

מסמך מדיניות

התחדשות עירונית

מתחם יהושע בן נון- נחמן מברסלב

שכונת מחנה יהודה - פתח תקווה

19.12.24





1. מבוא
2. רקע והצורך במדיניות תכנונית למתחם
3. סקירת מצב קיים
 - 3.1 מיקום המתחם
 - 3.2 בינוי קיים
 - 3.3 מצב מאושר
 - 3.4 סקירה סטטוטורית
4. בחינת דרכי ההתחדשות והחלטה
5. עקרונות מנחים לתכנון:

ייעודי קרקע, חלוקה למתחמי מימוש, חתכים עקרוניים
6. סכמות תכנון

המדיניות התכנונית שמובאת לפניכם גובשה בעקבות הפניות הרבות שהתקבלו מתושבי הרחובות: יהושע בן נון, נחמן מברסלב והנביאים בבקשה לסיוע בקידום יוזמות בהתחדשות עירונית. היוזמות, הוותיקות כחדשות, נתקלו בקושי לצאת לכדי מימוש בשל אי התאמתן למדיניות העירייה להתחדשות העירונית ועמידה בעקרונות התכנון כמו: צפיפות מגורים, פתרונות לחניונים ועוד. בישיבות שולחן עגול רישוי בתאריכים 22.03.23 ו-02.07.23 בבקשות פרטניות בכתובות הנביאים 13,8 לתמ"א 38/2 להריסה ובניה הוחלט:

" יש לתכנן מתחם שיכלול את חלקות (319, 318, 317, 316, 315, 334, 335, 322, 323 ו 320) במסגרת תב"ע/חלופת שקד תוך הקצאת שטחים לצרכי ציבור/מסחר מבונים. יש לנפות למינהלת כרמים להתחדשות עירונית להמשך תכנון."

לצד הניסיון לאפשר לתושבים וליזמים להציע תכנון בהתאם להנחיות העירייה, הוחלט ב"כרמים" המנהלת להתחדשות העירונית של עיריית פ"ת בשיתוף עם הצוות המקצועי במנהל הנדסה לקדם מדיניות תכנונית למתחם בין הרחובות הנביאים, נחמן מברסלב ויהושע בן נון. המדיניות מציעה עקרונות מנחים לתכנון מיטבי לתכנון הבלוק אשר מציע מגורים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים, הסדרת המערך התנועתי והתשתיות אשר תאפשר סביבת חיים ומגורים איכותית מעבר לדירה והבניין הבודד.

במסגרת הגיבוש המדיניות נבחנו מספר אפשרויות להתחדשות וכתוצאה מכך,

הוחלט על קידום תב"ע לכל המתחם עם הקצאת קרקע משלימה להשלמת כדאיות כלכלית.

2. רקע והצורך במדיניות תכנונית למתחם

החלטת שולחן עגול רישוי

22.03.23



הנדון: תיק בנין: 15941 בקשה: 20222423 גוש 6389 חלקה 319

אחראי בקשה:

* מלי הורוביץ בודקת תכניות היתר
 סוג בקשה: בקשה פרטנית/ שולחן עגול

כתובת הבניה: הניאים 8, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6389 חלקה: 319 יעוד: אזור מגורים ב
 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/2000/ד, 2000, 3/616, 1/1271, 1273, תרשצ/20/33/1/616

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבנה קיים להריסה בן 4 קומות ו- 16 י"חד. במקומו מתוכנן מבנה בין 9 קומות ו- 48 יח"ד
 מעל 3 קומות חניה

הערות בדיקה

מדובר בבקשה לתמ"א הריסה ובנייה בצמוד לבניינים בכתובות יהושוע בן נון 11-9-7-5-3 ו 15 שהופנו לתכנון מתחמי.
 יש לצרף הבקשה למתחם המתוכנן

החלטות ישיבת בקשה פרטנית/ שולחן עגול בישיבה: 20230013 בתאריך: 22/03/2023

מדובר בקשה אחת לתמ"א 38 הריסה בסמוך לבקשות ברחוב יהושוע בן נון, יש לתכנן
 מתחם שיכלול את חלקות (319, 318, 317, 316, 315, 334, 335, 322, 323 ו 320 במסגרת
 תב"ע/חלופת שקד תוך הקצאת שטחים לצרכי ציבור/מסחר מבוזים.
 יש לנפות למינהלת כרמים להתחדשות עירונית להמשך תכנון.

**מדובר בהמלצת הצוות המקצועי. המבקש רשאי להתקדם במסלול רישוי לוועדה, כאשר
 המלצת הצוות המקצועי לוועדה תהיה לסרב לבקשה**

החלטת שולחן עגול רישוי

02.07.2023



סעיף 5: מספר בקשה: 20230418 תיק בניין: 16177
פרוטוקול ישיבת בקשה פרטנית/ שולחן עגול ישיבה מספר: 20230022 בתאריך: 02/07/2023

מבקש:

+ דניאל חדד בע"מ

עורך:

+ לאוניד בובריצקי

אחראי בקשה:

+ מלי הורוביץ בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה פרטנית/ שולחן עגול

כתובת הבניין: בן נון יהושע 13, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6389 חלקה: 315 מגרש: 8 יעוד: אזור מגורים ב; חלקה: 105; 106; 107; 329; 334

תכנית: תמ/מ/21, פת/מק/2000/ד, 2000, 3/616, 1/1271, 1273, תרשצ/33/20, 1/616, 410-0973511

מ ה ת ה ב ק ש ה

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ובו 16 יח"ד ובניית בניין חדש בן 8 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע ו 3 קומות מרתף ובו 45 יח"ד.

