התחדשות עירונית פתח-תקווה

מתחם בר כוכבא מערב

כנס שיתוף ציבור

7 לדצמבר 2025

הקו הכחול – רשימת כתובות במתחם

בר-כוכבא:
43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 67, 69, 71, 73, 75, 77.

מבצע קדש:
20, 22, 25

חלוצת הפרדסנות:
23, 24, 25, 26, 27

דב ימיני:
4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20

זאב אורלוב:
53, 55

על הפרק בכנס

01 דברי פתיחה
ראש העיר, מר רמי גרינברג
ראש מינהלת כרמים, אדר' עינב עצמון

02 סטטוס תהליך חברתי
נורית צ'סניק, חברת וייאפלן

03 הצגת התכנון
אדר' אריאל גושן, גושן אדריכלים

04 שאלות ותשובות

תהליך חברתי בהתחדשות עירונית-כנסי תושבים

תמונות מכנס הכרזה- אוגוסט 2023

תמונות מכנס הצגת חלופות תכנון-ינואר 2024

תהליך חברתי בהתחדשות עירונית-סקר חברתי

שלום, שאלון זה מיועד לדיירי הבניינים ובעלי הנכסים והעסקים בכתובת-

מבצע קדש 25, בר-כוכבא 67, 69, 71, 73, 75

חלוצת הפרדסנות 23, 24, 25, 26

בר-כוכבא 45, 49, 51, 57, 59, 77

דב ימיני 12

בר-כוכבא 43, זאב אורלוב 55

בר-כוכבא 61, 63, מבצע קדש 22

בהם מקודם פרויקט התחדשות עירונית במסגרת מסלול פינוי בינוי.
השאלון נועד להכיר ולהבין את הצרכים והעמדות של הדיירים ובעלי הנכסים, לקבל מידע רחב ככל האפשר על המצב הנוכחי במתחם ועל הצרכים השכונתיים והצרכים הפרטיים של תושבי המתחם. שאלון זה הוא חלק מהדרישות החברתיות בפרויקטים של פינוי בינוי.
מתוך אחריות ומחויבות לתושבים, חברת וייאפלן מבצעת את השאלון עבור **כרמים -מנהלת להתחדשות פתח תקווה** על מנת לסייע ולגבש דרכים להתמודדות ולמתן פתרונות ומענה מיטבי לדיירים ובעליי העסקים במסגרת תכניות ההתחדשות העתידיות למתחם.

נשמח מאוד אם תוכלו לשתף ולהשמיע את עמדתכם,
אנא השתדלו לענות על כל השאלות.
הרשות תעשה מאמץ כדי לפעול ולהתמיע את המיידע והתובנות מהסקר, בתכנון העתידי.

הסקר יוצא באישורה של כרמים-מנהלת התחדשות עירונית פתח תקווה- ובהתאם להנחיותיה וניתן לפנות אליהם במידה ויש שאלות.

עדן מנגבוו מנהלת קשרי קהילה מרכז העיר edenm@ptikva.org.il
035118811-039052708

נורית צ'סניק שקד -יועצת חברתית וייאפלן 0507796500

תודה על שיתוף הפעולה

:

- פניות טלפוניות - סוקר ויועצת חברתית .
- סקירת שטח - 3 פעמים הגיע סוקר למתחם
- סקרים מקוונים – הופצו דרך הרשות ודרך היועצת החברתית ודרך השותפים ובעליי אינטרסים במתחם

- **אוקטובר-דצמבר 2024 -סקר תושבים – ניתוח נתונים**
- **הטמעה של תובנות ואתגרים בתכנון**
- **פברואר 2025 הגשת דוח חברתי עם מסמכי התוכנית**

תהליך חברתי בהתחדשות עירונית-עדכון תושבים

- פגישות עם בעליי נכסים, מייצגים והתארגנויות שונות במתחם, הן עם היועצת החברתית צוות התכנון ומנהלת התחדשות פתח תקווה
- קשר רציף עם תושבים ובעליי עניין- יועצת חברתית מלווה

אפריל 2024

חג אביב שמח לבעלי/ות נכסים, תושבי ותושבות מתחם בר כוכבא מערב, פתח תקווה

בהמשך להנעת הליכי ההתחדשות במתחם שלכם במסלול רשויות בהובלת עיריית פתח תקווה, מנהלת כרמים והרשות הארצית להתחדשות עירונית
רצינו להציג את עצמנו
אנו חברת ויאפלן –
יועצים חברתיים בהתחדשות עירונית

מה זה בעצם אומר?

תפקידנו לסייע לכלל התושבים/ות ובעלי/ות הנכסים במתחם בתהליך ההתחדשות. לספק מענה זמין לנושאי ההתחדשות העירונית, ולכל שאלה שיש בנושא, לעדכן בנושאים הקשורים לפרויקט ולזכויות התושבים, להציג את שלבי התהליך והדמויות השונות הפועלות במתחם ולארגן וללוות את נציגות הדיירים.

סטטוס התהליך

הצוות המקצועי מקדם תכנון של החלופה הנבחרת שהוצגה בכנס האחרון, מול הגורמים הרלוונטיים.
בסופו של התהליך ייקבעו מתחמי המימוש.

בימים אלו נכנס סוקר למתחם, לראיין תושבים ולאסוף נתונים לגביי החיים במתחם והצרכים שעולים.
נודה על שיתוף הפעולה שלכם.

המתחם :

בר-כוכבא:
43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 67, 69, 71, 73, 75, 77.

מבצע קדש:
20, 22, 25

חלוצת הפרדסנות:
23, 24, 25, 26, 27

דב ימיני:
4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20

זאב אורלוב:
53, 55

למידע והכוונה מוזמנים לפנות אל היועצת החברתית נורית צ'סניק
בטלפון: 050-7796500

ספטמבר 2024

חג שמח לבעלי/ות הנכסים, מתחם בר כוכבא מערב, פתח תקווה

בהמשך להנעת תהליכי ההתחדשות במתחם, במסגרת הכנת תב"ע פינוי בינוי במסלול רשויות, אשר מובילות יחד עיריית פתח תקווה, כרמים-המנהלת להתחדשות עירונית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
אנו חברת וייפלאן –
יועצים חברתיים לפרויקט התחדשות עירונית
ממשיכים לקדם ביחד עם השותפים את התהליך, הן במסלול התיכנוני והן במסלול החברתי.

צוות התכנון פועל ללא לאות כדי לסיים את הכנת מסמכי התוכנית להגשה בהתאם לתנאי הסף הנדרשים.

במקביל הצוות החברתי ממשיך לפעול לטובת הקמת נציגויות ויצירת תשתית מאורגנת של בעלי הנכסים, בהתאמה למתחמי המימוש הרלוונטים.
מוזמנים לפנות ליועצת החברתית בנושא נציגויות והתארגנות.

מצורף סקר מקוון שנשלח אליכם בימים אלו, נודה לכם על מענה שיסייע לנו להמשיך לקדם את התהליך.

במהלך אוקטובר יבקר סוקר במתחם, לראיין תושבים ולאסוף נתונים בעל פה.
בסמוך לביקור תישלח הודעה לבעלי הנכסים על המועד והשעות.
נודה על שיתוף הפעולה שלכם.

באיחולי שנה טובה, שנת ביטחון וצמיחה ותקווה לחזרתם של החטופים והחיילים בביטחה לביתם.

לכל מידע והכוונה מוזמנים לפנות ליועצת החברתית נורית צ'סניק
בטלפון: 050-7796500

*להמחשה בלבד,
התוכנית נתונה לשינויים

תהליך חברתי בהתחדשות עירונית-מיפוי טיפולוגי

67% מהיחידות במתחם הנן **עסקים** ו-**33%** יחידות **דיור**

מבצע קדש 25, בר-כוכבא 67, 69, 71, 73, 75
מבנה רכבת- בני 3 קומות-משמשים לעסקים שונים

חלוצת הפרדסנות 23, 24, 25, 26
מבני מגורים-בני 3 קומות

בר-כוכבא 45, 49, 51, 57, 59, 77
מבנה עסקים/תעשייה -מגרשי מכוניות –עסקי רכב

דב ימיני 12
מבני מגורים –צמודי קרקע

בר-כוכבא 43, זאב אורלוב 55
מבני עסקים- -בני קומה אחת –חנויות ועסקי אוכל

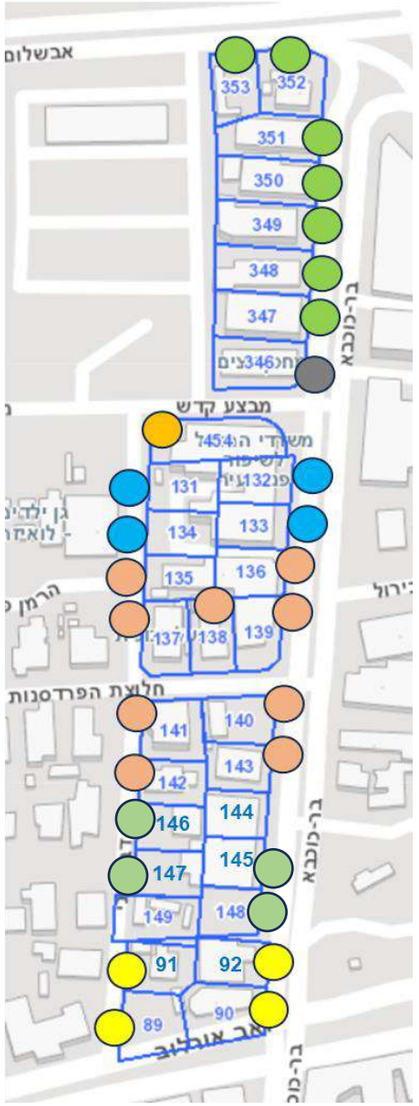
בר-כוכבא 61, 63, מבצע קדש 22
מבנה משרדי- בן 3 קומות –יינות ביתן

תהליך חברתי בהתחדשות עירונית-מיפוי התארגנות

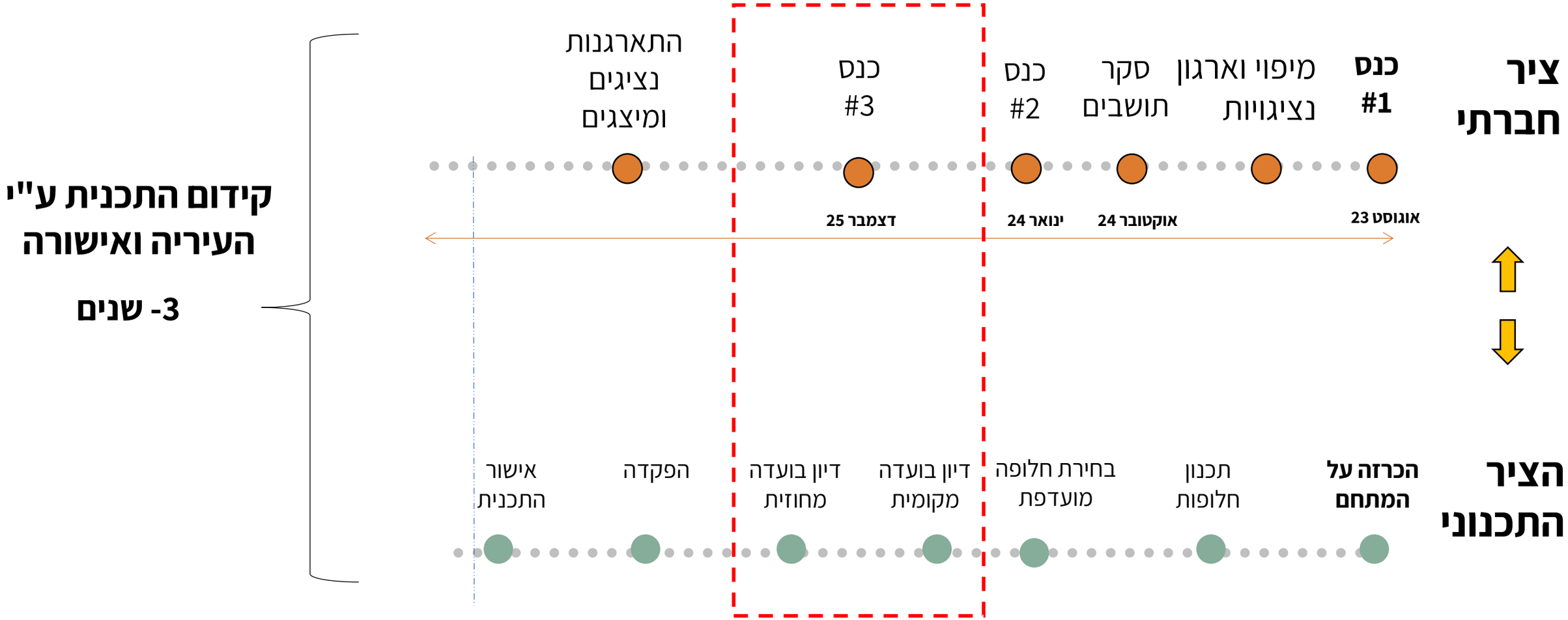
מיפוי –התארגנויות

ב- 30 חלקות מתוך 32
יש התארגנות/עו"ד ייצוג ושותפים
לתהליך

- חלקות מס' 353-347 : עו"ד מייצג
- חלקה 346: בעלים של כל החלקה. מייצג את עצמו .
- חלקה מס' 454: בעלים של כל החלקה. מייצג את עצמו .
- חלקות 131, 132, 133 ו- 134 (יינות ביתן):
  פנייה לרוב בעליי המגרשים ,באופן פרטי או דרך מייצגים
- חלקות 135-143: עו"ד מייצג–חברה מארגנת טוביה .
- חלקות 145-148: עו"ד מייצג
- חלקות 89, 90, 91, ו- 92: עו"ד מייצג



תהליך חברתי בהתחדשות עירונית



תכנית מתאר מפורטת – פתח תקווה
התחדשות בר כוכבא מערב

צוות התכנון

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

המנהלת להתחדשות עירונית – כרמים
עינב עצמון
עדן מנגבו

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
גורי נדלר
מתן כתריאל

ניהול | לוג ניהול פרויקטים
יפעת מנקוביץ
רונן טוקר

תכנון אורבני ואדריכלות | גושן אדריכלים
אדר' אריאל גושן
אדר' ומתכננת ערים מאיה וייטמן

שמאות מקרקעין | ברלב
דרור ברלב

חברתי | ויאפלן
לורית ליבוביץ
מייקי ליבוביץ

מדידה | דוידובסקי
יאיר דוידובסקי
אלון וידר

תשתיות מים | סוטובסקי
ניב סוטובסקי

נוף | יאיר לנדאו – איתן עדן
אדר' יאיר לנדאו
אדר' ג'רמי בן יקר

תנועה | אנדריא
אינג' אלבר אנדריא
אינג' אסאלה זיאדאת

סביבה, הידרולוגיה, פרוגרמה | יוזמות
רן קליק
רן גולדברג
חיים לשם

חשמל | ספיר הנדסת חשמל
מלווינה ציפורין

רקע ומרחב התכנון

הקשר עירוני

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

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

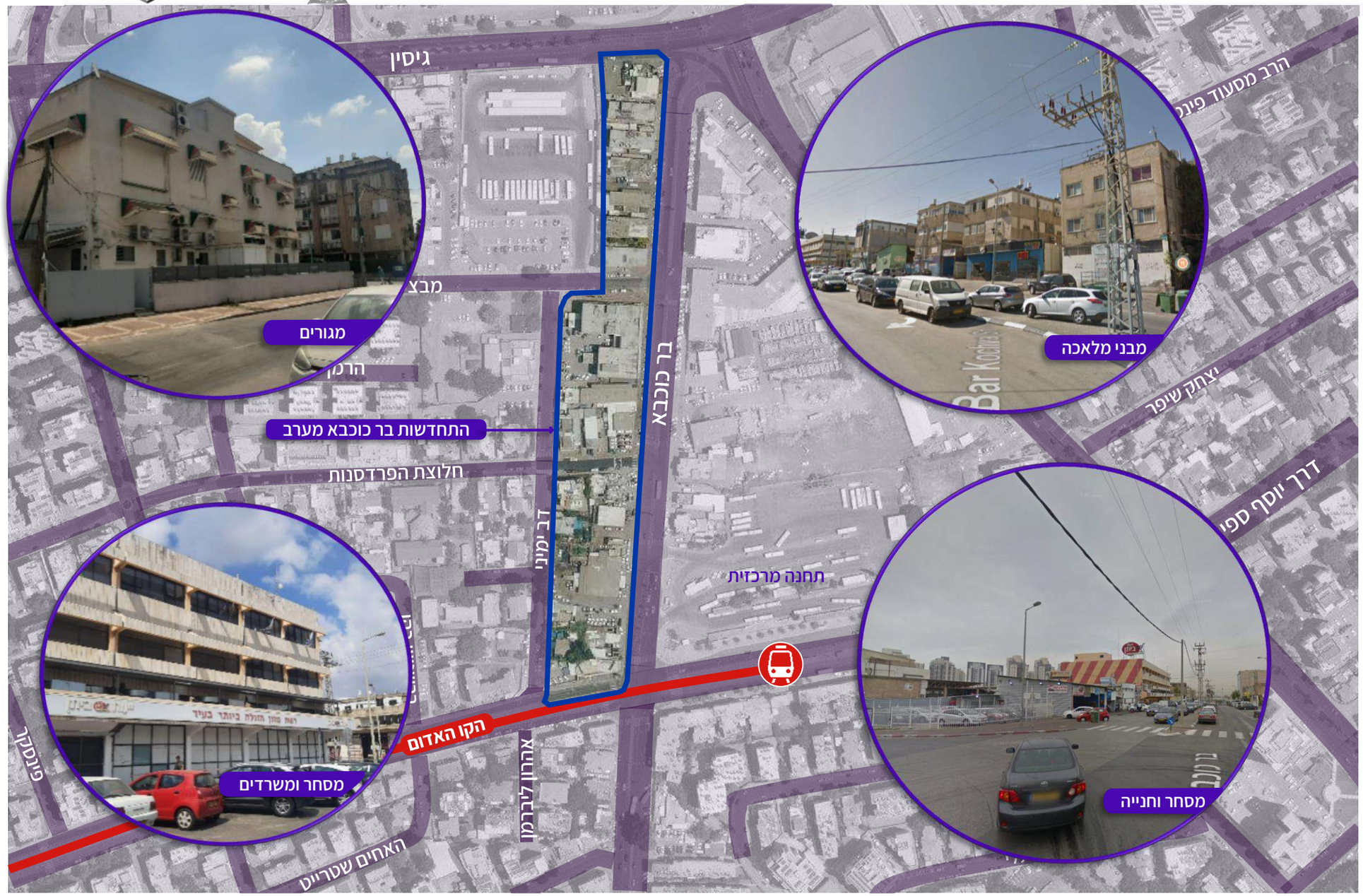
המחשה | מסוף תחבורה חדש – מרכזית פתח תקווה
תכנון | HQ אדריכלים

רקע ומרחב התכנון

איפיון המרחב

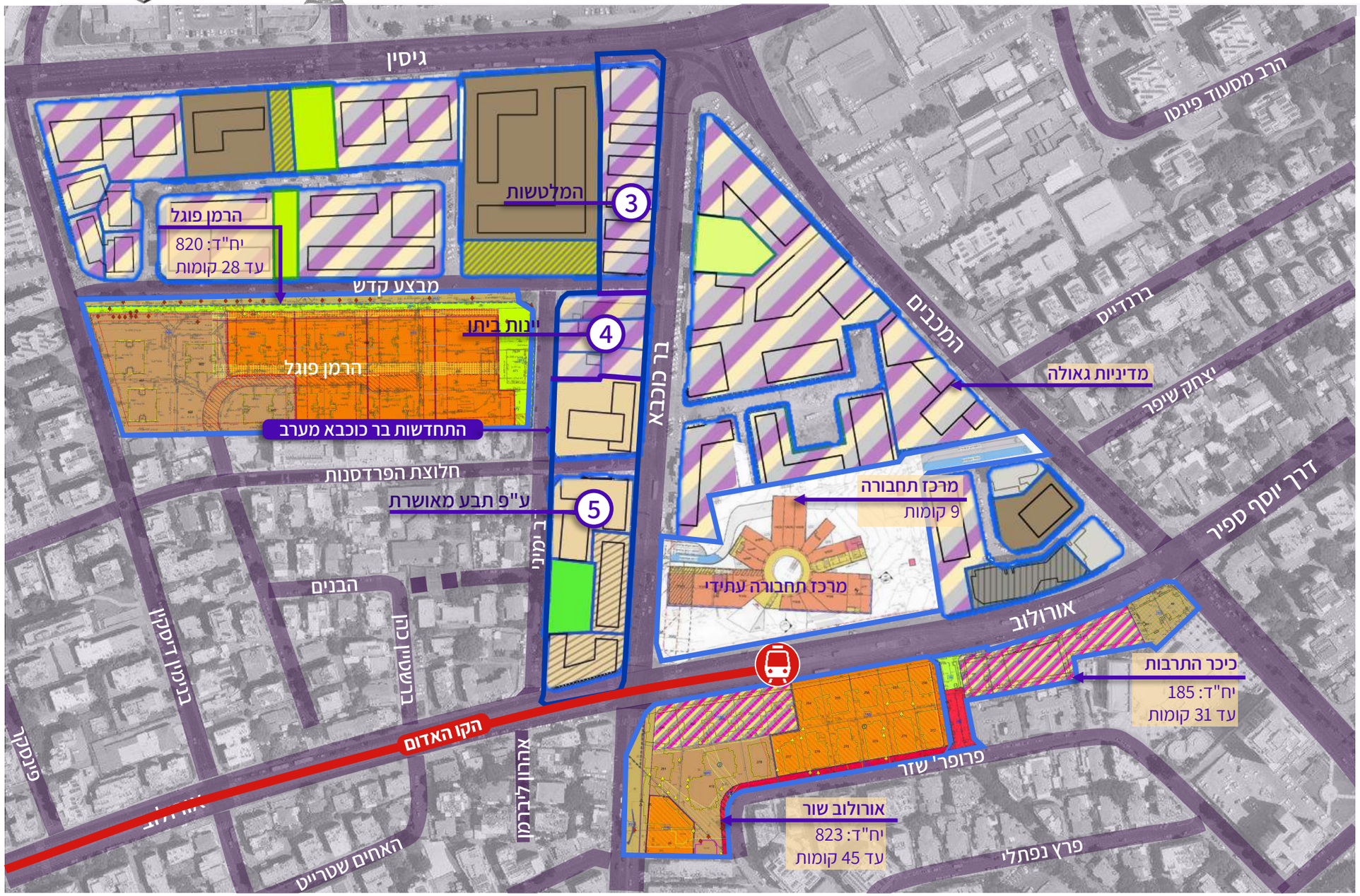
אזור התכנון כיום מהווה **קו תפר** בין מרקם מרכז העיר הישן לאזורי תעסוקה ומגורים. כיום, קיימים בשטח מבני מלאכה, מסחר ומבני מגורים בני 2-4 קומות ובינהם שטחי חנייה רבים.

