

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית, מרכז העיר פתח תקווה

תכנית מס' 410-1097849

דיון בוועדה המקומית, 03/11/2022, ט חשוון התשפ"ג





תנועה

סטודיו
אדריכלות נוף

נוף

ארי כהן - מיכאל וינד
אדריכלות ובינוי ערים



אדריכלות וניהול



סביבה, קיימות, חברה



כלכלה עירונית



שמאות



תשתיות רטובות

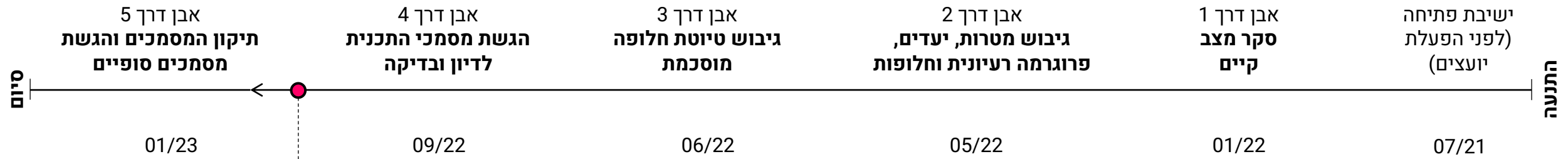


שימור



תכנון מכליל

יוזמים



15/11/22 הכנה לדיון בוועדה המחוזית, לשכת תכנון

17/11/22 דיון בוועדה המקומית

28/11/22 דיון ראשון בוועדה המחוזית (פרסום להערות הציבור)

...

ינואר 2023 דיון שני בוועדה המחוזית ואימוץ המסמכים

- מבוא (תחום התכנון, נתונים, חזון ומטרות)
- פרוגרמה (דיור, מסחר ותעסוקה וצרכי ציבור)
- סקירת תכניות רלוונטיות למרחב
- עקרונות התכנון
- מתודולוגיה
- הרעיון המארגן ("הסכימה התכנונית")
- תוצרים (מסמכים ונספחי מסמך המדיניות)

מרכז העיר פתח תקווה

התחנה המרכזית

אורלוב

בר כנבא

שטמפפר

מתחם השוק

גן המייסדים

אוסטיקין

ז'בוטינסקי

בנוו הירש

חיים טוהר

רוטנברג

חובבי ציון

העירייה

ההסתדרות

דרך יצחק רבין



כ-1,240 דונם

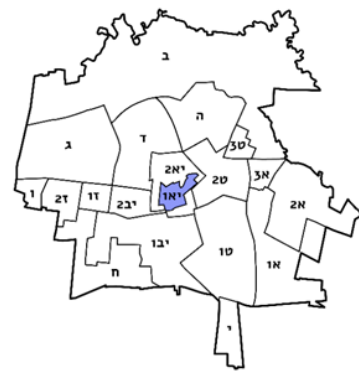
כ-1,200 מבנים

כ-25,000 תושבים

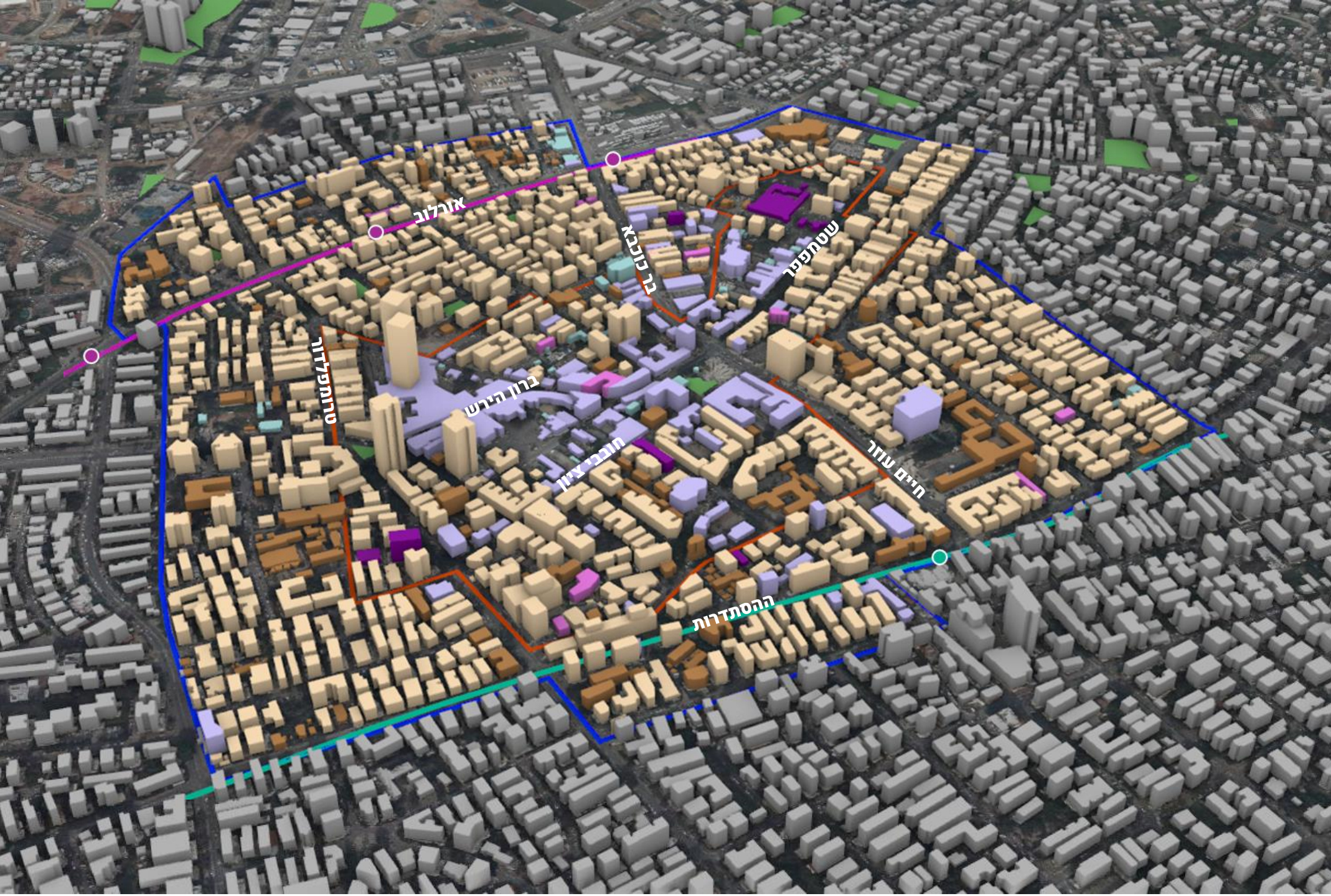
שימוש עיקרי: מגורים

משק בית משוער: 2.1

גובה ממוצע: 4-7 ק'



מקור: נתוני ארנונה



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

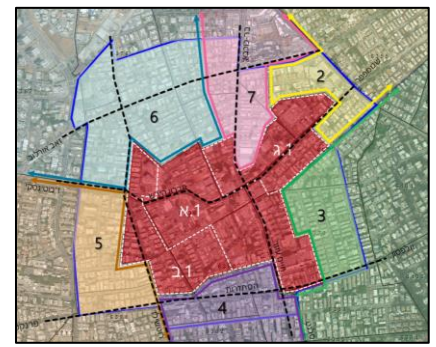
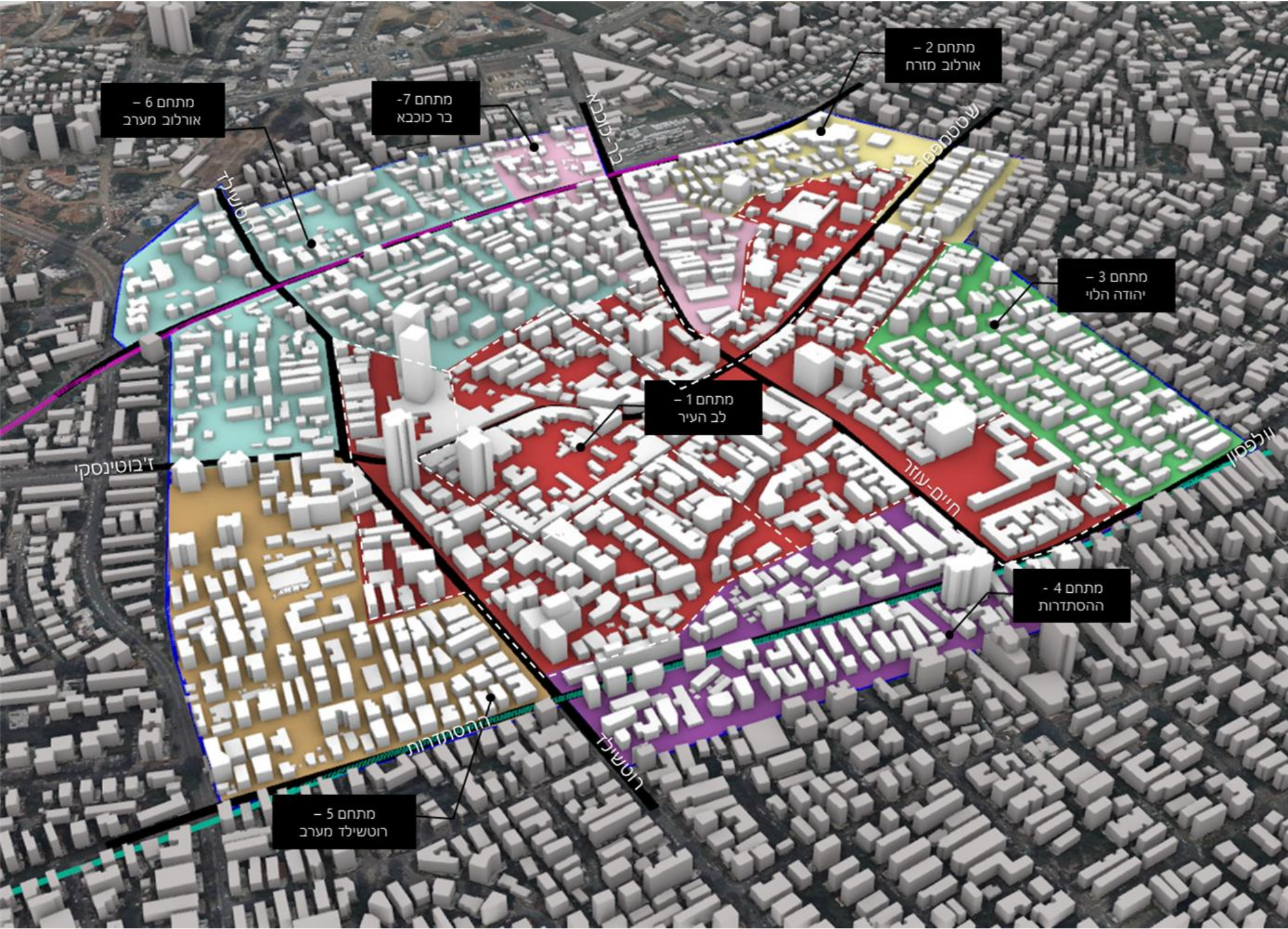
כ-91,200 מ"ר אחר



- 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

חלוקה למתחמים





צילומים: סטודיו אדריכלות נוף, ארי כהן מיכאל וינד אדריכלים

המצב הקיים
התרפוטת המרחב
הציבורי והבנוי





המצב הקיים

התרפוטת המרחב

הציבורי והבנוי

האתגר – שינוי המגמה





**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)



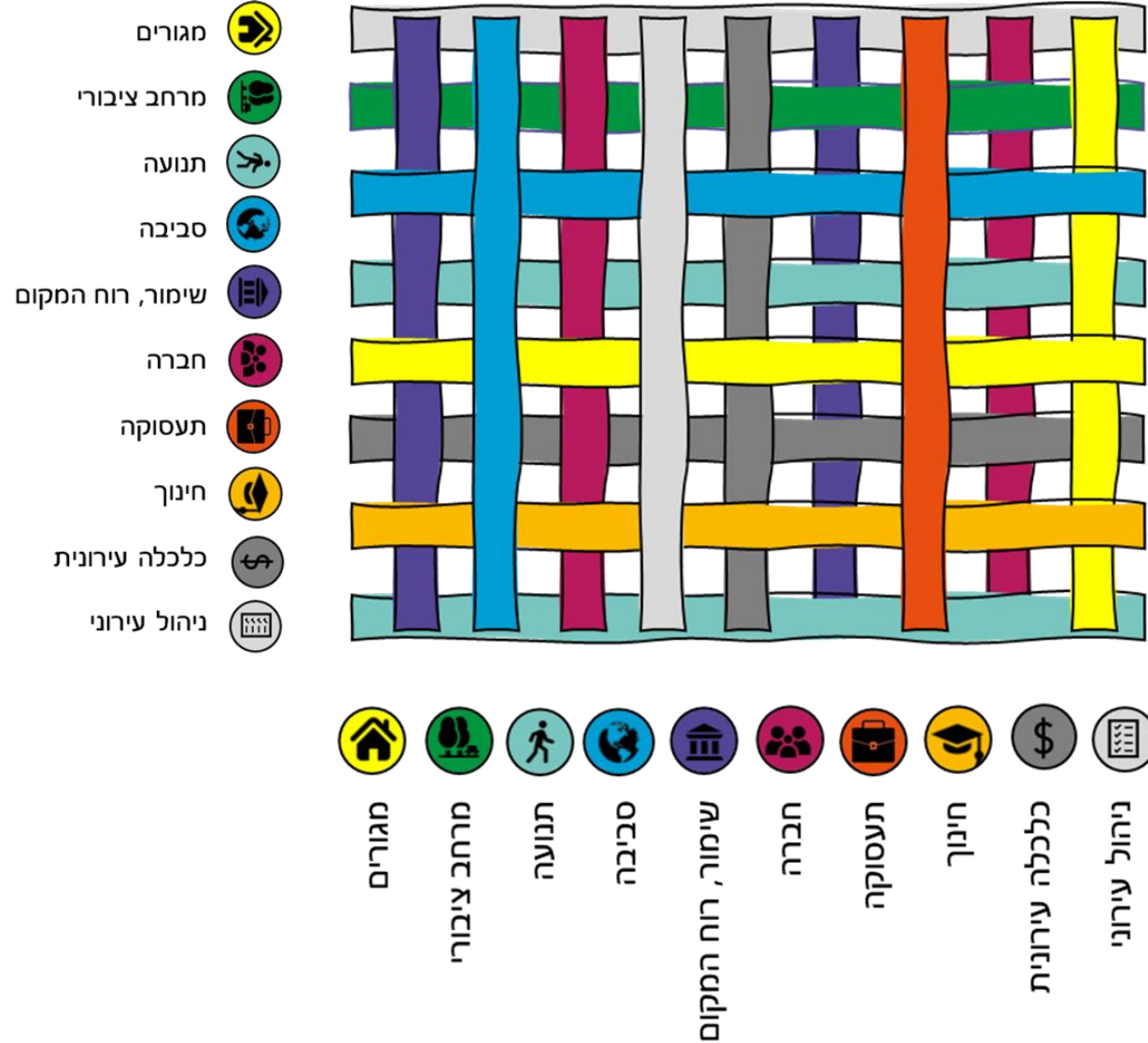
החזון

אסטרטגיית ההתערבות

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

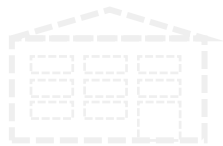
אסטרטגיית ההתערבות של מסמך המדיניות, עיקרה בפעולה מערכתית מתמשכת שמשלבת קווי פעולה שונים

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

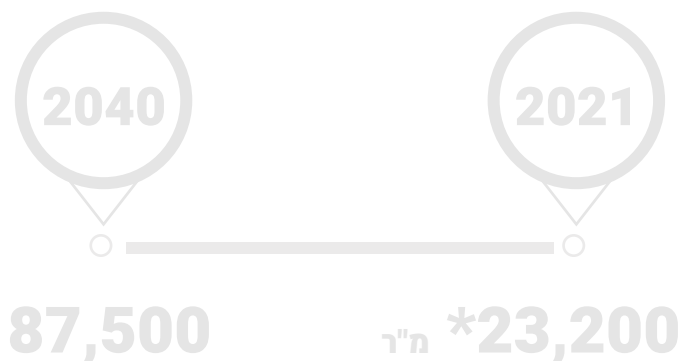


מה מתוכנן?

הפרוגרמה



מבני חינוך וציבור



23,200* מ"ר

מחציתם לצרכים "שכונתיים"

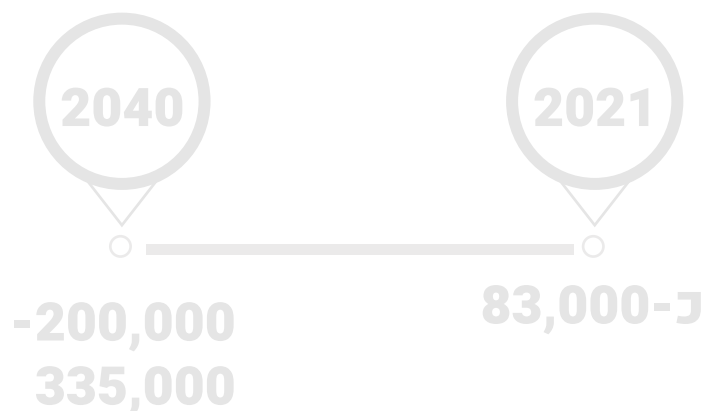
ומחציתם לשירותים עירוניים ועל-אזוריים מושכי קהל (תרבות, פנאי, קהילה...) ועוגנים ציבוריים משמעותיים

*נתון זה לא מייצג את כל

השטחים הציבוריים המבונים, אלא רק את שטחי הקרקע

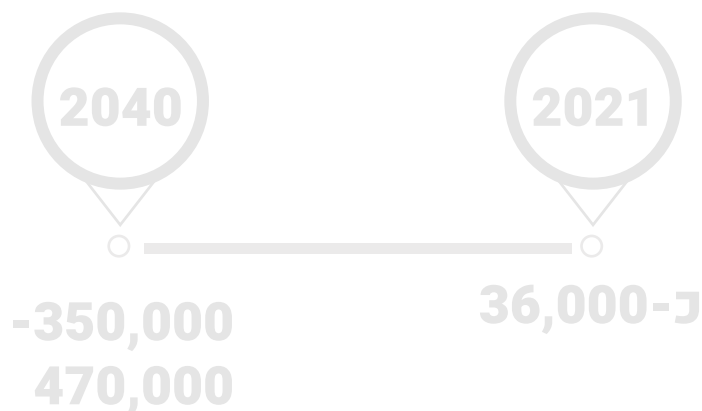


מסחר (מ"ר)



83,000- נ

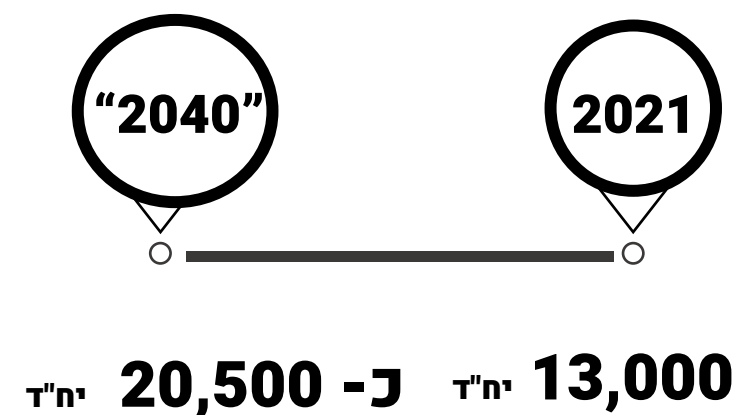
תעסוקה (מ"ר)



36,000- נ



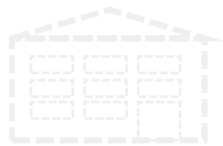
יחידות דיור



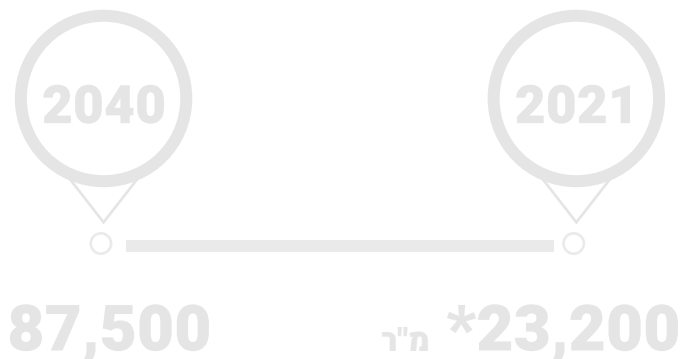
20,500 - נ יח"ד 13,000 יח"ד

מה מתוכנן?

