

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מדיניות רוטשילד פתח תקווה | פברואר 2024



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

תוכן עניינים

3..... ניתוח מצב קיים.

43..... חזון.

44..... בחינת חלופות לגישות תכנוניות עקרוניות למתחם.

48..... גיבוש עקרונות תכנון עפ"י חלופה נבחרת.

סיכום המלצות המדיניות

המלצות להתחדשות המרחב הציבורי:

49..... - קישוריות ירוקה.

54..... - סכמה ציבורית.

55..... - שטחי מסחרי.

58..... - עצים ונטיעות.

63..... - יחס לחניה בתת הקרקע.

64..... המלצות להתחדשות בניינית ברחוב רוטשילד.

67..... הנחיות לפי גוש חלקה.

75..... הנחיות לעיצוב חזיתות.

76..... חתכי רחוב מומלצים.

78..... קו מגמה תכנונית.

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

ניתוח קישוריות ותנועה

אורך רחוב רוטשילד בתחום המדיניות: 1.2 ק"מ

רוחב דרך - 31 מ' ~

ציר תנועה המוביל אל מרכז העיר מכיוון דרום
(שכונות הדרום והבאים מכביש 471)

צירים ראשיים סמוכים

מקביל לשדרת העיר המרכזית (סלנט - עוזר - בר
כוכבא) וכן לשדרת הנשיאים - טרומפלדור

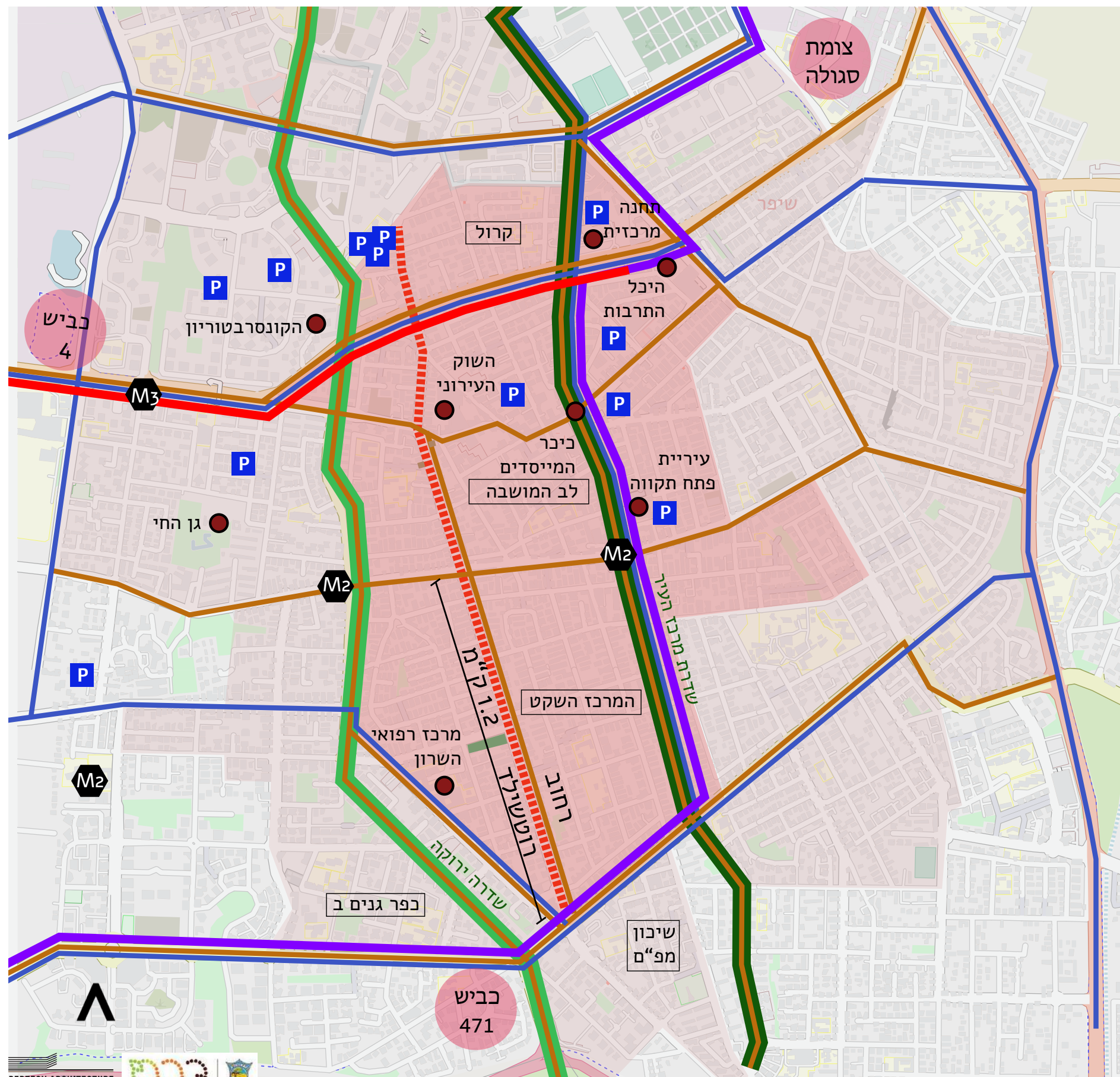
ניצב לרחוב פינס ולרחוב ההסתדרות - פרנקפורטר

תחבורה ציבורית

- כיום קיימת תנועת אוטובוסים ברחוב.
- סמיכות לתחנות מטרו M2 מצפון
- ייתכן ובסמיכות לתחנות רק"ל, קו סגול מדרום

תנועה רכה

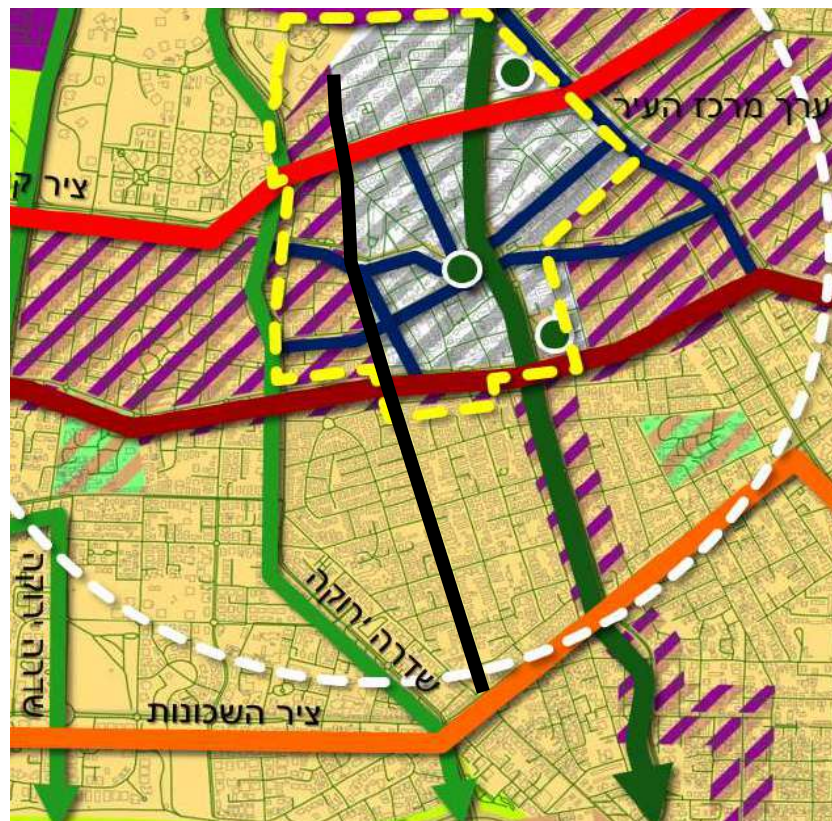
- שביל אופניים מתוכנן ברחוב.



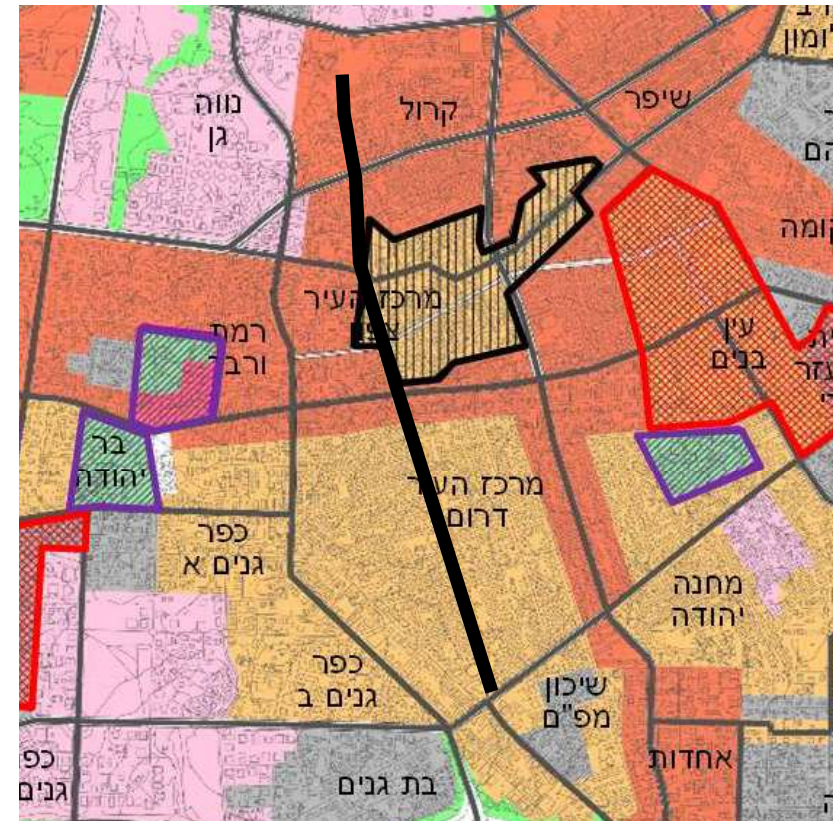
הקו האדום	
הקו הסגול	
העדפה מלאה לתחבורה ציבורית	
שביל אופניים	
חניון ציבורי	
תחנת מטר	

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

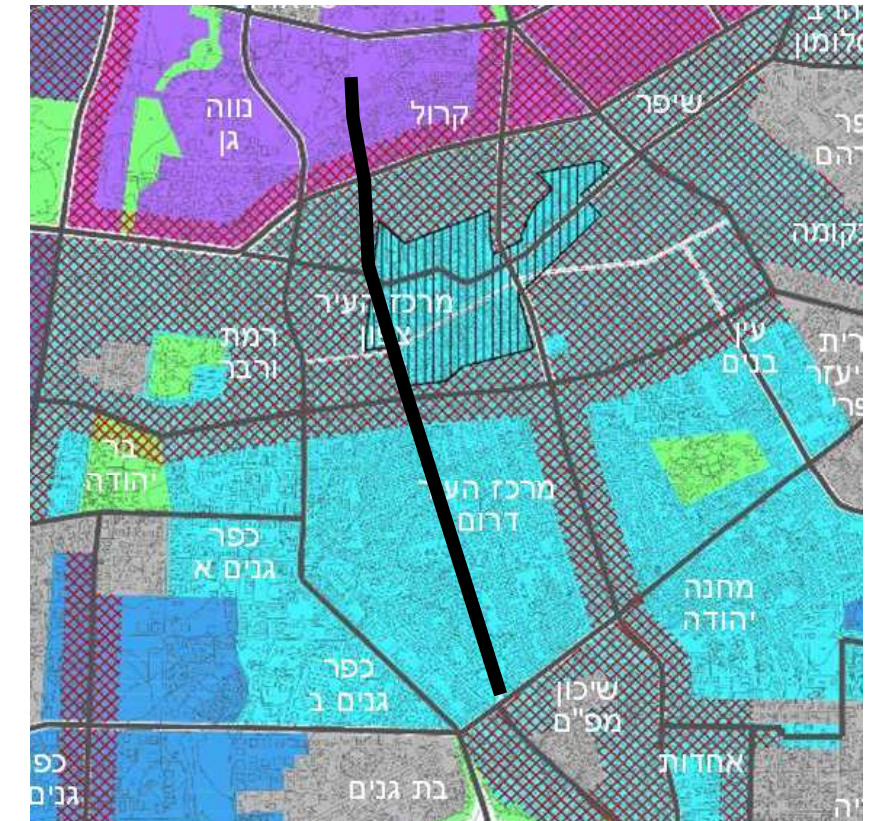
מצב סטטוטורי - עיקרי תכנית המתאר וייעודי קרקע



תשריט מצב מוצע -
אזור י"ב יעוד מגורים במרבית רחוב
רוטשילד, למעט הדופן הצפונית לרחוב
ההסתדרות המסומנת למגורים, תעסוקה
ומבני ציבור.



נספח אמצעי התעבורה - בינוי
ותיק - העצמה בינונית, למעט דופן
ההסתדרות - העצמה מלאה (חיפוש פינוי
בינוי)



גובה מבנים, עד 9 קומות,
חיפוש בניה לגובה בדופן ההסתדרות

י"ב 1, היקפי יעודים שאינם מגורים
קיים ומאושר: 8,700 מ"ר
תוספת מוצעת: 125,700 מ"ר
(פי 14.5)
סה"כ: 134,400 מ"ר

י"ב 1, יחידות דיור
יח"ד קיימות: 17,756
תוספת מוצעת: 4,044 (כ- 25%)
סה"כ: 21,800

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מצב סטטוטורי - עיקרי תכנית המתאר וייעודי קרקע



סכמת צירים ראשיים - בין שדרת המוסדות (ההסתדרות) לבין שדרת השכונות (פינס)
מקביל לשדרת העיר (סלנט - בר כוכבא) ולשדרה הירוקה (טרומפלדור - הנשיאים)



נספח שבילי אופניים - מתוכנן שביל אופניים בין ההסתדרות לבין פינס



נספח נופי - ציר ברשת הרחובות צירים ראשיים באזור: סלנט, פינס, (ההסתדרות)

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מסמכי מדיניות באזור

מסמך מדיניות גאולה

מסמך מדיניות לב המושבה

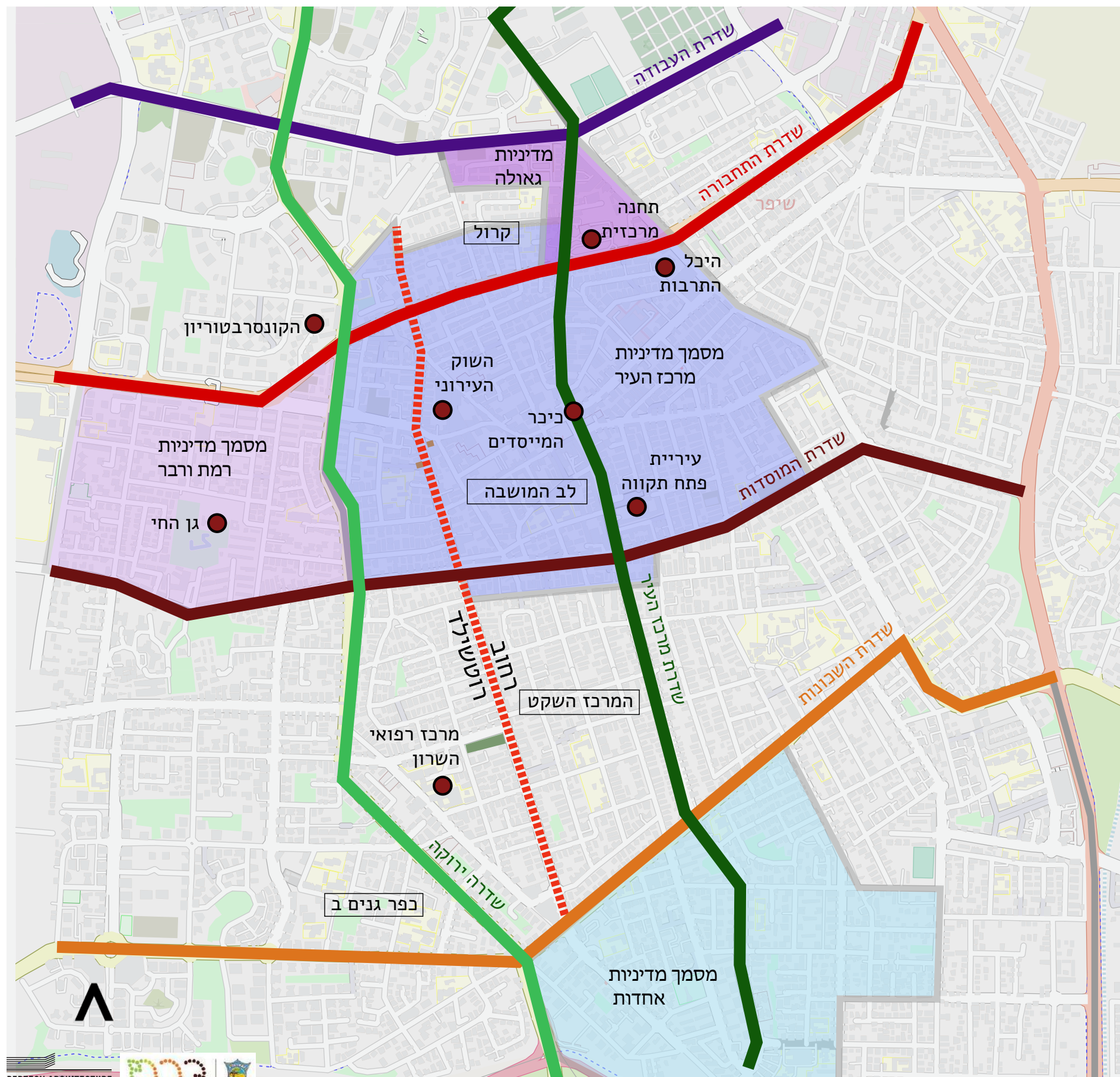
תוכנית השימור

חלופה עירונית לתכנית תמ"א 38

תוכנית אחדות

תוכנית רמת ורבר

מסמך מדיניות סלנט



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

תוכנית השימור

על- פי תוכנית השימור, רחוב רוטשילד מחולק למקטעים

מצפון למפגש עם הברון הירש- 7 קומות

במפגש עם הברון הירש, אזור לשימור עד 4 קומות

דרומית לברון הירש-

מרקם של 5-7 קומות, כאשר ממערב קיים אזור לחיפושי בנייה לגובה.



גיבוש מפת רגישות של לב המושבה על בסיס שלוש דרגות רגישות:

4 קומות רגישות גבוהה- רחובות השלד פינסקר, חובבי ציון, הברון הירש ושטמפפר

5 קומות רגישות בינונית- המרקמים הנושקים אליהם והאזור של הבניה ההסתדרותית בדרום

7 קומות רגישות נמוכה- המרקמים בפריפריה של הלב ההיסטורי

עם אזורי
חיפוש
לגובה

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

פתח תקווה - 2030

כיום מקודמות 22 תוכניות מפורטות למגורים במסגרת תחום המדיניות של מרכז העיר, מרביתן במתווה של פינוי- בינוי.

זכויות המוצעות בהיקף של 640,000 מ"ר, עבור 5400 יח"ד, בשילוב עם שטחים ציבוריים, מסחריים וכן תעסוקה בקומת הקרקע.

ניכרת מגמת שינוי מרכז העיר ל"עוד שכונת מגורים", הפחתת מסחר ותוספת נמוכה יחסית של תעסוקה, מה שעלול להפוך את מרכז העיר לפחות אטרקטיבי עבור תושבי העיר והאזור ממה שהוא כבר היום

(מתוך מצגת צוות ההיגוי)



תוספת משוקללת (מימוש מלא)	מוחלף	יזומות (מוצע)	מגורים יח"ד:
+4,040 יח"ד	1,360 יח"ד	5,400 יח"ד	
+33,830 מ"ר	3,170 מ"ר	37,000 מ"ר	תעסוקה:
-1,910 מ"ר	22,080 מ"ר	20,170 מ"ר	מסחר:
+17,663 מ"ר	4,137 מ"ר	21,800 מ"ר	מוסדות ציבור:

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

פתח תקווה - 2030



מתחם אלישויב 2.4 דונם

25 קומות
122 יח"ד (נכנס - 17)
מכפיל 7.1
רח"ק 591%
מסחר, ציבורי ותעסוקה
בק"ק כולל מבנים לשימור



בנק הפועלים 1.4 דונם

15 קומות
75 יח"ד
רח"ק 640%
מסחר בקומת הקרקע



מתחם נורדאו 2.7 דונם

31 קומות
193 יח"ד (נכנס - 50)
מכפיל 3.8
רח"ק 851%
מסחר וציבורי בק"ק



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מדיניות התחדשות עירונית - רחוב סלנט (מתחם י"ב)

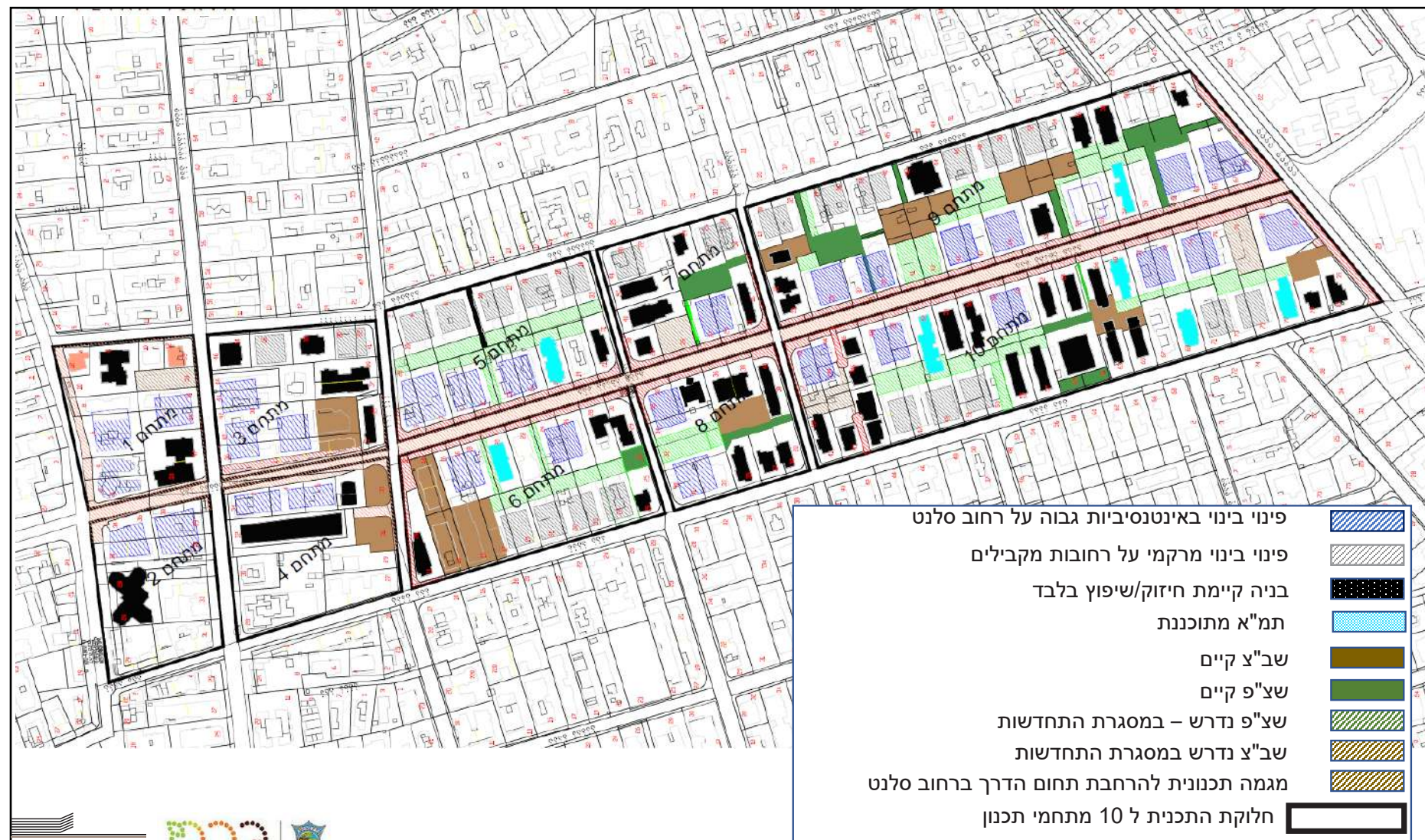
מדיניות אשר הוכנה ע"י עיריית העיר פתח תקווה להתחדשות רחוב סלנט, המהווה חלק משדרת העיר המרכזית.

מטרת המדיניות -

התחדשות עירונית ברחוב סלנט, לצד הפיכת הרחוב לחלק משדרה מסחרית ופעילה, המחברת בין השכונות הדרומיות ומרכז העיר ההיסטורי והשכונות הצפוניות.

על - פי עקרונות התכנית -

1. עוצמות גבוהות בקצוות התוכנית - במפגש עם חיים עוזר ופינס.
2. חיזוק צמתי הרחובות
3. יצירת חיבורים לשדרות הירוקות בעומק הבלוק
4. טיפול בדופן הרחוב (מסחר, תעסוקה)
5. עידוד ההליכתיות והתנועה הרכה, לצד תחבורה ציבורית ותנועת כלי רכב.



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

תוכנית אחדות

רצף "עיר גנים" ברחוב כץ מיכל לייב, בהמשך רחוב רוטשילד מדרום.



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

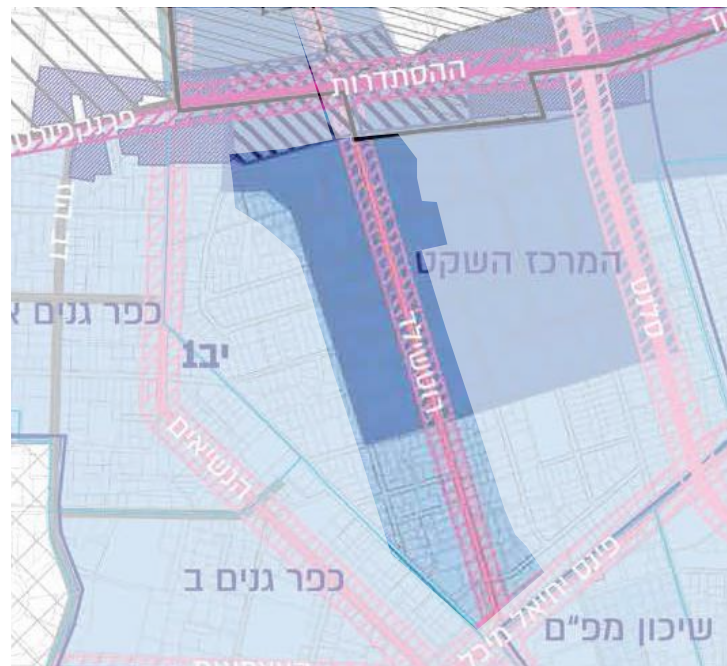
חלופה עירונית לתכנית תמ"א 38

רחוב רוטשילד - רחוב ראשי עירוני

קו בניין קדמי +3 מ'

10 קומות (ק', 8 קומות, גג)

430%-480%



- רחובות מוטי מתע"ן-מטרופוליני
- רחובות ראשיים-עירוני
- רחובות רוזטה 20 ומעלה
- רחבי העיר ג
- רחבי העיר ב

קוד מיקום	מיקום לפי נספח המתחמים המחייב	גודל מגרש מזערי	חיצוק ותוספת		הריסה ובנייה	
			א	תוספת קומות	מספר קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת (בסוגריים מספר קומות מקסימלי בבנייה משותפת במגרשים צמודים)	מגרש בודד
						בנייה משותפת במגרשים צמודים**
ג	ב	אחוזי הבנייה כוללים מעל הכניסה הקובעת	תוספת (מ"ר) ליחיד קיימת	קומות	בנייה משותפת במגרשים צמודים**	מגרש בודד
1	רחוב ראשי מוטה מתע"ן עם חזית פעילה - מטרופוליני***				13 קומות? ק+8+4 קומות בנסיגה (אגף גבוה בעורף)	?
2	רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני				10 קומות = ק+8+ג (ק+9+ג בבנייה משותפת)	480% (50%)
3	רחבי העיר - ג (ע"ב ייעוד מגורים ג')		עד 13 מ' (כולל ממ"ד)	2.65	9-9.5 קומות = ק+7+ג חלקית+ דירות גג	460% (50%)
4	רחבי העיר - ב (ע"ב ייעוד מגורים ב')				9 קומות = ק+7+ג חלקית	430% (50%)
5	שמירת צביון עירוני קיים - (לדוגמה: עין גנים - ייעוד?)					
	ללא שינוי - בנייה חדשה/ גבוהה/ צמ"ק (א')		ממ"ד	ל"ר		

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חלופה עירונית לתכנית תמ"א 38

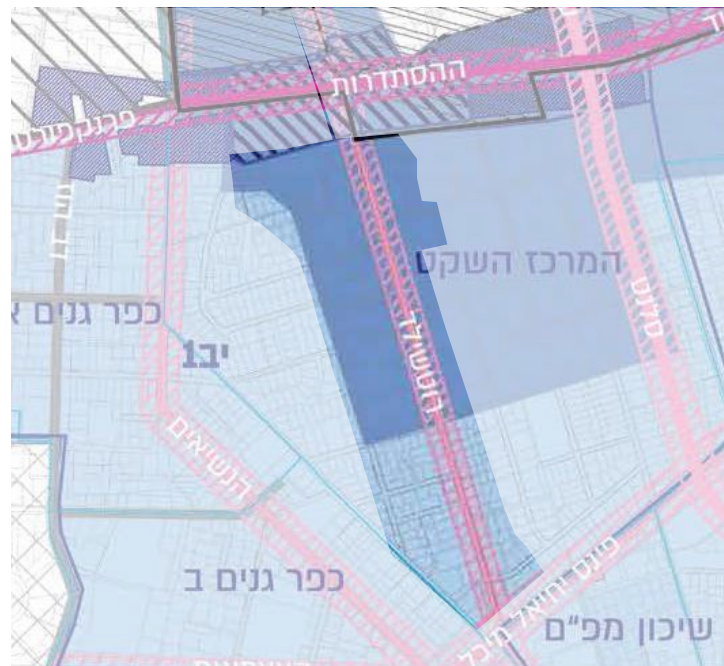
רחוב רוטשילד - רחוב ראשי עירוני

קו בניין קדמי +3 מ' (זיקת הנאה עד לקו קדמי)

חזית פעילה

10 קומות (ק', 8 קומות, גג)

430%-480%

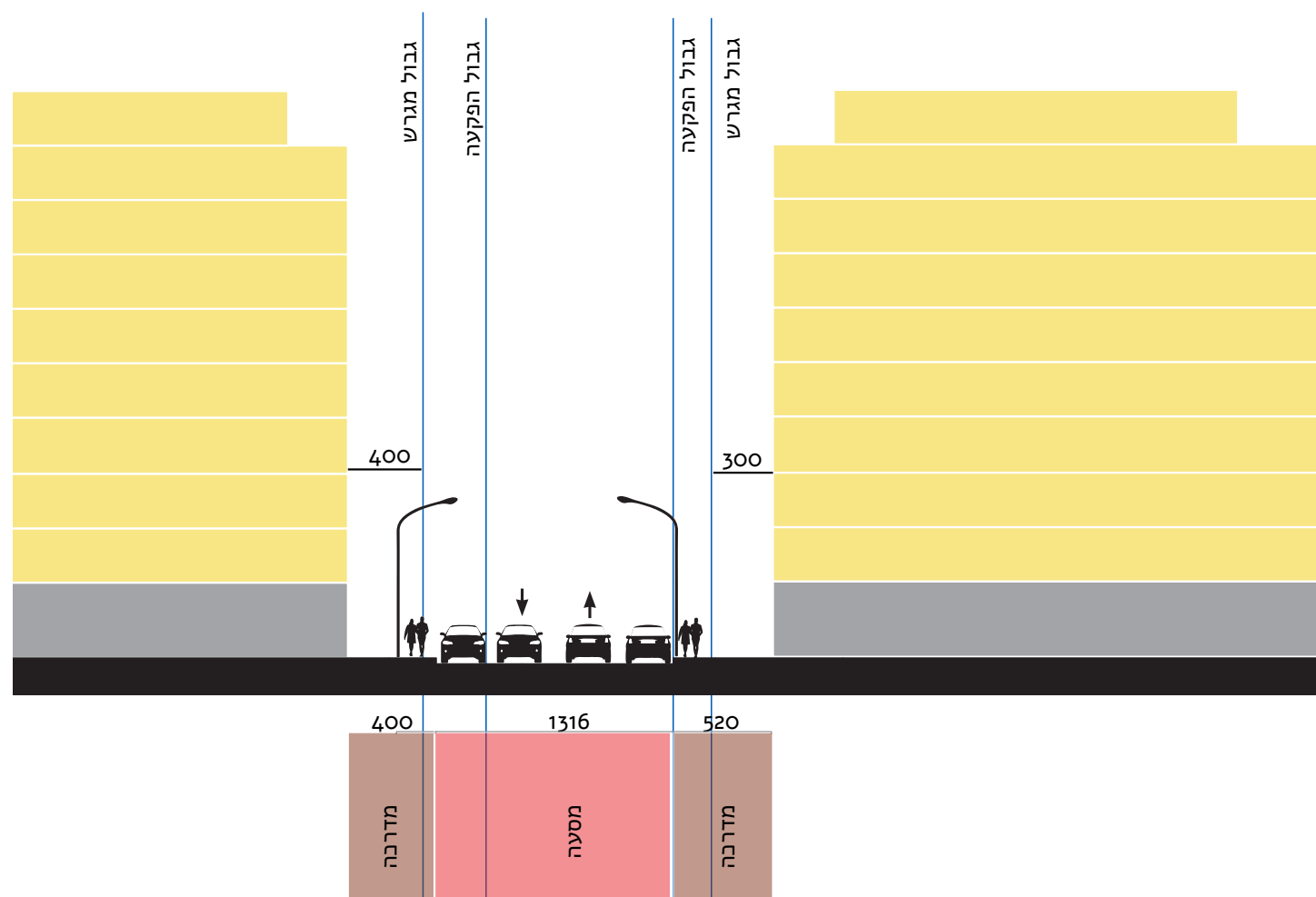


- רחובות מוטי מתע"ן-מטרופוליני
- רחובות ראשיים-עירוני
- רחובות רוזטה 20 ומעלה
- רחבי העיר ג
- רחבי העיר ב

קוד מיקום	מיקום לפי נספח המתחמים המחייב	הריסה ו						קווי בניין - הריסה ובנייה	
		וחיזוק ותוספת (בסוגריים)						אחורי	נסיגה בעורף בקומות גג חלקיות
מספר קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת (בסוגריים מספר קומות מקסימלי בבנייה משותפת במגרשים צמודים)	קדמי (ק. קרקע)	נסיגה בחזית בקומות גג חלקיות	צידי	אחורי	נסיגה בעורף בקומות גג חלקיות	רוחב רצועה בזיקת הנאה לרחוב	עד לקו החזית בק. הקרקע	2 מ' מקו מגרש	
13 קומות? = ק+8+4 קומות בנסיגה (אגף גבוה בעורף)	10 קומות = ק+8+ג (ק+9+ג בבנייה משותפת)	9-9.5 קומות = ק+7+ג חלקית+דירות גג	9 קומות = ק+7+ג חלקית	10 קומות = ק+8+ג (ק+9+ג בבנייה משותפת)	9-9.5 קומות = ק+7+ג חלקית+דירות גג	10 קומות = ק+8+ג (ק+9+ג בבנייה משותפת)	13 קומות? = ק+8+4 קומות בנסיגה (אגף גבוה בעורף)	10 קומות = ק+8+ג (ק+9+ג בבנייה משותפת)	9-9.5 קומות = ק+7+ג חלקית+דירות גג
רחוב ראשי מוטה מתע"ן עם חזית פעילה - מטרופוליני***	רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני	רחבי העיר - ג (ע"ב ייעוד מגורים ג')	רחבי העיר - ב (ע"ב ייעוד מגורים ב')	שמירת צביון עירוני קיים - (לדוגמה: עין גנים - ייעוד?)	ללא שינוי - בנייה חדשה/ גבוהה/ צמ"ק (א')	רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני	רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני	רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני	רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

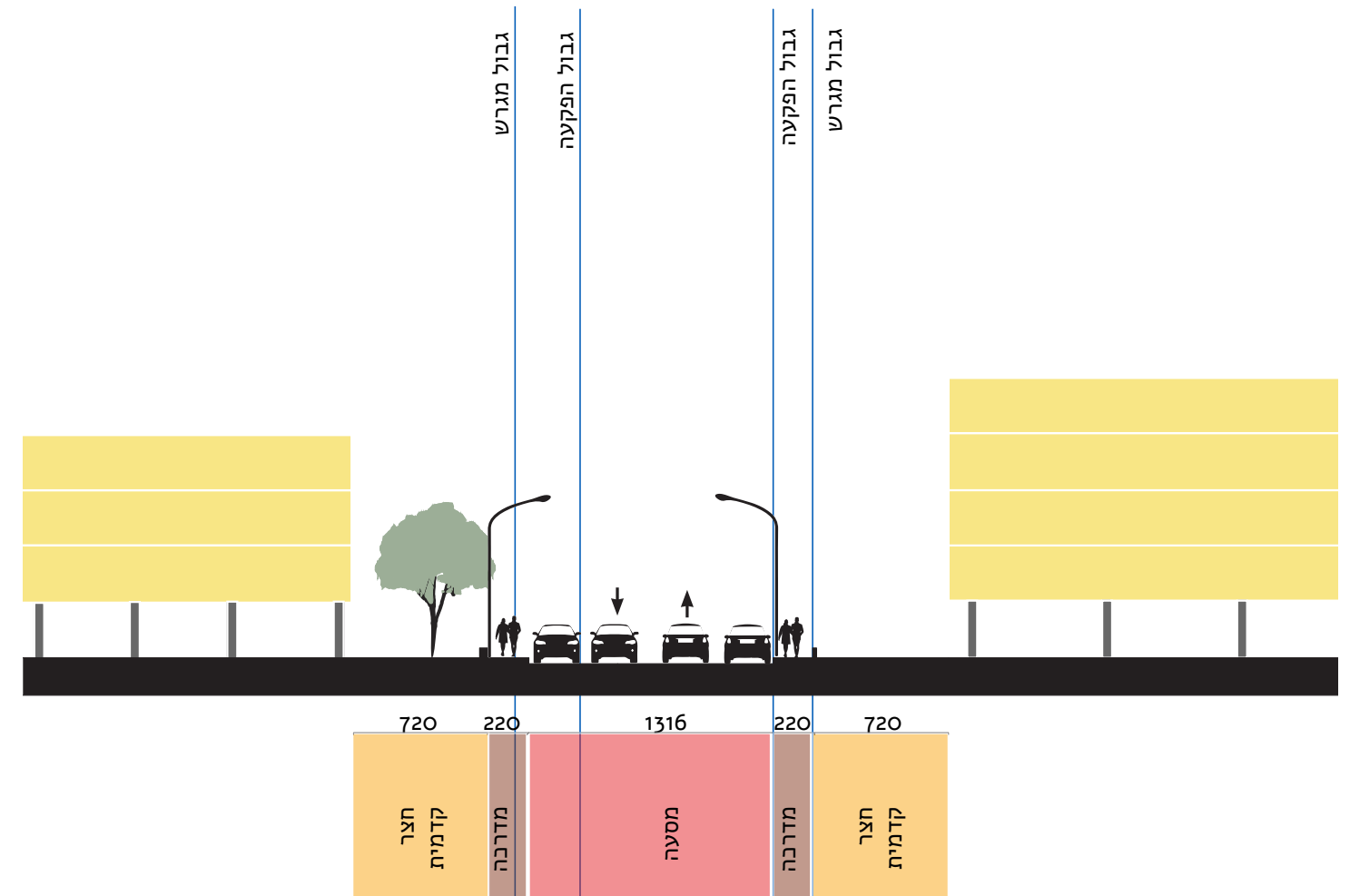
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חלופה עירונית לתכנית תמ"א 38



חתך על פי תוכנית 23 לחוק

ממזרח - קו בניין קדמי 3
ממערב - קו בניין קדמי 4



חתך מצב קיים

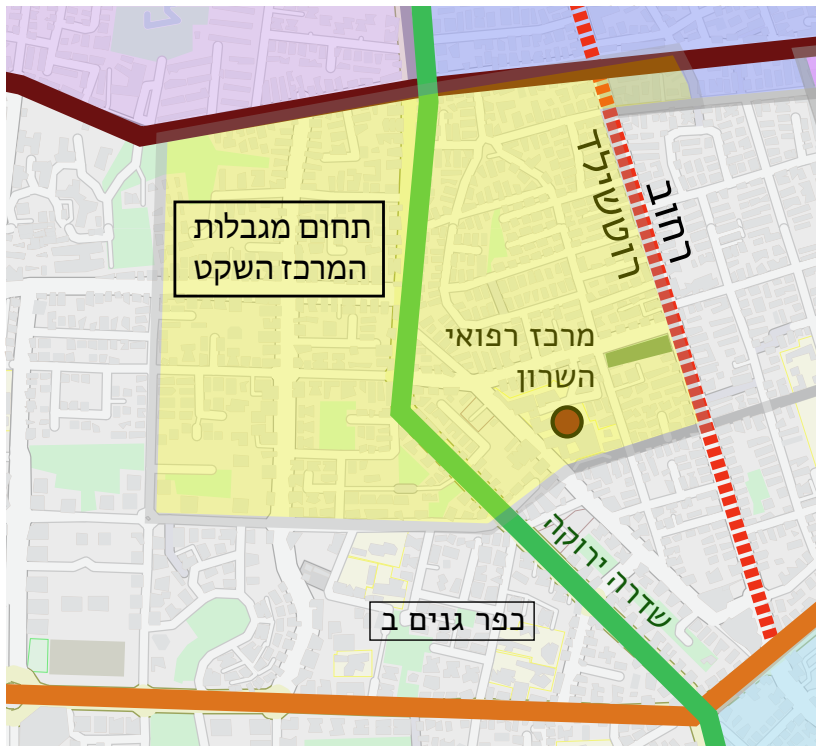
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

תחום מגבלות המרכז השקט



האגף לתכנון אסטרטגי

טלפון: 03-9112154 9112101-03 פקס: 03-9112156



נתונים אלו, מוכיחים כי האזור הנבדק עובר תהליך של "הצנעה", המתבטא בכניסה גדולה יותר של אוכלוסייה צעירה. אוכלוסייה מסוג זה, מצריכה יותר שטחים למבני ציבור (בעיקר לחינוך).

