

התחדשות עירונית פתח-תקווה

מתחם בר כוכבא מערב

כנס הצגת חלופת תכנון

25.12.2023



הקו הכחול - רשימת כתובות במתחם



בר-כוכבא:

43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 67, 69, 71, 73, 75, 77.

מבצע קדש:

20, 22, 25

חלוצת הפרדסנות:

23, 24, 25, 26, 27

דב ימיני:

4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20

זאב אורלוב:

53, 55

כנס הצגת חלופת תכנון נבחרת במתחם בר כוכבא מערב
 את התכנית מקדמת עיריית פתח תקווה בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

כנס הצגת חלופת תכנון נבחרת

יום שני | י"ג טבת 25.12.23
 מתנ"ס נפלאות רח' הרב פינטו מסעוד אשר 9, פ"ת

התכנסות	19:00
דברי פתיחה	19:20
<ul style="list-style-type: none"> ראש העיר מר רמי גרינברג ראש מינהלת כרמים אדר' עינב עצמון מנהלת קשרי קהילה גבי עדן מנגבון 	19:40
התקדמות הליווי החברתי חברת ויאפלו	20:00
<ul style="list-style-type: none"> יועצת חברתית גבי לורית ליבוביץ יועץ חברתי מר' מייקי ליבוביץ 	20:30
הצגת החלופה הנבחרת גושן אדריכלים	21:00
שיח פתוח לשאלות והתייחסויות	
שעת סיום	

נשמח לראותכם! *קיים מרחב מוגן

על הפרק בכנס

- 01 דברי פתיחה**
 ראש העיר, מר רמי גרינברג
 ראש מינהלת כרמים, אדר' עינב עצמון
- 02 הצגת התקדמות התכנון**
 אדר' אריאל גושן, גושן אדריכלים
- 03 עדכון מצב - תהליך חברתי**
 לורית ליבוביץ, חברת ויאפלו
- 04 שאלות ותשובות**

מסלול רשויות - התחדשות עירונית



מסלול בקידום העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רשויות המדינה (העירייה)
מקדמת תב"ע



מסלול מיסוי (יזמים)

היזם מכין תכנית (תב"ע)
ומקדם אותה מול הרשות במקביל
להסכם עם בעלי הדירות.

תכנית מתאר מפורטת - פתח תקווה

התחדשות בר כוכבא מערב

כנס הצגה לציבור 25 בדצמבר 2023



צוות התכנון

עיריית פתח תקווה
 איציק אוז'לבו
 נועה אפל
 משה שמרלר

המנהלת להתחדשות עירונית - כרמים
 עינב עצמון
 עדן מנגבוו

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
 גורי נדלר
 מתן כתריאל

ניהול | לוג ניהול פרויקטים
 יפעת מנקוביץ
 עדן בר-נוי
 רותם מרינוב

תכנון אורבני ואדריכלות | גושן אדריכלים
 אדר' אריאל גושן
 אדר' ומתכנת ערים מאיה וייטמן
 אדר' אולגה ויניקוב

שמאות מקרקעין | ברלב
 דרור ברלב

חברתי | ויאפלן
 לורית ליבוביץ
 מייקי ליבוביץ

מדידה | דוידובסקי
 יאיר דוידובסקי
 אלון וידר

תשתיות מים | סוטובסקי
 ניב סוטובסקי
 שני לוי

נוף | יאיר לנדאו - איתן עדן
 אדר' יאיר לנדאו
 אדר' ג'רמי בן יקר

תנועה | אנדריא
 אינג' אלבר אנדריא
 אינג' אסאלה זיאדאת

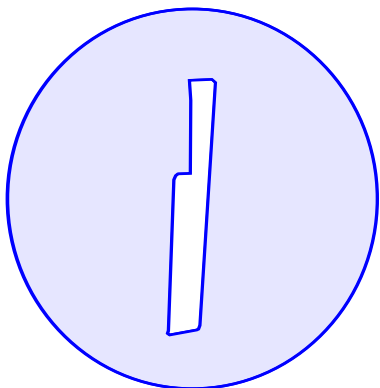
סביבה, הידרולוגיה, פרוגרמה | יוזמות
 רן קליק
 אבישג מאור בן נתן
 סיוון שטח
 אמיר קרן

חשמל | ספיר הנדסת חשמל
 מלווינה ציפורין

מרכז תחבורה עתידי



התכנית שלנו

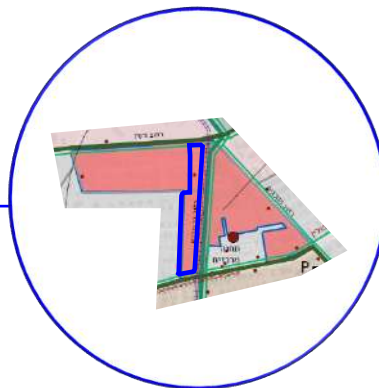


בר כוכבא מערב

גושן אדריכלים

לאחר אישור התכנית
ניתן יהיה להוציא
היתר בנייה

את איזור גאולה



מדיניות גאולה

פרצוב ארכ' (אושרה בועדה מקומית)

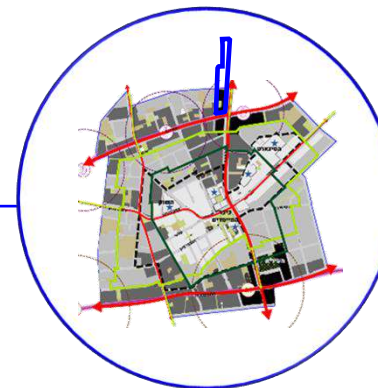
מחלק ל-10 מתחמי תכנון
עבור הכנת תכניות
מפורטות (שמהן ניתן יהיה
להוציא היתר בנייה)
מגדיר תוספת זכויות,
שימושים יח"ד

מתחמים 3, 4 ו-5 לאורך
הדופן המערבית של רחוב
בר כוכבא מהווים את שטח
התכנית המוצעת

עד 25 קומות

מדיניות תכנונית

את מרכז העיר



התחדשות מרכז העיר

ארי כהן מיכאל וינד (פרסום)

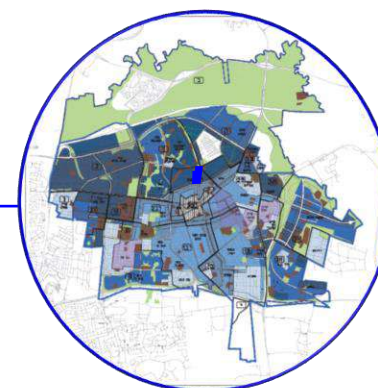
מבני ציבור
מוקד שכונתי פתוח
משמעותי
מגורים
מסחר
תעסוקה

העצמה מקסימלית
בנייה גבוהה מאוד
רח"ק 7.5

עד 35 קומות

מדיניות תכנונית

את העיר כולה



תכנית המתאר

פרחי-צפיר (לאחר דיון להפקדה)

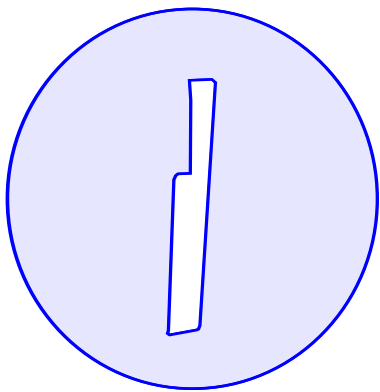
מגורים
מסחר
תעסוקה
תחנה מרכזית חדשה
רכבת קלה - הקו האדום

העצמה מלאה

עד 27 קומות

מדיניות תכנונית

התכנית שלנו

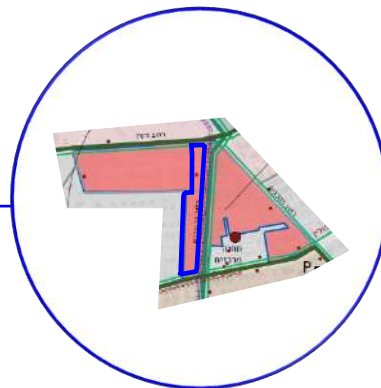


בר כוכבא מערב

גושן אדריכלים

לאחר אישור התכנית
ניתן יהיה להוציא
היתר בנייה

את איזור גאולה



מדיניות גאולה

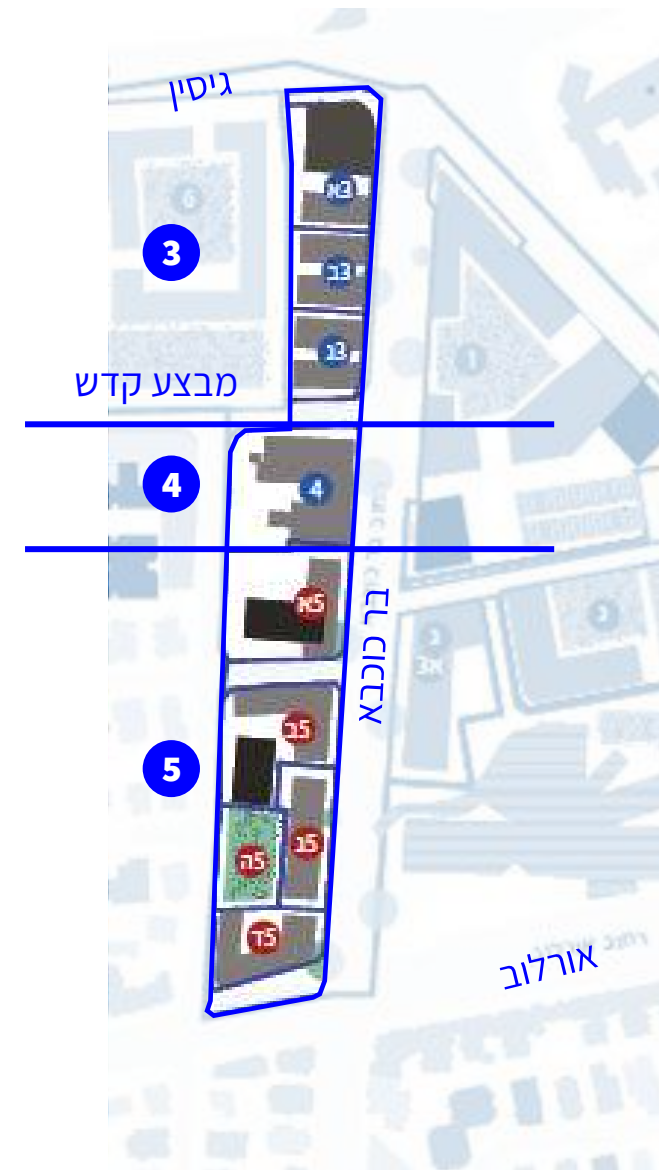
פרצוב ארכ' (ועדת היגוי מחוזית)

מחלק ל-10 מתחמי תכנון
 עבור הכנת תכניות
 מפורטות (שמהן ניתן יהיה
 להוציא היתר בניה)
 מגדיר תוספת זכויות,
 שימושים יח"ד

מתחמים 3, 4 ו-5 לאורך
 הדופן המערבית של רחוב
 בר כוכבא מהווים את שטח
 התכנית המוצעת

עד 25 קומות

מדיניות תכנונית



מה תיכננו לפנינו?