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



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

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



יוזמות בסביבה

תוכניות והיתרים מקודמים או בביצוע

- **מתחם אורולוב שור | HQ**
  מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור
  יח"ד: 823
  3 מגדלים עד 45 קומות ובינוי מרקמי

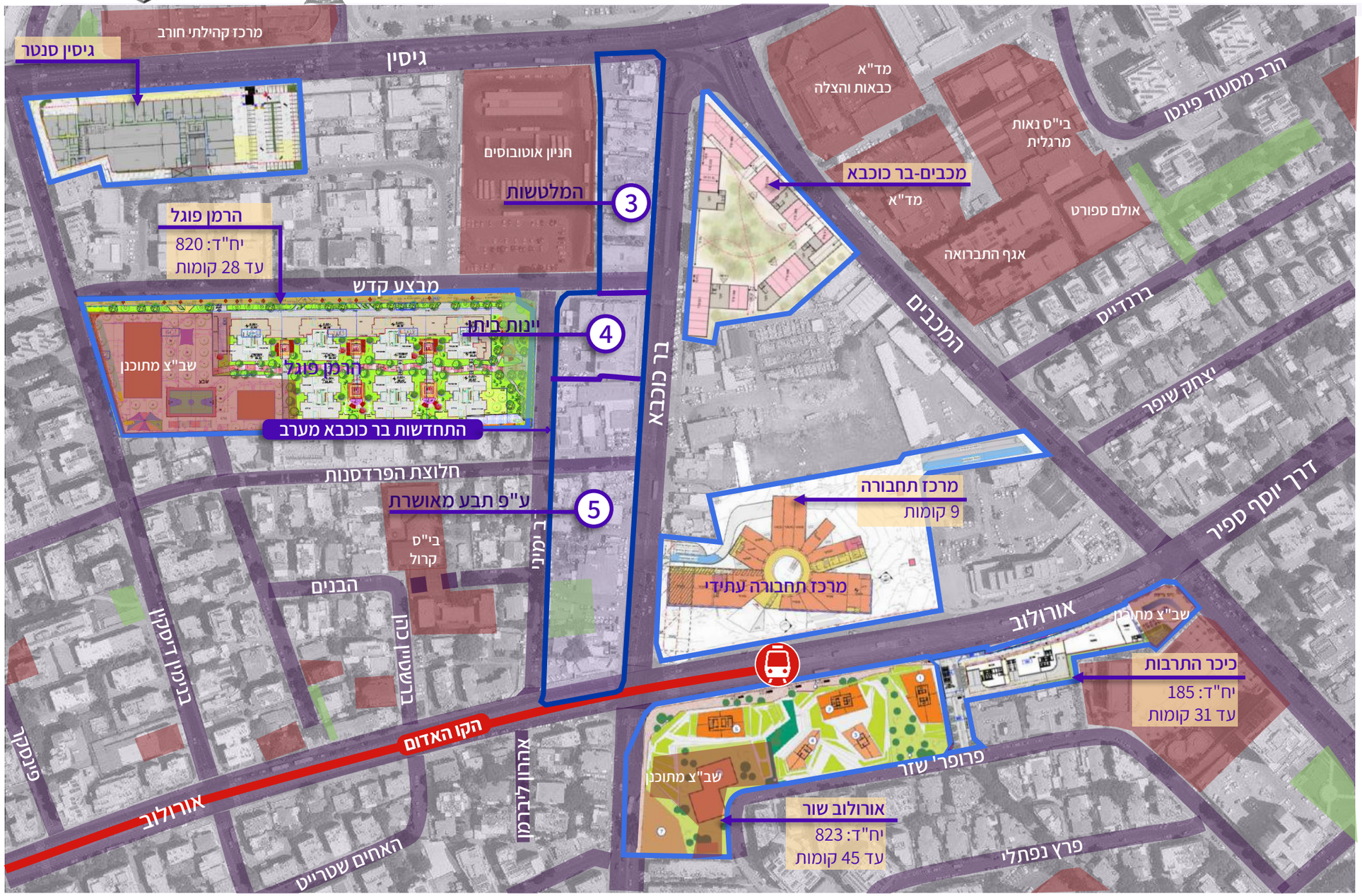
- **כיכר התרבות | קנפו כלימור**
  מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור
  יח"ד: 823
  2 מגדלים בני 31 קומות בעלי 4 קומות מסד לתעסוקה ומסחר

- **מרכז תחבורה | HQ**
  טרמינל אוטובוסים, מסחר ומשרדים
  9 קומות

- **מתחם הרמן – פוגל | כנף פרנס אדריכלים**
  מגורים וחזית מסחרית, מבנה ציבור
  6 מגדלים בני 25-29 קומות

- **מתחם המכבים-בר כוכבא | בר אוריין**
  מסחר ופנאי, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי
  8-13 קומות

- **גיסין סנטר | א. פריאון ברודנר אדריכלים**
  מרכז מסחרי קיים – כ4,500 מ"ר מסחר
  הוקם ב2020



יוזמות בסביבה

תוכניות והיתרים מקודמים או בביצוע

- **מתחם אורולוב שור | HQ**
  מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור
  יח"ד: 823
  3 מגדלים עד 45 קומות ובינוי מרקמי

- **כיכר התרבות | קנפו כלימור**
  מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור
  יח"ד: 823
  2 מגדלים בני 31 קומות בעלי 4 קומות מסד לתעסוקה ומסחר

- **מרכז תחבורה | HQ**
  טרמינל אוטובוסים, מסחר ומשרדים
  9 קומות

- **מתחם הרמן – פוגל | כנף פרנס אדריכלים**
  מגורים וחזית מסחרית, מבנה ציבור
  6 מגדלים בני 25-29 קומות

- **מתחם המכבים-בר כוכבא | בר אוריין**
  מסחר ופנאי, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי
  8-13 קומות

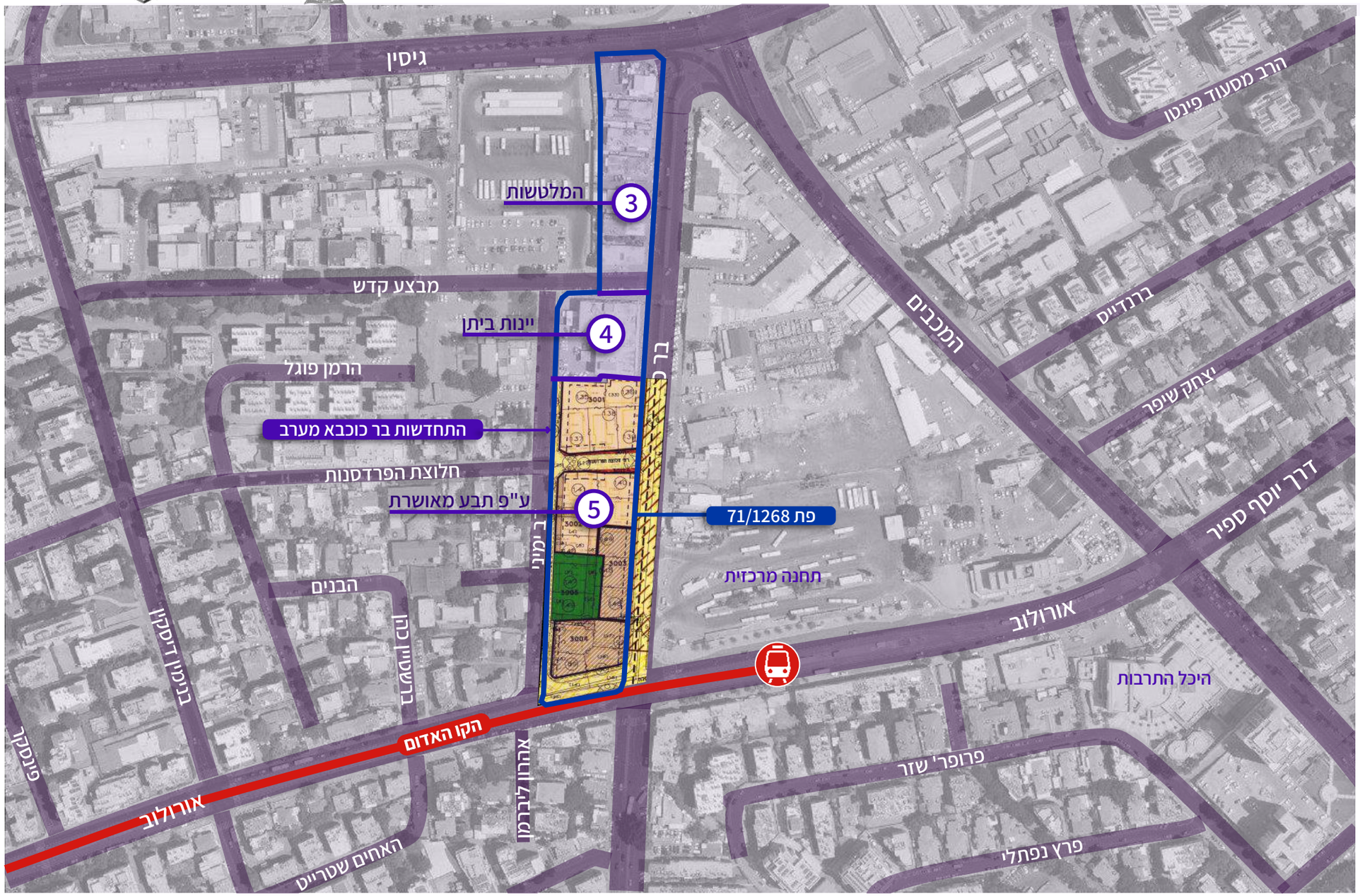
- **גיסין סנטר | א. פריאון ברודנר אדריכלים**
  מרכז מסחרי קיים – כ4,500 מ"ר מסחר
  הוקם ב2020

פת/ 1268/ 71 | תכנון פרי אדריכלות 2009

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

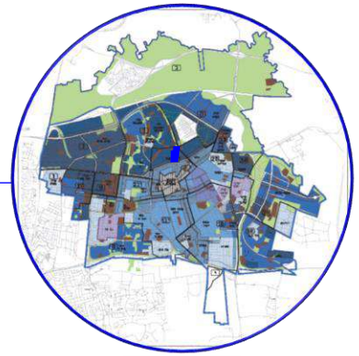
התכנית אושרה ב2009 ולא מומשה וכן – אינה תקפה.
עם זאת, מתייחסים אליה בעקרונות שקבעה:

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



מה תיכננו לפנינו?

את העיר כולה

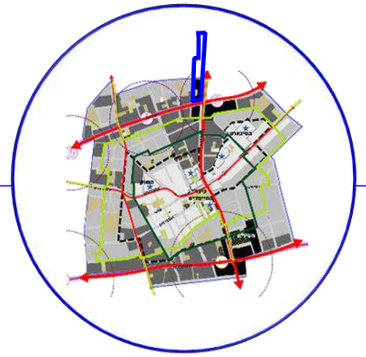


תכנית המתאר
פרחי-צפריר (2021)

מגורים
מסחר
תעסוקה
תחנה מרכזית חדשה
רכבת קלה - הקו האדום

העצמה מלאה
עד 27 קומות
מדיניות תכנונית

את מרכז העיר

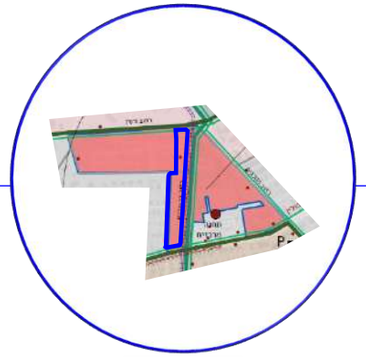


התחדשות מרכז העיר
ארי כהן מיכאל וינד (מקודמת)

מבני ציבור
מוקד שכונתי פתוח
משמעותי
מגורים
מסחר
תעסוקה

העצמה מקסימלית
בנייה גבוהה מאוד
רח"ק 7.5
7 עד 35 קומות
מדיניות תכנונית

את איזור גאולה



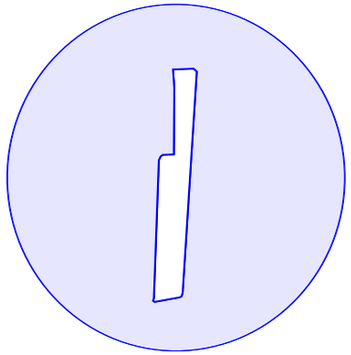
מדיניות גאולה
פרצוב ארכ' (ועדת היגוי מחוזית)

מחלק ל-10 מתחמי תכנון
עבור הכנת תכניות
מפורטות (שמהן ניתן יהיה
להוציא היתר בניה)
מגדיר תוספת זכויות,
שימושים ויח"ד

מתחמים 3, 4 ו-5 לאורך
הדופן המערבית של רחוב
בר כוכבא מהווים את שטח
התכנית המוצעת

עד 25 קומות
מדיניות תכנונית

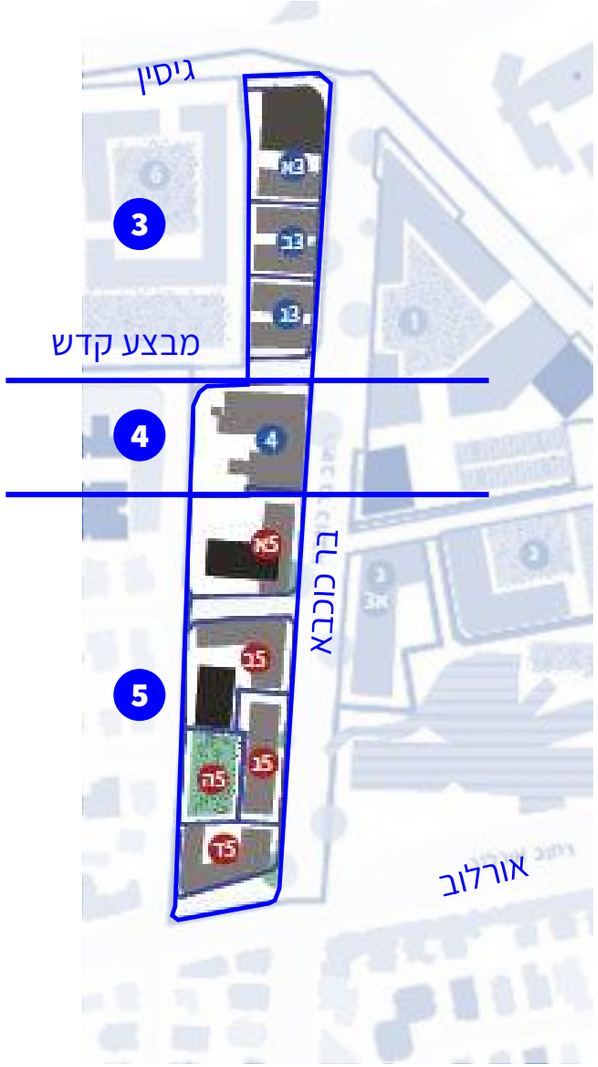
התכנית שלנו



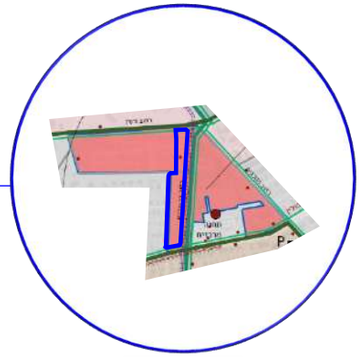
בר כוכבא מערב
גושן אדריכלים

לאחר אישור התכנית
ניתן יהיה להוציא
היתר בנייה

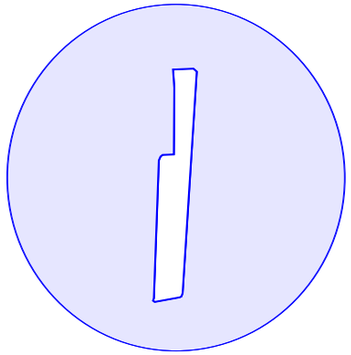
מה תיכננו לפנינו?



את איזור גאולה



התכנית שלנו



מדיניות גאולה

פרצוב ארכ' (ועדת היגוי מחוזית)

מחלק ל-10 מתחמי תכנון עבור הכנת תכניות מפורטות (שמהן ניתן יהיה להוציא היתר בניה) מגדיר תוספת זכויות, שימושים ויח"ד

מתחמים 3, 4 ו-5 לאורך הדופן המערבית של רחוב בר כוכבא מהווים את שטח התכנית המוצעת

עד 25 קומות

מדיניות תכנונית

בר כוכבא מערב

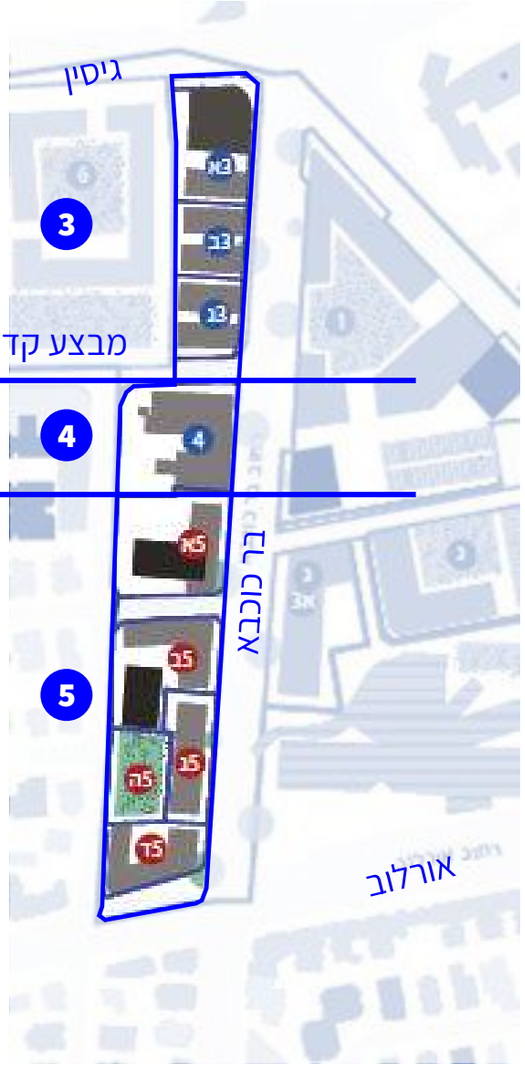
גושן אדריכלים

לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא

היתר בנייה

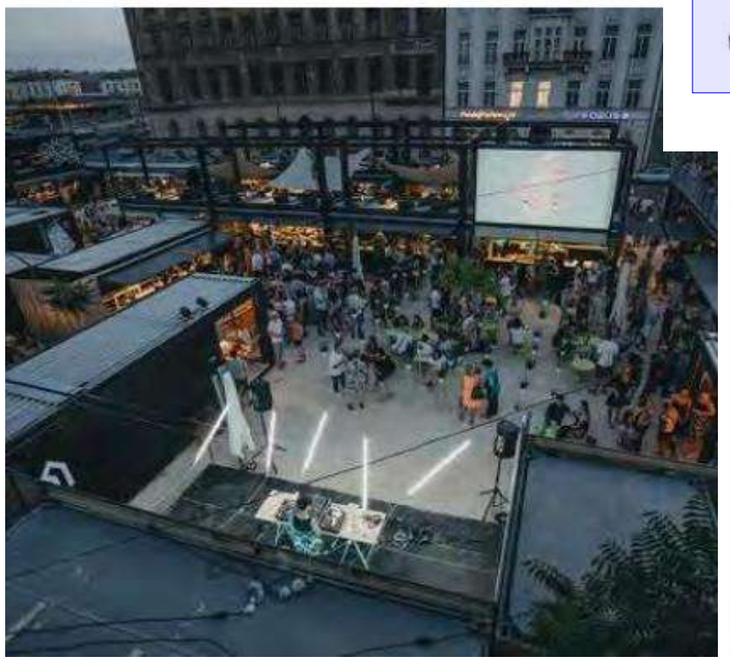
מה תיכננו לפנינו?

