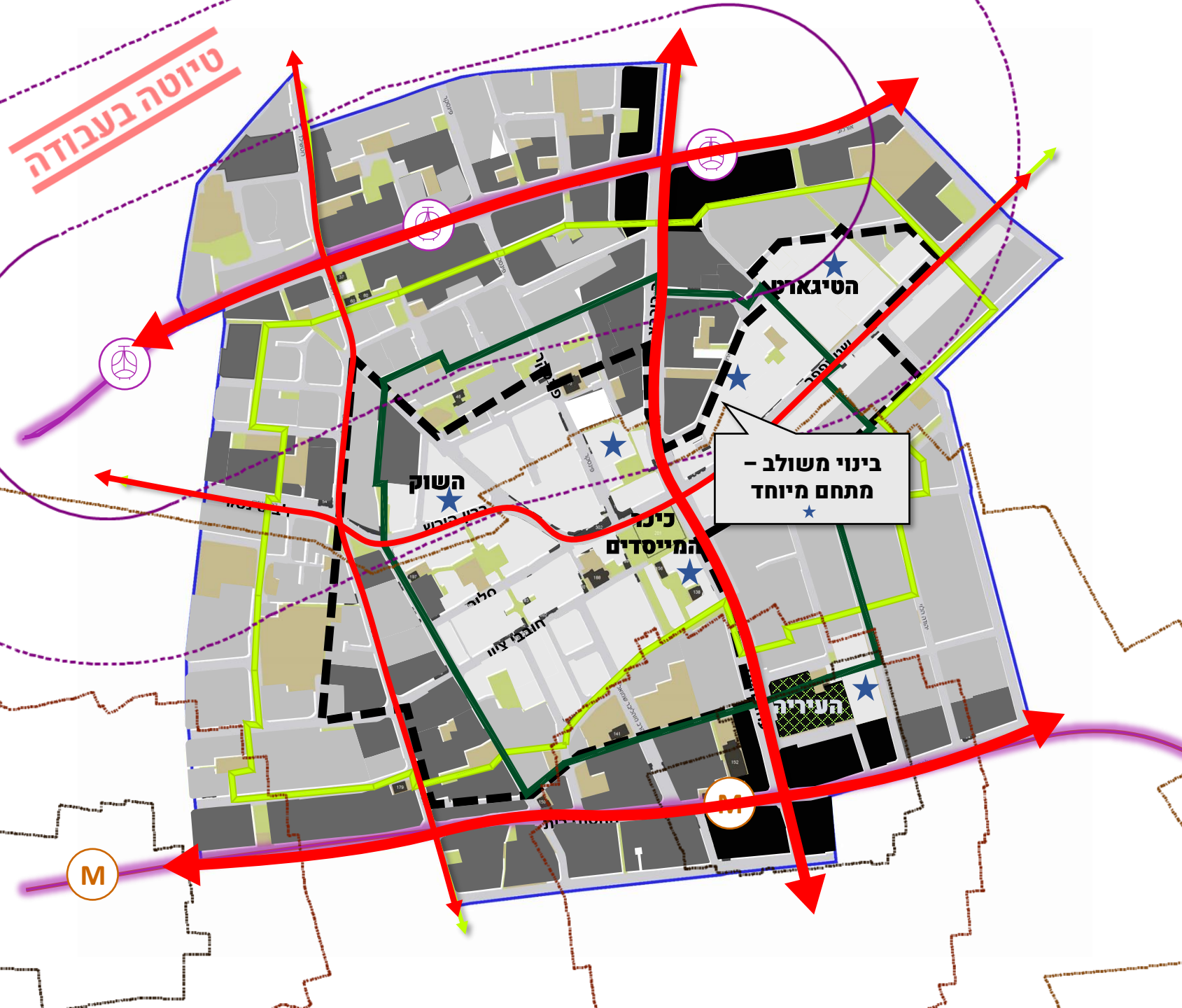
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בנינים משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מטר- העצמה גבוהה*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

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



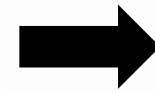
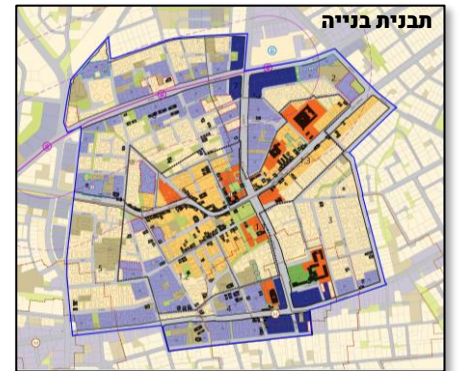
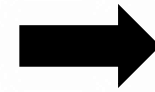
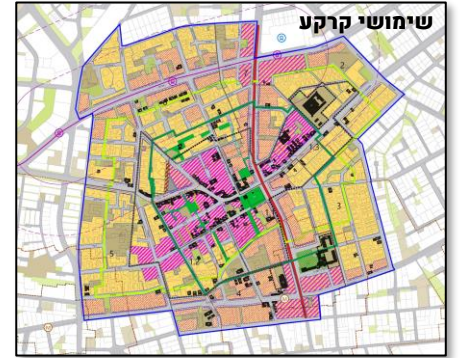
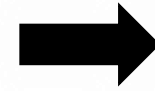
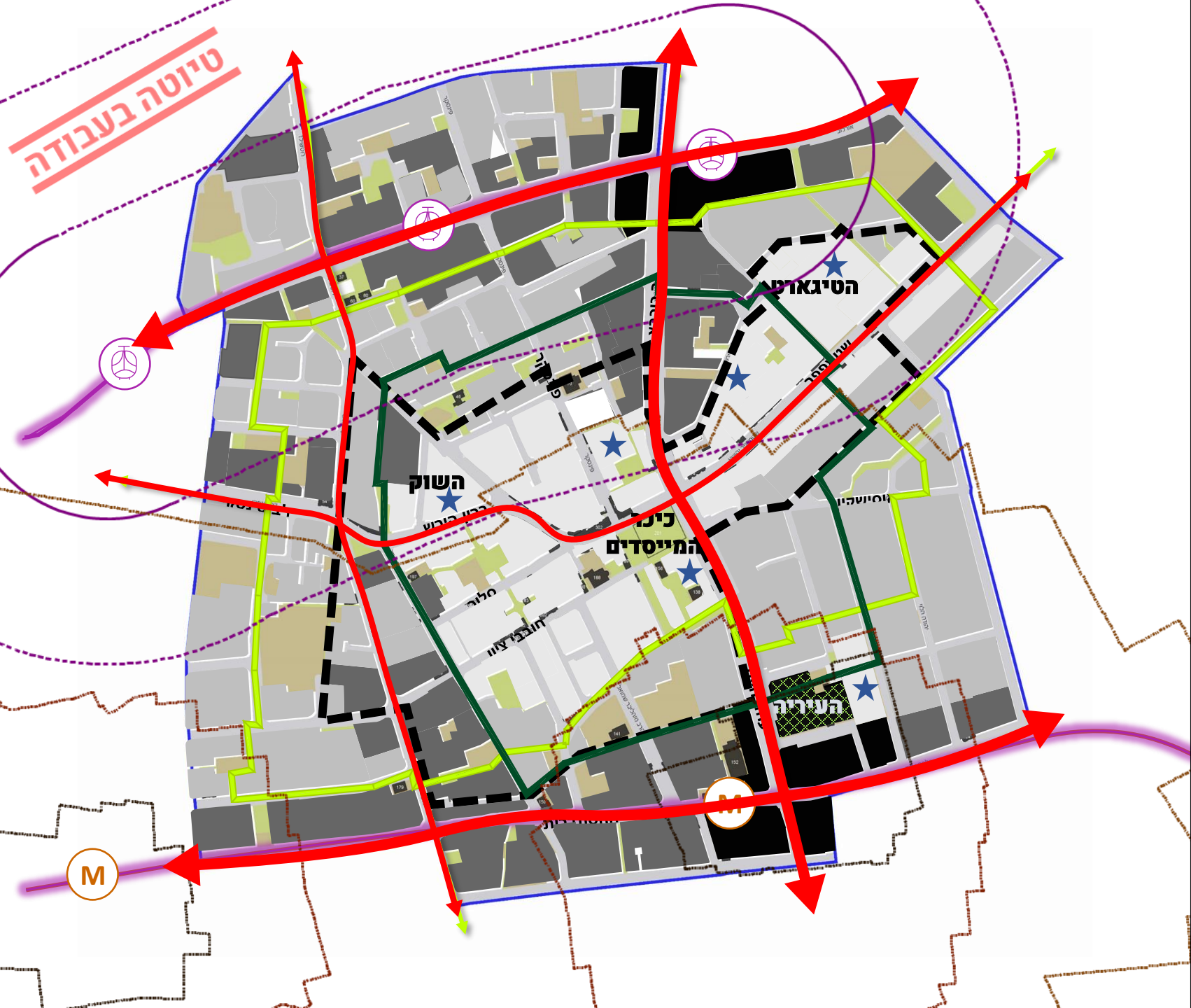
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד**
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א - 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה - 300 מטר - העצמה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

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



- טבעת פנימית 
- טבעת שכונתית 
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית) 
- בנינו 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 

הרעיון המארגן << מסמכי התכנית



תכנון ביחס לכל שטח התכנית ולפי מתחם וגיבוש המסמכים בהתאם



1. תכנון: עבור השטח כולו

מתחם 1	עיקרי אמצעים עיקריים להחלטות	התגבשות / אמצעים	כל המסמכים
מפת	הגדרת שטח התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	הגדרת שטח התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	עקרון ל-2045
תוכנית	הגדרת אופי התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	הגדרת אופי התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	
מפרט	הגדרת פרטי התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	הגדרת פרטי התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	
מפרט	הגדרת פרטי התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	הגדרת פרטי התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	
מפרט	הגדרת פרטי התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	הגדרת פרטי התכנית ומיקומה ביחס למרחב העירוני	

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



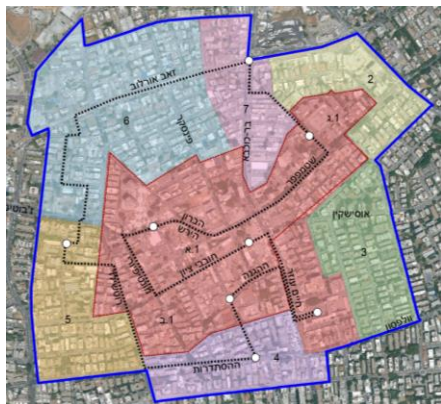
למידה, מיפוי וניתוח של הקיים
ושל מגמות ההשתנות הנצפות בו

ניסוח מטרות מסמך
המדיניות

פירוט המטרות ליעדים
איכותיים

גזירה של יעדים כמותיים
(לחומש ולשנת היעד)

2. תכנון: לפי מתחם



גיבוש מסמכים מסכמים
והנחיות לפעולה בשני קני המידה

טיוטה בעבודה



טיוטה בעבודה

התוצרים (סט מסמכים)

סט מסמכים

טיוטה בעבודה

דו"ח גיליון	שם מסמך	מס' מסמך	סוג מסמך
⊕	עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות	1	מסמכי ליבה
⊕	נספחים למתחמים 7-1: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	2	
⊕	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	3	נספחים
⊕	תשריט ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	4	
⊕	תשריט תבנית בנייה: עוצמת בנין, רח"ק, ומס' קומות	5	
⊕	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	6	
⊕	תשריט אמצעי התערבות: מיפוי אזורים להתחדשות מגרשית/מתחמית	7	
⊕	פיתוח נוף ומרחב ציבורי: תכנית, חתכים, הנחיות	8	
⊕	נספח תנועה ותחבורה: התוויה והיררכיה, חתכים, מדיניות חניה, בדיקה תחבורתית, תח"צ	9	
⊕	נספח תשתיות: מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר: תכנית והנחיות	10	
⊕	נספח סביבתי: מיפוי מטרדים ומגבלות סביבתיות, זיהוי קונפליקטים, טבע עירוני	11	
⊕	דו"ח שיתוף ציבור: תיעוד תהליך התכנון המשותף, תמצות מסקנות וממצאים	א	צרופות
⊕	דו"ח מצב קיים	ב	

"מסמכי ליבה" ("ה"כלי העיקרי בידי משתמשי הקצה)

היתר – מסמכי הרקע על בסיסם הוכנו מסמכי הליבה

טיוטה בעבודה

I מסמכי ליבה

- 1 עיקרי המדיניות והנחיות
- 2 נספחים למתחמים 7-1



II נספחים

היבטים נושאים (יועצים)

- 8 תנועה ותחבורה
- 9 נוף ומרחב ציבורי
- 10 תשתיות
- 11 סביבה

ראייה תכנונית כוללת



- 3 פרוגרמה
- 4 ייעודי קרקע
- 5 תבנית בנייה
- 6 שימור
- 7 אמצעי התערבות



III צרופות

- א שיתוף ציבור
- ב דו"ח מצב קיים

עיקרי המדיניות והנחיות

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית
מרכז העיר פתח תקווה

מסמך ליבה #1: עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות

מהדורה 1.1 | ספטמבר 2022, אלול התשפ"ב

עורכי המסמך: ארי כהן-מיכאל וינד אדריכלים
ארי כהן, אלה זילברפרב, ניצן גורביץ, איתמר שחר

ארי כהן - מיכאל וינד
אדריכלות ויזום ערים

סוג מסמך	מס' מסמך	שם מסמך	גיליון	ד"ר
מסמכי ליבה	1	עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות		+
נספחים	2	נספחים למתחמים 1-7: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	+	
	3	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	+	+
	4	תשריט ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	+	
	5	תשריט תבנית בנייה: עוצמת בנין, רח"ק, ומס' קומות	+	
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	+	
	7	תשריט אמצעי התערבות: מיפוי אזורים להתחדשות מגרשית/מתחמית	+	+
	8	פיתוח נוף ומרחב ציבורי: תכנית, חתכים, הנחיות	+	+
	9	נספח תנועה ותחבורה: התוויה והיררכיה, חתכים, מדיניות חניה, בדיקה תחבורתית, תח"צ	+	+
	10	נספח תשתיות: מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר: תכנית והנחיות	+	+
	11	נספח סביבתי: מיפוי מטרדים ומגבלות סביבתיות, זיהוי קונפליקטים, טבע עירוני	+	
	צروפות	א	דו"ח שיתוף ציבור: תיעוד תהליך התכנון המשותף, תמצות מסקנות וממצאים	+
ב		דו"ח מצב קיים	+	

טיוטה בעבודה

עיקרי המדיניות והנחיות

תכולת מסמך ליבה 1

(תוכן עניינים)

1. פירוט מסמכי המדיניות, עיקר תוכנם ואופן "קריאתם"
2. מבוא
3. עיקרי המדיניות
4. הנחיות כלליות להכנת תכניות מפורטות
5. שלביות
6. המלצות לאמצעים משלימים
7. סיכום



סוג מסמך	מס' מסמך	שם מסמך	גיליון	דו"ח
מסמכי ליבה	1	עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות		+
	2	נספחים למתחמים 1-7: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	+	
נספחים	3	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	+	+
	4	תשריט ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	+	
	5	תשריט תבנית בנייה: עוצמת בנין, רח"ק, ומס' קומות	+	
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	+	
	7	תשריט אמצעי התערבות: מיפוי אזורים להתחדשות מגרשית/מתחמית	+	+
	8	פיתוח נוף ומרחב ציבורי: תכנית, חתכים, הנחיות	+	+
	9	נספח תנועה ותחבורה: התוויה והיררכיה, חתכים, מדיניות חניה, בדיקה תחבורתית, תח"צ	+	+
	10	נספח תשתיות: מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר: תכנית והנחיות	+	+
	11	נספח סביבתי: מיפוי מטרדים ומגבלות סביבתיות, זיהוי קונפליקטים, טבע עירוני	+	
	צרופות	א	דו"ח שיתוף ציבור: תיעוד תהליך התכנון המשותף, תמצות מסקנות וממצאים	+
ב		דו"ח מצב קיים	+	

טיוטה בעבודה

עיקרי המדיניות והנחיות

תכולת מסמך ליבה 1

(תוכן עניינים)

1. פירוט מסמכי המדיניות, עיקר תוכנם ואופן "קריאתם"
2. מבוא
3. עיקרי המדיניות
4. הנחיות כלליות להכנת תכניות מפורטות
5. שלביות
6. המלצות לאמצעים משלימים
7. סיכום



סוג מסמך	מס' מסמך	שם מסמך	גיליון	דו"ח
מסמכי ליבה	1	עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות		+
	2	נספחים למתחמים 1-7: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	+	
	3	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	+	+
	4	תשריט ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	+	
	5	תשריט תבנית בנייה: עוצמת בנין, רח"ק, ומס' קומות	+	
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	+	
	7	תשריט אמצעי התערבות: מיפוי אזורים להתחדשות מגרשית/מתחמית	+	+
	8	פיתוח נוף ומרחב ציבורי: תכנית, חתכים, הנחיות	+	+
	9	נספח תנועה ותחבורה: התוויה והיררכיה, חתכים, מדיניות חניה, בדיקה תחבורתית, תח"צ	+	+
	10	נספח תשתיות: מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר: תכנית והנחיות	+	+
	11	נספח סביבתי: מיפוי מטרדים ומגבלות סביבתיות, זיהוי קונפליקטים, טבע עירוני	+	
צרופות	א	דו"ח שיתוף ציבור: תיעוד תהליך התכנון המשותף, תמצות מסקנות וממצאים	+	
	ב	דו"ח מצב קיים	+	

טיוטה בעבודה

עיקרי המדיניות והנחיות

טיוטה בעבודה

סוג מסמך	מס' מסמך	שם מסמך	גיליון	דיווח	
מסמכי ליבה	1	עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות		+	
	2	נספחים למתחמים 1-7: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	+		
נספחים	3	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	+	+	
	4	תשריט ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	+		
	5	תשריט תכנית בנייה: עוצמת בניו, רח"ק, ומס' קומות	+		
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	+		
	7	תשריט אמצעי התערבות: מיפוי אזורים להתחדשות מגרשית/מתחמית	+	+	
	8	פיתוח נוף ומרחב ציבורי: תכנית, חתכים, הנחיות	+	+	
	9	נספח תנועה ותחבורה: התוויה והיררכיה, חתכים, מדיניות חניה, בדיקה תחבורתית, תח"צ	+	+	
	10	נספח תשתיות: מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר: תכנית והנחיות	+	+	
	11	נספח סביבתי: מיפוי מטרדים ומגבלות סביבתיות, זיהוי קונפליקטים, טבע עירוני	+		
	צרופות	א	דו"ח שיתוף ציבור: תיעוד תהליך התכנון המשותף, תמצות מסקנות וממצאים	+	
		ב	דו"ח מצב קיים	+	



תכולת מסמך ליבה 1
(פירוט תכולת פרק 3: עיקרי המדיניות)

- היבטים שימוריים
- תמהיל שימושים
- היבטים פרוגרמטיים: דיוור, צרכי ציבור, מסחר ותעסוקה
- הקצאות ציבוריות ומטלות עירוניות
- טיפולוגיות בנייה ועקרונות הבינוי
- היבטים נופיים
- תנועה ותחבורה
- תשתיות
- קיימות

עיקרי המדיניות והנחיות

תכולת מסמך ליבה 1

(פירוט תכולת פרק 4: הנחיות להכנת תכנית מפורטת)

- הנחיות לאזורי התחדשות מגרשית
- הנחיות לתכנון במתחמי התחדשות מתחמית
- הנחיות ופרוגרמות מועדפות לתכנון במתחמים מיוחדים

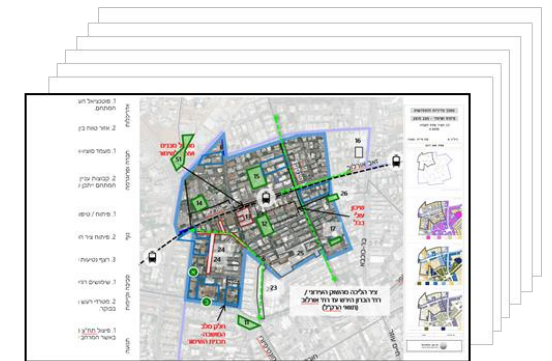
סוג מסמך	מס' מסמך	שם מסמך	גיליון	דו"ח
מסמכי ליבה	1	עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכנית מפורטות		+
	2	נספחים למתחמים 1-7: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	+	
נספחים	3	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	+	+
	4	תשריט ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	+	
	5	תשריט תכנית בנייה: עוצמת בניו, רח"ק, ומס' קומות	+	
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	+	
	7	תשריט אמצעי התערבות: מיפוי אזורים להתחדשות מגרשית/מתחמית	+	+
	8	פיתוח נוף ומרחב ציבורי: תכנית, חתכים, הנחיות	+	+
	9	נספח תנועה ותחבורה: התוויה והיררכיה, חתכים, מדיניות חניה, בדיקה תחבורתית, תח"צ	+	+
	10	נספח תשתיות: מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר: תכנית והנחיות	+	+
	11	נספח סביבתי: מיפוי מטרדים ומגבלות סביבתיות, זיהוי קונפליקטים, טבע עירוני	+	
	צרופות	א	דו"ח שיתוף ציבור: תיעוד תהליך התכנון המשותף, תמצות מסקנות וממצאים	+
ב		דו"ח מצב קיים	+	

טיוטה בעבודה

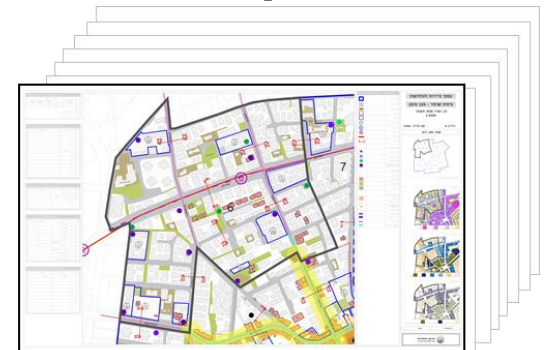
נספח "מתחמי" (מתחמים 1-7)

תכולת מסמך ליבה 2

- קיים: תמצית הקיים במתחם + יעדים איכותיים
- מוצע: התערבות במרחב הבנוי והפתוח + יעדים כמותיים



מצב קיים



התערבות מוצעת: שימור, בנייה ופיתוח

סוג מסמך	מס' מסמך	שם מסמך	גיליון	דו"ח	
מסמכי ליבה	1	עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות		+	
	2	נספחים למתחמים 1-7: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	+		
נספחים	3	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	+	+	
	4	תשריט ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים		+	
	5	תשריט תבנית בנייה: עוצמת בנייה, רח"ק, ומס' קומות		+	
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות		+	
	7	תשריט אמצעי התערבות: מיפוי אזורים להתחדשות מגרשית/מתחמית	+	+	
	8	פיתוח נוף ומרחב ציבורי: תכנית, חתכים, הנחיות	+	+	
	9	נספח תנועה ותחבורה: התוויה והיררכיה, חתכים, מדיניות חניה, בדיקה תחבורתית, תח"צ	+	+	
	10	נספח תשתיות: מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר: תכנית והנחיות	+	+	
	11	נספח סביבתי: מיפוי מטרדים ומגבלות סביבתיות, זיהוי קונפליקטים, טבע עירוני	+		
	צרופות	א	דו"ח שיתוף ציבור: תיעוד תהליך התכנון המשותף, תמצות מסקנות וממצאים	+	
		ב	דו"ח מצב קיים	+	

טיוטה בעבודה

מסמכי מתחם, דוגמה:

מתחם 6 | מצב קיים

ויעדים איכותיים

מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה

מתחם 6
מצב קיים

גיליון 2.6 קנה מידה: 1:25,000

שטח: 269 דונם

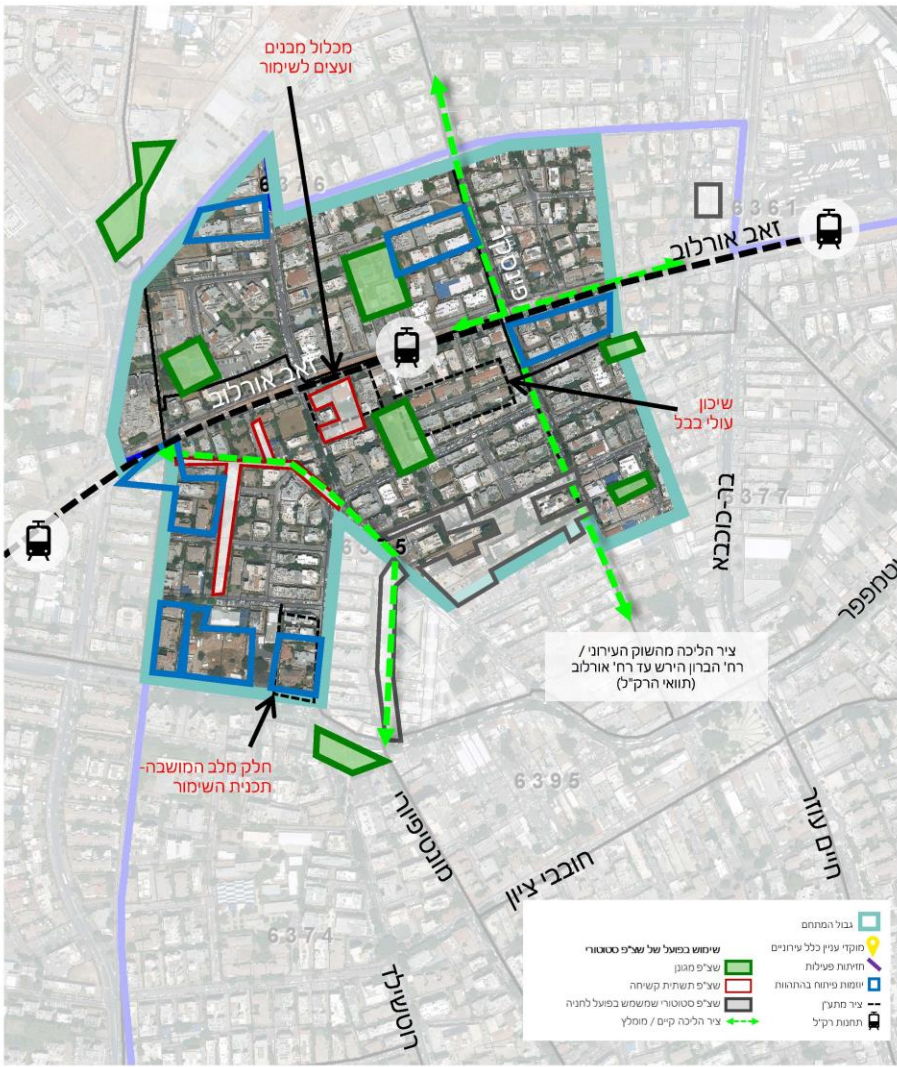
ניפ נתוני עירייה מתוך GIS עירוני 1:50,000

מקרא

אזור מגורים ג	מגורים ג	מגורים 1	אזור מסחרי מיוחד	מסחר ושירותים	מגורים ב	מגורים 2ב	מגורים מיוחד ג	שטח פרטי פתוח	בינייני ציבור
מגורים 2	מגורים 1	מגורים ב	מגורים 2ב	מגורים מיוחד ג	שטח פרטי פתוח	שטח למגורש מיוחד	מגורים ג	מגורים 2	מגורים 1
מגורים 2ב	מגורים מיוחד ג	שטח פרטי פתוח	שטח למגורש מיוחד	מגורים ג	מגורים 2	מגורים 1	מגורים 2ב	מגורים מיוחד ג	שטח פרטי פתוח

מס' מהדורה: 01 תאריך: 22.09.2022

ארי כהן - מיכאל וינד
אדריכלות ובינוי ערים



שימוש עיקריים: מגורים ומסודות ציבור

מאפיינים ייחודיים: אזור טווח בין מרכז העיר לשכונות קרול ונווה גן צירי תנועה מרכזיים: אורלוב, רוטשילד ו'חובבי ציון'.

