

כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה

שולחן עגול

שם המתחם

שולחן עגול התחדשות עירונית

30.30.25

שם הפרויקט / המתחם

	כתובת:
	שכונה:
	גוש:
	חלקה:
מתחם לפינוי בינוי/ תב"ע מקומית/חלופת שקד	מסלול:
	מס' יח"ד קיים לפינוי:
	מס' יח' מסחר קיים לפינוי:
	שם היזם:
	שם האדריכל/משרד אדריכלים:
	עו"ד בכ"ד:
	חברה מארגנת:
	מפקח מטעם הדיירים:



נושאים להצגה:

1 סטטוס פרויקט: דגשים חברתיים

2 סקירה סטטוטורית עירונית/אזורית/שכונתית

3 מיפוי וניתוח מצב קיים לגבול המתחם

4 תכנון מוצע



1 סטטוס פרויקט

דגשים חברתיים

- הצגת סטטוס חתימות העדכני ביותר בחלוקה לבניינים לצד אסמכתא מעו"ד הדיירים בפילוח לפי כתובות

- תהליך התארגנות ובחירת בעלי מקצוע

- הצגת רקע כללי ו"אופי" המתחם מבחינה חברתית בהתאם למיפוי חברתי ראשוני

- בחירת עו"ד דיירים ורשימת חברי נציגות לפי כתובת



הצגת סטטוס חתימות העדכני ביותר בחלוקה לבניינים לצד אסמכתא מעו"ד הדיירים בפילוח לפי כתובות

יש לצרף צילום תצ"א / קו כחול
על מנת להראות את הפריסה
בשטח של סטטוס החתימות



*דוגמא מפרוייקט אחר

טבלת סטטוס חתימות

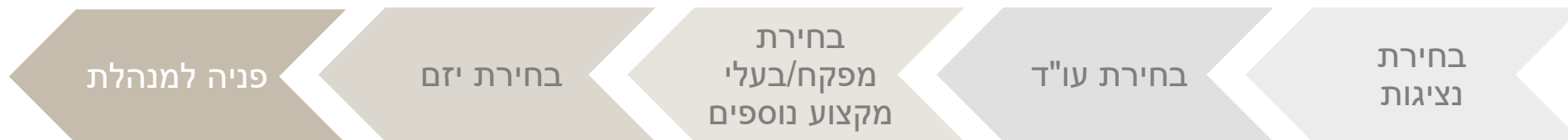
כתובת הבניין	חלקה	מס' תתי חלקות	יח' מסחר	חתימות	סוג התקשרות	% / סטטוס
					הסכם עם היזם	50%
					ייפוי כוח תכנוני	במו"מ/ מסרב/ לא אותרו הבעלים
סה"כ						51%-100%*

*בהתאם לתצהיר עו"ד בכ"ד שהוגש ואושר ע"י מנהלת כרמים בנוהל היזמים

תמורות לבעלי הדירות	
תמורות לבעלי יח' המסחר	

תהליך התארגנות ובחירת בעלי מקצוע

להצגה על ציר לו"ז כרונולוגי כולל תאריכים



- תאריך בחירת עו"ד דיירים וחברי נציגות עם פרטי התקשרות.
- תהליך ותאריך בחירת יזם.
- הצגת התהליך החברתי שהתקיים עד כה (כנסי תושבים, כנס חתימות ועוד).
- לצרף תמונות מהכנסים.



הצגת רקע כללי ו"אופי" המתחם מבחינה חברתית בהתאם למיפוי חברתי ראשוני

מיפוי מאפיינים קהילתיים: רמת תחזוקת המבנים הקיימים והשטחים (באמצעות סיור שטח), ועדי בתיים במתחם/גורמים קהילתיים או פעילים במתחם, עוגנים קהילתיים (מרכז קהילתי, בתי כנסת, פארק ציבורי, מרכז מסחרי וכו'), ארגונים קהילתיים (עמותות, תנועות נוער, מועדון נוער וכו').

דיור ציבורי: יש לציין את מספר תתי החלקות שבבעלות ציבורית ככל וישנם.

הערות חברתיות מיוחדות: שברצונכם להביא לידיעת המנהלת בשלב זה (למשל: אחוז גבוה של דיירים מבוגרים, ריכוז גבוה של עולים, ריכוז גבוה של אוכלוסייה חרדית, אנשים בעלי צרכים מיוחדים, שיעור גבוה של משפחות נתמכות רווחה, התנגדות משמעותית המקשה על התכנון/על מימוש הפרויקט או כל מאפיין מרכזי אחר.

הערות תכנוניות שברצונכם להביא לידיעת המנהלת ואגף תכנון עיר בשלב זה ומהווים חלק בלתי נפרד בגיבוש התכנון המוצע.

נגישות לשירותים - למשל: חוסר בשירותים ציבוריים כמו מוסדות חינוך/סופרמרקט/ מוסדות דת וקהילה- הפיכת קומת המסד למענה לחוסר הקיים כהמלצה לצוות התכנון העירוני

מקומות התכנסות משמעותיים- למשל: ישנה גינה קהילתית המשרתת את תושבי המתחם ומהווה מרכז קהילתי משמעותי מומלץ יהיה להתחשב בכך והתכנון ישמר ואף ירחיב ויחזק את הגינה.

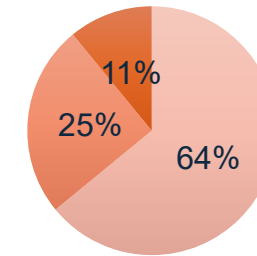
שטחים פתוחים- למשל: המתחם מאופיין במשפחות צעירות וגם בקרבתו לכן נמליץ על הקמת גינת משחקים נגישה למתחם ולסביבתו.

תפקוד המתחם ותפקידו במרחב השכונתי והעירוני- למשל: המתחם מצוי על גבול אזור תעשייה ולכן משמש מעבר בינו לבין השכונה לכן נמליץ לתכנן מעבר מוסדר בין אזור התעשייה לשכונה שאינו עובר בין בנייני המתחם.

התניידות במרחב- למשל: רוב תושבי המתחם משתמשים בתחבורה ציבורית באופן תדיר לכן מומלץ לפעול לשימור הנגישות הקיימת ולטייב אותה באמצעות שיפועים מותאמים ותאורה מספקת.

תמהיל דירות- למשל: מרבית דיירי המתחם מבוגרים והביעו רצון לקבל דירות תמורה קטנות יותר (2/3 חדרים) לכן היזם יעמיד תמהיל דירות מגוון ומותאם.

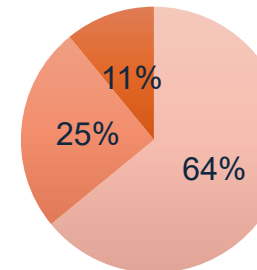
סוג הדייר



דוגמא לאופן הצגת הנתונים

■ לא מאוכלס ■ בעלי הנכסים ■ שוכרים

גילאים



■ גילאים ■ גילאים ■ גילאים

בחירת עו"ד דיירים ורשימת חברי נציגות לפי כתובת

שם מלא	כתובת	ת.ז.	תאריך חתימה
סה"כ			

*טבלה למילוי - בהתאם לתצהיר בחירת הנציגות שהוגש ואושר

ע"י מנהלת כרמים בנוהל היזמים



■ מיקום הפרויקט על רקע מסמכי תוכנית המתאר הכוללנית

■ הצגת דגשים חשובים ופרוגרמה נדרשת מתוך תוכנית המתאר הכוללנית

■ מיקום הפרויקט על רקע תוכנית אב לתחבורה

■ הנחיות התכנון מתוך התוכנית להתחדשות הבניינית

■ התאמה לתמ"א 70 בחלקות המצויות בתחום טבעות המטרו

■ סקירה סטטוטורית ברמה השכונתית. הצגת הנספחים הרלוונטיים וסיכום הנחיות לתכנון מתוך התוכנית / מסמך מדיניות

