המלצות המדיניות

מדיניות להתחדשות
רחוב רוטשילד

גליון 1 מתוך 2

תיאור	המלצות אורבניות
תאריך עריכת הנספח	20.02.24
קנ"מ	1:5,000 1:5,00
עורך הנספח	פרצוב ארכיטקטורה

מקרא תכנית:

עצים

עץ בוגר	עץ צעיר	
●	●	עץ בתוואי מדרכה
●	●	עץ בצמוד לגדר בניין
●	●	עץ בצמוד לשפת מדרכה

דופן פעילה מסחרית וציבורית

- ▬ חזית מסחרית / תעסוקה חדשה
- ▬ חזית מסחרית / תעסוקה קיימת
- ● מרכז מסחרי חדש
- ● מרכז מסחרי קיים
- ▬ דופן ציבורית פעילה

התחדשות באיחוד מגרשים

- ▬ מתחמים להתחדשות בתב"ע
- ▬ התחדשות באיחוד 3 מגרשים ומעלה
- ▬ התחדשות באיחוד 2 מגרשים
- ▬ התחדשות במגרש בודד
- ■ תכנון מתחמים עוצמות גבוהות ועירוב שימושים
- ■ הפרשת שצ"פ
- ■ הפרש שטח למבנה ציבור
- ■ חזית מסחרית דופן פעילה

שטחי ציבור בנויים ופתוחים

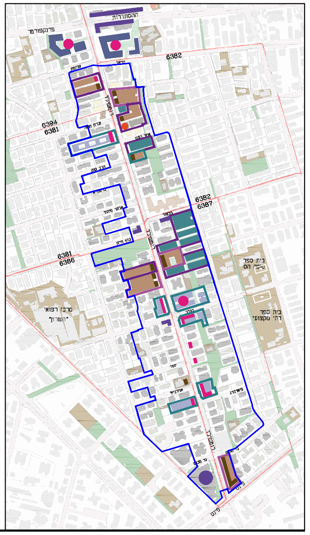
- ■ שב"צ קיים
- ■ הפרשת שטח למבנה ציבור
- ▬ שמירה על קישוריות ירוקה קיימת
- ▪▪▪ קישוריות ירוקה מוצעת

פתח תקווה
PETACH TIKVA

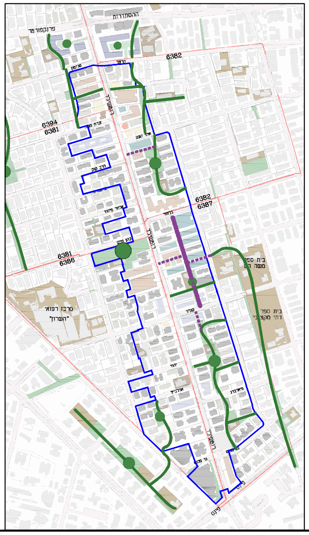
תמר פרצוב
רחוב לבונטין 7
ת"א, מיקוד 65111
טל [illegible]
פקס [illegible]
נייד [illegible]
tamar@pertzov-arch.com

PERTZOV ARCHITECTURE
פרצוב ארכיטקטורה
www.pertzov-arch.com

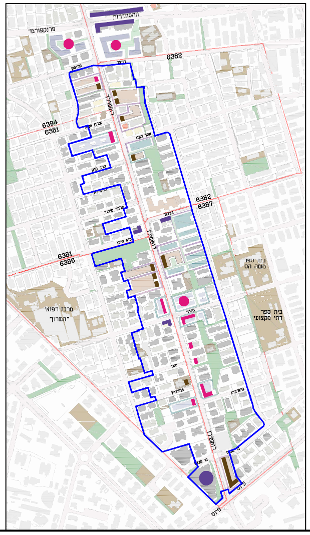
תשריט המלצות לאיחוד מגרשים
תכנית, קנ"מ 1:5000



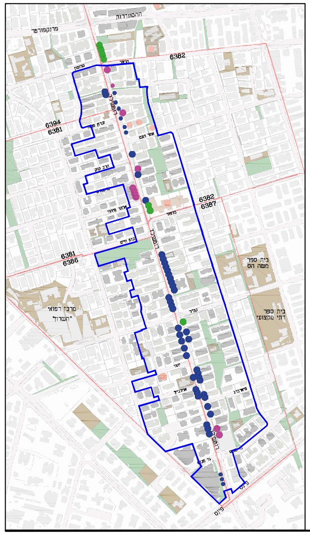
שטחים ציבוריים וקישוריות ירוקה
תכנית, קנ"מ 1:5000