הערות בדיקה

מדובר בבקשה לתמ"א הריסה ובנייה בין הבניינים בכתובות יהושע בן נון 3-5-7-9-11 ו 15 שהופנו לתכנון מתחמי. יש לצרף הבקשה למתחם המתוכנן

ה ח ל ט ו ת

מדובר בבקשה אחת לתמ"א 38 הריסה בסמוך לבקשות ברחוב יהושע בן נון, יש לתכנן מתחם שיכלול את חלקות (319, 318, 317, 316, 315, 334, 335, 322, 323 ו 320 במסגרת תב"ע/חלופת שקד תוך הקצאת שטחים לצרכי ציבור/מסחר מבונים. יש לנפות למינהלת כרמים להתחדשות עירונית להמשך תכנון.

מדובר בהמלצת הצוות המקצועי. המבקש רשאי להתקדם במסלול רישוי לוועדה, כאשר המלצת הצוות המקצועי לוועדה תהיה לסרב לבקשה



אביב טסה, אדו"ר
 אלי מזרחי, אדו"ר
 יניב בן דוד, אדו"ר
 יעקב פדר, אדו"ר
 כפיר גורן, אדו"ר
 לירן יוסוף, אדו"ר
 הדס שריקי רוזנו, אדו"ר



Date : 11 במאי 2023 תאריך :

בדוא"ל: info.cramim@ptikva.org.il
itzikoz@ptikva.org.il

לכבוד,
 הגב' עינב עמנון - ראש המנהלת כרמים
 מר איציק אזובל - מהנדס העיר
 מנהלת כרמים עיריית פתח תקווה
 רח' נורדאו 30,
פתח תקווה

שלום רב,

הנדון: ייצוג דיירים במתחם - נחמן מברסלב/הנביאים

בשם מרשנו, בעלי הזכויות בבניינים המצויים ברחוב הנביאים ונחמן מברסלב פתח תקווה, הידועים כגוש 6389 חלקות 320,310,312,309 (להלן: "הבניינים") הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. משרדנו מייצג את בעלי הדירות בבניינים שיפורטו להלן:

א. רח' הנביאים - בניין מס' 6א', 6ב', 6ג', 6ד'.

ב. רח' נחמן מברסלב - בניין מס' 12, 14, 20, 22א', 22ב'.

יפוי כח נציגות הבניינים מצ"ב כנספח א' למכתבי זה.

2. לאחרונה הובא לידיעתנו כי התקבלה החלטת שולחן עגול מתאריך 29.03.2023 אשר במסגרתה המלצתם על החלת פרויקט התחדשות עירונית הכוללת ביצוע תכנון מתחמי בחלקות (316,

317, 318, 319, 322, 323, 320) ברח' יהושע בן נון במסגרת תביעה חלופת שקד.

3. כאן המקום לציין, כי המלצתכם כאמור הינה יוזמה מבורכת, ומשמחת עבור תושבי השכונה וכמו כן, אנו סבורים כי ההמלצה להחלת התחדשות עירונית ברמה המתחמית, עליה לכלול את האזור הישן בכללותו כלומר, גם את הרחובות הצמודים-רח' הנביאים ונחמן מברסלב.

4. כמו כן, נדגיש כי בעלי הדירות בבניינים (הנביאים/ נחמן מברסלב) נואשים להחלת פרויקט

התחדשות עירונית במקום, שכן מדובר בבניינים ישנים, מוזנחים, ולא מחוזקים, המכערים

את חזות פני השכונה והעיר.

5. לאור האמור לעיל, אנו מבקשים לקבל תשובותיכם בדבר המלצה להחלת התחדשות עירונית

בבניינים הסמוכים שברח' הנביאים ונחמן מברסלב.

סיבות לביצוע הבדיקה התכנונית :

- בקשות שהוגשו למח' רישוי לתמ"א 38 ואינן עמדו במדיניות העירונית להתחדשות בניינית.
- ריבוי יזמים ומארגני דיירים שפועלים בשטח.
- החלטת ועדת חריגים של תמ"א 38 לתכנון מתחמי לפי "חלופת שקד".

מטרת הבחינה התכנונית הכוללת:

- בחינת מתחמי מימוש ישימים.
- גיבוש העקרונות לתכנון בראייה כוללת ביחס לסביבה הקיימת.
- הגדלה, טיוב ואיגום שטחי הציבור. (שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור)
- קבלת ההחלטה על המסלול המיטבי להתחדשות וקידום התוכנית.

