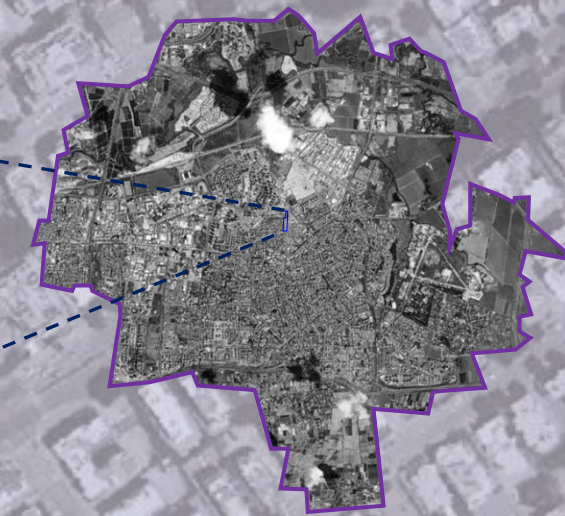


תכנית מתאר מפורטת - פתח תקווה התחדשות בר כוכבא מערב

ועדת מקומית פתח תקווה מאי 2025



צוות התכנון

עיריית פתח תקווה

איציק אוז'לבו
נועה אפל
משה שמרלר
ציפי גלבר
רחל וסרמן בוכריס
רועי פרייבורן

המנהלת להתחדשות עירונית - כרמים

עינב עצמון
דוד חג'ג'

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר
מתן כתרילאל

ניהול | לוג ניהול פרויקטים

יפעת מנקוביץ
עדן בר-נוי

תכנון אורבני ואדריכלות | גושן אדריכלים

אדר' אריאל גושן
אדר' ומתכננת ערים מאיה וייטמן

שמאות מקרקעין | ברלב

דרור ברלב

חברתי | ויאפלן

לורית ליבוביץ
מייקי ליבוביץ

מדידה | דוידובסקי

יאיר דוידובסקי
אלון וידר

תשתיות מים | סוטובסקי

ניב סוטובסקי
שני לוי

נוף | יאיר לנדאו - איתן עדן

אדר' יאיר לנדאו
אדר' ג'רמי בן יקר

תנועה | אנדריא

אינג' אלבר אנדריא
אינג' אסאלה זיאדאת

סביבה, הידרולוגיה, פרוגרמה | יוזמות

רן קליק
אבישג מאור בן נתן
סיוון שטח
אמיר קרן
רן גולדברג
אסף בן נריה
חיים לשם

חשמל | ספיר הנדסת חשמל

מלווינה ציפורין



גיסין

המכבים

בר כוכבא

מבצע קדש

גרינשטיין

מסוף
תחבורה
עתידי

אורולוב

הקו האדום

תכנית מס' 410-1153758 - התחדשות עירונית
התחדשות רחוב בר כוכבא מערב - פתח תקווה



עירוב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומלאכה על רח' בר כוכבא, במקום מבני תעשייה ומלאכה קיימים



רקע ומרחב התכנון

הקשר עירוני

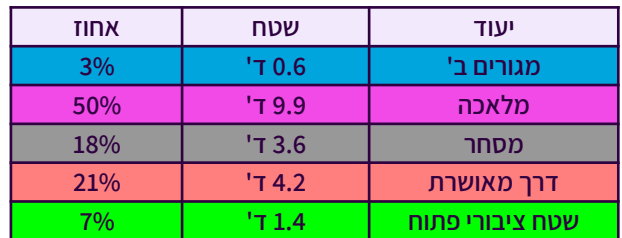
התכנית ממקומת בדופן שכונת קרול, באיזור מלאכה.
היא גובלת ברחוב אורולוב, בו עובר הקו האדום, רח' בר
כוכבא ורח' גיסין

על בר כוכבא, בצמוד לתכנית, ממוקמת התחנה המרכזית של פתח תקווה שצפויה לעבור התחדשות, ולידה תחנת רק"ל של הקו האדום.

המחשה | מסוף תחבורה חדש – מרכזית פתח תקווה
תכנון | HQ אדריכלים



התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה | הצגה לועדה מקומית



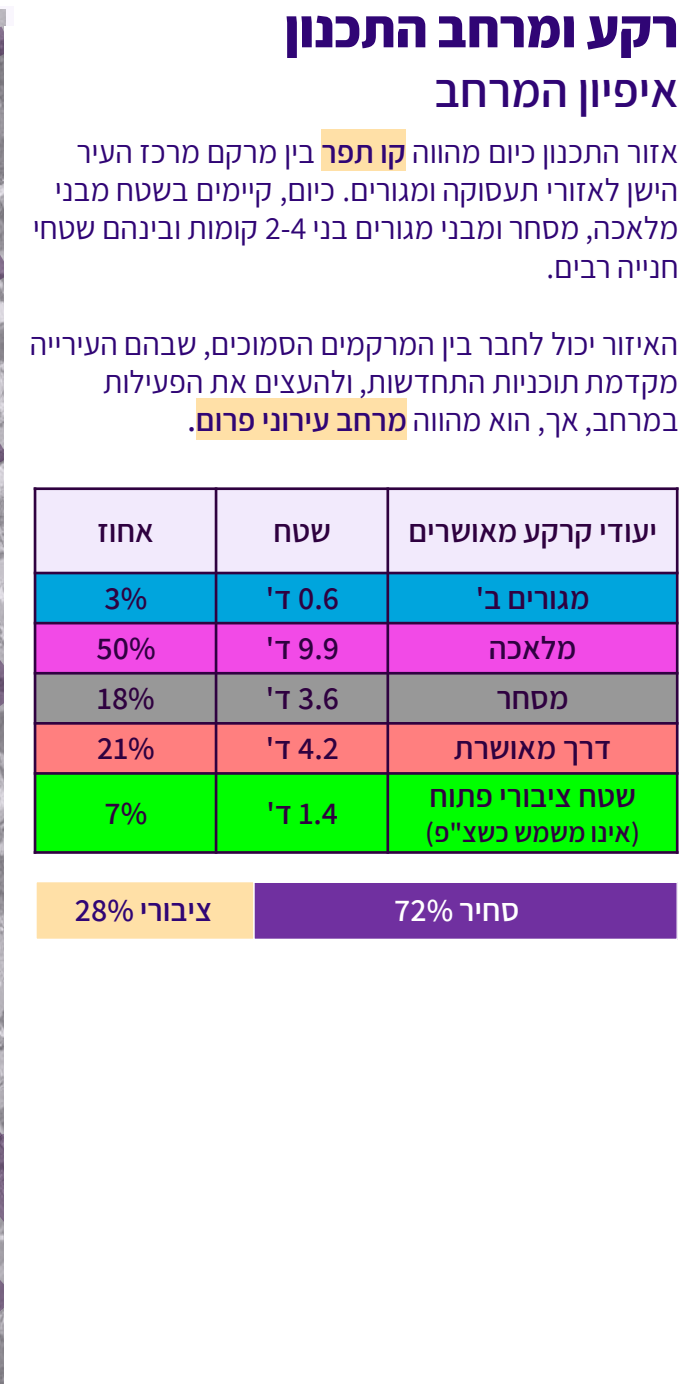
אזורים התכנון כיום מהווה **קו תפר** בין מרקם מרכז העיר הישן לאזורי תעסוקה ומגורים. כיום, קיימים בשטח מבני מלאכה, מסחר ומבני מגורים בני 2-4 קומות וביניהם שטחי חנייה רבים.

האיזור יכול לחבר בין המרקמים הסמוכים, שבהם העירייה מקדמת תוכניות התחדשות, ולהעצים את הפעילות במרחב, אך, הוא מהווה **מרחב עירוני פרום**.

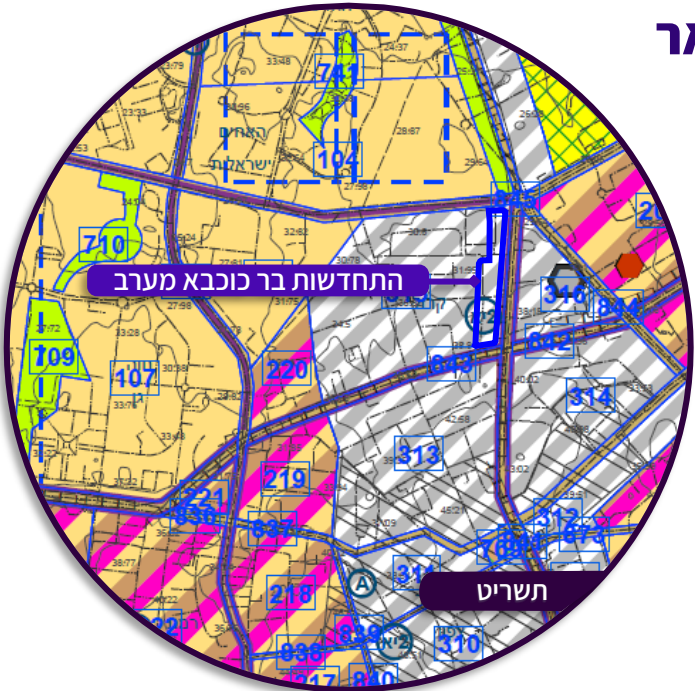
מצב קיים	נתון
17.4 דונם	שטח התכנית
16 קיימות 198 מאוסרות בתב"ע 200 דיור מוגן מאוסרות בתב"ע	יח"ד קיימות
15,000 מ"ר	מ"ר בנוי
1500 מ"ר	מ"ר מגורים
1,500 מ"ר	מ"ר מסחר
5,400 מ"ר	מ"ר משרדים
4,500 מ"ר	מ"ר מלאכה ותעשייה
1-4	קומות
0.9 יח"ד לדונם	צפיפות ברוטו
2.4 יח"ד לדונם	צפיפות נטו
0.48	רח"ק

יעוד	שטח	אחוז
מגורים ב'	0.6 ד'	3%
מלאכה	9.9 ד'	50%
מסחר	3.6 ד'	18%
דרך מאושרת	4.2 ד'	21%
שטח ציבורי פתוח	1.4 ד'	7%

התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה | הצגה לועדה מקומית



תכנית מתאר פת/2040



תשריט
שטח התכנית מוגדר בתשריט כאזור עירוני מעורב. שימושים עיקריים מותרים: מגורים, אכסון מלונאי, מסחר ושירותים 1, 2, תעסוקה.

