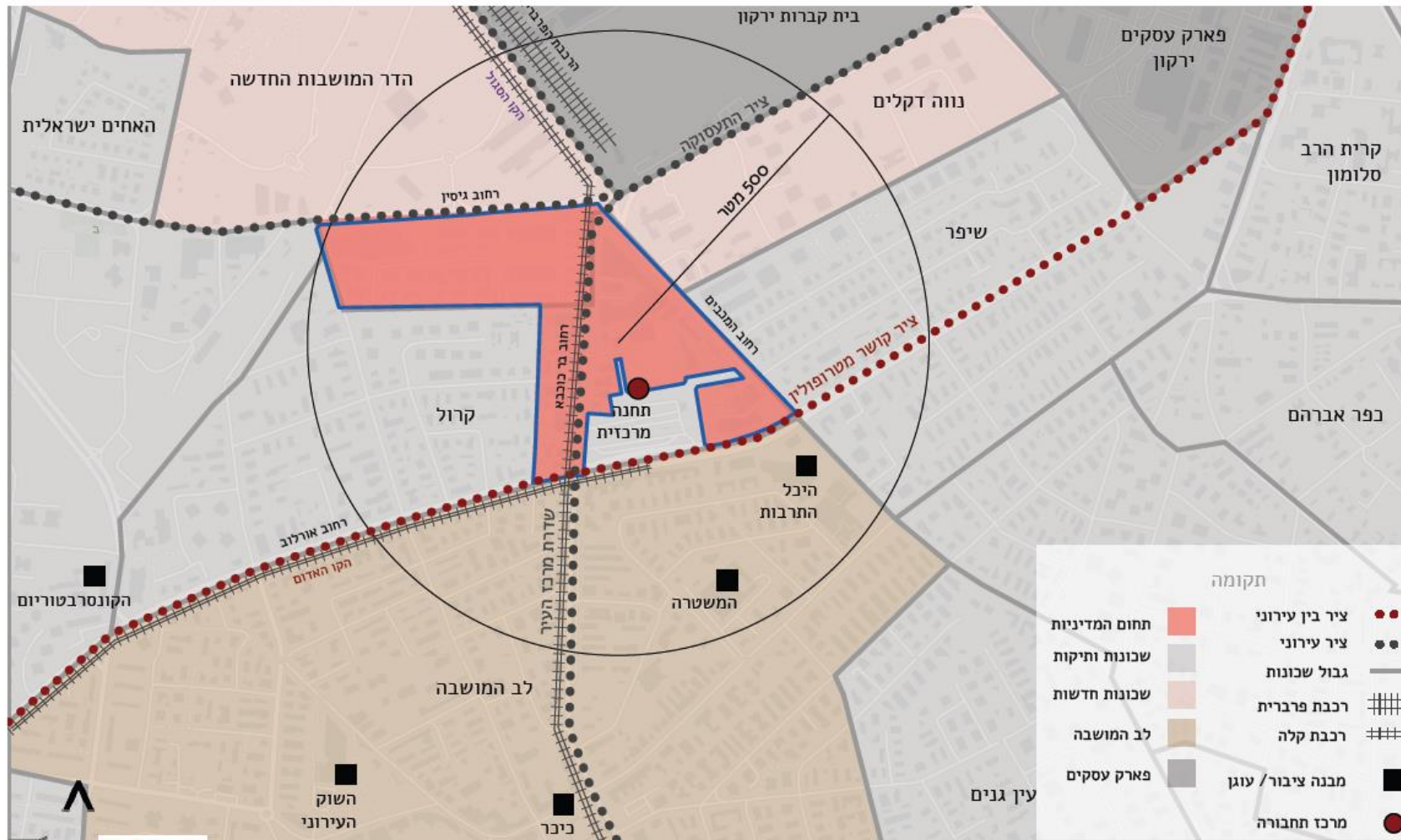


תקציר מדיניות תכנון – גאולה פתח תקווה

מיקום וגבולות המדיניות



- מצפון - רח' גיסין
- מדרום רח' אורלב, רח מבצע קדש
- ממזרח - רח' המכבים
- ממערב רח' דב ימיני ורח' פינסקר

חזון והזדמנויות

- **חיבור וקישוריות** - כיום מתחם גאולה הוא מובלעת המנותקת מהעיר ומהרחובות הסובבים. המדיניות שמה דגש על הפיכת הרחובות לצירי הליכה שוקקים ולא רק לכבישים שעוברים דרכם בדרך למקומות אחרים בעיר.
- **עירוב שימושים** - במתחם גאולה יתקיימו מגוון שימושים רחב (תעסוקה, מסחר, מלאכה, מגורים, תרבות, שטחי ציבור, שטחים פתוחים ועוד), שיתנו תוכן ויעבו את השימושים במרכז העיר
- **מוקד עירוני** - המרחב יהפוך להיות מוקד להתכנסות, אבן שואבת שמגיעים אליה במיוחד.