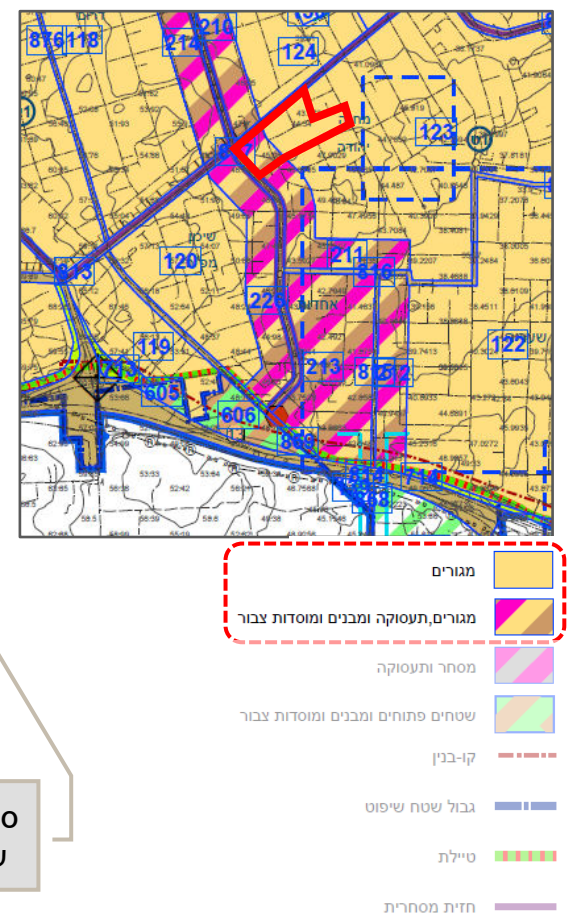
2 סקירה סטטוטורית

ברמה עירונית/אזורית/שכונתית

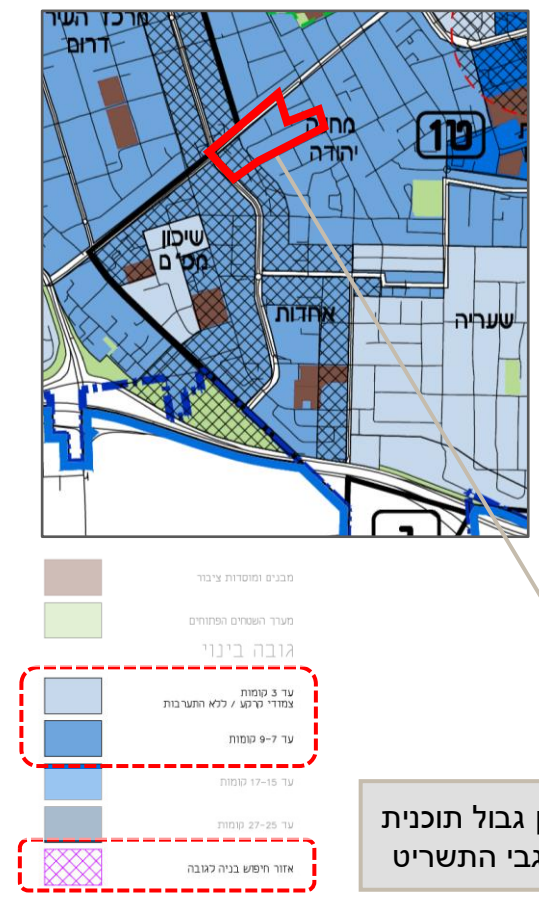


תוכנית מתאר כוללנית פ"ת 2040

שימושי קרקע:
מתוך תשריט מצב מוצע

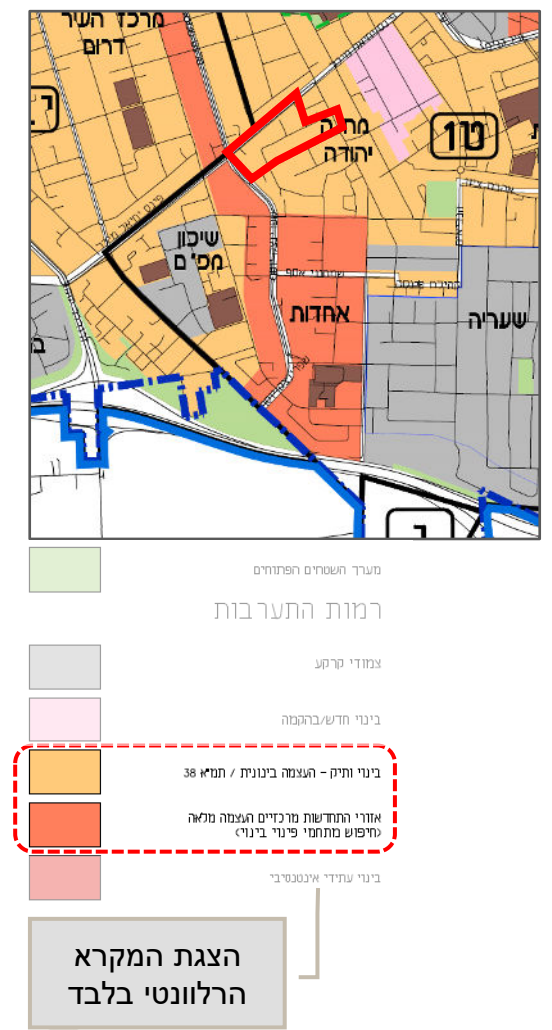


גובה בינוי:
מתוך נספח תבנית העיר



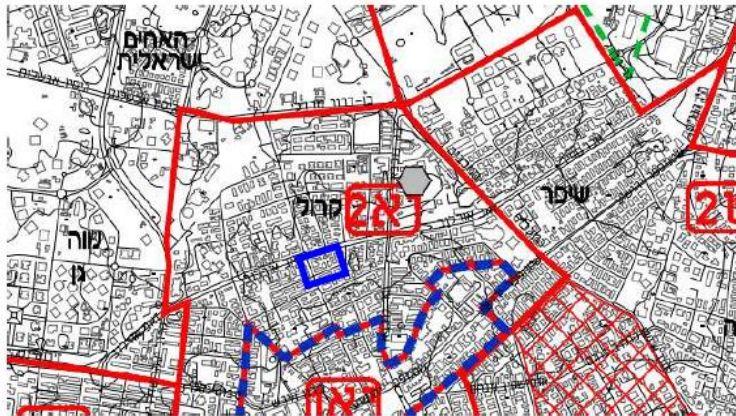
סימון גבול תוכנית
על גבי התשריט

רמות התערבות:
מתוך נספח אמצעי התערבות



קרבה לצירי תועה עירוניים:
מתוך נספח תח"צ





מתחם יא2 - מתוך ההוראות



הצגת כרטיס המתחם מתוך התוכנית

מגורים (יח"ד)		
יח"ד קיים/ מאושר	תוספת יח"ד תכנית המתאר	סה"כ יח"ד במתחם
7,648	7,257	14,905
מגורים (מ"ר - ברוטו על קרקעי)		
מ"ר קיים / מאושר	תוספת מ"ר תכנית המתאר	סה"כ מ"ר במתחם
734,207	1,197,405	1,931,612
4.2 תעסוקה ומסחר (מ"ר - ברוטו על קרקעי)		
קיים/מאושר	תוספת תכנית המתאר	סה"כ במתחם
237,550	179,920	417,470
מבנים ומוסדות ציבור		
קיים/מאושר (שטחים בדונם)	סה"כ זכויות במתחם עפ"י תכנית המתאר (מ"ר)	
	914,200	
שטח ציבורי פתוח (דונם)		
קיים/מאושר	נדרש לפי 5 מ"ר לנפש לסף חבית	עודף / חוסר במתחם
42	191	-149

1.8 יא2 - המרחב שמסביב לגרעין ההיסטורי הכולל מגוון עשיר של מבנים ושימושים המיועדים להתחדשות והעצמה מסיבית, בשטח כולל של כ-1,050 ד'.

עקרונות תכנון

- 2.1 במתחם זה תגובש מדיניות המשלבת בין שימור נכסי המורשת והמאפיינים של הרחובות המובילים אל הגרעין ההיסטורי, לבין הצורך להתחדשות, החייה והעצמה. הכל בכפוף להוראות תכנית זו.
- 2.2 רצועה מתוך תת מתחם יא2, הגובלת בתת מתחם יא1, תסומן כאזור חיץ שמטרתו ליצור הפרדה של הבינוי המועצם במתחם יא2 מהליבה ההסטורית של העיר במתחם יא1. באזור זה מומלץ להימנע מבינוי חריג בגובהו.
- 2.3 תחבורה ונגישות נגישות למתחם מרכז העיר תעשה בעיקר על ידי תחבורה ציבורית. בנוסף לתוואי הרכבת הקלה יקבעו נ.ת. צים במקום נתיבי רכב פרטי.
- 2.4 המאפיינים של הרחובות המובילים לגרעין היסטורי ישומרו בכדי לחזק את רציפות המרחב הציבורי אל הגרעין ההיסטורי. מאפיינים אלו כוללים, בין היתר, חתך רחוב, ומיקום, מקצב, רצף ומסה של המבנים המרכיבים את דופן הרחובות.

סימון וסיכום הדגשים העיקריים

מהלכי תכנון:

5.5 תכנית מפורטת ו/או הנחיות מרחביות לשכונה תכלול/ יכללו הוראות לשמירת המרכיבים של השלד העירוני של השכונה ולשמירת מאפייני השכונה. פיתוח ובנייה חדשה בשכונה יישמרו על המרכיבים והמאפיינים הבאים:

- הנתיבים, הרחוב וההירארכיה של רשת התנועה בשכונה.
- המיקום, השטח, והמאפיינים של שטחים ציבוריים בכלל ושל שטחי ציבור פתוחים בפרט.
- אופן החלוקה למגרשים והגודל האופייני של המגרשים בשכונה (בחלוקה לשימושים השונים).
- חתך הרחוב האופייני ובכלל זה רוחב הרחובות, קווי המגרש, מיקום, סוג וגובה הגדרות, מיקום, סוג וגובה הצמחייה, וקווי הבניין.

יש להתייחס לנושאים הרלוונטיים מתוך סעיף "מהלכי תכנון"

תוכנית אב לתחבורה

(מסמכי התוכנית באתר ההנדסה של העירייה)
יש להציג כל מידע רלוונטי

נספח תחבורה ציבורית

מקרא

קווי מתע"ן מוצעים

- קו מתע"ן לתל אביב
- קו סגול פתח תקווה
- קו סגול פתח תקווה - חלופת מסלול
- קו מתע"ן פתח תקווה - רעננה, כפר סבא
- קו מתע"ן פתח תקווה - איירפורט סיטי
- תחנות מתע"ן מוצע