מדיניות גאולה



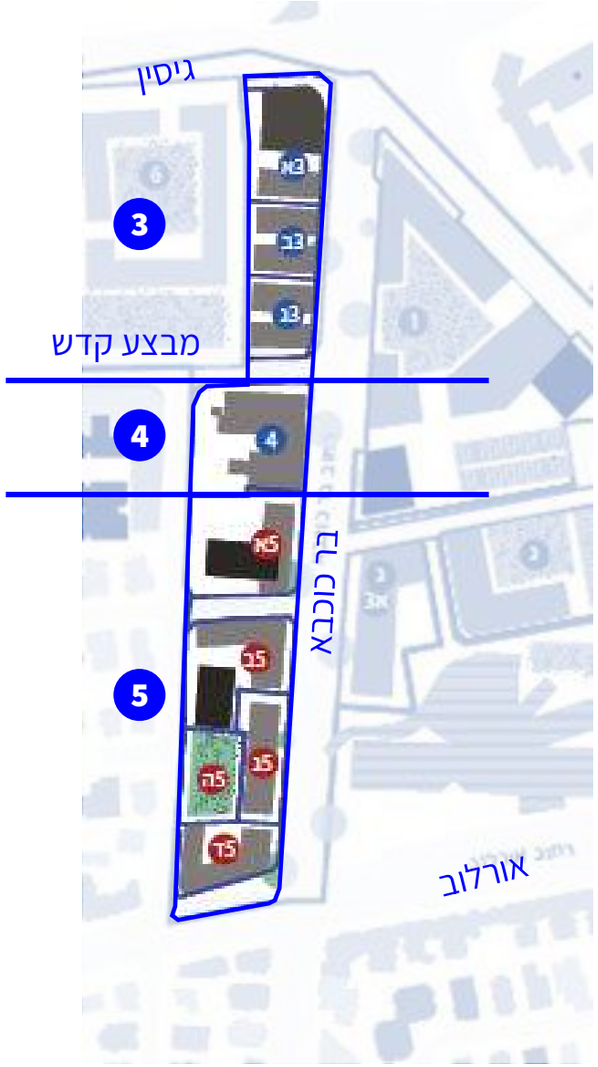
פעילות יום של מלאכה זעירה, אומנים, חללי עבודה ותצוגה ומגורים זמניים ומגורי אומנים בקומות עליונות.
בערב החצר הופכת לחצר בילוי, תצוגה ומופעים מקומיים - מיצגים תערוכות. חצר המשמשת גם כחלק מרצף פעילות מקומי עירוני.
שילוב של צעירים מקומיים וקהילה מקומית. פעילות של חוגים מתחום מלאכה, אומנות בסטודיואים של האומנים. אפשרות לתצוגה, גלריות והרחבה של מוזיאון פתח תקווה לחלקים פחות פורמאליים

קומת הקרקע לכיון הרחוב- מסחר מקומי- סטודיו , סדנאות.
פעילות החצר משתנה בין היום והלילה. במהלך היום כחצר לשימויש הסטודיו, חומרים, מכונות, פריקה וטעינה, פעילות ייצור.
בערבים מתחם בילוי בערב שמתאים לקונצרטים, ומופעים.



מה תיכננו לפנינו?

מדיניות גאולה



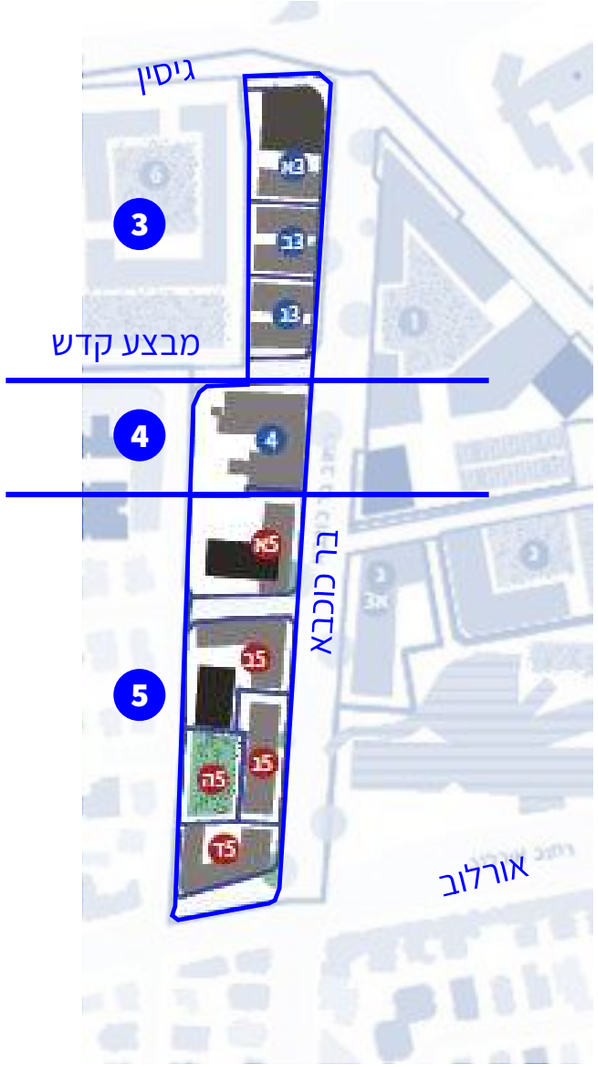
מוקד פעילות של ביכר פנימית וחללים "תעשייתים", האנגרים, לטובת כנסים, הרצאות, תערוכות ושווקים.

פעילות של מגזר עיסקי ואירוח בקנ"מ מטרופוליני אזורי מתאים למיקום בקרבת התחנה המרכזית.

יצירת ביכר חצר עירונית פתוחה ומרוצפת, דפנותיה בשפה תעשייתית המורכבת ממבנים קלים- האנגרים ומבנים בקנה מידה עירוני-רקמתי(9 קומות) המשלבים קומת קרקע של מסחר בילוי, פנאי, (בדגש על הסעדה, ברים וכו') ומעל 2-3 קומות עסוקה ועד 6 קומות למגורים/ אכסניות/מלונאות תואמת כנסים, ומגורים בהישג יד.

מה תיכננו לפנינו?

מדיניות גאולה



פיתוח עומק הרחוב ועובי הדופן כפוטנציאל התחדשות ומרחב איכותי.
תכנון מרחב שוטטות ושהייה באמצעות עיבוי דפנות הרחוב ומתן עדיפות להולכי הרגל בצידי הרחוב. העצמת בר כוכבא כרחוב מסחרי מוצל המקשר למרכז העיר.

חזון

יצירת מרחב פעיל שיהווה חיבור בין מרכז העיר הוותיק לשכונות המגורים

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

רחוב בר כוכבא: 'מעורב פתח תקווה'

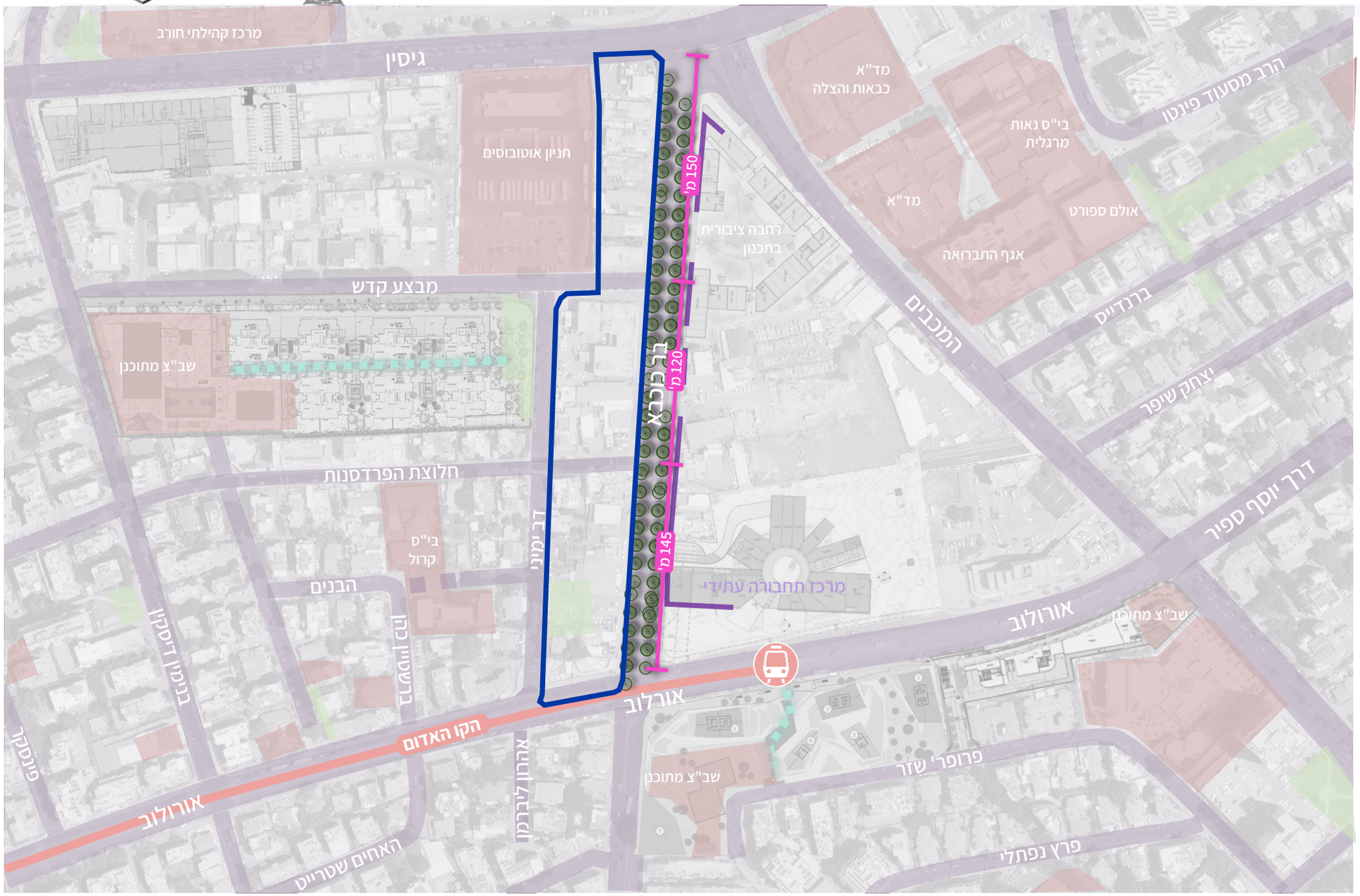
השראה: בית התעשייה תל אביב

מטרות

סכימה אורבנית ועקרונות תכנון

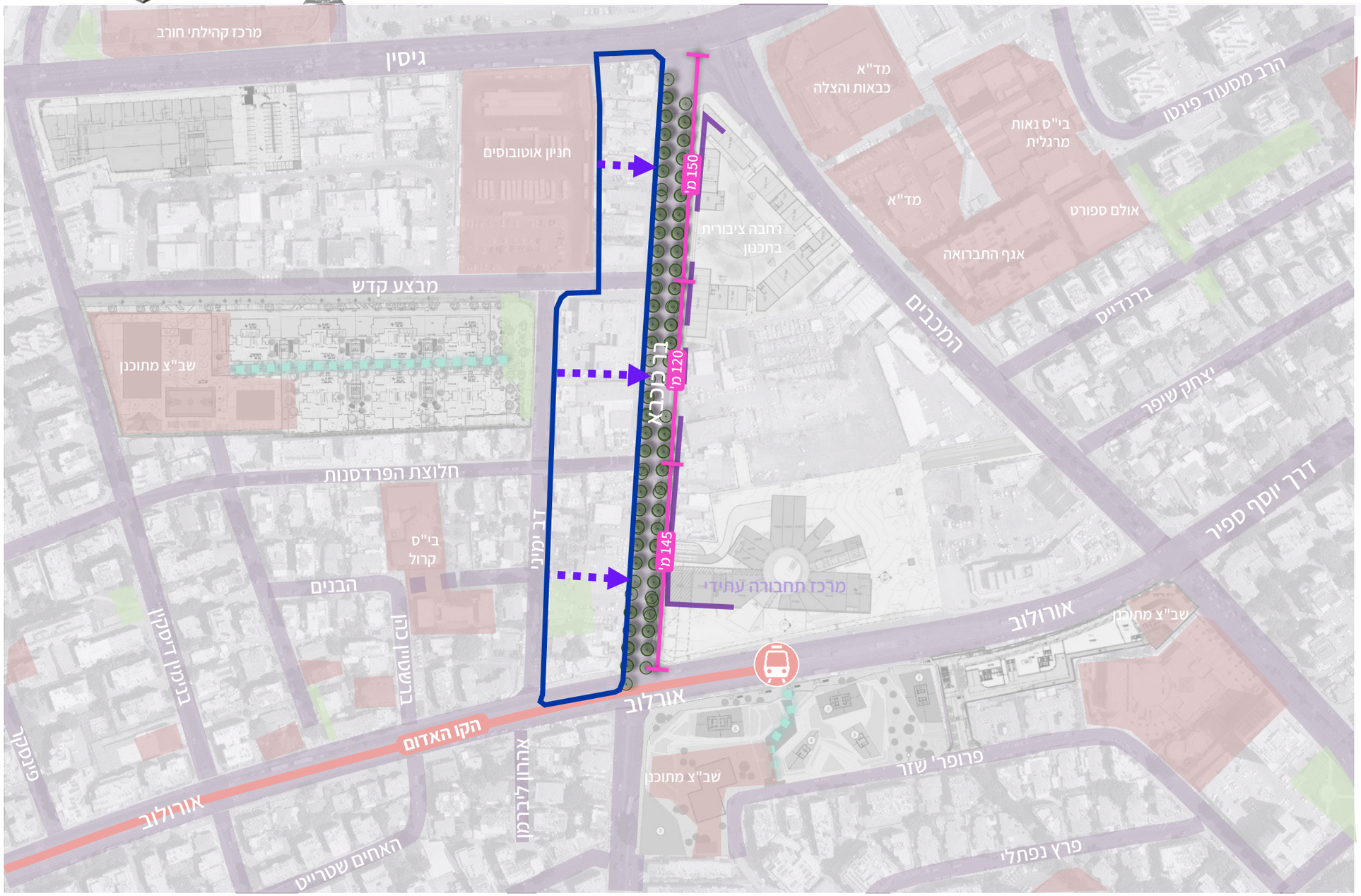
1. השלמת הרשת כבסיס לציפוף וחיזוק בר כוכבא כרח' עירוני
   - יצירת חיבורים והגדלת מספר הרחובות החוצים
   - צמצום מרחקי הליכה בין צמתים ותוספת חציות (מעברי חצייה)
   - הרחוב – בינוי המגדיר דופן רציפה ומרחב הליכתי נוח ומזמין
   - שימושים אטרקטיביים לציבור: שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה
2. יצירת דופן רכה כלפי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