מדיניות גאולה

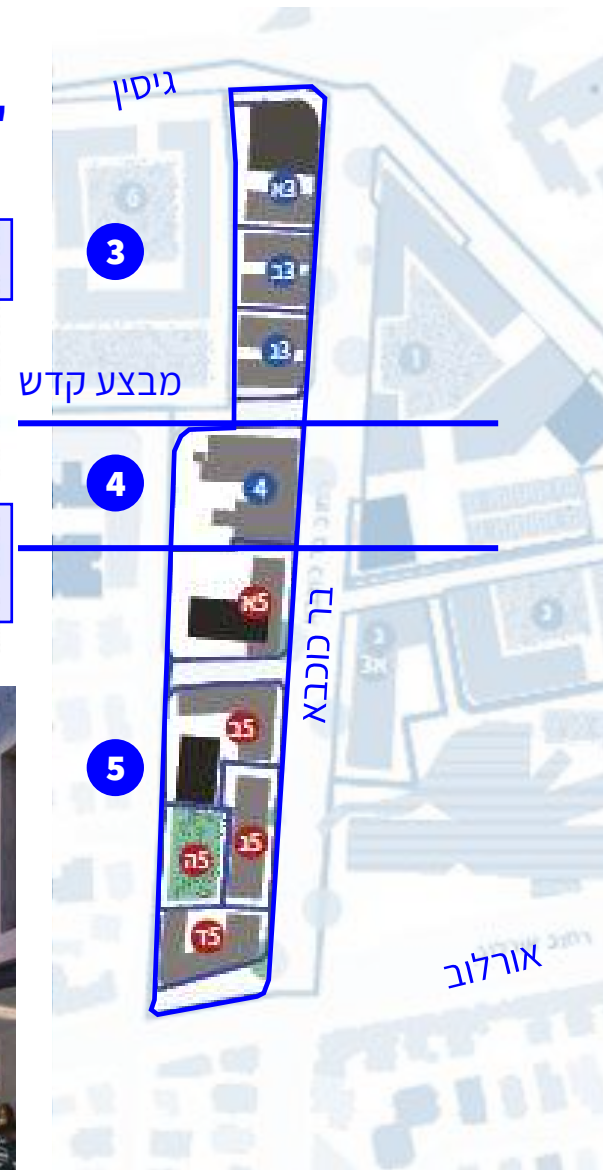


התדר ת"א

'מעורב פתח תקווה'

פעילות יום של מלאכה זעירה, אומנים, חללי עבודה ותצוגה ומגורים זמניים ומגורי אומנים בקומות עליונות. בערב החצר הופכת לחצר בילוי, תצוגה ומופעים מקומיים - מיצגים תערוכות. חצר המשמשת גם כחלק מרצף פעילות מקומי עירוני. שילוב של צעירים מקומיים וקהילה מקומית. פעילות של חוגים מתחום מלאכה, אומנות בסטודיואים של האומנים. אפשרות לתצוגה, גלריות והרחבה של מוזיאון פתח תקווה לחלקים פחות פורמאליים

קומת הקרקע לכיון הרחוב - מסחר מקומי - סטודיו, סדנאות. פעילות החצר משתנה בין היום והלילה. במהלך היום כחצר לשימוש הסטודיו, חומרים, מכונות, פריקה וטעינה, פעילות ייצור. בערבים מתחם בילוי בערב שמתאים לקונצרטים, ומופעים.

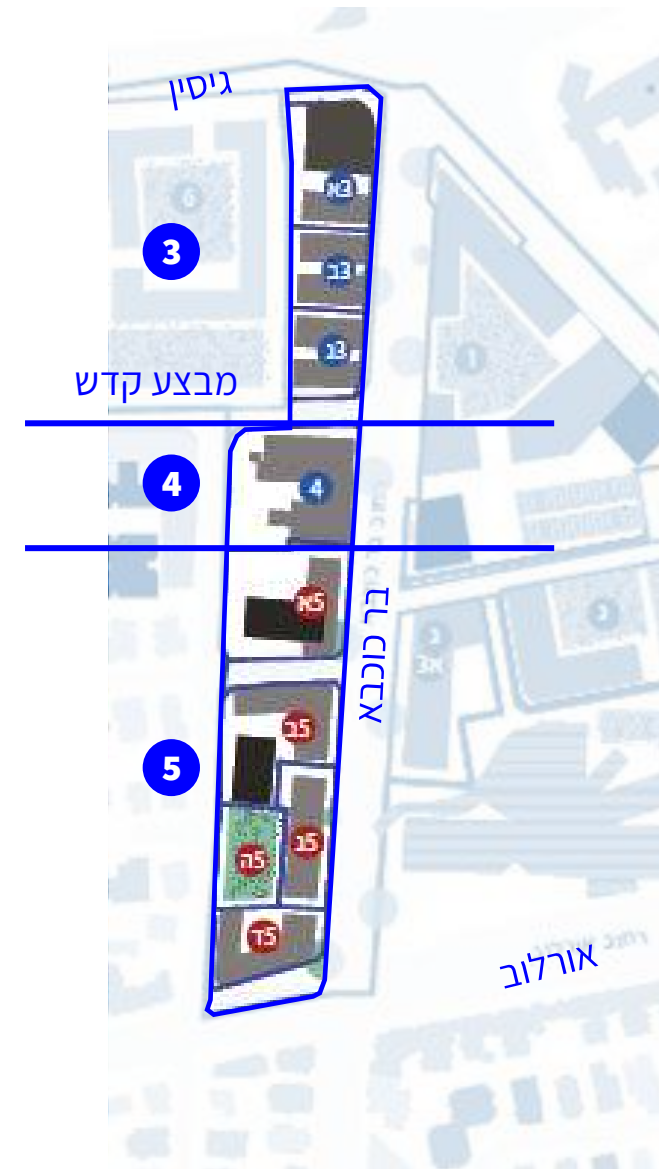


מה תיכננו לפנינו?

מדיניות גאולה

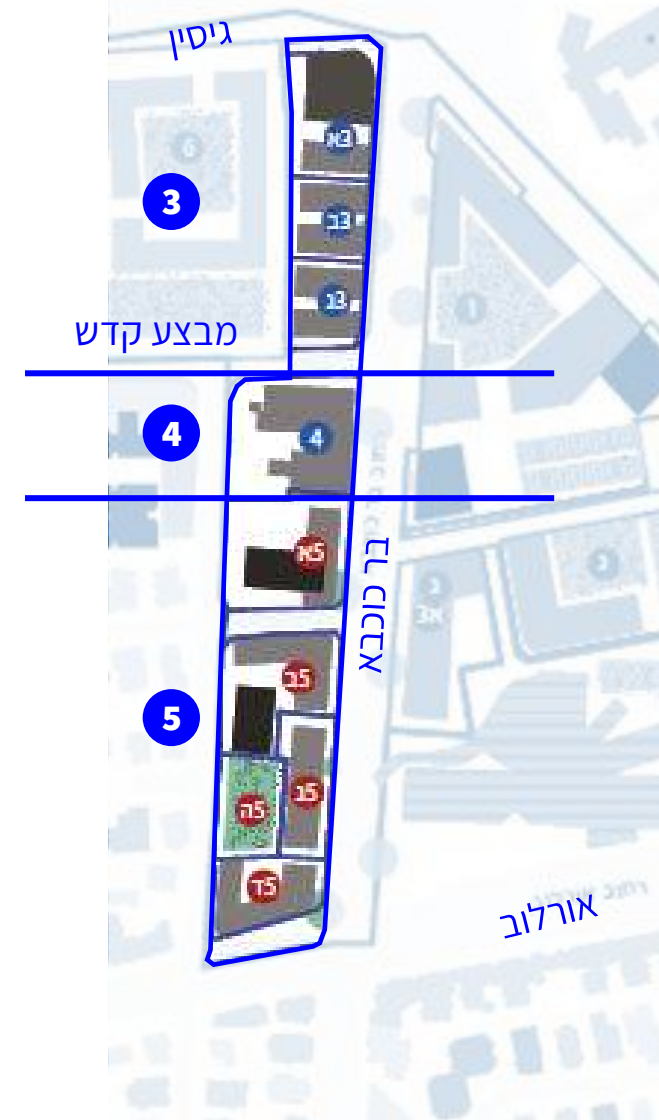


מוקד פעילות של כיכר פנימית וחללים "תעשייתיים", האנגרים, לטובת כנסים, הרצאות, תערוכות ושווקים. פעילות של מגזר עיסקי ואירוח בקנ"מ מטרופוליני אזורי מתאים למיקום בקרבת התחנה המרכזית. יצירת כיכר חצר עירונית פתוחה ומרוצפת, דפנותיה בשפה תעשייתית המורכבת ממבנים קלים- האנגרים ומבנים בקנה מידה עירוני-רקמתי(9 קומות) המשלבים קומת קרקע של מסחר בילוי, פנאי, (בדגש על הסעדה, ברים וכו') ומעל 2-3 קומות עסוקה ועד 6 קומות למגורים/אכסניות/מלונאות תואמת כנסים, ומגורים בהישג יד.



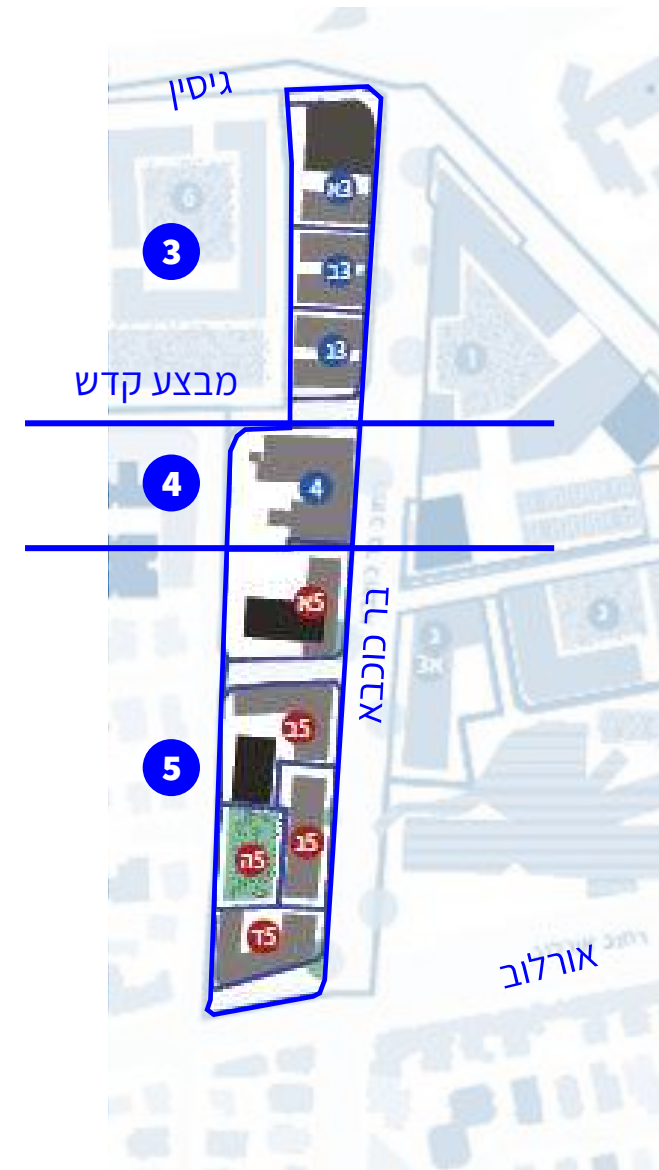
מה תיכננו לפינונו?

מדיניות גאולה

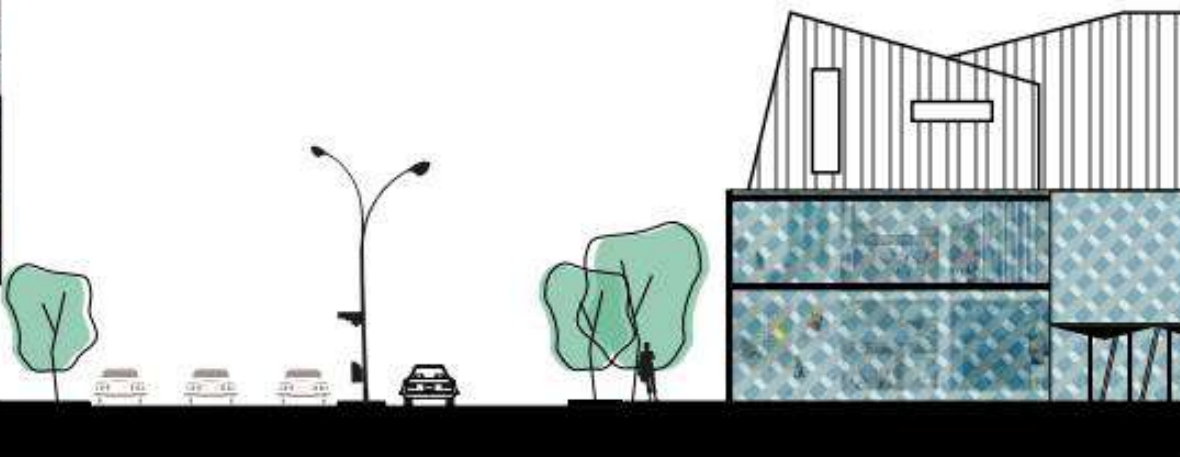


מה תיכננו לפנינו?

מדיניות גאולה



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 מרחב מסחרי מוצל המקשר
 למרכז העיר.