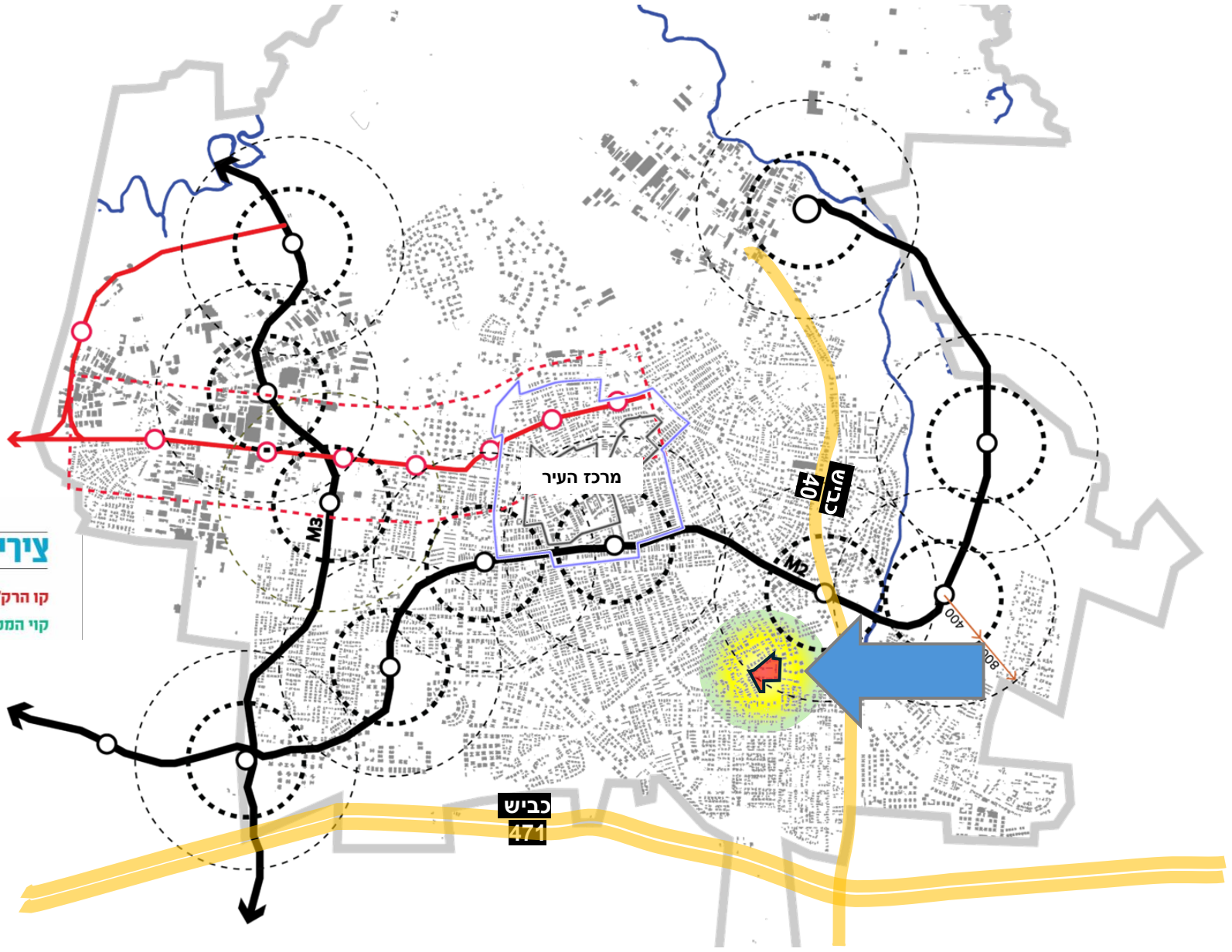


* מצב קיים

3. סקירת מצב קיים

3.1 מיקום המתחם

צירי מתע"ן
 קו הרק"ל האדום
 קוי המטרו M2+M3



3.2 בינוי קיים

חלקה	כתובת	יעוד קיים	שטח החלקה (דונם)	שנת הבניה/היתר	מס' יחידות	מס' קומות קיים	מס' דירות בקומה	צפיפות קיימת	גוש
									6389
309	נחמן מברסלב 22, הנביאים 4	מגורים ב'	1.21	1974	16	4.5	4	13.2	
310	נחמן מברסלב 18,20	מגורים ב'	1.65	1974	32	4	8	19.4	
311	נחמן מברסלב 16	מגורים ב'	1.25	1974	24	4	6	19.2	
312	נחמן מברסלב 12	מגורים ב'	1.59	1974	16	4	4	10.1	
	נחמן מברסלב 14	מגורים ב'						10.1	
319	הנביאים 8	מגורים ב'	0.9	1974	16	4	4	17.8	
318	בן נון יהושע 3,5,7	מגורים ב'	1.47	1973	32	4	6	21.8	
317	בן נון יהושע 9	מגורים ב'	0.68	1973	16	4	4	23.5	
316	בן נון יהושע 11	מגורים ב'	0.69	1973	16	4	4	23.2	
315	בן נון יהושע 13	מגורים ב'	0.9	1973	16	4	4	17.8	
334	בן נון יהושע 15	מגורים ב'	0.95	1973	16	4	4	16.8	
335	נחמן מברסלב 10	מגורים ב'	1.16	1974	16	4	4	13.8	
320	הנביאים 6	מגורים ב'	1.63	1974	32	4	8	19.6	
321	בן נון יהושע 6	מבני ציבור	1.4						
324	דרך מאושרת	דרך מאושרת	1.92						
323	דרך מאושרת	דרך מאושרת	2.71						
,333,326,325,336,327		מעבר הולכי רגל	1.177						
322		שצ"פ	0.62						
סה"כ דירות במתחם	14 מבנים		21.91		264			17.4	

שנת בניה



מספר קומות



בינוי קיים ואופי המתחם.



בינוי קיים – רח' נחמן מברסלב



מבט מתוך רח' יהושע בן נון



מבט מתוך רח' יהושע בן נון



מבט מרח' הנביאים לכיוון רח' יהושע בן נון

בינוי קיים ואופי המתחם.

