

! **מצגת זו נועדה לעיני
מזמין העבודה בלבד ולא
נועדה להפצה. אין להעביר
או להפיץ או להשתמש
בחומרים מתוך מצגת זו
ללא אישור האדריכל.**

תחנת מטרו העירייה

התחדשות עירונית בסמיכות לתחנת המטרו - פתח תקווה

צוות התכנון:

ניהול פרויקט - תנע ניהול פרויקטים:

דורון קופמן, מילי איבגי, אולגה למברג

עורכי התכנית- דרמן ורבקל אדריכלות:

אדר' אלי דרמן, אדר' אלעד בוקר, אדר' מונא חאג' יחיא, אדר' עדן פרחאת

שמאות- עודד לנדאו שמאות ומקרקעין:

עודד לנדאו, אביחי ברוך

ייעוץ חברתי- קשרי קהילה:

חן רייך

פרוגרמה- רן חקלאי כלכלה אורבנית:

רן חקלאי, מילה נוימן, עידו אונגר

תנועה- גבי לוטן תכנון כבישים:

גבי לוטן, שיימא הרייש, נטשה שירוקי

מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי- DHV:

חגי קוצר, יונתן שביט, וויסל אבו רוקין, נועם לוי

איכות הסביבה- DHV:

שירי סולומון

תשתיות חשמל, תקשורת ותאורה: אפ. אמ. הנדסה בע"מ

בר גפן

מודד- קו מדידה מדידות מיפוי:

אייל רבינוביץ, גיל זיו, רמי בוחניק

אגרונום:

ד"ר רקפת הדר גבאי

שימור:

ד"ר שרי מרק

מטרופולין

קו מטרו M2 (פתח תקווה - בת ים)

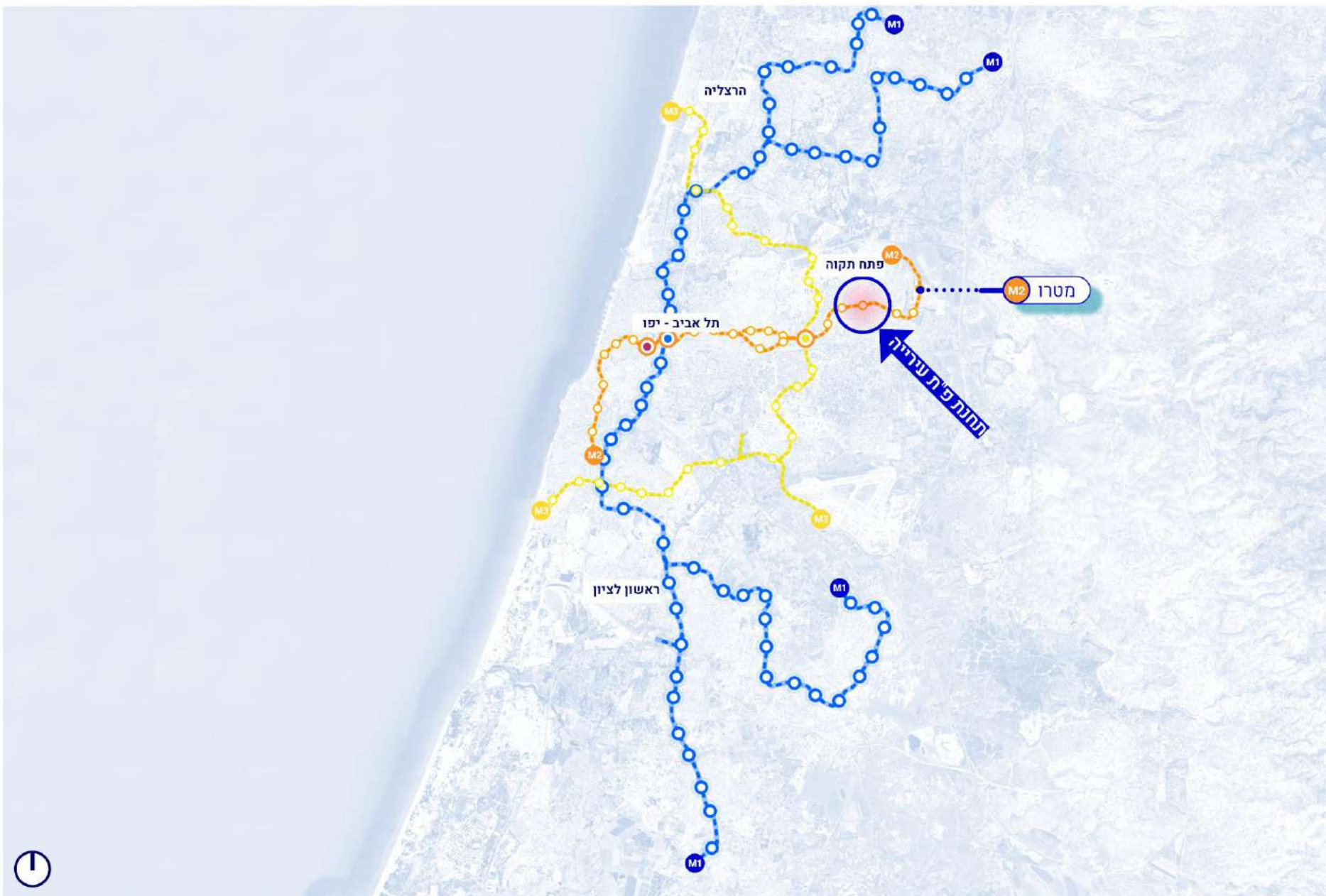
תחנות מתוכננות בתחום העיר:

- תחנת אזור תעשייה סגולה.
- תחנת סירקין צפון.
- תחנת סירקין דרום.
- תחנה פ"ת מזרח.
- **תחנת פ"ת עירייה.**
- תחנה ארלזורוב.
- תחנה בן גוריון.

מבין כל תחנות המטרו המתוכננות בעיר פתח תקווה, **תחנת 'פ"ת העירייה' הינה המרכזית ביותר בעיר וצפויים לעבור בה כ-3,400 איש לשעה בשעות השיא**

מטרו:

- M1: ציר צפון - דרום
- M2: ציר מזרח - מערב
- M3: קו מחבר בין מטרו לרק"ל



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד להקמת יישובים חדשים



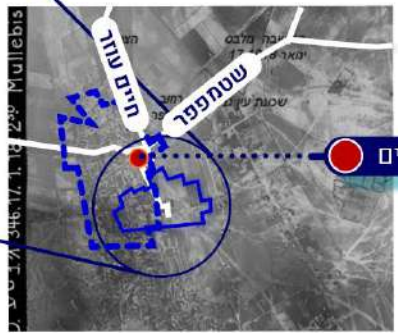
תנע
דגל חדש

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה





מפה 1918



כינר המייסדים



כינר המייסדים - 1920

מפות היסטוריות

1918

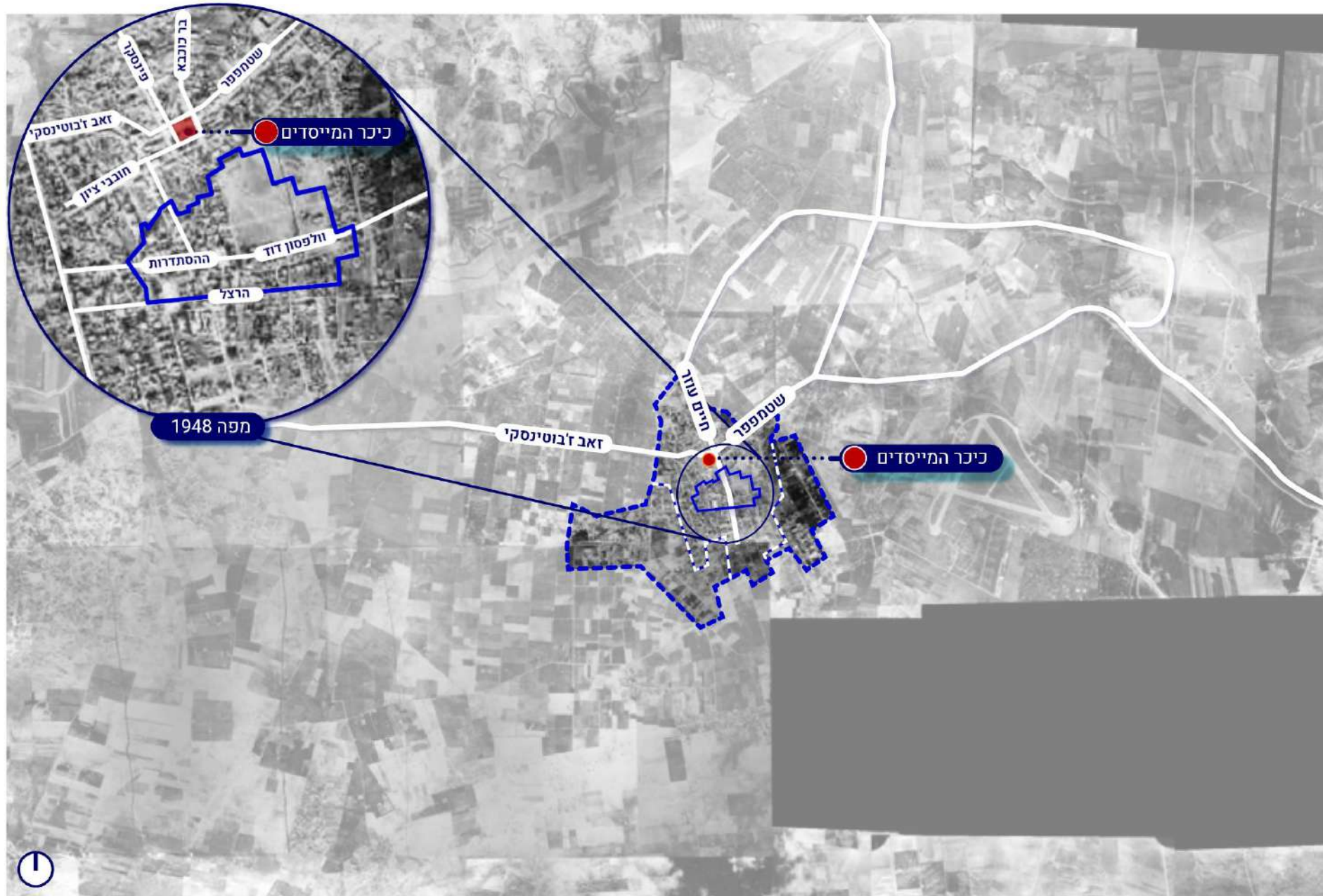
התפתחות המושבה סביב רחוב שטמפפר וכינר המייסדים.

מקרא

גבול התכנית: כ-198 דונם

גבול העיר

מקור: GOVMAP



מפות היסטוריות

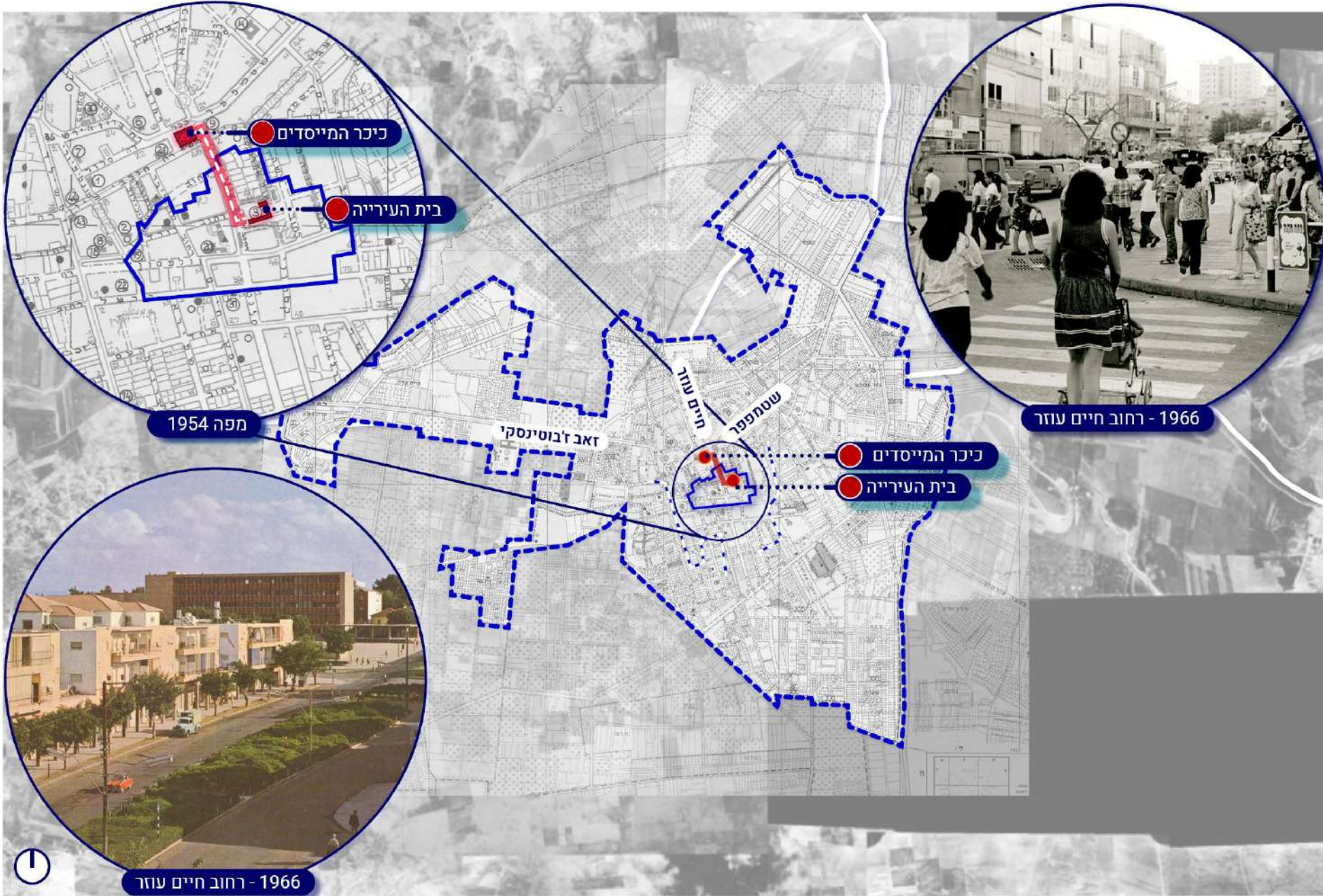
1948

התפתחות המושבה סביב רחוב שטמפר וכיכר המייסדים.

מקרא

גבול התכנית: כ-198 דונם
גבול העיר

מקור: GOVMAP



מפות היסטוריות

1954

התפתחות העיר דרומה והקמת המרכז האזרחי כ-300 מ' מכיכר המייסדים. המרכז האזרחי תוכנן והוקם בין שנות ה-50 וה-60 וכלל את מבנה העירייה, בית המשפט והדואר וכיכר העירייה בחזית רחוב חיים עוזר.

מקרא

— גבול התכנית: כ-198 דונם
— גבול העיר

מקור: GOVMAP



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



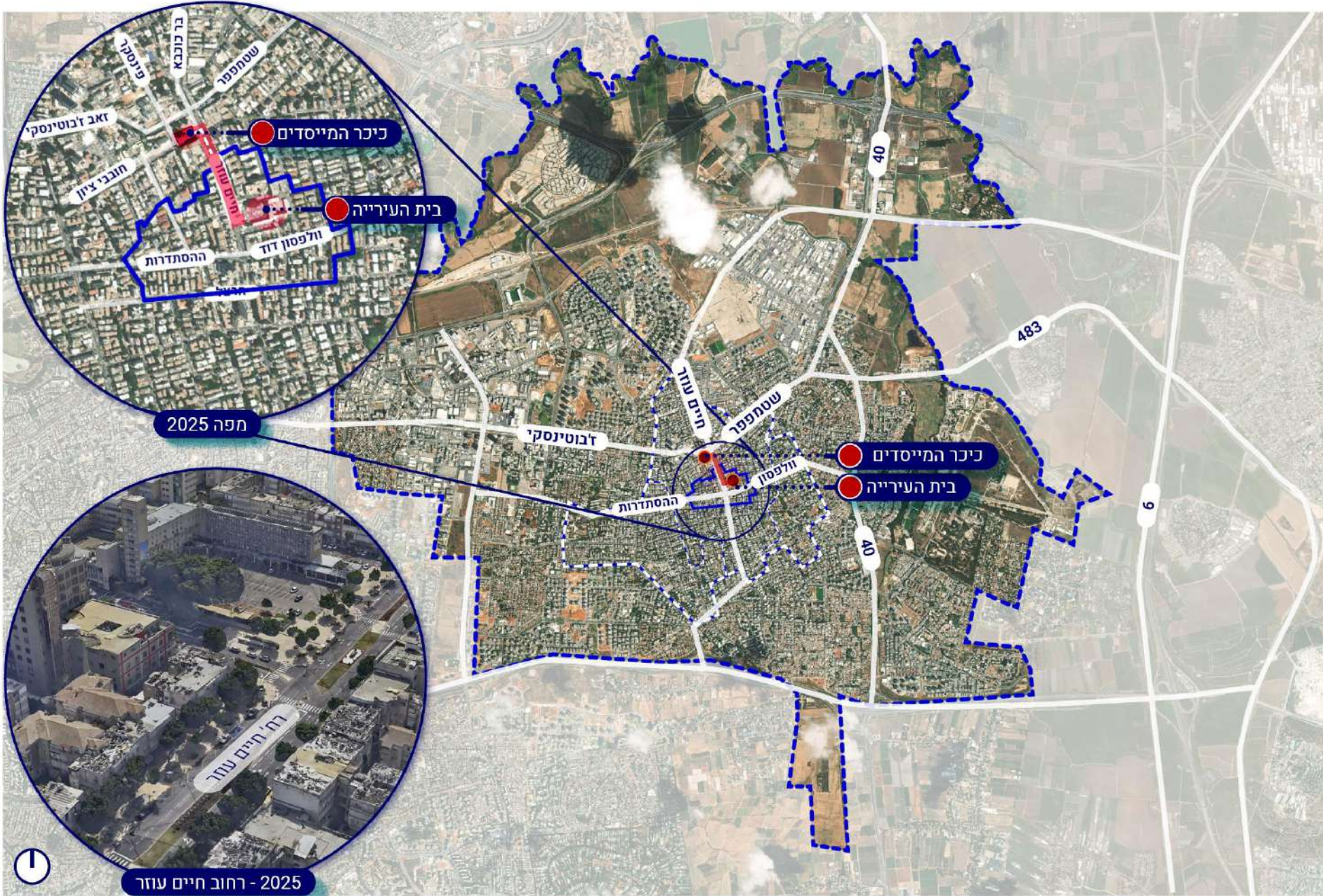
עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד להגנה ולתכנון שטחים



תנוע
המשרד להגנה ולתכנון שטחים



מפות היסטוריות

2025

העתקת מרכז העיר למיקום החדש סביב מתחם העירייה.

מקרא

גבול התכנית: כ-198 דונם
גבול העיר

מקור: SIMPLEX, GOVMAP



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד להגנה ולתכנון שטחים



תנע
המשרד להגנה ולתכנון שטחים



מפות היסטוריות

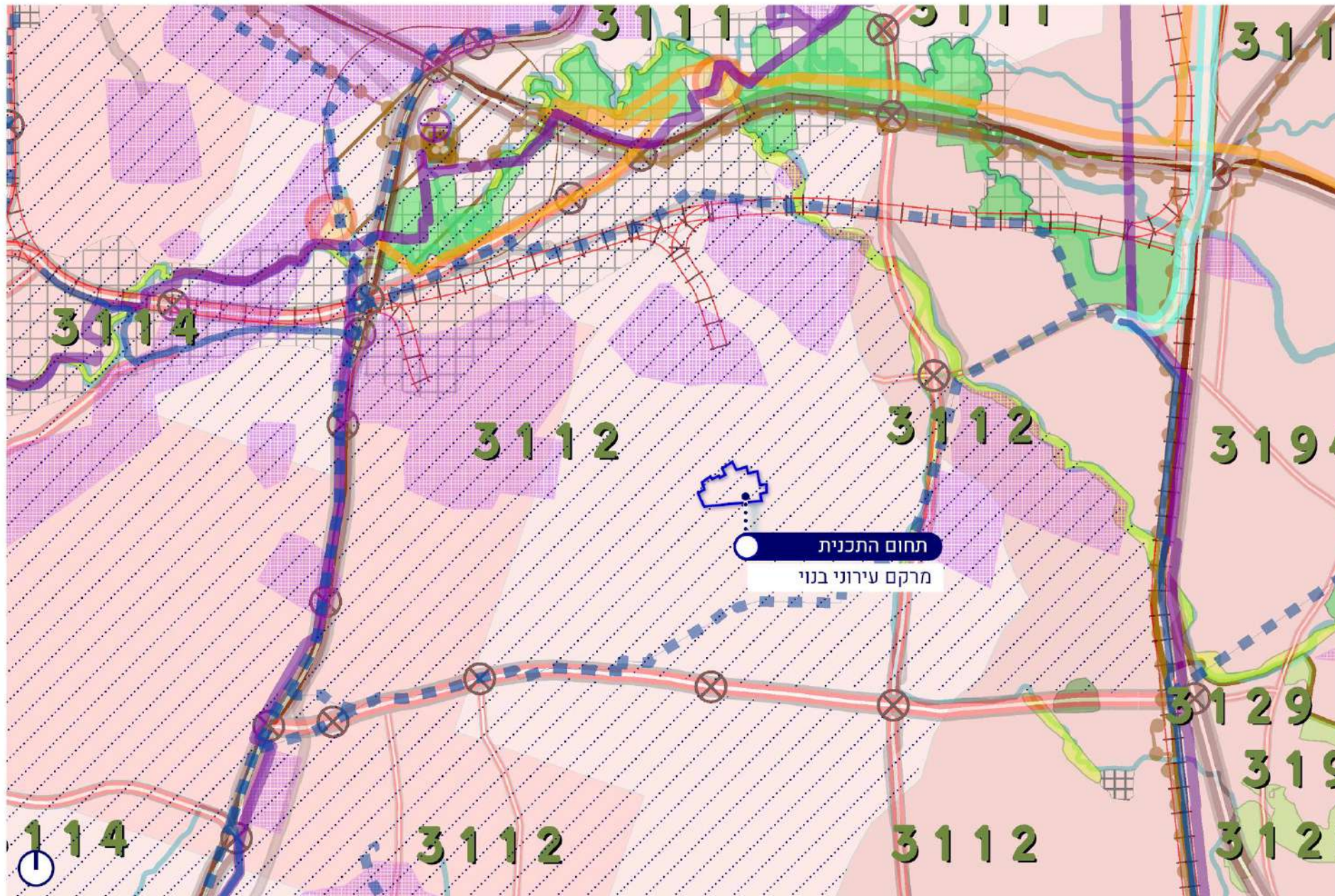
2025

לאור תמ"א 70 ומעבר קו M2 במרכז העיר
נוצרת מוטיבציה להתחדשות עירונית סביב
תחנת מטרו העירייה.

מקרא

— גבול התכנית: כ-198 דונם
- - - גבול העיר

מקור: מינהל תכנון



סקירת סטטוטורית

תמ"א 1

התכנית מגדירה את תחום התכנון כמרקם
עירוני לבינוי.

מקרא:

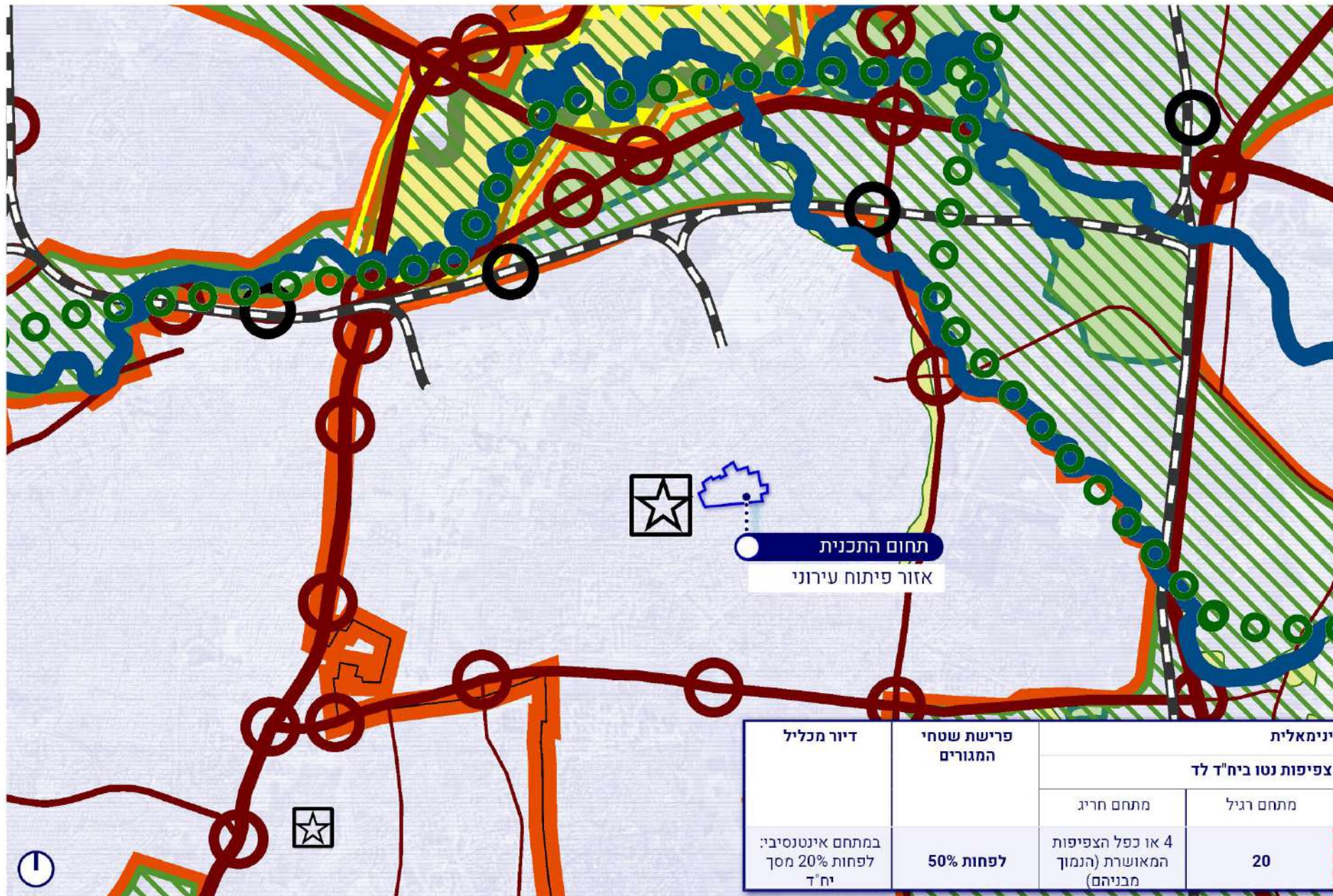
מרקם עירוני

תחום בנוי

אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי

גבול התכנית: כ-198 דונם

מקור: מנהל התכנון



סקירת סטטוטורית

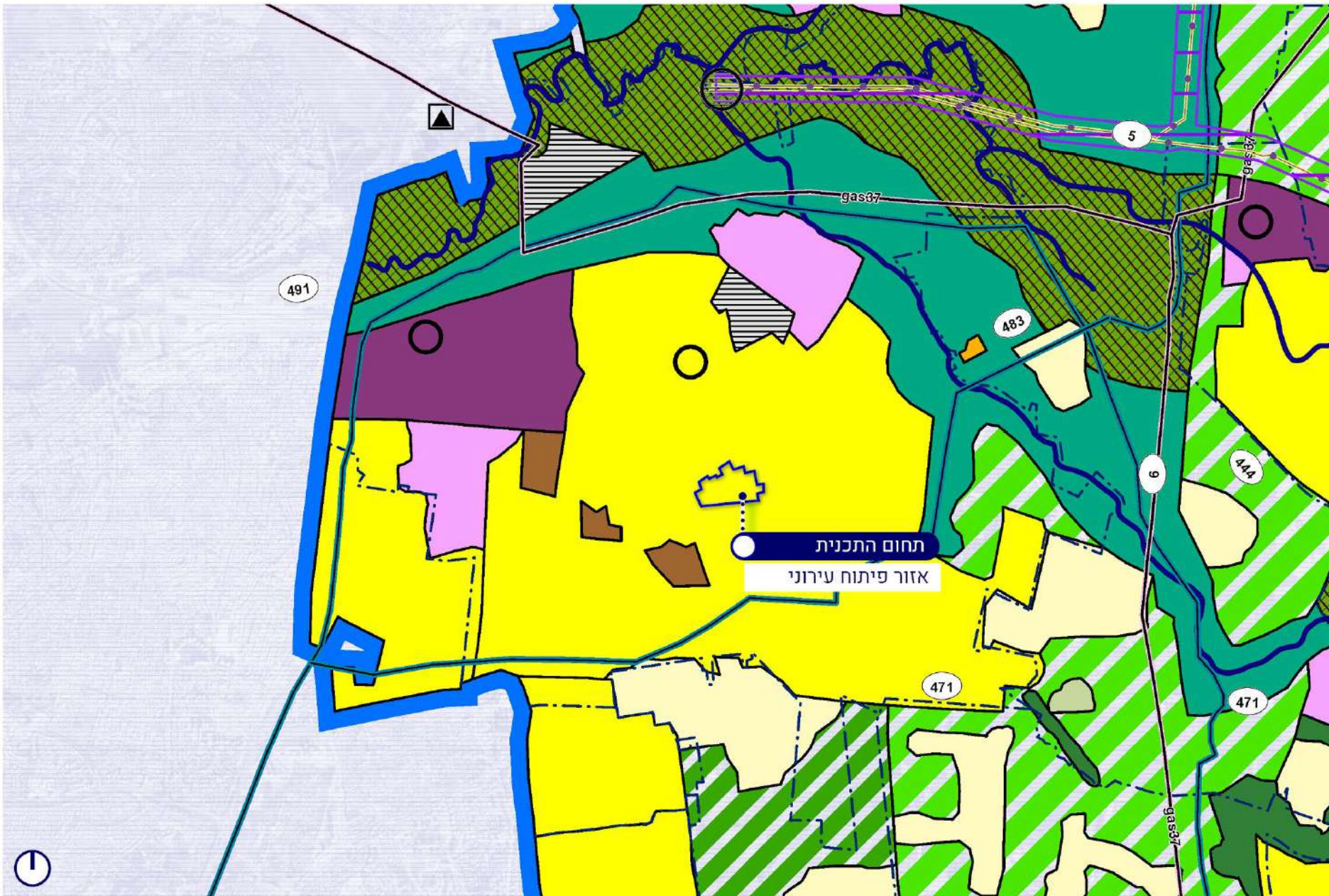
תמ"א 1/35, תמ"א 4/35

תמ"א 35/1:
מגדירה את תחום התכנית כמרקם עירוני
לשימור המתעדף ציפוף העיר פנימה.

תמ"א 35/4:
פתח תקוה הינה יישוב גלעין מטרופוליני ושייכת
לדגם יישוב מספר 1, לפי ההנחיות הנ"ל:

דגם ישוב	צפיפות מינימאלית			פרישת שטחי המגורים	דיוור מכליל
	צפיפות ברוטו באנשים לקמ"ר	צפיפות נטו ביח"ד לד			
		מתחם אינטנסיבי	מתחם רגיל		
1 מעל 500,000	30,000	30	20	4 או כפל הצפיפות המאושרת (הנמוך מבניהם)	במתחם אינטנסיבי: לפחות 20% מסך יח"ד

מקור: מנהל התכנון



סקירת סטטוטורית

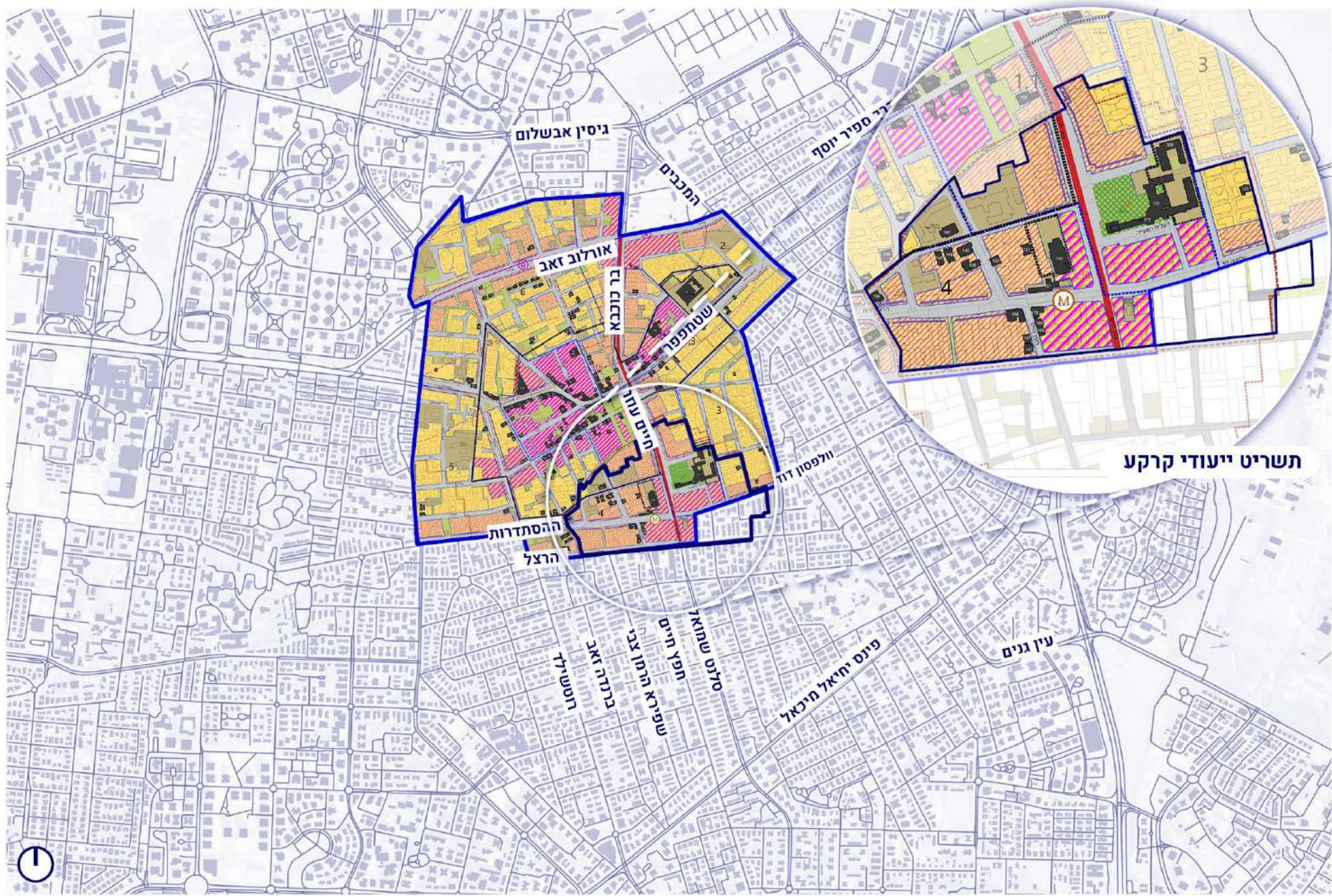
תמ"מ 21/3

התכנית מגדירה את תחום התכנית כאזור
פיתוח עירוני.

מקרא:
אזור פיתוח עירוני

גבול התכנית: כ-198 דונם

מקור: מנהל התכנון



סקירת תכניות

מסמך המדיניות למרכז העיר

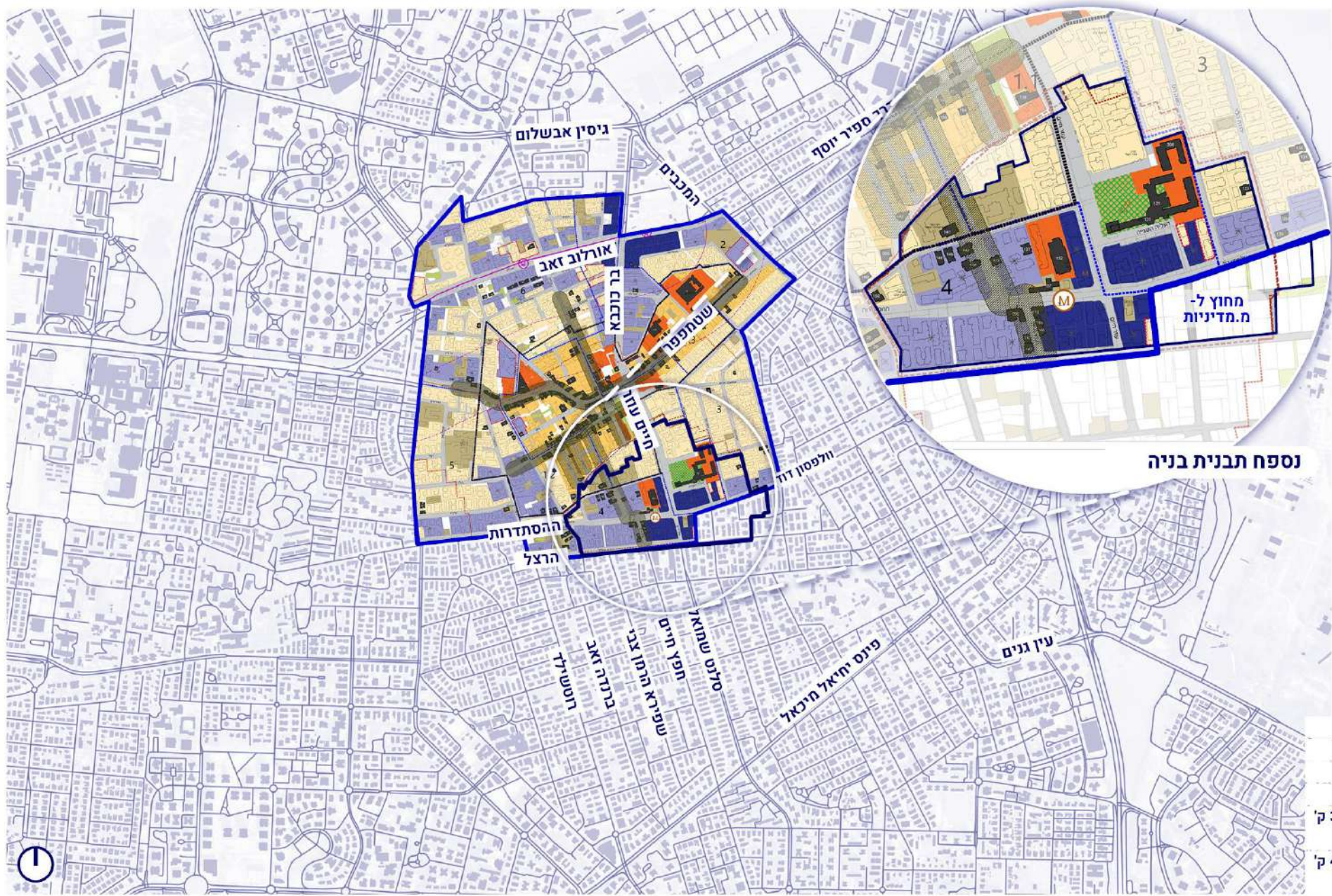
תשריט ייעודי קרקע

מסמך המדיניות להתחדשות מרכז העיר פתח תקוה נותן הנחיות תכנוניות להתחדשות עירונית במגוון תחומים בניהם שימור, זכויות בינוי, תנועה, שטחי ציבור וכד'.

מקרא

- מגורים
- מעורב מוטה מגורים (מגורים ותעסוקה)
- מגורים/תעסוקה
- מעורב אינטנסיבי

מקור: מנהל התכנון



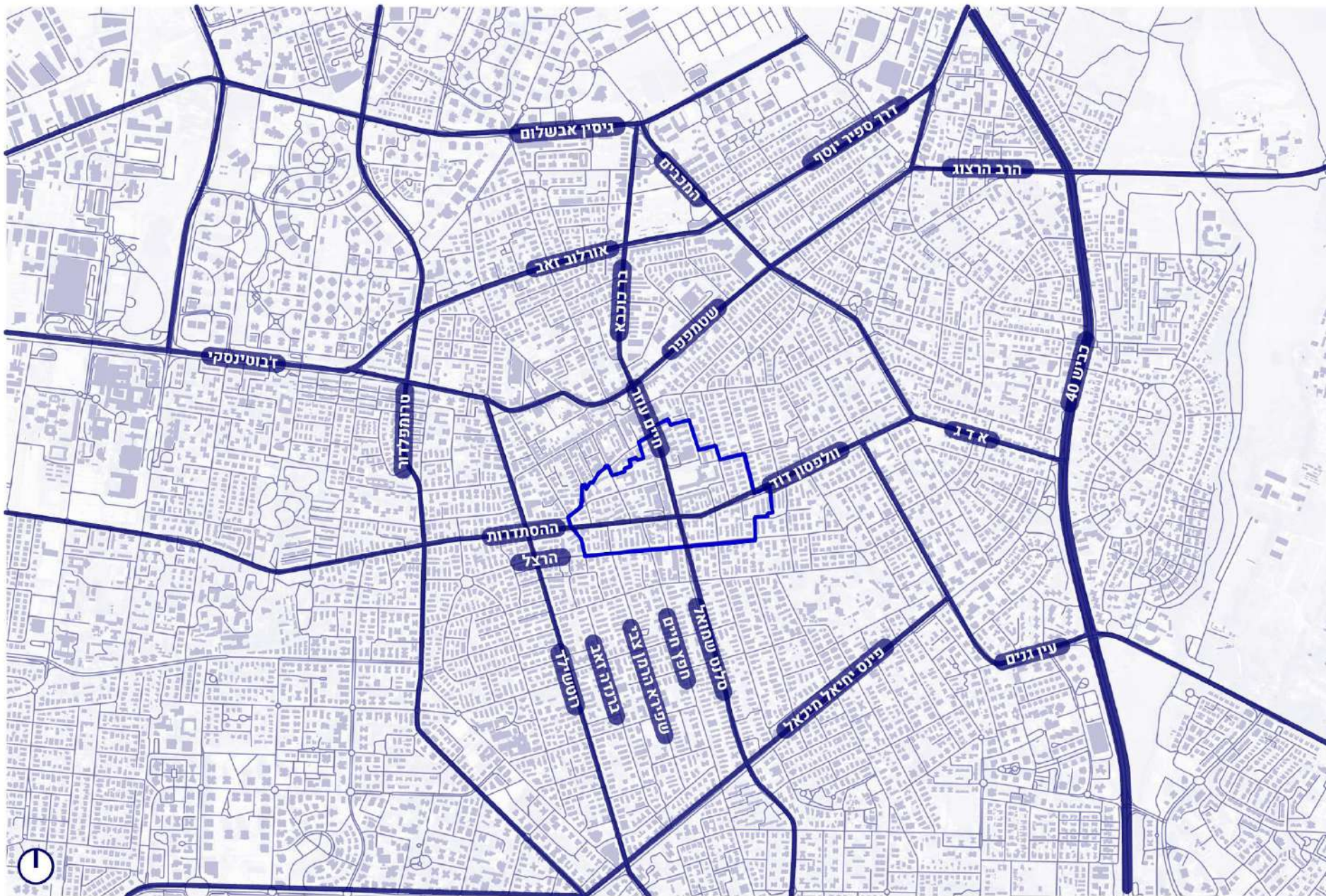
סקירת תכניות

מסמך המדיניות למרכז העיר

נספח תבנית בניה
 קובע הנחיות הקשורות לגובה הבינוי ביחס לשלד הרחובות והרקמה ההיסטורית במרכז העיר. כמו כן התכנית מאפשרת תוספת קומות בתמורה למטלות ציבוריות.

מס' ק'	מקרא
עד 9	בניה מוטה שימור בגרעין ההיסטורי
עד 9	בניה משולבת (מתחם מיוחד)
9-10	בניה מרקמית חדשה
7-25 ואפשרות עליה ל 30 ק'	בניה גבוהה
7-35 ואפשרות עליה ל 40 ק'	בניה גבוהה מאוד
בתמורה למטלה ציבורית	
בתמורה למטלה ציבורית	

מקור: מנהל התכנון



מקור: מנהל התכנון

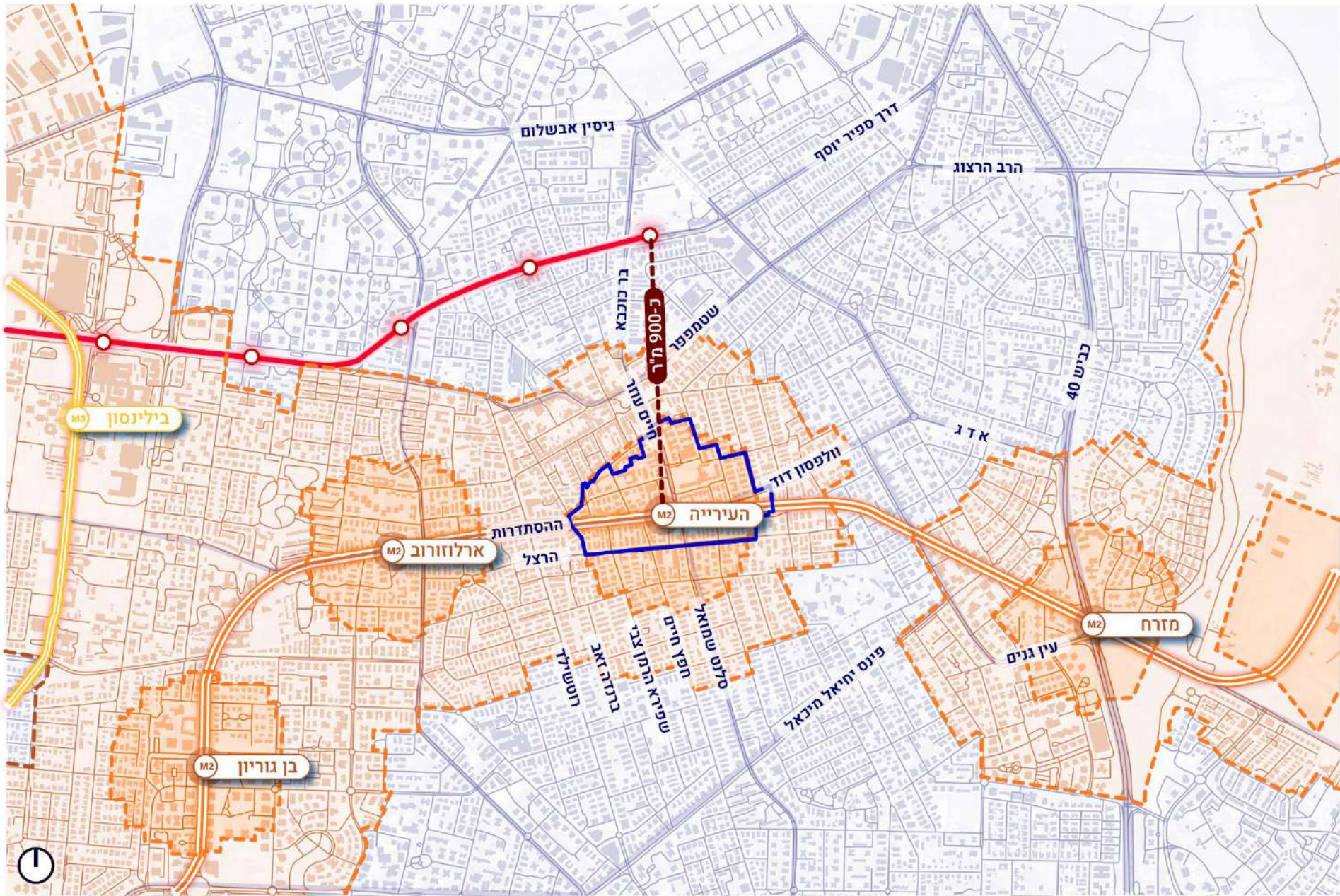
מצב קיים

רשת דרכים

בתחום התכנית עוברים 2 רחובות עירוניים ראשיים. רחוב עוזר חיים מצפון לדרום, והרחובות ההסתדרות-וולפסון ממזרח למערב. כמו כן קיימת רשת רחובות משנית המחלקת את תחום תהכנון לבלוקים עירוניים.

מקרא:

- כביש בין עירוני
- רחוב ראשי
- רחוב משני



סקירת סטטוטורית

תמ"א 70

על פי תמ"א 70 בעיר פתח תקווה עוברים שני קווי מטרו M2 ו M3.

תחום התכנית הינו סביב תחנת מטרו העירייה ששייכת לקו M2.

התחנה מסווגת כתחנה עירונית דרגה B.

תחום התכנית נמצא בטבעת הראשונה שקובעת רח"ק מינימלי של 6 ובין 20%-25% לתעסוקה, מסחר ושימושים נוספים.

צפונית מהתכנית עובר קו הרק"ל שפוגש את קו M3 בתחנת בילינסון. מקרא:

קו הרק"ל האדום

קו מטרו M2

טבעת ראשונה

טבעת שניה

קו מטרו M3

מקור: מנהל התכנון



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה PETACH TIKVA



פרמים



תנוע

סקירת סטטוטורית

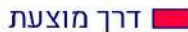
תת"ל 102

תת"ל 102 מגדיר את תחום התחנה ואת תוואי המנהור של המטרו.

בתחום התכנית קיימות 2 יציאות מהתחנה, אחת בכיכר העירייה והשנייה על רחוב ההסתדרות.

התת"ל קבע את מבנה ההסתדרות להריסה לצורך הקמת התחנה.

מקרא:

-  דרך מאושרת
-  דרך מוצעת
-  מבנה להריסה
-  רצועת מתע"נ קרקעית
-  הנחיות מיוחדות
-  כניסה לתחנות



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

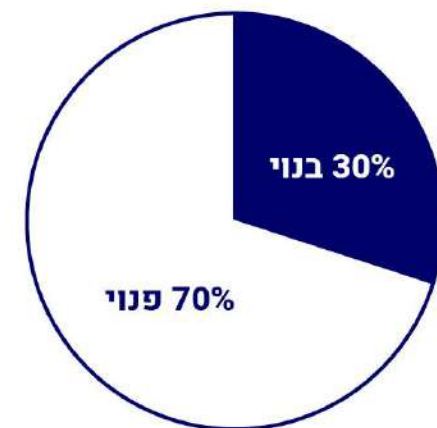


פרטים
המחלקה לפרויקטים עירוניים



תנוע
המחלקה לתכנון עירוני



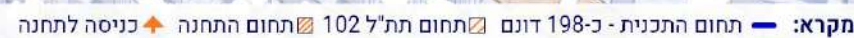


מצב קיים

מיפוי בינוי קיים - מפת נולי

במפת נולי ניתן לראות כי בערך 30% משטח התכנית בנוי.

●● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.



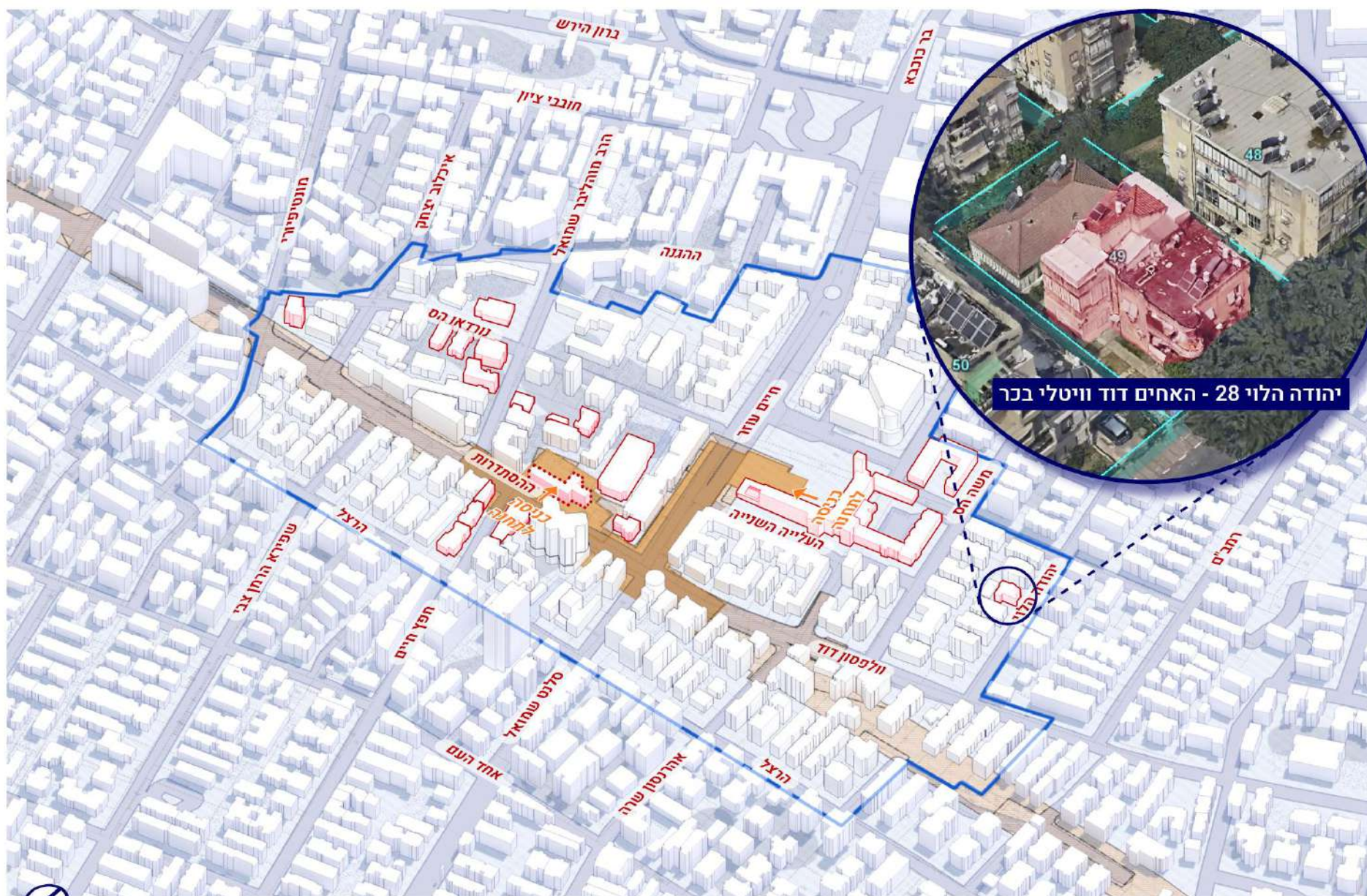
עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.