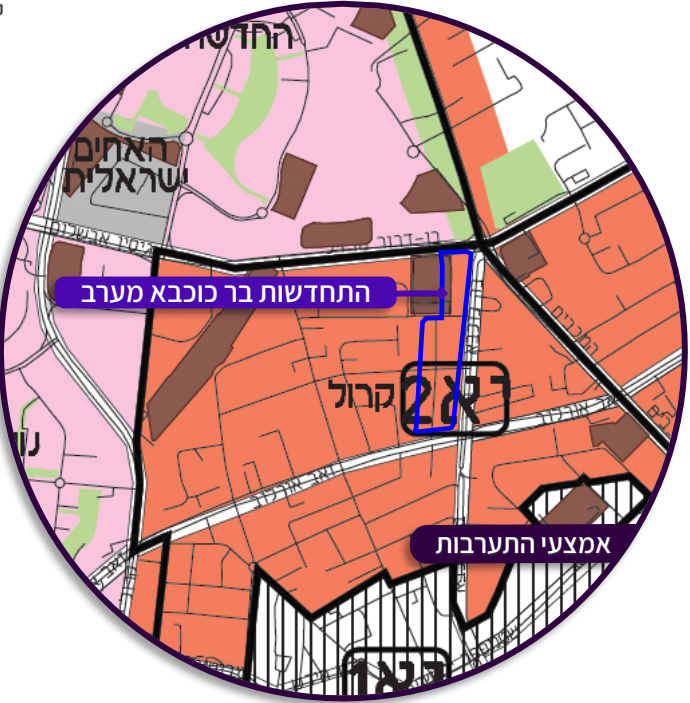
עירוני מעורב



נספח רשת דרכים
התכנית גובלת ב:

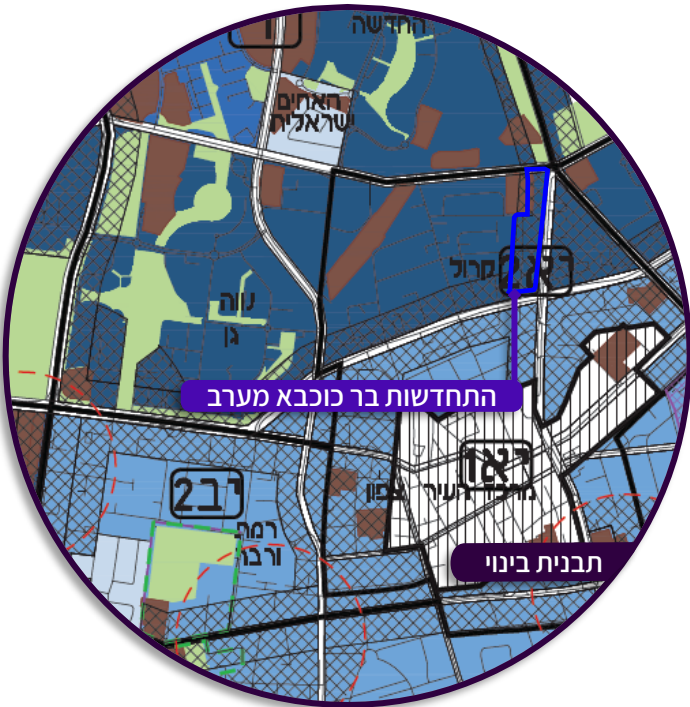
- רח' עירוני מסחרי - רח' אורולוב, בו עובר הקו האדום של הרק"ל.
- רח' מאסף ראשי - רח' בר כוכבא ורח' גיסין
- תחנה מרכזית פ"ת מעברה השני של רח' בר כוכבא

רחוב עירוני מסחרי
רחוב מאסף ראשי



נספח אמצעי התעבורה
הנספח מגדיר את אמצעי ההתעבורה לפי אזורים בעיר, שטח התכנית מוגדר תחת אזורי התחשדות מרכזיים, בהצמחה מלאה (חיפוש מתחמי פינוי בינוי)

אזורי תחשדות מרכזיים הצמחה מלאה
(חיפוש מתחמי פינוי בינוי)



נספח תבנית בינוי
גובה הבינוי לפי הנספח 25-27 קומות ובנוסף, מוגדר איזור חיפוש בנייה לגובה עד 35 קומות - ובתוספת שטחים ציבוריים עד 40 קומות

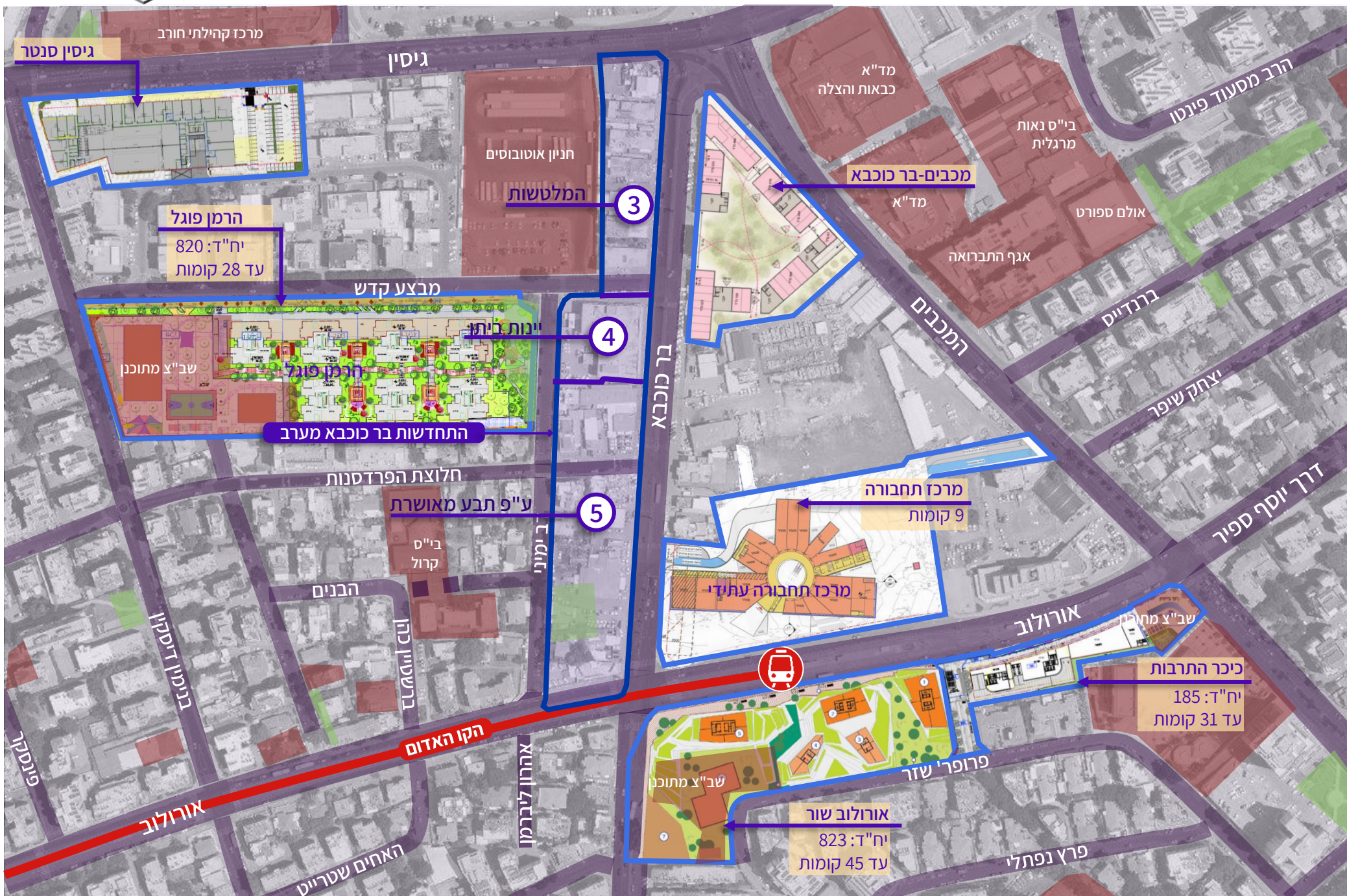
עד 25-27 קומות
אזור חיפוש בניה לגובה

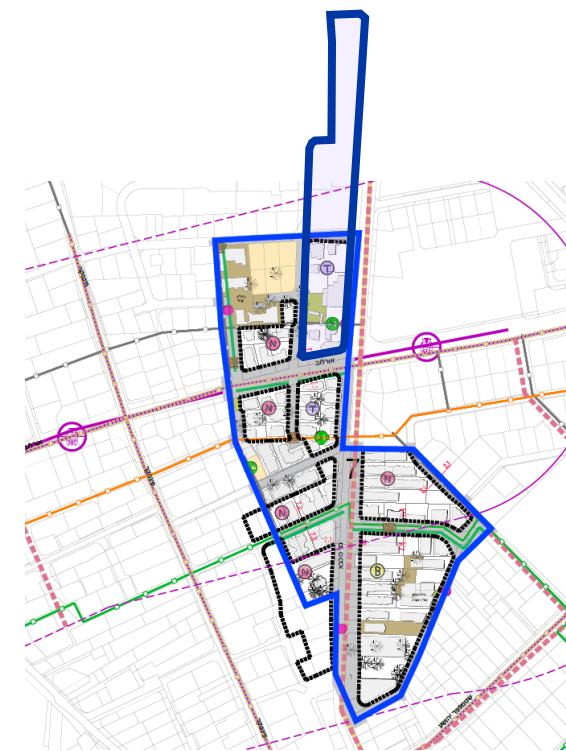
- מתחם אורולוב שור | HQ
מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור
יח"ד: 823
3 מגדלים עד 45 קומות ובינוי מרקמי
- כיכר התרבות | קנפו כלימור
מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור
יח"ד: 823
2 מגדלים בני 31 קומות בעלי 4 קומות מסד לתעסוקה ומסחר
- מרכז תחבורה | HQ
טרמינל אוטובוסים, מסחר ומשרדים
9 קומות
- מתחם הרמן – פוגל | כנף פרנס אדריכלים
מגורים וחזית מסחרית, מבנה ציבור
6 מגדלים בני 25-29 קומות
- מתחם המכבים-בר כוכבא | בר אוריין
מסחר ופנאי, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי
8-13 קומות
- גיסין סנטר | א. פריאון ברודנר אדריכלים
מרכז מסחרי קיים – 4,500 מ"ר מסחר
הוקם ב2020