יחיד קיימות: 2523

צפיפות יחיד/דונם (ברוס): 9.4

גודל משק בית ממוצע: 2.1 (מומצע), 2.4 (צפונ), 2 (דרום מערב), 1.9 (דרום מזרח)

טיפולוגיות בינוי: בנייה מרקמית מוכנה, לרוב עד 9 קומות מעמד סוציאוקונומי: בינוני נמוך 6/10 בדרום מערב וביתר המתחם 5/10 נמוך.

קבוצות עניין: יוצאי ברית המועצות, משפחות צעירות בזיקה למוסדות הרפואיים. בדרום העיר ייתכן שיעור מהגרים בלתי רשומים גבוה.

שימור רח המוקם

שימור מבנים לאורך הרחובות

שימור רח' פיינסקר באגן אשר

שימור אתרי ערכי וצביון מרכזי ברשת הרחובות

שימור שימורים לשכתוב דורו בר

השגה מעטות סטורנטים בני ילדים

שימור רחובות רוטשילד-אורלוב

שימור רח' עזריה על המלח המבנים ועצים לשימור

מחצית 6	יעדים איכותיים עיקריים למתחם	מחלפים / אמצעים תכנוניים	מחלפים	הסמך עיקריים
דור	הגדלת היצע הרחוב והעצמת זכויות בנייה	אילוף תמהיל יחיד קטנות ורח' לשימור	היתוך פיצול דורות	הרחבת הרחובות
	התהליך מעון לרבות משפחות	התמהיל יחיד מעון בפרויקטים להח' חרשות עירוניות		התחלת פרויקטים
	התחלת מופיל היירים			התחלת מופיל היירים
עוגי משיכה מסחר ועסקה	התחלת מסחר, יציבה, אורח לאורך ציר הרקלי	התחלת מסחר - יציבה, אורח לאורך ציר הרקלי		התחלת מסחר
	התחלת מסחר - יציבה, אורח לאורך ציר הרקלי	התחלת מסחר - יציבה, אורח לאורך ציר הרקלי		התחלת מסחר
	התחלת מסחר - יציבה, אורח לאורך ציר הרקלי	התחלת מסחר - יציבה, אורח לאורך ציר הרקלי		התחלת מסחר
חברה	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
מרחב ציבורי	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
סביבה	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
תנועה ותחבורה ציבורית	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
מבני הינון ציבורי	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
שימור רח המוקם	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים
	התחלת מופיל היירים במתחם			התחלת מופיל היירים

בעיטה בעבודה

מסמכי מתחם, דוגמה: מתחם 6 | מצב מוצע: פיתוח המרחב הבנוי והנופי

טיוטה בעבודה

פרגמה למתחם

מספר	שטח	סוג	הערות
1	1000	מגורים	
2	2000	מסחר	
3	3000	מבנה	

רשימת מבנים לשימור

מספר	שם	שטח	סוג	הערות
1	בניין מס' 1	1000	מגורים	שימור מלא
2	בניין מס' 2	2000	מסחר	שימור מלא
3	בניין מס' 3	3000	מבנה	שימור מלא

רשימת יוזמות

מספר	שם	שטח	סוג	הערות
1	בניין מס' 1	1000	מגורים	שימור מלא
2	בניין מס' 2	2000	מסחר	שימור מלא
3	בניין מס' 3	3000	מבנה	שימור מלא

מטרה

גבול תכנון
מתחם תכנון
חוקות
תחום יא
יוזמות פיתוח בהתאמות
סבי ירושה
תחנת מסר מוצעת ע"פ תמ"א 70
תחנת רמ"ל
ציר רכבת קלה
מבנות מסר (ליבה, ראשונה, שניה)
מסדרונות רמ"ל 200-400
מבנה לשימור ומספרו
פרודור שימור
סימון חוק
שימושי מרקע קיימים
מסודות ציבור
שטחים פתוחים
כוכר עירונית
דרכים

עצמת התכנון מוצעת

לא התברר
מוסלץ להתחדשות בניינית
מוסלץ להתחדשות תחתית
מתחמים מוסלצים להתחדשות תחתית
מתחם מוסה לתוספת בית ספר
מתחם מוסה לתוספת תעסוקה
מתחם מוסה לסובת נידוד זכויות
מתחם מוסה לתוספת ציבורית (ערייה)
אלמנטים נופיים
נטיעה קיימת
גינת משקיים קיימת
מספד ציר עם טרכים לשימור
חיבור לרשת העירונית
ציר הליכה ראשי עם אופי מסחרי
הסכנת העירונית
הסכנת השכונתית
אזור חיפוש למוקד שכונתי - טציפ
אזור חיפוש למוקד שכונתי- תחנית קשיחה
אזור נודד לרשת הרחוקה
מרחב חיפוש ליצר עירונית אוקולתי
השלמת נטיעה מוצעת
ציר אופניים
חוקים מוצעים
מגורים
מסחר
מגורים \ תעסוקה
מגורים \ תעסוקה \ ציבורי
מגורים \ תעסוקה (בניין)

הערות:
1. פירוט המבנה להיבטים כפי שהם נראים בשטח.
2. פירוט המבנה להיבטים כפי שהם נראים בשטח.
3. פירוט המבנה להיבטים כפי שהם נראים בשטח.

מס' חוקות 10
מס' 2000-2000
מס' 2000-2000

סטודיו
אר סכר - מיכאל ונד
אדריכלות בניין ערים

מסמכי מתחם, דוגמה: מתחם 6 | מצב מוצע: פיתוח המרחב הבנוי והנופי - פירוט מרכיבי הגיליון

טיוטה בעבודה

חתכים נופיים

נתונים כמותיים ומידע מילולי

נספח גרפי

מקרא לנספח גרפי

מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה

מתחם 6 מצב מוצע - פיתוח המרחב הבנוי והנופי

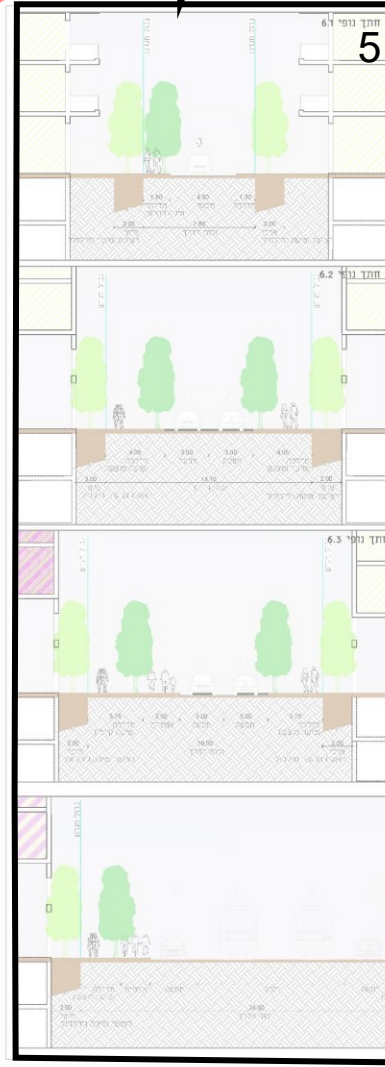
המתחם ביחס לשטח



התמקדות מתוך מסמכים כוללים



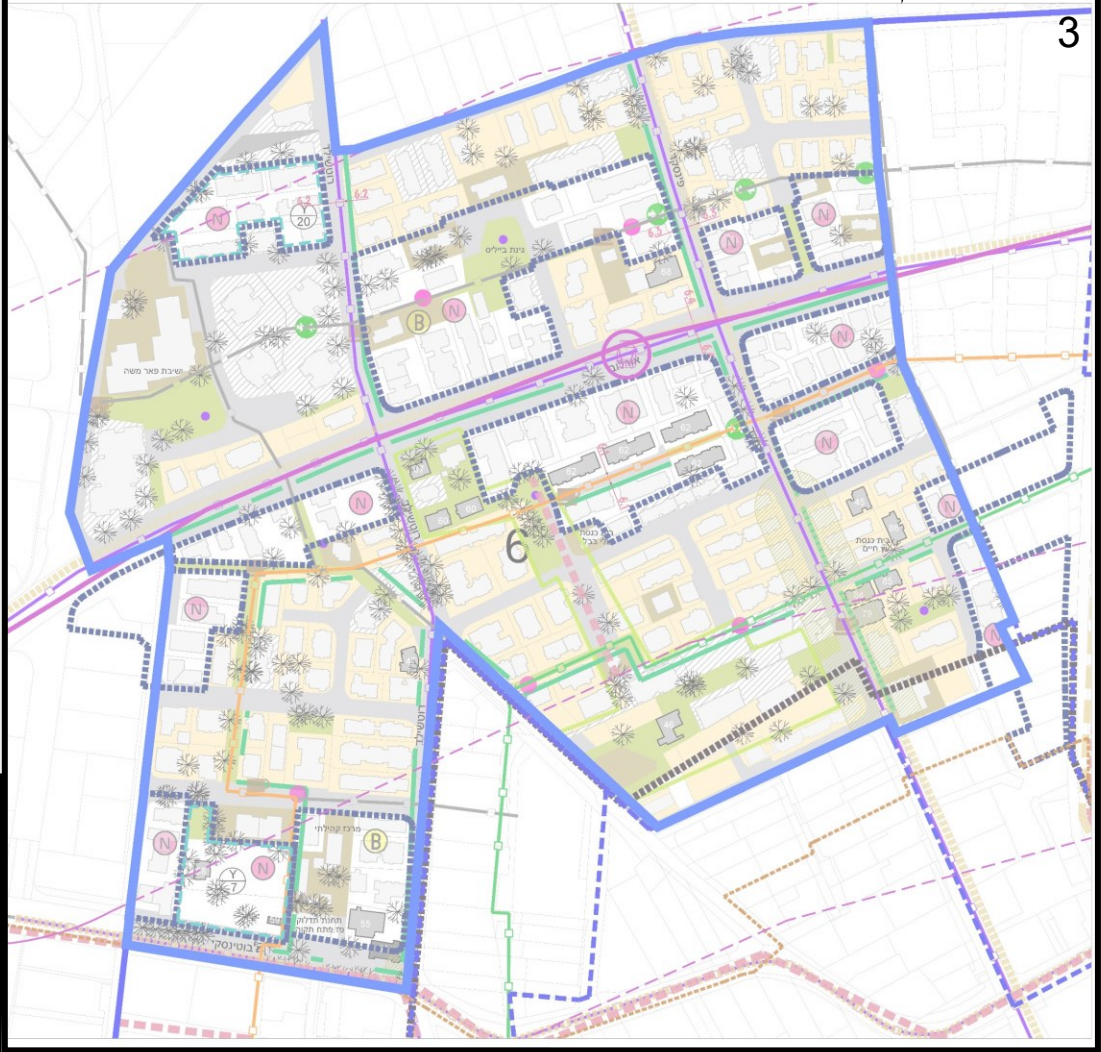
אירי כהן - מיכאל ויזי סטודיו אדריכלות ובניין ערים



מיקום	שטח	נפח	גובה	צפיפות	שיעור
1	1000	1000	10	100	100
2	1000	1000	10	100	100
3	1000	1000	10	100	100
4	1000	1000	10	100	100
5	1000	1000	10	100	100

מיקום	שטח	נפח	גובה	צפיפות	שיעור
1	1000	1000	10	100	100
2	1000	1000	10	100	100
3	1000	1000	10	100	100
4	1000	1000	10	100	100
5	1000	1000	10	100	100

מיקום	שטח	נפח	גובה	צפיפות	שיעור
1	1000	1000	10	100	100
2	1000	1000	10	100	100
3	1000	1000	10	100	100
4	1000	1000	10	100	100
5	1000	1000	10	100	100



2 מקרא לנספח גרפי

□	מבנה
□	מבנה מתוכנן
□	מבנה תוכנית
□	מבנה יבש
□	מבנה פיתוח בהתאמות
□	מבנה ירושה
□	תחנת מסרר מוצעת ע"פ תמ"א 70
□	תחנת רמ"ל
□	ציר רכבת קלה
□	מבנה מסרר (ליבה, ראשונה, שניה)
□	מסדרונות רמ"ל 200-400
□	מבנה לשימור ומספרו
□	פירוור שימור
□	סימון חוק
□	שימושי מרקע קיימים
□	מסודות ציבור
□	שטחים פתוחים
□	כוכר עירונית
□	דרכים

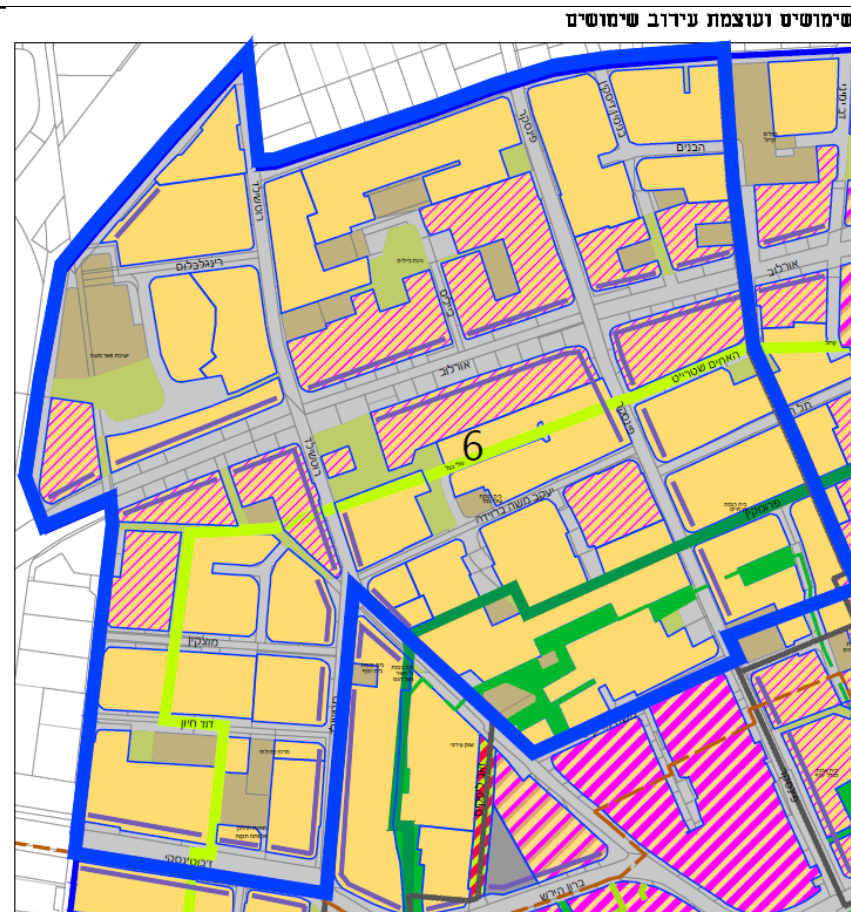
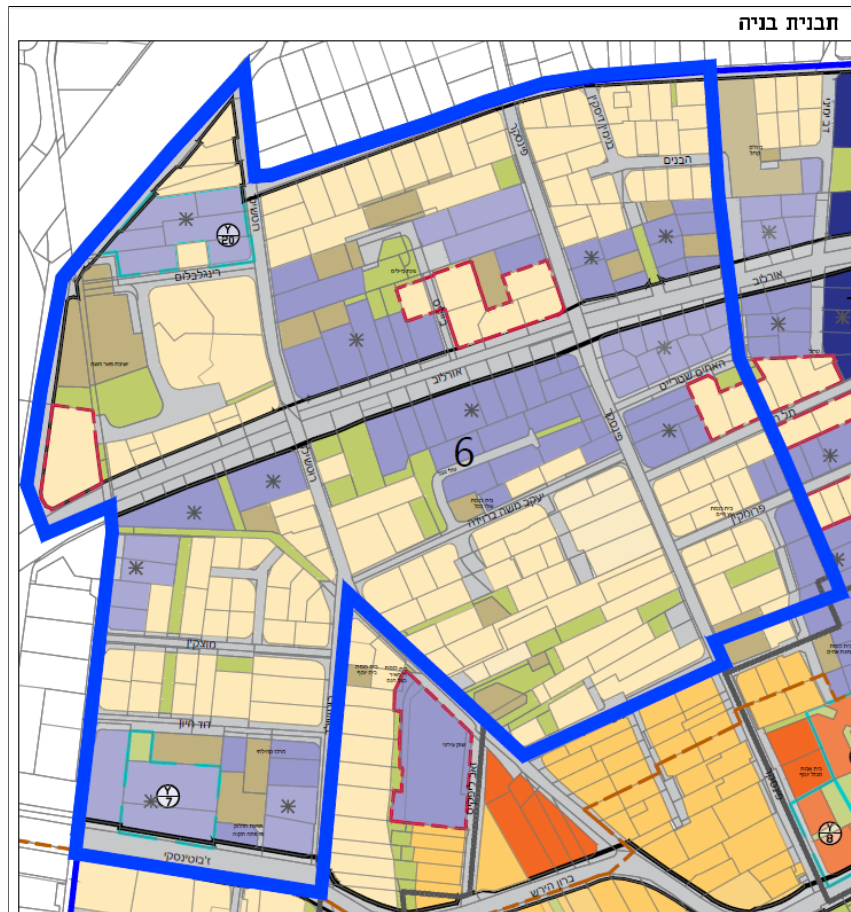
נוצעת התערבות מוצעת

□	לא תערבב
□	מסלף להתחדשות בניית
□	מסלף להתחדשות מתחמים
□	מתחמים מוצעים להתחדשות מתחמים
□	מתחם מוסה לתוספת בית ספר
□	מתחם מוסה לתוספת תעסוקה
□	מתחם מוסה לסובת נידוד זכויות
□	מתחם מוסה לתוספת ציבורית (ערייה)
□	צמחונים נופיים
□	נטיעת קיימת
□	נטיעת שתילים קיימת
□	מספק ציר עם טרקים לשימור
□	ציבור לרשת העירונית
□	ציר הליכה ראשי עם אופי מסחרי
□	מסבנת העירונית
□	מסבנת הפכונית

אזור חיפוש למרקם שכונתי - טיפ

□	אזור חיפוש למרקם שכונתי - תחנית קשיחה
□	אזורי נודד לרשת הרחבה
□	מרחב חיפוש ליער עירוני אקולוגי
□	השלמת נטיעת מוצעת
□	ציר אופניים
□	זוחכים מוצעים
□	מבנים מסחר
□	מבנים \ תעסוקה
□	מבנים \ תעסוקה \ ציבורי
□	מבנים \ תעסוקה (בניין)

הערות:
1. שימת המבנה לא יבוצעו במקרה של התאמת המבנה לפרוטוקול המדיניות.
2. שימת המבנה לא יבוצעו במקרה של התאמת המבנה לפרוטוקול המדיניות.

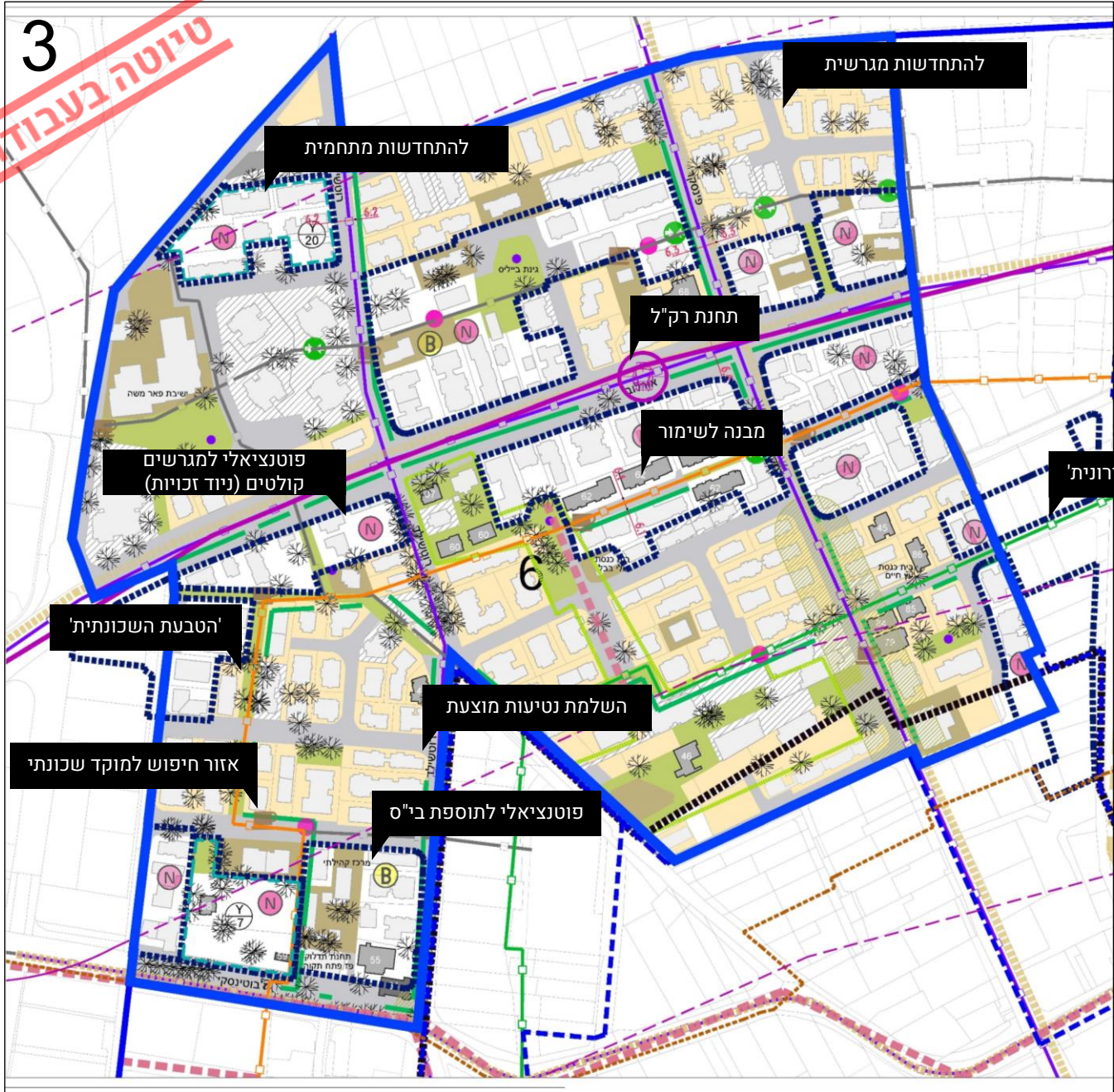


עד 9 קומות קומות עד 35 קומות עד 25 * קומות עד 9 9-10 קומות

מגורים מגורים מעורב מוטה מגורים תעסוקה / מגורים מעורב אינטנסיבי

3

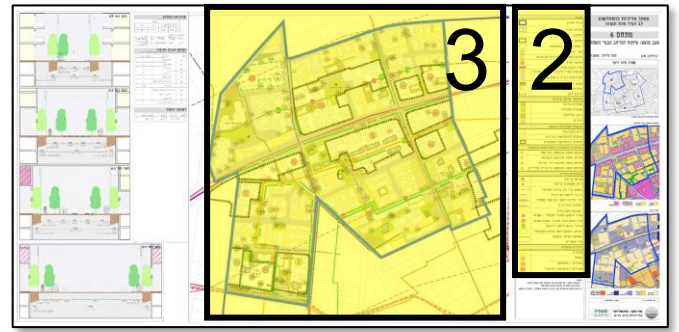
טיזטה בעבודה



2

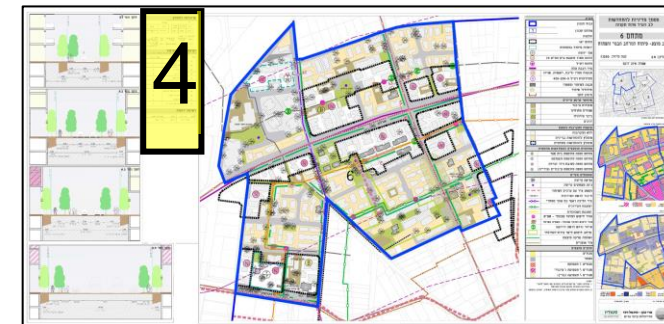
מקרא	
	גבול תכנון
	מתחם תכנון
	חלקות
	תחום יא
	יזומות פיתוח בהתהוות
	מסי יזומה
	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
	תחנת רק"ל
	ציר רכבת קלח
	סבנות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
	מסדרונות רק"ל 0-200-400
	מבנה לשימור ומספרו
	פרוזדור שימור
	סימון חתך
	שימושי קרקע קיימים
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר עירונית
	דרכים
	עוצמת התערבות מוצעת
	ללא התערבות
	מומלץ להתחדשות בניינית
	מומלץ להתחדשות מתחמית
	מתחמים מומלצים להתחדשות מתחמית
	מתחם מוסה לתוספת בית ספר
	מתחם מוסה לתוספת תעסוקה
	מתחם מוסה לטובת ניוד זכויות
	מתחם מוסה לתוספת ציבורית (עירייה)
	אלמנטים נופיים
	נטיעה קיימת
	גינת משחקים קיימת
	מקטע ציר עם ערכים לשימור
	חיבור לרשת העירונית
	ציר הליכה ראשי עם אופי מסחרי
	הסבעת העירונית
	הסבעת השכונתית
	אזור חיפוש למוקד שכונתי - שצ"פ
	אזור חיפוש למוקד שכונתי- תשתית קשיחה
	איחוי נדרש לרשת הירוקה
	מרחב חיפוש ליער עירוני/קהילתי
	השלמת נטיעה מוצעת
	ציר אופניים
	חזתים מוצעים
	מגורים
	מסחר
	מגורים \ תעסוקה
	מגורים \ תעסוקה \ ציבורי
	מגורים \ תעסוקה (בניין)