עקרונות ואסטרטגיית פעולה

- **חיזוק מוקדים קיימים** - עידוד המתחם כאיזור מגורים, בילוי, פנאי ואירוח
- **חיזוק המרחב הציבורי והרחובות** - יצירת רחוב עירוני תוסס ופעיל המתאים לאוכלוסיות בגילים שונים: צעירים, משפחות, ותיקים
- **הגדלת הנגישות והחיבור למרכז העיר**
- **עירוב שימושים** - יצירת שכונה עירונית מעורבת שימושים

רח' בר כוכבא – מוקד עירוני, רחוב מסחרי המעודד שוטטות

מוקד 3: רחוב בר כוכבא כמוקד עירוני

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



רחוב בר כוכבא - חתך רחוב עירוני

- הרחבת מדרכות, הוספת שבילי הליכה ירוקים, עצים, שבילי אופניים ונתיבי תחבורה ציבורית
- הוספת שטחי מסחר לרח' בר כוכבא
- שיפור החיבור לשכונות שמסביב – מרכז העיר, מזרח ומערב העיר באמצעות חיזוק הליכתיות ברח' בר כוכבא, חציית כבישים נוחה, שטחים פתוחים ומרחב ציבורי מזמין
- עירוב שימושים במבנים: מסחר, תעסוקה ומעליהם מגורים



מסן אווילי



התחדשות עירונית המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקוה



עקרונות התכנון

- עירוב שימושים:
- קומת קרקע מסחרית
- 2-3 קומות לתעסוקה
- בקומות מעל – מגורים
- שטחים ציבוריים:

- תוספת שטחים ירוקים פתוחים – בחצרות פנימיות וכחלק משטחי ציבור
- הוספת שטחים למבני ציבור כחלק ממתחמי התחדשות עירונית: מוסד

- תנועה וחניה
- ללא הגדלת כבישים
- תקן חניה לפי גודל הדירה

מצב מוצע	מצב קיים	
~13.47	~11.9	שטח למבני ציבור (דונם)
~4800	0	שב"צ מבונה בעירוב שימושים (מ"ר)
~7.2	~1	שטחים פתוחים (דונם)

תקן חניה בהתאם לגודל דירה

40-80 מ"ר: 0.5

80-120 מ"ר: 1

< 120 מ"ר: 1.5

דב"י: 0

מסחר ותעסוקה: בהתאם להנחיות

העירייה בעת הוצאת ההיתר

דגשי תכנון למתחם בר כוכבא – מתחמים 3,4,5 במדיניות גאולה

• מתחם 3 – המלטשות – נדרשת הכנת תוכנית איחוד וחלוקה חדשה

- בכל המתחם יחד נדרש להקצות כ 1,400 מ"ר לשטחי ציבור
- המלצה ל 20% דיור בר השגה
- ניתן לממש את הזכויות ב 3 דרכים:

1. מימוש כל תת מתחם (2 בנינים) בנפרד –

- תתאפשר בניה מקרמית של עד 9 קומות
- קומת קרקע מסחרית, קומות 1-2 תעסוקה, קומות 3-8 מגורים
- סה"כ 154 יחידות דיור. גודל היחידות: 22 יח"ד מעל 100 מ"ר, 132 יח"ד 60-80 מ"ר

2. מימוש המתחם בשני חלקים –

- במרכז הבלוק תתאפשר בניה מקרמית של עד 9 קומות, בפינות הבלוק תתאפשר בניה של עד 15 קומות
- קומת קרקע מסחרית, קומות 1-2 תעסוקה, קומות 3-15 מגורים
- סה"כ 178 יחידות דיור. גודל היחידות: 46 יח"ד מעל 100 מ"ר, 132 יח"ד 60-80 מ"ר

3. מימוש המתחם כולו –

- במרכז הבלוק תתאפשר בניה מקרמית של עד 9 קומות, בפינות הבלוק תתאפשר בניה של עד 25 קומות
- קומת קרקע מסחרית, קומות 1-2 תעסוקה, קומות 3-25 מגורים
- סה"כ 218 יחידות דיור. גודל היחידות: 86 יח"ד מעל 100 מ"ר, 132 יח"ד 60-80 מ"ר

מקרא ייעודי קרקע

- מגורים, מסחר תעסוקה
- מסחר
- מסחר מיוחד
- שטח פתוח (שצ"פ / שפ"פ)
- שטח למבנה ציבור
- ציבורי מעורב
- מגורים משולב מיוחד
- דיור מוגן משולב במסחר
- סה"כ יחידות דיור: 1856



דגשי תכנון למתחם בר כוכבא – מתחמים 3,4,5 במדיניות גאולה

• מתחם 4 – יינות ביתן – ניתן לממש את הזכויות בשתי דרכים:

1. מימוש זכויות לפי תב"ע קיימת –

• ללא שינוי הקיים

2. הכנת תוכנית איחוד וחלוקה חדשה –

• תוספת קומות על בניה קיימת, כולל חיזוק ושיפוץ

• תתאפשר הוספה של עד 2.8 קומות

• קומת קרקע מסחרית, קומות 1-2 מסחר ותעסוקה, שאר הקומות מגורים

• 20 יחידות דיור בגודל 80-100 מ"ר



מצב מוצע - יעודי קרקע מגורים, מסחר, תעסוקה

דגשי תכנון למתחם בר כוכבא – מתחמים 3,4,5 במדיניות גאולה

• מתחם 5 – המלצות למימוש:

• עד 382 יחידות דיור למתחם כולו

1. מתחמים 3001, 3002 – פינת בר כוכבא וחלוצת הפרדסנות

- בינוי משולב- מרקמי עד 9 קומות ומגדל עד 25 קומות
- קומת קרקע מסחרית, קומות 1-2 תעסוקה, שאר הקומות – מגורים

2. מתחמים 3003, 3004 –

- בינוי עד 12 קומות
- קומת קרקע מסחרית, קומות 1-2 תעסוקה, שאר הקומות – מגורים
- במתחם 3004 מומלץ לשנות את השימוש מדיור מוגן לדיור בר השגה או מגורים