הפרוגרמה



מבני חינוך וציבור

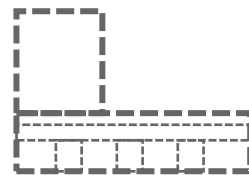


23,200* מ"ר

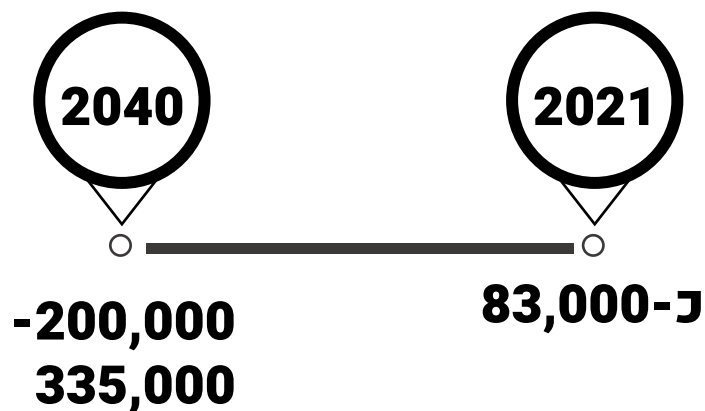
מחציתם לצרכים "שכונתיים"

ומחציתם 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

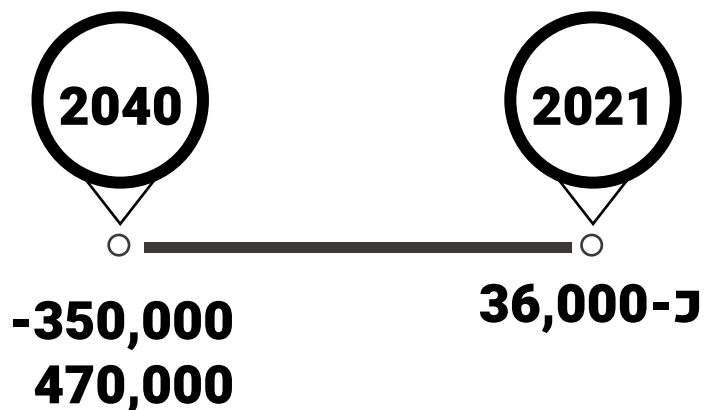


מסחר (מ"ר)



83,000- נ

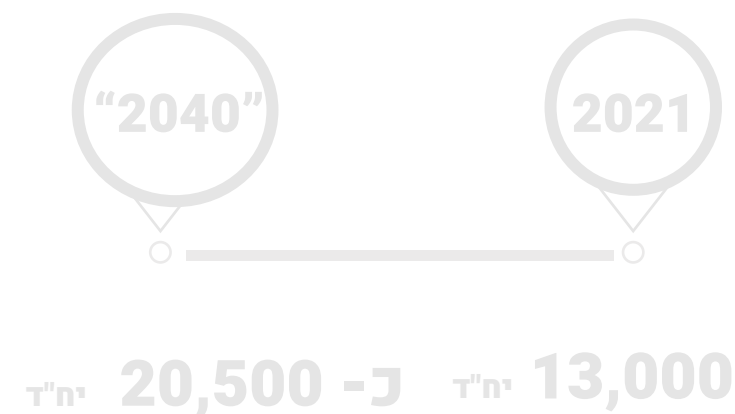
תעסוקה (מ"ר)



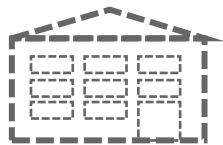
36,000- נ



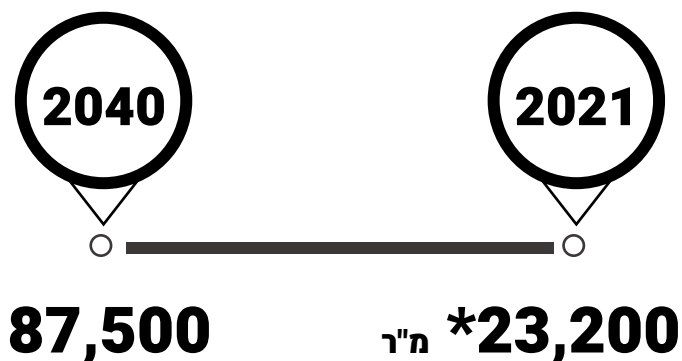
יחידות דיור



20,500 - נ יח"ד 13,000 יח"ד



מבני חינוך וציבור



23,200* מ"ר

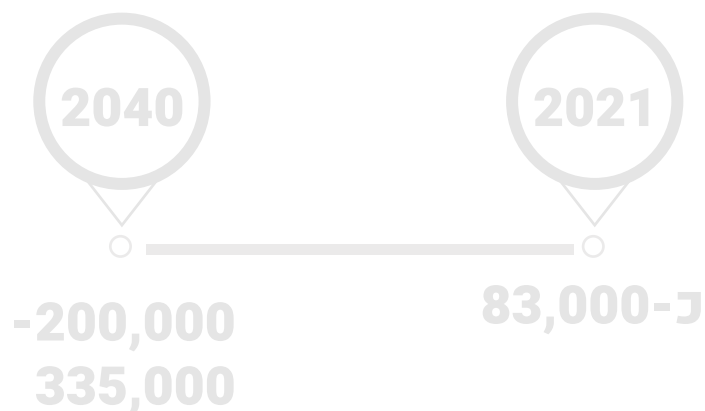
87,500

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

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



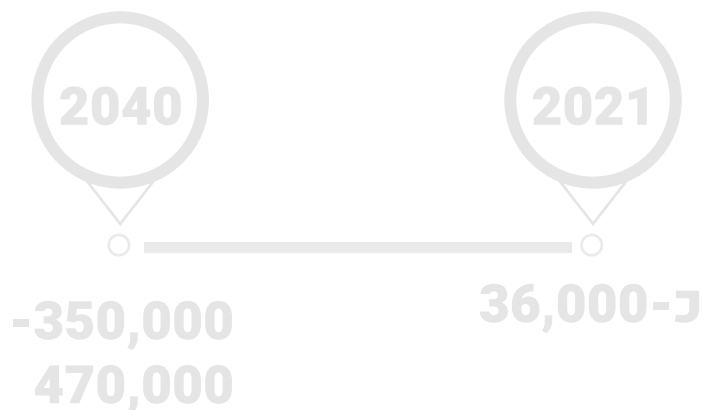
מסחר (מ"ר)



83,000-כ

-200,000
335,000

תעסוקה (מ"ר)

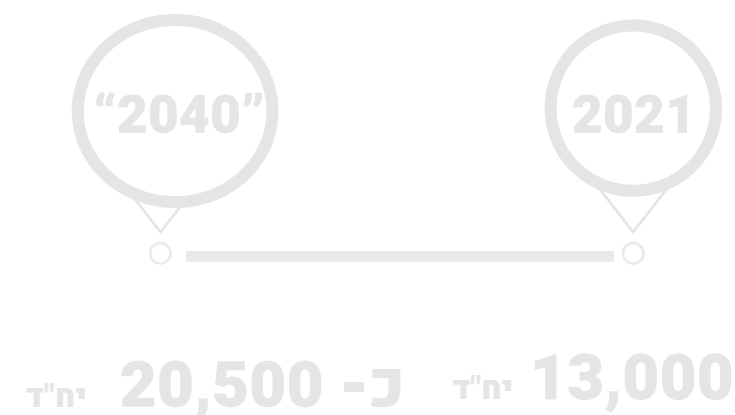


36,000-כ

-350,000
470,000



יחידות דיור



13,000 יח"ד

20,500-כ יח"ד

תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון

תוכניות משמעותיות

החלות על תחום התכנון

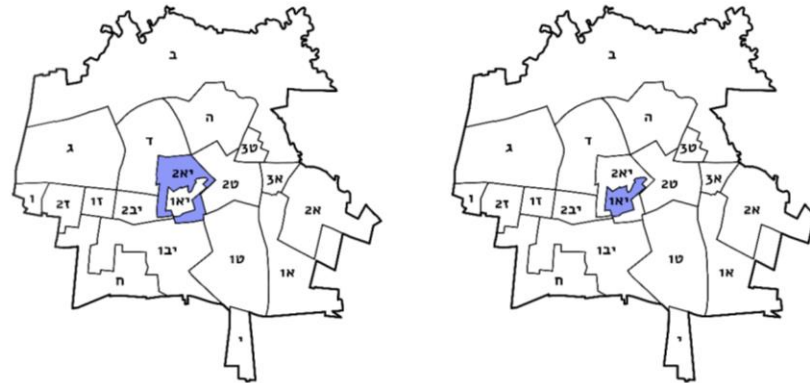
1. תכנית מתאר כוללנית מקומית פתח תקווה, הוחלטה להפקדה
2. תכנית להתחדשות בניינית, בהכנה
3. תכנית שימור עירונית, בהכנה
4. כרטסת השימור העירונית, אושרה בוועדה המקומית
5. תמ"א 70, מערכת המטרו, מאושרת

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

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 לאוכלוסיה 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 אוכלוסיה 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.

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

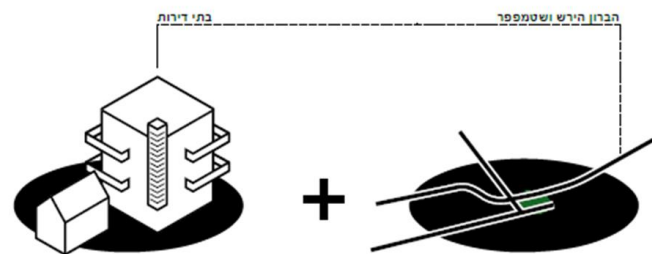
6. שטחים לצרכי ציבור

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

תוכניות משמעותיות

החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללת מקומית פתח תקווה, הוחלטה 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



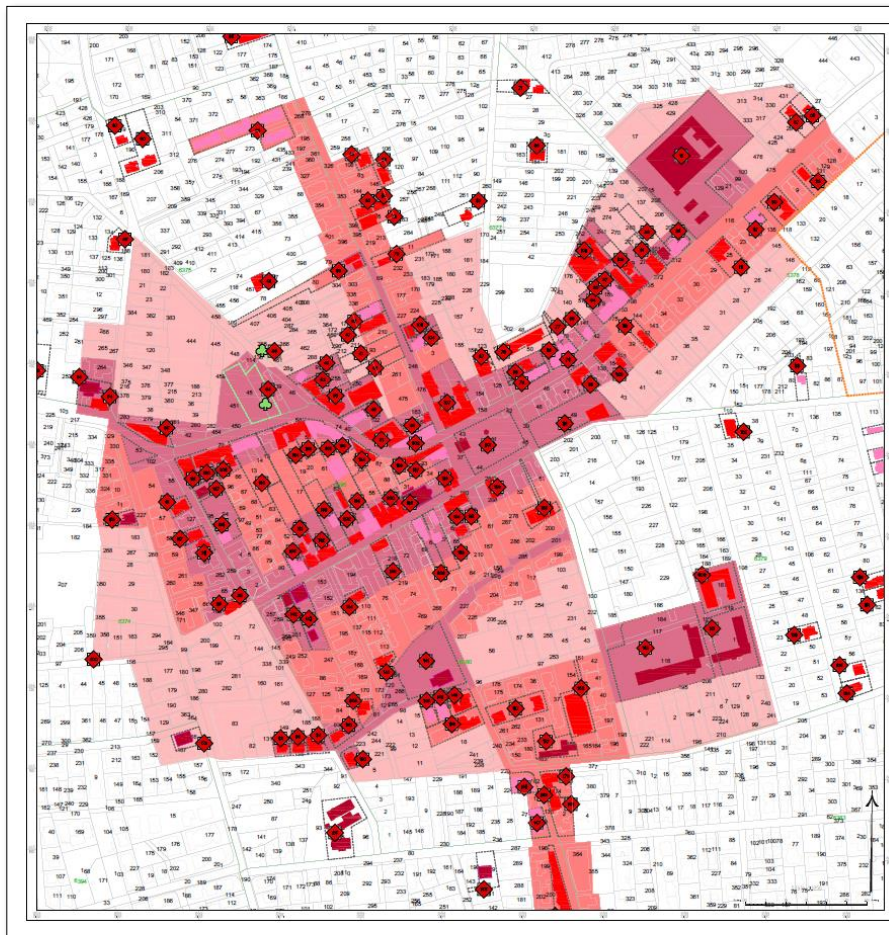
שמירה על ריבוד סגנוני

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

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

שילד רחובות

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



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

תוכניות משמעותיות החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללתית מקומית פתח תקווה, הוחלטה 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

דרגת שימור ג- בית הכהן/בית מנדלשטפ

דרגת שימור ב- רוטשילד 27

דרגת שימור א- בית יהודה ראב

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

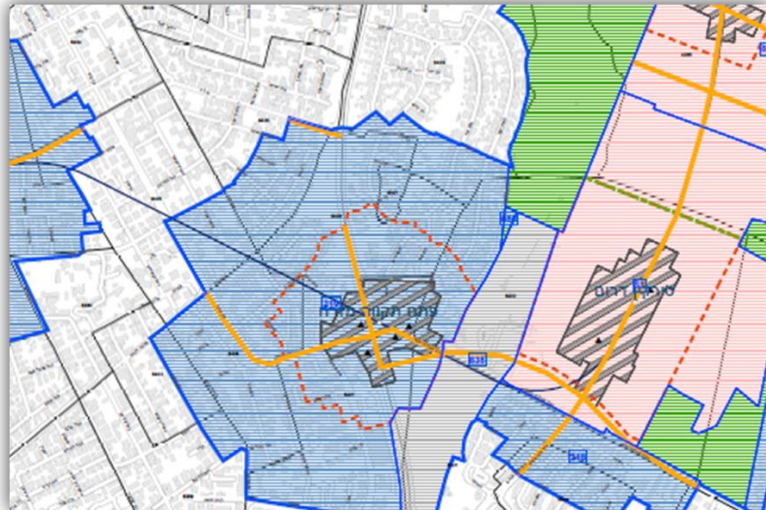
דרגת שימור ב: מבנה לשימור, תתאפשר
תוספת בתנאים מסוימים

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

תוכניות משמעותיות

החלות על תחום התכנון

1. תכנית מתאר כוללנית מקומית פתח תקווה, הוחלטה 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	שכונת	תחנת העירייה	מרחב עירוני מוטה מטרו	תחום	תוכנית	מספר תוכנית
M2-15	שכונתי	A	מרחב עירוני מוטה מטרו	בן גוריון (פתח-תקווה)	פתח תקווה	M2-15
M2-16	שכונתי	A	תחנת העירייה	ארלזורוב	פתח תקווה	M2-16
M2-17	עירוני	B	מרחב עירוני מוטה מטרו	עיריית פתח תקווה	פתח תקווה	M2-17

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 לגבי מגורים	לפחות 20% 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
אין הנחיה	לפחות 15% מגורים	לפחות 20% מגורים	לפחות 25% מגורים

תמהיל

עקרונות התכנון

עקרונות התכנון

1. תוספת מגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור בהיקף רחב

2. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים

3. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי

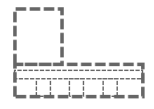
4. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד

5. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית

6. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות

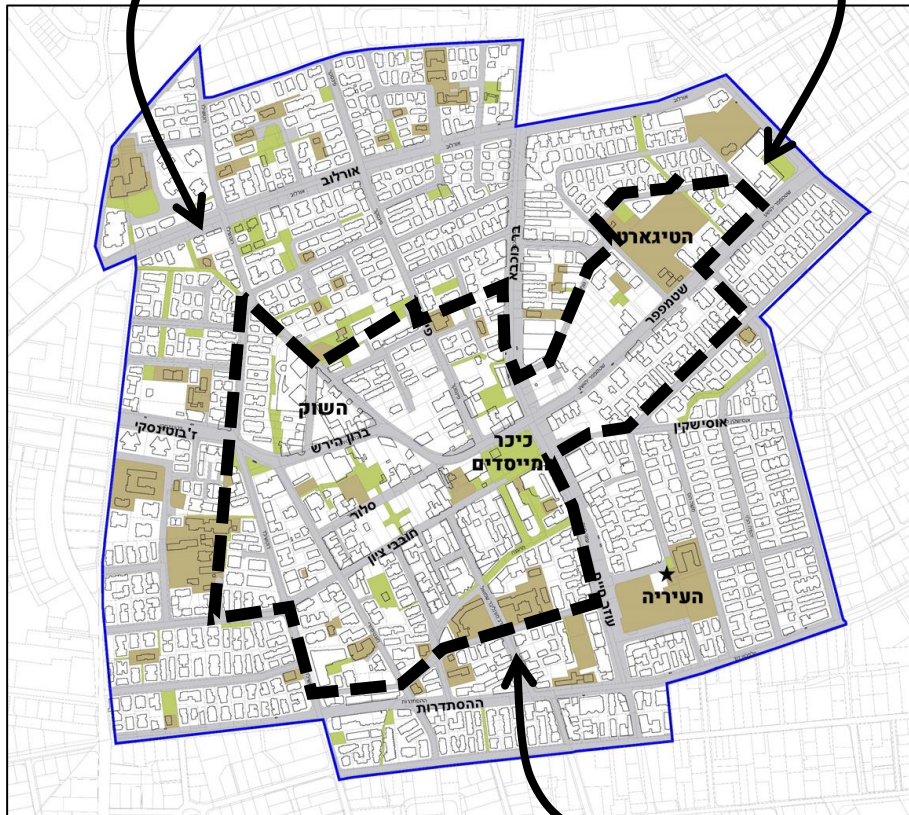
7. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

כ-200,000-335,000 מ"ר תעסוקה



כ-470,000-350,000 מ"ר מסחר

כ-20,500 יח"ד



כ-87,500 מ"ר לצרכים שכונתיים ועירוניים



עקרונות התכנון

1. תוספת מגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור בהיקף רחב

2. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים

3. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי

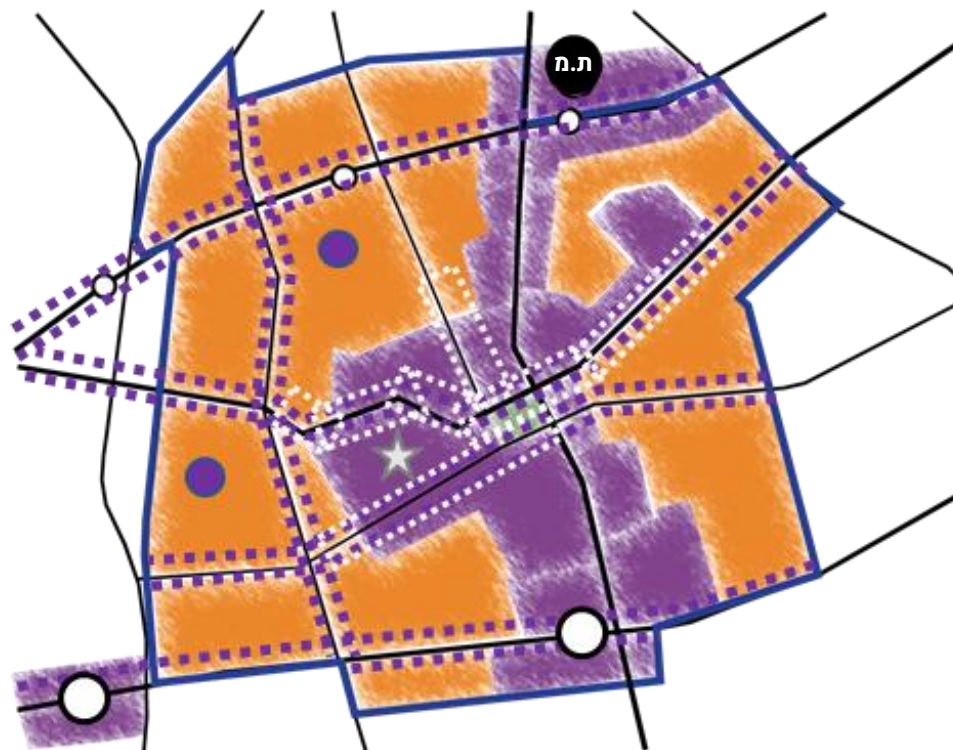
4. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד

5. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית

6. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות

7. 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 מרקמית (מתחמית ומגרשית), הכולל מגורים, מסחר, משרדים, מוסדות חינוך וציבור, פנאי ובילוי

עקרונות התכנון

1. תוספת מגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור בהיקף רחב
2. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים

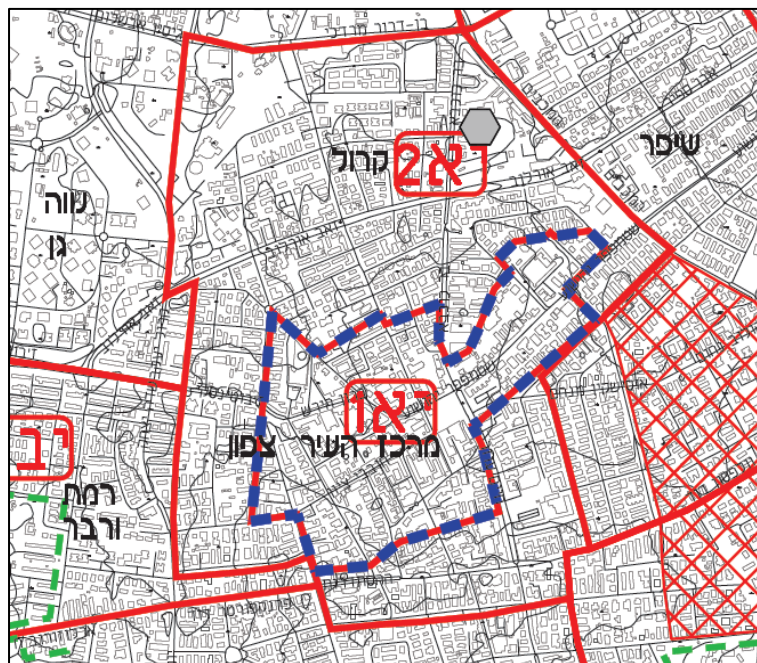
3. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי

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

מבנים לשימור בגרעין ההיסטורי



חלוקה למתחמים יא1 ויא2 לפי תוכנית המתאר



עקרונות התכנון

1. תוספת מגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור בהיקף רחב

2. פיתוח משמעותי סביב צירים ומוקדים מרכזיים

3. שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי

4. גמישות ושלביות – נוכח ריבוי הבעלויות הפרטיות, יוזמות נקודתיות ועוד

5. איתור אזורים להתחדשות מגרשית/ מתחמית

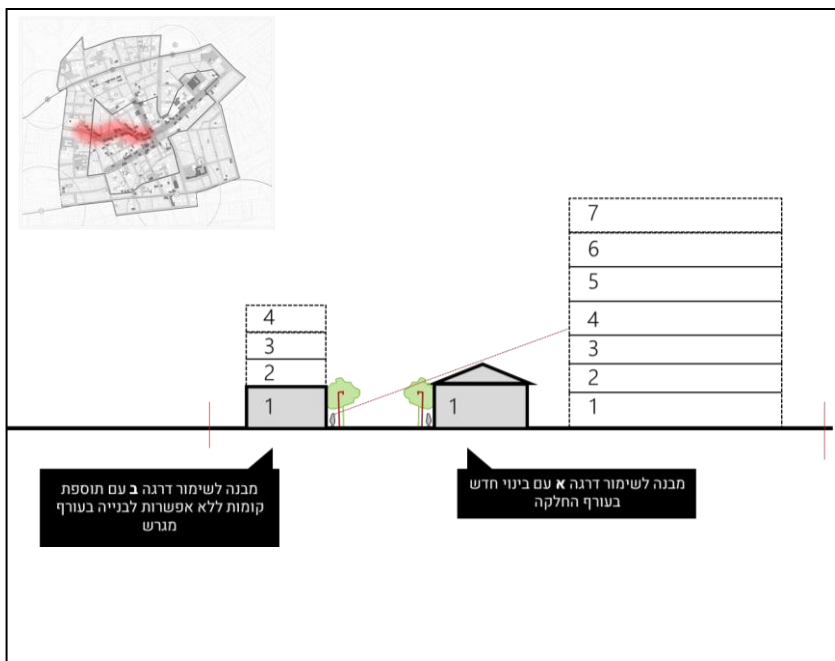
6. איתור מתחמים פוטנציאליים למטלות עירוניות/ציבוריות

7. יצירת מנגנונים שמאפשרים היתכנות כלכלית (התחדשות באזורי שימור)

מבנים לשימור בגרעין ההיסטורי



חתך מוצע לדוגמה, רחוב הברון הירש



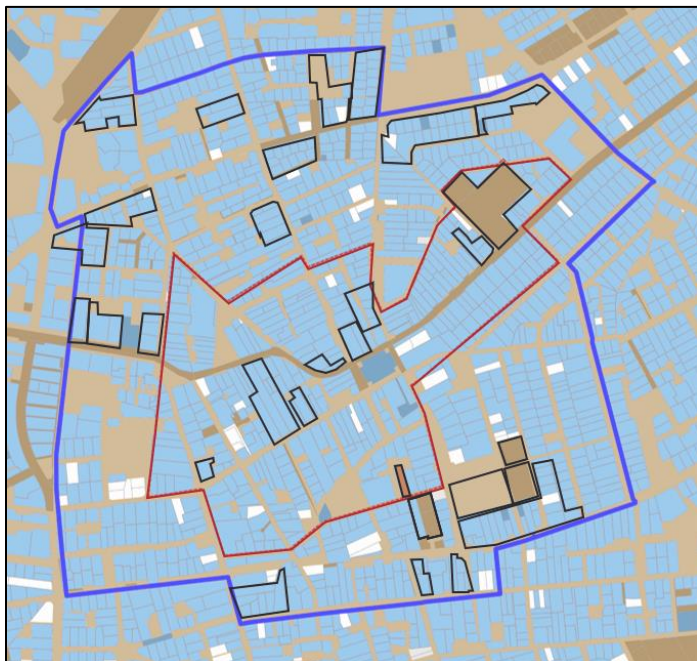
עקרונות התכנון

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

יוזמות נקודתיות שמקודמות במרכז העיר

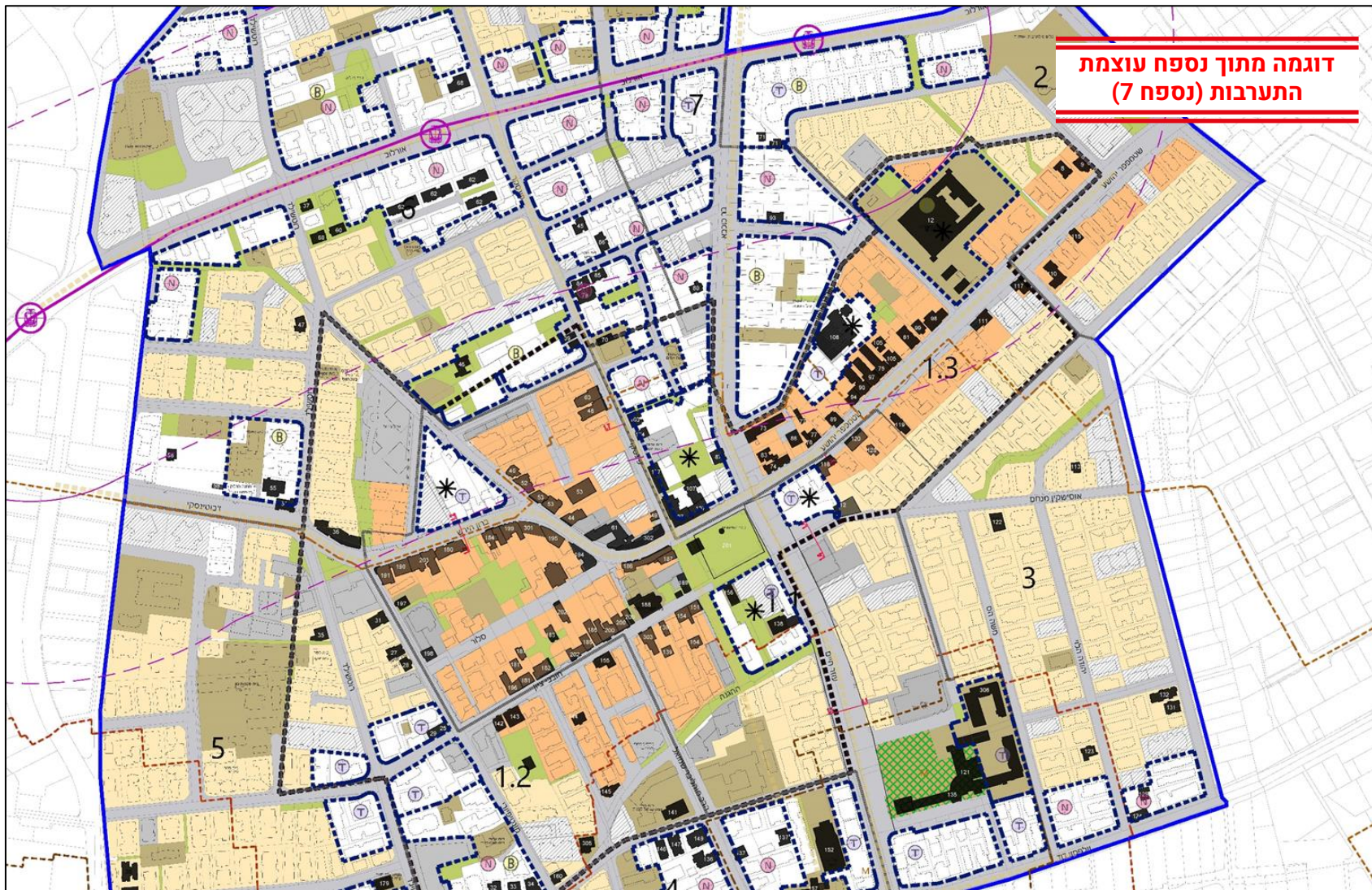


מבנה הבעלויות (פרטי/ציבורי) במרכז העיר



ציבורי
פרטי

עקרונות התכנון



דוגמה מתוך נספח עוצמת התערבות (נספח 7)

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

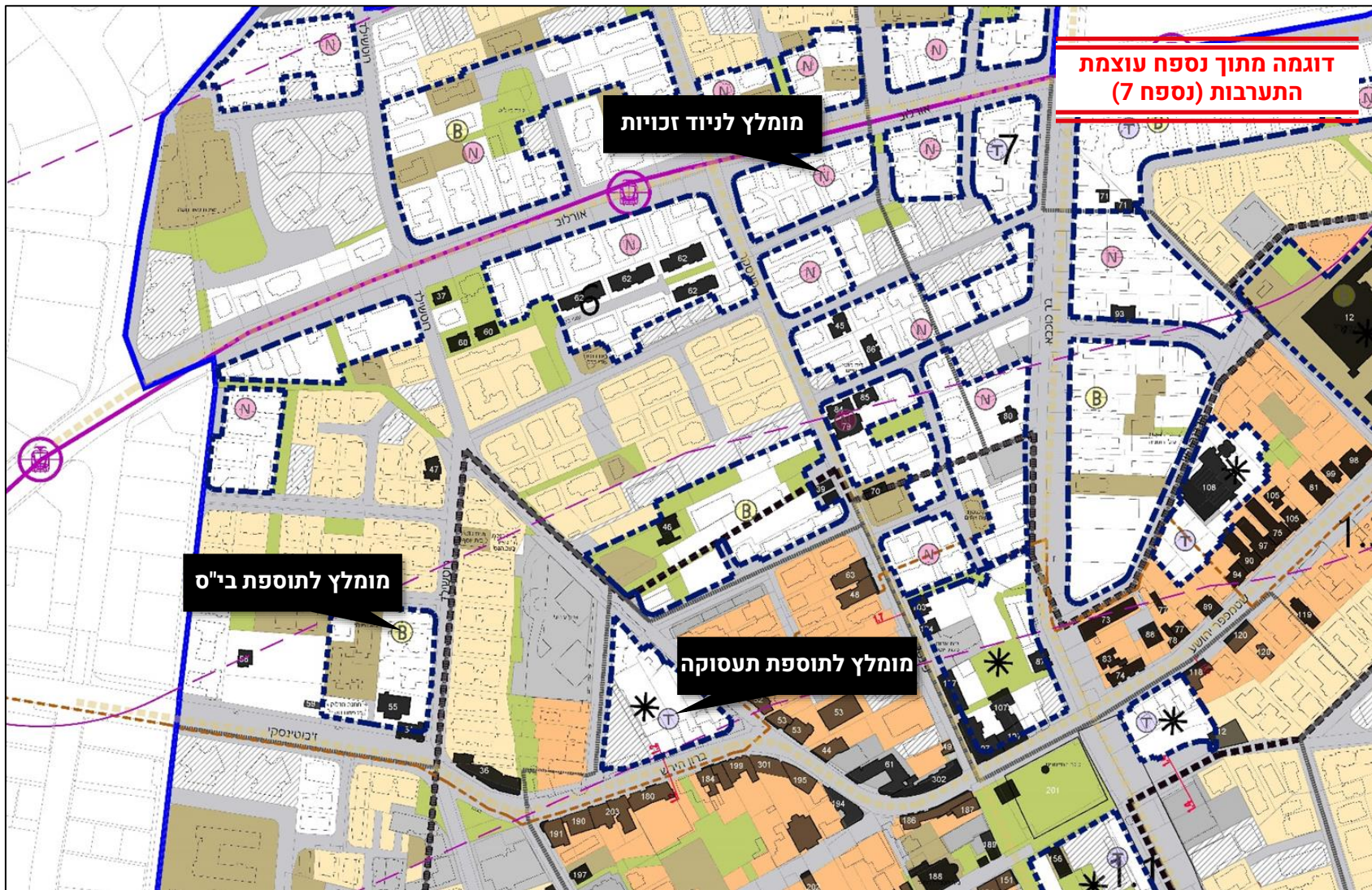
מומלץ להתחדשות בניינית יא 1

מומלץ להתחדשות בניינית מזור-פירסט

* מומלץ להתחדשות מתחמית מיוחד

מומלץ להתחדשות מתחמית

עקרונות התכנון



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

N מחלץ לניוד זכויות	T מחלץ לתוספת תעסוקה	B מחלץ לתוספת בית ספר
--	---	--

עקרונות התכנון

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

קרן שימור

קרן הסכמי שימור

סיוע עירוני למגרשים מקבלים

רכישה על ידי העיריה

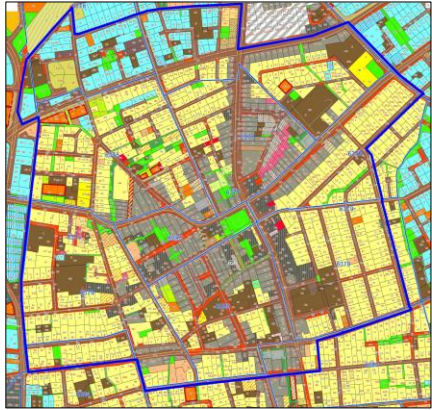
הקלות למימוש

תמריצים לשימור

ניוד זכויות

ליווי וייעוץ, שירותי תיעוד ראשוני

מתודולוגיה (תהליך העבודה של צוות התכנון)



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

האתגר – שינוי המגמה

מסמך	תאריך	מטרה	מחברים	מאגרים	מיון
1	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
2	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
3	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
4	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
5	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
6	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
7	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
8	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
9	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
10	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון

מסמך	תאריך	מטרה	מחברים	מאגרים	מיון
11	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
12	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
13	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
14	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
15	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
16	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
17	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
18	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
19	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון
20	2022	הגדרת אזורי תוכנית	המחלקה לתכנון עירוני	תוכנית	תכנון

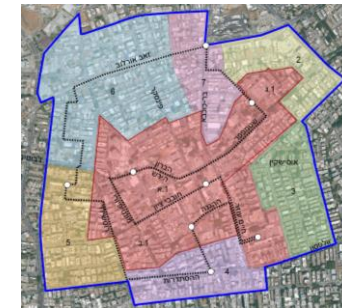


1. עבור השטח כולו



גיבוש מסמכים מסכמים והנחיות לפעולה בשני קני המידה

2. לפי מתחם

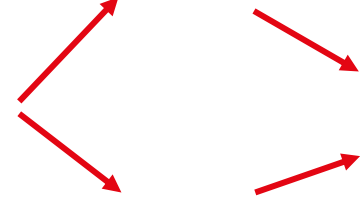


למידה, מיפוי וניתוח של המצב הקיים ושל מגמות ההשתנות הנצפות בו

ניסוח מטרות מסמך המדיניות

פירוט המטרות ליעדים איכותיים

גזירה של יעדים כמותיים



הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)

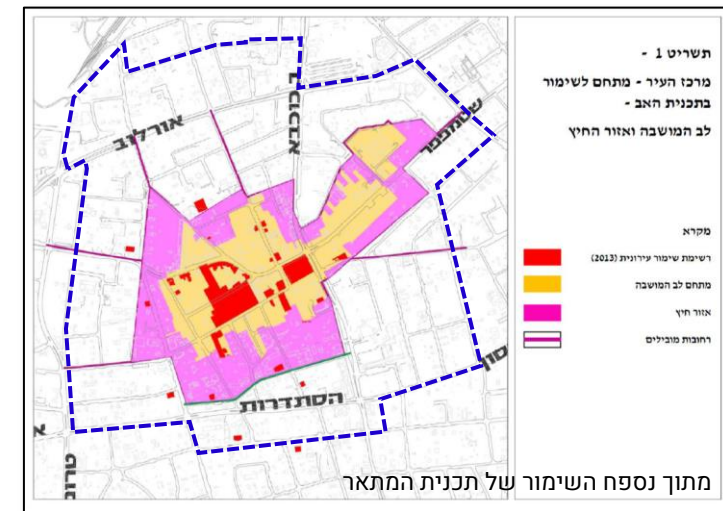
מעקרונות התכנון לרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)

מצב קיים



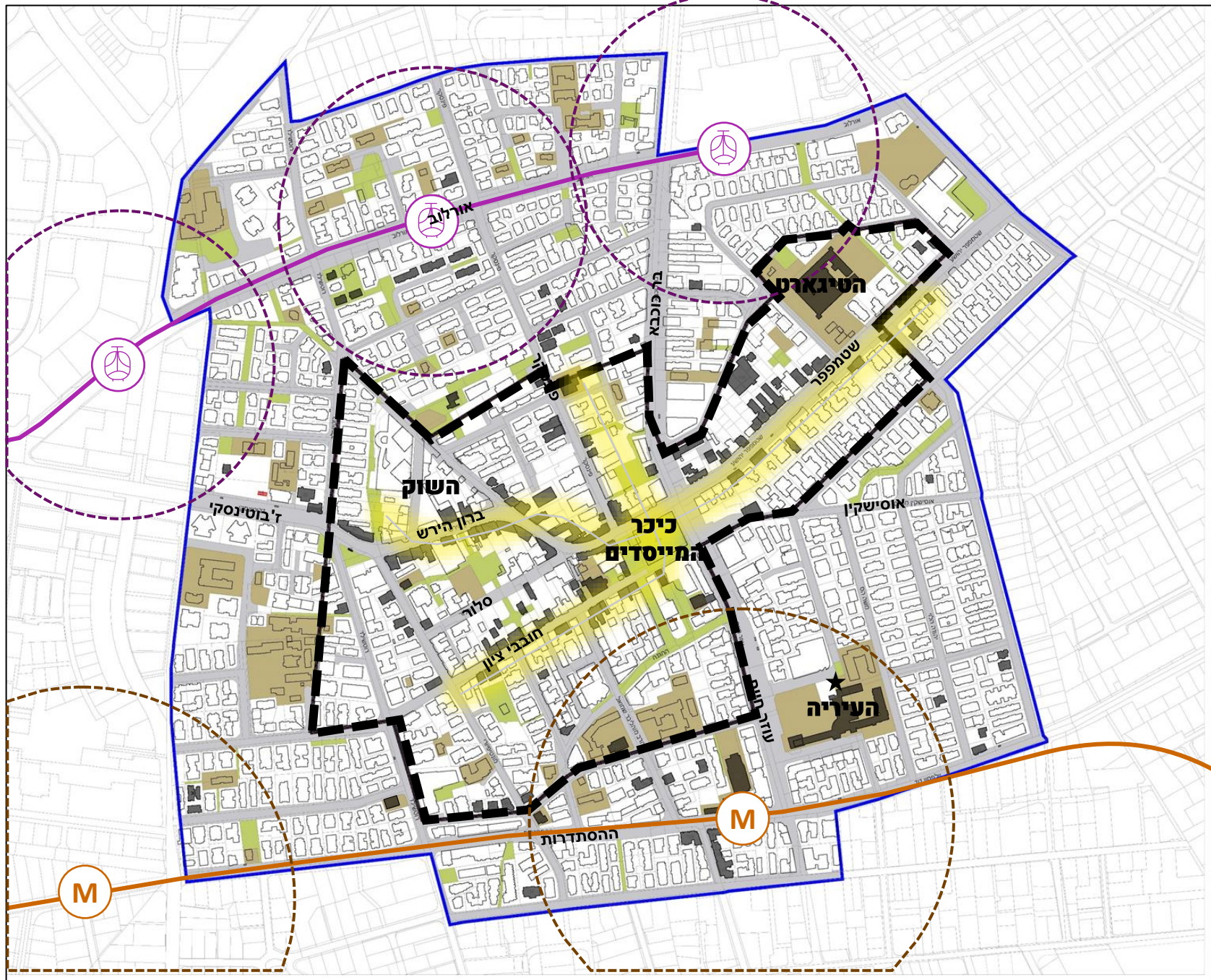
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים












מצב קיים + שימור



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

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

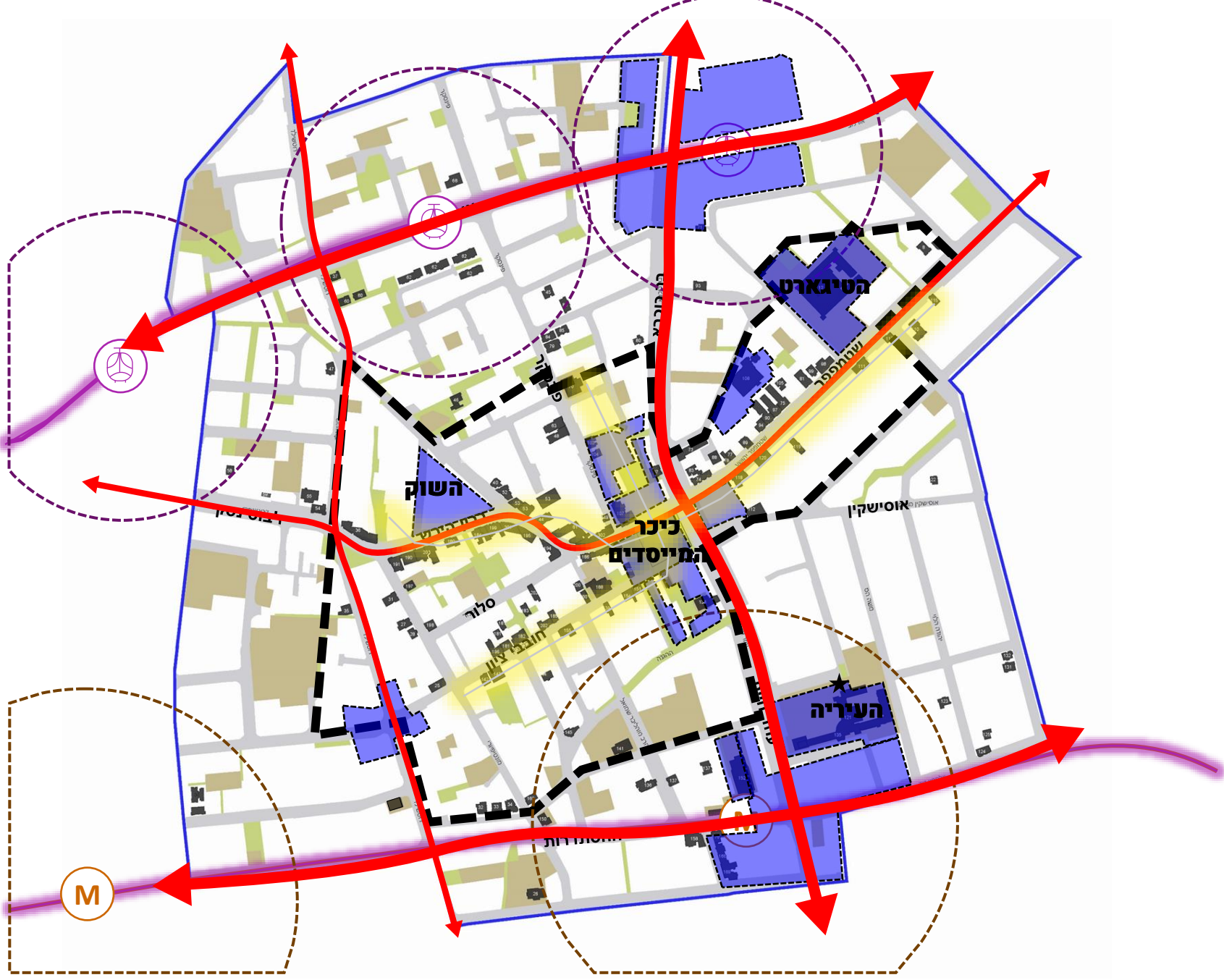
מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים + מוקדים משמעותיים