לא נוח, לא מעניין, לא הולכים.

- חולשות
- מדרכות צרות
 - מעט מעברי חציה
 - אין עצים ואין צל
 - מחסור בשבילי אופניים



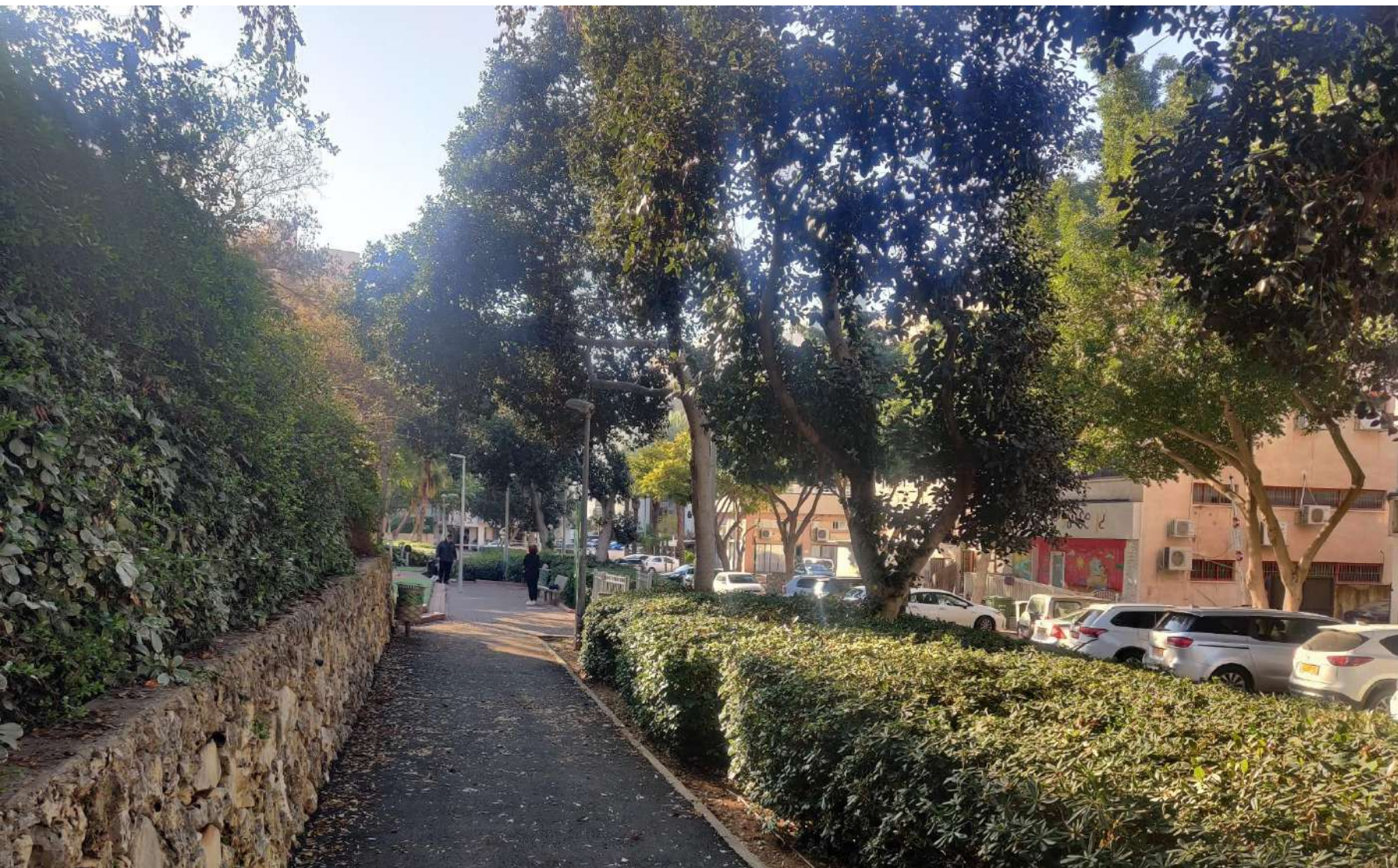
חוזקות

- רחובות רחבים מאפשרים הרחבת מדרכות
- נגישות לרכבת הקלה



חולשות

- כמעט ואין שטחים ירוקים, הגינה היחידה היא גינת כלבים
- השטחים הציבוריים הבנויים הם מוסדות חינוך, מכבי אש ומסוף אגד: לא קיימים שטחים לשימושי פנאי



חוזקות (והמלצות)

- מבצע קדש ודב ימיני הם רחובות מעודדי הליכתיות – יש לשמר ולחזק אותם
- לייצר גינות ירוקות ורחבות פתוחות בתחום התכנית
- לטעת עצים גדולים בחזית רחוב בר כוכב ע"מ להפריד את הבינוי מהתנועה הסואנת, וכדי ליצור מרחב מזמין להולכי רגל



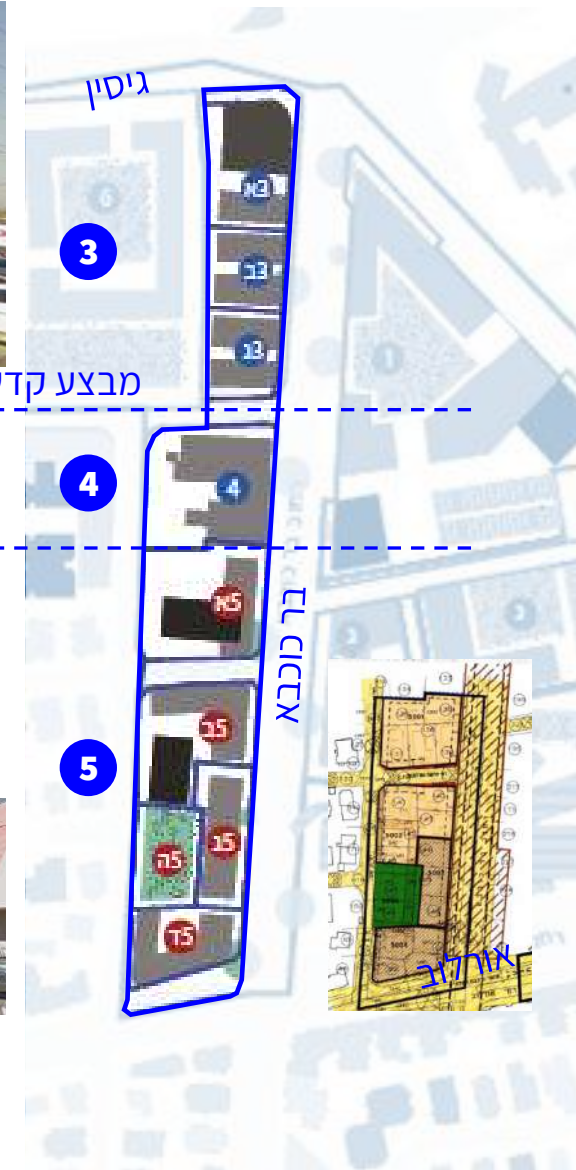
פת 2000
איזור תעשייה

מבצע קדש

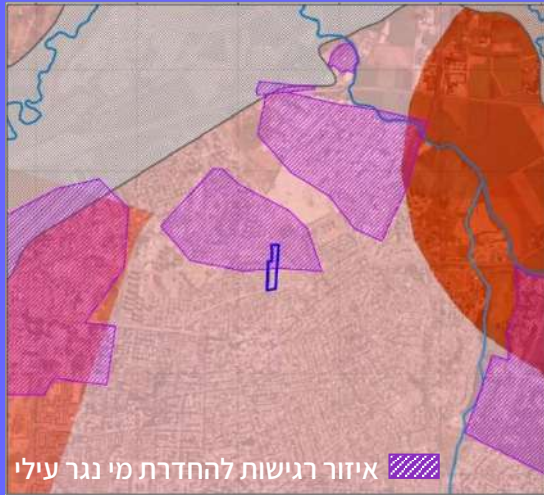


פת 2000
איזור מסחרי

פת 71/1268
(תוקף 5 שנים) 2009



הידרולוגיה וניהול נגר



סביבה

- זיהום קרקע
- איכות אוויר
- אקוסטיקה
- מיקרו-אקלים

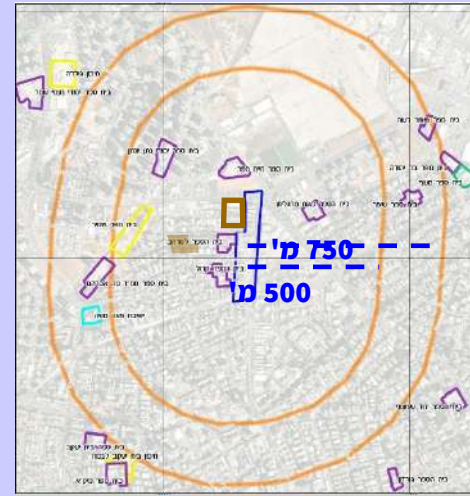
שמאות

- סקר מחירים
- מיפוי בעלי נכסים

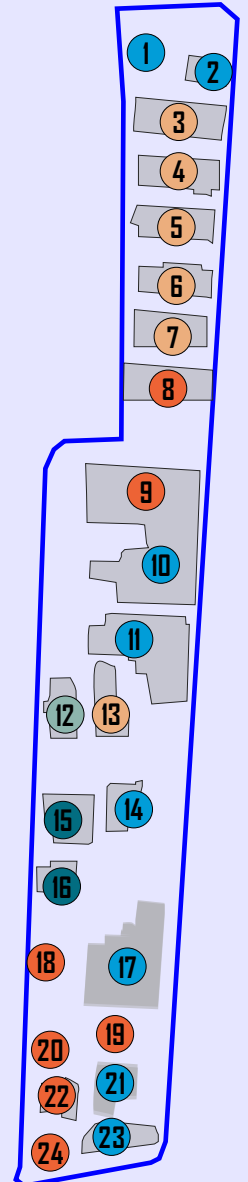
חשמל, תקשורת, מים וביוב



צרכי ציבור



תושבים ובעלי נכסים



- חנות/ מוסך/ משרדים
- מגורים בשטח מגורים
- מגורים לא מוסדרים
- מסחר/ משרדים ומגורים לא מוסדרים
- שימוש אחר



השלמת הרשת כבסיס לציפוף וחיזוק בר כוכבא כרחוב עירוני

- יצירת חיבוריות והגדלת מספר הרחובות החוצים
- צימצום מרחקי הליכה בין צמתים ותוספת חציות (מעברי חצייה)
- הרחוב - בינוי המגדיר דופן רציפה ומרחב הליכתי נוח ומזמין
- שימושים אטרקטיביים לציבור: שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה

יצירת דופן רכה כלפי פנים השכונה

- בינוי המגדיר מרחבים פתוחים שכונתיים על הרשת
- תוספת שטח פתוח משמעותי לטובת התושבים

ציפוף מרכז העיר (ולא השוליים)