שטחי ציבור קיומם ותפקודם

כמות שטחי הציבור בבעלות העירייה באזור הינה כ 52.2 דונם למבני ציבור ו 28.4 דונם של שטחי ציבור פתוחים.

על פי כמות האוכלוסייה הקיימת כיום, ללא תוספת של כל בניה חדשה ועל פי בדיקה בהתאמה לאזורים ותיקים המיועדים להתחדשות, נדרשים 62.4 דונם של שטחים למבני ציבור ו 69 דונם של שטחים

פתוחים.

שטחי ציבור נדרשים על פי תחזיות איכלוס ובניה

בבדיקה שנערכה לגבי פוטנציאל הבניה הקיים כתוצאה מהתחדשות עירונית, נראה כי קיים פוטנציאל של 1,945 יח"ד נוספות בשכונת המרכז השקט ו 747 יח"ד נוספות בכפר גנים א (בהנחת מימוש של 25%).

האזור הנבדק מכיל בתוכו כ 30% משכונת המרכז השקט כלומר בהערכה גסה, הכמות הפוטנציאלית של הבניה באזור הינה של עוד כ 580 יח"ד. וכ 70% משכונת כפר גנים א, כלומר תוספת פוטנציאלית בהערכה גסה של 522 יח"ד. סך הכל ניתן לומר שפוטנציאל התוספת להתחדשות העירונית באזור הנבדק הינו 1,102 יח"ד.

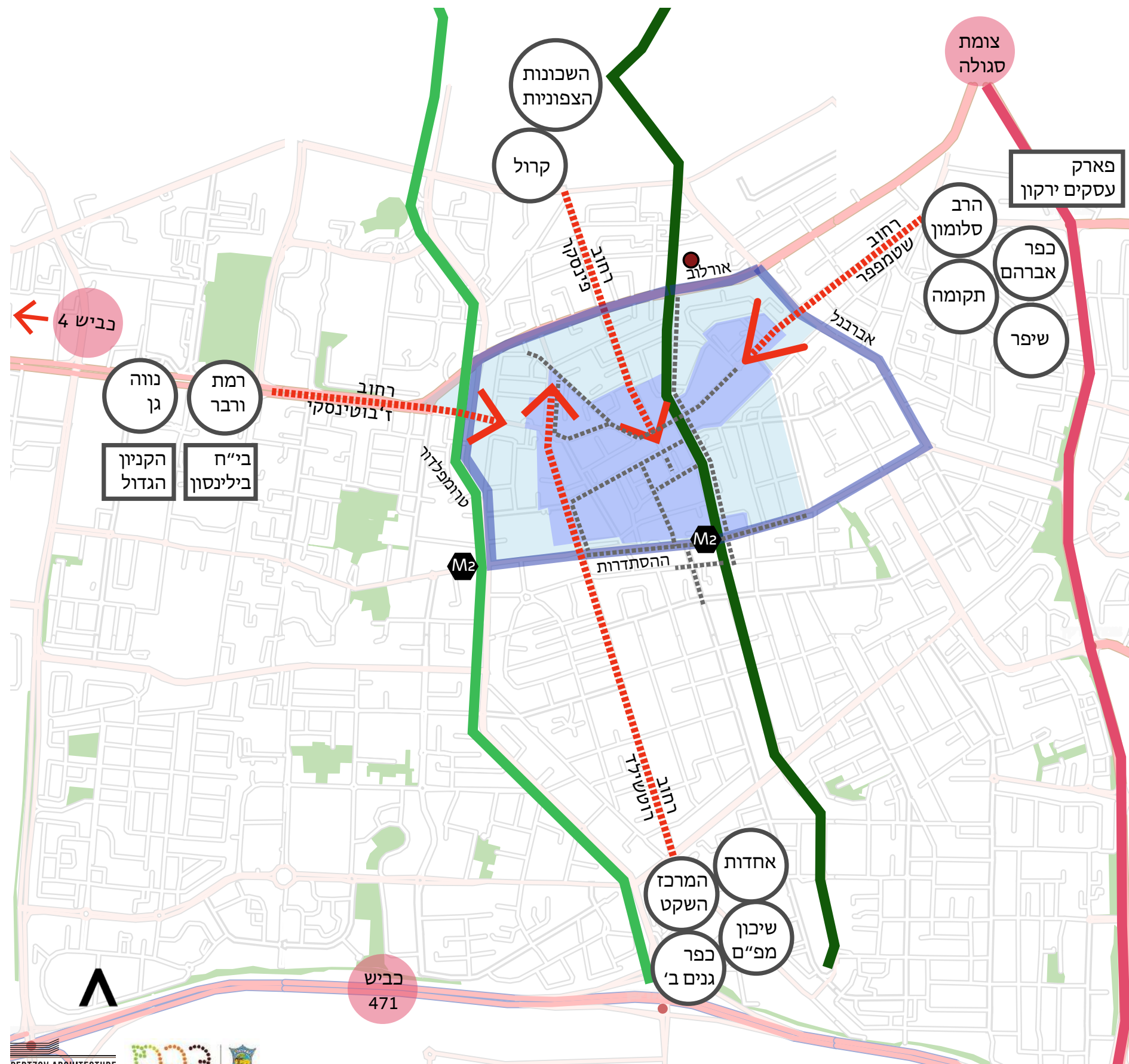
תוספת שכזו בהנחה של גודל משק בית של 3.4 ואחוז שנתון של 2%, (גודל משק בית שנקבע בתוכנית

האב לשטחי הציבור של העיר) תצריך תוספת שטחים של 19.6 דונם של שטחים למבני ציבור ו 11.2

דונם שטחים ציבוריים פתוחים.

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

ניתוח קישוריות ותנועה



טבעת הרחובות המקיפה את מרכז העיר בעלת אופי המוטה תנועת כלי רכב.

שדרות העיר (מרכז העיר ושדרה ירוקה) אל מול זאת-

רחובות מאספים "הזורמים" אל מרכז העיר / לב המושבה מתוך עומק שכונות המגורים.

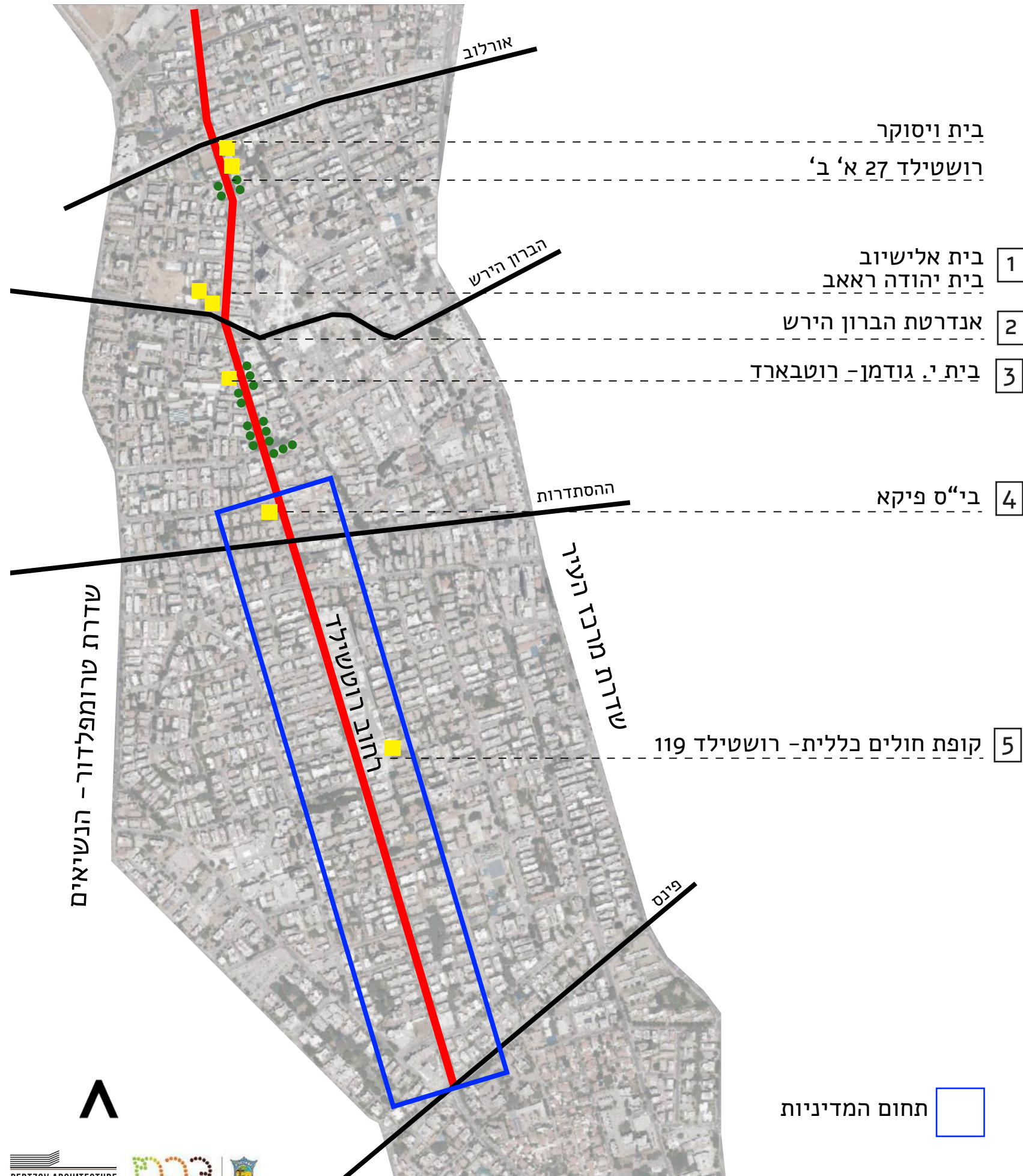
אלו רחובות מקומיים באופיים, אשר בכוחם לחבר את תושבי העיר מהשכונות המקיפות אל מרכז העיר וכן את מבקריה, ולהוות "רחובות שער" המעודדים הלכתיות ותנועה רכה.

רחוב רוטשילד כיום הוא רחוב בעל אופי מקומי, רוחב הרחוב נעים להליכה באופן חלקי. חתך הרחוב מוטה תנועת כלי רכב ותחבורה ציבורית ואיננו מעודד הלכתיות.

מרכז העיר
רחוב מסחרי
תחום תכנית השימור

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

רחוב רוטשילד - בניינים לשימור



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

רחוב רוטשילד - חתכי רחוב (שלא בתחום המדיניות)

חתך 1: צפונית לאורלוב

מרחק בין חזיתות: 21 מ'~

גובה בינוי: בסמוך לצומת אורלוב עד 10 קומות, צפונית משם בין 2-6 קומות

מגורים, גני ילדים



חתך 2: אורלוב - ברוידה

מרחק בין חזיתות: 21 מ'~

גובה בינוי: עד 7 קומות

מגורים, גני ילדים, קיימת הצללה מסודרת.

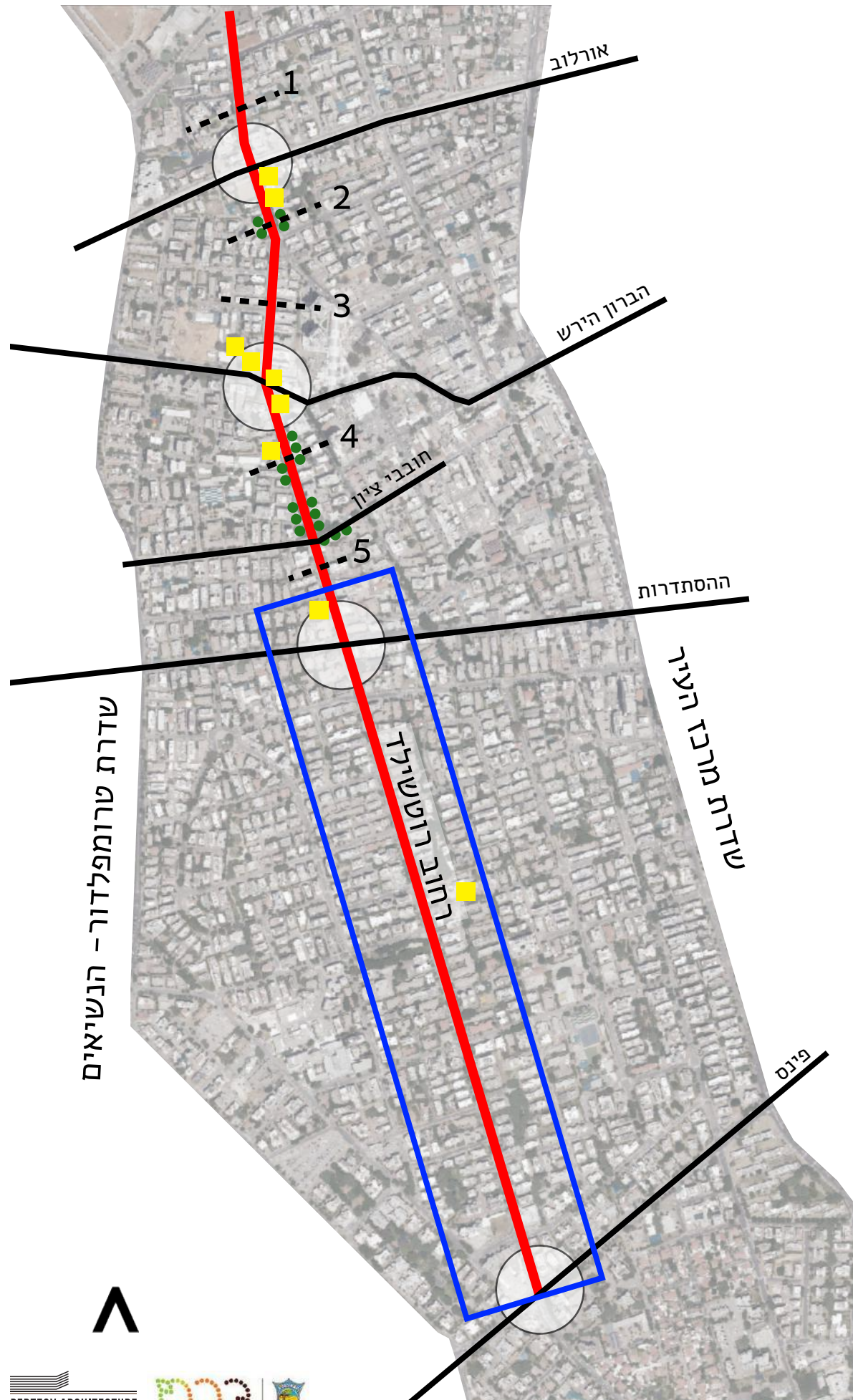


חתך 3: ברוידה - הברון הירש

מרחק בין חזיתות: 21 מ'~

גובה בינוי: 4-6 קומות

מגורים, בית כנסת



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

רחוב רוטשילד - חתכי רחוב (שלא בתחום המדיניות)

חתך 4: הברון הירש - חובבי ציון

מרחק בין חזיתות: 21 מ'~

גובה בינוי: מבנים של 4-7 קומות, לצד מבנים לשימור ומבנים בני קומה אחת

מגורים, מבנים לשימור
רחוב נעים להליכה

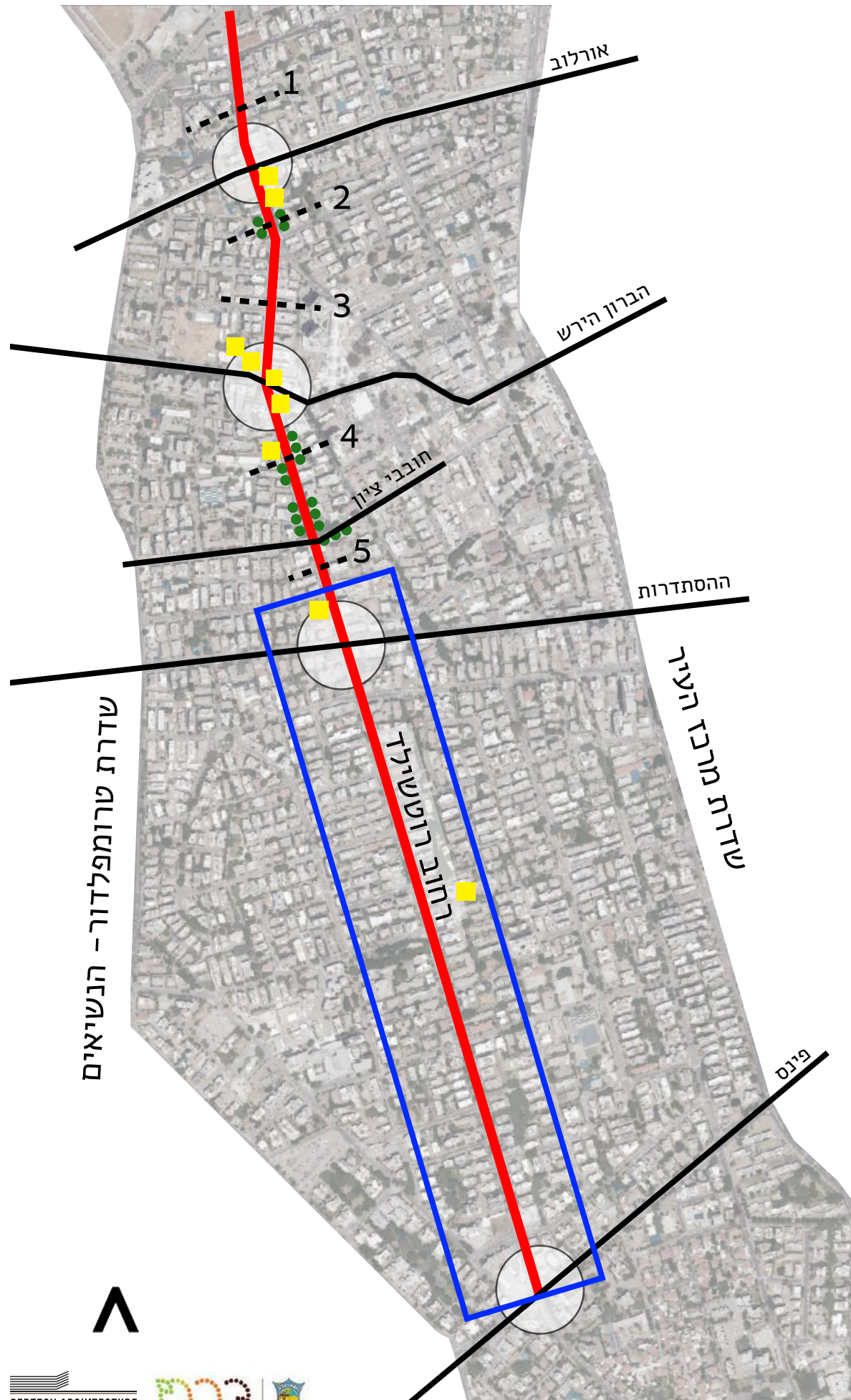


חתך 5: חובבי ציון - ההסתדרות

מרחק בין חזיתות: 30-32 מ'~

גובה בינוי: עד 9 קומות (בסמוך לצומת ההסתדרות)

מגורים, מסחר, תעסוקה (מבנים משרדים)



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מצב קיים - פרצלציה וייעודי קרקע

- רחוב מוטה מגורים (אזור מגורים ב' וג')

- מקצב בינוי אחיד לאורך הרחוב

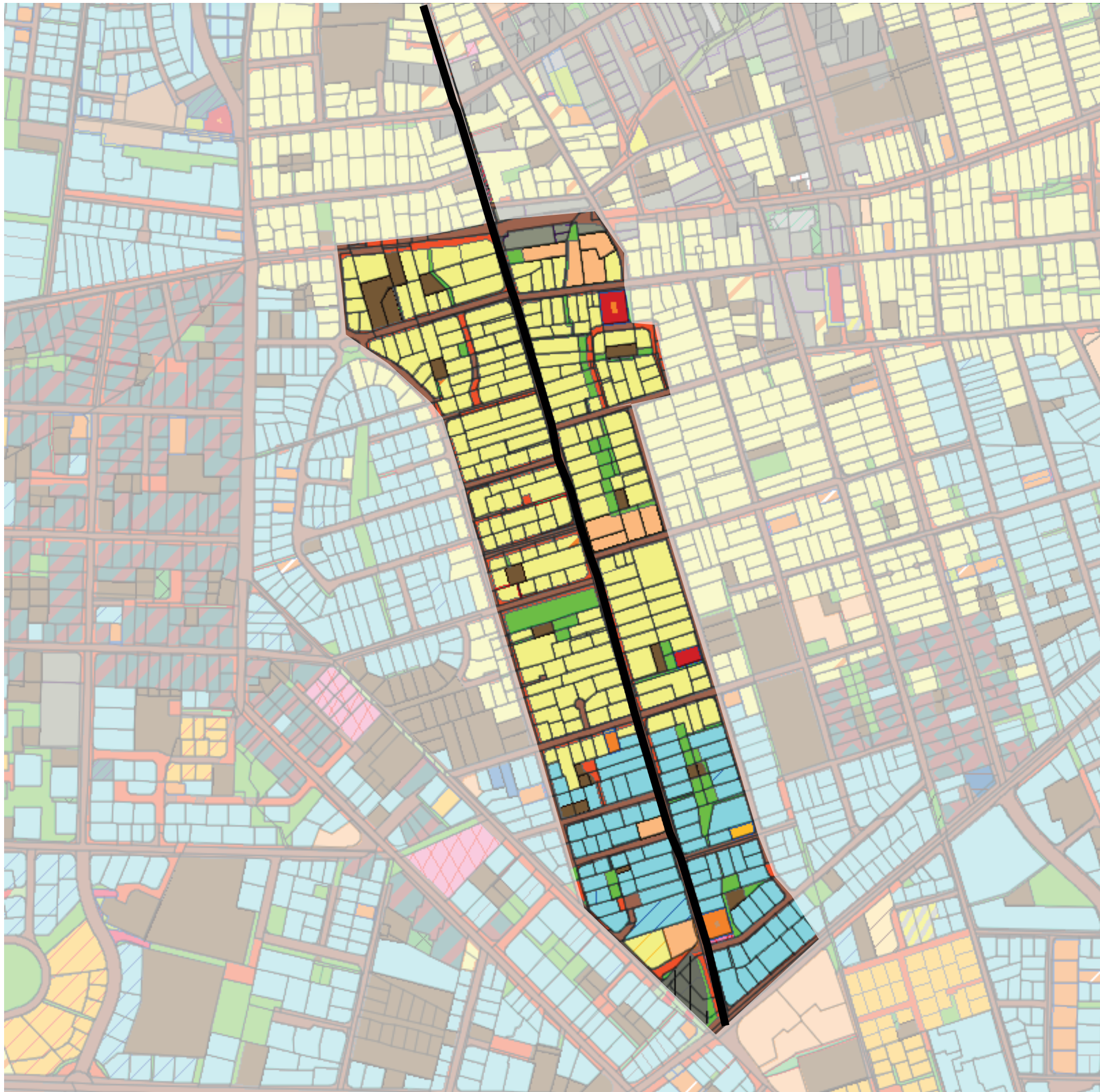
- "עיר גנים" - רצף שצ"פים ושטחים חומים בעומק הבלוק, דגש על הבלוקים ממזרח לרחוב.

- עומק הבלוקים

ממזרח התארגנות סביב שטח ירוק/ חום.

ממערב בלוקים עמוקים, 150 מ' השלכות:

1. ריבוי של חלקות ארוכות/ עמוקות ממערב.
2. חלקות קטנות בלב הבלוק
3. ריבוי של רחובות קטנים ומשעולים המחלקים את הבלוקים.



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מצב קיים - מצב סטטוטורי

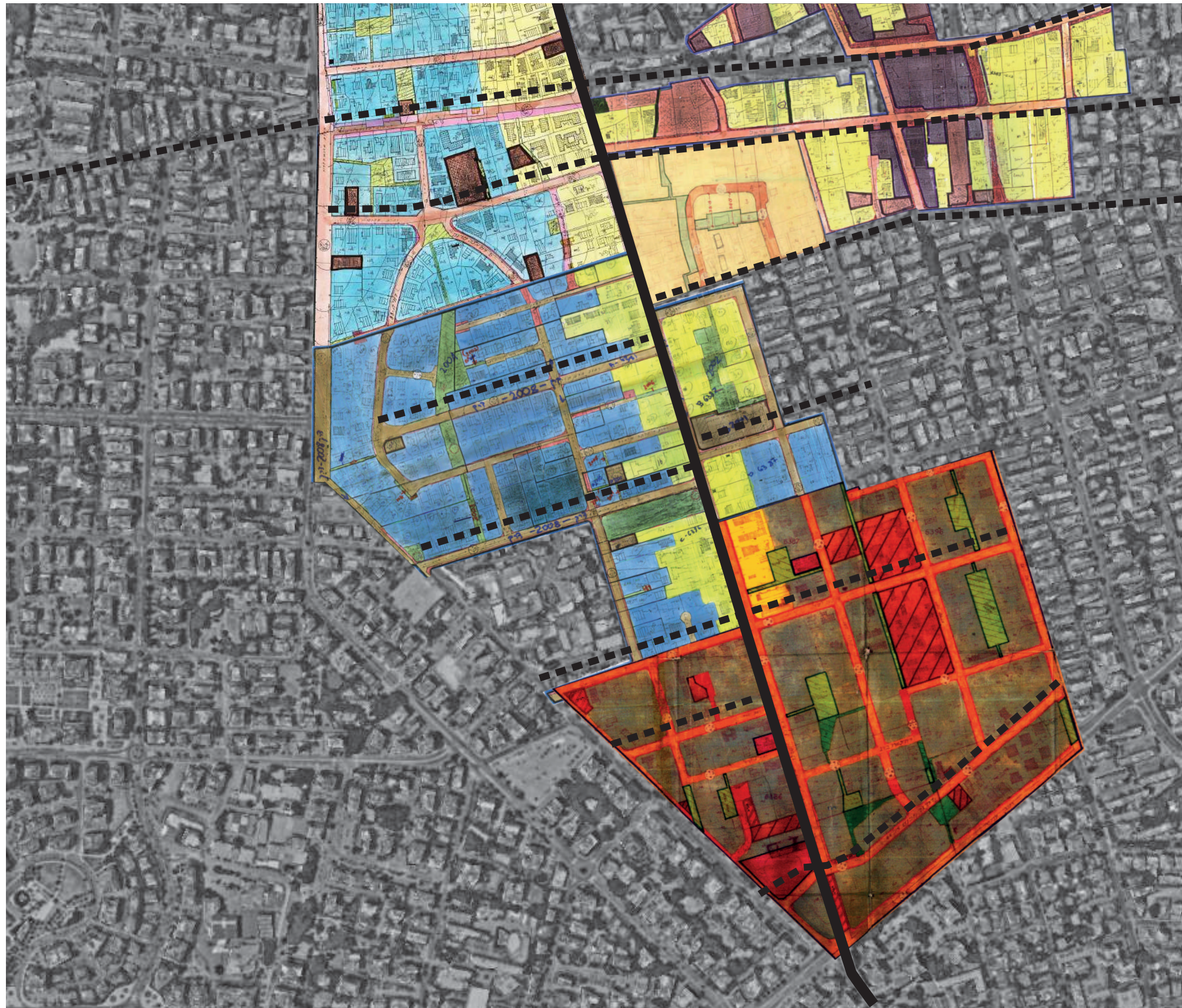
תכנית פת/573/א - שנת 1962
מטרת התכנית: לקבוע אזור מגורים ג', להפריש שטחים לדרכים חדשות ושטח ציבורי פתוח, לקבוע קוי בנין, ובנינים להריסה.

תכנית פת/1202 - שנת 1964
מטרת התכנית: פתיחת רחובות חדשים וקיימים, קביעת מגרשים למוסדות, קביעת אזור דיור ב ו-ג, קביעת מגרשים לבניני ציבור, קביעת שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי ירוק, קביעת דרך לביטול.

תכנית פת/1230 - שנת 1966
מטרת התכנית: הרחבת רחובות קיימים, פתיחת רחובות חדשים, קביעת שטח צבורי פתוח, קביעת שטחים לבנינים צבוריים, קביעת אזורי דיור ב' ג' ואזורי מגורים ב' ו-ג' מיוחדים, קביעת אזור מסחרי מיוחד ואזור מסחרי מיוחד א', קביעת שטחי חניה, קביעת בנינים להריסה וקביעת קוי בנין.

תכנית פת/1204/14 - שנת 1967
מטרת התכנית: לקבוע דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, קביעת שטח צבורי פתוח, מגרשים לבניני צבור, קביעת שטח למוסד, קביעת אזור דיור ג', קביעת אזור מסחרי, קביעת קוי בנין והריסת בנינים, בטול תכניות.

תכנית פת/1201 - שנת 1969
מטרת התכנית: פתיחת רחובות חדשים, הרחבת רחובות קיימים, קביעת מגרשים למוסדות קביעת מגרשים לבניני צבור, קביעת אזור מגורים ב' ו-ג', קביעת חזית מסחרית, קביעת קוי בניה, קביעת שטחים לחניה.



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

ניתוח קישוריות ותנועה

כיום, רחוב מוטה תנועת כלי רכב ותחבורה ציבורית על פני הלכיתיות ותנועה רכה.

- רחוב דרך: 30 מ'~

- ברחוב לא קיים שביל אופניים

- מדרכות צרות (לעיתים גם 2 מ' רחוב מדרכה)

- חציות: אין מספיק חציות, כל 200 מ'~, בצמתים בלבד.

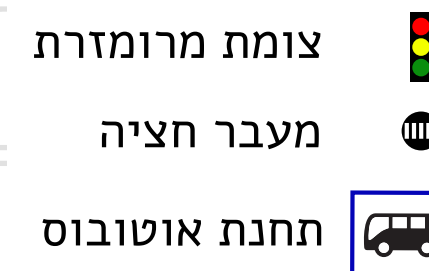
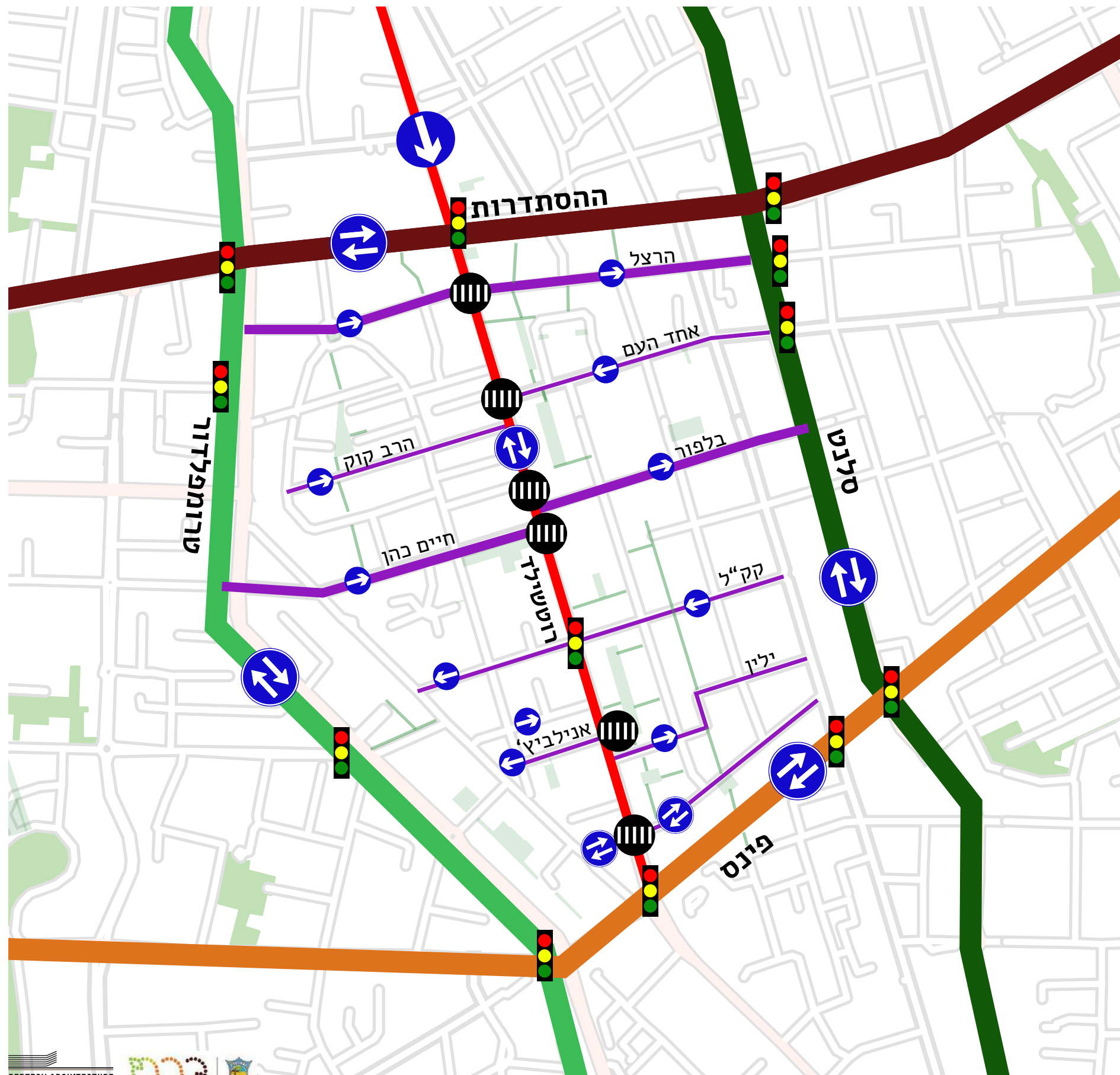
- רחוב דו סיטרי, לרוב 2 נתיבים, ומפריצי חניה (במקביל ובניצב) משני צידי הרחוב.

- הרחובות החוצים הינם חד סטריים בלבד, בעלי רחוב דרך קטן ביחס לרוטשילד.

רחוב בלפור חוצה את רוטשילד לשניים, ומקשר בין שתי השדרות העירוניות (פוטנציאל?)

- צמתים מרומזרים: פינס, ההסתדרות וקק"ל.