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

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

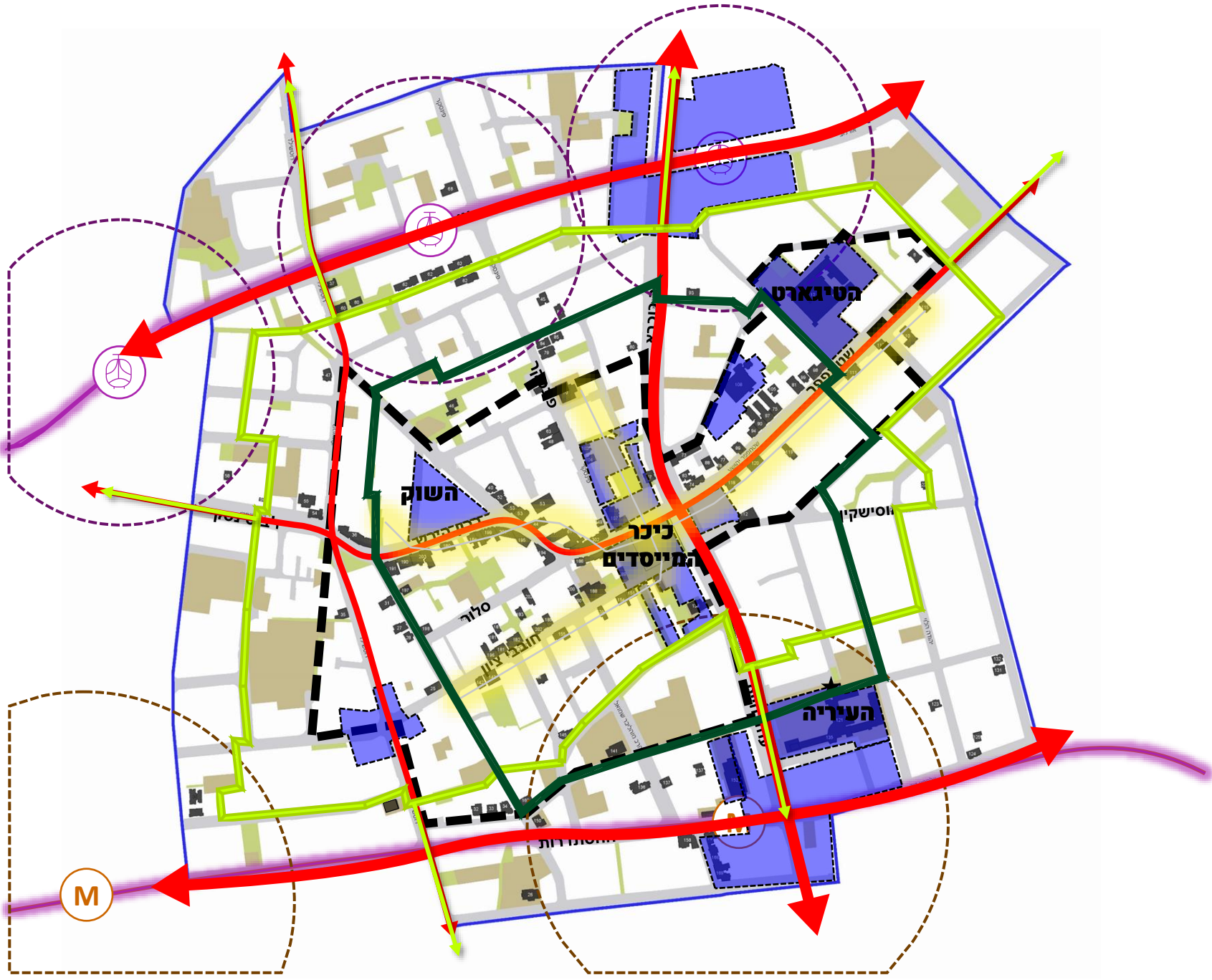
- צירים
- צירים
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית

- 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

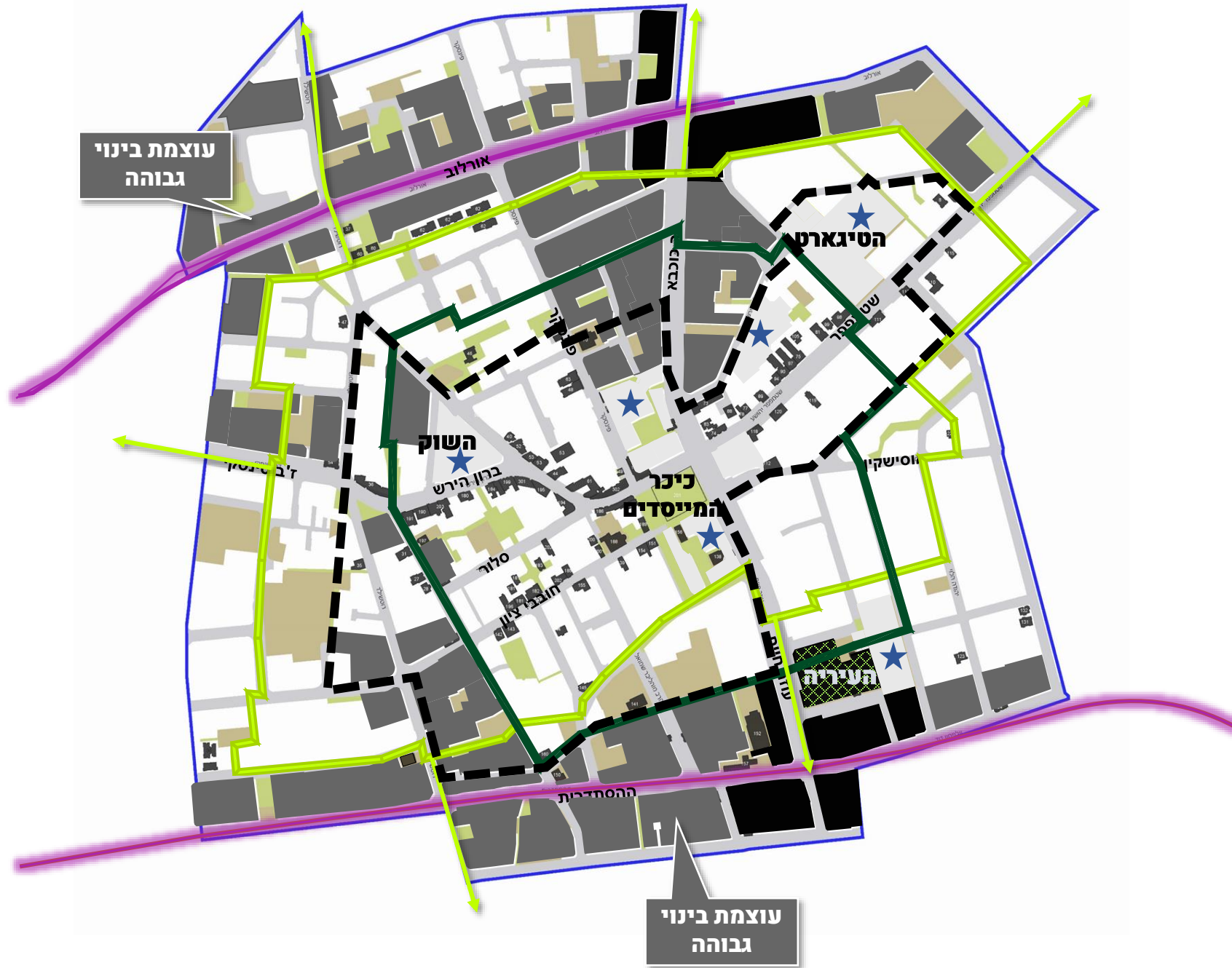


הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



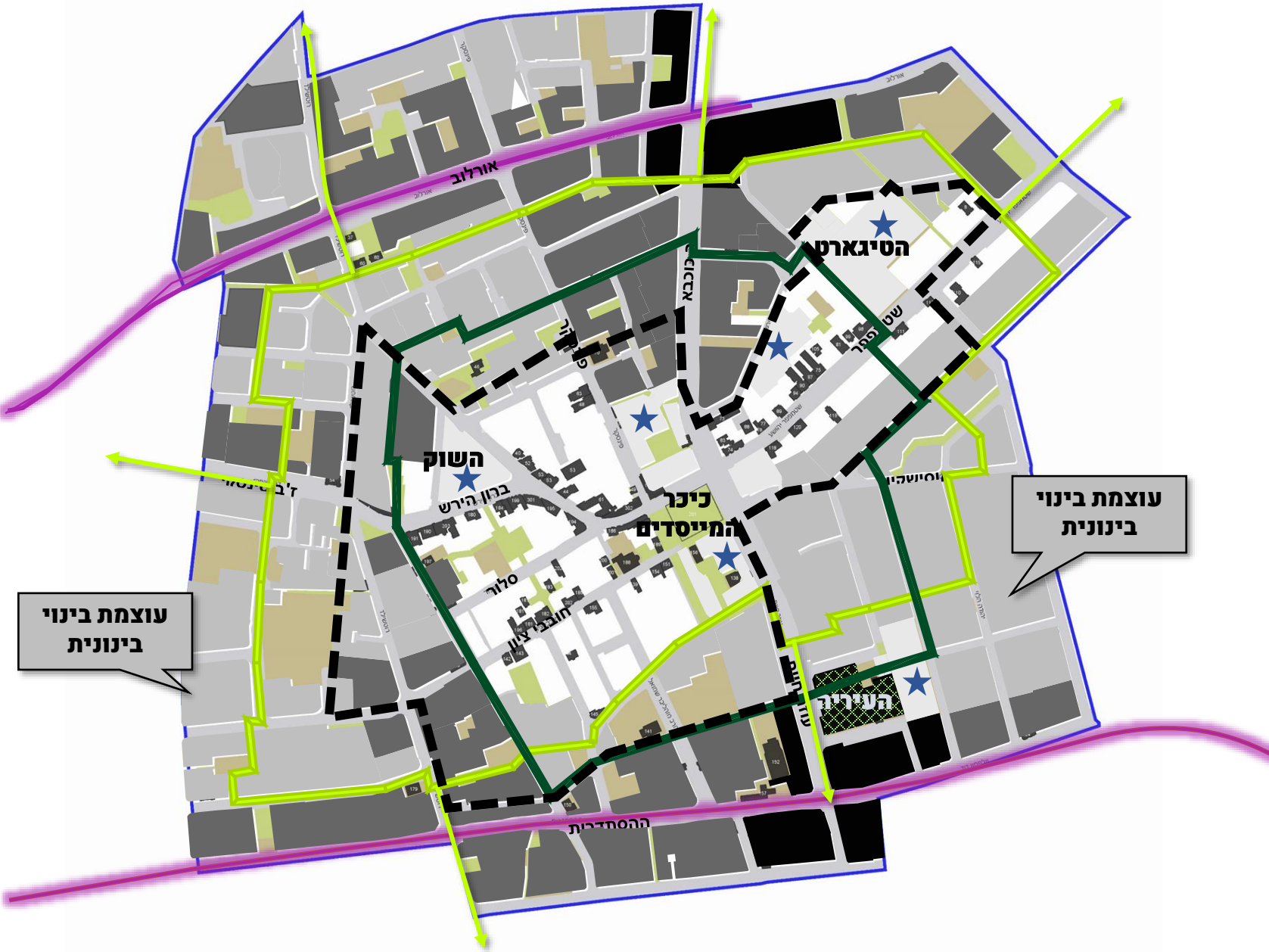
- טבעת פנימית —————
- טבעת שכונתית —————
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית) [light grey square]
- בינוי משולב מתחם מיוחד [blue star]
- עוצמת בינוי בינונית [grey square]
- עוצמת בינוי גבוהה [dark grey square]
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד [black square]
- תחום התכנון [blue outline]
- מבנים ומוסדות ציבור [tan square]
- שטח פתוח ציבורי [light green square]
- דרכים [grey square]
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי [dashed black outline]
- מבנה לשימור [dark grey square]
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה* [dashed orange circle]
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות** [dashed purple circle]
- תחנת רק"ל [purple circle with 'R']
- תחנת מטרו [orange circle with 'M']
- צירי מתע"ן [pink line]
- כיכר עירונית [checkered square]
- מוקד משמעותי [blue dashed square]
- רחוב לשימור [yellow line]

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



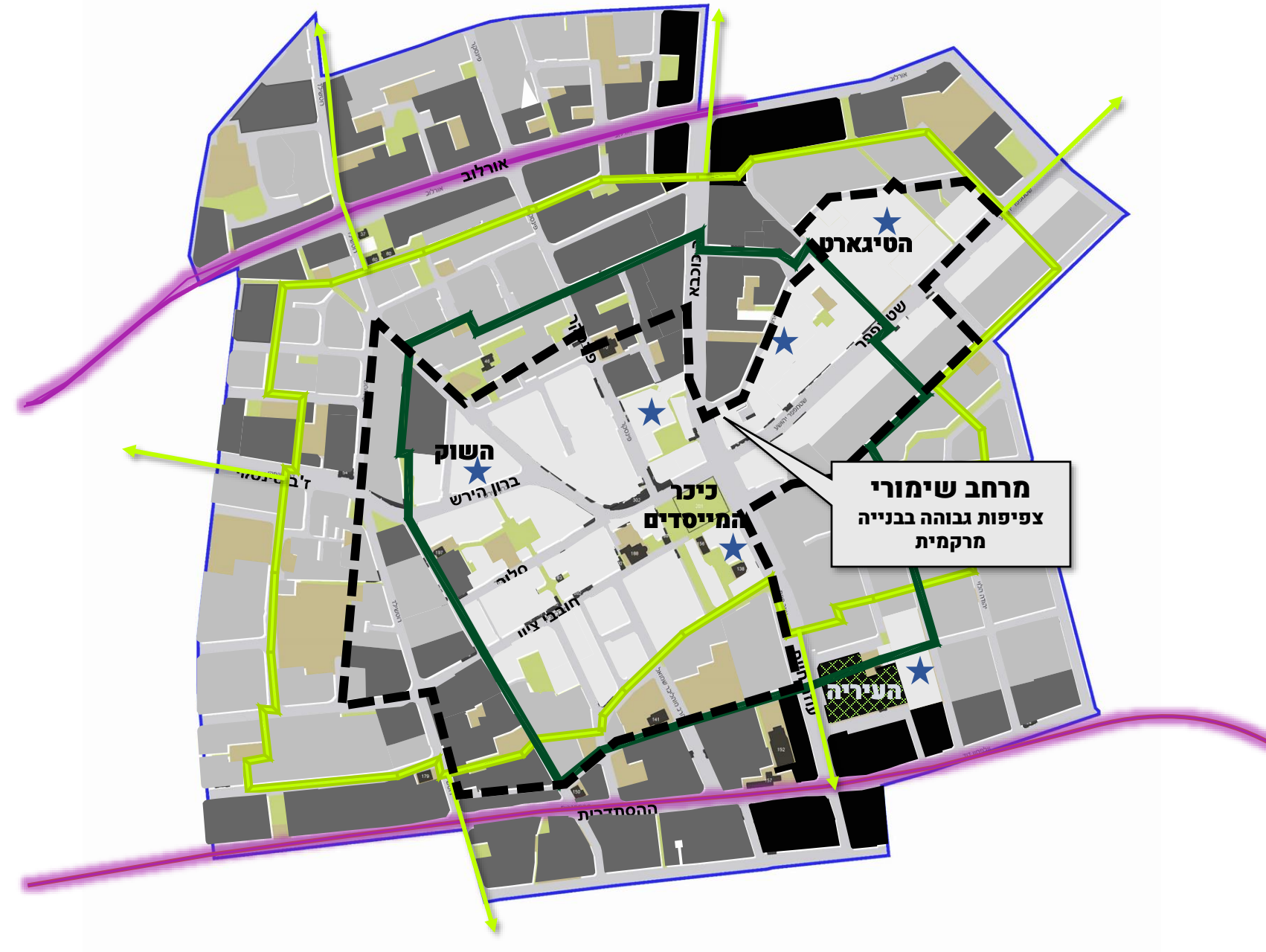
- טבעת פנימית —
- טבעת שכונתית —
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד ★
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה**
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א - 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת 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)



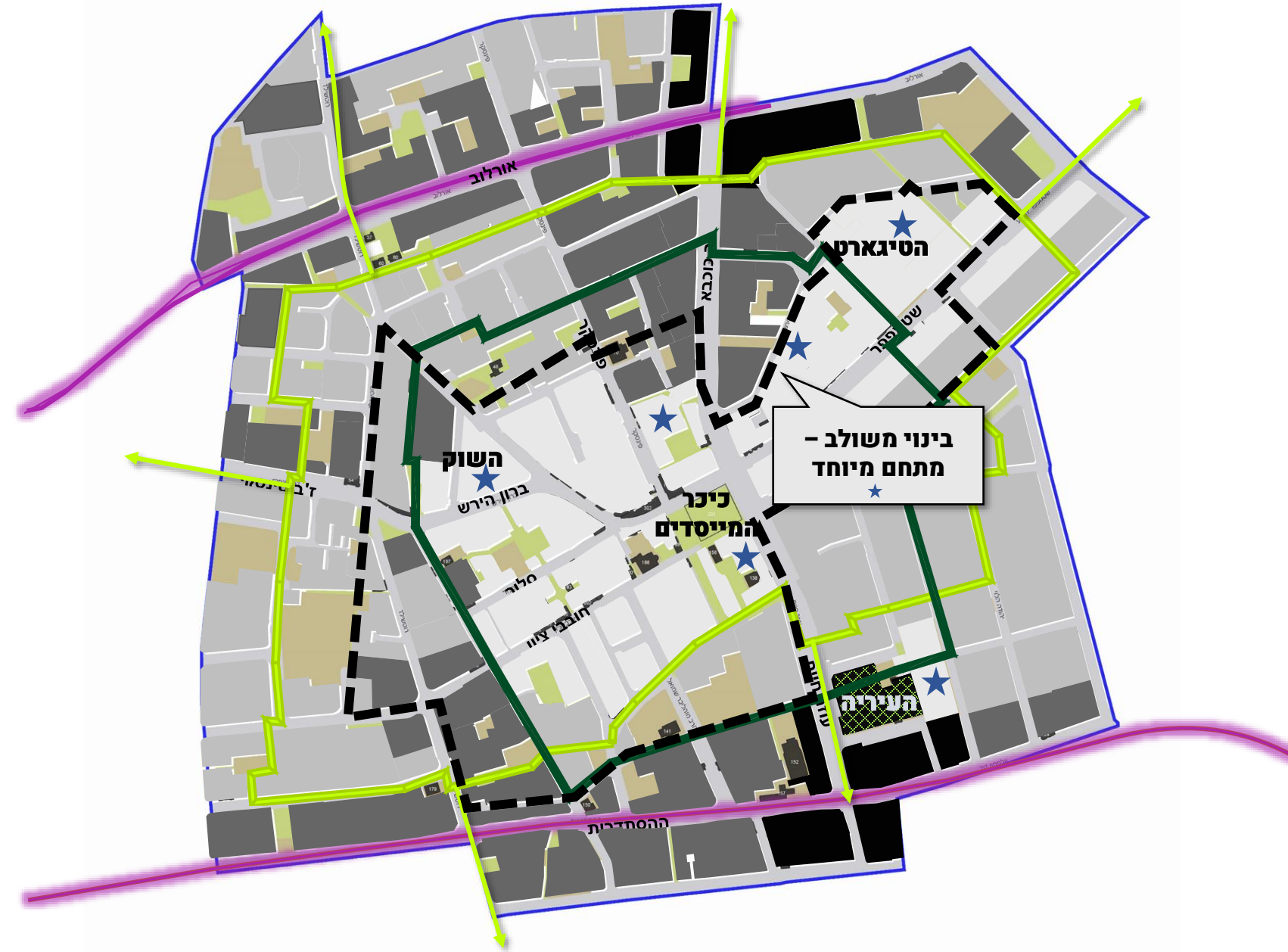
- טבעת פנימית —————
- טבעת שכונתית —————
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד ★
- עוצמת בינוי בינונית** —————
- עוצמת בינוי גבוהה —————
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד —————
- תחום התכנון □
- מבנים ומוסדות ציבורי □
- שטח פתוח ציבורי □
- דרכים □
- תחום י"א 1 – מרחב שימורי □
- מבנה 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)