- בינוי בעצמות גבוהה

חוסן קהילתי

- תמהיל שימושים מגוון
- תמהיל דירות מגוון

עקרונות תכנון



גיסין

מבצע קדש

המכבים

בר כוכבא

חלוצת הפרדסנות

זוטו

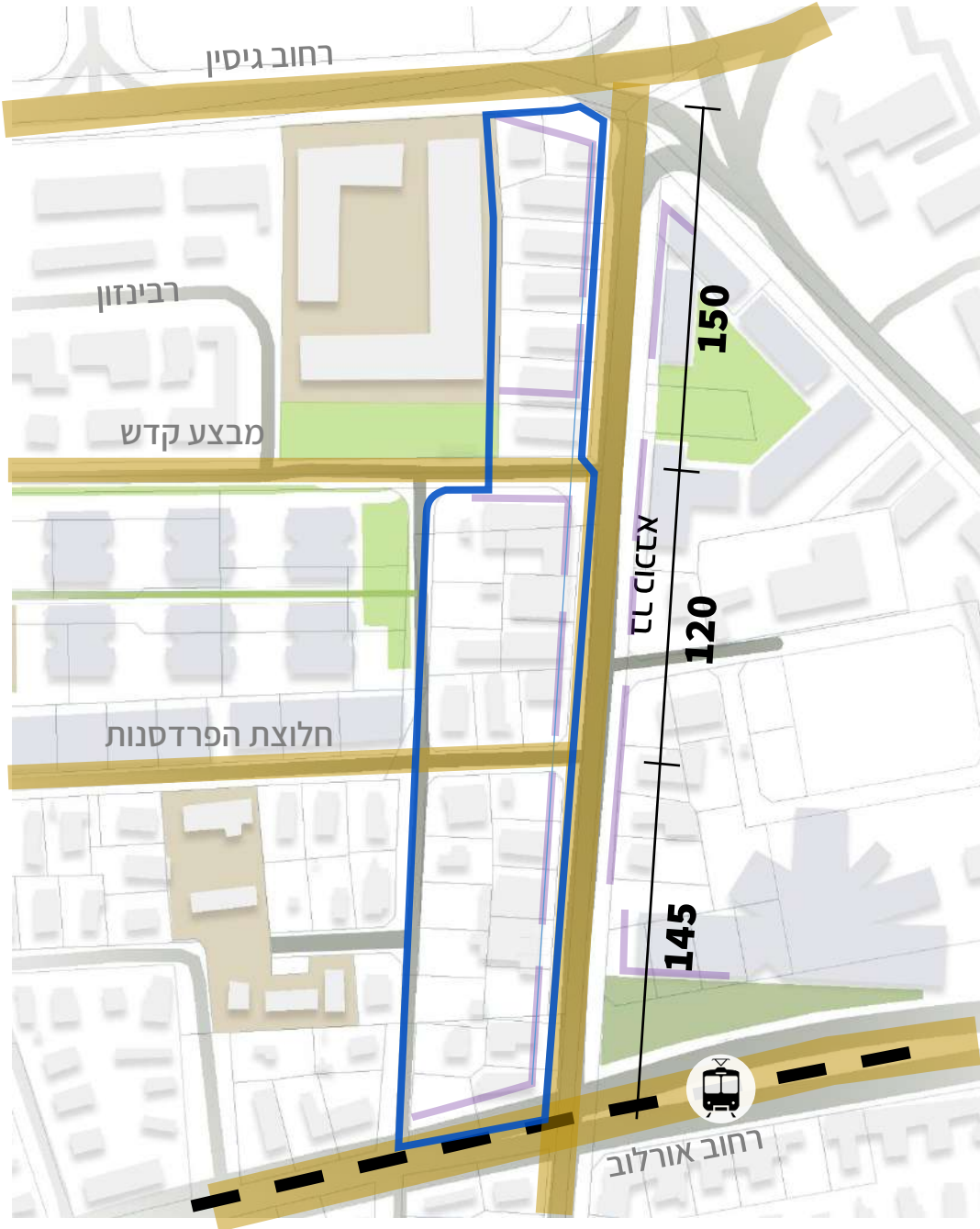
מרכז תחבורה עתידי

אורלוג



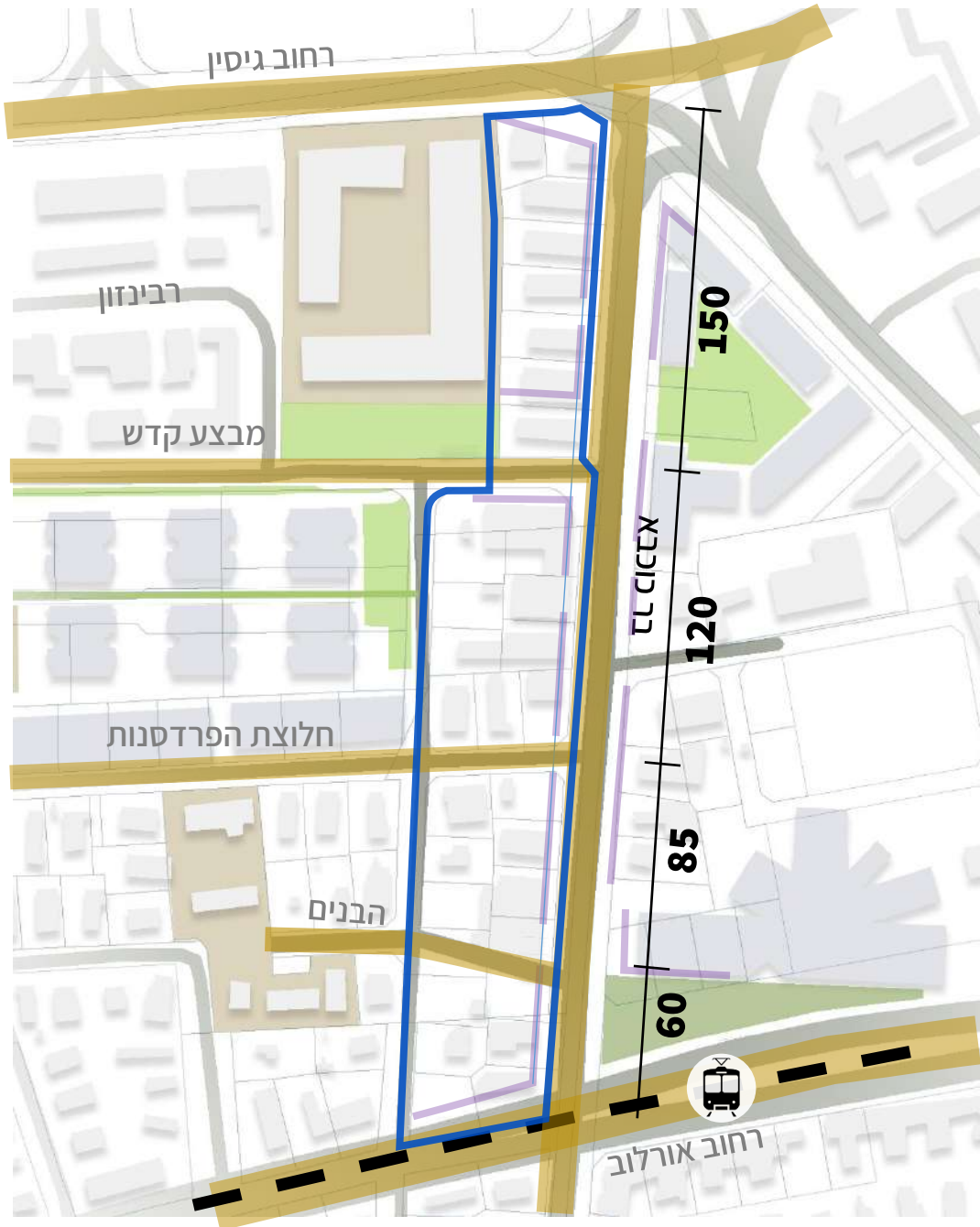
מרחקי הליכה בין רחובות קיימים - גדולים מידי!!

מרחק מומלץ 70-120 מטרים



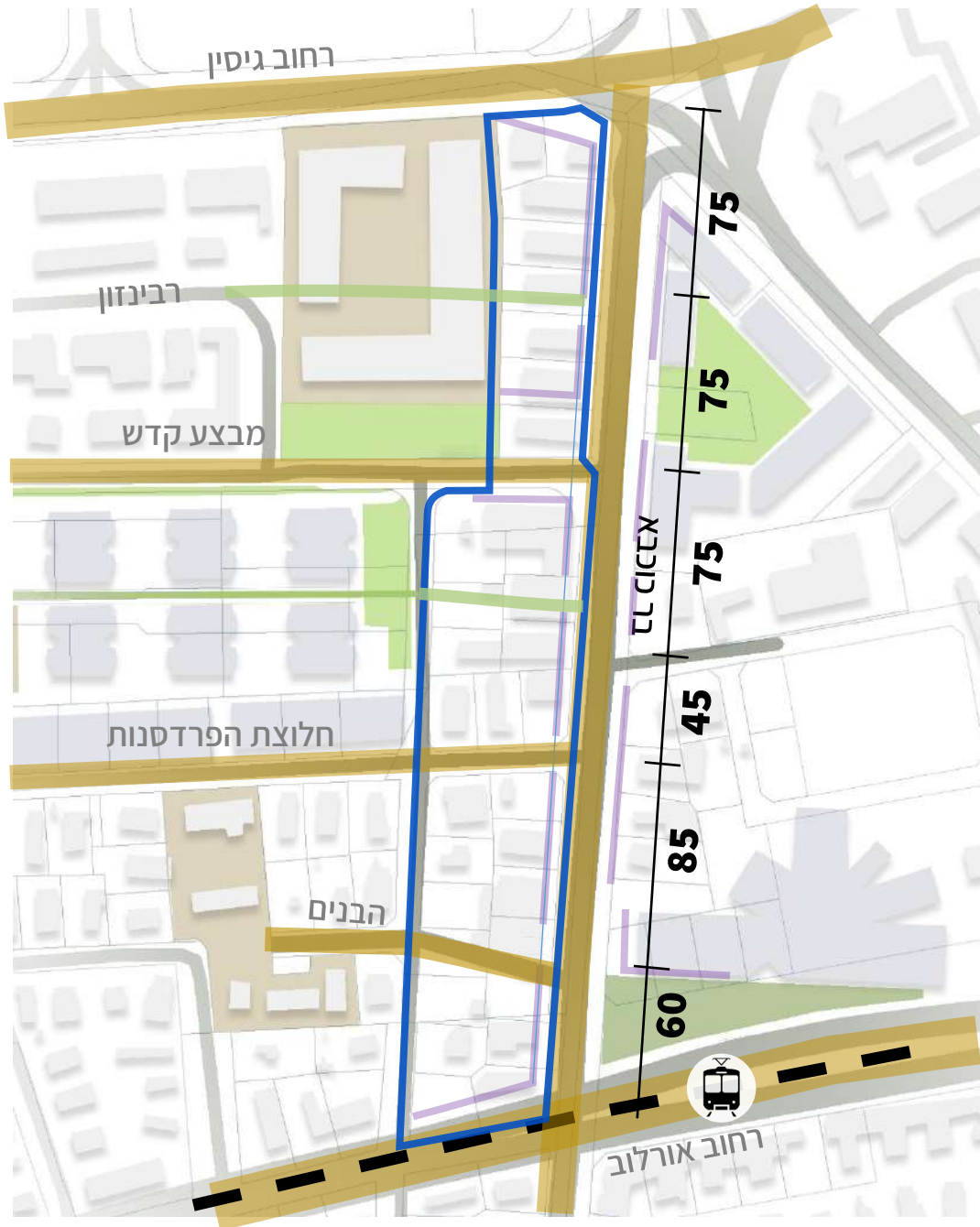
קיצור מרחקי הליכה על ידי תוספת רחובות חדשים