לא ברור מדוע קיים צומת מרומזרת בפינה עם רחוב קק"ל



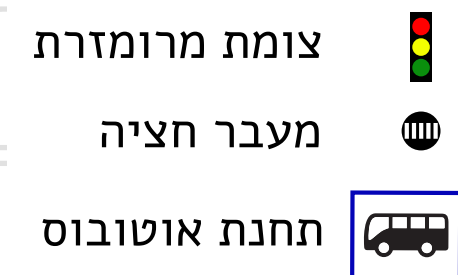
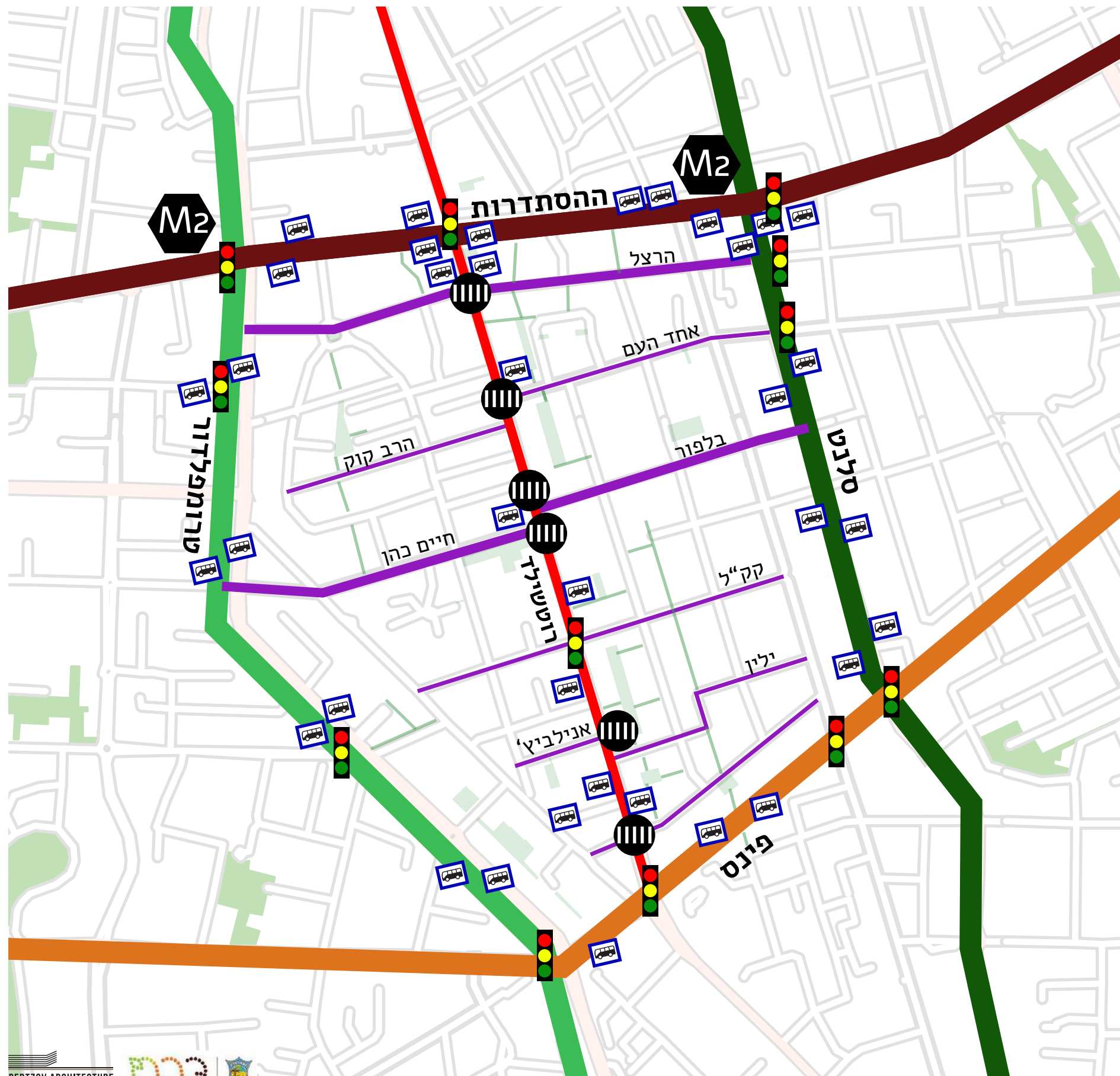
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

ניתוח קישוריות ותנועה

ברחוב תנועת תחבורה ציבורית (כמו גם בכל הרחובות הראשיים המקיפים את השכונה)

4 תחנות אוטובוס משני צידי הרחוב.

קרבה לתחנות M2 עתידיות מצפון.



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

צמתים - פוטנציאל שהייה

ההסתדרות - רוטשילד
הרצל - רוטשילד

פוטנציאל רב לשהייה -

הקירבה למרכז העיר
הקירבה לרחוב ההסתדרות המסחרי
נגישות תחבורה ציבורית בצומת
עוצמות הניתנות בתכנית המתאר

ביום הצמתים אינן משמשות לשהייה -

מיעוט מסחר בצומת עצמה

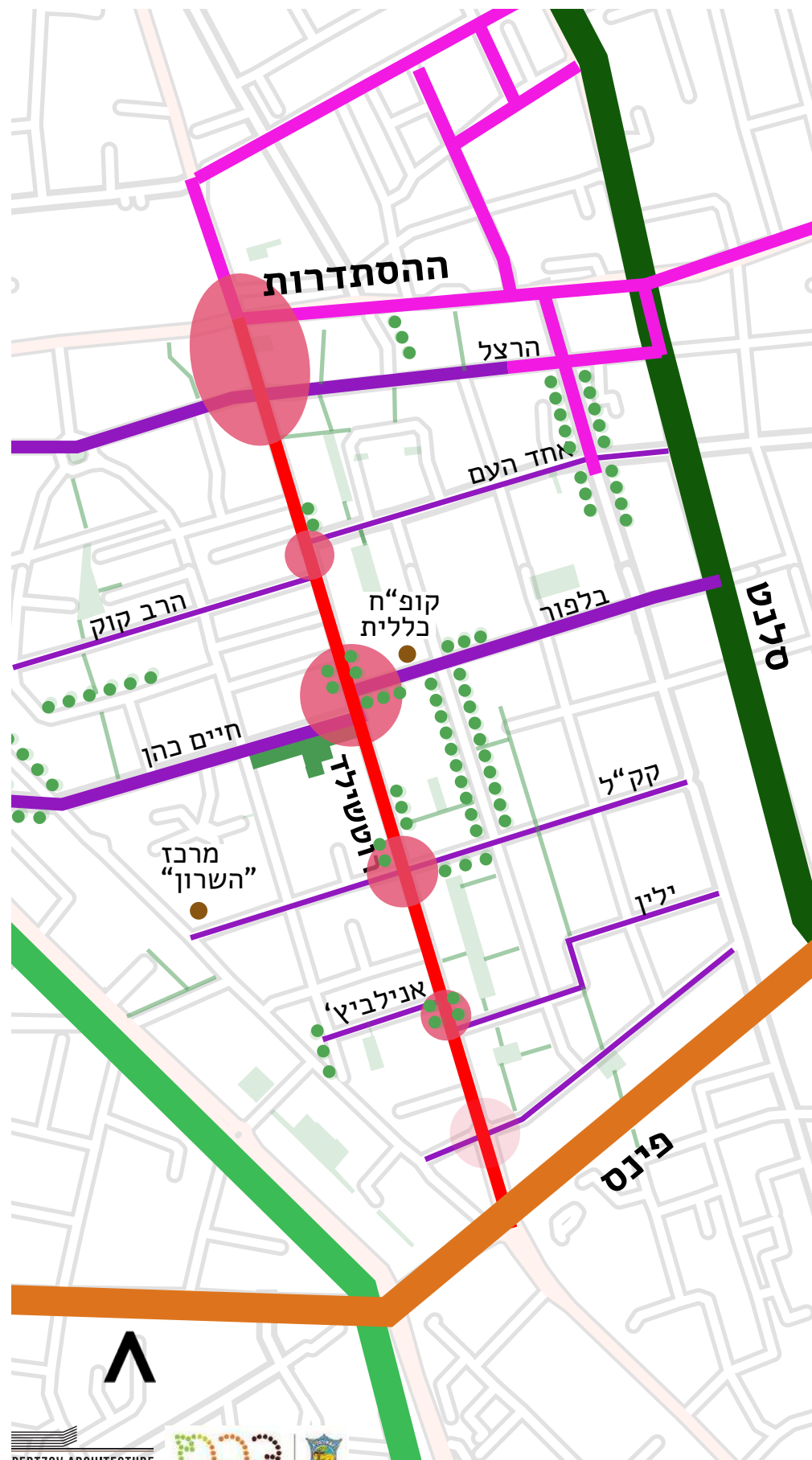
בינוי רחוק מהמדרכה

גדרות

מדרכות צרות

ללא הצללה

ללא ריהוט רחוב



ההסתדרות - רוטשילד (מבט מכיוון דרום)



הרצל - רוטשילד (מבט מכיוון דרום)

רחוב מסחרי

רחוב מגורים מזרח - מערב

שדרת עצים קיימת

פוטנציאל שהייה בצומת

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

צמתים - פוטנציאל שהייה

אחד העם - רוטשילד

צומת במבנה T

פוטנציאל חלקי לשהייה -

מבנה השימור - בית האמנים הסמוך ?
תחנת אוטובוס בסמוך לצומת

הצומת בפועל, לא קיימת

בינוי מרוחק מהצומת

גדרות מסביב לבינוי

ללא מסחר

רוחב מדרכות צר

ללא הצללה

ללא ריהוט רחוב.

בלפור - רוטשילד

צומת במבנה T

פוטנציאל רב לשהייה -

עוגנים ציבוריים משמעותיים: קופ"ח
כללית וגינת הנשיא.

הצומת בפועל, לא קיימת

בינוי גבוה מרוחק מהמדרכה

גדרות מסביב לבינוי

ללא מסחר כמעט

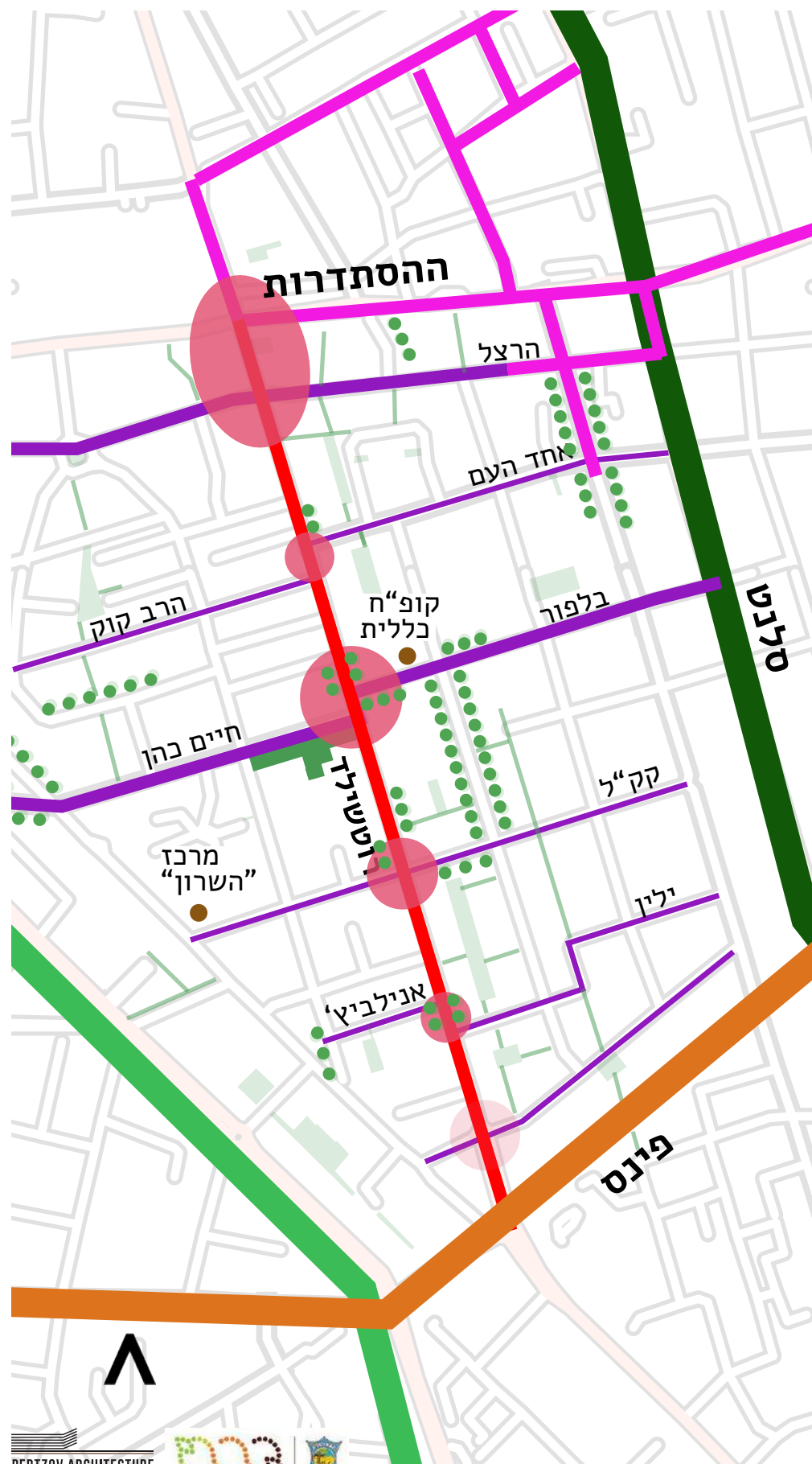
מדרכות צרות

ללא הצללה

ללא ריהוט רחוב.

הבינוי הגבוה מהווה אתגר להתחדשות

עירונית בצומת.



בלפור - רוטשילד (מבט מכיוון קופת החולים דרומה)



אחד העם - רוטשילד (מבט מכיוון דרום)

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

צמתים - פוטנציאל שהייה

קק"ל - רוטשילד

צומת עם רמזור

פוטנציאל לשהייה -

כיום קיים מסחר מקומי (בית קפה, חנות בנייה, משרד)
תחנת אוטובוס בסמוך לצומת
צומת בקנה מידה מקומי (גובה בינוי נמוך יחסית)

בצומת, קיימים מכשולים

בינוי מרוחק מהצומת
גדרות מסביב לבינוי
רוחב מדרכות צר
ללא הצללה (בצומת עצמה)
ללא ריהוט רחוב.

אנילביץ' - רוטשילד

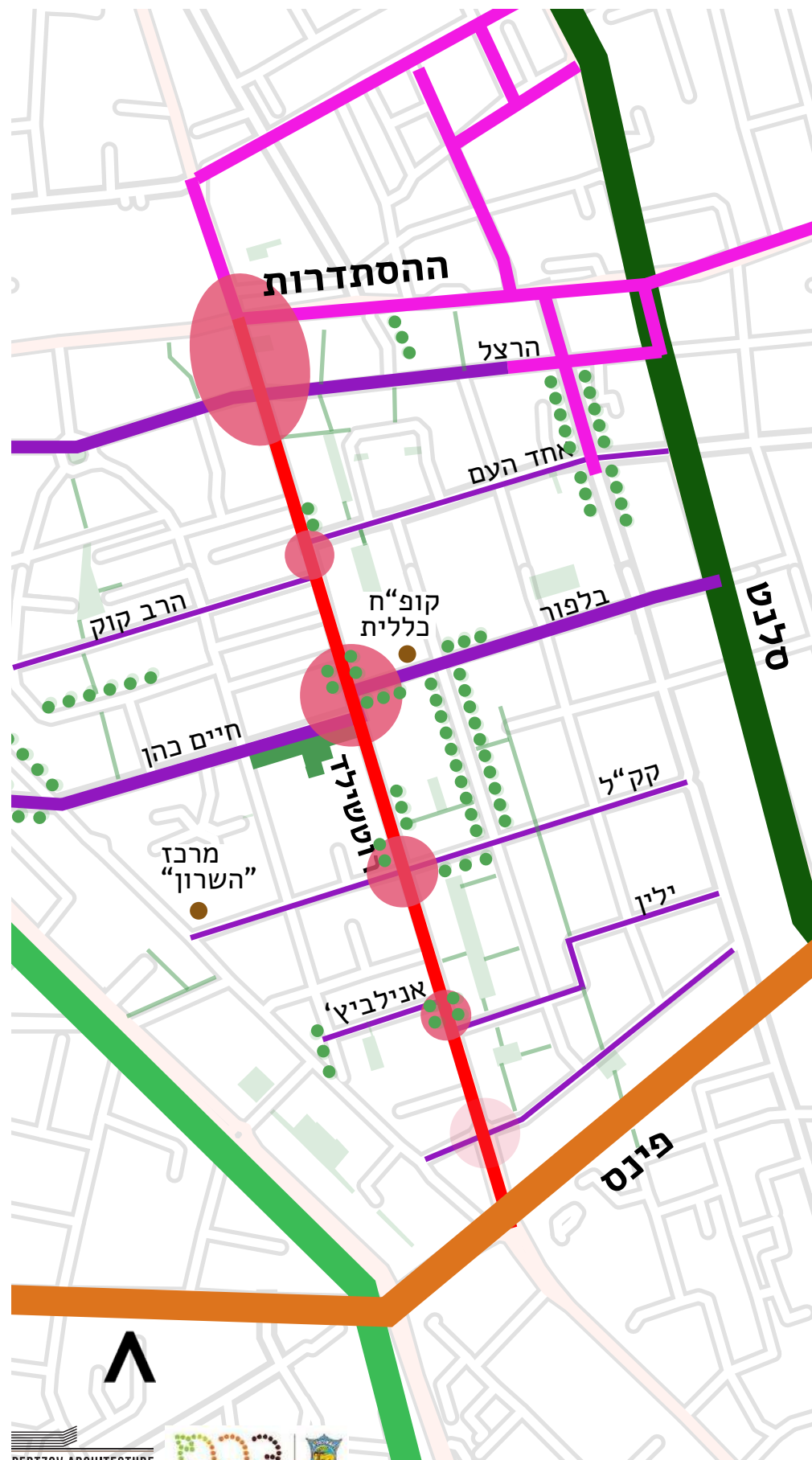
צומת במבנה T

פוטנציאל הצומת כחלק ממהלך שיטוט מקומי בין הגינות ממזרח וממערב לרחוב רוטשילד.

בפועל, ללא מסחר, בינוי מרוחק מהרחוב, כולל גדרות.

מכנס גד - רוטשילד

כיכר תנועה, המרכז המסחרי אינו פונה לצומת (פער טופוגרפי) ומרבית הבינוי סביב הצומת הוא בינוי חדש.



מכנס גד - רוטשילד (מבט מכיוון דרום מזרח)



קק"ל - רוטשילד (מבט ממזרח)

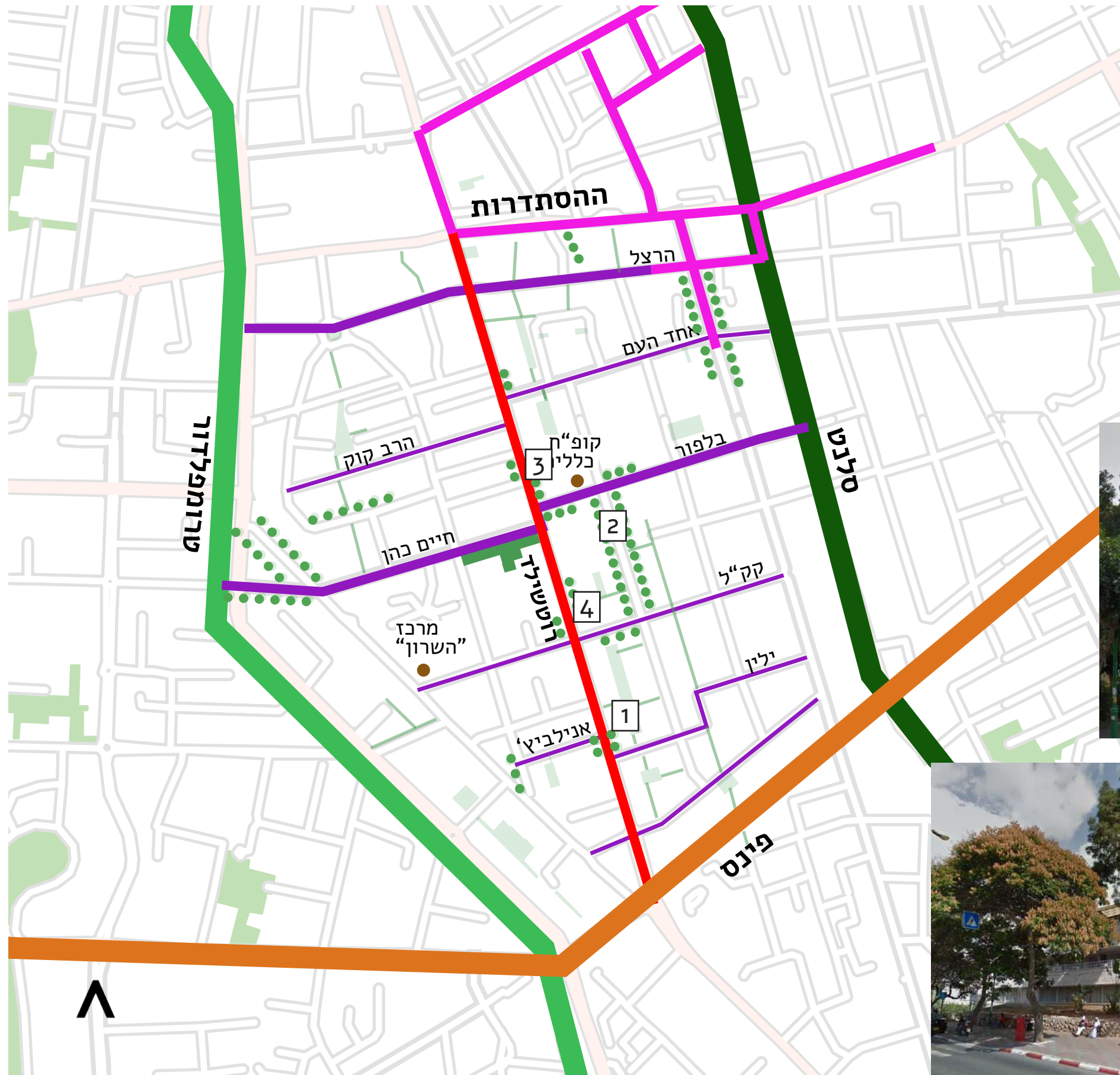
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

שדרות עצי רחוב

ללא הצללה מסודרת במרבית הרחוב

שדרות העצים הקיימות הן צנועות מאוד, ללא רצף.

שדרת העצים ברחוב ברנדה



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מיפויים שלד ציבורי

- שלד ציבורי משמעותי ממזרח לרחוב רוטשילד, במתכונת של "עיר גנים", הכולל גינות בעומק הבלוקים ומבני ציבור לרווחת תושבי השכונה (גנים, מרפאה לבריאות המשפחה וכן הלאה).
- עוגנים ציבוריים משמעותיים:
 - קופת חולים כללית, סניף רוטשילד (מבנה לשימור).
 - גן הנשיא
 - מרכז רפואי "השרון"
- מבנים לשימור:
 - קופת חולים כללית, סניף רוטשילד
 - בית אהרון יטקובסקי
 - בית האמנים
 - מרכז "השרון"
 - בית הספר פיק"א (סמוך למדיניות)



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מיפוי שלד ירוק

- שלד ירוק חשוב ומשמעותי ממזרח לרחוב רוטשילד.

א. השלד אינו רציף, בתחום שבין רחובות קק"ל ובלפור.

ב. מרבית הגישה לשלד הירוק איננה מרחוב רוטשילד עצמו, אלא מהרחובות הניצבים לו או המקבילים לו.

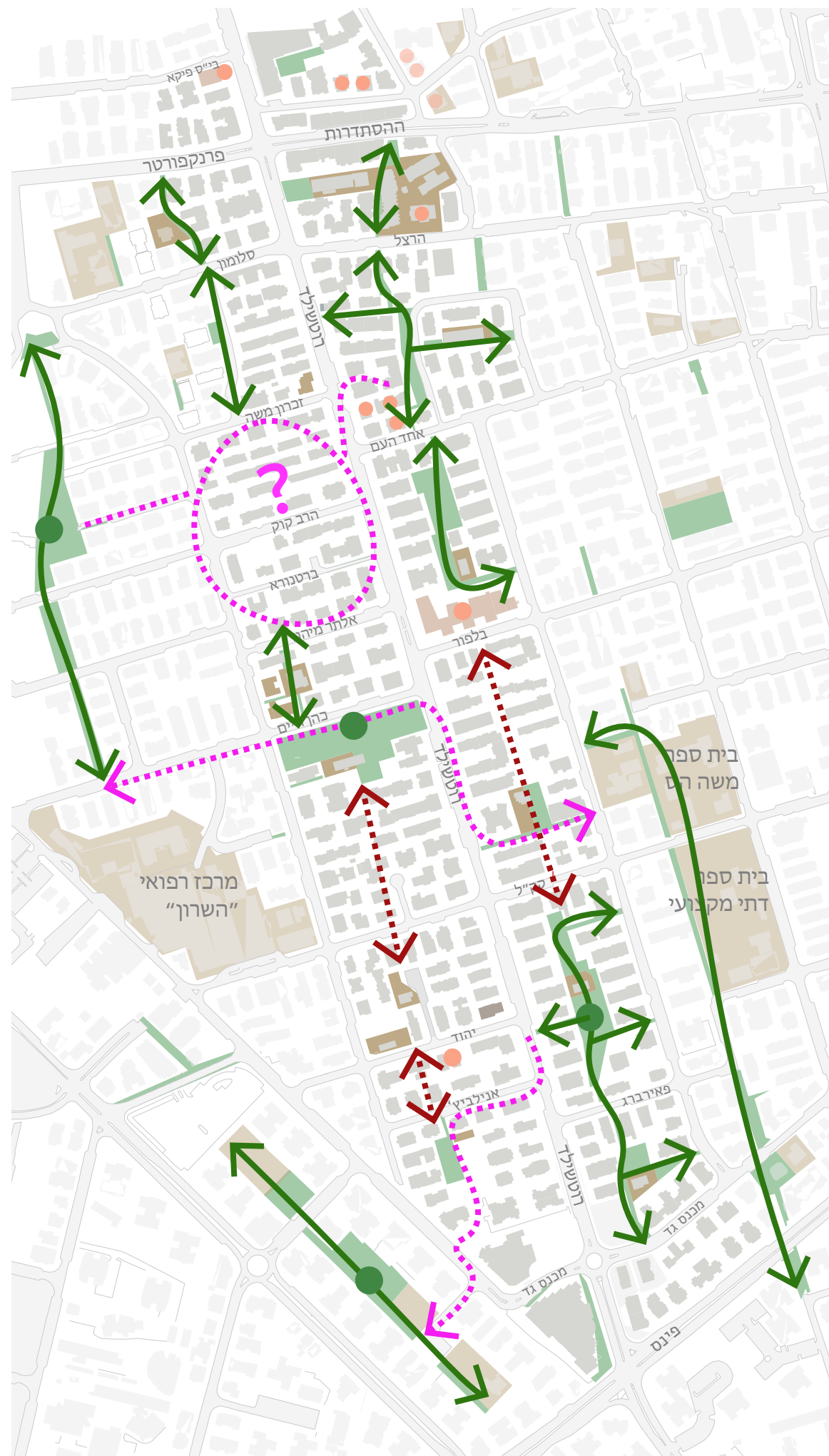
- ממערב, גן הנשיא כמוקד ירוק משמעותי. כיום, איננו מנצל לדעתנו את מלוא הפוטנציאל בו.

ללא קשר של גינות ורצף ירוק בין מבני הציבור ממערב כמעט בכלל, וכן ללא קשר לרחוב רוטשילד.

- הזדמנויות:

א. חיזוק המערך הירוק והחום גם ממערב, בדגש על החלק מדרום לגן הנשיא, וכן בין הרחובות אלתר מיהוד ועד זכרון משה.

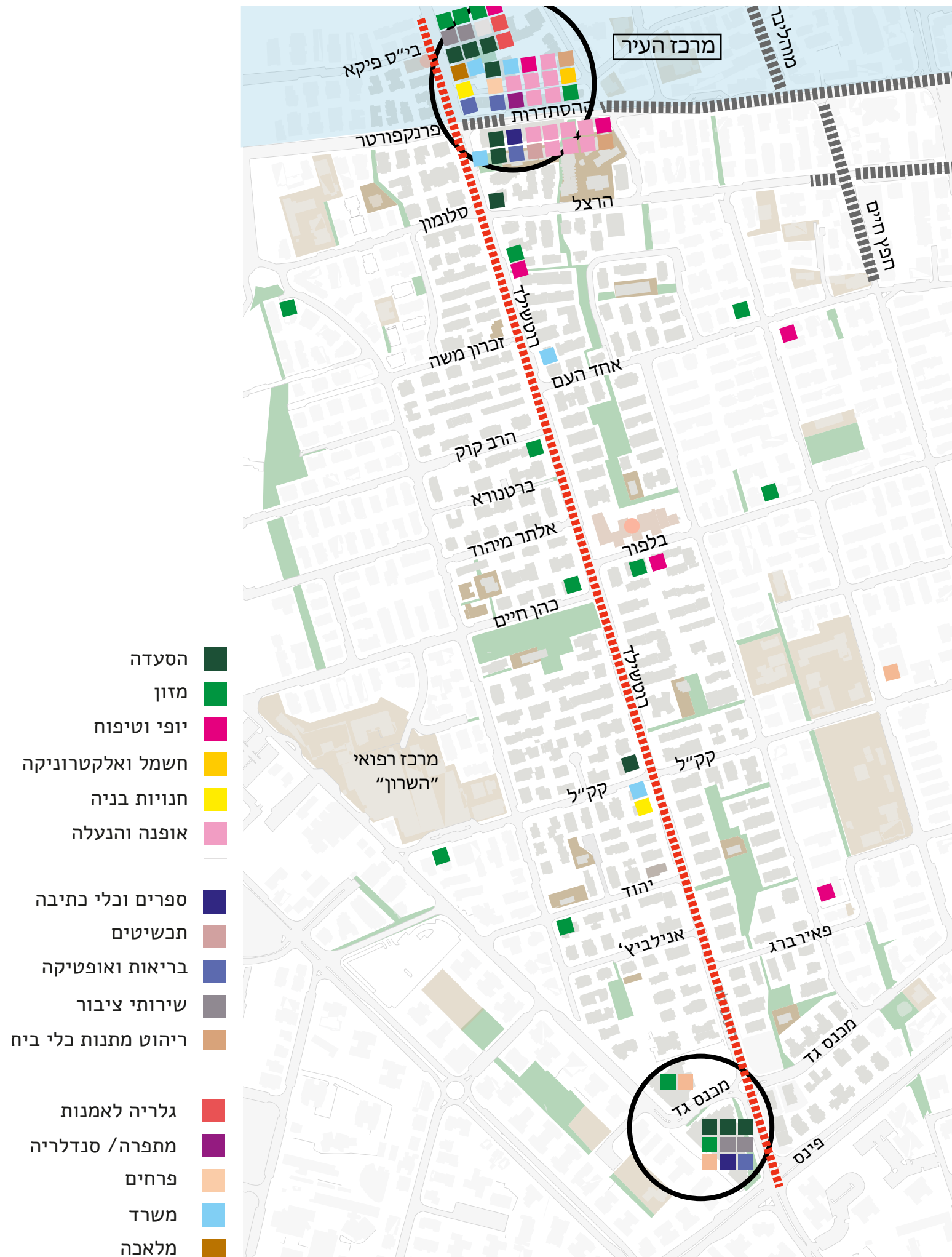
ב. שילוב רחוב רוטשילד כחלק מהשיטוט הירוק ממזרח וממערב לרחוב. הפיכתו לרחוב פעיל, וחיזוק הקישור בינו לבין השלד הציבורי.



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מיפוי מסחרי

- כמעט ואין מסחר ברחוב רוטשילד.
- מרבית המסחר מתקיים בצמתים ובפינות הרחובות.
- אופי המסחר ברחוב, כמו גם בעומק השכונה הוא מקומי שכונתי: מכולות, בתי קפה שכונתיים, חנויות בניה ומספרות.
- כמעט ואין משרדים ותעסוקה מקומית.
- בחלקו הדרומי של הרחוב, בפינת הרחוב עם פינס, מרכז מסחרי.
- רחוב ההסתדרות- רחוב מסחרי משמעותי, המתחיל בפינה עם רוטשילד.
- המסחר בו מגוון ובעל אופי מקומי. ללא מסחר בקנה מידה גדול של רשתות. המסחר כולל גם מסחר מלווה רחוב (אופנה, בתי קפה וכו') וכן מסחר מקומי (חנויות כלי כתיבה, ספרים, תשמישי קדושה, מתנות, דברי בית וכן הלאה)
- בחוב רוטשילד מצפון לתחום המדיניות מתקיים מסחר (במקטע קטן יחסית), עד הפינה עם חובבי ציון.
- רחובות מסחריים נוספים: הרצל, חפץ חיים, מוהליבר. כולם מצפון לתכנית.



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חתכי רחוב - מצב קיים

חתך ההסתדרות- רוטשילד (מבט מדרום)

סניף בורגר ראנץ' ממזרח, עם מקומות ישיבה על הרחוב.

בינוי מרוחק מהמדרכות (חצר קדמית ממערב)

גדרות

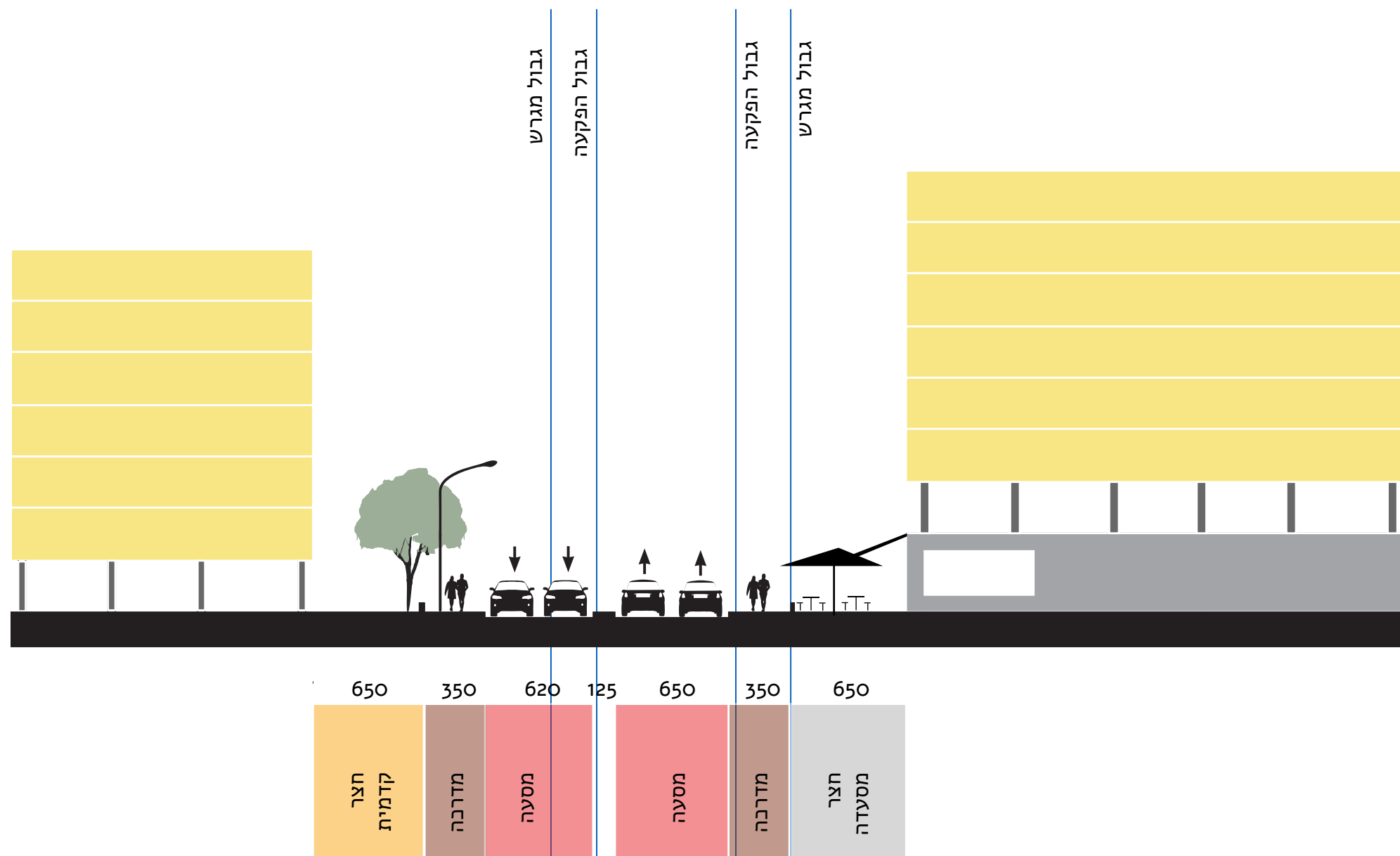
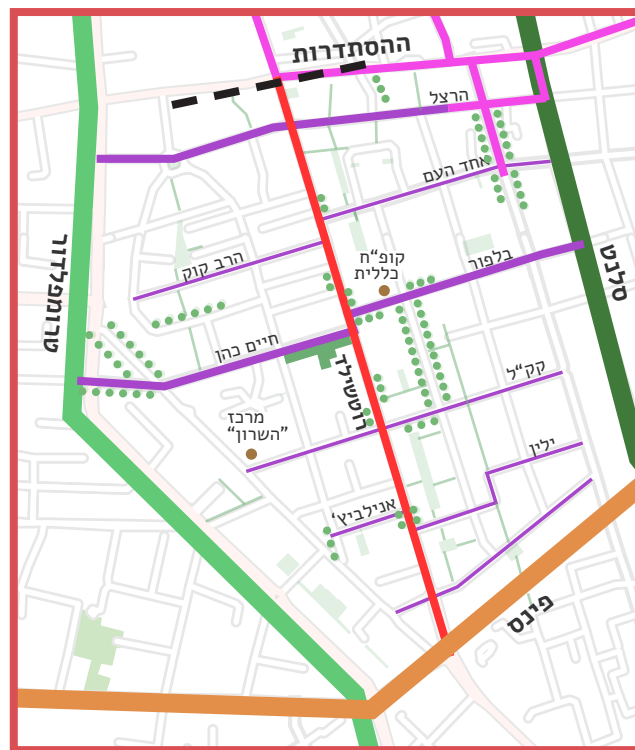
מדרכות צרות

מסעה כוללת חניות

ללא הצללה (עצים בתוך גבולות המגרש)

ללא ריהוט רחוב

מפרדה- האם נדרשת?