דופן פעילה: מסחרית וציבורית
תכנית, קנ"מ 1:5000



עצים מומלצים לסקר שימור
תכנית, קנ"מ 1:5000



טבלת המלצות למתווה התחדשות לפי גוש חלקה

אופן ההתחדשות	גוש	חלקה	הפרשת שטח לשימוש ציבורי	מסחר	קישוריות ירוקה	דופן פעילה	זיקת הנאה	עצים	רצף בינוי	מבנה לשימור	קו מגמה תכנוני*
התחדשות באיחוד חלקות והפרשת שטח קומת הקרקע לשימוש למבנה ציבור, עם חזית פעילה לכיוון הרחוב	6394	180, 181 173, 114, 112	שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין	לא נדרש	שמירה על שביל קישוריות ירוקה מדרום	תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי לכיוון רחוב רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ובתחום המגמה התכנונית	שימור עצים בהתאמה לסקר השלמת נטיעות ברציפות לאורך הרחוב, ליעד הצללה של לפחות 60% מתכסית המדרכות	שמירה על קו רצף בינוי ברחוב (חזית רוטשילד) בהתאמה לקיים	–	יש לקבוע קו מגמה מוגדל באופן שיבטיח 19 מ' עבור חתך הרחוב עפ"י תכנית האב לתחבורה
	6382	4, 219	שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין, שילוב פרוגרמטי עם ההתחדשות מדרום	לא נדרש	שמירה על שביל קישוריות ירוקה מצפון	תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי לכיוון רחוב רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6382	6, 7, 156	שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין, שילוב פרוגרמטי עם ההתחדשות מצפון	לא נדרש	שמירה על שביל קישוריות ירוקה ממזרח	תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי לכיוון רחוב רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ובתחום המגמה התכנונית			קיים בניין לשימור ישולב במבנה	
	6382	245	שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין	לא נדרש	שמירה על שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה מצפון	תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי לכיוון רחוב רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6386	94 – 97	שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין	לא נדרש	שמירה על שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה מזרח מערב	תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי לכיוון רחוב רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6387	15, 16	שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין	לא נדרש	שמירה על שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה מדרום	תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי לכיוון רחוב רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6386	26, 28	שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין, שילוב פרוגרמטי עם ההתחדשות מצפון	לא נדרש	עפ"י הקיים	תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי לכיוון רחוב רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6387	199, 110	שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין	לא נדרש	עפ"י הקיים	תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי לכיוון רחוב רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ובתחום המגמה התכנונית			–	
התחדשות באיחוד חלקות והפרשת שטח קומת לשבילים ולשצ"פ	6382	133, 134, 135	שטח ציבורי פתוח לציבור יופרש מתחום החלקה	לא נדרש	שמירה על שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה ממערב הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה מדרום	לא נדרש	זיקת הנאה להולכי רגל בשבילים ושטחים פתוחים ובתחום המגמה התכנונית	שימור עצים בהתאמה לסקר השלמת נטיעות ברציפות לאורך הרחוב, ליעד הצללה של לפחות 60% מתכסית המדרכות	שמירה על קו רצף בינוי ברחוב (חזית רוטשילד) בהתאמה לקיים	–	
	6387	17, 22, 23	שטח ציבורי פתוח לציבור יופרש מתחום החלקה	לא נדרש	הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה צפון– דרום	לא נדרש	זיקת הנאה להולכי רגל בשבילים ושטחים פתוחים ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6387	14, 25, 26	שטח ציבורי פתוח לציבור יופרש מתחום החלקה	לא נדרש	הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה מזרח מערב	לא נדרש	זיקת הנאה להולכי רגל בשבילים ושטחים פתוחים ובתחום המגמה התכנונית			–	
התחדשות באיחוד חלקות ושילוב דופן מסחרית פעילה בקומת הקרקע	6381	25, 26	לא נדרש	שטחי מסחר ו/או תעסוקה ישולבו בקומת הקרקע תוך שמירה על דופן פעילה	עפ"י הקיים	תתוכנן חזית פעילה לכיוון רח' רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בק.קרקע וכל שטחי מסחר ובתחום המגמה התכנונית	שימור עצים בהתאמה לסקר השלמת נטיעות ברציפות לאורך הרחוב, ליעד הצללה של לפחות 60% מתכסית המדרכות	שמירה על קו רצף בינוי ברחוב (חזית רוטשילד) בהתאמה לקיים	–	
	6386	107, 108	לא נדרש	שטחי מסחר ו/או תעסוקה ישולבו בקומת הקרקע תוך שמירה על דופן פעילה	עפ"י הקיים	תתוכנן חזית פעילה לכיוון רח' רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בק.קרקע וכל שטחי מסחר ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6387	148, 10	לא נדרש	שטחי מסחר ו/או תעסוקה ישולבו בקומת הקרקע תוך שמירה על דופן פעילה	שמירה על קישוריות מצפון הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה ממזרח	תתוכנן חזית פעילה לכיוון הרחובות רוטשילד וקקל ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בק.קרקע וכל שטחי מסחר ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6387	155, 165	לא נדרש	שטחי מסחר ו/או תעסוקה ישולבו בקומת הקרקע תוך שמירה על דופן פעילה	הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה צפון– דרום	תתוכנן חזית פעילה לכיוון הרחובות רוטשילד וקקל ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בק.קרקע וכל שטחי מסחר ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6387	131, 195	לא נדרש	שטחי מסחר ו/או תעסוקה ישולבו בקומת הקרקע תוך שמירה על דופן פעילה	שמירה על שביל קישוריות ירוקה ממזרח	תתוכנן חזית פעילה לכיוון הרחובות רוטשילד ופיארברג ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בק.קרקע וכל שטחי מסחר ובתחום המגמה התכנונית			–	
	6386	229	לא נדרש	שטחי מסחר ו/או תעסוקה ישולבו בקומת הקרקע תוך שמירה על דופן פעילה	עפ"י הקיים	תתוכנן חזית פעילה לכיוון רח' רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בק.קרקע וכל שטחי מסחר ובתחום המגמה התכנונית			–	
התחדשות בניינית (מגרש בודד) דופן מסחרית פעילה בקומת הקרקע לפי סעיף 32 לתכנית	6381	42,285,47,16,35 251,24,23,123,130 54,252	לא נדרש	שטחי מסחר ו/או תעסוקה ישולבו בקומת הקרקע תוך שמירה על דופן פעילה	עפ"י הקיים	תתוכנן חזית פעילה לכיוון רח' רוטשילד ייושם חתך יחס לרחוב	זיקת הנאה להולכי רגל בק.קרקע וכל שטחי מסחר ובתחום המגמה התכנונית	שימור עצים בהתאמה לסקר השלמת נטיעות ברציפות לאורך הרחוב, ליעד הצללה של לפחות 60% מתכסית המדרכות	שמירה על קו רצף בינוי ברחוב (חזית רוטשילד) בהתאמה לקיים	–	
	6382	137,155,273,170,169 29–27,229,224,132	לא נדרש							–	
	6386	270,206,202,201 84,74,227,40,264 60,221,209,169,170 196,32,24,59	לא נדרש							–	בחלקה 74 יש לקבוע קו מגמה מוגדל באופן שיבטיח 19 מ' עבור חתך הרחוב עפ"י תכנית האב לתחבורה
	6387	228,8,213,18,169 130,141,219,181,215 243,102,174,80,166	לא נדרש							–	
	6394	187,134,143,192	לא נדרש							–	