גינה ציבורית במתחם - שצ"פ



מבט לכיוון מגרש ספורט מתוך המתחם



מבט מרח' הנרייטה סולד



טיפולוגיות בינוי קיימות במתחם וסביבתו.

9.5 קומות – רח' הנביאים



9 קומות- רח' הנביאים



9 קומות – פינת רח' הנביאים – יהושע בן נון



טיפולוגיות בינוי קיימות במתחם וסביבתו.

עד 3 קומות רח' הנביאים



10-9.5 קומות- רח' אהבת ציון



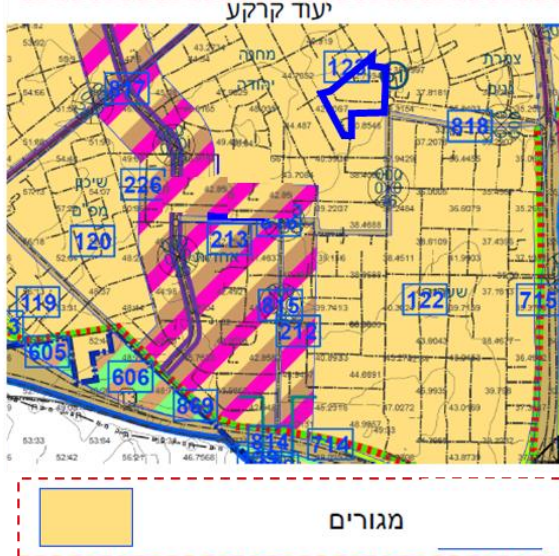
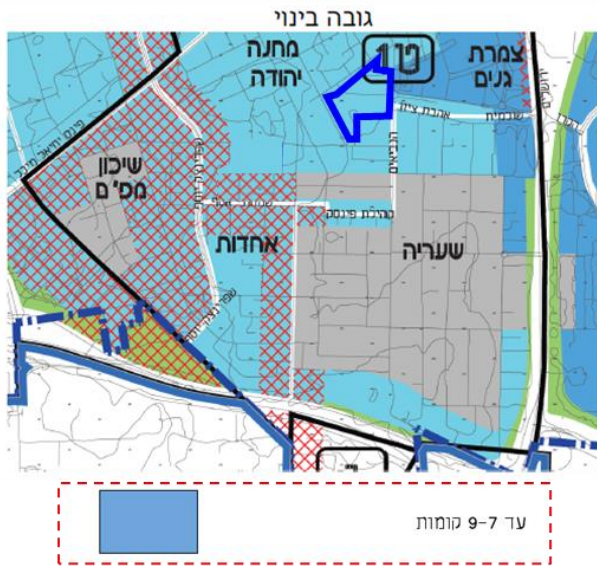
3.3 ייעודי קרקע – מצב מאושר



שטח בדונם	יעוד קרקע קיים
14.08	מגורים
1.40	מבני ציבור
4.63	דרך מאושרת
1.17	מעבר הולכי רגל
0.62	שטח ציבורי פתוח
3.26	מבני ציבור – חלקה 329
25.17	סה"כ

- במתחם כ-18% של השטחים ביעוד דרך המשמשים לחניה וכ-2% בלבד של השטחים הפתוחים לטובת הציבור.
- כ-19% של השטחים למבני ציבור שאינם אפקטיביים.
- החלקות ביעוד מגורים ברובן אינן בגודל המותאם לתכנון מבני מגורים חדשים.