מטרו

תחנות מטרו

- M2
- M3

קווי מטרו

- M2
- M3

רק"ל

תחנות רק"ל

- אדום
- סגול

קווי רק"ל

- אדום
- סגול

רכבת כבדה

- תחנות רכבת ישראל
- תחנות רכבת ישראל מתוכננות
- מסילות ברזל

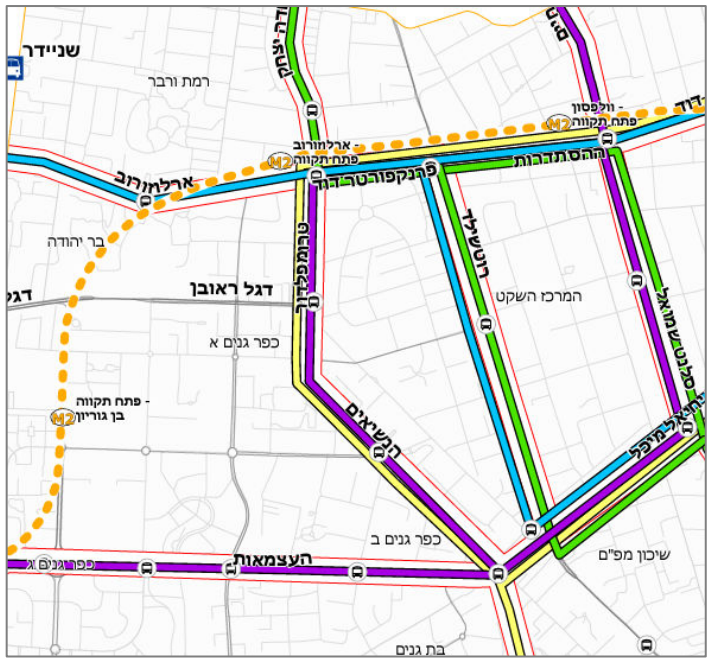
צייר עדפה

- מת"צ
- נתי"צ
- נתי"צ

מסופים וחניוני לילה

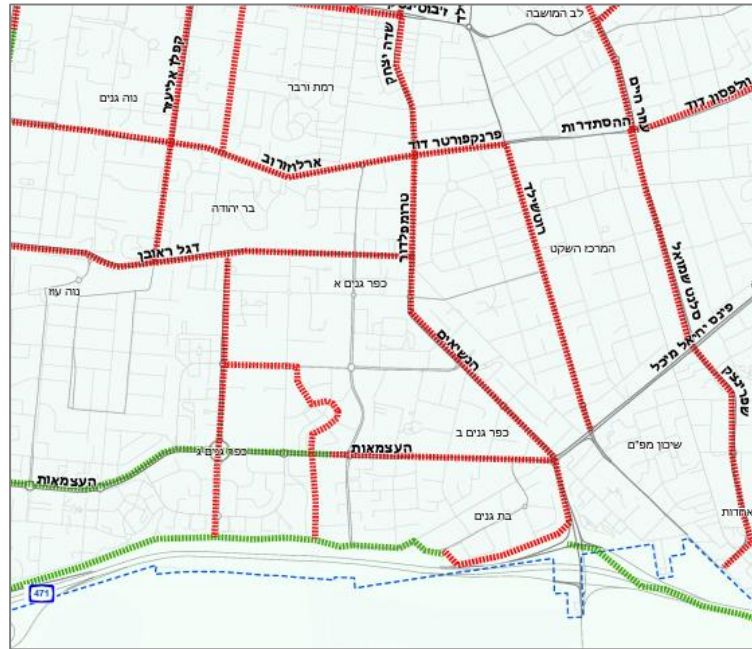
- חניון לילה
- מסוף
- מרכז תחבורה משולב
- חנה וסע
- שטח מסופים

גבול פתח תקווה



הצגת המקרא
הרלוונטי בלבד

נספח שבילי אופניים



מקרא

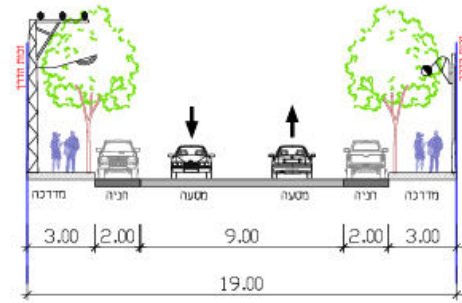
מסלול שבילי אופניים

מצב קיים

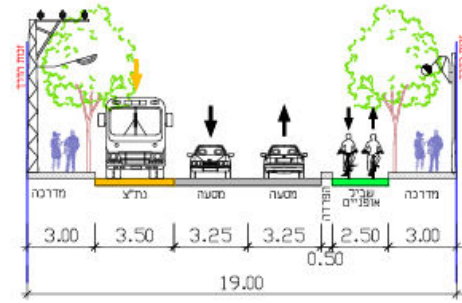
מתוכנן

גבול פתח תקווה

רחי רוסשילד חתך קיים



רחי רוסשילד חתך מוצע



במקרים של חלופת שקד - במתחמים המיועדים להתחדשות בניינית

תוכנית 410-0973511

התחדשות בניינית- מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה - פתח תקוה כא/2000

התחדשות עירונית

מתחמי תיכנון.

מחייב לעניין פריסת מגגנוני ההתחדשות

הצגת המקרא הרלוונטי בלבד

מקרא

גבולות ותיחומים
גבול שכונות
גבול אזורי תכנון (לפי המתאר)
גבול מוניציפלי
גבול תוכנית
תחום שהתכנית אינה חולה עליו

מגגנוני התחדשות בניינית

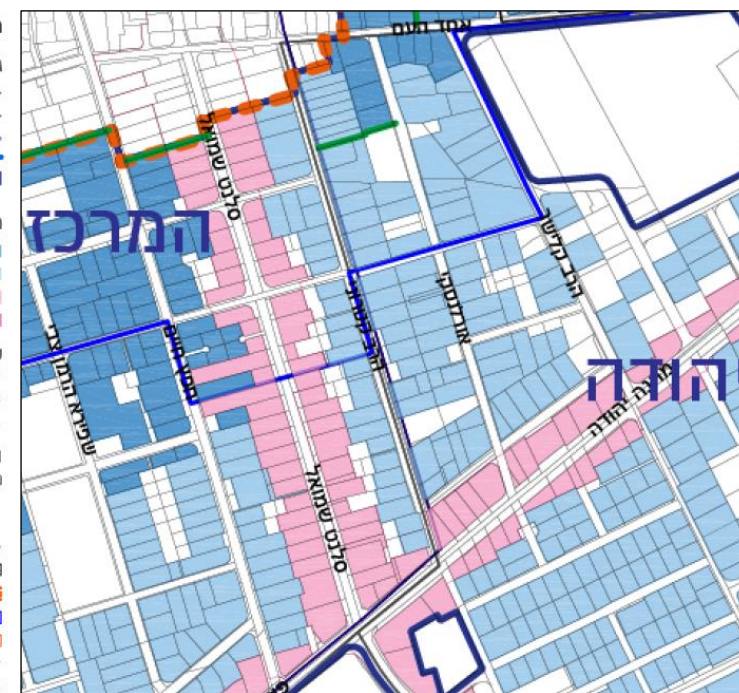
רחבי העיר ג
רחבי העיר ב
רחוב ראשי עירוני
רחוב ראשי מטרופוליני

סוגי רחובות

רחוב ראשי עירוני
רחוב ראשי מטרופוליני
רחוב ראשי (רחוב דרך 20 מ')

הנחיות נוספות

מתען ותמ"א 70
תחנות רק"ל
תחנות מטר
גבול תוכניות מטר
מרחבי הליכה - תמ"א 70
טבעת ראשונה - תמ"א 70
טבעת שנייה - תמ"א 70
הנחיות מיוחדות - העדפה למתחמי פלב
מעברים בדיקת הנאה
סימון לב העיר



הנחיות מיוחדות לתאי שטח

מחייב לעניין פריסת מגגנוני ההתחדשות ברחובות הראשיים והשימוש בחזית הפעילה.

הצגת המקרא הרלוונטי בלבד

מקרא

מגגנוני התחדשות בניינית
רחוב ראשי עירוני
רחוב ראשי מטרופוליני

הנחיות נוספות

חזית פעילה (ראו הוראות)
חזית פעילה - מוטא מסחר
חזית פעילה - מוטא שביצ

במקרה של בנייה משותפת ברחוב ראשי עירוני, כאשר שטח המגרש המצרפי עולה על 900 מ"ר והמגרש אינו מגרש פינתי, השימוש בשטחי החזית הפעילה יהיה לצורכי ציבור (גם אם לא מסומן בנספח זה).



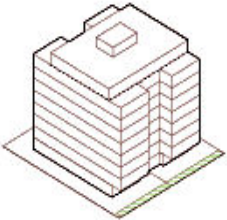
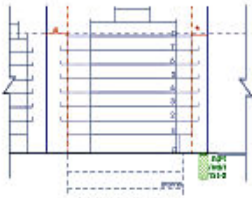
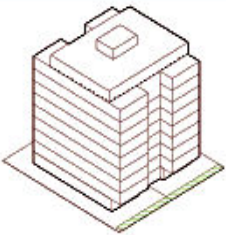
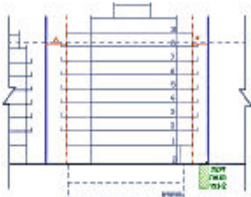
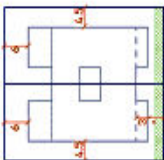
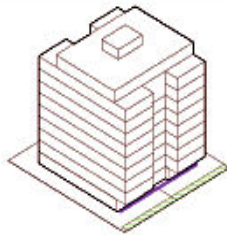
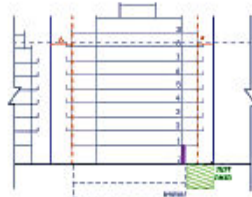
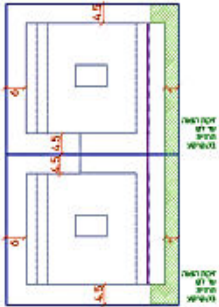
התחדשות בניינית - מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה - פתח תקוה כא/2000

טבלה 5: הריסה ובנייה מחדש

ייעוד	מיקום לפי נספח התחדשות עירונית המחייב	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	תכנית קומה מקסימלית (%)		מספר קומות מקסימליות מעל הבנייה הקובעת	קדמי עילי (קומה טיבוטית)	קדמי (קרקע)	נסיגה בחזית ובעורף בקומות גג חלקית	צדדי	אחורי	רוחב רצועה בויקת הנאה לרוחב
			מגרש בודד	מגרש משותפת במגרשים צמודים							
ייעוד לפי תכנית מאושרת	רחוב ראשי - מטרופוליטני	1000	50%- ק. טיפוסית, 70%- ק. מסד		11 קומות = קומת קרקע + 2 קומות מסד + 7 קומות טיפוסיות + קומות גג	0 בקומות המסד 2 בקומות העליות	נסיגה של 4 מ' מקו בניין קדמי עילי	3	4 - 4.5 - מגרש מיוחד/ בנייה משותפת	5 - 6 - מגרש מיוחד/ בנייה משותפת	עד לקו החזית בקומות הקרקע
	רחוב ראשי - עירוני		50%	55%	10 קומות = קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומות גג (קומה טיפוסית נוספת בבנייה משותפת)	לפי תכנית מאושרת - ולא פחות מ- 3 מ'					
	רחבי העיר - ג	500	45%	50%	10 קומות = קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומות גג	לפי תכנית מאושרת - ולא פחות מ- 4 מ'					
	רחבי העיר - ב		45%	50%	9 קומות = קומת קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומות גג						