תכנון
מצב קיים



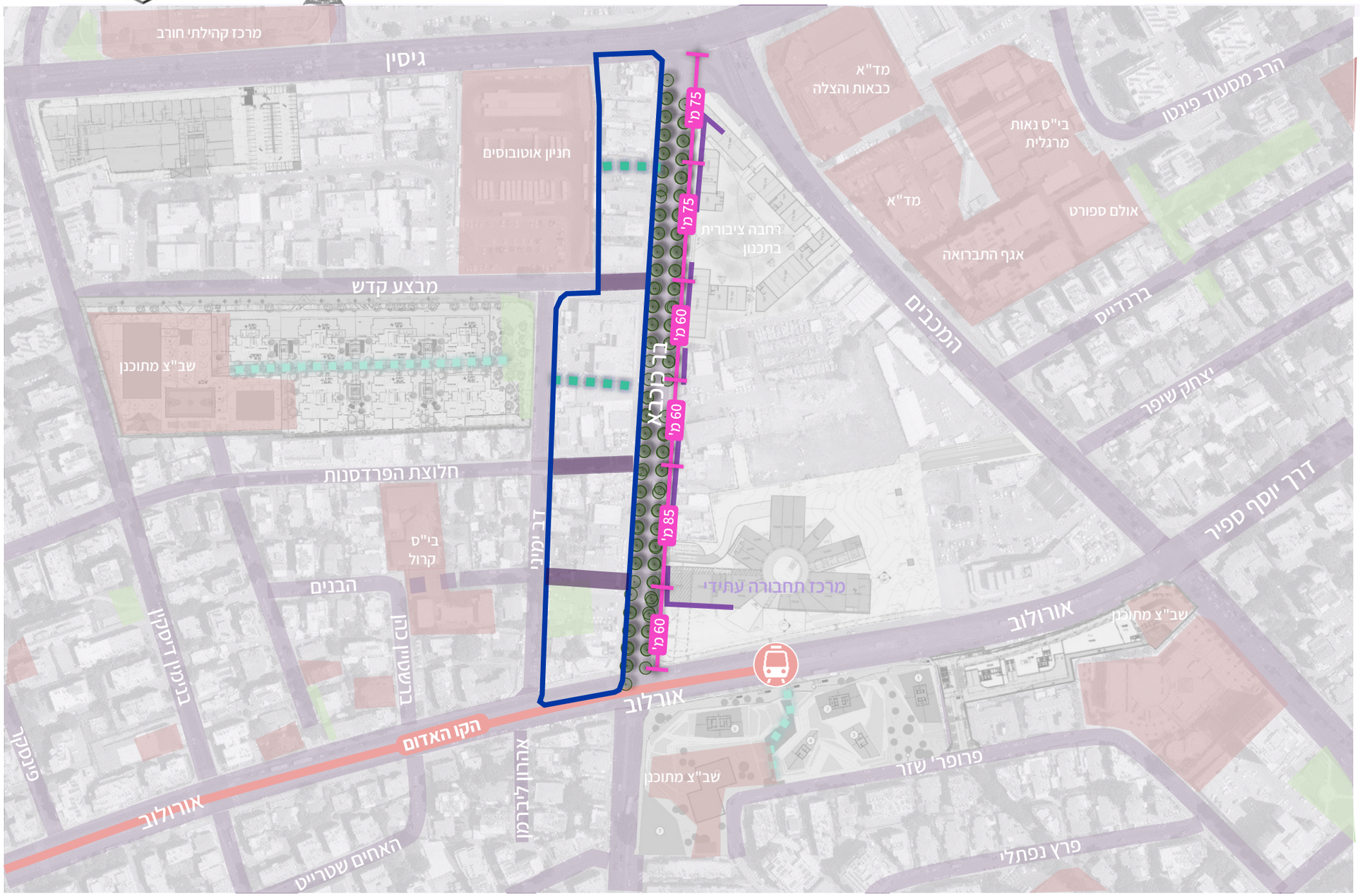
תכנון מוצע

השלמת הרשת



תכנון מוצע

השלמת הרשת – צמצום מרחקים בין צמתים



תכנון מוצע

השלמת הרשת – צמצום מרחקים בין צמתים

רחוב בר כוכבא – מרחב הליכתי בעל עומק דופן

תכנון מוצע

השלמת הרשת – צמצום מרחקים בין צמתים

רחוב בר כוכבא – מרחב הליכתי בעל עומק דופן

מרחבים ציבוריים בזיקה לשכונה

התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

השלמת הרשת – צמצום מרחקים בין צמתים

רחוב בר כוכבא – מרחב הליכתי בעל עומק דופן

מרחבים ציבוריים בזיקה לשכונה

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

תכנון מוצע

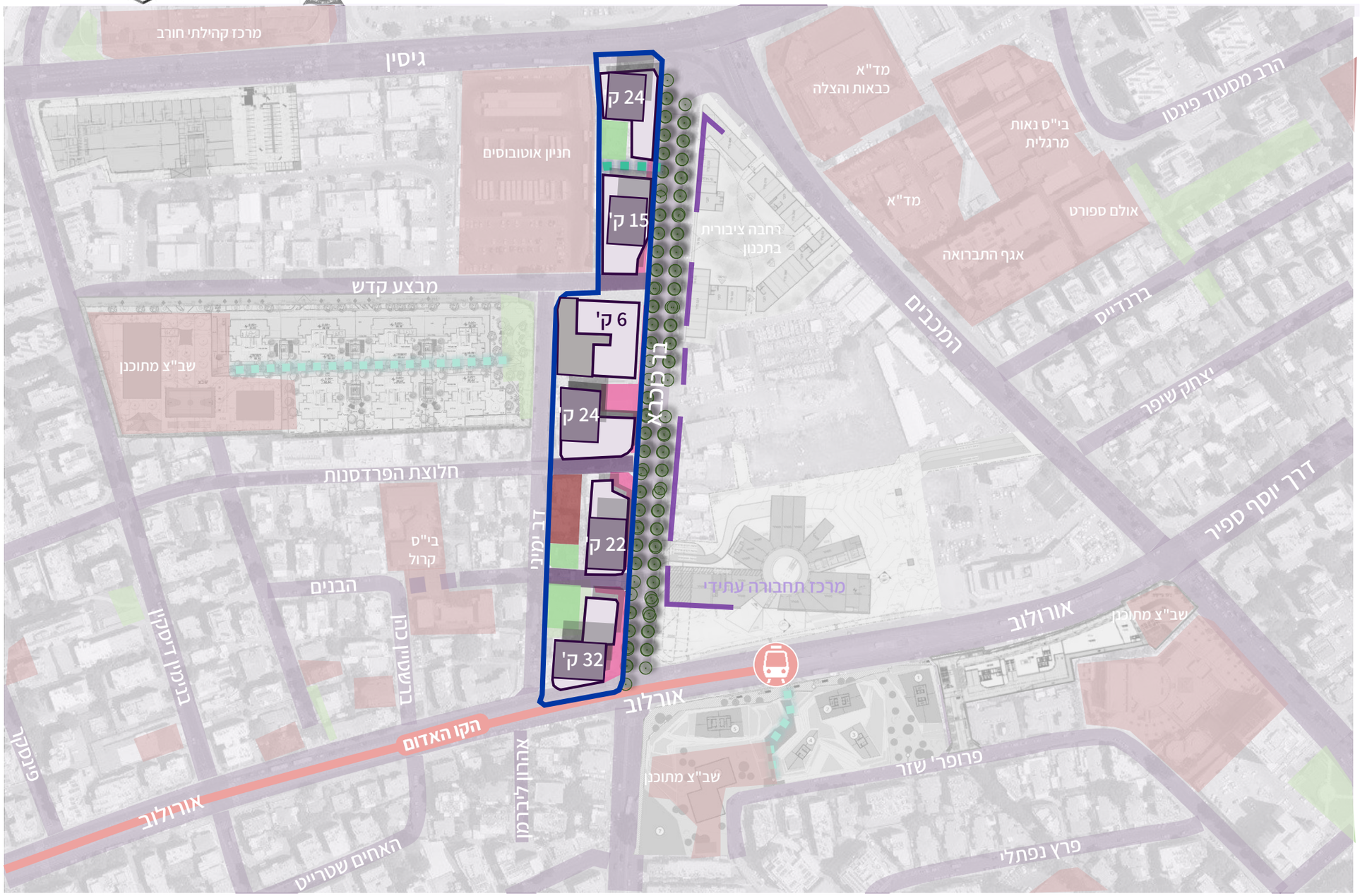
השלמת הרשת – צמצום מרחקים בין צמתים

רחוב בר כוכבא – מרחב הליכתי בעל עומק דופן

מרחבים ציבוריים בזיקה לשכונה

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

עלייה לגובה - מגורים



תכנון מוצע

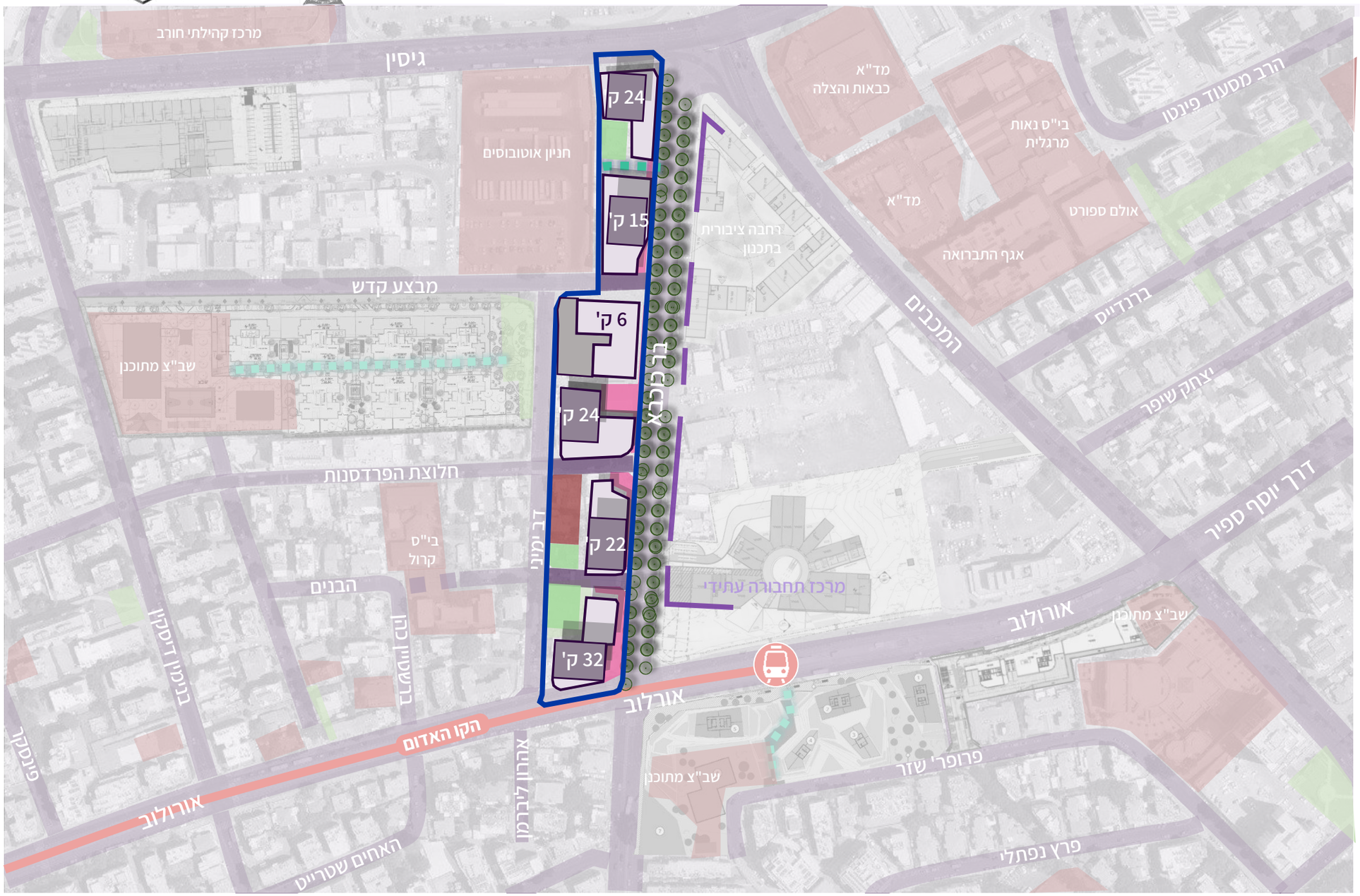
השלמת הרשת – צמצום מרחקים בין צמתים

רחוב בר כוכבא – מרחב הליכתי בעל עומק דופן

מרחבים ציבוריים בזיקה לשכונה

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

עלייה לגובה - מגורים

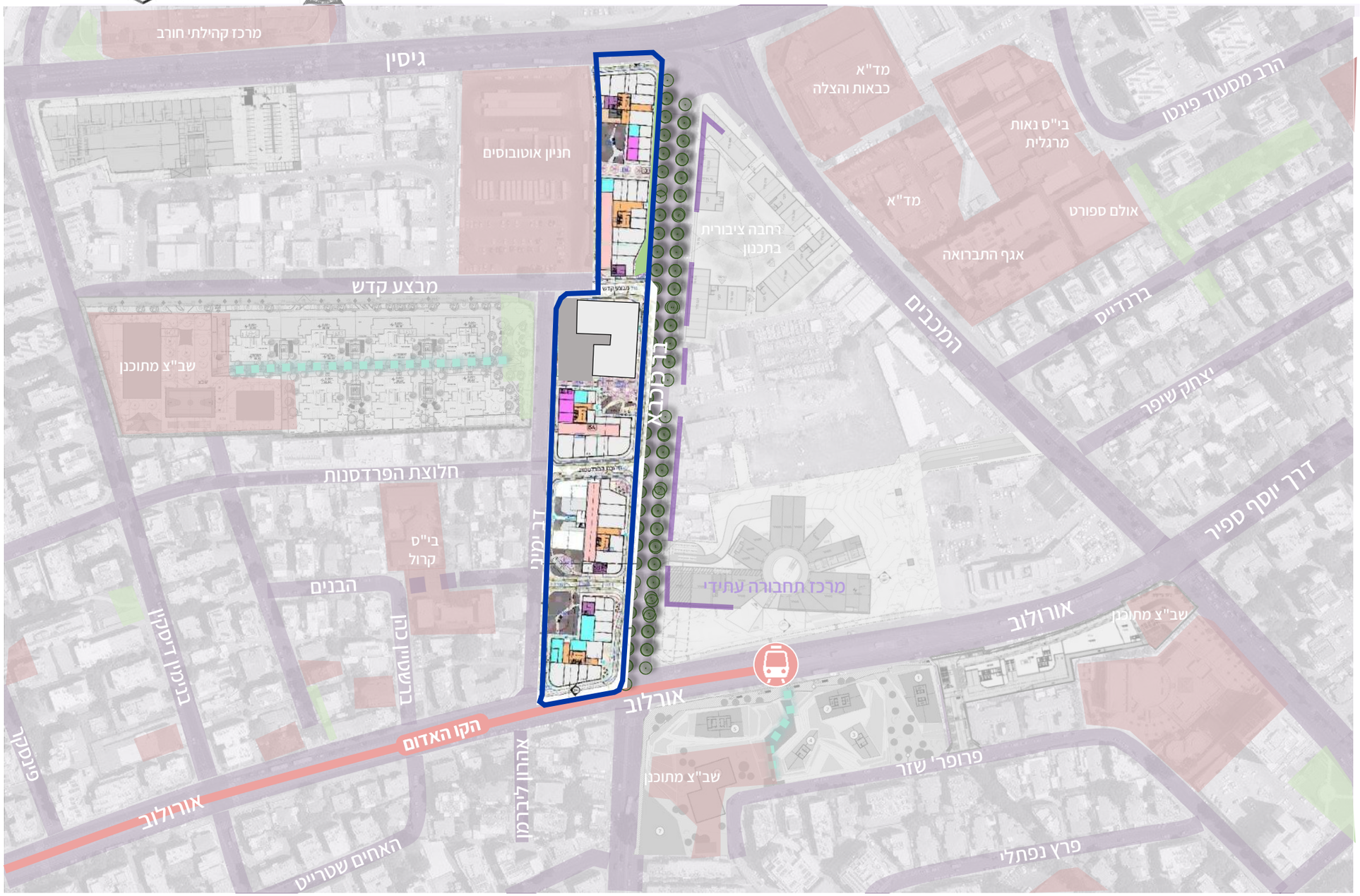


תכנון מוצע

בינוי

שטח התכנית: 19.8 ד'

יח"ד	615
מגורים	76,880 מ"ר
מסחר	5,550 מ"ר
תעסוקה	15,120 מ"ר
ציבורי (מבונה)	1,018 מ"ר
צפיפות ברוטו	31 יח"ד/ד'
צפיפות נטו	49.2 יח"ד/ד'

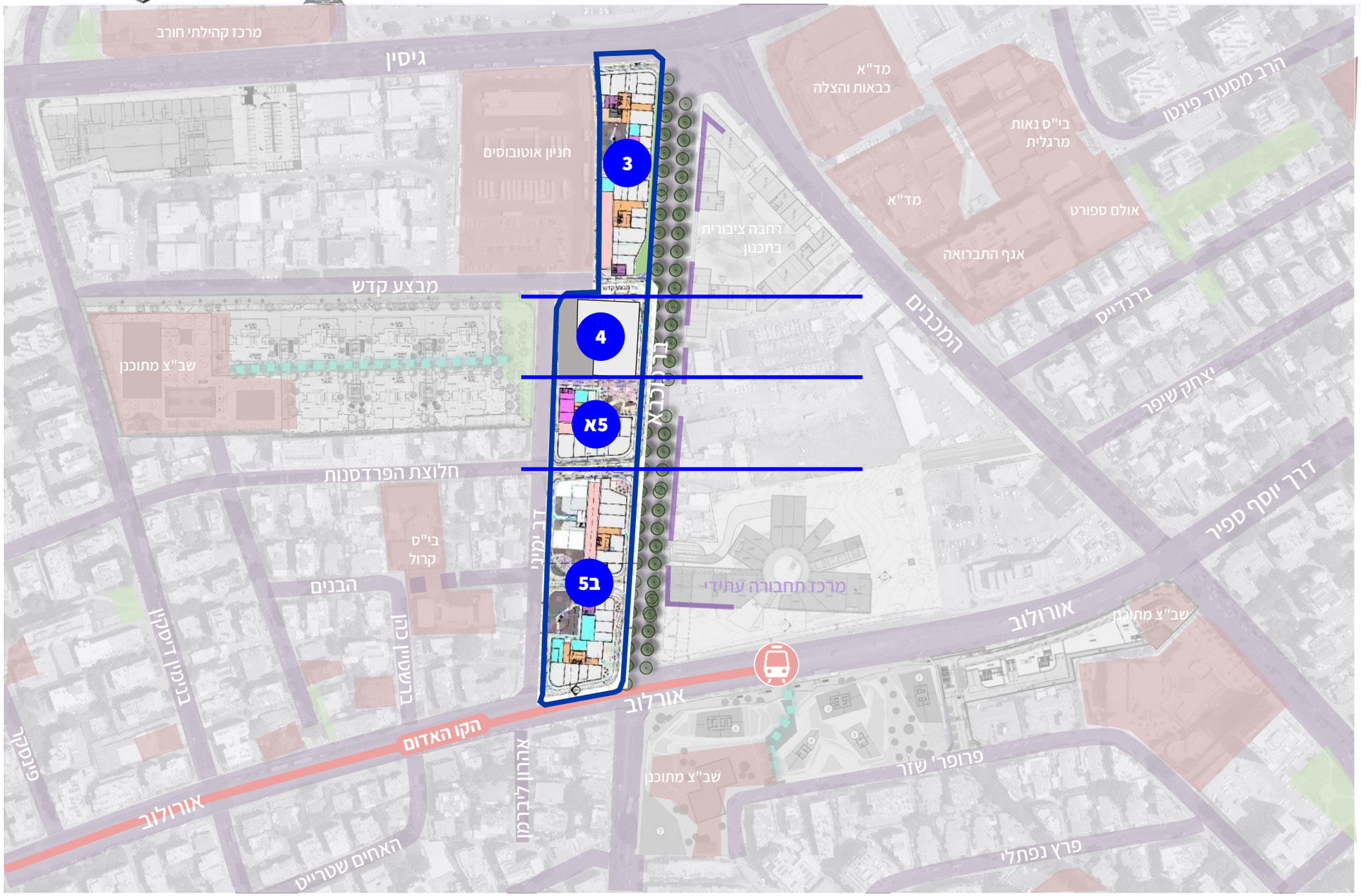


תכנון מוצע

בינוי

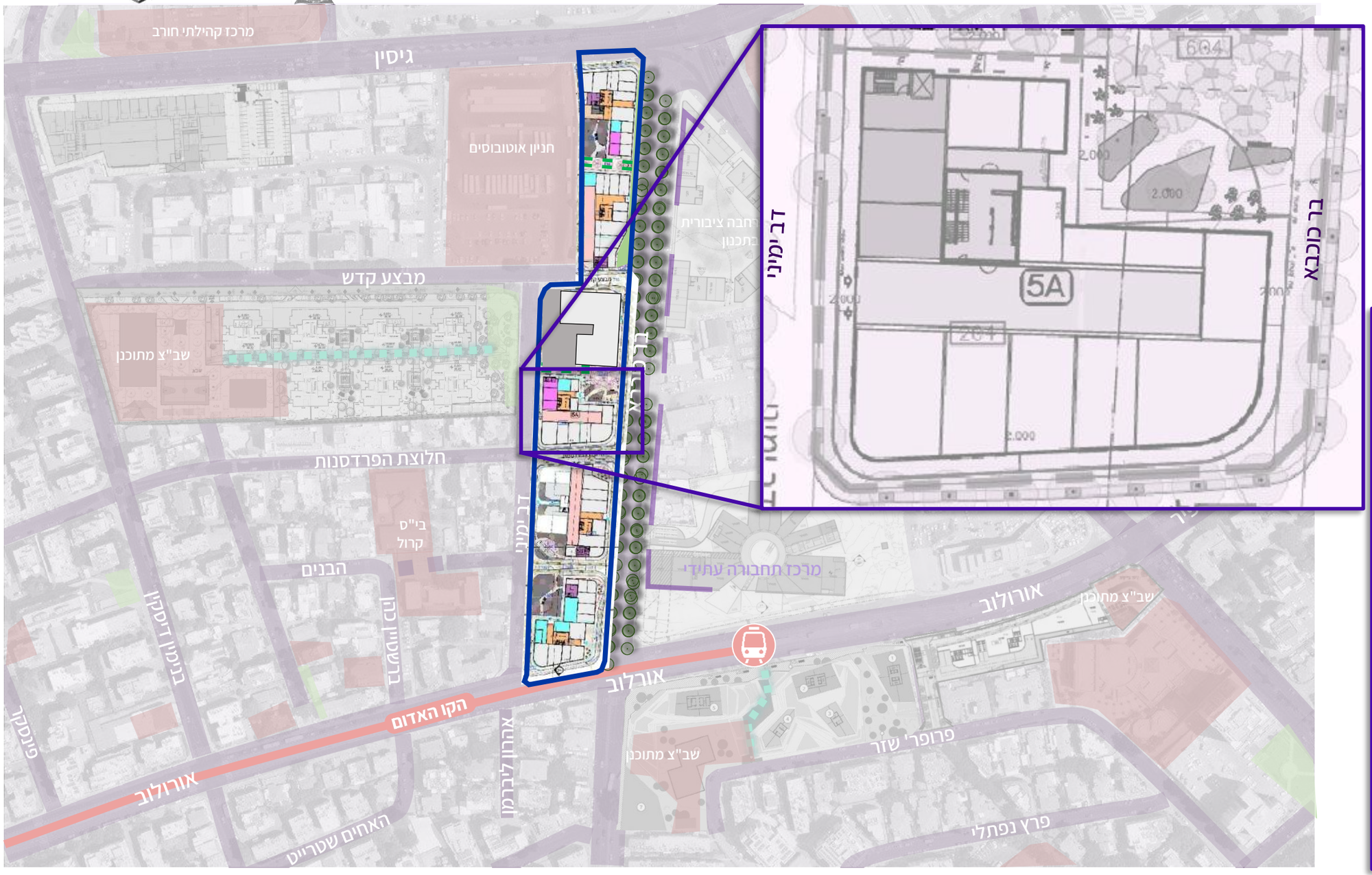
שטח התכנית: 19.8 ד'

יח"ד	615
מגורים	76,880 מ"ר
מסחר	5,550 מ"ר
תעסוקה	15,120 מ"ר
ציבורי (מבונה)	1,018 מ"ר
צפיפות ברוטו	31 יח"ד/ד'
צפיפות נטו	49.2 יח"ד/ד'