יוזמות בסביבה

תוכניות והיתרים מקודמים או בביצוע

- מתחם אורולוב שור | HQ מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור יח"ד: 823 3 מגדלים עד 45 קומות ובינוי מרקמי
- כיכר התרבות | קנפו כלימור מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור יח"ד: 823 2 מגדלים בני 31 קומות בעלי 4 קומות מסד לתעסוקה ומסחר
- מרכז תחבורה | HQ טרמינל אוטובוסים, מסחר ומשרדים 9 קומות
- מתחם הרמן - פוגל | כנף פרנס אדריכלים מגורים וחזית מסחרית, מבנה ציבור 6 מגדלים בני 25-29 קומות
- מתחם המכבים-בר כוכבא | בר אורין מסחר ופנאי, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי 8-13 קומות
- גיסין סנטר | א. פריאון ברודנר אדריכלים מרכז מסחרי קיים - 4,500 מ"ר מסחר הוקם ב2020





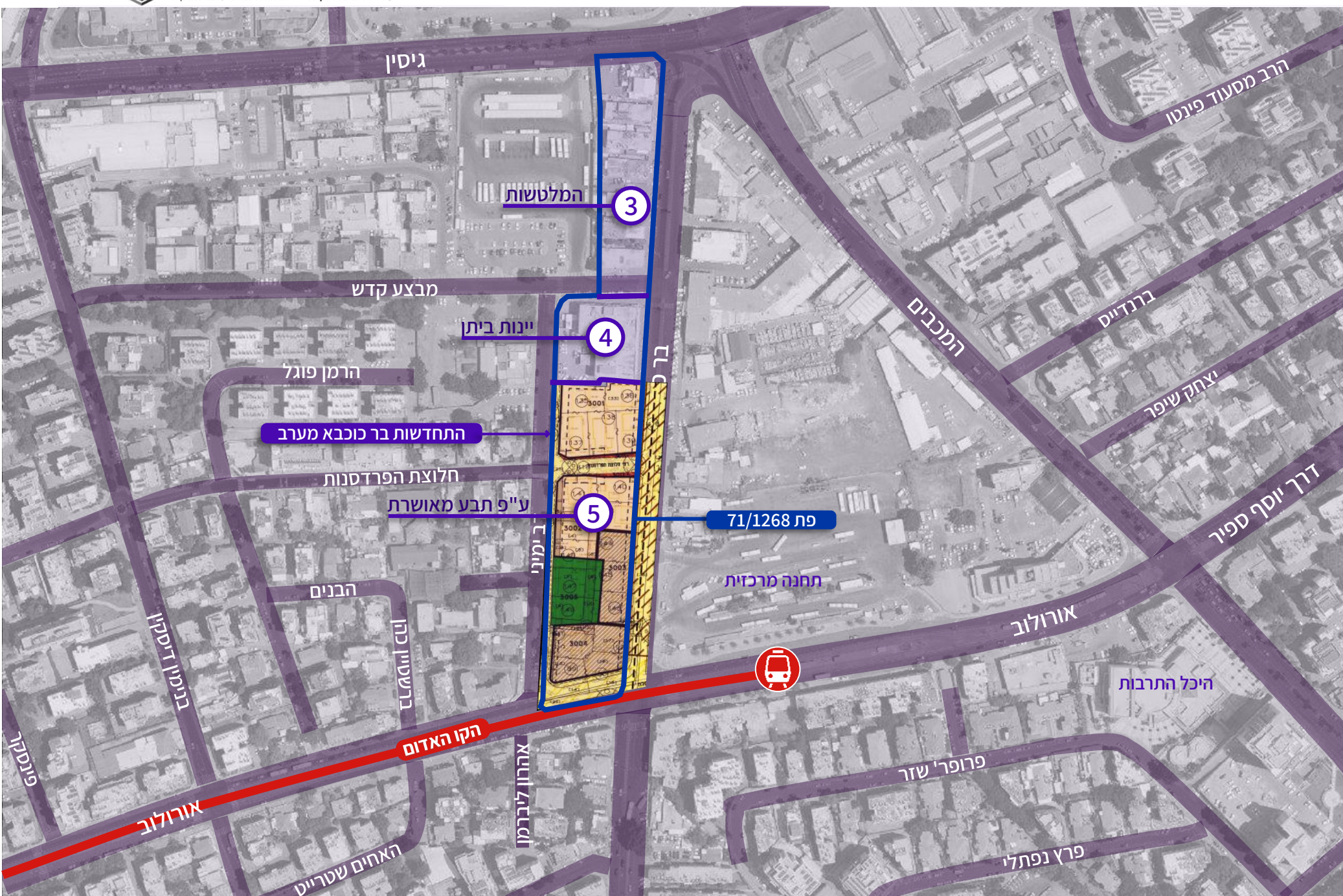
התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה | הצגה לועדה מקומית

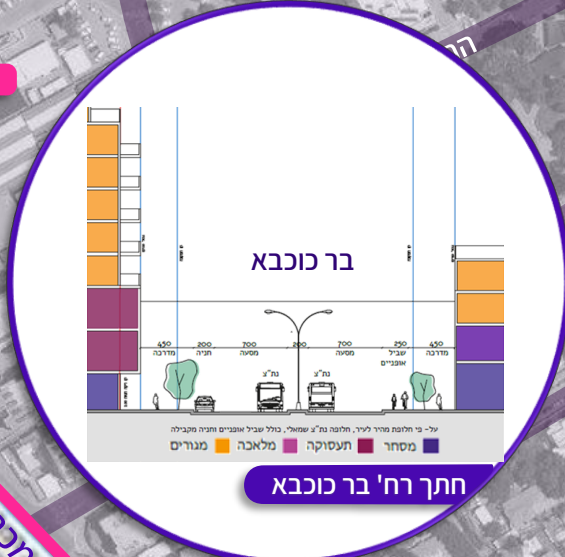
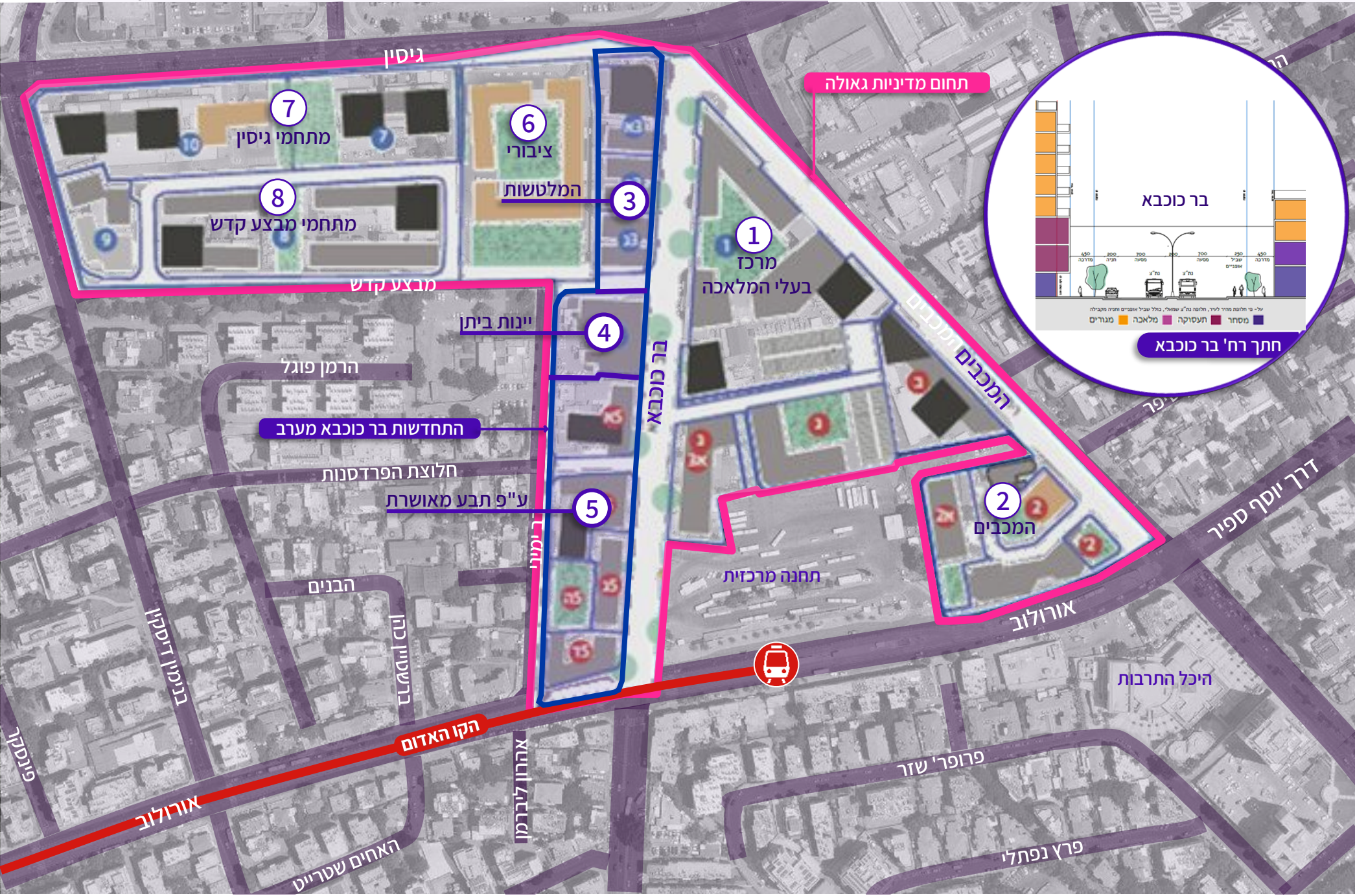
פת/ 71/1268 | תכנון פרי אדריכלות **2009**

מהווה את מתחם 5 בתכנית מדיניות גאולה.
 היא קבעה שימושי מגורים - 182 יח"ד ומסחר בהיקף של 1,430 מ"ר

התכנית אושרה ב-2009 ולא מומשה וכן - אינה תקפה.
 עם זאת, מתייחסים אליה בעקרונות שקבעה:

- הגדילה זכויות
- יצרה שצ"פ
- כללה 200 יח' דיור מוגן
- **התוכנית לא כללה איחוד וחלוקה**





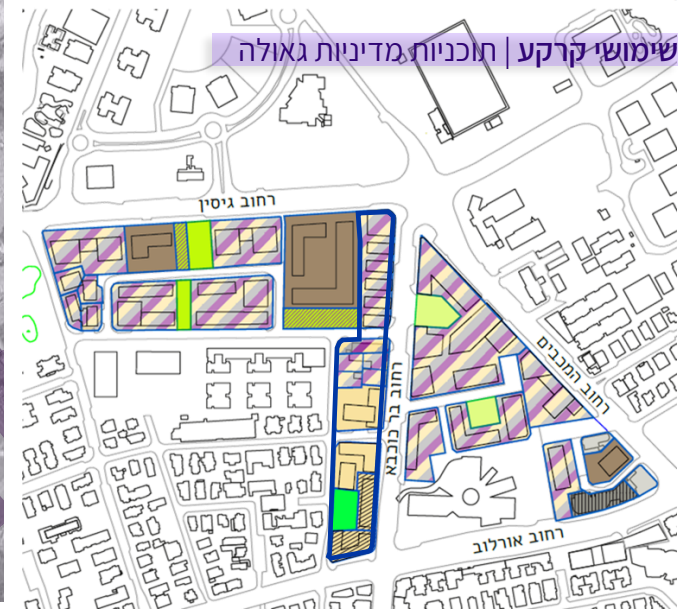
מדיניות גאולה | מתחמי תכנון

התכנית מגדירה את אופי ההתחדשות ע"י קביעת שימושים, זכויות ויח"ד.

תחום התכנית כולל את מתחמים 3, 4 ו-5 ומגדירה בהם שימושי מסחר, תעסקה, שטחי ציבור וכ-571 יח"ד (כולל דיור מוגן)

התכנית מגדירה את רח' בר כוכבא כרחוב עירוני מעורב שימושים - גם ברמה הורטיקולית.

שימושי קרקע | תוכנית מדיניות גאולה



מדיניות גאולה חזון ואסטרטגיות פעולה

1. חיזוק מוקדים עירוניים:

יצירת רצף פעיל לאורך מוקדי פעילות:
- מרכז בעלי המלאכה: פעילות יום של מלאכה זעירה, אומנות, חללי תצוגה ומגורים, בילוי, תצוגה ומופעים בלילה.

- רחוב בר כוכבא כמוקד עירוני: מרחב שוטטות ושהייה באמצעות עיבוי דפנות, פיתוח עומק הרחוב, ועדיפות להולכי רגל. העצמת הרחוב כמסחרי ומוצל.



2. חיזוק רחובות, קישוריות ותנועה

- חיזוק הקישוריות בין השכונות הצפוניות ומרכז העיר באמצעות רחוב בר כוכבא כרחוב שוטטות, אינטנסיבי, מסחרי ונעים להליכה

- חיזוק הקישוריות בין שכונות מזרח ומערב ע"י חציית כבישים נוחה ושבילי הולכי רגל דרך רצף של ארועי חוץ ושטחים פתוחים



3. "אינפיל" בנוי פתוח

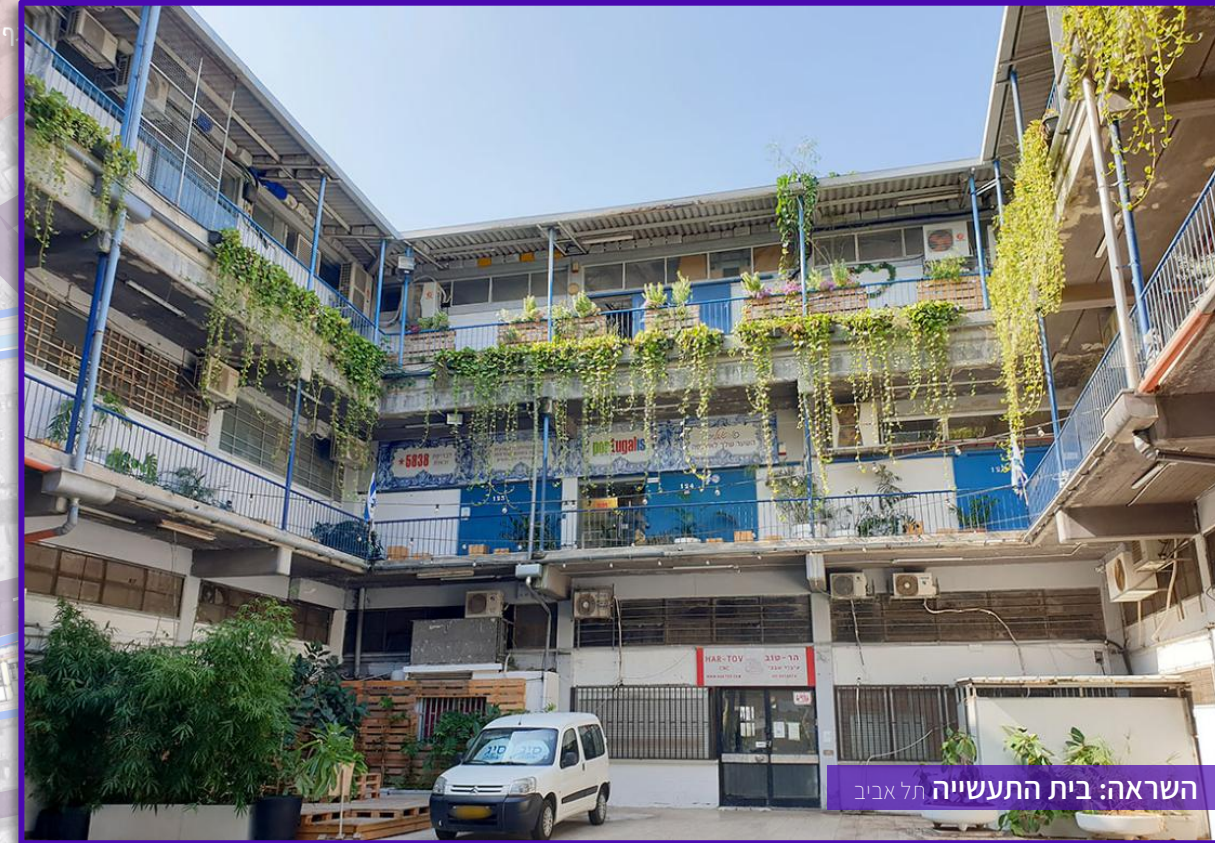
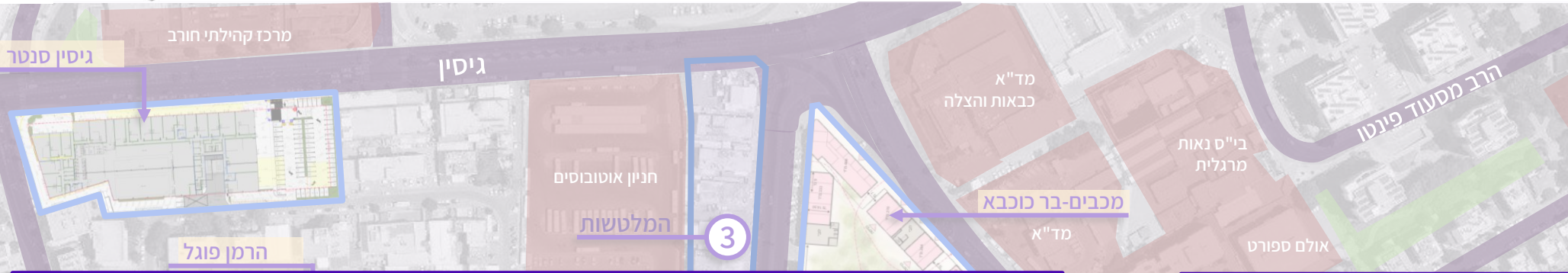
- תכנון בינוי שטחים פתוחים בעומק הבינוי, במיקום דפנות הרחוב, בעוצמות נשתנות ותמהיל שימושים מגוון, - "מעורב פתח תקווה".

- שימושים של מסחר תעסוקה מגורים ופנאי באיפיון עיבוי מרכז העיר



יצירת מרחב פעיל שיהווה חיבור בין מרכז העיר הוותיק לשכונות המגורים

והתאמת האופי התעשייתי למרחב המתחדש על ידי יצירת תנאים המאפשרים שימור של מלאכות זעירות – **'מעורב פתח תקווה'**



מטרות

סכימה אורבנית ועקרונות תכנון

1. השלמת הרשת כבסיס לציפוף וחיזוק בר כוכבא כרח' עירוני
 - יצירת חיבורים והגדלת מספר הרחובות החוצים
 - צמצום מרחקי הליכה בין צמתים ותוספת חציות (מעברי חצייה)
 - הרחוב - בינוי המגדיר דופן רציפה ומרחב הליכתי נוח ומזמין
 - שימושים אטרקטיביים לציבור: שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה
2. יצירת דופן רכה כלפי פנים השכונה
 - בינוי המגדיר מרחבים פתוחים שכונתיים על הרשת
 - תוספת שטח פתוח משמעותי לטובת התושבים
3. ציפוף מרכז העיר (ולא השוליים)
 - בינוי בעצימות גבוהה
4. חוסן קהילתי: מעורב פ"ת, הגדלת שעות הפעילות (יום ולילה), הגברת סוגי וכמות משתמשים
 - תמהיל שימושים מגוון
 - תמהיל דירות מגוון