נספח גרפי + מקרא



* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נתונים כמותיים ומידע מילולי



רשימת מבנים לשימור

המספור וקטגוריית השימור הם בהתאם לכרטסת השימור העירונית

מס"ד	שם מבנה	קטגוריית שימור
45	בית רובינוביץ	ב
62	שיכון ציבורי	ג
60	רוטשילד 27	ב
37	בית ויסוקר	ב
54	בית אליושוב	ב
58	בית כהן / בית מנדלשטם	ג
59	בית הופמן	שחזור
55	בית יהודה ראאב (חצר אליושוב)	ב
68	בית שלום ווינשטיין	ב
47	בית קוסיצקי	ב
46	בית כנסת צמח-צדק, חב"ד	ב

פרוגרמה למתחם

תעסוקה יח"ד

תעסוקה		יח"ד	
קיים	מוצע	קיים	אומדן משוער
כ- 110 מ"ר	כ- 53,000-68,000 מ"ר	כ- 2,520	כ- 7,060
		כ- 4,380	

התפלגות יח"ד משוערת

יחידות	* התחדשות מגרשית	** התחדשות מתחמית	ללא שינוי	*תכנית התחדשות בניינית או בלב היסטורי
כ- 150	כ- 1,460	כ- 940+1,400+2,340	כ- 430	** יוזמות מקודמות ותוכניות מפורטות עתידיות

רשימת יוזמות

מס יוזמה	שם יוזמה	סטטוס	שטח פתוח מוצע
7	מגדלי הברון	בביצוע	12 ד' שצ"פ

חתיכים - פיתוח נופי



5

טיוטה בעבודה

6.1 חתך נופי

6.2 חתך נופי

6.3 חתך נופי

6.4 חתך נופי

(II) נספחים נושאים

נספח מתחמים ופרוגרמה	3
נספח ייעודי קרקע	4
נספח תבנית בנייה	5
נספח שימור	6
נספח סוג ועוצמת התערבות	7
נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי	8
נספח תנועה ותחבורה	9
נספח תשתיות	10
נספח סביבתי	11

4.4. המלצות ופותרונות מוצעים להבטחת מענה ציבורי חיוני

הקצאת שטחים ציבוריים מבונים שיטתית בכל יוזמות הפיתוח למגורים

בכדי לאפשר מתן שירותי ציבור ברמה גבוהה במרכז העיר המתחדש מוצע להקצות מ"ר בנוי לטובת מוסדות ציבור בכל התכניות החדשות.

שטחים מבונים אלו יאפשרו היצע נרחב של שטחי ציבור מבונים איכותיים לטובת מגוון שימושים (חינוך, רווחה, ספורט ועוד) ומהווים תנאי למימוש הקיבולת התכנונית והמענה הדרוש עבורה



הנחות לחישוב מ"ר ציבורי נדרש לכל מ"ר מגורים:

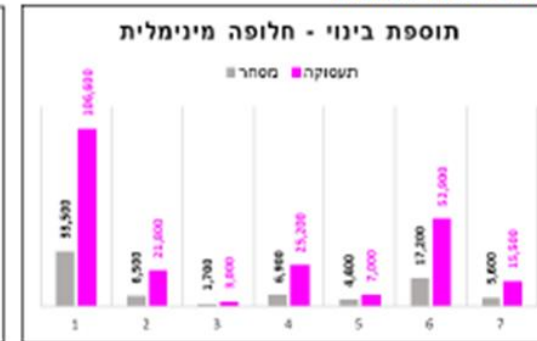
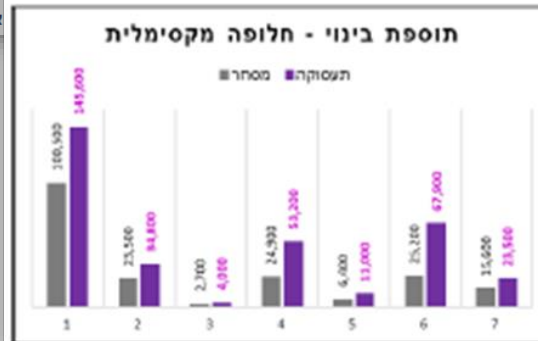
- כל תכנית המוסיפה יח"ד תקצה מ"ר ציבורי בהתאם לסך המ"ר פלדלת (או שווה ערך) שהיא מציעה ביח"ד החדשות (תוספתיות) בלבד.
- סך השטח הציבורי המבונה (בשילוב עם מגורים) הנדרש עבור 7,500 יח"ד תוספתיות עומד על כ-87,500 מ"ר + כ-20,400 חצרות, עבור:
 - מוסדות הציבור הקטנים ברמת השכונה: כ-38 אלף מ"ר (פירוט בפרק מאזנים) + כ-12 אלף מ"ר חצרות.
 - מוסדות הציבור ברמת העיר: 34 אלף מ"ר (פירוט בפרק מאזנים) + כ-12 אלף מ"ר חצרות (לא כולל שטח עבור בי"ס על-יסודיים להם יינתן פתרון בנפרד)
 - תוספת של 60 כיתות יסודי חדשות- 15 אלף מ"ר (5 בי"ס מבונים בני 12 כיתות כל אחד- 3,000 מ"ר בנוי + 2,000 מ"ר חצר)
 - לא נכלל בהנחות: שיפור השירות של בתי הספר היסודיים הקיימים- כ-7,500 מ"ר (כ-250 מ"ר לכיתה) + שטחי חצר (כ-160 מ"ר לכיתה).

המלצות:

- מוצע מקדם של 0.145 מ"ר ציבורי בנוי, עבור כל 1 מ"ר מגורים תוספתיים בפרויקט. הינו תוספת של 14.5% שטח ציבורי על סך שטחי הפלדלת בפרויקט (או שווה ערך פלדלת - למשל שטחי ממ"קים ושטחים משותפים נוספים בדיוור מיוחד/ שיתופי).
- מוצע להבטיח שטחי חצר/חוץ מוצמדים בהיקף של 3.5% נוספים על סך שטחי הפלדלת בפרויקט (או שווה ערך...).
- מומלץ שהקצאות שטחים ציבוריים בנויים יהיו ביחידות של מאות מטרים לפחות, או אלפי מטרים בהתאם לשימוש הדרוש (כדוגמאת בתי הספר). בכל מקרה לא יוקצה שטח ציבורי בנוי רציף בפרויקט או בניין בודד בהיקף הנמוך מ-160 מ"ר (לא כולל שטחי חוץ). כלומר שאין חובה להקצאות שטח ציבורי בפרויקטים המוסיפים עד 13 יח"ד חדשות (תוספתיות).
- יש לוודא כי המ"ר הציבוריים יאפשרו מענה יעיל הן מבחינת הפריסה המרחבית של השימושים והן מבחינת גודל השטחים הציבוריים בנויים וחצרות מוצמדות במתחמים המאפשרים שילוב בתי ספר

5.5 בינוי נדרש להגעה לקיבולת החדשה

להלן תרשימים המצביעים על היקפי הבינוי הנדרשים לצורך הגעה לקיבולת שנקבעה, ובהינתן המצב הבנוי בפועל:



3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תכנית בנייה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי

טיימלי בעבודה

אחוז ההקצאה ל-15.5%. כלומר, על כל 1 מ"ר פלדלת מגורים יבנו 0.155 מ"ר למוסדות ציבור.

נספח ייעודי קרקע

מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

תשריט ייעודי קרקע

קנה מידה: 1:2500 נספח מטי 4



שטח: 1240 דונם

מקרא	
	גבול תכנון
	מתחם תכנון
	חלקות
	תחום יא
	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
	יציאה מהמסרו
	תחנת רגלי
	ציר רכבת קלה
	סבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
	מסדרונות רגלי 0-200-400
	מבנה לשימור ומספרו
	ציר ראשי מקשר בין מוקדי תעסוקה
שימושי קרקע קיימים	
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העירייה
	דרכים
	מערכת שציפים בלב ההיסטורי - לשימור
	צירי הליכה נופיים
	סבעות שכונתית מוצעת
	סבעות עירונית מוצעת

שימושי קרקע מוצעים

	מגורים
	חזית פעילה
	מעורב מוטה מגורים מגורים ותעסוקה
	מגורים/תעסוקה
	מעורב אינטנסיבי מגורים, מסחר ותעסוקה וציבורי

3 נספח מתחמים ופרוגרמה

4 נספח ייעודי קרקע

5 נספח תבנית בנייה

6 נספח שימור

7 נספח סוג ועוצמת התערבות

8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי

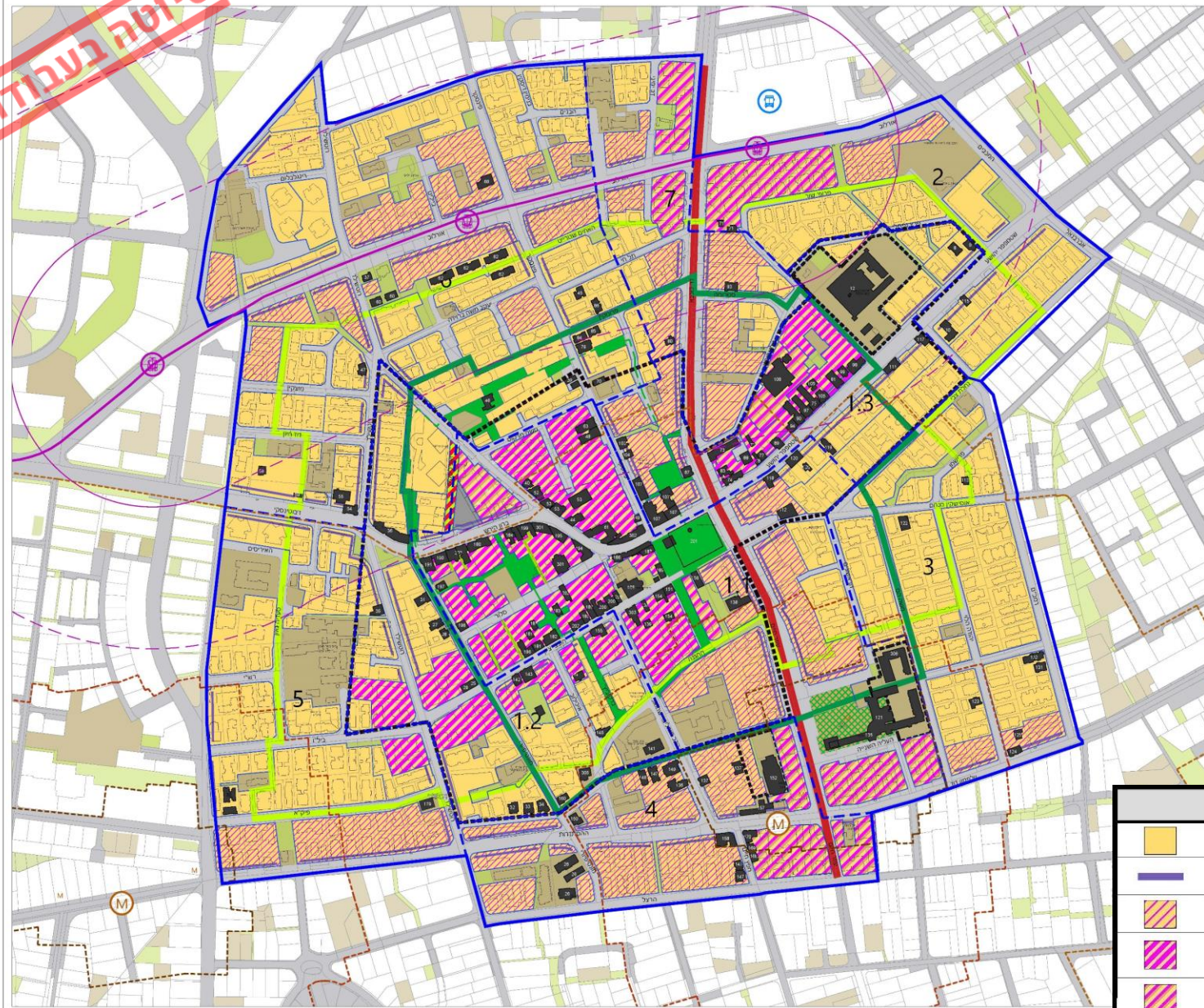
9 נספח תנועה ותחבורה

10 נספח תשתיות

11 נספח סביבתי

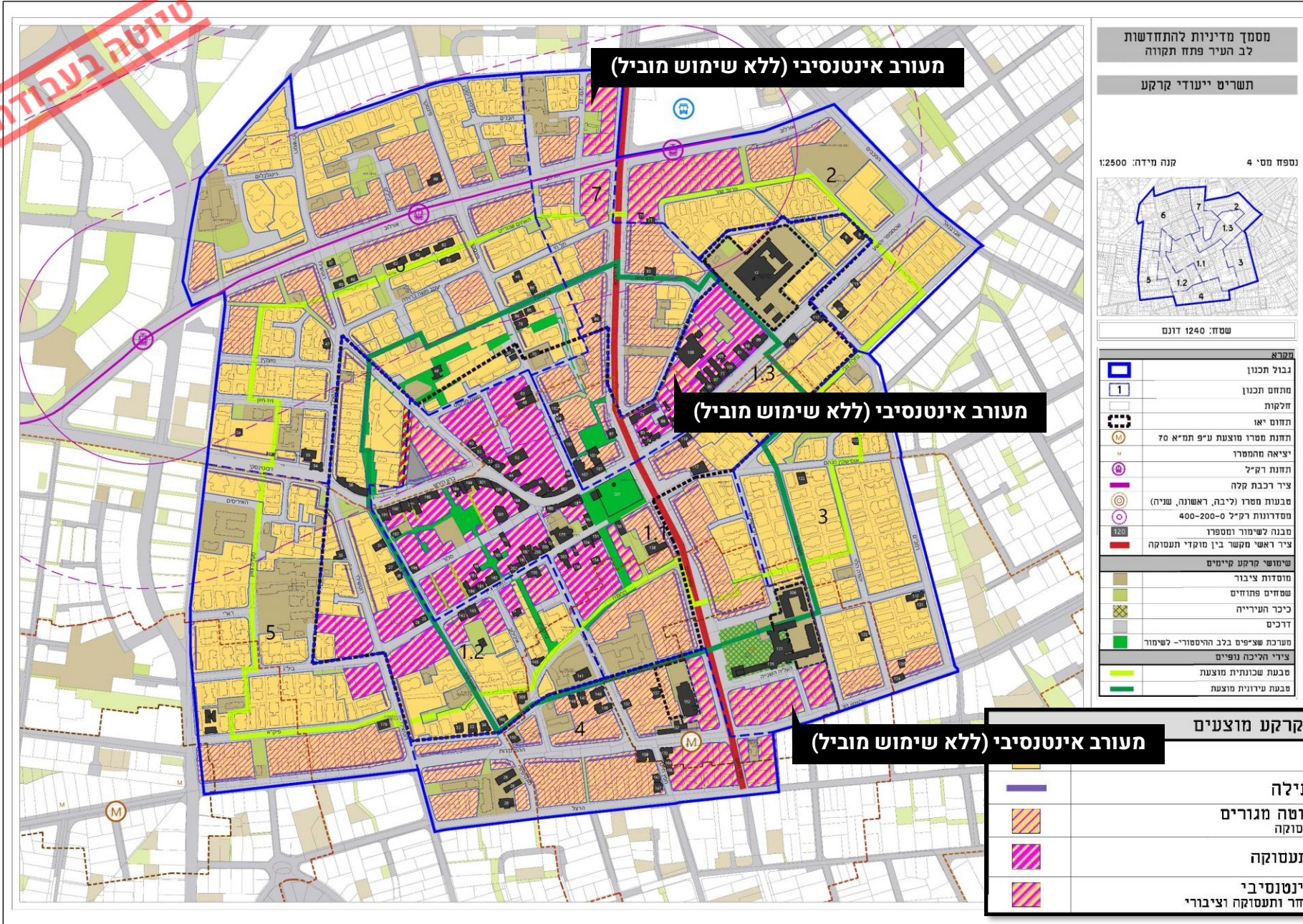
* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

טיזת בעבודה



נספח ייעודי קרקע

טיזת בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה

תשריט ייעודי קרקע

קנה מידה: 1:2500 נספח מטי 4



שטח: 1240 דונם

מקרא	
[Blue outline]	גבול תכנון
[Number 1 in box]	מתחם תכנון
[Dashed line]	חלקות
[Dashed line]	תחום יא
[M in circle]	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
[W in circle]	יציאה מהמסרו
[Purple circle]	תחנת רגלי
[Pink circle]	ציר רכבת קלה
[Green circle]	סבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
[Red circle]	מסדרונות רגלי 0-200-400
[Green circle]	מבנה לשימור ומספרו
[Red circle]	ציר ראשי מקשר בין מוקדי תעסוקה
שימושי קרקע קיימים	
[Brown square]	מוסדות ציבור
[Light green square]	שטחים פתוחים
[Green square]	כיכר העירייה
[Green square]	דרכים
[Green square]	מערכת שציפים בלב ההיסטורי - לשימור
[Green square]	צירי הליכה נופים
[Green line]	סבעות שכונתית מוצעת
[Green line]	סבעות עירונית מוצעת

שימושי קרקע מוצעים מגורים

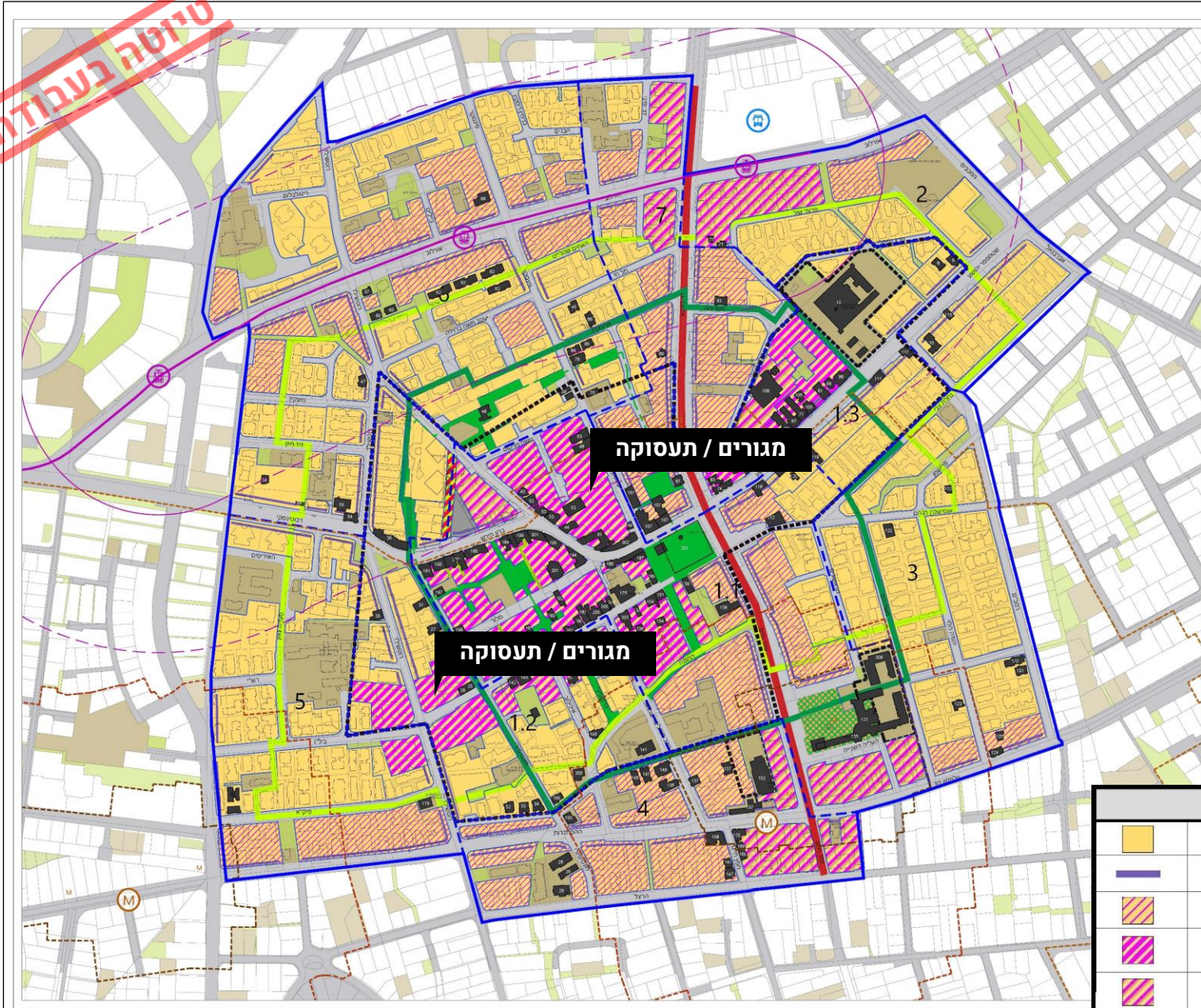
[Blue outline]	חזית פעילה
[Orange diagonal lines]	מעורב מוטה מגורים מגורים ותעסוקה
[Pink diagonal lines]	מגורים/תעסוקה
[Red diagonal lines]	מעורב אינטנסיבי מגורים, מסחר ותעסוקה וציבורי

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע**
- 5 נספח תבנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח ייעודי קרקע

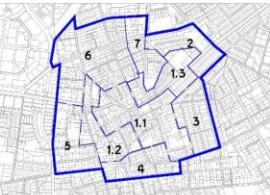
טיזת בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

תשריט ייעודי קרקע

קנה מידה: 1:2500
נספח מטי 4



שטח: 1240 דונם

מקרא	
	גבול תכנון
	מתחם תכנון
	חלקות
	תחום יא
	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
	יציאה מהמסרו
	תחנת רגלי
	ציר רכבת קלה
	סבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
	מסדרונות רגלי 0-200-400
	מבנה לשימור ומספרו
	ציר ראשי מקשר בין מוקדי תעסוקה
שימושי קרקע קיימים	
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העירייה
	דרכים
	מערכת שציפים בלב ההיסטורי - לשימור
	צירי הליכה נופיים
	סבעות שכונתית מוצעת
	סבעות עירונית מוצעת

שימושי קרקע מוצעים	
	מגורים
	חזית פעילה
	מעורב מוטה מגורים מגורים ותעסוקה
	מגורים\תעסוקה
	מעורב אינטנסיבי מגורים, מסחר ותעסוקה וציבורי

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע**
- 5 נספח תבנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח ייעודי קרקע

מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

תשריט ייעודי קרקע

קנה מידה: 1:2500
נספח מטי 4



שטח: 1240 דונם

מקרא	
	גבול תכנון
	מתחם תכנון
	חלקות
	תחום יאו
	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
	יציאה מהמסרו
	תחנת רגלי
	ציר רכבת קלה
	סבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
	מסדרונות רגלי 0-200-400
	מבנה לשימור ומספרו
	ציר ראשי מקשר בין מוקדי תעסוקה
שימושי קרקע קיימים	
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העירייה
	דרכים
	מערכת שציפים בלב ההיסטורי - לשימור
	צירי הליכה נופיים
	סבעת שכונתית מוצעת
	סבעת עירונית מוצעת

שימושי קרקע מוצעים

	מגורים
	חזית פעילה
	מעורב מוטה מגורים מגורים ותעסוקה
	מגורים/תעסוקה
	מעורב אינטנסיבי מגורים, מסחר ותעסוקה וציבורי

מעורב מוטה מגורים

מעורב מוטה מגורים

מעורב מוטה מגורים

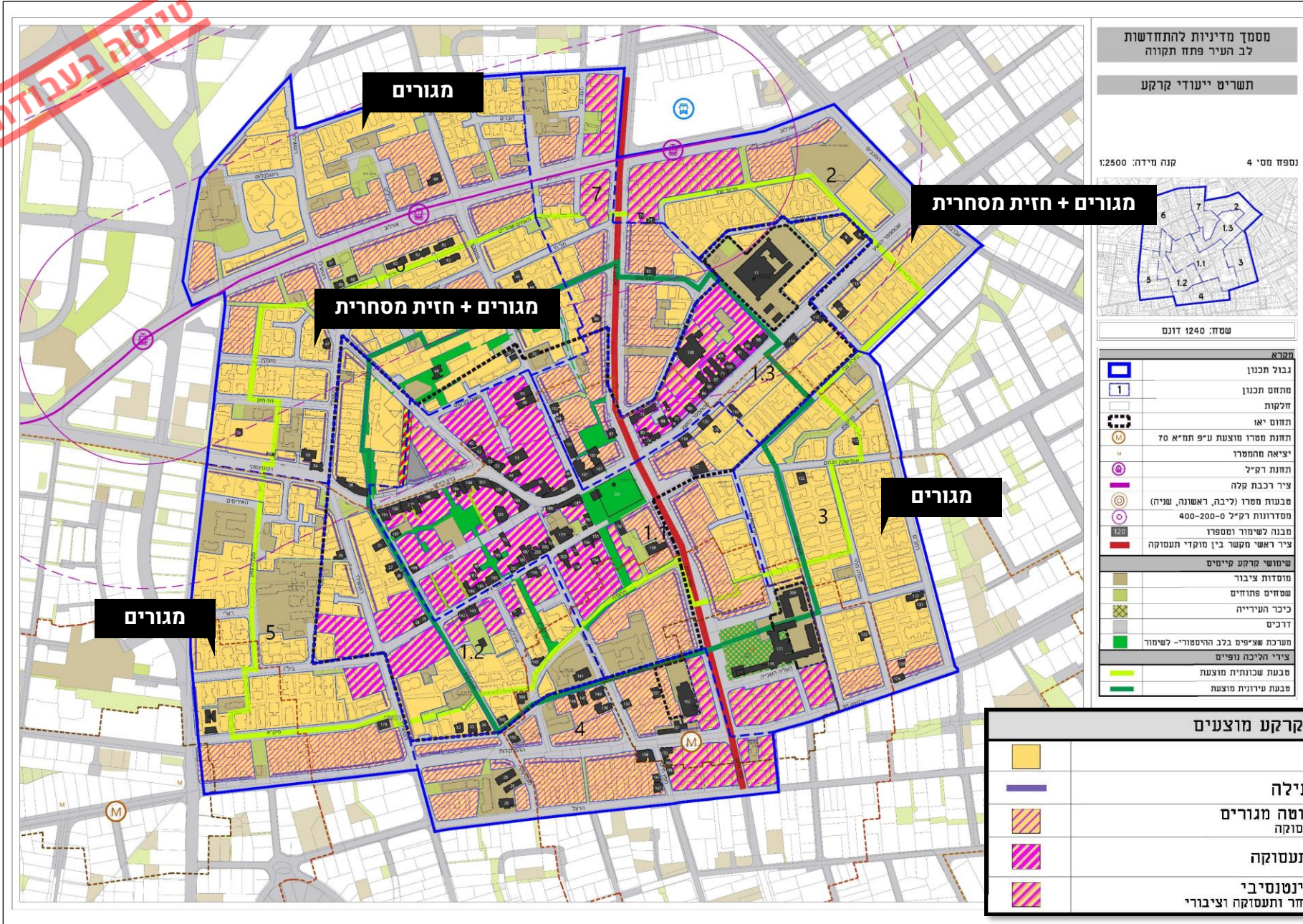
טיזטה בעבודה

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע**
- 5 נספח תבנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח ייעודי קרקע

טיזת בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

תשריט ייעודי קרקע

קנה מידה: 1:2500
נספח מטי 4



שטח: 1240 דונם

מקרא	
[Blue outline]	גבול תכנון
[Number 1 in box]	מתחם תכנון
[Dashed line]	חלקות
[Dashed line]	תחום יא
[M in circle]	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
[M in circle]	יציאה מהמסרו
[Purple circle]	תחנת רגלי
[Purple line]	ציר רכבת קלה
[Green circle]	סבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
[Green circle]	מסדרונות רגלי 0-200-400
[Green circle]	מבנה לשימור ומספרו
[Red line]	ציר ראשי מקשר בין מוקדי תעסוקה
שימושי קרקע קיימים	
[Yellow]	מוסדות ציבור
[Light green]	שטחים פתוחים
[Green]	כיכר העירייה
[Green]	דרכים
[Green]	מערכת שציפים בלב ההיסטורי - לשימור
[Green]	צירי הליכה נופיים
[Green]	סבעות שכונתית מוצעת
[Green]	סבעות עירונית מוצעת

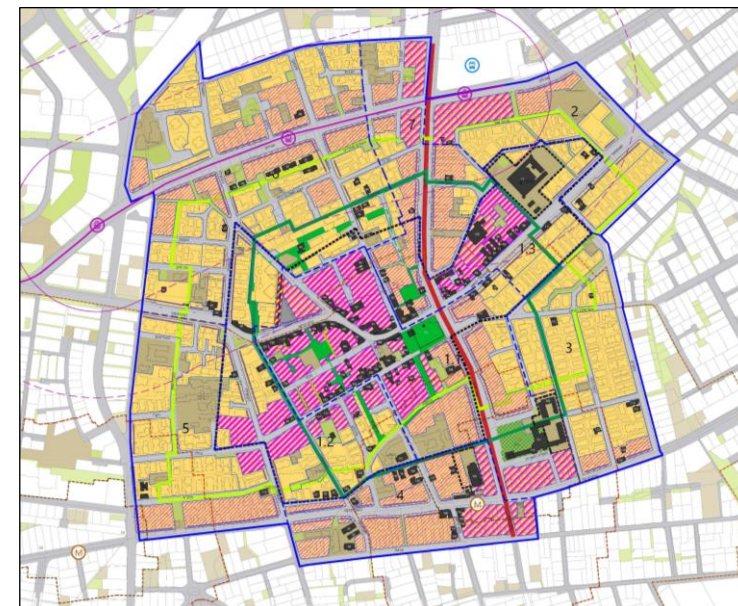
שימושי קרקע מוצעים	
[Yellow]	מגורים
[Blue outline]	חזית פעילה
[Orange diagonal lines]	מעורב מוטה מגורים מגורים ותעסוקה
[Pink diagonal lines]	מגורים/תעסוקה
[Purple diagonal lines]	מעורב אינטנסיבי מגורים, מסחר ותעסוקה וציבורי

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע**
- 5 נספח תבנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח ייעודי קרקע

תמהיל שימושים (מתוך מסמך ליבה 1)



תמהיל			שימוש	סוג התחדשות
ציבורי	מסחר ותעסוקה	מגורים ¹		
-	-	100%	מגורים	מגרשית
חזית פעילה במפלס הקרקע – הקצאה ציבורית מבונה	חזית פעילה במפלס הקרקע – מסחר	כמעט 100%	מגורים עם חזית פעילה	
-	מעל מפלס הקרקע: כמעט 100% מגורים או תעסוקה, חובת חזית פעילה (מסחר/הקצאה ציבורית מבונה)		מגורים/תעסוקה	
בהתאם לטביעת רגל מינימלית ²	כ-25%	כ-75%	מעורב מוטה מגורים (מגורים ומסחר ותעסוקה)	מתחמית
עד 65%, מתוכם לפחות 15% למוסד ציבורי פרטי / שימושי תרבות ופנאי בעלי אופי ציבורי		עד 35%	מעורב אינטנסיבי (מגורים, מסחר ותעסוקה וציבורי)	

3 נספח מתחמים ופרוגרמה

4 **נספח ייעודי קרקע**

5 נספח תבנית בנייה

6 נספח שימור

7 נספח סוג ועוצמת התערבות

8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי

9 נספח תנועה ותחבורה

10 נספח תשתיות

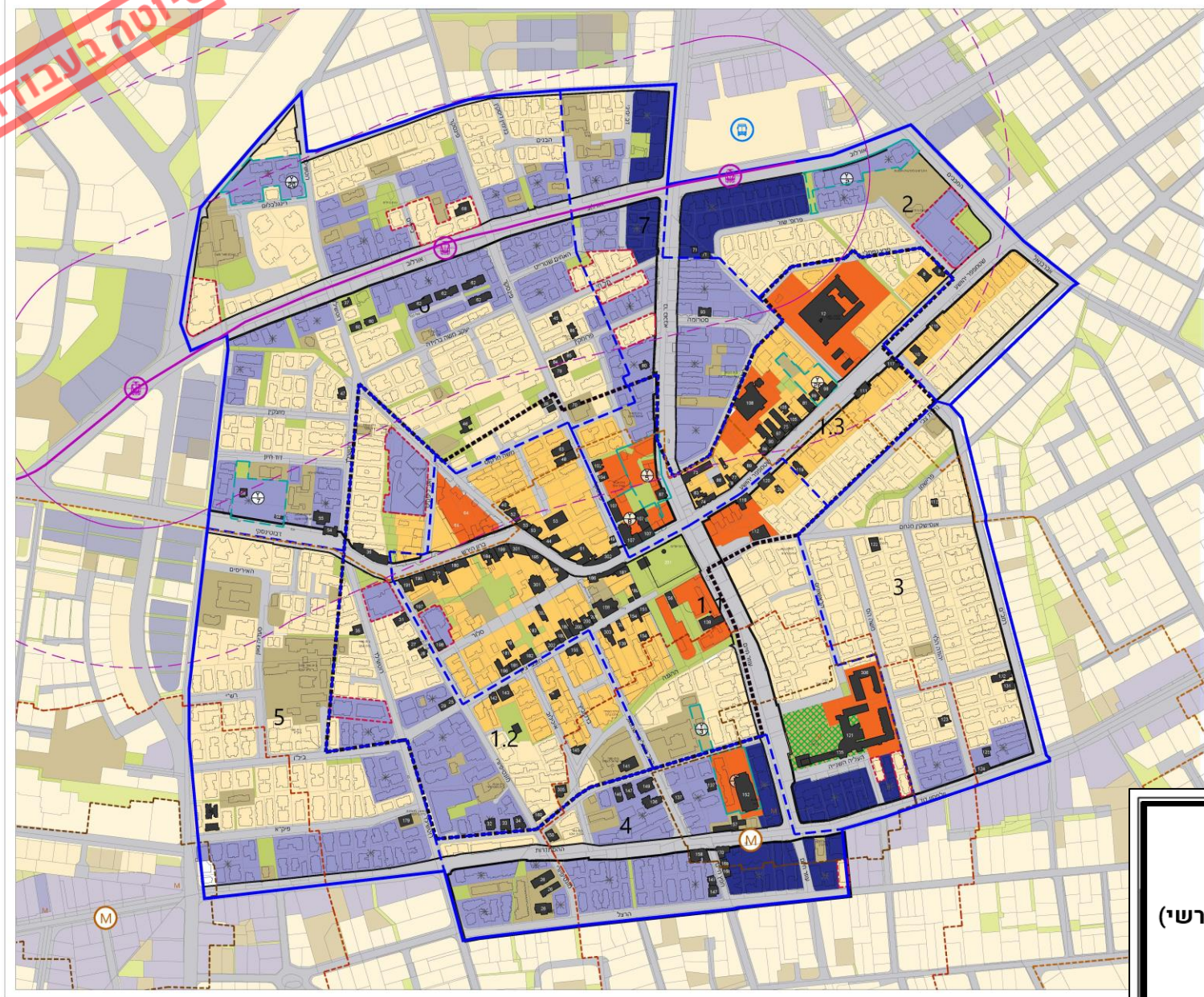
11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

טיוטה בעבודה

נספח תבנית בניה

טיזטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה
תשריט תבנית בניה

נספח 5 מ"ט 5 קנה מידה: 1:2500



שטח: 1240 דונם

מקרא

[Blue outline]	גבול תכנון
[Dashed blue outline]	מתחם תכנון
[Dotted blue outline]	חלקות
[Dashed orange outline]	תחום יא
[Dotted orange outline]	יזמות פיתוח בהתווית
[Dotted yellow outline]	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
[M icon]	יציאה מהמסרו
[Pink circle]	תחנת רק"ל
[Purple circle]	ציר רכבת קלה
[Green circle]	טבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
[Orange circle]	מסדרונות רק"ל 0-200-400
[Red circle]	מבנה לשימור ומספרו
[Dotted red outline]	הבנית מתוקף מצב קיים
[Dotted yellow outline]	שימושי מקרקע קיימים
[Green outline]	מוסדות ציבור
[Blue outline]	שטחים פתוחים
[Green outline]	כיכר העירייה
[Grey outline]	דרכים

הערות	תכנית/תוכנית		רצף חובי	מיקום חוקי קניין/מחנה/מכלל קרקע (מ)		סיווג/שימוש	תבנית הבניה
	תכנית	תוכנית		תכנית	מגזרית		
1	תאפסר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור	60%	נפחי (נבנה X)	נפחי (תכנית)	עד 7 קומות	תכנית מוסת לשימור - פיתוח שימור ברשימת השימור העירונית	1 בנייה מוסת לשימור בגרעין ההיסטורי
2	תאפסר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור, או בנייה לשימור	50%	נפחי (נבנה X)	תכנית	עד 7 קומות	בניה מרקמית חדשה	2 בנייה משולבת (מתחם מיוחד)
3	בנייה מרקמית חדשה	50%	נפחי (נבנה X)	תכנית	עד 9-10 קומות	מבנה לשימור או בנייה מרקמית חדשה	3 בנייה מרקמית חדשה (מבנה מיוחד)
4	בנייה מרקמית חדשה	50%	נפחי (נבנה X)	תכנית	עד 7 קומות	בניה מרקמית חדשה	4 בנייה גבוהה
5	בנייה מרקמית חדשה	50%	נפחי (נבנה X)	תכנית	עד 7 קומות	בניה מרקמית חדשה	5 בנייה גבוהה חדשה

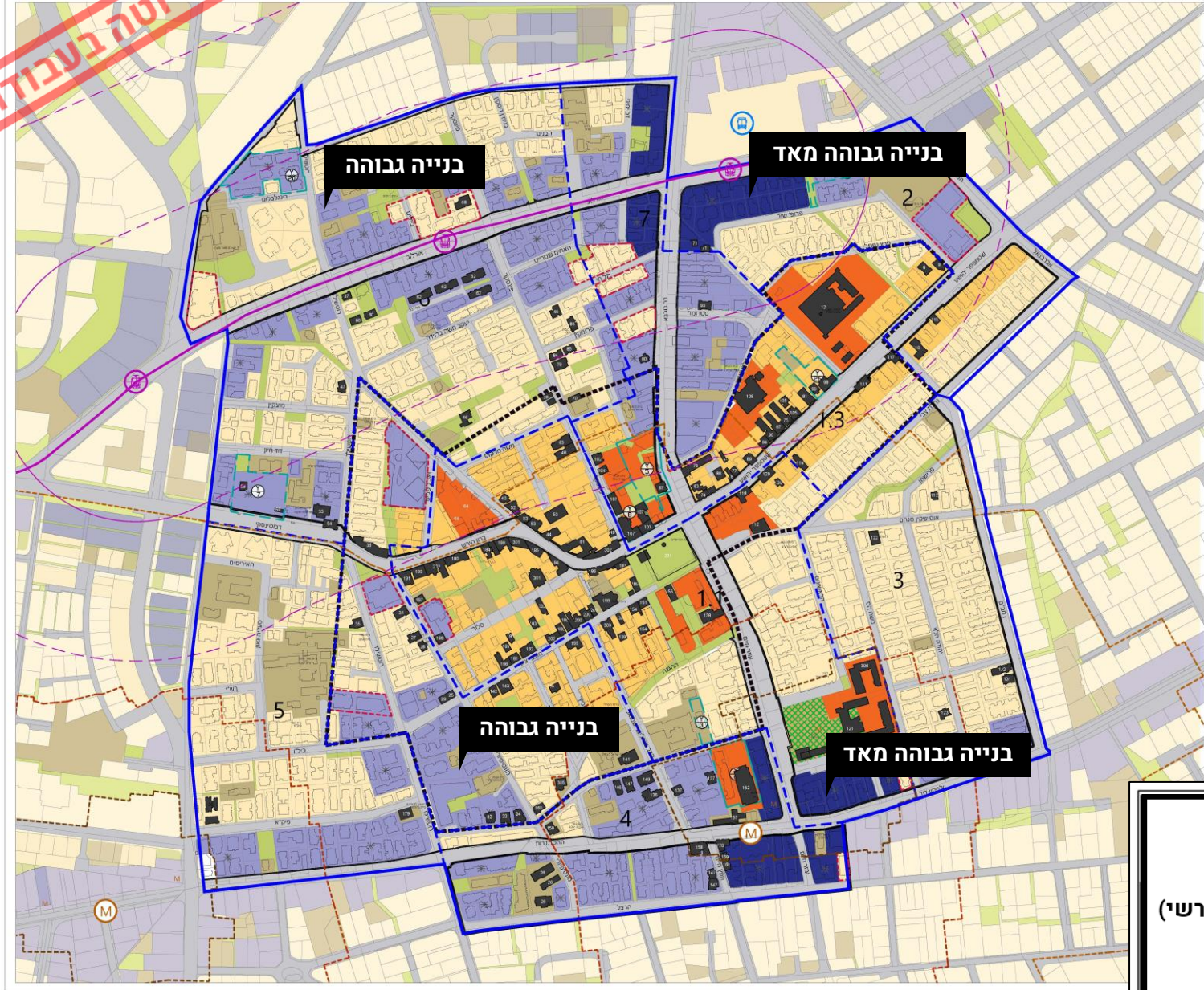
בנייה מוסת לשימור בגרעין ההיסטורי
בנייה משולבת (מתחם מיוחד)
בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)
בנייה גבוהה
בנייה גבוהה מאד

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תבנית בניה**
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח תבנית בניה

טיזטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה
תשריט תבנית בניה

נספח מ"ט 5 קנה מידה: 1:2500



שטח: 1240 דונם

מקרא

	גבול תכנון
	מתחם תכנון
	חלקות
	תחום יא
	יזמות פיתוח בהתוודת
	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
	יציאה מהמסרו
	תחנת רק"ל
	ציר רכבת קלה
	טבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
	מסדרונות רק"ל 0-200-400
	מבנה לשימור ומספרו
	הבנית מתוקף מצב קיים
	שימושי מקרקע קיימים
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העירייה
	דרכים

הערות	מסמכי תוכנית		רצף חובי	מיקום חוקי (מ"ט)		סיווג	תבנית הבניה
	מבנית	מבנית		מבנית	מבנית		
1 תאפסר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור, או בעודף החלקה בה חסוי לעיבוד	60%	X	נפחי (נבנה)	7 קומות	ע"פ תכנון שימור	בנייה מוטת שימור בגרעין היסטורי	1
2 תאפסר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור, או בעודף החלקה בה חסוי לעיבוד	50%	X	נפחי (נבנה)	7 קומות	בנייה מרקמית חדשה	בנייה מרקמית חדשה	2
3 תאפסר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור, או בעודף החלקה בה חסוי לעיבוד	50%	X	נפחי (נבנה)	9-10 קומות	בנייה מרקמית חדשה	בנייה מרקמית חדשה	3
4 תאפסר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור, או בעודף החלקה בה חסוי לעיבוד	50%	X	נפחי (נבנה)	7-10 קומות	בנייה מרקמית חדשה	בנייה מרקמית חדשה	4
5 תאפסר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור, או בעודף החלקה בה חסוי לעיבוד	50%	X	נפחי (נבנה)	7-10 קומות	בנייה מרקמית חדשה	בנייה מרקמית חדשה	5

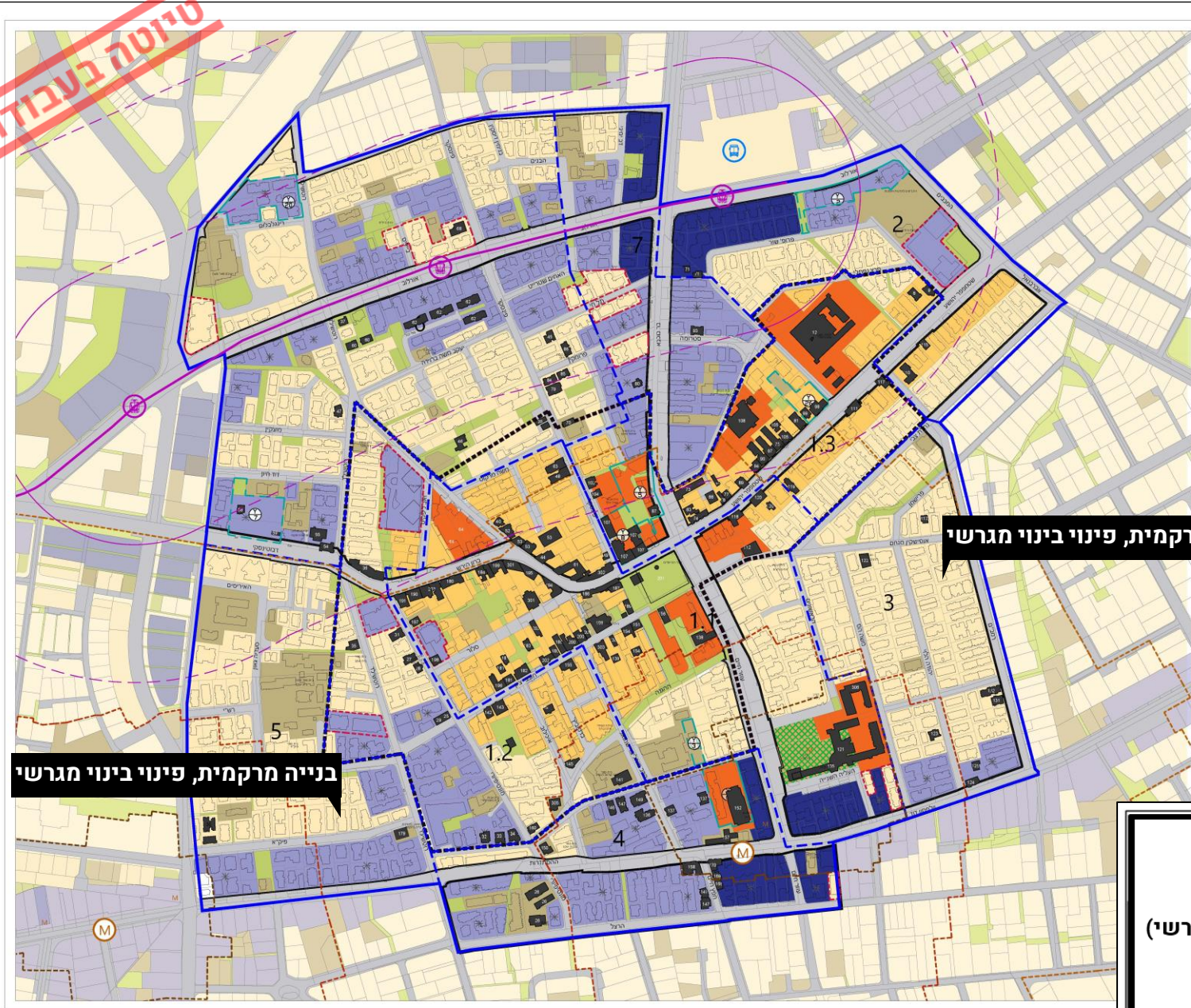
בנייה מוטת שימור בגרעין היסטורי
בנייה משולבת (מתחם מיוחד)
בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)
בנייה גבוהה
בנייה גבוהה מאד

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תבנית בניה**
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח תבנית בניה

טיזטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה

תשריט תבנית בניה

נספח מ"ט 5 קנה מידה: 1:2500



שטח: 1240 דונם

מקרא

	גבול תכנון
	מתחם תכנון
	חלקות
	חזונו יא
	יזמות פיתוח בהתווית
	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
	יציאה מהמסרו
	תחנת רק"ל
	ציר רכבת קלה
	טבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
	מסדרונות רק"ל 0-200-400
	מבנה לשימור ומספרו
	הבנית מתוקף מצב קיים
	שימושי מקרקע קיימים
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העירייה
	דרכים

בנייה מרקמית, פינוי בינוי מגרשי

בנייה מרקמית, פינוי בינוי מגרשי

בנייה מוטת שימור בגרעין היסטורי

בנייה משולבת (מתחם מיוחד)

בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)