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חתכי רחוב - מצב קיים

חתך הרב - קוק - רוטשילד (מבט מדרום)

בינוי מגורים מרוחק מהמדרכות

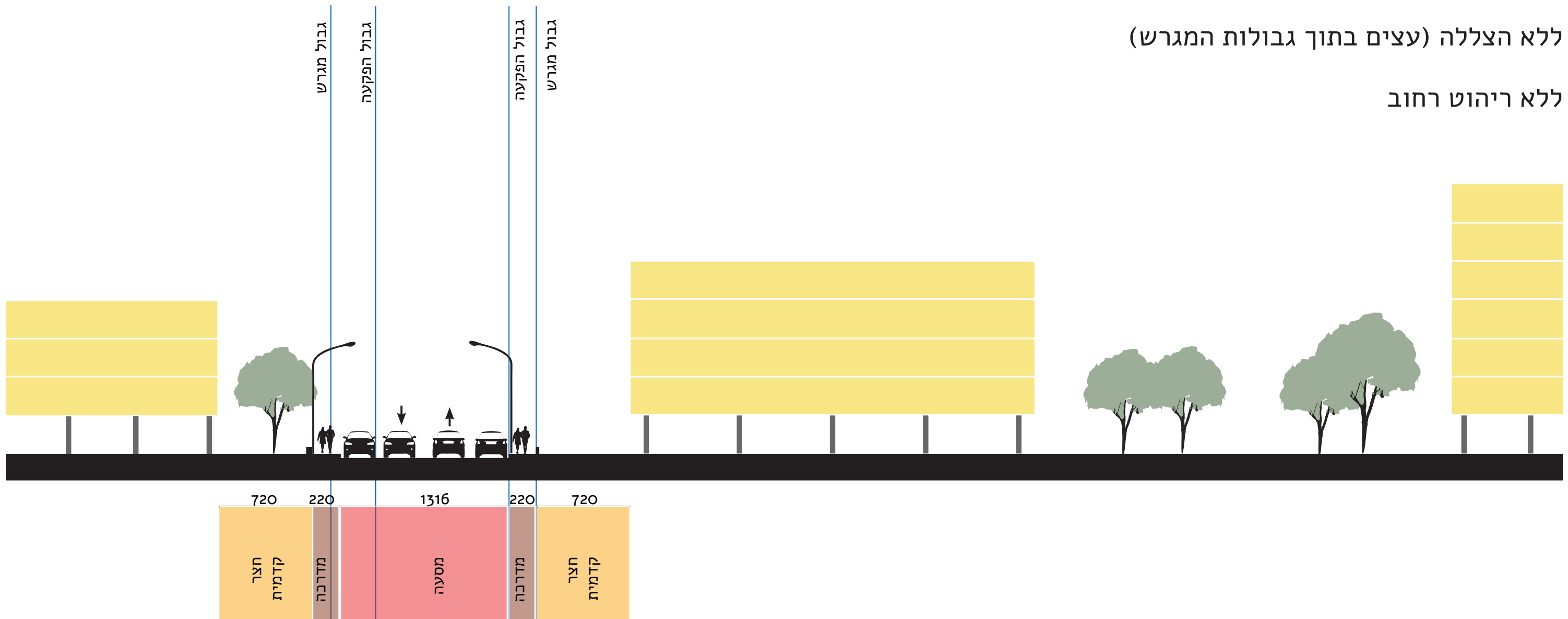
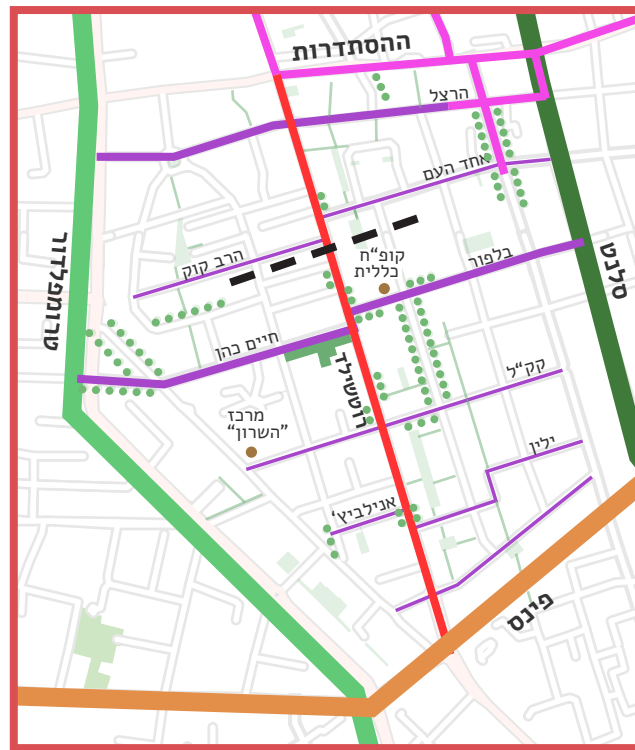
גדרות

מדרכות צרות !

מסעה כוללת חניות

ללא הצללה (עצים בתוך גבולות המגרש)

ללא ריהוט רחוב



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חתכי רחוב - מצב קיים

חתך דרומית לגן הנשיא

בינוי מגורים מרוחק מהמדרכות

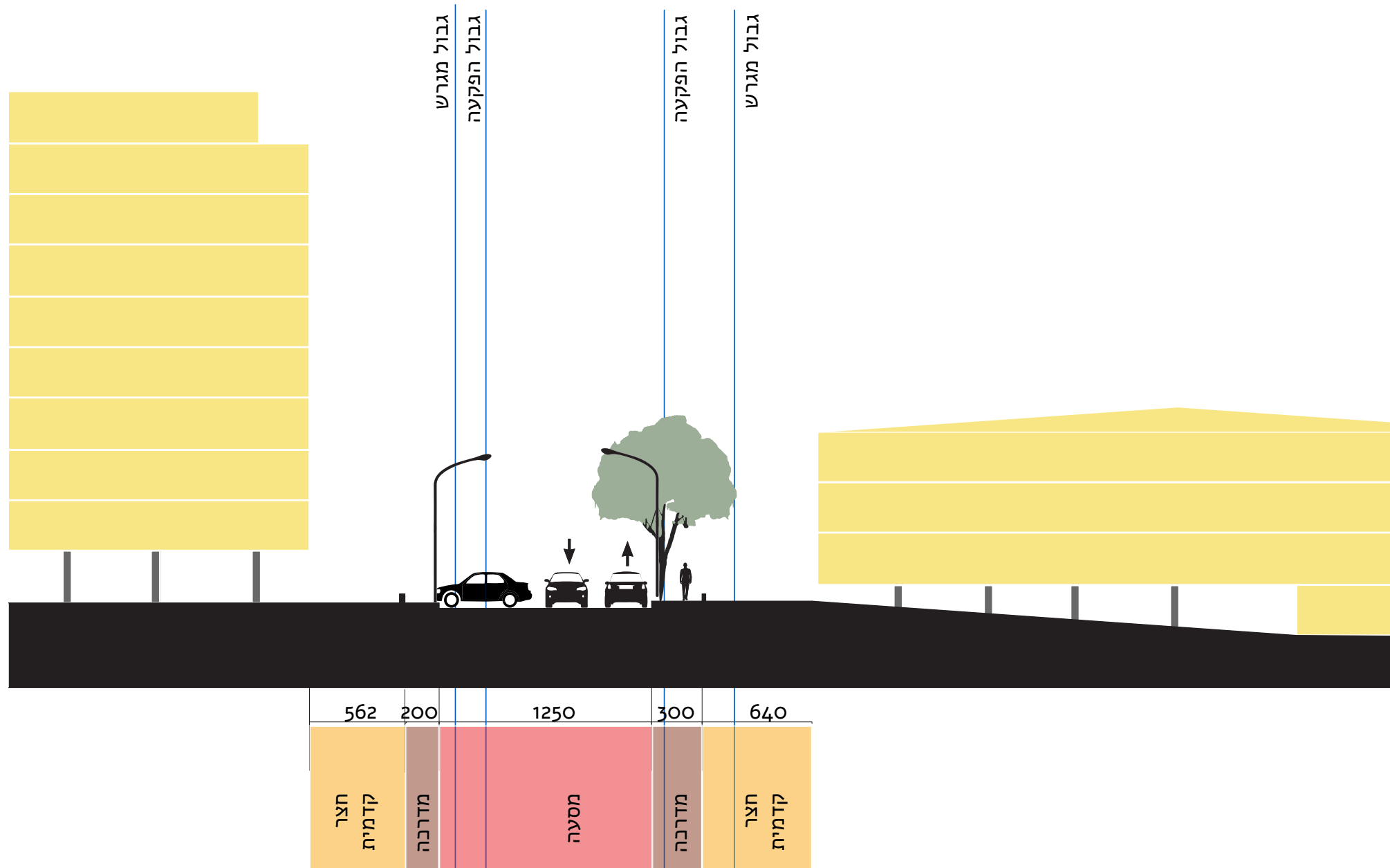
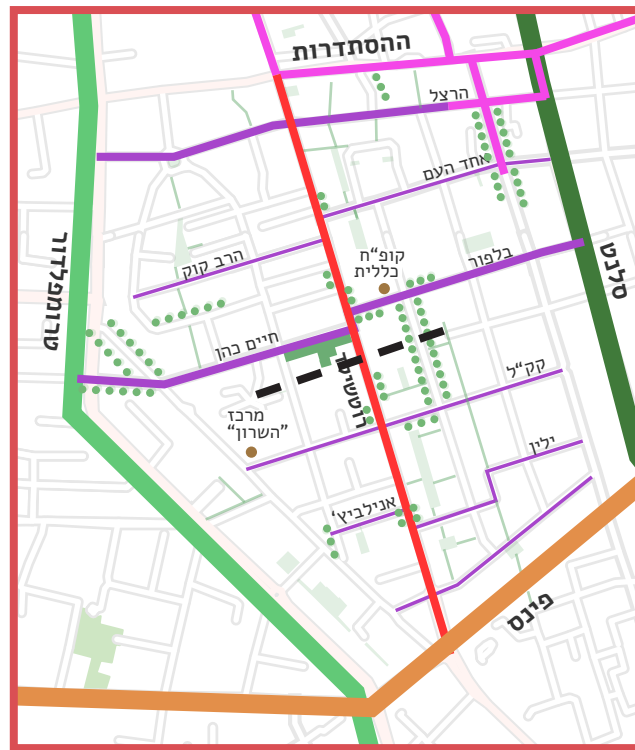
גדרות

מדרכות צרות

הצללה בצד אחד של הרחוב

חניה בניצב ולא במקביל

ללא ריהוט רחוב



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חתכי רחוב - מצב קיים

חתך אנילביץ' - רוטשילד

בינוי מגורים מרוחק מהמדרכות

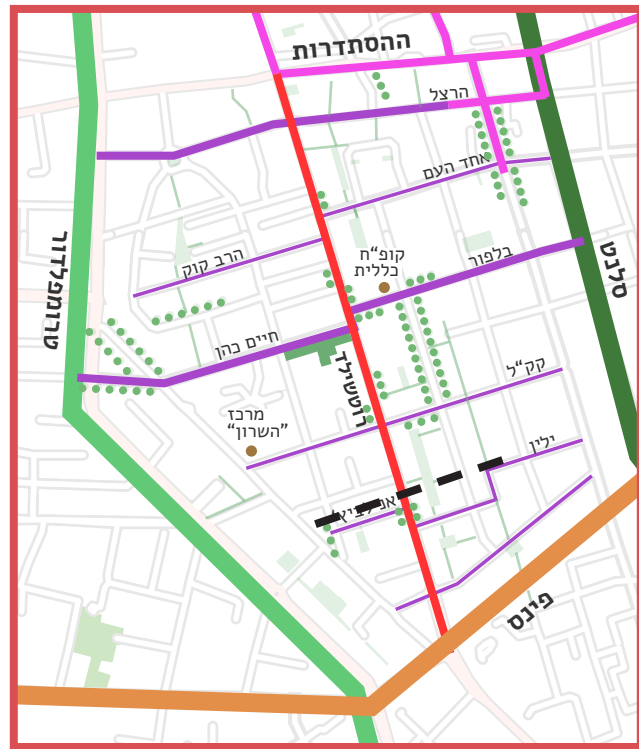
גדרות

מדרכות צרות

הצללה משני צידי הרחוב

מסעה כוללת חניות

ללא ריהוט רחוב



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חתכי רחוב - מצב קיים

חתך בסמוך לפינת הרחובות פינס - רוטשילד

בינוי מגורים מרוחק מהמדרכות, בינוי מסחרי גם הוא רחוק ובחלקו גם מוגבה מהמדרכה (צפונית לחתך זה)

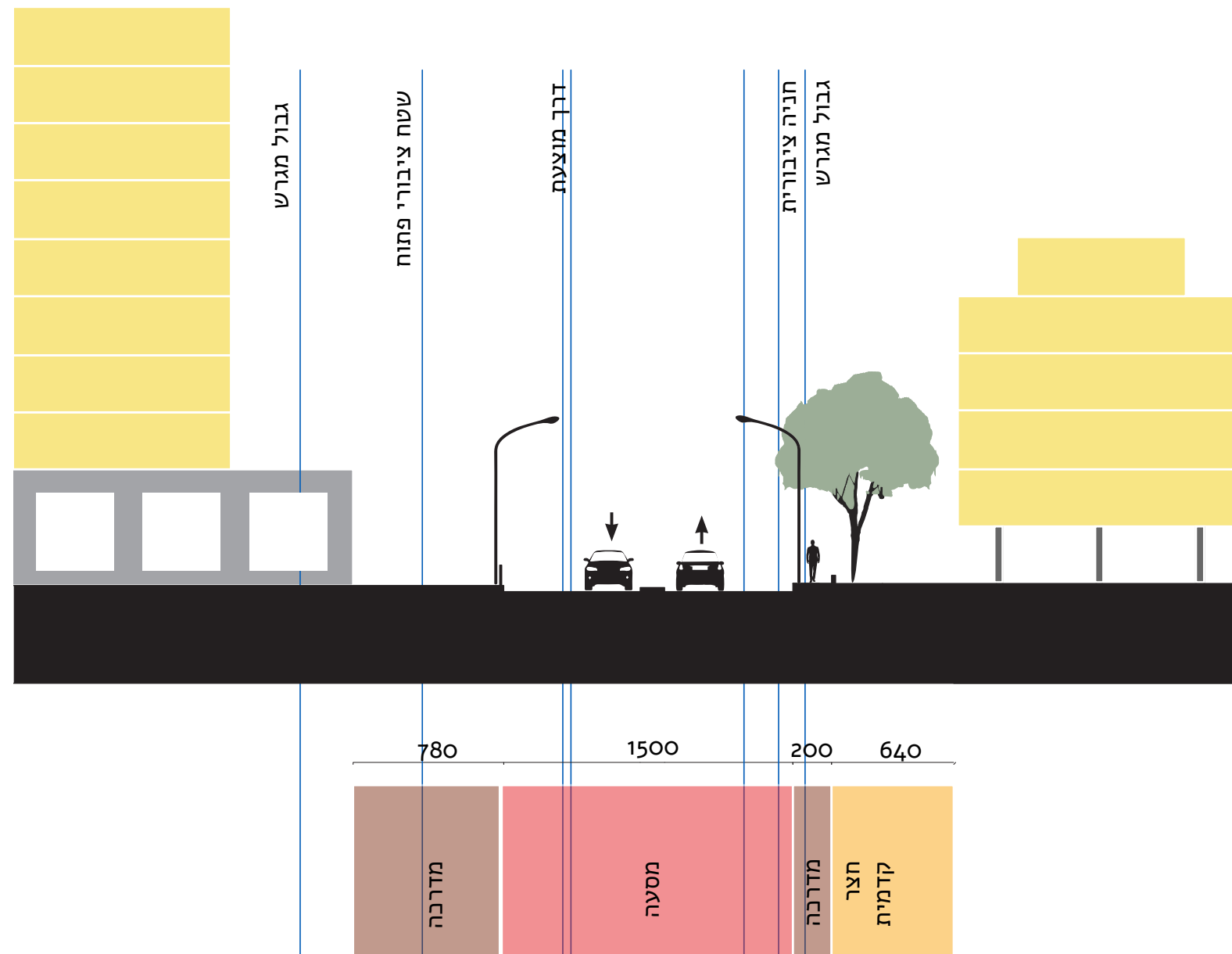
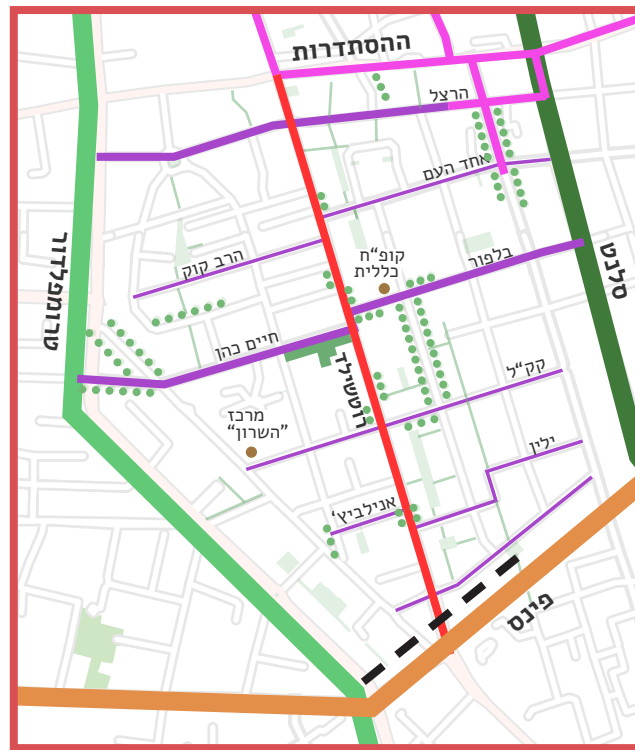
גדרות ממזרח

מדרכה צרה ממזרח

הצללה בתחום המגרש ולא ברחוב

מסעה כוללת חניות

ללא ריהוט רחוב



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מצב קיים - סיכום

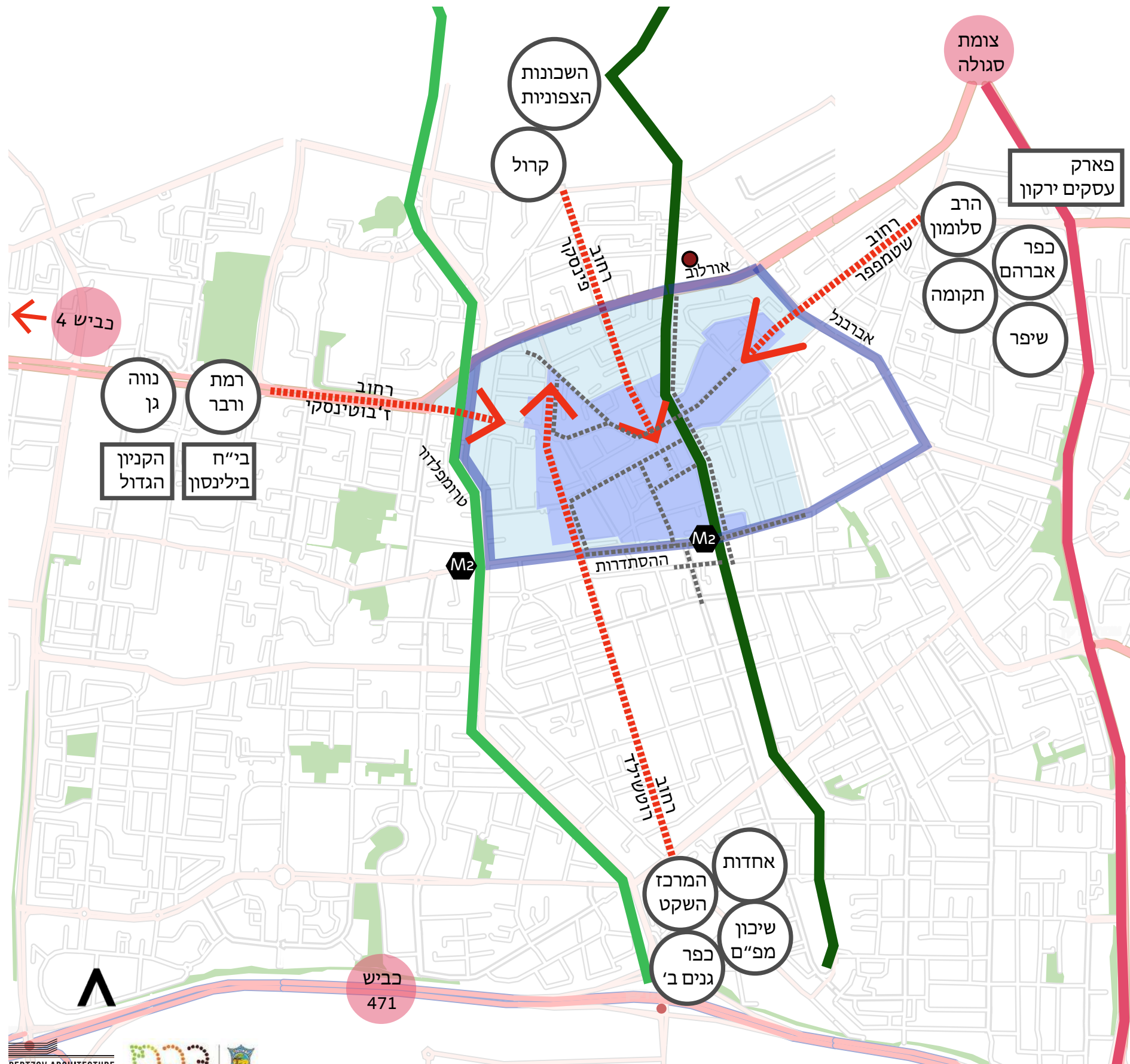
רחוב רוטשילד הינו רחוב מאסף ראשי, ציר המחבר בין שכונות הדרום (בדגש על המרכז השקט) לבין מרכז העיר.

רחוב זה הינו חלק מרשת / מארג רחובות היודעים לשאת ולאסוף תנועה משולבת של הולכי רגל ותח"צ.

רחוב אורך ותיק, המתפקד כחלק מעיר גנים, ולצידו מערך של שטחים ירוקים ומבני ציבור בקנה מידה בינוני - קטן.

הרחוב מתאפיין ברציפות ובאורך, אין לו קצוות מוגדרים או דומיננטים, הוא אינו מהווה גבול / קצה של שכונה, או מקום התכנסות או שהייה.

החזון לרחוב הוא להעצים את תפקידו כרחוב מאסף בשלד העירוני, תוך שימור אופיו כרחוב מקומי כחלק מתהליך התחדשות אורגני.



מרכז העיר

תחום תכנית השימור

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מיפוי פוטנציאל התחדשות

סימון מבנים בעלי פוטנציאל התחדשות נמוך

לאור גיל המבנים, וכן לאור גובה המבנים.



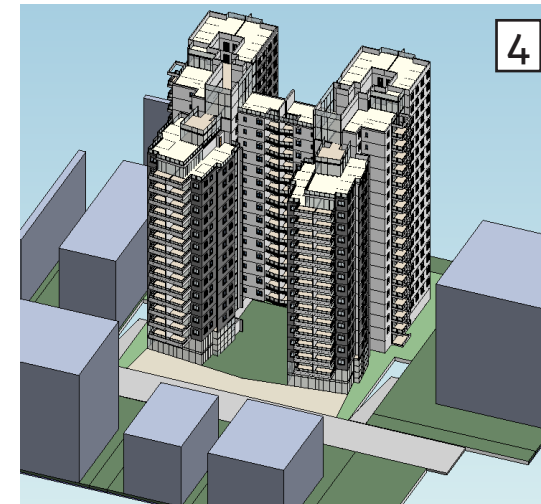
- בניינים חדשים מ-1992
- בניינים מ-1981-1992
- בניינים עד 1980
- בניין גבוה (מעל 6 קומות)

39

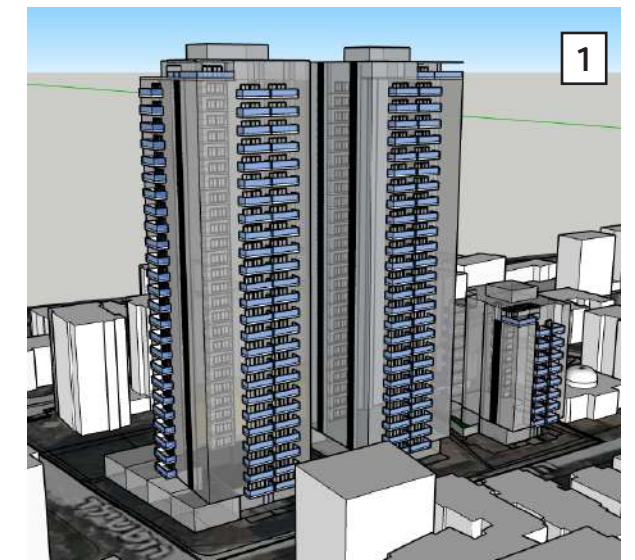
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מיפוי התחדשות עירונית ויוזמות בשטח

תב"ע"ות מבוקשות בתחום המדיניות



רוטשילד 131-129, הרציג נדל"ן



מתחם הרצל - רוטשילד,
ש.א.ג (ולול) בניה ופיתוח בע"מ



רוטשילד 101, פינוי בינוי, CityBee,
חיים שמי ובניו



רוטשילד 88, פינוי בינוי, הרציג נדל"ן



ברנדה - בלפור, פינוי בינוי, בוני התיכון



תמ"א עיבוי ותוספת	
תמ"א הריסה ובניה	
בנייה חדשה (מגרש ריק)	
מעוניינים בתב"ע	

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מיפוי התחדשות עירונית ויוזמות



רוטשילד 88

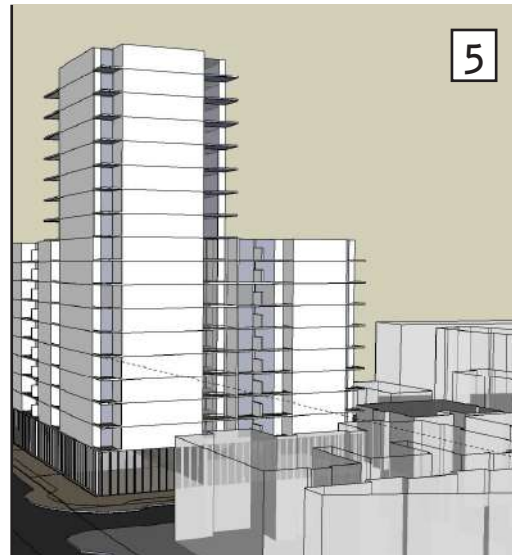
שטח המתחם: 1.78

מצב קיים

2 בניינים בני 3 קומות
28 יח"ד

מצב מוצע

2 בניינים, אחד בן 17 קומות, השני
בן 11 קומות
סה"כ 95 יח"ד (מכפיל 3.4)



רוטשילד 101

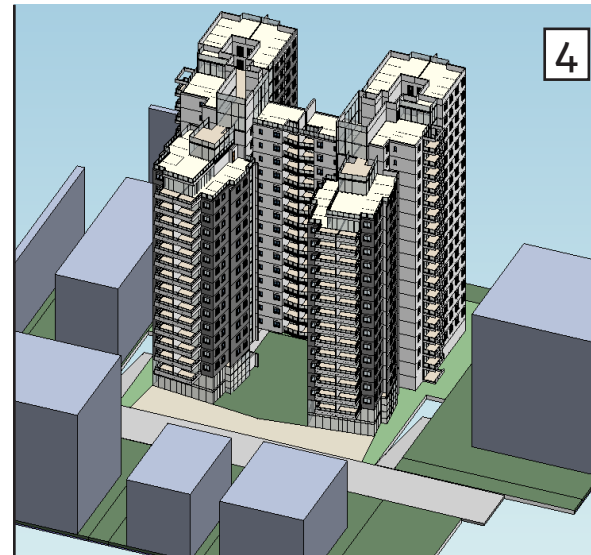
שטח המתחם: 5.240

מצב קיים

7 מבנים, 2 מתוכם לשימור כולל
שטח שצ"פ כלול בתכנית
62 יח"ד

מצב מוצע

2 מבנים, אחד פינתי בן 18-10
קומות, ואחד נוסף בן 10 קומות
220 יח"ד (מכפיל 3.54)
ציבורי: 360 מ"ר
שצ"פ: 703 (תוספת של 100 מ"ר
בלבד מהקיים)



רוטשילד 129-131

שטח המתחם: 3.1

מצב קיים

2 בנייני שיכון, 3 קומות
54 יח"ד

מצב מוצע

2 מגדלים מוצעים, בני 17 קומות
204 יח"ד (מכפיל 3.78)
אופציה לבינוי ציבורי בקרקע



ברנדה - בלפור

שטח המתחם: 3.28

מצב קיים

2 מבני שיכון, 3 קומות כל אחד
42 יח"ד
מסחר: מרפאה 24 מ"ר
שטח יח"ד ממוצעת: 50 מ"ר
(ללא מרפסות)

מצב מוצע

2 בניינים מוצעים, בני 13 קומות
160 יח"ד (מכפיל 3.8)
מסחר: 500 מ"ר
ציבורי: 300 מ"ר + 300 מ"ר חצר



מתחם הרצל - רוטשילד

שטח המתחם: 6.87

מצב קיים

6 מבנים, 3 בני 3 קומות, 1 בן 4 קומות
ובניין נוסף בן קומה אחת.
67 יח"ד
בשלושה מהמבנים קיימת ישיבה.

מצב מוצע

3 מבנים מוצעים: 2 מגדלי 27 קומות,
בניין בן 10 קומות
סה"כ יח"ד: 240 (מכפיל 3.58)
שטח ממוצע ליח"ד: 92 מ"ר
מסחר: 390 מ"ר
שצ"פ: 1286 (קיים - 1000)
שב"צ: 1277 (קיים - 2607 מ"ר ישיבה)

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

הגדרת קו כחול

הגדרת קו כחול למדיניות על- פי פוטניאל
ההתחדשות לאורך הרחוב ובעומק הרחוב.

ממזרח לרחוב - תחום המדיניות כולל את עומק הרחוב והשלד הציבורי והירוק.

ממערב לרחוב - תחום המדיניות בחלק הדרום
המערבי כולל את עומק הבלוק,
לאור פוטנציאל גבוה להתחדשות
עירונית.

צפונית לבלפור, תחום המדיניות
כולל אך ורק את שורת הבניינים
הראשונה, או תחומים בעלי
פוטנציאל התחדשות גובה.



תב"ע"ות ויוזמות

מבנים בעלי פוטנציאל
התחדשות נמוך

מבנים לשימור

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חזון

הרחוב יעוצב ויישמר כחלק מרצף "מניפה" וכחלק ממארג הרחובות המשניים המעניקים שרותים עירוניים מקומיים ושכונתיים והמקיפים ונאספים למרכז העיר.

"רוטשילד" יהווה רחוב מרכזי לשכונת עיר הגנים שסביבו, המקיים חיי רחוב פעילים, נגישים ונעימים להליכה ושהייה.

התחדשות הרחוב תאופיין בהתחדשות עירונית מבוקרת כחלק מרצף עירוני מתחדש, תוך טיפוח מרחב הולכי הרגל ושימור המרחב העירוני מסורתי.

רחוב רוטשילד כרחוב "מאסף" יהווה חוליה מקשרת בין שכונות המגורים ומרכז העיר, ויתפקד כרחוב מוטה הולכי רגל ותחבורה ציבורית המעודד הליכתיות, שיטוט מקומי, ומרחבי שהייה שכונתיים.

כחלק מהתחדשות הרחוב יישמר אופיו כמשמעותי במערך שרות רפואי תוך טיפוח הנגשה והרחבה של הרחוב, תוספת הצללה, ניצול יעיל של המרחב הפתוח, שימור ושיפור הקישוריות למרחבים החומים והירוקים שבעומק הדופן.



רחוב פינס פינת רחוב רוטשילד

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

דרכי פעולה | בדיקת חלופות עקרוניות

הצעות להגשמת החזון התכנוני באמצעות אחת משתי גישות תכנוניות עקרוניות מנוגדות, שיעמוד בבסיס הפיתוח העתידי ברחוב רוטשילד

חלופה א' – עוצמות בניה גבוהות, אינטנסיביות גבוהה

רחוב רוטשילד כרחוב עירוני באינטנסיביות גבוהה, המשכי לעוצמות אזור מרכז העיר, המשלב מסחר ותעסוקה וכן מספק מענה לחוסרים בשטחי ציבור מבונים ופתוחים כחלק מעיבוי עומק דופן הרחוב / בעומק הבלוק העירוני והשתלבות במערך "עיר גנים".

מוקד מבני ציבור אזורי ועירוני.

טיפול בעומק דופן הרחוב לשוטטות ובשפת הרחוב כחלק מרצף הליכה של רחוב מאסף תנועה למרכז העיר. רחוב מוטה תחבורה ציבורית והלכי רגל.

עיבוי אינטנסיבי שאינו בהתאמה לתוכנית המתאר.

התחדשות מתחמית (מקבץ מגרשים כחלק מפינוי בינוי)

חלופה ב' – שמירה על אופי מקומי בעצמות בינוי תואמת מתאר

שימור אופיו של רחוב רוטשילד כרחוב בעל אופי מגורים מקומי- שכונתי, בעצמות נמוכה.

רחוב באופי של מסחר ותעסוקה מקומיים (ואזוריים) הנותן מענה לתושבי האזור כמרחב ציבורי שכונתי.

טיפול בדופן הרחוב ובשפת הרחוב כחלק מרצף הליכה של רחוב מאסף תנועה למרכז העיר. רחוב מוטה תחבורה ציבורית והלכי רגל.

עצמות בנייה נמוכה ובינונית בהתאמה לתוכנית המתאר (עד 10 קומות בחתך נסיגה בקומות עליונות)

התחדשות בניינית עצמאית בהתאמה לתוכנית התחדשות ע"פ סעיף 23.



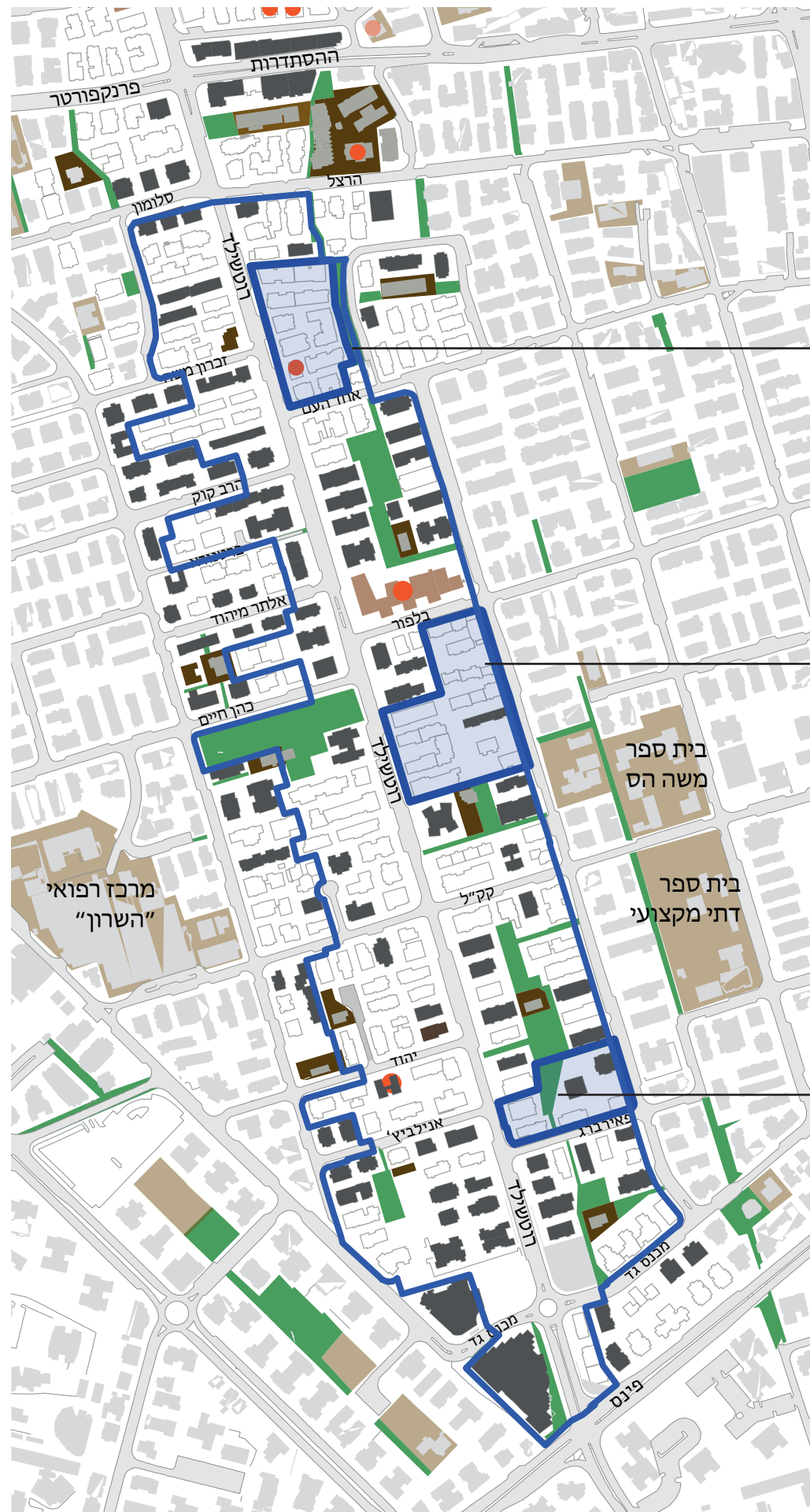
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

דרכי פעולה | בדיקת חלופות עקרוניות | חלופת "פינוי בינוי"

חלופה א': שטחי ציבור ועצימות גבוהה (פינוי בינוי)

עקרונות מנחים:

- זיהוי מתחמי פעולה על בסיס פוטנציאל התחדשות של המבנים (כרגע שלושה מתחמים).
- נסיון לפינוי של שטחי ציבור של 5 דונם - 1.5 דונם.
- בינוי מגדלי לטובת השארת מקום פנוי למבני ציבור + בינוי מרקמי ליצירת דופן.
- מכפיל שטח מבונה ברוטו: $3.5 \times$ מהקיים. (משוער).
- נסיון למיקום בינוי גבוה בעומק הדופן ולא על הרחוב לשימור של ואפי רחוב עד 10 קומות.
- בינוי מגדלי מוצע בתכנסית קומה של 650 - 800 מ"ר (קטנים).