תכנון מוצע

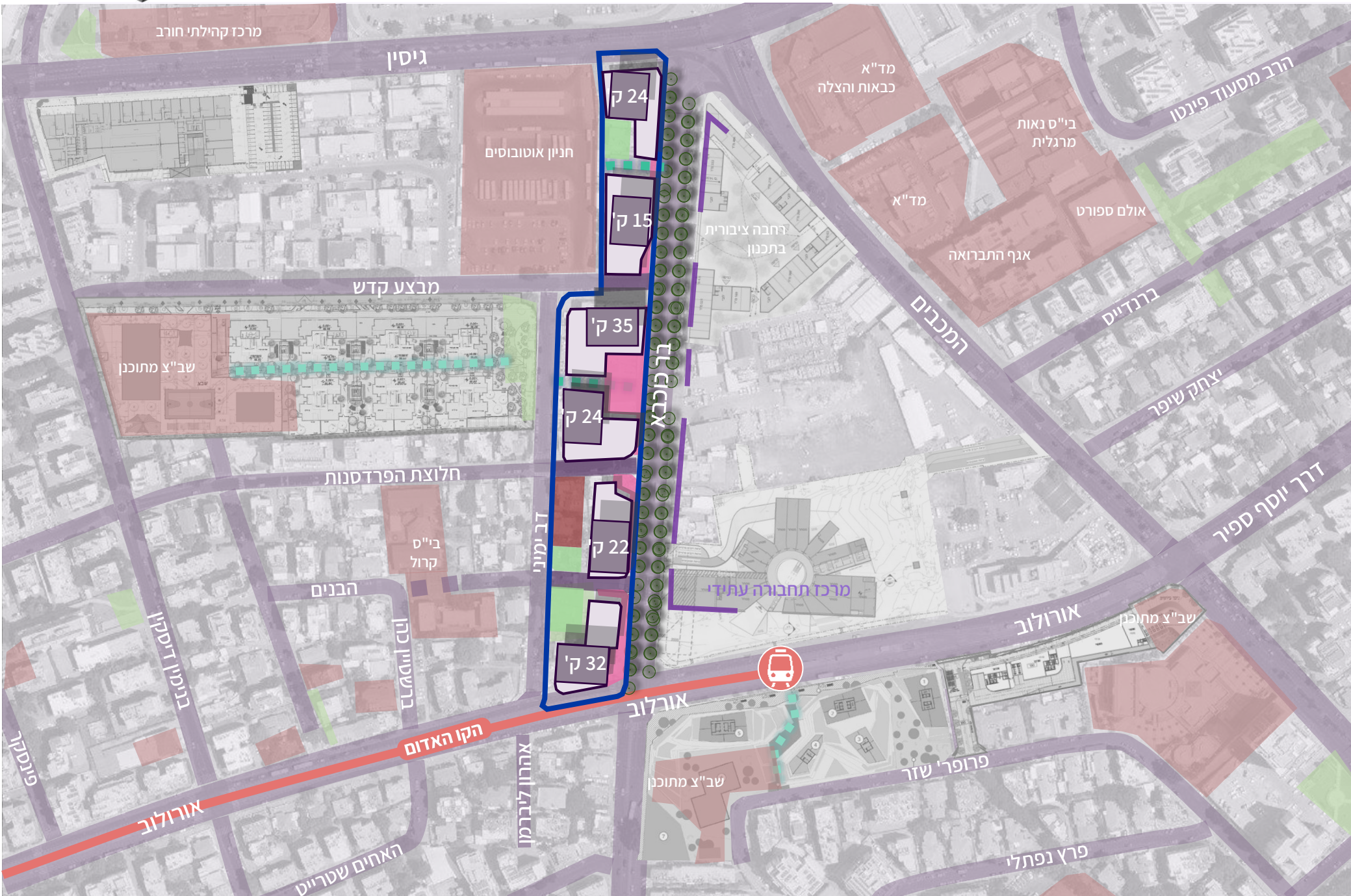
השלמת הרשת – צמצום מרחקים בין צמתים

רחוב בר כוכבא – מרחב הליכתי בעל עומק דופן

מרחבים ציבוריים בזיקה לשכונה

בינוי מרקמי- מגדיר מרחבים ציבוריים:
Work-Live-Trade

עלייה לגובה - מגורים

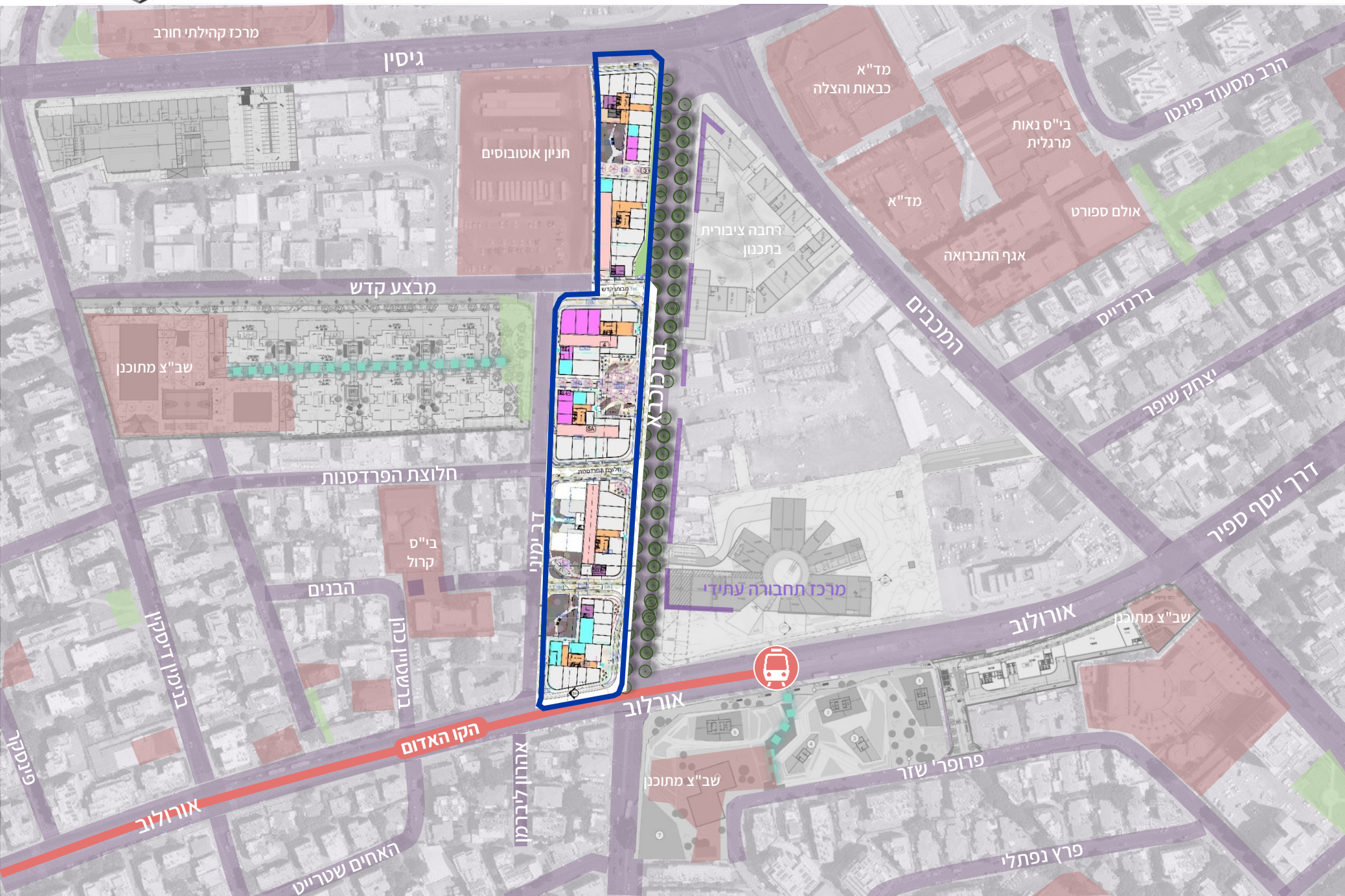


תכנון מוצע
תשריט

יעוד	שטח	אחוז
מגורים, מסחר ותעסוקה	9.5 ד'	48%
מגורים ומסחר	2 ד'	10%
דרך מאושרת	3.5 ד'	18%
דרך מוצעת	1.1 ד'	6%
מבנים ומוסדות ציבור	0.9 ד'	5%
ככר עירונית	0.8 ד'	5%
שביל	0.4 ד'	2%
שטח ציבורי פתוח	1.2 ד'	6%

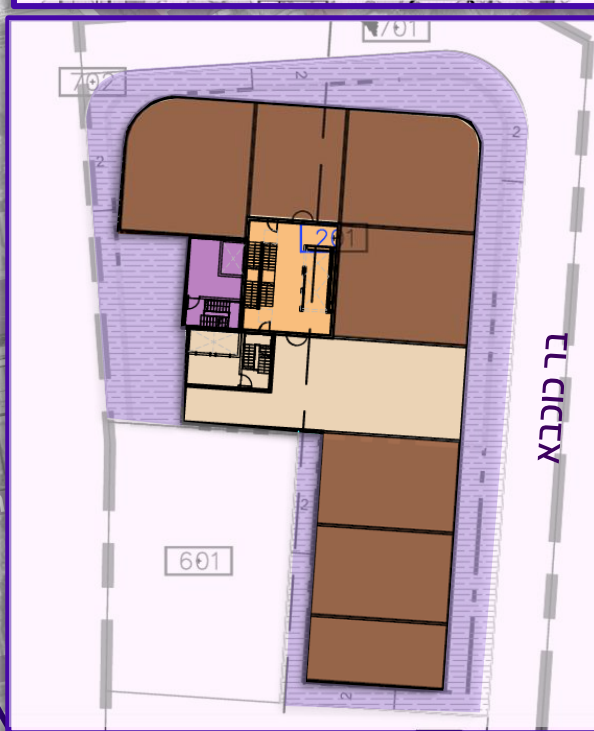
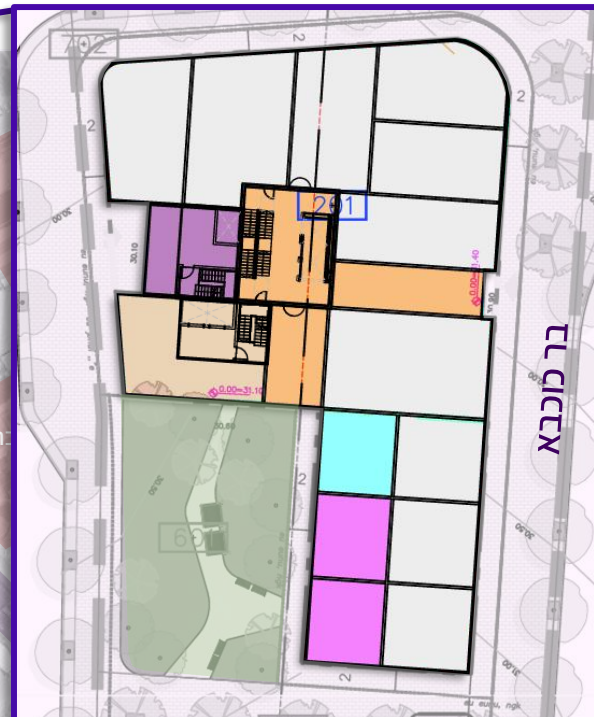
סחיר 58% ציבורי 42%