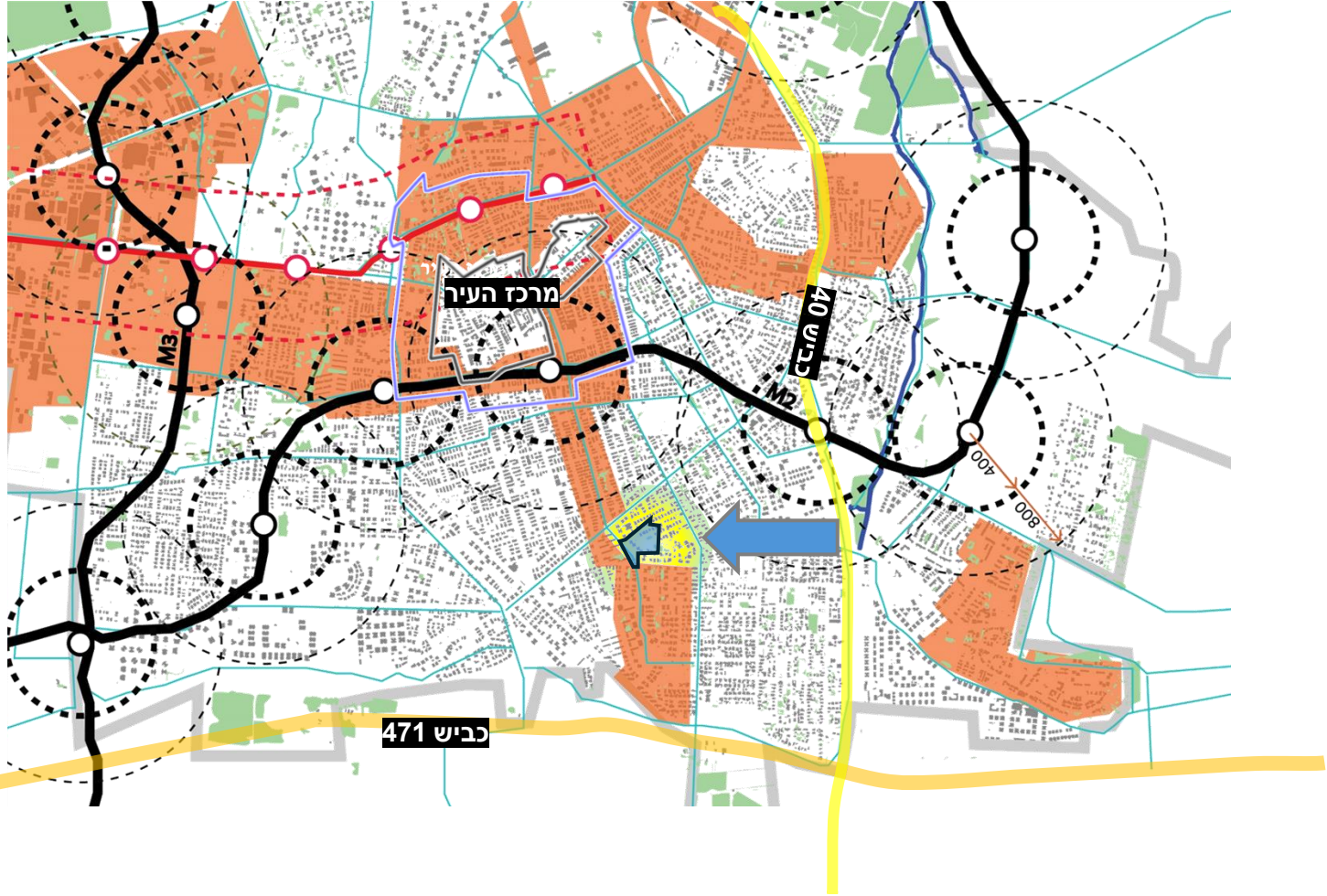
3.4 סקירה סטטוטורית



תוכנית מתאר כוללנית מס' 410-0491563

- האזור הוגדר למגורים ולהתחדשות בניינית לפי תמ"א 38.
- גובה הבינוי עד 7-9 קומות.
- המתחם אינו בקרבה לצירים ומוקדים עירוניים מרכזיים.

סימון האזורים להעצמה מלאה לפי תוכנית מתאר כוללנית 2040



4. בחינת דרכי ההתחדשות והחלטה

בחינת דרכי מימוש:

במסגרת הבדיקה נבחנו שלושה מסלולים אפשריים למימוש התחדשות המתחם:

א. התחדשות בניינית [תמ"א 38 הריסה ובניה] – נמצא כי הנפחים המותרים

לתכנון במסגרת מדיניות זו אינם מאפשרים כדאיות כלכלית. נוצר בינוי צפוף מאוד שאינו משאיר מספיק מרווחים ושטחים פתוחים בין המבנים.

ב. תוכנית בסמכות וועדה מקומית באמצעות "חלופת שקד" - נמצא כי החריגות התכנוניות והשינויים הנדרשים בייעודי הקרקע אינם בסמכות הוועדה מקומית.

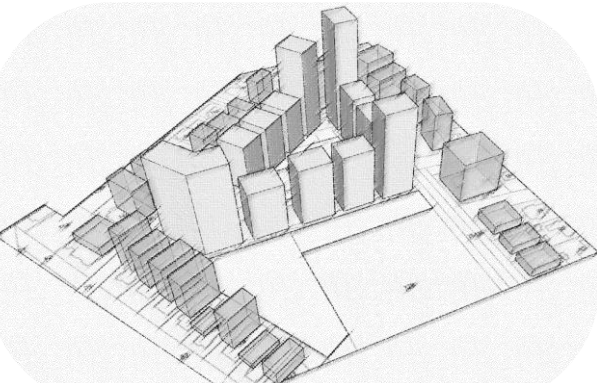
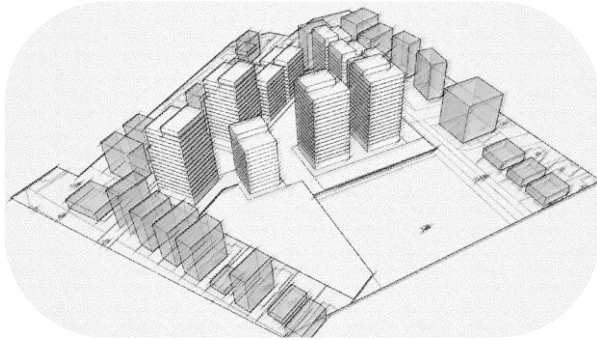
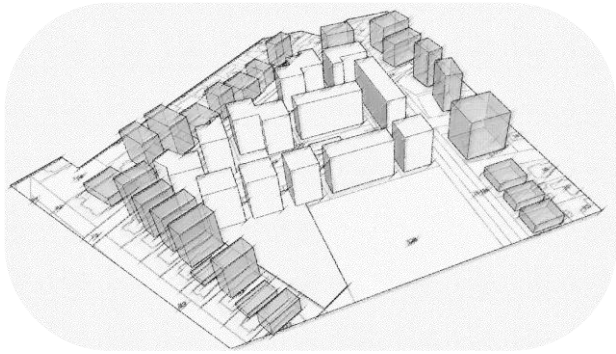
ג. תוכנית פינוי בינוי [תב"ע] – אינה אפשרית מאחר והיא נוגדת את מסמכי תוכנית המתאר העירונית שקבעה כי באזור זה תקודם התחדשות בניינית בלבד בעוצמות בינוי בינוניות.