יהודה הלוי 28 - האחים דוד וויטלי בכר



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרטים
המסגרת הכלכלית והמשפטית של התהליך



תנו
המסגרת הכלכלית והמשפטית של התהליך

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.

משה הס 22 - בית העירייה, הספרייה וביטוח לאומי, בית משפט לתעבורה

מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרטים
המשרד להגנה ולתכנון



תנועה
לשימור ושיקום



עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.



משה הס 18 - בית הדואר ומרכזית בזק

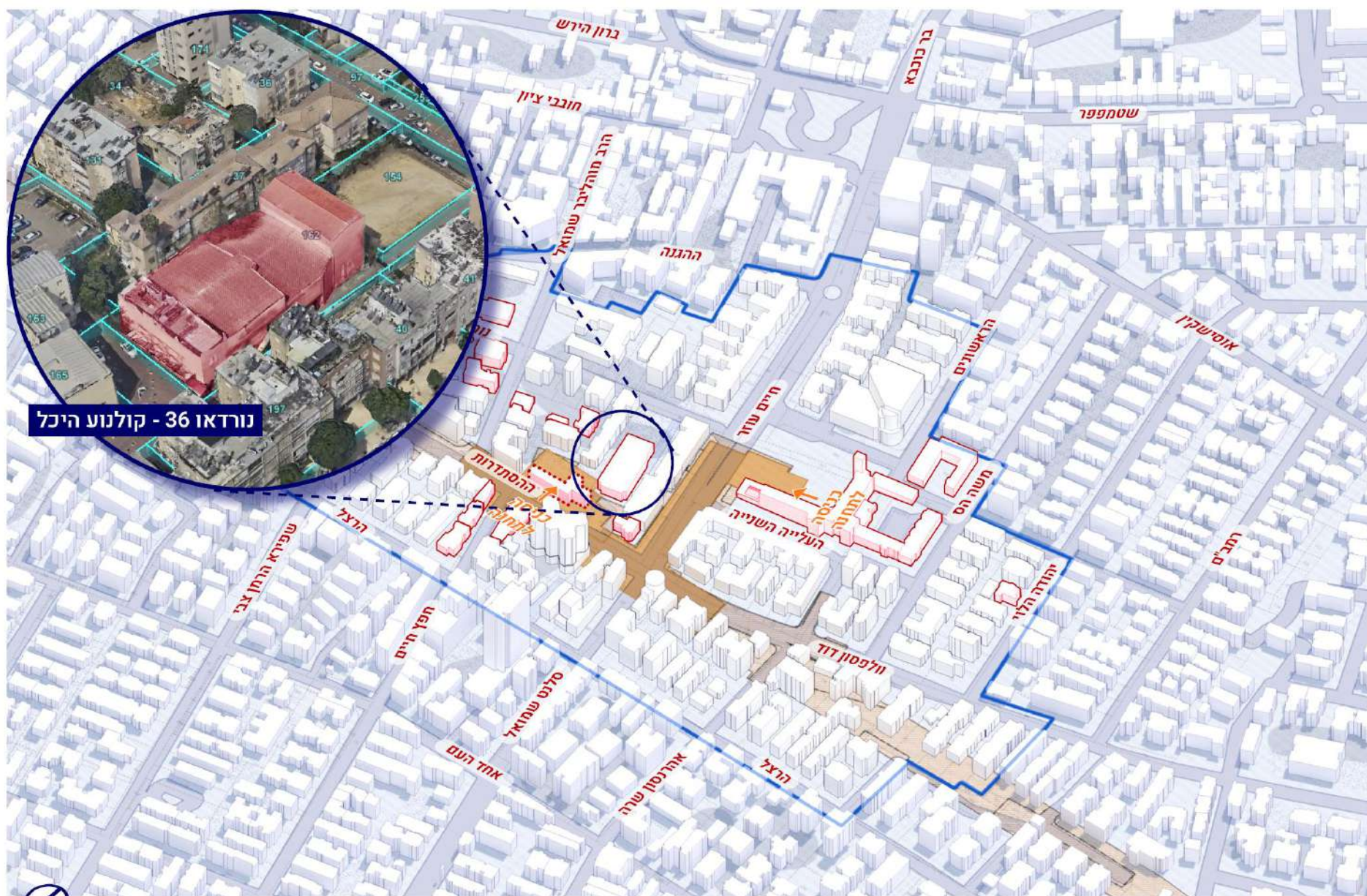


מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור

עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.

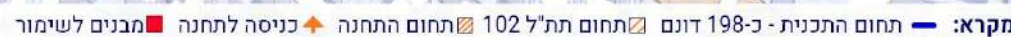


מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום תחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור

●● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים וייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.

שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים
כחלק מהמרחב המתחדש.



עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.



מקרא: — תחום התכנית - כ-1980 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACHTIKVA



פרטים
המספר 102



תנו
המספר 102

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד להגנה ולתכנון שטחים



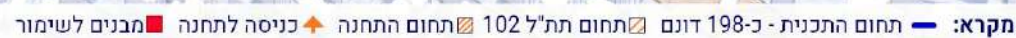
תנוע
המשרד להגנה ולתכנון שטחים

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.

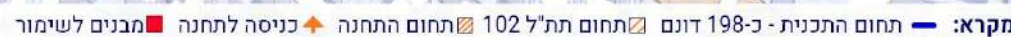
שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.



●● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים וייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.

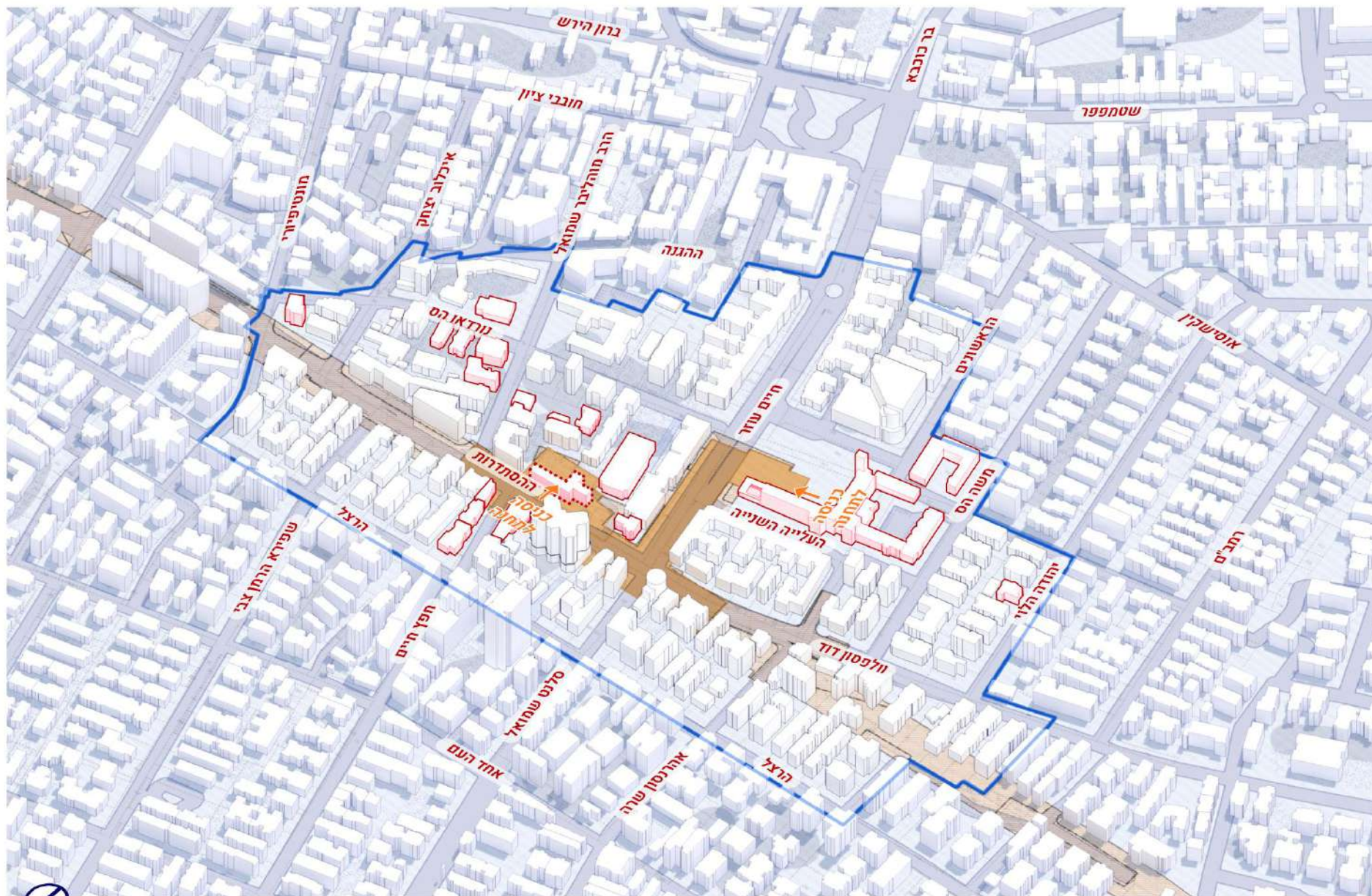
שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים
כחלק מהמרחב המתחדש.



עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.



מקרא: — תחום התכנית - כ-1980 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרטים
המסגרת הכלכלית והחוקית

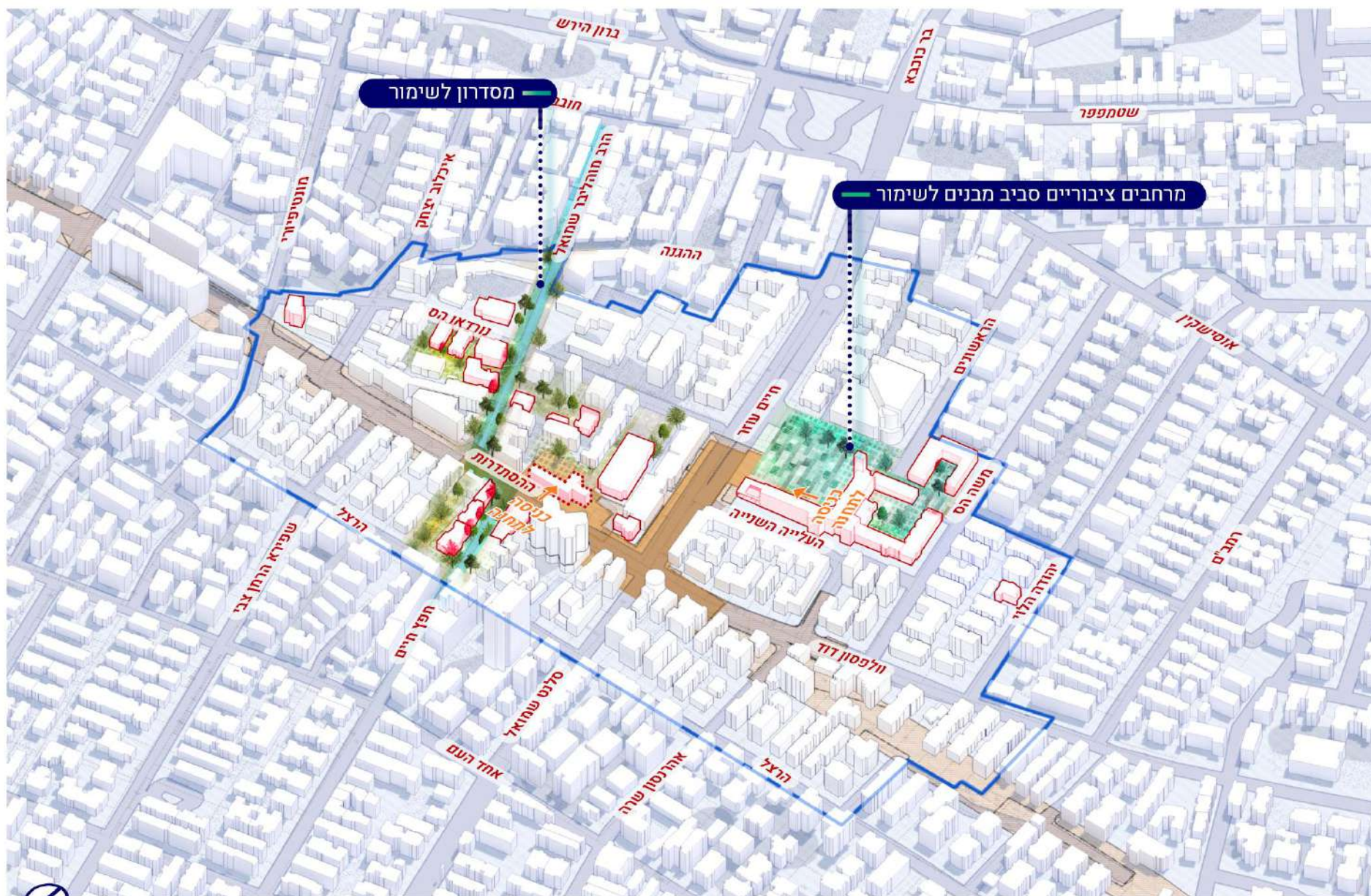


תנו
המסגרת הכלכלית והחוקית

עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.
 ● שדרוג ופיתוח שטחים פתוחים ורחובות סביב מבנים לשימור להעצמת הזהות המקומית.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המרכז לתכנון ולפיתוח עירוני



תנועה
לחדשנות עירונית

עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש. שדרוג ופיתוח שטחים פתוחים ורחובות סביב מבנים לשימור להעצמת הזהות המקומית.

● קישור צפונה לכיוון העיר ההיסטורית ולכיכר המייסדים והפיכת רחוב חיים עוזר למוטה הולכי רגל ולתחבורה ציבורית.



קישור לכיכר המייסדים ההסטורית
תחבורה אלטרנטיבית עד לעיר ההסטורית

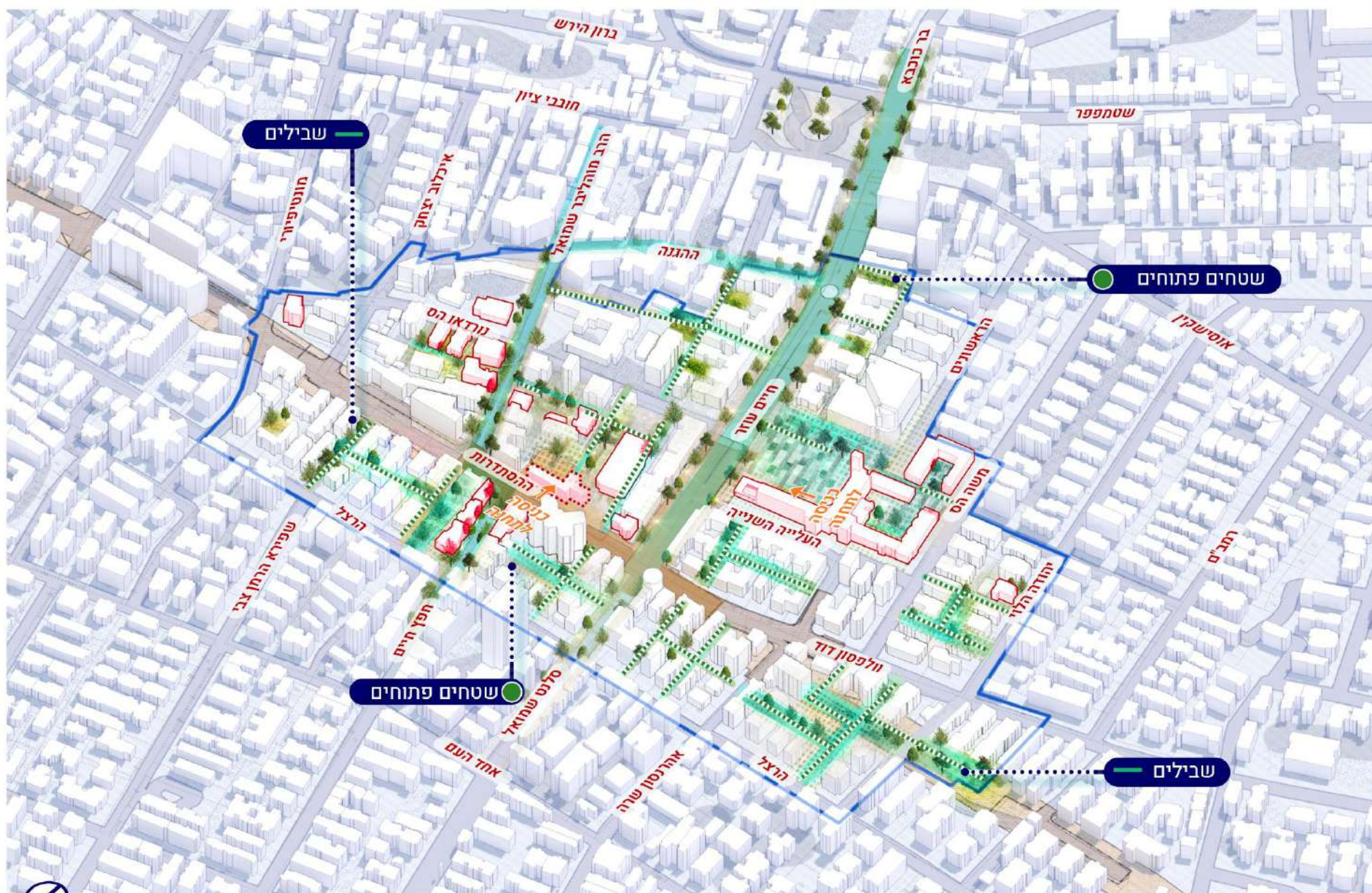
מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כיניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים

עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש.
שדרוג ופיתוח שטחים פתוחים ורחובות סביב מבנים לשימור להעצמת הזהות המקומית.

● קישור צפונה לכיוון העיר ההיסטורית ולכיכר המייסדים והפיכת רחוב חיים עוזר למוטה הולכי רגל ולתחבורה ציבורית.
יצירת שטחים פתוחים, גינות כיס ורשת שיטוט להולכי רגל בשבילים ובזיקות הנאה בין המבנים וחיבור לשטחי הציבור ולתחנת המטרו.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כיניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים

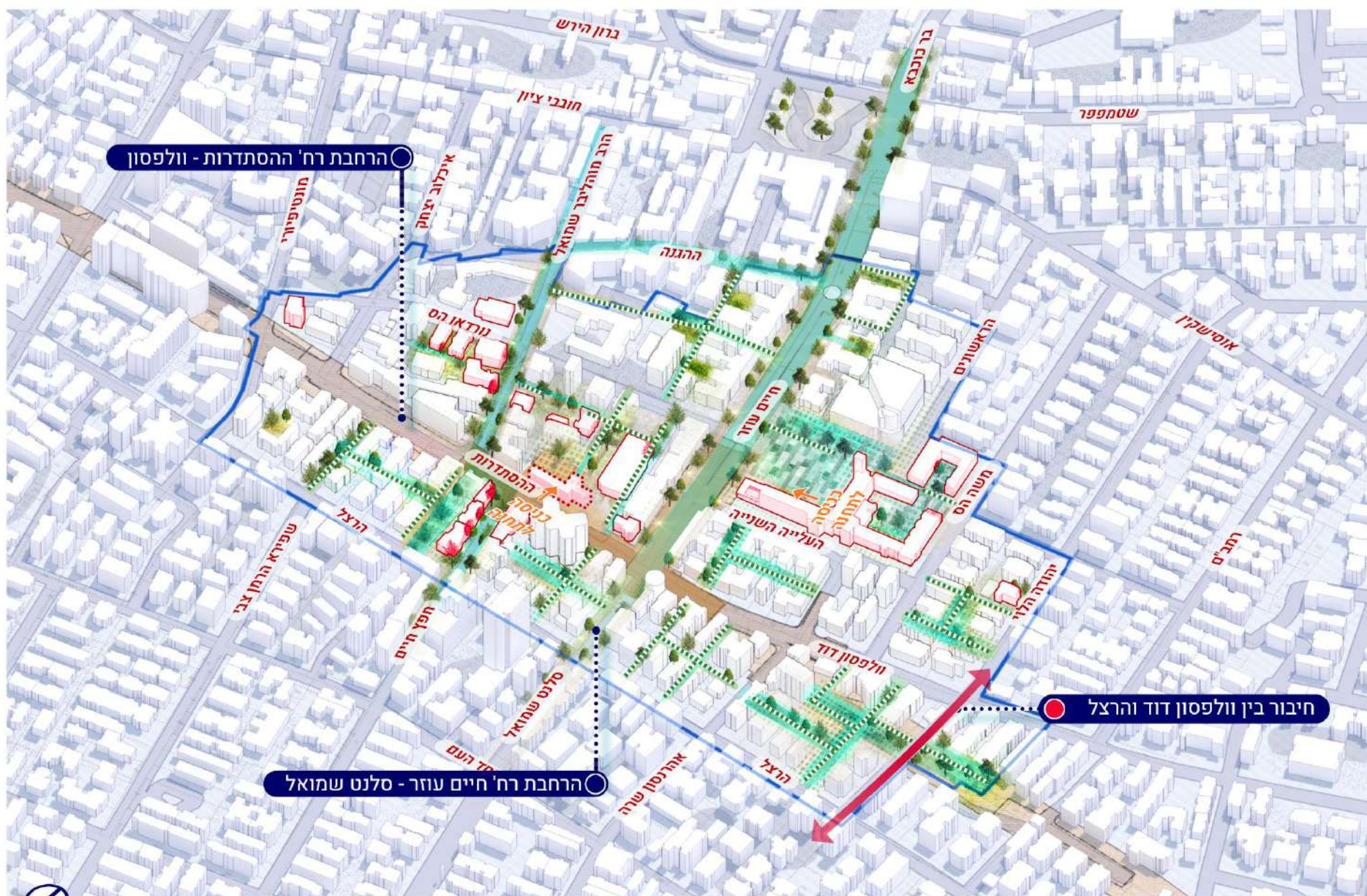
עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש. שדרוג ופיתוח שטחים פתוחים ורחובות סביב מבנים לשימור להעצמת הזהות המקומית.

● קישור צפונה לכיוון העיר ההיסטורית ולכיכר המייסדים והפיכת רחוב חיים עוזר למוטה הולכי רגל ולתחבורה ציבורית. יצירת שטחים פתוחים, גינות כיס ורשת שיטוט להולכי רגל בשבילים ובזיקות הנאה בין המבנים וחיבור לשטחי הציבור ולתחנת המטרו.

● **שיפור הקישוריות** באמצעות תכנון המשך לרחוב החצב. בנוסף, הרחבת זכות הדרך ברוב הרחובות בתכנית.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים

עקרונות תכנון

●● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים
כחלק מהמרחב המתחדש.
שדרוג ופיתוח שטחים פתוחים ורחובות סביב מבנים
לשימור להעצמת הזהות המקומית.

קישור צפונה לכיוון העיר ההיסטורית ולכיר
המייסדים והפיכת רחוב חיים עוזר למוטה הולכי רגל
ולתחבורה ציבורית.
יצירת שטחים פתוחים, גינות כיס ורשת שיטוט
להולכי רגל בשבילים ובזיקות הנאה בין המבנים
וחיבור לשטחי הציבור ולתחנת המטרו.

שיפור הקישוריות באמצעות תכנון המשך לרחוב החצב. בנוסף, הרחבת זכות הדרך ברוב הרחובות בתכנית.

● יצירת **חזיתות רחוב פעילות** ומגוונות לאורך הצירים הראשיים, עם דגש על מסחר מלווה רחוב.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם □ תחום התחנה □ תחום התחנה 102 לת"ל □ תחום התחנה ▲ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית

עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

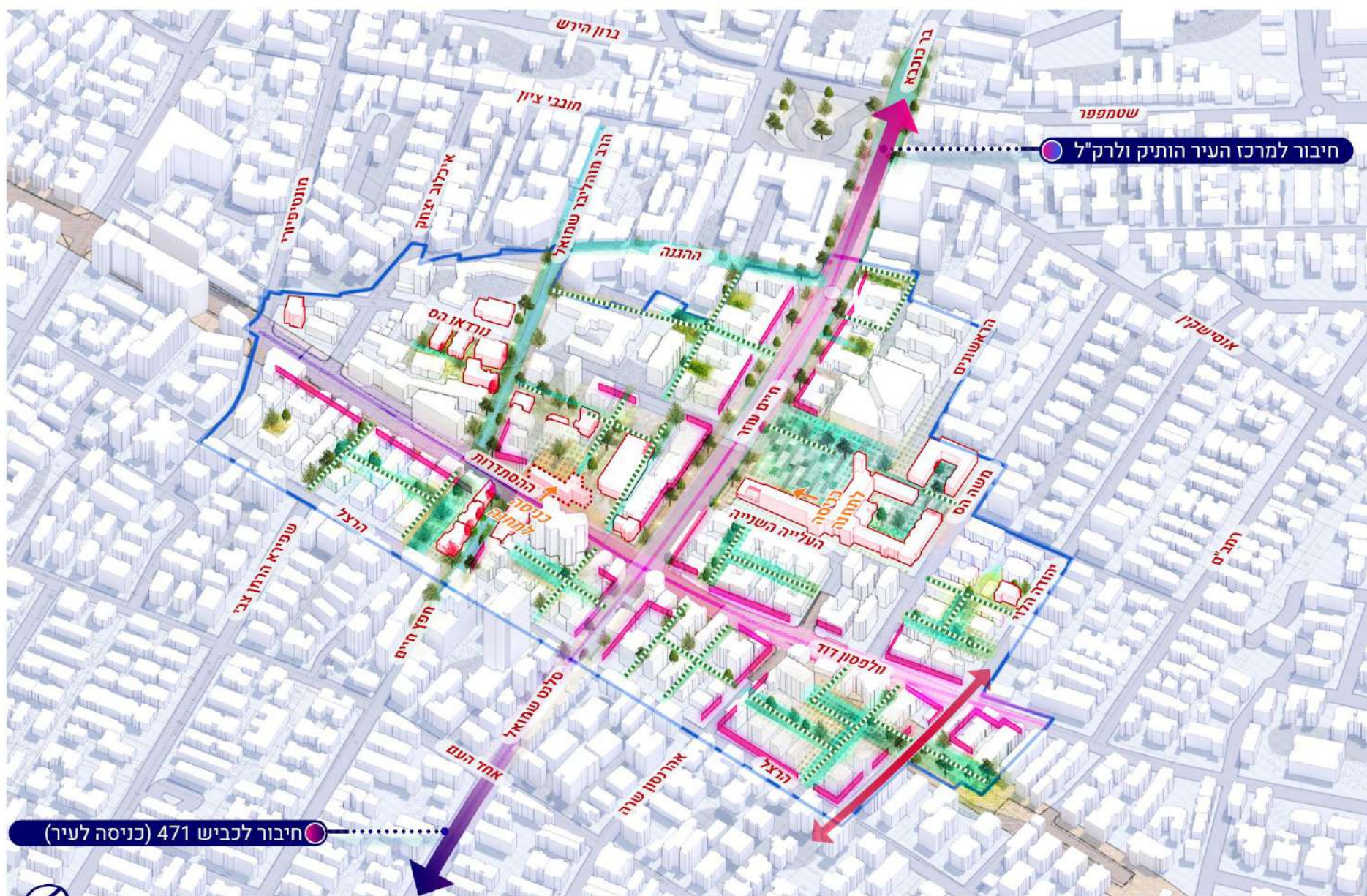
● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש. שדרוג ופיתוח שטחים פתוחים ורחובות סביב מבנים לשימור להעצמת הזהות המקומית.

● קישור צפונה לכיוון העיר ההיסטורית ולכיכר המייסדים והפיכת רחוב חיים עוזר למוטה הולכי רגל ולתחבורה ציבורית. יצירת שטחים פתוחים, גינות כיס ורשת שיטוט להולכי רגל בשבילים ובזיקות הנאה בין המבנים וחיבור לשטחי הציבור ולתחנת המטרו.

● שיפור הקישוריות באמצעות תכנון המשך לרחוב החצב. בנוסף, הרחבת זכות הדרך ברוב הרחובות בתכנית.

● יצירת חזיתות רחוב פעילות ומגוונות לאורך הצירים הראשיים, עם דגש על מסחר מלווה רחוב.

● חיזוק הקישוריות בין המרחב העירוני לתחבורה הציבורית ברחובות הראשיים תוך מתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים, ויצירת מרחבים איכותיים ובטוחים לשהייה.



מקרא: ■ תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית

עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש. שדרוג ופיתוח שטחים פתוחים ורחובות סביב מבנים לשימור להעצמת הזהות המקומית.

● קישור צפונה לכיוון העיר ההיסטורית ולכיכר המייסדים והפיכת רחוב חיים עוזר עוזר למוטה הולכי רגל ולתחבורה ציבורית. יצירת שטחים פתוחים, גינות כיס ורשת שיטוט להולכי רגל בשבילים ובזיקות הנאה בין המבנים וחיבור לשטחי הציבור ולתחנת המטרו.

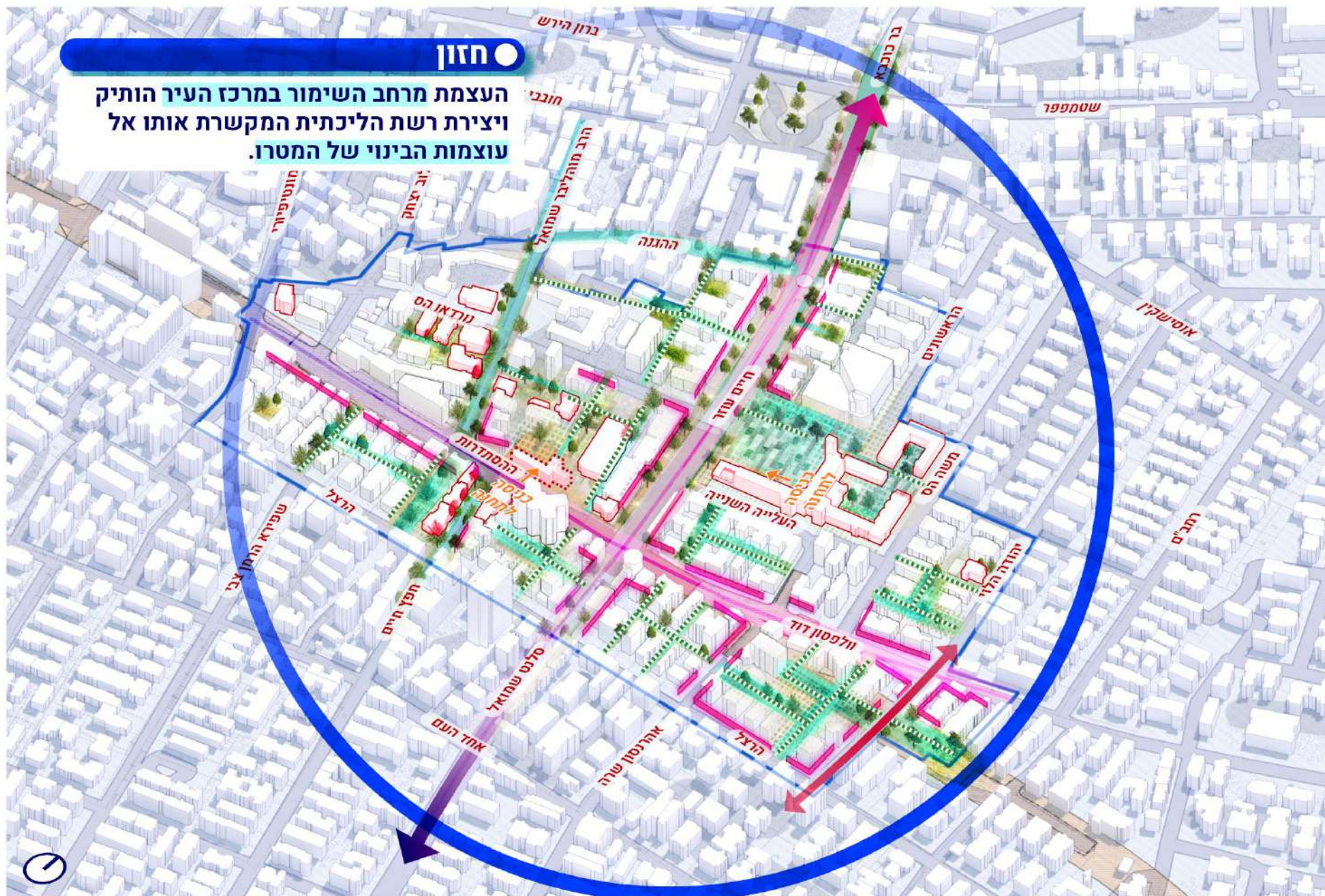
● שיפור הקישוריות באמצעות תכנון המשך לרחוב החצב. בנוסף, הרחבת זכות הדרך ברוב הרחובות בתכנית.

● יצירת חזיתות רחוב פעילות ומגוונות לאורך הצירים הראשיים, עם דגש על מסחר מלווה רחוב.

● חיזוק הקישוריות בין המרחב העירוני לתחבורה הציבורית ברחובות הראשיים תוך מתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים, ויצירת מרחבים איכותיים ובטוחים לשהייה.

חזון

העצמת מרחב השימור במרכז העיר הותיק ויצירת רשת הליכתית המקשרת אותו אל עוצמות הבינוי של המטרו.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד להגנה ולביטחון



תנו
המשרד להגנה ולביטחון

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



עקרונות תכנון

● תת"ל 102: תחום תחנה, תחום מסילה.

● שימור ושיקום מבנים ומרחבים היסטוריים ייחודיים כחלק מהמרחב המתחדש. שדרוג ופיתוח שטחים פתוחים ורחובות סביב מבנים לשימור להעצמת הזהות המקומית.

● קישור צפונה לכיוון העיר ההיסטורית ולכיכר המייסדים והפיכת רחוב חיים עוזר למוטה הולכי רגל ולתחבורה ציבורית. יצירת שטחים פתוחים, גינות כיס ורשת שיטוט להולכי רגל בשבילים ובזיקות הנאה בין המבנים וחיבור לשטחי הציבור ולתחנת המטרו.

● שיפור הקישוריות באמצעות תכנון המשך לרחוב החצב. בנוסף, הרחבת זכות הדרך ברוב הרחובות בתכנית.

● יצירת חזיתות רחוב פעילות ומגוונות לאורך הצירים הראשיים, עם דגש על מסחר מלווה רחוב.

● חיזוק הקישוריות בין המרחב העירוני לתחבורה הציבורית ברחובות הראשיים תוך מתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים, ויצירת מרחבים איכותיים ובטוחים לשהייה.

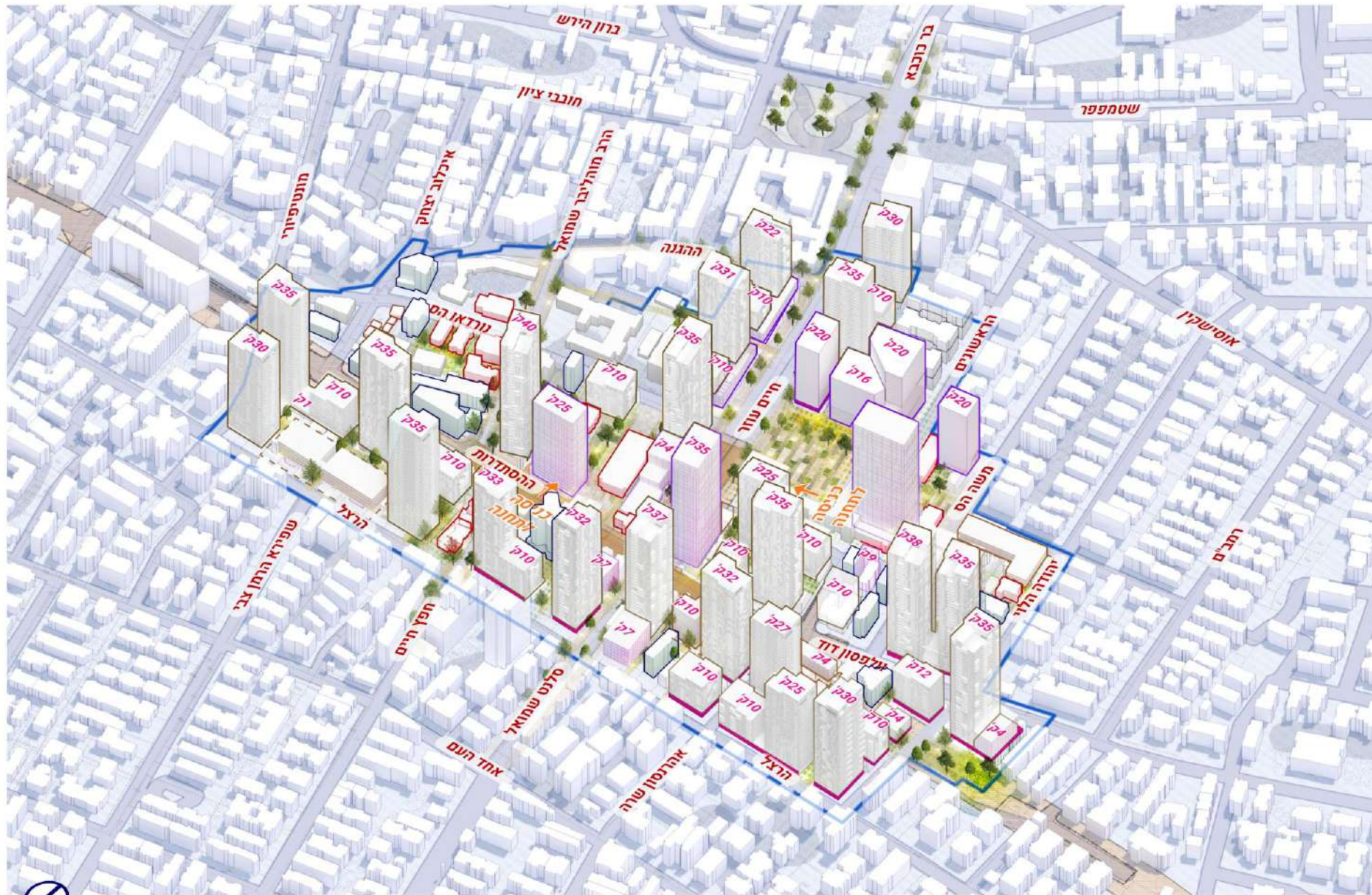
● החרגת מבנים גבוהים/חדשים/צפיפות חריגה שאינם מאפשרים הריסה ובנייה מחדש.

● מתן מענה פרוגרמטי לצורכי האוכלוסייה המתחדשת במגורים עצמאיים והפרשות מבונות.

● חיזוק מוקד התעסוקה כחלק מעוגן כלכלי עירוני ומטרופוליני סביב תחנת מטרו.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ תחום תת"ל 102 ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית ■ ללא התערבות ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם □ תחום תת"ל 102 □ תחום התחנה □ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית ■ ללא התערבות ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה

חלופה מוצעת

סקירת נתונים

שטח תכנית: 198 דונם

43% סחיר (84.2 דונם) 57% ציבורי (113.8 דונם)

סה"כ שטח בנוי:

שימוש	שטח במ"ר	השוואה מ.מדינית
ציבורי קרקע	74,433	65,000
ציבורי מבונה	8,147	
מגורים	*665,231	310,000-490,000
תעסוקה	**129,147	80,000-120,000
מסחר	62,906	56,000-90,000
סה"כ	939,864	446,000-700,000

*שטח המגורים כולל מרפסות ושטח המבנים ללא התערבות
**שטח התעסוקה כולל את שטחי הבינוי בבניין העירייה והדואר

נתוני מגורים:

יח"ד קיים: 1,645*

יח"ד יוצא: 5,063**

מכפיל יח"ד: 3 על כל התכנית (3.5 מכפיל התחדשות)

צפיפות יח"ד נטו: 61.6 יח"ד לדונם

צפיפות נפש לקמ"ר: 80 אלף נפש

רח"ק: 9.6

* 1,272 להריסה, 154 לעיבוי, 219 לשימור/ללא התערבות

** 4,488 חדשות, 215 בעיבוי, 219 לשימור/ללא התערבות

+141 יח"ד כמענה כלכלי למבנים לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

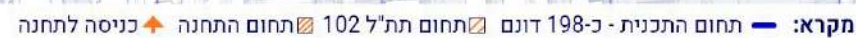


משרד הדיור
המחלקה לשימור ופיתוח



תנועה
לשימור ופיתוח

מבנים לעיבוי

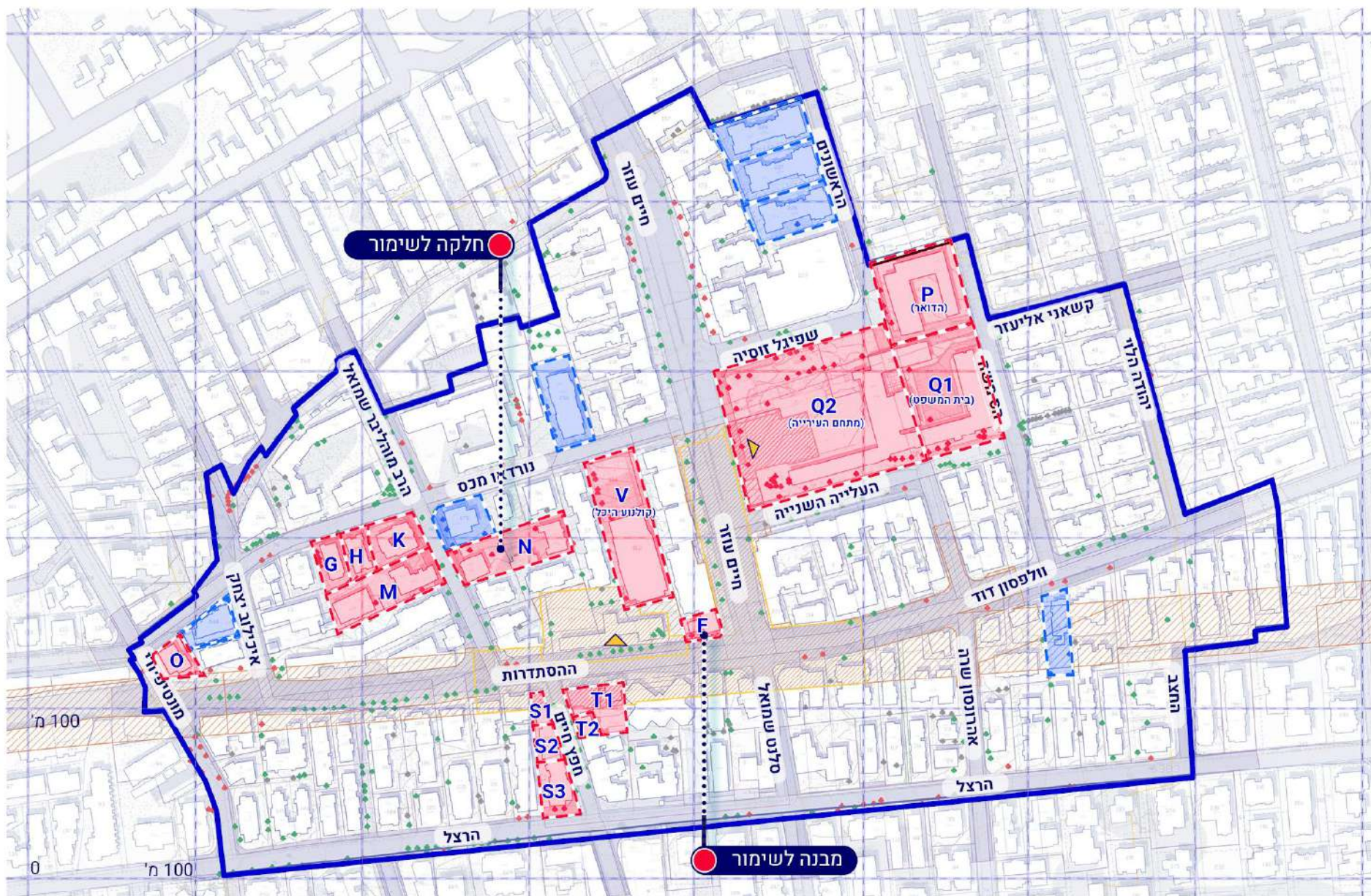


מתחמי תכנון

מתחמי שימור עם תוספת זכויות

עיבוי 7 מבני מגורים, לאור הקושי במימוש ההתחדשות העירונית במבנים האלה.

חלקות מבנים לשימור במנגנון כלכלי ותמריצים.



מקרא: תחום התכנית - כ-198 דונם תחום תת-102 תחום התחנה כניסה לתחנה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד לתכנון ולבנייה



תנועה
לשינוי עירוני

מתחמי תכנון

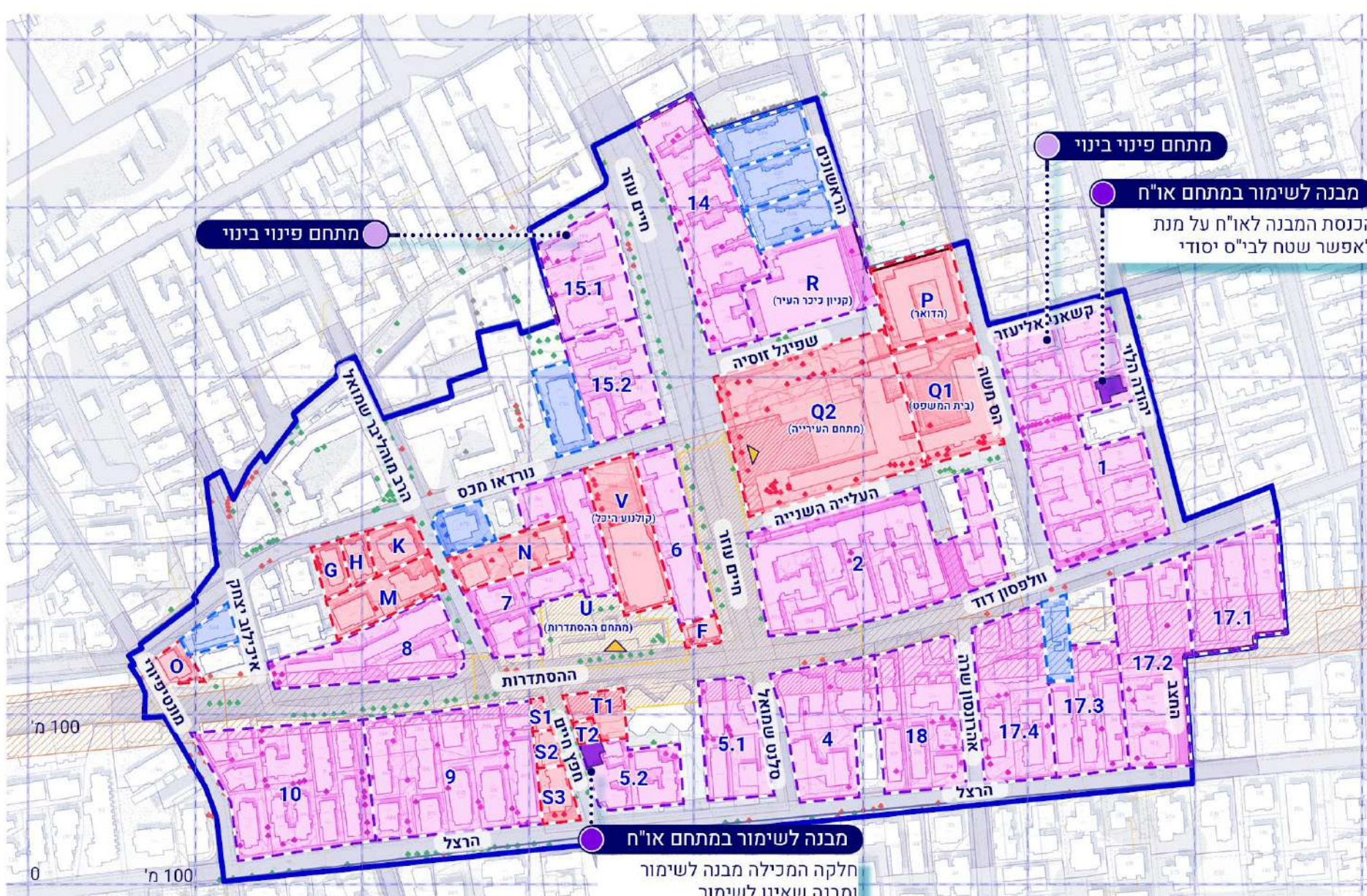
מתחמי פינוי בינוי

עיבוי 7 מבני מגורים, לאור הקושי במימוש ההתחדשות העירונית במבנים האלה.

חלקות מבנים לשימור במנגנון כלכלי ותמריצים.

מתחמים להתחדשות עירונית באיחוד וחלוקה ועירוב שימושים.