GSHEN
גושן אדריכלים

LSG
277 - תחילת פרויקטים בע"מ



מבנה צפוני – כולל קומה ציבורית

קומת רחוב

- | | |
|---|---|
| שצ"פ בצמוד לפונקציה הציבורית |  |
| מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים |  |
| משרדים קטנים לשצ"פ |  |
| מרחב משותף – Work Live Trade |  |
| גרעין מגורים – כניסות מבר כוכבא ומהגינה |  |
| גרעין Work Live Trade |  |
| גרעין + לובי ציבורי – כניסה מהגינה |  |

קומה ראשונה - ציבורית

- מרפסת היקפית
- ציבורי
- גרעין + לובי ציבורי
- גרעין מגורים
- גרעין Work Live Trade



מרפסת היקפית	
דירות קטנות ליחיד	
דירות קטנות לזוג	
גרעין מגורים	
מרחב קומתי משותף	
מעבר ושירות	



גיסין

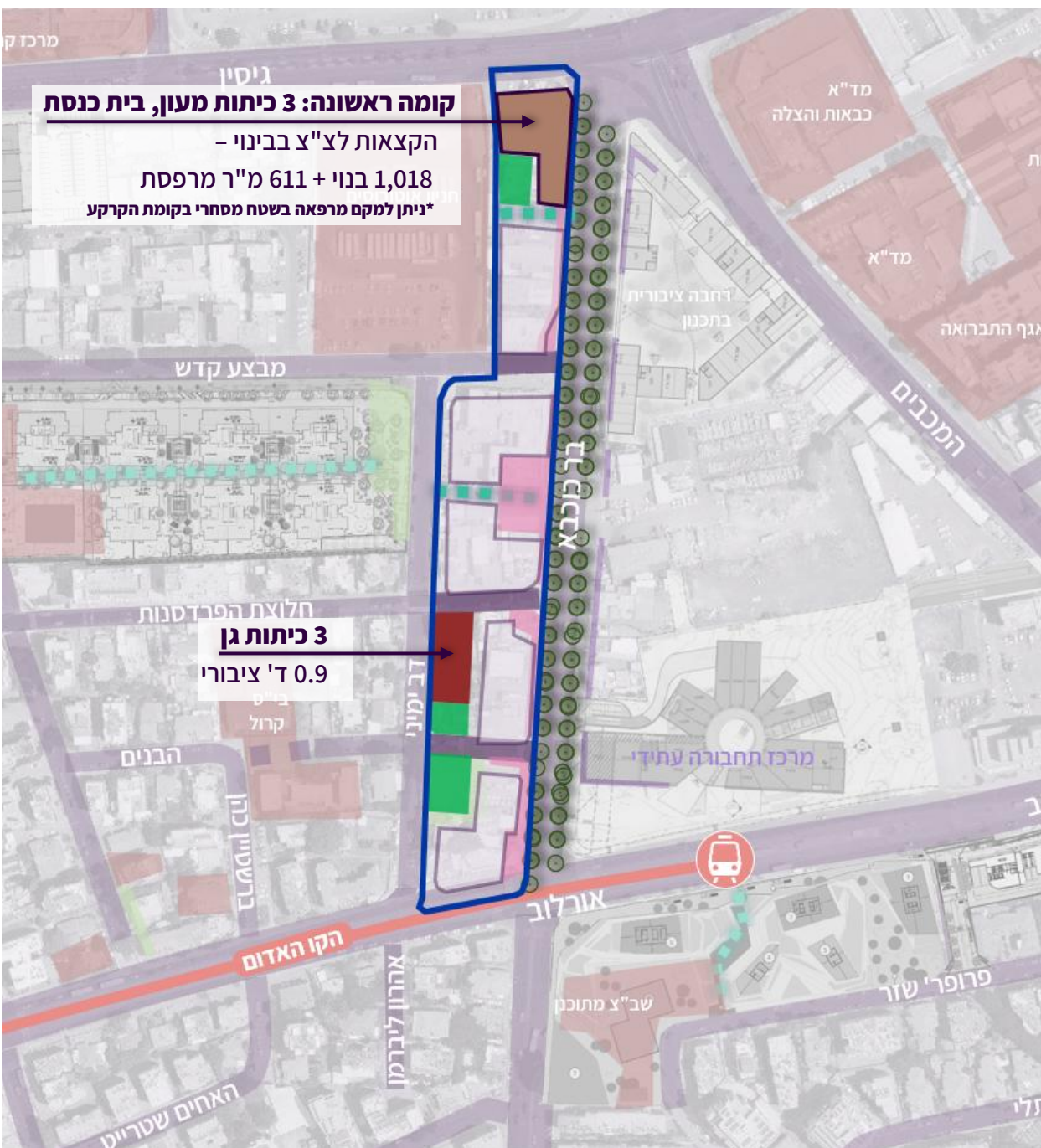
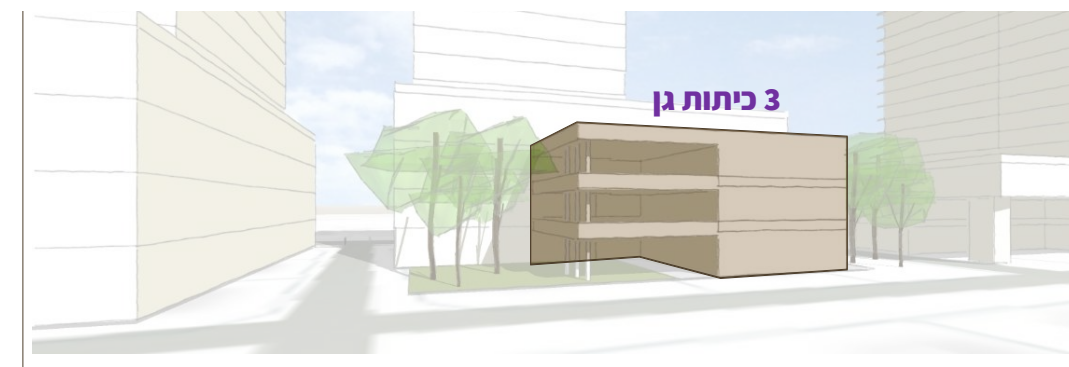
בר מוכבא

אורולוב

הקו האדום

הקצאת שטחים לצרכי ציבור

הצרכים הפרוגרמטיים	כמות נדרשת לפי מדריך	שטח נדרש (חלופה "חסכונית")	חלופת מבנה ציבור משולב	שטח נדרש (חלופה "בזבזנית")
חינוך				
מעון יום - כיתות	3	440 מ"ר + 300 מ"ר חצרות	1000 מ"ר + מרפסות וחצרות (מבנה ציבור משולב)	1.0 ד' (כולל חצר)
גן ילדים - כיתות	3	390 מ"ר + 600 מ"ר חצרות		1.5 ד' (כולל חצר)
בית ספר יסודי כיתות א-ו - כיתות	8	ללא סף כניסה	ללא סף כניסה	ללא סף כניסה
בית ספר על יסודי כיתות ז-יב - כיתות	8			
כיתות חינוך מיוחד (מעון-תיכון)	0	ללא סף כניסה	ללא סף כניסה	ללא סף כניסה
בריאות				
מרפאה שכונתית	מרפאה קטנה	206 מ"ר	200 מ"ר (מבנה ציבור משולב)	206 מ"ר (שילוב בבינוי סחיר)
דת				
בתי כנסת	1	277 מ"ר בנוי + 50 מ"ר מרפסת / חצר	300 מ"ר (מבנה ציבור משולב)	0.5 ד'
מרחב ציבורי				
סמך - סף הבית ירוק (ע"פ 3 מ"ר לתושב)		6.17 דונם	6.17 דונם	6.17 דונם
סה"כ נדרש בשטח התכנית				
		1,313 מ"ר מבונה + 1000 מ"ר חצרות/מרפסות למוסדות חינוך. 6.17 ד' שטחים פתוחים.	מבנה ציבור משולב בגודל 4 ד' (ניתן להוסיף פונקציות נוספות ע"פ זכויות בנייה וצרכי עירייה) 6.17 ד' שטחים פתוחים.	הקצאת קרקע - 3 ד' + 206 מ"ר מבונה 6.17 ד' שטחים פתוחים.



ייעודי קרקע מאושר

יעוד	שטח	אחוז
מגורים ב'	0.6 ד'	3%
מלאכה	9.9 ד'	50%
מסחר	3.6 ד'	18%
דרך מאושרת	4.2 ד'	21%
שטח ציבורי פתוח	1.4 ד'	7%

ייעודי קרקע מוצע

יעוד	שטח	אחוז
מגורים, מסחר ותעסוקה	9.5 ד'	48%
מגורים ומסחר	2 ד'	10%
דרך מאושרת	3.5 ד'	18%
דרך מוצעת	1.1 ד'	6%
מבנים ומוסדות ציבור	0.9 ד'	5%
ככר עירונית	0.8 ד'	5%
שביל	0.4 ד'	2%
שטח ציבורי פתוח	1.2 ד'	6%