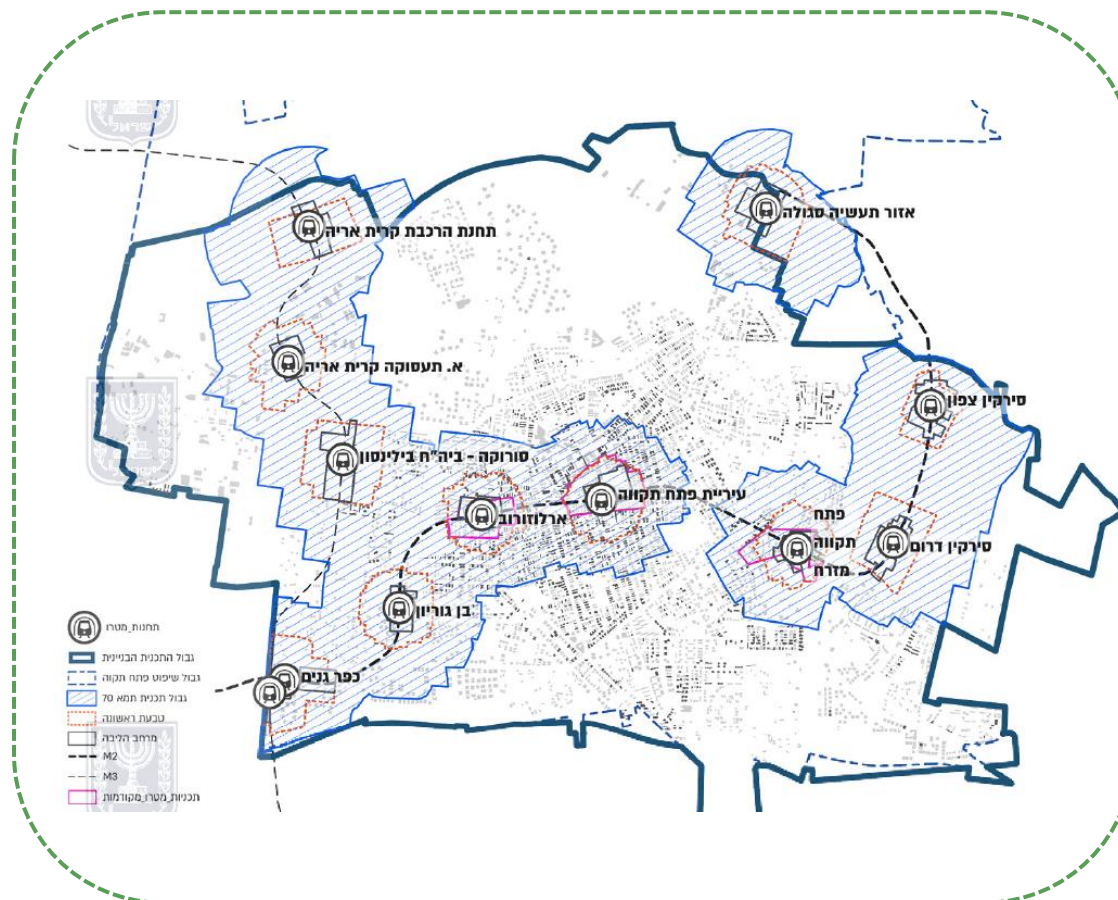
סימון הסעיפים
הרלוונטיים

התחדשות בניינית - מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה - פתח תקוה כא/2000
* להמחשה בלבד יש להסתמך על מסמכי התוכנית המעודכנים ביותר.

רחבי העיר - ב ע"ב ייעוד מגורים ב	רחבי העיר - ג ע"ב ייעוד מגורים ג	רחובות ראשיים עם חזית פעילה-עירוני	רחוב ראשי מוטה מתע"ן עם חזית
  	  	  	
הריסה ובניה משותפת במגרשים צמודים			

הדגשת ההנחיות
הרלוונטיות למתחם

בינוי	
נספח לתכנית מס' 410-0973511	
התחדשות בניינית - מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה - פתח תקוה כא/2000	
גיליון 1 מתוך 1	
תחולה	מחייב חלקית
תיאור	מחייב לענין קווי הבניין
תאריך עריכת הנספח	0811.2024



במקרים בהם החלקות מצויות בתוך רדיוס
ההשפעה של המטרו יש להציג התאמה
וטבלאות השוואה להנחיות מתוך התקנון
של תמ"א 70

(תמהיל דירות, רח"ק, תקן חניה, מעברים, אורך צלע הבלוק וכו')

סקירה סטטוטורית ברמה השכונתית. הצגת הנספחים הרלוונטיים וסיכום הנחיות לתכנון מתוך התוכנית / מסמך מדיניות

1 תוכנית מתאר להתחדשות עירונית לשכונת רמת וורבר מס' תוכנית 410-054735

2 מסמך מדיניות להתחדשות מרכז העיר פתח תקוה - תוכנית 410-1097849

3 מסמך מדיניות להתחדשות עירונית במתחם גאולה - פר/מדיניות גאולה

4 מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בשכונת עמישב -410-1172147

5 מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בשכונת אחדות

6 מסמך מדיניות להתחדשות עירונית ברח' רוטשילד

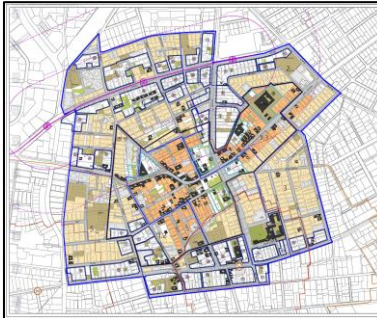
7 מסמך מדיניות תכנונית להתחדשות במתחם יהושע בן נון- נחמן מברסלב- הנביאים

* ככל ויש מדיניות / תוכנית שכונתית אחרת שחלה על המתחם יש להציג את הסקירה מתוכה

1



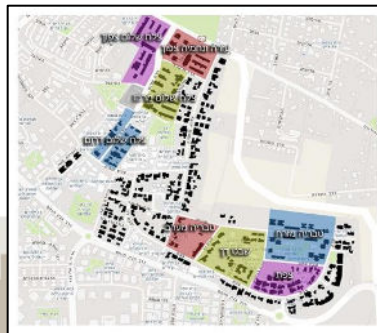
2



3



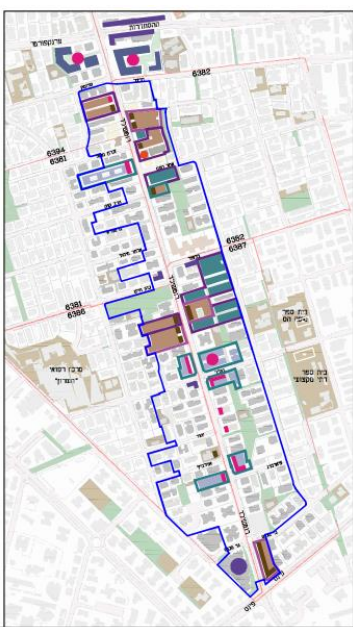
4



5



6



7

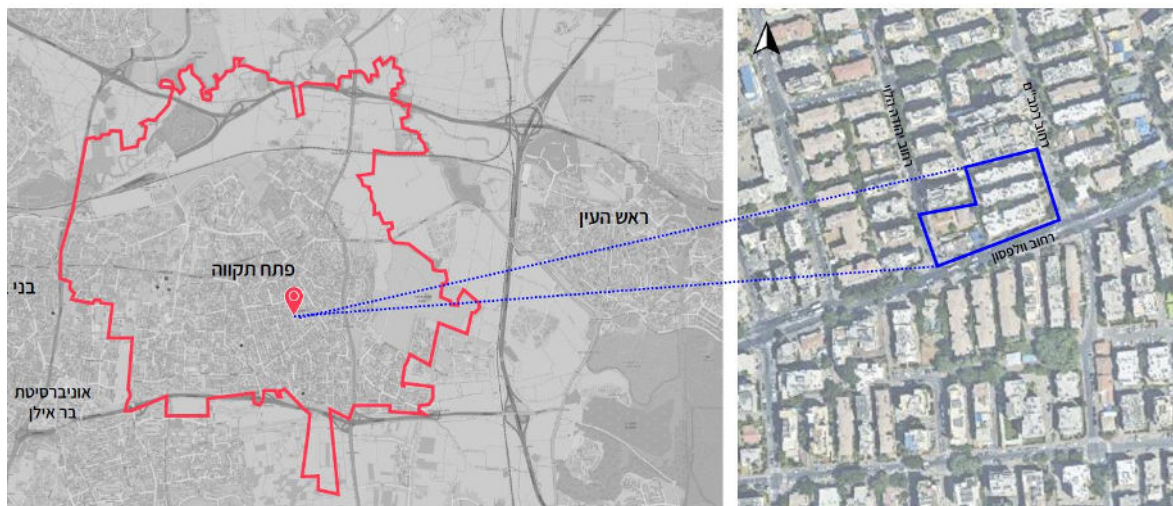


3

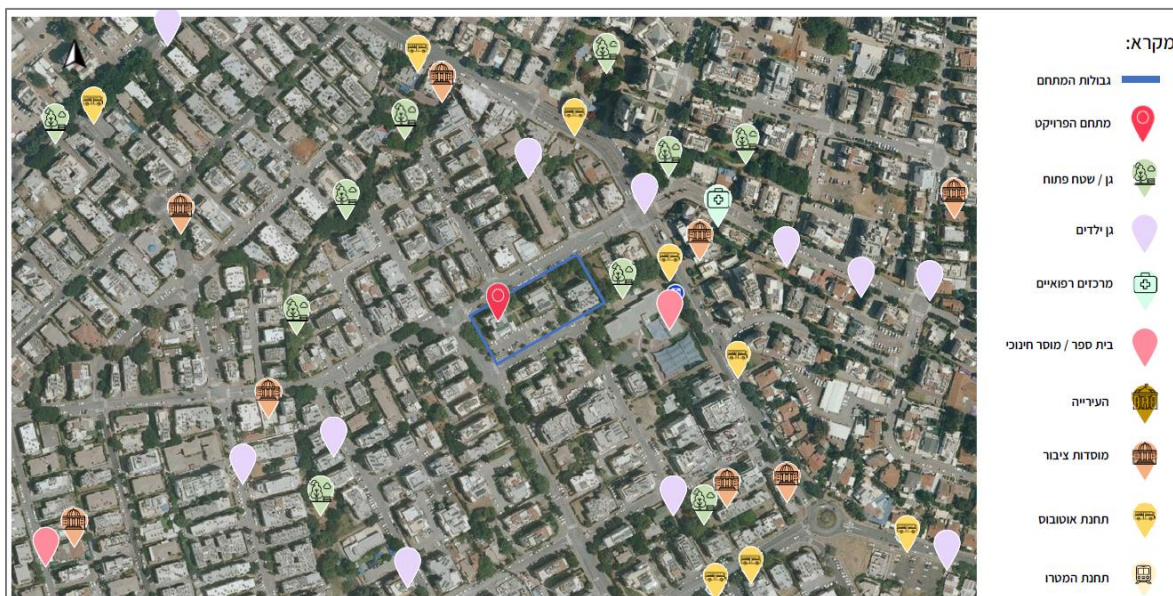
מיפוי וניתוח מצב קיים

- מיפוי אזורי/שכונתי
- מיפוי של הבלוק עירוני
- מיפוי וניתוח מצב קיים בתוך גבול המתחם
- מיפוי בעלויות
- מיפוי השטחים למבני הציבור
- מיפוי עצים הקיימים במתחם, צירים ירוקים
- תשריט מצב מאושר- ייעודי קרקע וטבלת השטחים