למרות האמור לעיל הוחלט לקדם במתחם תוכנית לפינוי בינוי אשר תציעה ארגון מחדש של ייעודי הקרקע, בינוי בעוצמות ונפחים התואמים את התוכנית ההתחדשות הבניינית.

החלטה:

קידום תב"ע אחת לכל המתחם עם חלוקה למתחמי מימוש. על מנת לתמוך כלכלית במתווה תכנוני זה העירייה תאפשר מתן קרקע משלימה בכפוף להסכם הגג שהוסכם בין רמ"י לעיריית פתח תקווה.

* מתוך החלופות שנבחנו - להמחשה בלבד



5. עקרונות מנחים לתכנון

1. חלוקה לתתי מתחמי מימוש:

- יצירת מתחמי מימוש ישימים אשר יציעו הפרשות לצורכי הציבור בצורה מאוזנת בחלוקה שבין תתי מתחמי המימוש.

2. קישוריות:

- יצירת זכות דרך שתחבר בין רח' הנביאים לרח' נחמן מברסלב בסמוך למבני הציבור מדרום בחלקה 329, וחיבור המתחם לרשת הדרכים העירונית בצורה יעילה.

3. איגום שטחים למבני ציבור:

- הצמדת השטח הקיים בחלקה 321 לשב"צ הקיים בחלקה 329 לטובת ביה"ס עתידי בשטח כולל של כ-5-4.5 דונם.
- הנגשה וחשיפת מבני הציבור עם החזית לרחוב.

4. ייעול שטחים ציבוריים פתוחים:

- שמירה על המאזן הקיים והגדלתם של השטחים הציבוריים בהעדפה ליצירת שטחים ציבוריים פתוחים ומעברי הולכי רגל ירוקים ומגוננים.

5. חזית פעילה לרחוב הנביאים:

- בחינת הצורך, והמיקום האפשרי ליצירת חזית מסחרית

6. נפחי בינוי בהתאם למדיניות העירייה:

- יצירת בינוי בנפחים התואמים להגדרות התוכנית להתחדשות הבניינית (מס' 410-0973511) ומדיניות העירונית העדכנית לאותה עת לעניין מגבלות: צפיפות היוצאת, שטח דירת התמורה, ממוצע שטח הדירות, מכפיל יח"ד מקסימלי.

הנחיות לתכנון התב"ע:

1. עמידה במדיניות העירונית להתחדשות העדכנית לאותה עת ונוהל היזמים לקידום מתחמי פינוי בינוי.
2. עמידה בהנחיות ודרישות המדיניות החברתית במתחמי פינוי בינוי.
3. עריכת סקר עצים לבדיקת המצאות עצים בוגרים במתחם ושמירתם והטמעת המלצותיו בתכנון המוצע.
4. תיאום מול אגף התנועה – התאמה וחיבור לרשת הדרכים העירונית, מיקום ודרכי גישה למרתפי החניה ורחבות תפעוליות.
5. תיאום מול מנהל שפ"ע – קבלת מידע והנחיות ראשוניות לתכנון מערך איסוף ופינוי האשפה.
6. תיאום פרוגרמה למבני ציבור מול מחלקת פרוגרמה ואסטרטגיה במנהל ההנדסה. קבלת אישור עקרוני ממשרד החינוך.