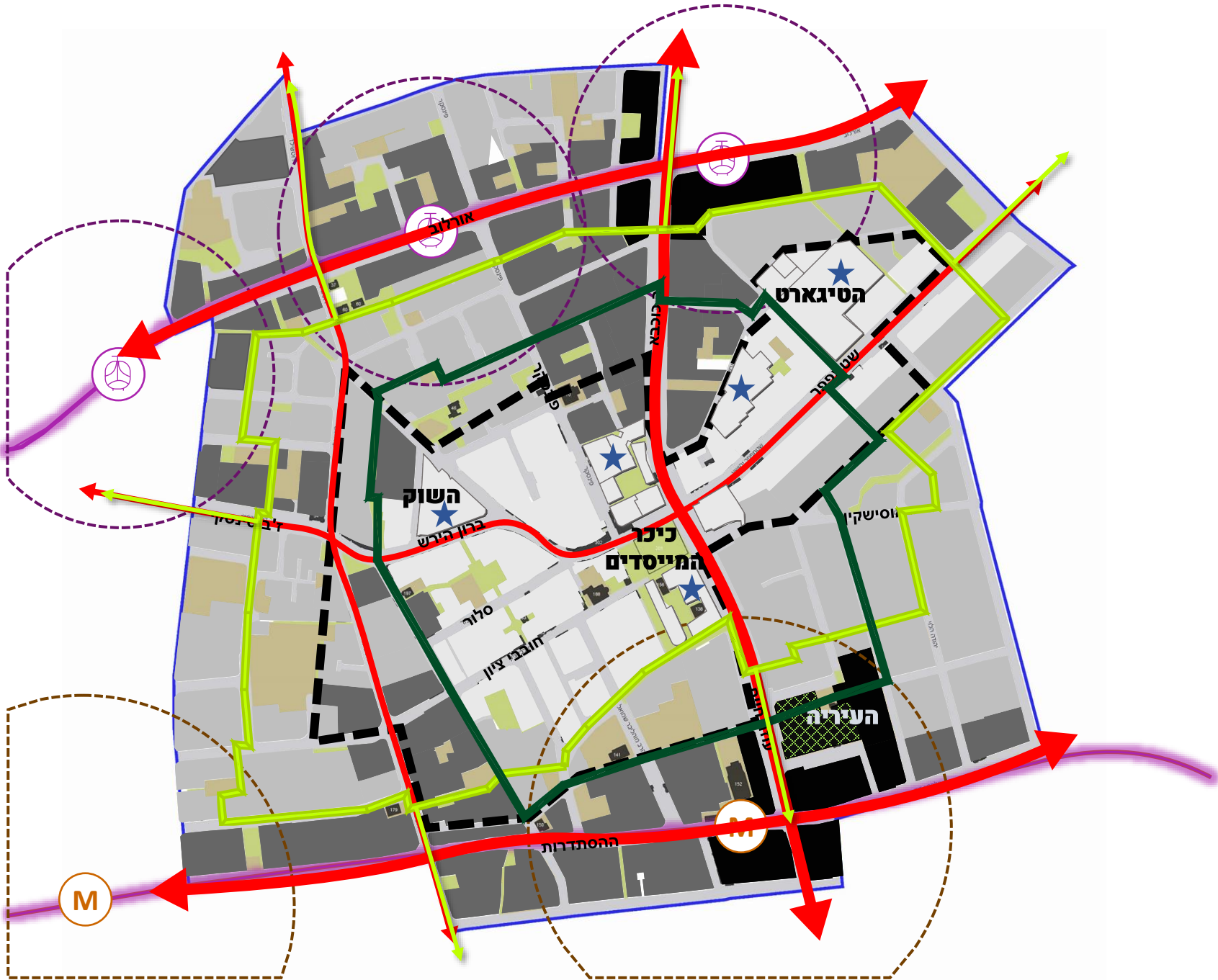
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)**
- בינוי משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה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

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



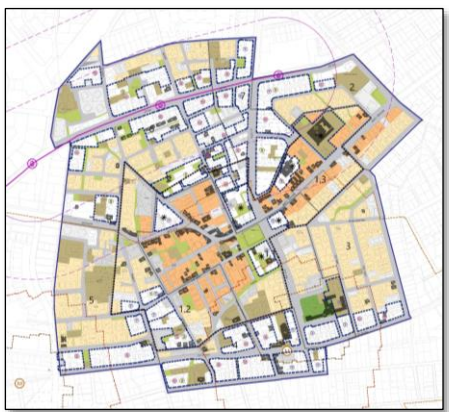
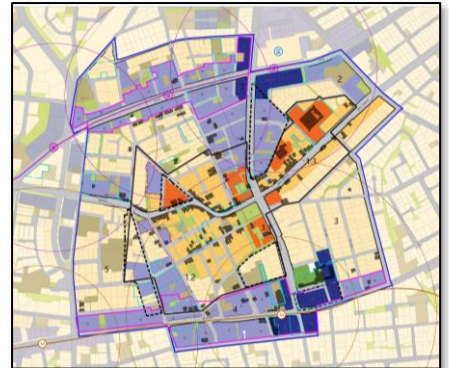
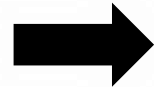
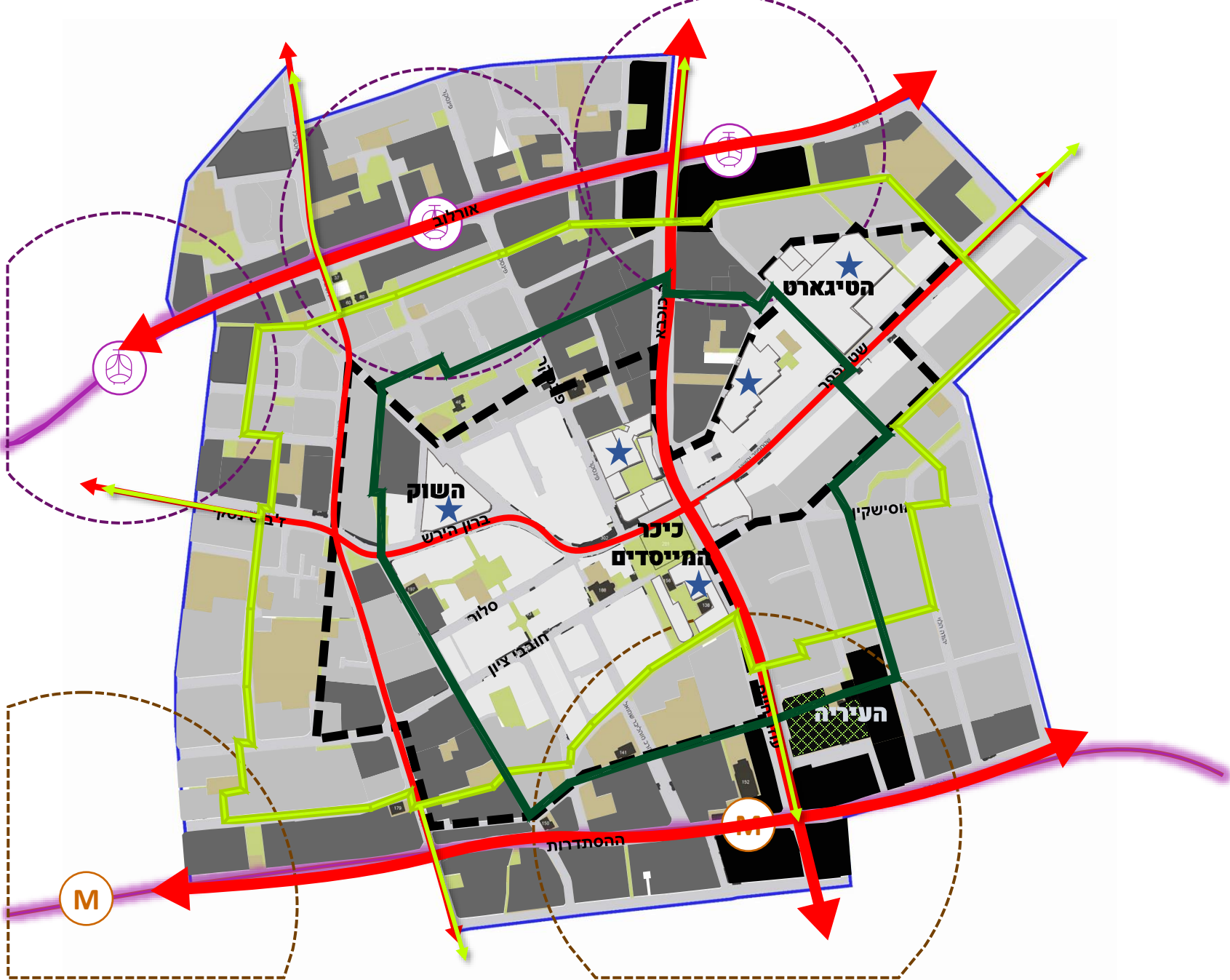
- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד**
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה - 300 מתחנת מטרו-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

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



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

הרעיון המארגן << מסמכי התכנית



התוצרים



סט מסמכים

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	
	⊕	נספח ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	4		
	⊕	נספח תבנית בנייה: עוצמת בנין, רח"ק, ומס' קומות	5		
	⊕	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	6		
⊕	⊕	נספח סוג ועוצמות 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		

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

היתר – מסמכי הרקע על בסיסם הוכנו מסמכי הליבה

I מסמכי ליבה

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



II נספחים

היבטים נושאים (יועצים)

-  סוג ועוצמת התערבות 7
-  נוף ומרחב ציבורי 8
-  תנועה ותחבורה 9
-  תשתיות 10
-  סביבה 11

ראייה תכנונית כוללת

-  פרוגרמה 3
-  ייעודי קרקע 4
-  תבנית בנייה 5
-  שימור 6





III צרופות

-  שיתוף ציבור א
-  דו"ח מצב קיים ב

עיקרי המדיניות והנחיות

דו"ח	גיליון	שם מסמך	מס' מסמך	סוג מסמך
+		עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות	1	מסמכי ליבה
	+	נספחים למתחמים 1-7: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	2	נספחים
+	+	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	3	
	+	נספח ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	4	
	+	נספח תבנית בנייה: עוצמת בנין, רח"ק, ומס' קומות	5	
	+	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	6	
+	+	נספח סוג ועוצמות 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	
+		דו"ח מצב קיים	ב	

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 וניהול ערים

עיקרי המדיניות והנחיות

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	נספח ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	+	
	5	נספח תכנית בנייה: עוצמת בנין, רח"ק, ומס' קומות	+	
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	+	
	7	נספח סוג ועוצמות 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

(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

עיקרי המדיניות והנחיות

דו"ח	גיליון	שם מסמך	מס' מסמך	סוג מסמך	
+		עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכניות מפורטות	1	מסמכי ליבה	
	+	נספחים למתחמים 1-7: מצב קיים, יעדים, הצעה לפיתוח המרחב הבנוי והפתוח	2		
+	+	נספח פרוגרמה: א. מגורים וצרכי ציבור; ב. מסחר ותעסוקה	3	נספחים	
	+	נספח ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	4		
	+	נספח תכנית בנייה: עוצמת בנין, רח"ק, ומס' קומות	5		
	+	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	6		
+	+	נספח סוג ועוצמות 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		



תכולת מסמך ליבה 1

(פירוט תכולת פרק 3: עיקרי המדיניות)

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

עיקרי המדיניות והנחיות

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	נספח ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	+		
	5	נספח תכנית בנייה: עוצמת בינוי, רח"ק, ומס' קומות	+		
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	+		
	7	נספח סוג ועוצמות 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 4: הנחיות להכנת תכנית מפורטת)

- הנחיות לאזורי התחדשות בניינית
- הנחיות כלליות להכנת תכניות נקודתיות/מתחמיות
- הנחיות לתכנון במתחמי התחדשות מתחמית
- הנחיות לתכנון במתחמים מיוחדים
- פרוגרמות מועדפות למתחמים מיוחדים

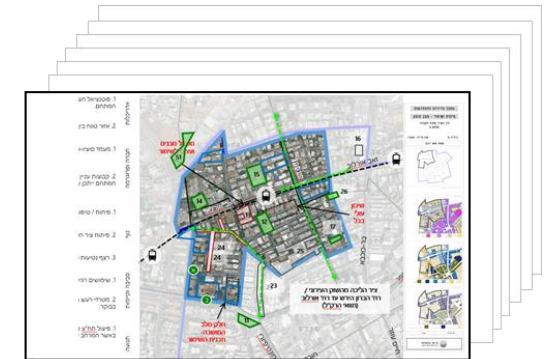
נספח "מתחמי" (מתחמים 1-7)

תכולת מסמך ליבה 2

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



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	נספח ייעודי קרקע: שימושים ועוצמת עירוב שימושים	+		
	5	נספח תבנית בנייה: עוצמת בינוי, רח"ק, ומס' קומות	+		
	6	שימור: מבנים, מתחמים ומרקמים – רקע, עקרונות, מיפוי, סיווג והנחיות	+		
	7	נספח סוג ועוצמות 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		+



מצב קיים



התערבות מוצעת: שימור, בינוי ופיתוח

(I) מסמכי ליבה

1 עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכנית מפורטת

2 נספחים למתחמים 7-1

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



פרגמטת המתחם

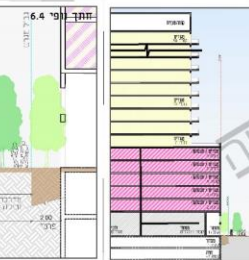
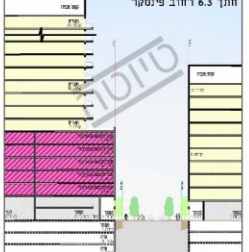
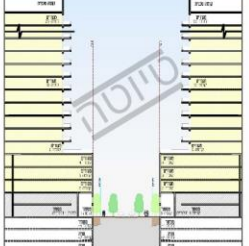
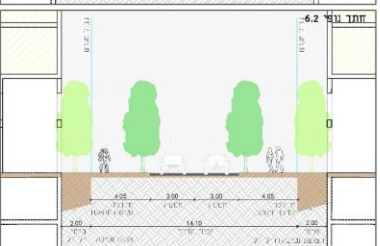
סוג	שטח (מ"ר)	מספר יחידות
מגורים	10,000	100
מסחר	5,000	50
מבנים ציבוריים	2,000	20
מבנים תעשייתיים	1,000	10
מבנים חינוכיים	1,000	10
מבנים רפואיים	1,000	10
מבנים תרבותיים	1,000	10
מבנים אחרים	1,000	10

רשימת מבנים לשימור

מספר	שם המבנה	שטח (מ"ר)	מספר יחידות
1	מבנה מס' 1	1,000	10
2	מבנה מס' 2	1,000	10
3	מבנה מס' 3	1,000	10
4	מבנה מס' 4	1,000	10
5	מבנה מס' 5	1,000	10
6	מבנה מס' 6	1,000	10
7	מבנה מס' 7	1,000	10
8	מבנה מס' 8	1,000	10
9	מבנה מס' 9	1,000	10
10	מבנה מס' 10	1,000	10

רשימת יוזמות

מספר	שם היוזמה	שטח (מ"ר)	מספר יחידות
1	יוזמה מס' 1	1,000	10
2	יוזמה מס' 2	1,000	10
3	יוזמה מס' 3	1,000	10
4	יוזמה מס' 4	1,000	10
5	יוזמה מס' 5	1,000	10
6	יוזמה מס' 6	1,000	10
7	יוזמה מס' 7	1,000	10
8	יוזמה מס' 8	1,000	10
9	יוזמה מס' 9	1,000	10
10	יוזמה מס' 10	1,000	10



פרגמטת המתחם

סוג	שטח (מ"ר)	מספר יחידות
מגורים	10,000	100
מסחר	5,000	50
מבנים ציבוריים	2,000	20
מבנים תעשייתיים	1,000	10
מבנים חינוכיים	1,000	10
מבנים רפואיים	1,000	10
מבנים תרבותיים	1,000	10
מבנים אחרים	1,000	10

מפת

- גבול מתחם
- חלקי מתחם
- חלקות
- תחום יא
- יוזמות פיתוח בהתאמה
- מ"ר יזמה
- תחנת מסרד מוצעת ע"פ תמ"א 70
- ציר רכבת קלה
- מסעות מסרד לילית, ראשונה, שנייה
- מסדרונות רגלי 0-200-400
- מבנה לשימור ומסרד
- פרוודור שימור
- סימון חתך
- שימושי הרגע קיימים
- מסדרון ציבורי
- שטחים פתוחים
- כיכר עירונית
- דרכים

עומדת התערבות מוצעת

- ללא התערבות
- מסמל לתחומות בנייניות
- מסמל לתחומות מתחמית
- מתחמים הומולגיים להתחדשות מתחמית
- מתחם מוסה לתוספת בית ספר
- מתחם מוסה לתוספת תעסוקה
- מתחם מוסה לרובת ניו זכרית
- אמנמים ענפים
- ניטה קיימת
- ניטה משוקים קיימת
- מסעט ציר עם טרקים לשימור
- חיבור לרשת העירונית
- ציר הליכה ראשי עם אופי מסחרי
- הפגעת העירונית
- הפגעת הוואכונתית
- אזור חיפוש למוקד שכונתי - שצ"פ
- אזור חיפוש למוקד שכונתי - תחנת קשיחה
- אזורי נדרש לרשת הירוקה
- מרחב חיפוש ליער עירוני/קולוני
- השלפת נטישה מוצעת
- חתימים מוצעים
- מגורים
- מסחר
- מגורים \ תעסוקה
- מגורים \ תעסוקה \ ציבורי
- מגורים \ תעסוקה (בניין)

הערות

1. שינוי המבנה של הפרויקטים באמצע רחוב פינסקר והרחבת המבנה לרחוב פינסקר.
2. רישום המבנים חופשי לפי עמדת הרישום, "עמדת הרישום".

מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר פתח תקווה

מתחם 6

מצב מוצע - פיתוח המרחב הבנוי והפתוח

קנה מידה: 1:1250

נילון: 2.6

שטח: 276 דונם

מפת אזורית

מפת מתחם 6

מפת חלקות

סטודיו

ארי כהן - מיכאל ונד

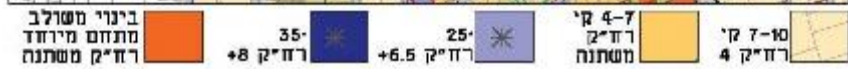
אדריכלות בנייה ערים

אדריכלות נוף

שימושים ועוצמת עירוב שימושים

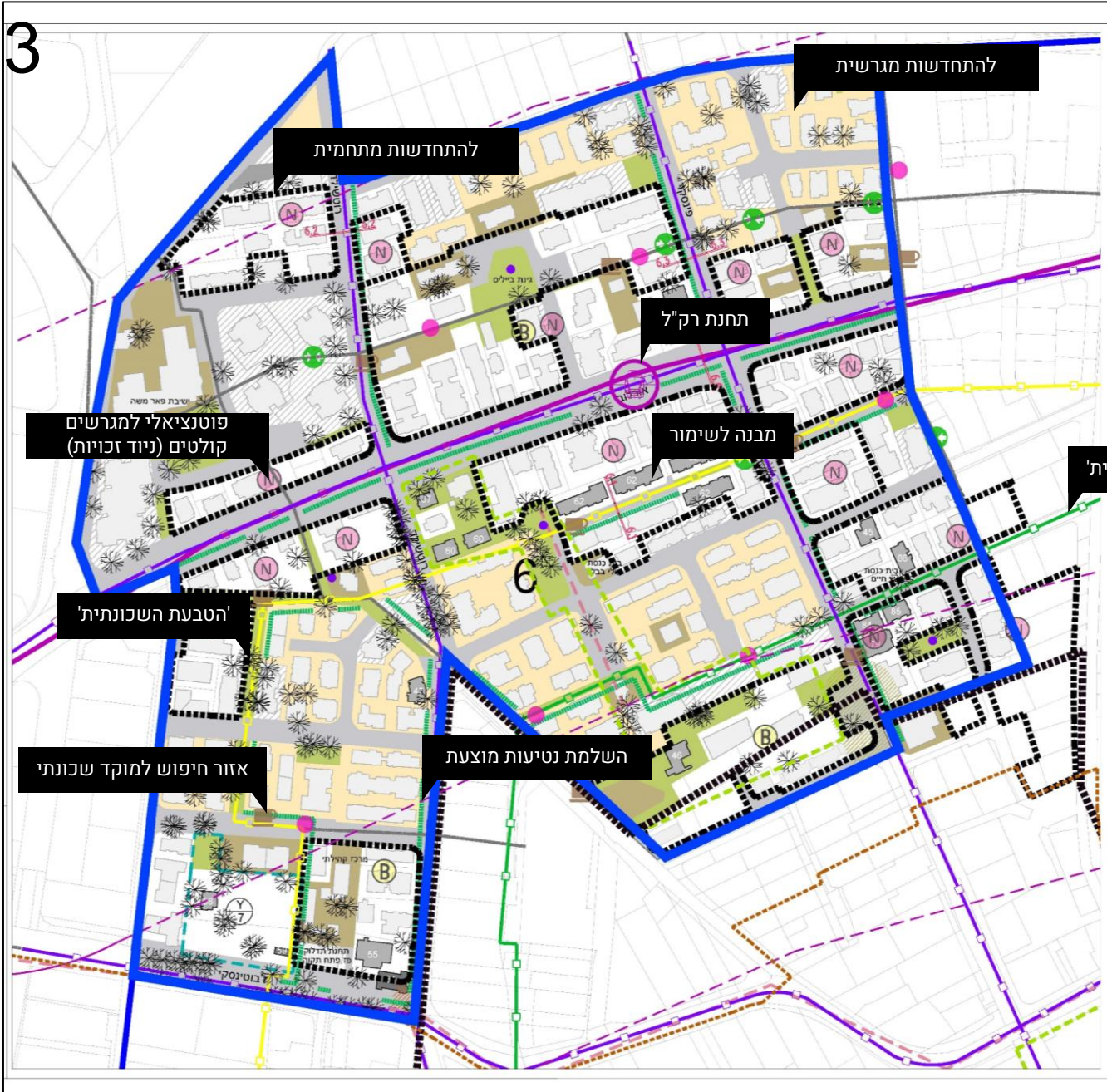


תבנית בניה



התמקדות מתוך מסמכים כוללים

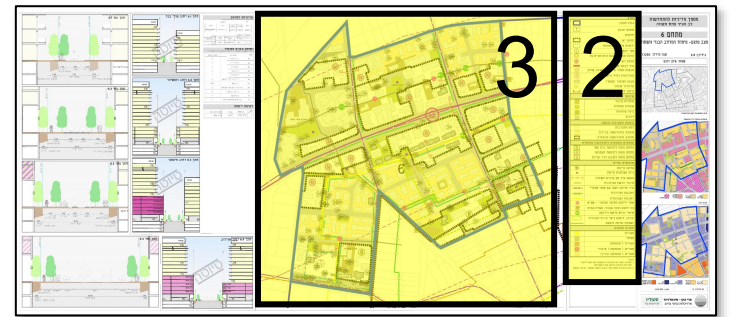




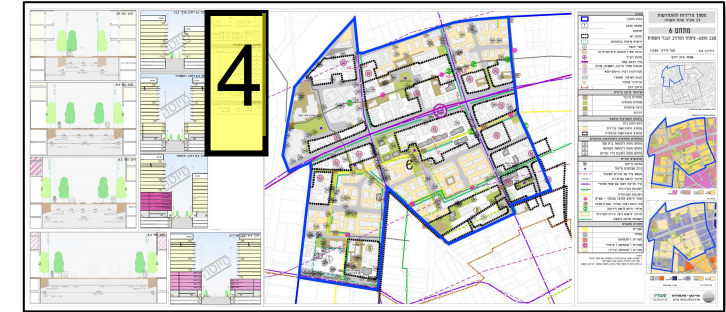
מקרא	
	גבול תכנון
	מתחם תכנון
	חלקות
	תחום יאו
	יזמות פיתוח בהתווית
	מסי ירומה
	תחנת מסרו מוצעת ע"פ תמ"א 70
	תחנת רק"ל
	ציר רכבת קלה
	מבנות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
	מסדרונות רק"ל 0-200-400
	מבנה לשימור ומספור
	פרוודור שימור
	סימון חתך
	שימושי קרקע קיימים
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר עירונית
	דרכים
	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 לסובת ניוד זכויות
	אלמנטים נופיים
	נטיעה קיימת
	גית משחקים קיימת
	מקטע ציר עם ערכים לשימור
	חיבור לרשת העירונית
	ציר הליכה ראשי עם אופי מסחרי
	הטבעת העירונית
	הטבעת השכונתית
	אזור חיפוש למוקד שכונתי - שצ"פ 9
	אזור חיפוש למוקד שכונתי- תשתית קשיחה
	איחוד נדרש לרשת הירוקה
	מרחב חיפוש ליער עירוני/קהילתי
	השלמת נטיעה מוצעת
	חתיכים מוצעים
	מגורים
	מסחר
	מגורים \ תעסוקה
	מגורים \ תעסוקה \ ציבורי
	מגורים \ תעסוקה (בניין)

הערות:
 1. לפרוודור ומספר של היממובלים במספר ראה נספח 'עיקרי המדיניות והחיות לוכנת הבית הפורח'.
 2. סימון המכנים מופיע לפני עיגול כרססת השימור, יעודכן בהמשך.