בנייה גבוהה

בנייה גבוהה מאד

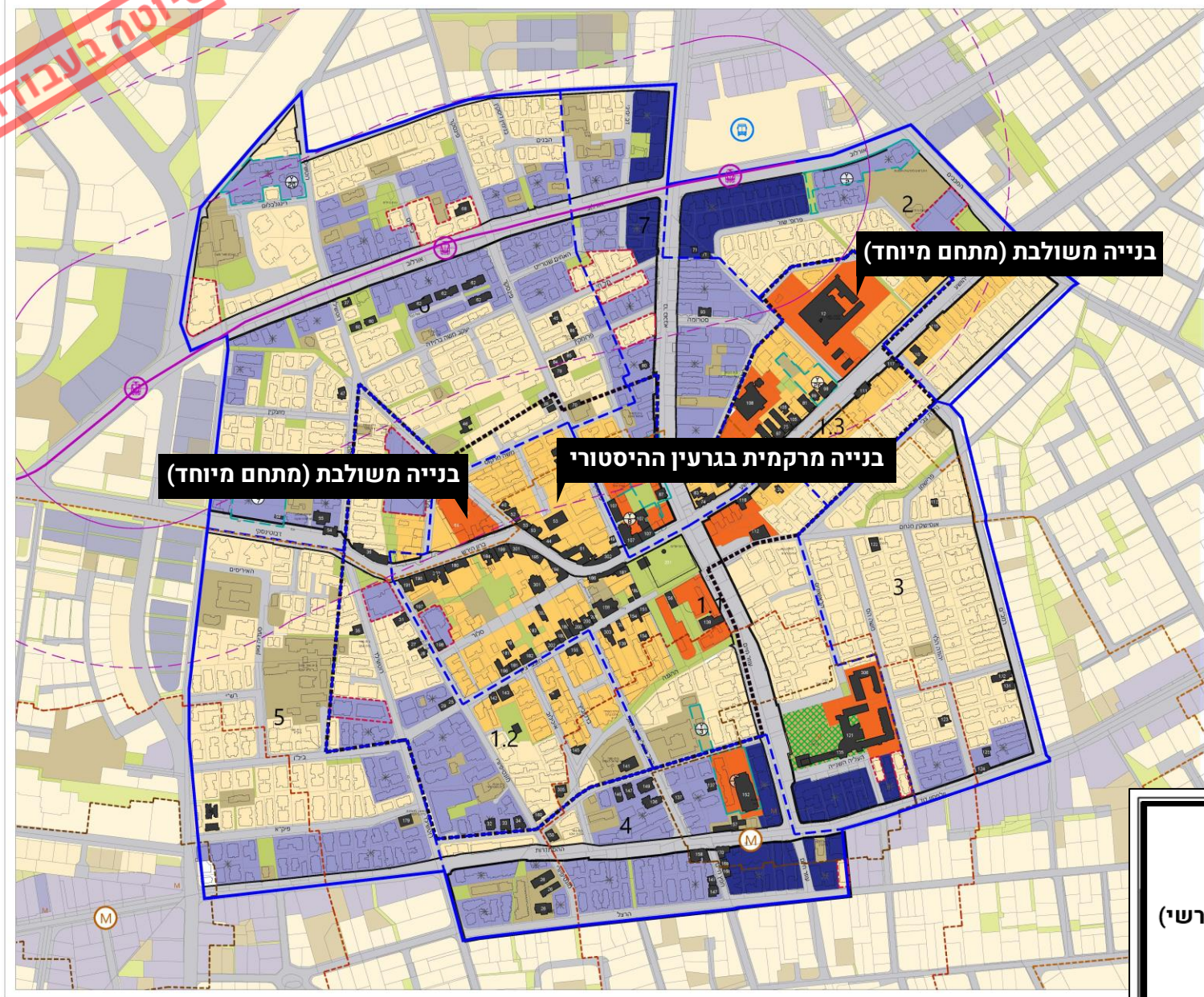
הערות	מדיניות		רצף חובי	מיקום מרכזי		סיווג	תבנית הבניה
	מדיניות	מדיניות		מדיניות	מדיניות		
1	תאפשר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור	60%	נבנה X	נפחי (תכנית)	עד 7 קומות	בנייה מוטת שימור - פינוי דמות שימור ברשימת השימור העירונית	1 בנייה מוטת שימור בגרעין היסטורי
2	תאפשר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנה לשימור, או בעודף החלקה בה חסוי מבנה לשימור	50%	נבנה X	נפחי (תכנית)	עד 7 קומות	בנייה מרקמית חדשה	2 בנייה משולבת (מתחם מיוחד)
3	בכל בהתאם להכניס להתחדשות בניינית ולמדינת כפי רצונות אחרת, פתח תקווה (410-097351), באזורים המסומנים בתכנית לעיל כ"פניו בינוי מגרשי"	50%	נבנה X	נפחי (תכנית)	9-10	בנייה מרקמית רציפה לאורך רחובות ושטחים	3 בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)
4	בתי המגורים יחויבו לשימור ראשיים המתחם ושלא לאורך רחובות ראשיים תאפשר בנייה מרקמית עד 10 קומות בנייה מגרשית	50%	נבנה X	נפחי (תכנית)	עד 10 קומות	בנייה מוטת שימור - פינוי דמות שימור בגרעין היסטורי	4 בנייה גבוהה
5	בתי המגורים יחויבו לשימור ראשיים המתחם ושלא לאורך רחובות ראשיים תאפשר בנייה מרקמית עד 10 קומות בנייה מגרשית	50%	נבנה X	נפחי (תכנית)	עד 10 קומות	בנייה מוטת שימור - פינוי דמות שימור בגרעין היסטורי	5 בנייה גבוהה מאד

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תבנית בנייה**
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח תבנית בניה

טיזטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה
תשריט תבנית בניה

נספח מ"ט 5 קנה מידה: 1:2500



שטח: 1240 דונם

מקרא

[Blue outline]	גבול תכנון
[Red dashed outline]	מתחם תכנון
[Black dashed outline]	חלקות
[Dotted outline]	חזונו י"א
[Green outline]	יזמות פיתוח בהתוודות
[Yellow outline]	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
[M symbol]	יציאה מהמסרו
[Pink circle]	תחנת רג'ל
[Purple circle]	ציר רכבת קלה
[Green circle]	טבעות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
[Blue circle]	מסדרונות רג'ל 0-200-400
[Red circle]	מבנה לשימור ומספרו
[Black circle]	הבנית מתוקף מצב קיים
[Dotted area]	שימושי מקרקע קיימים
[Green area]	מוסדות ציבור
[Yellow area]	שטחים פתוחים
[Blue area]	כיכר העירונית
[Grey area]	דרכים

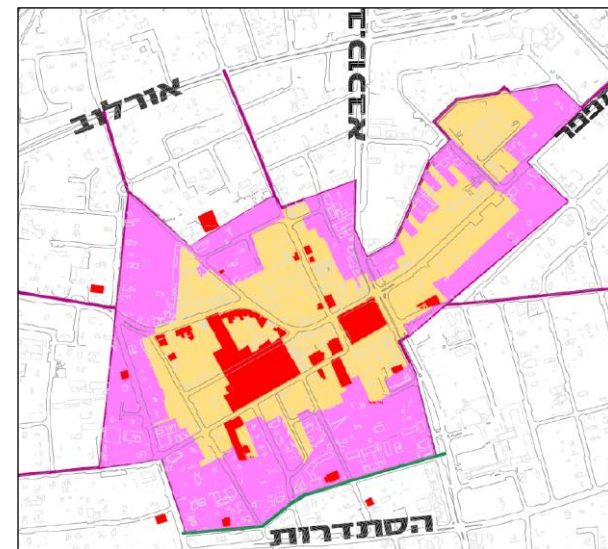
הערות	מדיניות		רצף חובי	מיקום מרכזי (מ"ט)		סיווג	תבנית הבניה
	מדיניות	מדיניות		מדיניות	מדיניות		
1 בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי	60%	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי
2 בנייה מרקמית חדשה (מתחם מיוחד)	50%	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	בנייה מרקמית חדשה (מתחם מיוחד)
3 בנייה מרקמית חדשה (מיוונית)	50%	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	בנייה מרקמית חדשה (מיוונית)
4 בנייה גבוהה	50%	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	בנייה גבוהה
5 בנייה גבוהה מוצעת	50%	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	נפחי (נבנה X תכנית)	בנייה גבוהה מוצעת

בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי
בנייה משולבת (מתחם מיוחד)
בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)
בנייה גבוהה
בנייה גבוהה מאד

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תבנית בניה**
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

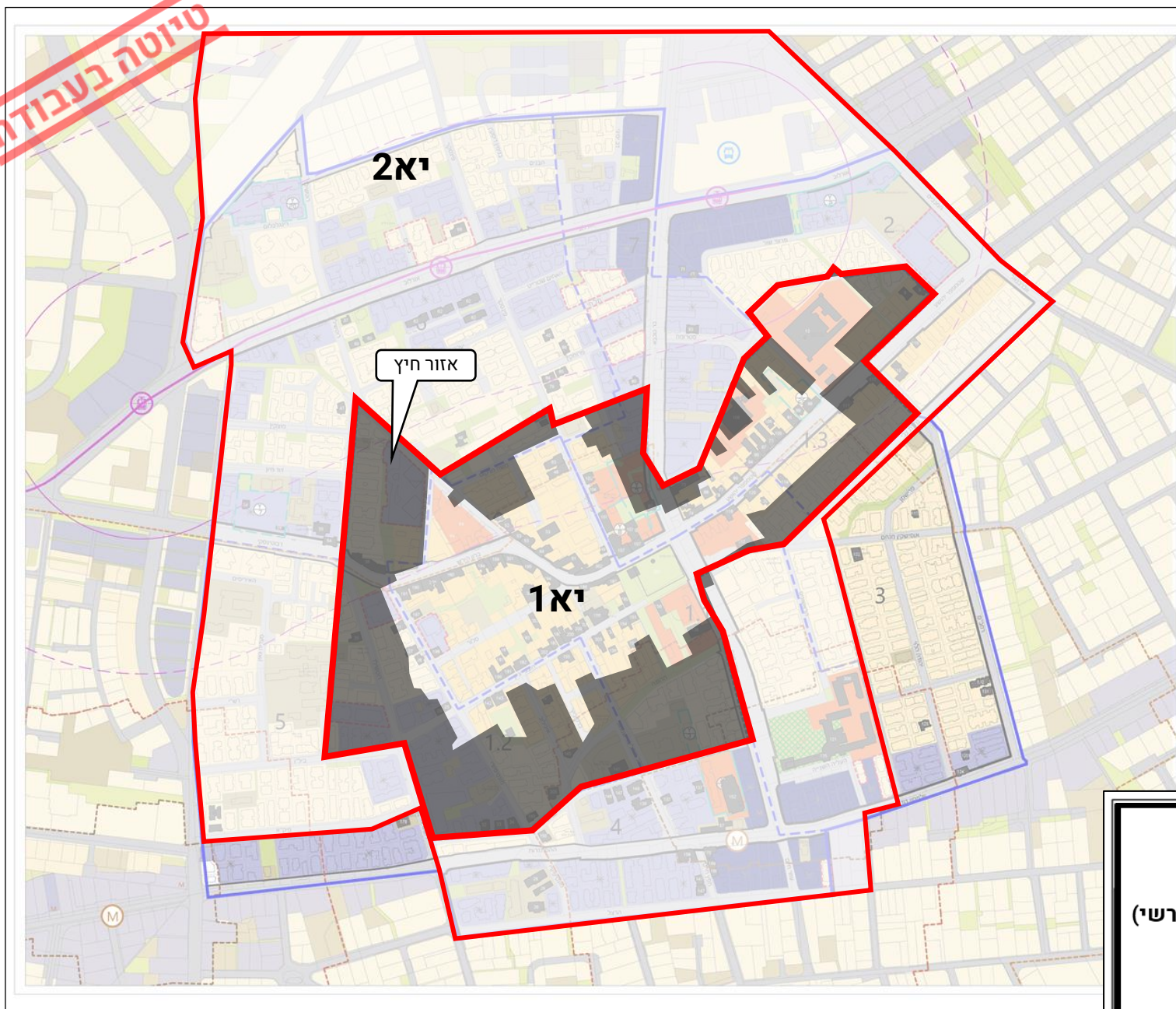
מתחמים יא 1 ויא 2 מתוך התכנית הכוללת



אזור חיץ מתוך נספח השימור לכוללנית

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תבנית בניה**
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

טיזטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה

תשריט תבנית בניה

קנה מידה: 1:2500 נספח מ"מ 5

שטח: 1240 דונם

תמונה	תיאור
[Red outline]	גבול תכנון
[Blue outline]	מתחם תכנון
[Numbered boxes]	חלקות
[Dashed line]	תחום יא
[Green area]	יוזמות פיתוח בהתווית
[Yellow area]	תחנת מסר מוצעת ע"פ תמ"א 70
[Red area]	יציאה מהמסר
[Blue circle]	תחנת רק"ל
[Purple circle]	ציר רכבת קלה
[Green circle]	סביבת מסר (ליבה, ראשונה, שניה)
[Orange circle]	מסדרונות רק"ל 0-200-400
[Blue circle]	מבנה לשימור ומספר
[Red circle]	הגנת מתקף מצב קיים
[Green circle]	שימושי מרקע קיימים
[Blue circle]	מוסדות ציבור
[Orange circle]	שטחים פתוחים
[Green circle]	כיכר העירייה
[Blue circle]	דרכים

בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי

בנייה משולבת (מתחם מיוחד)

בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)

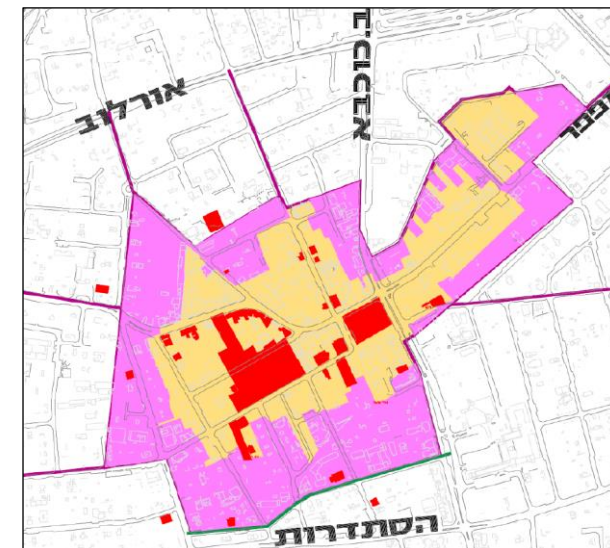
בנייה גבוהה

בנייה גבוהה מאד

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

חריגות מאזור החיץ

המבוקש בתכנית הכוללת



אזור חיץ מתוך נספח השימור לכוללנית.

3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תבנית בניה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי

מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

תשריט תבנית בניה

נספח מ"מ 5 קנה מידה: 1:2500



שטח: 1240 דונם

מקרא	
[Symbol]	גבול תכנון
[Symbol]	מתחם תכנון
[Symbol]	חלקות
[Symbol]	תחום י"א
[Symbol]	יוזמות פיתוח בהתווית
[Symbol]	תחנת מסר מוצעת ע"פ תמ"א 70
[Symbol]	יציאה מהמסדר
[Symbol]	תחנת רק"ל
[Symbol]	ציר רכבת קלה
[Symbol]	סביבת מסר (ליבה, ראשונה, שניה)
[Symbol]	מסדרונות רק"ל 0-200-400
[Symbol]	מבנה לשימור ומספר
[Symbol]	בנית מתקף מצב קיים
[Symbol]	שימושי מרקע קיימים
[Symbol]	מוסדות ציבור
[Symbol]	שטחים פתוחים
[Symbol]	כיכר העירייה
[Symbol]	דרכים

בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי

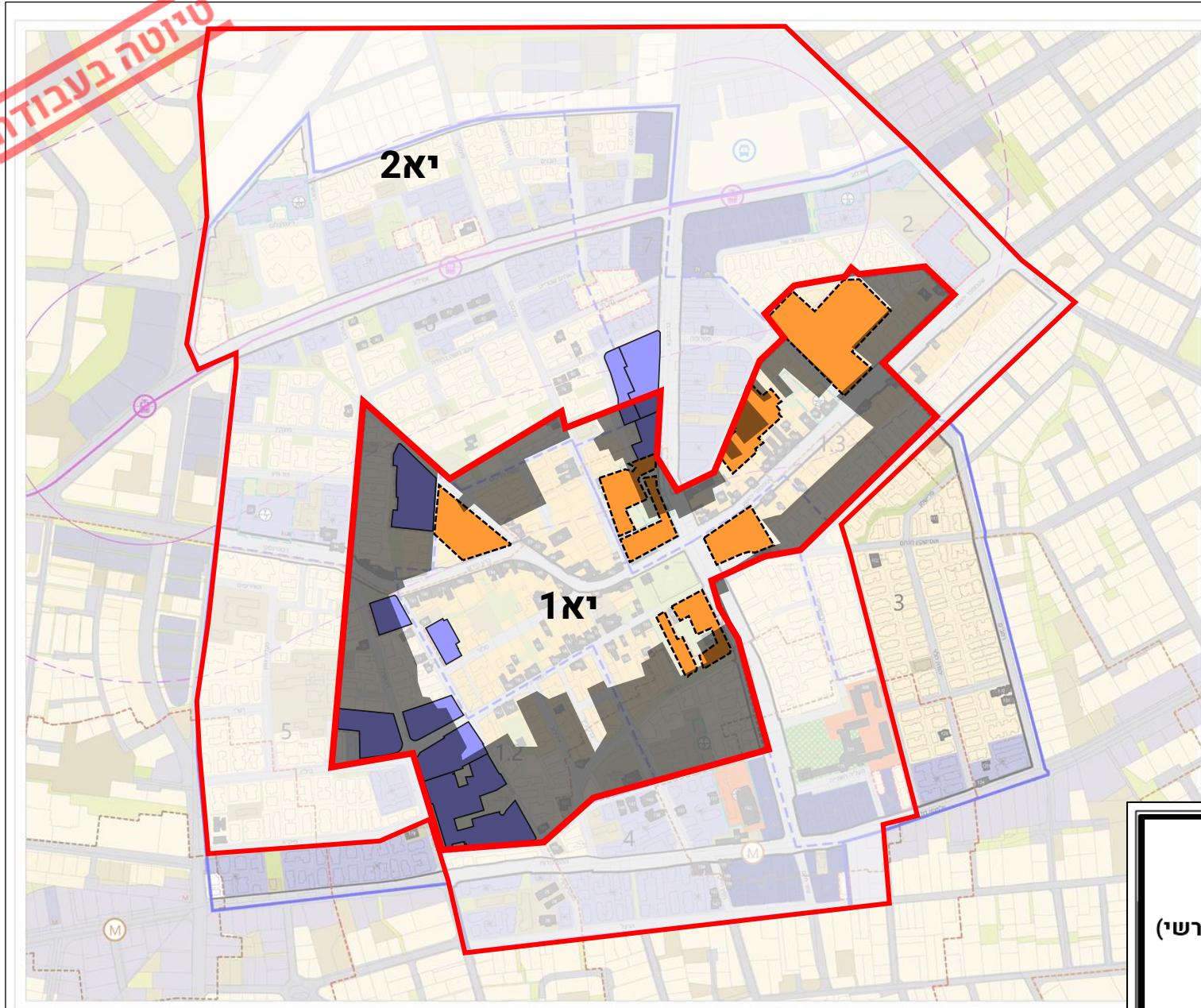
בנייה משולבת (מתחם מיוחד)

בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)

בנייה גבוהה

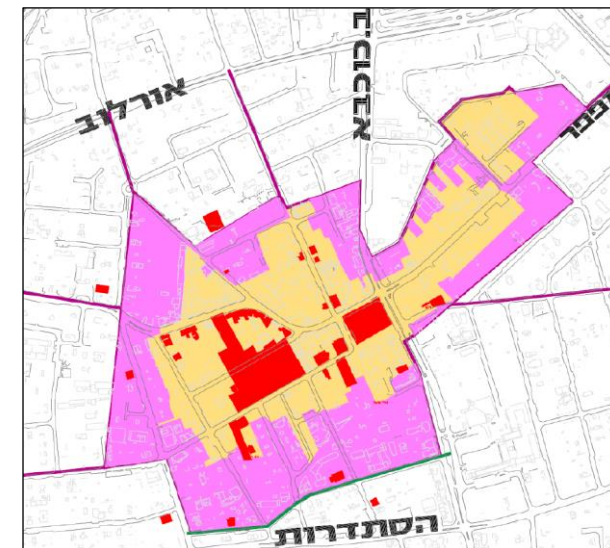
בנייה גבוהה מאד

טיזטה בעבודה



* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

חריגות מאזור החיץ המבוקש בתכנית הכוללנית



אזור חיץ מתוך נספח השימור לכוללנית.

3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תבנית בניה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי

מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

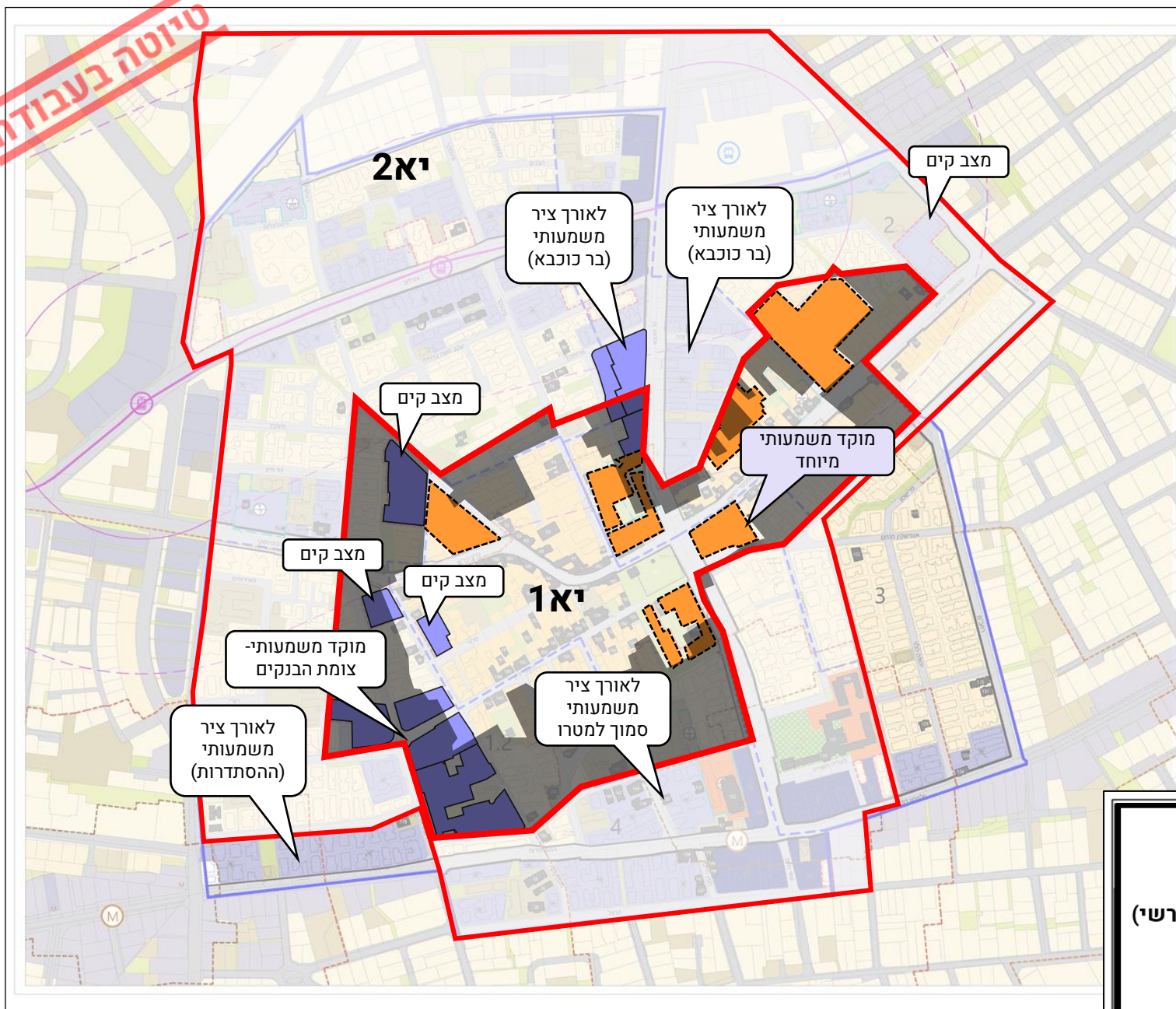
תשריט תבנית בניה

נספח מ"ט 5 קנה מידה: 1:2500

שטח: 1240 דונם

סמל	תיאור
[Symbol]	גבול תכנון
[Symbol]	מתחם תכנון
[Symbol]	חלקות
[Symbol]	תחום י"א
[Symbol]	יוזמות פיתוח בהתווית
[Symbol]	תחנת מסר מוצעת ע"פ תמ"א 70
[Symbol]	יציאה מהמסדר
[Symbol]	תחנת רק"ל
[Symbol]	ציר רכבת קלה
[Symbol]	טבעות מסר (ליב, ראשונה, שניה)
[Symbol]	מסדרונות רק"ל 0-200-400
[Symbol]	מבנה לשימור ומספר
[Symbol]	הגנת מתקן מצב קיים
[Symbol]	שימשי מרקע קיימים
[Symbol]	מוסדות ציבור
[Symbol]	שטחים פתוחים
[Symbol]	כיכר העירייה
[Symbol]	דרכים