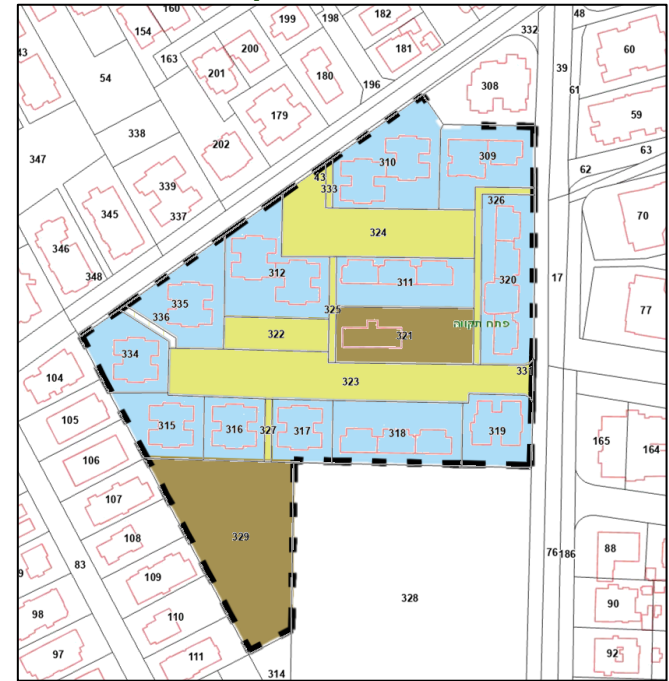
6. סכמות תכנון

פריסת ייעודי קרקע מוצע



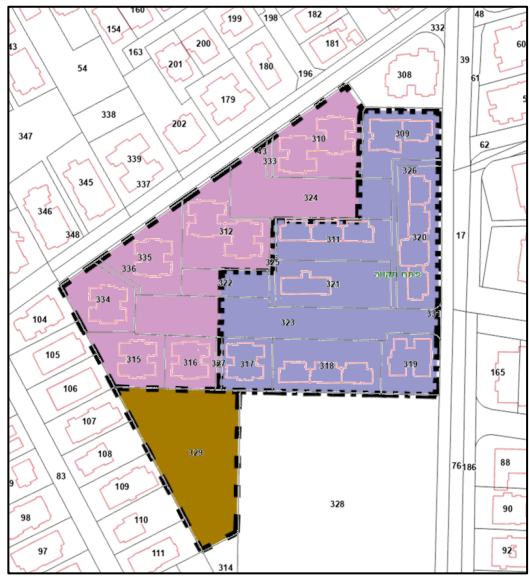
-  בניו של 9 - 10 קומות
-  בניו של 7 - 9 קומות
-  שצ"פ/ מעבר הולכי רגל קיים והגדלה נוספת.
-  דרך קיימת ומוצעת
-  שטח למבני ציבור קיים
-  העברת שב"צ קיים והגדלה נוספת

מיפוי השטחים לאיחוד וחלוקה

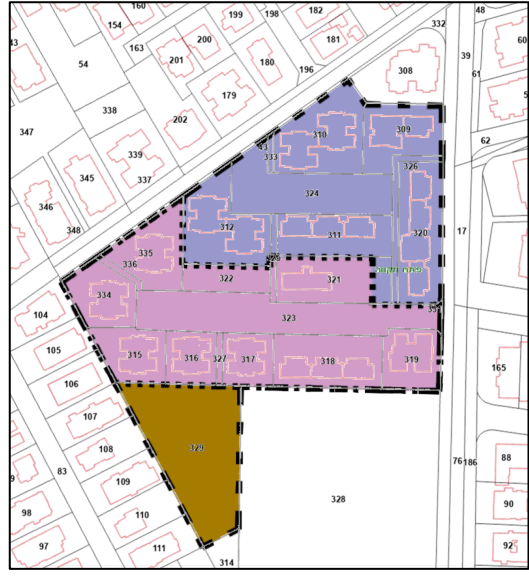


-  שטחי מגורים קיימים לתכנון מחדש
-  שטח למבני ציבור לאיגום וארגון מחדש
-  שטחי ציבור פתוחים לייעול וארגון מחדש

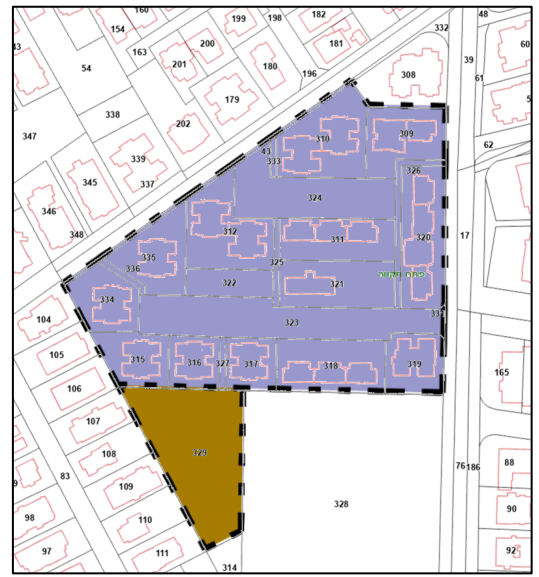
הצעות לחלוקה למתחמי מימוש



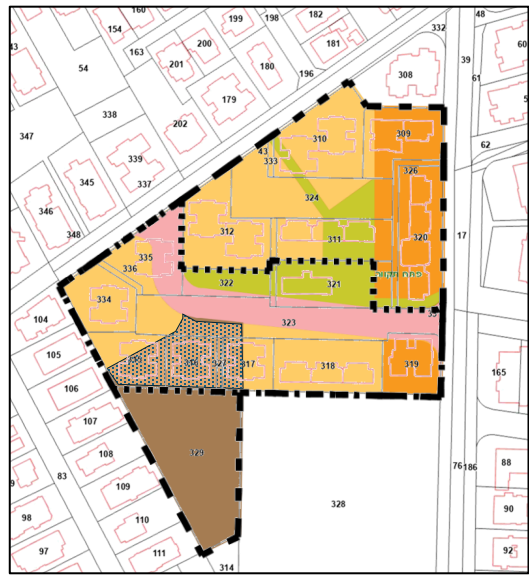
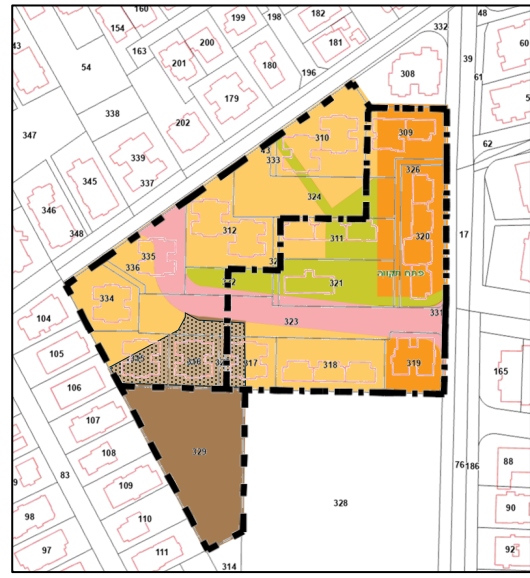
מימוש מזרח-מערב