2 מבנים לשימור במתחם איחוד וחלוקה



מתחם פינוי בינוי

מבנה לשימור במתחם או"ח

הכנסת המבנה לאו"ח על מנת לאפשר שטח לבי"ס יסודי

מתחם פינוי בינוי

מבנה לשימור במתחם או"ח

חלקה המכילה מבנה לשימור ומבנה שאינו לשימור

מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם □ תחום תת"ל 102 □ תחום התחנה ▲ כניסה לתחנה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד לתכנון ולבנייה



תנוע
תוכנית אזורית

מנגנון למבנים לשימור

ללא תוספת על הקיים-מענה בתמריץ יחידות דיור

מענה בתמריץ יחידות דיור
(ללא תוספת בינוי מעל הקיים)

- 6 - חלקה: 102 גוש: 6380
 - 9 - חלקה: 129 גוש: 6380 (גג רעפים)
 - 12 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה מזרחי)
 - 13 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה אמצעי)
 - 14 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה מערבי)
 - 16 - חלקה: 139 גוש: 6380
 - 21 - חלקה: 140 גוש: 6380 (בית נתע)
- +52 יח"ד** (במענה בתמריץ יחידות דיור)

נדרש תוספת 31 יח"ד (מענה ל 12-14)

16 בבדיקה מול יועצת השימור

21 לא נדרש טיפול

6 נדרש תוספת 12 יח"ד

מבנה עם גג רעפים

9 נדרש תוספת 9 יח"ד (מענה למבנה 8+9)

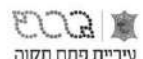
חלקה 129:

(9) חלק דרומי מבנה עם גג רעפים (ללא תוספת)

(8) חלק צפוני ניתן להוסיף בינוי מעל (יפורט בשקף הבא)



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המחלקה לשימור ופיתוח עירוני



תנוע
תוכנית אסטרטגית

מנגנון למבנים לשימור

תוספת על הקיים - והיתרה בתמריץ יחידות דיור

מענה בתמריץ יחידות דיור (ללא תוספת בינוי מעל הקיים)

- 6 - חלקה: 102 גוש: 6380
- 9 - חלקה: 129 גוש: 6380 (גג רעפים)
- 12 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה מזרחי)
- 13 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה אמצעי)
- 14 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה מערבי)
- 16 - חלקה: 139 גוש: 6380
- 21 - חלקה: 140 גוש: 6380 (בית נתע)

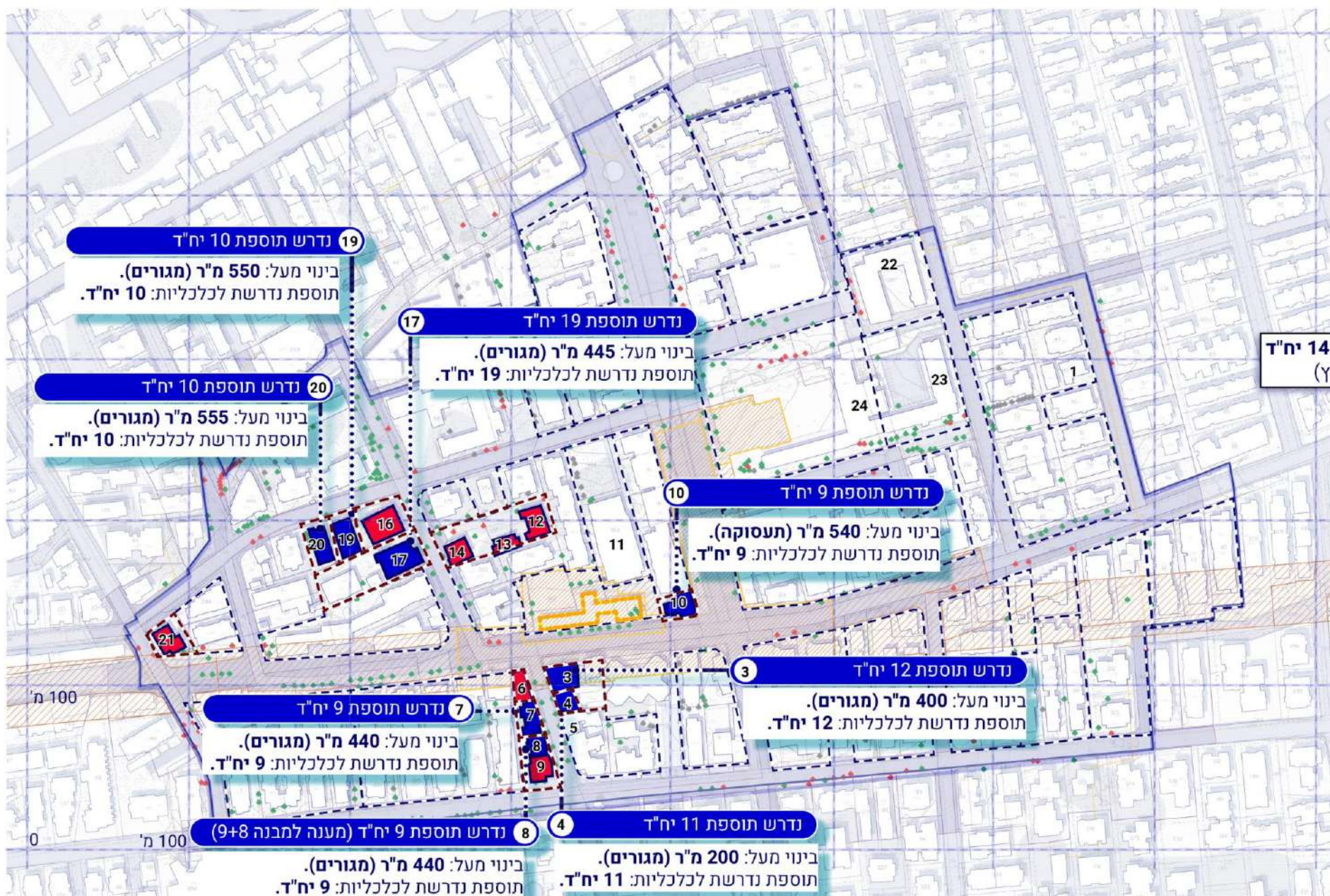
+52 יח"ד (בתמריץ יחידות דיור)

תוספת קומות מעל (עד 4.5 ק' סה"כ) (היתרה בתמריץ יחידות דיור)

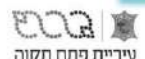
- 3 - חלקה: 175 גוש: 6383
- 4 - חלקה: 174 גוש: 6383
- 7 - חלקה: 128 גוש: 6380
- 8 - חלקה: 129 גוש: 6380
- 10 - חלקה: 196 גוש: 6380 (ק.חולים)
- 17 - חלקה: 17 גוש: 6380
- 19 - חלקה: 138 גוש: 6380
- 20 - חלקה: 123 גוש: 6380

+89 יח"ד (בתמריץ יחידות דיור)

סה"כ 141 יח"ד
(בתמריץ)



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



משרד התכנון והבנייה



משרד הסביבה

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



מנגנון למבנים לשימור

מתן פתרון במתחם התחדשות עירונית

מענה בתמריץ יחידות דיור (ללא תוספת בינוי מעל הקיים)

- 6 - חלקה: 102 גוש: 6380
- 9 - חלקה: 129 גוש: 6380 (גג רעפים)
- 12 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה מזרחי)
- 13 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה אמצעי)
- 14 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה מערבי)
- 16 - חלקה: 139 גוש: 6380
- 21 - חלקה: 140 גוש: 6380 (בית נתע)

+52 יח"ד (בתמריץ יחידות דיור)

תוספת קומות מעל (עד 4.5 ק' סה"כ) (היתרה בתמריץ יחידות דיור)

- 3 - חלקה: 175 גוש: 6383
- 4 - חלקה: 174 גוש: 6383
- 7 - חלקה: 128 גוש: 6380
- 8 - חלקה: 129 גוש: 6380
- 10 - חלקה: 196 גוש: 6380 (ק.חולים)
- 17 - חלקה: 17 גוש: 6380
- 19 - חלקה: 138 גוש: 6380
- 20 - חלקה: 123 גוש: 6380

+89 יח"ד (בתמריץ יחידות דיור)

מענה במתחם התחדשות עירונית (ללא תוספת בינוי)

- 1 - חלקה: 49 גוש: 6379
- 5 - חלקה: 2 גוש: 6383

+25 יח"ד במתחמי איחוד וחלוקה

1 נדרש תוספת 15 יח"ד

הכנסת המבנה לאו"ח על מנת
לאפשר שטח לבי"ס יסודי

סה"כ 141 יח"ד
(בתמריץ)

5 נדרש תוספת 10 יח"ד

חלקה המכילה מבנה לשימור
ומבנה שאינו לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



מכשירי תכנון
והתחדשות עירונית



משרד
הסביבה

מנגנון למבנים לשימור

מתן פתרון במתחם התחדשות עירונית

מענה בתמריץ יחידות דיור (ללא תוספת בינוי מעל הקיים)

- 6 - חלקה: 102 גוש: 6380
- 9 - חלקה: 129 גוש: 6380 (גג רעפים)
- 12 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה מזרחי)
- 13 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה אמצעי)
- 14 - חלקה: 34 גוש: 6380 (מבנה מערבי)
- 16 - חלקה: 139 גוש: 6380
- 21 - חלקה: 140 גוש: 6380 (בית נתע)

+52 יח"ד (בתמריץ יחידות דיור)

תוספת קומות מעל (עד 4.5 ק' סה"כ) (היתרה בתמריץ יחידות דיור)

- 3 - חלקה: 175 גוש: 6383
- 4 - חלקה: 174 גוש: 6383
- 7 - חלקה: 128 גוש: 6380
- 8 - חלקה: 129 גוש: 6380
- 10 - חלקה: 196 גוש: 6380 (ק.חולים)
- 17 - חלקה: 17 גוש: 6380
- 19 - חלקה: 138 גוש: 6380
- 20 - חלקה: 123 גוש: 6380

+89 יח"ד (בתמריץ יחידות דיור)

מענה במתחם התחדשות עירונית (ללא תוספת בינוי)

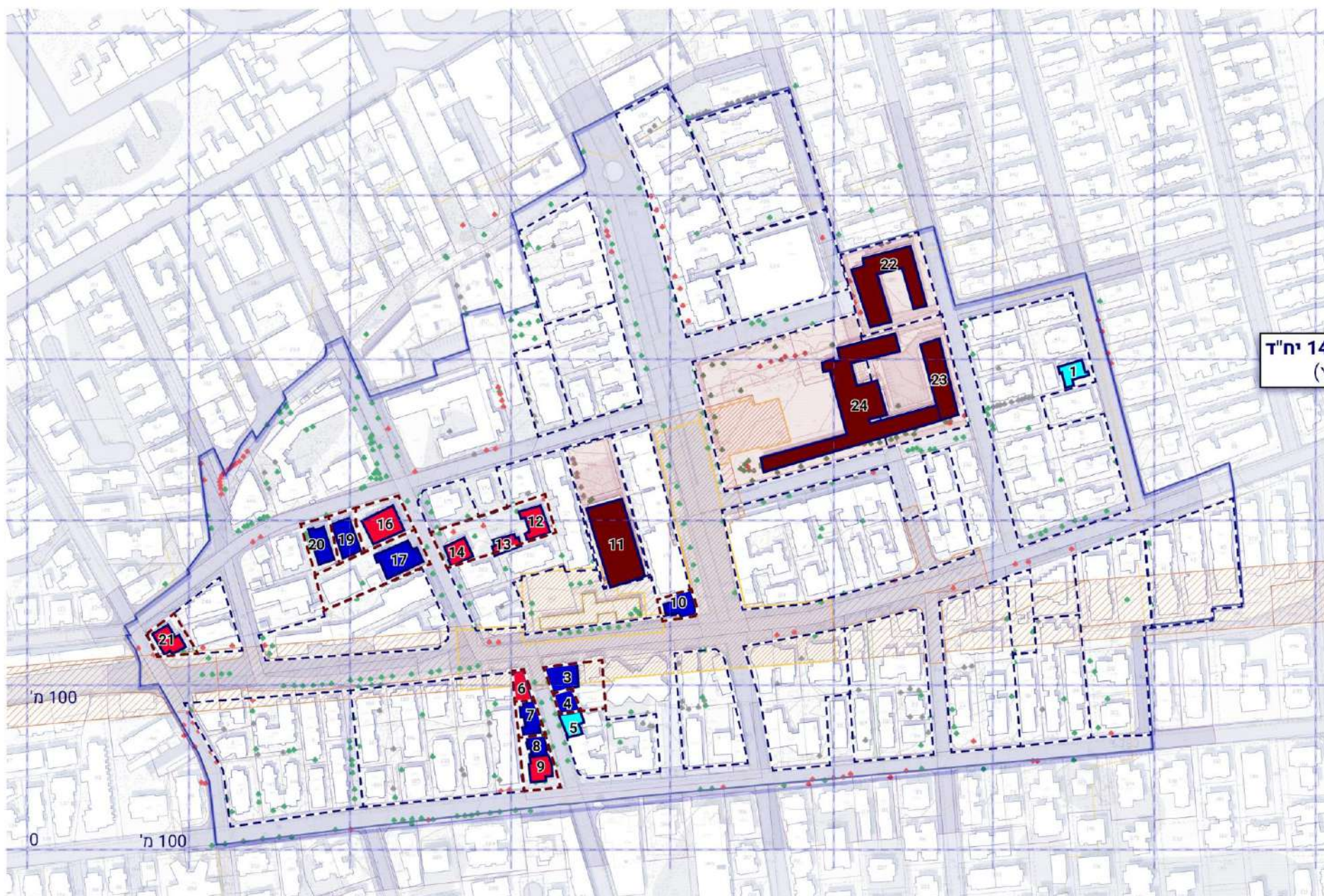
- 1 - חלקה: 49 גוש: 6379
- 5 - חלקה: 2 גוש: 6383

+25 יח"ד במתחמי איחוד וחלוקה

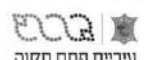
שטחי ציבור

- 11 - קולנוע היכל
 - 22 - בית הדואר
 - 23 - בית משפט לתעבורה
 - 24 - בית העירייה - הספרייה וביטוח לאומי
- העצמת זכויות לשטחי ציבור**

סה"כ 141 יח"ד
(בתמריץ)



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד להתיישבות עירונית



תנוע
המשרד להתיישבות עירונית

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



מנגנון למבנים לשימור

בתמריץ יחידות דיור

יח"ד נדרשות במתחמים קולטים: **141 יח"ד***
כמענה לכל המבנים לשימור בתכנית, למעט מבנים
במתחמי איחוד וחלוקה, ולאחר ניצול מקסימום שטח
בנייה מעל מבנים לשימור קיימים.

*** נבחנו מספר מתחמים קולטים שיאפשרו
קיבולת של 30% מעבר לנדרש על מנת לאפשר
גמישות במענה למטלות השימור.**

**ניתן להמיר שטחים נדרשים עבור המנגנון של
השימור לשימושים שונים באופן הנ"ל:**

22,187 מ"ר **מגורים** או 11,319 מ"ר **מסחר** או
47,310 מ"ר **משרדים**).

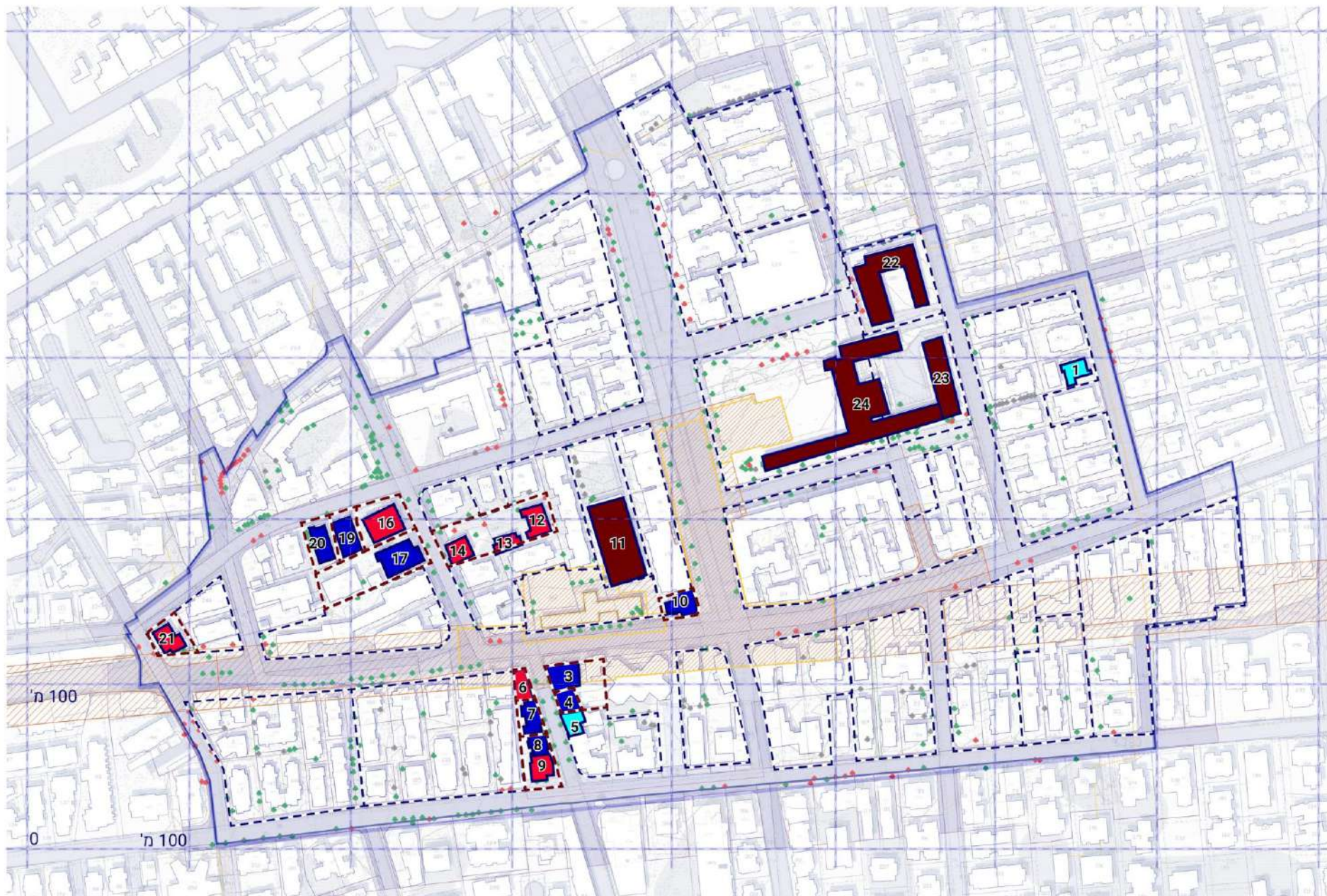
**סה"כ יח"ד מוצע בכל התכנית (לאחר יישום מנגנון
קליטת זכויות השימור): 5,063 יח"ד.**

• 4,488 יח"ד חדשות.

• 215 בעיבוי.

• 219 לשימור/ללא התערבות.

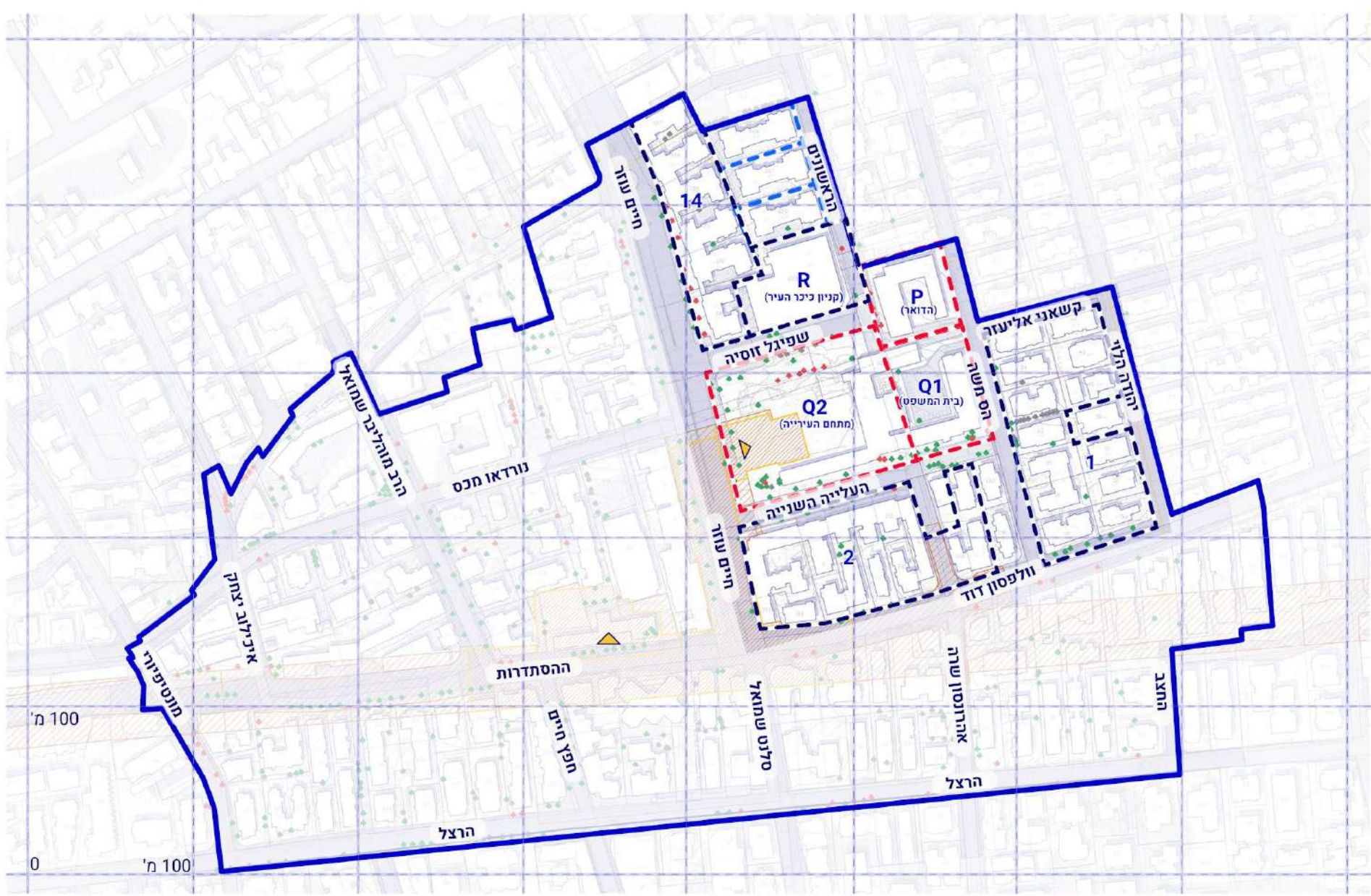
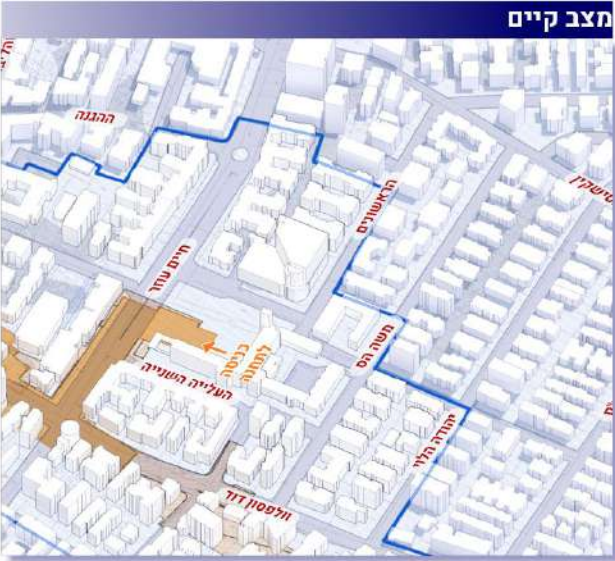
• **141 יח"ד כמענה כלכלי למבנים לשימור.**



מצב קיים

מתחם	נכנס		
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה
1	9.9 ד'	153	25
2	11.2 ד'	166	1,524
14	5.9 ד'	108	1,298
Q1 + Q2	11.4 ד'	-	11,110 ציבורי
P	2.3 ד'	-	3,330 ציבורי

מצב קיים

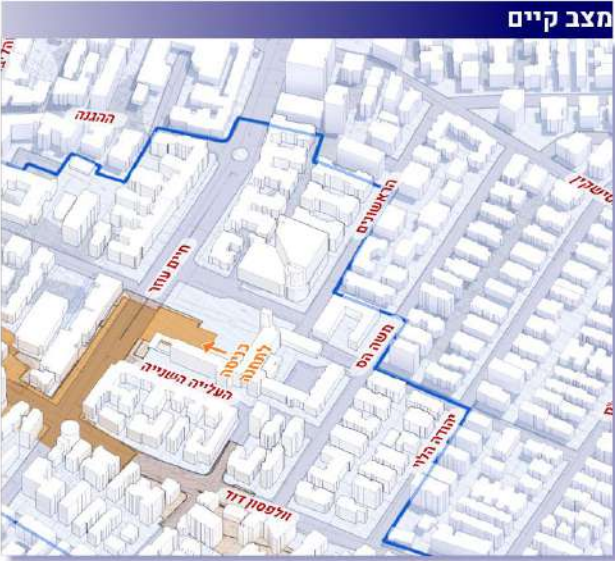


מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם תחום תת"ל 102 תחום התחנה כניסה לתחנה

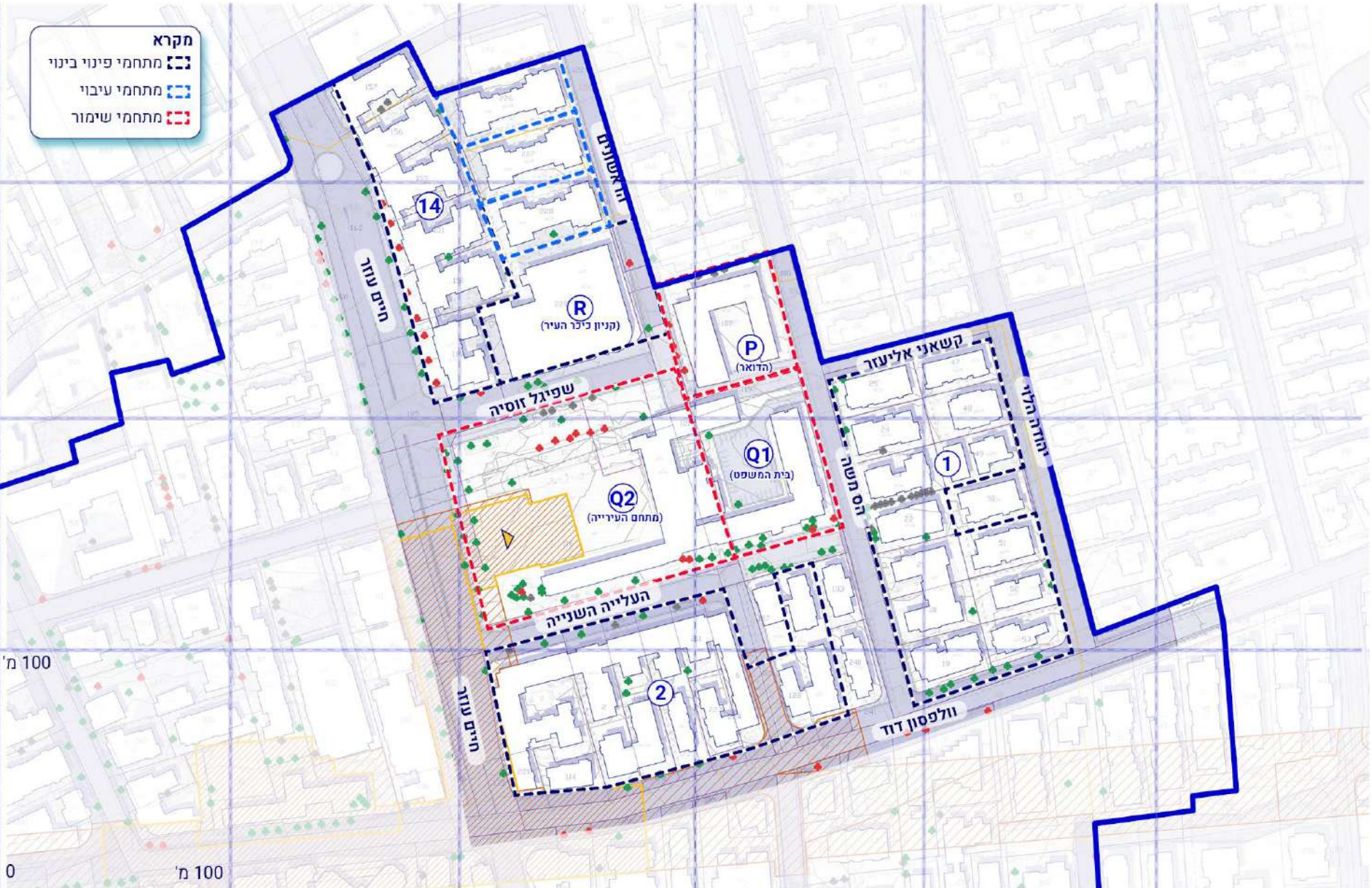
מצב קיים

מתחם	נכנס		
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה
1	9.9 ד'	153	25
2	11.2 ד'	166	1,524
14	5.9 ד'	108	1,298
Q1 + Q2	11.4 ד'	-	11,110 ציבורי
P	2.3 ד'	-	3,330 ציבורי

מצב קיים



מקרא
 מתחמי פינוי בינוי
 מתחמי עיבוי
 מתחמי שימור



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם □ תחום תת"ל 102 □ תחום התחנה ▲ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית ■ ללא התערבות ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה

מצב מוצע

תכנית קומת הקרקע

1,238

מתחם	נכנס			יוצא					צפיפות נטו
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה	ייעוד קרקע	יח"ד יוצא	מגורים מ"ר	מסחר ותעסוקה	ציבורי קרקע	ציבורי מבונה
1	9.9 ד'	153	25	מגורים / שב"צ	483 (3.2)	58,400	1,120 מ"ר	4.5 ד'	875 מ"ר
2	11.2 ד'	166	1,524	מגורים תעסוקה	432 (2.6)	53,530	31,220 מ"ר	-	5,120 מ"ר
14	5.9 ד'	108	1,298	מגורים תעסוקה	323 (3.2)	38,935	14,260 מ"ר	-	325 מ"ר
Q1 + Q2	11.4 ד'	-	11,110	שב"צ ותעסוקה	-	-	-	-	46,115
P	2.3 ד'	-	3,330	שב"צ ותעסוקה	-	-	-	-	11,120

מקרא
מתחמי פינוי בינוי
מתחמי עיבוי
מתחמי שימור

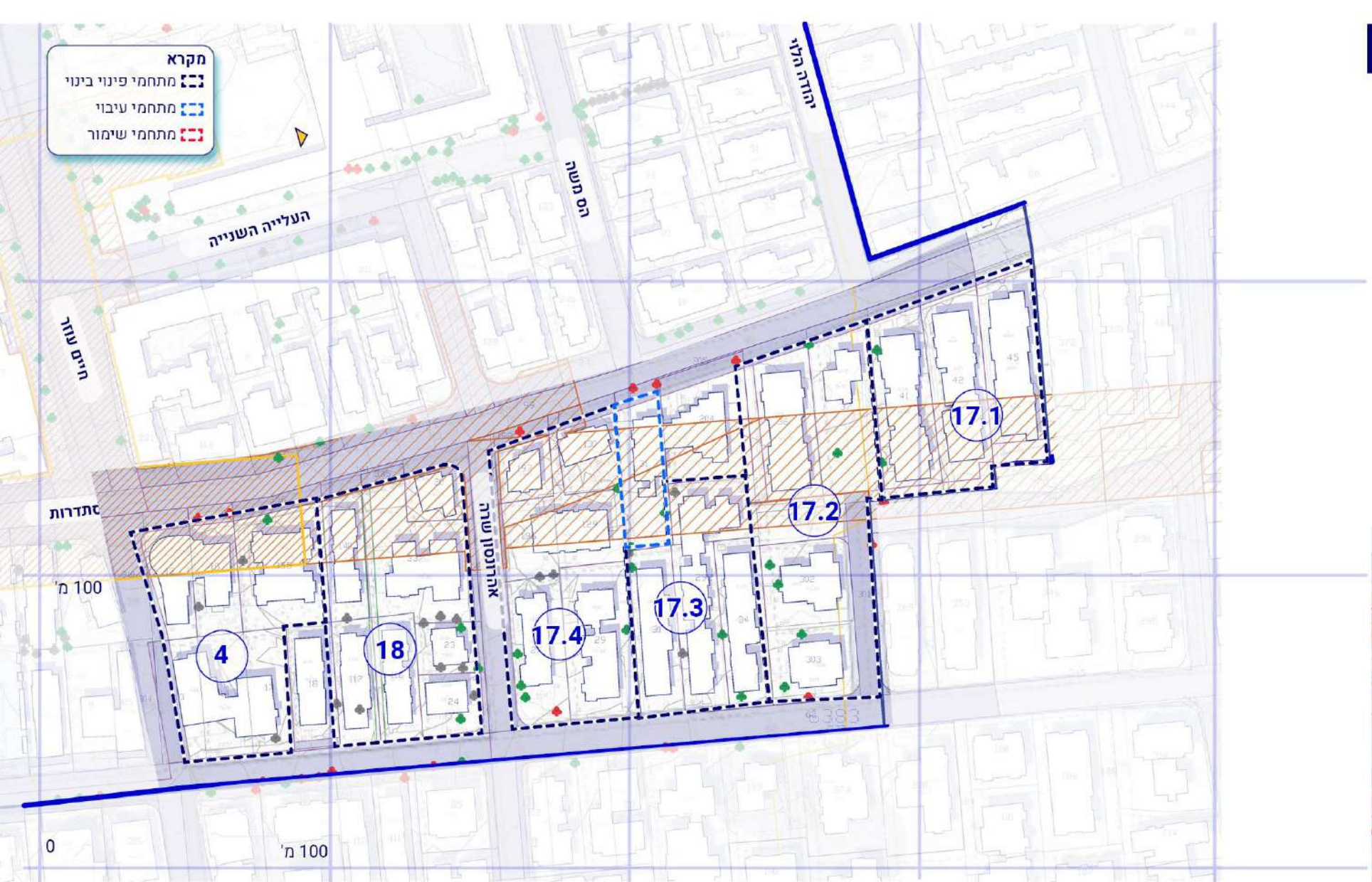
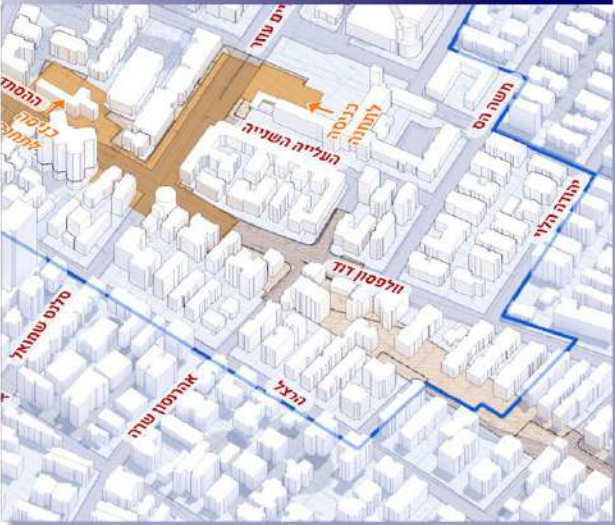


מקרא: תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה / כניסה לתחנה / מבנים לשימור / שטחים פתוחים / חזית מסחרית / ללא התערבות / מבנה ציבורי / תעסוקה

מצב קיים

מתחם	נכנס		
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה
17.1	3.9 ד'	60	32
17.2	5 ד'	55	-
17.3	3.1 ד'	57	-
17.4	4.5 ד'	61	43
18	4.8 ד'	71	246
4	3.9 ד'	49	1,307

מצב קיים

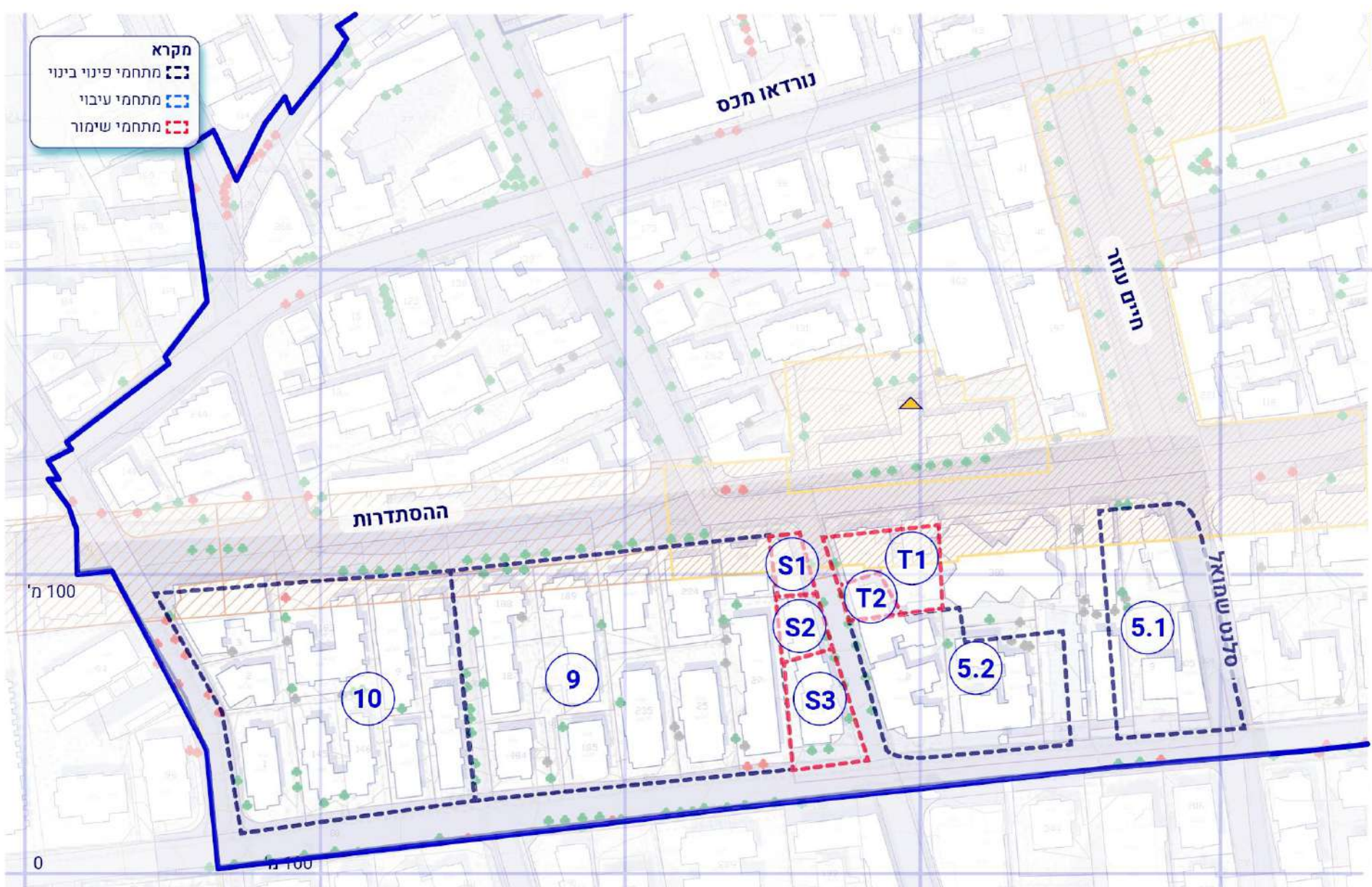


מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה — כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית ■ ללא התערבות ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה

מצב קיים

מתחם	נכנס		
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה
5.1	2.8 ד'	38	1,474
5.2	2.5 ד'	35	1,307
9	8.9 ד'	121	1,473
10	8.2 ד'	111	363

מצב קיים



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה — כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית ■ ללא התערבות ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה

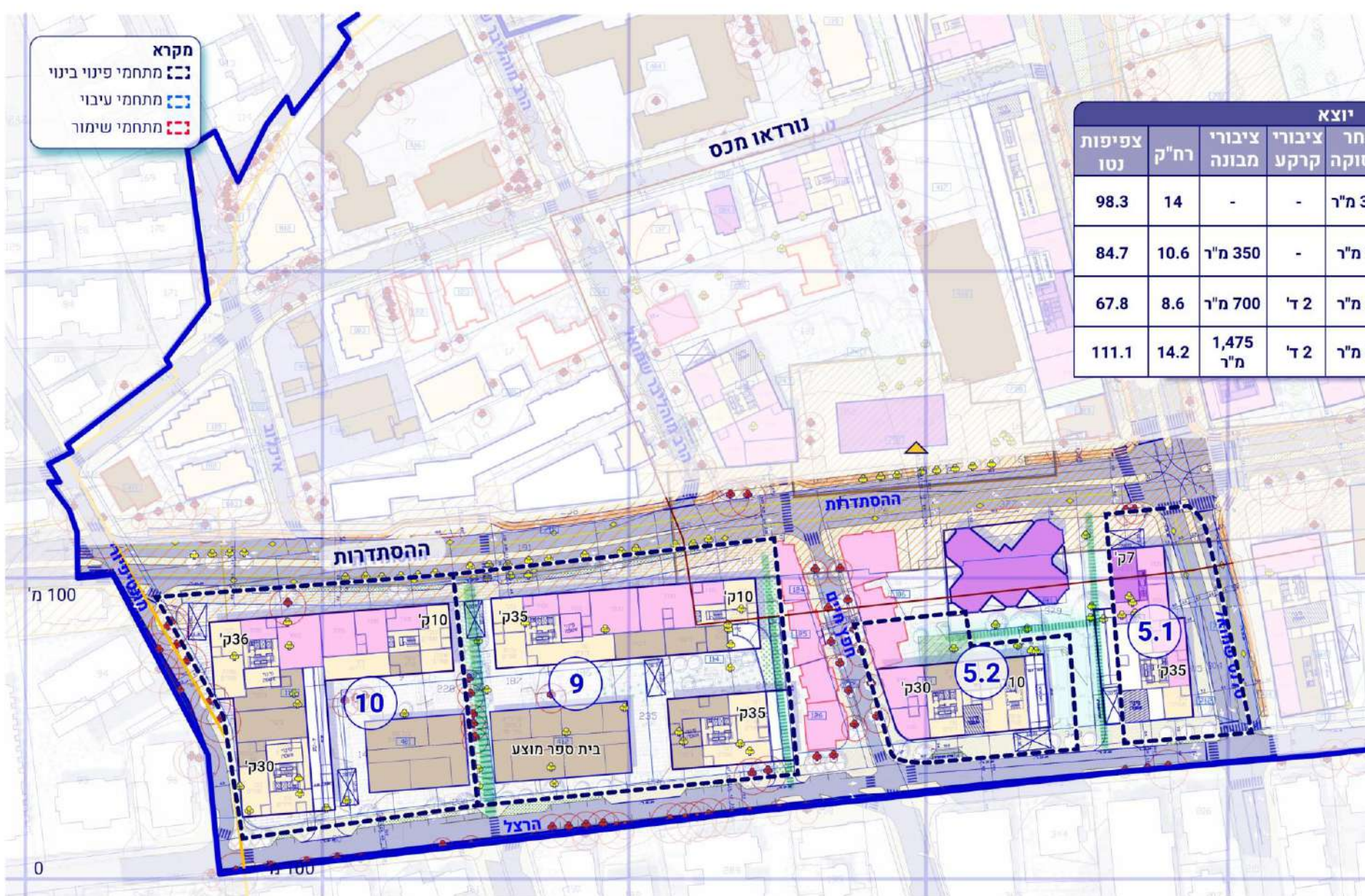
מצב מוצע

תכנית קומת קרקע

1,173

מתחם	נכנס			יוצא				צפיפות נטו
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה	ייעוד קרקע	יח"ד יוצא	מגורים מ"ר	מסחר ותעסוקה מ"ר	רח"ק
5.1	2.8 ד'	38	1,474	מגורים תעסוקה	177 (5.1)	21,775	3,145 מ"ר	14
5.2	2.5 ד'	35	1,307	מגורים	144 (4.1)	17,630	350 מ"ר	10.6
9	8.9 ד'	121	1,473	מגורים שב"צ	441 (3.6)	55,350	580 מ"ר	8.6
10	8.2 ד'	111	363	מגורים שב"צ	411 (3.7)	51,790	900 מ"ר	14.2

מקרא
 מתחמי פינוי בינוי
 מתחמי עיבוי
 מתחמי שימור



מצב מוצע



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה / כניסה לתחנה / מבנים לשימור / שטחים פתוחים / חזית מסחרית / ללא התערבות / מבנה ציבור / תעסוקה

מצב מוצע

תכנית קומה ראשונה

2,525

מתחם	נכנס			יוצא							
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה	ייעוד קרקע	יח"ד יוצא	מגורים מ"ר	מסחר ותעסוקה	ציבורי קרקע	ציבורי מבונה	רח"ק	צפיפות נטו
5.1	2.8 ד'	38	1,474	מגורים תעסוקה	177 (5.1)	21,775	3,145 מ"ר	-	-	14	98.3
5.2	2.5 ד'	35	1,307	מגורים	144 (4.1)	17,630	350 מ"ר	-	350 מ"ר	10.6	84.7
9	8.9 ד'	121	1,473	מגורים שב"צ	441 (3.6)	55,350	580 מ"ר	2 ד'	700 מ"ר	8.6	67.8
10	8.2 ד'	111	363	מגורים שב"צ	411 (3.7)	51,790	900 מ"ר	2 ד'	1,475 מ"ר	14.2	111.1

מקרא
 מתחמי פינוי בינוי
 מתחמי עיבוי
 מתחמי שימור

שימושים ציבוריים מבונים

100 מ'

0

מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה / כניסה לתחנה / מבנים לשימור / שטחים פתוחים / חזית מסחרית / ללא התערבות / מבנה ציבור / תעסוקה

מצב מוצע

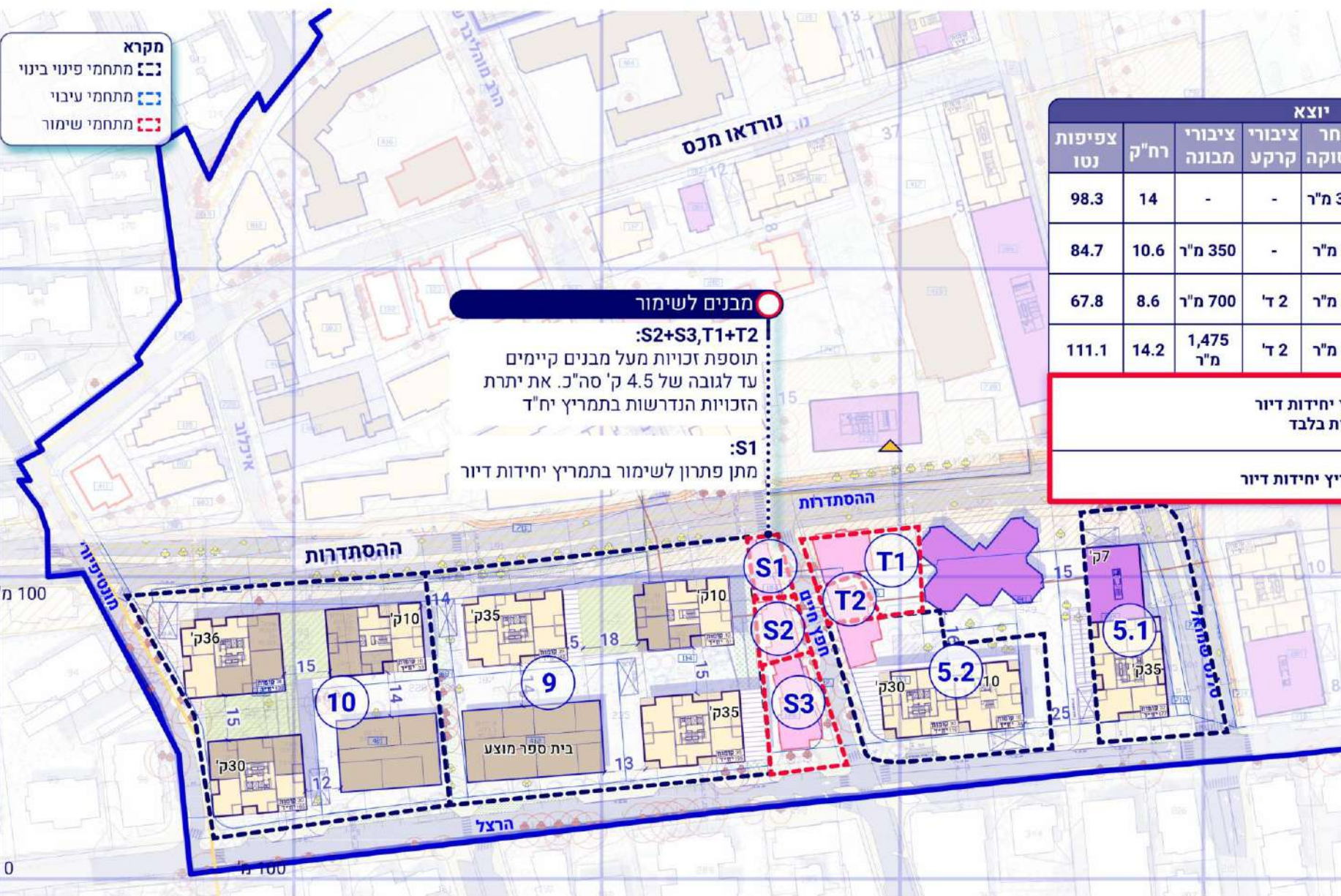


מצב מוצע

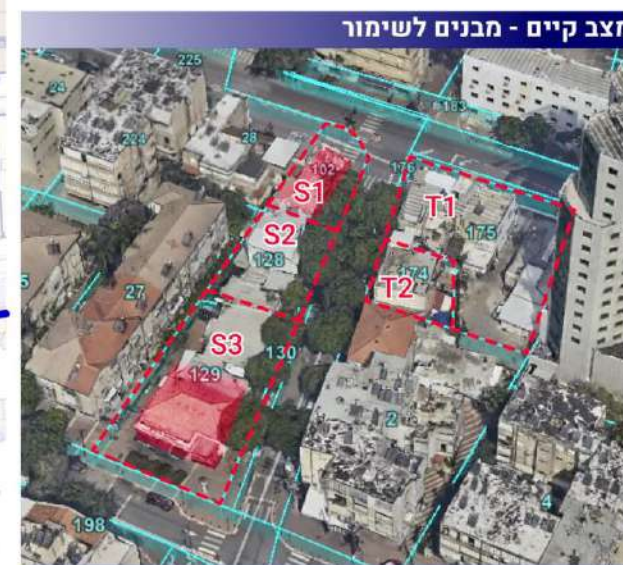
תכנית קומה ראשונה

מחלקה	יוצא							נכנס			מחלקה
	צפיפות נטו	רח"ק	ציבורי מבונה	ציבורי קרקע	מסחר ותעסוקה	מגורים מ"ר	יח"ד יוצא	ייעוד קרקע	מסחר / תעסוקה	יח"ד נכנס	
5.1	98.3	14	-	-	3,145 מ"ר	21,775	177 (5.1)	מגורים תעסוקה	1,474	38	2.8 ד'
5.2	84.7	10.6	350 מ"ר	-	350 מ"ר	17,630	144 (4.1)	מגורים	1,307	35	2.5 ד'
9	67.8	8.6	700 מ"ר	2 ד'	580 מ"ר	55,350	441 (3.6)	מגורים שב"צ	1,473	121	8.9 ד'
10	111.1	14.2	1,475 מ"ר	2 ד'	900 מ"ר	51,790	411 (3.7)	מגורים שב"צ	363	111	8.2 ד'
תוספת זכויות והיתרה בתמריץ יחידות דיור ב- S3 התוספת היא חלקית בלבד											S2+S3 T1+T2 מבנים לשימור
לא ניתן להוסיף זכויות. מתן תמריץ יחידות דיור											S1 מבנים לשימור

מקרא
 מתחמי פינוי בינוי
 מתחמי עיבוי
 מתחמי שימור



מבנים לשימור
 S2+S3, T1+T2
 תוספת זכויות מעל מבנים קיימים
 עד לגובה של 4.5 ק' סה"כ. את יתרת
 הזכויות הנדרשות בתמריץ יח"ד
 S1
 מתן פתרון לשימור בתמריץ יחידות דיור

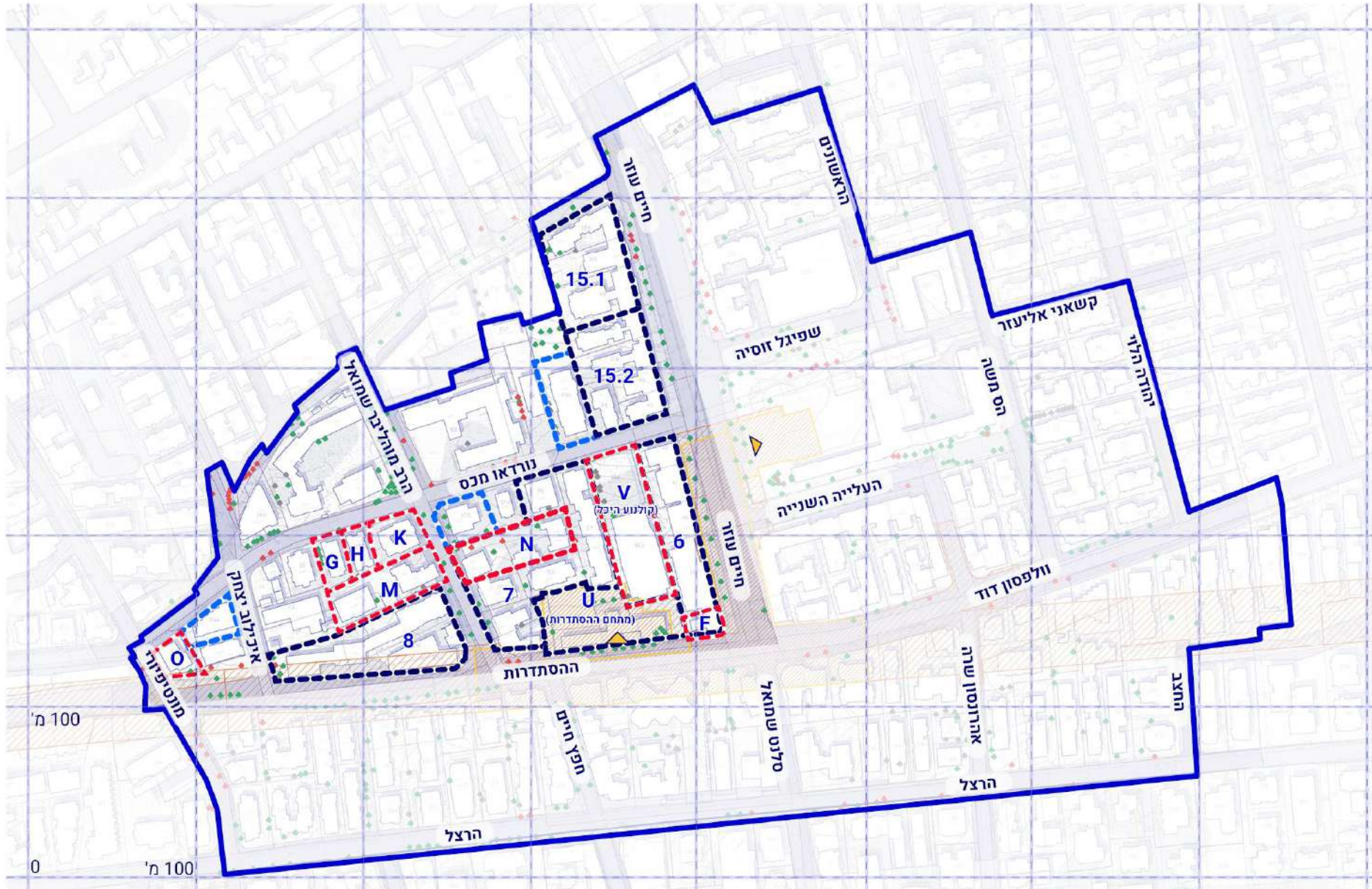
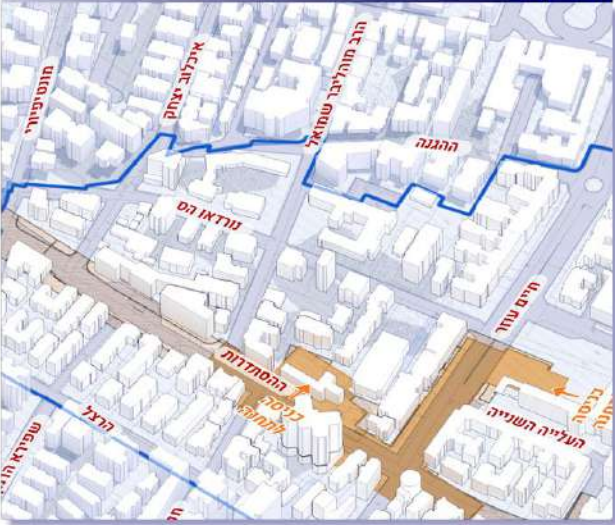


מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם תחום תת"ל 102 תחום התחנה כניסה לתחנה מבנים לשימור שטחים פתוחים חזית מסחרית ללא התערבות מבנה ציבור תעסוקה

מצב קיים

מתחם	נכנס		
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה
6	4.1 ד'	42	2,000
7	5.6 ד'	75	848
15.1	3.3 ד'	44	1,484
15.2	3.4 ד'	46	1,745

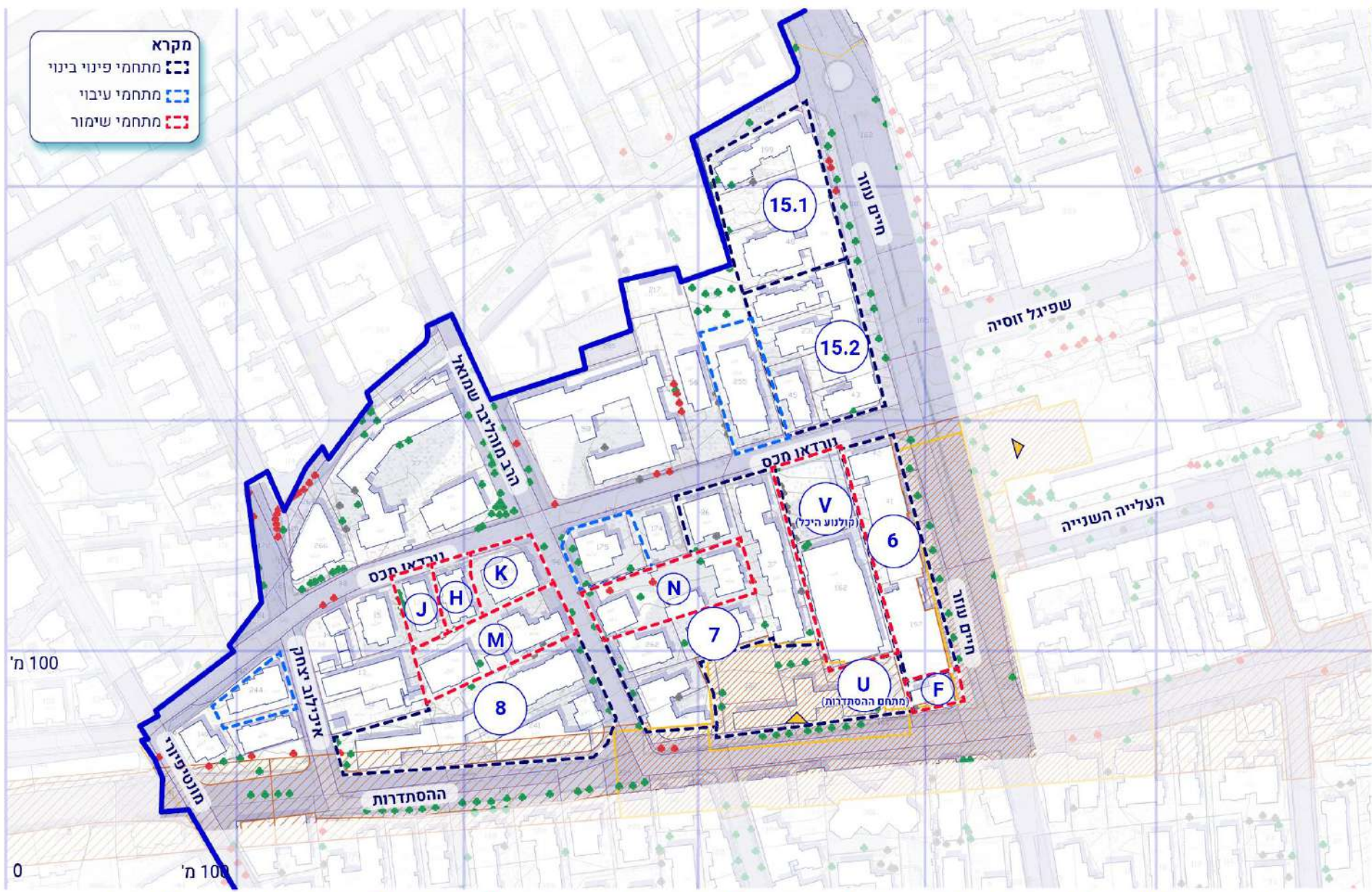
מצב קיים



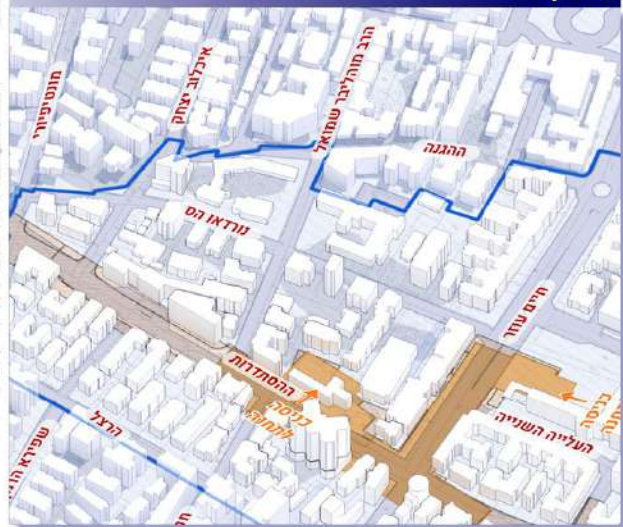
מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם תחום תת"ל 102 תחום התחנה כניסה לתחנה