[Symbol]	בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי
[Symbol]	בנייה משולבת (מתחם מיוחד)
[Symbol]	בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)
[Symbol]	בנייה גבוהה
[Symbol]	בנייה גבוהה מאד

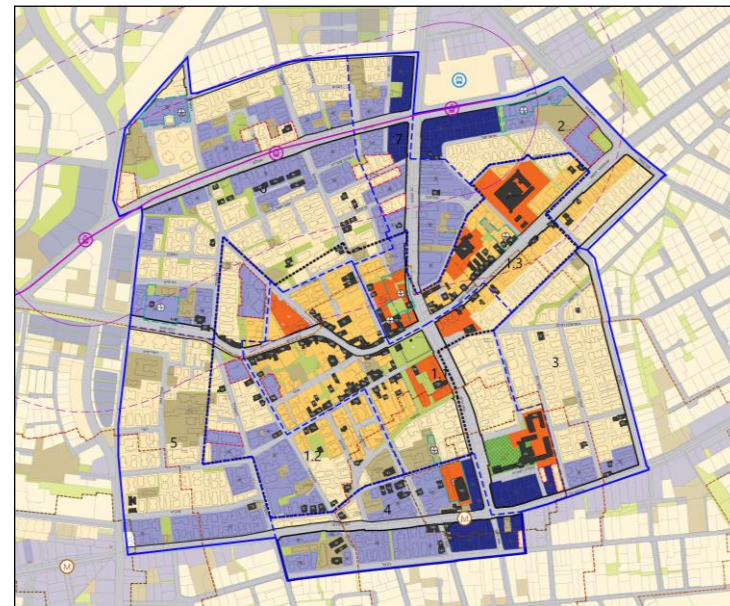


טיזטה בעבודה

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח תבנית בניה

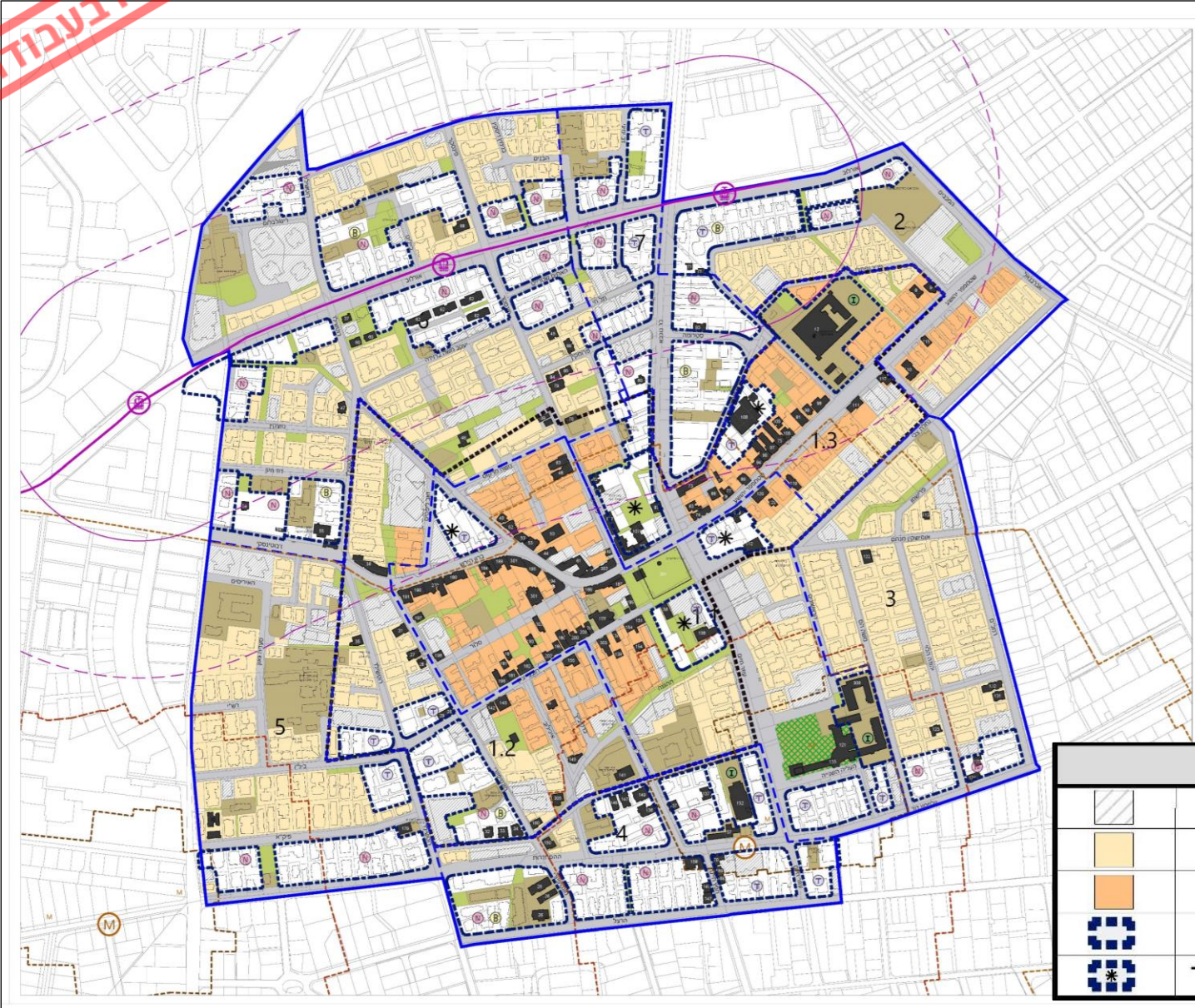
הנחיות בינוי (מתוך מסמך ליבה 1)



הערות	תכנית מרבית		רח"ק מרבי	מס' קומות מרבי לבנייה חדשה (כולל קרקע וגג)		טיפולוגיה	תבנית הבנייה
	מגדלית	מרקמית		מגדלית	מרקמית		
תתאפשר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנים לשימור, או בעורף החלקה בה מצוי מבנה לשימור ¹	-	60%	X	נפחי (גובה תכסית)	עד 9 קומות ¹	-	בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי
א- תתאפשרנה 7 קומות בחלקות ללא מבנים לשימור, או בעורף החלקה בה מצוי מבנה לשימור ¹ ב- תתאפשר בנייה גבוהה מ-7 קומות בכפוף להנחיות במסמך מדיניות זה כמפורט במסמך הליבה פרק 4.4	-	50%	X	נפחי (גובה תכסית)	עד 9 קומות ¹	-	בנייה משולבת (מתחם מיוחד)
הכל בהתאם לתכנית להתחדשות בניינית ולעמידות בפני רעידות אדמה, פתח תקווה (410-097351), באזורים המסומנים בתכנית לעיל כ"רחבי ב ורחבי העיר ג"	-	50%	X	נפחי (גובה תכסית)	19-10	-	בנייה מרקמית חדשה (פינוי- בינוי מגרשי)
בחזית הפונה לרחובות הראשיים תתאפשר בנייה עד 7 קומות. בעומקי המתחם ושלא לאורך הרחובות הראשיים תתאפשר בנייה מרקמית עד 10 קומות ובנייה מגדלית ²	כ-20% (עבור המגדל בלבד)	50% (כולל המגדל)		6.5	עד 25 ³	17-10	בנייה מרקמית רציפה לאורך רחובות ראשיים עם מגדלים
בחזית הפונה לרחובות הראשיים תתאפשר בנייה עד 7 קומות. בעומקי המתחם ושלא לאורך הרחובות הראשיים תתאפשר בנייה מרקמית עד 10 קומות ובנייה מגדלית ²	כ-20% (עבור המגדל בלבד)	50% (כולל המגדל)		8.5	עד 35 ³	17-10	בנייה גבוהה מאד

טיוטה בעבודה

טיזטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה

תשריט אמצעי התערבות מיפוי אזורי להתחדשות מגרשית/מתחמית

קנה מידה: 1:2500 נספח מ"ס 7



שטח: 1240 דונם

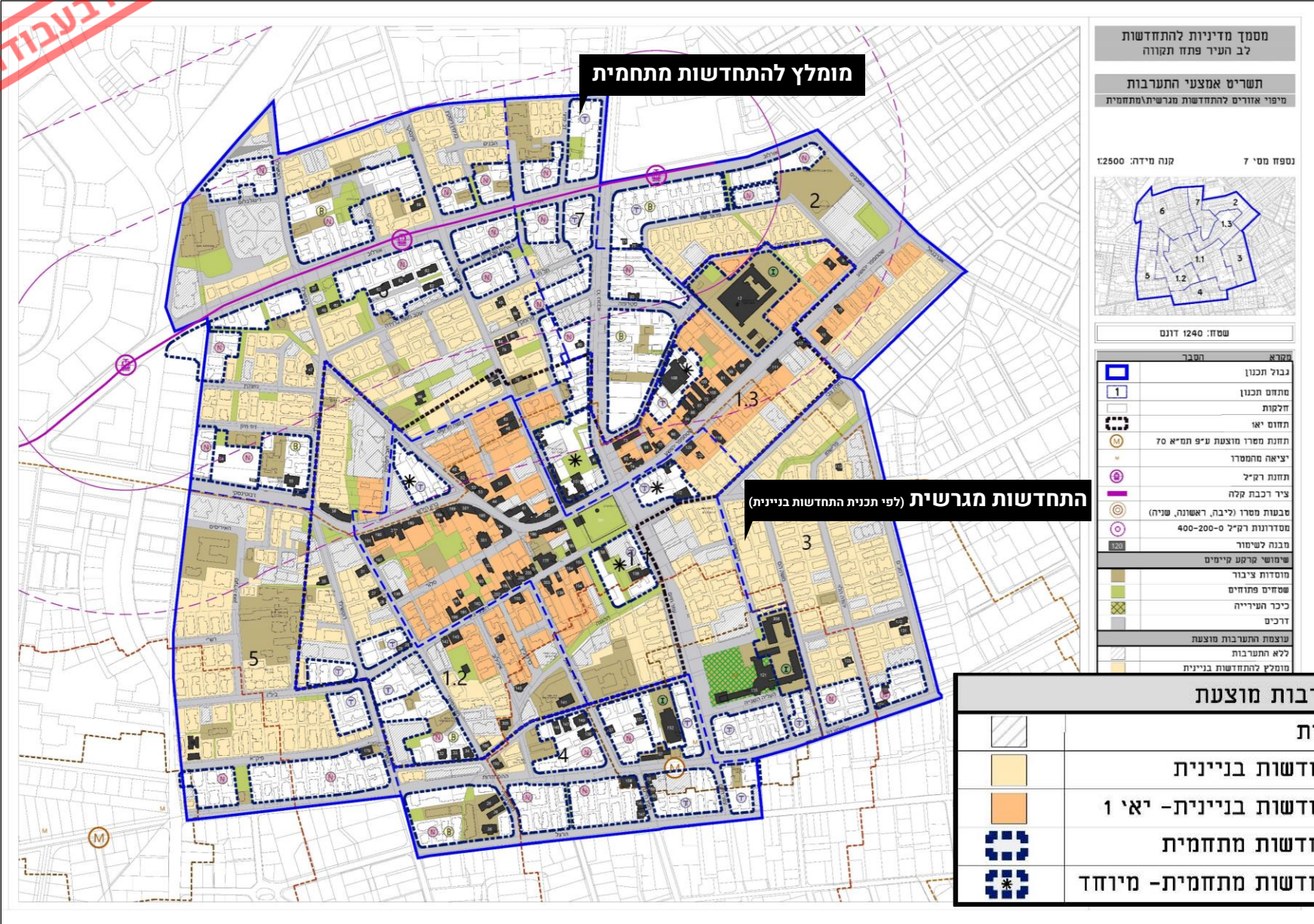
מקרא	
[Symbol]	גבול תכנון
[Symbol]	מתחם תכנון
[Symbol]	חלקות
[Symbol]	תחום י"א
[Symbol]	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
[Symbol]	יציאה מהמסדר
[Symbol]	תחנת רגל
[Symbol]	ציר רכבת קלה
[Symbol]	סביבת מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
[Symbol]	מסדרונות רגל 0-200-400
[Symbol]	מבנה לשימור
[Symbol]	שימושי מרקע קיימים
[Symbol]	מוסדות ציבור
[Symbol]	שטחים פתוחים
[Symbol]	כיכר העירונית
[Symbol]	דרכים
[Symbol]	עוצמת התערבות מוצעת
[Symbol]	ללא התערבות
[Symbol]	מומלץ להתחדשות בניינית

עוצמת התערבות מוצעת	
[Symbol]	ללא התערבות
[Symbol]	מומלץ להתחדשות בניינית
[Symbol]	מומלץ להתחדשות בניינית- י"א 1
[Symbol]	מומלץ להתחדשות מתחמית
[Symbol]	מומלץ להתחדשות מתחמית- מיוחד

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תבנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות**
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

טיוטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה

תשריט אמצעי התערבות מיפוי אזורי להתחדשות מגרשית/מתחמית

קנה מידה: 1:2500 נספח מ"ס: 7



שטח: 1240 דונם

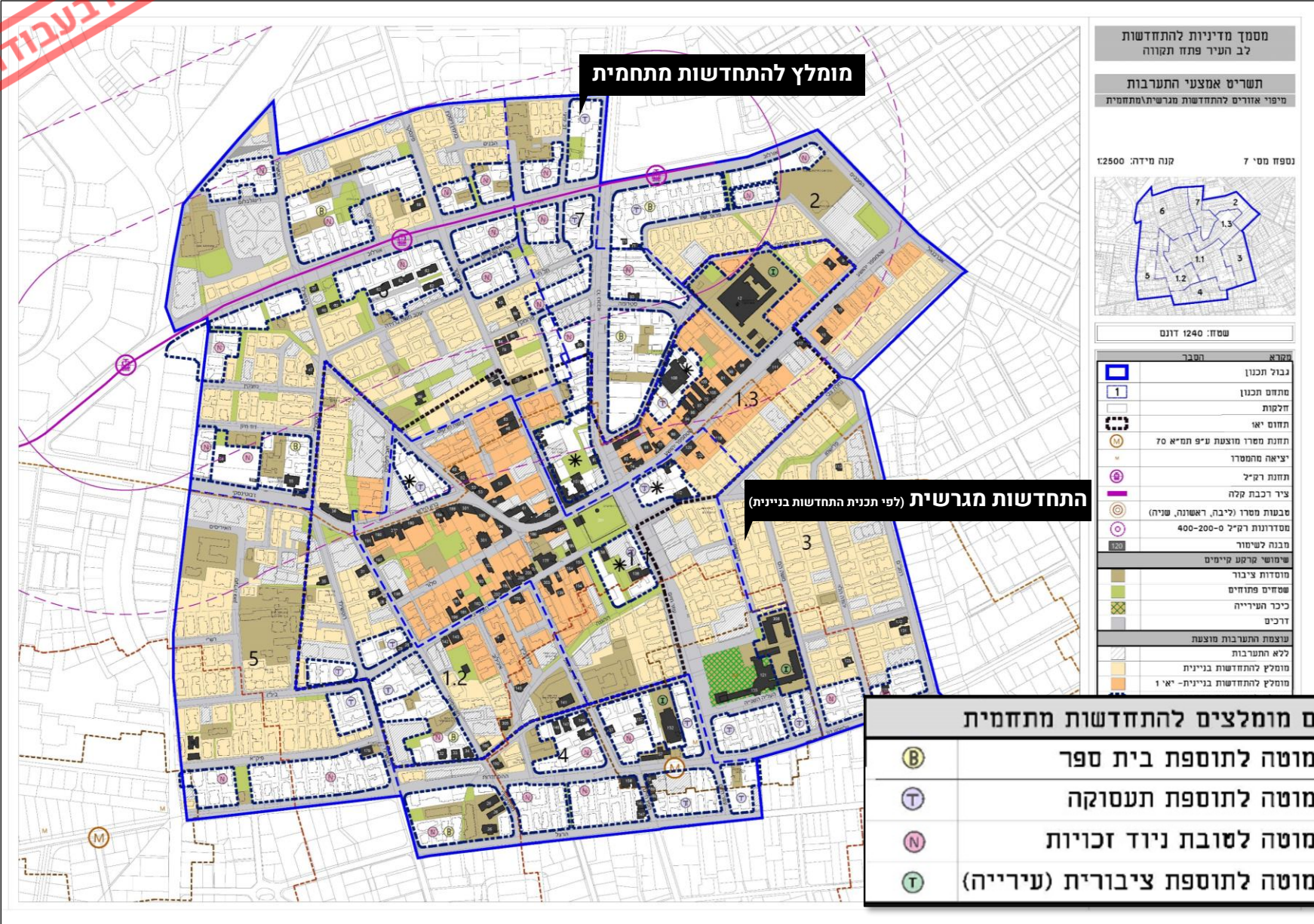
מקרא	
[Symbol]	גבול תכנון
[Symbol]	מתחם תכנון
[Symbol]	חלקות
[Symbol]	תחום י"א
[Symbol]	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
[Symbol]	יציאה מהמסדר
[Symbol]	תחנת רגל
[Symbol]	ציר רכבת קלה
[Symbol]	שבועות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
[Symbol]	מסדרונות רגל 0-200-400
[Symbol]	מבנה לשימור
[Symbol]	שימושי מרקע קיימים
[Symbol]	מוסדות ציבור
[Symbol]	שטחים פתוחים
[Symbol]	כיכר העירונית
[Symbol]	דרכים
[Symbol]	עוצמת התערבות מוצעת
[Symbol]	ללא התערבות
[Symbol]	מומלץ להתחדשות בניינית

עוצמת התערבות מוצעת	
[Symbol]	ללא התערבות
[Symbol]	מומלץ להתחדשות בניינית
[Symbol]	מומלץ להתחדשות בניינית- י"א 1
[Symbol]	מומלץ להתחדשות מתחמית
[Symbol]	מומלץ להתחדשות מתחמית- מיוחד

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תכנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות**
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

טיוטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

תשריט אמצעי התערבות
מיפוי אזורי להתחדשות מגרשית/מתחמית

קנה מידה: 1:2500 נספח מ"ס: 7



שטח: 1240 דונם

מפת	
[Symbol]	גבול תכנון
[Symbol]	מתחם תכנון
[Symbol]	חלקות
[Symbol]	תחום י"א
[Symbol]	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
[Symbol]	יציאה מהמסדר
[Symbol]	תחנת רג'ל
[Symbol]	ציר רכבת קלה
[Symbol]	שבועת מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
[Symbol]	מסדרונות רג'ל 0-200-400
[Symbol]	מבנה לשימור
[Symbol]	שימושי מרקע קיימים
[Symbol]	מוסדות ציבור
[Symbol]	שטחים פתוחים
[Symbol]	כיכר העירייה
[Symbol]	דרכים
עוצמת התערבות מוצעת	
[Symbol]	ללא התערבות
[Symbol]	מומלץ להתחדשות בניינית
[Symbol]	מומלץ להתחדשות בניינית- י"א 1

מתחמים מומלצים להתחדשות מתחמית	
(B)	מתחם מוטה לתוספת בית ספר
(T)	מתחם מוטה לתוספת תעסוקה
(N)	מתחם מוטה לטובת ניווד זכויות
(T)	מתחם מוטה לתוספת ציבורית (עירייה)

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תכנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות**
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

נספח סוג ועוצמת התערבות

טביעת רגל ציבורית (מתוך מסמך ליבה 1)



- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תבנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות**
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי

הערות	הוראה	סוג מתחם
1 השטחים הפתוחים יכול שיינתנו בגגות/ מרפסות/ חצרות צמודות וכי"ב. 2 השטחים הפתוחים יכול שיינתנו בגגות/ מרפסות/ חצרות צמודות וכי"ב, ובתנאי שנתרים שטחים פתוחים איכותיים ונגישים. 3 חריגה מכלל זה תאפשר אך ורק במקרים בהם חלקות עם מבנים לשימור, תוך מתן הקלה לפי החלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.	0.145 מ"ר ציבורי בנוי לכל 1 מ"ר מגורים <u>תוספתיים</u> מעבר לקיים (היינו, 14.5% שטח ציבורי על סך הפדלתל בפרויקט או שווה ערך פדלתל) + 3.5% <u>נוספים</u> לשטחי חצר/חוץ מוצמדים.	כל המתחמים: טביעת רגל ציבורית בסיסית
מטלות עירוניות/ציבוריות נוספות על טביעת הרגל הציבורית הבסיסית		
	במתחמים שאותרו כפוטנציאליים לתוספת בתי ספר בהתאם לנדרש לפי נספח הפרוגרמה, יתוכנן בי"ס בתכנית מפורטת למתחם להתחדשות לפי צרכי העיריה. בתמורה לתוספת השטחים למוסדות חינוך וציבור תנתן תוספת זכויות למגורים לפי מפתח של 100 מ"ר (ברוטו) למגורים לכל 100 מ"ר לטביעת הרגל הציבורית שמעבר לטביעה הבסיסית המוזכרת לעיל (כלומר, על הטביעה המינימלית אין תמורה).	מתחם ובו סימון B
בהתאם לצרכי העיריה וההנחיות הפרוגרמטיות שבפרק 4.3	במתחמים שאותרו כפוטנציאליים לתוספת משמעותית של שימוש ציבורי במגרשים שבבעלות העיריה, יתוכננו שימושים ציבוריים או שימושי פנאי בעלי אופי ציבורי וכן תוספות תעסוקה	מתחם ובו סימון I
<u>נוסף</u> לטביעת הרגל הציבורית הבסיסית	במתחמים שאותרו כפוטנציאליים לתוספת משמעותית של שטחי תעסוקה תאפשר תוספת זכויות וקומות לטובת שימוש תעסוקה בהתאם להחלטת העיריה (הן להיקף התוספת הנדרשת, הן לתמורה בזכויות)	מתחם ובו סימון T¹
<u>נוסף</u> לטביעת הרגל הציבורית הבסיסית נדרשת תכנית מדיניות עירונית לניוד זכויות	במתחמים שאותרו כפוטנציאליים לקליטת זכויות לטובת ניוד זכויות ממגרשי שימור, תאפשר תוספת זכויות בהתאם למדיניות ניוד זכויות העירונית שתגובש במסמך נפרד (שאינו חלק ממסמך המדיניות)	מתחם ובו סימון N¹
	במקומות המסומנים בתשריט תבנית הבנייה בכוכבית ובאישור אגף הנדסה, תאפשר תוספת זכויות וקומות בתמורה לתוספת מטלה ציבורית/עירונית: (i) ככל שמעבר לטביעת הרגל הציבורית המינימלית הנדרשת לפי מסמך זה יוקצו שטחים ציבוריים בפרויקט למוסדות ציבור/שימושי פנאי בעלי אופי ציבורי (במקומות בהם חלה דרישה לבי"ס, מתחמים לעירוב שימושים אינטנסיבי עם הקצאה ציבורית, מתחמים מיוחדים או הקצאה ציבורית אחרת בהתאם להחלטת העיריה), תאפשר תוספת זכויות בתמורה לתוספת שטחים למוסדות חינוך וציבור לפי מפתח של 100 מ"ר (ברוטו) למגורים לכל 100 מ"ר לטביעת הרגל הציבורית שמעבר לטביעה הבסיסית. (ii) ככל שמעבר לטביעת הרגל הציבורית המינימלית הנדרשת לפי מסמך זה יוקצו שטחים למטלה עירונית – תוספת שטחי תעסוקה ו/או מגרשים קולטים לניוד זכויות, תאפשר תוספת זכויות (ובתוך כך תוספת קומות), בהתאם להחלטת העיריה (הן להיקף התוספת הנדרשת, הן לתמורה בזכויות) ובמקרה של מגרשים קולטים לניוד זכויות – בהתאם למדיניות ניוד זכויות העירונית שתגובש במסמך נפרד (שאינו חלק ממסמך המדיניות).	כל המתחמים: תוספת אפשרית בתמורה למטלות ציבוריות/עירוניות נוספות¹

מתחמים מומלצים להתחדשות מתחמית	
B	מתחם מוטה לתוספת בית ספר
T	מתחם מוטה לתוספת תעסוקה
N	מתחם מוטה לטובת ניוד זכויות
T	מתחם מוטה לתוספת ציבורית (עירייה)

טיוטה בעבודה

* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

← תוכן המסמך

1. הקדמה – עורך התכנית
2. מידע כללי ונתונים
3. תולדות המתחם: רקע היסטורי ותרבותי, היסטוריה של התיישבות ושלבי התפתחות, תולדות מבנים בולטים ורחובות
4. סקירת תכניות סטטוטוריות ופרוט המלצות עיקריות
5. סקירה קרטוגרפית, כרטסת השימור: נושאים והגדרות עיקריות
6. חלוקה למתחמים – קיים והמלצות: א) הנחיות כלליות; ב) הנחיות לפי מתחמים
7. סיכום
8. רשימת מקורות

* נספח השימור כולל חלק מחקרי היסטורי ואחריו חלק של המלצות המבוססות על התכניות התקפות (לדוג' תמ"א 35), על מסמכי תכנית מתאר כוללנית שבהפקדה, ועל מסמכי תכנית השימור שבהכנה. מסמכי תכניות אלה, שעדיין לא אושרו, נוסחו לאחר תהליך ארוך ומעמיק של חקירה עירונית והבנת העיר וצרכיה, ולכן מהווים בסיס איתן למסמך זה

3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תכנית בנייה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי

טיוטה בעבודה

תוכן המסמך

1. הקדמה – עורך התכנית
2. מידע כללי ונתונים
3. תולדות המתחם: רקע היסטורי ותרבותי, היסטוריה של התיישבות ושלבי התפתחות, תולדות מבנים בולטים ורחובות
4. סקירת תכניות סטטוטוריות ופרוט המלצות עיקריות
5. סקירה קרטוגרפית, כרטסת השימור: נושאים והגדרות עיקריות
6. חלוקה למתחמים – קיים והמלצות: א) הנחיות כלליות; ב) הנחיות לפי מתחמים
7. סיכום
8. רשימת מקורות

* נספח השימור כולל חלק מחקרי היסטורי ואחריו חלק של המלצות המבוססות על התכניות התקפות (לדוג' תמ"א 35), על מסמכי תכנית מתאר כוללנית שבהפקדה, ועל מסמכי תכנית השימור שבהכנה. מסמכי תכניות אלה, שעדיין לא אושרו, נוסחו לאחר תהליך ארוך ומעמיק של חקירה עירונית והבנת העיר וצרכיה, ולכן מהווים בסיס איתן למסמך זה

3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תכנית בנייה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי

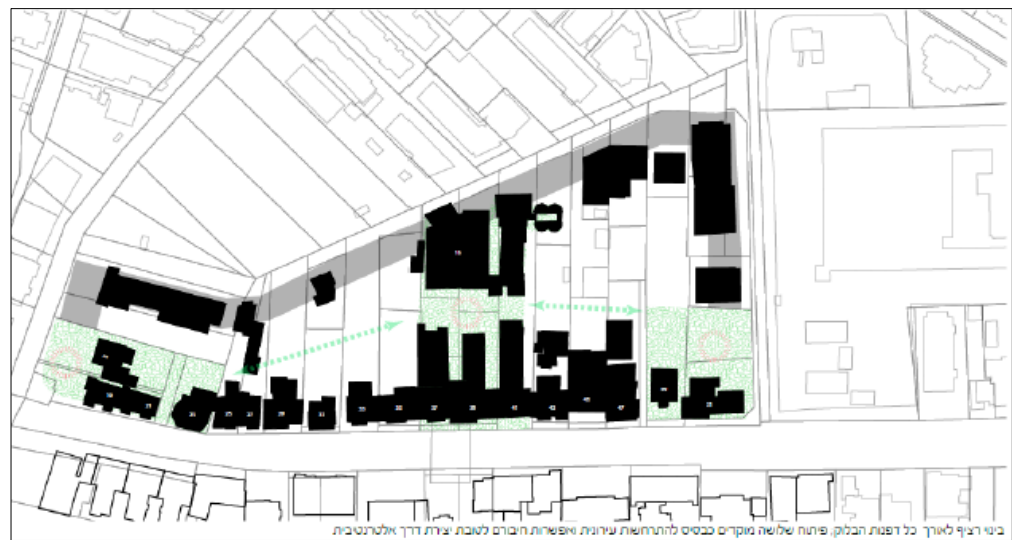
טיוטה בעבודה

1. נספח מילולי

← הנחיות כלליות

1. רשת הליכתית
2. הנחיות בינוי
3. העצמת זכויות
4. תיירות

טיוטה בעבודה



בית רבי לאורך כל דפנות הבלוק. פתח שלשה מוקדים בבסיס לזווית השמאלית עירונית ייפישות חבורם לטובת צידת דרך אלטרנטיבית

* נספח השימור כולל חלק מחקרי היסטורי ואחריו חלק של המלצות המבוססות על התכניות התקפות (לדוג' תמ"א 35), על מסמכי תכנית מתאר כוללנית שבהפקדה, ועל מסמכי תכנית השימור שבהכנה. מסמכי תכניות אלה, שעדיין לא אושרו, נוסחו לאחר תהליך ארוך ומעמיק של חקירה עירונית והבנת העיר וצרכיה, ולכן מהווים בסיס איתן למסמך זה

3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תבנית בנייה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי

הנחיות לפי מתחמים

3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תבנית בנייה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי

מתחם 1.א



דוגמא ל-2 מתחמים

מתחם 1.ב



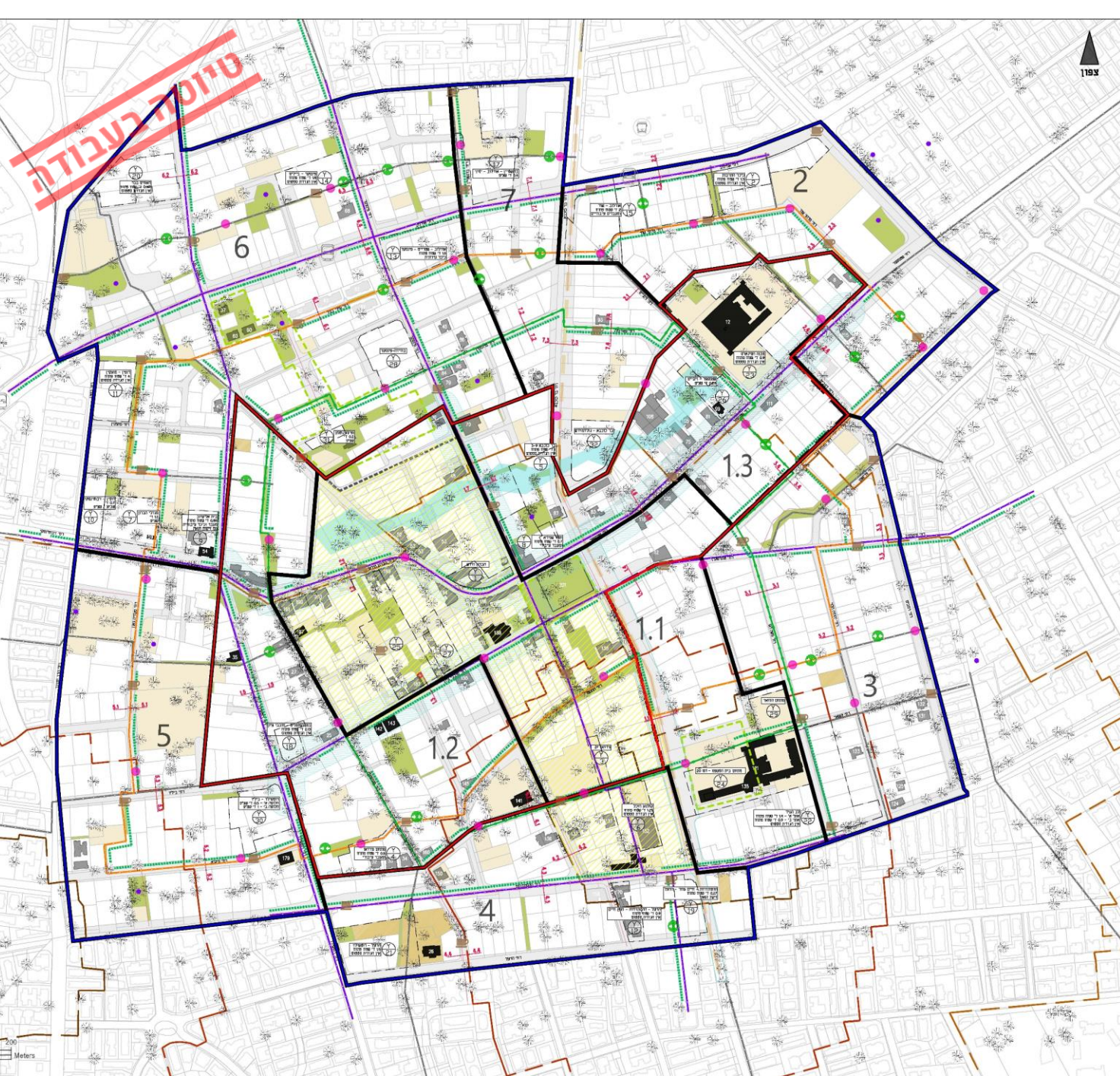
המלצות:

- להחזיר עטרה ליושנה ולהחזירה להיות ריאה ירוקה; גן העיר המרכזי.
- דפנות הככר יהיו ביעוד מסחרי בקומת הקרקע והגדרת תמהיל שימושי המסחר.
- שימור המבנים ההיסטוריים והביתן ההיסטורי שבכיכר, בפינת הרחובות פינסקר וחובבי ציון.
- השמשת החצרות האחוריות שבדפנות הככר, כגינות כיס לשימוש הציבור, לחיזוק חווית השיטוט במרחב ושמירת הזהות המקומית שנוצרה מהחלוקה ההיסטורית של המרחב.
- שמירת מבט פתוח מחובבי ציון, דרך הככר עד ליקב (לככר טופוגרפיה ייחודית: הקרקע גבוהה יותר בצד המערבי, והיא יורדת לכיוון חיים עוזר)
- מוצע להשלים נטיעות על הככר, המגדירות את המשך ציר חובבי ציון עד לרחוב חיים עוזר, כפי שהיה בעבר. המשך הנטיעות עד ליקב יחזקו את התנועה ההלכתית אליו.
- בניה חדשה בחלקות עם תוספות הבניה – ובכל לב המושבה - תחויב בפתרונות חניה שלא יפגעו ברקמה (כמו חניונים תת קרקעיים) וככל שאפשר כניסות לחניונים יהיו מרחובות משניים.

הנחיות:

1. על מתחם ברקוביץ לעודד מסחר ופעילות של צעירים, אמנים וכד' כנוסף, שילוב בתי קפה בחלק הרחוב שהוא דרך ללא מוצא.
2. לכל הרחובות המובילים אל לב המושבה, יאומצו הנחיות שנוסחו עבורם בתכנית המתאר פת 2045 בנספח השימור.
 - א. הפיתוח של המרחב הציבורי ברחובות המובילים יהיה דומה לפיתוח של המרחב הציבורי בלב המושבה.
 - ב. ברחובות המובילים יישמרו הצמחייה הקיימת בכלל ושדרות העצים בפרט.
 - ג. במרחב הציבורי של הרחובות המובילים יש לטעת ולשתול צמחייה שאפיינה את המושבה ההיסטורית.
 - ד. ישמרו מאפייני חתך הרחוב והדופן המבונה ובכלל זה הרחוב, המיקום, המקצב, הרצף, והמסה של מרכיבי הדופן של הרחובות המובילים. גובה הדופן המבונה לאורך הרחובות המובילים יהיה דומה לגובה המבנים בליבת מתחם לב המושבה.

טיוטה בעבודה



מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

מצב מוצע - נוף המרחב הציבורי

קנה מידה: 1:2500 נספח מ"ס 8



שטח: 1240 דונם

מסמך מדיניות להתחדשות	
תאריך: 20.09.2022	
מסמך מדיניות להתחדשות	
	גבול תכנון
	גבול אזור
	חומה 1
	חומה 2
	חומה 3
	חומה 4
	חומה 5
	חומה 6
	חומה 7
	חומה 8
	חומה 9
	חומה 10
	חומה 11
	חומה 12
	חומה 13
	חומה 14
	חומה 15
	חומה 16
	חומה 17
	חומה 18
	חומה 19
	חומה 20
	חומה 21
	חומה 22
	חומה 23
	חומה 24
	חומה 25
	חומה 26
	חומה 27
	חומה 28
	חומה 29
	חומה 30
	חומה 31
	חומה 32
	חומה 33
	חומה 34
	חומה 35
	חומה 36
	חומה 37
	חומה 38
	חומה 39
	חומה 40
	חומה 41
	חומה 42
	חומה 43
	חומה 44
	חומה 45
	חומה 46
	חומה 47
	חומה 48
	חומה 49
	חומה 50
	חומה 51
	חומה 52
	חומה 53
	חומה 54
	חומה 55
	חומה 56
	חומה 57
	חומה 58
	חומה 59
	חומה 60
	חומה 61
	חומה 62
	חומה 63
	חומה 64
	חומה 65
	חומה 66
	חומה 67
	חומה 68
	חומה 69
	חומה 70
	חומה 71
	חומה 72
	חומה 73
	חומה 74
	חומה 75
	חומה 76
	חומה 77
	חומה 78
	חומה 79
	חומה 80
	חומה 81
	חומה 82
	חומה 83
	חומה 84
	חומה 85
	חומה 86
	חומה 87
	חומה 88
	חומה 89
	חומה 90
	חומה 91
	חומה 92
	חומה 93
	חומה 94
	חומה 95
	חומה 96
	חומה 97
	חומה 98
	חומה 99
	חומה 100

סטודיו ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי

- 1. נספח גרפי כולל
- 2. נספח גרפי (מתחמי)
- 3. נספח מילולי

- 3 נספח מתחמים ופרוגרמה
- 4 נספח ייעודי קרקע
- 5 נספח תבנית בנייה
- 6 נספח שימור
- 7 נספח סוג ועוצמת התערבות
- 8 נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי**
- 9 נספח תנועה ותחבורה
- 10 נספח תשתיות
- 11 נספח סביבתי



* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית



נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי

תמצית נושאים להוראות

עירוניות:

- פיתוח שלד ירוק המבוסס על רשת ירוקה וחללים ציבוריים עבור מגוון משתמשים, שימושים ואיפיונים
- שימור עצים בוגרים ושילובם בתוכניות המרחב העירוני הפתוח
- הקצאת רצועת נטיעה וחלחול בחזית מגרשים (כולל נסיגת חניונים עבור שורשים ונסיגת מרפסות עבור צמרות)
- איתור חלופות מיקום פוטנציאלי עבור יער עירוני
- שילוב גגות "צבעוניים" (ירוק, חום, כחול), חקלאות עירונית ומצע לנטיעה וחלחול מעל חניונים

שימור עצים בוגרים:

- בעת עריכת תב"ע מקומית או בשלב מידע תכנוני ותכנון מפורט:
- היזם יציג סקר ערכיות העצים לפני דיון פרה רולינג
 - חידוש במסגרת תוכנית זו: הסקר יכלול גם התייחסות לערך היסטורי או חברתי או תרבותי
 - חידוש: היזם יציג לפחות שתי חלופות תכנון משמרות עצים.
 - חידוש: ככל שערך העצים יצדיק יזכו העצים למעמד של מבנה לשימור. ובהתאם הזכויות הנגזרות (טרם תואם)
 - חידוש: על היוזם יוטלו סנקציות מחמירות פגיעה "מקרית" ומוות "עצמוני" של עצים ערכיים בתחום יוזמה (שוב, כדוגמת מנגנון המבנים לשימור).

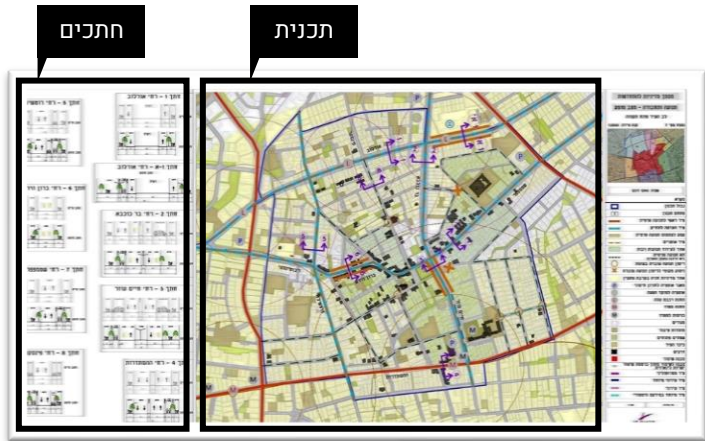
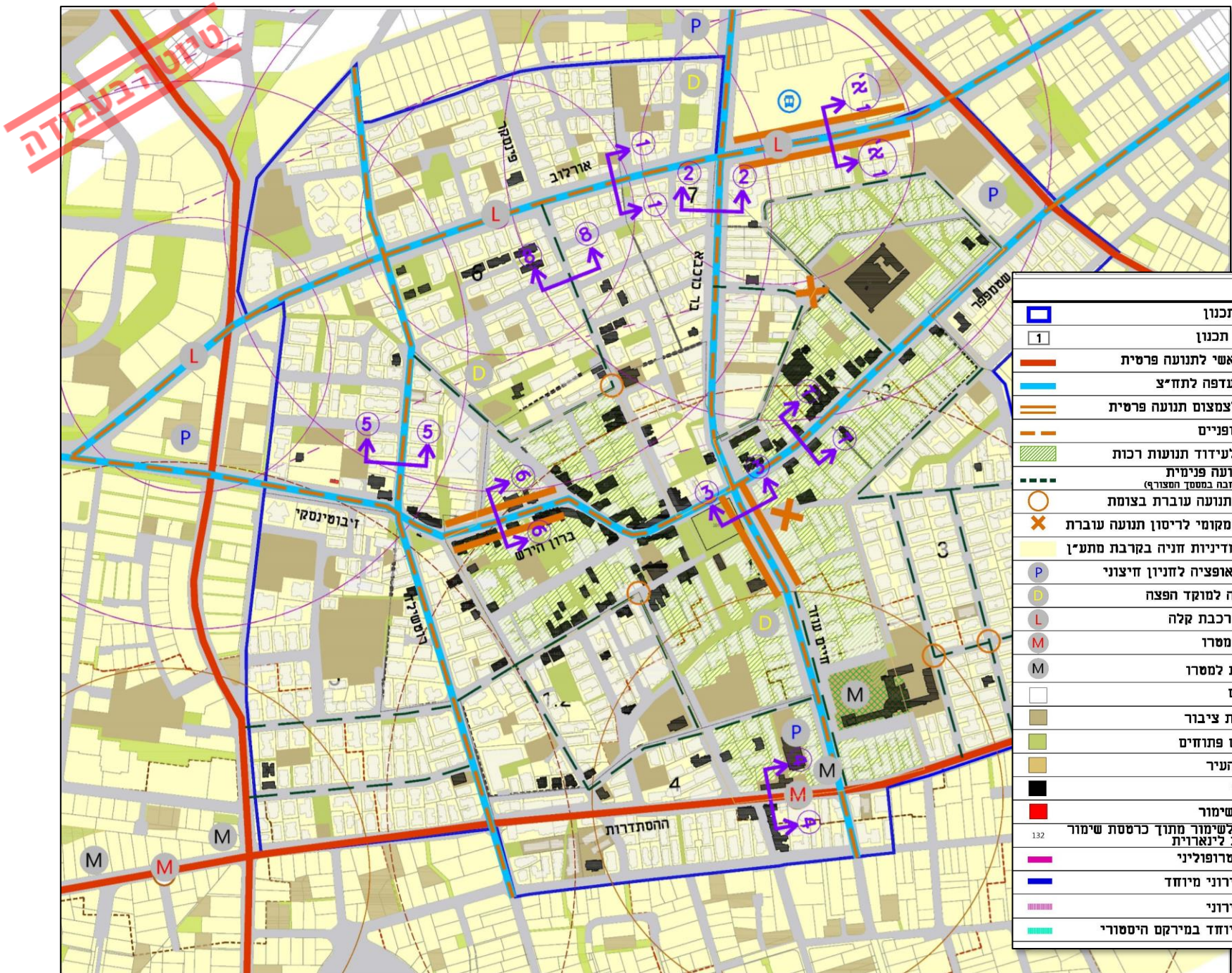


3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תבנית בנייה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי



נספח תנועה ותח"צ

1. נספח גרפי
2. נספח מילולי



3. נספח מתחמים ופרוגרמה
4. נספח ייעודי קרקע
5. נספח תבנית בנייה
6. נספח שימור
7. נספח סוג ועוצמת התערבות
8. נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
- 9. נספח תנועה ותחבורה**
10. נספח תשתיות
11. נספח סביבתי



* מסמך מעודכן לפי החלטות הוועדה המקומית

סוגיות בתחום התחבורה והתנועה

כבר היום נדרשים פתרונות תחבורתיים לסוגיות כדלקמן:

- עיכובים משמעותיים בשעות השיא בגישות לצמתים ראשיים של מרכז העיר, למרות שחלק גדול מזכות הדרך מוקצב לתנועת הרכב הפרטי.
- שימוש נמוך בתח"צ כתוצאה מזמני נסיעה ארוכים – כיום תח"צ באוטובוסים שנמצאים בתנועה מעורבת לא מושכת נוסעים.
- כיום נסיעות ברכב פרטי הינן כ- 64% מסה"כ התנועה בעיר. יעדי הפיצול של משרד התחבורה עבור פתח תקוה שואפים לכ- 36% הליכה ואופניים, 34% תח"צ, 30% רכב פרטי.
- נתונים מצביעים על ריכוז תאונות דרכים באזור מרכז העיר עם אחוז גבוה של מערבות הולכי רגל.

מדיניות מוצעת בתחום התחבורה והתנועה

ללא התערבות צפוי כשל תנועתי בשעות השיא במרכז העיר. במסגרת מסמך המדיניות מוצעים שינויים למערך התחבורה לצורך שיפור הקישוריות לכל משתמשי מרכז העיר (הולכי רגל, רוכבי אופניים, נוסעים בתח"צ, לוגיסטיקה ורכב פרטי) כדלקמן:

- בטבעת המקיפה את מרכז העיר מוצעים צירים שמיועדים לתנועה עוברת כלל-עירונית וקישוריות בין מרכז העיר לבין השכונות ואזורים מחוץ לעיר.
- בצירים הראשיים במרכז העיר מוצע שילוב של העדפה לתח"צ וריסון תנועה עוברת. מוצעים קטעי רת"צ בשלושה קטעי דרך לצורך שבירת הרשת של תנועה עוברת. לצד העדפה לתח"צ בצירים הללו תשודרג התשתית לתנועת אופניים.
- מוצעים אזורים לעידוד מיוחד של תנועות רכות (הליכה ואופניים) עם אמצעים לצמצום תנועה עוברת.
- במקביל למימוש תשתית מתע"ן מוצעות הפחתות בתקני החניה בקרבת צירי מתע"ן לפי התקן התקף לעת מתן התרי בניה. מוצעות אופציות לחינוכים חיצוניים לרכב פרטי הממוקמים בכניסות למרכז העיר סמוך לצירי העדפה לתח"צ.
- מוצעות אופציות למוקדי הפצה לשינוע סחורות במרכז העיר, המרכזים ממוקמים סמוך לאזורי המסחר המרכזיים, השוק, ציר חיים עוזר וציר בר-כוכבא.