מרחק מומלץ 70-120 מטרים

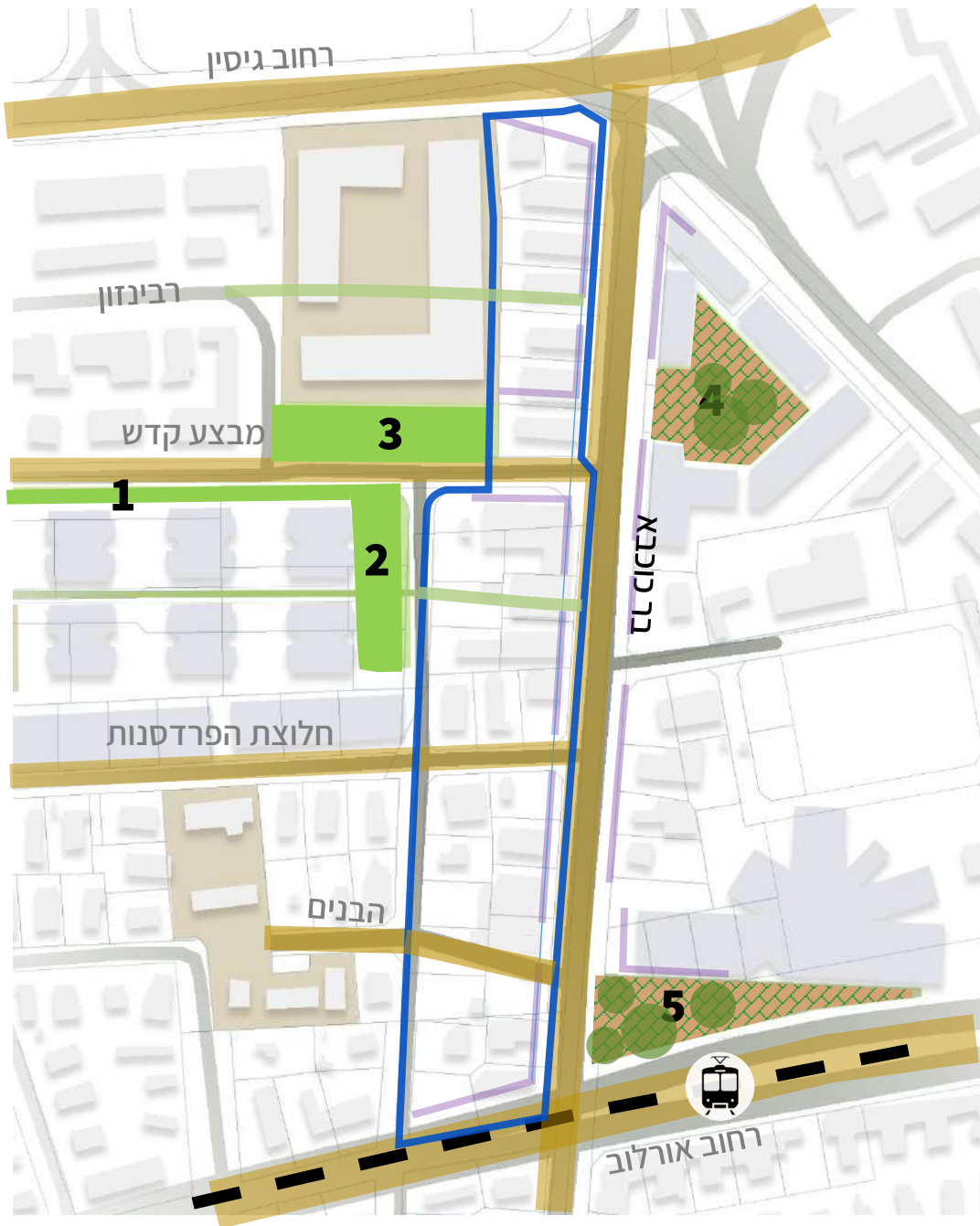


תוספת שבילים היכן שלא ניתן להעביר רחובות

מרחק מומלץ 70-120 מטרים



עקרונות תכנון



1

מבצע קדש - רחוב ירוק

חיבור למרחבים פתוחים

קיימים ומתוכננים

- גינה ירוקה
- רחבה מרוצפת



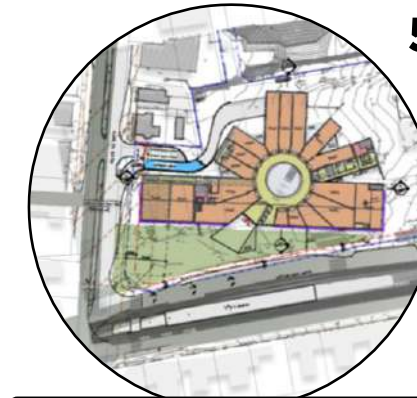
3

גינה ציבורית מדיניות גאולה



2

גינה ציבורית תכנית הרמן פוגל



5

רחבת כניסה התחנה המרכזית



4

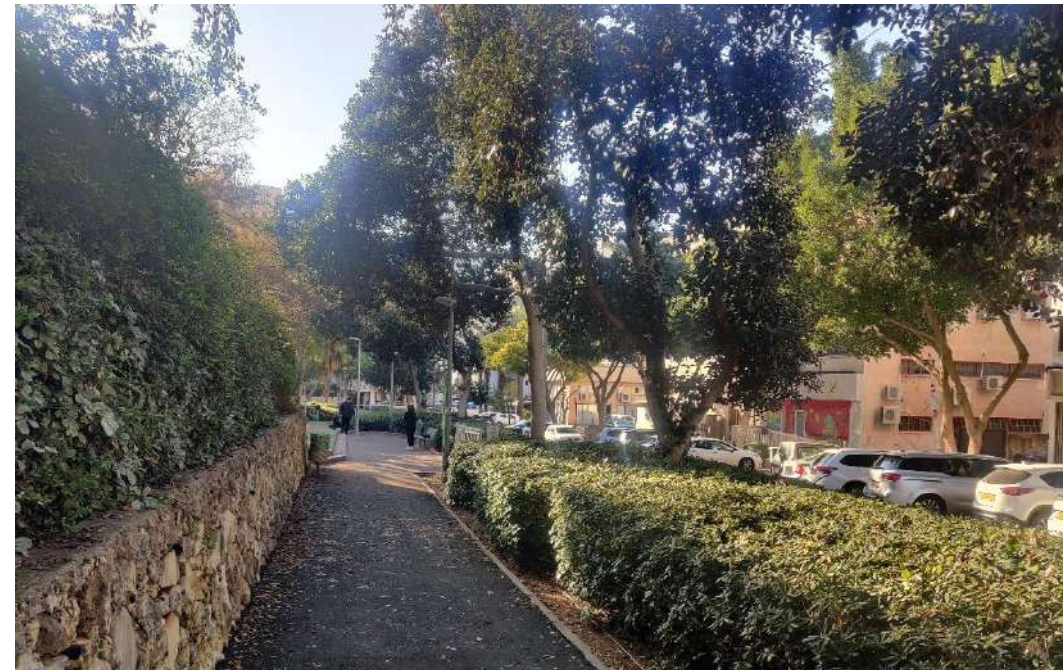
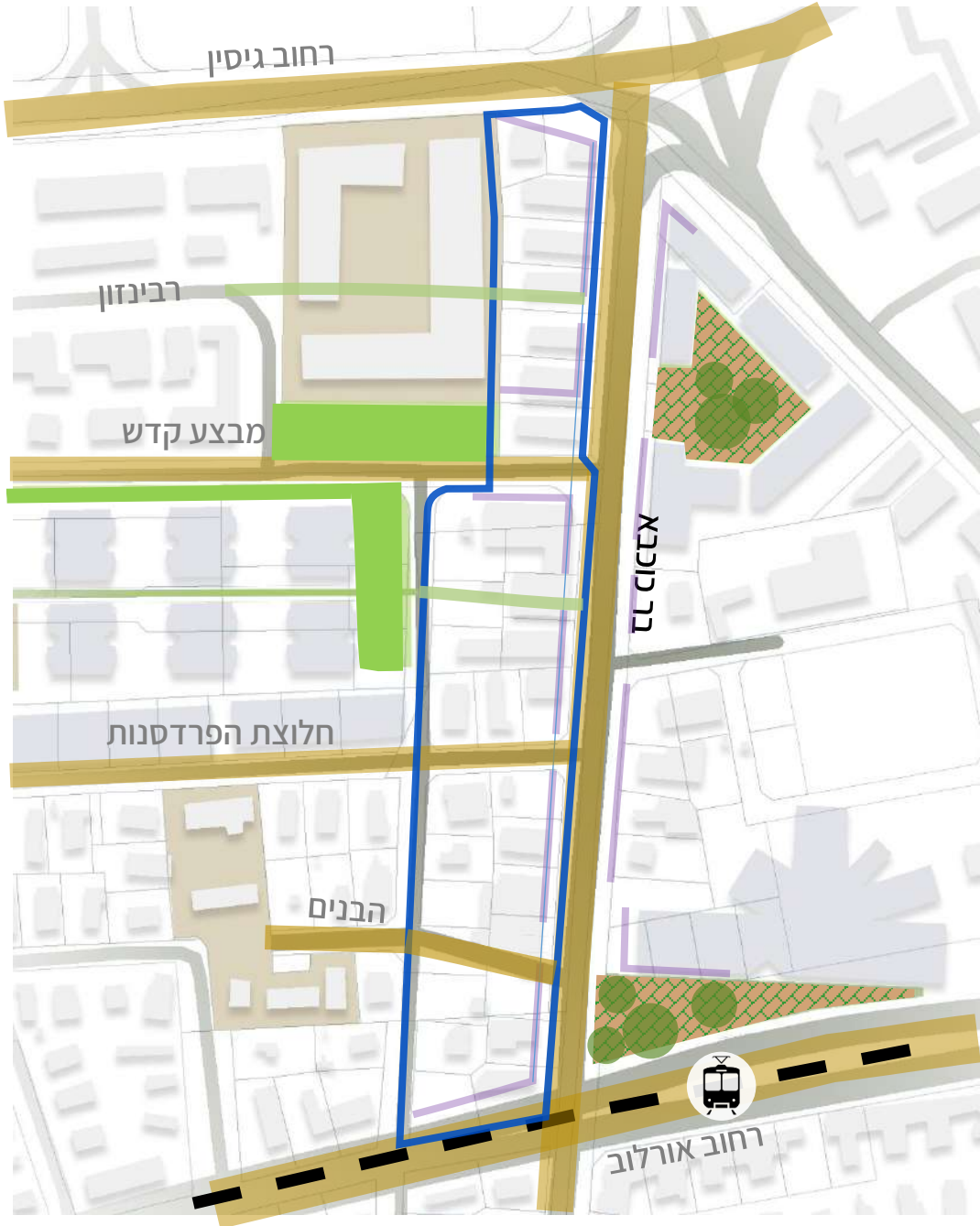
רחבה פנימית מרכז בעלי מלאכה