צפון - דרום

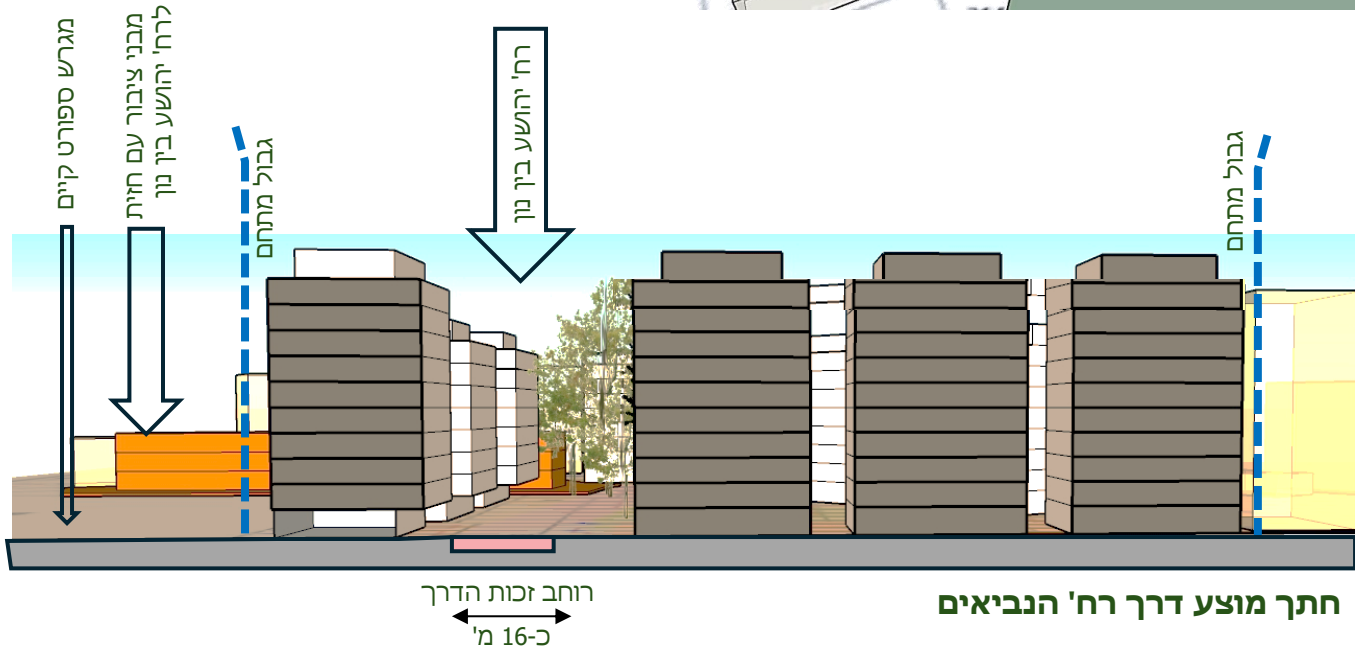


מתחם מימוש אחד

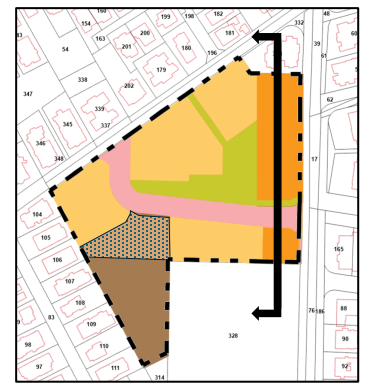


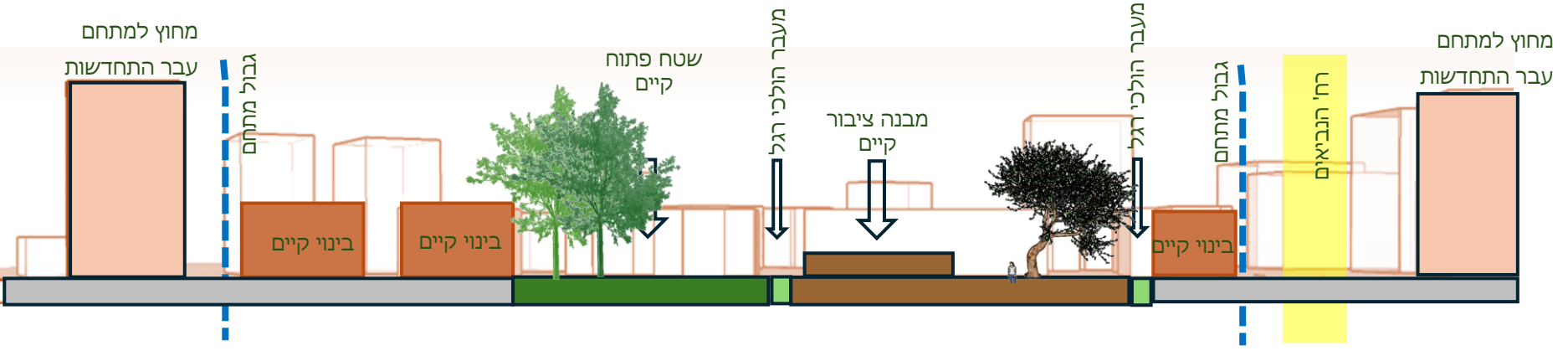


מבט על מצב מוצע



חתך מוצע דרך רח' הנביאים





מצב קיים - מבט צפונה מרח' יהושע בן נון



מצב מוצע - מבט צפונה מרח' יהושע בן נון