מתחם אחד העם

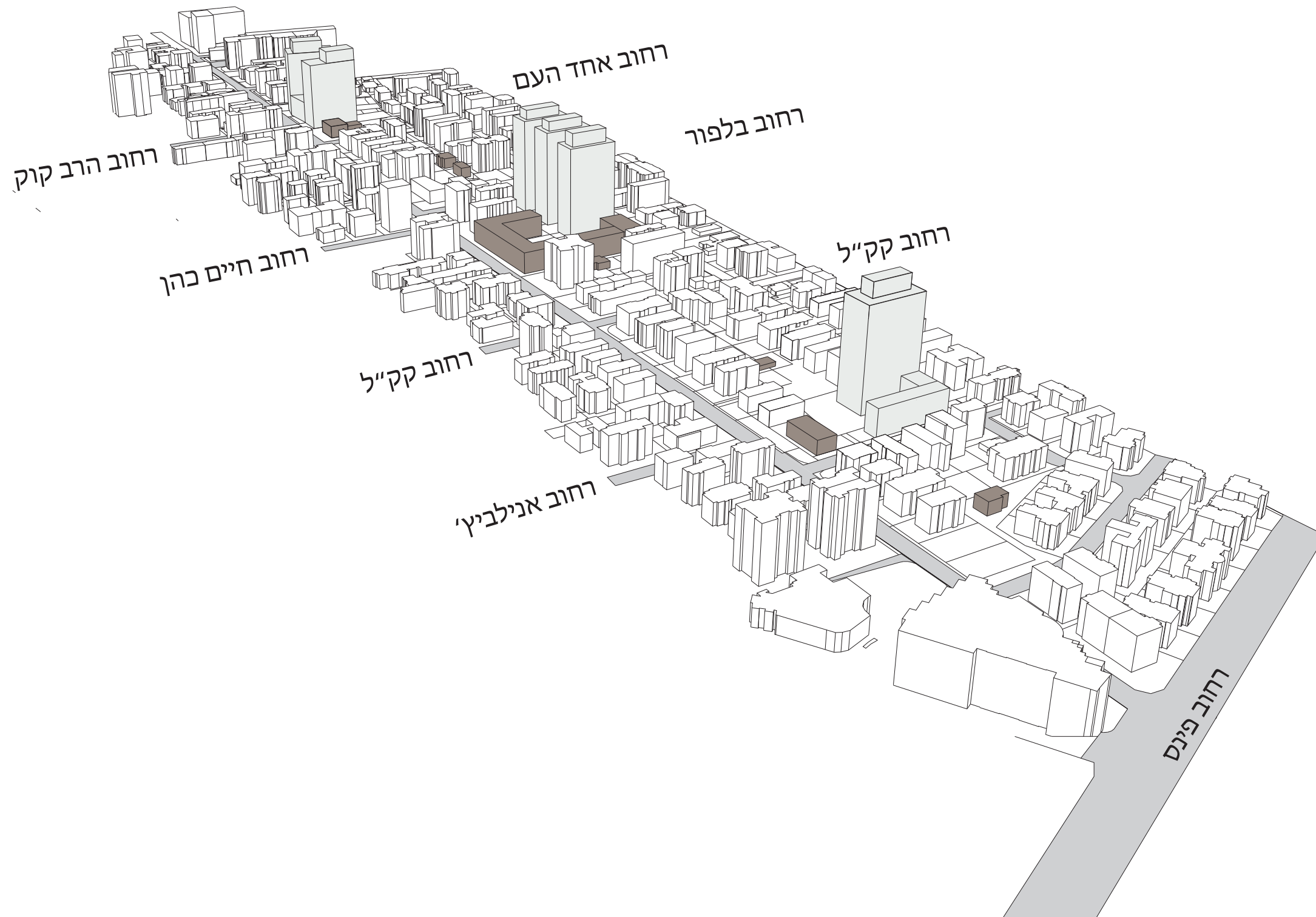
מתחם בלפור

מתחם קק"ל

בניינים בעלי פוטנציאל
התחדשות נמוך

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

דרכי פעולה | בדיקת חלופות עקרוניות | חלופת "פינוי בינוי"



מתחם אחד העם

- 2 מגדלים בני 25 קומות
- מבנה דופן מרקמי על רחוב רוטשילד
- 2.15 דונם של מבני ציבור

מתחם בלפור

- 3 מגדלים בני 25 קומות
- מבנה דופן מרקמי על בלפור - ברנדה
- 5 דונם של מבני ציבור בית ספר

מתחם קק"ל

- מגדל בן 25 קומות
- מבנה דופן מרקמי על פאירברג - ברנדה
- 1.3 דונם של מבני ציבור

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

סיכום ועקרונות המדיניות

בחינה לינארית של רחוב רוטשילד (בדיקת פינצטה)

1. חיזוק קישוריות ירוקה קיימת (עיר גנים)

- השלמת הרצף

- חיבור השטח הירוק עם הרחוב

2. קביעת חזית פעילה לרחוב רוטשילד (קומת הקרקע) לכל בניין מתחדש.

3. איתור פוטנציאל התחדשות בינוי באיחוד חלקות לטובת שטחי ציבור מבונים/ מסחר ותעסוקה דומיננטיים.

4. קביעת אופי הרחוב על-ידי גיבוש חתכי רחוב חדשים בהתאמה למצב הקיים ולחזון.

5. יצירת מוקד בקצה הרחוב הצפוני ציבורי- מסחרי (בקרבה למרכז העיר), שאינו בעוצמות בנייה גבוהות.



בניינים בעלי פוטנציאל
התחדשות נמוך

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | קישוריות ירוקה

- גן הנשיא - מוקד ירוק מרכזי ברחוב.

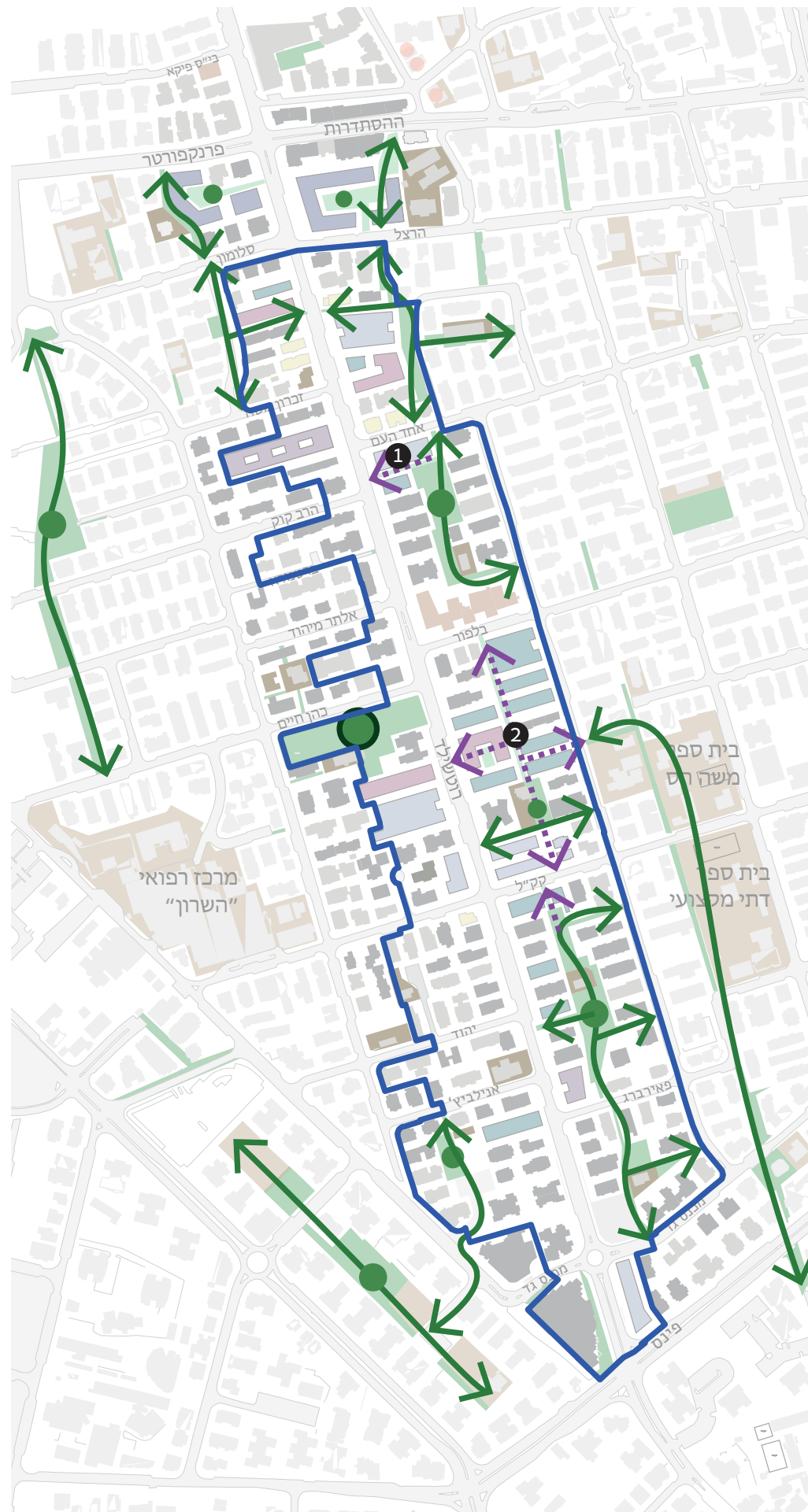
- חיזוק הקישוריות הירוקה הקיימת, בדגש על מזרח הרחוב (עיר גנים), וזאת במקביל להליכה הלינארית ברחוב.

- השלמת הרצף הירוק ממזרח לרחוב.

- הוספה של שבילים ירוקים לחיזוק הקישוריות בלוק-רחוב רוטשילד.

- ממערב לרחוב - דגש על הליכה ברחובות הקטנים
החוצים את רחוב רוטשילד.

ארגז כלים: זיקות הנאה, טיפוח הירוק הקיים, ריהוט
ושפת רחוב.



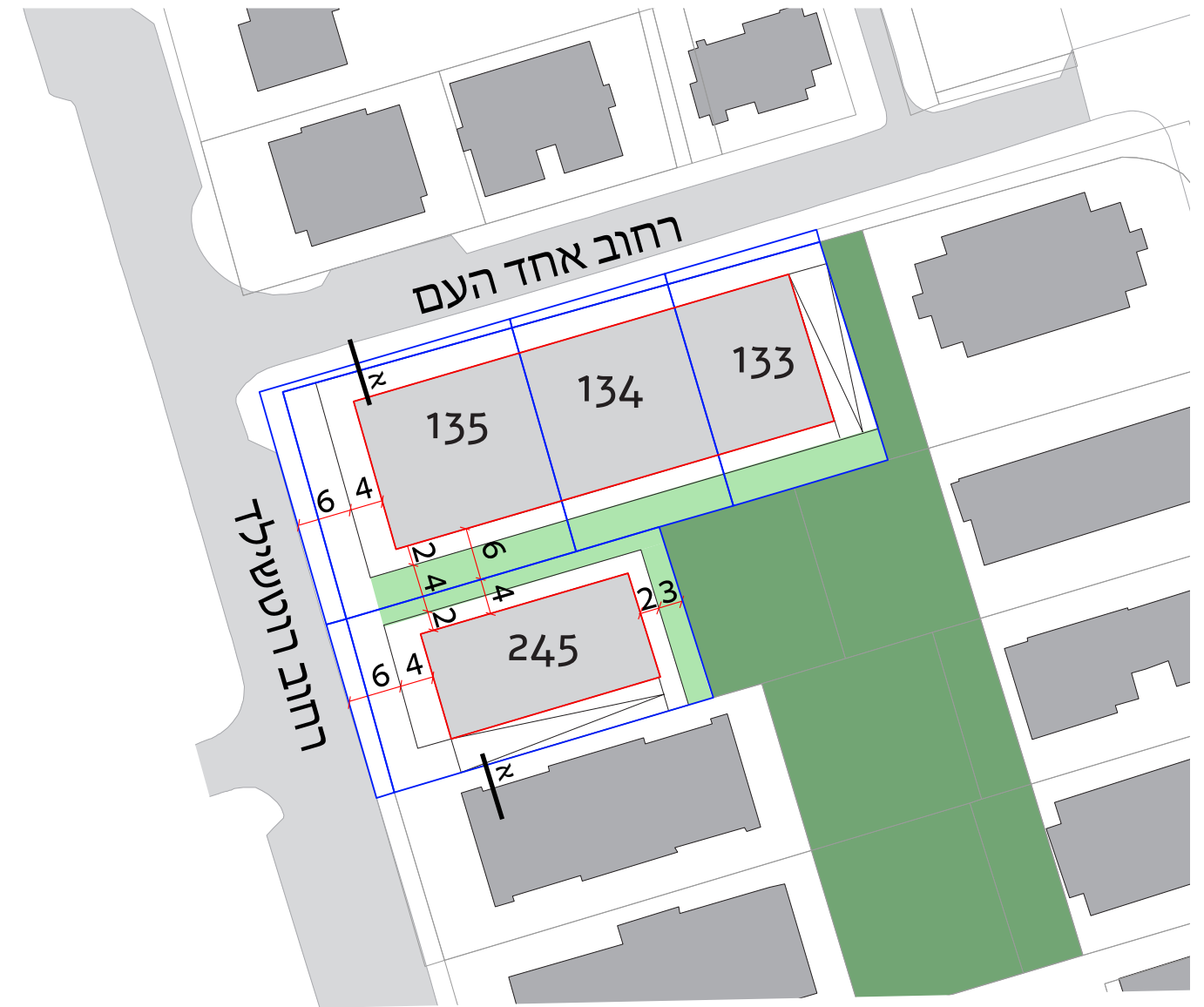
קישוריות ירוקה
קיימת →

קישוריות ירוקה
מוצעת →

קישוריות קיימת
ברחובות קטנים

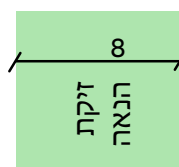
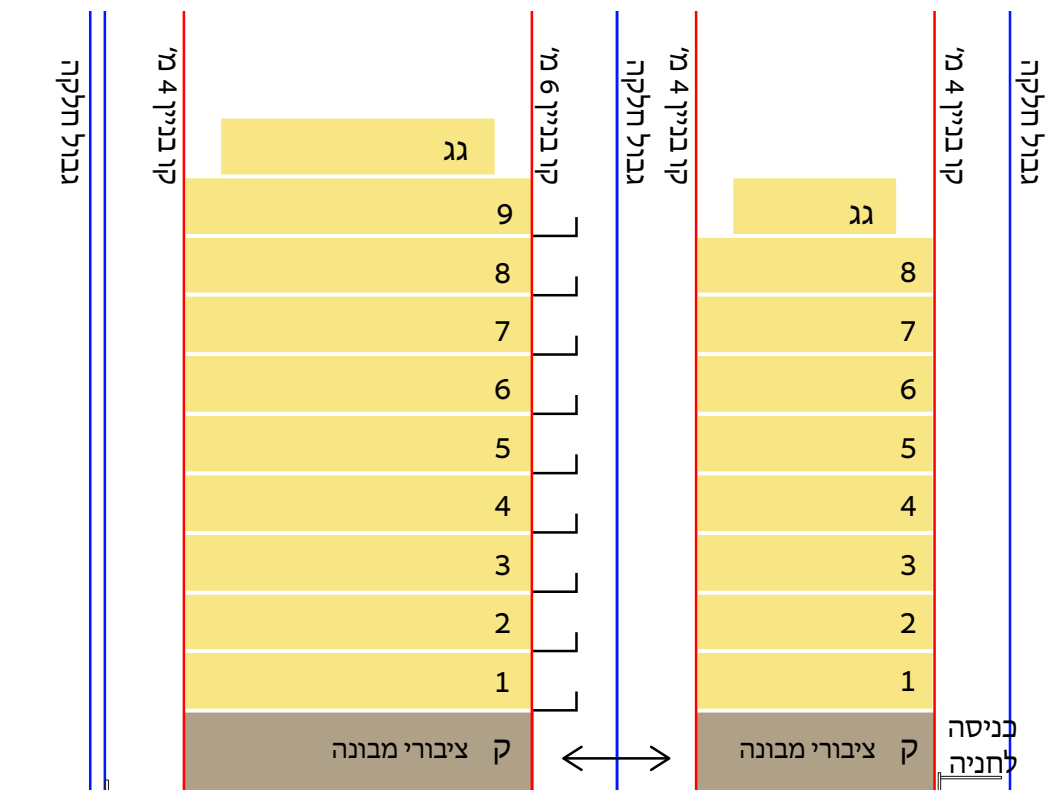
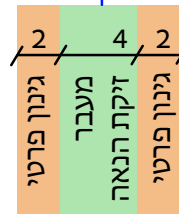
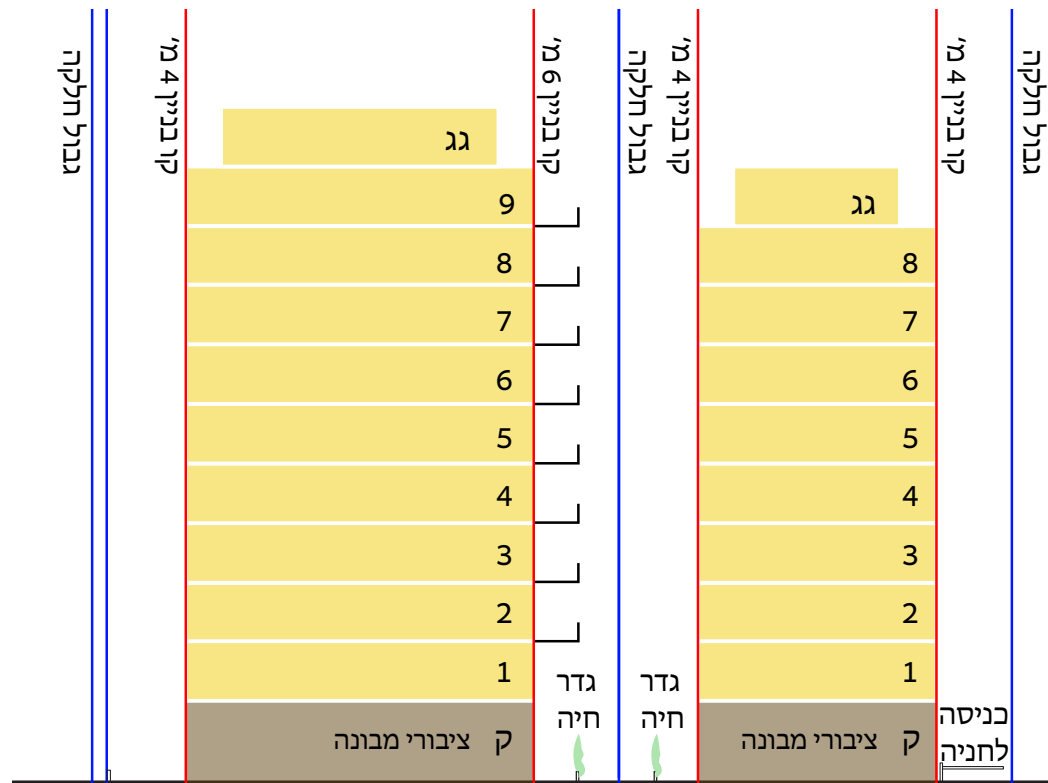
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

1. אחד העם - רוטשילד



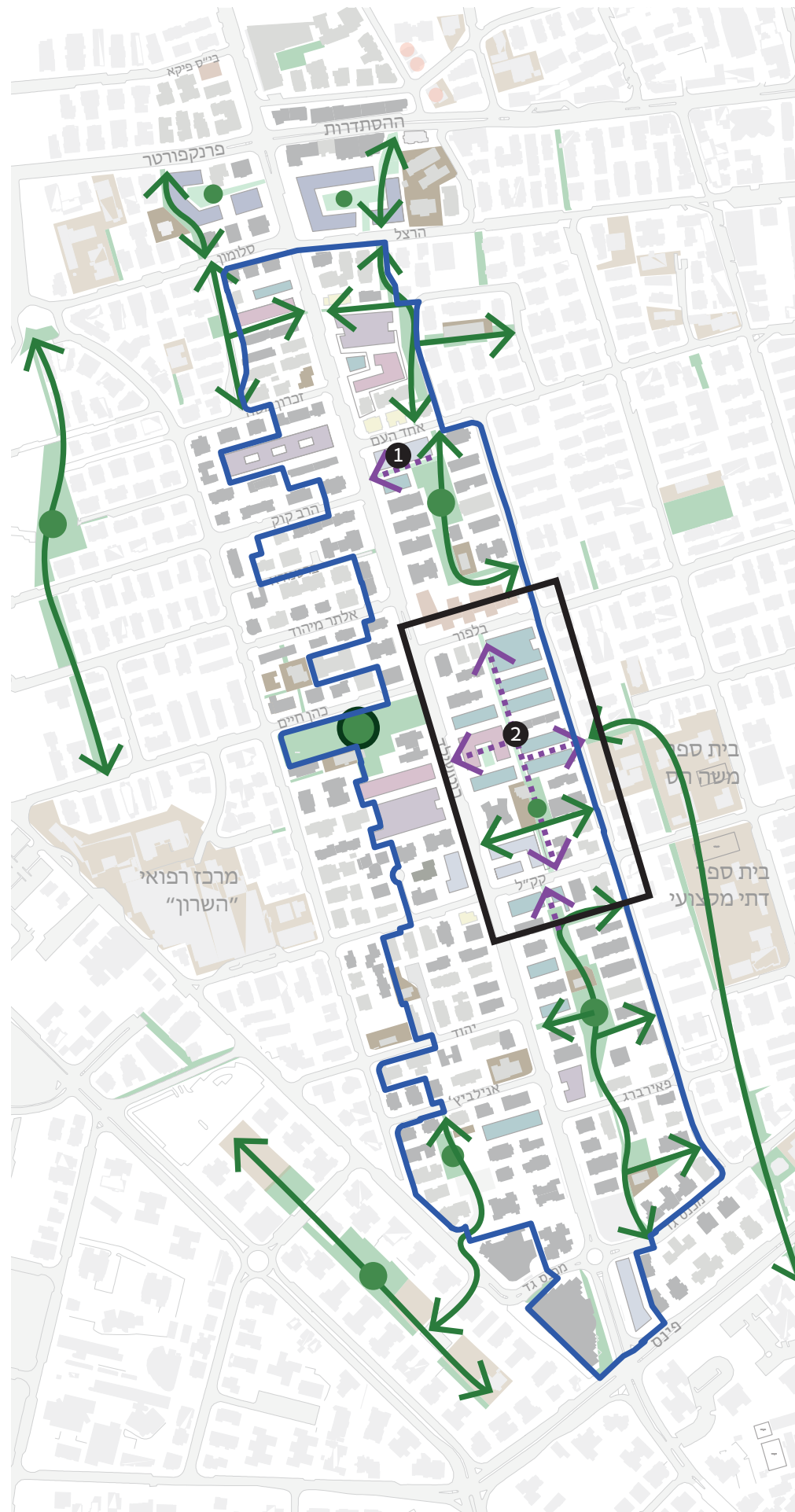
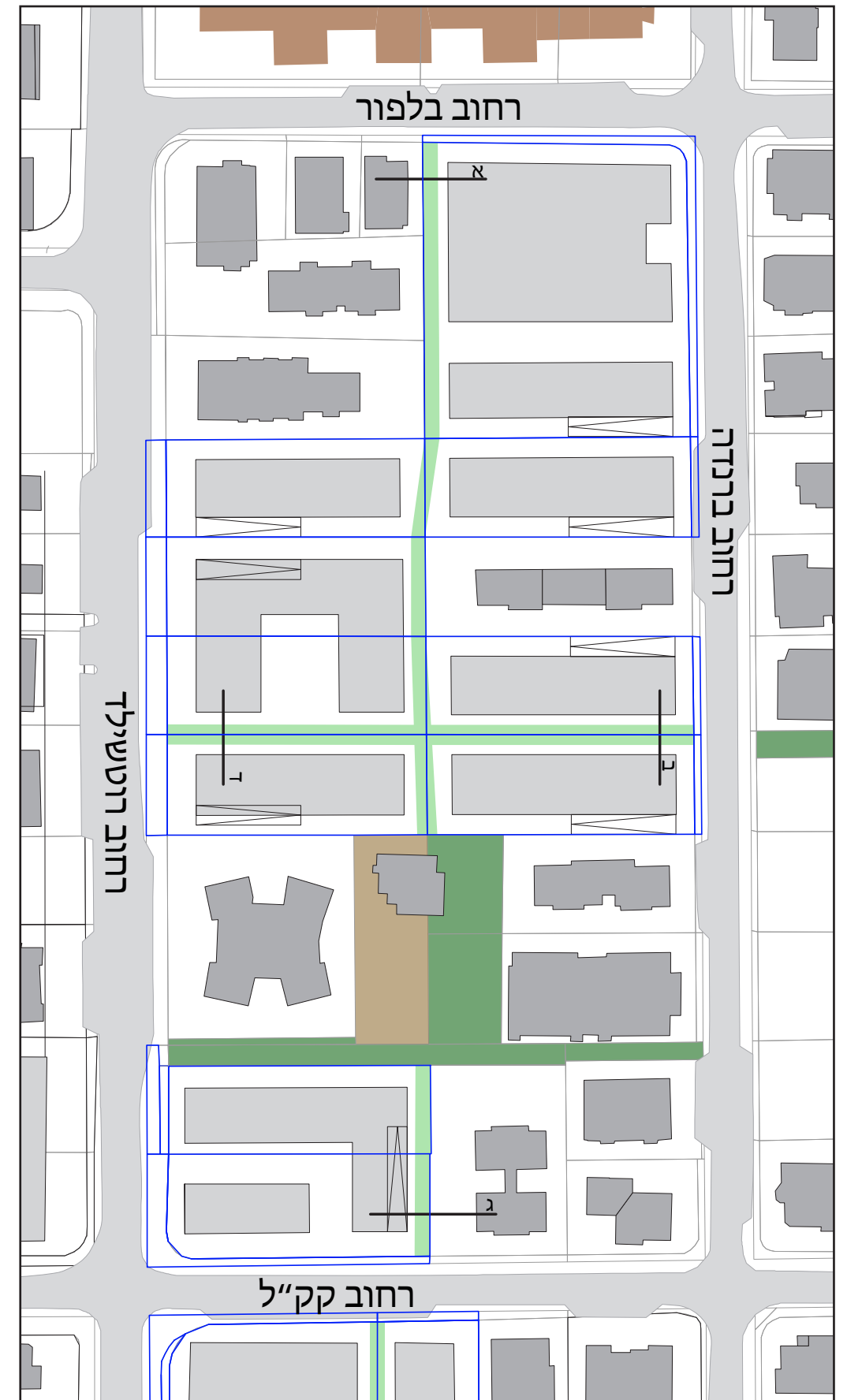
חתך חלופה 1:
גדר חיה

חתך חלופה 2:
זיקת הנאה מלאה



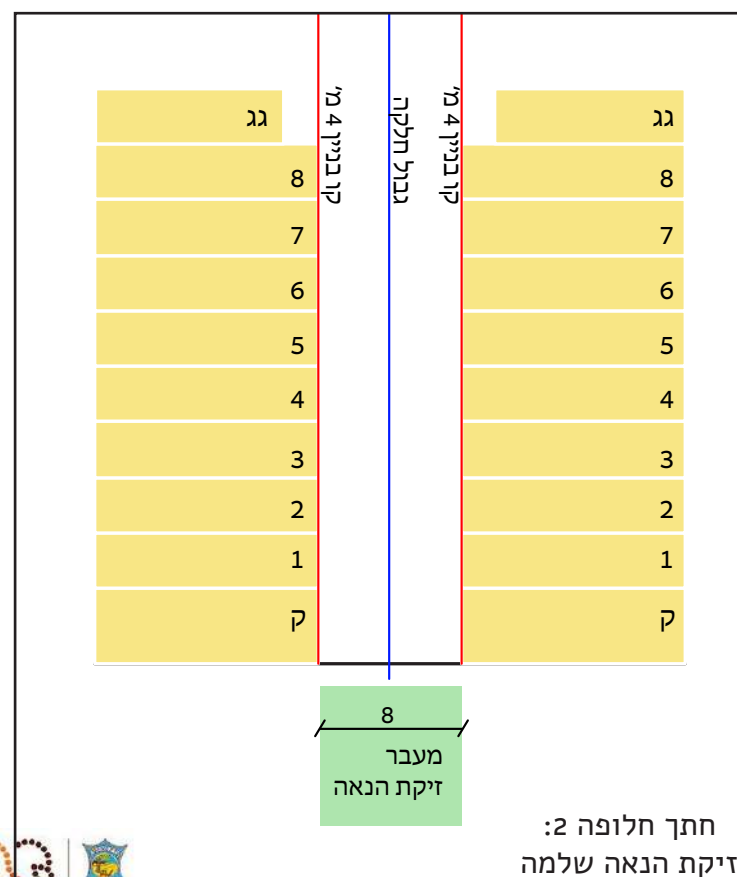
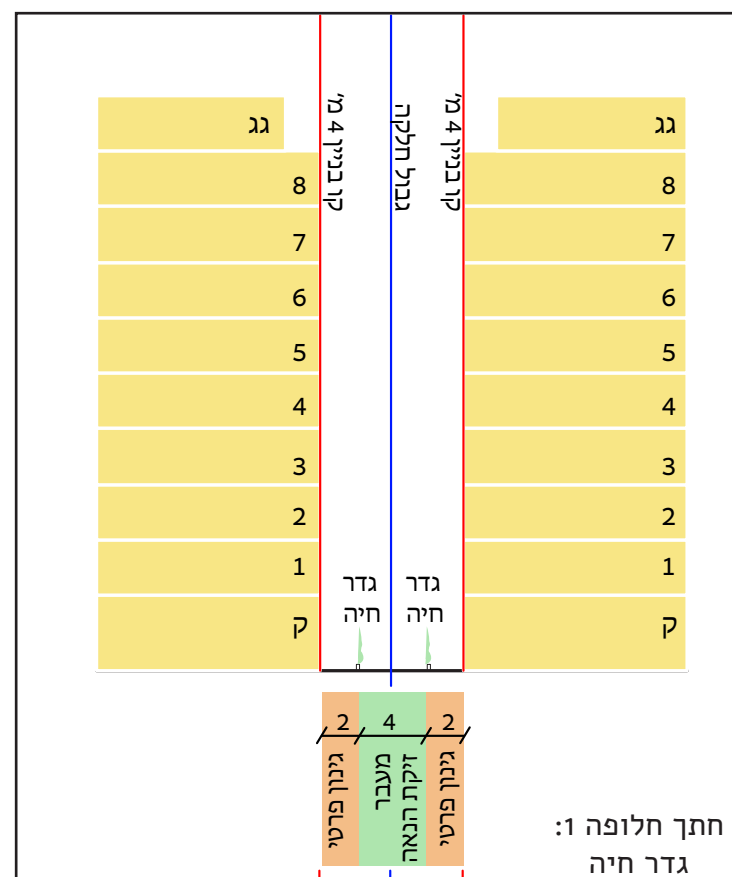
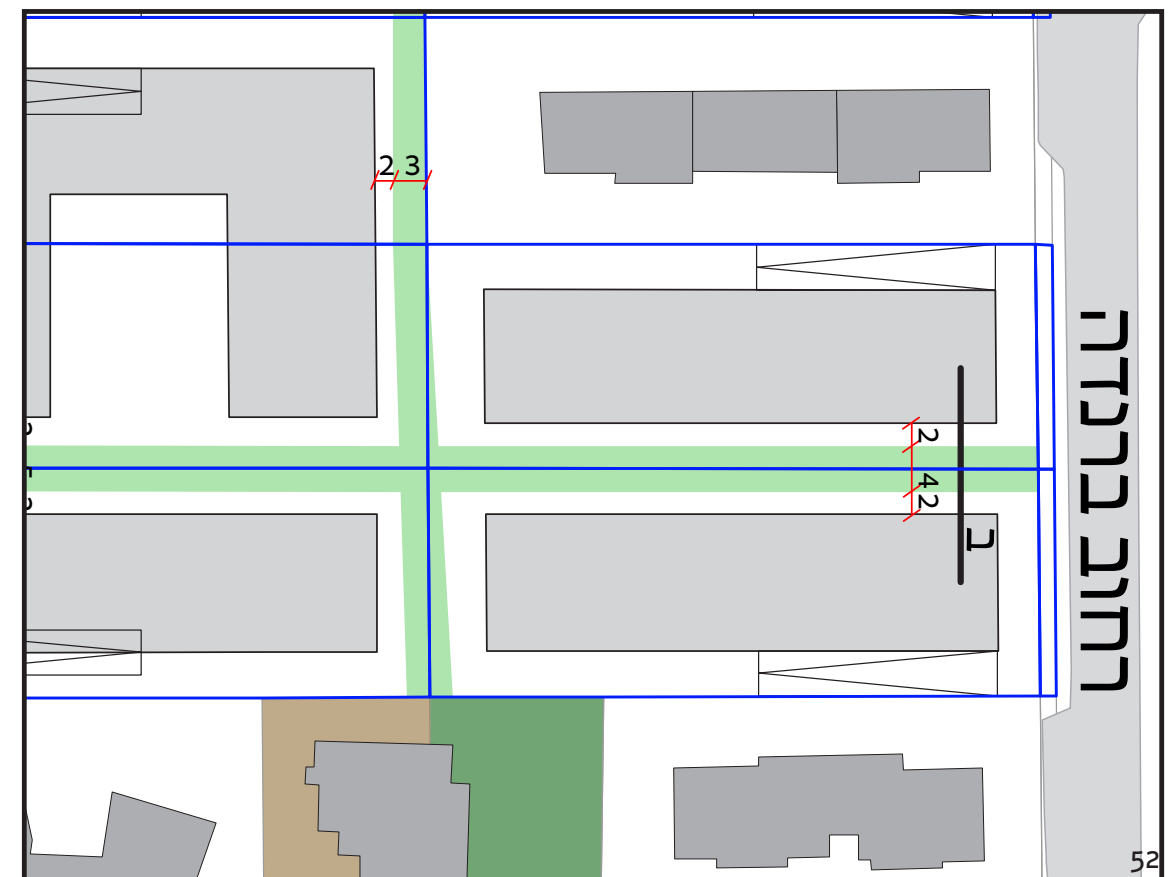
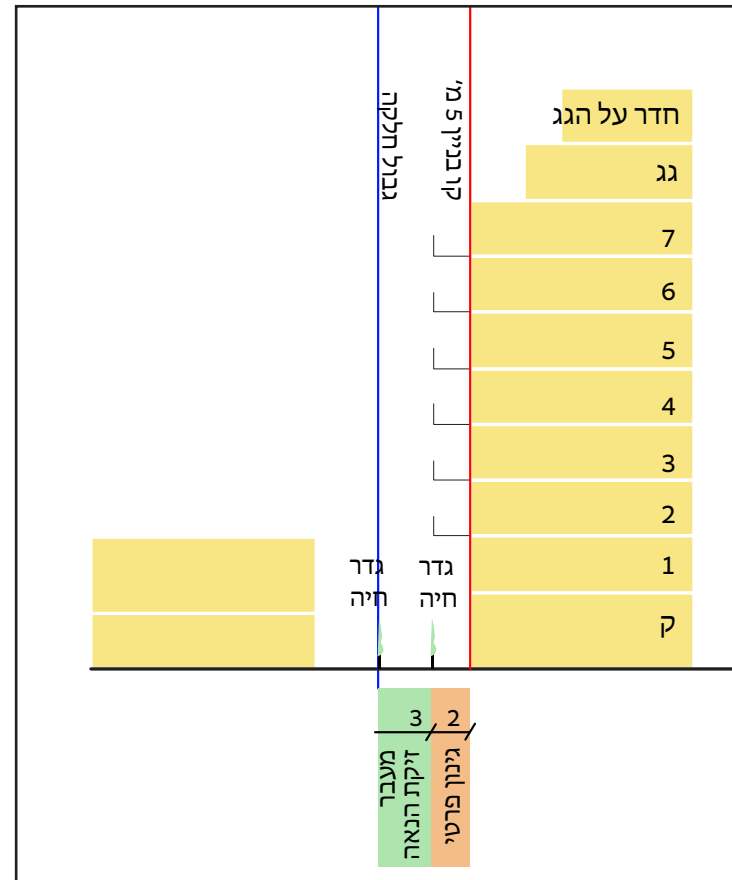
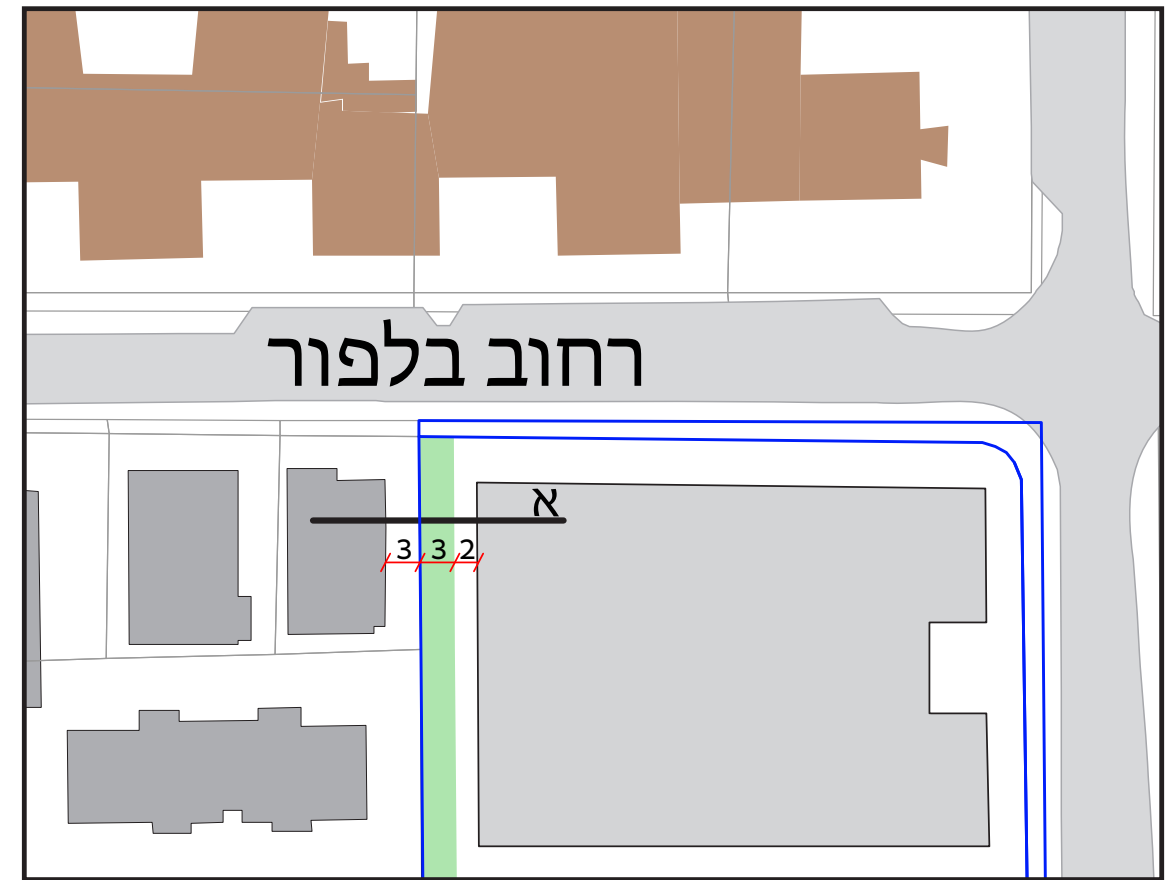
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