תוספת מרחבים פתוחים

בשטח התכנית

גינה ירוקה

רחבה מרוצפת



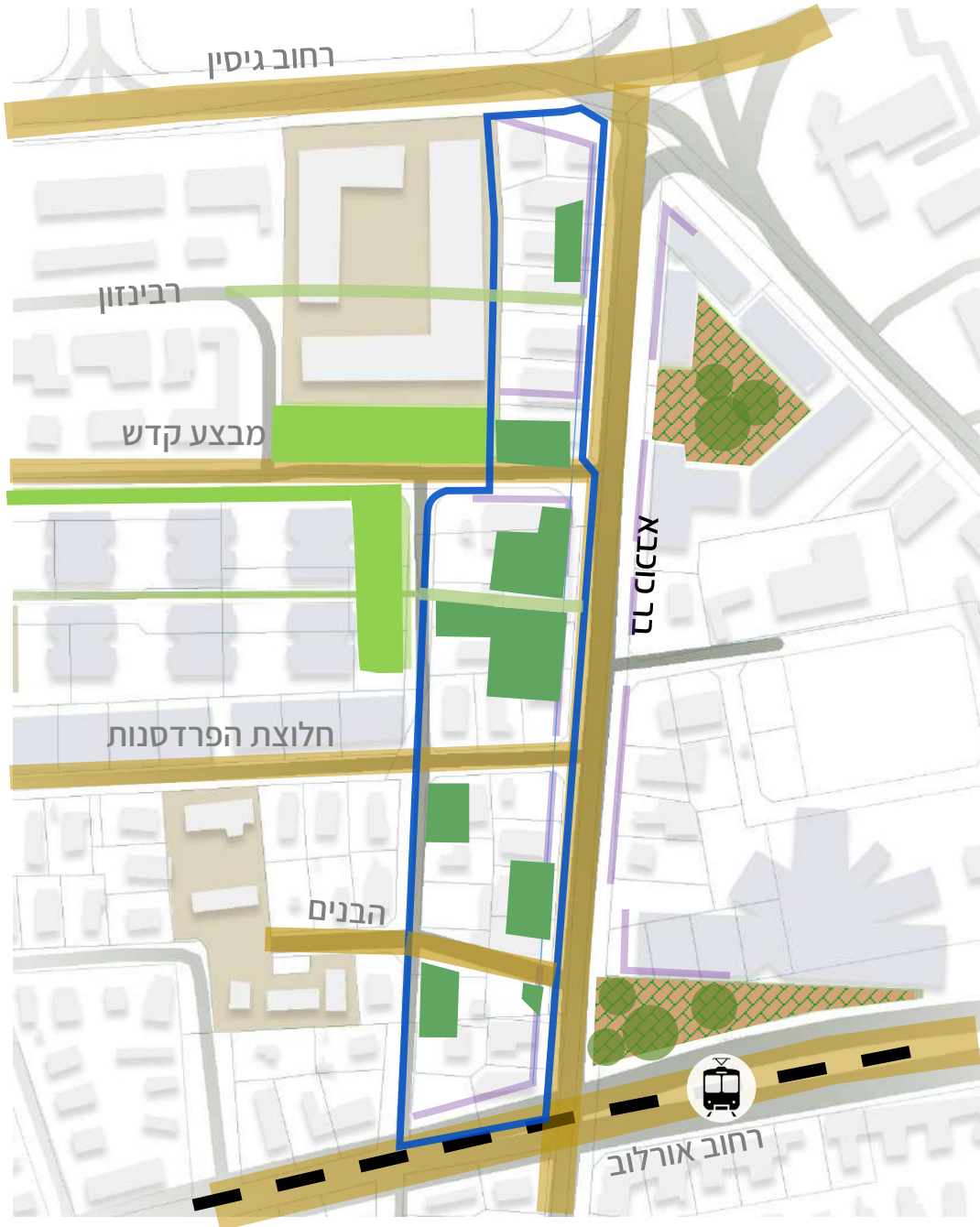
המלצות נופיות

· לייצר גינות ירוקות ורחבות פתוחות בתחום התכנית

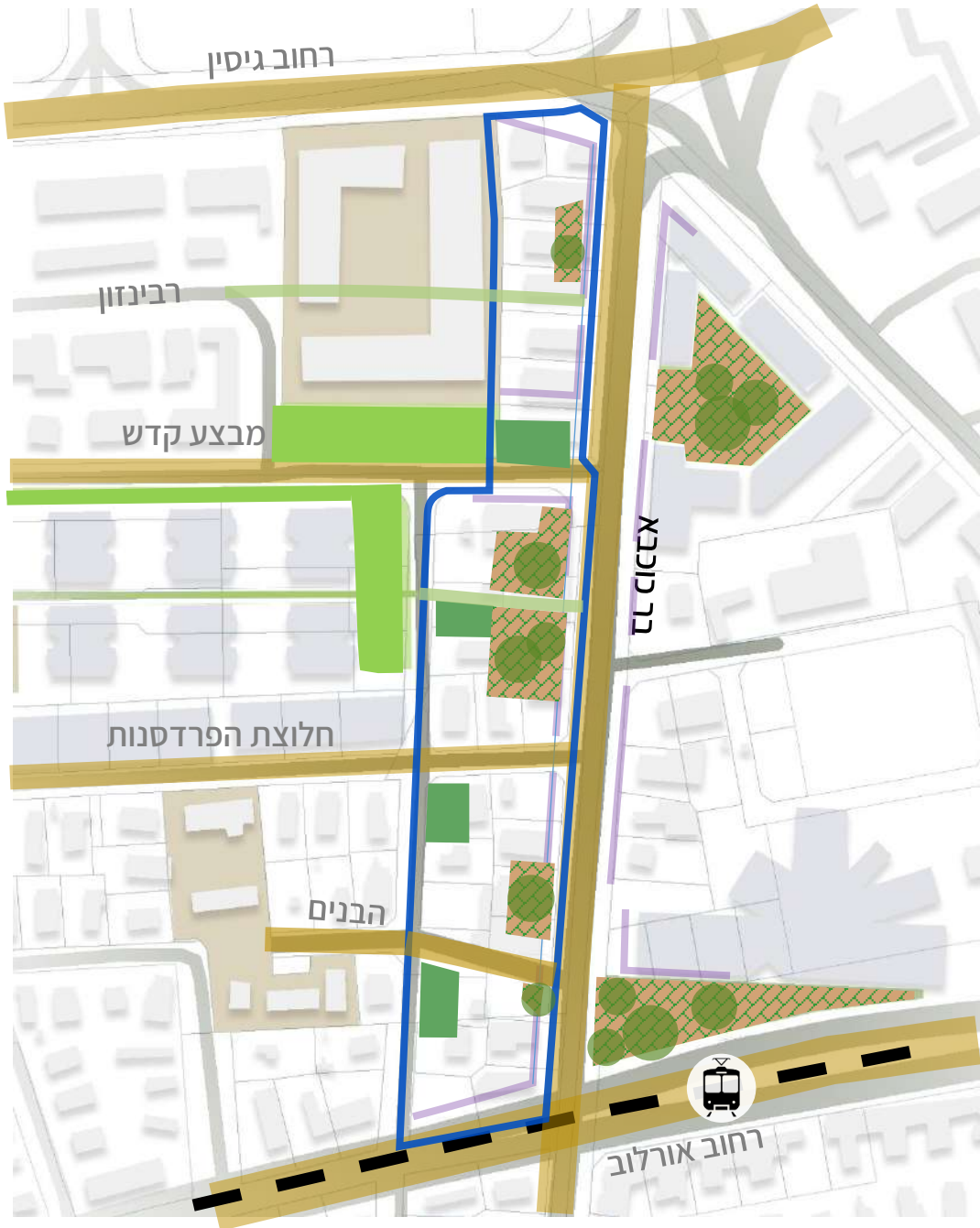
תוספת מרחבים פתוחים

בשטח התכנית

-  גינה ירוקה
-  רחבה מרוצפת
-  שטח ירוק מוצע



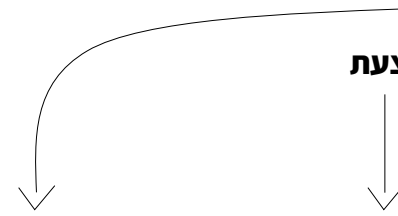
המלצות נופיות
 לייצר גינות ירוקות ורחבות פתוחות בתחום התכנית



תוספת מרחבים פתוחים

בשטח התכנית

- גינה ירוקה
- רחבה מרוצפת
- שטח ירוק מוצע
- רחבה מסחרית מוצעת



המלצות נופיות
 • את השטחים הירוקים מומלץ למקם בצד המערבי הפונה אל שכונת המגורים

תוספת מרחבים פתוחים

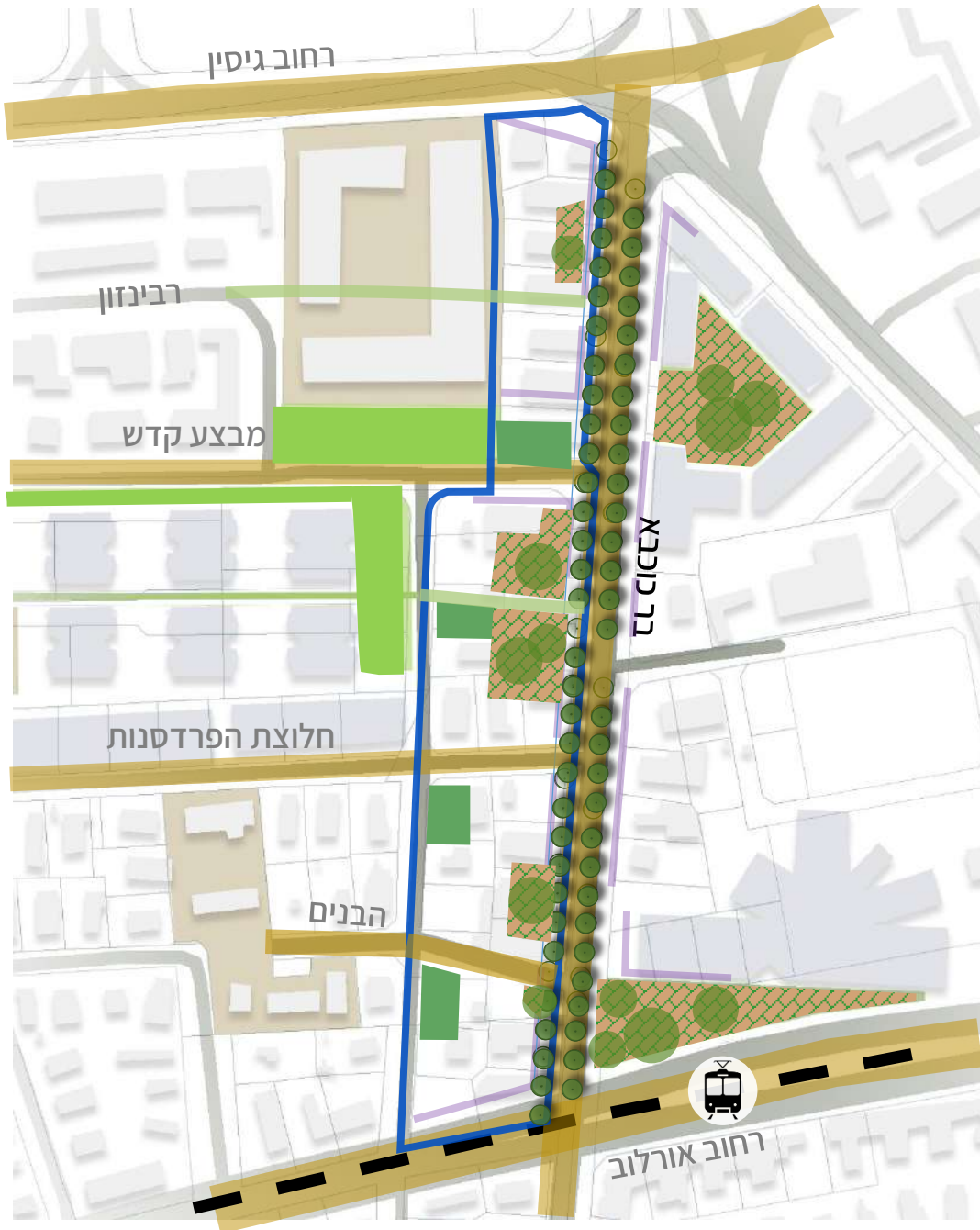
בשטח התכנית

גינה ירוקה

רחבה מרוצפת

שטח ירוק מוצע

רחבה מסחרית מוצעת



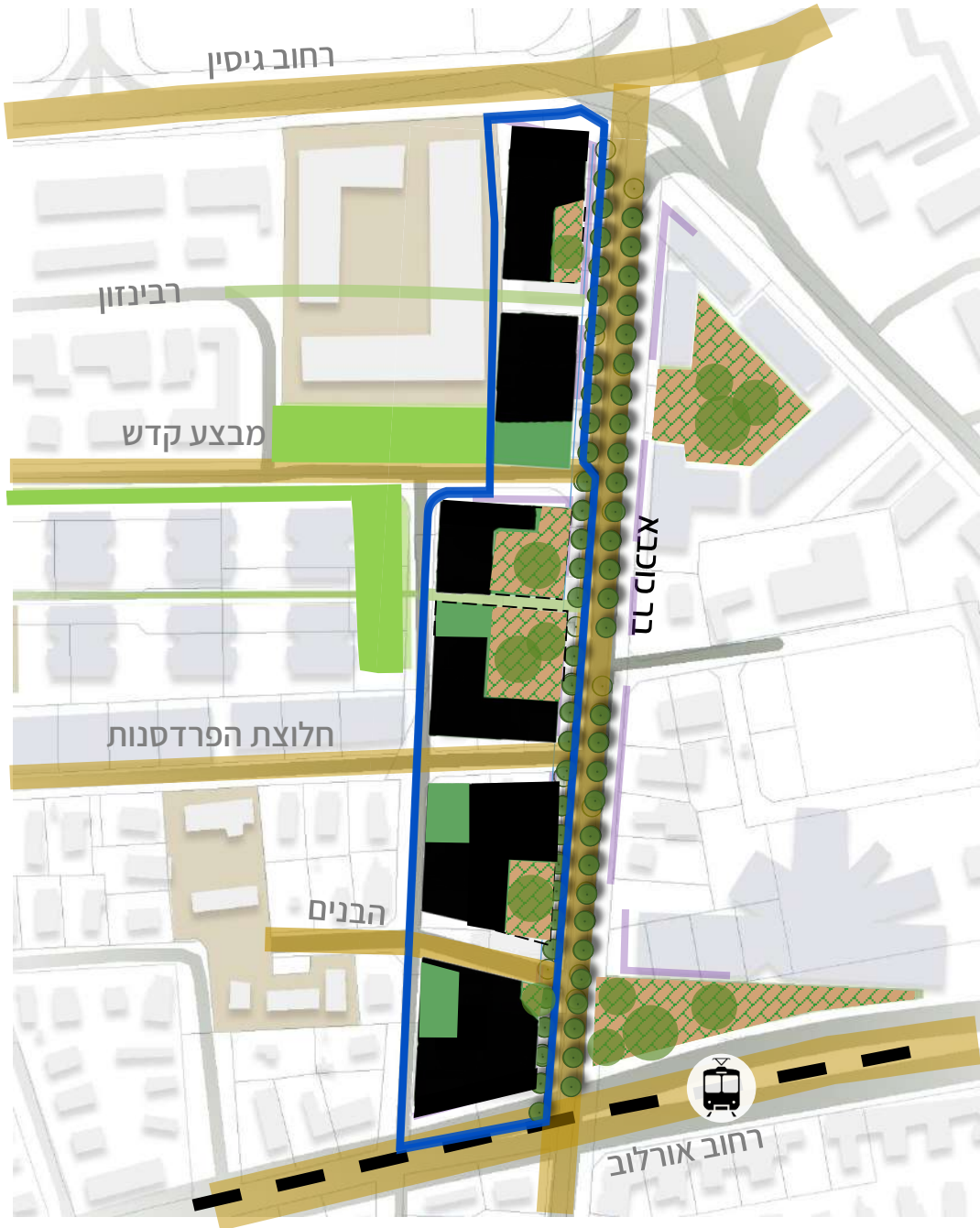
המלצות נופיות

• לטעת עצים גדולים בחזית רחוב בר כוכבא ע"מ להפריד את הבינוי מהתנועה הסואנת, וכדי ליצור מרחב מזמין להולכי רגל