מצב קיים

מתחם	נכנס		
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה
6	4.1 ד'	42	2,000
7	5.6 ד'	75	848
15.1	3.3 ד'	44	1,484
15.2	3.4 ד'	46	1,745



מצב קיים



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה / כניסה לתחנה / מבנים לשימור / שטחים פתוחים / חזית מסחרית / ללא התערבות / מבנה ציבור / תעסוקה

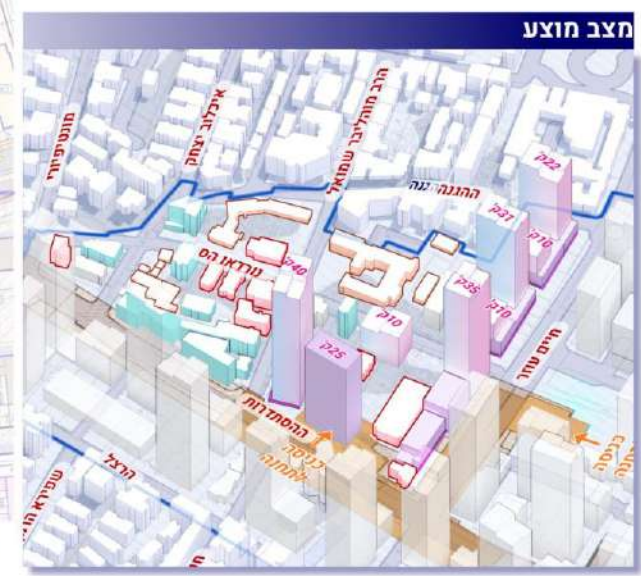
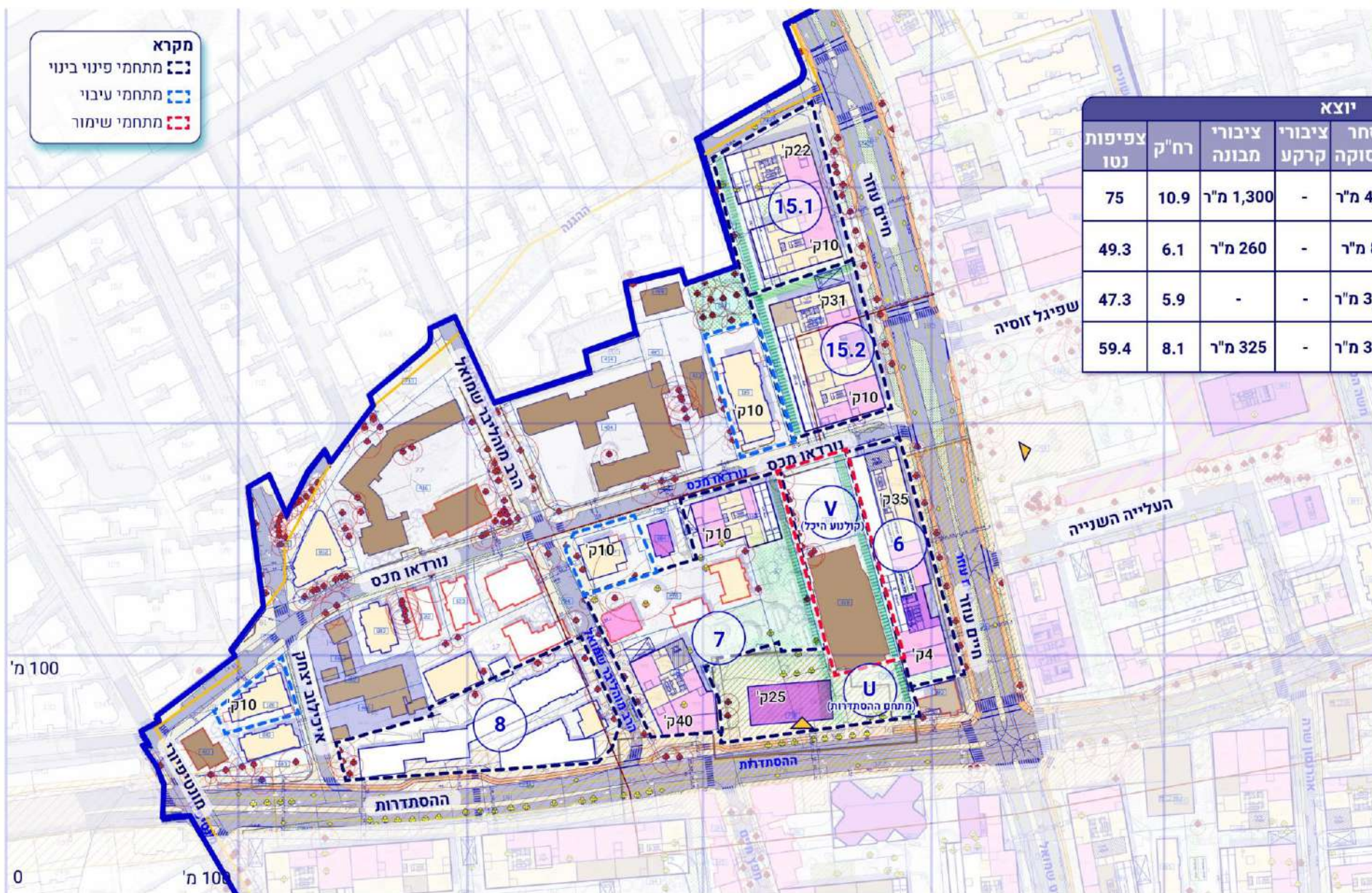
מצב מוצע

תכנית קומת קרקע

829

מתחם	נכנס			יוצא				
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה	ייעוד קרקע	יח"ד יוצא	מגורים מ"ר	מסחר ותעסוקה מ"ר	ציבורי קרקע
6	4.1 ד'	42	2,000	מגורים תעסוקה	195 (4.6)	24,190	4,170 מ"ר	-
7	5.6 ד'	75	848	מגורים	276 (3.6)	33,445	880 מ"ר	-
15.1	3.3 ד'	44	1,484	מגורים	156 (3.9)	21,790	3,000 מ"ר	-
15.2	3.4 ד'	46	1,745	מגורים	202 (4.4)	27,515	3,530 מ"ר	-

מקרא
 מתחמי פינוי בינוי
 מתחמי עיבוי
 מתחמי שימור



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה — כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית ■ ללא התערבות ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה

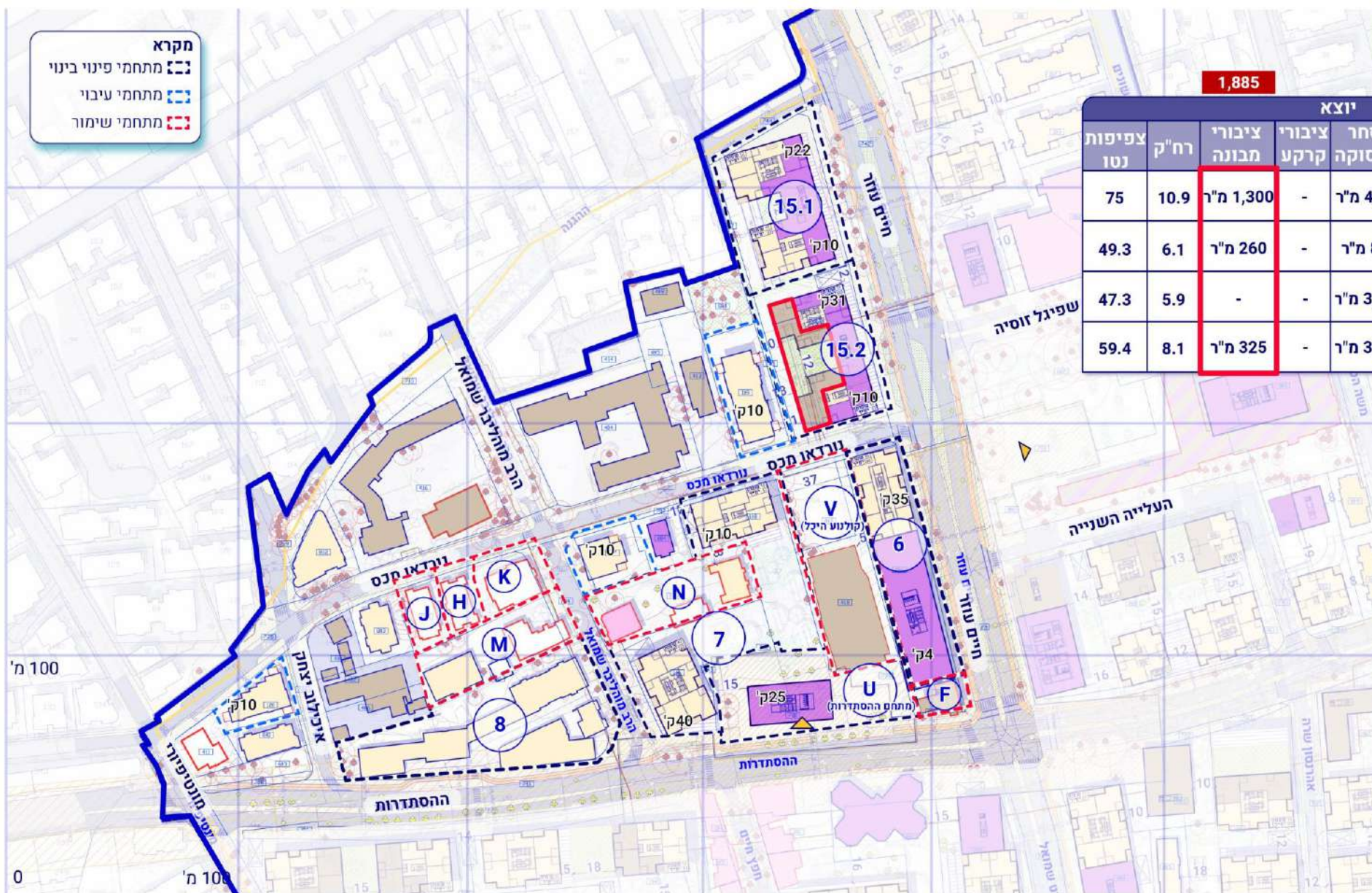
מצב מוצע

תכנית קומה ראשונה

1,885

מתחם	נכנס			יוצא					
	גודל מתחם	יח"ד נכנס	מסחר / תעסוקה	ייעוד קרקע	יח"ד יוצא	מגורים מ"ר	מסחר ותעסוקה	ציבורי קרקע	ציבורי מבונה
6	4.1 ד'	42	2,000	מגורים תעסוקה	195 (4.6)	24,190	4,170 מ"ר	-	1,300 מ"ר
7	5.6 ד'	75	848	מגורים	276 (3.6)	33,445	880 מ"ר	-	260 מ"ר
15.1	3.3 ד'	44	1,484	מגורים	156 (3.9)	21,790	3,000 מ"ר	-	-
15.2	3.4 ד'	46	1,745	מגורים	202 (4.4)	27,515	3,530 מ"ר	-	325 מ"ר

מקרא
 מתחמי פינוי בינוי
 מתחמי עיבוי
 מתחמי שימור



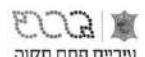
מצב מוצע



מקרא: תחום התכנית - כ-198 דונם תחום תת"ל 102 תחום התחנה תחום התחנה כניסה לתחנה מבנים לשימור שטחים פתוחים חזית מסחרית ללא תערבות מבנה ציבור תעסוקה



הרשות הממשלית
 להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
 PETACH TIKVA



פרמים
 תכנון ופיתוח עירוני



תנוע
 תכנון ופיתוח עירוני

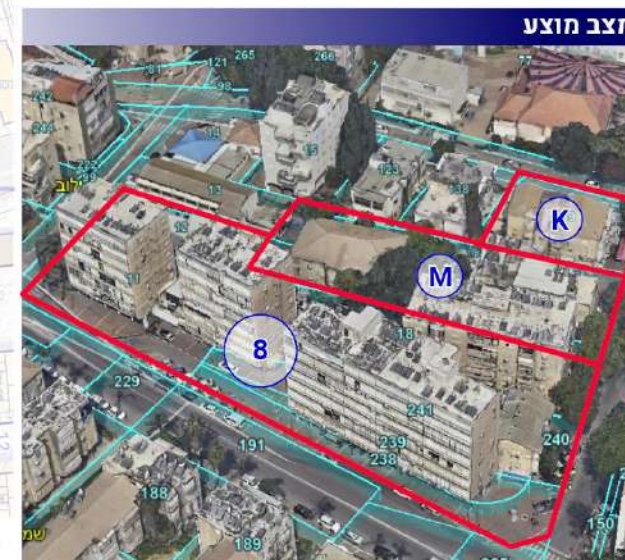
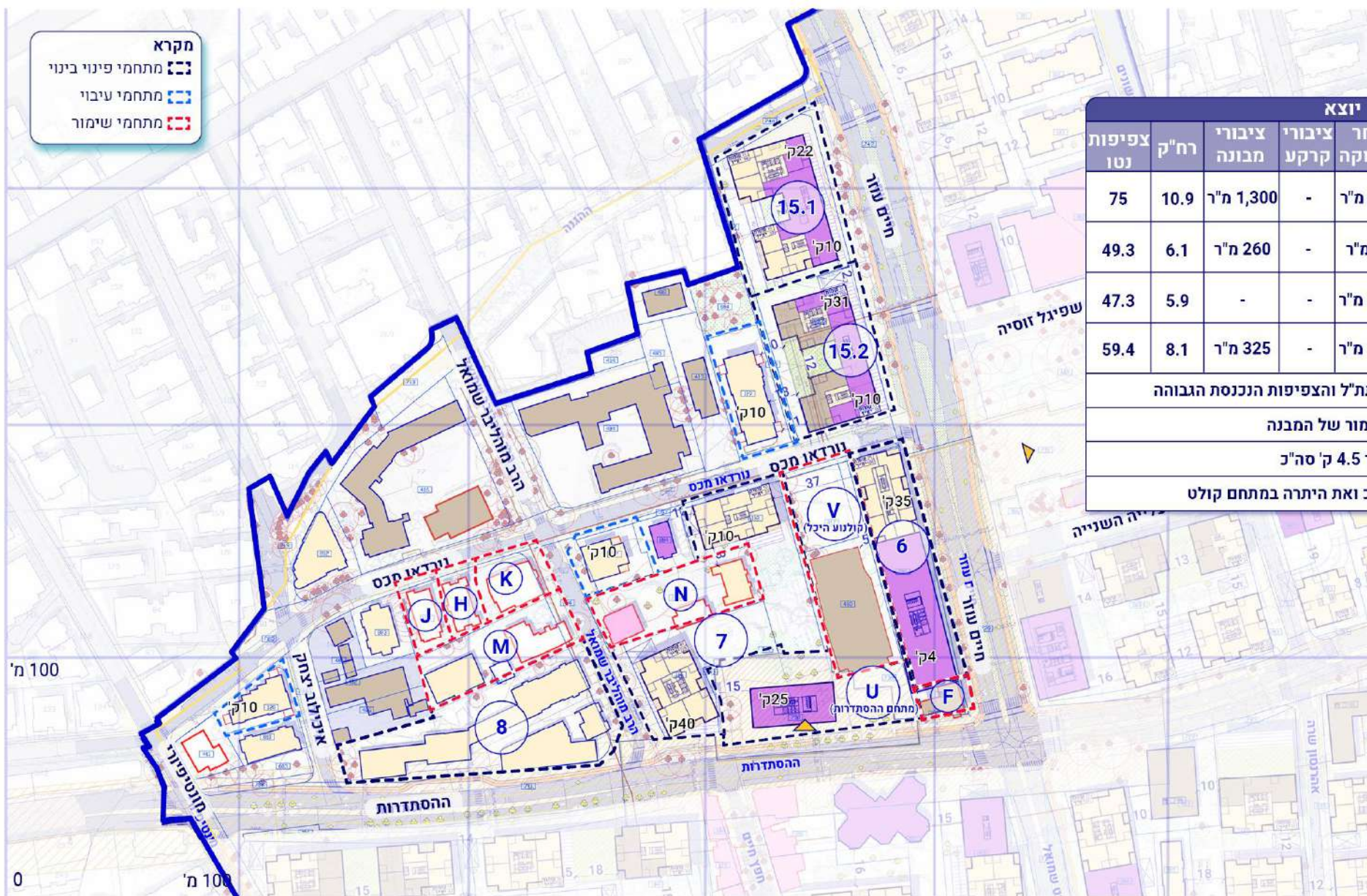
דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



מצב מוצע

תכנית קומת קרקע

מחלקה	נכנס			יוצא				
	גודל מחלקה	נכנס	מסחר / תעסוקה	יחיד יוצא	מגורים מ"ר	מסחר ותעסוקה מ"ר	ציבורי קרקע	ציבורי מבנה
6	4.1 ד'	42	2,000	195 (4.6)	24,190	4,170 מ"ר	-	1,300 מ"ר
7	5.6 ד'	75	848	276 (3.6)	33,445	880 מ"ר	-	260 מ"ר
15.1	3.3 ד'	44	1,484	156 (3.9)	21,790	3,000 מ"ר	-	-
15.2	3.4 ד'	46	1,745	202 (4.4)	27,515	3,530 מ"ר	-	325 מ"ר
8-M	מתחמים ללא התכנות להתחדשות לאור מגבלות התת"ל והצפיפות הנכנסת הגבוהה							
K	טרם נקבע תכנון - בחינת ערכי השימור של המבנה							
F	מבנה לשימור - תוספת זכויות עד 4.5 ק'סה"כ							
J-H-N	מבנים לשימור - תוספת זכויות עד 4.5 ק'סה"כ ואת היתרה במתחם קולט							



מקרא: תחום התכנית - כ-198 דונם תחום תת"ל 102 תחום התחנה כניסה לתחנה מבנים לשימור שטחים פתוחים חזית מסחרית ללא תערבות מבנה ציבור תעסוקה



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



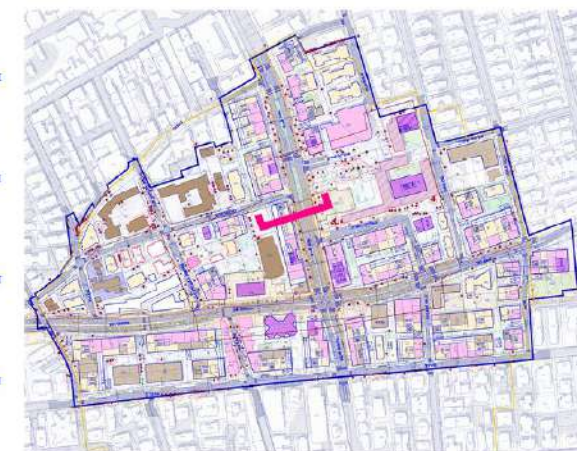
פרמים
המשרד להגנה סביבתית



תנו
המשרד לתחבורה

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה

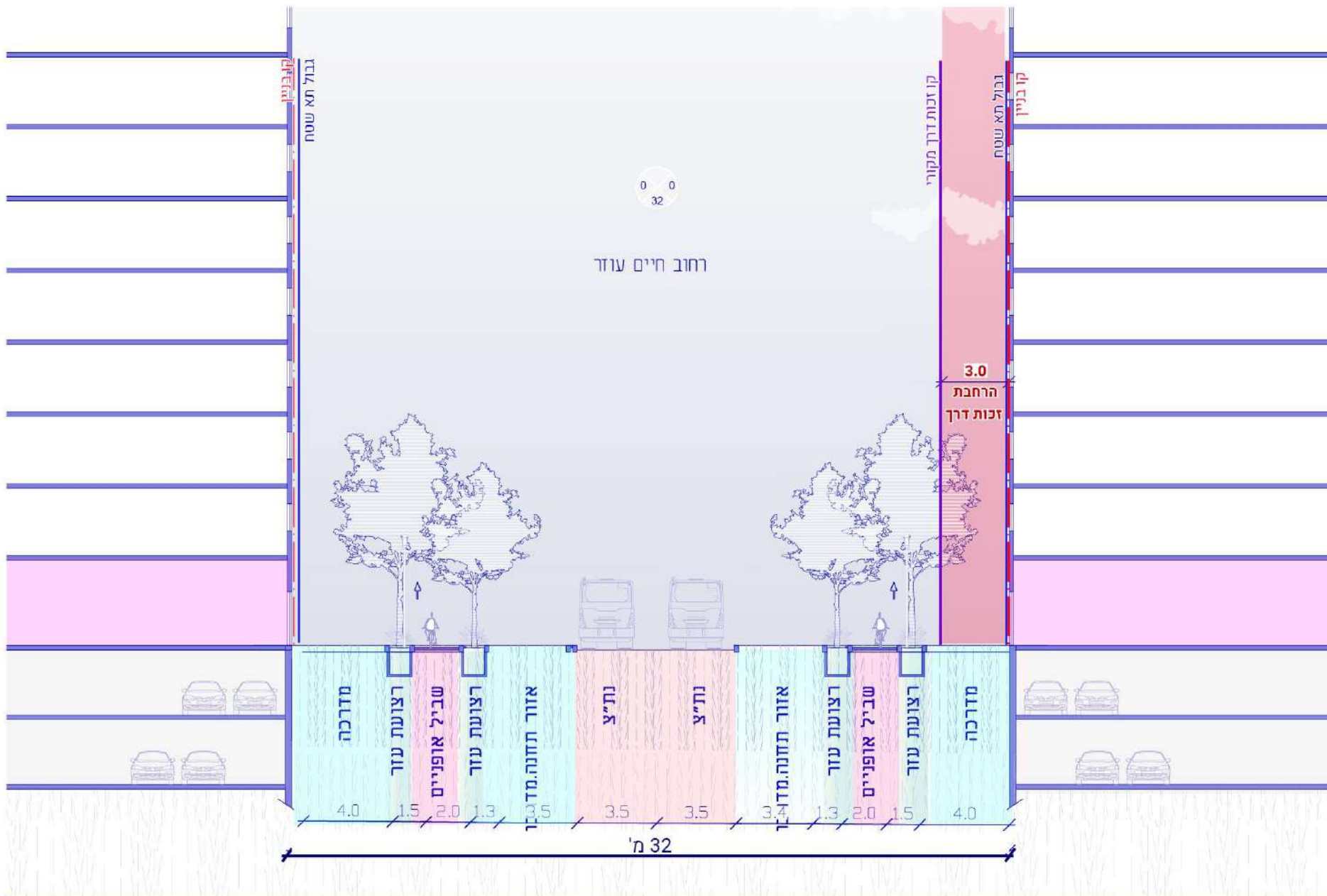




חתיכי רחוב - מצב מוצע

רחוב חיים עוזר

הפיכת רחוב חיים עוזר לרחוב לתחבורה ציבורית, למעט במקומות בהם ישנו במצב הקיים כניסה לחניונים קיימים. הרחבת מדרכות ותוספת שביל אופניים בשני צידי הרחוב.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

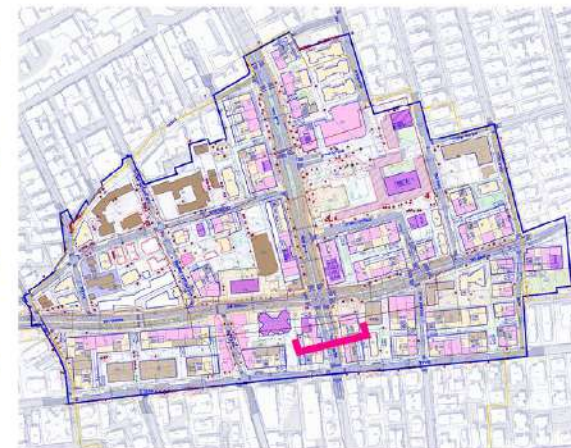


פרטים
להתחדשות עירונית



תנועה
להתחדשות עירונית

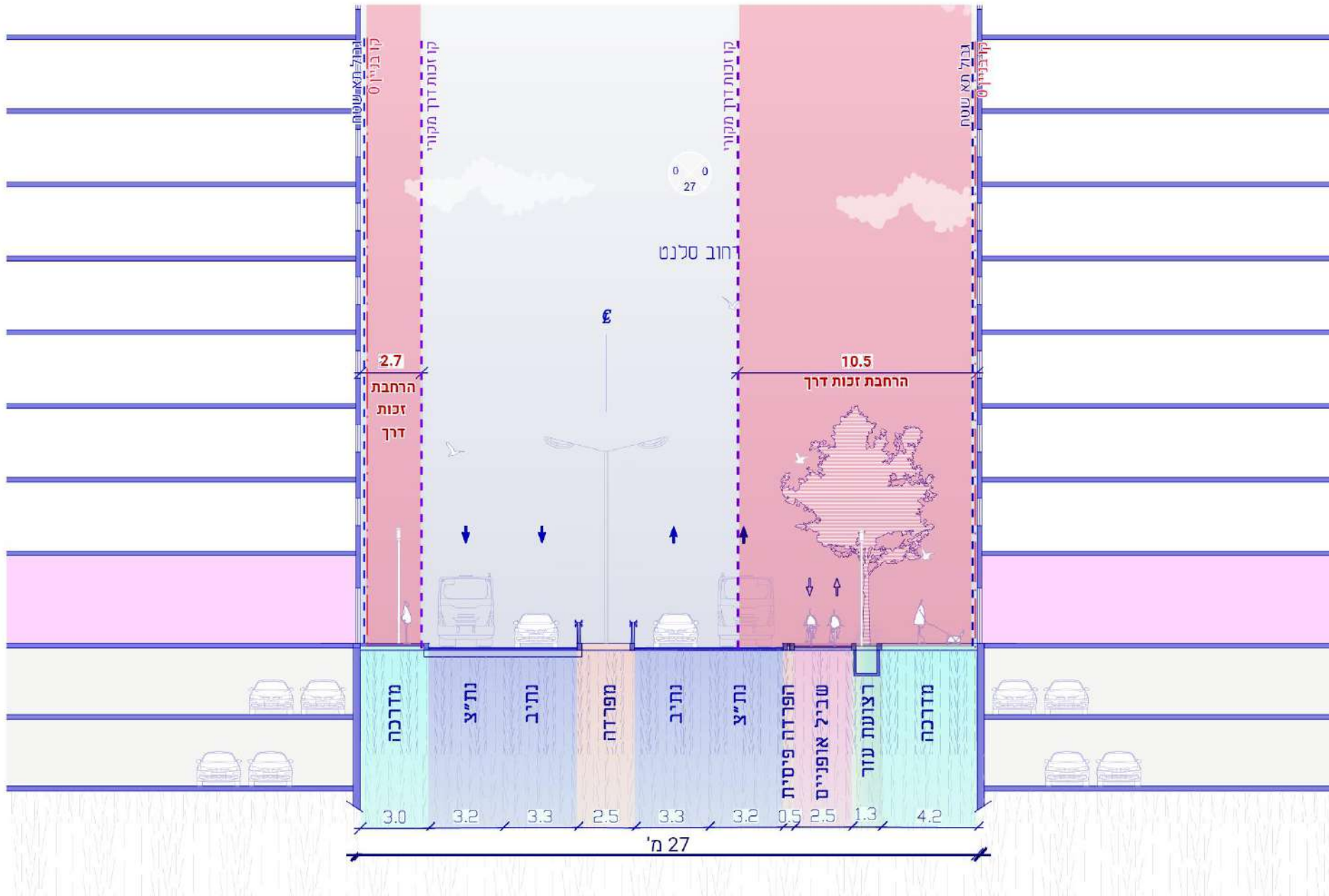




חתכי רחוב - מצב מוצע

רחוב סלנט (המשך חיים עוזר)

הרחבה משמעותית של זכות הדרך הקיימת על מנת לאפשר מדרכות רחבות, רצועת עזר ושביל אופניים דו סתרי בדופן המזרחית. מתן אפשרות להמשכיות לצירי תחבורה ציבורית בציר צפון-דרום.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

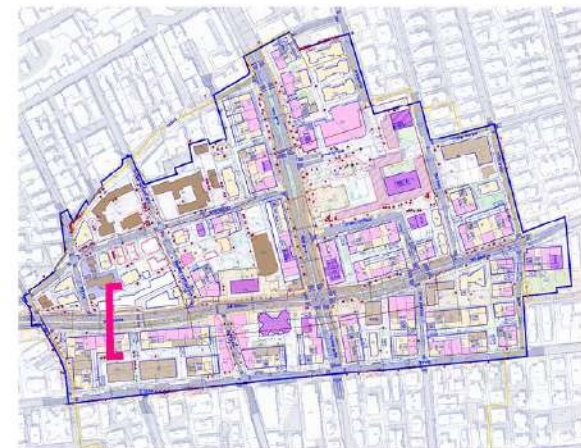


פרטים
להתחדשות עירונית



תנו
עיריית פתח תקוה

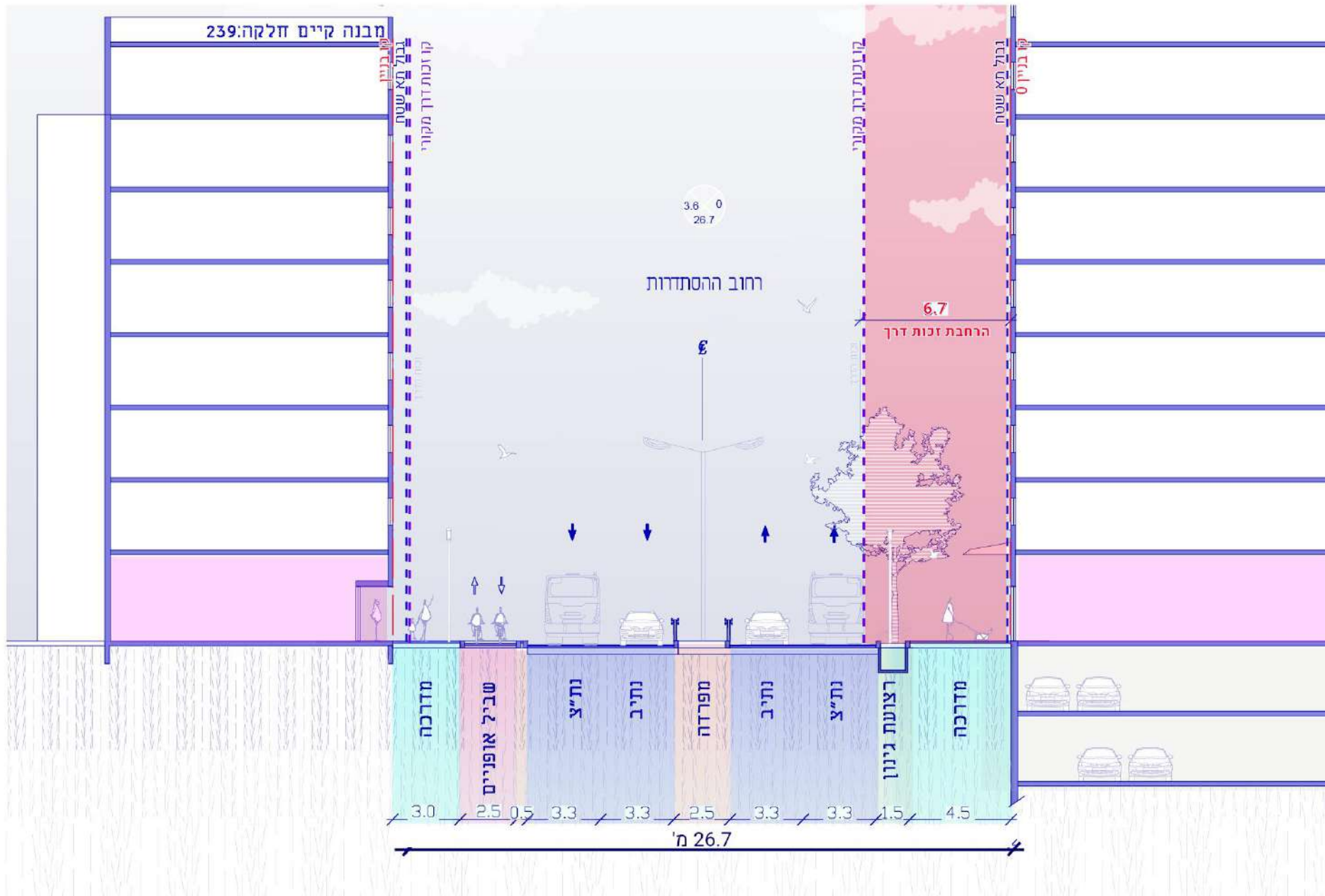


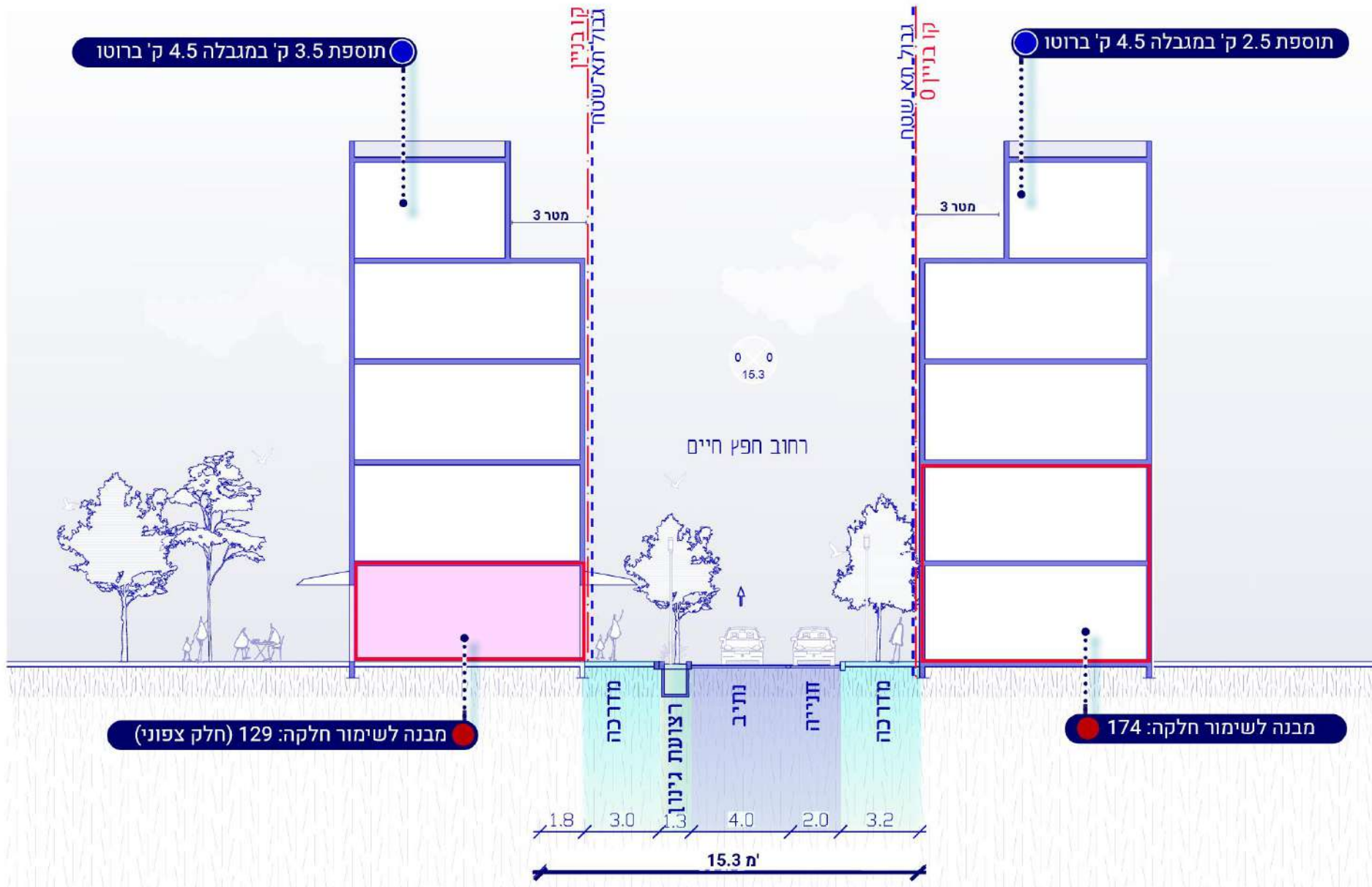


חתיכי רחוב - מצב מוצע

רחוב ההסתדרות

הרחבה זכות הדרך בכ-7 מטרים בדופן הדרומית על מנת לאפשר את הרחבת המדרכות ותוספת של נתיב נסיעה ושביל אופניים דו סתרי בדופן הצפונית של הרחוב בהמשך ליציאה מהמטרו.

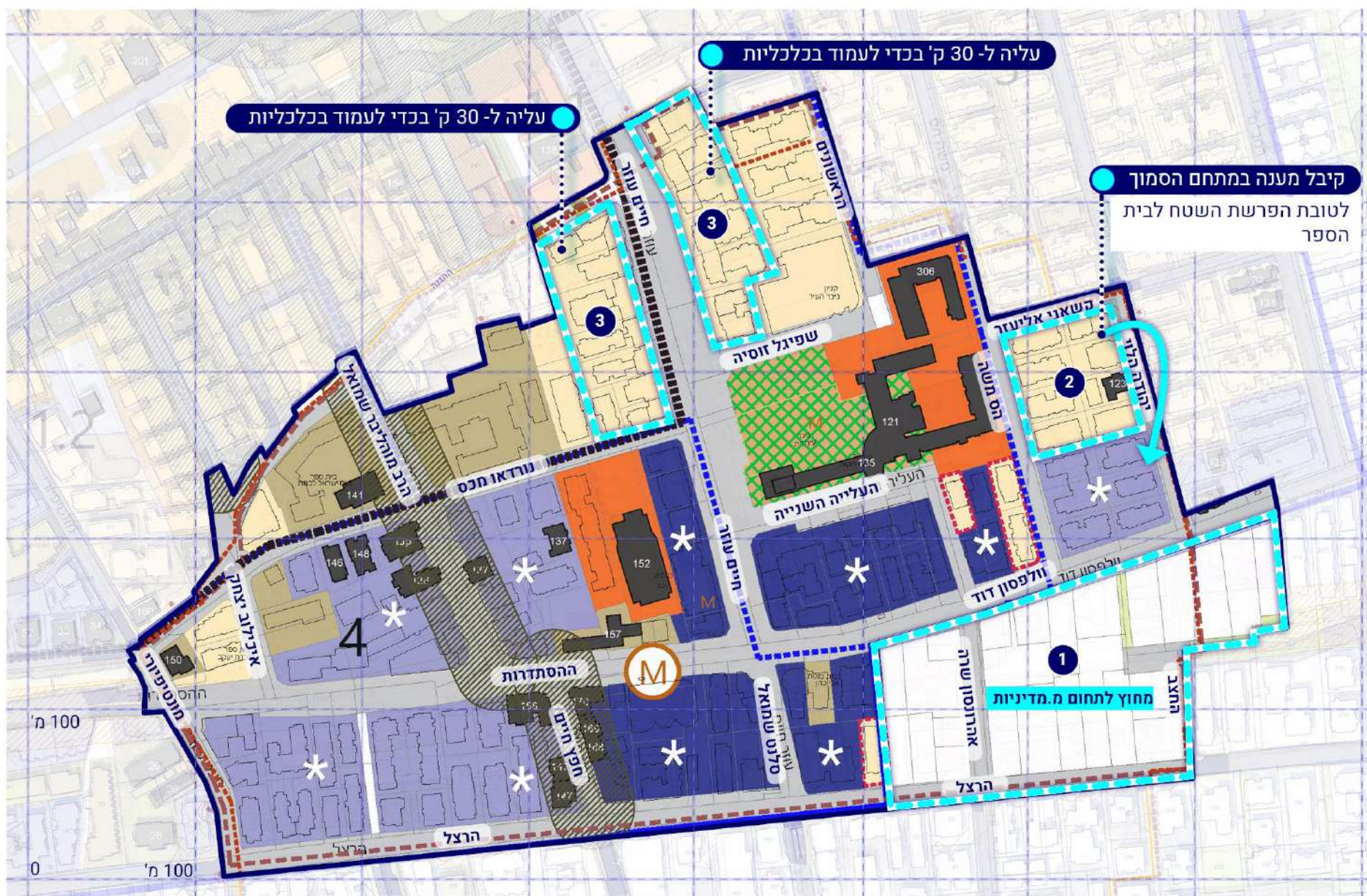




חתכי רחוב - מצב מוצע

רחוב חפץ חיים - מסדרון לשימור

שמירה על פרופורציית הרחוב והעצים הקיימים בהתאם להנחיות 'מסדרון לשימור' בתכנית השימור העירונית



עליה ל- 30 ק' בכדי לעמוד בכלכליות

עליה ל- 30 ק' בכדי לעמוד בכלכליות

קיבל מענה במתחם הסמוך
לטובת הפרשת השטח לבית
הספר

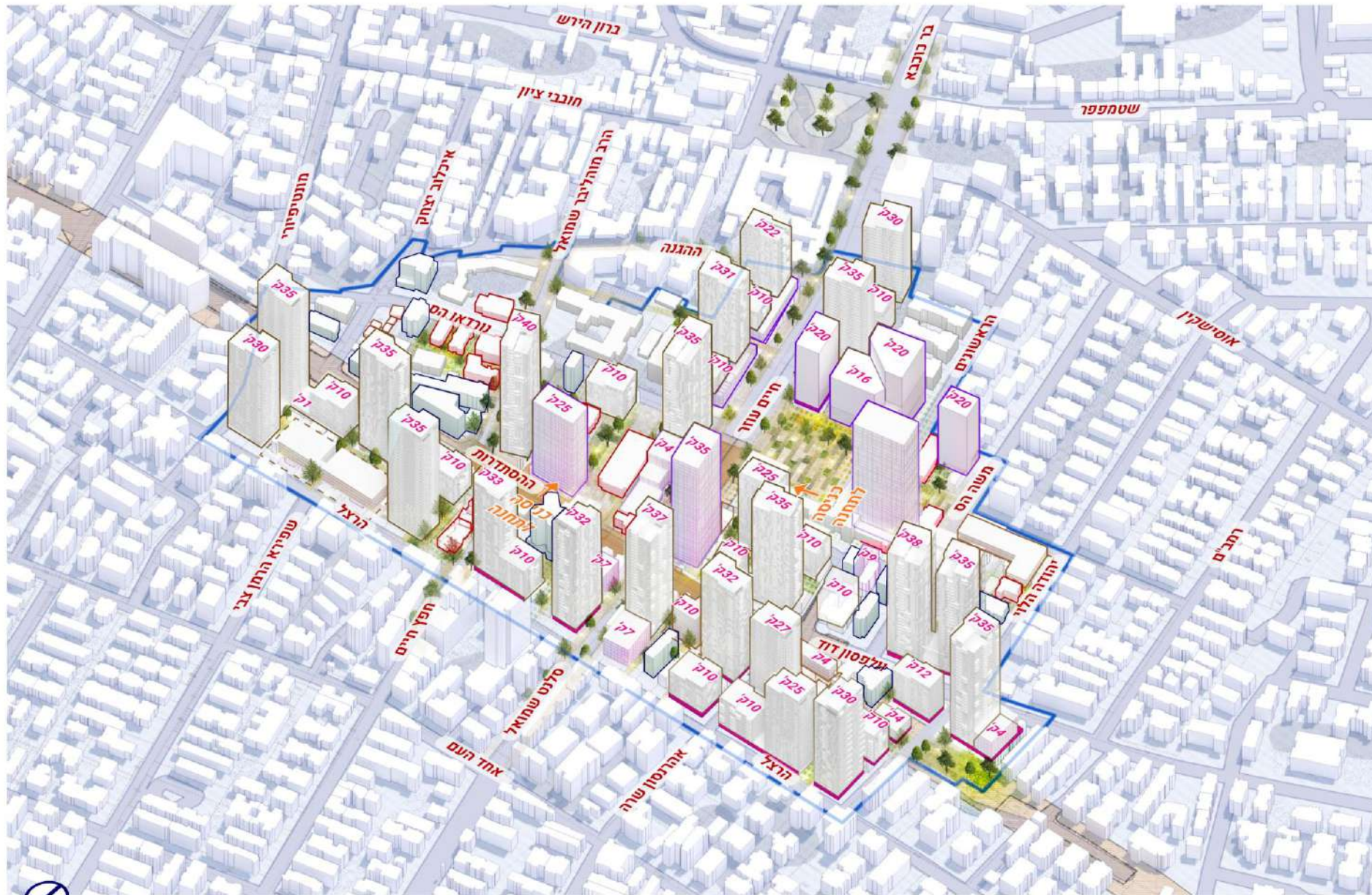
פערים ממסמך המדיניות

- 1 המתחם נמצא מחוץ לתחום מסמך המדיניות.
- 2 המתחם הוגדר לגובה של עד 9-10 קומות, אך על מנת לאפשר מענה לבי"ס הוא אוחד עם המתחם מדרום לו. ועלייה לגובה של עד 38 ק' במקום 30 ק'.
- 3 שני הצדדים של רחוב חיים עוזר הוגדרו לגובה של עד 9-10 קומות. לאחר בחינה כלכלית נדרשת עליה לגובה של כ-35 קומות.

מס' ק'	מקרא
עד 9	בניה מוטה שימור בגרעין ההיסטורי
עד 9	בניה משולבת (מתחם מיוחד)
9-10	בניה מרקמית חדשה
7-25 ואפשרות עליה ל 30 ק'	בניה גבוהה
7-35 ואפשרות עליה ל 40 ק'	בניה גבוהה מאוד

בתמורה למטלה ציבורית

מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם □ תחום תת"ל 102 □ תחום התחנה — כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית ■ ללא התערבות ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם □ תחום תת"ל 102 □ תחום התחנה □ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ שטחים פתוחים ■ חזית מסחרית ■ ללא התערבות ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה

חלופה מוצעת

סקירת נתונים

שטח תכנית: 198 דונם

43% סחיר (84.2 דונם) 57% ציבורי (113.8 דונם)

סה"כ שטח בנוי:

שימוש	שטח במ"ר	השוואה מ.מדינית
ציבורי קרקע	74,433	65,000
ציבורי מבונה	8,147	
מגורים	*665,231	310,000-490,000
תעסוקה	**129,147	80,000-120,000
מסחר	62,906	56,000-90,000
סה"כ	939,864	446,000-700,000

*שטח המגורים כולל מרפסות ושטח המבנים ללא התערבות
**שטח התעסוקה כולל את שטחי הבינוי בבניין העירייה והדואר

נתוני מגורים:

יח"ד קיים: 1,645*

יח"ד יוצא: 5,063**

מכפיל יח"ד: 3 על כל התכנית (3.5 מכפיל התחדשות)

צפיפות יח"ד נטו: 61.6 יח"ד לדונם

צפיפות נפש לקמ"ר: 80 אלף נפש

רח"ק: 9.6

* 1,272 להריסה, 154 לעיבוי, 219 לשימור/ללא התערבות

** 4,488 חדשות, 215 בעיבוי, 219 לשימור/ללא התערבות

+141 יח"ד כמענה כלכלי למבנים לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



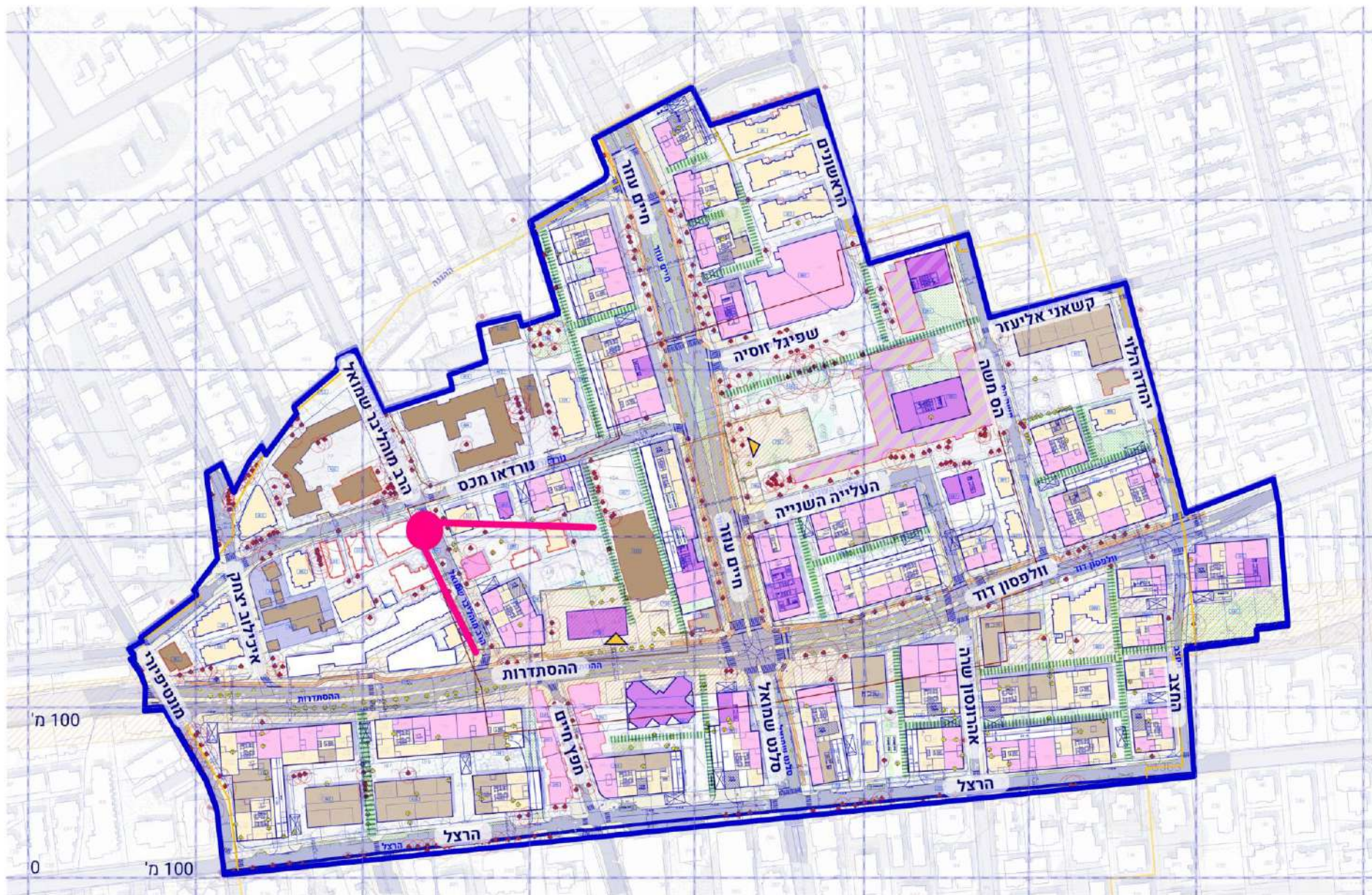
פרמים
המשרד להתיישבות ולמדינה



תנועה
לחדש את העיר

מבטי רחוב

מבט מתוך מתחם לשימור (N)



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה / כניסה לתחנה / מבנים לשימור / שטחים פתוחים / חזית מסחרית / ללא התערבות / מבנה ציבור / תעסוקה



מבטי רחוב

מבט מתוך מתחם לשימור (N)



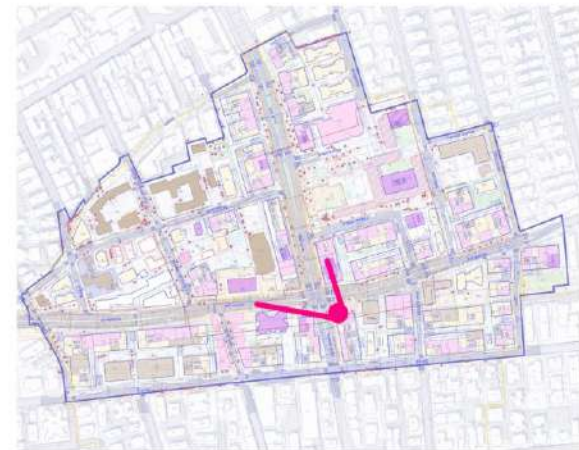
מבטי רחוב

מבט מתוך מתחם לשימור (N)



מבטי רחוב

מבט מצומת רחוב חיים עוזר ורחוב
וולפסון דוד



מבטי רחוב

מבט מצומת רחוב חיים עוזר ורחוב
וולפסון דוד

שימור

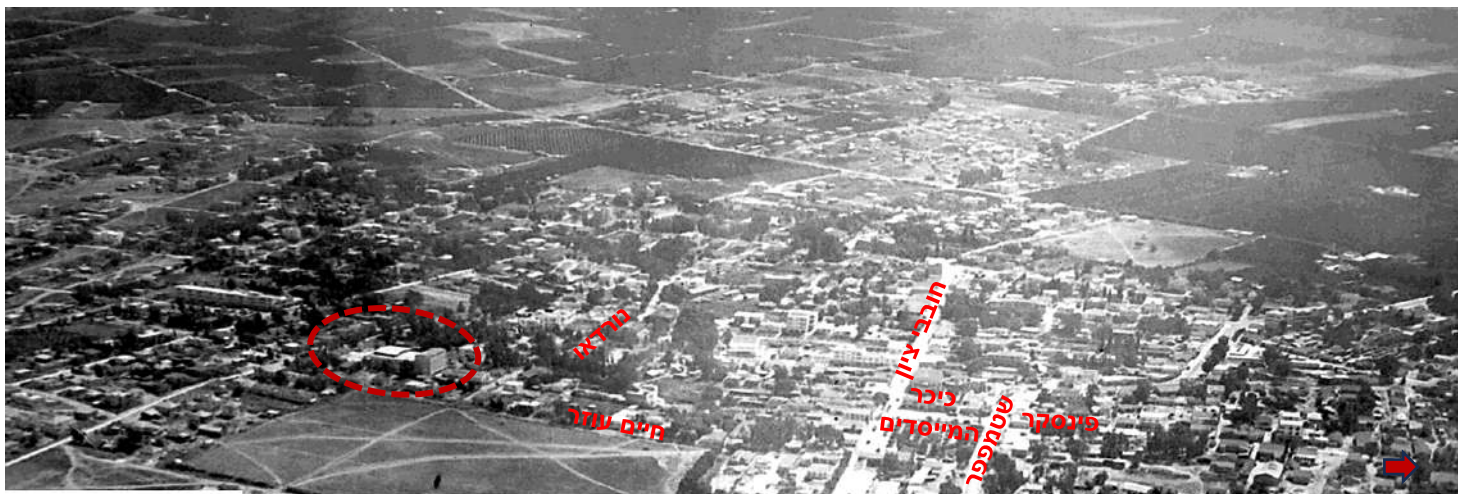
ד"ר שרי מרק



התפתחות היסטורית – רקע כללי

- ייסוד המושבה פתח תקווה בשנת 1878
- השטחים במושבה חולקו בין גרעין המושבה ולבין השטחים החקלאיים - בסיס פרנסת המושבה בראשית שנותיה.
- במשך העשור הראשון הוקמו צריפים ומבני מגורים בקדמת החלקות בסמיכות לדרכים הראשיות. המושבה חולקה לחלקות ארוכות, מאורכות. חזיתותיהם הצרות היו בקדמת הדרך, ובחזית זו הוקמו מבני המגורים. בשארית השטח היו משקי עזר.
- כיכר המייסדים הותוותה כבר בתוכניות הראשונות. היא הייתה מקור לפיתוח הדרכים צפון [פינסקר בר כוכבא, וגוטמן. רחוב חיים עוזר, ורחוב שטמפפר.
- בעשורים של תחילת המאה ה-20, החל המעבר ממשקי עזר ובינוי בצריפים, מאופי כפרי לאופי עירוני, מבני מגורים בני שתי קומות ויותר.
- המתחם לתכנון מרכיב אלמנטים אלה במבני ציבור, מגורים, דרכים ומשעולים, כולל מיסוד מתחם העירייה שתוכנן בשנת 1953. 'לב' ההתרחשות העירונית.