2. בלפור - קק"ל



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

2. בלפור - קק"ל

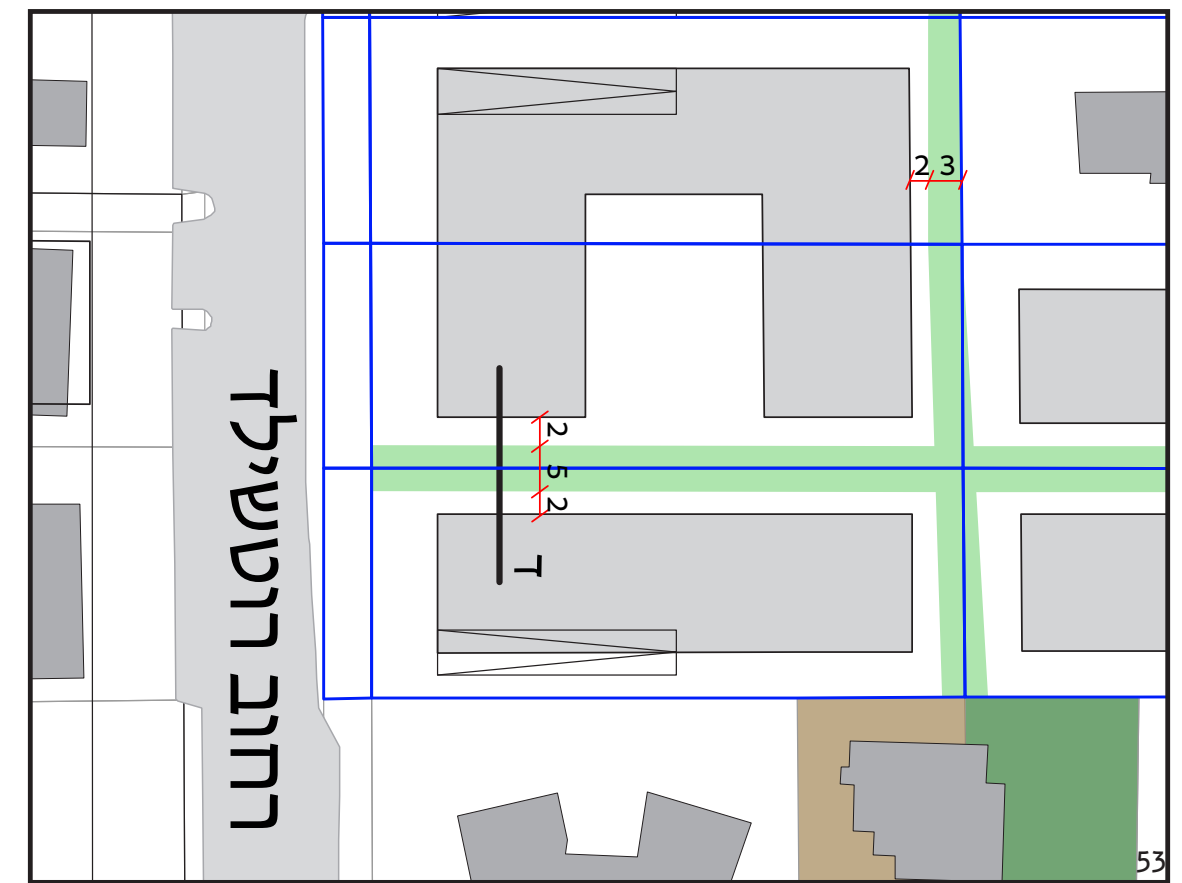
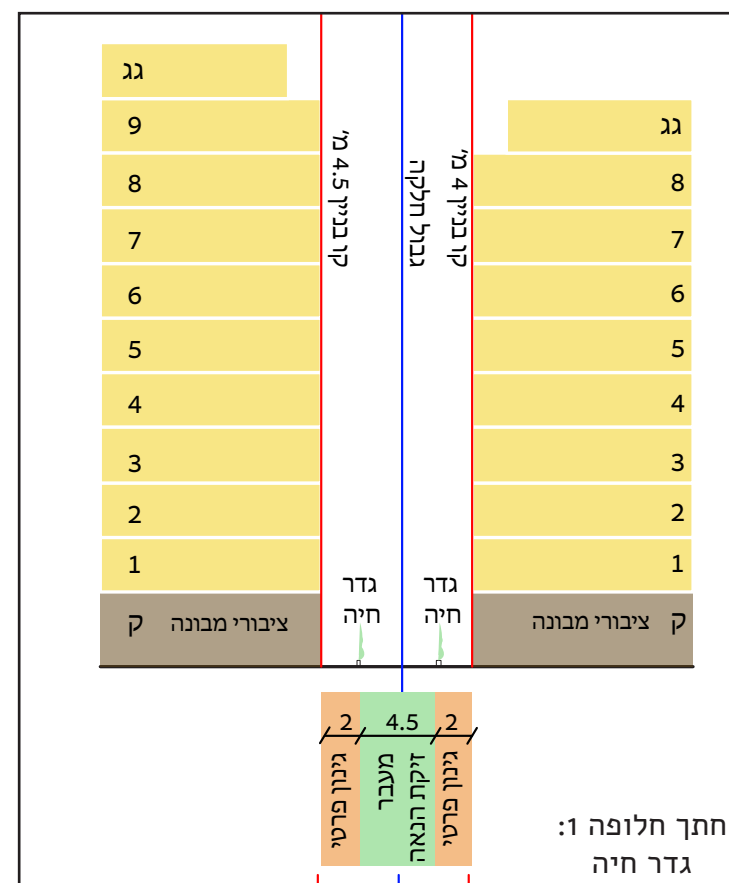
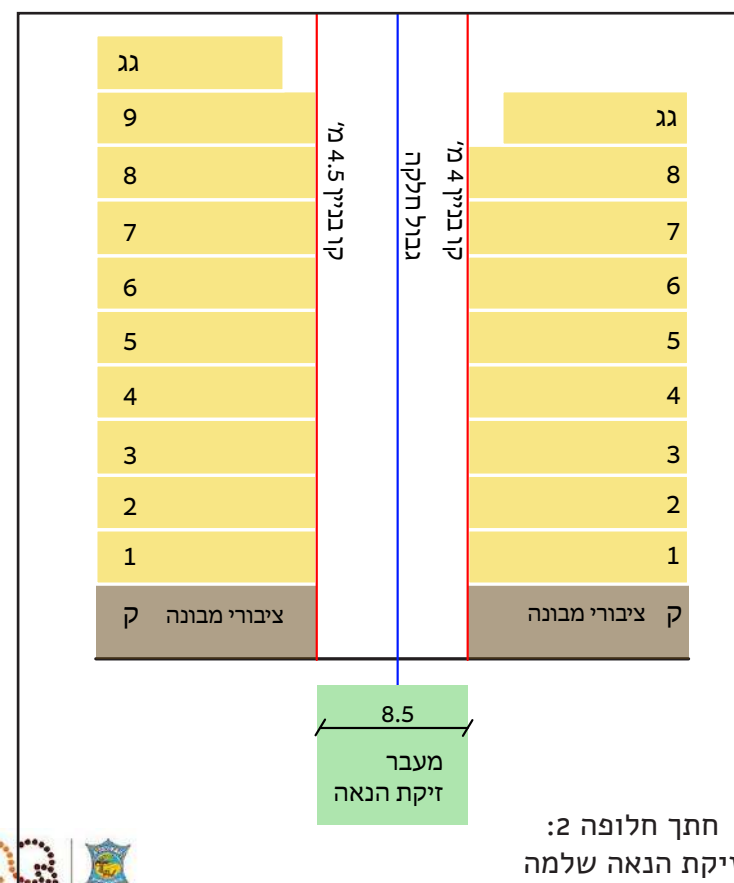
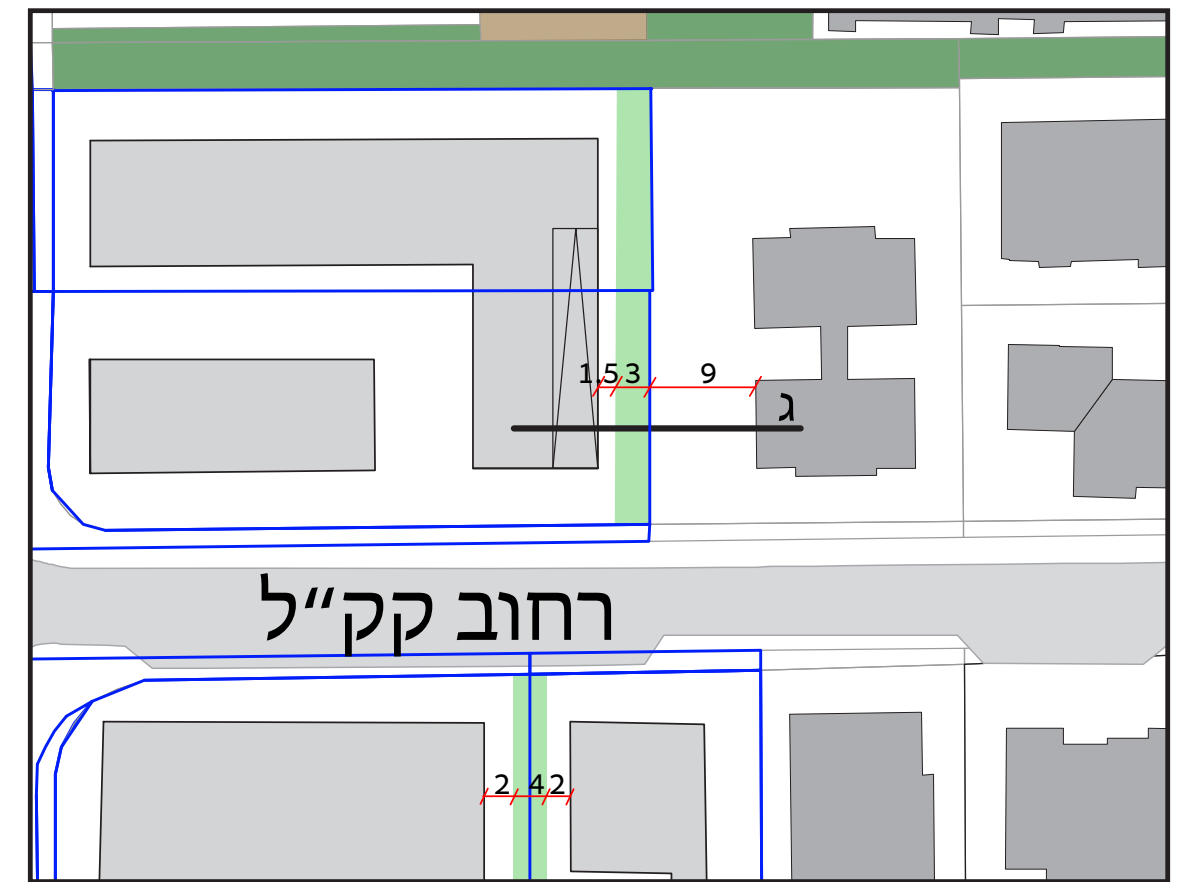
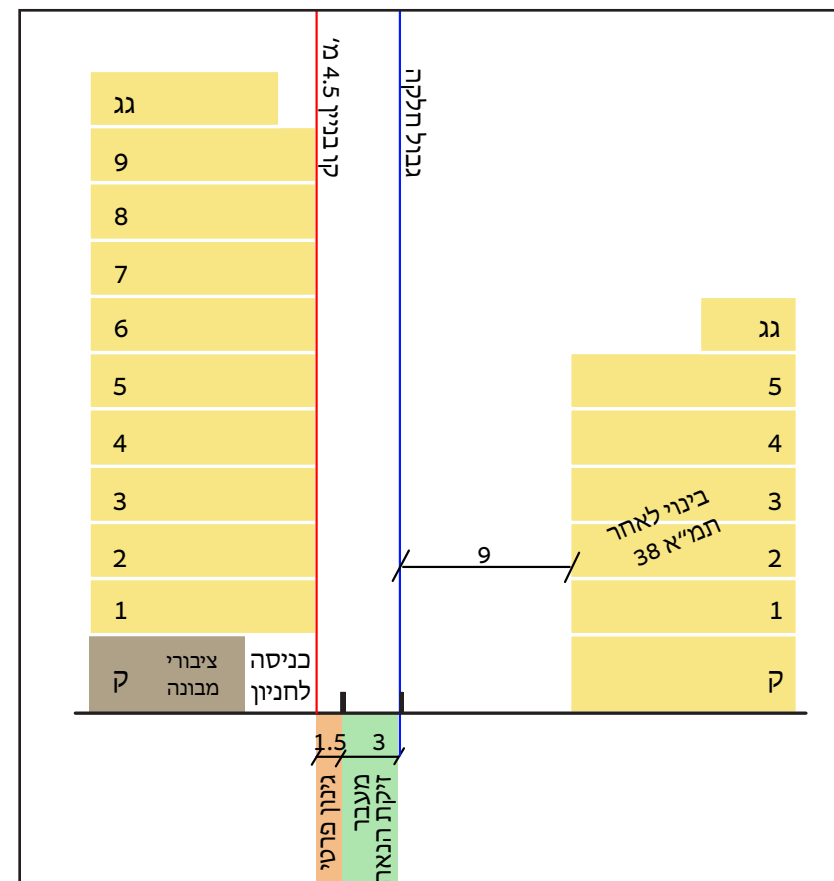


חתך חלופה 2:
זיקת הנאה שלמה

חתך חלופה 1:
גדר חיה

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

2. בלפור - קק"ל



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | מבני ציבור ושטחים ציבוריים מבונים

מבנה ציבורי עצמאי (כחלק מתב"ע)

מבנה ציבור
תכנית קומה 700 מ"ר, עד 6 קומות
~ 4200 מ"ר סה"כ

שטח ציבורי מבונה (התחדשות באיחוד חלקות, מחצית משטח ק"ק)

בקצוות הרחוב / קרנות רחוב

שטח ציבורי מבונה בקומת קרקע
~ 400 מ"ר סה"כ

שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע
~ 150 מ"ר סה"כ

כחלק מקישוריות ציבורית / ירוקה קיימת / חדשה

שטח ציבורי מבונה בקומת קרקע
~ 1300 מ"ר סה"כ. (שתי פעימות)

שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע
~ 1000 מ"ר סה"כ. (שתי פעימות)

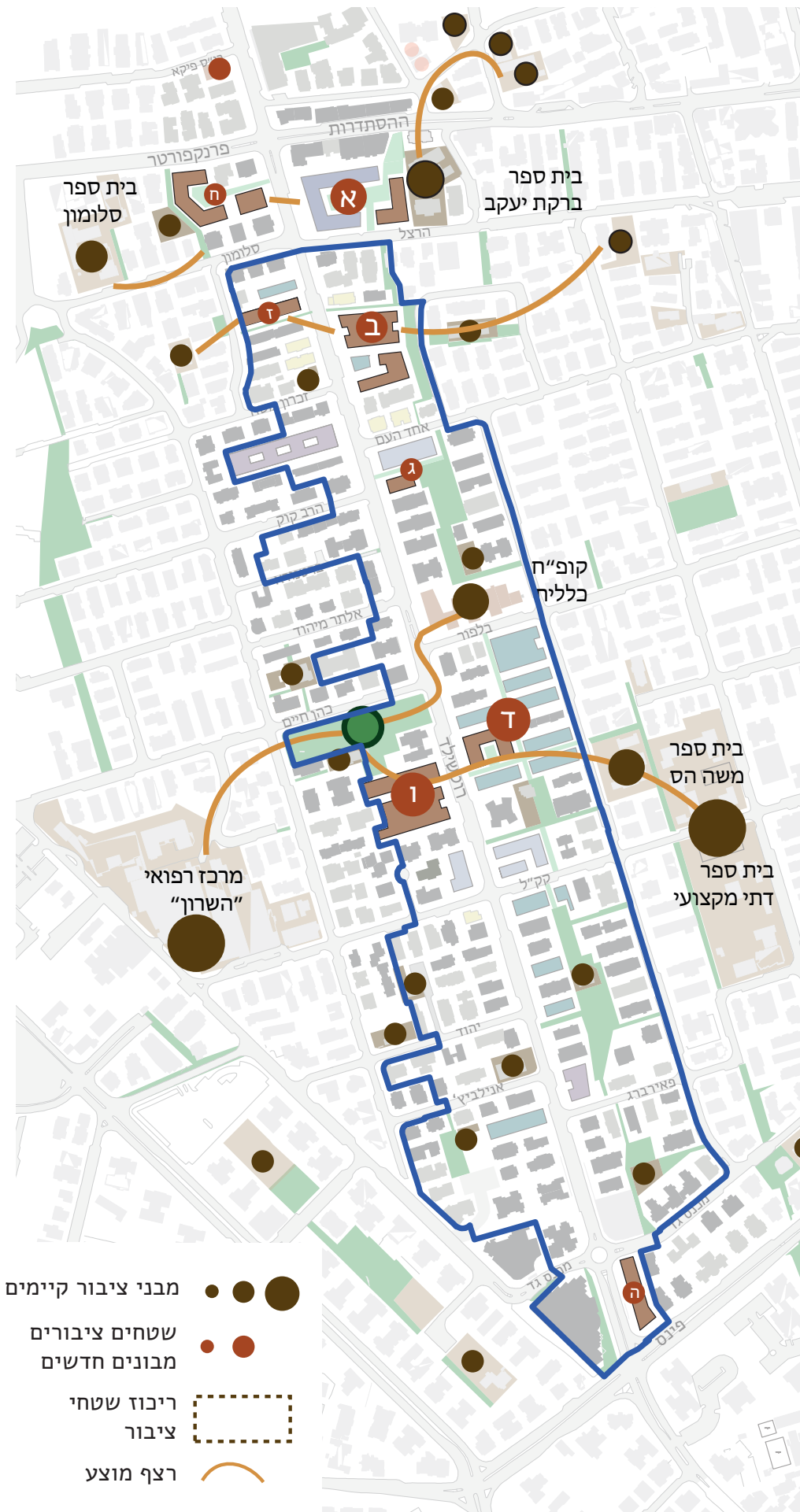
שטח ציבורי מבונה בקומת קרקע
~ 300 מ"ר סה"כ

שטח ציבורי מבונה בקומת קרקע
~ 1000 מ"ר סה"כ

בצמוד למבני ציבור קיימים

שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע
~ 500 מ"ר סה"כ

סה"כ הוספה של כ- 8800 מ"ר שטחים ציבוריים (פחות ממחצית במבנה אחד)



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | שטחי מסחר

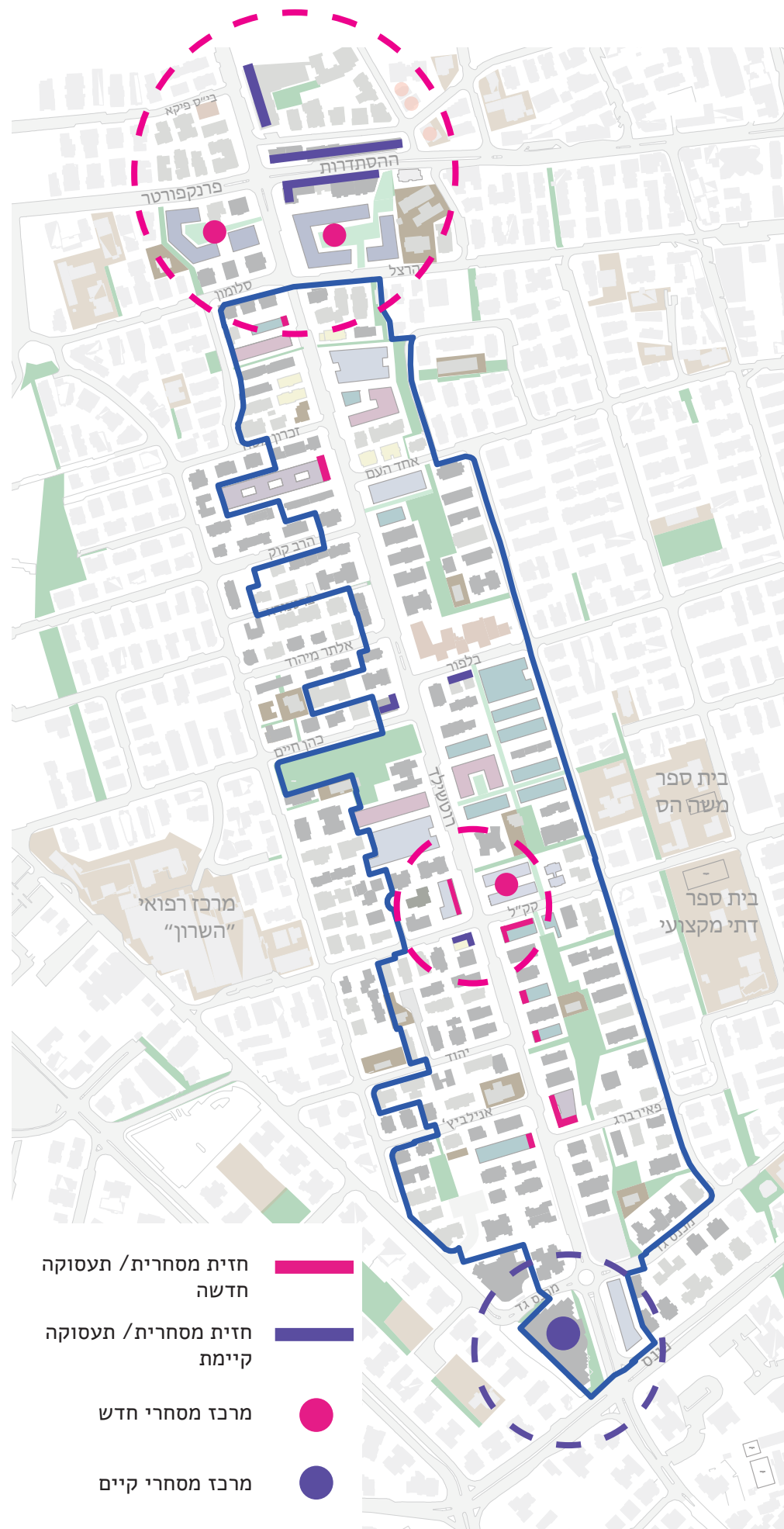
שטחי מסחר משמעותיים ב- 3 מוקדים לאורך הרחוב

1. בצומת הרחובות רוטשילד - ההסתדרות
הוספה של 1000 מ"ר מסחרי / תעסוקה.

2. בצומת הרחובות רוטשילד - קק"ל
הוספה של 700 מ"ר מסחרי / תעסוקה.

3. בצומת הרחובות רוטשילד - פינס (קיים).

בנוסף, קביעת חזית פעילה (לטובת מסחר או תעסוקה) לכיוון רחוב רוטשילד, משני צידיו, בכל התחדשות בניינית.

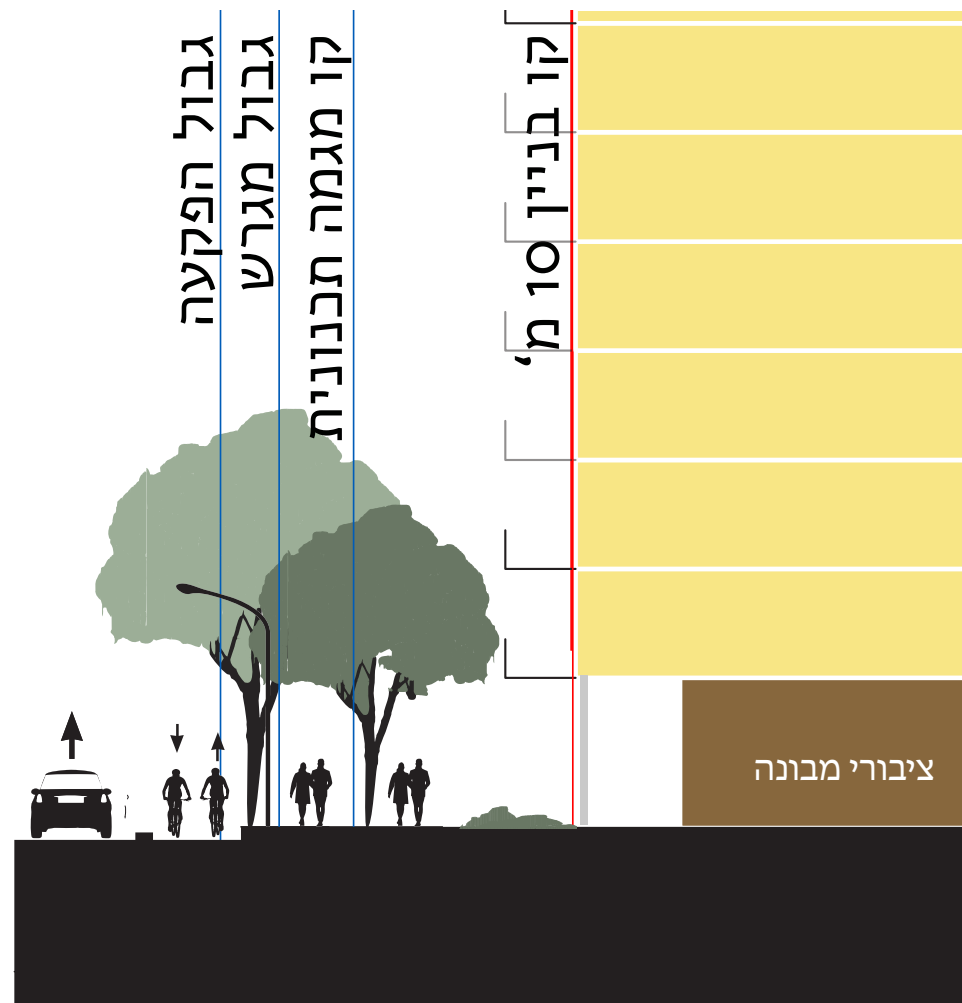


רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חתך רחוב - קומת קרקע מסחרית / ציבורית

בשני המקרים:

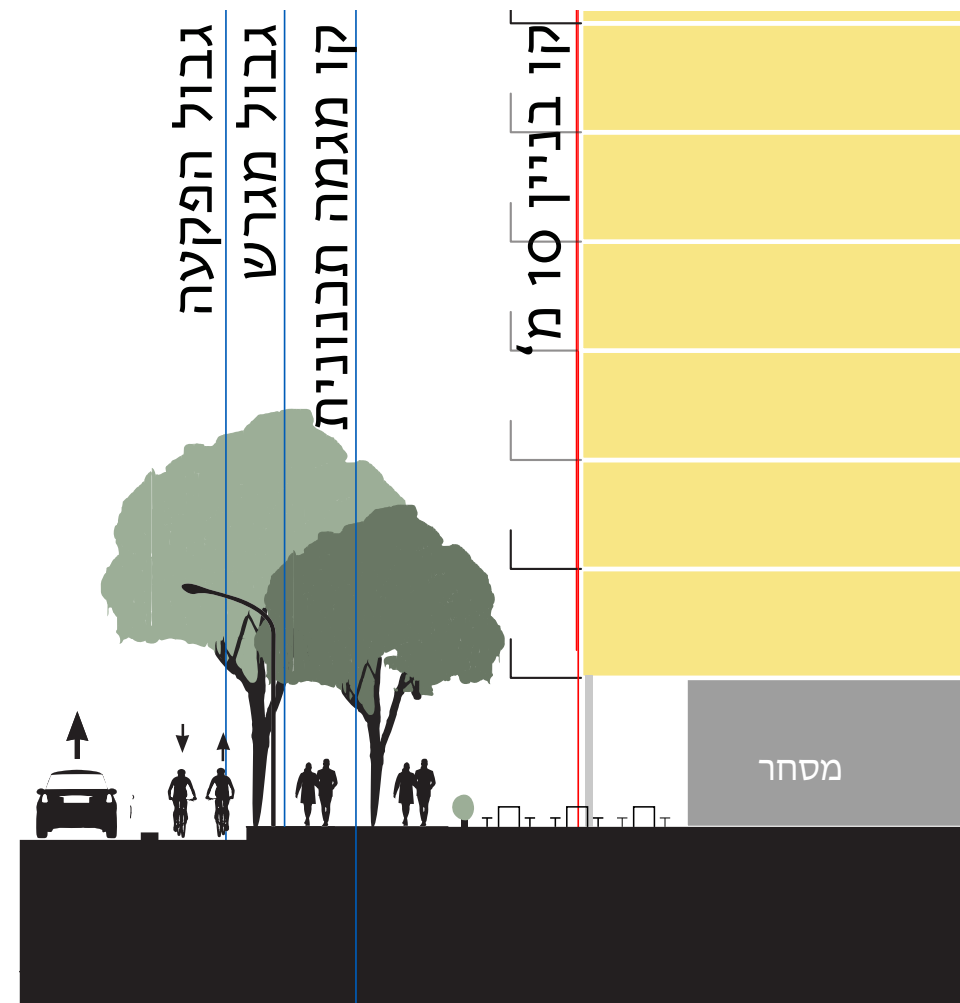
- זיקת הנאה מגבול המגרש ועד לחזית המבנה בקומת הקרקע על- פי תוכנית לפי סעיף 23 לחוק
- מפלס קומת הקרקע המשכי למפלס המדרכה.
- קולונדה - עומק 3 מטרים



100	200	100	300
שביל אופניים	רצועת גינון	מדרכה	רצועת גינון
		מדרכה	קולונדה

חזית ציבורית - ללא גדר

גדר אופציונאלית בקו קונטור הבניין בלבד



100	200	200	300
שביל אופניים	רצועת גינון	מדרכה	רצועת גינון
		מדרכה	חצר קדמית
			קולונדה

חזית מסחרית - גדר בנויה + גדר חיה

- גדר בנויה (עד 40 ס"מ) ומעליה גדר חיה.
- עומק חצר הושבה - 3 מטר מינימום.

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

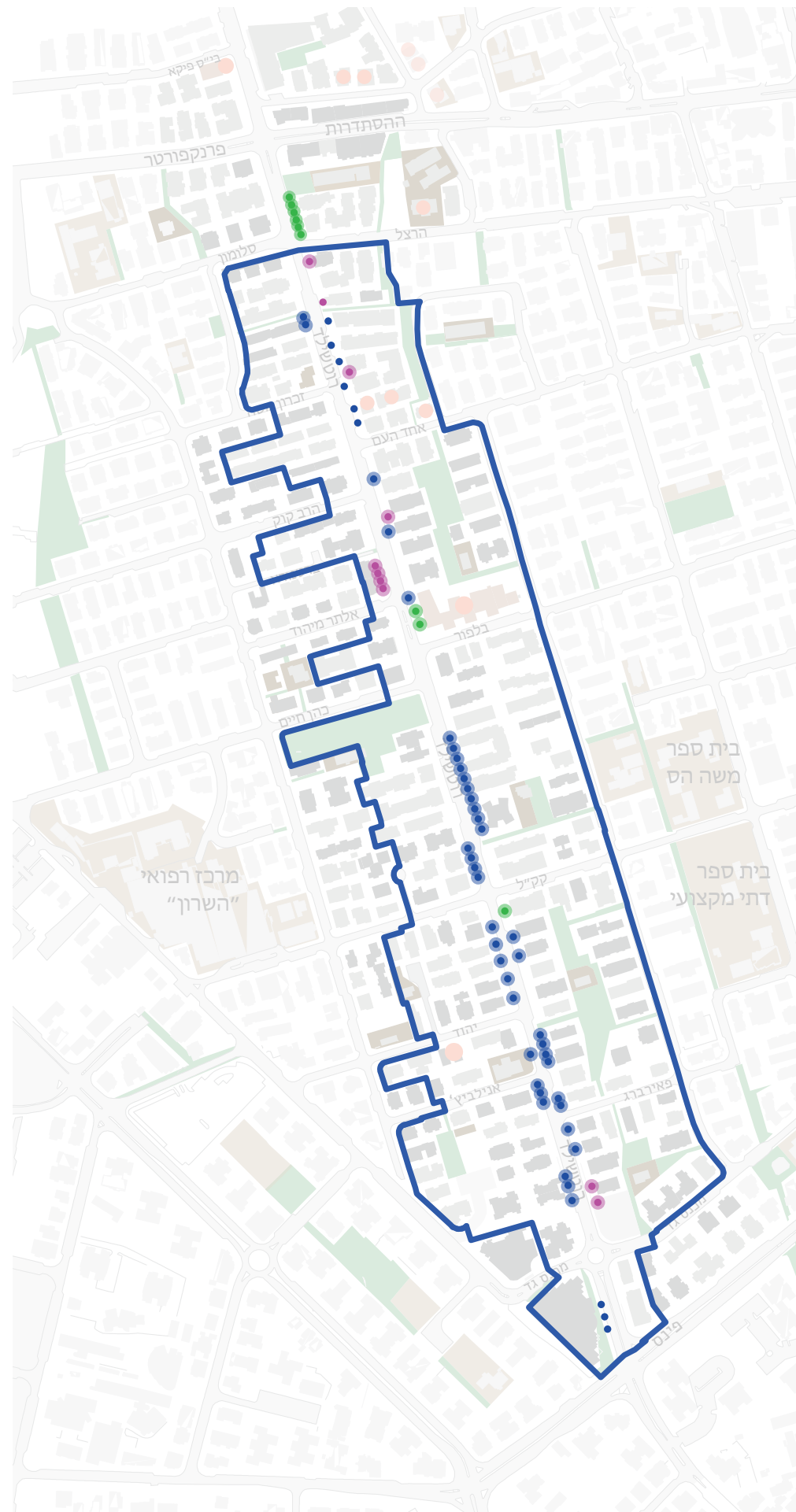
השראות



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | רציפות עצים ונטיעות

מצב קיים (על פי GOOGLE MAPS)



1. כיום, אין רציפות של נטיעות עצים לאורך הרחוב.

2. קיים חסר משמעותי בעצים בגדה המערבית של הרחוב. כמו כן קיים חסר משמעותי בעצים בוגרים בחלקו הצפוני של הרחוב בהשוואה לדרומי.

3. מרבית הגינון נכלל בחצרות הקדמיות של המבנים. החצרות מאוד מטופחות.

4. במרבית המקרים העצים הינם בוגרים, וממוקמים בצמוד לשפת המדרכה.

5. בחלק הדרומי של הרחוב (במקטע שבין חיים כהן לפיאברג), קיימים עצים בוגרים רבים הממוקמים בתוואי מפרצי החניה. לא יהיה ניתן לממש את שביל האופניים העתידי ברחוב (המתוכנן בתכנית האב לתחבורה).