מיקום הפרויקט



דוגמא להצגת מוקדי עניין

1 מיקום בתוך השכונה/ איזור והקשרים עירוניים – ע"ג תצ"א ומפה

2 צירי תחבורה עירוניים קיימים ומתוכננים (רכב/רכבת/רק"ל/מטרו)

3 מוקדים עירוניים (מבני ציבור/פארקים/מוקדי עניין)

4 מאפיינים ייחודיים בתחום וסביבו

5 סקירת סוגי המסחר והתעסוקה במתחם



דוגמא לאופן הצגת הפרויקטים בסביבה



6 מגבלות תכנון: רדיוס מגן, איכ"ס/ תנועה, רדיוס מנחת, קווי המראה/נחיתה

7 סקירת הפרויקטים הקיימים/מאושרים/ מתוכננים ברמה השכונתית ועד רמת הבלוק העירוני בסמוך למתחם

8 מיפוי גבהיי הבינוי הקיים בסביבה



שנה	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	1979	1978	1977	1976	1975	1974	1973	1972	1971	1970	1969	1968	1967	1966	1965	1964	1963	1962	1961	1960	1959	1958	1957	1956	1955	1954	1953	1952	1951	1950	1949	1948	1947	1946	1945	1944	1943	1942	1941	1940	1939	1938	1937	1936	1935	1934	1933	1932	1931	1930	1929	1928	1927	1926	1925	1924	1923	1922	1921	1920	1919	1918	1917	1916	1915	1914	1913	1912	1911	1910	1909	1908	1907	1906	1905	1904	1903	1902	1901	1900	1899	1898	1897	1896	1895	1894	1893	1892	1891	1890	1889	1888	1887	1886	1885	1884	1883	1882	1881	1880	1879	1878	1877	1876	1875	1874	1873	1872	1871	1870	1869	1868	1867	1866	1865	1864	1863	1862	1861	1860	1859	1858	1857	1856	1855	1854	1853	1852	1851	1850	1849	1848	1847	1846	1845	1844	1843	1842	1841	1840	1839	1838	1837	1836	1835	1834	1833	1832	1831	1830	1829	1828	1827	1826	1825	1824	1823	1822	1821	1820	1819	1818	1817	1816	1815	1814	1813	1812	1811	1810	1809	1808	1807	1806	1805	1804	1803	1802	1801	1800	1799	1798	1797	1796	1795	1794	1793	1792	1791	1790	1789	1788	1787	1786	1785	1784	1783	1782	1781	1780	1779	1778	1777	1776	1775	1774	1773	1772	1771	1770	1769	1768	1767	1766	1765	1764	1763	1762	1761	1760	1759	1758	1757	1756	1755	1754	1753	1752	1751	1750	1749	1748	1747	1746	1745	1744	1743	1742	1741	1740	1739	1738	1737	1736	1735	1734	1733	1732	1731	1730	1729	1728	1727	1726	1725	1724	1723	1722	1721	1720	1719	1718	1717	1716	1715	1714	1713	1712	1711	1710	1709	1708	1707	1706	1705	1704	1703	1702	1701	1700	1699	1698	1697	1696	1695	1694	1693	1692	1691	1690	1689	1688	1687	1686	1685	1684	1683	1682	1681	1680	1679	1678	1677	1676	1675	1674	1673	1672	1671	1670	1669	1668	1667	1666	1665	1664	1663	1662	1661	1660	1659	1658	1657	1656	1655	1654	1653	1652	1651	1650	1649	1648	1647	1646	1645	1644	1643	1642	1641	1640	1639	1638	1637	1636	1635	1634	1633	1632	1631	1630	1629	1628	1627	1626	1625	1624	1623	1622	1621	1620	1619	1618	1617	1616
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

שנה	2020	שנה	נרצח הראל אדריכלים - שימור וקיימות	שנה
-----	------	-----	------------------------------------	-----

2018	310	2018-2019 - 01/01/2018 - 31/12/2018	110
------	-----	-------------------------------------	-----

10 בעיני כהנים ובעיני כלל ישראל דברת בלשונם ובמלצת שווע בשוממו.

מיפוי וניתוח מצב קיים של הבלוק העירוני / בינוי הסמוך לגבול המתחם

יש להציג לצד הסימון על גבי המפה בצורף תמונה של הבנייב

- שנת הבניה
- גבהי הבינוי הקיים
- פוטנציאל להתחדשות לכל הבלוק העירוני
- מסלול ההתחדשות והסטטוס במידה ונמצא בתהליך תכנון/רישוי/בניה של כל אחד מהבניינים בבלוק העירוני במסגרת תמ"א 38/מתחם לפינוי בינוי.
- DNA מקומי-מתחמי – טיפולוגיות קיימות, קהילה, מגוון השימושים.



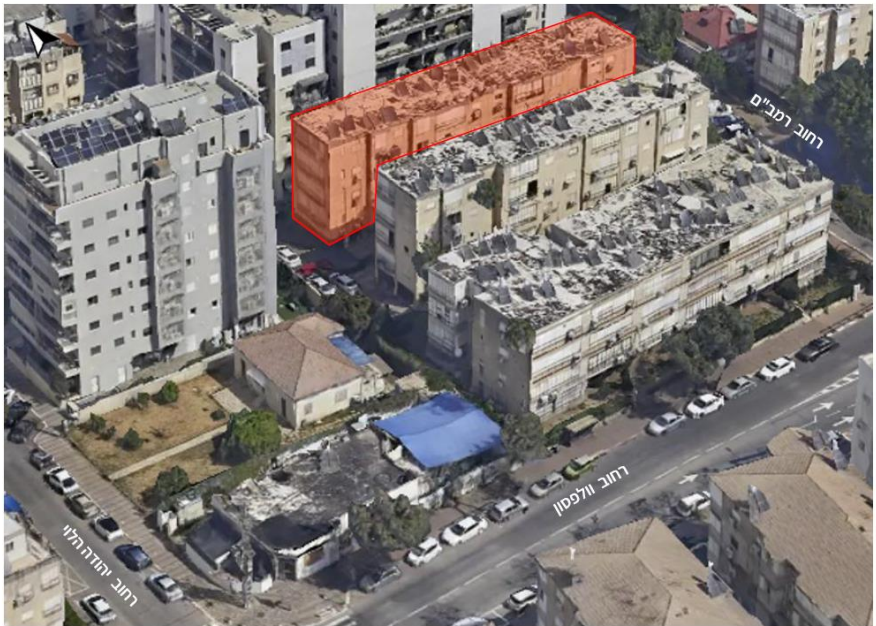
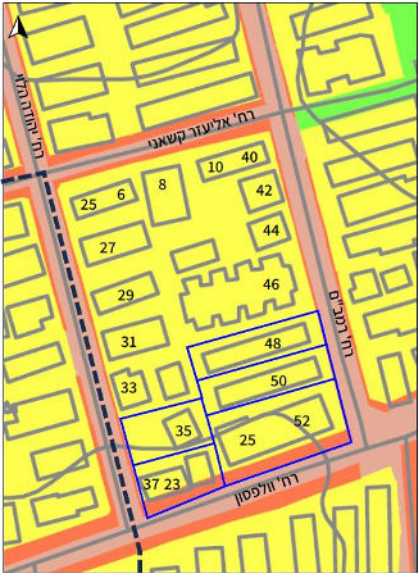
תצ"א עדכנית לשנת 2023 - Govmap



תצ"א עדכנית לשנת 2023 - Govmap

מקרא:
קטרוני 10-12 - בביצוע
סלנט 11 - נבנה

בניינים חדשים
ציר מסחרי - וולפסון
מתחם הפרוייקט
מבנים לשימור



מיפוי וניתוח מצב קיים של גבול המתחם

יש להציג לצד הסימון על גבי המפה בצורך תמונה של הבניין

טבלה למילוי:

כתובת	גוש	חלקה	שנת היתר	שטח החלקה	מס' יח"ד	מס' יח"ד בקומה	צפיפות נכנסת	ממוצע שטח הדירות
סיכום	-	-	-			-		

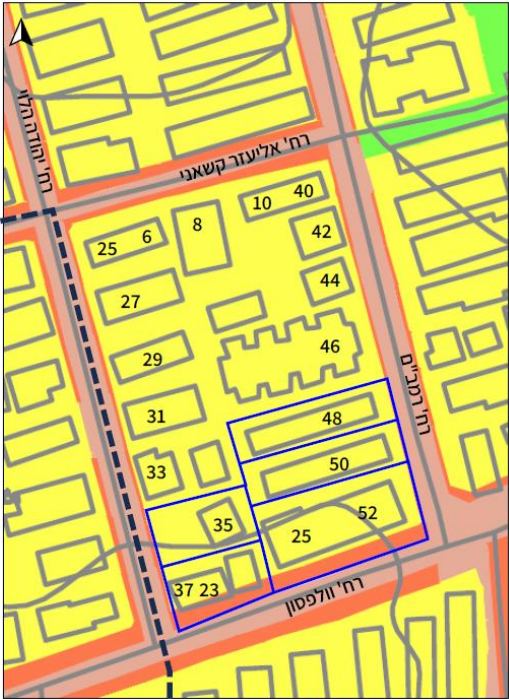
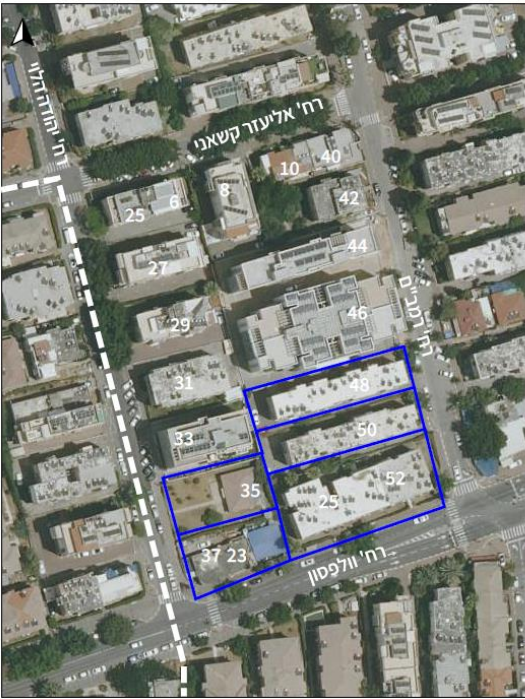
יחידות מסחר קיימות:

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה	שימוש	שטח היחידה	מס' קומות	בעלות
סיכום							

מיפוי בעלויות מתוך נסחי טאבו

(פרטי / עיריית פ"ת / רמ"י / אמותה)

יש להציג לצד הסימון על גבי המפה



כתובת	גוש	חלקה	בעלות
סיכום	-	-	-

שטח למבני ציבור

מה השימוש הקיים, שטח בנוי

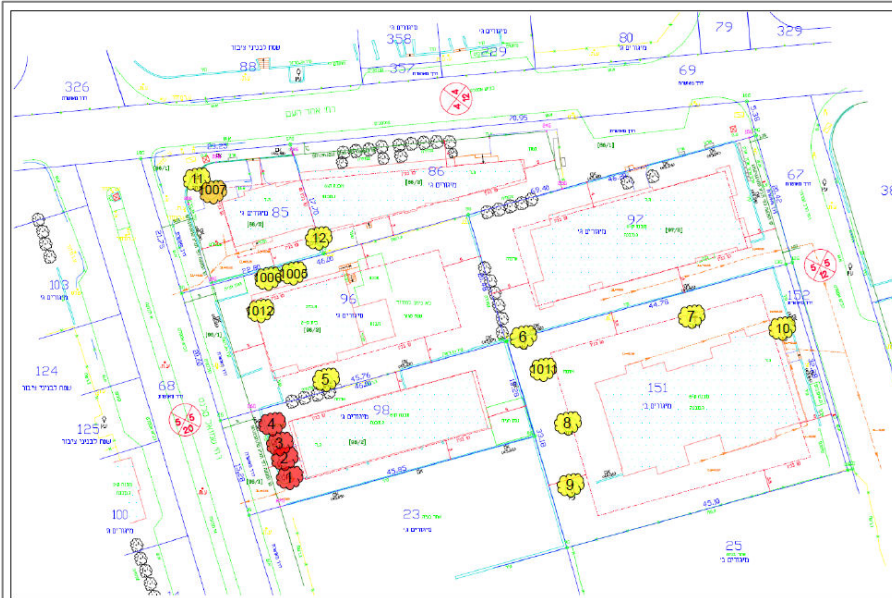
יש להציג לצד הסימון על גבי המפה



מיפוי עצים קיימים וצירים ירוקים

זיהוי ראשוני של העצים הבוגרים בשטח / סקר עצים, צירים ושלד נופי

יש להציג לצד הסימון על גבי המפה / תצ"א



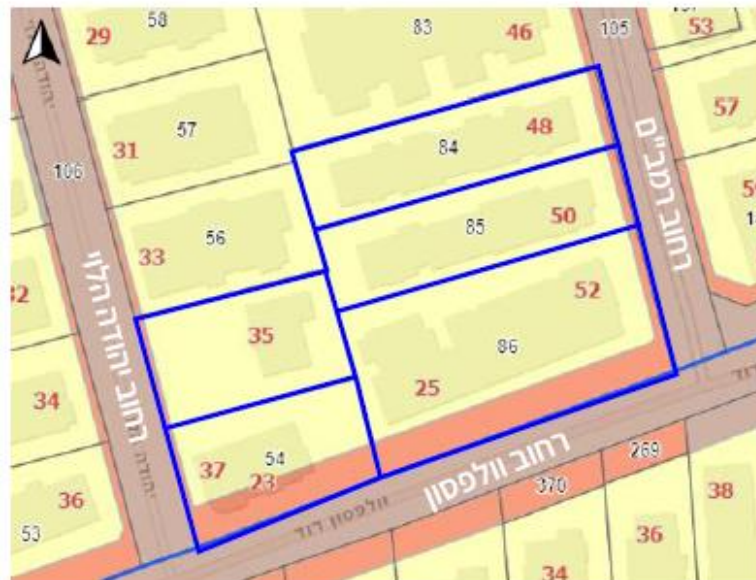
מקרא:

עץ לשימור עץ להעתקה עץ לכריתה

[illegible]

תשריט מצב מאושר

ייעודי קרקע וטבלת השטחים



תמונה מתוך GIS יעודי קרקע מצב מאושר

מקרא תשריט מצב קיים (מאושר):

מגורים ג'

דרך מאושרת

דרך מוצעת

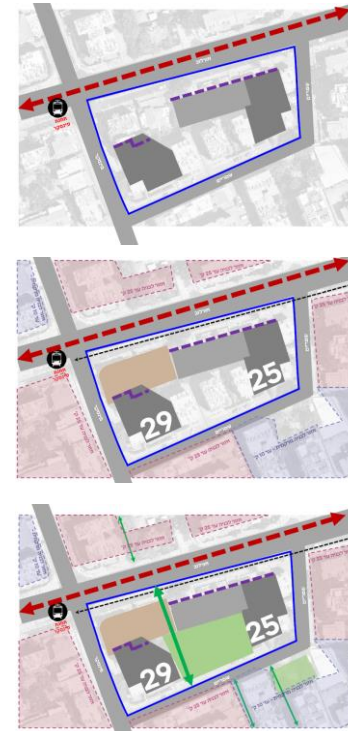
יעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים א/ב/ג		
שצ"פ		
שפ"פ		
מבני ציבור		
מעברים		
דרכים		
חניה ציבורית		
סיכום	-	-

4 תכנון מוצע

- עקרונות תכנון לצד בסכמה גרפית
- חישוב זכויות עקרוני: מתחם לפינוי בהתאם למסמך מדיניות/תוכנית מתאר/ בניינית - חלופת ששקד
- הצגת חלופות: פרוגרמה, תשריט מוצע, תמהיל יח"ד, תוכנית בינוי/ תוכנית ק.קרקע + פיתוח, קומה
- טיפוסית, חתכים, תלת מיימד
- התאמה וסטיות מהנדרש במסמך מדיניות/ תוכנית מתאר/בניינית – חלופת שקד
- סיכום חלופות: תוכנית בינוי, נתונים כלליים, תשריט יעודי קרקע ושטחים בהוואה לקיים



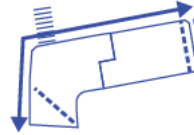
- קישוריות לקו ר"ל אדום.
- המשך רצף עיבוי דופן הרחוב הבנויה.
- חזית מסחרית לרחוב אורלוב.
- יצירת כיכר עירונית בצומת רחובות פינסקר-אורלוב.
- מגדל על הכיכר העירונית ליד תחנת הרק"ל.
- יצירת שצ"פ גדול בעורף המתחם שפונה לשכונה
- הגברת קישוריות בין רחוב שטרייט לאורלוב דרך השצ"פ והכיכר
- שטחי ציבור מבונים הפונים לשצ"פ במגדל



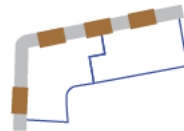
חלוקת המתחם ל-3 חלקים והרחבת רחוב שור



אפשרויות גמישות לפיתוח הבינוי בחלקה 412 - עיבוי ושיפוץ או פינוי-בינוי



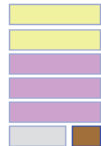
קישוריות ונגישות



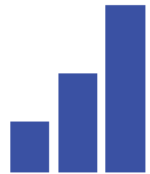
דופן פעילה לאורך ציר אורלוב ובר-כוכבא



התייחסות לתכנית "כיכר התרבות" - דופן רחוב המשכית וגובה הבינוי



תמהיל שימושים מעורב: מענה לצרכי ציבור בשטחים מבונים. שילוב מגורים מיוחד ודיור בר השגה



בינוי גבוה לאורך אורלוב בטיפולוגיות שונות



אייקון כניסה ללב המושבה

* דוגמאות להמחשה בלבד

מתחם לפינוי בינוי בהתאם למסמך מדיניות / תוכנית מיתאר / בניינית – חלופת שקד

סה"כ שטחים קיימים כולל שטחי שירות					
קטרוני 6-8	קטרוני 2-4	אחד העם 28	אחד העם 5	סלנט 9	סה"כ
2,263 מ"ר	2,095 מ"ר	834 מ"ר	456 מ"ר	1,160 מ"ר	6,810 מ"ר
זכויות סלנט 7 לפי תב"ע		סה"כ תב"ע עיקרי: 1,274 ממ"דים: 12X12=144 שירות (65% מעיקרי): 827.78			
		סה"כ זכויות לפי חוק שקד סעיף ב.70(ג) 500% משטחי הבניה 500% X 6,810 שקד			
		סה"כ זכויות למתחם שטחים מעל הקרקע עיקרי + שירות			
		36,294 מ"ר			

דוגמא להצגת
החישוב לפי
"חלופת שקד"