תצלומי אוויר, התפתחות היסטורית – גרעין העיר באזור התכנית המוצעת [שני תצלומי אוויר אלכסוניים משנים אלה, ממחישים את ההתפתחות במתחם לתכנון]



1937

תצלום אוויר ממזרח למערב מראה את מרכז העיר, הדרכים המבנים הצמחייה וחלק משהטחים הפתוחים, השטח הפתוח בקדמת התצלום חלקו הוא עבור המתחם האזורי, לימים יוקמו בתי העירייה. היא הוכרזה לעיר בשנה זו. במרכז העיר המקורי [סביב כיכר המייסדים] מתרבים מבני ציבור משמעותיים, כמו שוק עירוני, בתי כנסת, קולנוע היכל [מסומן במרוסק]



1944

תצלום אוויר אנכי. הרחובות הראשיים סביב המתחם [מסומן בצבע]. מימין עין גנים, אזור חקלאי. התפתחות בינוי העיר מעורבת בין התקופה הכפרית המוקדמת - מבני צריפים, לבינוי העירוני, המושתת על רחובות סלולים ומבנים בבניה קונבנציונאלית, בני שתי קומות ומעלה. השטחים החקלאיים מתמעטים ומתמלאים במבנים ושכונות חדשות

תחום התכנית המוצעת



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



פרמים



תנע



מחוז ד"ר שרי פרק
אדריכלות ושינוי היסטוריה
סוף מילא 9 תל אביב-יפו



התפתחות היסטורית

- בשנת 1953, החלו למסד את תכנית מתחם העירייה. במקביל, פיתחו את רחוב חיים עוזר שמשיק לעירייה כיום.
- בשנים אלה, הוקמו והושלמו מבני ציבור.
- תהליך הבניה המשיך להשתנות מבניה כפרית לבניה עירונית.
- נהרסו צריפים חלקות חולקו והוקמו מבני מגורים בקומות
- להלן המתחמים [ראו פירוט בדפים הבאים]

1. מתחם אזרחי
2. מתחם ציבורי
3. מתחם עירוני אינטימי
4. מתחם כפרי חקלאי
5. מקבץ סגנוני
6. בתי הספר
- מבנים בודדים
- כיכרות ושטחים פתוחים

תצלומי אוויר - תהליך התפתחות היסטורית - תחום התכנית המוצעת

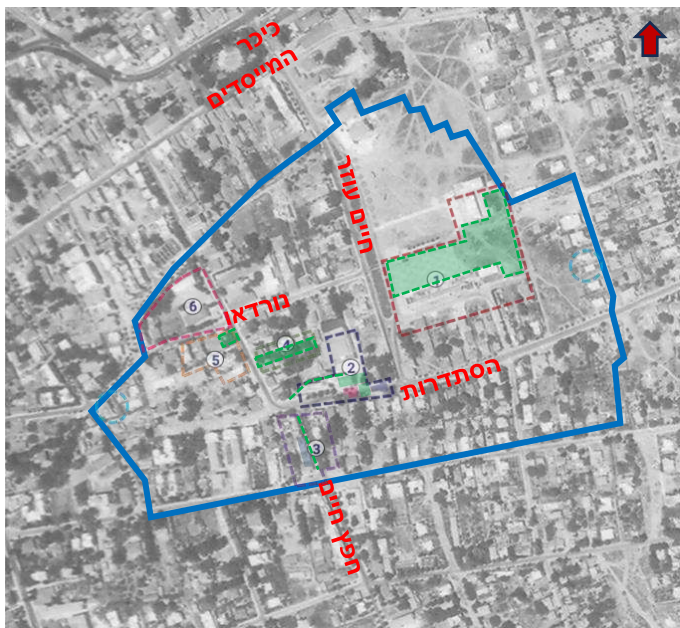
[שני תצלומי אוויר אלה, ממחישים את ההתפתחות המפורטת במתחם לתכנון]
החל משנת 1956 ישנה סדרת תצלומי אוויר שבאמצעותם ניתן לראות את התפתחות במקום

1956 תצלום אוויר

1. מבנה העירייה אגף דרומי בבנייה, הכיכר המרכזית מרוצפת, הדואר ומרכזת הטלפונים הוקמו. השטחים הירוקים חלקם עדיין שטחים פתוחים וחלק כיכרות ומתחמים נופיים מבונים: כמו אזור העירייה והדואר
2. מתחם ההסתדרות - קולנוע היכל הוקם, מבנה ההסתדרות בבנייה
3. רחוב חפץ חיים - דופן מערבית בנויה, בנוי גם המבנה הפינתי בדופן המזרחית.
4. מתחם כפרי חקלאי - החנות, בית המגורים והצריף החקלאי קיימים.
5. מבני נורדאו - המבנים הפינתיים מוהליבר נורדאו, לא קיימים אלא מבנה בו קומה אחת - חלקי. שאר המבנים קיימים.
6. הרחבה ראשונה של בית הספר לבנות הכולל בשנה זו שני מבנים.
7. בית נטע קיים בן שלוש קומות ובית המגורים קיים. [ללא מבנה אחורי במגרש]

1964 תצלום אוויר

1. מבנה העירייה האגף הדרומי בנוי במלואו, כול אורך הדופן. האגף המזרחי בבנייה, הכיכר המרכזית מרוצפת, הכיכר המשנית טבעית. הדואר ומרכזת הטלפונים ולצידם גיטון. השטח לאגף העירייה לכיוון מזרח, פתוח ומגיע עד רחוב הס מקביל לחצר של הדואר. [מבנה בית המשפט לנוער טרם הוקם]
2. מתחם ההסתדרות - קולנוע היכל הוקם, מבנה ההסתדרות ומבנה קופת חולים בנויים
3. רחוב חפץ חיים - שתי דפנות הרחוב בנויות, כולל מבנה המגורים ה'קבלני'.
4. מתחם כפרי חקלאי - החנות, בית המגורים והצריף החקלאי קיימים.
5. מבני נורדאו - המבנים הפינתיים מוהליבר נורדאו, קיימים עדיין בקומה אחת. שאר המבנים קיימים.
6. בית הספר לבנות כולל שני מבנים.
7. בית נטע קיים בן ארבע קומות ובית המגורים קיים. [עם מבנה אחורי במגרש]



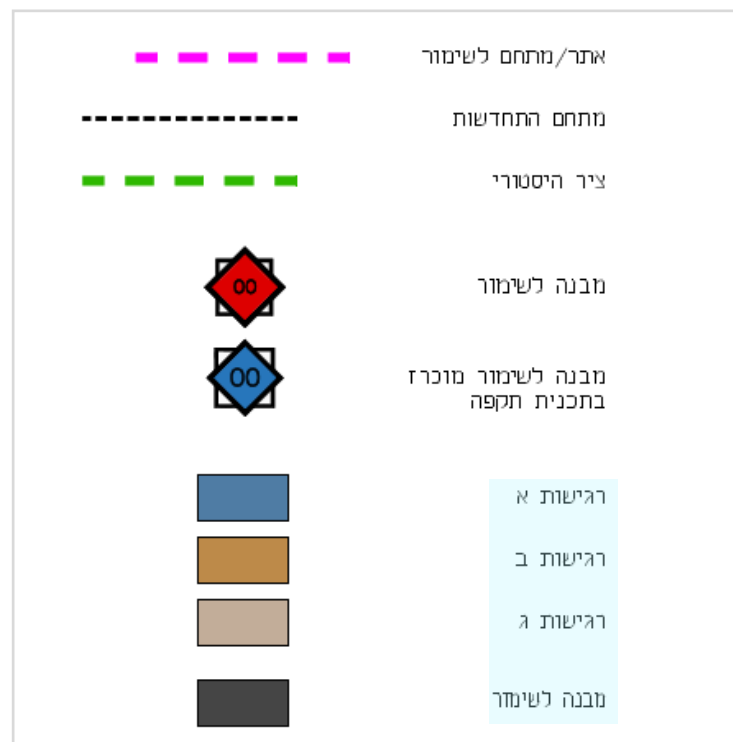
מפת רגישות בתחום הקו הכחול

תכנית שימור פתח תקווה

■ בתכנית, מוגדרת: מפת רגישות

■ סומן הקו הכחול של התכנית על המקטע הרלוונטי בתכנית השימור.

■ התכנית מצויה חלקה בתחום 'לב' המושבה.



פירוט הוראות השימור לרגישויות- מונה תדפיס 14 (12/2024)

רגישות ג' - אזור להנחיות מיוחדות לפיתוח בשל זיקתו הגבוהה למרקם לשימור.

כחלק מחיזוק תפיסת השלד הירוק והציבורי בסמוך למרחבים היסטוריים בעיר, תראה הועדה המקומית לנכון לשלב שטחים פתוחים שיהוו חלק מהטבעת הירוקה השנייה- התפר בין המרקם ההיסטורי ושוליו.

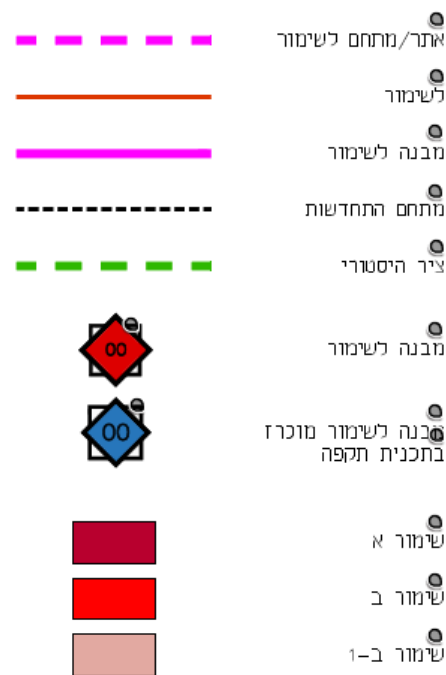
רגישות ב' - רגישות המתייחסת למרקם בנוי שזוהה כבעל ערכי שימור. אזורים המסומנים לרגישות ב' הינם אזורים לפיתוח מבוקר המנכיח את הזהות המקומית. כחלק משמירה על מאפייני המרחב ההיסטורי תקבע שפת רחוב למרקמים אלו ויקבעו הנחיות מרחביות לבניה חדשה. הנחיות אלו יתבססו על ממצאי והמלצות תיק התעוד המרקמי/מתחמי. ההנחיות יכללו בין היתר התייחסות לפרטי הגדרות ההיסטוריות, המעברים ההיסטוריים והנחיות לפיתוח השטח.

רגישות א' - רגישות הגבוהה ביותר. אזורים המסומנים לרגישות א' הינם אזורי מוטי שימור המהווים את השלד של המרקם ההיסטורי. הנחיות פיתוח באזור רגישות א' ישימו דגש על שימור מרכיבי הזהות של המרקם ההיסטורי. כל תכנון עתידי ו/או היתרי בניה באזורי רגישות א' יחויב באישור וועדת השימור. באזורים אלה הועדה המקומית תראה לנגד עיניה עדיפות למסלולי תוספות בניה על פני הריסה ובניה מחדש.

תכנית שימור פתח תקווה

- בתכנית, להלן: מפת מבנים לשימור
- סומן הקו הכחול של התכנית על המקטע הרלוונטי של כול תכנית.
- התכנית מצויה חלקה בתחום 'לב' המושבה.
- המבנים לשימור מתוארים בצבעים לפי דרגות השימור

מפת מבנים לשימור בתחום הקו הכחול



פירוט הוראות השימור לרגישויות- מונה תדפיס 14 (12/2024)

דרגת שימור א' -

נקבעה לאתרים להם ערכי שימור גבוהים במיוחד, העולים על 15 נק' כוללות, בהתאם לממצאי הכרטיס. לאתרים בדרגה זו הוגדרו הנחיות שימור מחמירות וכלל לא תותר תוספת בניה למבנים אלה. ככלל לא תותרנה תוספות בניה מעל למפלס הקרקע באתרים לשימור בדרגת שימור א'. הועדה המקומית רשאית להתיר הוספת בניינים בעורף המגרש על מספר המבנים המותר על פי התוכנית הראשית שבתוקף. זאת בכפוף לשימור האתר והמבנים ההיסטוריים בו ובכפוף להצגת תוכנית בינוי לכל המגרש.

דרגת שימור ב' -

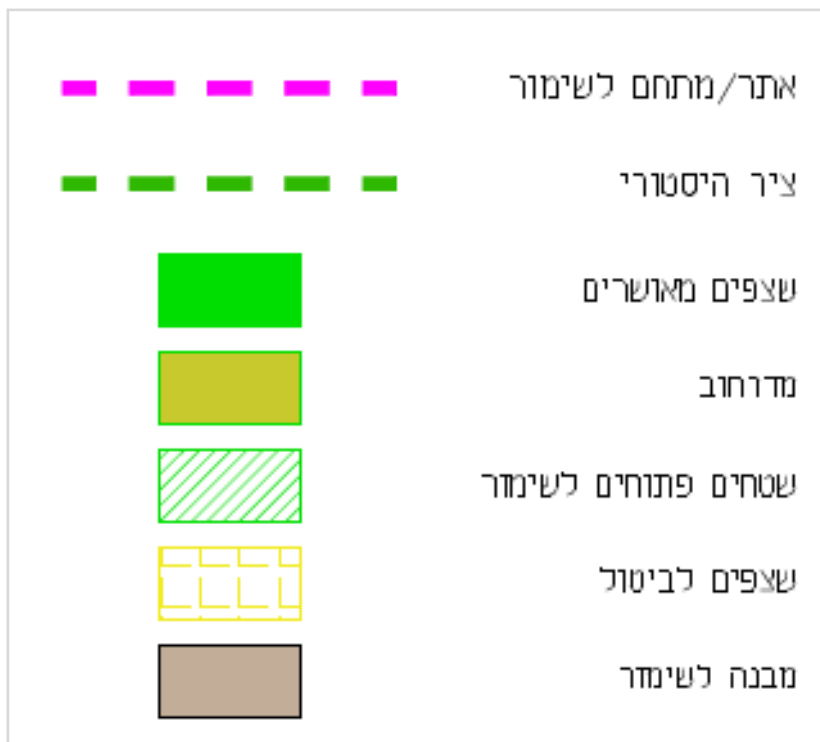
נקבעה לאתרים להם ערכי שימור כוללים בין 8 נק' ל-15 נק' בהתאם לממצאי הכרטיס. ככלל לאתרים אלו תותרנה תוספות בניה. במבנים לשימור בדרגת שימור ב' יותר מימוש זכויות הבניה מתוקף תכנית חלות על המגרש ומתוקף תמריצים המופיעים בנספח תמריצים לשימור בתוכנית זו.

דרגת שימור ב'1 -

דרגה בעלת ערכי שימור זהים לדרגת שימור ב', אתרים אלה בעלי מאפיינים טיפולוגיים להם לא תאושר תוספת קומות מעל המבנה הקיים. בכל תכנון במבנה ישמרו בו המאפיינים הטיפוסיים לתקופת המושבה בכללן גג הרעפים. הועדה המקומית רשאית להתיר הוספת בניינים במגרש על מספר המבנים המותר על פי התוכנית הראשית שבתוקף. זאת בכפוף לשימור המבנה המקורי ובכפוף להצגת תוכנית בינוי לכל המגרש, ללא שינוי בזכויות המותרות במגרש.



מפת שלד ירוק בתחום הקו הכחול



רחובות שלד ירוק [הרחובות המודגשים הם בתחום התכנית]

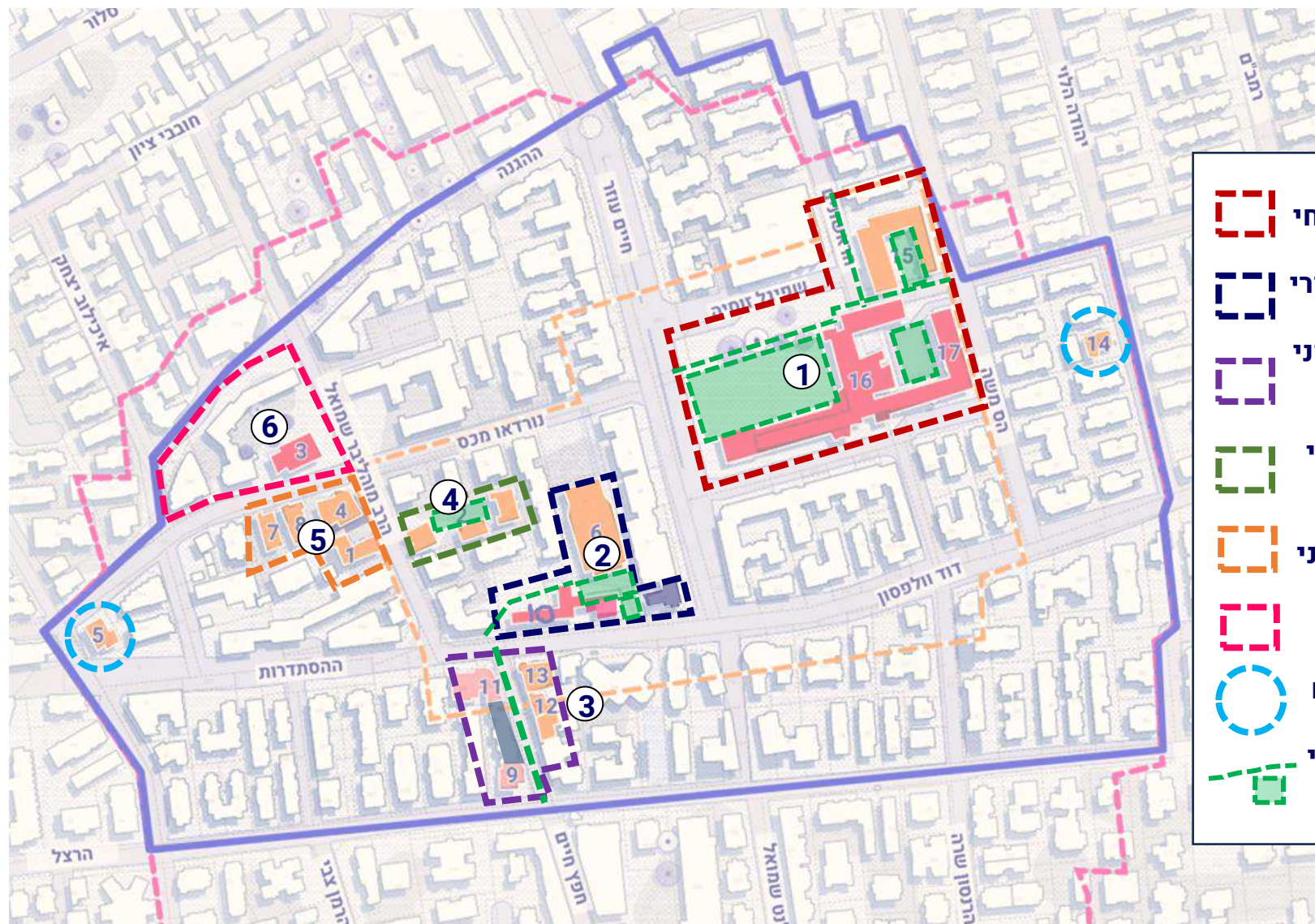
- | | |
|---------------|-------------|
| 1. חובבי ציון | 5. ברקוביץ |
| 2. ברון הירש | 6. איכילוב |
| 3. שטמפר | 7. מוהליבר |
| 4. פינסקר | 8. חפץ חיים |

תכנית שימור פתח תקווה

- בתכנית, להלן: מפת שלד ירוק
- סומן הקו הכחול של התכנית במקטע הרלוונטי של תכנית השימור.
- התכנית מצויה חלקה בתחום 'לב' המושבה.
- רחובות מוהליבר וחפץ חיים הם בתחום צירים היסטוריים - רחובות ה'שלד' - הם מסמנים אזורי הרגישות מבחינת פיתוח בינוי עתידי.
- נכללים בנוסף: עצים ושטחים פתוחים לשימור.

מתחמים עירוניים

6 מתחמי עניין במרחב התכנית

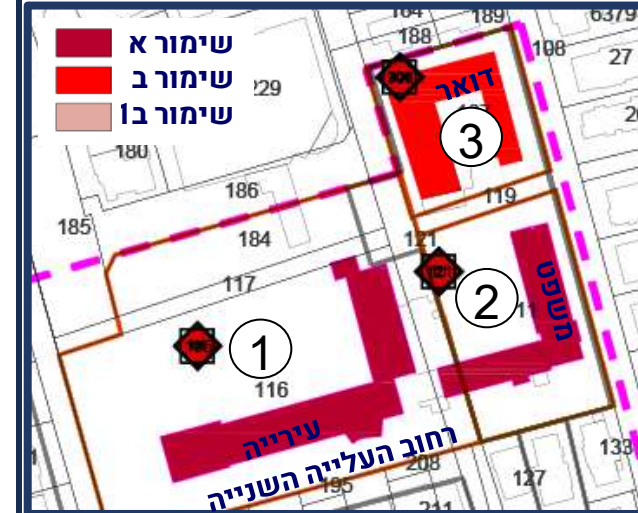
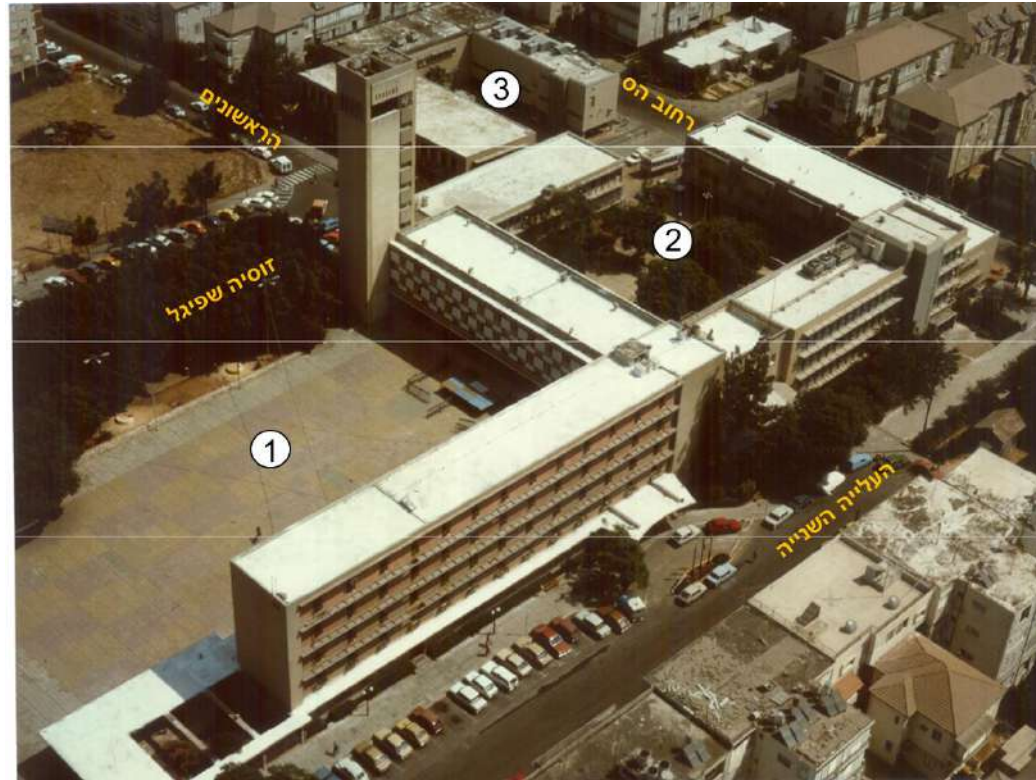
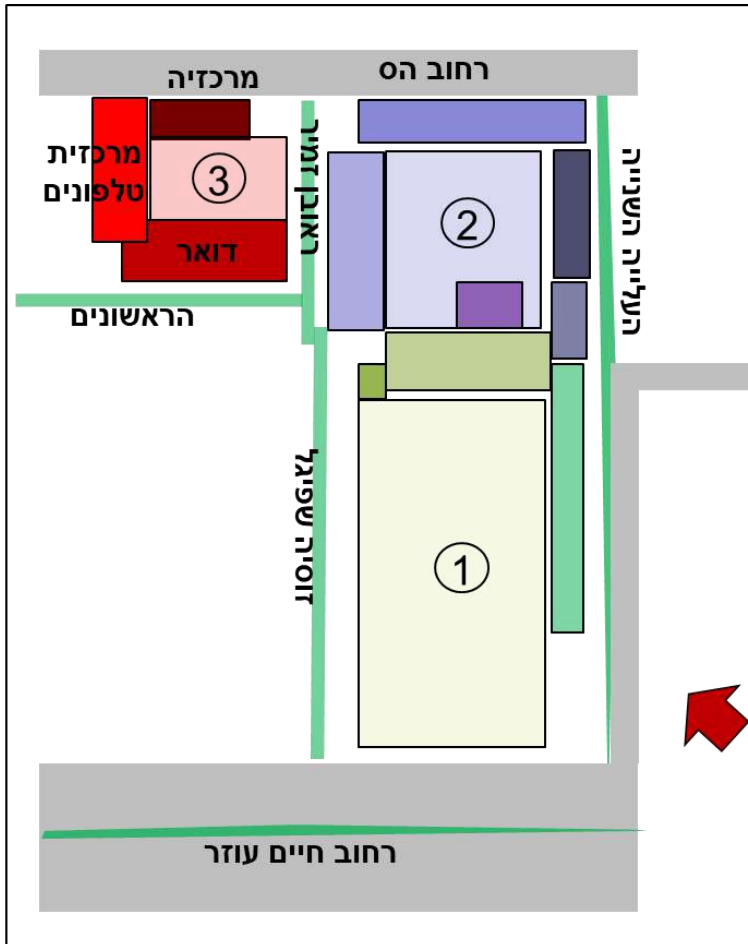


- 1. מתחם אזרחי
- 2. מתחם ציבורי
- 3. מתחם עירוני אינטימי
- 4. מתחם כפרי חקלאי
- 5. מקבץ סגנוני
- 6. בתי הספר
- 7. מבנים בודדים
- נתיבים ושטחי ציבור

מומלץ להיכלל לשימור דרגת שימור א דרגת שימור ב

- בתכנית, אותרו מתחמים עירוניים שונים על בסיס המבנים לשימור
- המבנים הם חלק ממתחמים היסטוריים ייחודיים במרחב העירוני.
- יחד הם מהווים תרכיז שכבתי היסטורי המספר את סיפור המקום
- אפיונם וחשיבות שימורם בזיכרון היסטורי, המקומי והקולקטיבי – מוצגים להלן.
- בין האתרים והמבנים קיימים גם משעולים, דרכים ורחובות היסטוריים, בחתכים שונים ובהיררכיה אורבנית עם קשר ביניהם.
- זו הזדמנות להביאם לשימוש חדשני תוך שימור צביונם על הרבדים השונים בהם הוקמו, בתכנון חדש.

המרכז האזרחי, שנות ה-70, תצלום אוויר אלכסוני – מול סכמת מצב קיים

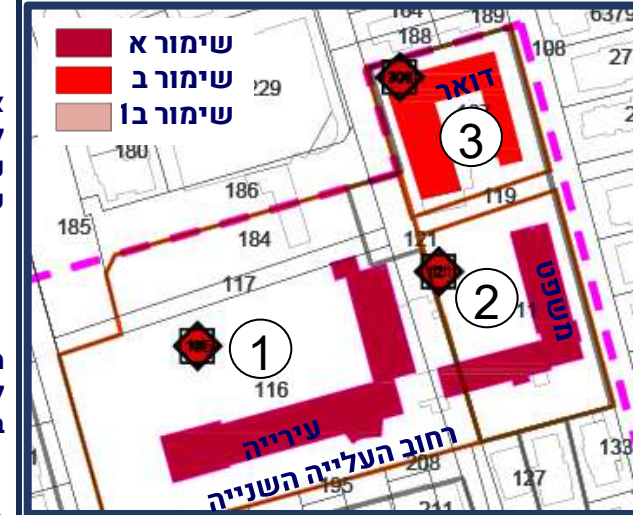


מבני העירייה, בתי המשפט והדואר

- במקור: יחידה עירונית מנהלתית אחת
- כיום: לא נגישה במושגים אלה כול בנין נבדל כולל בין האגפים של המבנים בהקשרם הפנימי

המתחם האזרחי

מבני העירייה, בתי המשפט והדואר



מהות ההתחדשות המתחמית

- עיבוי בינוי בהיקף המתחם האזרחי
- ליצור 'קו רקיע' חדש לכלל המתחם
- שימור ו'החזרת' הכיכרות העירוניות לציבור וקשר ביניהם

הביטוי הפיזי של עקרונות שימור



שימור א
שימור ב
שימור ב

אזור חיפוש
לאיתור ובדיקת
נפחים לבינוי
עתיד

מוצעים
לשימור
במתכונתם

מוצעים
להריסה

מוצעים
לתוספות בינוי

כיכרות לשימור

נתיבים
ומשעולים
לשימור



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



פרמים



תנע

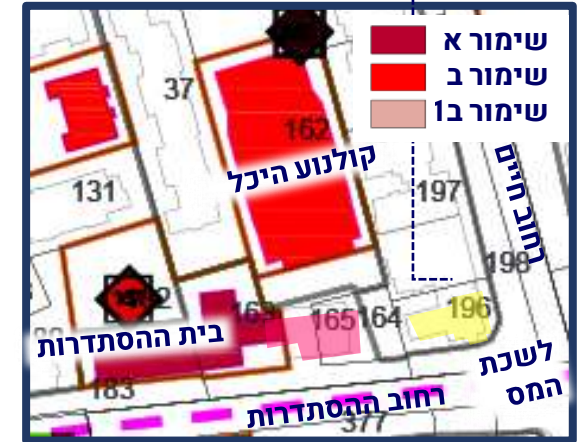


מחלקת ד"ר שרי סריק
אדריכלות ושינוי הסטוריה
וקוויטת 9 חל אבני-יון



המתחם הציבורי מתחם ההסתדרות במקור

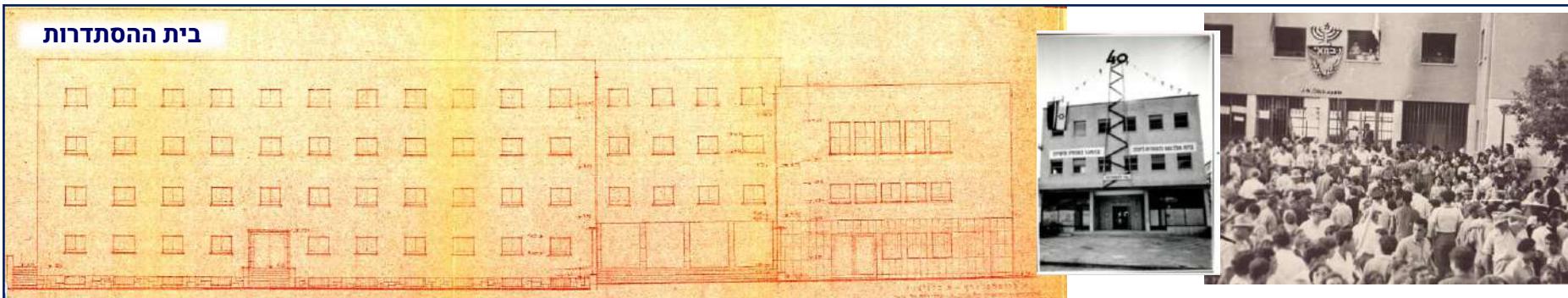
מוסדות הסתדרותיים - קולנוע היכל,
בית ההסתדרות, לשכת המס [קופ"ח]
מבנה קופ"ח - הוסף כחלק מהמרחב הציבורי.



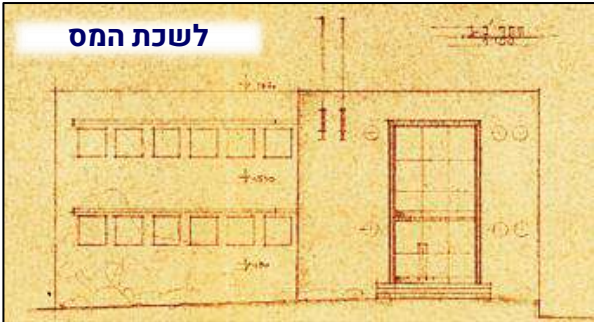
אוסף פרטים אדריכליים בני הזמן



בית ההסתדרות



לשכת המס



קולנוע היכל



- בית ההסתדרות, תוכנן בשנות ה-50, על ידי האדריכלים: אנדרי לייטרסדורף ואיליה בלזיצמן. מבנה במסות מלבניות בנפחים שונים. מבנה מוסדי המקביל לציר נסיעה ראשי.
- קולנוע היכל, בית קולנוע 'של' ההסתדרות חלק מפיתוח עירוני של הקמת בתי קולנוע-טרום טלוויזיה. [מבנה ראשון משמעותי במקום]
- בית לשכת המס במקור [כיום קופת חולים] תוכנן על ידי האדריכלים: אנדרי לייטרסדורף ואיליה בלזיצמן. מבנה פינתי.
- קיימת רחבה, שטח התכנסות, בין שלושת המבנים כמרחב ציבורי עירוני הכולל משעולי הולכי רגל המגיעים למרחב זה.



בית ההסתדרות

קולנוע היכל

קופת חולים



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים



תנע

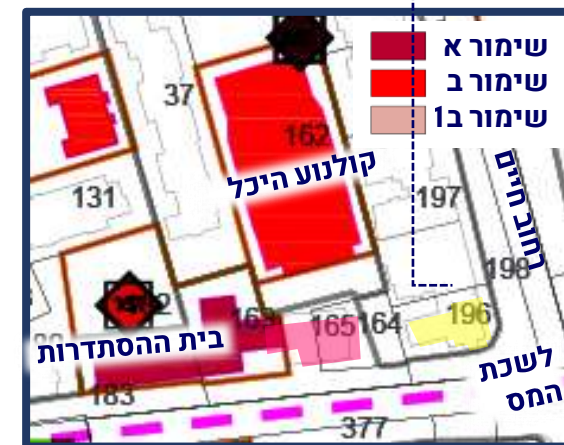


מועצה ד"ר שרי סריק
אדריכלות ושינוי הסביבה
סניף מילא 9 תל אביב-יפו

המתחם הציבורי

מתחם ההסתדרות במקור

מוסדות הסתדרותיים - קולנוע היכל, בית ההסתדרות, לשכת המס [קופ"ח] מבנה קופ"ח - הוסף בחלק מהמרחב הציבורי.



מבנה ההסתדרות אמור להיהרס במסגרת תתל 102, מניתוח האתר המבנה ראוי לשימור חלקו או במלואו

עקרון מוביל:

שילוב היציאה מהמטרו למרחב פתוח קיים, העצמתו וחיבור למשעולים קיימים, או כדוגמתם.

עקרונות שימור

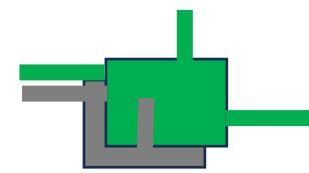


מוסדיות - מתחם מוסדי שהוקם על ידי איגוד מקצועי שהקים מתחמים מקובצים סקטוריאליים בערים רבות.
המשמעות בזמנו הייתה - הגדרת הקהילתית ועיצובה הישראלי באמצעות בניה ושירותים שסיפקה ההסתדרות



תנועה - אפשרות לחיזור קשרי תנועה בעתיד- [היציאה מהמטרו] באמצעות רשת שבילי הליכה - בחלקם קיימים היום ויש לחזקם

היציאה מהמטרו



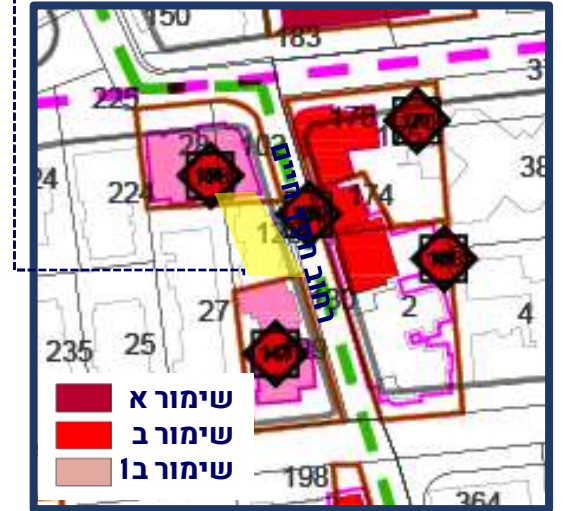
שטחי ציבור - שילוב שטח הציבור - מפגש צירי ההליכה והמרחב לכניסה לקולנוע היכל, בשילוב היציאה מהמטרו - חיזוק פרק פתוח זה.
שינוי גיאומטרי להרחבת כיכר היציאה מהמטרו ושילוב הפרק הקיים

מצב קיים



רחוב חפץ חיים, שתי גדותיו

הוסף עוד מקטע רלוונטי לרצף ההיסטורי

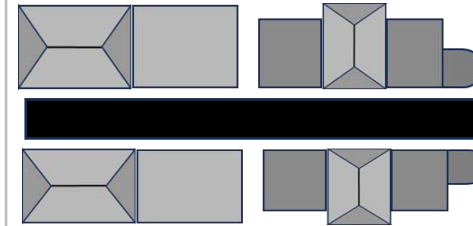


עקרון שימור מוביל לפיתוח עתידי:

שימור חלל הרחוב בראיה מרחבית בשתי גדות הרחוב.
שימור מבנים על פי הגדרותיהם ושימור העצים ואחידותם הנופית והמרחבית.

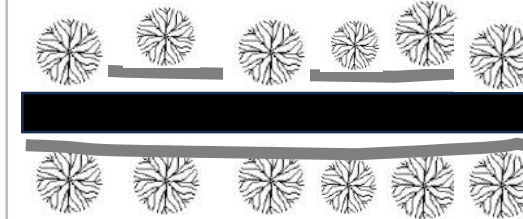
עקרונות שימור

עירוניות - כפריות



מתחם עירוני אינטימי גלריית מבנים תקופתיים: כפרי, אקלקטי והסגנון הבינלאומי. מעברים פנימיים, ודמיון בשתי הגדות

תנועה - תנועה מוטורית



חד סטריט. תנועת הולכי רגל מוצלת, איטית, ביחס לעניין המסחרי בשתי גדות ציר הדרך

אופי הרחוב - רחוב בחתך גובה בנוי בינוני, בסביבות גובה שדירת העצים. הבינוי מאופיין ברציפות חנויות מסחר זעיר, בשתי הגדות. העושר המבני תקופתי מוסיף רבדים נוסטלגיים-היסטוריים



נפחיות - חתך הרחוב: רחוב, רוחב המדרכות, העצים האחידים הנטועים היוצרים חופת הצללה משמעותית, בדרך כלל בגובה המבנים, מעניקים חלל עירוני ייחודי



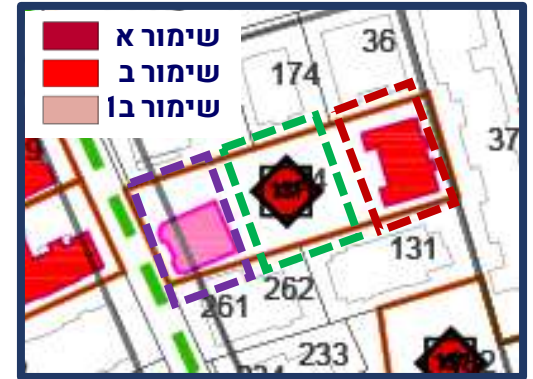
מצב קיים



מתחם כפרי חקלאי

מתחם שמענוב, דוד חיים
חלקה חקלאית אותנטית

3 חלוקות משנה שונות קיימות במגרש.



עקרון שימור מוביל לפיתוח עתידי:

שימור חלל כפרי מקורי פתוח
ושילובו כמקום קהילתי, בין רחוב
ה'שלד' לשימור - מוהליבר, לבין
תחנת המטרו

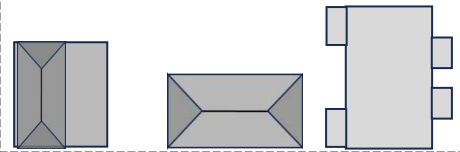
מוהליבר 21 א', ב'. מתחם שמענוב דוד חיים

עקרונות שימור

מצב קיים



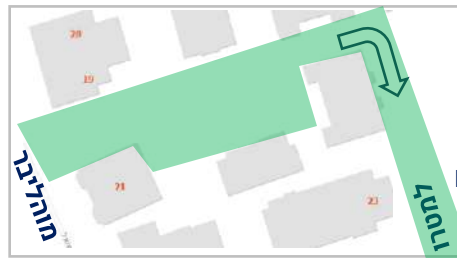
מבנה מאוחר - מבנה חקלאי - מגורים ומסחר



כפריות - שימור החלקה
המקורית
עדות לחקלאות כפרית
ומבנה מגורים בן הזמן.
מבנה מאוחר הוקם
בחלקה

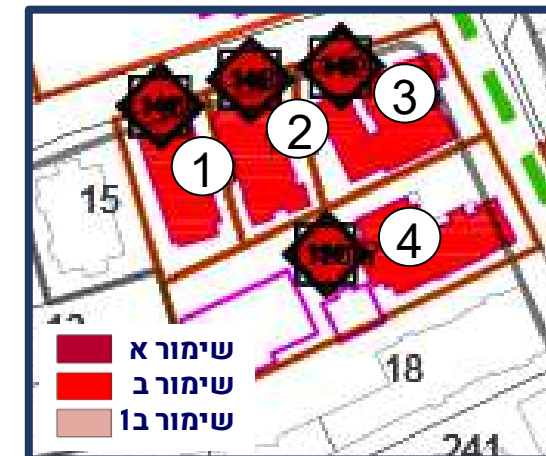


תנועה - הזדמנות
לתנועה רגלית-חלק
מרשת משעולים
המתקשרת ממוהליבר
למיקום יציאת המטרו,
דרך מתחם אותנטי
היסטורי



שטחי ציבור - הפיכת התיב
החקלאי הפתוח, חלק משכבה
מקורית אותנטית של מבנה המשק
והמבנה המסחרי משולב מגורים,
יצירת רצף בסמיכות למבנה מגורים
מודרני [סגנון הבינלאומי - כרמי]

סגנון בינלאומי
מתחם ארבעה מבני מגורים מעט מסחר



עקרון שימור מוביל לפיתוח עתידי:

- שימור הערך הסגנוני הבינלאומי
- פיתוח מבנה פינתי המחבר עיצובית בין המבנים בסגנון הבינלאומי הנמצאים ברחובות נורדאו ומוהליבר

עקרונות שימור

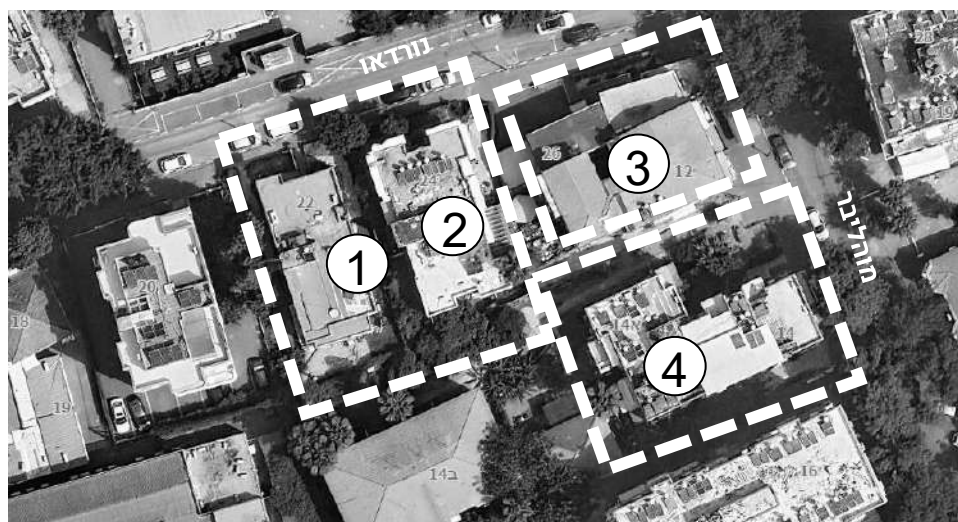
עירוניות - קבוצת הבתים בסגנון הבינלאומי [חלקם] בעלי אופי אדריכלי המשווה אותנטיות אדריכלית תקופתית מבנים: 1,2,4 חלון טרמומטר מדרגות מקוריות מבנה גיאומטרי - מרפסות זיזיות

רציפות אורבנית - המבנה הפינתי יוצא דופן. נראה גיבוב של מבנים בסגנונות ותקופות שונות, אינו תואם למכנה המשותף של מבנים בסגנון הבינלאומי [1,2,4] אין עיקרון שימור ראוי במבנים פינתיים אלה, זולת הריסה ובניית מבנה אחד שלם בעיצוב המחבר בין הבינלאומי לעכשווי

נפחיות - מבנים בסגנון הבינלאומי לפי דרגת השימור ב' יכולים לקבל תוספת עד 3-4 קומות. ראוי להפריד בין המבנים בסגנון הבינלאומי לתוספות מודרניות.