*ראה נספח למדיניות רוטשילד גיליון 2\2 – קו מגמה תכנונית

מדרג קריטריונים לקביעת קו מגמה תכנוני

1) קו המגמה התכנוני ייקבע באופן שיבטיח 19 מ' עבור חתך הרחוב עפ"י תכנית האב לתחבורה, בין גבולות הגדרות/החצרות הקדמיות של הבניינים משני צדי הרחוב.

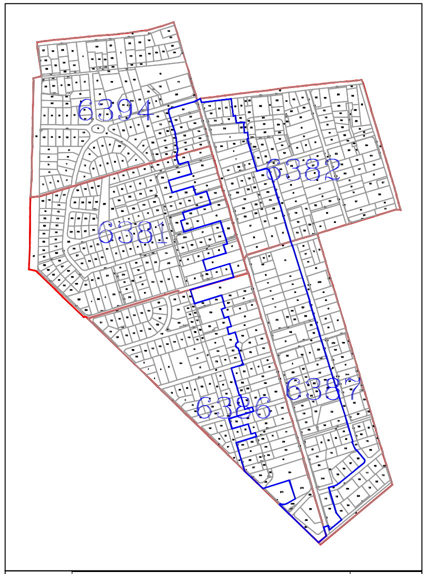
2) שמירה על קו גדרות/חצרות רציף עם הבניינים בבלוק שכבר נקבע עבורם קו מגמה תכנוני.

3) שמירה על קו גדרות/חצרות רציף עם הבניינים בבלוק סמוכים, שכבר נקבע לגביו קו מגמה תכנוני.

בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה.

ראה נספח למדיניות רוטשילד גיליון 2/2 – קו מגמה תכנוני

גושים וחלקות
תכנית, קנ"מ 1:5000



גוש	חלקה
6382	169–174, 272–275, 101, 103, 219–221, 4, 155–158, 6–7, 137, 82 226–228, 90, 133–135, 267–270, 244–246, 139–240, 216–217, 223–225, 229–231, 138–139, 242–241, 27–29, 36–37, 84, 132
6387	55, 169–170, 96–97, 14–18, 22–26, 210–213, 207–208, 229–230 148–151, 10, 221–222, 101, 58, 155–156, 165, 8, 70, 224–228 33, 124–216, 172, 180–182, 200, 202, 217–219, 183–184, 141–143 37, 130–131, 135–136, 132, 193–196, 90, 92, 95, 166–167, 80–85 173–176, 102, 126, 242–243, 105–108, 128, 110, 198–199, 2
6394	187, 190, 112, 114, 173, 180–181, 185, 137, 134–135, 139, 142–144 191–193
6381	54, 246, 68, 251–252, 151, 23–26, 123, 128, 104, 129–132, 42 156–158, 39, 143, 284–285, 250, 139, 52, 16, 35, 47, 1
6386	116, 194–197, 32, 237, 94–97, 26, 28, 24, 105–109, 36, 214 59–62, 64, 221–223, 207–210, 166–169, 175, 170–172, 211–212 215–216, 84, 250–251, 81, 90, 74–75, 238–240, 232–233 224–225, 229–231, 45, 226–228, 217–220, 245–248, 40, 252 258, 254, 256, 263–264, 267–268, 270, 204–205, 201–202, 206