תכנון מוצע

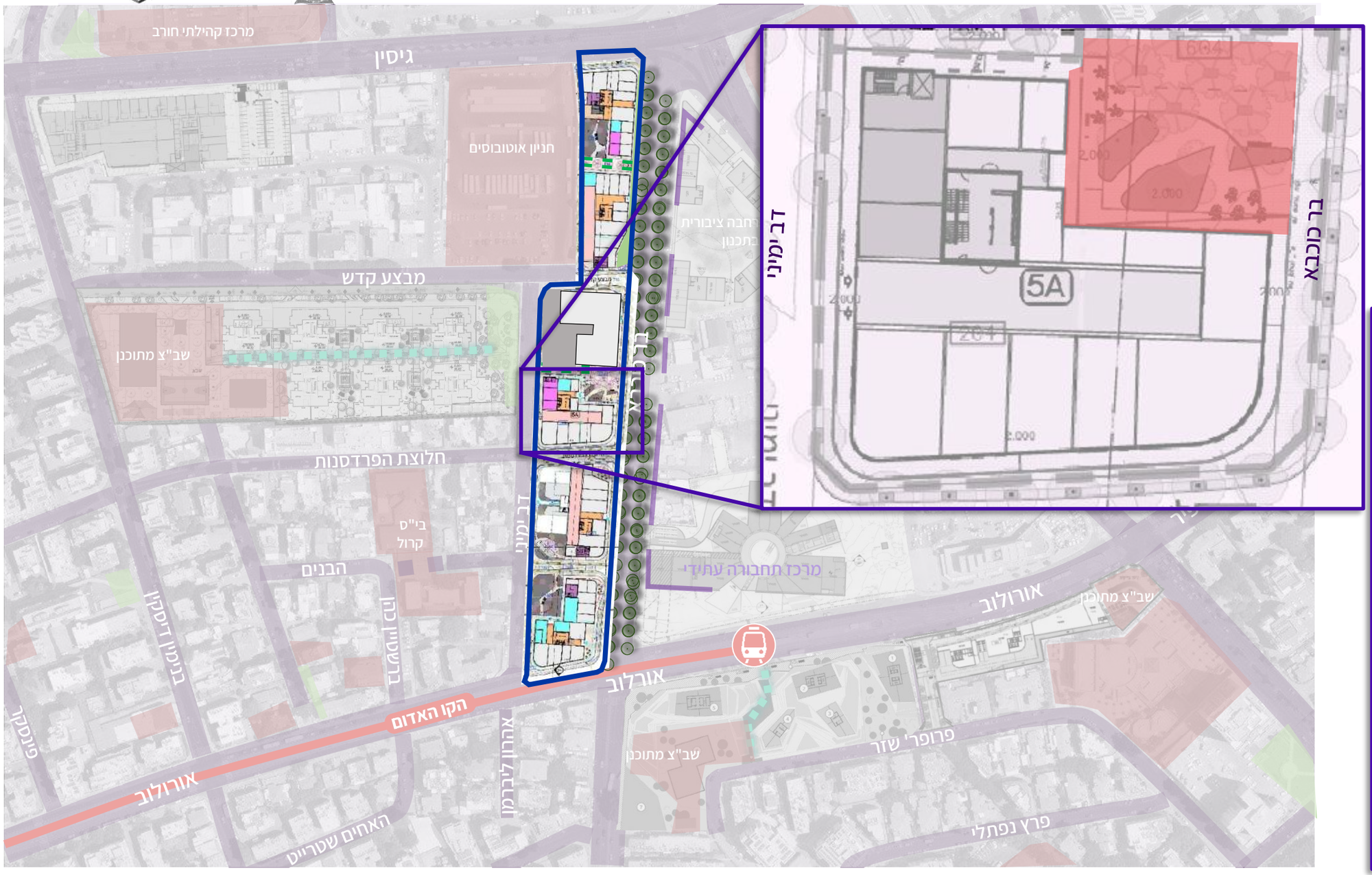
קומת הרחוב



תכנון מוצע

קומת הרחוב

רחבה עירונית

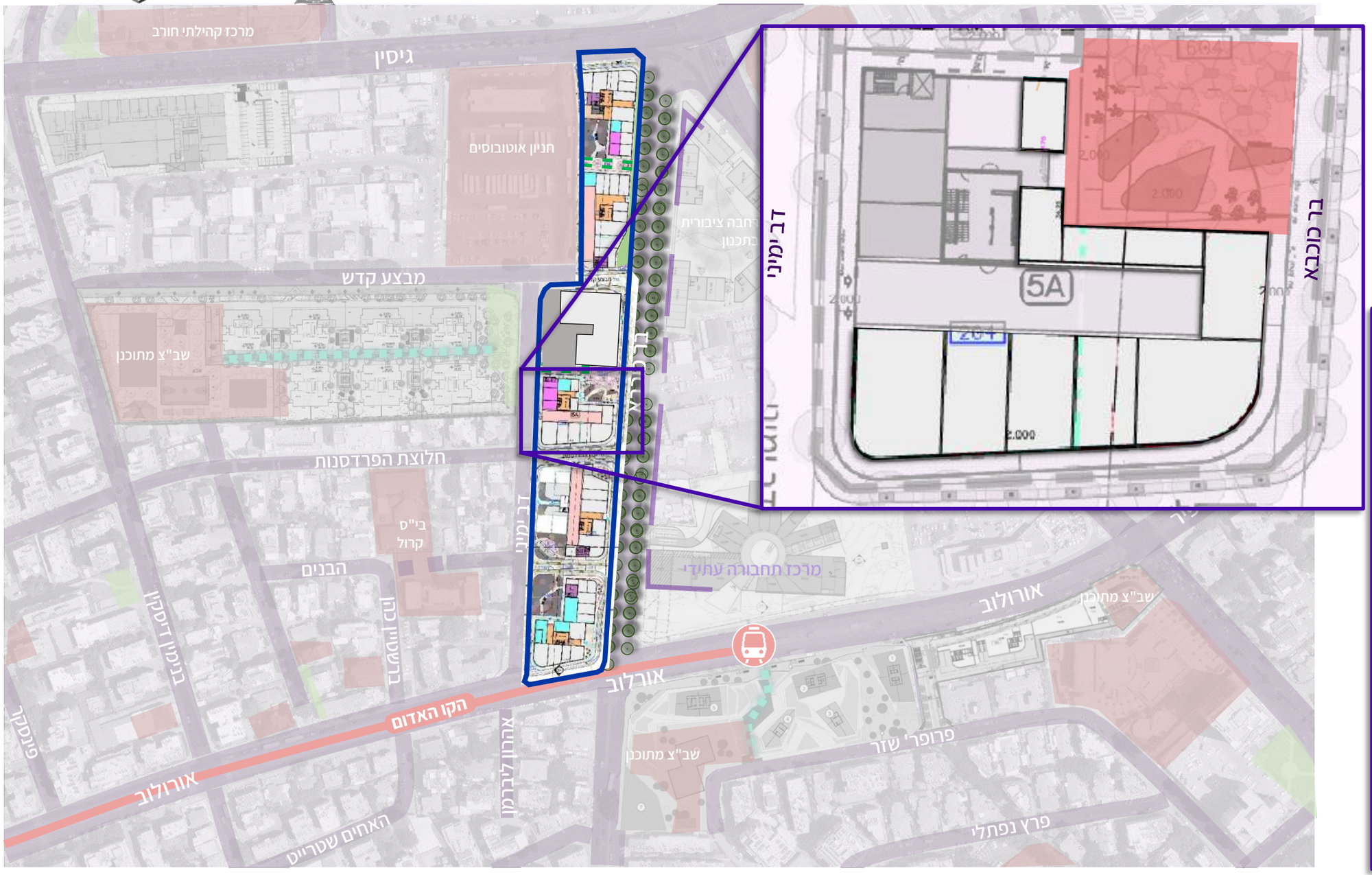


התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

קומת הרחוב

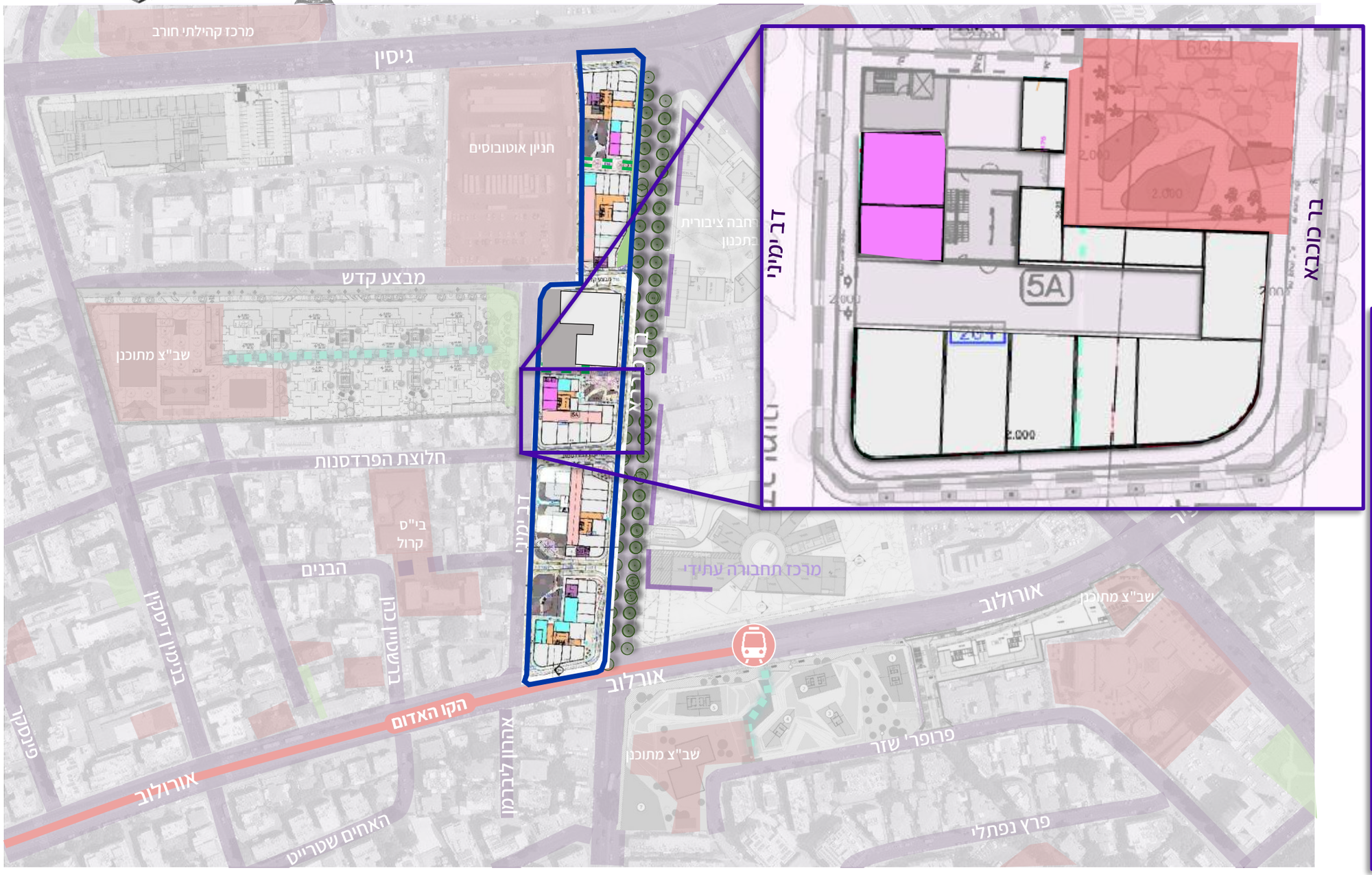
- רחבה עירונית
- מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים



תכנון מוצע

קומת הרחוב

- רחבה עירונית
- מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים
- משרדים קטנים לרח' משניים

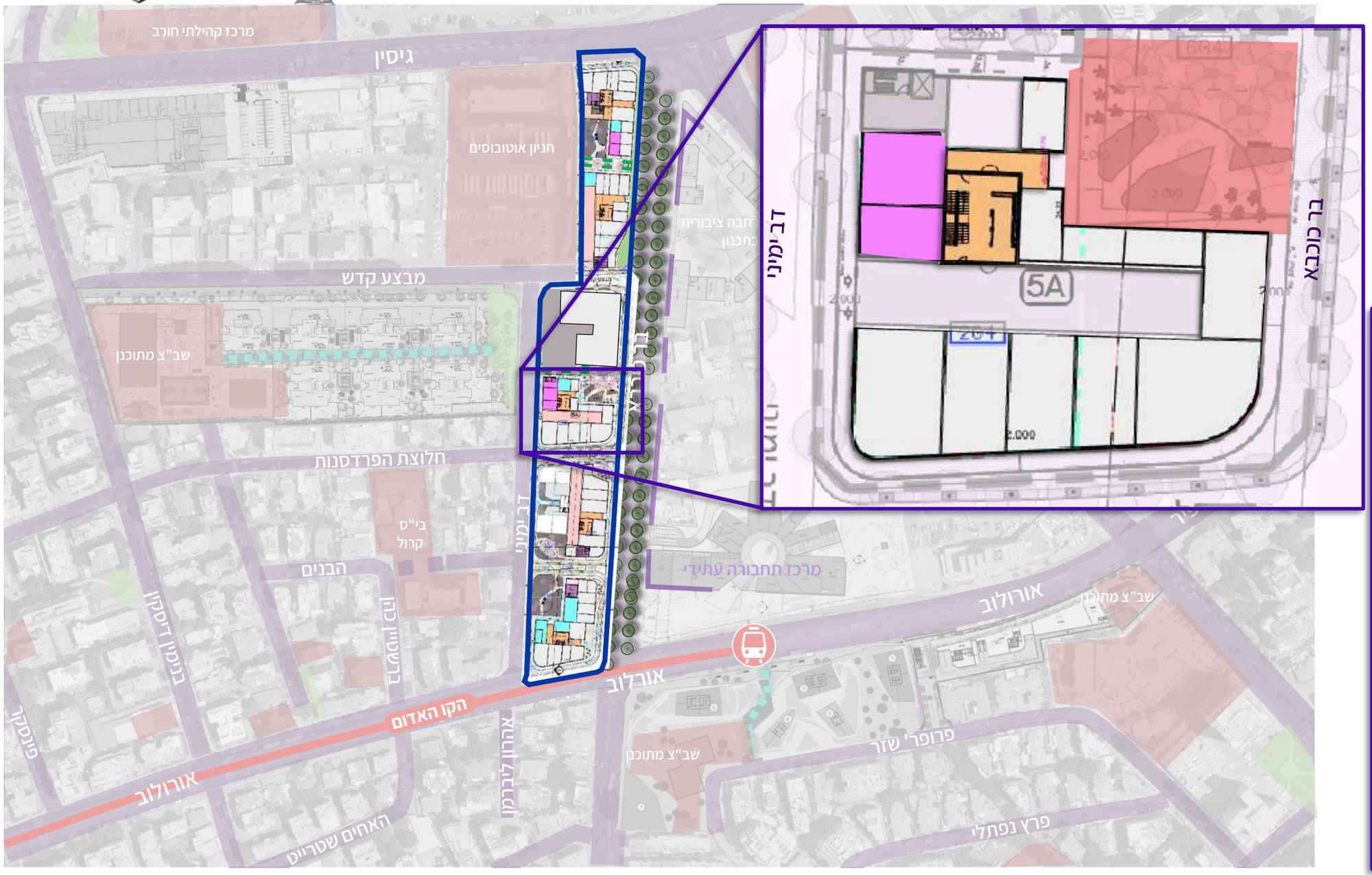


התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

קומת הרחוב

- רחבה עירונית
- מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים
- משרדים קטנים לרח' משניים
- לובי מגדלי מגורים – כניסה מבר כוכבא

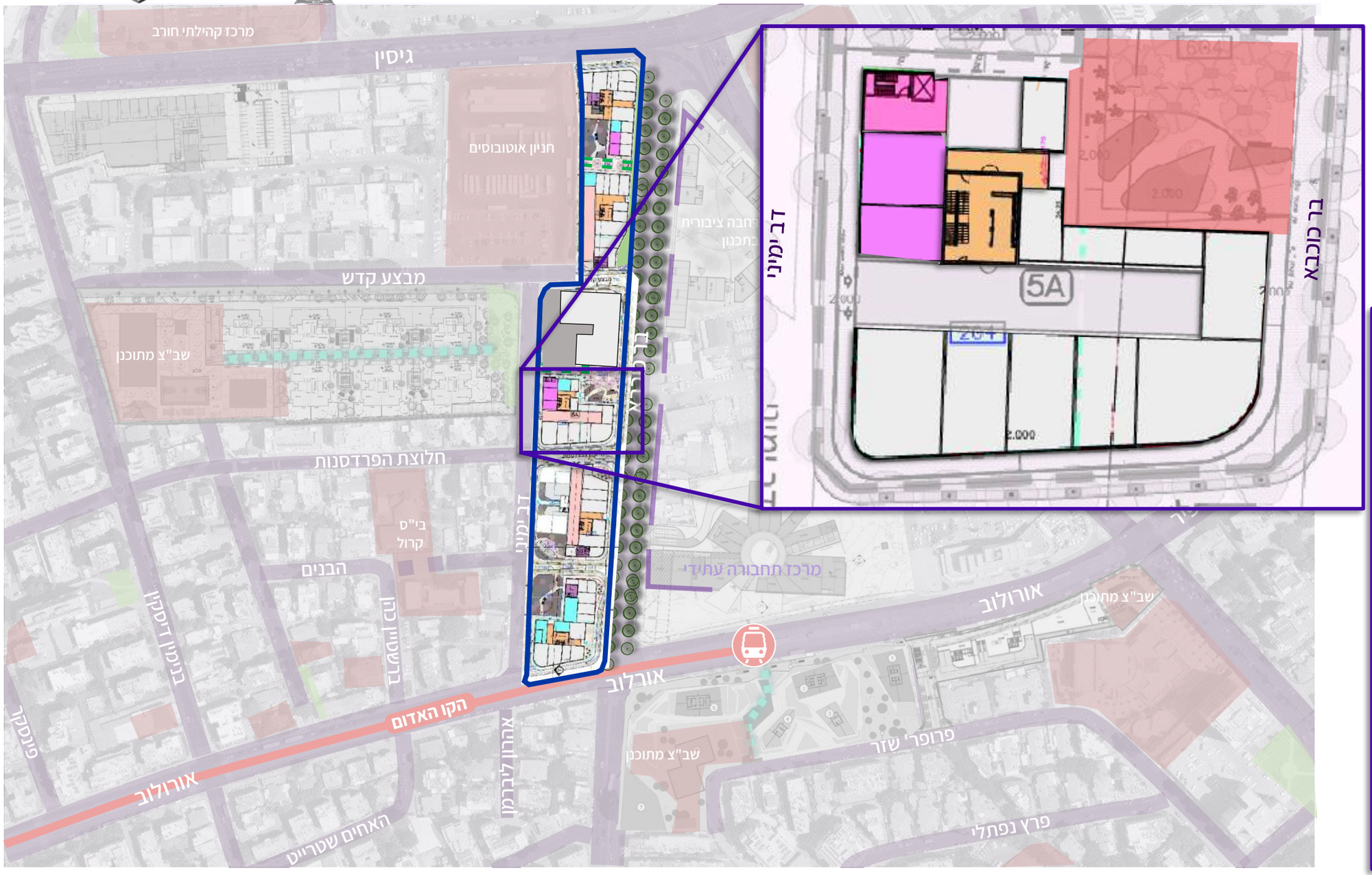


התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

קומת הרחוב

- רחבה עירונית
- מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים
- משרדים קטנים לרח' משניים
- לובי מגדלי מגורים – כניסה מבר כוכבא
- לובי Work Live Trade

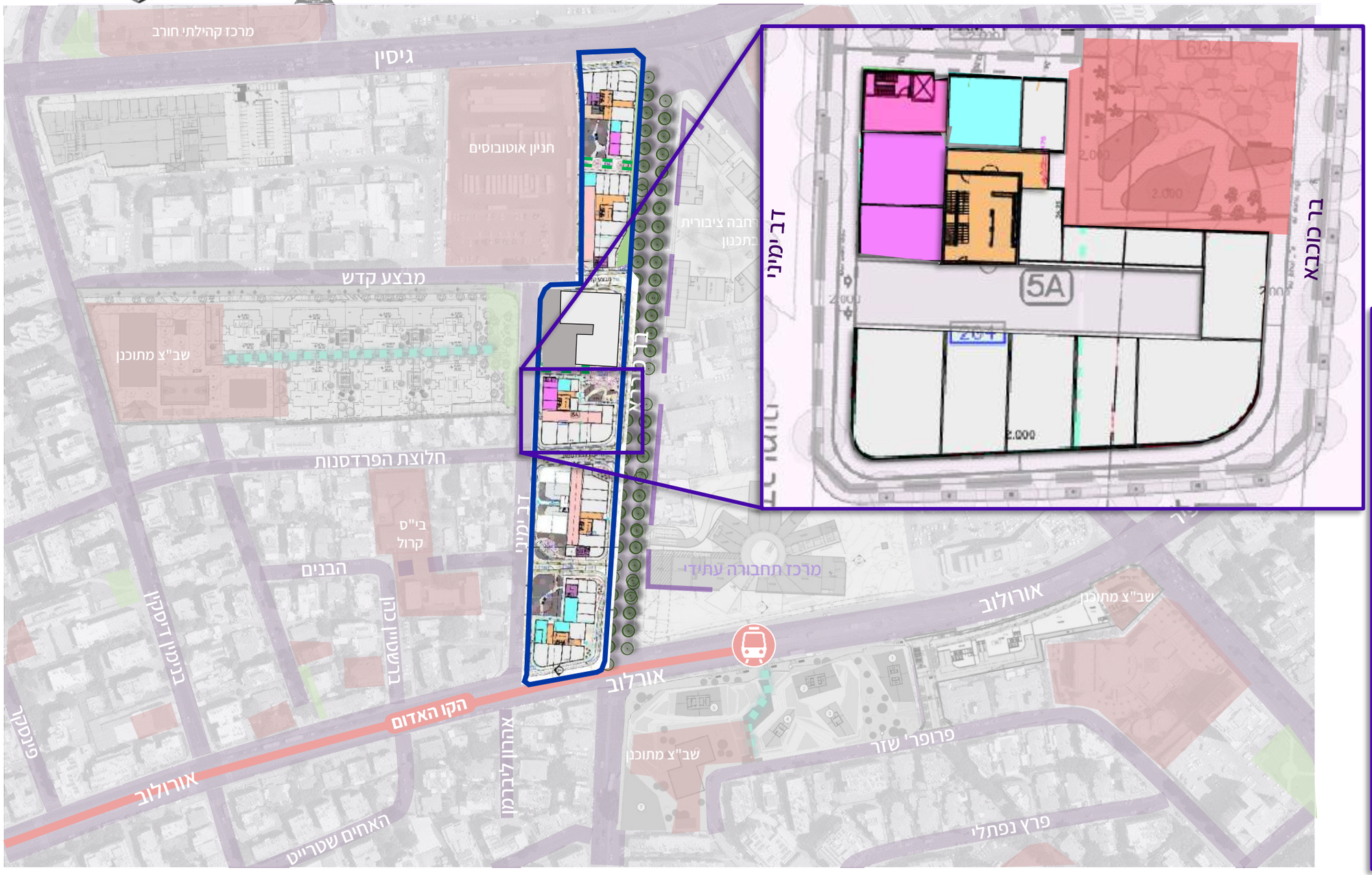


התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

קומת הרחוב

- רחבה עירונית
- מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים
- משרדים קטנים לרח' משניים
- לובי מגדלי מגורים – כניסה מבר כוכבא
- לובי Work Live Trade
- מרחב משותף – Work Live Trade