נספח גרפי + מקרא



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 ויסקר	ב
54	בית אליושוב	ב
58	בית כהן / בית מנדלשטם	ג
59	בית הופמן	שחזור
55	בית יהודה ראב (חצר אליושוב)	ב
68	בית שלום ווינשטיין	ב
47	בית קוסיצקי	ב
46	בית כנסת צמח-צדק, חביד	ב

פרוגרמה למתחם

תעסוקה

יח"ד קיים		קיבולת נומינלית		מוצע	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
כ-110 מ"ר	כ-110 מ"ר	כ-7060	כ-7060	כ-53000-68000 מ"ר	כ-53000-68000 מ"ר

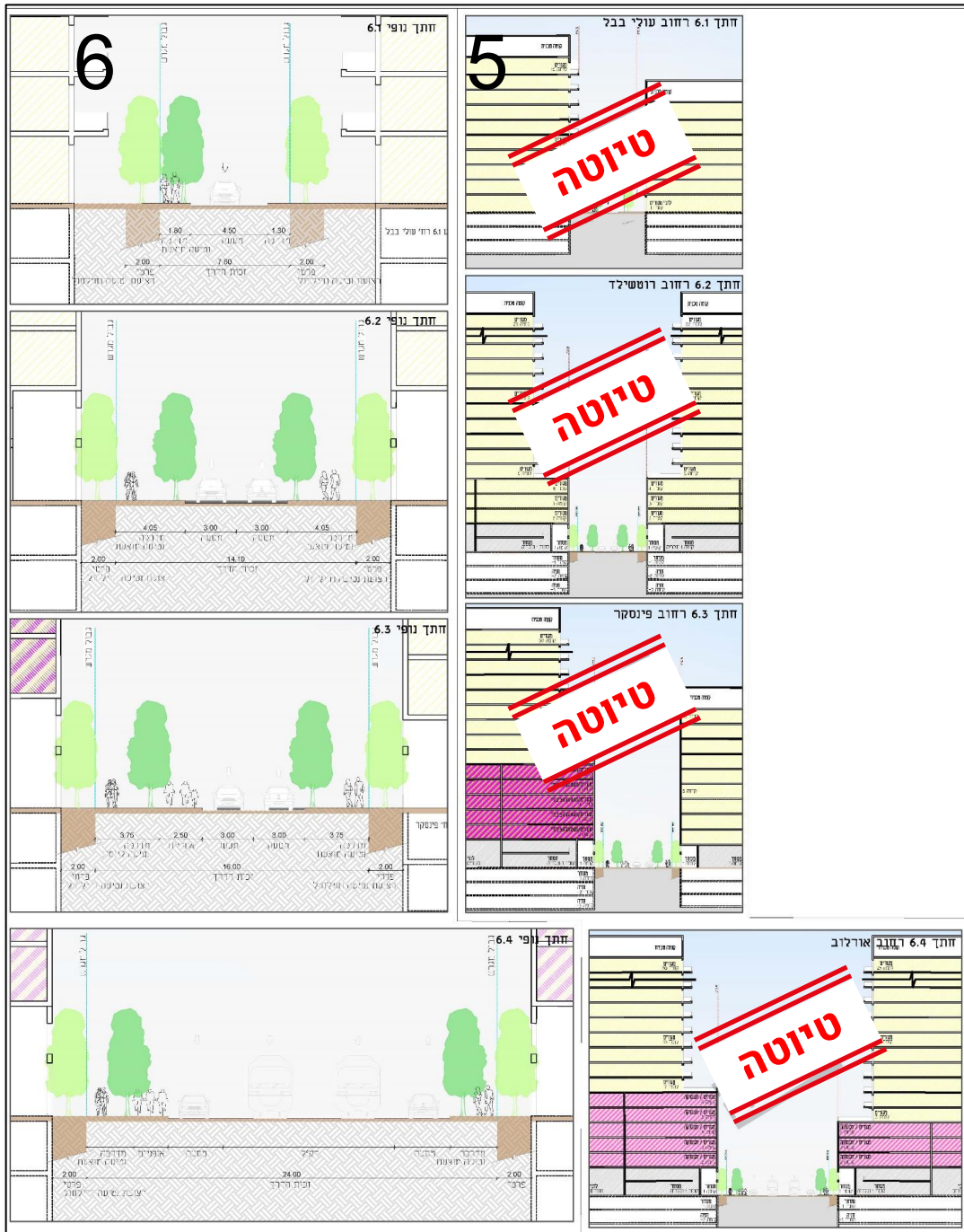
התפלגות יח"ד מוצעות

יוזמות	התחדשות מגרשית	התחדשות מתחמית	ללא שינוי
כ-1093	כ-1457	כ-1399	כ-429

רשימת יוזמות

מס יוזמה	שם יוזמה	סטטוס	שטח פתוח מוצע
7	מגדלי הברון	בביצוע	12 ד' שציפ

חתכים - בינוי ופיתוח נופי

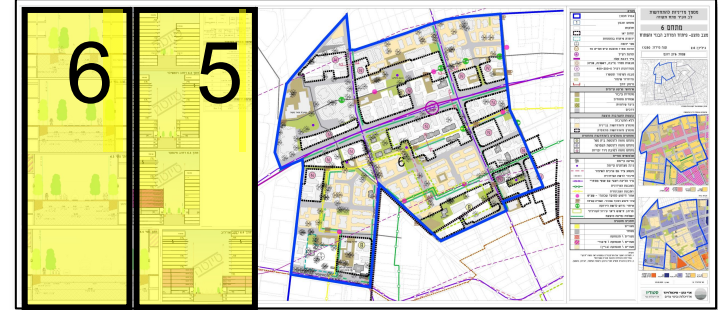


טיזטה

טיזטה

טיזטה

טיזטה



(ו) 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

נספח מתחמים ופרוגרמה

1. נספח גרפי

2. נספח מילולי – פרוגרמה למגורים ומוסדות ציבור; פרוגרמה למסחר ותעסוקה



- 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 מתחמים ופרוגרמה

1. נספח גרפי

2. נספח מילולי – פרוגרמה למגורים ומוסדות ציבור; פרוגרמה למסחר ותעסוקה



4.4. המלצות ופתרונות מוצעים להבטחת מענה ציבורי חיוני

הקצאת שטחים ציבוריים מבונים שיטתית בכל יוזמות הפיתוח למגורים

כדי 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:

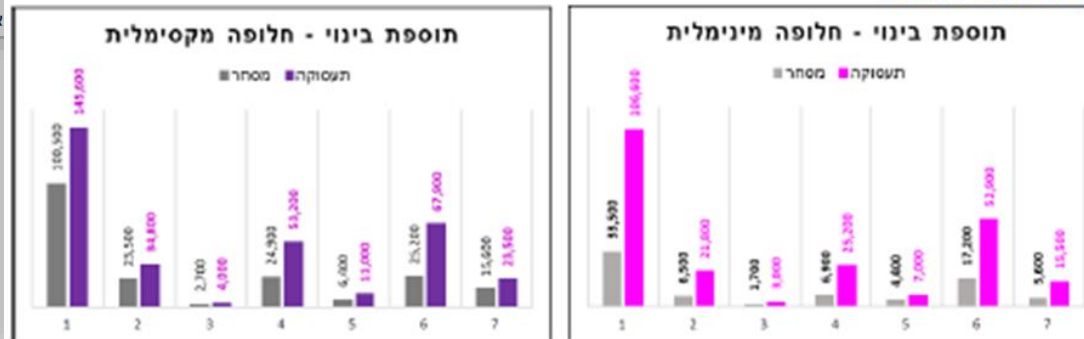
- כל תכנית המוסיפה יח"ד תקצה מ"ר ציבורי בהתאם לסך המ"ר פלדלת (או שווה ערך) שהיא מציעה ביח"ד החדשות (תוספתיות) בלבד.
- סך השטח הציבורי המבונה (בשילוב עם מגורים) הנדרש עבור 7,500 יח"ד תוספתיות עומד על כ-87,500 מ"ר + כ-20,400 חצרות, עבור:
 - מוסדות הציבור הקטנים ברמת השכונה: כ-38 אלף מ"ר (פירוט בפרק מאזנים) + 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

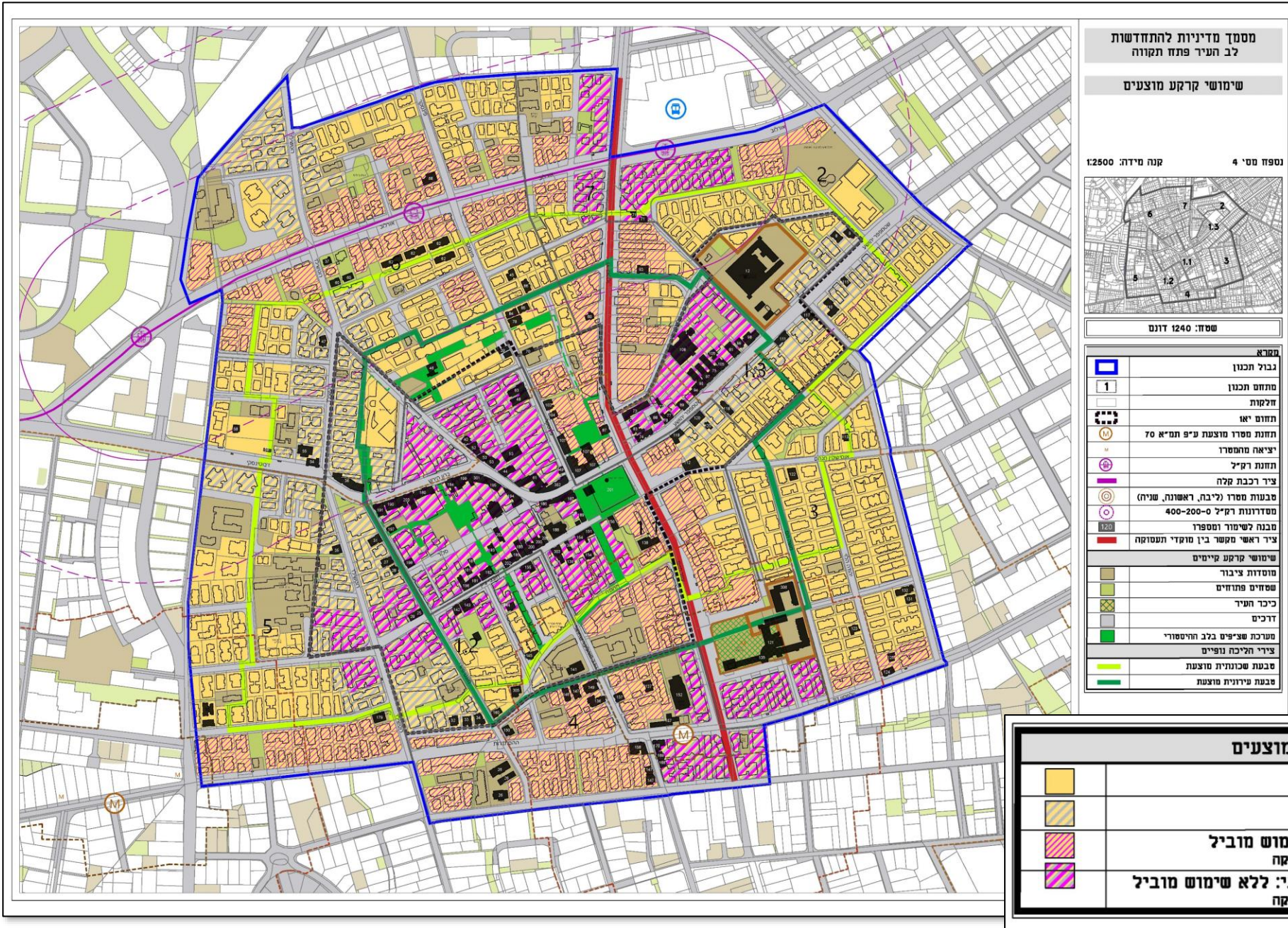
להלן תרשימים המצביעים על היקפי הבינוי הנדרשים לצורך הגעה לקיבולת שנקבעה, ובהינתן המצב הבנוי בפועל:



רטת ולקבוע את השימושים שישולבו בפרויקט ולספק את שטחי החוץ הנדרשים אחוז ההקצאה ל-15.5%. כלומר, על כל 1 מ"ר פלדלת מגורים יבנו 0.155 מ"ר למוסדות ציבור.

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

נספח ייעודי קרקע



מסמך מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

שימושי קרקע מוצעים

קנה מידה: 1:2500 נספח מ"ס 4



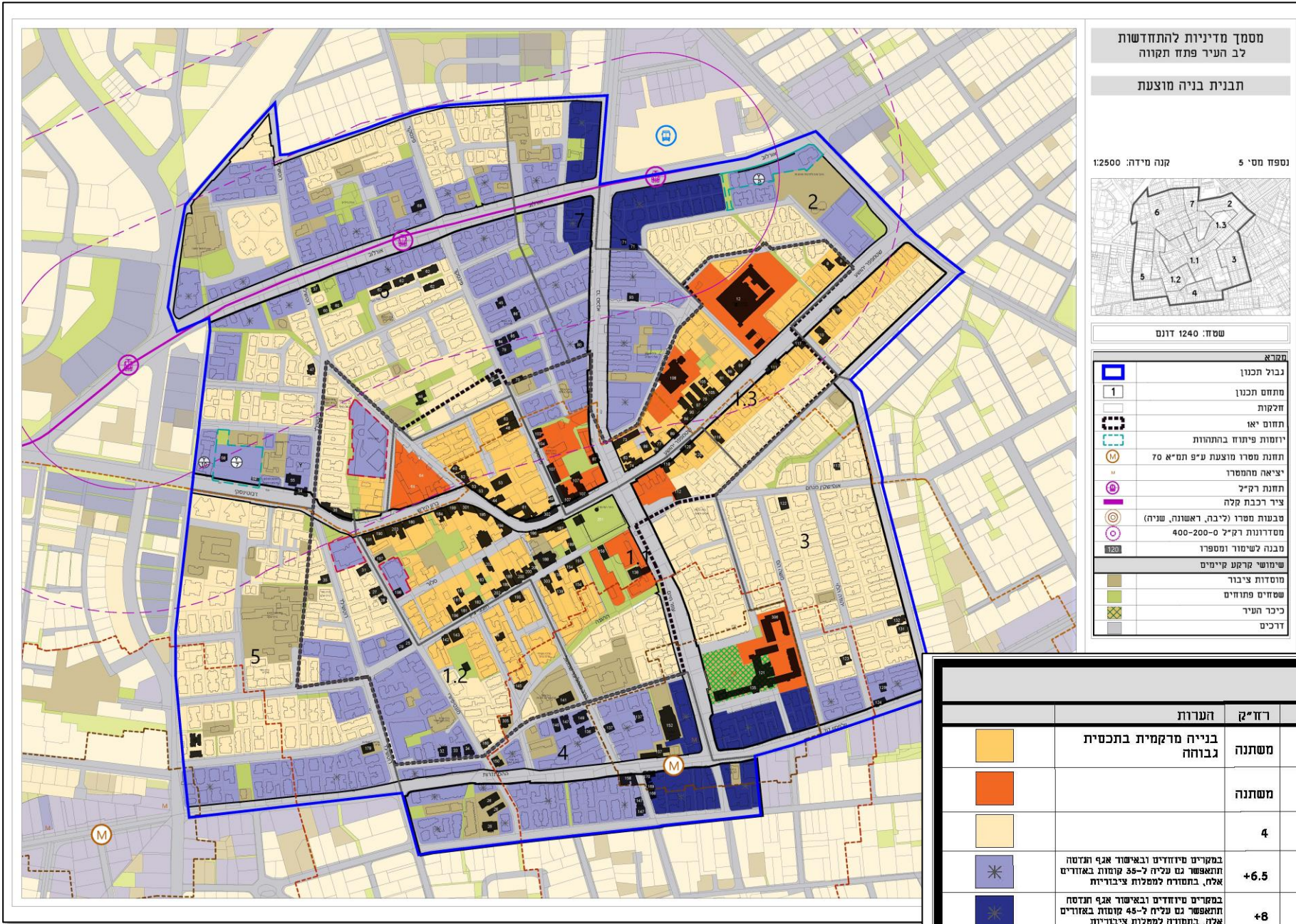
שטח: 1240 דונם

מפת	
	גבול תכנון
	מתחם תכנון
	חלקות
	תחום י"א
	תחנת מסרד מוצעת ע"פ תמ"א 70
	יציאה מהמסרד
	תחנת רג'ל
	ציר רכבת קלה
	שבועות מסרד (ליבה, ראשונה, שניה)
	מסדרונות רג'ל 0-200-400
	מבנה לשימור ומספר
	ציר ראשי מקשר בין מוקדי תעסוקה
שימושי קרקע קיימים	
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העיר
	דרכים
	מסרכת שצ"פ בלב החיטורי
	צירי הליכה נופיים
	שבועת שכונתית מוצעת
	שבועת עירונית מוצעת

שימושי קרקע מוצעים	
	מגורים
	מגורים ומסחר
	מעורב: מוסה שימוש מוביל מגורים, מסחר ותעסוקה
	מעורב אינסנסיבי: ללא שימוש מוביל מגורים, מסחר ותעסוקה

- 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

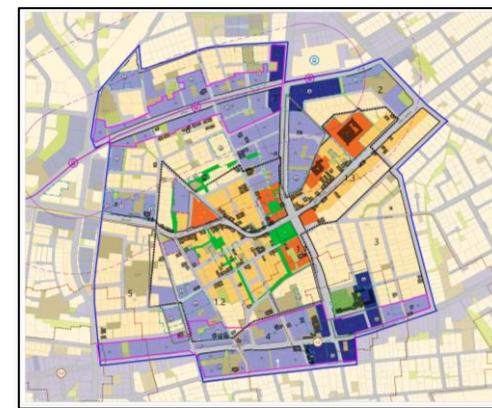
נספח תבנית בניה



תבנית בניה			
אופי הבינוי	מסי קומות	רו"ק	הערות
בנייה מרקמית בלב ההיסטורי	4-7	משתנה	בנייה מרקמית בתכסית גבוהה
בנייה משולבת (בינוי מתחם מיוחד)	משתנה	משתנה	
בנייה מרקמית בהיקף ללב ההיסטורי	7-10	4	
בנייה גבוהה	עד 25	+6.5	במקרים מיוחדים ובאישור אגף תדמ"ת תתאפשר גג עליה ל-35 קומות באזורים אלה, בתוספת למסלול ציבוריות
בנייה גבוהה מאוד	עד 35	+8	במקרים מיוחדים ובאישור אגף תדמ"ת תתאפשר גג עליה ל-45 קומות באזורים אלה, בתוספת למסלול ציבוריות