נפחיות במבנה פינתי - סגנון מודרני למבנה פינתי משמעותי בנפחו, המשלים בין הסגנון הבינלאומי לסגנון עכשווי

מצב קיים



תנועה: גבריאל לוטן מהנדסים

גבי לוטן, שיימא הרייש, נטשה שירוקי

הסדרי תנועה

הסדרי תנועה מוצעים

גבול הפרויקט

גבולות מגרשים

הרחבת זכות דרך

שביל הולכי רגל מוצע

צומת מרומזר קיים

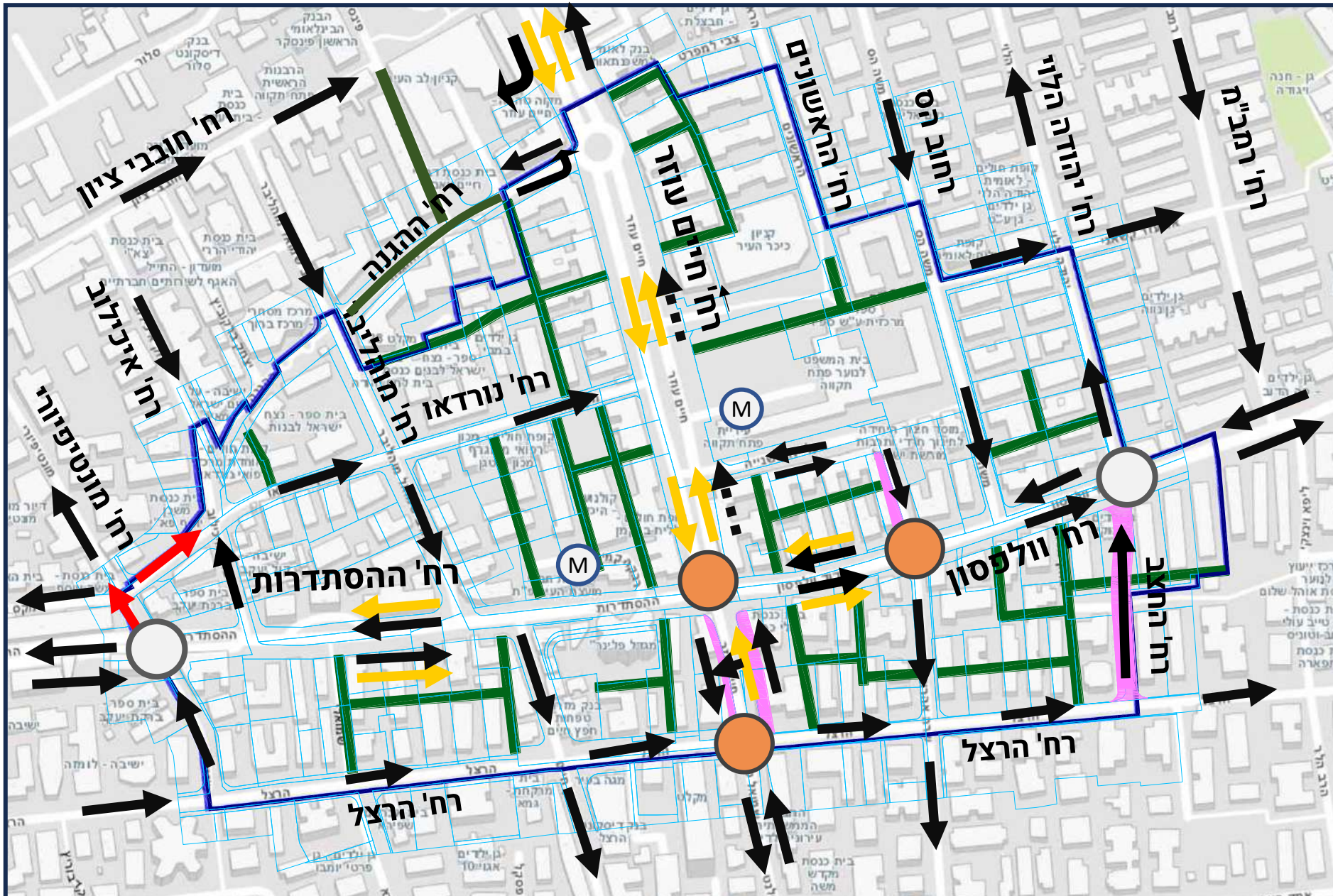
צומת חדש

הסדר תנועה קיים

נת"צ מוצע

שינוי כיוון סטריות

חלופה ששומרת על כניסה קיימת לקניון כיכר העיר



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACHTIKVA



משרד הדיור
והתכנון



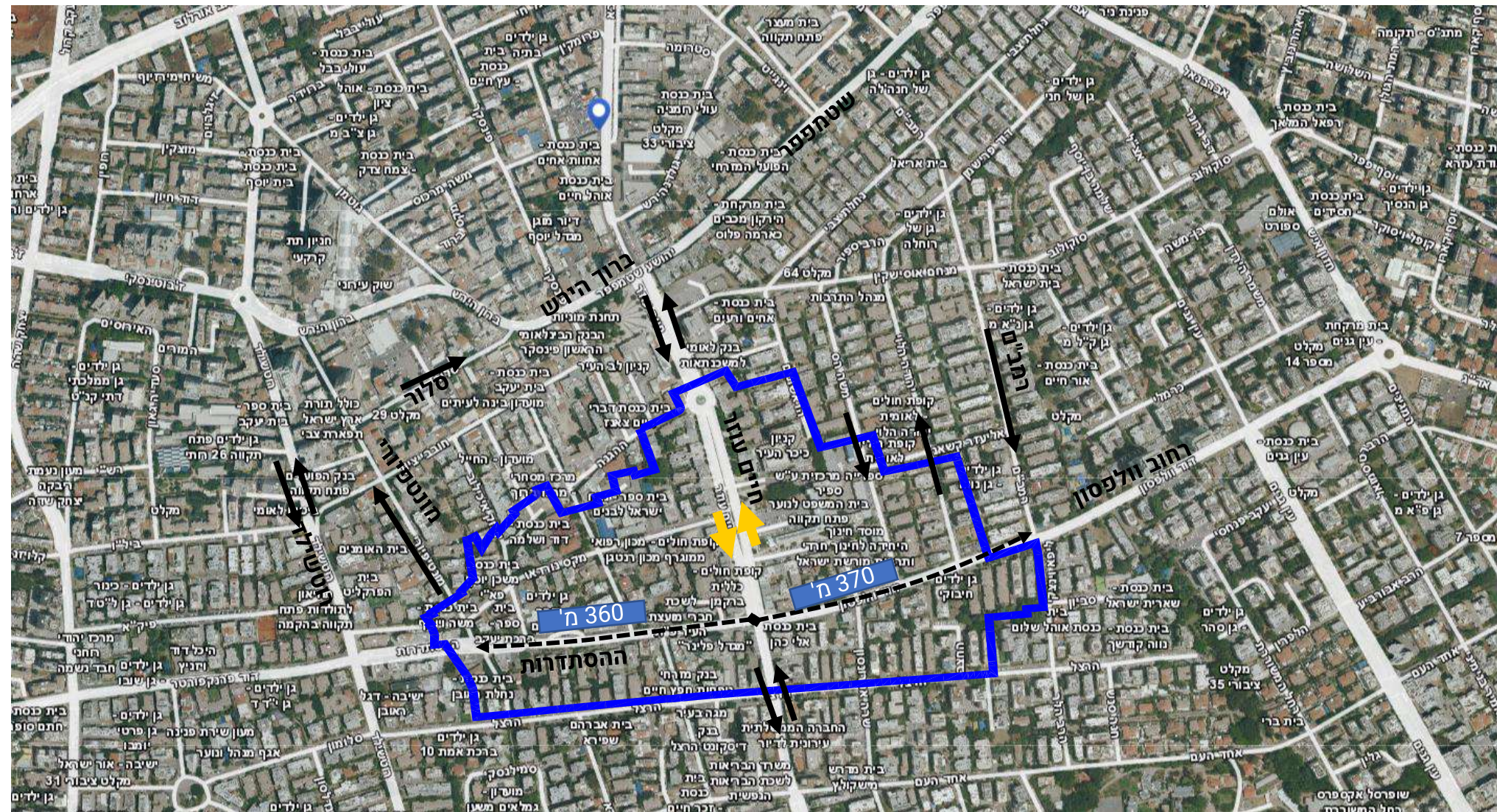
משרד התכנון
והבנייה

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



הסדרי תנועה

הצעה להסטת תנועה ר"פ ברחוב חיים עוזר לרחובות מקבילים

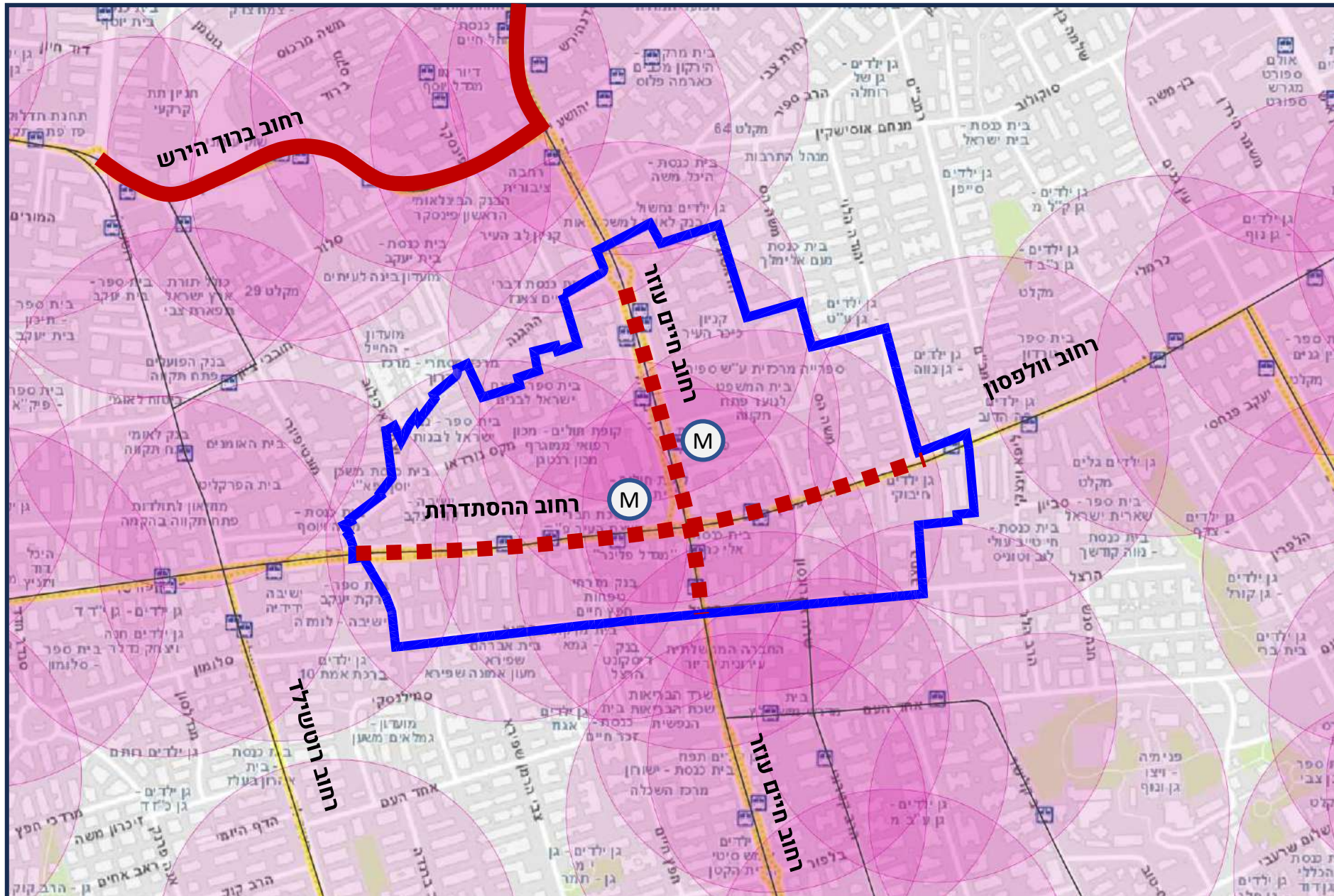


תחבורה ציבורית



■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

■ ■ ■



שבילי אופניים

גבול הפרויקט

תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה
תכנית מס' 410-0491563

גבול תוכנית

קו בנין

שבילי אופניים קיימים

מסילת ברזל

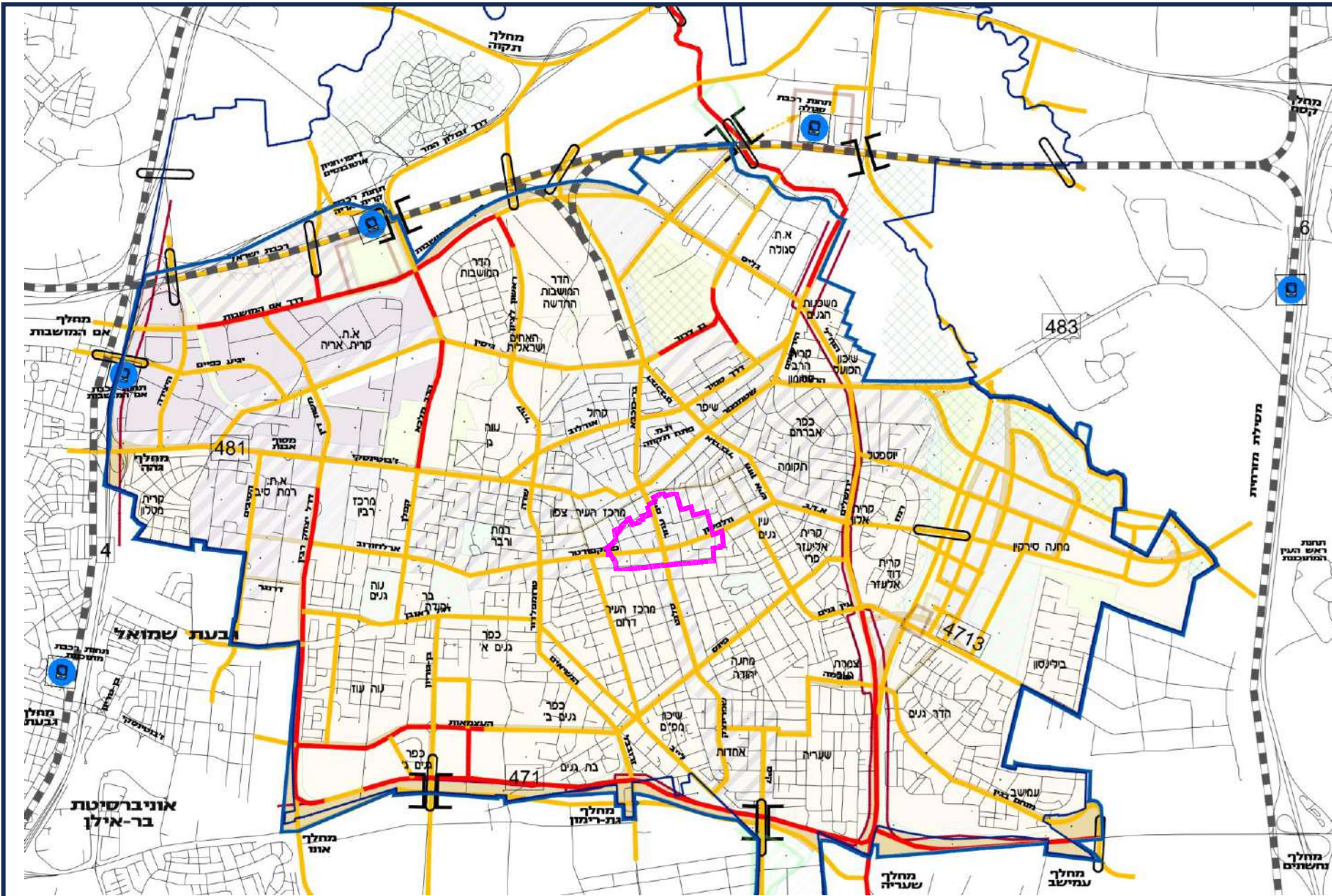
שבילי אופניים מתוכננים

הפרדה מפלסית

מוצעת

מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים

תחנת רכבת



שבילי אופניים

גבול הפרויקט

שבילי אופניים מוצעים לפי
תכנית מתאר כוללנית פתח
תקווה
תכנית מס' 410-0491563

שביל אופניים מתוכנן במסגרת
תוכנית זו

כניסה לתחנת מטרו מתכננת



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



משרד הדיור
והתכנון



משרד התכנון
והבנייה



תנוחת רחובות

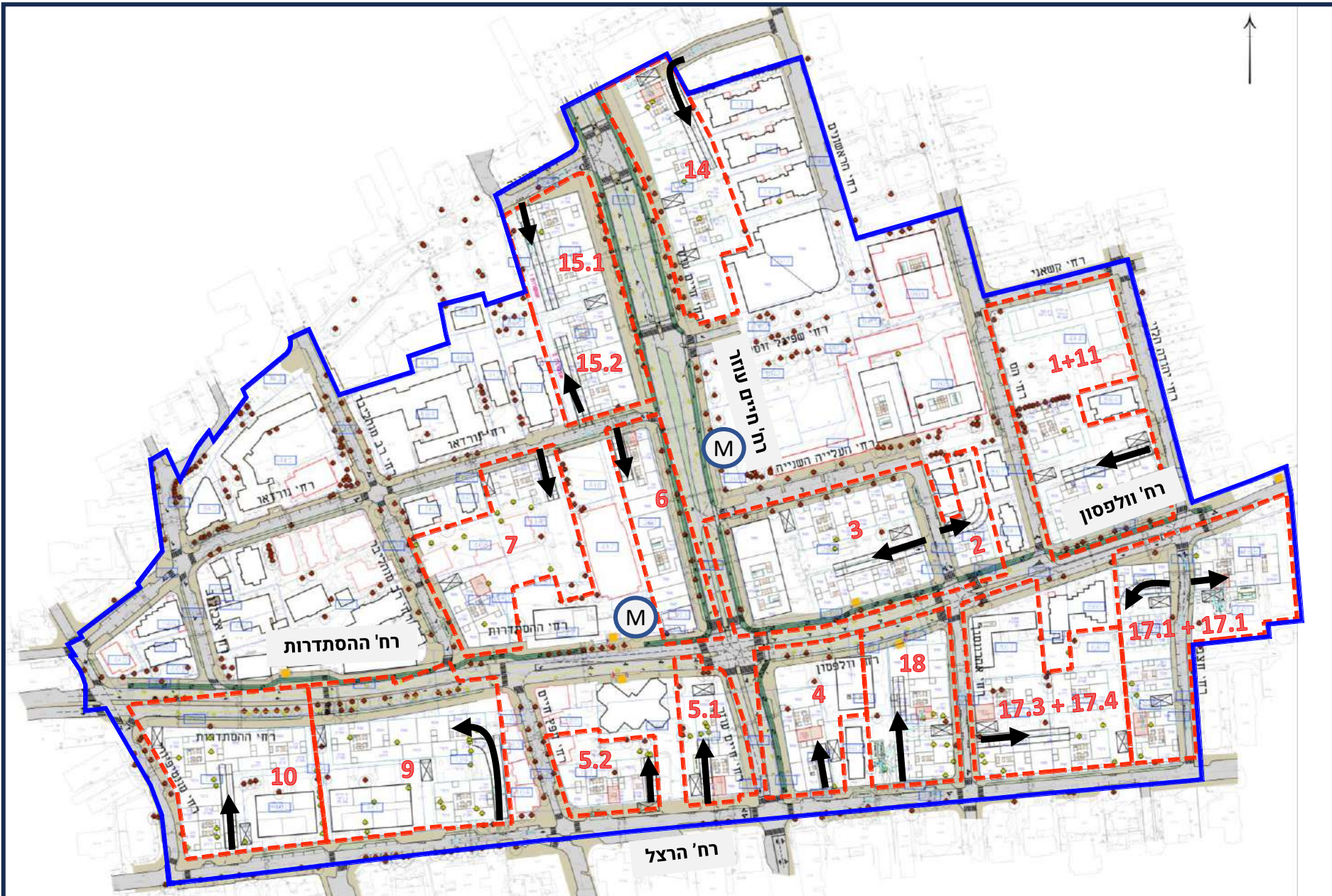
הכניסות לחניונים מוצעים מהרחבות הפנימיים ככל הניתן

גבול הפרויקט

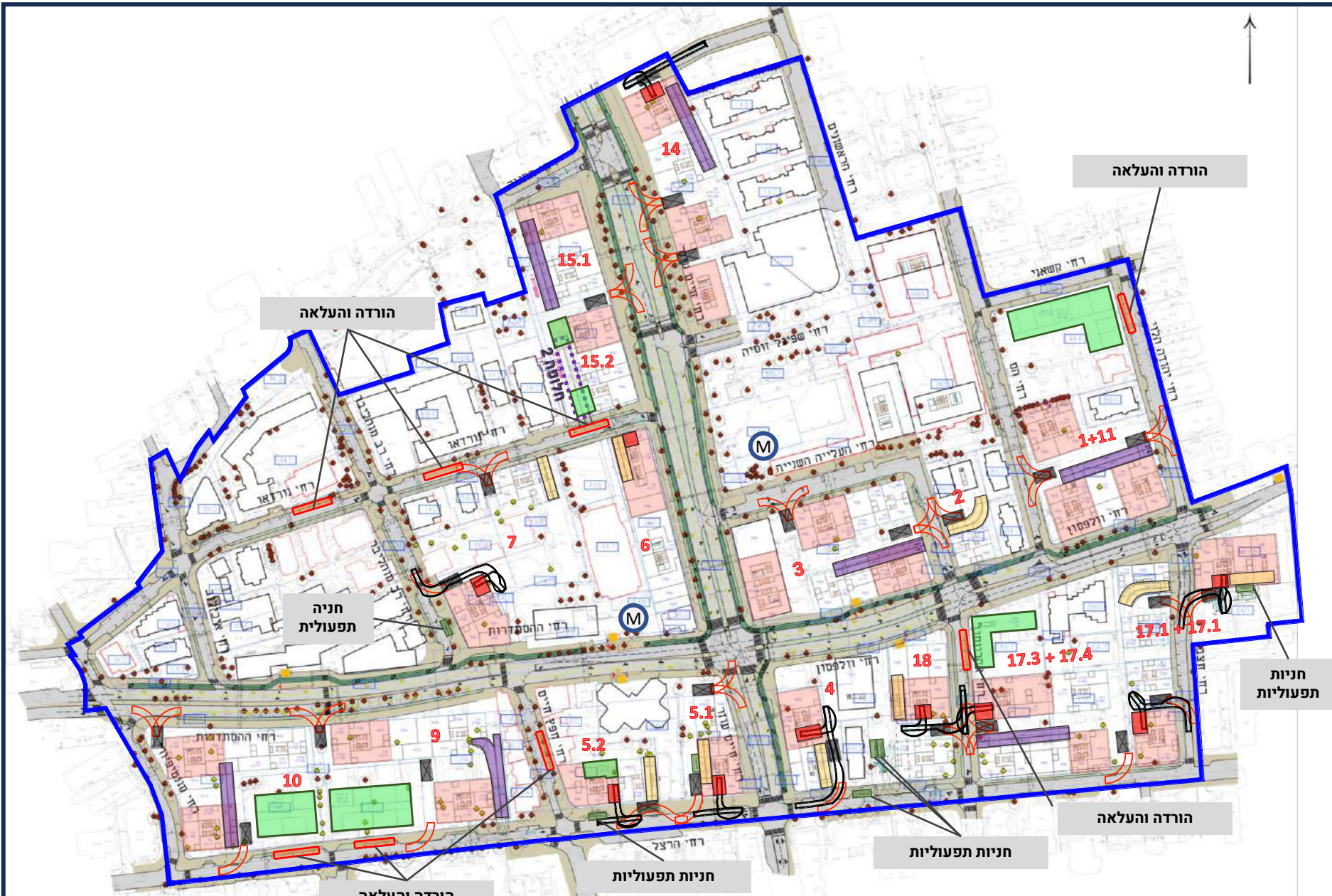
מחתמים 11

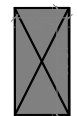
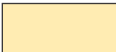
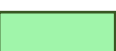
כניסה לתחנת מטר מתכננת

כניסה למתחם →



תוכנית תפעולית



-  גבול הפרויקט
-  כניסה לתחנת מטרו מתכננת
-  רחבת כיבוי אש
-  תמרון כיבוי אש
-  רמפה מתוכננת לרכב משאית
-  רמפה מתוכננת לרכב פרטי
-  חניה תפעולית
-  חניה להורדה והעלאה
-  חדר אשפה
-  תמרון רכב אשפה
-  מגדל
-  בית ספר / גן ילדים / אשכול מעונות יום

תכנון חניה

מתחם 1+11

קומה 1-

חניות תפעוליות	3
חניות מסחריות	10
חניות פרטיות	34

רמפה מתוכננת	
גבולות חניון	
חדר אשפה	
חניה תפעולית	
חניה נחים	

תקן חניה:

- למגורים 0.5:1
- לתעסוקה 1:360
- למסחר 1:150
- לתפעולי 1:400

מתחם 1



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



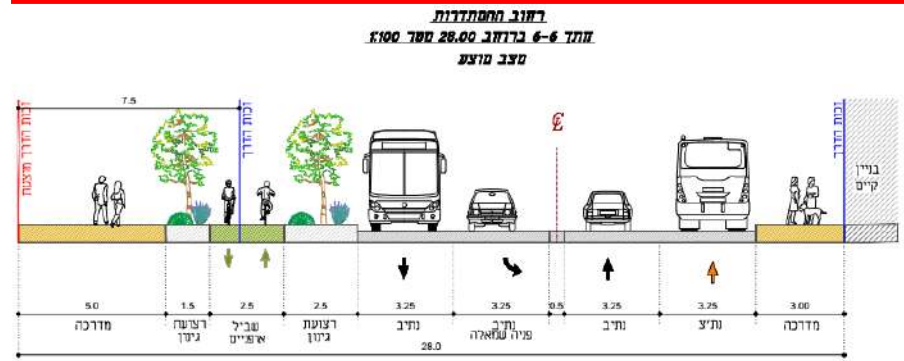
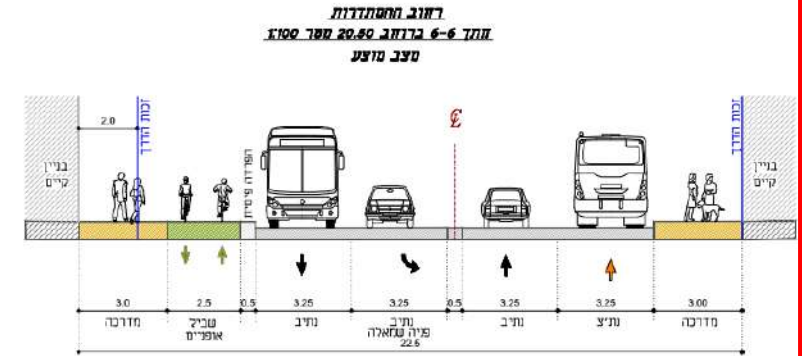
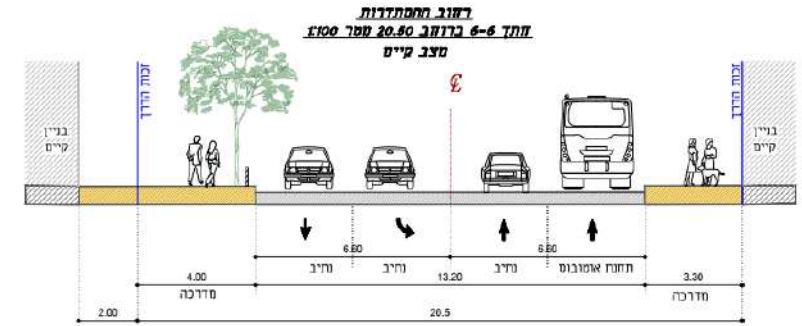
פרמים
הארגון המרכזי לתכנון עירוני



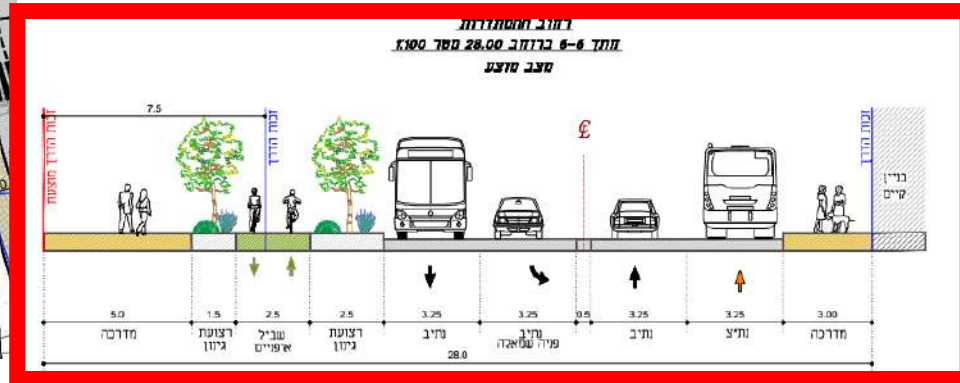
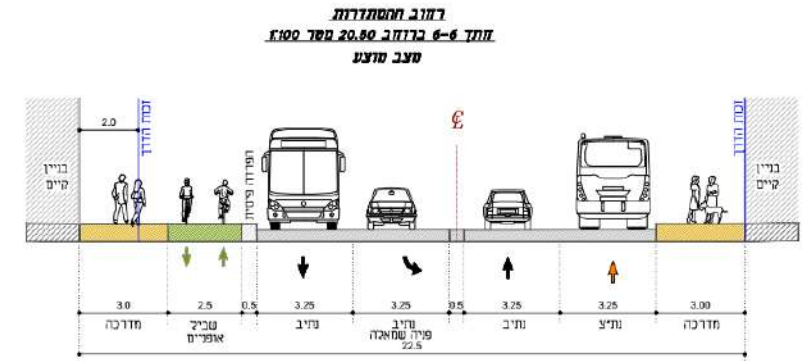
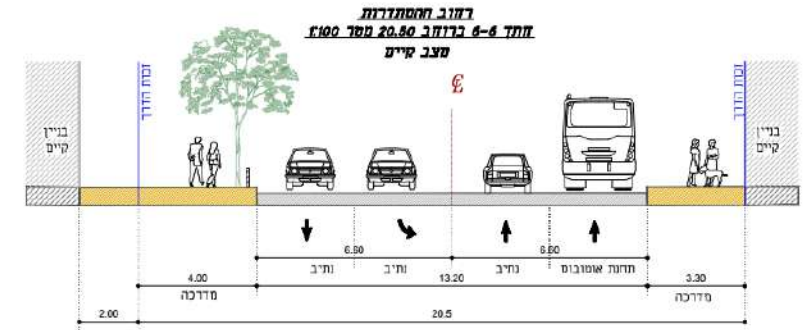
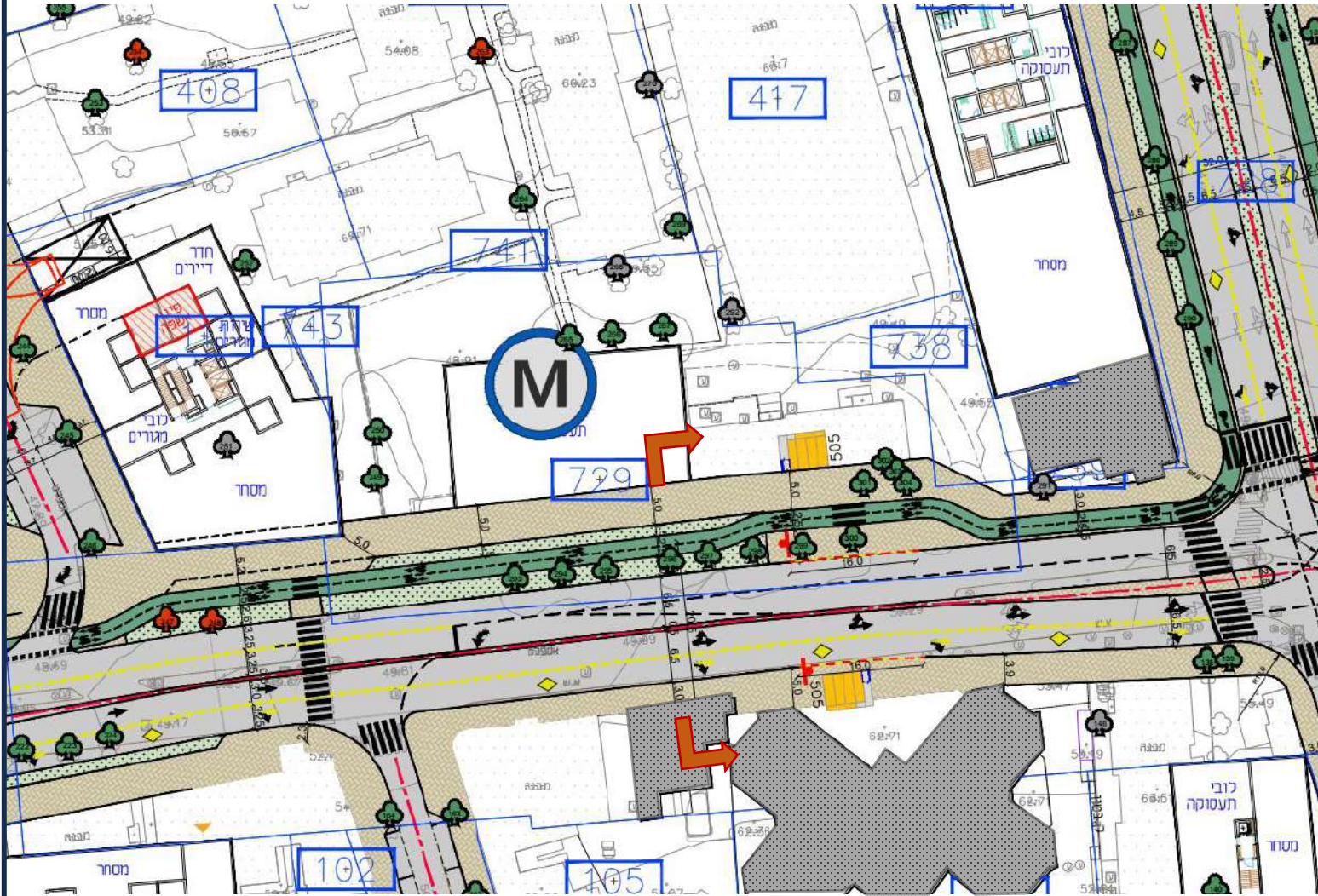
תנוע
תכנון עירוני



לפני הקמת התחנה והריסת מבנה ההסתדרות



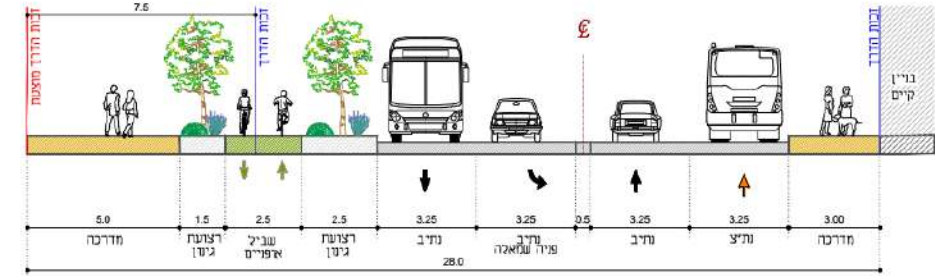
אחרי הריסת מבנה ההסתדרות והקמת התחנה



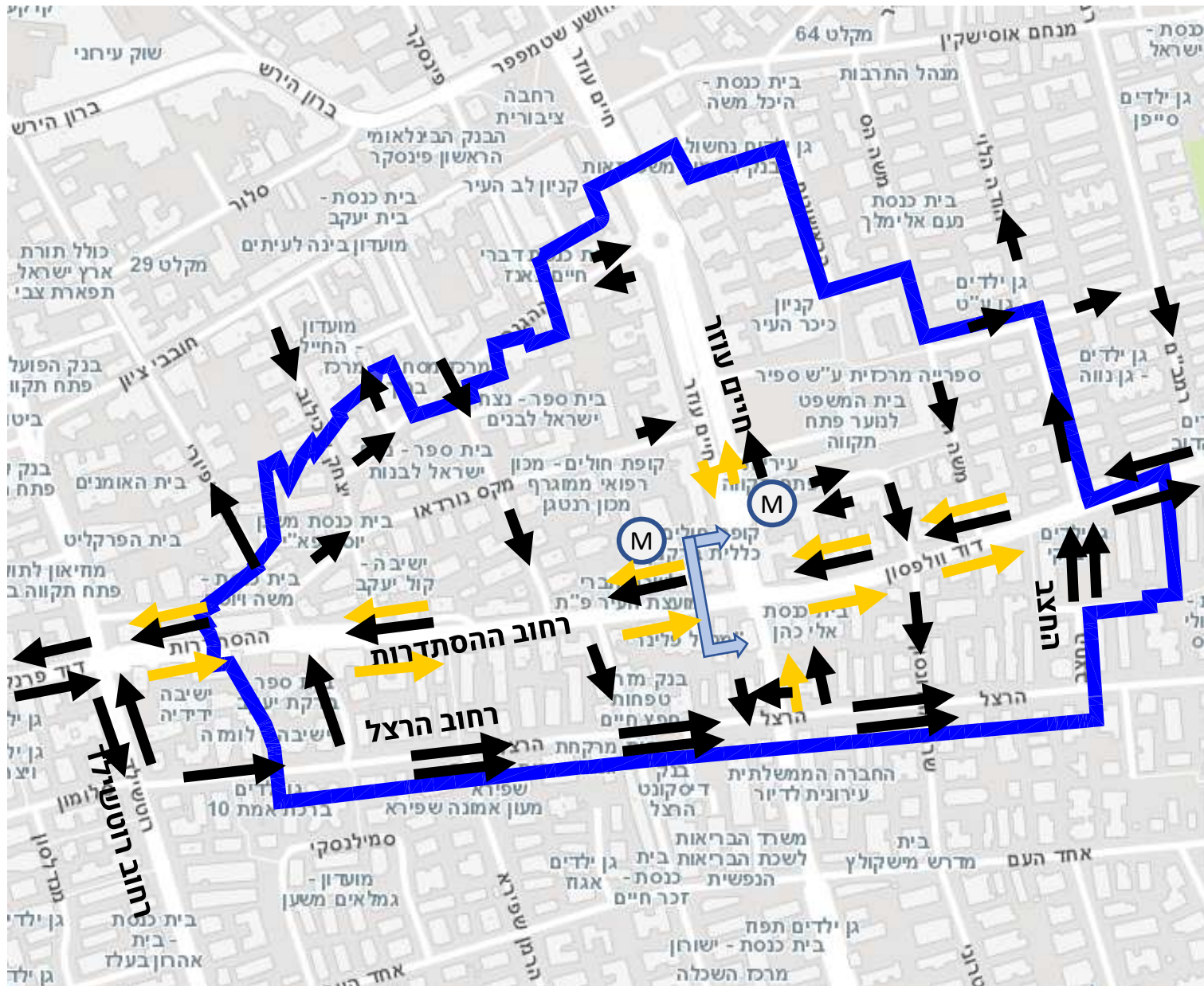
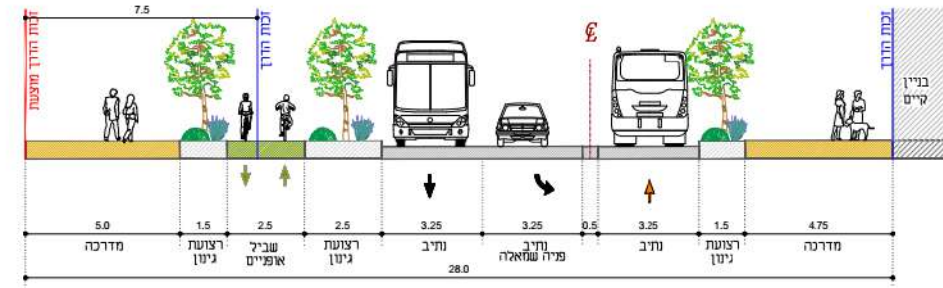
חתכים טיפוסיים

רחוב מהסתדרות
חזק 6-6 ברוחב 28.00 מטר סדר 100
מצב מוצע

מוצע- דו סטרי תח"צ/ר"פ



מוצע- דו סטרי תח"צ/ חד סטרי ר"פ



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



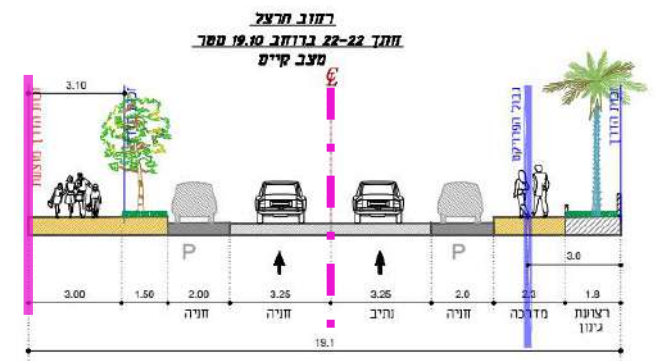
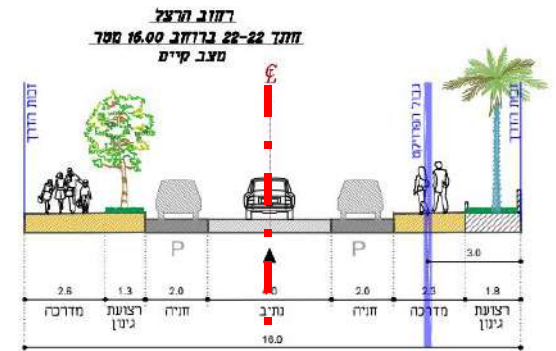
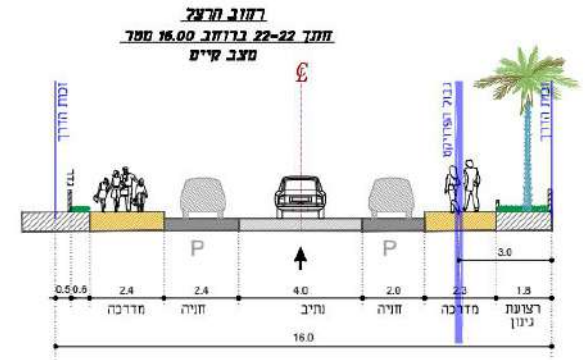
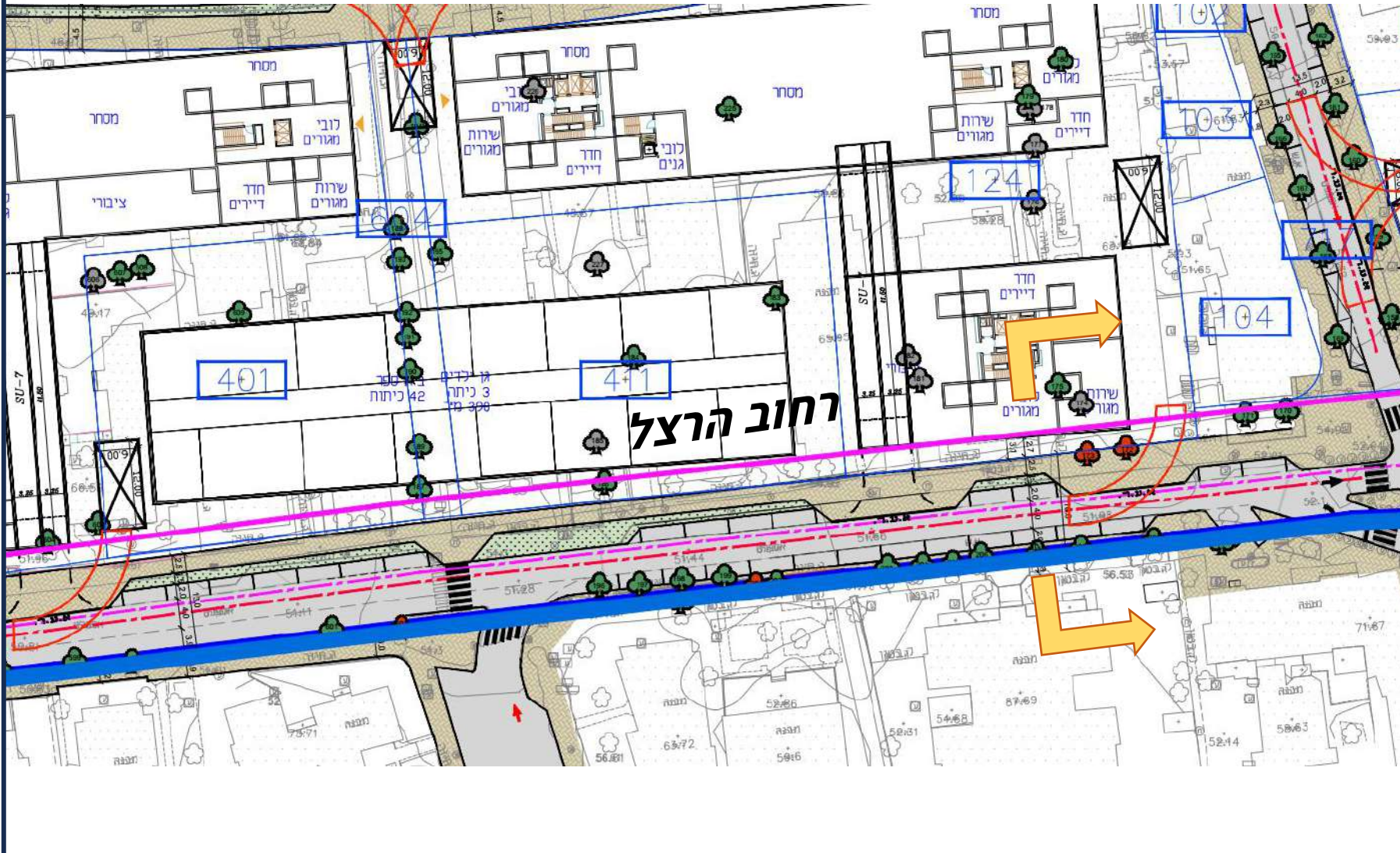
פרמים
תכנון ותכנון עירוני



תנו
תכנון ותכנון עירוני

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה





שמאות: עודד לנדאו - שמאות מקרקעין

עודד לנדאו, אביחי ברוך

עלויות בנייה

עלויות הבנייה הובאו מאתר מחירון דקל הוצגו ואושרו ע"י שמאי הרשות המקומית והותמ"ל, ובמקביל נבדקו אל מול מסמכי המדיניות של הרשות המקומית המתפרסמים מעת לעת.

ערכים מעודכנים לתאריך – מרץ 2025

עלויות	
עלויות בניה ישירה	עלויות דקל
הסעיף	עלות ליחידה/מ"ר
שטח פלדלת עילי בניה גבוה מעל 24 קומות	6,400 ₪
לובי, מבואות, שירות על קרקעי בניה גבוה מעל 24	6,300 ₪
שטח פלדלת עילי בניה גבוה מעל 10 קומות	6,200 ₪
לובי, מבואות, שירות על קרקעי בניה גבוה מעל 10	6,100 ₪
שטח פלדלת בניה מרקמית	6,000 ₪
לובי, מבואות, שירות על קרקעי בניה נמוכה	5,900 ₪
שטח מרפסות פתוחות	2,500 ₪
שטח מרפסות גג/ דירות גן	1,500 ₪
שטח תת קרקעי כולל חניות ומחסנים	3,100 ₪
חניון עילי למגורים	1,100 ₪
פינוי אשפה פנאומטית	12,500 ₪
שטח מסחר (מעטפת)	4,500 ₪
שטחי תעסוקה	4,500 ₪
שטח מבנה ציבור חוזר (נהרס)	7,020 ₪
שטח מבני ציבור תוספתי	5,265 ₪

הוצאות הריסה ופיתוח	שמאי התוכנית
הוצאות הריסה ופינוי למ"ר בנוי	450 ₪
הריסת מבני ציבור למ"ר בנוי	350 ₪
הוצאות פיתוח חצר למ"ר	500 ₪
עלויות בניה עקיפות	שמאי התוכנית
הסעיף	עלות ליחידה/מ"ר
תכנון ויועצים	2.2%
חיבור חשמל ומים וסיב אופטי	4,000 ₪
חיבור חשמל ומים וסיב אופטי תעסוקה/מסחר	100 ₪
שיווק ופרסום	2.0%
תקורה וניהול אתר	2.5%
משפטיות	1.2%
פיקוח ושונות	2.0%
בצ"מ	5.0%

עלות דיירים	שמאי התוכנית
שכ"ד דיור חלוף למגורים	5,000 ₪
שכ"ד מסחר	140 ₪
שכ"ד משרדים	75 ₪
קרן אובדן הכנסות מסחר למ"ר	70 ₪
הוצאות העברה מפונים	3,000 ₪
הוצאות העברה לא מפונים	3,000 ₪
עלות עורך דין בעלי הזכויות	25,000 ₪
מפקח	15,000 ₪
שמאי דיירים	2,500 ₪
מארגן דיירים	0.5%
מע"מ	18%
קרן אחזקת דיירים	450 ₪

עלויות מיסוי ומימון	שמאי התוכנית
הסעיף	%
מס רכישה - מגורים	6%
מס' רכישה - מסחר	6%
מס' רכישה - תעסוקה	6%
מימון גורף	7.5%

הנחות עבודה תכנוניות
בהתאם לאדריכלים וצוות
היועצים המלווה את
התוכנית .

הנחות עבודה לעניין
תמורות בעלי הזכויות
בהתאם למדיניות הרשות
להתחדשות , מדיניות
הרשות המקומית והתייחסות
הותמ"ל.

הנחות עבודה תכנוניות	
הסעיף	במ"ר/%
שטח חנייה תת קרקעי ע"פ אדריכל	45
מרפסת	14
גן /גג	50
תקופתה בניה בחודשים - ממוצע	40
מקדם שירות בנייה מגדל	28
מקדם שירות בנייה גבוהה	26
מקדם שירות בנייה מרקמי	16
תקן חנייה מגורים	0.5
תקן חנייה מסחר	100 מ"ר
תקן חנייה משרדים	240 מ"ר
הנחות עבודה מסחריות	
הסעיף	במ"ר/%
חלופת תמורות חוזרות לדיירים במגורים	חלופה א - דפרינציאלי עד 95 ככל ודירה מעל 95 מ"ר תמורתה 0
	חלופה ב - 12 מ"ר לכל יח"ד
קרן אובדן הכנסות שטחים סחירים למ"ר	70 ₪
תמורות חוזרות משרדים	120%
תמורות חוזרות מסחר	130%
העמסת שטחי שירות מסחר - מוצע	20%
העמסת שטחי שירות משרדים - מוצע	15%

סה"כ תמורות שחושבו לשטחים הסחירים במגורים/מסחר/תעסוקה במצב מוצע מול
המצב הישן בשקלול שווי ותוספת שטחי תמורה הינם כ- 30%-50% תוספת לשווי.

לצורך אומדן ערכי שווי בתוכנית נערך סקר מחירים למס' של כ- 120 עסקאות מגורים בניה רוויה ותיקה וכ- 100 עסקאות מבניה רוויה חדשה – **מרץ 2025**.

ניתוח הנתונים וקביעת אומדן השווי הביאו בחשבון את מיקום הפרויקטים ביחס לתוכנית שבנדון, את מאפייני האוכלוסייה ואת מאפייני הבינוי בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (ניתנו מקדמים למחסן, מרפסת, ומרפסות גג/גן).

סה"כ במסגרת הסקר נסקרו כמו כן, נסקרו דירות מיוחדות חדשות כגון: דירות גן ופנטהאוזים.

בנוסף, נשכרו דמ"ש ביקוש ומכירה למסחר ומשרדים בלב העיר.

ערכי שווי מסחר/ משרדים	
סעיף	שווי מ"ר בנוי
משרדים (מ"ר ברוטו)	13,000 ₪
מסחר (מ"ר ברוטו)	25,000 ₪
דמ"ש מסחר/ משרדים	
סעיף	אומדן דמי שכירות
משרדים (מ"ר ברוטו)	75 ₪
מסחר (מ"ר ברוטו)	140 ₪

מ"ר מבונה		
סעיף	שווי מ"ר מבונה	הערה
מגורים	8,700 ₪	שטח יח"ד ממוצע (100 מ"ר פלדלת)
מסחר	12,700 ₪	שטח ברוטו ללא מע"מ
משרדים	3,000 ₪	שטח ברוטו ללא מע"מ

שטח מגורים פלדלת				
סוג דירה	שווי למ"ר	שטח ממוצע	שווי לחדר	שווי יח"ד
דירת 3 חדרים	30,000 ₪	80	720,000 ₪	2,400,000 ₪
דירת 4 חדרים	28,000 ₪	100	600,000 ₪	2,800,000 ₪
דירת 5 חדרים	26,000 ₪	120	560,000 ₪	3,120,000 ₪
דירות מיוחדות	27,500 ₪	140-150	625,000 ₪	3,850,000 ₪

הנחות עבודה

טבלה מסכמת מסקנות כלכליות פינוי בינוי – דיפרנציאלי

מפת היטלי השבחה ע"פ מדיניות העירייה



שטח האזור	מספר יחידות	אזור	שטח בנוי	שיעור היטל
אזורי ביו	2	עוטף	177.9	17.9%
לחצות ובנייה	2	אזורי	95.9	9.6%
לחצות ובנייה	3	רמת ד"ר	184.2	18.4%
בנייה על	30	מספר דור ראשון	44.8	4.5%
שטח היטל השבחה	4	מספר דור	10.6	1.1%
שטח היטל				
אזורי ביו	4	עוטף	18.3	1.8%
אזורי ביו	3	מרכז היטל	182.7	18.3%
לחצות ובנייה	4	עוטף	182.7	18.3%
אזורי ביו	7	מספר	411.6	41.2%
אזורי ביו	8	מספר	334.8	33.5%
שטח היטל	11	מספר	8132.7	813.3%

- באזור מספר 5 היטל השבחה הינו 0.0%.
- כלל המתחמים בתוכנית הינם באזור מספר 5 למעט מתחמים 4,17,18 אשר נמצאים באזור 11 בו היטל ההשבחה הינו 50%

מס' מתחמים/פירוט								9	7	6	5.2	5.1	4	2+3	1+11	
מצב נכנס	יח"ד	115 יח"ד	75 יח"ד	42 יח"ד	35 יח"ד	38 יח"ד	49 יח"ד	166 יח"ד	153 יח"ד	12,243 מ"ר	13,137 מ"ר	5,199 מ"ר	3,190 מ"ר	2,483 מ"ר	3,283 מ"ר	7,901 מ"ר
	סה"כ שטח בנוי מגורים	83 מ"ר	111 מ"ר	86 מ"ר	111 מ"ר	86 מ"ר	111 מ"ר	86 מ"ר	111 מ"ר	25 מ"ר	336 מ"ר	807 מ"ר	767 מ"ר	92 מ"ר	99 מ"ר	75 מ"ר
	שטח יח"ד ממוצעת	0 מ"ר	25 מ"ר	529 מ"ר	336 מ"ר	807 מ"ר	767 מ"ר	92 מ"ר	99 מ"ר	781 מ"ר	1,469 מ"ר	343 מ"ר	0 מ"ר	781 מ"ר	2,000 מ"ר	1,812 מ"ר
	חנויות במ"ר A	0 מ"ר	25 מ"ר	529 מ"ר	336 מ"ר	807 מ"ר	767 מ"ר	92 מ"ר	99 מ"ר	781 מ"ר	1,469 מ"ר	343 מ"ר	0 מ"ר	781 מ"ר	2,000 מ"ר	1,812 מ"ר
	משרדים במ"ר B	0 מ"ר	25 מ"ר	529 מ"ר	336 מ"ר	807 מ"ר	767 מ"ר	92 מ"ר	99 מ"ר	781 מ"ר	1,469 מ"ר	343 מ"ר	0 מ"ר	781 מ"ר	2,000 מ"ר	1,812 מ"ר
	שטח סחיר C=A+B	0 מ"ר	25 מ"ר	529 מ"ר	336 מ"ר	807 מ"ר	767 מ"ר	92 מ"ר	99 מ"ר	781 מ"ר	1,469 מ"ר	343 מ"ר	0 מ"ר	781 מ"ר	2,000 מ"ר	1,812 מ"ר
	סה"כ שטח בנוי	12,351 מ"ר	13,752 מ"ר	5,646 מ"ר	4,083 מ"ר	3,335 מ"ר	4,346 מ"ר	7,856 מ"ר	9,445 מ"ר	12,351 מ"ר	13,752 מ"ר	5,646 מ"ר	4,083 מ"ר	3,335 מ"ר	4,346 מ"ר	7,856 מ"ר
מצב יוצא	מספר יחידות יוצאות	483 יח"ד	432 יח"ד	207 יח"ד	177 יח"ד	144 יח"ד	195 יח"ד	276 יח"ד	441 יח"ד	44,925 מ"ר	41,318 מ"ר	21,804 מ"ר	16,874 מ"ר	13,654 מ"ר	18,590 מ"ר	26,177 מ"ר
	סה"כ שטח פלדלת	330 יח"ד	266 יח"ד	158 יח"ד	139 יח"ד	109 יח"ד	153 יח"ד	201 יח"ד	326 יח"ד	1,120 מ"ר	2,500 מ"ר	465 מ"ר	450 מ"ר	350 מ"ר	1,200 מ"ר	880 מ"ר
	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	93 מ"ר	96 מ"ר	105 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	97 מ"ר	93 מ"ר	96 מ"ר	105 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר
	שטח מסחר	1,120 מ"ר	2,500 מ"ר	465 מ"ר	450 מ"ר	350 מ"ר	1,200 מ"ר	880 מ"ר	580 מ"ר	1,120 מ"ר	2,500 מ"ר	465 מ"ר	450 מ"ר	350 מ"ר	1,200 מ"ר	880 מ"ר
	שטח תעסוקה	0 מ"ר	28,720 מ"ר	3,040 מ"ר	2,695 מ"ר	0 מ"ר	2,970 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	28,720 מ"ר	3,040 מ"ר	2,695 מ"ר	0 מ"ר	2,970 מ"ר	0 מ"ר
	מבני ציבור תוספתי	1,325 מ"ר	1,820 מ"ר	250 מ"ר	0 מ"ר	650 מ"ר	1,300 מ"ר	260 מ"ר	700 מ"ר	1,325 מ"ר	1,820 מ"ר	250 מ"ר	0 מ"ר	650 מ"ר	1,300 מ"ר	260 מ"ר
	סה"כ חנויות תת קרקעיות	254	339	118	101	76	122	146	228	254	339	118	101	76	122	146
מצית דוח תקן 21	פדיון	749,704,000 ש"ח	955,182,000 ש"ח	404,463,000 ש"ח	319,487,000 ש"ח	232,232,000 ש"ח	363,522,000 ש"ח	435,185,000 ש"ח	714,082,000 ש"ח	749,704,000 ש"ח	955,182,000 ש"ח	404,463,000 ש"ח	319,487,000 ש"ח	232,232,000 ש"ח	363,522,000 ש"ח	435,185,000 ש"ח
	עלויות	647,401,000 ש"ח	818,360,000 ש"ח	329,511,000 ש"ח	268,060,000 ש"ח	199,589,000 ש"ח	311,103,000 ש"ח	371,715,000 ש"ח	604,138,000 ש"ח	647,401,000 ש"ח	818,360,000 ש"ח	329,511,000 ש"ח	268,060,000 ש"ח	199,589,000 ש"ח	311,103,000 ש"ח	371,715,000 ש"ח
	רווח/הפסד	102,303,000 ש"ח	136,822,000 ש"ח	74,952,000 ש"ח	51,427,000 ש"ח	32,643,000 ש"ח	52,419,000 ש"ח	63,470,000 ש"ח	109,944,000 ש"ח	102,303,000 ש"ח	136,822,000 ש"ח	74,952,000 ש"ח	51,427,000 ש"ח	32,643,000 ש"ח	52,419,000 ש"ח	63,470,000 ש"ח
	אחוז רווח ב 0% תשלום השבחה למגורים	15.80%	16.72%	22.75%	19.18%	16.36%	16.85%	17.07%	18.20%	15.80%	16.72%	22.75%	19.18%	16.36%	16.85%	17.07%
	אחוז רווח ב -25% תשלום השבחה	15.00%	15.93%	21.05%	16.24%	13.54%	14.34%	16.44%	14.45%	15.00%	15.93%	21.05%	16.24%	13.54%	14.34%	16.44%
	אחוז רווח ב -50% תשלום השבחה	14.21%	15.15%	19.39%	13.44%	10.85%	11.94%	15.81%	10.94%	14.21%	15.15%	19.39%	13.44%	10.85%	11.94%	15.81%
	אחוז רווח ב -60% תשלום השבחה	13.90%	14.84%	18.74%	12.35%	9.81%	11.00%	15.55%	9.59%	13.90%	14.84%	18.74%	12.35%	9.81%	11.00%	15.55%
מכפיל יח"ד	3.2	2.6	4.2	4.7	4.1	4.6	3.7	3.8	3.2	2.6	4.2	4.7	4.1	4.6	3.7	
מצית דוח תקן 21	רווח בהפחתה 5% מעלויות הבנייה	18.3%	18.5%	25.9%	22.1%	18.8%	19.6%	19.8%	21.1%	18.3%	18.5%	25.9%	22.1%	18.8%	19.6%	19.8%
	רווח בהפחתה 10% מעלויות הבנייה	20.9%	20.3%	29.3%	25.2%	21.3%	22.5%	22.6%	24.2%	20.9%	20.3%	29.3%	25.2%	21.3%	22.5%	22.6%
	רווח בהפחתה 15% מעלויות הבנייה	23.6%	22.2%	32.9%	28.5%	23.9%	25.5%	25.5%	27.5%	23.6%	22.2%	32.9%	28.5%	23.9%	25.5%	25.5%
	רח"ק	60,708 מ"ר	85,230 מ"ר	31,355 מ"ר	24,975 מ"ר	18,058 מ"ר	29,520 מ"ר	34,433 מ"ר	55,710 מ"ר	60,708 מ"ר	85,230 מ"ר	31,355 מ"ר	24,975 מ"ר	18,058 מ"ר	29,520 מ"ר	34,433 מ"ר
	הערה למסלת מבנה ציבור	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת	כולל מסלת