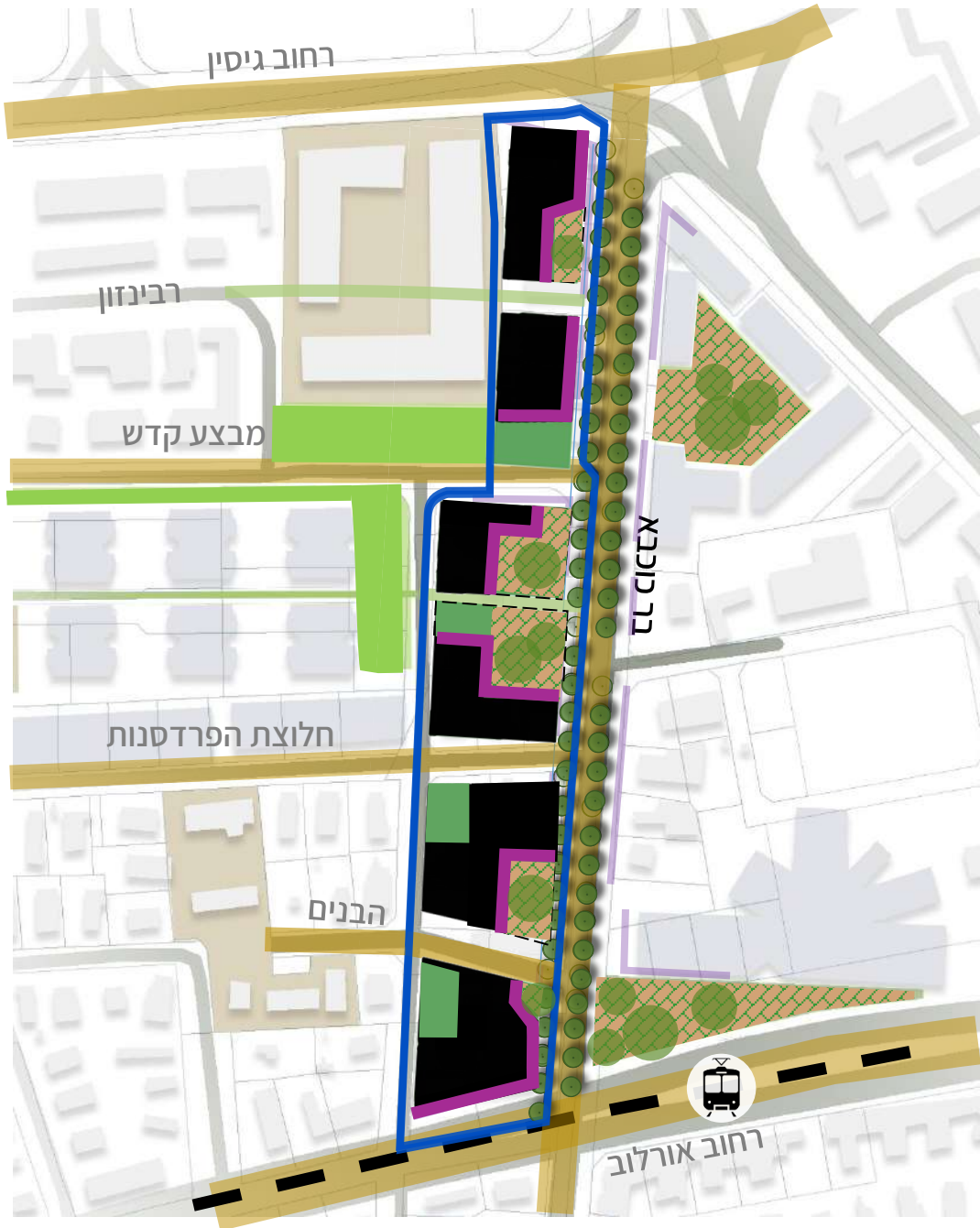
עקרונות תכנון

בינוי בקומת הרחוב מגדיר מרחבים פתוחים

-  גינה ירוקה
-  רחבה מרוצפת
-  שטח ירוק מוצע
-  רחבה מסחרית מוצעת
-  שטח בנוי



קיים: רחוב ללא דפנות










בינוי בקומת הרחוב חזיתות מסחריות לרחוב בר כוכבא

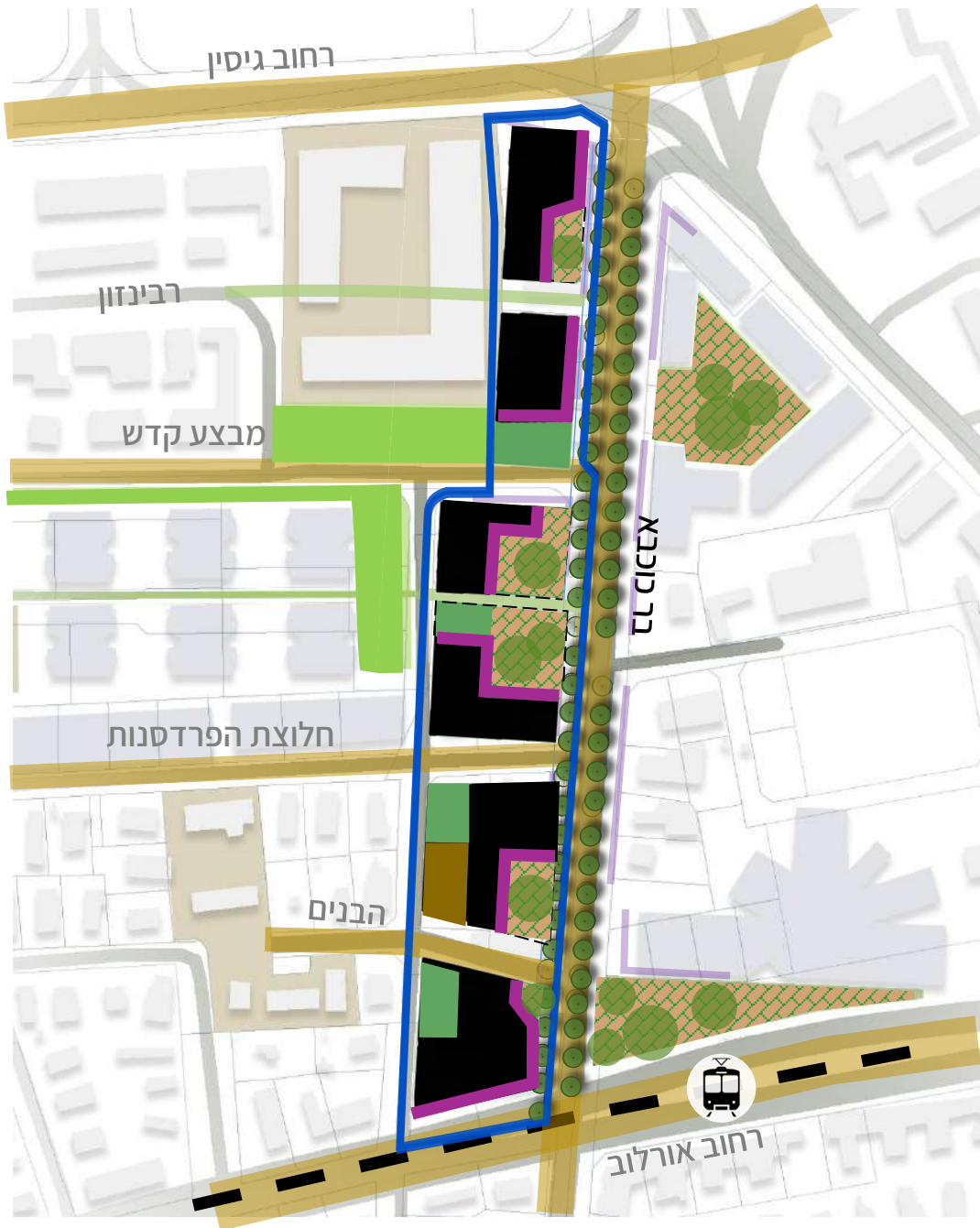
- גינה ירוקה
- רחבה מרוצפת
- שטח ירוק מוצע
- רחבה מסחרית מוצעת
- שטח בנוי
- חזית מסחרית



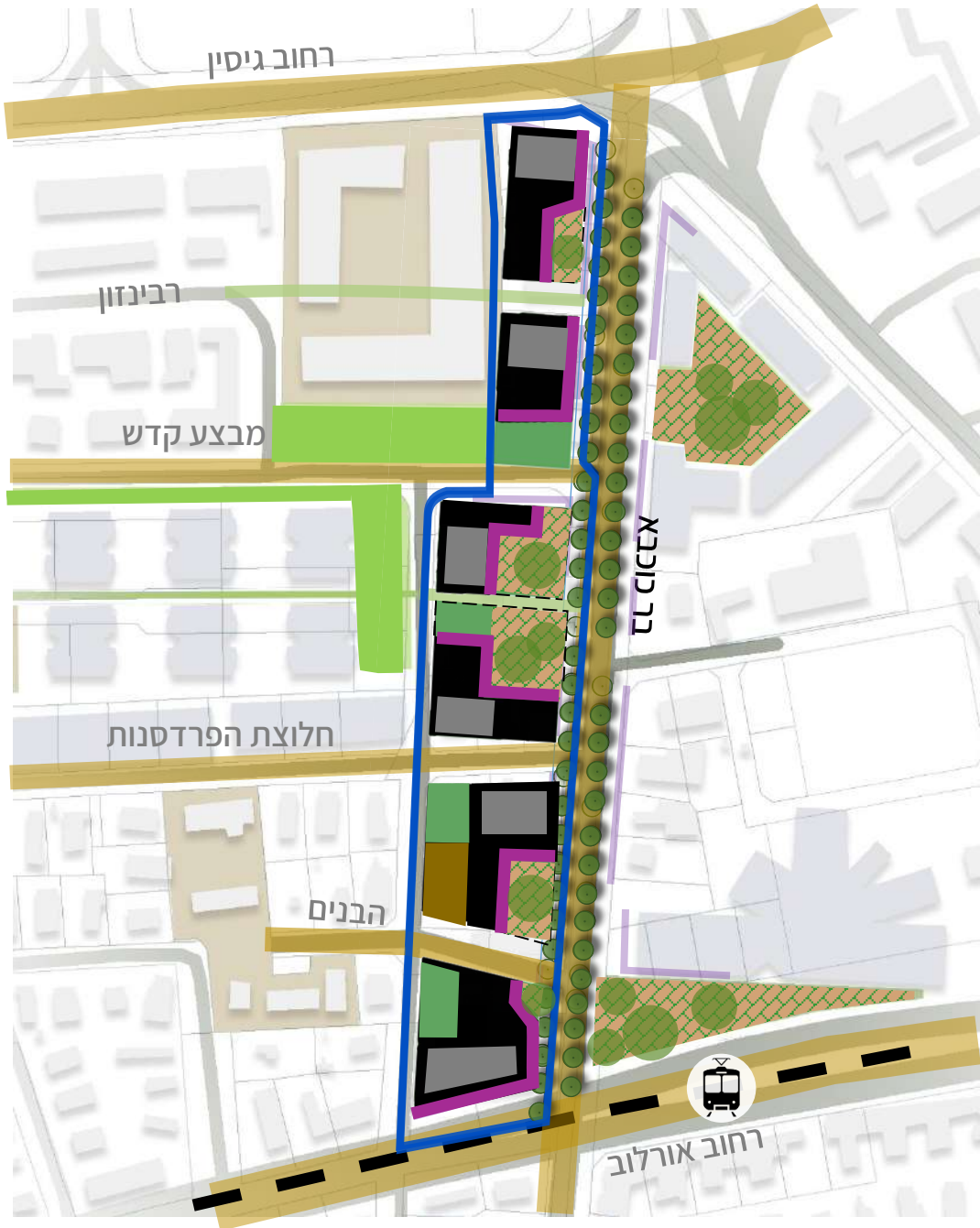
עקרונות תכנון

בינוי בקומת הרחוב מבנה ציבור כלפי השכונה

-  גינה ירוקה
-  רחבה מרוצפת
-  שטח ירוק מוצע
-  רחבה מסחרית מוצעת
-  שטח בנוי
-  חזית מסחרית
-  מבנה ציבור