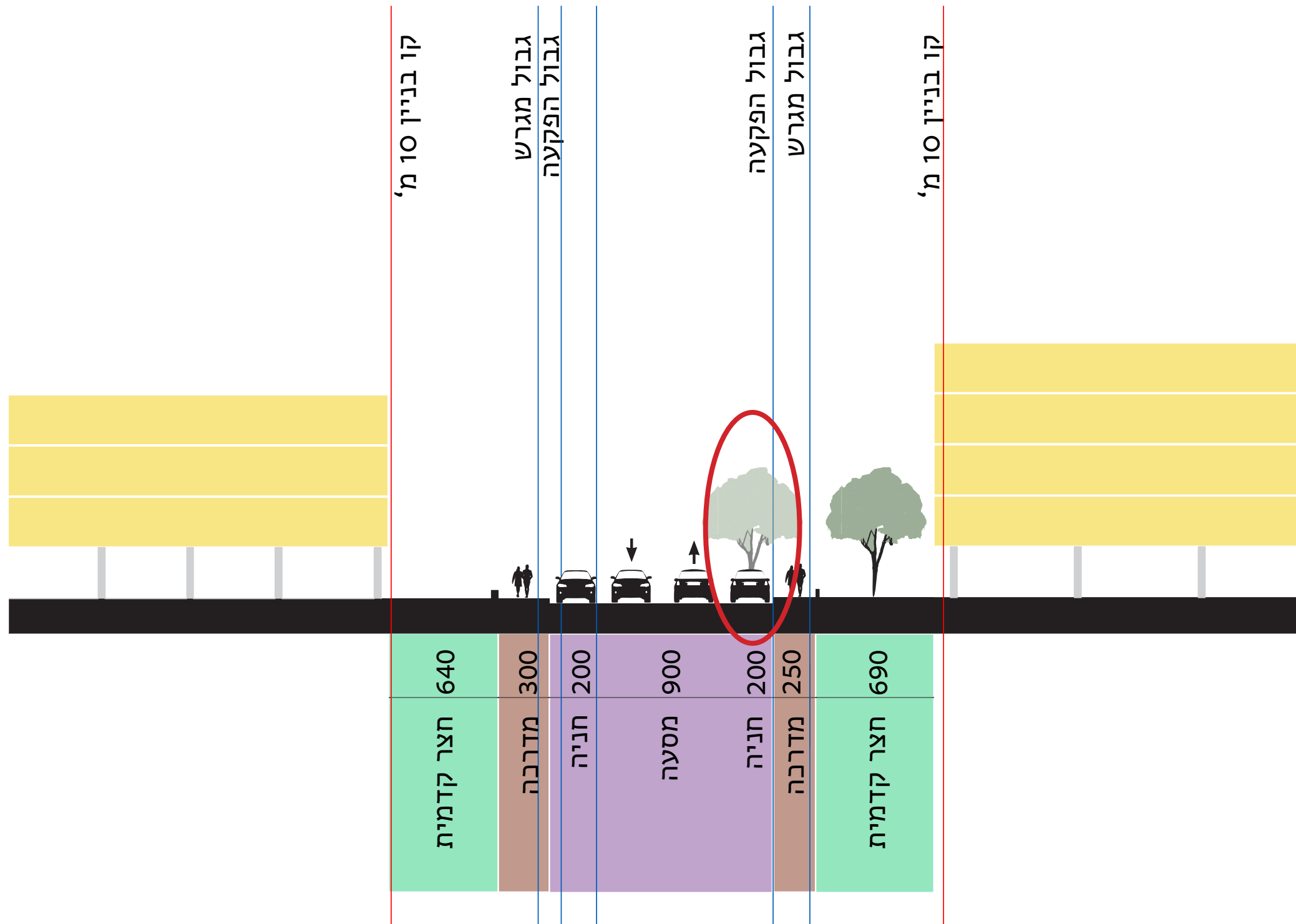
עץ צעיר	עץ בוגר
עץ באמצע המדרכה	עץ באמצע המדרכה
עץ בצמוד לגדר הבניין	עץ בצמוד לגדר הבניין
עץ בצמוד לשפת המדרכה	עץ בצמוד לשפת המדרכה

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | רציפות עצים ונטיעות

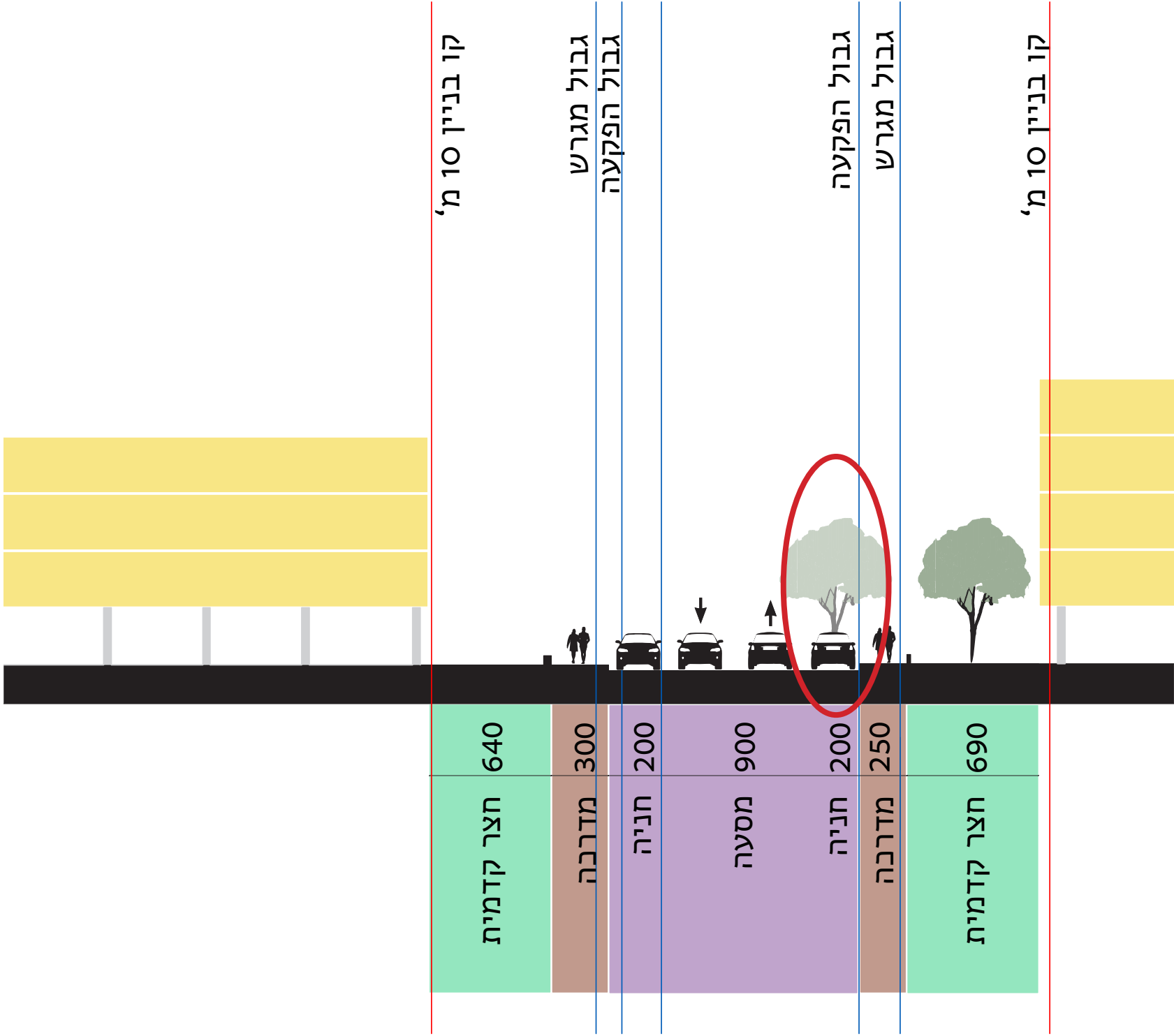
חתך מצב קיים

- עצים בוגרים קיימים בסמוך לשפת המדרכה ולמיסעה, במקומות שבהם אין מפרץ חניה.



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | רציפות עצים ונטיעות



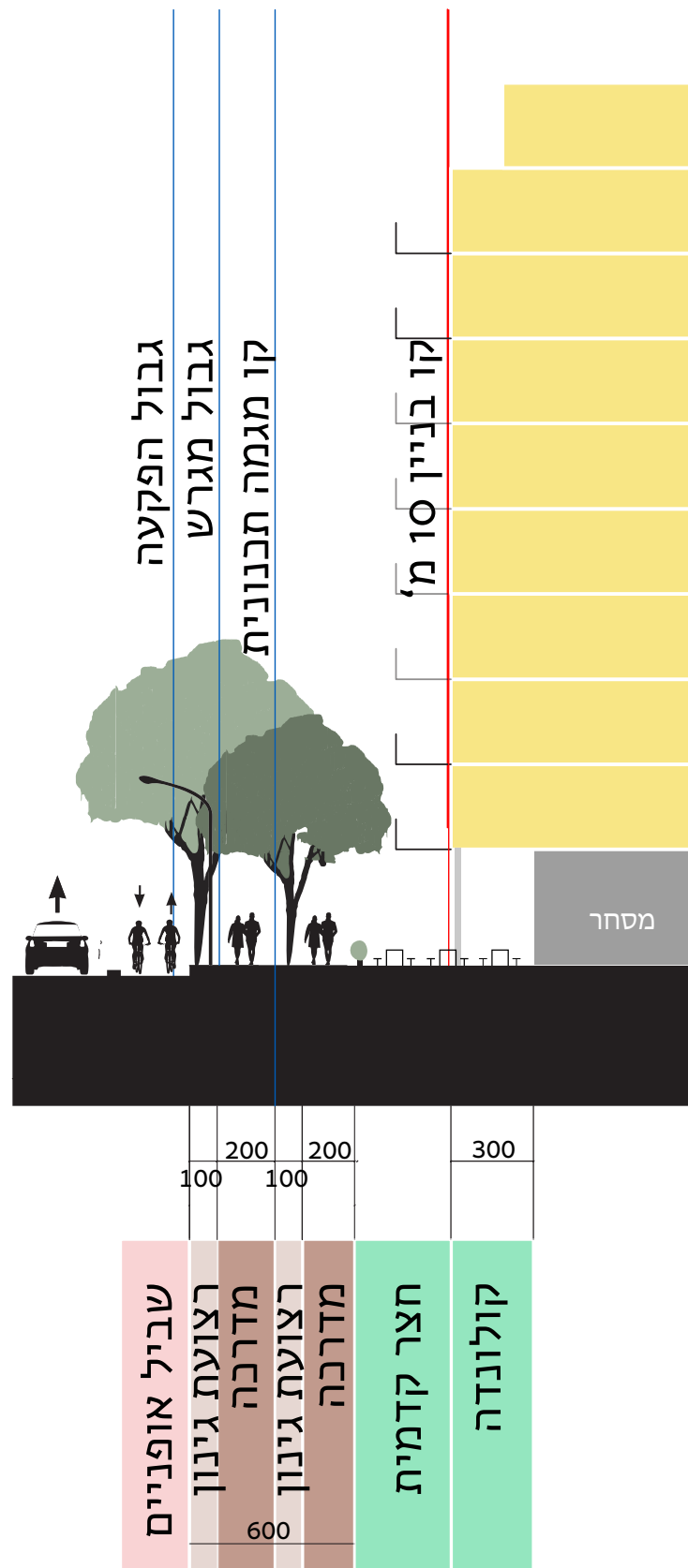
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | רציפות עצים ונטיעות

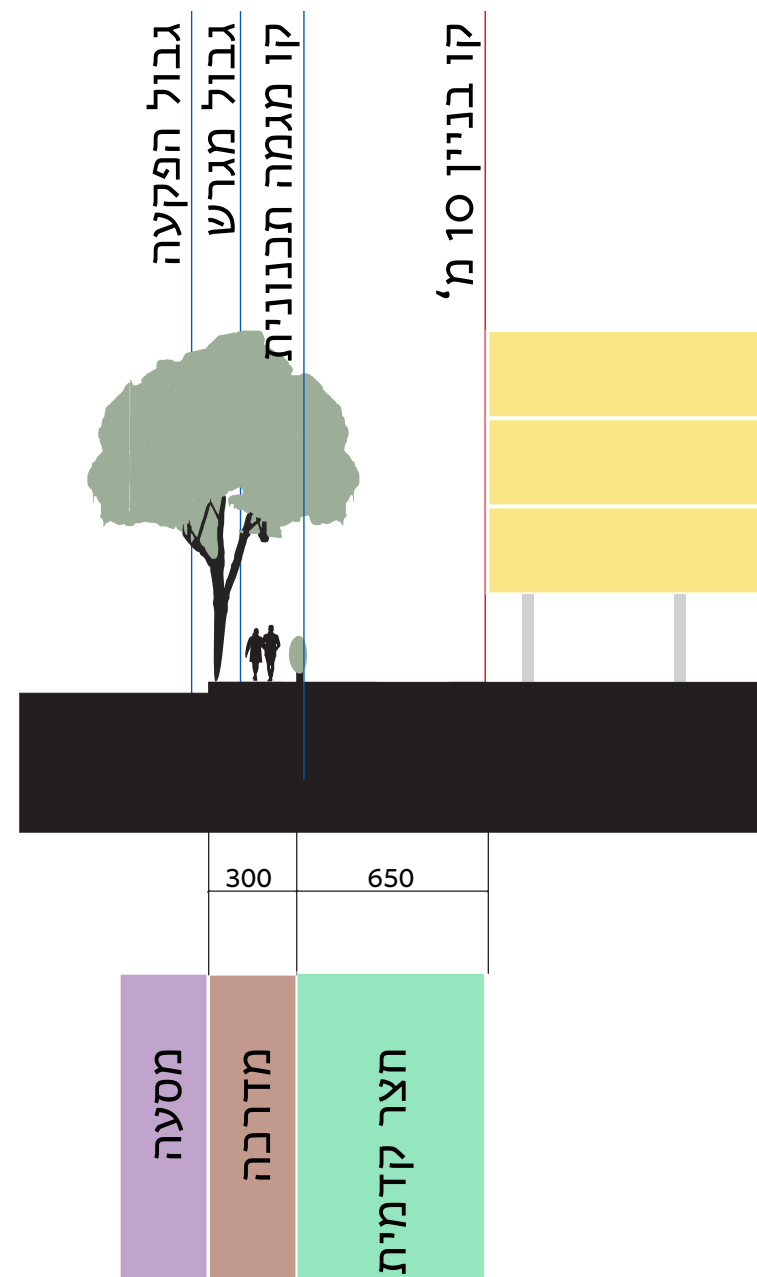
המלצות

- יש להשלים את רציפות הנטיעות לאורך הרחוב משני צדיו, עד להשגת יעד של לפחות 60% הצללה מתכסית המדרכות.
- יש לנטוע עצים חדשים בתחום המדרכות הקיימות, ולא בקו מפרצי החניה.
- בהתחדשות בניינים ברחוב רוטשילד, יש לנטוע עץ בקו הגדר הישנה, ולהקים גדר חדשה כשני מטר נוספים לכיוון עומק המגרש.
- אם קיים עץ לשימור בחזית המבנה, לא נדרש לנטוע עץ חדש בקו הגדר הישנה.

- במצב הקיים הנטיעות עתידות להפחית את הרוחב הפנוי להליכה ל- 2 מ' בלבד.
- הנטיעות הקיימות בקו מפרצי החניה עתידות לפגוע ברצף שביל האופניים העתידי.



מצב מוצע



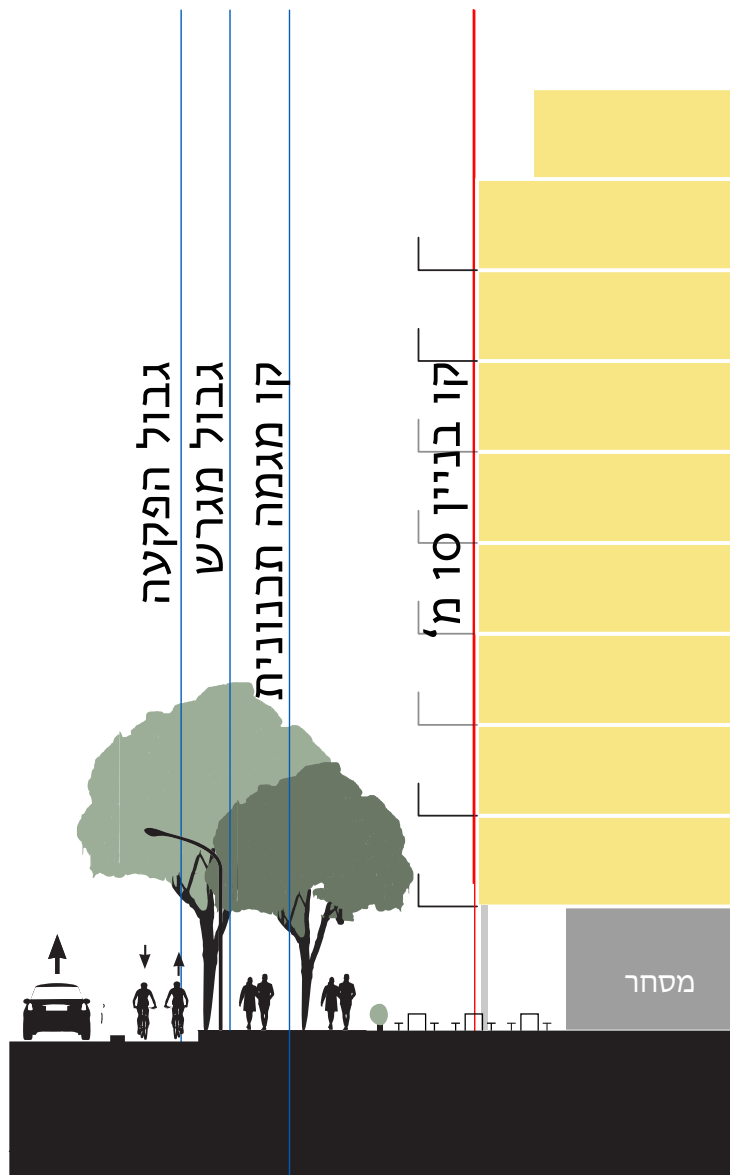
מצב קיים

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | רציפות עצים ונטיעות

המלצות

- יש להשלים את רציפות הנטיעות לאורך הרחוב משני צדיו, עד להשגת יעד של לפחות 60% הצללה מתכסית המדרכות.
- יש לנטוע עצים חדשים בתחום המדרכות הקיימות, ולא בקו מפרצי החניה.
- בהתחדשות בניינים ברחוב רוטשילד, יש לנטוע עץ בקו הגדר הישנה, ולהקים גדר חדשה בשני מטר נוספים לכיוון עומק המגרש.
- אם קיים עץ לשימור בחזית המבנה, לא נדרש לנטוע עץ חדש בקו הגדר הישנה.



מצב מוצע



- נטיעות חדשות
- עצים קיימים

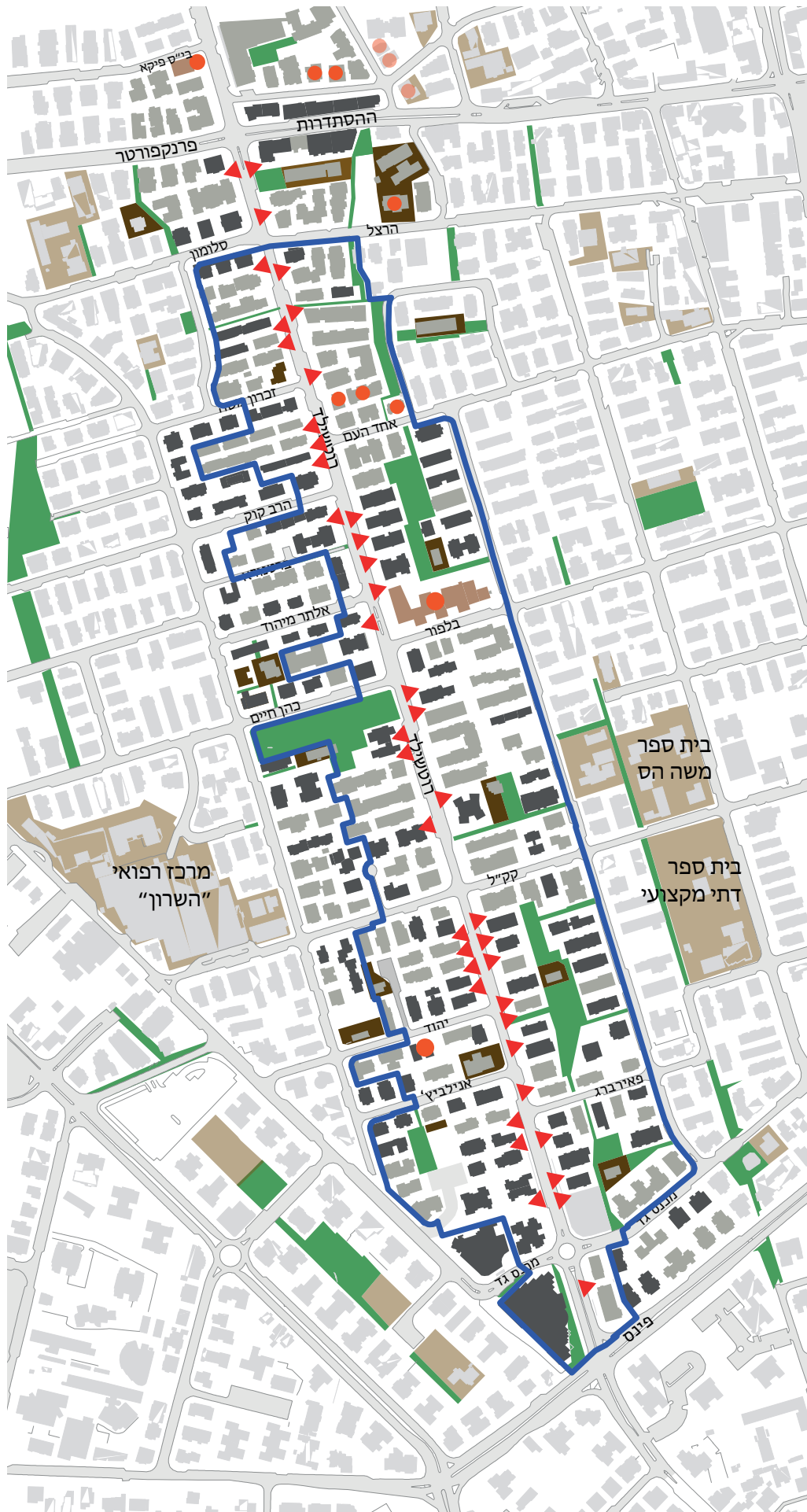
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות המרחב הציבורי | יחס לחניה בתת הקרקע

כיום, קיימות 42 כניסות לחניונים לאורך הרחוב. ריבוי הכניסות לחניונים פרטיים מהוות הפרעה להולכי הרגל, רוכבי האופניים, והתנועה העוברת.

המלצות המדיניות:

- תותר חניה בתת הקרקע בלבד.
- קביעת תקן מינימום לחניה לאור נת"צ.
- מתן אפשרות לזיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע לאיחוד חניונים וצמצום מס' הכניסות לחניונים.
- חניון ציבורי גדול במרכזי התחדשות כחלק ממתן מענה לציבור.
- במגרשים פינתיים הכניסות לחניונים יהיו מרחובות משניים ולא מרחוב רוטשילד.



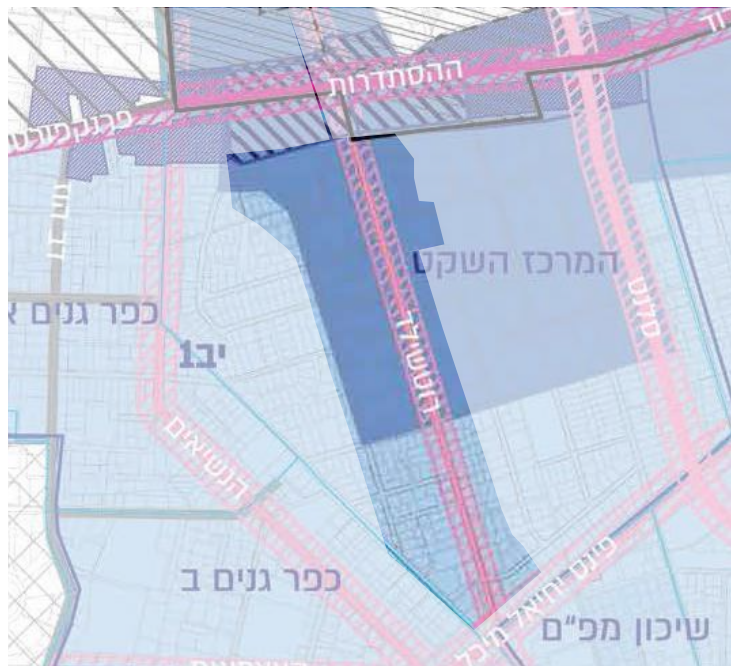
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות בניינית ברחוב רוטשילד | עיקרי ההמלצות

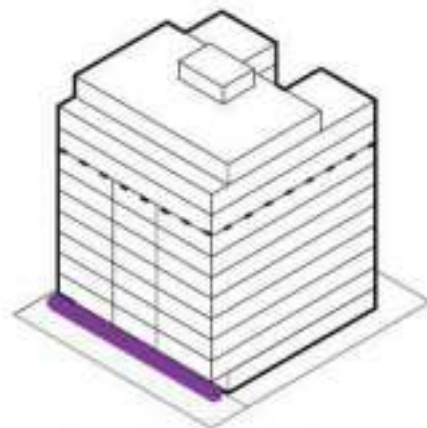
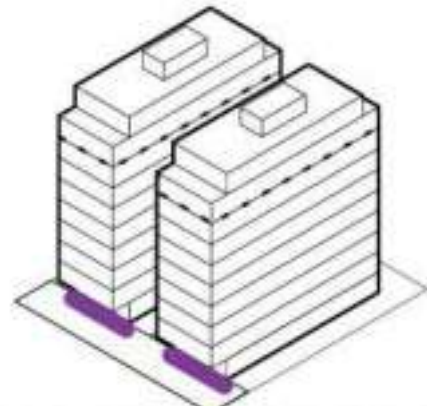


רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חלופה עירונית לתכנית תמ"א 38 (סעיף 23 לחוק) - באישור



- רחובות מוטי מתע"ן-מטרופוליני
- רחובות ראשיים-עירוני
- רחובות רוזטה 20 ומעלה
- רחבי העיר ג
- רחבי העיר ב

התחדשות של בניין בודד		התחדשות באיחוד חלקות					
430%		480%		אחוזי בניה מעל הקרקע			
50%		55%		תכסית			
10 (ק + 8 + גג)		11 (ק + 9 + גג)		מס' קומות			
קדמי 10 מ' + 3 מ' נסיגה בקרקע	ציד 4 מ'	אחורי 5 מ'	קדמי 10 מ' + 3 מ' נסיגה בקרקע	ציד 4.5 מ'			
					אחורי 6 מ'	קדמי 10 מ' + 3 מ' נסיגה בקרקע	ציד 4 מ'
3 מ' בחזית קדמית			נסיגה בגג				
עד לקו החזית בקומת הקרקע?				רוחב זיקת הנאה לרחוב			
				הדגמה			

*גודל מגרש מזערי- 600 מ"ר

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

התחדשות בניינית | פוטנציאל מימוש המדיניות

כמחצית מהבניינים ברחוב בעלי פוטנציאל התחדשות נמוך / מקודמים כבר.

**זיהוי מתחמים פוטנציאליים להתחדשות ברחוב לטובת הוספה של שטחים
ציבוריים מבונים, פתוחים וכן שטחים מסחריים**

קידום התחדשות בניינית במתחמים מאוחדים, לטובת הפרשה לשטחי ציבור או שטחים מסחריים על פי המלצות המדיניות.

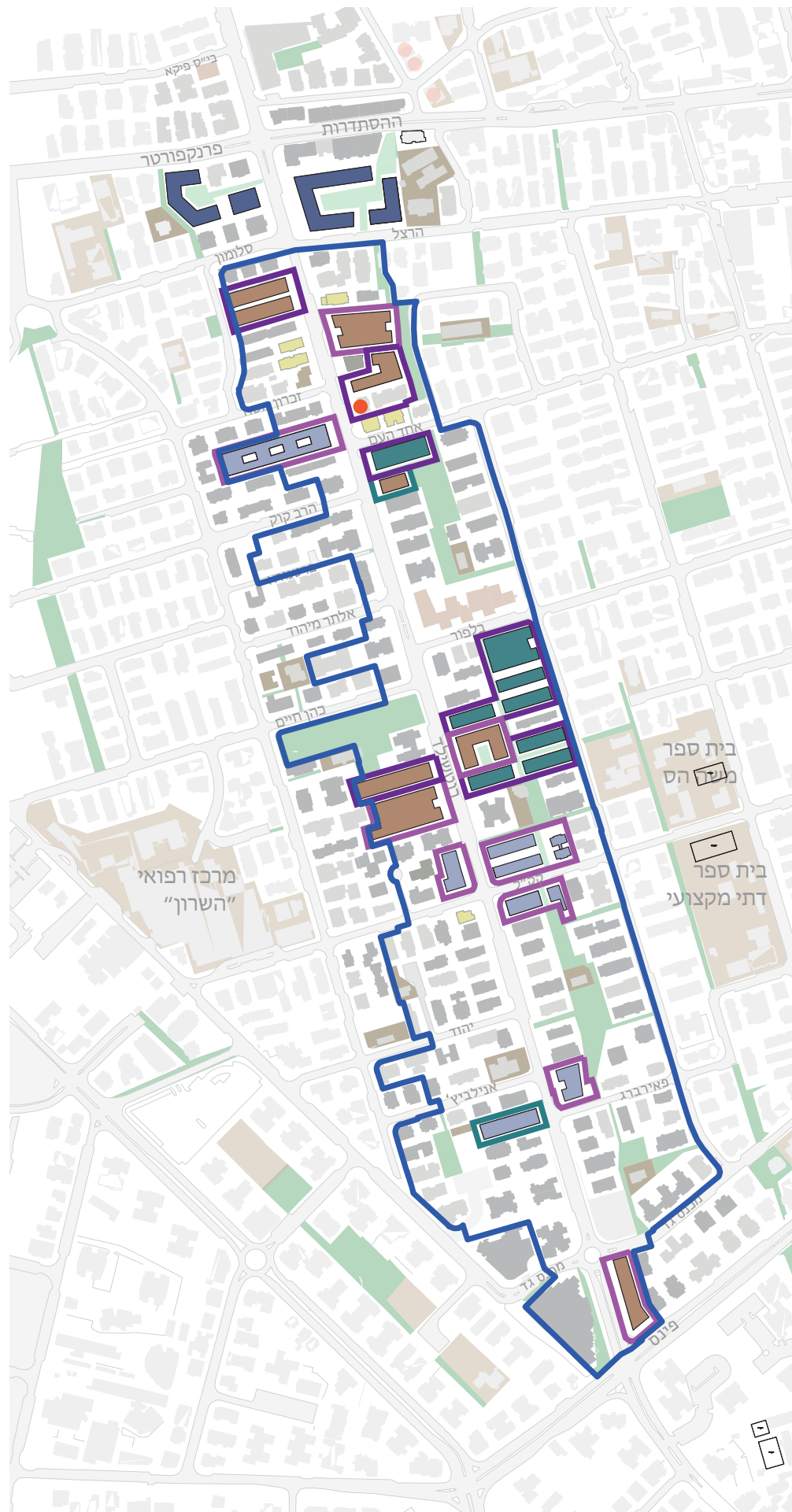
הצירופים האפשריים:

מס' חלקות לאיחוד	ציבורי / מסחרי / שצ"פ
איחוד של 2 חלקות	הוספה של שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע או קביעת שימושים מסחריים בקרקע (חזית פעילה)
איחוד של 3 חלקות	הפרשה של שטח ציבורי פתוח
התחדשות בניינית ללא איחוד	קומת קרקע מסחרית (חזית פעילה)



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

מימוש המדיניות - כלל ההמלצות



מס' חלקות לאיחוד	ציבורי / מסחרי / שצ"פ
איחוד של 2 חלקות	הוספה של שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע או קביעת שימושים מסחריים בקרקע (חזית פעילה)
איחוד של 3 חלקות	הפרשה של שטח ציבורי פתוח
התחדשות בניינית ללא איחוד	קומת קרקע מסחרית (חזית פעילה)
תב"ע מפורטת וועדה מחוזית (איחוד חלקות לפי הוועדה)	יקבע פרטנית

ק"ק ציבורית	■
ק"ק מסחרית	■
ק"ק ציבורית ומסחרית	■
שצ"פ משולב בחלקה	■
איחוד 2 חלקות	□
איחוד 3+ חלקות	□
התחדשות בניין בודד	□

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

"דופן פעילה": הפרשת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע

תאי שטח מומלצים להתחדשות באיחוד חלקות והפרשת שטח קומת הקרקע לשימוש למבנה ציבור, עם חזית פעילה לכיוון הרחוב.

”דופן פעילה”

תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי
לכיוון רחוב רוטשילד וייושם חתך יחס
לרחוב עפ"י המלצת המדיניות
(חתך בעמ' 56)

קישורים

שמירה על סכמת הקישוריות עפ"י
הקיים, והוספת קישוריות ירוקה בזיקות
הנאה.
(סכמת קישוריות עמ' 48)

הפרשות לצרכי ציבור

שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין, בתיאום עם הוועדה המקומית או מי מטעמם.
(סכמת שטחי ציבור עמ' 53)

מסחר

לא נדרש שילוב שטחי מסחר
(סכמת פרישת שטחי מסחר עמ' 54)

גוש: 6394 חלקות: 180, 181,

173 ,114 ,112

- שמירה על שביל קישוריות ירוקה מדרום
- שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע

גוש: 6382 חלקות: 4, 219

- שמירה על שביל קישוריות ירוקה מצפון
- שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע, הזדמנות לשילוב פרוגרמטי עם ההתחדשות מדרום.

גוש: 6382 חלקות: 7, 6, 156

- שמירה על שביל קישוריות ירוקה ממזרח
- שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע, הזדמנות לשילוב פרוגרמטי עם ההתחדשות מצפון.
- שילוב מבנה לשימור

גוש: 6382 חלקות: 245

- הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה, מצפון
- שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

"דופן פעילה": הפרשת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע - המשך

גוש: 6386 חלקות: 94-97

- שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע,
הזדמנות לשילוב פרוגרמטי עם
ההתחדשות מדרום.

גוש: 6387 חלקות: 15, 16

- הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה, מדרום
- שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע

גוש: 6386 חלקות: 26, 28

- שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע,
הזדמנות לשילוב פרוגרמטי עם
ההתחדשות מצפון.

גוש: 6387 חלקות: 110,199

- שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע

תאי שטח מומלצים להתחדשות באיחוד חלקות והפרשת שטח קומת הקרקע לשימוש למבנה ציבור, עם חזית פעילה לכיוון הרחוב.

”דופן פעילה”

תתוכנן חזית פעילה לשימוש ציבורי
לכיוון רחוב רוטשילד וייושם חתך יחס
לרחוב עפ"י המלצת המדיניות
(חתך בעמ' 56)

קישורים

שמירה על סכמת הקישוריות עפ"י הקיים, והוספת קישוריות ירוקה בזיקות הנאה.

(סכמת קישוריות עמ' 48)

הפרשות לצרכי ציבור

שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין, בתיאום עם הוועדה המקומית או מי מטעמם.
(סכמת שטחי ציבור עמ' 53)

מסחר

לא נדרש שילוב שטחי מסחר
(סכמת פרישת שטחי מסחר עמ' 54)

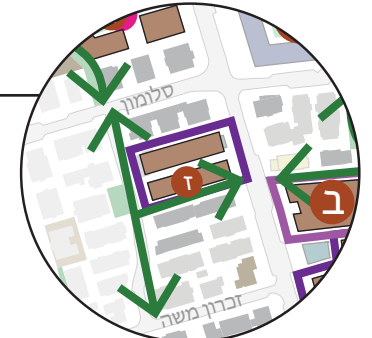
רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

"דופן פעילה": הפרשת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע



חלקות: 181, 180, 173, 114, 112

גוש: 6394



חלקות: 219, 4

גוש: 6382



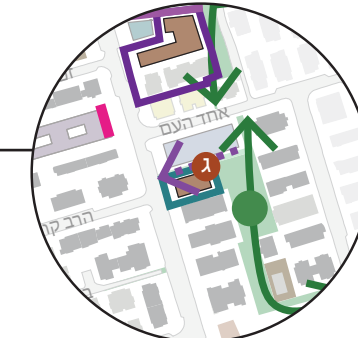
חלקות: 7, 6, 156

גוש: 6382



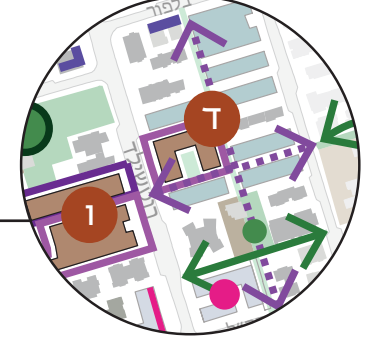
חלקות: 245

גוש: 6382



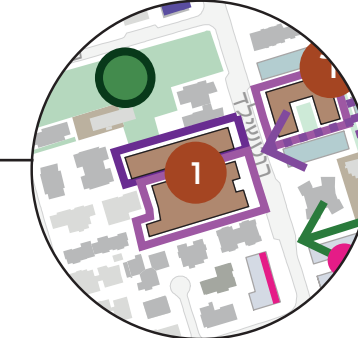
חלקות: 16, 15

גוש: 6387



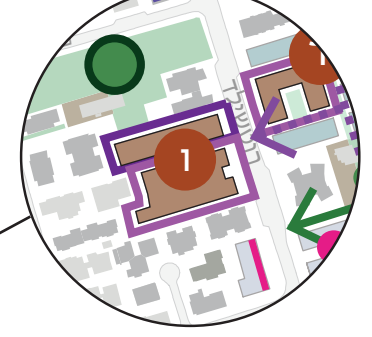
חלקות: 94-97

גוש: 6386



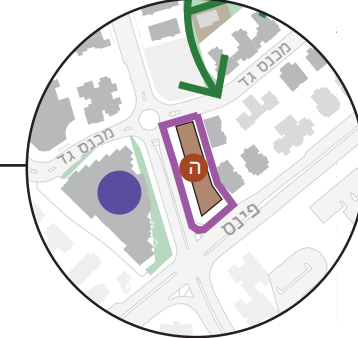
חלקות: 28, 26

גוש: 6386



חלקות: 110, 199

גוש: 6387



- שטחים ציבוריים מבונים חדשים
- קישורית ירוקה קיימת
- קישורית ירוקה מוצעת
- חזית מסחרית/ תעסוקה חדשה
- חזית מסחרית/ תעסוקה קיימת
- מרכז מסחרי חדש
- מרכז מסחרי קיים

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

הפרשת שטח פתוח לרווחת הציבור



גוש: 6382 חלקות: 133, 134, 135

- שמירה על שביל קישוריות ירוקה ממערב, והוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה, מדרום.
- הפרשת שצ"פ מתחום החלקה.

גוש: 6387 חלקות: 17, 22, 23

- הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה, צפון - דרום.
- הפרשת שצ"פ מתחום החלקה.

גוש: 6387 חלקות: 14, 25, 26

- הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה, מזרח - מערב
- הפרשת שצ"פ מתחום החלקה.

תאי שטח מומלצים להתחדשות באיחוד של 3 חלקות ומעלה והפרשת שטח לשצ"פ בקומת הקרקע, בתיאום עם הוועדה המקומית.