הנחות עבודה

טבלה מסכמת מסקנות כלכליות פינוי בינוי – דיפרנציאלי

מפת היטלי השבחה ע"פ מדיניות העירייה



שטח היטל	שטח היטל	שטח היטל	שטח היטל	שטח היטל	שטח היטל	שטח היטל	שטח היטל	שטח היטל	שטח היטל
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%

- באזור מספר 5 היטל השבחה הינו 0%.
- כלל המתחמים בתוכנית הינם באזור מספר 5 למעט מתחמים 4,17,18 אשר נמצאים באזור 11 בו היטל ההשבחה הינו 50%

מס' מתחמים/פירוט									
18	17.1	17.2	17.3	17.4	15.2	15.1	14	10	יח"ד
71 יח"ד	60 יח"ד	55 יח"ד	57 יח"ד	61 יח"ד	46 יח"ד	44 יח"ד	108 יח"ד	111 יח"ד	סה"כ שטח בנוי מגורים
5,777 מ"ר	4,843 מ"ר	5,456 מ"ר	4,874 מ"ר	6,488 מ"ר	4,279 מ"ר	3,680 מ"ר	8,048 מ"ר	10,501 מ"ר	שטח יח"ד ממוצעת
83 מ"ר	81 מ"ר	103 מ"ר	89 מ"ר	109 מ"ר	97 מ"ר	86 מ"ר	76 מ"ר	95 מ"ר	חזויות במ"ר A
67 מ"ר	30 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	40 מ"ר	1,366 מ"ר	793 מ"ר	1,232 מ"ר	199 מ"ר	משרדים במ"ר B
179 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	378 מ"ר	76 מ"ר	57 מ"ר	164 מ"ר	שטח סחיר C=A+B
246 מ"ר	30 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	40 מ"ר	1,744 מ"ר	869 מ"ר	1,289 מ"ר	363 מ"ר	סה"כ שטח בנוי
5,927 מ"ר	4,954 מ"ר	5,559 מ"ר	4,963 מ"ר	6,637 מ"ר	5,742 מ"ר	4,559 מ"ר	9,356 מ"ר	10,795 מ"ר	מספר יחידות יוצאות
234 יח"ד	195 יח"ד	182 יח"ד	182 יח"ד	194 יח"ד	202 יח"ד	156 יח"ד	324 יח"ד	411 יח"ד	סה"כ שטח פלדלת
21,319 מ"ר	18,915 מ"ר	16,870 מ"ר	16,554 מ"ר	19,224 מ"ר	19,388 מ"ר	14,622 מ"ר	30,179 מ"ר	40,187 מ"ר	מספר יחידות חדשות
163 יח"ד	135 יח"ד	127 יח"ד	125 יח"ד	133 יח"ד	156 יח"ד	112 יח"ד	216 יח"ד	300 יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
91 מ"ר	97 מ"ר	93 מ"ר	91 מ"ר	99 מ"ר	96 מ"ר	94 מ"ר	93 מ"ר	98 מ"ר	שטח מסחר
1,000 מ"ר	700 מ"ר	740 מ"ר	220 מ"ר	700 מ"ר	670 מ"ר	670 מ"ר	1,400 מ"ר	900 מ"ר	שטח תעסוקה
0 מ"ר	1,140 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	2,863 מ"ר	2,332 מ"ר	12,350 מ"ר	0 מ"ר	מבני ציבור תוספתי
325 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	162 מ"ר	530 מ"ר	325 מ"ר	0 מ"ר	325 מ"ר	1,475 מ"ר	סה"כ חניות תת קרקעיות
126	107	97	94	105	117	91	215	219	פדיון
371,583,000 ₪	343,424,000 ₪	282,530,000 ₪	271,292,000 ₪	313,950,000 ₪	353,676,000 ₪	270,222,000 ₪	633,725,000 ₪	682,358,000 ₪	עלויות
310,020,000 ₪	279,048,000 ₪	239,086,000 ₪	232,741,000 ₪	271,494,000 ₪	302,897,000 ₪	229,961,000 ₪	536,730,000 ₪	573,377,000 ₪	רווח/הפסד
61,563,000 ₪	64,376,000 ₪	43,444,000 ₪	38,551,000 ₪	42,456,000 ₪	50,779,000 ₪	40,261,000 ₪	96,995,000 ₪	108,981,000 ₪	אחוז רווח ב 0% תשלום השבחה למגורים
19.86%	23.07%	18.17%	16.56%	15.64%	16.76%	17.51%	18.07%	19.01%	אחוז רווח ב -25% תשלום השבחה
18.19%	20.57%	17.64%	16.05%	15.52%	15.71%	16.02%	16.52%	17.52%	אחוז רווח ב -50% תשלום השבחה
16.57%	18.17%	17.11%	15.54%	15.41%	14.67%	14.57%	15.01%	16.06%	אחוז רווח ב -60% תשלום השבחה
15.93%	17.23%	16.90%	15.34%	15.36%	14.26%	14.01%	14.41%	15.49%	מכפיל יח"ד
3.3	3.3	3.3	3.2	3.2	4.4	3.5	3.0	3.7	רווח בהפחתה 5% מעלויות הבנייה
22.3%	26.4%	17.3%	18.9%	18.1%	19.0%	19.4%	20.3%	21.9%	רווח בהפחתה 10% מעלויות הבנייה
24.9%	29.8%	20.3%	21.4%	20.6%	21.2%	21.3%	22.6%	25.0%	רווח בהפחתה 15% מעלויות הבנייה
27.6%	33.5%	23.4%	23.9%	23.3%	23.6%	23.3%	25.0%	28.2%	רוח"ק
28,584 מ"ר	26,215 מ"ר	22,196 מ"ר	21,532 מ"ר	25,890 מ"ר	28,314 מ"ר	21,308 מ"ר	52,700 מ"ר	53,494 מ"ר	הערה למטלת מבנה ציבור

הנחות עבודה

טבלה מסכמת מסקנות כלכליות פינוי בינוי – 12 מ"ר

מפת היטלי השבחה ע"פ מדיניות העירייה



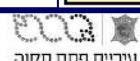
שטח	מספר	אזור	שטח	שיעור
אזורי גור	1	עוטף	2,177.9	היטל
לחצות ונתיבי	2	מחוזות	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	3	רמת השרון	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	4	מספר	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	5	מספר	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	6	מספר	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	7	מספר	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	8	מספר	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	9	מספר	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	10	מספר	1,000.0	אזור
לחצות ונתיבי	11	מספר	1,000.0	אזור

- באזור מספר 5 היטל השבחה הינו 0.0%.
- כלל המתחמים בתוכנית הינם באזור מספר 5 למעט מתחמים 4,17,18 אשר נמצאים באזור 11 בו היטל ההשבחה הינו 50%

מס' מתחמים/פירוט								מצב נכנס
9	7	6	5.2	5.1	4	2+3	1+11	
115 יח"ד	75 יח"ד	42 יח"ד	35 יח"ד	38 יח"ד	49 יח"ד	166 יח"ד	153 יח"ד	יח"ד
7,901 מ"ר	6,976 מ"ר	3,283 מ"ר	2,483 מ"ר	3,190 מ"ר	5,199 מ"ר	13,137 מ"ר	12,243 מ"ר	סה"כ שטח בנוי מגורים
75 מ"ר	99 מ"ר	92 מ"ר	85 מ"ר	86 מ"ר	111 מ"ר	86 מ"ר	83 מ"ר	שטח יח"ד ממוצעת
1,469 מ"ר	781 מ"ר	970 מ"ר	767 מ"ר	807 מ"ר	336 מ"ר	529 מ"ר	25 מ"ר	חנויות במ"ר A
343 מ"ר	0 מ"ר	1,030 מ"ר	53 מ"ר	667 מ"ר	809 מ"ר	995 מ"ר	0 מ"ר	משרדים במ"ר B
1,812 מ"ר	781 מ"ר	2,000 מ"ר	820 מ"ר	1,474 מ"ר	1,145 מ"ר	1,524 מ"ר	25 מ"ר	שטח סחיר C=A+B
9,445 מ"ר	7,856 מ"ר	4,346 מ"ר	3,335 מ"ר	4,083 מ"ר	5,646 מ"ר	13,752 מ"ר	12,351 מ"ר	סה"כ שטח בנוי
441 יח"ד	276 יח"ד	195 יח"ד	144 יח"ד	177 יח"ד	207 יח"ד	432 יח"ד	483 יח"ד	מספר יחידות יוצאות
42,694 מ"ר	26,177 מ"ר	18,590 מ"ר	13,654 מ"ר	16,874 מ"ר	21,804 מ"ר	41,318 מ"ר	44,925 מ"ר	סה"כ שטח פלדלת
326 יח"ד	201 יח"ד	153 יח"ד	109 יח"ד	139 יח"ד	158 יח"ד	266 יח"ד	330 יח"ד	מספר יחידות חדשות
97 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	105 מ"ר	96 מ"ר	93 מ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
580 מ"ר	880 מ"ר	1,200 מ"ר	350 מ"ר	450 מ"ר	465 מ"ר	2,500 מ"ר	1,120 מ"ר	שטח מסחר
0 מ"ר	0 מ"ר	2,970 מ"ר	0 מ"ר	2,695 מ"ר	3,040 מ"ר	28,720 מ"ר	0 מ"ר	שטח תעסוקה
700 מ"ר	260 מ"ר	1,300 מ"ר	650 מ"ר	0 מ"ר	250 מ"ר	1,820 מ"ר	1,325 מ"ר	מבני ציבור תוספתי
228	146	122	76	101	118	339	254	סה"כ חניות תת קרקעיות
708,418,000 ₪	423,817,000 ₪	358,115,000 ₪	230,094,000 ₪	315,947,000 ₪	392,835,000 ₪	936,375,000 ₪	736,309,000 ₪	פדיון
603,798,000 ₪	371,033,000 ₪	310,781,000 ₪	199,458,000 ₪	267,854,000 ₪	328,812,000 ₪	817,227,000 ₪	646,597,000 ₪	עלויות
104,620,000 ₪	52,784,000 ₪	47,334,000 ₪	30,636,000 ₪	48,093,000 ₪	64,023,000 ₪	119,148,000 ₪	89,712,000 ₪	רווח/הפסד
17.33%	14.23%	15.23%	15.36%	17.95%	19.47%	14.58%	13.87%	אחוז רווח ב 0% תשלום השבחה למגורים
13.61%	13.60%	12.75%	12.56%	15.04%	17.81%	13.80%	13.08%	אחוז רווח ב 25% תשלום השבחה
10.11%	12.98%	10.37%	9.90%	12.26%	16.19%	13.03%	12.30%	אחוז רווח ב 50% תשלום השבחה
8.78%	12.73%	9.45%	8.87%	11.19%	15.55%	12.72%	12.00%	אחוז רווח ב 60% תשלום השבחה
3.8	3.7	4.6	4.1	4.7	4.2	2.6	3.2	מכפיל יח"ד
20.2%	16.8%	17.9%	17.8%	20.9%	22.6%	16.3%	16.3%	רווח בהפחתה 5% מעלויות הבנייה
23.3%	19.6%	20.8%	20.3%	24.0%	25.9%	18.1%	18.9%	רווח בהפחתה 10% מעלויות הבנייה
26.5%	22.5%	23.8%	22.9%	27.2%	29.4%	19.9%	21.5%	רווח בהפחתה 15% מעלויות הבנייה
55,710 מ"ר	34,433 מ"ר	29,520 מ"ר	18,058 מ"ר	24,975 מ"ר	31,355 מ"ר	85,230 מ"ר	60,708 מ"ר	רח"ק
			כולל מטלת שימור מבנה ציבורי				כולל מטלת שימור מבנה ציבורי	הערה למטלת מבנה ציבור



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה PETACH TIKVA



פרמים



תנוע



עווד לנדאו



שמות מקרקעין

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



הנחות עבודה

טבלה מסכמת מסקנות כלכליות פינוי בינוי – 12 מ"ר

מפת היטלי השבחה ע"פ מדיניות העירייה



שנת האזור	מספר קטע	אזור	שטח בנוי	שיעור היטל
אזורים בדרום	2	עמק בית זית	177.9	17.7%
אזורים במרכז	3	מרכז תל אביב	184.2	18.4%
אזורים בצפון	4	מזרח תל אביב	44.8	44.8%
אזורים במערב	5	מערב תל אביב	10.6	10.6%
אזורים בדרום	6	עמק בית זית	118.3	11.8%
אזורים במרכז	7	מרכז תל אביב	184.2	18.4%
אזורים בצפון	8	מזרח תל אביב	44.8	44.8%
אזורים במערב	9	מערב תל אביב	10.6	10.6%

- באזור מספר 5 היטל השבחה הינו 0%.
- כלל המתחמים בתוכנית הינם באזור מספר 5 למעט מתחמים 4,17,18 אשר נמצאים באזור 11 בו היטל השבחה הינו 50%

מס' מתחמים/פירוט									18	17.1	17.2	17.3	17.4	15.2	15.1	14	10
מצב נכנס									71 יח"ד	60 יח"ד	55 יח"ד	57 יח"ד	61 יח"ד	46 יח"ד	44 יח"ד	108 יח"ד	111 יח"ד
סה"כ שטח בנוי מגורים									5,777 מ"ר	4,843 מ"ר	5,456 מ"ר	4,874 מ"ר	6,488 מ"ר	4,279 מ"ר	3,680 מ"ר	8,048 מ"ר	10,501 מ"ר
שטח יח"ד ממוצע									83 מ"ר	81 מ"ר	103 מ"ר	89 מ"ר	109 מ"ר	97 מ"ר	86 מ"ר	76 מ"ר	95 מ"ר
חנויות במ"ר A									67 מ"ר	30 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	40 מ"ר	1,366 מ"ר	793 מ"ר	1,232 מ"ר	199 מ"ר
משרדים במ"ר B									179 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	378 מ"ר	76 מ"ר	57 מ"ר	164 מ"ר
שטח סחיר C=A+B									246 מ"ר	30 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	40 מ"ר	1,744 מ"ר	869 מ"ר	1,289 מ"ר	363 מ"ר
סה"כ שטח בנוי									5,927 מ"ר	4,954 מ"ר	5,559 מ"ר	4,963 מ"ר	6,637 מ"ר	5,742 מ"ר	4,559 מ"ר	9,356 מ"ר	10,795 מ"ר
מספר יחידות יוצאות									234 יח"ד	195 יח"ד	182 יח"ד	182 יח"ד	194 יח"ד	202 יח"ד	156 יח"ד	324 יח"ד	411 יח"ד
סה"כ שטח פלדלת									21,319 מ"ר	18,915 מ"ר	16,870 מ"ר	16,554 מ"ר	19,224 מ"ר	19,388 מ"ר	14,622 מ"ר	30,179 מ"ר	40,187 מ"ר
מספר יחידות חדשות									163 יח"ד	135 יח"ד	127 יח"ד	125 יח"ד	133 יח"ד	156 יח"ד	112 יח"ד	216 יח"ד	300 יח"ד
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד									91 מ"ר	97 מ"ר	93 מ"ר	91 מ"ר	99 מ"ר	96 מ"ר	94 מ"ר	93 מ"ר	98 מ"ר
שטח מסחר									1,000 מ"ר	700 מ"ר	740 מ"ר	220 מ"ר	700 מ"ר	670 מ"ר	670 מ"ר	1,400 מ"ר	900 מ"ר
שטח תעסוקה									0 מ"ר	1,140 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	2,863 מ"ר	2,332 מ"ר	12,350 מ"ר	0 מ"ר
מבני ציבור תוספתי									325 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	162 מ"ר	530 מ"ר	325 מ"ר	0 מ"ר	325 מ"ר	1,475 מ"ר
סה"כ חניות תת קרקעיות									126	107	97	94	105	117	91	215	219
פדיון									ש"ח 369,057,000	ש"ח 338,573,000	ש"ח 271,902,000	ש"ח 265,311,000	ש"ח 304,648,000	ש"ח 347,935,000	ש"ח 266,792,000	ש"ח 628,816,000	ש"ח 666,956,000
עלויות									ש"ח 309,858,000	ש"ח 278,757,000	ש"ח 238,404,000	ש"ח 232,374,000	ש"ח 270,944,000	ש"ח 302,552,000	ש"ח 229,754,000	ש"ח 536,437,000	ש"ח 572,444,000
רווח/הפסד									ש"ח 59,199,000	ש"ח 59,816,000	ש"ח 33,498,000	ש"ח 32,937,000	ש"ח 33,704,000	ש"ח 45,383,000	ש"ח 37,038,000	ש"ח 92,379,000	ש"ח 94,512,000
תקן 21									19.11%	21.46%	14.05%	14.17%	12.44%	15.00%	16.12%	17.22%	16.51%
אחוז רווח ב 0% תשלום השבחה למגורים									17.45%	18.99%	13.53%	13.67%	12.33%	13.95%	14.65%	15.68%	15.04%
אחוז רווח ב 25% תשלום השבחה									15.83%	16.61%	13.01%	13.16%	12.22%	12.93%	13.22%	14.18%	13.61%
אחוז רווח ב 50% תשלום השבחה									15.20%	15.69%	12.81%	12.96%	12.17%	12.52%	12.65%	13.59%	13.05%
אחוז רווח ב 60% תשלום השבחה									3.3	3.3	3.3	3.2	3.2	4.4	3.5	3.0	3.7
מכפיל יח"ד									21.6%	24.7%	17.3%	16.5%	14.8%	17.2%	18.0%	19.4%	19.4%
רווח בהפחתה 5% מעלויות הבנייה									24.1%	28.1%	20.3%	18.9%	17.3%	19.4%	19.9%	21.7%	22.4%
רווח בהפחתה 10% מעלויות הבנייה									26.8%	31.8%	23.4%	21.4%	19.9%	21.7%	21.9%	24.1%	25.5%
רווח בהפחתה 15% מעלויות הבנייה									28,584 מ"ר	26,215 מ"ר	22,196 מ"ר	21,532 מ"ר	25,890 מ"ר	28,314 מ"ר	21,308 מ"ר	52,700 מ"ר	53,494 מ"ר
רח"ק																	
הערה למחלת מבנה ציבור																	

הנחות עבודה - שימור

עלויות בנייה וערכי שווי מבונה

עלויות הבנייה תואמו אל מול שמאי תוכנית השימור בעיר פתח תקווה.

עלויות	
שימור	
עלות	סעיף
1,200 ₪	עלות שיפוץ המבנה ללא התוספות
2,800 ₪	תוספת בגין מרכיב השימור
150,000 ₪	שיפוץ ותוספת לובאים
600,000 ₪	עלות חיזוק הבניין
50,000 ₪	התערבות בדירות שהיו עם הרחבה
3,500 ₪	עלות פירוק ופתיחת מרפסות
6,000 ₪	תוספת שטח לדירה
3,500 ₪	תוספת מרפסת
800 ₪	פיתוח שטח
200,000 ₪	מעליות חדשות
50,000 ₪	פתח מעלית לקומה
3,000 ₪	חשמל / תשתיות דירות קיימות (תלת פזי)
1,200 ₪	שיפוץ גרמי מדרגות למ"ר
15.0%	בצ"מ
35,000 ₪	עלויות יועצים (עורך דין , מפקח , וכד)
500,000 ₪	תכנון ויועצים - למבנה

מתודולוגיית פתרון כלכלי
מבנים לשימור

לצורך פתרון מבנים לשימור בתחום תוכנית המטרו נבחנו שלוש דרכי פתרון להן יש פוטנציאל תכנוני המאפשר פתרון כלכלי למימון עלויות מבני השימור.

להלן שלוש חלופות מימוש למימון מבנים לשימור.

א. בעלי זכויות במבנים לשימור אשר מועברים לבעלות העירייה/יזם כחלק מתוכנית המטרו יקבלו את זכויותיהם בתוספות דחייה ומימוש במתחמי התחדשות עירונית והעירייה תקבל את המבנים לשמור לאחר עבודת שימור (אומדן ראשוני) – חלקות 49/6379 , 2/6383

ב. תוספת בינוי על מבנים לשימור בהתאם למגבלות השימור והנחיות יועצת השימור אשר התוספת הבינוי על הקיים מכסה את עלויות השימור – מצב זה אינו מתקיים בתוכנית.

ג. מנגנון כלכלי לתמריץ

- מבנים לשימור בהם **ניתן לנצל רק חלק מזכויות הבנייה** יקבלו תוספת מעל הקיים ותמריץ זכויות למימון עלויות השימור במתחמי התחדשות עירונית השונים ומגלמים בתוכם את משמעות בתמריץ.
- מבנים לשימור אשר **לא ניתן למימוש זכויות בתוספות קומות** מעל בינוי קיים או במגרש/חלקה קיימת, יינתן פתרון למימוש במתחמי התחדשות עירונית(פינוי בינוי)



תמריצים שהובאו בחשבון במסגרת חלופה ג (ניוד זכויות)

להלן פירוט מקדמים :

- רווח קבלני תוספתי בגלל מורכבות - 7%.
- בצ"מ - 15% (תוספת של 10% על הנהוג).
- רווח יזמי נדרש - 25%
- מושעא כתוצאה מתמריץ לאיחוד חלקות - 10%
- שווי ישן על חדש - מקדם 0.85

מקדמים נוספים אשר הובאו מנספח שמאי לתכנית שימור אתרים תוכנית מס' 410-0354704:

- 1.2 - תמריץ בגין השימור, שימור פיתוח המגרש, שילוב מבנה ברחוב הצנעת מערכות ועלות תיק תיעוד (סעיף 5.6 בתוכנית השימור).
- מקדם כלכלי לתמרוץ זכויות - 1.25 - (סעיף 6.1 בתוכנית השימור).

התמריץ המשוקלל מביא ביחס להשקעה השבחה של 180% על ההשקעה .

[illegible]

מבנים לשימור

סיכום מבנים לשימור –
עלויות בנייה כולל תמריצים.

6380	6380	6380	6380	6380	6383	6383	6380	6380	6380	גוש
196	138	123	17	34	175	174	102	129	128	חלקה
פינת חיים עוזר	נורדא 24	נורדא 22	מוהליבר 14	מוהליבר 21	ההסתדרות פינת	חפץ חיים 1	חפץ חיים 2	חפץ חיים 4	חפץ חיים 2	כתובת
2,802,800 ₪	3,252,000 ₪	3,195,200 ₪	4,916,000 ₪	8,162,200 ₪	3,379,800 ₪	2,420,000 ₪	2,772,000 ₪	2,641,000 ₪	2,771,400 ₪	עלות שימור ישירה
707,442 ₪	735,079 ₪	731,585 ₪	837,457 ₪	1,037,179 ₪	742,942 ₪	686,804 ₪	705,547 ₪	697,488 ₪	705,510 ₪	עלות שימור עקיפה
225,625 ₪	261,786 ₪	257,214 ₪	395,738 ₪	657,057 ₪	272,074 ₪	198,622 ₪	223,146 ₪	212,601 ₪	223,098 ₪	תוספת רווח קבלני לרווח קיים מעלויות - 7%
420,420 ₪	487,800 ₪	479,280 ₪	737,400 ₪	1,224,330 ₪	506,970 ₪	417,450 ₪	415,800 ₪	396,150 ₪	415,710 ₪	בצ"מ - 15%
4,160,000 ₪	4,740,000 ₪	4,660,000 ₪	6,890,000 ₪	11,080,000 ₪	4,900,000 ₪	3,720,000 ₪	4,116,000 ₪	3,947,000 ₪	4,120,000 ₪	סה"כ לפני רווח יזמי
1,040,000 ₪	1,190,000 ₪	1,165,000 ₪	1,722,500 ₪	2,770,000 ₪	1,225,000 ₪	930,000 ₪	1,029,000 ₪	990,000 ₪	1,030,000 ₪	רווח יזמי - 25%
5,200,000 ₪	5,900,000 ₪	5,800,000 ₪	8,600,000 ₪	13,900,000 ₪	6,100,000 ₪	4,700,000 ₪	5,100,000 ₪	4,900,000 ₪	5,200,000 ₪	סה"כ עלויות שימור ורווח יזמי
6,500,000 ₪	7,375,000 ₪	7,250,000 ₪	10,750,000 ₪	17,375,000 ₪	7,625,000 ₪	5,875,000 ₪	6,375,000 ₪	6,125,000 ₪	6,500,000 ₪	תמריץ בגין שימור פיתוח מגרש, שילוב מבנה ברחוב, עלויות תיק תיעוד - 20%
8,670,000 ₪	9,830,000 ₪	9,666,667 ₪	14,333,333 ₪	23,170,000 ₪	10,166,667 ₪	7,830,000 ₪	8,500,000 ₪	8,170,000 ₪	8,670,000 ₪	מקדם ניד - 25%
9,600,000 ₪	10,900,000 ₪	10,700,000 ₪	15,900,000 ₪	25,700,000 ₪	11,300,000 ₪	8,700,000 ₪	9,400,000 ₪	9,100,000 ₪	9,600,000 ₪	מרכיב מושעא חדש - 10%
185%	185%	184%	185%	185%	185%	185%	184%	186%	185%	תוספת תמריצים באחוזים מעלויות שימור
1,364 מ"ר	1,548 מ"ר	1,520 מ"ר	2,259 מ"ר	3,651 מ"ר	1,605 מ"ר	1,236 מ"ר	1,335 מ"ר	1,293 מ"ר	1,364 מ"ר	שטחים נדרשים מגורים
11 יח"ד	13 יח"ד	13 יח"ד	19 יח"ד	31 יח"ד	14 יח"ד	10 יח"ד	11 יח"ד	11 יח"ד	11 יח"ד	יח"ד
800 מ"ר	908 מ"ר	892 מ"ר	1,325 מ"ר	2,142 מ"ר	942 מ"ר	725 מ"ר	783 מ"ר	758 מ"ר	800 מ"ר	שטחים נדרשים מסחר
2,667 מ"ר	3,028 מ"ר	2,972 מ"ר	4,417 מ"ר	7,139 מ"ר	3,139 מ"ר	2,417 מ"ר	2,611 מ"ר	2,528 מ"ר	2,667 מ"ר	שטחים נדרשים משרדים

מבנים לשימור

תוספת שטחים ליזם :

- מגורים
- מסחר
- משרדים

• תוספת זכויות ליזם הינה בברוטו ולפי ממוצע פלדלת 95 מ"ר לפני הוספת שטחי שירות.

• בחלקות בהן ניתן לבנות מעל הקיים ניתן מקדם נוסף חדש מעל ישן – 0.85

6380	6380	6380	6380	6380	6383	6383	6380	6380	6380	גוש
196	138	123	17	34	175	174	102	129	128	חלקה
פינת חיים עוזר ההסתדרות	נורדאו 24	נורדאו 22	מוהליבר 14	מוהליבר 21	ההסתדרות פינת חפץ חיים 1	חפץ חיים 1 פינת ההסתדרות	חפץ חיים 4	חפץ חיים 2	חפץ חיים 2	כתובת
540 מ"ר	550 מ"ר	555 מ"ר	445 מ"ר	0 מ"ר	400 מ"ר	200 מ"ר	0 מ"ר	440 מ"ר	440 מ"ר	תוספת שטח מתאפשרת ע"פ אדריכל - ברוטו
55 מ"ר	95 מ"ר	75 מ"ר	60 מ"ר		55 מ"ר	55 מ"ר		55 מ"ר	70 מ"ר	גודל דירה לפי קיים או מיקרו- 55 מ"ר במקרה שקיים רק חנויות או משרדים
73 מ"ר	113 מ"ר	93 מ"ר	78 מ"ר		73 מ"ר	73 מ"ר		73 מ"ר	88 מ"ר	מ"ר שטחי שירות תוספת 18
7 יח"ד	5 יח"ד	6 יח"ד	6 יח"ד		5 יח"ד	3 יח"ד		6 יח"ד	5 יח"ד	יח"ד
תוספת זכויות ליזם לטובת שימור המבנים										
1,364 מ"ר	1,548 מ"ר	1,520 מ"ר	2,259 מ"ר	3,651 מ"ר	1,605 מ"ר	1,236 מ"ר	1,335 מ"ר	1,293 מ"ר	1,364 מ"ר	שטחים נדרשים מגורים
800 מ"ר	908 מ"ר	892 מ"ר	1,325 מ"ר	2,142 מ"ר	942 מ"ר	725 מ"ר	783 מ"ר	758 מ"ר	800 מ"ר	שטחים נדרשים מסחר
2,667 מ"ר	3,028 מ"ר	2,972 מ"ר	4,417 מ"ר	7,139 מ"ר	3,139 מ"ר	2,417 מ"ר	2,611 מ"ר	2,528 מ"ר	2,667 מ"ר	שטחים נדרשים משרדים
תוספת זכויות ליזם לאחר ניצול תוספת מעל מבנה לשימור קיים										
947 מ"ר	1,148 מ"ר	1,110 מ"ר	2,086 מ"ר	3,651 מ"ר	1,386 מ"ר	1,191 מ"ר	1,335 מ"ר	981 מ"ר	1,062 מ"ר	שטחים נדרשים מגורים
8 יח"ד	10 יח"ד	9 יח"ד	18 יח"ד	31 יח"ד	12 יח"ד	10 יח"ד	11 יח"ד	8 יח"ד	9 יח"ד	יח"ד
299 מ"ר	412 מ"ר	387 מ"ר	1,012 מ"ר	2,142 מ"ר	623 מ"ר	604 מ"ר	783 מ"ר	366 מ"ר	414 מ"ר	שטחים נדרשים מסחר
2,446 מ"ר	2,849 מ"ר	2,780 מ"ר	4,567 מ"ר	7,139 מ"ר	3,150 מ"ר	2,549 מ"ר	2,611 מ"ר	2,401 מ"ר	2,561 מ"ר	שטחים נדרשים משרדים

פרוגרמה: חקלאי-נוימן כלכלה אורבנית

מילה נוימן, עידו אונגר

פרוגרמה וכלכלה

הנחות עבודה

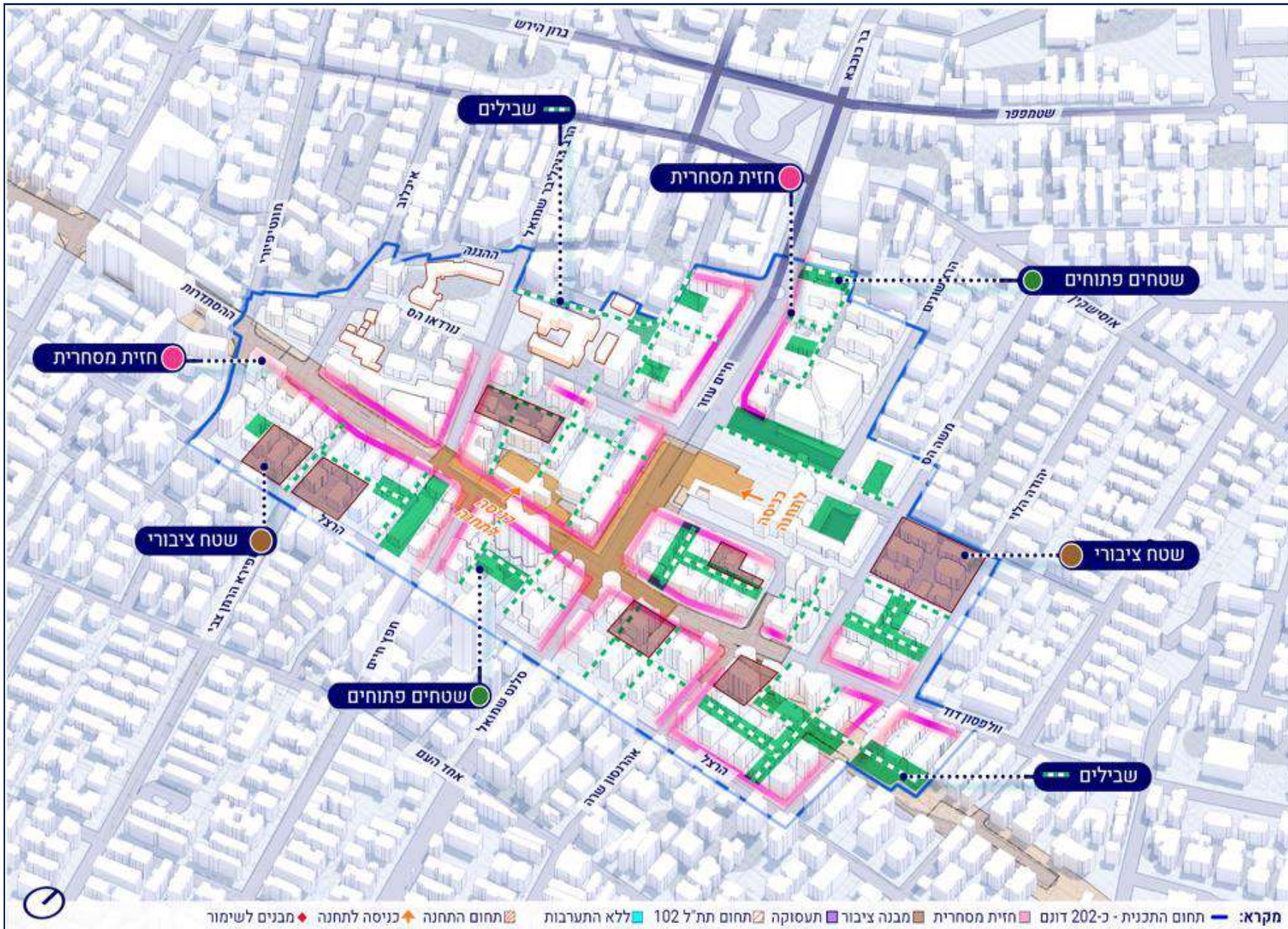
- מפתחות עבודה (בהתאם למסמך המדיניות למרכז העיר פתח תקווה):

גודל משק בית: 2.7 | אחוז שנתון: 1.5%

- בהתאם להנחיית עיריית פ"ת, הפרוגרמה מחושבת עבור כלל יח"ד במתחם התכנון: **4,943 יח"ד**

- כיום יש 1,645 יח"ד קיימות במתחם התכנון, סה"כ תוספת מוצעת של 3,298 יח"ד.

- מס' תושבים בתכנית: 13,346 איש
- גודל שנתון: 200 תלמידים



פרוגרמה וכלכלה

מענה לצורכי ציבור

שימוש (כיתות)	ביקוש	מענה
מעונות יום	17	17
גני ילדים	22	22
יסודי	45	48
על-יסודי	45	מענה מחוץ לתכנית
יסודי ח"מ	3	
על-יסודי ח"מ	4	

שימוש	ביקוש (מ"ר)	מענה
בריאות	5,338	12,800 מ"ר – מענה מלא
קהילה	900	
דת	1,863	
ביטחון	700	
רזרבה	4,000	

תשתית ירוקה	ביקוש	מענה
תשתית קשיחה	26.7 ד'	20.1 ד'
	13.3 ד'	

מענה של 1.6 מ"ר מצ"פ לתושב

-
-
-
-

ד"רן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



שימוש ציבורי מעורב שימושים בבינוי מוצע בתוכנית	שטח ציבורי (חום) מוצע בתוכנית	שימוש ציבורי מעורב שימושים בבינוי מוצע בתוכנית
מעונות יום	מגרש של 1.7 דונם ל-5 מעונות יום ו-3 גני ילדים	4 אשכולות של 3 מעונות יום – לכל אשכול 550 מ"ר בנוי + 350 מ"ר חצר/מרפסות
גני ילדים		12 גני ילדים – לכל גן 162 מ"ר בנוי + 200 מ"ר חצר/מרפסת.
בתי ספר	2 ב"ס של 24 כיתות כל אחד (סה"כ 48 כיתות), בהקצאת קרקע של 4 ד', משולבים עם חטיבה צעירה (אשכול 3-4 גנ"י בכל ב"ס)	-
שימושי ציבור נוספים	1.1 ד' עם זכויות בנייה ל-4,740 מ"ר בנוי	8,060 מ"ר בנוי

סוג רמת שירות	מ"ר לתושב	תשתית ירוקה (66%)	תשתית קשיחה (33%)	סה"כ
סף הבית	3 מ"ר לתושב	26.7 ד'	13.3 ד'	40 ד'
תשתית עירונית	2 מ"ר לתושב	לא רלוונטי לתחום התכנון		
כלל עירוני	השלמה ל-10 מ"ר לתושב			

על פי תמ"א 70, הקצאה למצ"פ סף בית בתחום התכנית תהיה 3 מ"ר לנפש לכל הפחות. לפחות שני שליש משטחי המצ"פ יהיו תשתית ירוקה ובכל מקרה הקצאה של תשתית קשיחה לא תעלה על שליש מכלל ההקצאה למצ"פ בתוכנית. פרישת המצ"פ תתבצע כך שכל יחידות הדיור יהיו בטווח הליכה מקסימלי של 5 דק' הליכה (כ-350 מ') ממצ"פ. שטחו המינימלי של מצ"פ לא יקטן מ-0.5 דונם.

סקר עצים

ד"ר רקפת הדר-גבאי

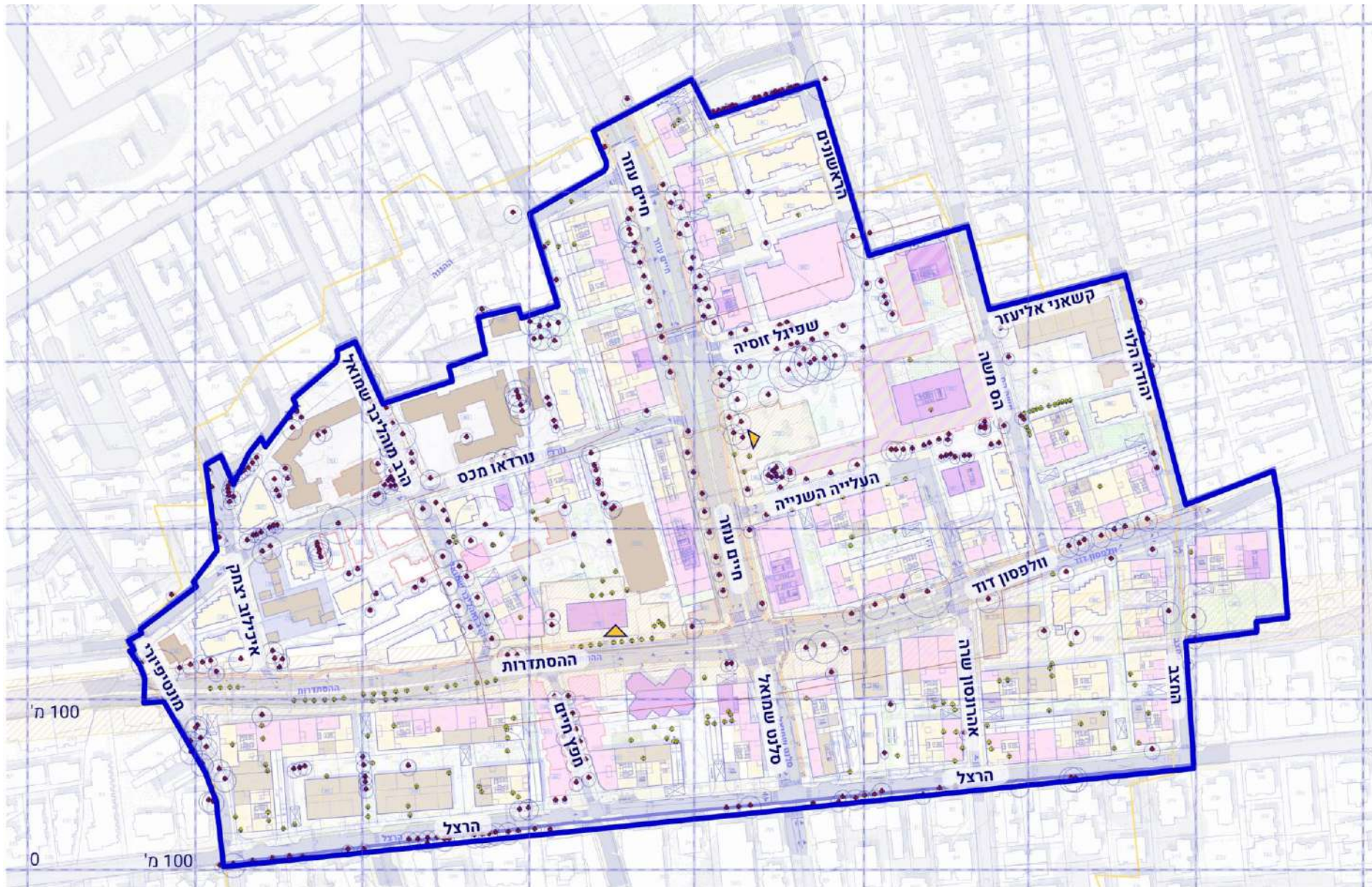
19.1.25

תשריט נספח עצים

- עצים לשימור משולבים בתכנון.
- 84% מהעצים מיועדים לשימור.
- יוטמעו הוראות לשימור עצים בוגרים בהוראות התכנית.
- סטטוס עצים בתחום תתל 102 יבדק אל מול צוות המטרו
- 86
- עצים מוצעים לכרייתה / העתקה.
- המהווים 14% בלבד מסך העצים.
- מהם שבעה ייחודיים – מוצע למצוא פתרון תכנוני לשימורם.

ערכיות מאוד גבוהה	ערכיות גבוהה	ערכיות בינונית
112 (18%)	381 (63%)	116 (19%)

סה"כ 609



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם □ תחום תתל 102 □ תחום התחנה ▲ כניסה לתחנה

חברה: CR קשרי קהילה

חן רייך



סטטוס וחזון חברתי

מתחם מטרו העירייה – פתח תקווה

מנתונים שהתקבלו מהעירייה ומאגרי מידע גלויים (כגון הלמ"ס), שיחות עם תושבים והשאלון החברתי, גובש חזון חברתי לתכנון ההתחדשות במתחם מטרו העירייה:

חידוש והעצמה של לב העיר באופן שיבטיח איכות חיים, שמירה על המרקם החברתי המגוון ויחסי השכנות הטובים ופיתוח של המרחב הציבורי למען התושבים.

- השאלונים נערכו באמצעות ראיונות אישיים, שיחות טלפון ובאופן מקוון.
- נכון להיום, **השאלון משקף מענה של 27% מיחידות הדיוור**.
- השאלון מתייחס לתושבי המתחם בלבד, ואינו כולל את בעלי העסקים.



אוכלוסיית קהילה

במתחם מתגוררת קהילה מגוונת – אוכלוסייה ותיקה, משפחות צעירות, סטודנטים, עולים חדשים ומהגרי עבודה מאריתריאה. קהילה דומיננטית נוספת הינה דוברי הרוסית במגוון גילאים. בנוסף, ישנו מגוון דתי יהודי הכולל חילונים, דתיים וחרדים. רוב התושבים במתחם (62%) מדווחים על יחסי שכנות טובים.



בעלות/שכירות

כ-47% מהדירות במתחם מושכרות; ב-53% מהדירות מתגוררים בעלי הדירה.



שימוש בשירותי מסחר וציבור

62% מהתושבים משתמשים בקביעות במרכזי הקניות ושירותי הבריאות במתחם.



שטחים ירוקים וגינות ציבוריות

כמחצית מהתושבים ציינו מחסור משמעותי בגינות ציבוריות ושטחים פתוחים, בעיקר עבור משפחות וילדים.



תחבורה וחניה

תושבים רבים ציינו את המחסור בחניה כבעיה מרכזית במתחם (42%). למרות הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית, 75% מהמשיבים מחזיקים לפחות ברכב אחד.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



פרמים
המרכז הלאומי לתכנון עירוני



תנוע
תוכנית ארץ ישראל



קשרי קהילה



פעילות בתחום התוכנית

המיפוי מציג תמונת מצב עדכנית של התארגנויות הדיירים בכל בניין מגורים במתחם, אם באופן עצמאי ואם במסגרת גורמים מקצועיים.

מתוך מבני המגורים במתחם, ב-70% מהמבנים קיימת נציגות מוסמכת או קיימת אינדיקציה לכך שיש נציגות מוסמכת / תהליכים להסמכת נציגות.

מקרא
מתחמי איחוד וחלוקה
מתחמי עיבוי
מתחמי שימור



פעולות חברתיות שבוצעו במתחם:

כנס התנעה לתוכנית מטרו העירייה

**הפצת שאלון תושבים למיפוי רצונות, צרכים
והיכרות עם עולם ההתחדשות העירונית**

מיפוי התארגנויות הדיירים והיזמים במתחם

סיורי עסקים והפצת שאלון בעלי עסקים במתחם

מפגש חשיפה ראשון להקמת נציגויות דיירים

מפגש חשיפה שני להקמת נציגויות דיירים

כנס תושבים להצגת חלופה מומלצת לפיתוח

ליווי הקמת והסמכת נציגויות דיירים במתחם

[illegible][illegible]

מתווה חברתי

מתחם מטרו העירייה – פתח תקווה

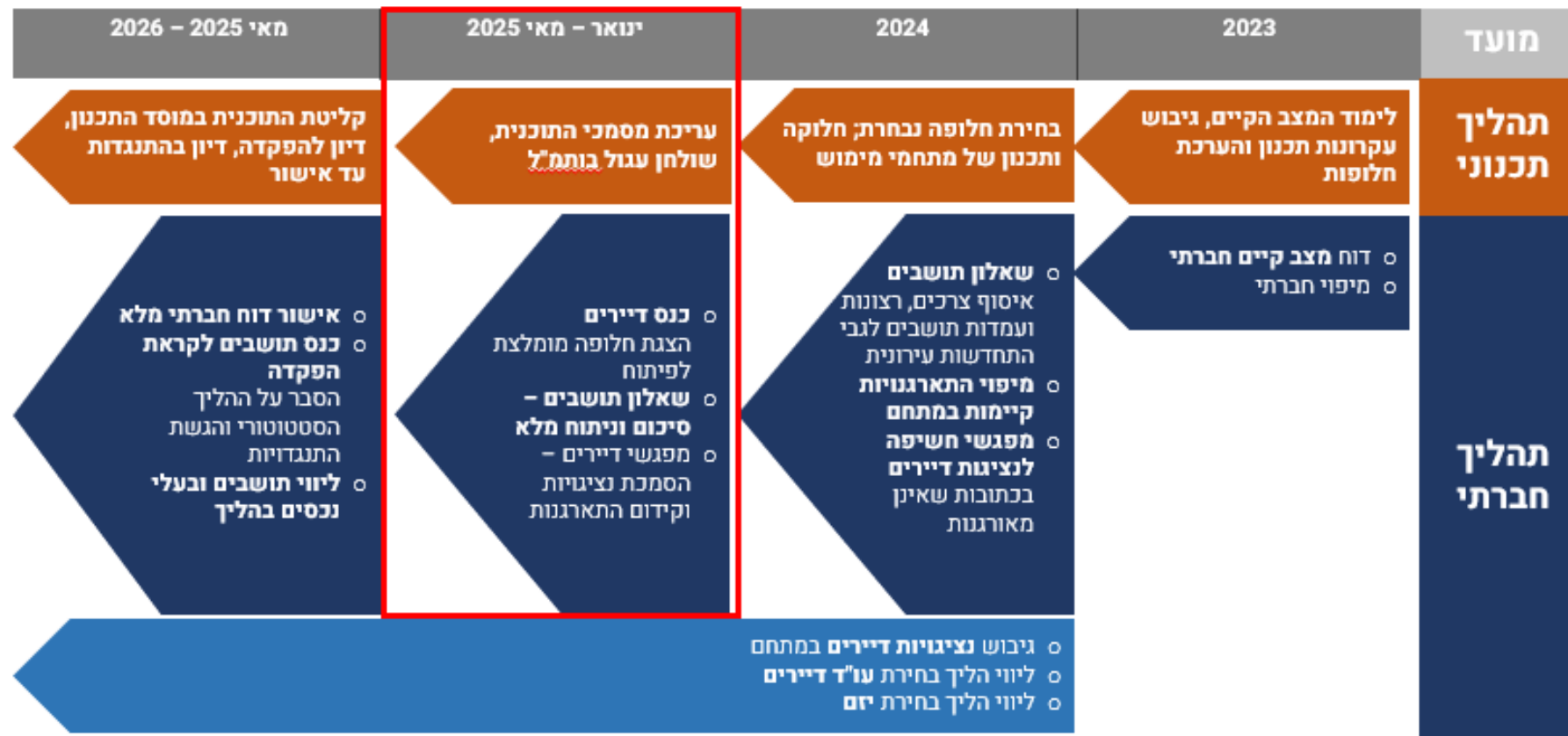
בחודשים הקרובים, התהליך החברתי יתמקד בשני אפיקים עיקריים מול התושבים ובעלי העסקים במתחם:

1. השלמת תהליך התארגנות הדיירים

הסמכת נציגויות דיירים בבניינים שלא קיימת בהם נציגות וליווי נציגויות שהוסמכו בתהליך בחירת עו"ד דיירים.