1. נספח גרפי

2. נספח מילולי

3	נספח מתחמים ופרוגרמה
4	נספח ייעודי קרקע
5	נספח תכנית בנייה
6	נספח שימור
7	נספח סוג ועוצמת התערבות
8	נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9	נספח תנועה ותחבורה
10	נספח תשתיות
11	נספח סביבתי



טיזטה בעבודה

נספחי תשתיות

1. נספח גרפיים: מים; ביוב; ניקוז
2. נספחים מילוליים: ניקוז וניהול מי נגר; מים וביוב

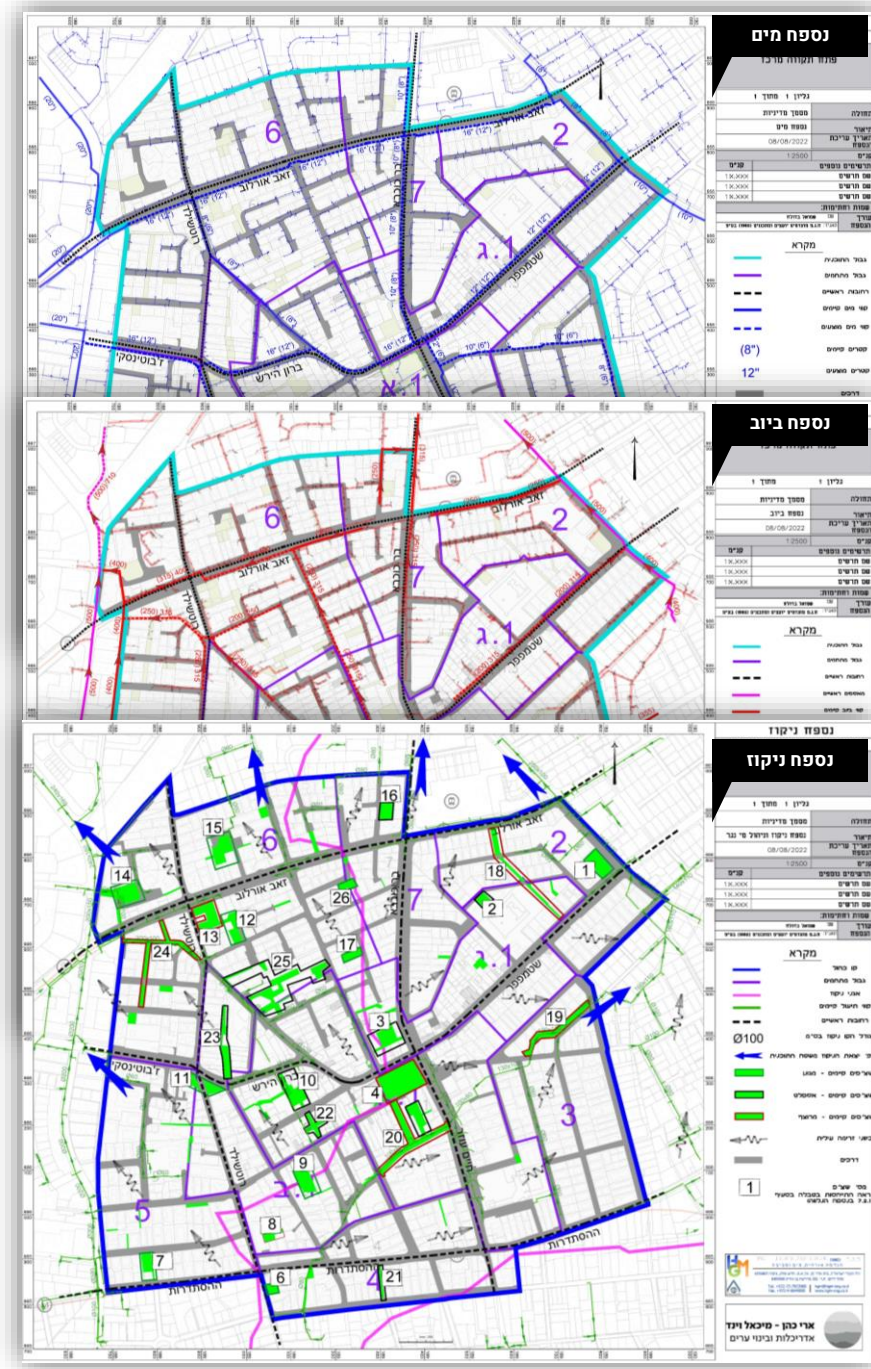
נספחים מילוליים

נספח ניקוז וניהול מי נגר

1.	כללי
2.	תיאור נתוני הסביבה
2.1.	תיאור הסביבה
2.2.	עוצים וחלים
2.3.	סוג הקרקע
3.	תמי"א 1
4.	ניהול נפח נגר לפי מחזור תמי"א 1
4.1.	עמידה ביעד לניהול
5.	מערכת הניקוז
4.1.	מערכת הניקוז הקיימת בשטח התוכנית
4.2.	פתרון קצה למערכת הניקוז
5.	ניהול נגר עילי
5.1.	ספיקת תכן נגר עילי – מצב קיים
5.1.1.	נתוני משקעים
5.1.2.	חישוב ספיקת התכן
6.	תיאור עקרונות ניהול הנגר המוצע בשטח התוכנית
7.	ניהול נגר
7.1.	ניהול במגרשים
7.2.	ניהול בשצ"פיים
7.2.1.	נפח לניהול בשצ"פיים בשטח התוכנית
8.	סיכום
9.	הוראות התוכנית
9.1.	הנחיות כלליות
9.2.	הנחיות לתכנון מפורט

נספח מים וביוב

1.	כללי
2.	תיאור נתוני הסביבה
2.1.	תיאור הסביבה
3.	מערכת הביוב
3.1.	מערכת הביוב הקיימת בשטח התוכנית
3.2.	פתרון הקצה למערכת הביוב
4.	מערכת המים
4.1.	מערכת אספקת המים לעיר
4.2.	מערכת המים הקיימת בשטח התוכנית
5.	עומסים קיימים
5.1.	עומסים במערכת המים והביוב מצב קיים
6.	עומסים צפויים במערכת והמלצות לתכנון
6.1.	מערכת המים
6.2.	מערכת הביוב
7.	הנחיות התוכנית
7.1.	הנחיות כלליות
7.2.	הנחיות לתכנון מפורט



3. נספח מתחמים ופרוגרמה
4. נספח ייעודי קרקע
5. נספח תבנית בנייה
6. נספח שימור
7. נספח סוג ועוצמת התערבות
8. נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי
9. נספח תנועה ותחבורה
10. נספח תשתיות
11. נספח סביבתי

טיוטה בעבודה


 www.avivamcg.com | רח' העבודה 27, ראש העין | avivamcg@avivamcg.com | 03-9024224 | 03-9024004

נספח סביבה וקיימות למסמך מדיניות התחדשות
עירונית מרכז העיר פתח תקווה

22 ספטמבר

- **בנייה ירוקה –**
 - אשרור החלטת מליאת ראשי ערים פורום ה-15
 - עידוד שאפתנות בבנייה ירוקה, חדשנות ומבנים מאופסי אנרגיה - באמצעות תמריצים
 - הנחיות להפחתת סינוור ממגדלים
- **ייצור אנרגיה, התייעלות ויצירת חוסן**
 - חיוב נספח אנרגיה מתחדשת לבנייה חדשה ובנייה על מבני ציבור
 - קריטריון שמירה על זכויות שמש של מבנים - בגגות וחזיתות באמצעות בדיקת הצללות
 - הקמת מתקני חירום כמרכזי חוסן באנרגיה
- **פסולת – הפרדה מיטבית של זרמי פסולת בניין וביתית + הוספת קומפוסטרים בגינות קהילתיות**
- **מיתון מפגעים סביבתיים בעירוב שימושים**
 - גישה המבקשת לקדם עירוב שימושים באופן מאוזן תוך מקסום התועלות וצמצום מטרדי רעש, זיהום אוויר, זיהום אור.
 - שימושים אשר לדעת הועדה המקומית ובכפוף לחוות דעת היחידה הסביבתית עלולים לגרום למטרדים סביבתיים, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמכים סביבתיים עם פתרונות יעודים.

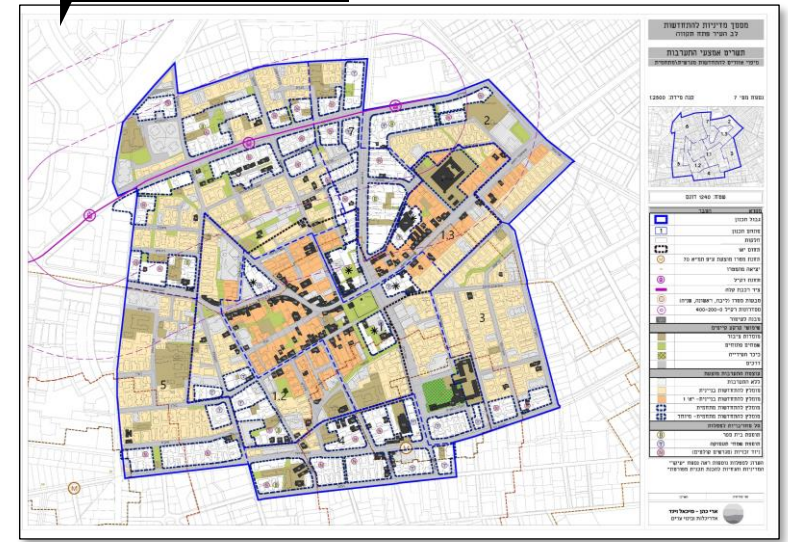
1



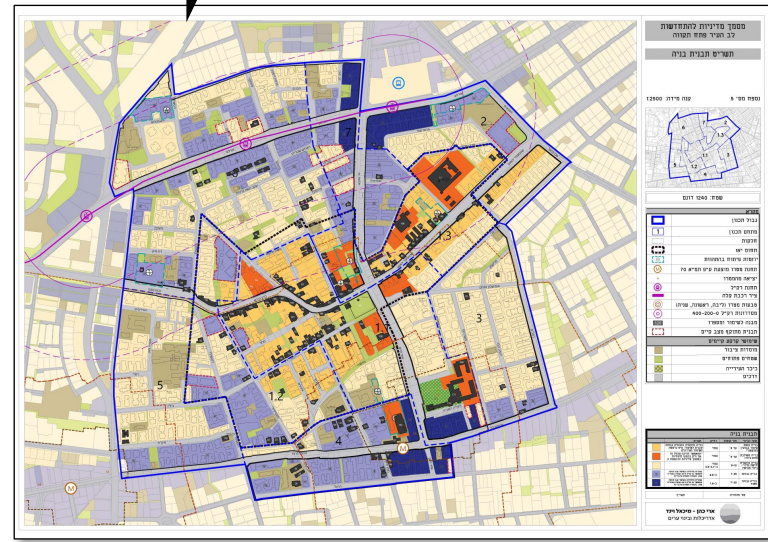
נספח מתחמים ופרוגרמה	3
נספח ייעודי קרקע	4
נספח תבנית בנייה	5
נספח שימור	6
נספח סוג ועוצמת התערבות	7
נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי	8
נספח תנועה ותחבורה	9
נספח תשתיות	10
נספח סביבתי	11

סיכום - מסמכים גרפיים כוללים למרחב

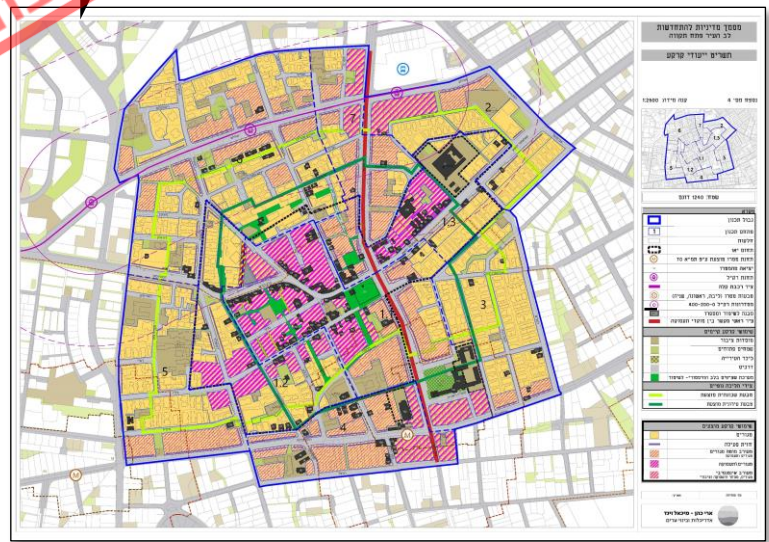
עוצמות התערבות



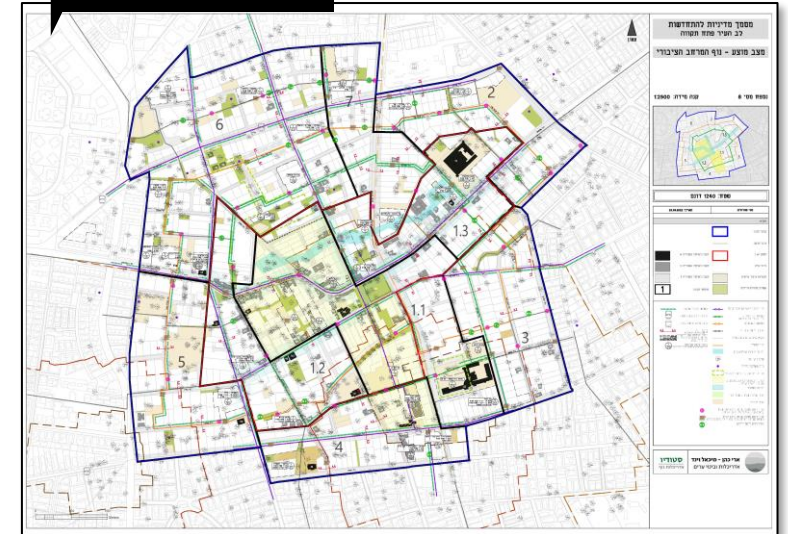
תבנית בניה



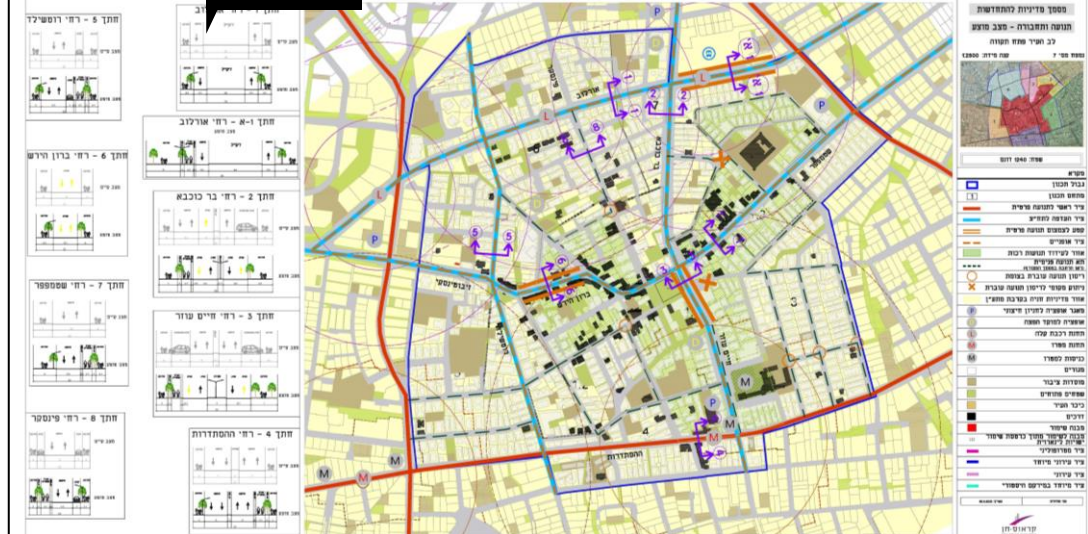
שימושים



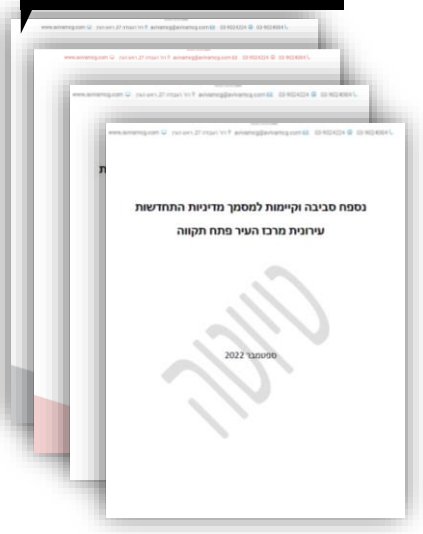
נוף ומרחב ציבורי



תנועה



+ מסמכים מילוליים



סיועה עבודה

טיוטה בעבודה

בינוי, פיתוח ושימור לפי מתחם



עיקרי המדיניות והנחיות

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית
 מרכז העיר פתח תקווה

מסמך ליבה #1: עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות

מהדורה 1.1 | ספטמבר 2022, אלול התשפ"ב

עורכי המסמך: אוי כהן-מיכאל יודו אדריכלים
 אוי כהן, אלה זילברברג, ניצן עוברין, איתמר שחר

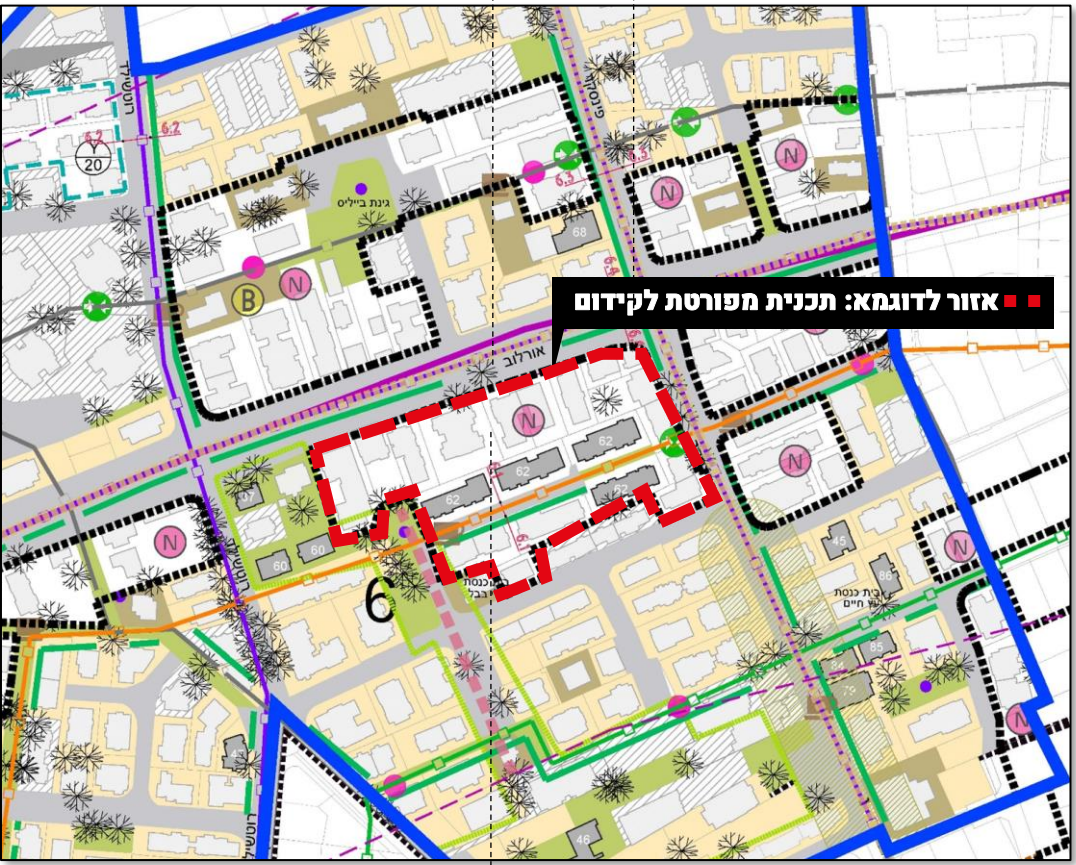
אוי כהן - מיכאל יודו
 אדריכלות בנייה ערים

סיכום – מסמכי הליבה כלי יעיל וישים בידי משתמשי הקצה

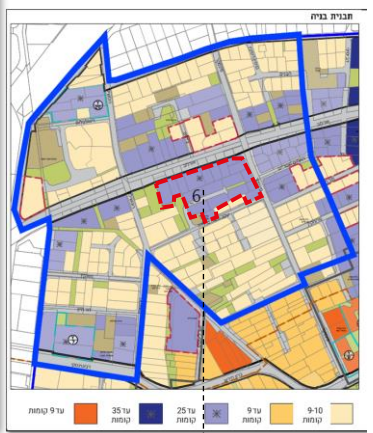
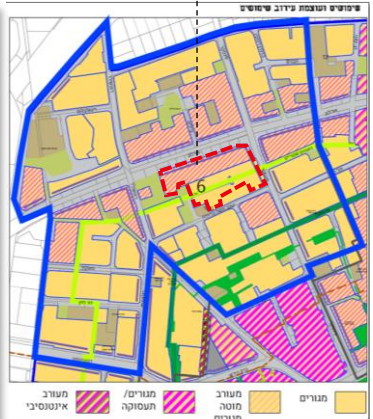
טיזטה בעבודה

אזור חיפוש להשלמת נטיות

חלק ממתחם להתחדשות מתחמית



מעורב מוטה מגורים



תכנית בנייה גבוהה *

3	בנייה מקומית בריקב 20% הוליסטית	9-10	מסר 3.5-3 (3.7)	50%	בנייה מקומית רישית לאורך חומת העיר ל-10 יחידות להשקעה בריחה להשקעה בנייה מקומית (415) הוליסטית
4	בנייה גבוהה ***	7-10			
5	מסר ****	7-10			

1. בפרט האפשר, נבול תכנית מפורטת בתחומים המומלצים להתחדשות מתחמית היא כל מה השטח, בהתאם לסיכום בגופה.

2. ניתן להחריג מגורים מתוך תאי השטח המסומנים בגופה כאשר מדובר באחד מהמקרים הבאים:

א. מגורים שקודמו ביזמה מפורטת אחרת, שהותילה לפני אימוץ מסמך זה.

ב. מגורים בהם קיימת בנייה הדרושה / קדומה תמ"א 38 לפני אימוץ מסמך זה.

ג. מגורים שאין להם שימושי להתחדשות (הכרה, כלכלה, שימוש), ובכך מגורים פיתוח המתחם כולו.

במקרים אלה ניתן יהיה להקטין או לפצל חתום באישור מהדום העיר או מי מסמך.

תחיל שימושי

1. תכנית מפורטת באזור להתחדשות מתחמית תכלול תחיל שימושי לפי המפורט בגופה 4.

2. תחיל תוכנית למגורים, מסחר ותעסוקה ומבנים מוסדות ציבור יהיה כולל:

א. בייעוד קרקע "מעורב": כ-33% מגורים, כ-33% תעסוקה ומסחר ו-33% לשימוש ציבורי (מבני חינוך ומסדות ציבור, או דיוור ציבורי).

ב. בייעוד קרקע מוטה מגורים: כ-75% מגורים, כ-25% תעסוקה ומסחר ובלבד שהמגורים החדש יאפשר את כפיית הרצל הציבורית הדרושה.

ג. בייעוד קרקע מוטה תעסוקה: לפחות 75% תעסוקה ומסחר, 25% מגורים, ובלבד שהמגורים החדש יאפשר את כפיית הרצל הציבורית הדרושה.

ד. תחיל שימושי ליישודי קרקע אחרים ייקבע בתוכנית מפורטת, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ניתן יהיה לחרג מיתוס זה בתוכנית מפורטת בהמלצת הוועדה המקומית ובאישור המחוז, ובלבד שבלבד מבנה הפונה לדוכן ראשי/משני קומת הגביסה תוקפה עבור מסחר ותעסוקה או לשימוש ציבורי. יותר מבנה מסחר ותעסוקה ללא מגורים לאורך רחל חיים עווד באישור הוועדה המקומית.

מסלול ציבוריות במסגרת תכנית התחדשות מתחמית

1. גובה הבנייה הרחוק המופע (אזור 4.2), יתייחס בהתנה של איחוד חלקות במסגרת ליצור את המבנה התרבותי שהתכנית חותרת להשיג, הנכלל הקצאות צרכי ציבור כנדרש להתחדשות מרכז העיר, בין אם בקרקע ובין אם בהקצאות מאבנת ומסלול ציבוריות נוספות.

מומלץ להשלמת זכויות במנגנון נידוד זכויות

טיוטה בעבודה

הצעה לאופן בדיקת יוזמה חדשה בהתאם למסמך המדיניות להתחדשות עירונית במרכז העיר פתח תקווה ("מדריך לרפרנט")

למילוי על ידי הרפרנט
דוגמא למילוי הטבלה

יוזמה נקודתית לדוגמא*

הגדלה מתוך מתחם 6

מתחם 6

עירוב שימושים אינטנסיבי

תבנית בנייה גבוהה*

נושא	לבדיקה	גיליונות רלוונטיים לבדיקה	הנחיות רלוונטיות
איתור התחום המבוקש להתחדשות ואפיונו	מה תחום היזמה?	מסמך ליבה 2	באיזה מתחם נמצא? האם חל על מתחם במלואו או חלק ממתחם? (תכנית צל)
	מה ייעוד הקרקע המוצע?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 (חלופית בסטריפ ימני) / נספח 4 ייעודי קרקע (לתמונה כוללת)	חלק ממתחם – תידרש תכנית צל עירוב שימושים אינטנסיבי
	מה תבנית הבנייה המוצעת?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 (חלופית בסטריפ ימני) / נספח 5 תבנית בנייה (לתמונה כוללת)	תבנית בנייה גבוהה – בנייה מועצמת עד 35 (ובמקרים מיוחדים עד 45)
	מה צורת ההתחדשות המוצעת?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות (לתמונה כוללת)	רח'ק מקסימלי תכנית מקסימלית
מסלות ציבוריות: תמהיל יח"ד ומוסדות חינוך	מה המסלות הציבוריות החלות על השטח (תמהיל יח"ד ושטחי ציבור)?	מסמך ליבה 1 + נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה לדירור ושטחים ציבוריים	מה סוג ההתחדשות המומלצת: בניינית/מתחמית? טביעת רגל ציבורית מינימלית – בניי ערך פלדלת) 14.5% שטח ציבורי על סך הפלדלת בפרויקט או שווה ערך פלדלת) 3.5% נוספים על סך הפלדלת לשטחי חצר/חוץ מוצמדים
	מה המסלות העירוניות החלות על השטח (תעסוקה וניוד זכויות)?	מסמך ליבה 1 + נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	המתחם מסומן ב-N, כלומר, נדרש להשלמת זכויות במנגנון ניוד זכויות לפי הנחיות העיריה, נוסף לטביעה המינימלית
מסלות עירוניות: תעסוקה ושימור	מה הנחיות השימור החלות במתחם?	נספח 2 מתחמי + נספח 6 שימור	האם בתחום הגרעין ההיסטורי? האם בתחום רחוב/מרקם לשימור? האם יש מבנים לשימור? דרגת מבנים לשימור
	מה הפעולות המומלצות בתחום המבוקש?	מסמך ליבה 2 + נספח 8 נוף ומרחב ציבורי	הנחיות שונות (השלמת נטיעות, יצירת חיבור וכי"ב)
	מה תקן החניה בתחום המבוקש?	נספח 9 תנועה ותחבורה	תקן חניה בהתאם לאזורים המסומנים בנספח
	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + נספח 10 תשתיות + נספח 11 סביבתי	הנחיות שונות (אזור מיתון תנועה, עידוד תנועות רכות, יצירת חיבורים וכי"ב)
פיתוח נופי	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + נספח 10 תשתיות + נספח 11 סביבתי	הנחיות שונות (מניעת מטרידים, הגשת מסמך סביבתי עם פתרון מזעור מטרידים, שטחים לניהול מי נגר ועוד)
	מה תקן החניה בתחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + נספח 8 נוף ומרחב ציבורי	הנחיות שונות (השלמת נטיעות, יצירת חיבור וכי"ב)
תנועה ותחבורה	מה תקן החניה בתחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + נספח 8 נוף ומרחב ציבורי	הנחיות שונות (השלמת נטיעות, יצירת חיבור וכי"ב)
	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + נספח 8 נוף ומרחב ציבורי	הנחיות שונות (השלמת נטיעות, יצירת חיבור וכי"ב)
קיימות, סביבה ותשתיות	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + נספח 8 נוף ומרחב ציבורי	הנחיות שונות (השלמת נטיעות, יצירת חיבור וכי"ב)
	מה תקן החניה בתחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + נספח 8 נוף ומרחב ציבורי	הנחיות שונות (השלמת נטיעות, יצירת חיבור וכי"ב)

*בשקופית הבאה הדוגמא בהגדלה



טיזת בעבודה

תודה