- 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

נספח תבנית בניה



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

הערות	תכנית מרבית		רח"ק מרבי	מס' קומות מרבי לבנייה חדשה (כולל קרקע וגג)		טיפולוגיה	תבנית הבנייה	
	מגדלית	מרקמית		מגדלית	מרקמית			
תאפשר בנייה עד 7 קומות בחלקות ללא מבנים לשימור, או בעורף החלקה בה מצוי מבנה לשימור ¹	-	60%	נפחי (גובה X תכסית)	-	עד 7 קומות ¹	מבנים לשימור ע"פ סיווג דרגות שימור ברשימת השימור העירונית - בנייה מרקמית חדשה	בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי	1
א- תאפשרנה 7 קומות בחלקות ללא מבנים לשימור, או בעורף החלקה בה מצוי מבנה לשימור ¹ ב- תאפשר בנייה גבוהה מ-7 קומות בכפוף להנחיות במסמך מדיניות זה כמפורט במסמך הליבה פרק 4.4	-	50%	נפחי (גובה X תכסית)	-	עד 7 קומות ¹	בנייה מרקמית מועצמת במוקדים אורבניים בגרעין ההיסטורי וסביבותיו	בנייה משולבת (מתחם מיוחד)	2
הכל בהתאם לתכנית להתחדשות בניינית ולעמידות בפני רעידות אדמה, פתח תקווה (410-0973511), באזורים המסומנים בתכנית לעיל כ"רחבי ב ורחבי העיר ג"	-	50%	נפחי (גובה X תכסית)	-	10-19	בנייה מרקמית רציפה לאורך רחובות ושבילים	בנייה מרקמית חדשה (פינוי-בינוי מגרשי)	3
בחזית הפונה לרחובות הראשיים תאפשר בנייה עד 7 קומות. בעומקי המתחם ושלא לאורך הרחובות הראשיים תאפשר בנייה מרקמית עד 10 קומות ובנייה מגדלית ²	כ-20% המגדל (עבור בלבד)	50% (כולל המגדל)	6.5	עד 25 ³	10-17	בנייה מרקמית רציפה לאורך רחובות ראשיים עם מגדלים	בנייה גבוהה	4
בחזית הפונה לרחובות הראשיים תאפשר בנייה עד 7 קומות. בעומקי המתחם ושלא לאורך הרחובות הראשיים תאפשר בנייה מרקמית עד 10 קומות ובנייה מגדלית ²	כ-20% המגדל (עבור בלבד)	50% (כולל המגדל)	8.5	עד 35 ³	10-17	מוקד אורבני בבנייה מועצמת	בנייה גבוהה מאד	5

1. נספח מילולי ←
2. נספח גרפי (מתחמי) – מבנים ורחובות לשימור

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

3	נספח מתחמים ופירוגרמה
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

* 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

נספח סוג ועוצמת התערבות

27 מחוזות רחוקים פני-מזרח

מסלול תחבורה ציבורית - מסלול תחבורה ציבורית - מסלול תחבורה ציבורית

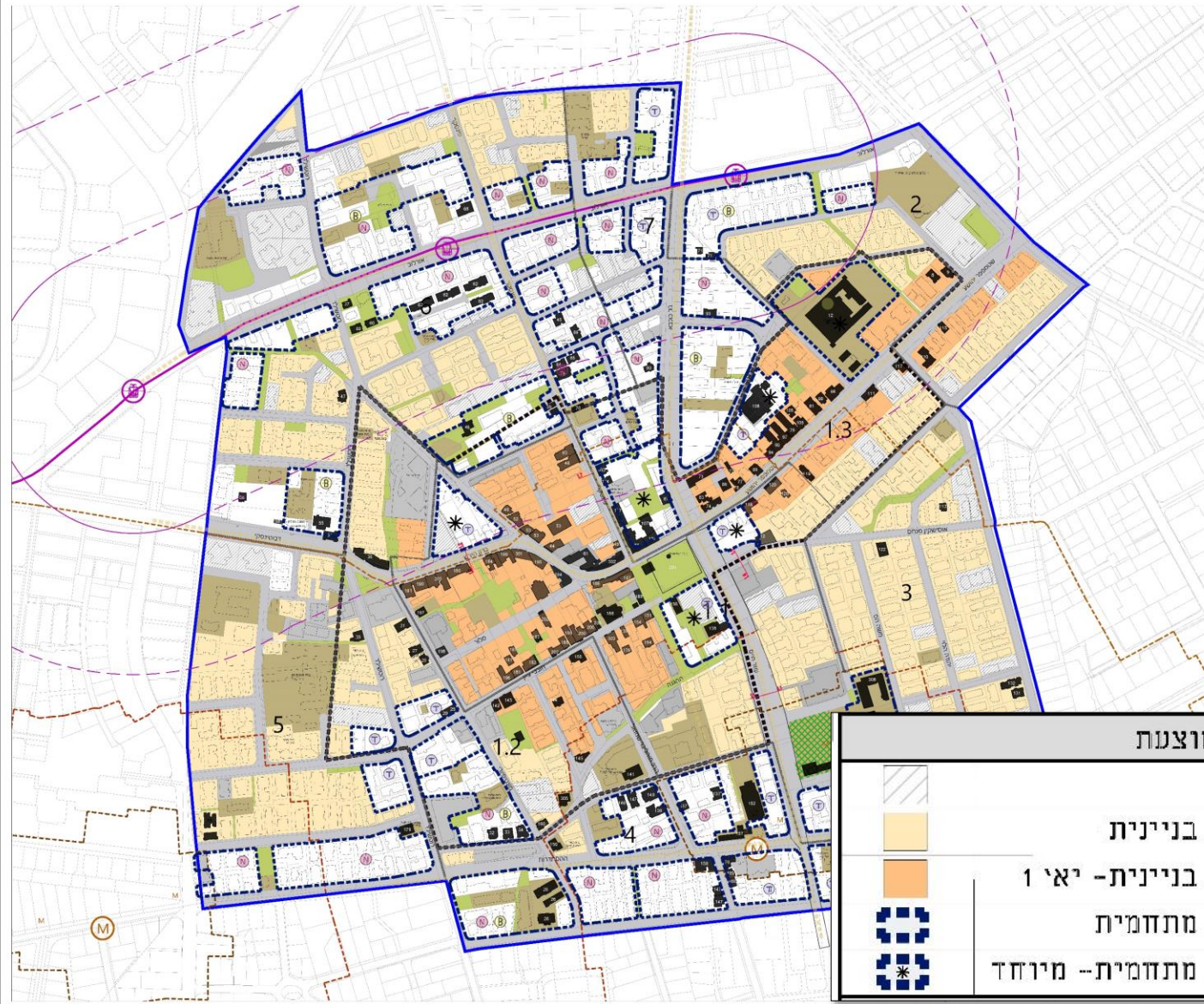
בית ספר

תעסוקה

נייד זכויות

מסלול תחבורה ציבורית - מסלול תחבורה ציבורית - מסלול תחבורה ציבורית

מסלול תחבורה ציבורית - מסלול תחבורה ציבורית - מסלול תחבורה ציבורית

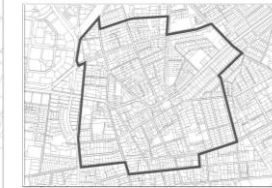


מסלול מדיניות להתחדשות
לב העיר פתח תקווה

עוצמות התערבות- מצב מוצע

קנה מידה: 1:2500

נספח מס' 6



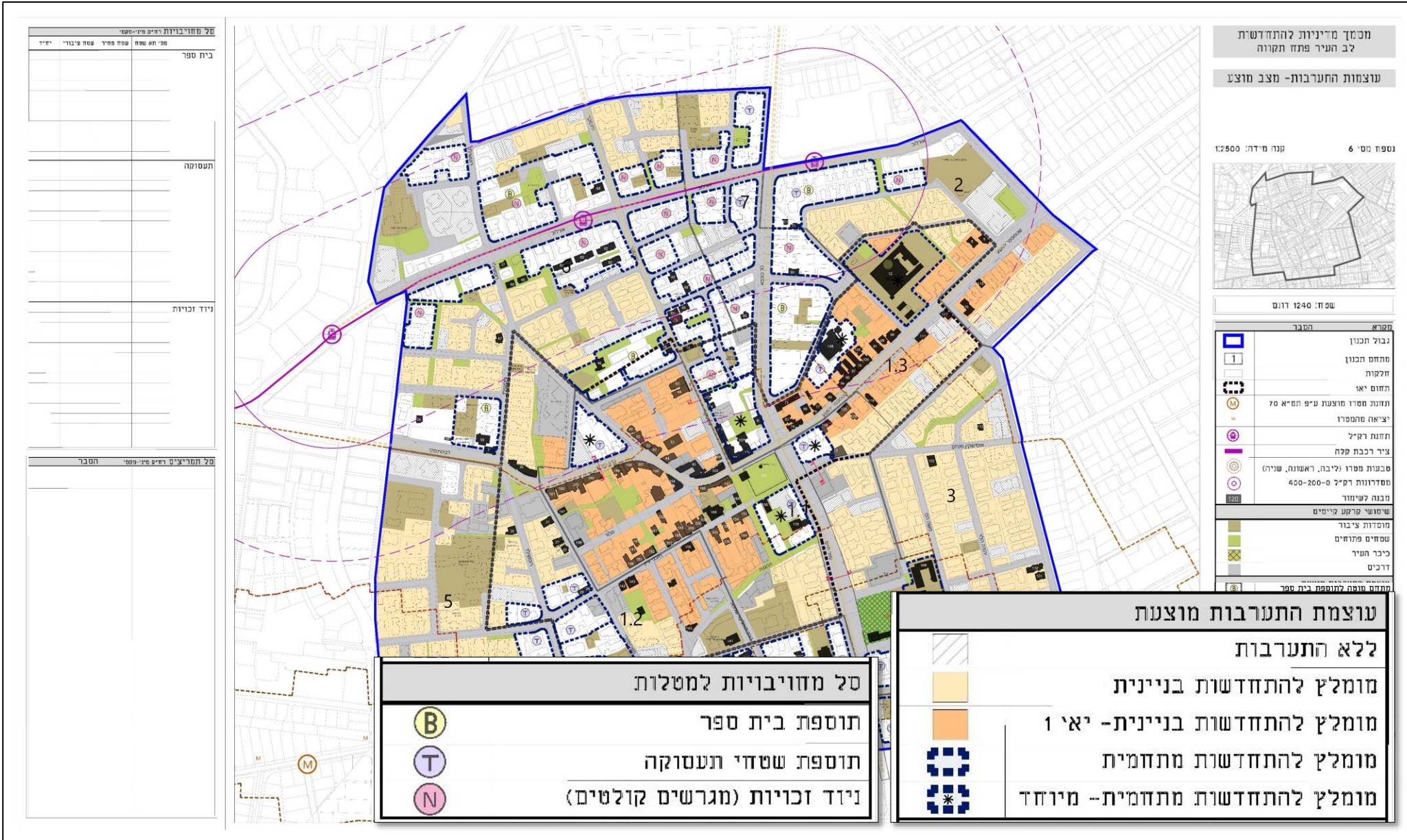
שפוח: 1240 דונם

מפת	
[Blue outline]	גבול תכנון
[1]	מתחם תכנון
[Dashed line]	חלקות
[Yellow]	תחום יא
[M]	תחנת מסר מוצעת ע"פ המ"א 70
[M]	ציאה מתחבורה
[M]	תחנת רקיל
[M]	ציר רכבת קלה
[M]	סכנות מסרו (ליבה, ראשונה, שניה)
[M]	מסדרונות רקיל ס-200-400
[M]	מבנה לשימור
[M]	שימורי קרקע קיימים
[Green]	מוסדות ציבור
[Green]	שטחים פתוחים
[Green]	כיכר העיר
[Green]	דרכים
[M]	מתחם מוצע לתוספת בית ספר

עוצמת התערבות מוצעת ללא התערבות	
[Yellow]	מומלץ להתחדשות בניינית
[Orange]	מומלץ להתחדשות בניינית- יא 1
[Blue dashed]	מומלץ להתחדשות מתחמית
[Blue dashed with star]	מומלץ להתחדשות מתחמית-- מיוחד

נספח מתחמים ופרוגרמה	3
נספח ייעודי קרקע	4
נספח תכנית 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

נספח סוג ועוצמת התערבות



נספח מתחמים ופרוגרמה	3
נספח ייעודי קרקע	4
נספח תכנית 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



מסמך מדיניות להתחדשות

לב העיר
פתח תקווה

מתחם - מצב מוצע

תשריט נופי - גיליון מס' 1
קנה מידה: 1:2,500

מס' מרחצות	מס' מרחצות

מפת

	גבול תחום
	גבול המנהל
	תחום מס' 1
	תחום מס' 2
	תחום מס' 3
	תחום מס' 4
	תחום מס' 5
	תחום מס' 6
	תחום מס' 7

1

סימנים

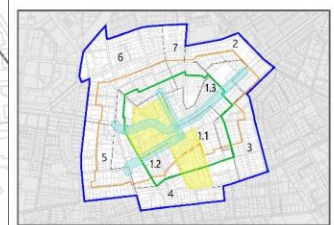
- קו ירוק: גבול תחום מס' 1
- קו אדום: גבול תחום מס' 2
- קו צהוב: גבול תחום מס' 3
- קו ירוק: גבול תחום מס' 4
- קו ירוק: גבול תחום מס' 5
- קו ירוק: גבול תחום מס' 6
- קו ירוק: גבול תחום מס' 7
- קו ירוק: גבול תחום מס' 8
- קו ירוק: גבול תחום מס' 9
- קו ירוק: גבול תחום מס' 10
- קו ירוק: גבול תחום מס' 11

סימנים

- קו ירוק: גבול תחום מס' 1
- קו ירוק: גבול תחום מס' 2
- קו ירוק: גבול תחום מס' 3
- קו ירוק: גבול תחום מס' 4
- קו ירוק: גבול תחום מס' 5
- קו ירוק: גבול תחום מס' 6
- קו ירוק: גבול תחום מס' 7
- קו ירוק: גבול תחום מס' 8
- קו ירוק: גבול תחום מס' 9
- קו ירוק: גבול תחום מס' 10
- קו ירוק: גבול תחום מס' 11

סטודיו אדריכלות נוף

ארי נתן - מיכאל וינד אדריכלות ובנייה ערים



נספח פיתוח נוף ומרחב ציבורי

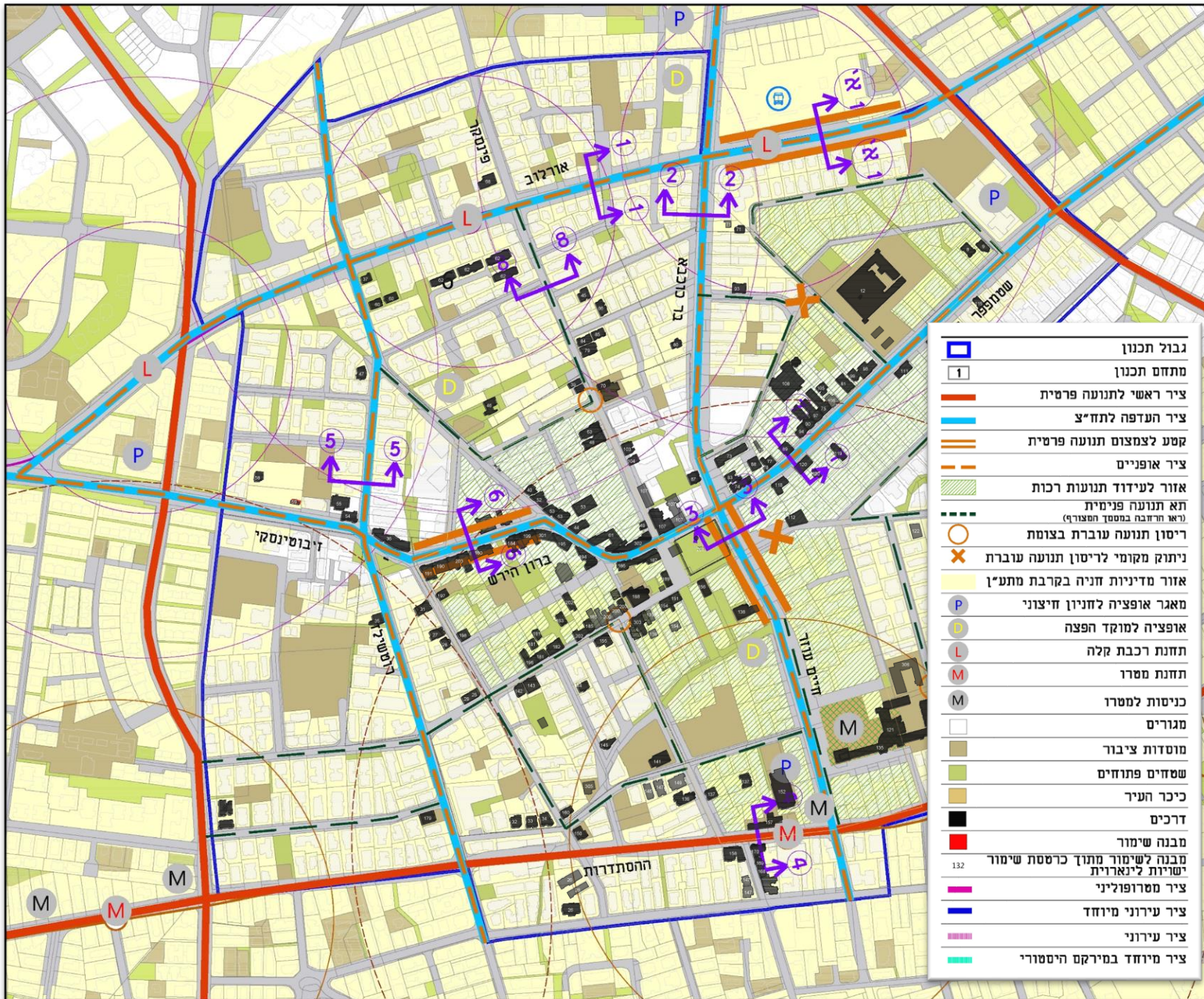
- 1. נספח גרפי כולל
- 2. נספח גרפי (מתחמי)
- 3. נספח מילולי