מוצע: אשכול גני ילדים



בינוי לגובה

בנייה עוצמתית על בר כוכבא

- גינה ירוקה
- רחבה מרוצפת
- שטח ירוק מוצע
- רחבה מסחרית מוצעת
- שטח בנוי
- חזית מסחרית
- מבנה ציבור
- עליה לגובה (מגדל)





● מגורים גבוה ● מגורים מרקמי ● מגורים 'תעסוקתי' ● תעסוקה ● ציבורי ● מסחר ● שטח פתוח

'מעורב פתח תקווה'



מסחר, תעסוקה וציבורי	32,000
מגורים	66,000
סה"כ	98,000

** נפחי הבינוי עקרוניים בלבד ואינם מחייבים

התחדשות בר כוכבא מערב, פתח תקווה

מבט על רחוב בר כוכבא



הדמייה להמחשה בלבד

רחוב בר כוכבא: אופי מרחב השיטוט



הדמייה להמחשה בלבד

מבט משכונת המגורים



הדמייה להמחשה בלבד

הקונטקסט העירוני



הדמייה להמחשה בלבד

תהליך חברתי

גיסין

מבצע קדש

המכבים

בר כוכבא

חלוצת הפרדסנות

זוטו

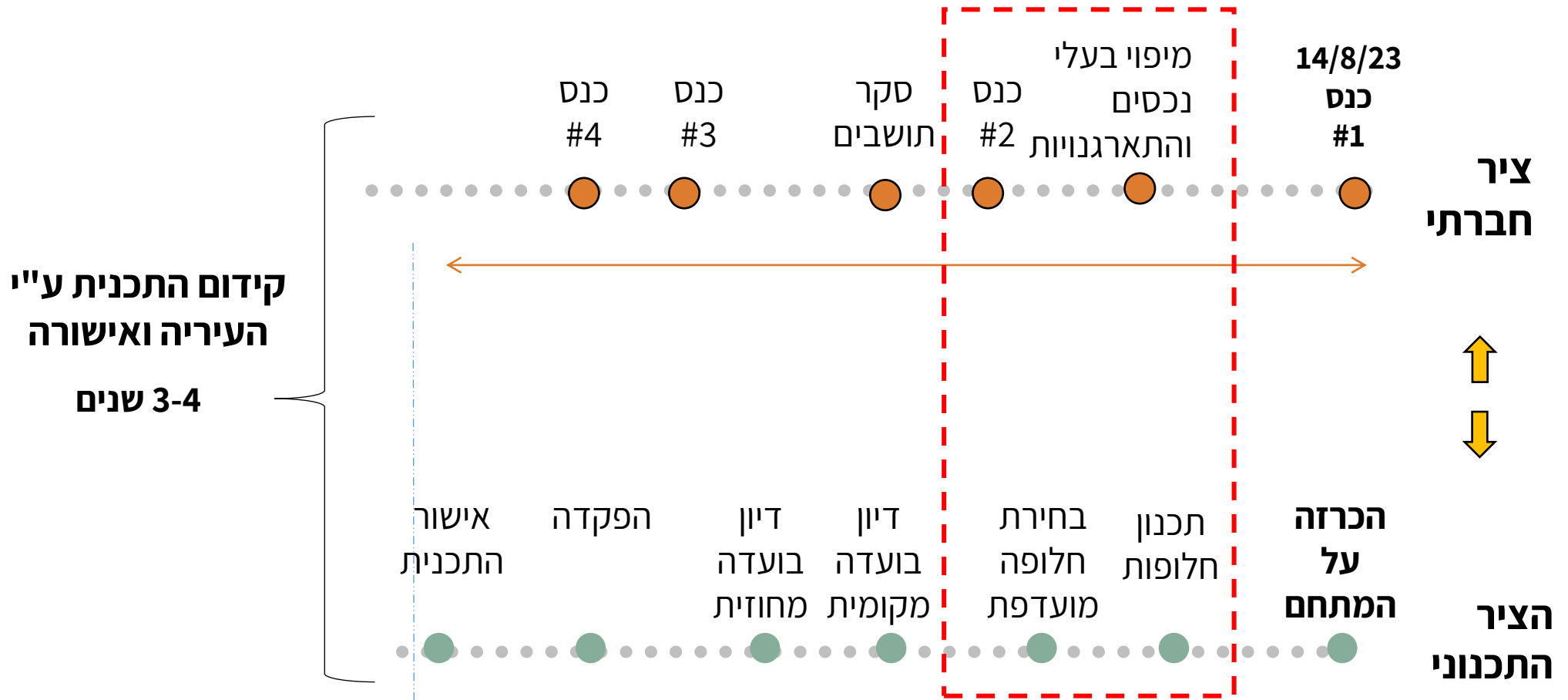
מרכז תחבורה עתידי



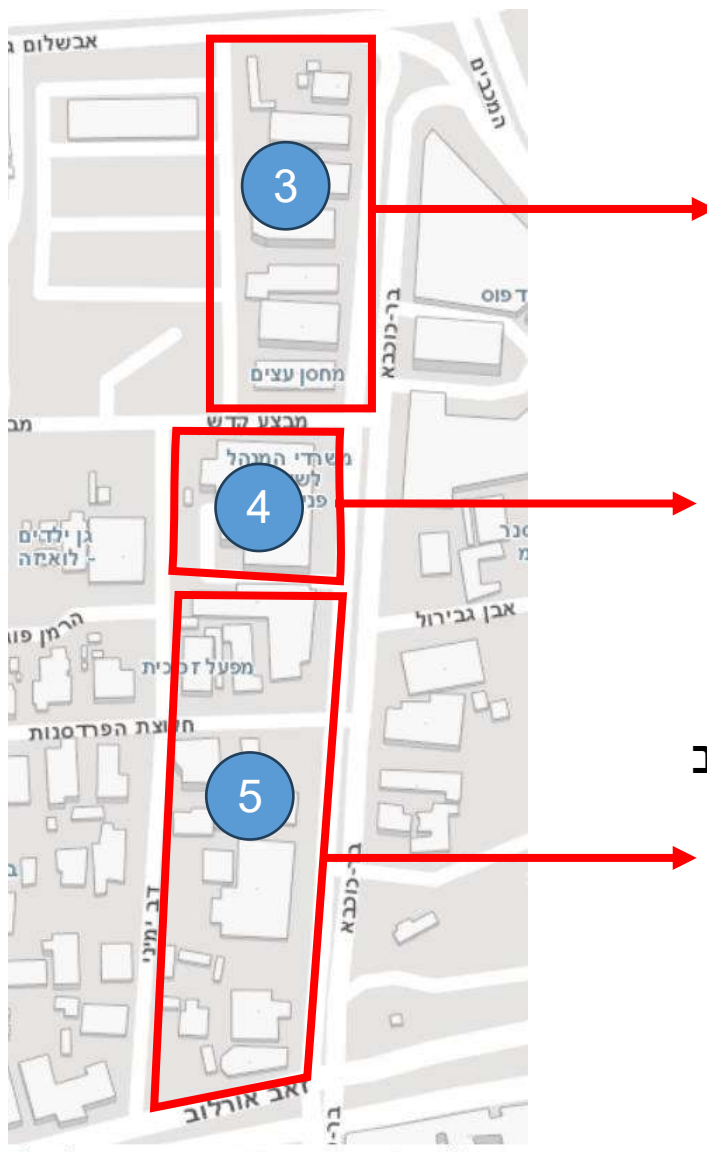
אורלוג

תהליך חברתי בהתחדשות עירונית ליווי שוטף, עדכון ומענה זמין לבעלי הדירות ותושבי המתחם ע"י היועץ החברתי

הכרזה 29/11/22



אזור 3 - גיסין מבצע קדש



מס' בעלי נכסים	בעלי נכסים שנוצר עמם קשר	סטטוס התארגנות
43	34	חלקית כ - 30%

אזור 4 - בר כוכבא 61,63

מס' בעלי נכסים	בעלי נכסים שנוצר עמם קשר	סטטוס התארגנות
5	5	התחלתית

אזור 5 - בר כוכבא 59 - אורלוב

מס' בעלי נכסים	בעלי נכסים שנוצר עמם קשר	סטטוס התארגנות
29	17	התארגנות קודמת שלא התקדמה

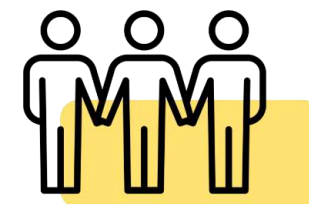
התחדשות עירונית - התארגנות בעלי הדירות



**מכרז יזמים
 ובחירת בעלי
 מקצוע נוספים**



בחירת עו"ד דיירים



**התארגנות
 נציגות בעלי נכסים**
 הסמכה ע"י 51% מבעלי הנכסים

לאחר קביעת מתחמי התכנון - היועצים החברתיים יסייעו בבחירת נציגויות ובהמשך התהליך עד לבחירת יזם

מהו תפקיד הנציגים?

- ייצוג בעלי הנכסים
- איסוף מידע והיוועצות עם אנשי מקצוע.
- סיוע בארגון ובניית ההסכמות בין בעלי הנכסים.
- מעורבות בתהליכי קידום התכנית ושיתוף כלל בעלי הנכסים באופן שוטף.
- הובלת בחירה משותפת של יועצים מקצועיים מטעם בעלי הנכסים (עורכת/ת דין, מפקח/ת וכו')
- **חשוב להדגיש - החלטות מהותיות יובאו להחלטה של כלל בעלי הדירות.** הנציגות לא מורשית לחתום על מסמכים מחייבים בשם בעלי הנכסים, או לקבל החלטות מהותיות בלעדיהם.

מהי נציגות דיירים?

- קבוצה נבחרת של בעלי נכסים מתנדבים המעוניינים לפעול לטובת קידום ומימוש התכנית במתחם באיכות הטובה ביותר, ביעילות ובמהירות.
- הנציגות פועלת למען קידום האינטרסים הרחבים של כלל בעלי הנכסים, ללא תיעדוף אינטרסים אישיים.
- מייצגים את בעלי הנכסים מול הרשויות, היזמים, הקבלן וכל גוף איתו יבואו בשיח לאורך הפרויקט.
- הנציג נדרש לפעול בשקיפות מלאה, לעדכן את בעלי הנכסים ולהצהיר על ניגוד עניינים.
- הנציגות אינה וועד בית, אלא עוסקת בקידום הפרויקט.



יועצים חברתיים

- שאלון חברתי - פברואר
- סיוע בהקמת הנציגויות
- ליווי עבודת הנציגות
- עדכון ויידוע שוטף של התושבים לגבי הליך התכנון

התארגנות בעלי נכסים

- פברואר-מרץ 2024
- התארגנות לפי תתי המתחמים
- מרץ – אפריל 2024
- הסמכת נציגויות
- מפגשים שוטפים של הנציגויות הנבחרות

עירייה/ צוות תכנון

- המשך קידום התכנון
- כנסים ומפגשים
- נוספים לשיתוף בהליך התכנון

חשוב לשמוע מכם

האם קיימים צרכים של העסקים שחשוב להכניס לתכנון?

האם ישנם שימושים ציבוריים שחסרים באזור?

שאלות על התכנון שהוצג?

נתראה בפעם הבאה

ליצירת קשר, מידע ושאלות מוזמנים לפנות אל -

מנהלת קשרי קהילה, מינהלת כרמים:

עדן מנגבוו – 053-4248900

דוא"ל: edenm@ptikva.org.il

יועצים חברתיים:

מייקי ליבוביץ' – 050-6343607

דוא"ל: mikey@viaplan.co.il

לורית ליבוביץ – 054-4747820

דוא"ל: loritleb@viaplan.co.il