מוצע
ציבורי
42%

סחיר
58%

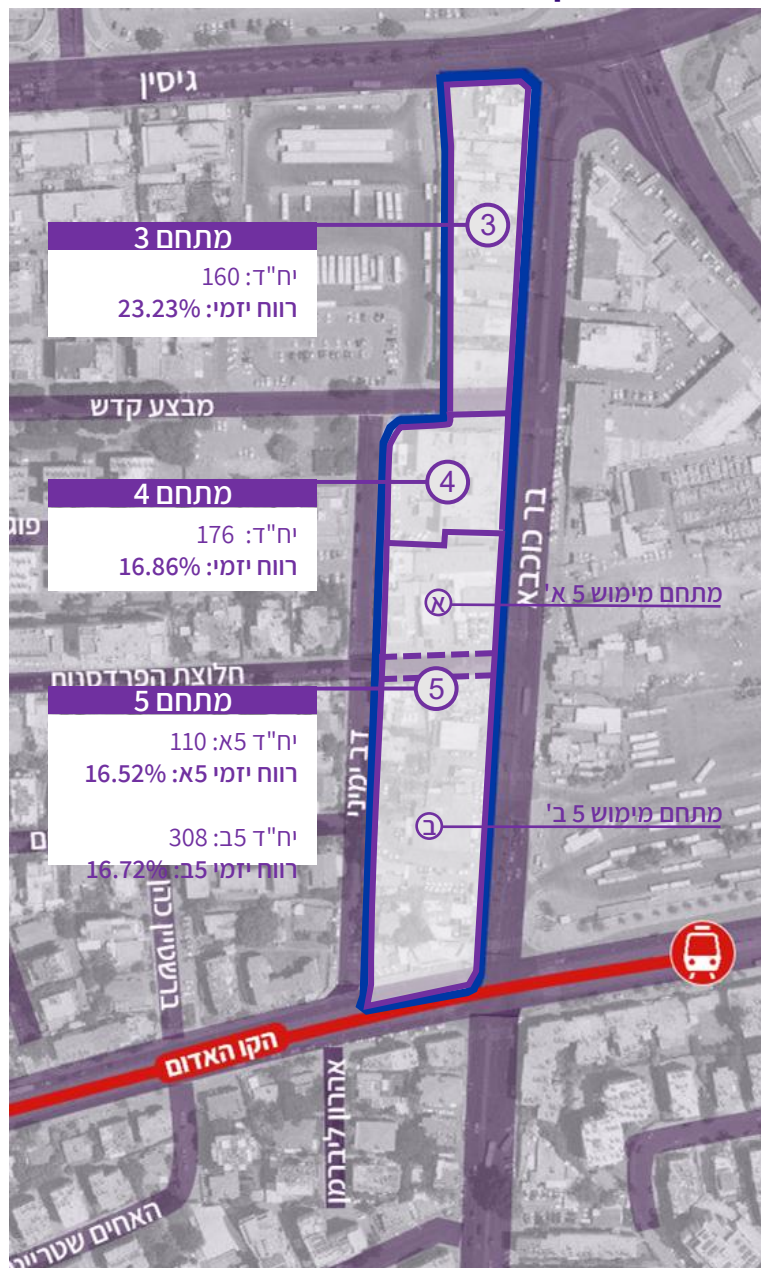
מאושר
ציבורי
28%

סחיר
72%

מוצע

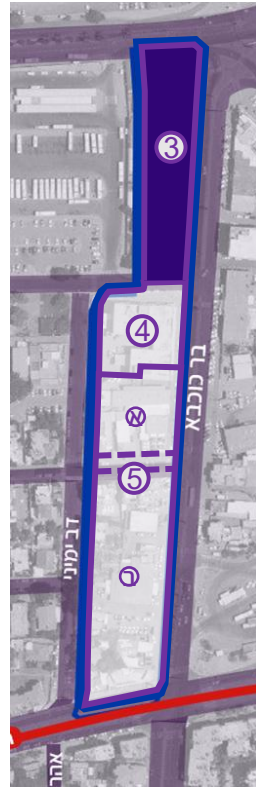
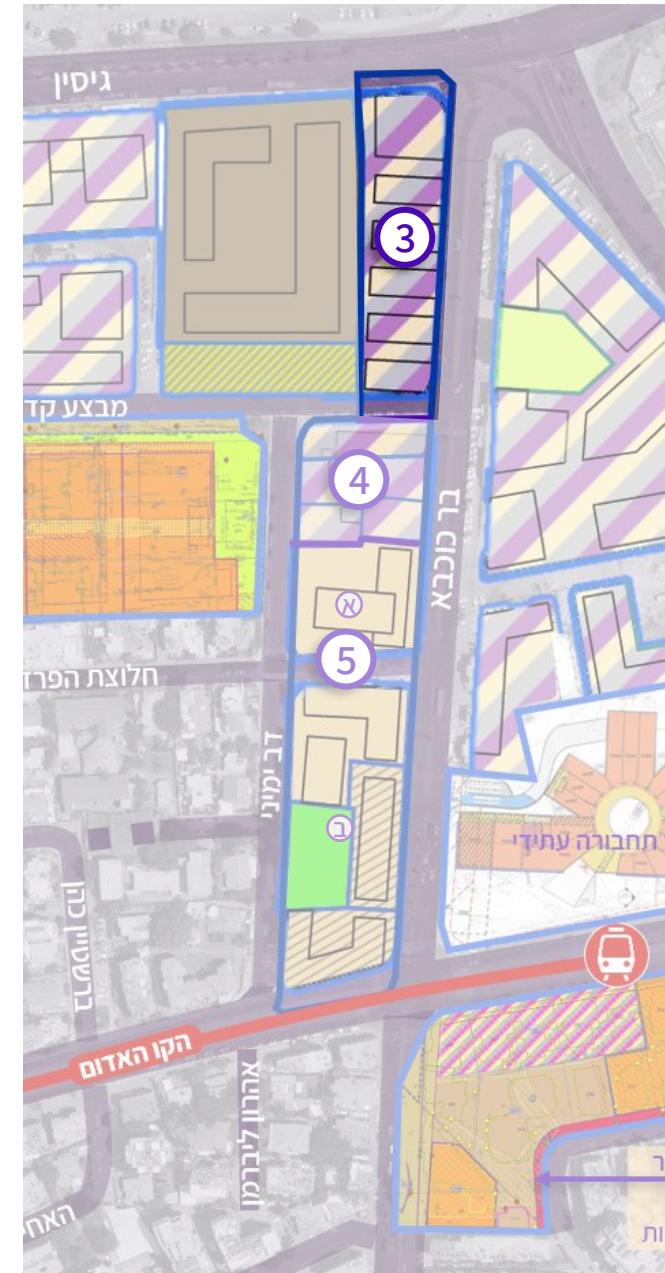


איחוד וחלוקה ומתחמי מימוש



מתחם 3

מתחם 3	תוכנית גאולה	תוכנית מוצעת
יח"ד	168	160
צפיפות נטו	37 יח"ד/ד'	35 יח"ד/ד'
מס' קומות	25 מגדל	15 ו-24 מגדל (מתוכן 4 מסד)
שטח מגורים ברוטו	21,000 מ"ר	20,000 מ"ר
שטח תעסוקה ברוטו	3,900 מ"ר	6,600 מ"ר
מ"ר מסחר ברוטו	2,600 מ"ר	1,800 מ"ר
מ"ר ציבורי בנוי ברוטו	1,400 מ"ר	1,000 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	0	0.7 ד'



התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה | הצגה לועדה מקומית

התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה | הצגה לועדה מקומית

מוצע

תוכנית גאולה (לפי תב"ע 1268/71)

מוצע

מתחם 5	תוכנית גאולה (לפי תכנית 1268/71)	אסטרטגית לב העיר	תוכנית מוצעת
יח"ד	382	-	418
צפיפות נטו	51 יח"ד/ד'	-	74 יח"ד/ד'
מס' קומות	24	7-35 (עד 45 התמורה למטלות ציבוריות)	22-32 מגדלי (מתוכן 4 מסד)
שטח מגורים	18,200 מ"ר עיקרי	-	34,500 מ"ר עיקרי 49,500 מ"ר
שטח תעסוקה	11,000 עיקרי *או דיור מוגן		5,400 עיקרי
שטח מסחר	3,400 מ"ר עיקרי		2,200 מ"ר עיקרי
מ"ר ציבורי	0		0.9 ד' יעוד ציבורי
רח"ק	6.2	8.5	10
שטח ציבורי פתוח	0.9 ד'	-	1.3 ד'