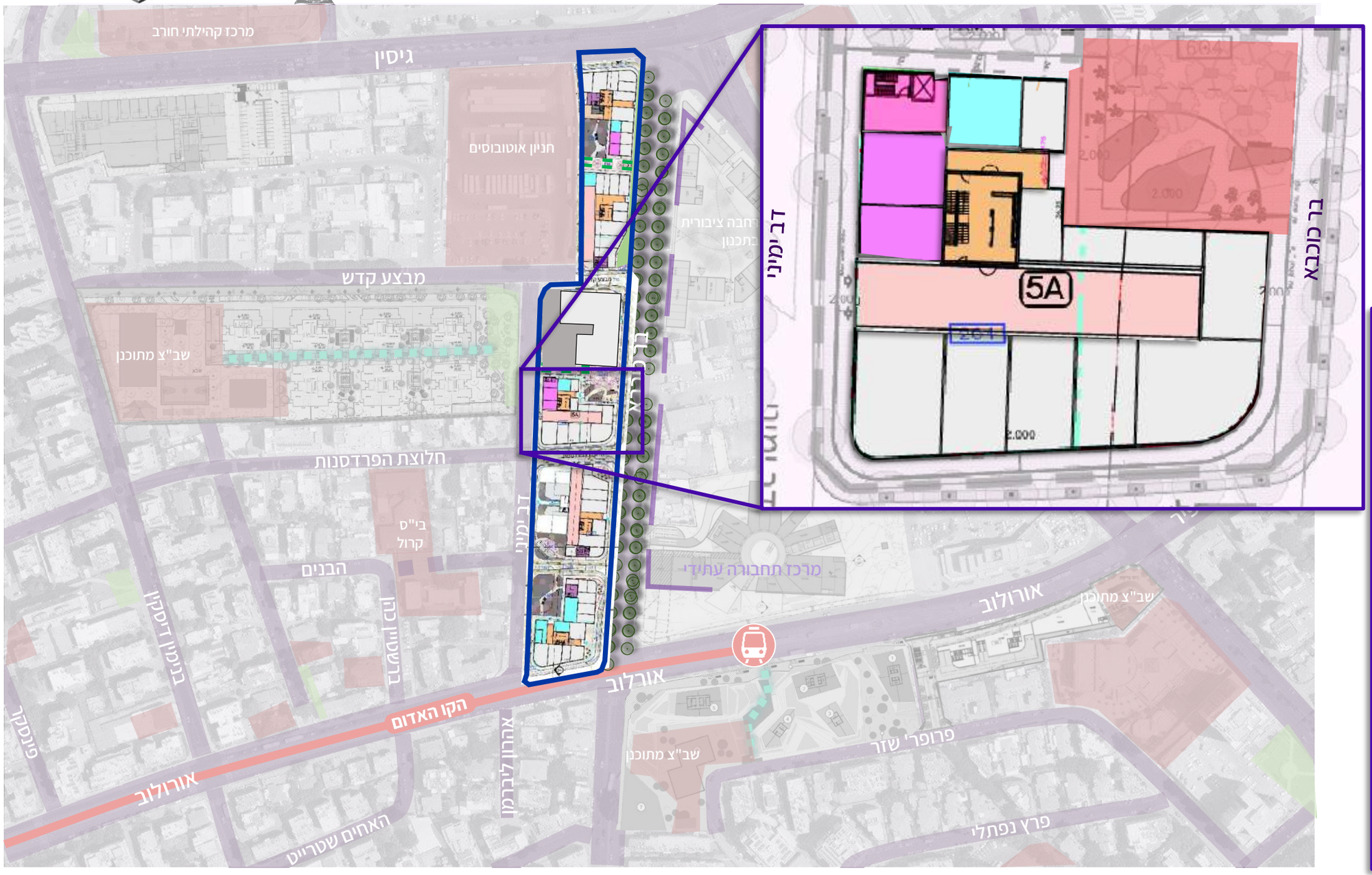


התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

קומת הרחוב

- רחבה עירונית
- מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים
- משרדים קטנים לרח' משניים
- לובי מגדלי מגורים – כניסה מבר כוכבא
- לובי Work Live Trade
- מרחב משותף – Work Live Trade
- רמפות - נבלעות בבינוי

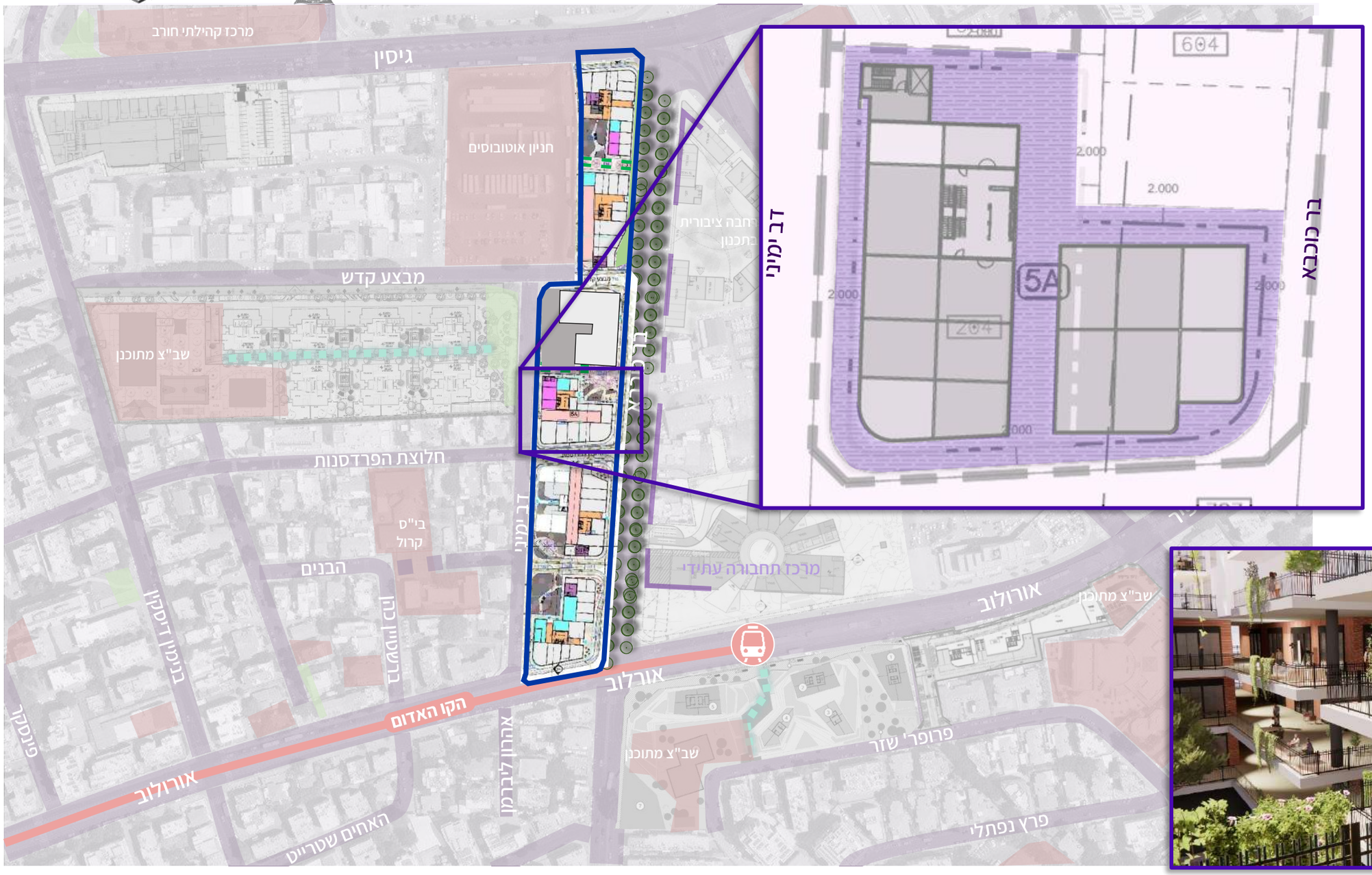


התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

קומת Work Live Trade

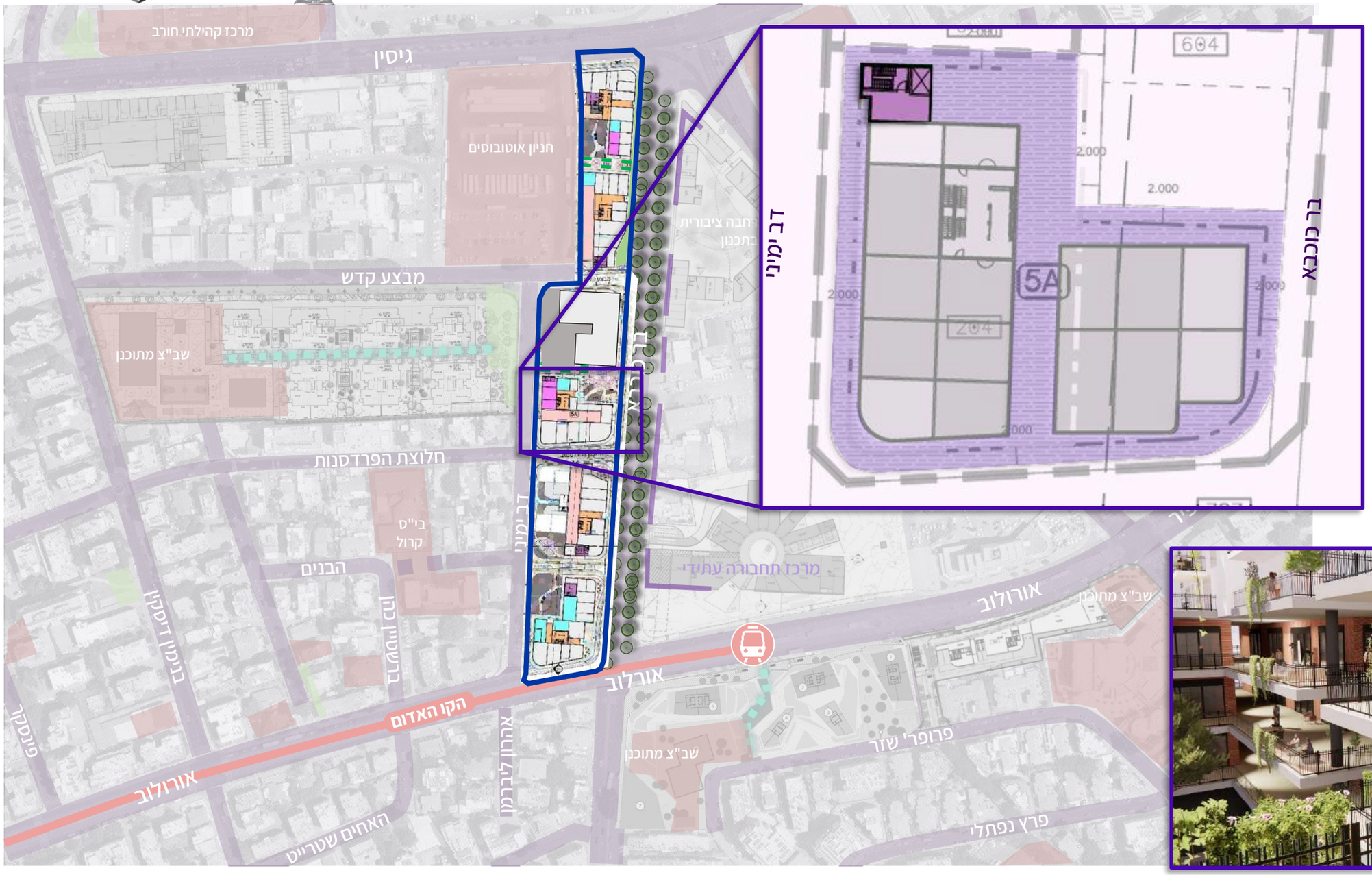
מרפסת היקפית רחבה



תכנון מוצע

קומת Work Live Trade

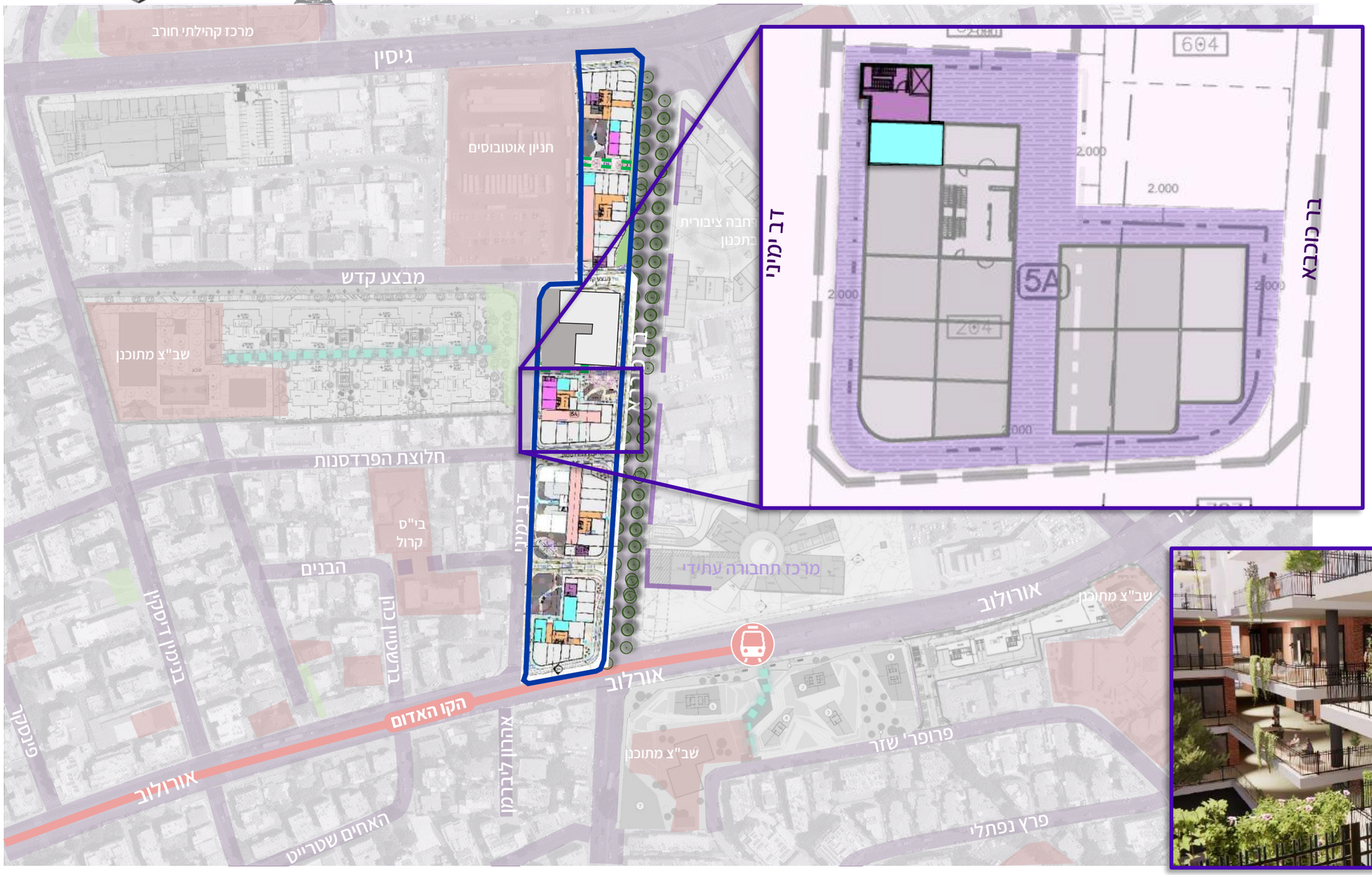
- מרפסת היקפית רחבה
- גרעין פונה למרפסת



תכנון מוצע

קומת Work Live Trade

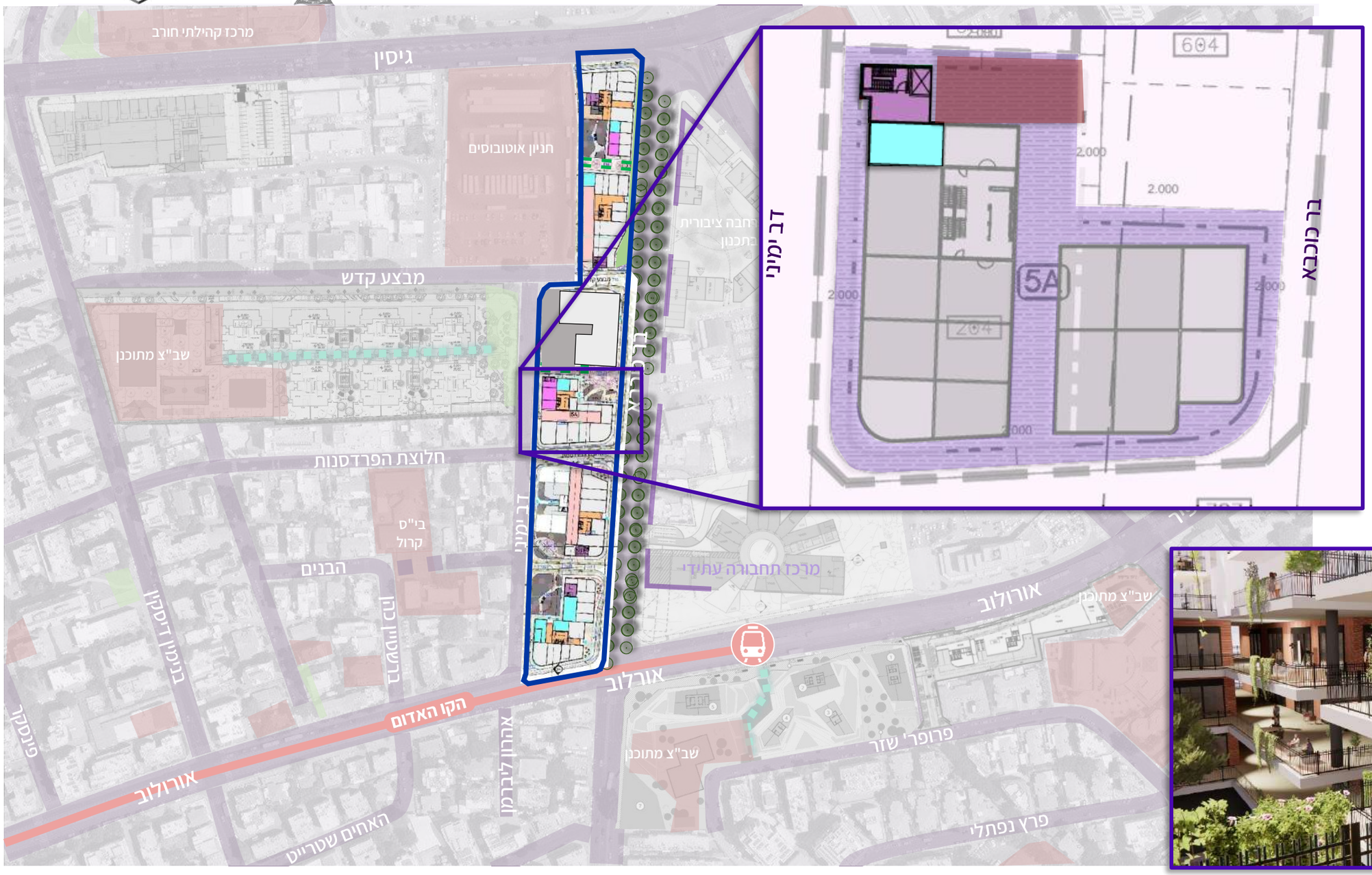
- מרפסת היקפית רחבה
- גרעין פונה למרפסת
- חלל משותף בצמוד לגרעין