2. המשך פעילות מול בעלי העסקים

- יצירת קשר עם בעלי נכסים עסקיים
- הפצת מידע על התוכנית לבעלי הנכסים העסקיים
- העלאת אחוז המשיבים לשאלון בעלי עסקים
- ארגון כנס עסקים להצגת התכנון והקמת נציגות עסקית



ניהול נגר וניקוז: DHVMED

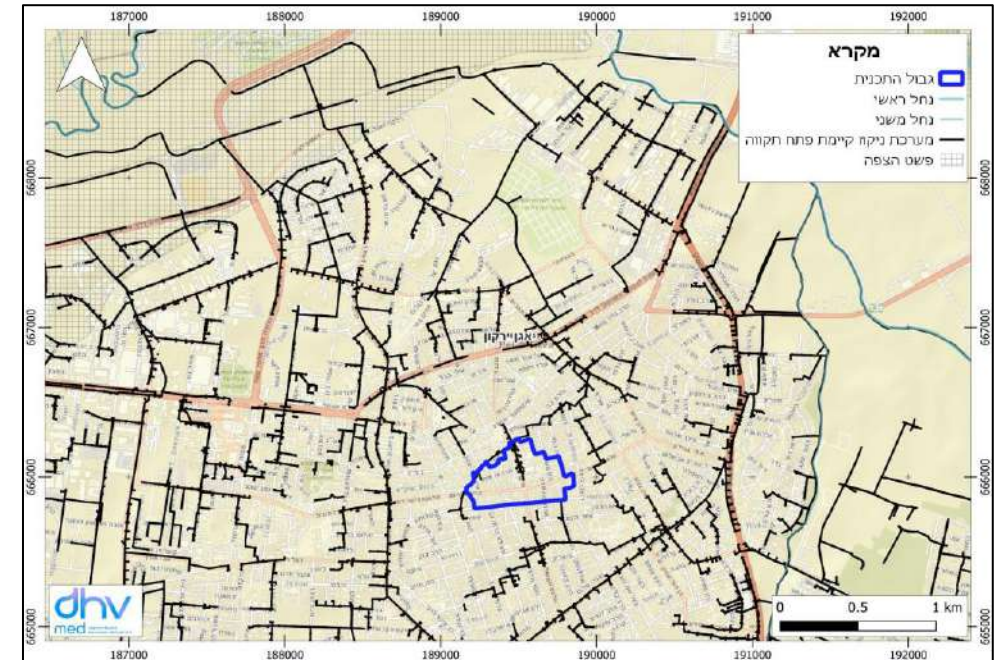
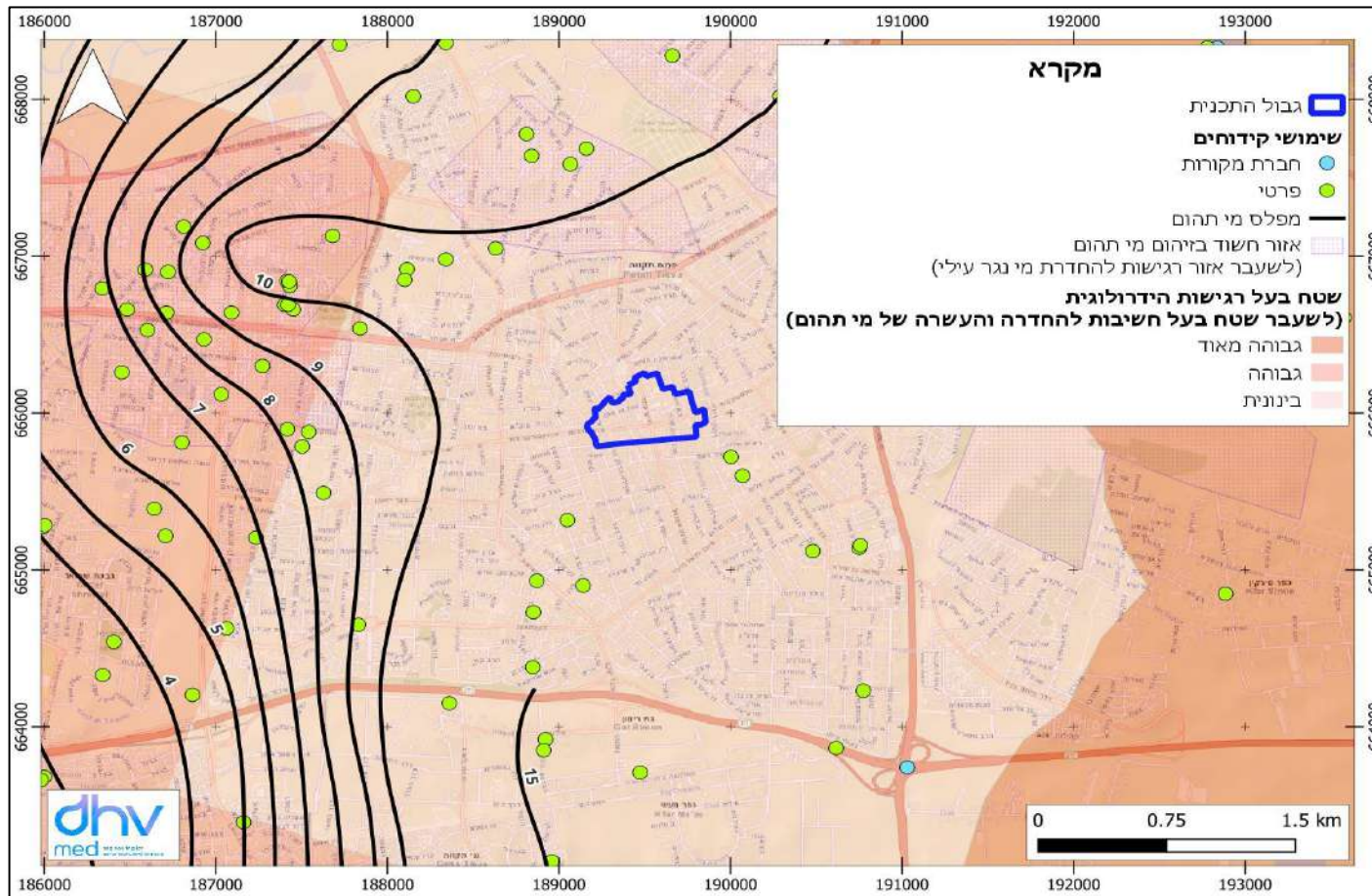
נועם לוי, ויסאל אבורוקן, מאיה קהלני



ניהול נגר וניקוז

רקע

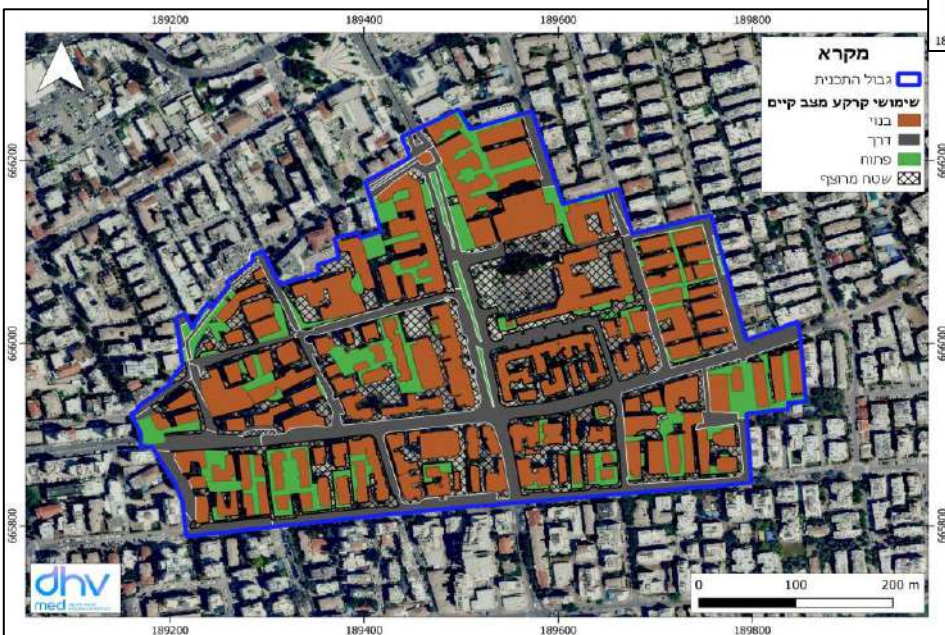
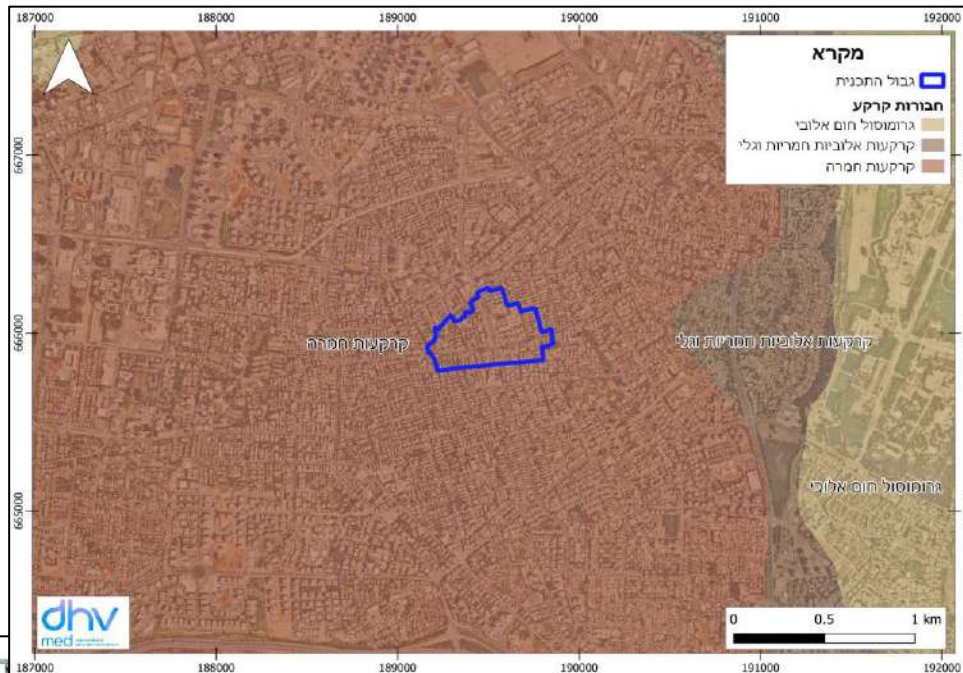
- המתחם נמצא בתחום אגן ניקוז ירקון.
- רוב שטח המתחם בעל שיפוע מתון צפונה. רצועה צרה בדרום התוכנית בעלת שיפוע מתון דרומה ומזרחה.
- השטח נמצא כ-2.5 ק"מ דרומית לגבול פשט ההצפה של הירקון.
- שטח בעל רגישות הידרולוגית בינונית.
- אזור חשוד בזיהום מי תהום נמצא כ-800 מטר צפונה
- אין קידוחי מים פעילים בתחום המתחם.



ניהול נגר וניקוז

קרקעות ומקדמי נגר (מצב קיים)

- המתחם מאופיין באיזור של **קרקעות חמרה**, מסוג E3, בעלות כושר חילחול **בינוני עד גבוה**.
- מקדם הנגר של קרקעות אלה הוא 0.26 לעוצמות גשם של מעל 100 מ"מ/יום.
- תחום התכנית נמצא באזור **ניהול נגר השפלה**, עם עוצמת גשם יומית של **179 מ"מ ליום** (נלקח בחשבון בחישובי נפחי נגר לניהול).
- ע"ב ניתוח שימושי קרקע במצב הקיים, חושב **מקדם נגר כללי של 0.78** למתחם התכנית.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



פרמים
המשרד להגנה ולשימור הטבע



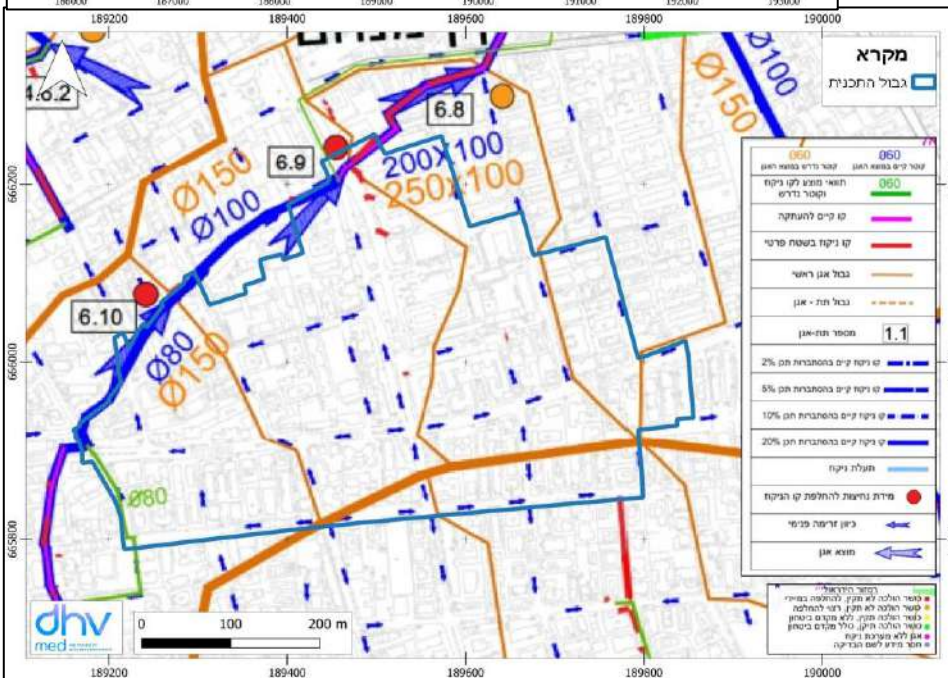
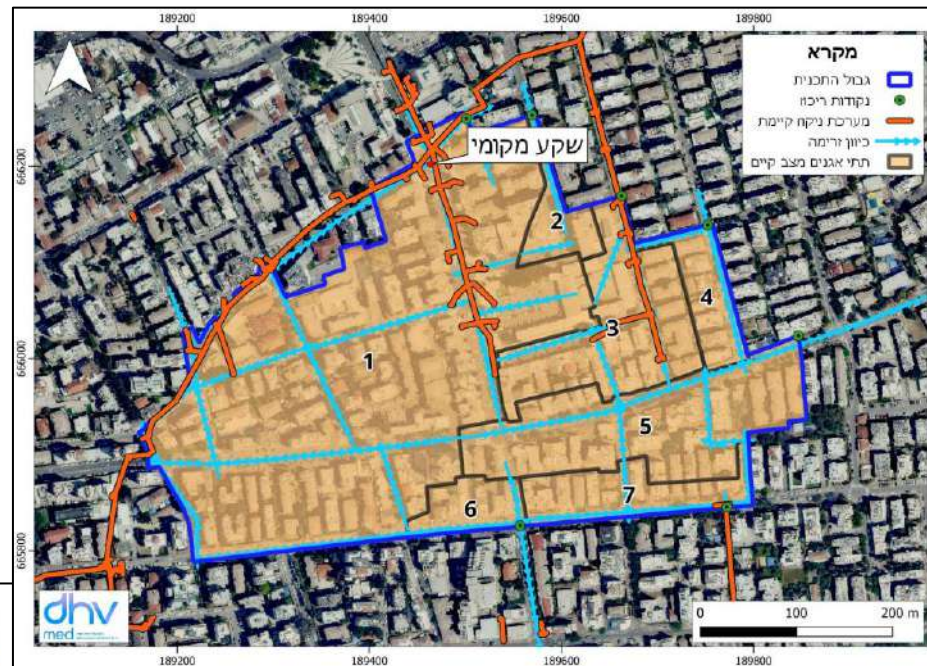
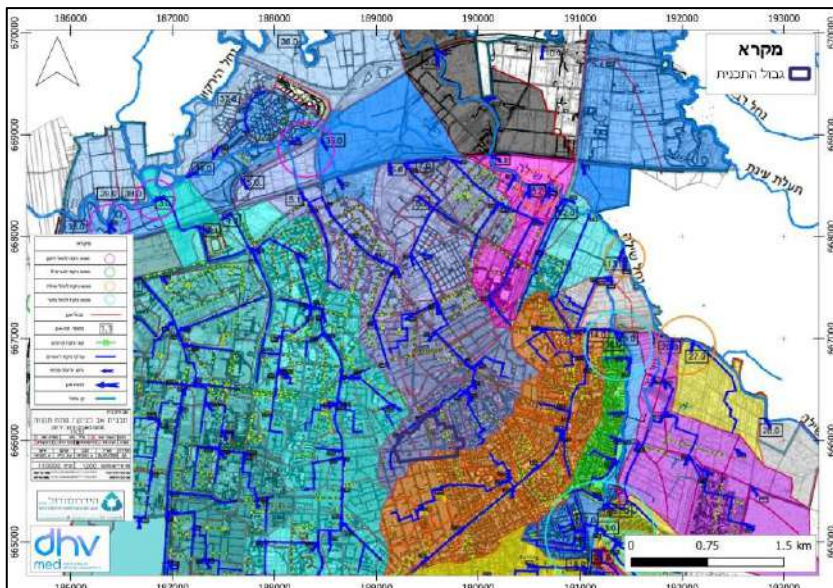
תנע
המשרד להגנה ולשימור הטבע



ניהול נגר וניקוז

מערכת הניקוז הקיימת

- רוב שטח התכנית מתנקז צפונה לכיוון הירקון
- שאר האגנים מתנקזים דרומה ומזרחה לכיוון נחל מזור
- הממצאים שמובאים להלן מבוססים על תכנית האב לניקוז פתח תקווה (לאישור, יוני 22) וקבצי מערכת ניקוז עירוניים פתח תקווה.
- תחום התכנית נמצא בתחום אגנים 6 ו-14 לפי תכנית האב לניקוז.
- בתחום וסביבת התכנית אין איזורים בעייתיים לפי תכנית האב לניקוז.
- לפי תכנית האב לניקוז, קווי הניקוז הראשיים במתחם מיועדים להחלפה באופן מידי או בהקדם בשל כושר הולכה נמוך.
- אזור בית קברות סגולה ואזור הפרדס בפתח תקווה הם אזורים נמוכים ומהווים מוקדי הצפות במורד התכנית.
- במצב הקיים יש שקע מקומי בתחום התכנית בחלקה הצפוני.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



פרמים
תכנון ותכנון עירוני



תנע
תכנון ותכנון עירוני

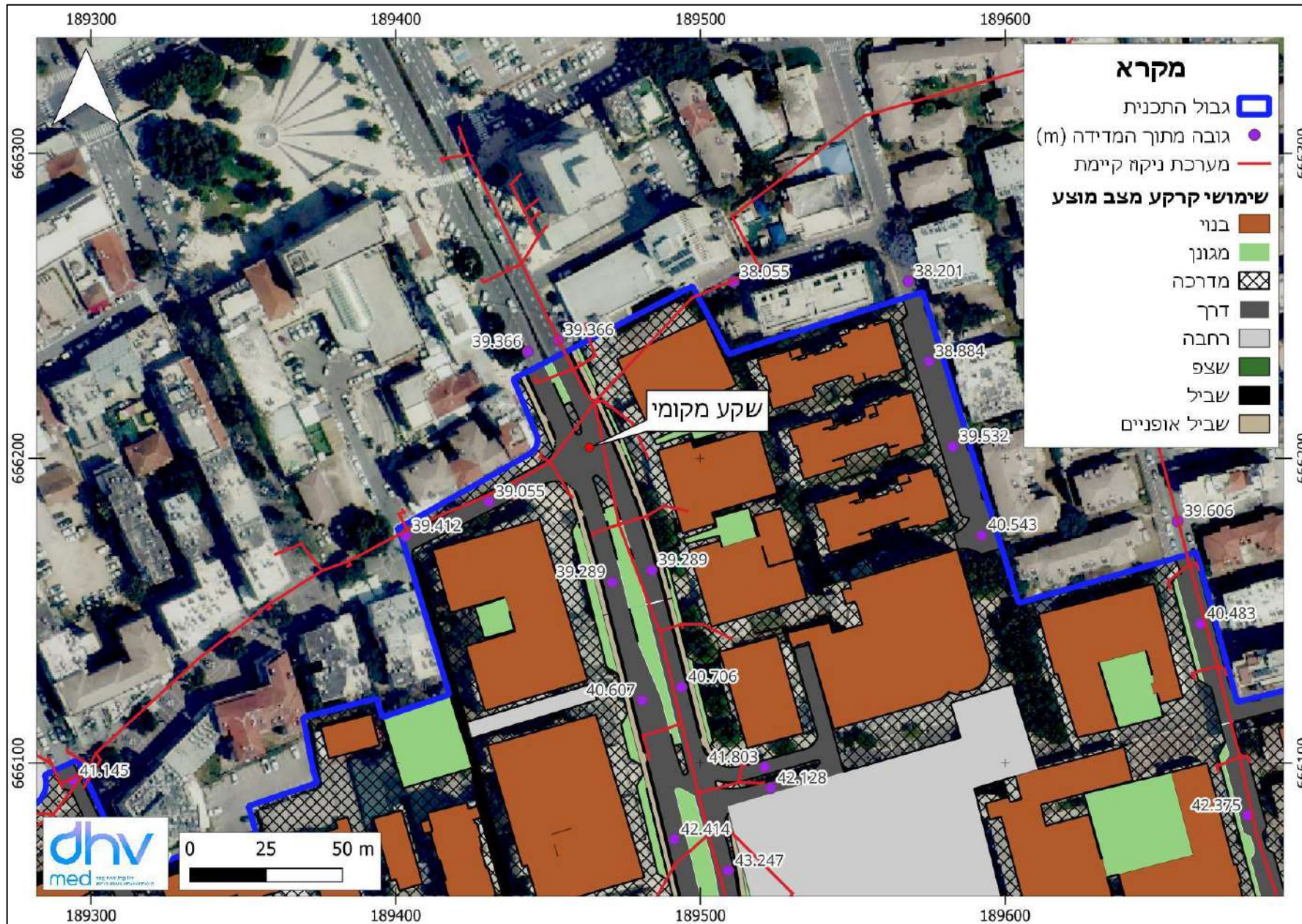


dhv med

ניהול נגר וניקוז

שקע מקומי במתחם התכנית

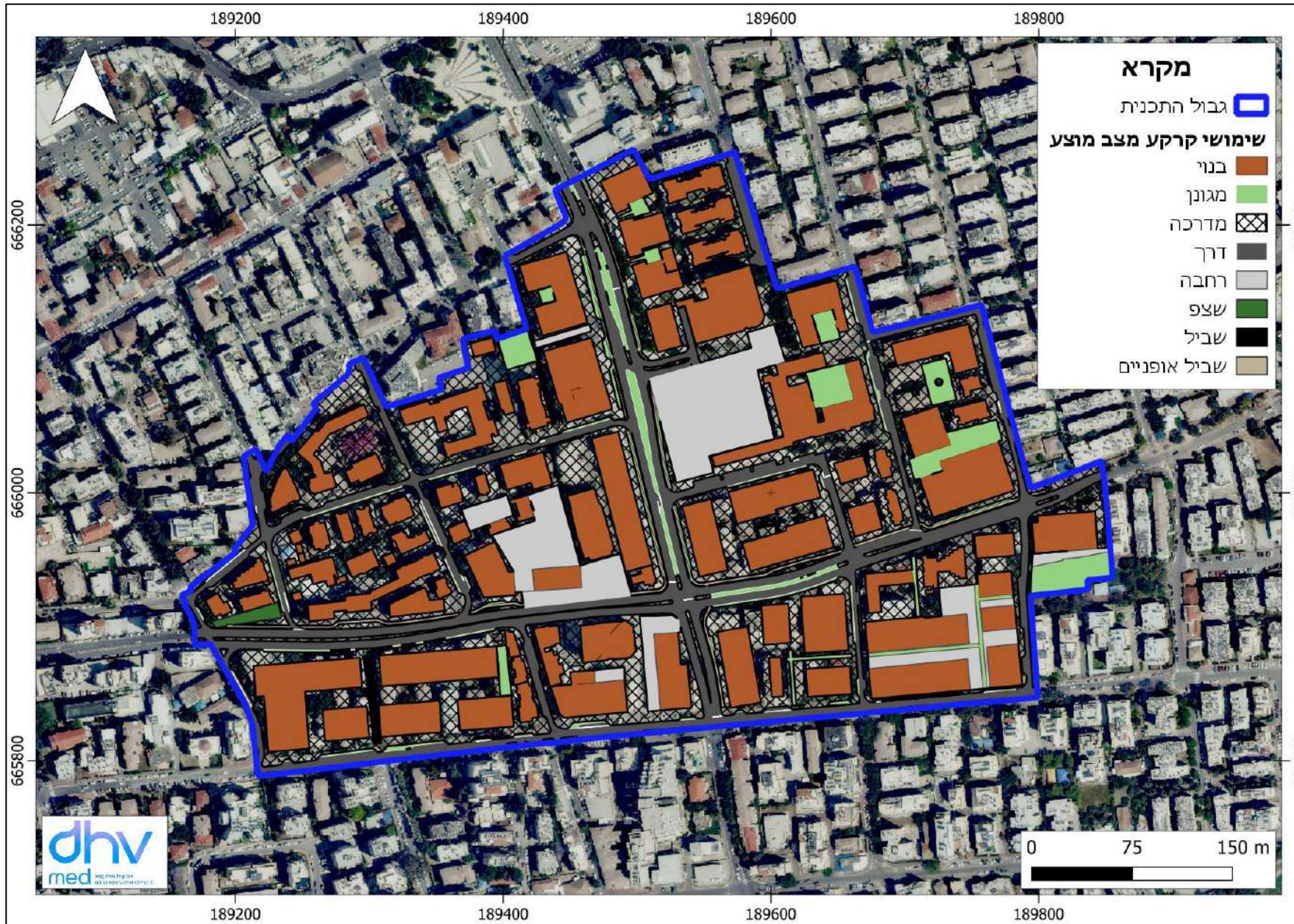
- השקע המקומי נמצא בצפון מתחם התכנית, בקרבה לגבולות הקו הכחול.
- יש לתכנן הגבהה של הכביש באזור השקע. יתבצע בשיתוף יועצי התנועה.



ניהול נגר וניקוז

מצב מוצע

- שטח התכנית כ-198 ד'.
- כ-87% תכסית אטימה לחלחול.
- מקדם נגר כללי- 0.82
- חישובים יעודכנו לאחר קבלת תכניות מעודכנות.
- סה"כ נגר מנוהל בשטח התכנית כ- **29,000 מ"ק**.
- סה"כ נגר נדרש לניהול בתחום התכנית כ- **22,000 מ"ק**.



קלט

שטח התכנית בדונם: 198.6

תכסית אטומה בדונם: 173.7

סוג קרקע: חמרה - E

נתוני ביניים מחושבים

מ"מ גשם ליממה: 179

מקדם נגר לשטח הפתוח: 0.26

מקדם נגר כולל: 0.82

נפח נגר מחושב במ"ק: 29,188

% מהנגר הנדרש לניהול: 75%

יעד נגר לתכנון במ"ק: 21,891



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרטים
לפרטים נוספים על תוכנית



תנע
לפרטים נוספים על תוכנית



dhv med

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



ניהול נגר וניקוז

מצב מוצע- עקרונות תכנון

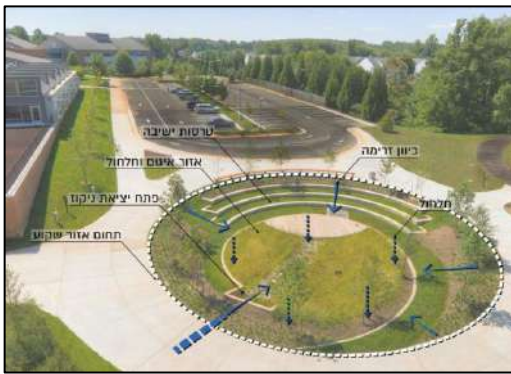
פתרונות ניהול נגר מוצעים:

- גינון מונמך לקליטה, השהייה וויסות ספיקת יציאה אל מערכת הניקוז/ חלחול לתת הקרקע. זהו הפתרון המועדף.
- DRAINAGE BOX
- כיכר מנהלת נגר באזור הצפוני של התכנית.

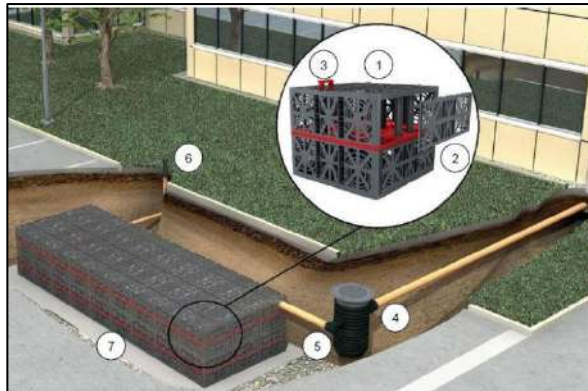
בשלב זה חושבו פתרונות ניהול נגר עבור מתחם B בלבד. הפתרונות עבור שאר המתחמים יחושבו לאחר קבלת תכניות מעודכנות.

מערכת ניקוז:

- הגדלת צפיפות מערכת הניקוז
- התאמת מימדי מערכת הניקוז להמלצות תכנית האב והספיקות המחושבות.



דוגמה לשצ"פ מונמך, מתוך תכנית האב לניקוז פ"ת



איגום והחדרה בתוך מגרש, מתוך תכנית האב לניקוז פ"ת



מתחם	שטח מתחם (מ"ר)	מקדם נגר	סוג פתרון ניהול נגר	שטח פתרון (מ"ר)	עומק הנמכה (מ')	אוגר פיזי (מ"ק)	קצב חלחול (מ"מ לשעה)	ספיקת יציאה מתוכננת (מק"ש)	נפח נגר מנוהל בפועל (מ"ק)
B	11,263	0.82	גיטון מונמך	550	0.2	110		225	1,609

מים וביוב: DHVMED

נועם לוי, ויסאל אבורוקן, מאיה קהלני

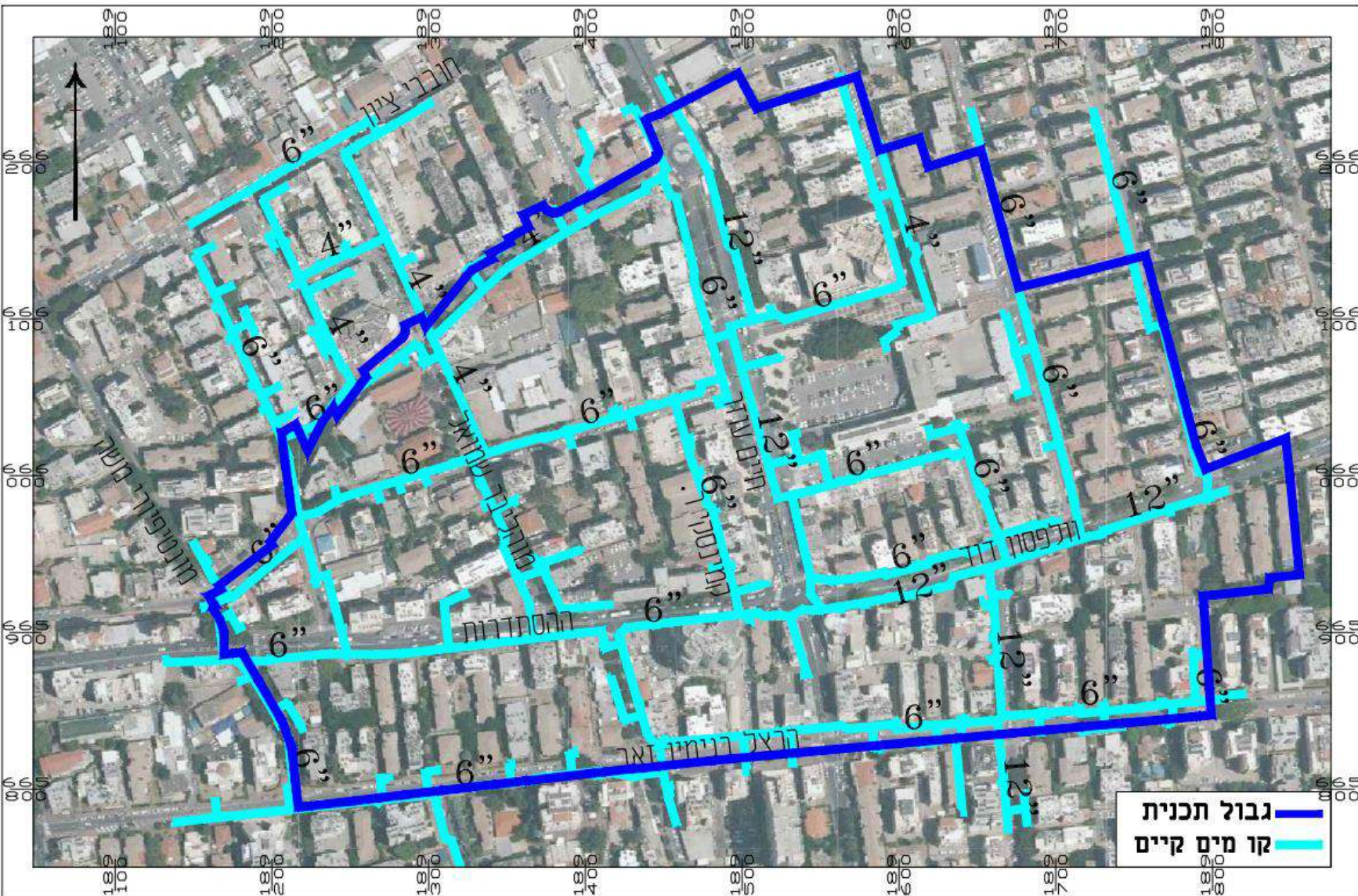
מערכת המים – מצב קיים

מערכת המים האזורית

- אספקת המים אל העיר מתבססת הן על הפקה מקומית מקידוחים וכן אספקה מהמערכת האזורית של חברת מקורות.
- העיר מחולקת לשני אזורי לחץ עיקריים:
 1. אזור לחץ נמוך (ראשי) : אספקת מים לרוב העיר בתחום רומי קרקע +50-+10 מ'.
 2. אזור לחץ גבוה : דרום העיר ומכיל את השכונות נווה עוז, כפר גנים ובת גנים. רום קרקע בין +75-+45 מ'.
- בעיר קיימות 5 בריכות איגום בנפח כולל של 27,500 מ"ק.
- על פי תכנית האב לאספקת מים של העיר, המערכת הקיימת (2014) מתפקדת בשעות השיא בצורה טובה, רוב הקווים עובדים ללא ניצול של כושר ההולכה.

קווי מים ראשיים באזור המתחם

- קו מים 12" - ברח' חיים עוזר ורח' ההסתדרות.
- קו מים 6" - ברח' וולפסון והרצל בנימין.



מערכת הביוב – מצב קיים

מערכת הביוב האזורית

מערכת הביוב של העיר מתבססת על הולכה גרביטציונית אל מאסף איגודן, הזורם אל תחנת השאיבה המזרחית.

פתרון קצה לביוב

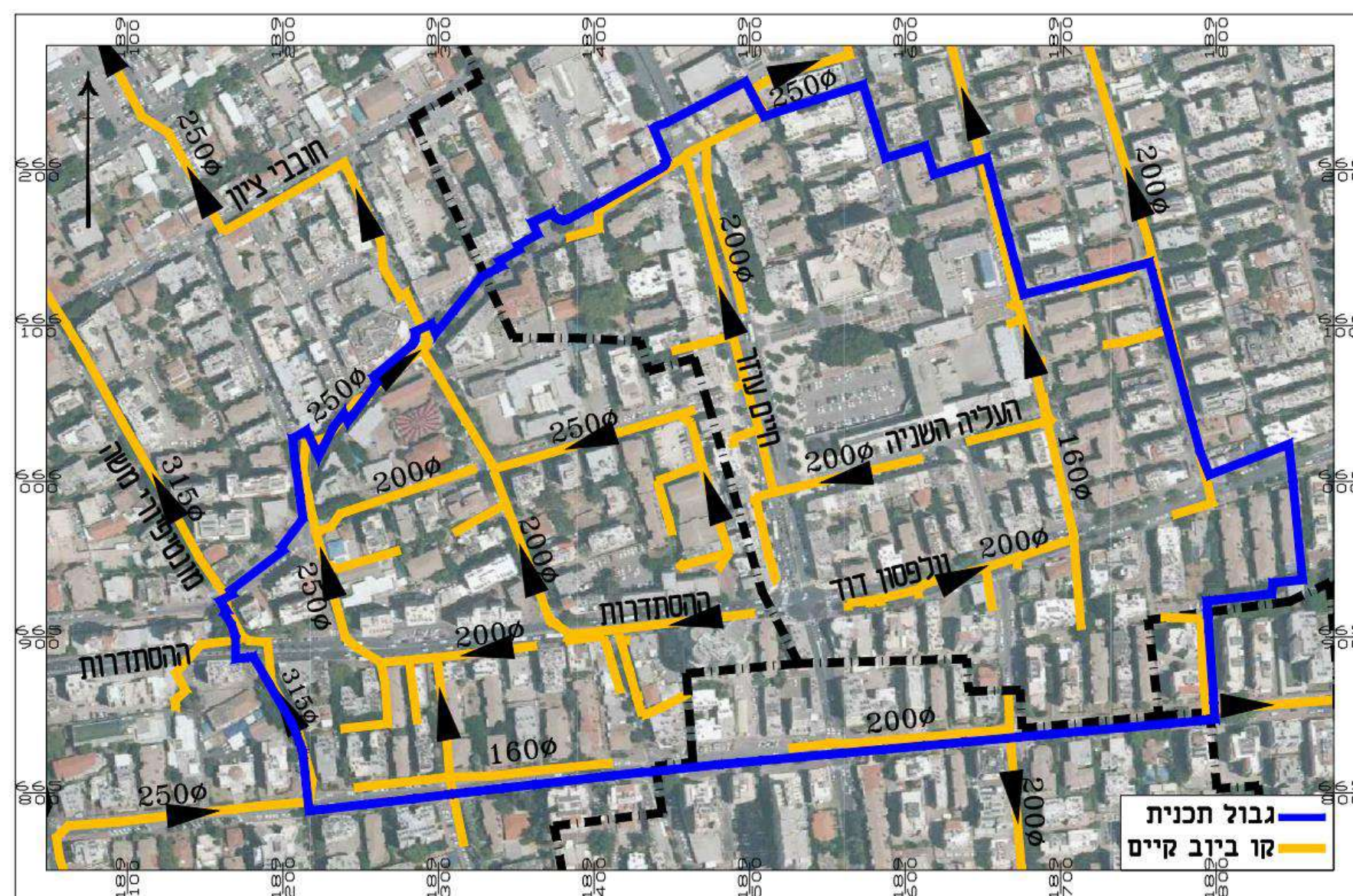
כל שפכי העיר מוזרמים אל מכון טיהור גוש דן (השפד"ן).

קווי ראשיים באזור המתחם

קו ביוב 315 מ"מ ברח' מונטיפיורי משה.

קו ביוב 200 מ"מ ברח' חיים עוזר

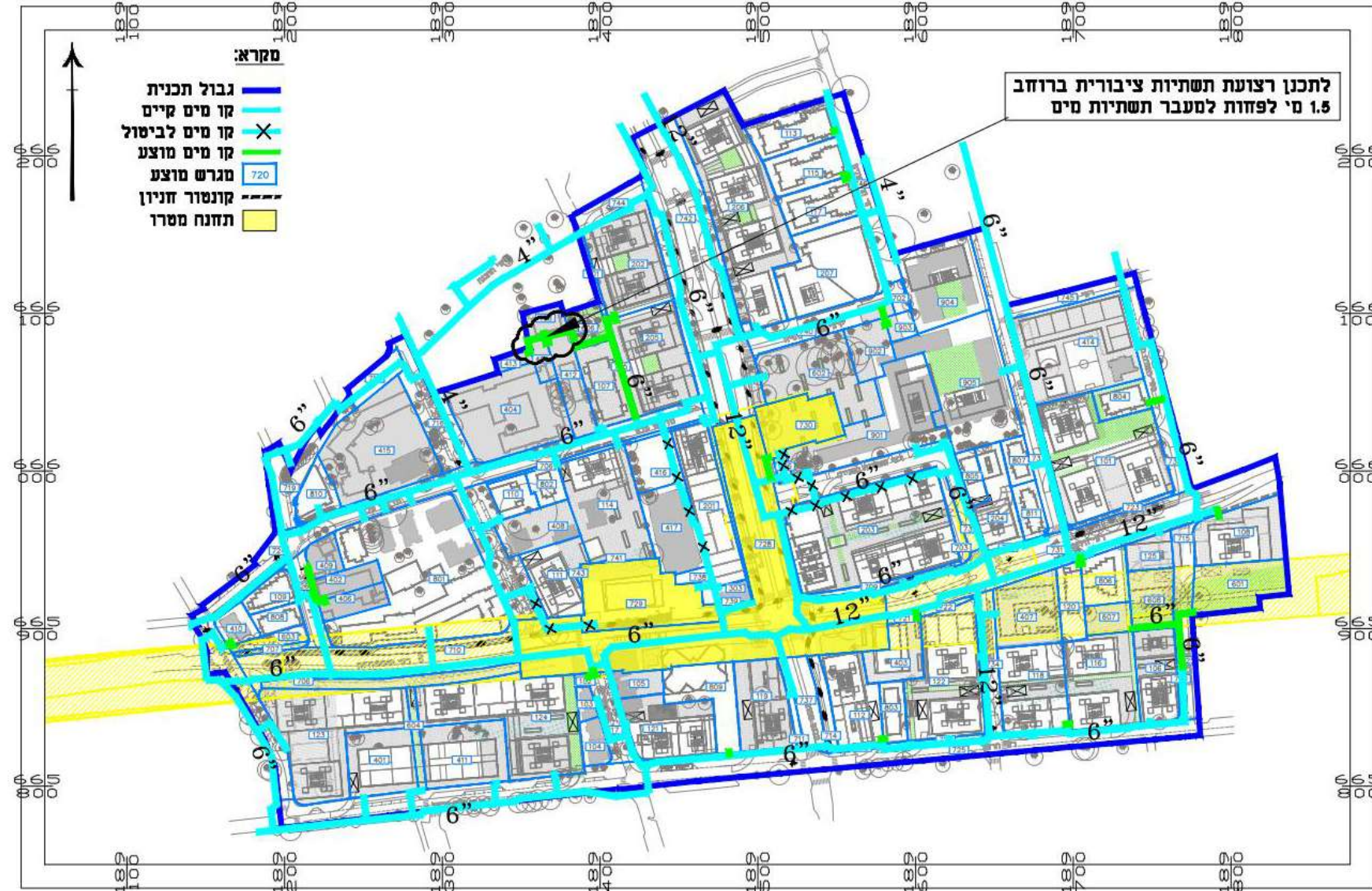
קו ביוב 200 מ"מ ברח' יהודה לוי



מערכת המים – מצב מוצע

הנחיות תכנון מערכת המים

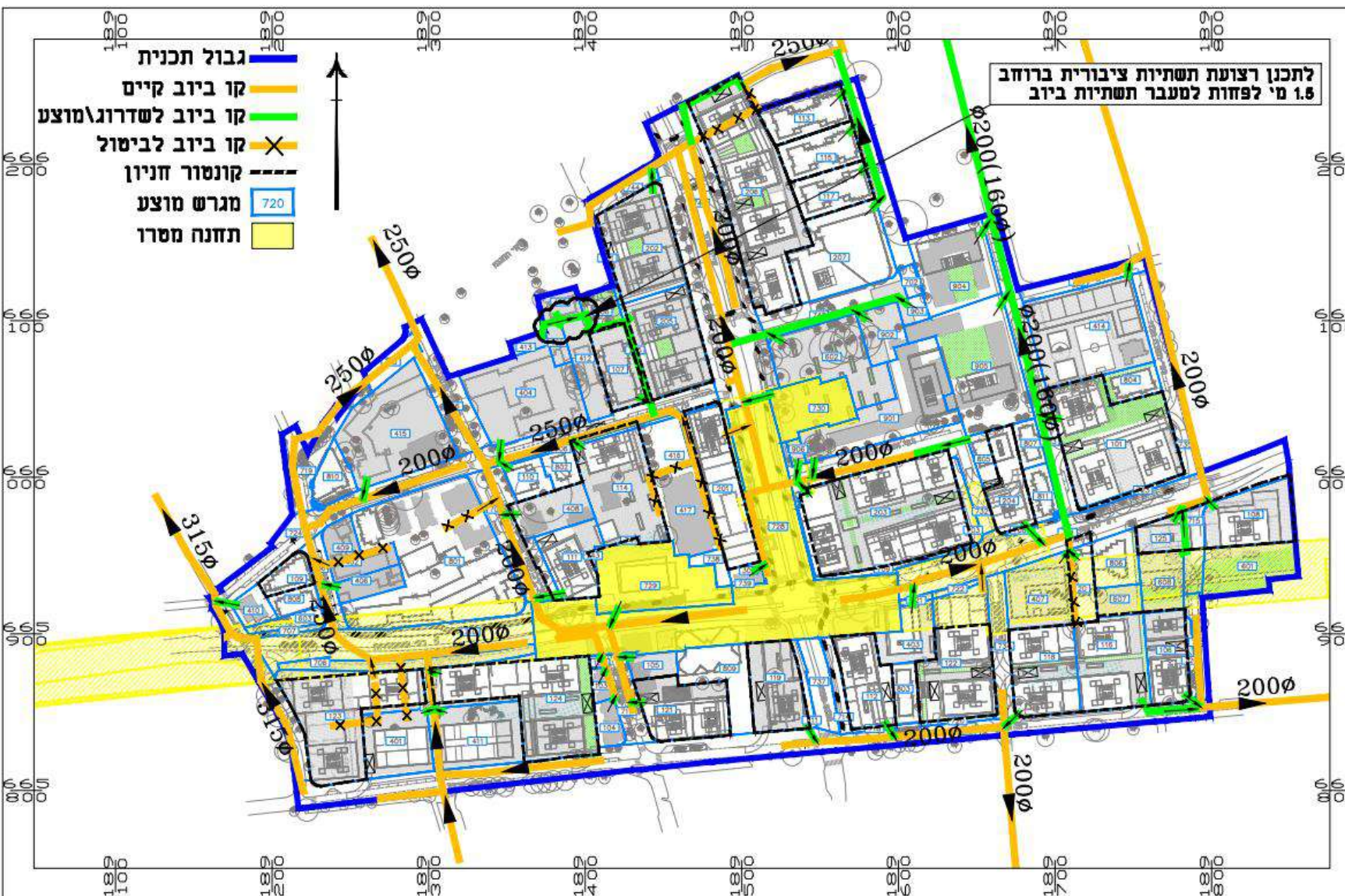
- לכל מגרש בייעוד שצ"פ/מגורים/מסחר או תעסוקה, יינתן חיבור מים אחד בלבד.
- מוצע ביטול קווים קיימים אשר עוברים במגרשים בייעוד פרטי.
- קווי המים המתוכננים יונחו מתחת למדרכה ציבורית/שטח ציבורי בלבד.
- קטרי הקווים יתוכננו כך שיעמדו בתקנות כיבוי אש לספיקה ולחץ.
- במבנים גבוהים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה יותקנו מערכות איגום והגברת לחץ.
- התווית קווי המים בתחום התכנית יהיה בתיאום ואישור תאגיד המים והביוב "מיתב".
- במגרשים 402,403,404,405 יש לתכנן רצועת תשתיות ציבורית ברוחב של 1.5 מ' לפחות למעבר תשתיות מים וביוב ולאפשר גישה לתחזוקה ובקרה של התאגיד.



מערכת הביוב – מצב מוצע

הנחיות תכנון מערכת הביוב

- לכל מגרש בייעוד מגורים/מסחר או תעסוקה, יינתן חיבור ביוב אחד בלבד.
- מוצע ביטול קווים קיימים אשר עוברים במגרשים בייעוד פרטי.
- קווי הביוב המתוכננים יונחו בשביל/שטח ציבורי בלבד.
- להבטחת זרימה גרביטציונית ומניעת מפגעי ביוב בשטחים הפרטיים, ה-0.00 המתוכנן של המבנה יהיה יותר גבוה ב- 40 ס"מ לפחות ממפלס הכביש אשר מותקנת בו מערכת הביוב המחברת אליה את שפכי המבנה.
- התוויית קווי הביוב בתחום התכנית יהיה בתיאום ואישור תאגיד המים והביוב "מיתב".



סביבה: DHVMED

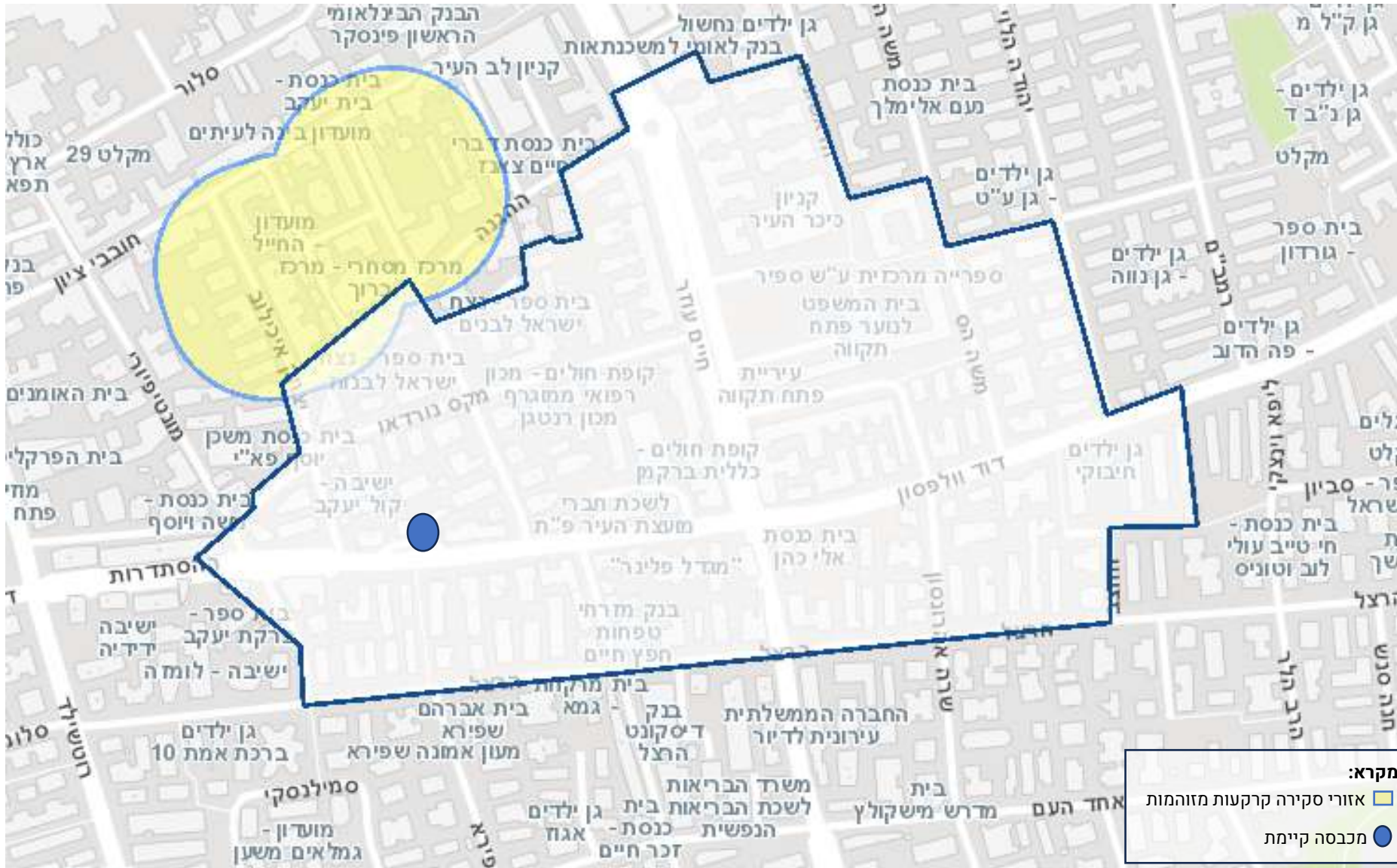
שירי סולומון

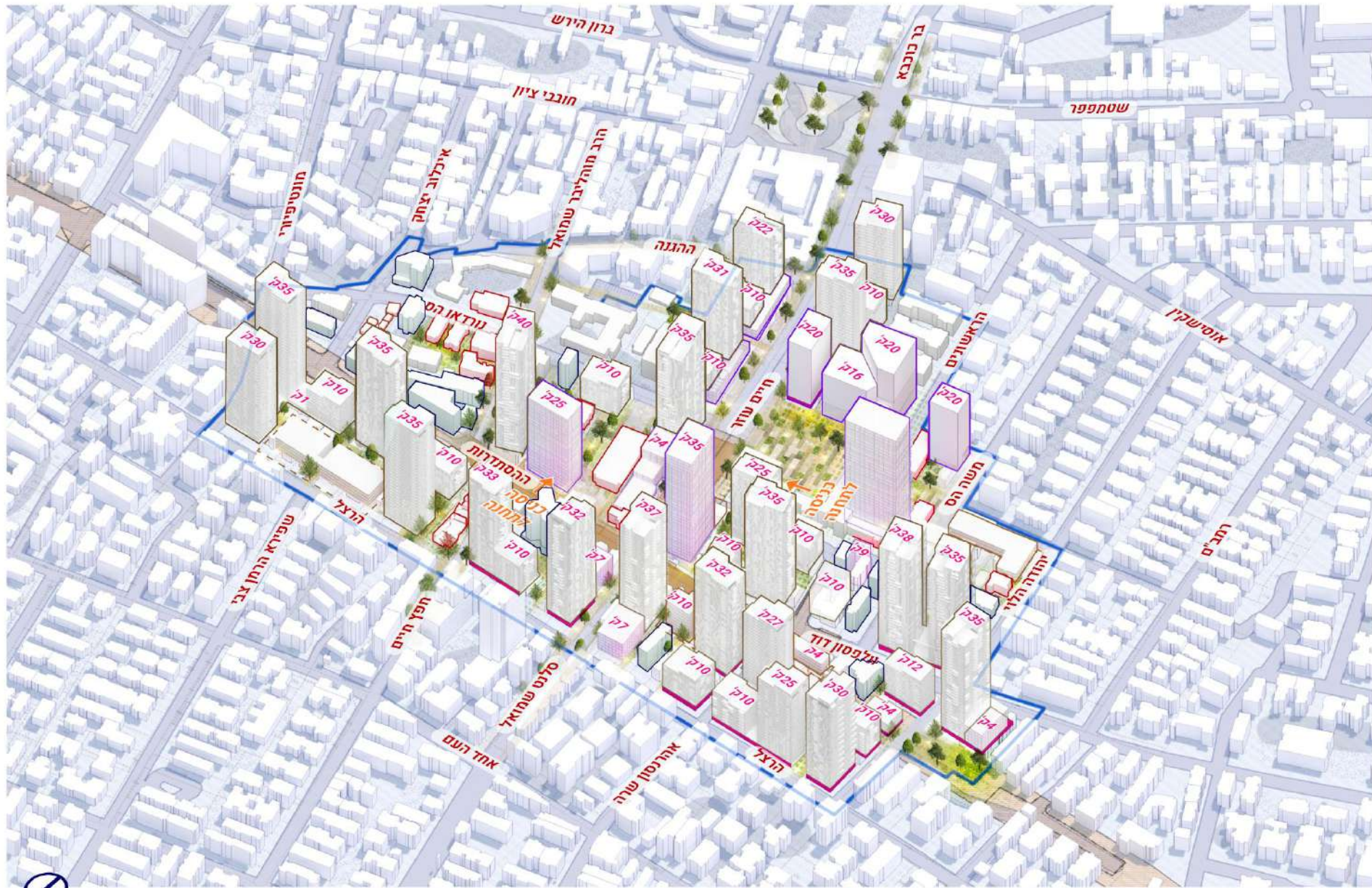
סיכום היבטי סביבה

- **איכות אויר** – אין השפעות של כבישים ראשיים או אזורי תעשייה
- **רעש** – אין השפעות כבישים / נמל תעופה / מקורות רעש משמעותיים אחרים.
- **עתיקות** – אין בתחום התכנית.
- **תשתיות** – אין תשתיות שמייצרות מגבלות (קוי חשמל מ"ג, גז וכו').
- **טבע עירוני** – אין אתרים בתחום התכנית אך יש בסמיכות לה (אתר בערכיות נמוכה) – יש לייצר קישוריות מהתכנית לאתר הטבע.
- **זיהום קרקע** –
 - מצפון מערב לתכנית קיים אזור סקירה לקרקעות מזוהמות.
 - בתחום התכנית ישנה מכבסה (רח' ההסתדרות 13).

בדיקות נדרשות:

- בדיקת הצללות, רוחות ונוחות אקלימית.
- סקר היסטורי
- ייתכנו דיגומי קרקע וגזי קרקע במסגרת התכנית.
- לבדיקות עשויות להיות השלכות שמאיות.





חלופה מוצעת

סקירת נתונים
שטח תכנית: 198 דונם

43% סחיר (84.2 דונם) 57% ציבורי (113.8 דונם)

סה"כ שטח בנוי:		
שימוש	שטח במ"ר	השוואה מ.מדיניות
ציבורי קרקע	74,433	65,000
ציבורי מבונה	8,147	
מגורים	*665,231	310,000-490,000
תעסוקה	**129,147	80,000-120,000
מסחר	62,906	56,000-90,000
סה"כ	939,864	446,000-700,000

*שטח המגורים כולל מרפסות ושטח המבנים ללא התערבות
**שטח התעסוקה כולל את שטחי הבינוי בבניין העירייה והדואר

נתוני מגורים:

יח"ד קיים: 1.645*
יח"ד יוצא: 5,063**
מכפיל יח"ד: 3 על כל התכנית (3.5 מכפיל התחדשות)
צפיפות יח"ד נטו: 61.6 יח"ד לדונם
צפיפות נפש לקמ"ר: 80 אלף נפש
רח"ק: 9.6
* 1,272 להריסה, 154 לעיבוי, 219 לשימור/ללא התערבות
** 4,488 חדשות, 215 בעיבוי, 219 לשימור/ללא התערבות
* 141 יח"ד כמענה כלכלי למבנים לשימור.

מקרא: תחום התכנית - כ-198 דונם תחום תת"ל 102 תחום התכנית - כניסה לתכנית - מבנים לשימור - שטחים פתוחים - חזית מסחרית - ללא התערבות - מבנה ציבור - תעסוקה