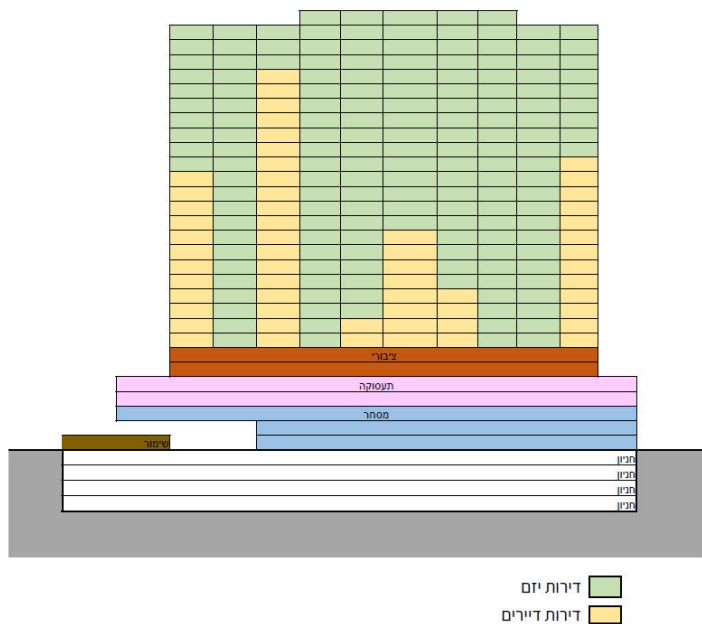
מוצע	קיים	
		כמות יח"ד
		שטח ממוצע ליח"ד
		צפיפות יח"ד לדונם
		מכפיל יח"ד
		רח"ק
		מכפיל שטחי בניה
		שטחים למגורים
		שטחים למסחר
		שטחים לתעסוקה
		שטחים לצורכי ציבור
		סיכום

- **פרוגרמה תכנונית כללית** לכל חלופה כנגזרת מתוך מסמך מדיניות/תוכנית מתאר/תוכנית רלוונטית אחרת.
- **חלופות התכנון** שמציגות גישות תכנון ותפיסת המרחב שונות במהותן, המציעות טיפולוגיות בינוי מגוונות.
- **תשריט ייעודי קרקע מוצע** כולל טבלת שטחים לכל חלופה מוצעת.
- **תמהיל יח"ד מוצע** בהתאם לנדרש בתוכנית תקפה/מסמך מדיניות/ תמ"א 35 תיקון 4. הצגת הפערים ביחס לנדרש במידה וקיימים.
- **תוכנית בינוי/תוכנית קרקע+פיתוח** – סימון הכניסות/יציאות, מעברים, שימושים מוצעים, מיקום הרמפה למרתפים, מיקום חדרי האשפה בהפרדה לשימושים פרטיים, מסחריים וציבוריים. (מעל 45 יח"ד בבניין יידרש דחסן בתת הקרקע).
- **קומה טיפוסית:** מס' יח"ד לקומה, גדלי הדירות, מיקום הגרעין, מרפסות וכו', מרחקים בין המבנים.
- **מערך תנועה מוצע:** דרכי גישה, הפקעות להרחבת הדרכים, תנועה בתוך המתחם, תכנון מרתפי חניה.
- **חתכים:** רוחב , אורך יחד עם המדרכות, רוחב זכות הדרך, מבנים סמוכים קיימים/מתוכננים, מספר קומות.
- **תלת מיימד:** הצגת מסות הבינוי המוצע. את החלופה המועדפת רצוי להציג ברמה מפורטת יותר מבחינת האדריכלות והעיצוב של החזיתות. או לחילופין יש להציג השראות מפרוייקים אחרים כהצהרת כוונות על רמת הביצוע.
- **עצים קיימים לשימור** ביחס לתכנון בכל חלופה מוצעת.
- **שקף מסכם:** השוואת חלופות כולל סיכום הנתונים, תשריטי ייעודי קרקע קיים אל מול המוצע כלל השטחים.



דוגמאות לאופן הצגת הנושאים:

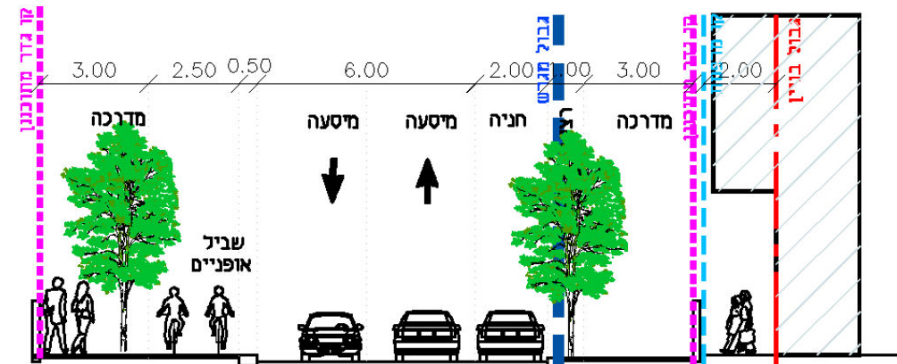
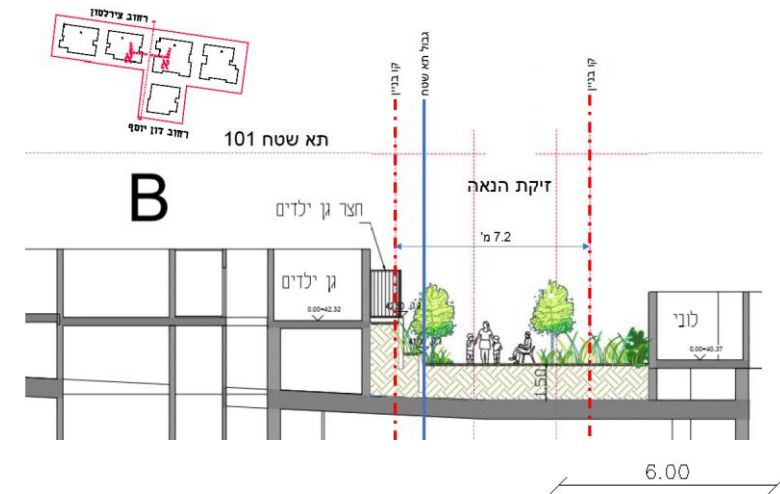
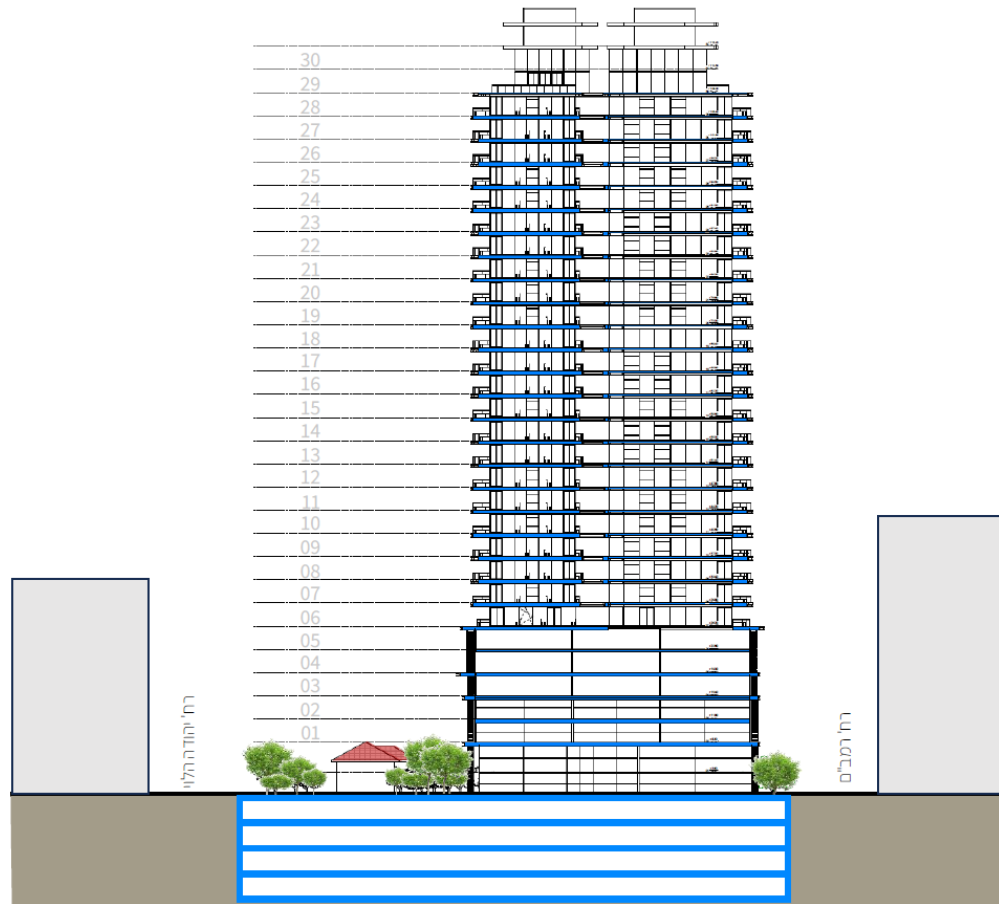
- תמהיל יח"ד מוצע בהתאם לנדרש בתוכנית תקפה / מסמך מדיניות / תמ"א 35 תיקון 4
- הצגת הפערים ביחס לנדרש במידה וקיימים



מדיניות להתחדשות לב העיר פ"ת	תכנון מוצע
סה"כ 20,500 יח"ד	סה"כ 225 יח"ד
עד 80 מ"ר: 55%	עד 80 מ"ר: 59%
80-110 מ"ר: 31%	80-110 מ"ר: 29%
110-150 מ"ר: 12%	110-150 מ"ר: 12%
מעל 150 מ"ר: 2%	מעל 150 מ"ר: 0%