תכנון מוצע

קומת Work Live Trade

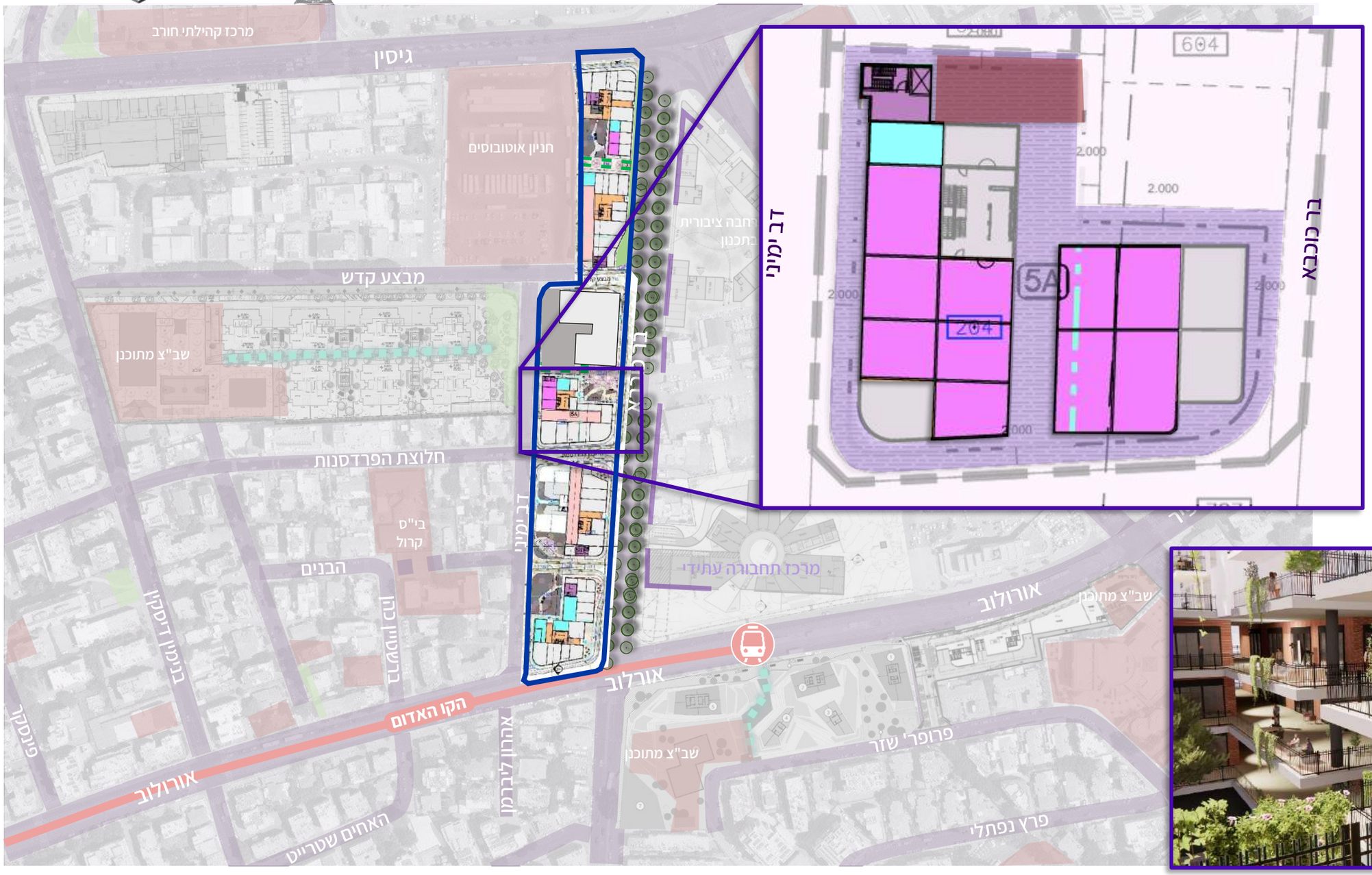
- מרפסת היקפית רחבה
- גרעין פונה למרפסת
- חלל משותף בצמוד לגרעין
- חלל התכנסות פתוח – צמוד לגרעין



תכנון מוצע

קומת Work Live Trade

- מרפסת היקפית רחבה
- גרעין פונה למרפסת
- חלל משותף בצמוד לגרעין
- חלל התכנסות פתוח – צמוד לגרעין
- חללי מלאכה/יצירה – פונים למרפסת

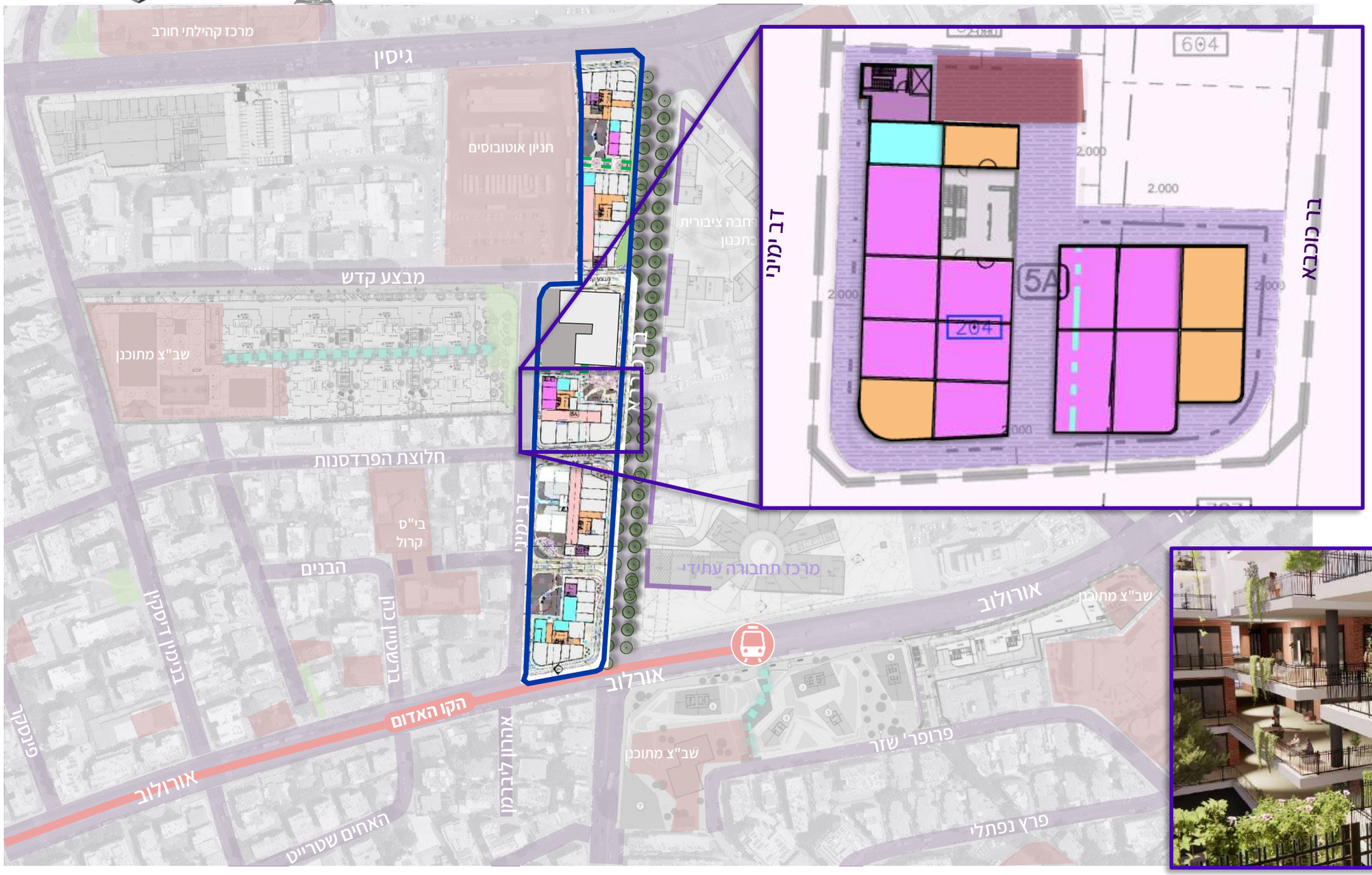


התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

קומת Work Live Trade

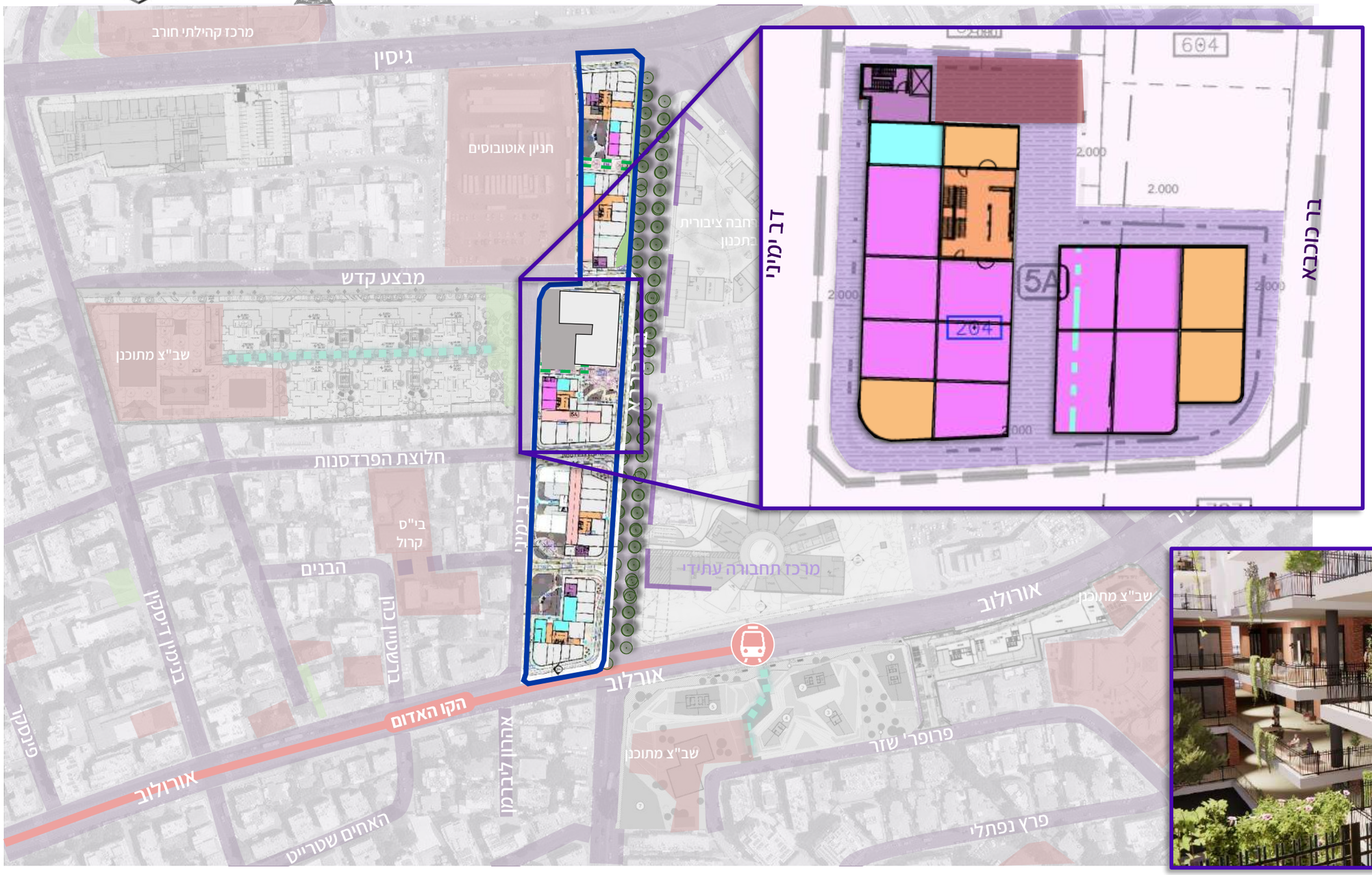
- מרפסת היקפית רחבה
- גרעין פונה למרפסת
- חלל משותף בצמוד לגרעין
- חלל התכנסות פתוח – צמוד לגרעין
- חללי מלאכה/יצירה – פונים למרפסת
- מגורים אופציונליים



תכנון מוצע

קומת Work Live Trade

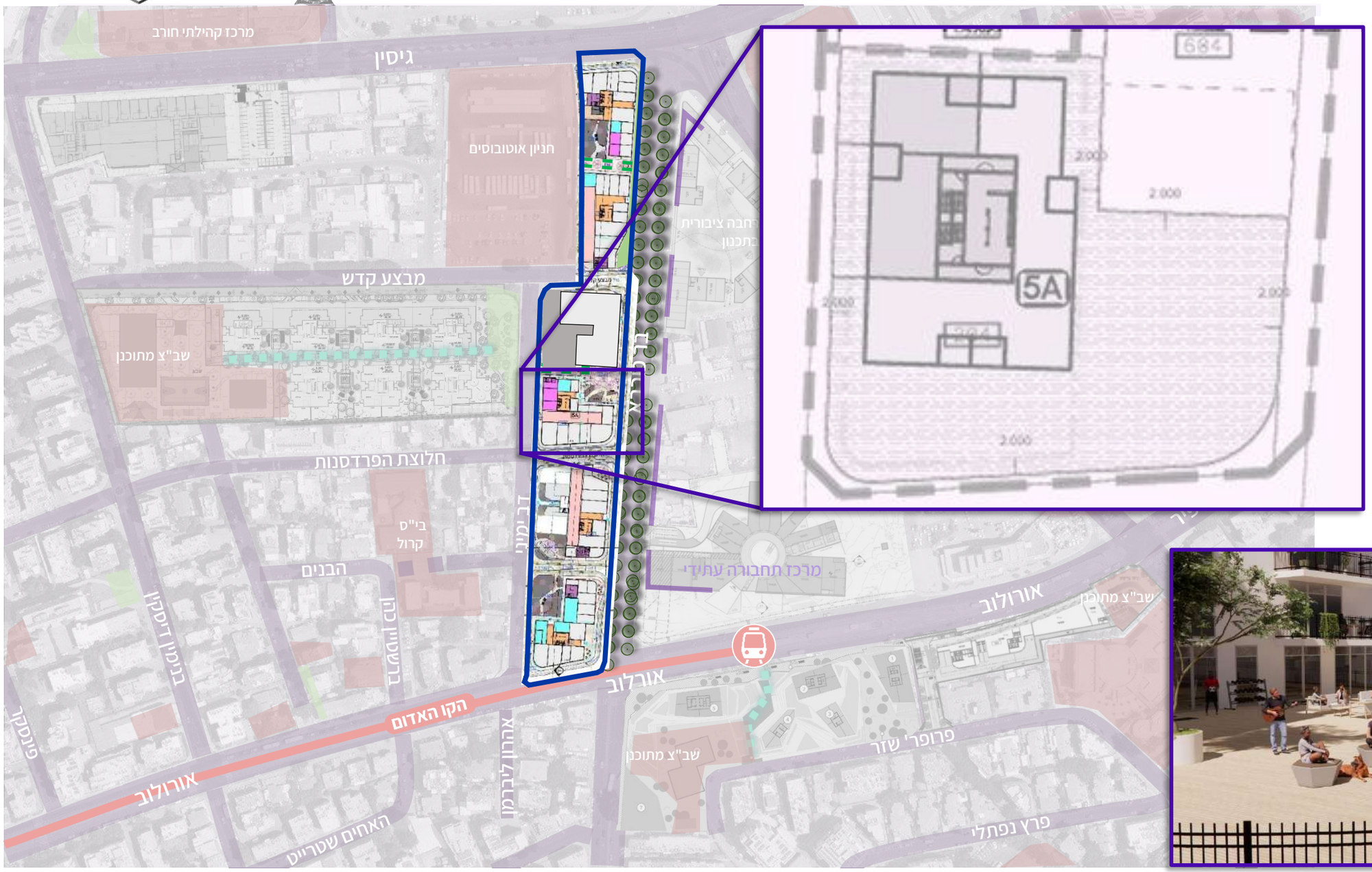
- מרפסת היקפית רחבה
- גרעין פונה למרפסת
- חלל משותף בצמוד לגרעין
- חלל התכנסות פתוח – צמוד לגרעין
- חללי מלאכה/יצירה – פונים למרפסת
- מגורים אופציונליים
- גרעין מגורים – מגדל



התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

תכנון מוצע

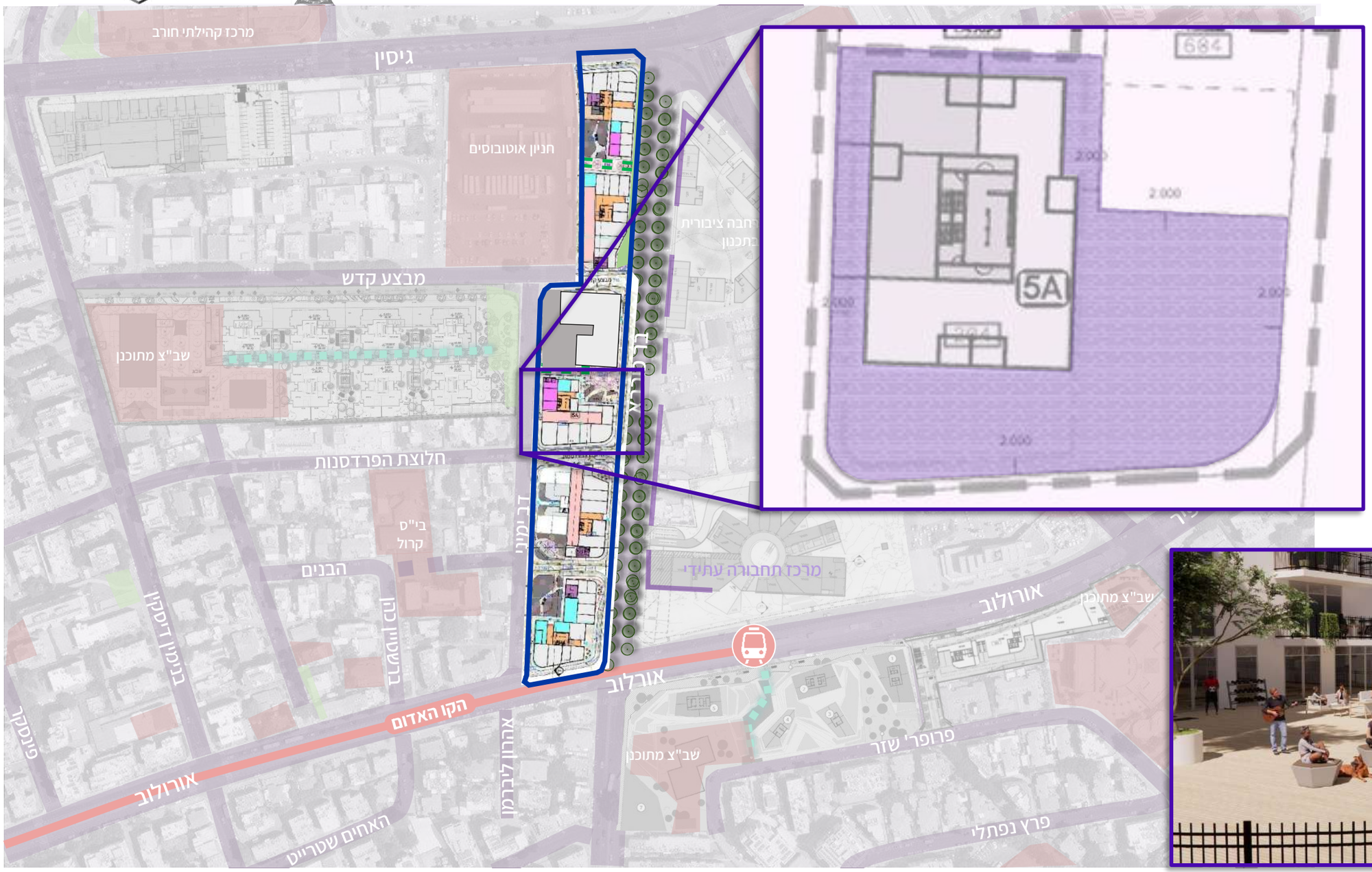
קומת בסיס המגדל



תכנון מוצע

קומת בסיס המגדל

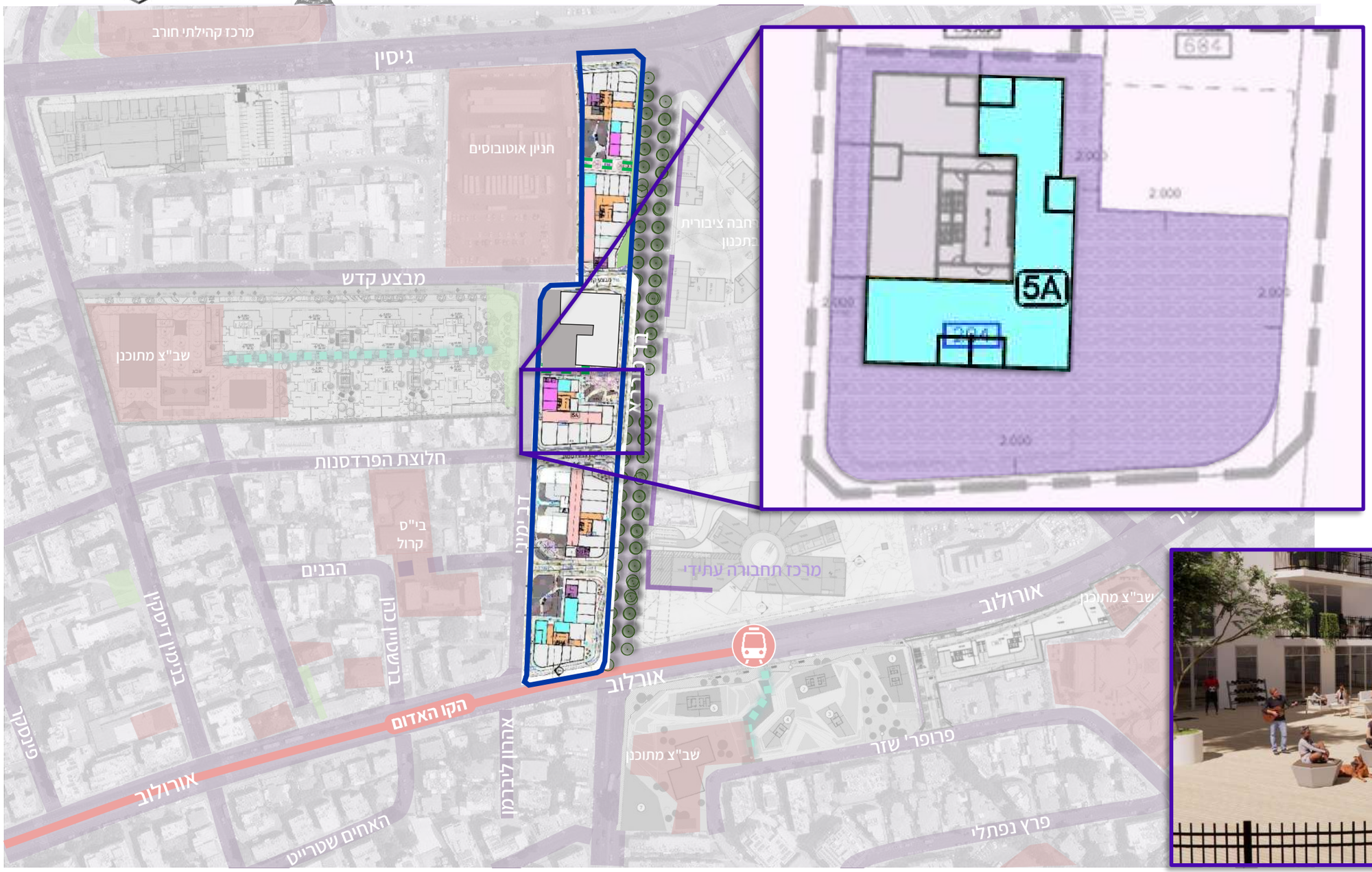
גג משותף למגורים (דיירי המגדלים)



תכנון מוצע

קומת בסיס המגדל

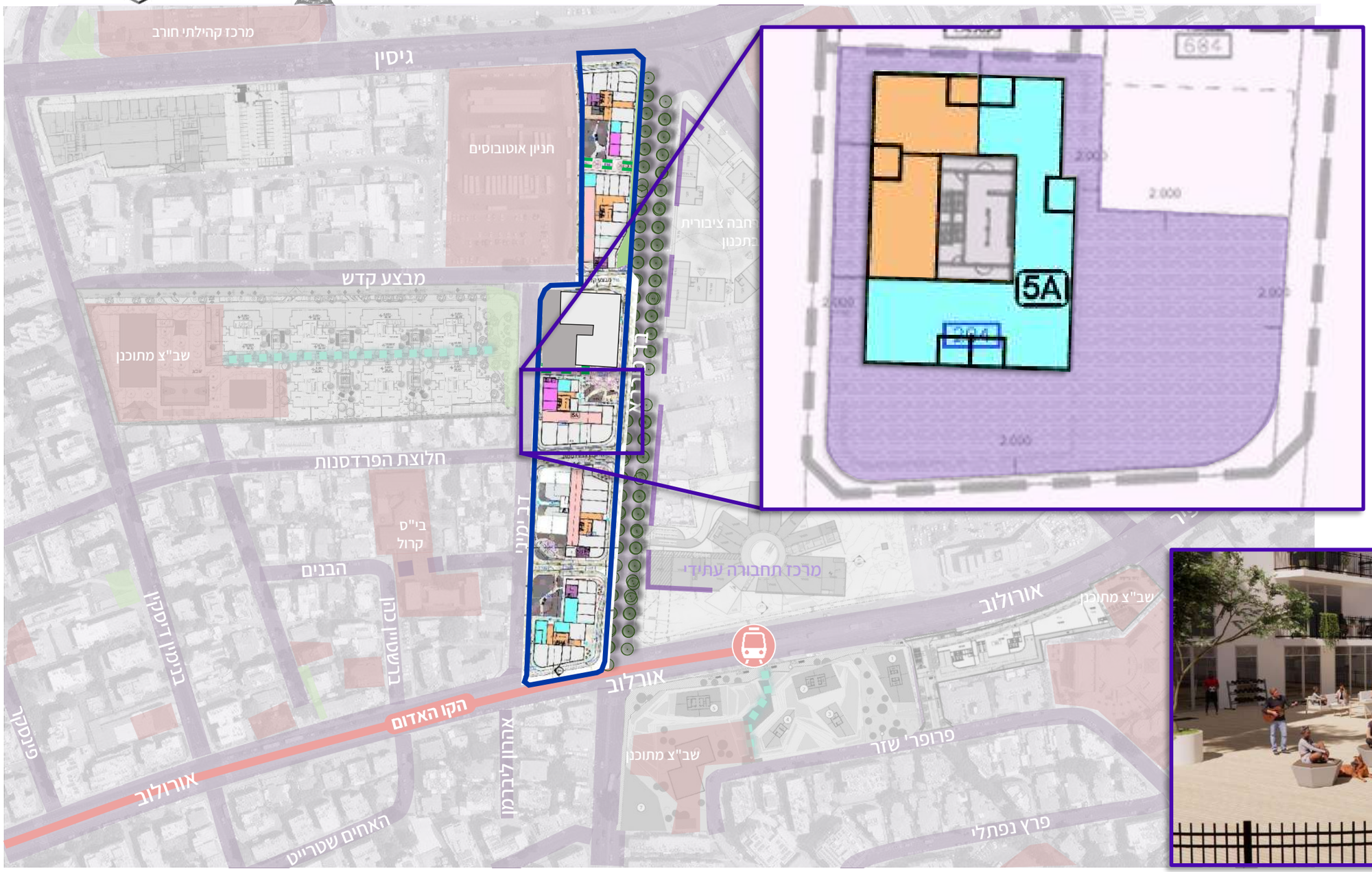
- גג משותף למגורים (דיירי המגדלים)
- שטחים משותפים בנויים לדיירים



תכנון מוצע

קומת בסיס המגדל

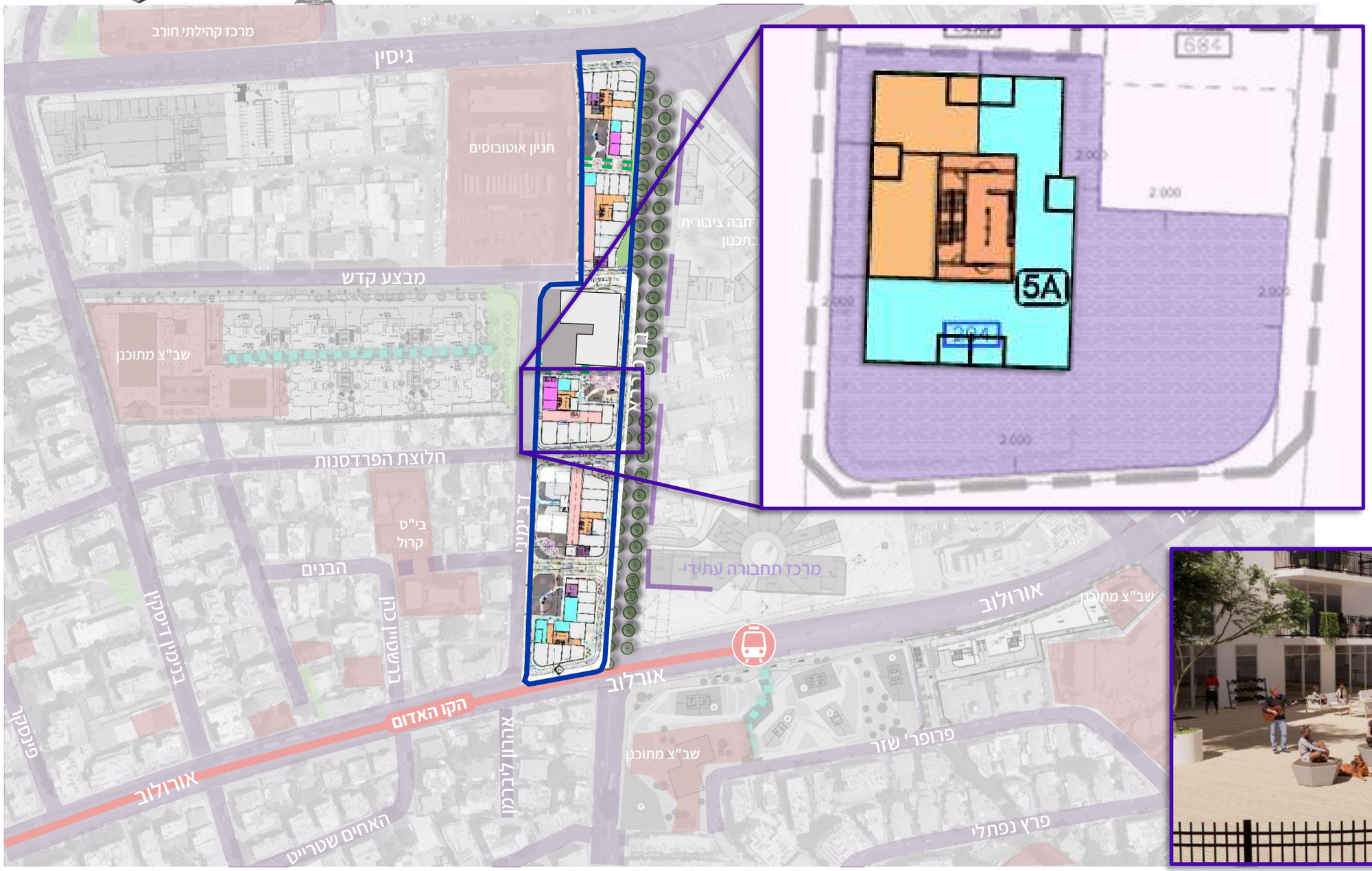
- גג משותף למגורים (דיירי המגדלים)
- שטחים משותפים בנויים לדיירים
- דירות עם מרפסת גג



תכנון מוצע

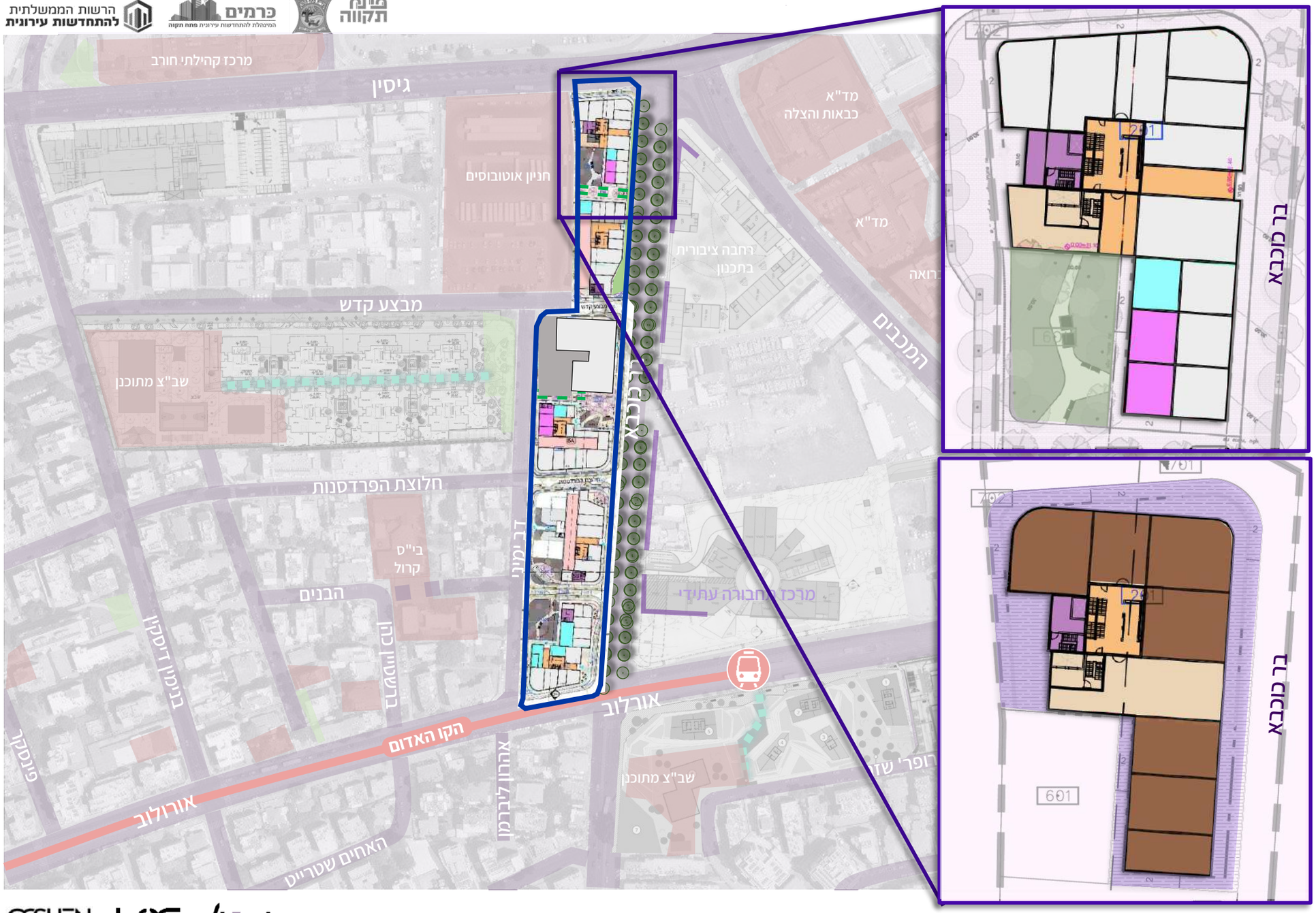
קומת בסיס המגדל

- גג משותף למגורים (דיירי המגדלים)
- שטחים משותפים בנויים לדיירים
- דירות עם מרפסת גג
- גרעין המגדל



תכנון מוצע

מבנה צפוני – כולל קומה ציבורית



קומת רחוב

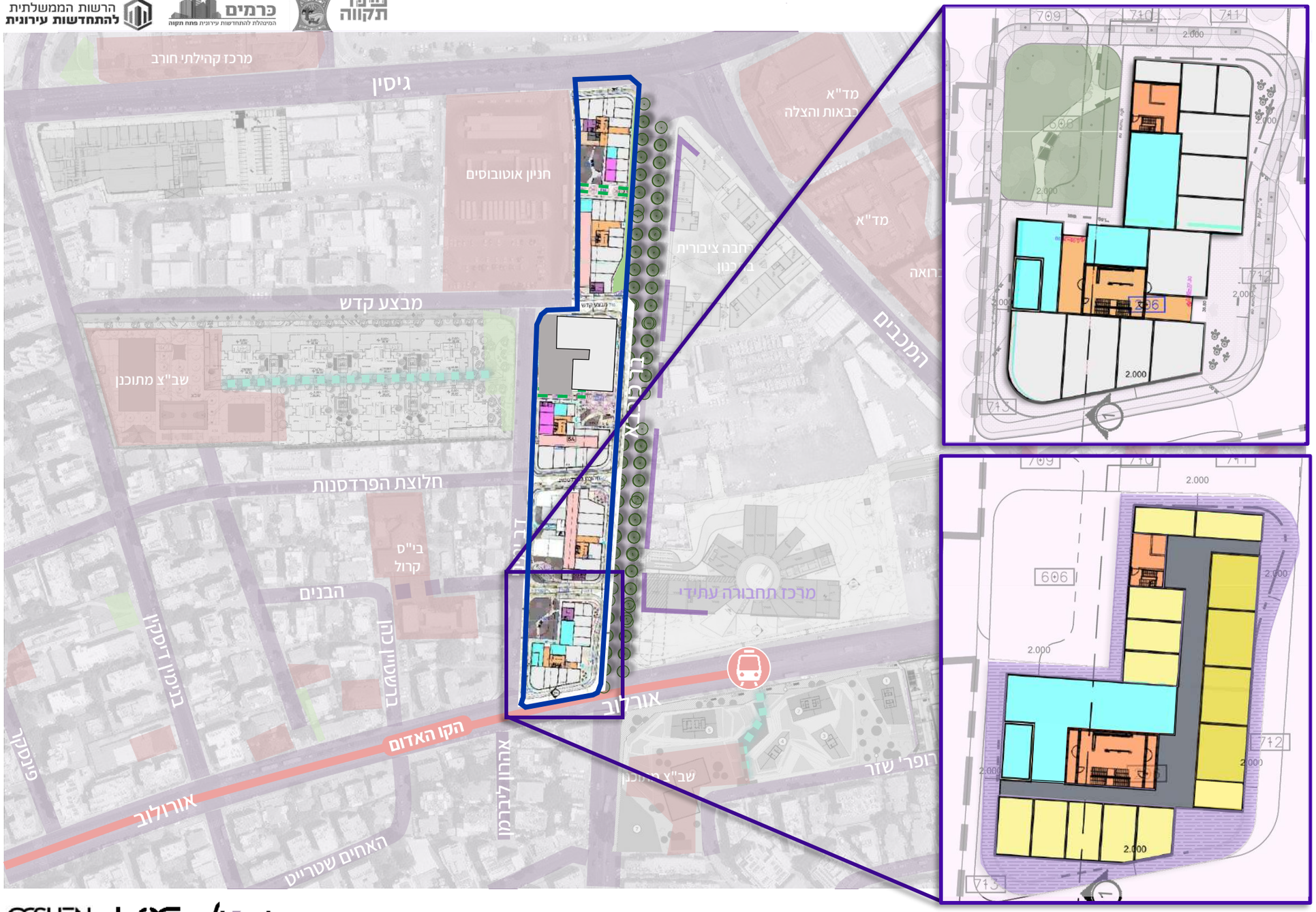
- שצ"פ בצמוד לפונקציה הציבורית
- מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים
- משרדים קטנים לשצ"פ
- מרחב משותף – Work Live Trade
- גרעין מגורים – כניסות מבר כוכבא ומהגינה
- גרעין Work Live Trade
- גרעין + לובי ציבורי – כניסה מהגינה

קומה ראשונה - ציבורית

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

תכנון מוצע

מבנה דרומי – שכירות ארוכת טווח



קומת רחוב

- שצ"פ – פונה לשכונה
- מסחר – פונה לבר כוכבא ולרחובות משניים
- מרחב משותף
- גרעין מגורים – כניסה נוספת מהגינה

קומות 1-3 – דיור בשכירות ארוכת טווח

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

רחוב בר כוכבא

מבט אוויריי

רחוב בר כוכבא

רחוב בר כוכבא

מבט הולכי רגל

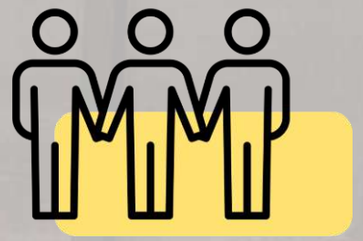
רחוב בר כוכבא

רחבה עירונית

התחדשות בר כוכבא מערב - פתח תקווה

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

התחדשות עירונית – התארגנות בעליי נכסים



התארגנות
נציגות ומייצגים בעלי נכסים

בחירת **עו"ד דיירים**

מכרז יזמים ובחירת בעלי מקצוע נוספים

לכל שאלה

מוזמנים לפנות אלינו

יועצת חברתית :

נורית צ'סניק- 0507796500

דוא"ל: nurit@viaplan.co.il

מנהלת קשרי קהילה, מינהלת כרמים:

עדן מנגבוו – 053-4248900

דוא"ל: edenm@ptikva.org.il