קישוריות ירוקה

שמירה על סכמת הקישוריות עפ"י הקיים, והוספת קישוריות ירוקה בזיקות הנאה.
(סכמת קישוריות עמ' 48)

הפרשות לצרכי ציבור

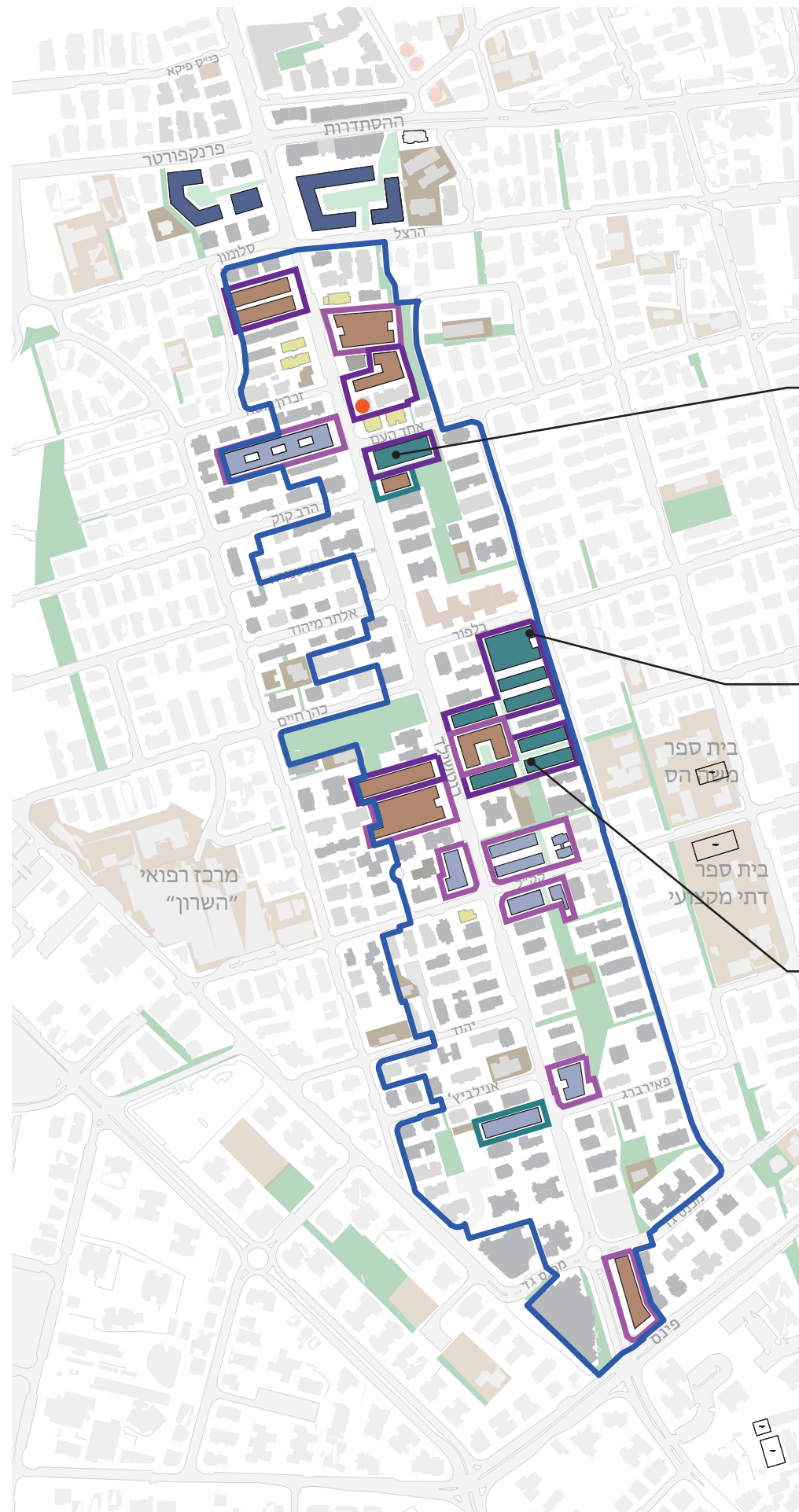
שטח לשצ"פ יופרש מתחום החלקה. שטח למבנה ציבור ישולב בקומת הקרקע של הבניין, בתיאום עם הוועדה המקומית או מי מטעמם.
(סכמת שטחי ציבור עמ' 53)

מסחר

לא נדרש שילוב שטחי מסחר
(סכמת פרישת שטחי מסחר עמ' 54)

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

הפרשת שטח פתוח לרווחת הציבור



חלקות: 133, 134, 135

גוש: 6382



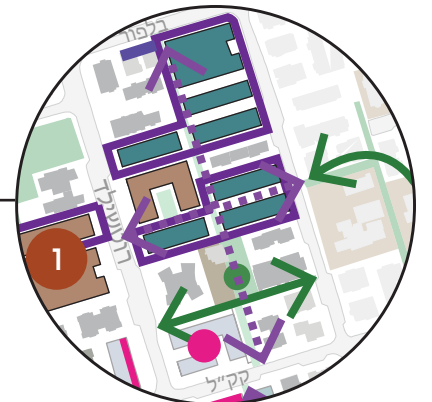
חלקות: 17, 22, 23

גוש: 6387



חלקות: 14, 25, 26

גוש: 6387



- ק"ק ציבורית
- שצ"פ משולב בחלקה
- חלופת שקד - עד 3 חלקות
- שטחים ציבוריים מבונים חדשים
- קישורית ירוקה קיימת
- קישורית ירוקה מוצעת
- חזית מסחרית / תעסוקה חדשה
- חזית מסחרית / תעסוקה קיימת
- מרכז מסחרי חדש
- מרכז מסחרי קיים
- מבנה לשימור

ק"ק ציבורית
שצ"פ משולב בחלקה

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה



שילוב פונקציה מסחרית בהתחדשות בניין בודד או איחוד של עד 2 חלקות



- גוש: 6381 חלקות: 25,26**
- דופן פעילה לכיוון רח' רוטשילד
- גוש: 6386 חלקות: 107, 108**
- דופן פעילה לכיוון רח' רוטשילד
- גוש: 6387 חלקות: 10, 148**
- שמירה על קישוריות ירוקה מצפון, והוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה, ממזרח.
- הקמת מרכז מסחרי בקומת הקרקע, עם דופן פעילה לרחובות רוטשילד וקק"ל.
- גוש: 6387 חלקות: 155, 165**
- הוספת שביל קישוריות ירוקה בזיקת הנאה, צפון - דרום.
- דופן פעילה לכיוון לרחובות רוטשילד וקק"ל.
- גוש: 6387 חלקות: 195, 131**
- שמירה על קישוריות ירוקה ממזרח.
- חזית מסחרית/ תעסוקה בקומת הקרקע לכיוון לרחובות רוטשילד ופאירברג.
- גוש: 6386 חלקות: 229**
- חזית מסחרית/ תעסוקה בקומת הקרקע לכיוון רח' רוטשילד

איחוד של עד 2 חלקות ושילוב חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע.

קישוריות ירוקה

שמירה על סכמת הקישוריות עפ"י הקיים, והוספת קישוריות ירוקה בזיקות הנאה.
(סכמת קישוריות עמ' 48)

הפרשות לצרכי ציבור

לא נדרשות הפרשות לשטחי ציבור (סכמת שטחי ציבור עמ' 53)

מסחר

שטחי מסחר ו/או תעסוקה ישולבו בקומת הקרקע תוך שמירה על דופן פעילה. יוקמו מרכזים מסחריים עפ"י סכמת פרישת שטחי המסחר בעמ' 54. הדופן הפעילה תשולב בבניין בזיקה לרחוב רוטשילד באופן המתואר בעמ' 55-56.

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

שילוב פונקציה מסחרית בהתחדשות בניין בודד או איחוד של עד 2 חלקות



גוש: 6381 חלקות: 25,26

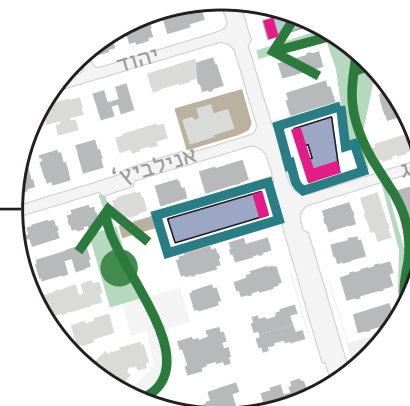
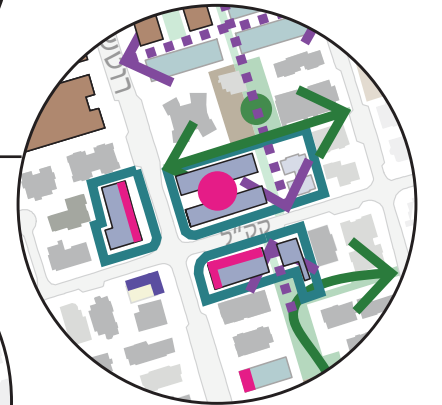
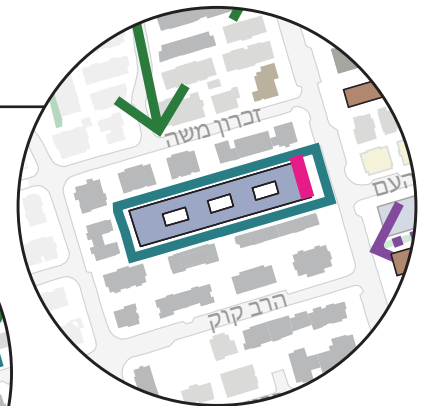
גוש: 6386 חלקות: 107, 108

גוש: 6387 חלקות: 10, 148

גוש: 6387 חלקות: 155, 165

גוש: 6387 חלקות: 131, 195

גוש: 6386 חלקות: 229



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

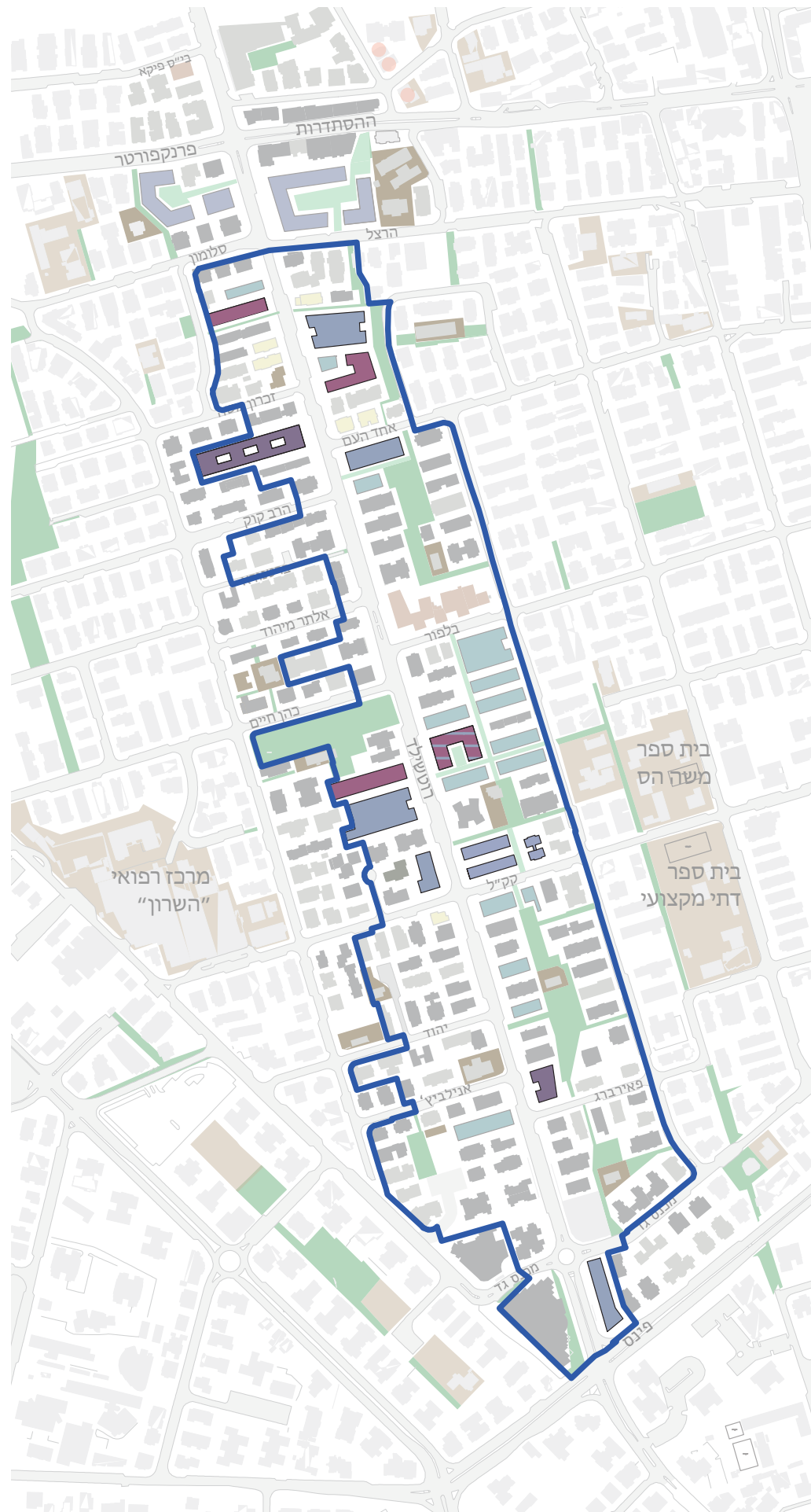
התחדשות במסגרת איחוד (לפי סעיף 23 לתכנית)

קביעת הנחיות עיצוביות לשמירה על מקצב רחוב

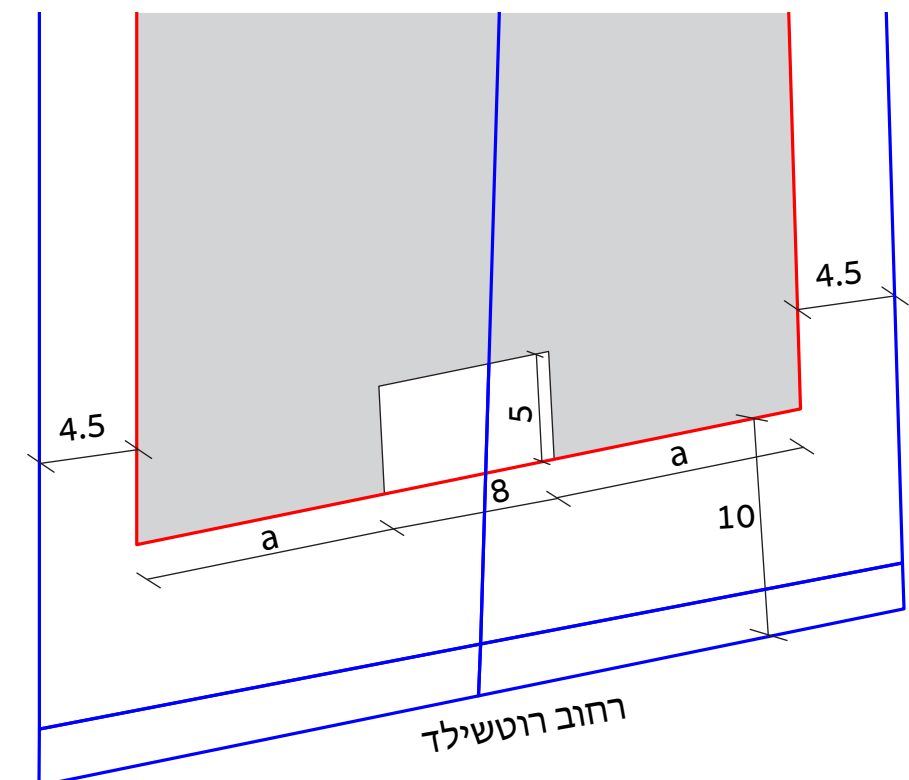
1. בניין אשר חזיתו הקדמית לרחוב רוטשילד אינה עולה על 21 מ', אינו נדרש למגרעות בחזית הקדמית.
(מותאם לרוחב חזיתות קיים ברחוב, וכן למינימום 5.5 מ' רוחב דירה)

2. בניין אשר חזיתו הקדמית לרחוב רוטשילד עולה על 21 מ', אך עומק המבנה אינו עולה מ- 13 מ', גם כן אינו נדרש למגרעות בחזית הקדמית.

3. בניינים אשר חזיתם הקדמית לרחוב רוטשילד עולה על 21 מ', ועומק המבנה עולה על 13 מ', נדרש למגרעת בחזית הקדמית



התחדשות באיחוד חלקות
על- פי המלצת המדיניות
התחדשות של בניינים
בקיר משותף כיום
התחדשות אופציונאלית
באיחוד חלקות



חזית קדמית - מידות

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חתך רחוב

חתך מצב קיים

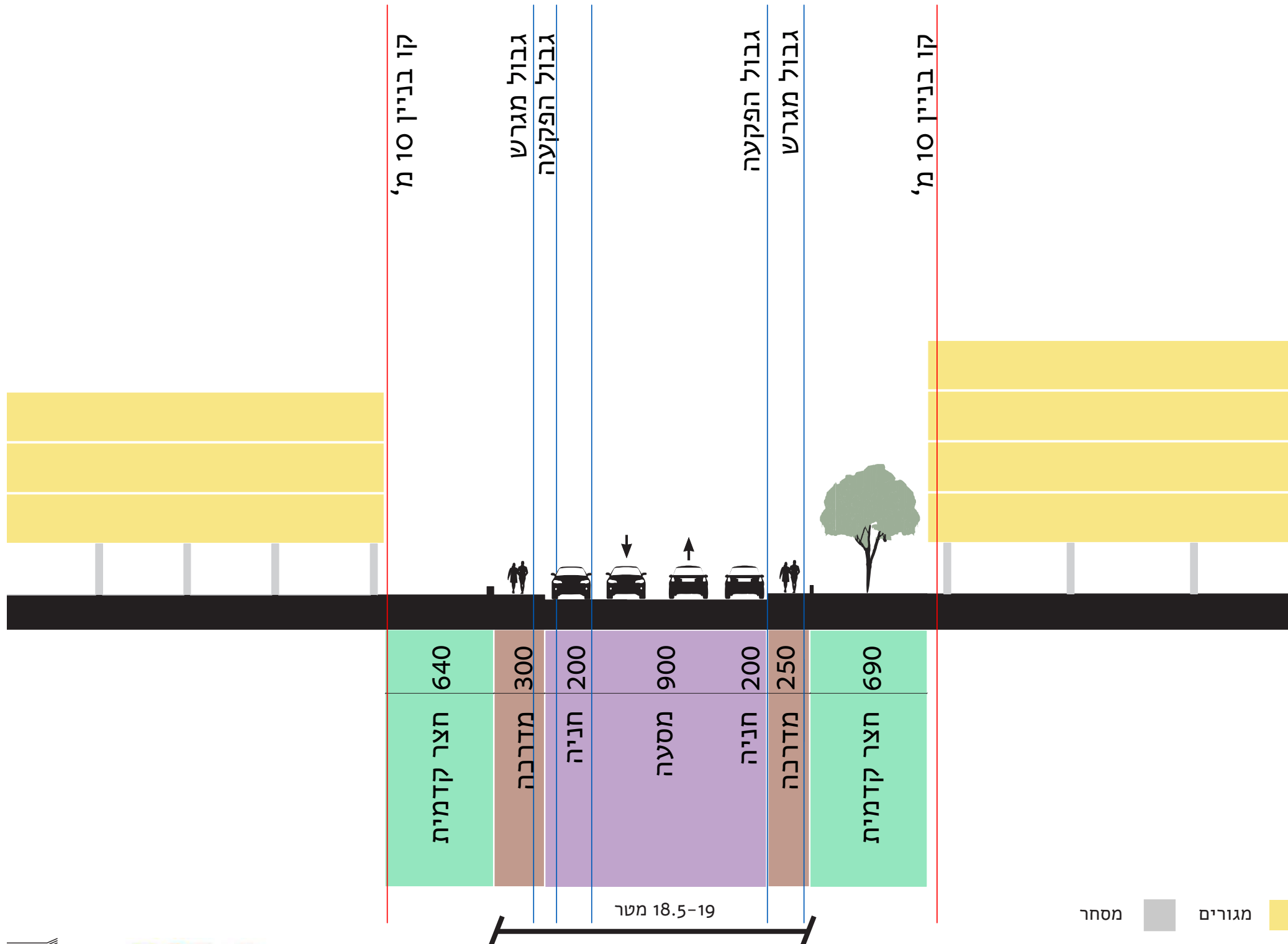
- בינוי נמוך -
בניינים בהליך של תמ"א 38.

- קו בניין קדמי לכיוון הרחוב - 10 מ'

- חצר קדמית רחבה משני צידי הרחוב.

- מדרכה צרה יחסית, ללא הצללה.

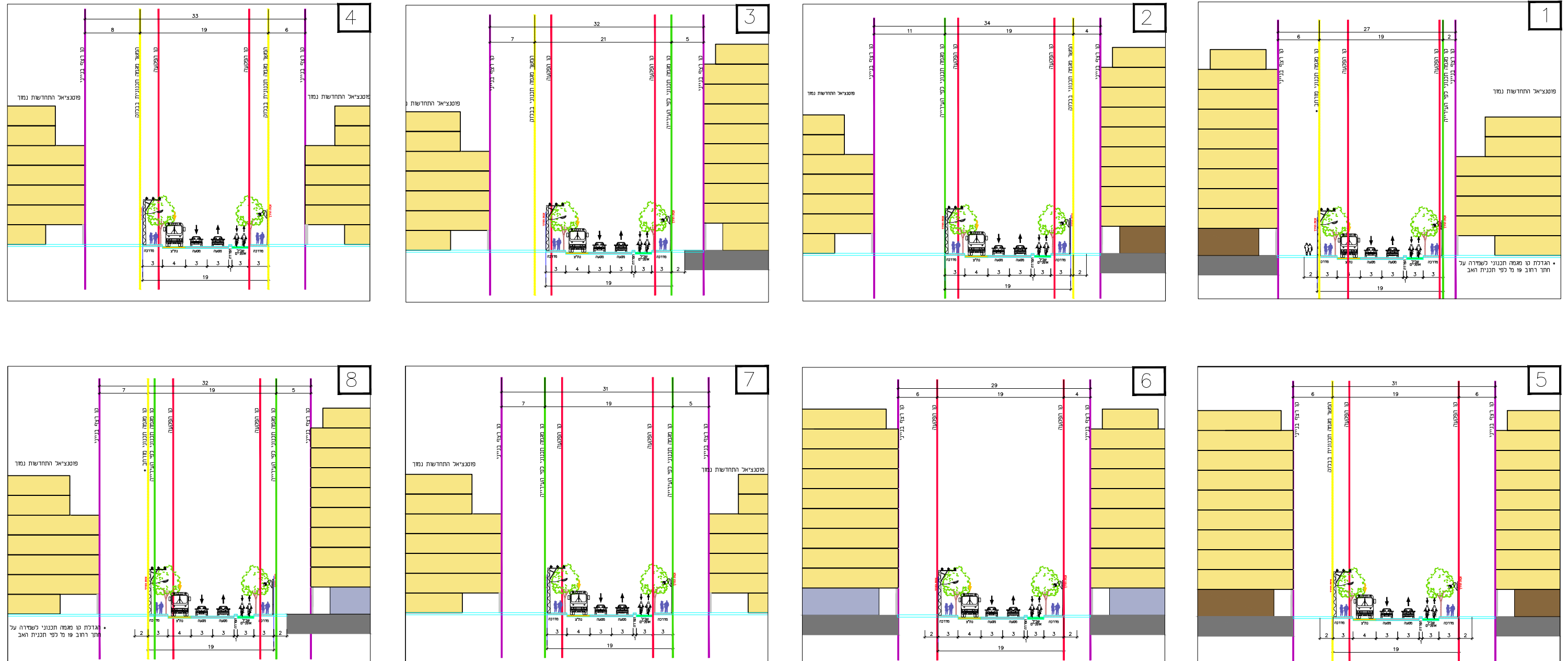
- מסעה הכוללת שני נתיבים
וחניות משני צידי הרחוב.



מסחר מגורים

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

חתכי רחוב מייצגים | עפ"י תכנית אב לתחבורה פת/2040



מקרא חתכים:

מסחר	קו הפקעה
מגרשים מתחת ל-600מ"ר	קו מגמה תכנוני לפי העירייה
הפרשה לשצ"פ	המשך מגמה תכנוני בבלוק
פוטנציאל התחדשות נמוך	קו רצף בנייני
מרתף חניה	מגורים
	שב"צ

* סימון מיקום החתכים בעמוד הבא *

רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

קו מגמה תכנונית

החצרות בחזית המבנים מייצרות את המרחב הציבורי ברחוב רוטשילד.

יש לשמור על המשכיות רצף ההליכה ברחוב באמצעות קביעת קו מגמה תכנונית, שתכתיב את מרחב הרחוב ותאפשר את הטמעת חתך תכנית האב לתחבורה.

מדרג הקריטריונים לקביעת קו המגמה:

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

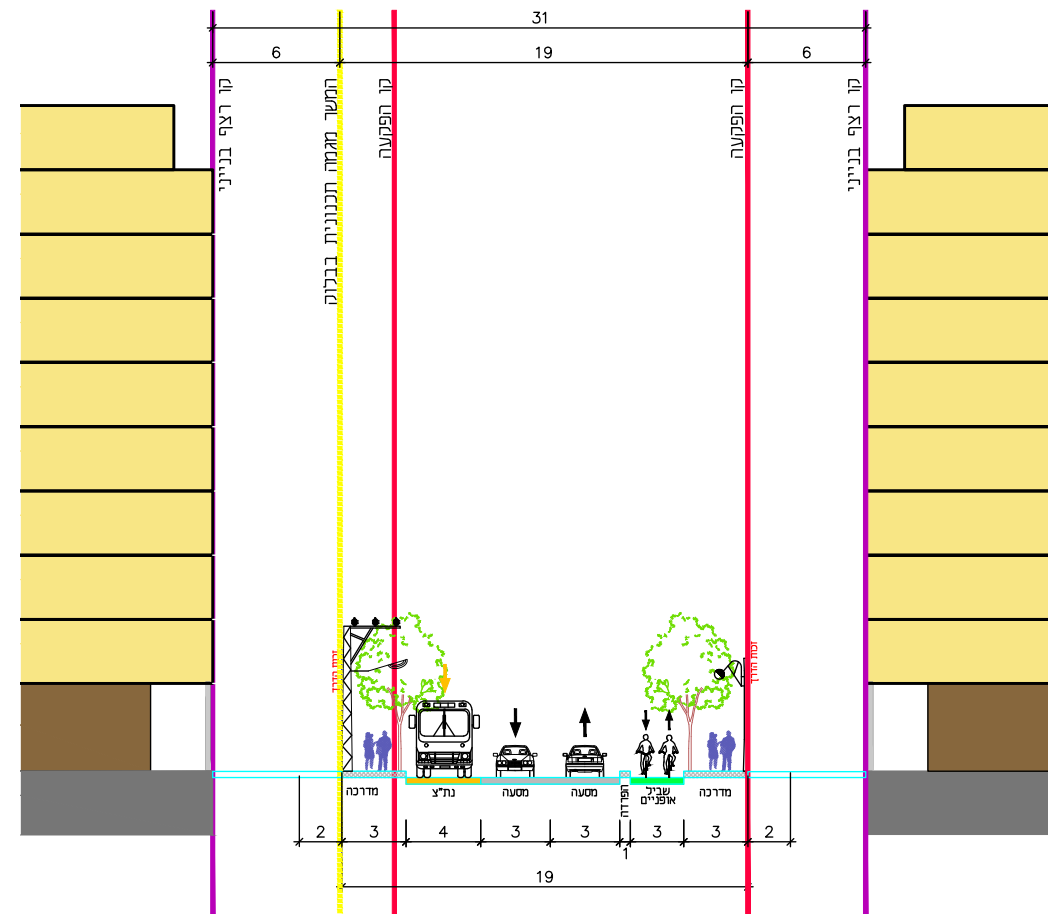
(2) שמירה על קו גדרות/חצרות רציף, עם הבניינים בבלוק שכבר נקבע עבורם קו מגמה תכנוני.

(3) שמירה על קו גדרות/חצרות רציף, עם הבניינים בבלוקים סמוכים שכבר נקבע עבורם קו מגמה תכנוני.

-בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה.
- ראה נספח למדיניות להתחדשות רחוב רוטשילד. גיליון 2/2 - קו מגמה תכנוני.

* מרתפים ובניה בתת הקרקע:

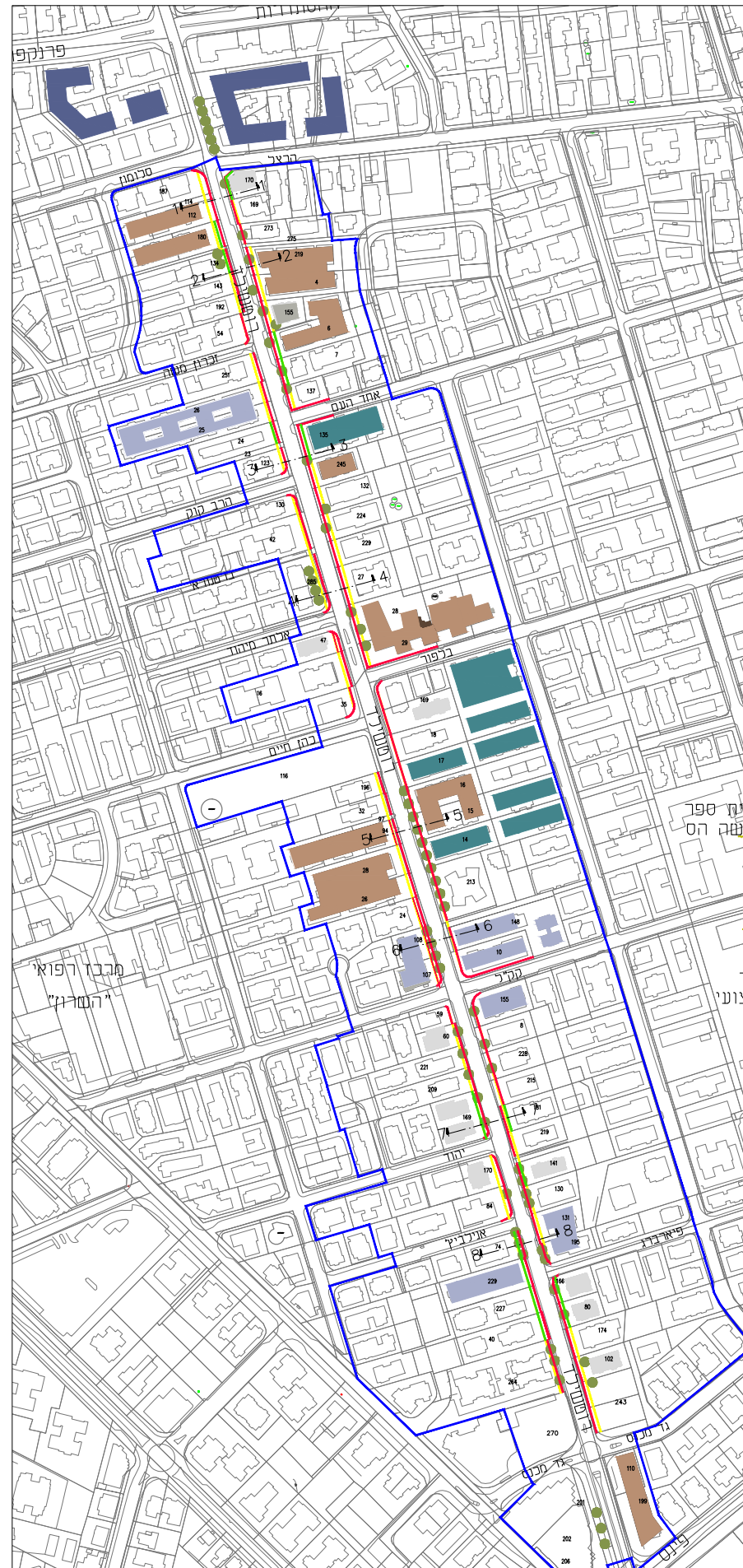
המלצת המדיניות היא בניה של מרתפים בנסיגה של 2 מ' מקו המגמה התכנונית בחזית רחוב רוטשילד. בכפוף לאישור הדרג המקצועי בעירייה לאחר בדיקה כלכלית.



קו מגמה תכנונית - חתך עקרוני

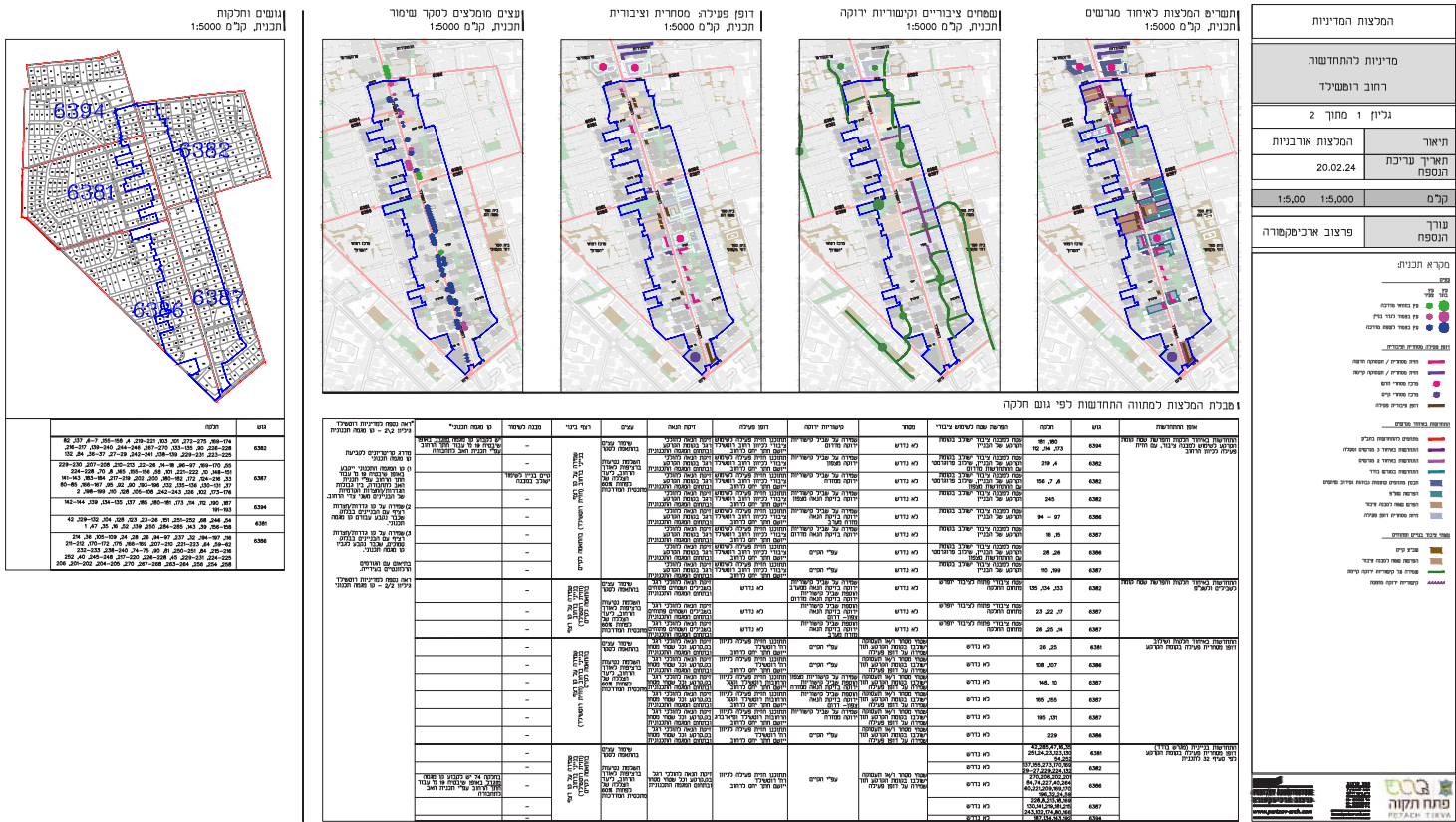
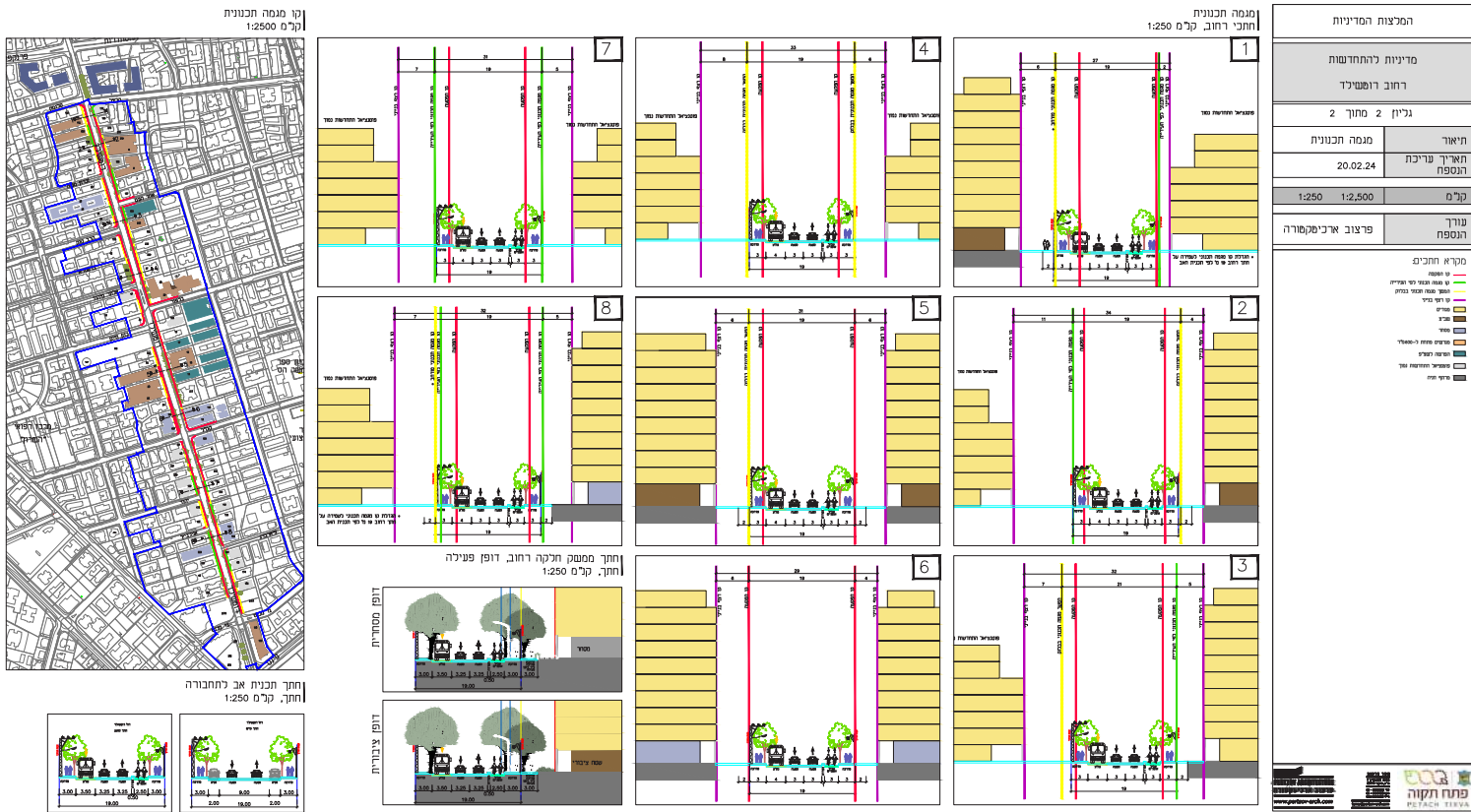
מקרא חתכים:

- קו הפקעה
- קו מגמה תכנוני לפי העירייה
- המשך מגמה תכנוני בבלוק
- קו רצף בנייני
- מגורים
- שב"צ
- מסחר
- מגרשים מתחת ל-600מ"ר
- הפרשה לעצ"פ
- פונציאל התחדשות נמוך
- מרתף חניה



רחוב רוטשילד | מדיניות | פתח תקווה

נספחי המדיניות



1 | גיליון המלצות אורבניות | 2 | גיליון מגמה תכנונית וחתכים