אסטרטגית לב העיר



מרתפים - תפעול מתת הקרקע

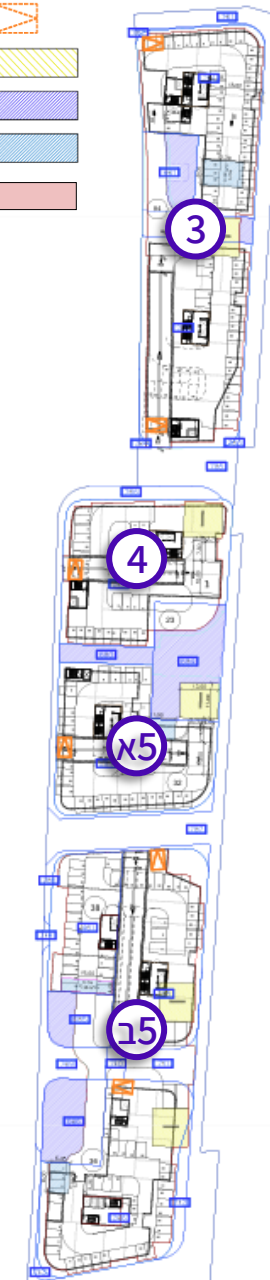
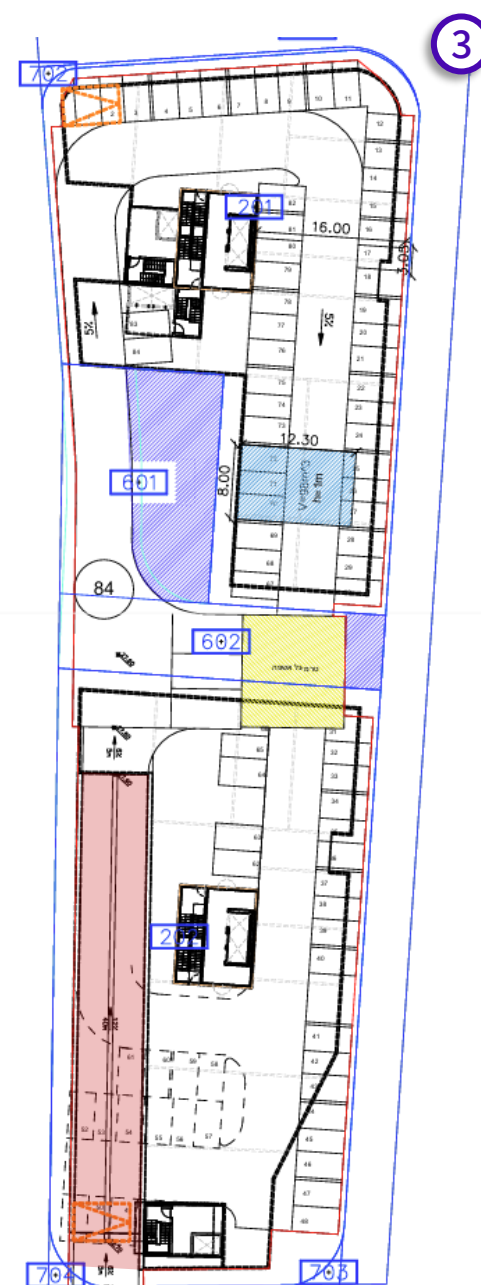
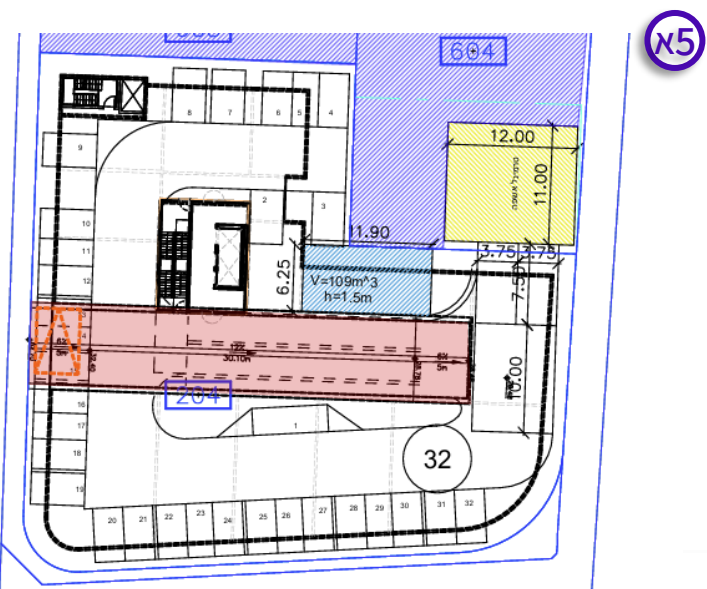
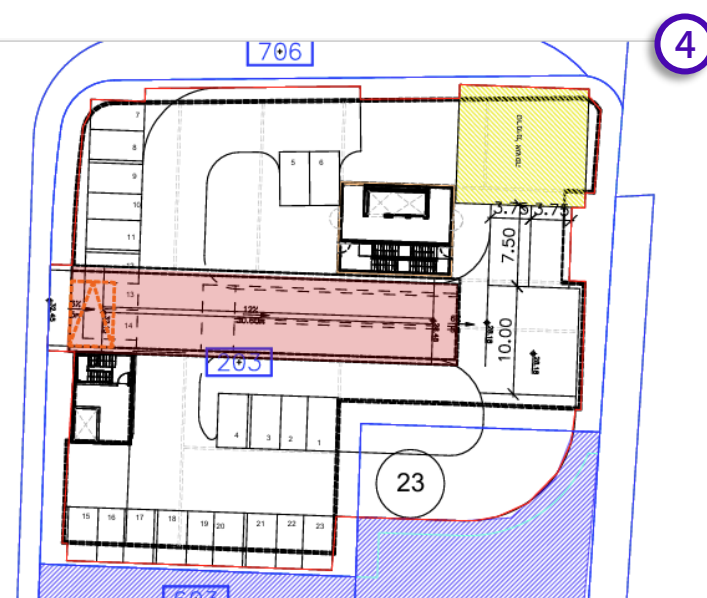
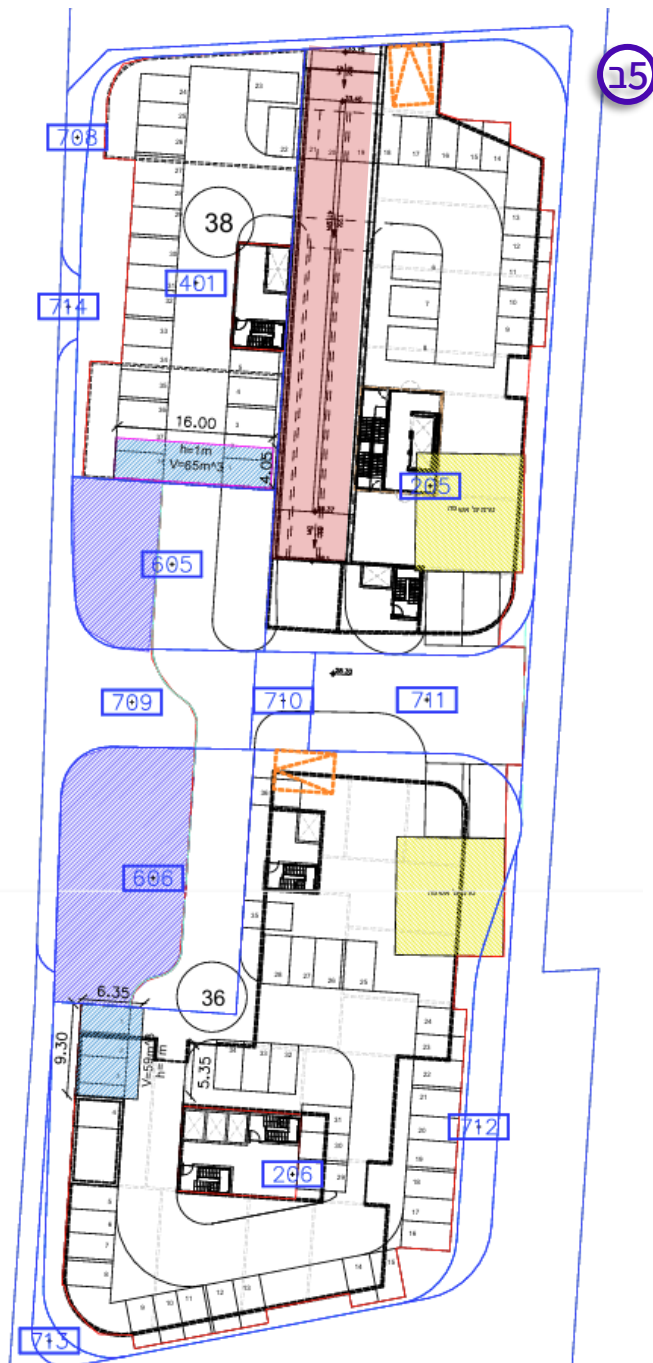

 חדר טרפו 6x4 מ'

 טרמינל אשפה

 שטח חלחול

 מאגר מים של החלחול

 רמפה



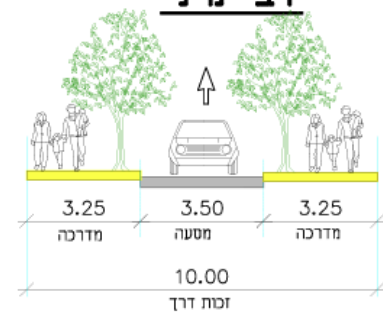
מתחם 1						
תא שטח	שימוש	יחידות שטח	תקן חניה	דרישת חניה	חניות נכס	סה"כ
		עקרי	רגיל	גבוה		
מגורים	104	0.8:1	84	1	1	87
מסחר	812	1:50	17	1	1	19
תעסוקה	2925	1:240	13	1	1	15
מגורים	56	0.8:1	45	1	2	48
מסחר	742	1:50	15	1	1	17
תעסוקה	3243	1:240	14	1	1	16
סה"כ מתחם	188		6	8		202
היצע קומה טיפוסית						
קומות חניה						
78						
2.5						

מתחם 2A						
תא שטח	שימוש	יחידות שטח	תקן חניה	דרישת חניה	חניות נכס	סה"כ
		עקרי	רגיל	גבוה		
מגורים	68	0.8:1	55	1	1	57
מסחר	946	1:50	19	1	1	21
תעסוקה	3048	1:240	13	1	1	15
סה"כ	87		3	3		93
היצע קומה טיפוסית						
קומות חניה						
21						
4.5						

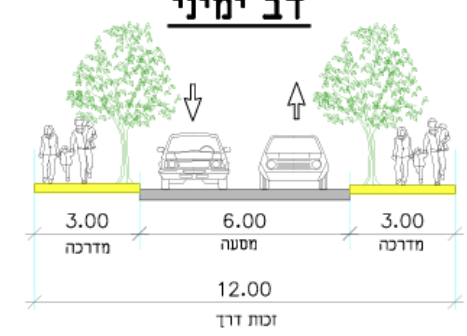
מתחם 2B						
תא שטח	שימוש	יחידות שטח	תקן חניה	דרישת חניה	חניות נכס	סה"כ
		עקרי	רגיל	גבוה		
מגורים	110	0.8:1	88	1	2	91
מסחר	879	1:50	18	1	1	20
תעסוקה	2829	1:240	12	1	1	14
סה"כ	118		3	4		125
היצע קומה טיפוסית						
קומות חניה						
29						
4						

מתחם 3						
תא שטח	שימוש	יחידות שטח	תקן חניה	דרישת חניה	חניות נכס	סה"כ
		עקרי	רגיל	גבוה		
מגורים	98	0.8:1	79	1	2	82
מסחר	600	1:50	12	1	1	14
תעסוקה	2571	1:240	11	1	1	13
מגורים	210	0.8:2	168	2	2	172
מסחר	735	1:50	15	1	1	17
תעסוקה	-		-	-	-	0
סה"כ	285		6	7		298
היצע קומה טיפוסית						
קומות חניה						
78						
4						

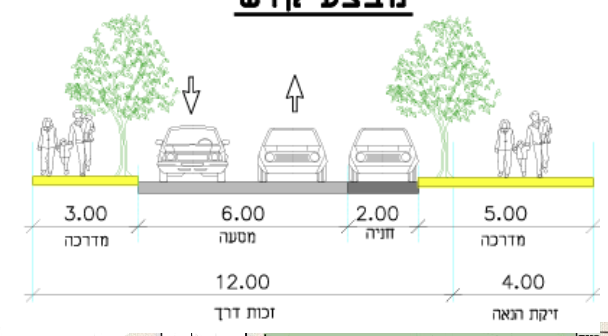
דב ימיני



דב ימיני



מבצע קדש



בר כוכבא