- 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

סטודיו
אדריכלות נוף

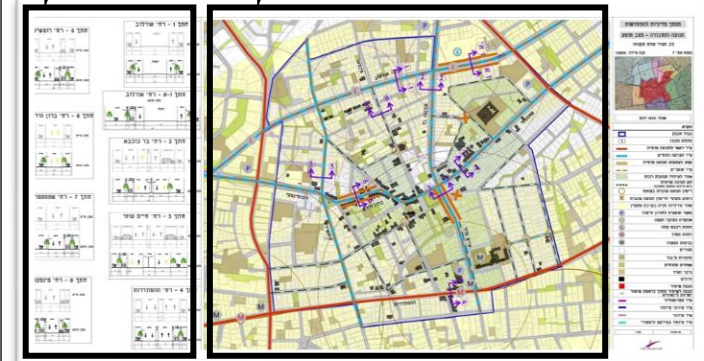
נספח תנועה ותח"צ

1. נספח גרפי
2. נספח מילולי



חתכים

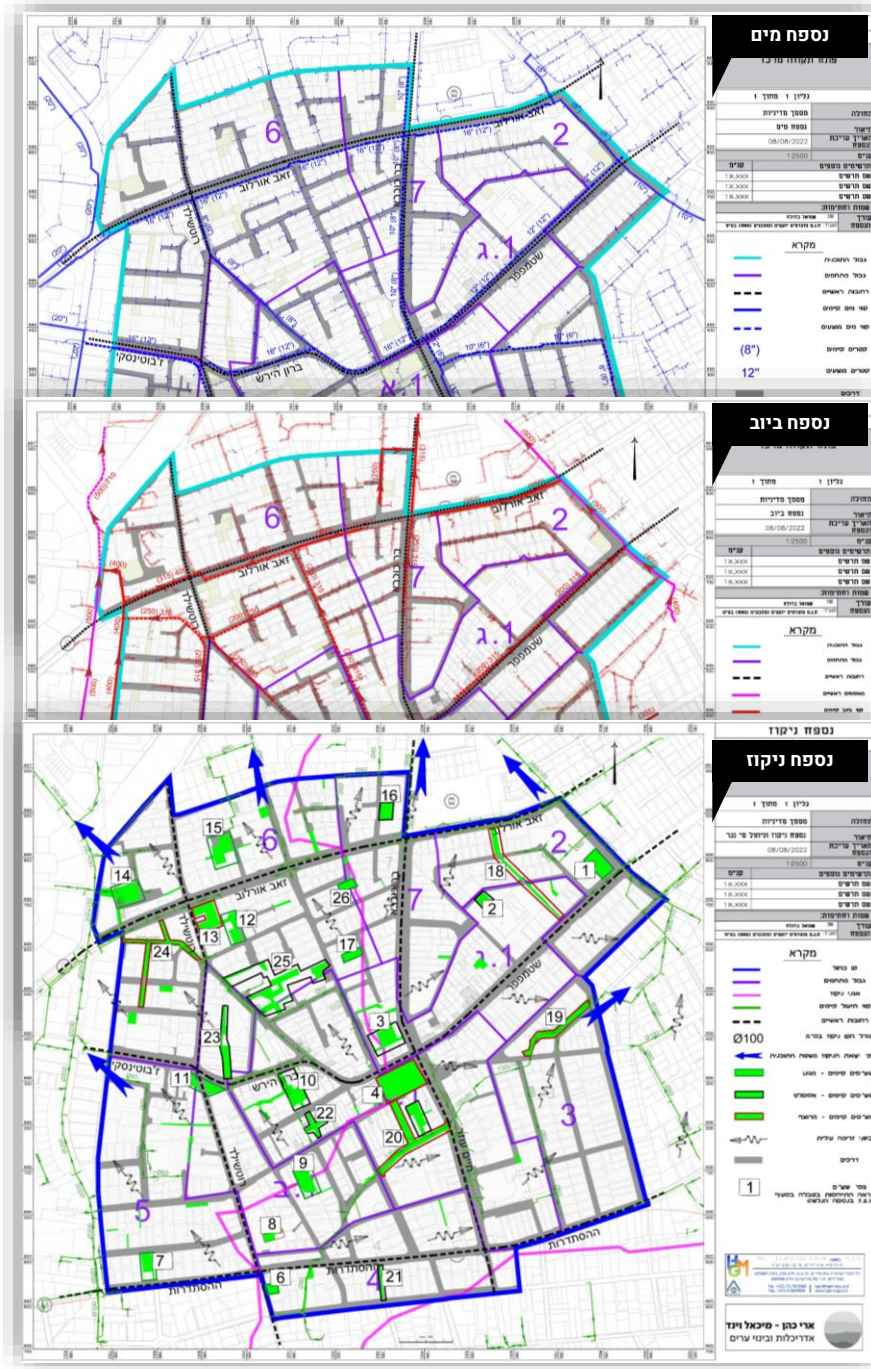
תכנית



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

נספחי תשתיות

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



נספחים מילוליים

נספח מים וביוב		נספח ניקוז וניהול מי נגר	
1.	כללי	1.	כללי
2.	תיאור נתוני הסביבה	2.	תיאור נתוני הסביבה
2.1.	תיאור הסביבה	2.1.	תיאור הסביבה
2.2.	ערוצים ונחלים	2.2.	ערוצים ונחלים
2.3.	סוג הקרקע	2.3.	סוג הקרקע
3.	תמי"א 1	3.	תמי"א 1
4.	ניהול נפח נגר לפי מחזורון תמי"א 1	4.	ניהול נפח נגר לפי מחזורון תמי"א 1
4.1.	עמידה ביעד לניהול	4.1.	עמידה ביעד לניהול
5.	מערכת הניקוז	5.	מערכת הניקוז
4.1.	מערכת הניקוז הקיימת בשטח התוכנית	4.1.	מערכת הניקוז הקיימת בשטח התוכנית
4.2.	פתרון קצה למערכת הניקוז	4.2.	פתרון קצה למערכת הניקוז
5.	ניהול נגר עילי	5.	ניהול נגר עילי
5.1.	ספיקות תכן נגר עילי – מצב קיים	5.1.	ספיקות תכן נגר עילי – מצב קיים
5.1.1.	נתוני משקעים	5.1.1.	נתוני משקעים
5.1.2.	חישוב ספיקות התכן	5.1.2.	חישוב ספיקות התכן
6.	תיאור עקרונות ניהול הנגר המוצב בשטח התוכנית	6.	תיאור עקרונות ניהול הנגר המוצב בשטח התוכנית
7.	ניהול נגר	7.	ניהול נגר
7.1.	ניהול במגרשים	7.1.	ניהול במגרשים
7.2.	ניהול בשצי"פים	7.2.	ניהול בשצי"פים
7.2.1.	נפח לניהול בשצי"פים בשטח התוכנית	7.2.1.	נפח לניהול בשצי"פים בשטח התוכנית
8.	סיכום	8.	סיכום
9.	הוראות התוכנית	9.	הוראות התוכנית
9.1.	הנחיות כלליות	9.1.	הנחיות כלליות
9.2.	הנחיות לתכנון מפורט	9.2.	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

נספח סביבה וקיימות למסמך מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר פתח תקווה

• בנייה ירוקה –

- אשרור החלטת מליאת ראשי ערים פורום ה-15
- עידוד שאפתנות בבנייה ירוקה, חדשנות ומבנים מאופסי אנרגיה - באמצעות תמריצים
- הנחיות להפחתת סינוור ממגדלים

ספטמבר 22

• 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

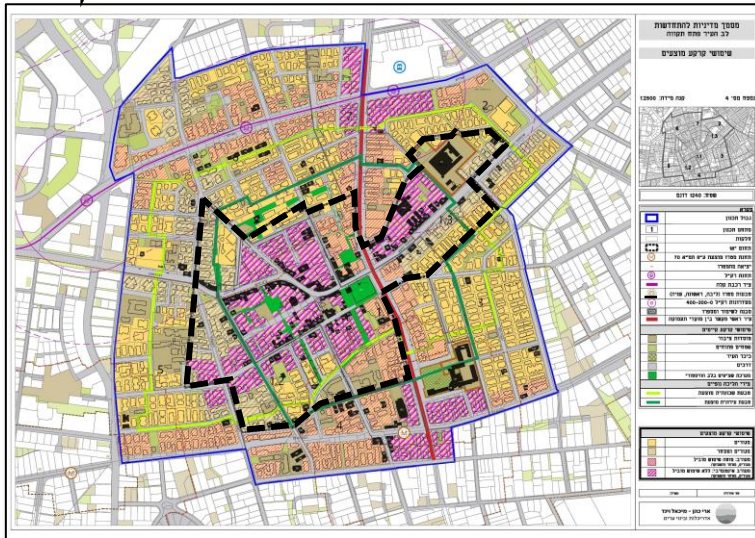
• פסולת – הפרדה מיטבית של זרמי פסולת בניין וביתית + הוספת קומפוסטרים בגינות קהילתיות

• מיתון מפגעים סביבתיים בעירוב שימושים

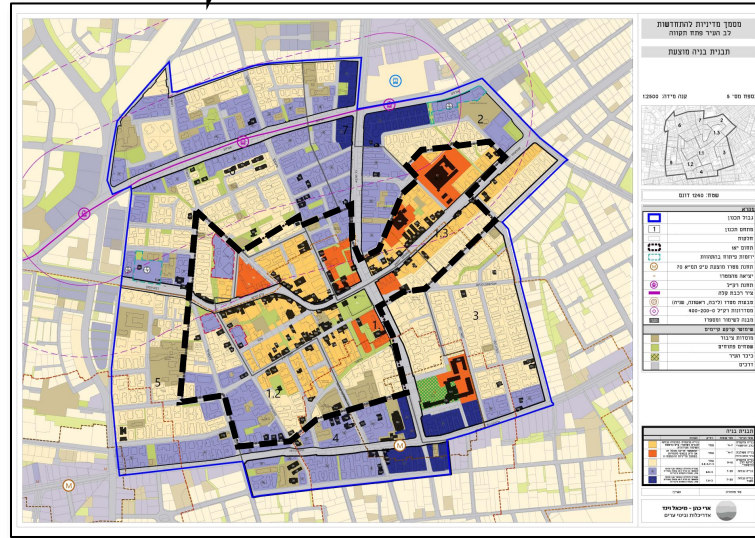
- גישה המבקשת לקדם עירוב שימושים באופן מאוזן תוך מקסום התועלות וצמצום מטרדי רעש, זיהום אוויר, זיהום אור.
- שימושים אשר לדעת הועדה המקומית ובכפוף לחוות דעת היחידה הסביבתית עלולים לגרום למטרדים סביבתיים, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמכים סביבתיים עם פתרונות יעודים.

סיכום - מסמכים כוללים למרחב

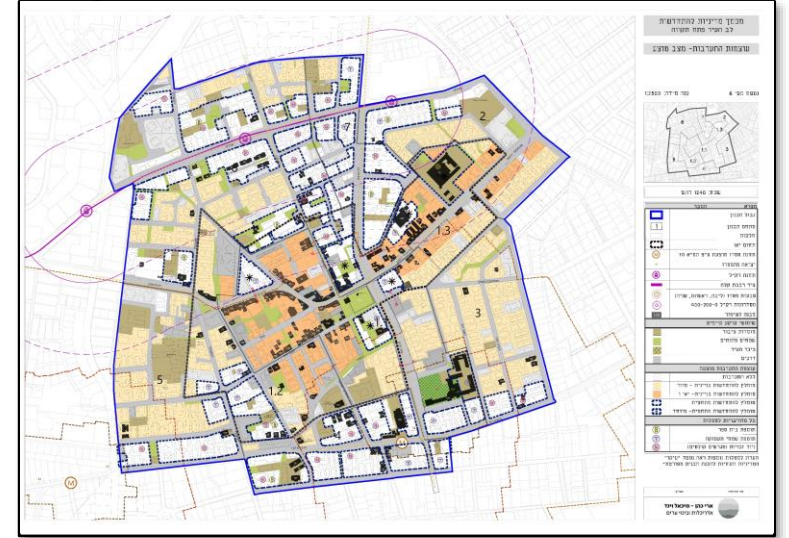
שימושים



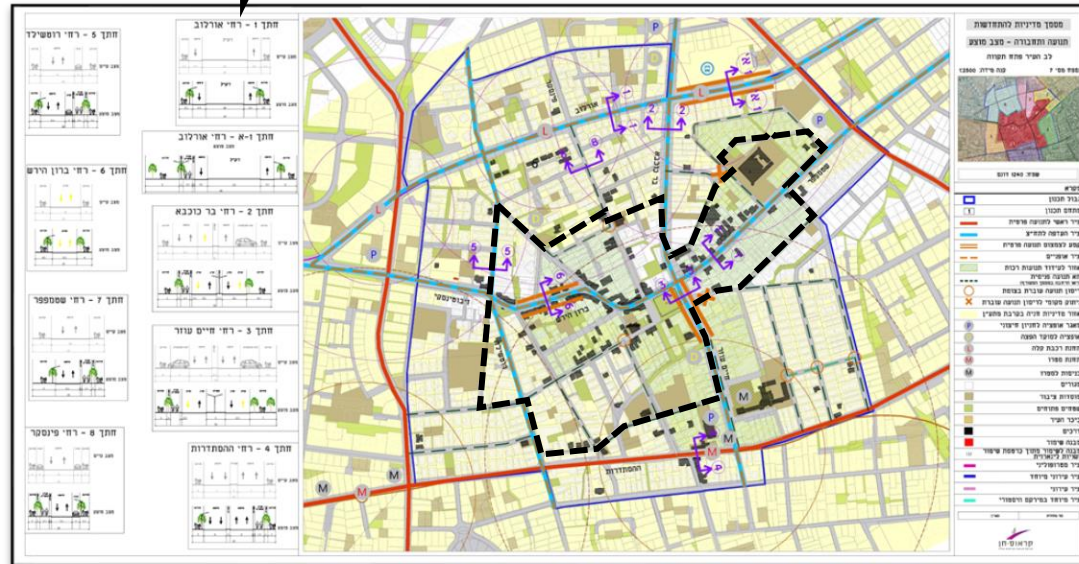
תבנית בניה



עוצמות התערבות



תנועה



נוף ומרחב ציבורי



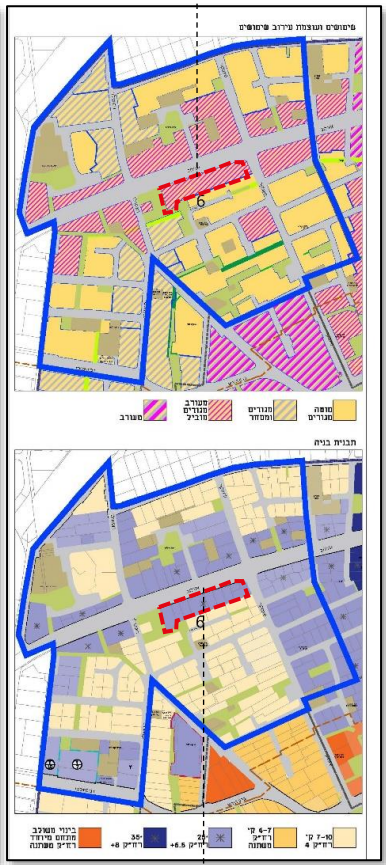
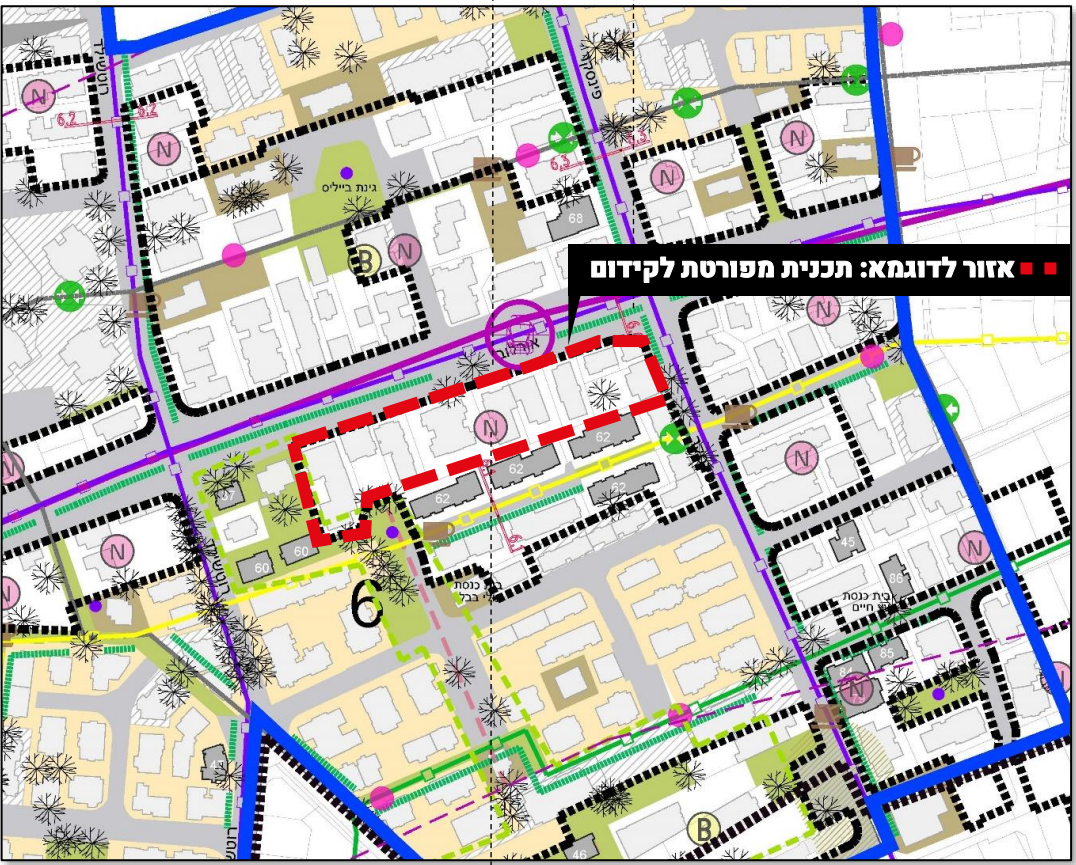
דוגמא

סיכום – מסמכי הליבה כלי יעיל וישים בידי משתמשי הקצה

אזור חיפוש להשלמת נטיעות

חלק ממתחם להתחדשות מתחמית

עירוב שימושים אינטנסיבי



*** תכנית בנייה גבוהה ***

מומלץ להשלמת זכויות במנגנון נידוד זכויות

3	בנייה תמורת הקצאת הקרקע	9-10	מסך 3.5-7 (3.7)	50%	בנייה מפורטת רישום לפני חתימת התכנית
4	בנייה גבוהה ***	7-10			בנייה מפורטת רישום לפני חתימת התכנית (מסך 4.5) בנייה מפורטת רישום לפני חתימת התכנית (מסך 4.5)

1. במידת האפשר, נבול תכנית מפורטת במתחמים המומלצים להתחדשות מתחמית היא כל מה שהטח, בהתאם לסימון בגופסו.

2. ניתן להתייג מרשימים מתוך תמי השטח המסומנים בגופסו כאשר מדובר באחד מהמקרים הבאים:

- א. מרשימים שקודמו ביניהם מפורטת אחרת, שהותילה לפני אימוץ מסמך זה
- ב. מרשימים בהם קיימת בנייה הדרוה / קדמה תמ"א 38 לפני אימוץ מסמך זה
- ג. מרשימים שאין להם שימושה להתחדשות (חברה, כלכלה, שימוש), ובכך מוגנים פיתוח המתחם כולו

במקרים אלה ניתן יהיה להקטין או לפצל מתחם באישור מהגדס העיר או מי מסמנו.

תמחיל שימושים

1. תכנית מפורטת באזור להתחדשות מתחמית תכלול תמחיל שימושים לפי המפורט בגופסו 4

2. תמחיל תוכנית למגורים, מסחר ומעסקה ומבנים ומסדות ציבור יהיה כולקטן:

- א. ביישור קרקע "משובץ" כ-33% מגורים, כ-33% מעסקה ומסחר ו-33% לשימוש ציבורי (מבני חינוך ומסדות ציבור, או דיוור ציבורי)
- ב. ביישור קרקע מסה מגורים: כ-75% מגורים, כ-25% מעסקה ומסחר ובלבד שהמגורש החדש יאפשר את סביבת הרצל הציבורית הדרושה.
- ג. ביישור קרקע מסה מעסקה: לפחות 75% מעסקה ומסחר, 25% מגורים, ובלבד שהמגורש החדש יאפשר את סביבת הרצל הציבורית הדרושה.
- ד. תמחיל שימושים ליישור קרקע אחרים ייקבע בתוכנית מפורטת, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ניתן יהיה לרזה מיחס זה בתוכנית מפורטת בהמלצת הוועדה המקומית ובאישור המחודרת, ובלבד שעלל מבנה הפונה לרזוב ראשי/משני קומת הכניסה תוקפה עבדו מסחר ומעסקה או לשימוש ציבורי. יותר מבנה מסחר ומעסקה ללא מגורים לאורך רחל חיים עווד באישור הוועדה המקומית.

מסלול ציבוריות במסגרת תכנית התחדשות מתחמית

1. גובה הבנייה הרחוק המופע (איור 4.2), יתיינים בהתנה של איחוד חלקות במסגרת ליצור את המבנה הרחובי שהתכנית חותרת להשיג, הכולל הקצאות צרכי ציבור כנדרש להתחדשות מרכז העיר, בין אם בקרקע ובין אם בהקצאות מבנות ומסלול ציבוריות נוספות.

סיכום – מסמכי הליבה

כלי יעיל וישים בידי משתמשי הקצה

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

למילוי על ידי הרפרנט
דוגמא למילוי הטבלה

יזמה נקודתית לדוגמא*

אזור חיפוש להשלמת נטיעות
חלק ממתחם להחזרת שטח מתחמית

הגדלה מתוך מתחם 6

אזור לדוגמא תכנית מפורטת לקניונים

חומלל להשלמת זכויות בהתאם פרוטוקול

מתחם 6

עירוב שימושים אינטנסיבי

תכנית 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 תכנית הבנייה המוצעת?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 (חלופית בסטריפ ימני) / נספח 5 תכנית בנייה (לתמונה כוללת)	תכנית 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
	מה המטלות הציבוריות החלות על השטח (תמהיל יח"ד ושטחי ציבור)?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה לדירור ושטחים ציבוריים	7 קומות בחזית הפונה לרחוב, ובנייה גבוהה בעורף מתחמית
	מה המטלות העירוניות החלות על השטח (תעסוקה וניוד זכויות)?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	14.5% שטח ציבורי על סך הפלדלת בפרויקט או שווה ערך פלדלת) 3.5% נוספים על סך הפלדלת לשטחי חצר/חוץ מוצמדים
	מה הנחיות השימור החלות במתחם?	נספח 2 מתחמי + נספח 6 שימור	המתחם מסומן N-ב, כלומר, נדרש להשלמת זכויות במנגנון ניוד זכויות לפי הנחיות העיריה, נוסף לטביעה המינימלית
מטלות ציבוריות: חינוך	מה הנחיות השימור החלות במתחם?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	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)
מטלות עירוניות: תעסוקה ושימור	מה תקן החניה בתחום המבוקש?	נספח 9 תנועה ותחבורה	אזור חיפוש להשלמת נטיעות
	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	0.5 חניות ליח"ד + 1 חניות לכל 120 מ"ר תעסוקה + 1 חניות לכל 50 מ"ר מסחר
שימור	מה הנחיות השימור החלות במתחם?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	הנחיות שונות (אזור מיתון תנועה, עידוד תנועות רכות, יצירת חיבורים וכי"ב)
	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	הנחיות שונות (מניעת מטרדים, הגשת מסמכים סביבתיים וכי"ב)
פיתוח נופי	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	הנחיות שונות (מניעת מטרדים, הגשת מסמכים סביבתיים וכי"ב)
	מה תקן החניה בתחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	הנחיות שונות (מניעת מטרדים, הגשת מסמכים סביבתיים וכי"ב)
תנועה ותחבורה	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	הנחיות שונות (מניעת מטרדים, הגשת מסמכים סביבתיים וכי"ב)
	מה תקן החניה בתחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	הנחיות שונות (מניעת מטרדים, הגשת מסמכים סביבתיים וכי"ב)
קיימות, סביבה ותשתיות	מה הנחיות החלות על התחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	הנחיות שונות (מניעת מטרדים, הגשת מסמכים סביבתיים וכי"ב)
	מה תקן החניה בתחום המבוקש?	מסמך ליבה 1 + מסמך ליבה 2 / נספח 7 סוג ועוצמת התערבות + נספח פרוגרמה למסחר ותעסוקה	הנחיות שונות (מניעת מטרדים, הגשת מסמכים סביבתיים וכי"ב)

*בשקופית הבאה הדוגמא בהגדלה

A 3D architectural rendering of a city grid, showing numerous rectangular buildings of varying heights and widths, arranged in a dense, organized pattern. The buildings are rendered in a light beige or tan color, creating a monochromatic, minimalist aesthetic. The perspective is from an elevated angle, looking down at the city. In the center of the image, the Hebrew word "תודה" (Toda) is overlaid in a bold, black, sans-serif font. The word is positioned horizontally and is the central focus of the image.

תודה