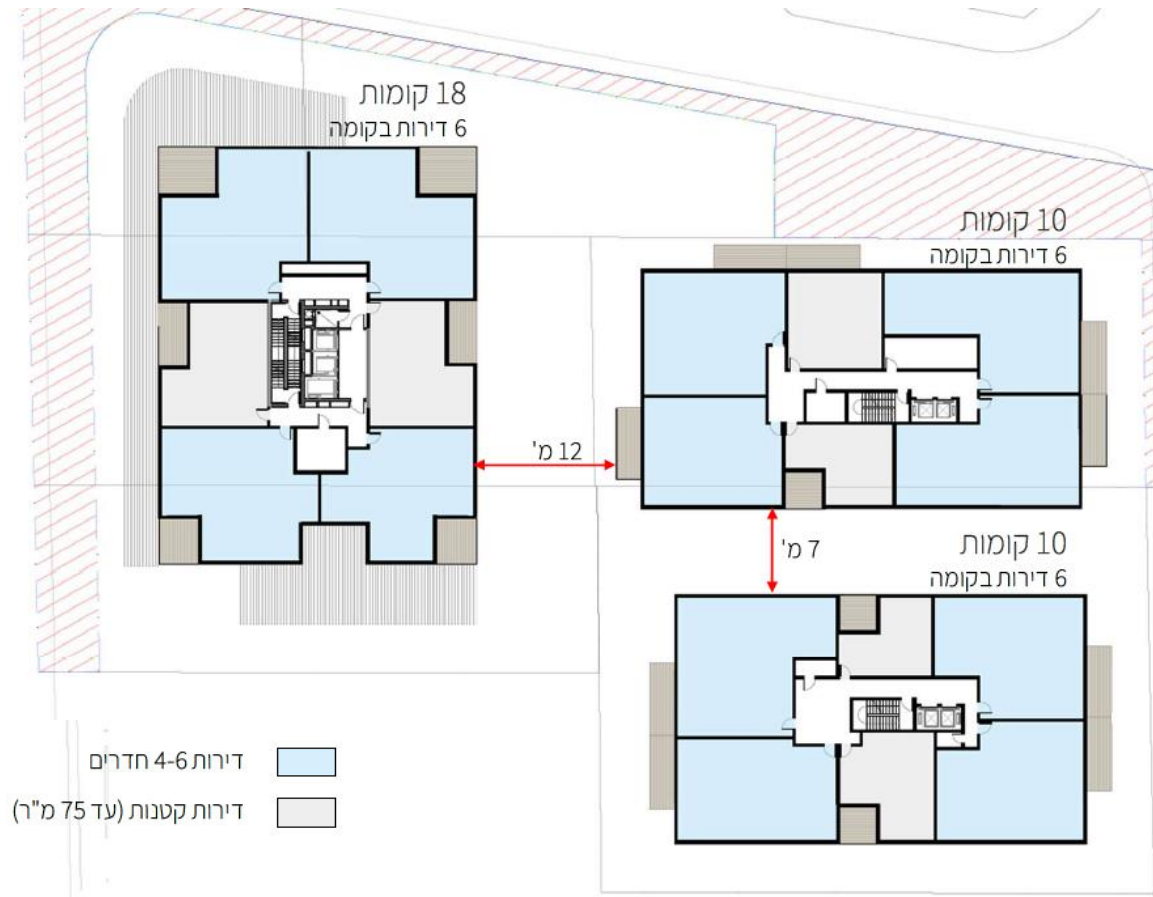
דוגמאות לאופן הצגת הנושאים:

חתכים: רוחב, אורך יחד עם המדרכות, רוחב זכות הדרך, מבנים סמוכים קיימים/מתוכננים, מספר קומות.



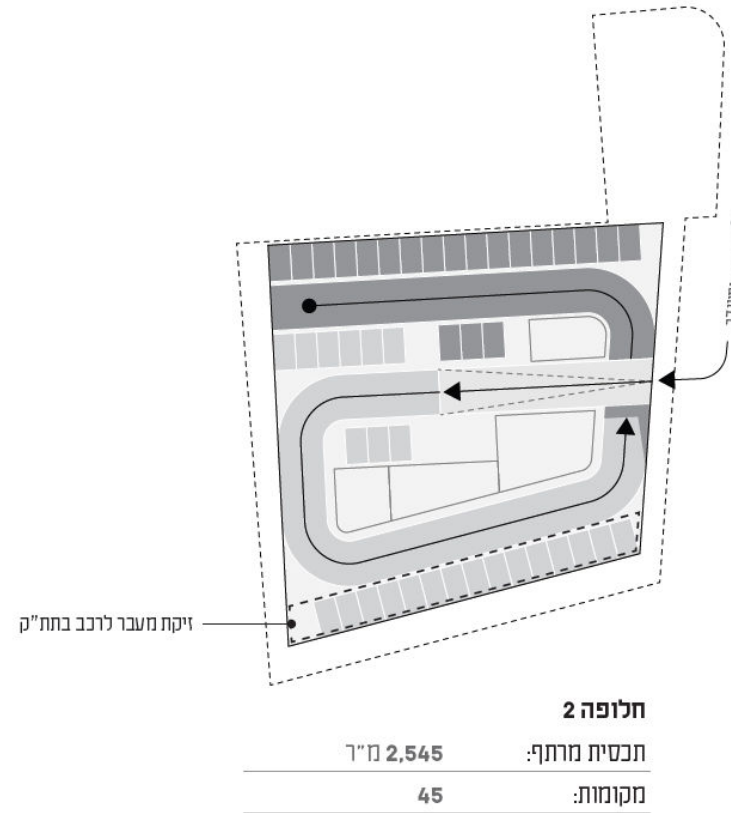
דוגמאות לאופן הצגת הנושאים:

קומה טיפוסית: מס' יח"ד לקומה, גדלי הדירות, מיקום הגרעין, מרפסות וכו', מרחקים בין המבנים בהתאם לנדרש.



דוגמאות לאופן הצגת הנושאים:

מערך תנועה מוצע: דרכי גישה, הפקעות להרחבת הדרכים, תנועה בתוך המתחם, תכנון מרתפי חניה.



מס' קומות המרתף	
תקן חניה	
מס' חניות פרטי/ציבורי/מסחר/תפעולי	
מ"ר למקום חניה	
סה"כ מקומות חניה	
סה"כ: מ"ר	
מיקום רחבה / חדרי אשפה לפינוי אשפה	מעל / מתחת לקרקע
מיקום רחבת פריקה / טעינה למסחר	מעל / מתחת לקרקע

דוגמאות לאופן הצגת הנושאים:

- תלת מיימד: הצגת מסות הבינוי המוצע. את החלופה המועדפת רצוי להציג ברמה מפורטת יותר מבחינת האדריכלות והעיצוב של החזיתות.
- או לחילופין יש להציג השראות מפרוייקים אחרים כהצהרת כוונות על רמת הביצוע.



דוגמאות לאופן הצגת הנושאים:

שקף מסכם: השוואת חלופות כולל סיכום הנתונים, תשריטי ייעודי קרקע קיים אל מול המוצע כלל השטחים.

פנימי בינוי חלופה 3 – כיכר עירונית

שצ"פ: 700 מ"ר | שפ"פ: 1100 מ"ר
שטח ציבורי מבונה: 550 מ"ר
סה"כ שטחי בניה למגורים: 31,200 מ"ר
מסחר ותעסוקה: 950 מ"ר



חלופת שקד חלופה 2 – בלוק עירוני משולב מבנה גבוה

שצ"פ: 550 מ"ר | שפ"פ: 950 מ"ר
שטח ציבורי מבונה: 500 מ"ר
סה"כ שטחי בניה למגורים: 31,217 מ"ר
מסחר ותעסוקה: 950 מ"ר



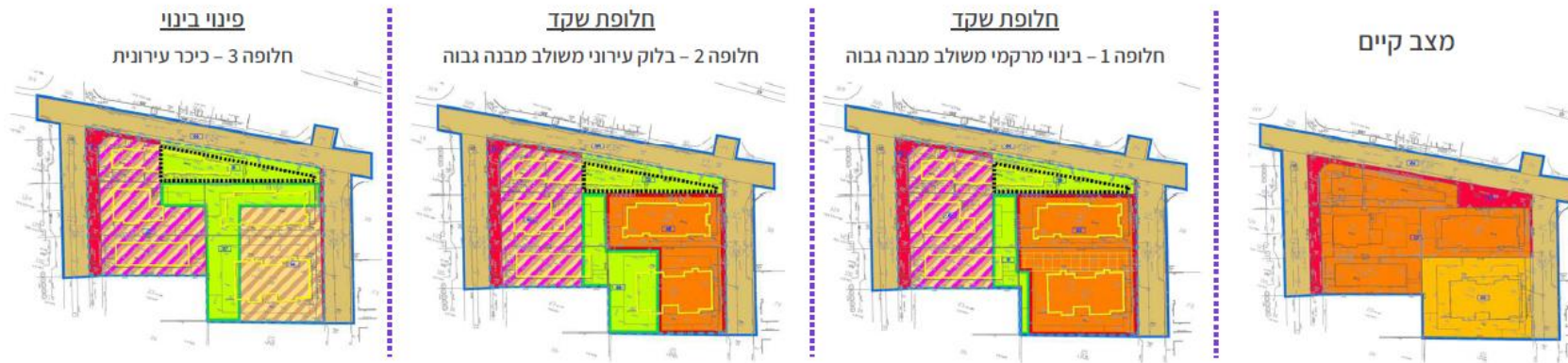
חלופת שקד חלופה 1 – בינוי מרקמי משולב מבנה גבוה

שצ"פ: 500 מ"ר | שפ"פ: 445 מ"ר
שטח ציבורי מבונה: 500 מ"ר
סה"כ שטחי בניה למגורים: 31,217 מ"ר
מסחר ותעסוקה: 950 מ"ר



שקף מסכם:

השוואת חלופות כולל סיכום הנתונים, תשריטי ייעודי קרקע קיים אל מול המוצע כלל השטחים.[ניתן להוסיף השוואה גם בין הדמיות].



שטחים / חלופות	מצב קיים	חלופה 1 בינוי מרקמי	חלופה 2 בלוק עירוני	חלופה 3 כיכר עירונית
שצ"פ	0 מ"ר	500 מ"ר	550 מ"ר	700 מ"ר
שפ"פ	0 מ"ר	445 מ"ר	950 מ"ר	1,100 מ"ר
סה"כ מ"ר למגורים	4,600 מ"ר	2,300 מ"ר	1,700 מ"ר	0
סה"כ מ"ר עירוב שימושים	0 מ"ר	1,600 מ"ר	1,600 מ"ר	3,100 מ"ר

נתונים מצב קיים
• צפיפות: 14 יח"ד לדונם
• כמות יח"ד: 66 יח"ד
• שטח ממוצע לדירה: 109 מ"ר
נתונים מצב מוצע
• צפיפות: 45 יח"ד לדונם
• כמות יח"ד: 210 יח"ד
• שטח ממוצע לדירה: 108 מ"ר

מקרא:

- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
- מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
- שטח פרטי פתוח
- שטח ציבורי פתוח
- מגורים ב'
- מגורים ג'
- מגורים ד'
- גבול תכנית לתצוגה
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת