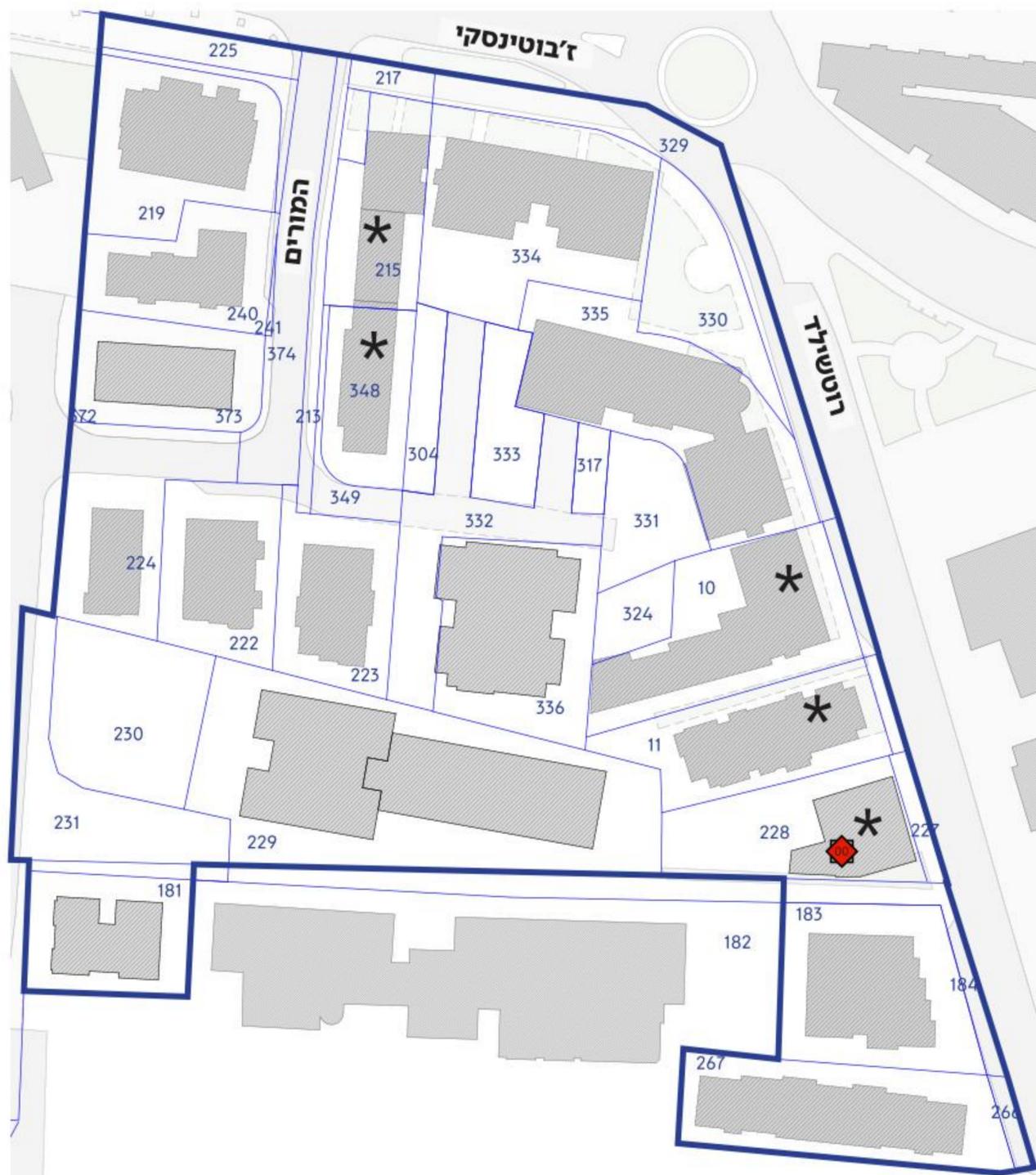


כנס תושבים להצגת מדיניות רוטשילד המורים



רוטשילד 58-60 (חלקה 10-11) *

נכון להיום מכירה שחתומים ליזם מוסיוף והפרויקט לא מתקדם בשל חוסר כדאיות כלכלית

רוטשילד 62 (חלקה 228)

התארגנות תושבים, ניסו בעבר ויזמים לא היו מוכנים לקחת את הפרויקט בשל חוסר כדאיות כלכלית

המורים 1.3.5 (חלקה 215, 348)

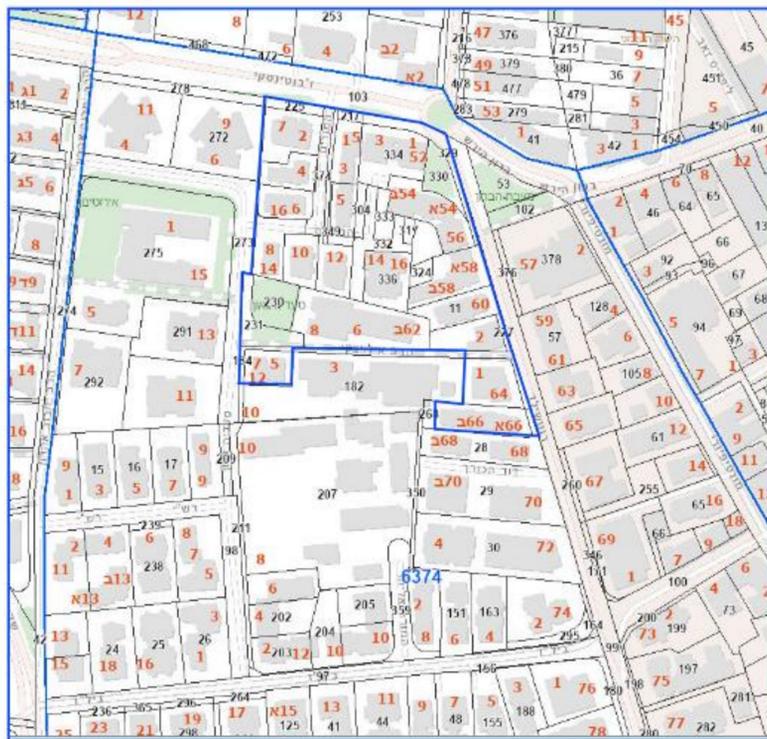
מאורגנים וחתומים ליזם אמיר שעשוע, הציג בעבר תכנון שלא עומד במדיניות התכנונית לאזור

שימור *

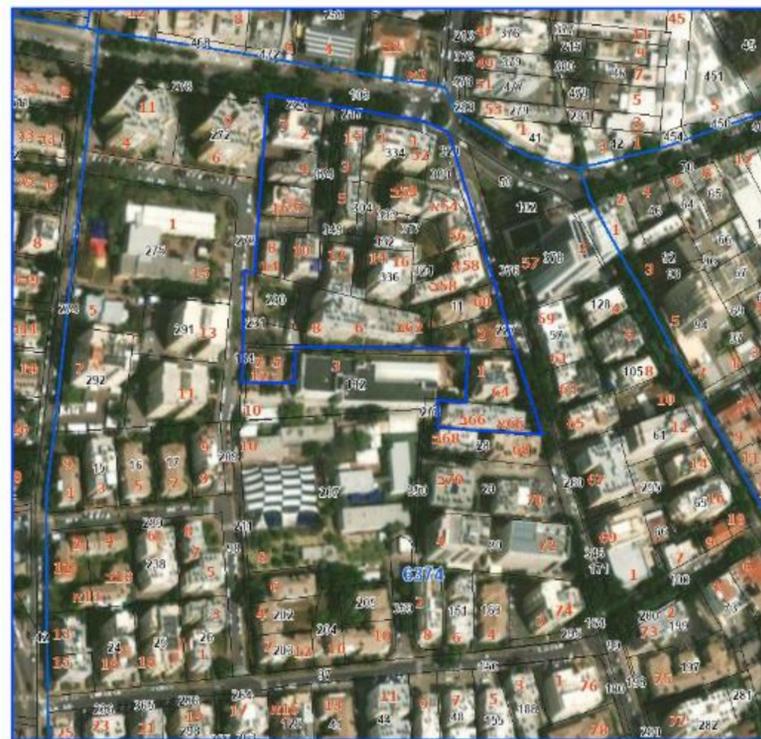
שטח	גוש	חלקה
800	6374	219
475	6374	240
497	6374	373
485	6374	215
374	6374	348
1024	6374	334
985	6374	335
518	6374	222
502	6374	223
751	6374	336
851	6374	10
684	6374	11
500	6374	181
1887	6374	229
611	6374	228
621	6374	224
294	6374	331
614	6374	230
412	6374	330
148	6374	304
243	6374	333
67	6374	317
165	6374	225
448	6374	374
19	6374	241
168	6374	213
107	6374	349
4	6374	372
499	6374	231
667	6374	332
452	6374	329
67	6374	227
141	6374	324
750	6374	183
154	6374	184
46	6374	266
770	6374	267
17800		סה"כ

גבול המתחם/תכנית

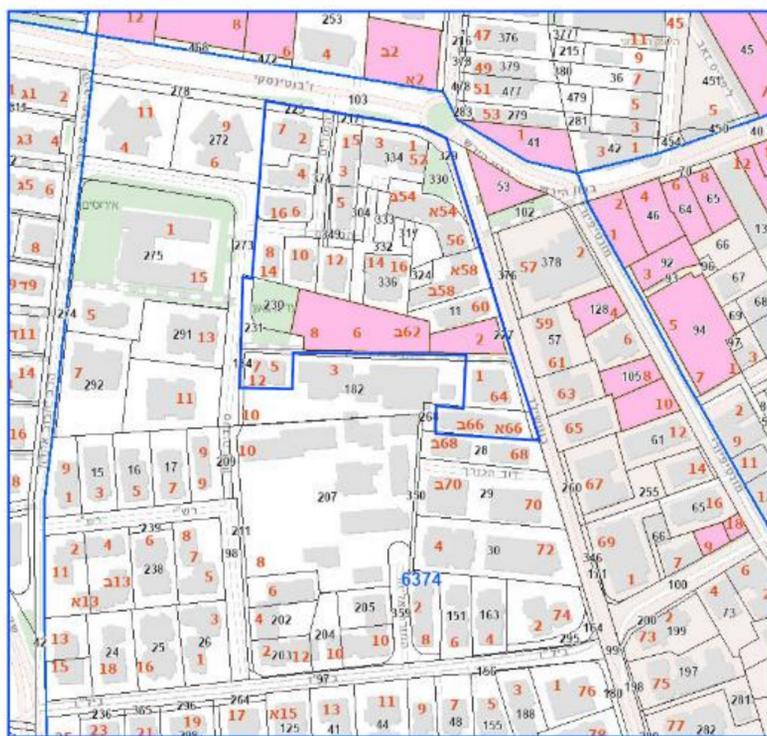
שטח קו כחול 17800 מ"ר



מפת התמצאות



תצלום אוויר



מפת סקר שימור



בעלויות

- אחר
- מערב
- לא ידוע
- פרטית
- רשות מקומית
- מקרקעי ישראל
- בעלויות

שטח	גוש	חלקה
800	6374	219
475	6374	240
497	6374	373
485	6374	215
374	6374	348
1024	6374	334
985	6374	335
518	6374	222
502	6374	223
751	6374	336
851	6374	10
684	6374	11
500	6374	181
1887	6374	229
611	6374	228
621	6374	224
294	6374	331
614	6374	230
412	6374	330
148	6374	304
243	6374	333
67	6374	317
165	6374	225
448	6374	374
19	6374	241
168	6374	213
107	6374	349
4	6374	372
499	6374	231
667	6374	332
452	6374	329
67	6374	227
141	6374	324
750	6374	183
154	6374	184
46	6374	266
770	6374	267
17800		סה"כ

גבול המתחם/תכנית
שטח קו כחול 17800 מ"ר

Google Street View
Aug 2022 [See latest date](#)

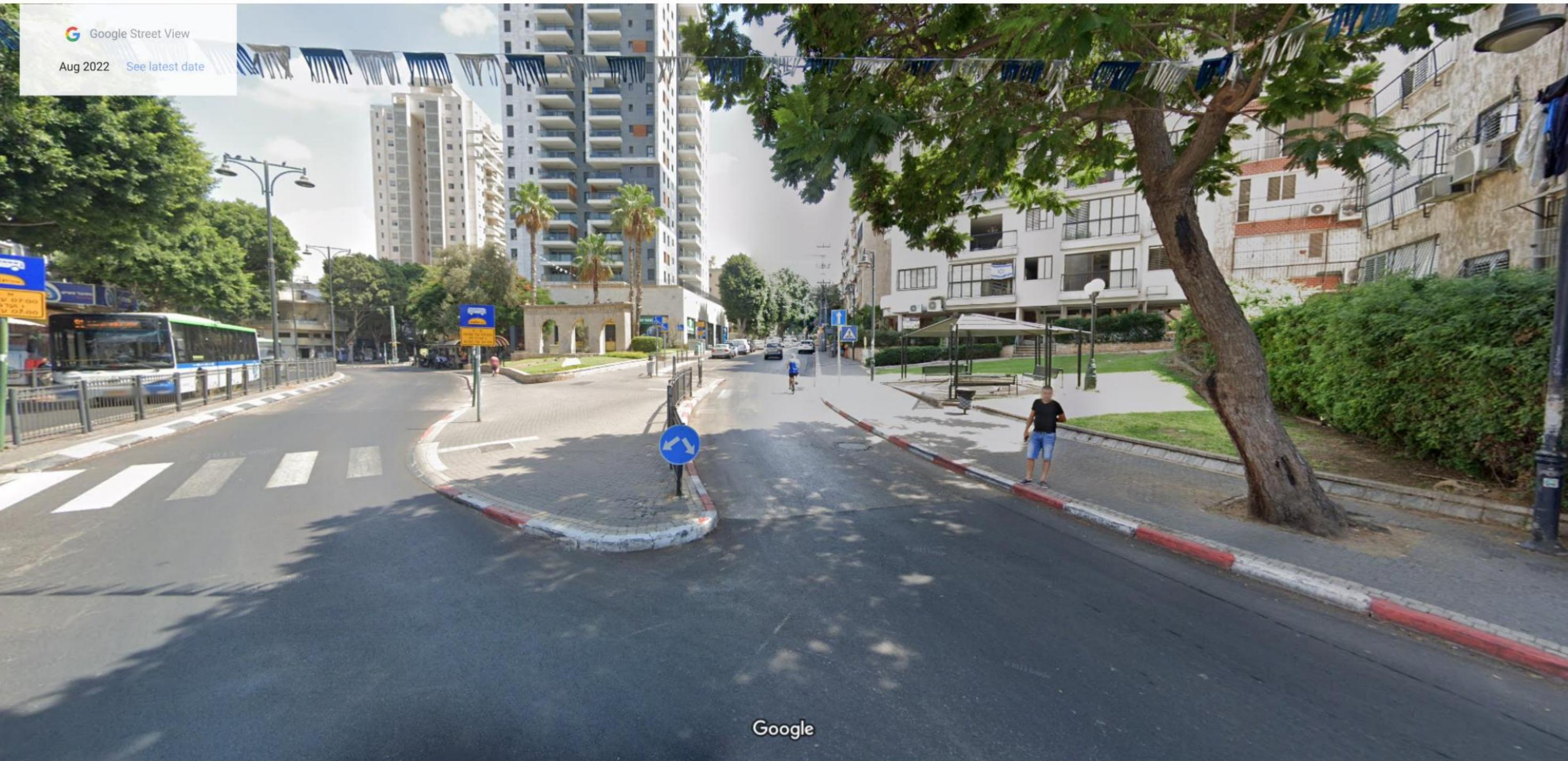
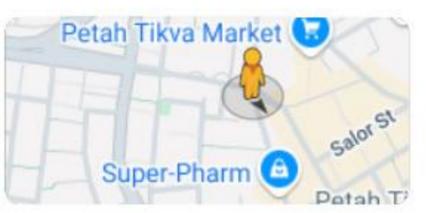


Image capture: Aug 2022 © 2024 Google



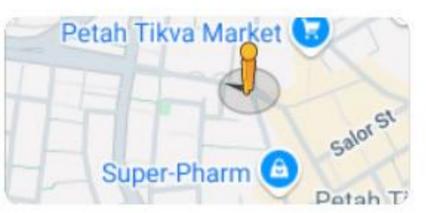


Google Street View
Feb 2019 [See latest date](#)



Google

Image capture: Feb 2019 © 2024 Google

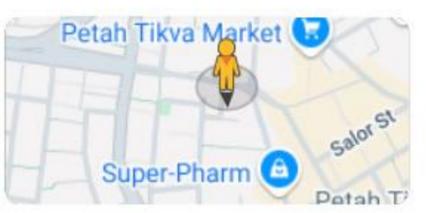




Petah Tikva, Center District
Google Street View
Aug 2022 [See latest date](#)



Image capture: Aug 2022 © 2024 Google





Petah Tikva, Center District
Google Street View
Aug 2022 See more dates

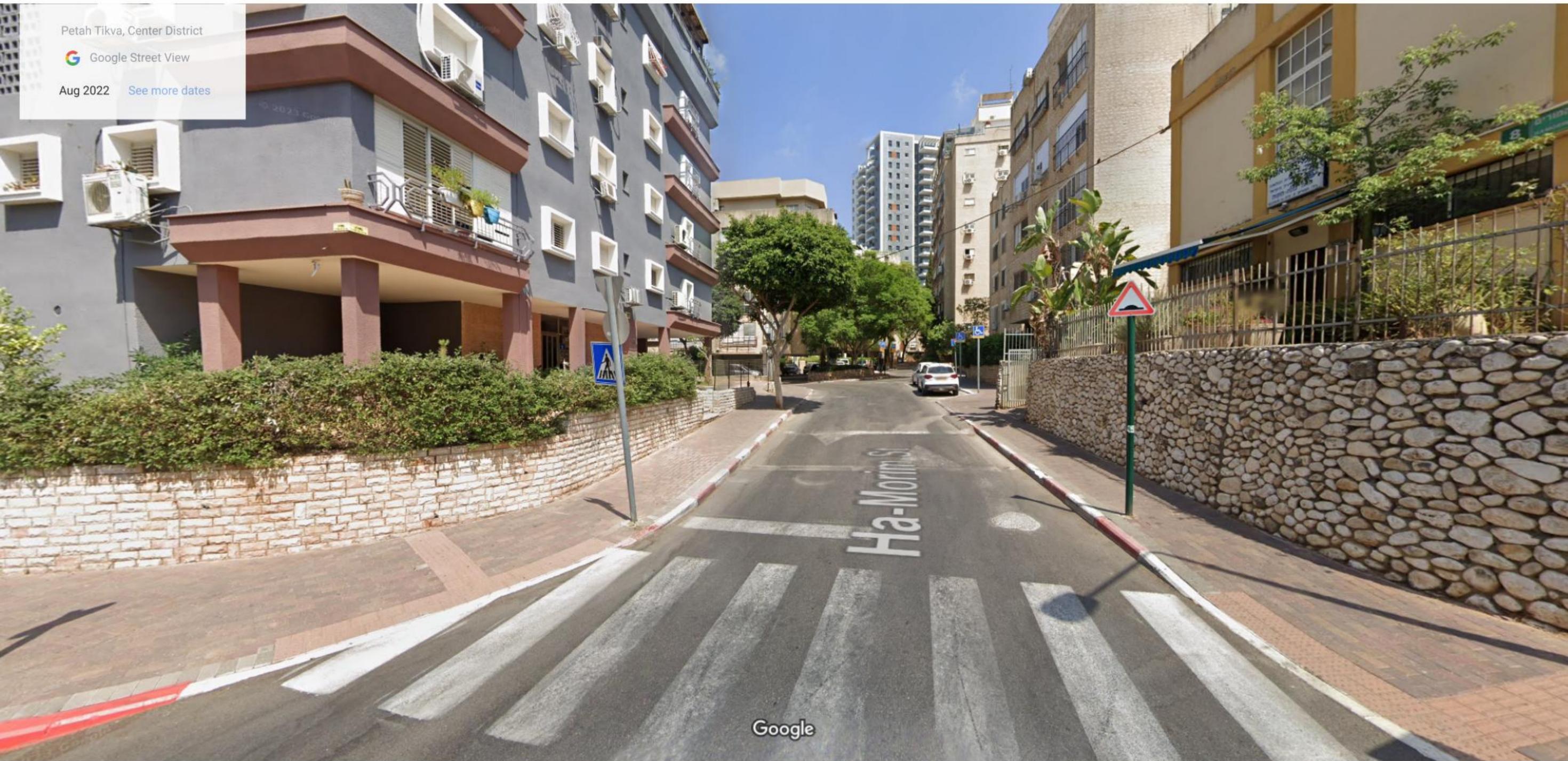
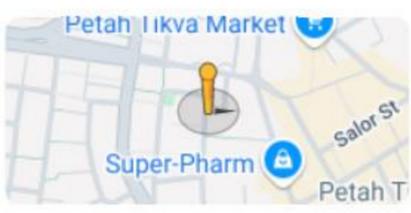


Image capture: Aug 2022 © 2024 Google





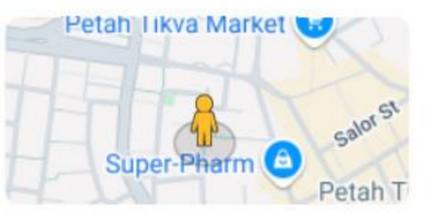


Petah Tikva, Center District
 Google Street View
 Aug 2022 [See more dates](#)



Google

Image capture: Aug 2022 © 2024 Google





Petah Tikva, Center District

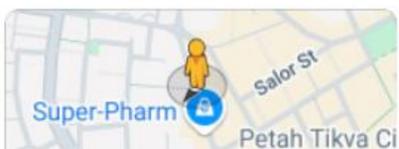
Google Street View

Feb 2019 [See latest date](#)



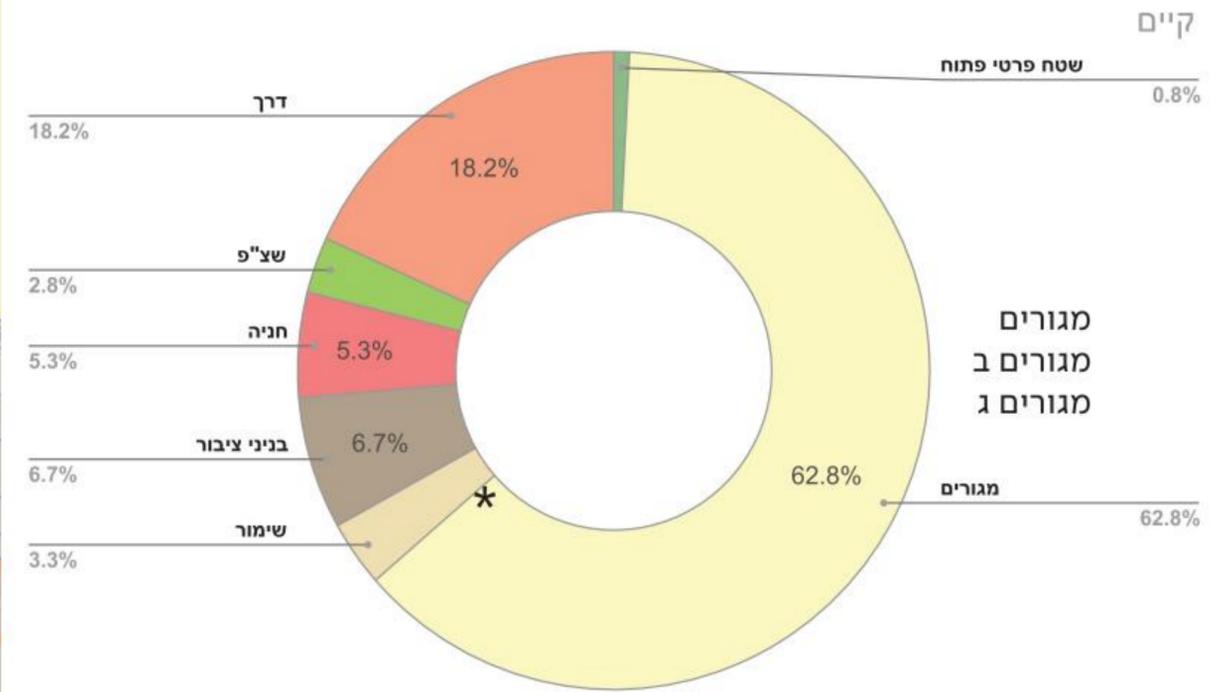
Google

Image capture: Feb 2019 © 2024 Google





ניתוח מצב קיים - רקע סטטוטורי ומדיניות קיימת



שטח התוכנית - 17800 מ"ר

מספר יח"ד - 265

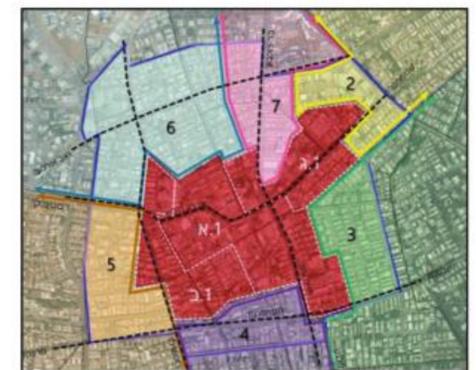
צפיפות יח"ד לדונם - 21

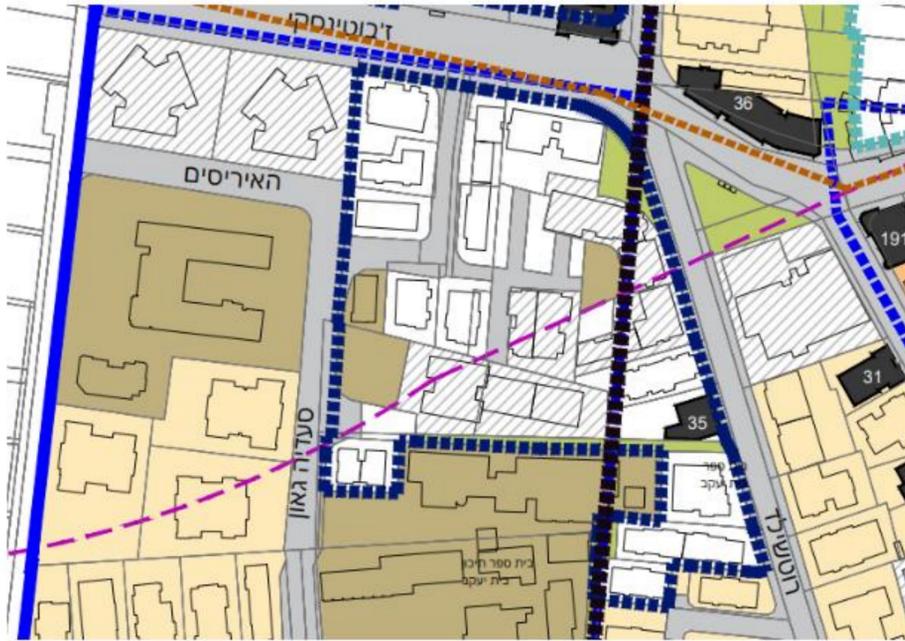
ממוצע שטח דירה - 91 מ"ר

שימור

1 - מבני ציבור בתחום הקו הכחול:
 היכל המלאכה. חלקה 224 בשטח של 293 מ"ר (החלקה כוללת תחום דרך)
 2 - מגרש ציבורי לא מנוצל בחלקה 331 בשטח של 294 מ"ר
 3 - מגרש ציבורי לא מנוצל בחלקה 230 בשטח של 614 מ"ר
סה"כ שטח ציבורי בתחום הבדיקה: 1208 מ"ר בשלושה מגרשים שונים

חלוקה למתחמים

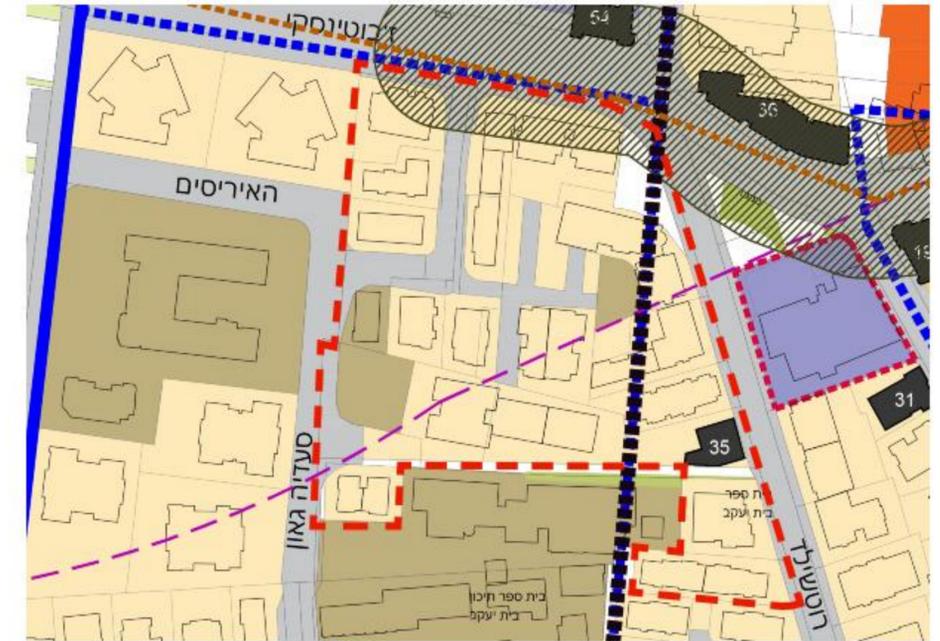




תשריט אמצעי התערבות



תשריט יעודי קרקע



תשריט תבנית בניה

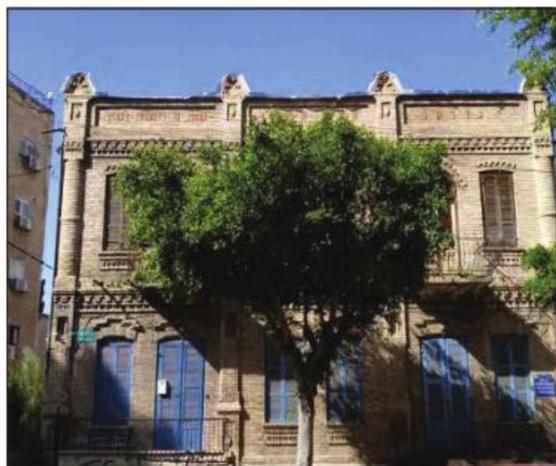
שימושי קרקע קיימים	
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העירייה
	דרכים
עוצמת התערבות מוצעת	
	לא מוצעת התערבות בינוי במסמך זה ¹
	מומלץ להתחדשות ברמת המגרש
	מומלץ להתחדשות ברמת המגרש - יא'1
	מומלץ להתחדשות מתחמית
	מומלץ להתחדשות מתחמית - מיוחד ²

שימושי קרקע קיימים	
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העירייה
	דרכים
שימושי קרקע מוצעים	
	מגורים
	חזית פעילה
	מעורב מוטה מגורים מגורים, מסחר ותעסוקה
	מגורים\תעסוקה
	מעורב אינטנסיבי מגורים, מסחר ותעסוקה וציבורי

שימושי קרקע קיימים	
	מוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	כיכר העירייה
	דרכים

תבנית בניה			
אופי הבינוי	מסי קומות	רצף מירבי	
בנייה מוטה שימור בגרעין ההיסטורי	עד 9	נפזי	
בנייה משולבת (מתחם מיוחד)	עד 9	נפזי	
בנייה מרקמית חדשה	9-10	נפזי	
בנייה גבוהה	7-25	6.5	
בנייה גבוהה מאוד	7-35	8.5	

תצלומים



חזית מזרחית מרחוב רוטשילד



מבט צפונה לכיוון רחוב רוטשילד



חזית צפונית



חזית דרומית



תקריב אל מרפסת זיזית בחזית מזרחית



תקריב אל חזית עיטורית וחלונות נגרות



חיבור בין המבנה המקורי לתוספת בחזית דרומית



תקריב את מדרגות בטון בכניסה בחזית מזרחית

כתובת האתר	שם האתר	כרטיס אתר מספר
רוטשילד 62	בית י.גודמן- רוטבארד	35

היסטורי-תרבותי	1 נמוך	2	3	4 גבוה
אדריכלי-אסתטי	1 נמוך	2	3	4 גבוה
אורבני-סביבתי	1 נמוך	2	3	4 גבוה
טכנולוגי-מדעי	1 נמוך	2	3	4 גבוה
חברתי-קהילתי	1 נמוך	2	3	4 גבוה
נופי	1 נמוך	2	3	4 גבוה
סיכום ניקוד	17			

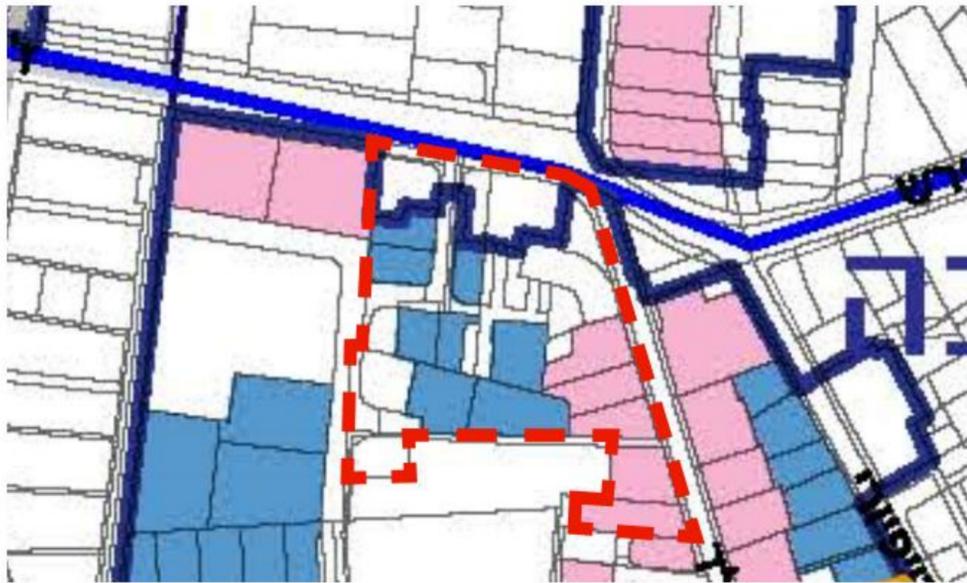
ערכים

המלצה להיכלל ברשימת השימור	כן	דרגת שימור	א
----------------------------	----	------------	----------

החלטה סופית לעניין שימור המבנה תעשה לאחר עריכת תיק תיעוד מקדים/תיק תיעוד מלא

- מבנה זה אשר נבנה בסגנון אקלקטי הינו מיוחד בנוף המושבה. מוצע להכריז על האתר כאתר לשימור מחמיר. יש לשמר את המבנה ולהימנע מכל פגיעה בו כמו גם ולשמור על נראותו כלפי הרחוב.
- פרטי העיטור בחזית הראשית נשתמרו ברובם על כן יש לשמור עליהם. שילוב של פרטים חדשים בחזיתות הבניין יתואם כחלק מהבקשה להיתר הפרט ישולב בבקשה בקנה מידה מתאים. בכל תוספת עתידית למבנה יודגשו מרכיבי הסגנון בחזית הראשית.
- יש לגבש מדיניות פרשנות מדיניות ותצוגה שתשולב בפיתוח השטח המוצע באתר.
- אין להתיר סגירת המרפסות בחזית הקדמית.
- מפגעים וסגירות מאוחרות בחזיתות הראשיות ובחזיתות הפונות לרחבה יפורקו
- יש לערוך תיק תיעוד מפורט לאתר. בכל התערבות עתידית ישומר האתר על בסיס תיק התיעוד

המלצה



תחום שהתכנית אינה חלה עליו

מנגנוני התחדשות בניינית

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

טבלה 5א: חיזוק ותוספת או מיגון בלבד

רוחב רצועה בזיקת הנאה לרחוב	קווי בניין - חיזוק ותוספת						חיזוק ותוספת		מיקום לפי נספח המתחמים המחייב	קוד מיקום	ייעוד
	נסיגה בעורף בקומות גג חלקיות	אחורי	צידי	נסיגה בחזית בקומות גג חלקיות	קדמי (ק. קרקע)	קדמי עילי (ק. טיפוסית)	תוספת קומות	תוספת (מ"ר) ליחיד קיימת			
עד לקו החזית בקומת הקרקע	3	4	3	3	נסיגה של 0-2 מ' מקו בניין קדמי עילי	לפי תכנית מאושרת ולא פחות מ- 3 מ'	עד 13 מ' (כולל המרחב המוגן)	2 קומות טיפוסיות מורחבות + קומת גג חלקית + סגירה חלקית של קומת קרקע מפולשת (בהתאם לקווי הבניין המוגדרים)	רחוב ראשי מוטה מתע"ן עם חזית פעילה - מטרופוליני	ייעוד לפי תכנית מאושרת	
עד 2 מ' מקו מגרש									רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני		
	רחבי העיר - ג (ע"ב ייעוד מגורים ג')										
	רחבי העיר - ב (ע"ב ייעוד מגורים ב')										

טבלה 5ב: הריסה ובנייה מחדש

רוחב רצועה בזיקת הנאה לרחוב	קווי בניין - הריסה ובנייה						הריסה ובנייה			מיקום לפי נספח המתחמים המחייב	קוד מיקום	ייעוד	
	נסיגה בעורף בקומות גג חלקיות	אחורי	צידי	נסיגה בחזית בקומות גג חלקיות	קדמי (ק. קרקע)	קדמי עילי (ק. טיפוסית)	מספר קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת (בסוגריים מספר קומות מקסימלי בבנייה משותפת במגרשים צמודים)	תכנית קומה מקסימלית (%)					גודל מגרש מינימלי (מ"ר)
								מגרש בודד	בנייה משותפת במגרשים צמודים				
עד לקו החזית בקומת הקרקע	3	5 - מגרש מיוחד / בנייה משותפת	4 - מגרש מיוחד / בנייה משותפת	3	נסיגה של 0-4 מ' מקו בניין קדמי עילי	0 בקומות המסד 2 בקומות העליות לפי תכנית מאושרת - ולא פחות מ- 3 מ'	11- קומות ק+7+2	50% - ק. טיפוסית, 70% - ק. מסד	1000	רחוב ראשי מוטה מתע"ן עם חזית פעילה - מטרופוליני	ייעוד לפי תכנית מאושרת		
עד 2 מ' מקו מגרש										רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני			
	רחבי העיר - ג (ע"ב ייעוד מגורים ג')												
	רחבי העיר - ב (ע"ב ייעוד מגורים ב')												



תחום הבדיקה נמצא מחוץ לטבעת ראשונה של 300 מ'

ניתוח מצב קיים - מבנים קיימים



המורים 2
גוש 6374 חלקה 219
שטח חלקה 800 מ"ר
שנה היתר 1992
קומות 5 יח"ד 13
שטח קומה 230 מ"ר
סה"כ 1148 מ"ר



המורים 5
גוש 6374 חלקה 348
שטח חלקה 374 מ"ר
שנה היתר 1987
קומות 4 יח"ד 8
שטח קומה 153 מ"ר
סה"כ 612 מ"ר



המורים 1-3
גוש 6374 חלקה 215
שטח חלקה 485 מ"ר
שנה היתר 1966
קומות 4 יח"ד 12
שטח קומה 222 מ"ר
סה"כ 890 מ"ר



זבוטינסקי 1-3
גוש 6374 חלקה 334
שטח חלקה 1024 מ"ר
שנה היתר 1970
קומות 6 יח"ד 24
שטח קומה 436 מ"ר
סה"כ 2613 מ"ר

רוטשילד 54-56
גוש 6374 חלקה 335
שטח חלקה 985 מ"ר
שנה היתר 1972
קומות 6 יח"ד 36
שטח קומה 553 מ"ר
סה"כ 3317 מ"ר



רוטשילד 58
גוש 6374 חלקה 10
שטח חלקה 851 מ"ר
שנה היתר 1967
קומות 4 יח"ד 20
שטח קומה 416 מ"ר
סה"כ 1666 מ"ר



המורים 4
גוש 6374 חלקה 240
שטח חלקה 475 מ"ר
שנה היתר 1969
קומות 4 יח"ד 8
שטח קומה 190 מ"ר
סה"כ 760 מ"ר

רוטשילד 60
גוש 6374 חלקה 11
שטח חלקה 684 מ"ר
שנה היתר 1954
קומות 3 יח"ד 10
שטח קומה 283 מ"ר
סה"כ 849 מ"ר



המורים 6
גוש 6374 חלקה 373
שטח חלקה 497 מ"ר
שנה היתר 1987
קומות 4 יח"ד 8
שטח קומה 176 מ"ר
סה"כ 706 מ"ר

רוטשילד 62
גוש 6374 חלקה 228
שטח חלקה 611 מ"ר
שנה היתר 1927
קומות 3
שטח קומה 206 מ"ר
סה"כ 412 מ"ר

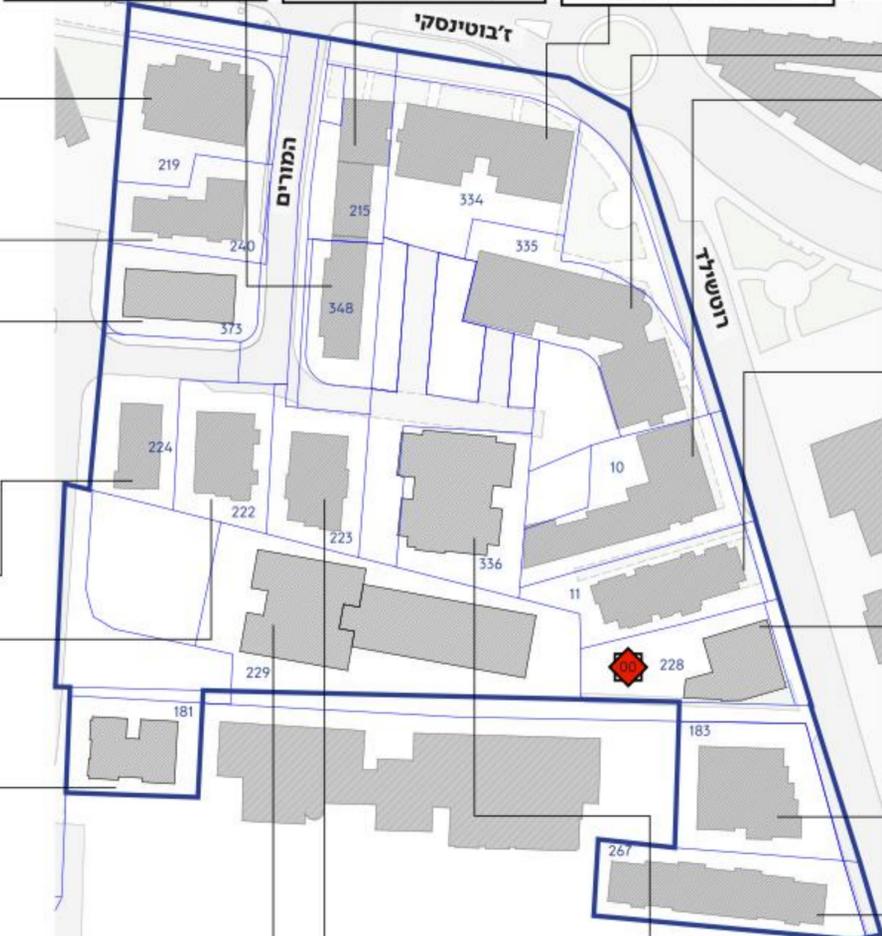


המורים 8
גוש 6374 חלקה 224
שטח חלקה 621 מ"ר
שנה היתר 1964
קומות 2
שטח קומה 137 מ"ר
סה"כ 275 מ"ר

רוטשילד 64
גוש 6374 חלקה 183
שטח חלקה 750 מ"ר
שנה היתר 1978
קומות 4 יח"ד 12
שטח קומה 250 מ"ר
סה"כ 999 מ"ר



המורים 10
גוש 6374 חלקה 222
שטח חלקה 518 מ"ר
שנה היתר 1990
קומות 4 יח"ד 8
שטח קומה 143 מ"ר
סה"כ 574 מ"ר



הרב אילויצקי 4-8
גוש 6374 חלקה 229
שטח חלקה 1987 מ"ר
שנה היתר 1965
קומות 8 יח"ד 48
שטח קומה 576 מ"ר
סה"כ 3480 מ"ר

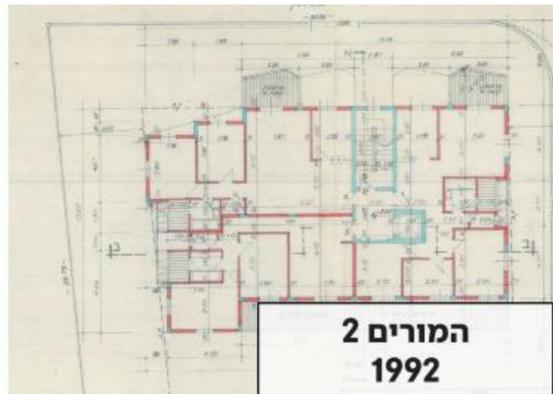
המורים 12
גוש 6374 חלקה 223
שטח חלקה 502 מ"ר
שנה היתר 1983
קומות 4 יח"ד 8
שטח קומה 181 מ"ר
סה"כ 724 מ"ר

המורים 14-16
גוש 6374 חלקה 336
שטח חלקה 781 מ"ר
שנה היתר 1971
קומות 8 יח"ד 32
שטח קומה 401 מ"ר
סה"כ 3208 מ"ר

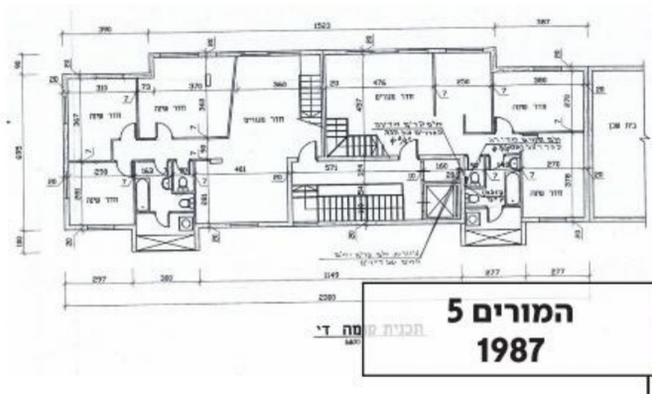
רוטשילד 66
גוש 6374 חלקה 267
שטח חלקה 770 מ"ר
שנה היתר 1970
קומות 4 יח"ד 16
שטח קומה 365 מ"ר
סה"כ 1461 מ"ר

הרב אילויצקי 5-7
גוש 6374 חלקה 181
שטח חלקה 500 מ"ר
שנה היתר 1987
קומות 2 יח"ד 2
שטח קומה 160 מ"ר
סה"כ 320 מ"ר

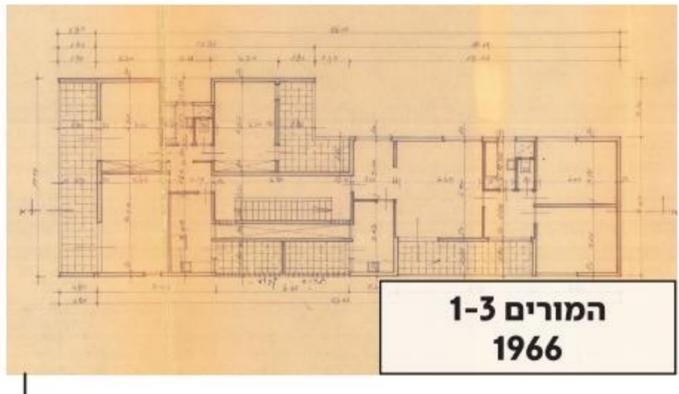




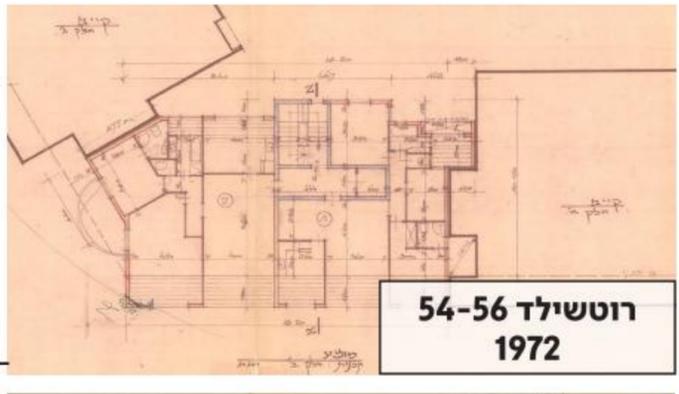
**2 המורים
1992**



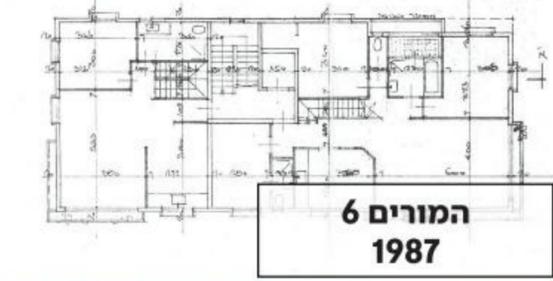
**5 המורים
1987**



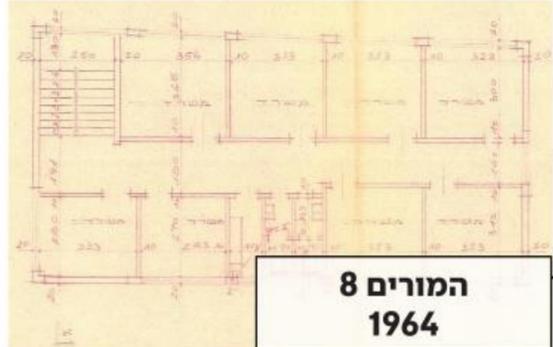
**1-3 המורים
1966**



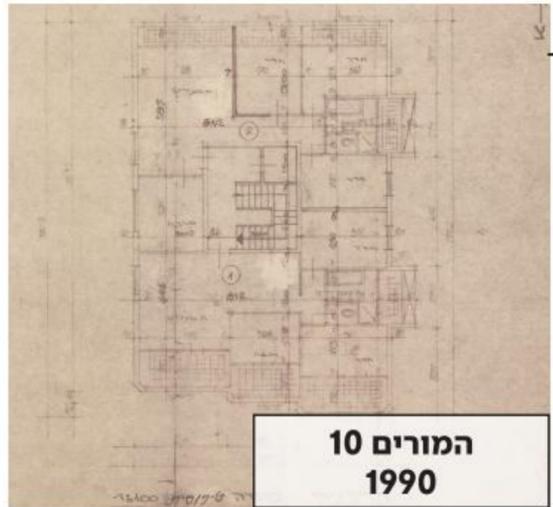
**54-56 רוטשילד
1972**



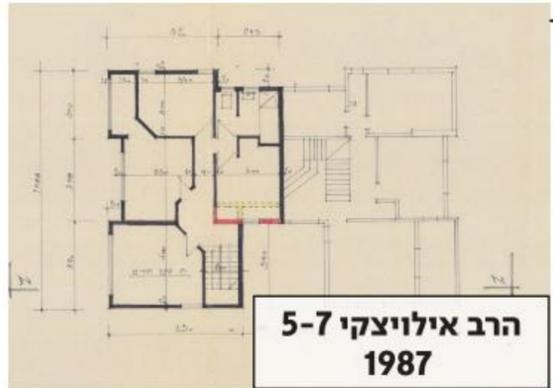
**6 המורים
1987**



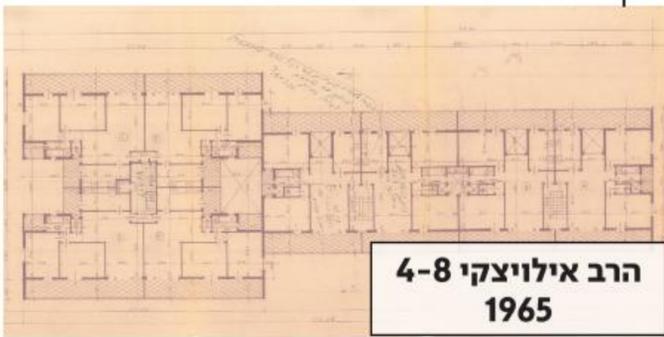
**8 המורים
1964**



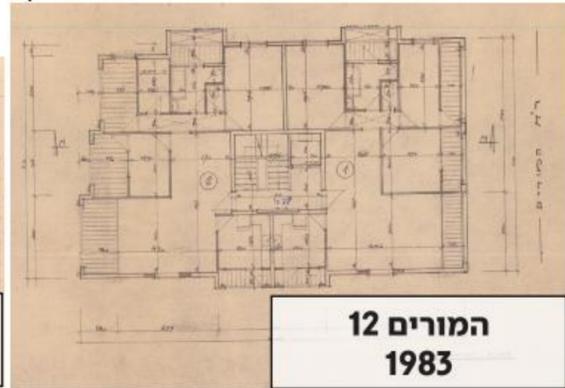
**10 המורים
1990**



**5-7 הרב אילוויצקי
1987**



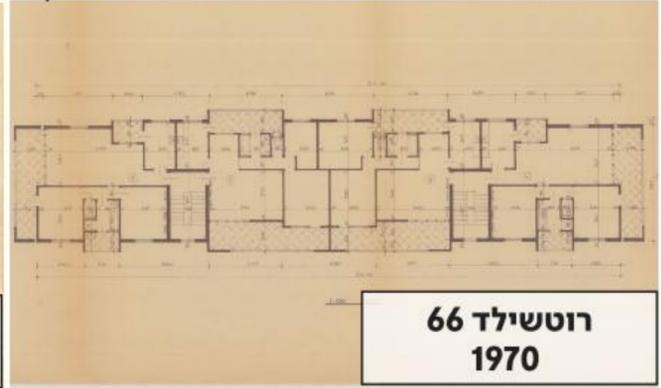
**4-8 הרב אילוויצקי
1965**



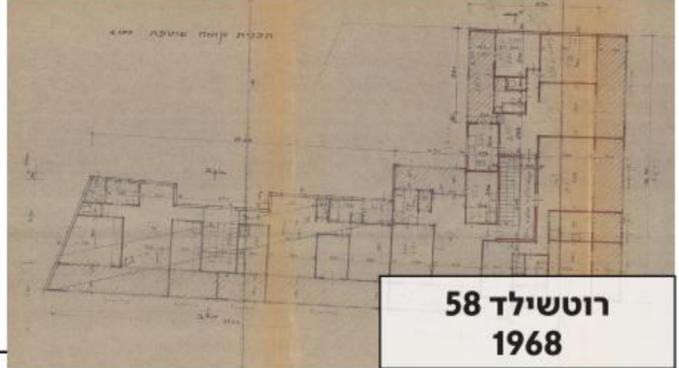
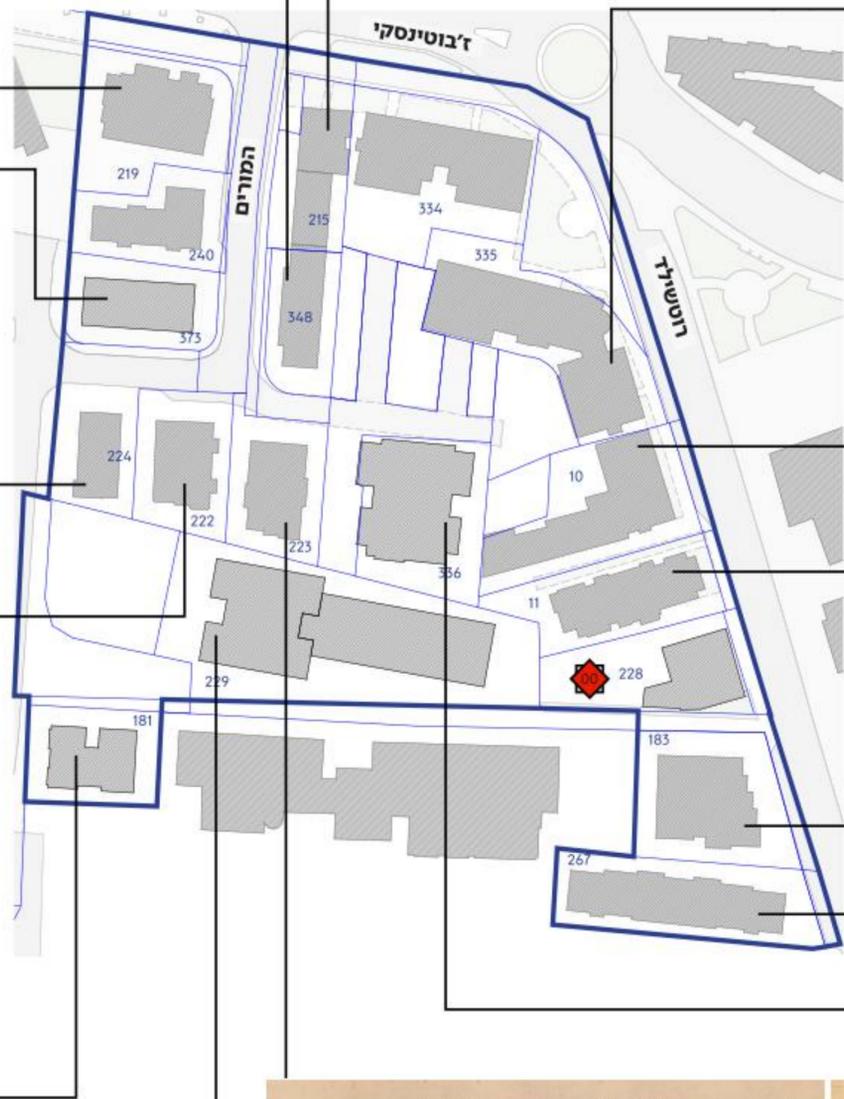
**12 המורים
1983**



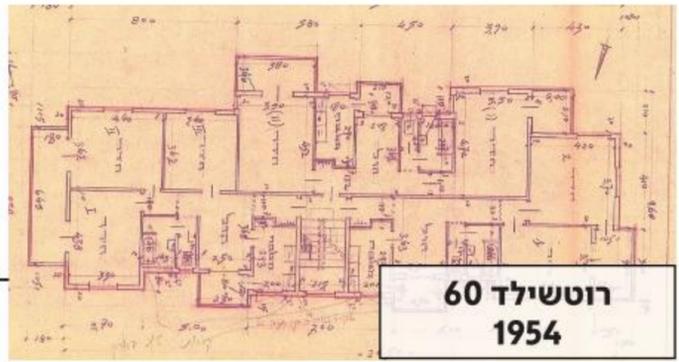
**14-16 המורים
1977**



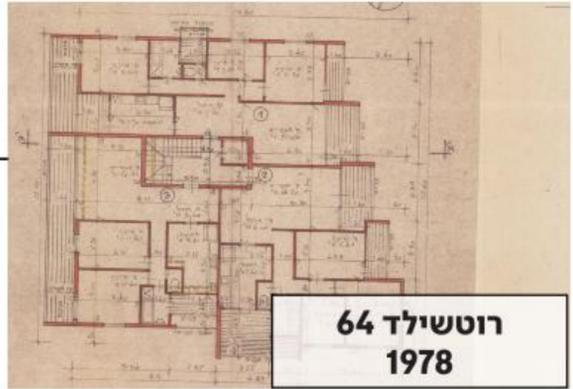
**66 רוטשילד
1970**



**58 רוטשילד
1968**



**60 רוטשילד
1954**



**64 רוטשילד
1978**

פרויקטים מתוכננים בסמיכות

תכנון המתחם

חלופה 4

עקרונות תכנון:

- הרחקת שני המגדלים על ידי הצבתם בצירים תנועה מנוגדים. אחד על רחוב ז'בוטינסקי והשני על רחוב רוטשילד.
- יצירת שצ"פ על רחוב ז'בוטינסקי, השצ"פ מאפשר רצף בין המבנים לשימור.
- פינוי שטח על רחוב דוד חיון למבנה ציבור.
- מיקום רמפת ירידה לחניות מבני המגורים מרחוב רוטשילד.

שטח חלקה	יעודי קרקע	תא שטח
3,275 מ"ר	מבני ציבור	1
3,199 מ"ר	מגורים ד'	2
1,180 מ"ר	מגורים ד'	3
420 מ"ר	שצ"פ	4



Miloslavsky



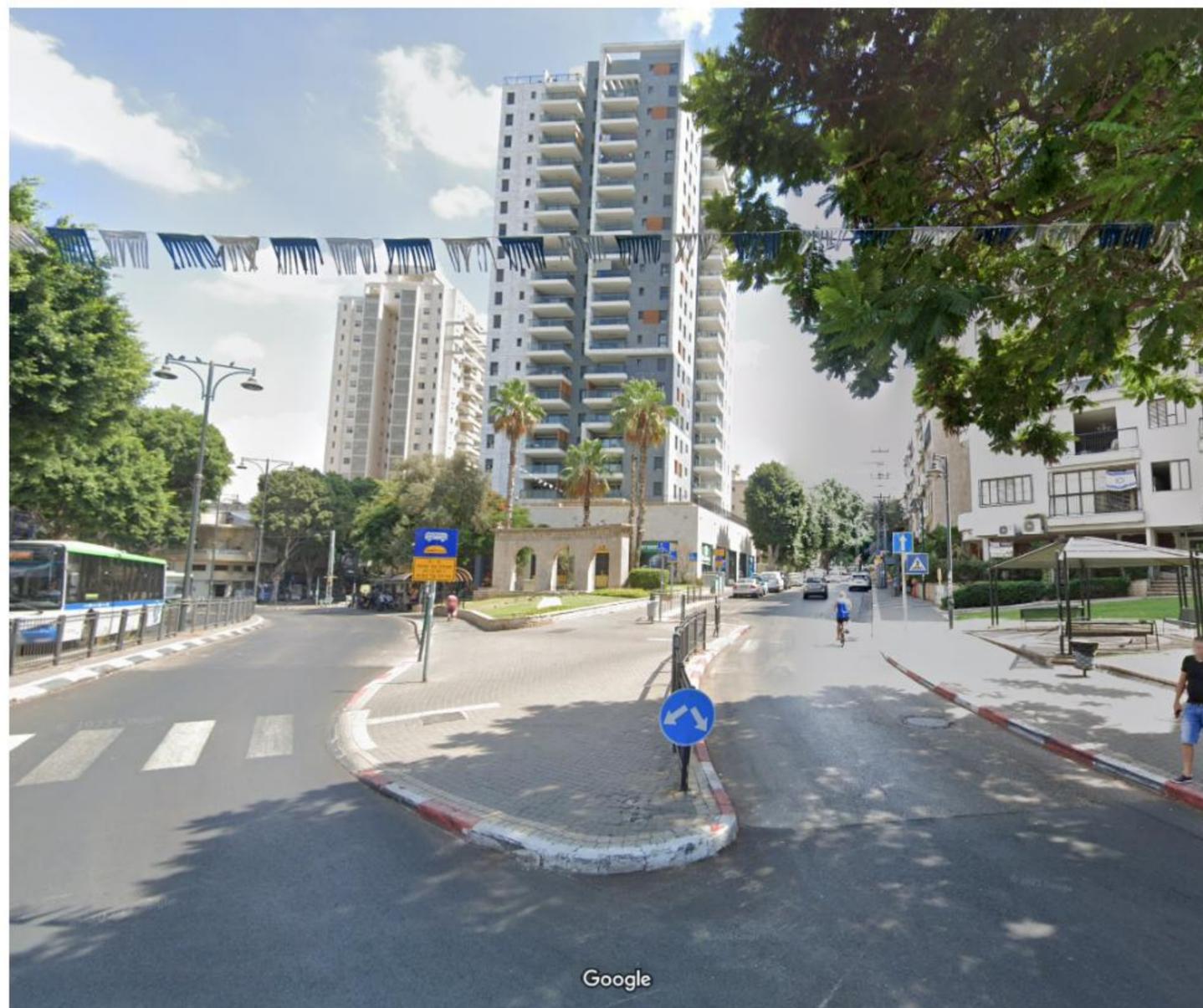
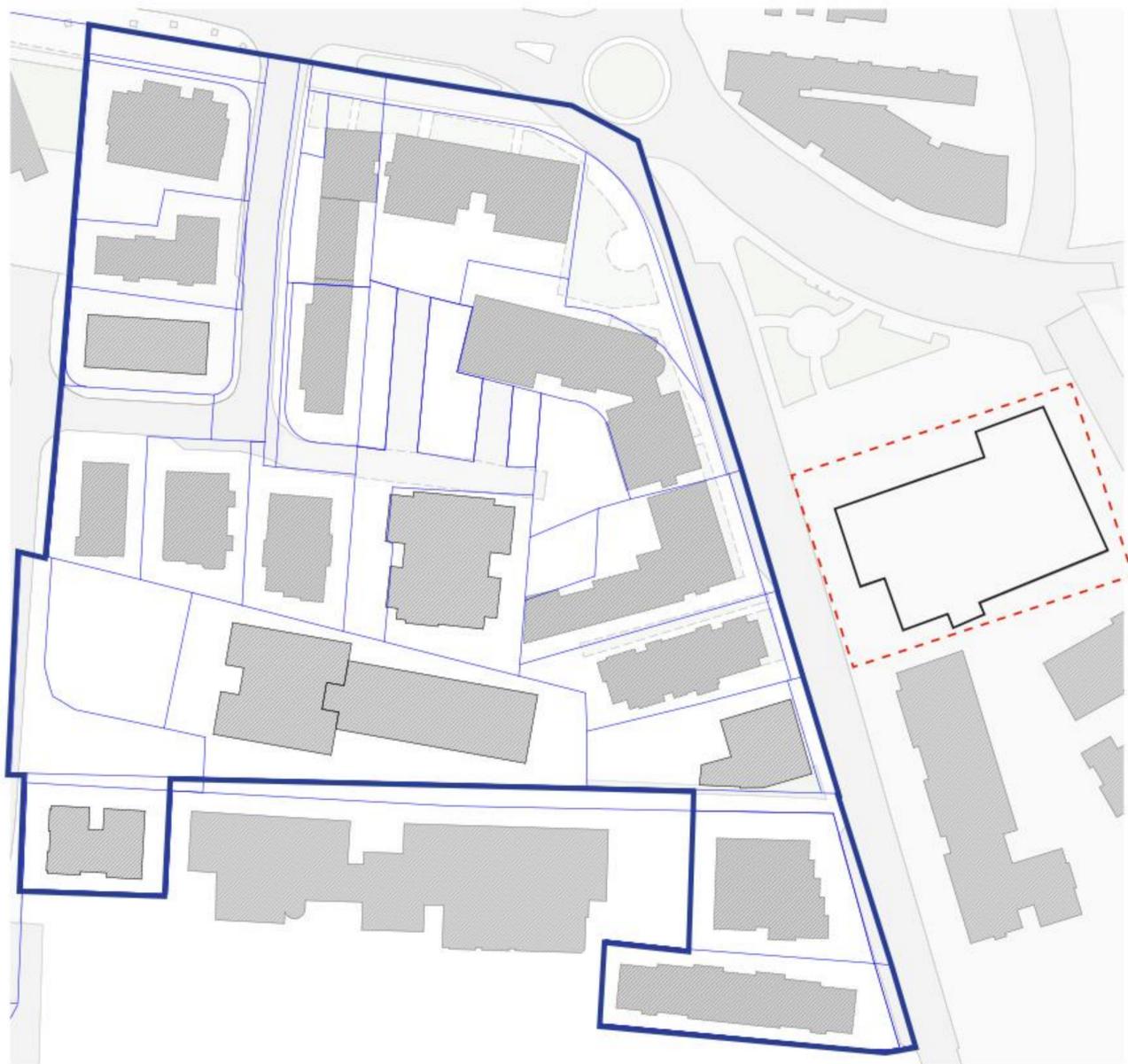
55 מתחם התחדשות עירונית אלישיב | ז'בוטינסקי פתח תקווה | 04.04.2024

דופן הצמודה לז'בוטינסקי - שימור למבנים הקיימים. בשורה השניה, בעורף המבנים לשימור 22-32 קומות בהתאם לבינוי כלפי דוד חיון - מבני ציבור. מוסד חינוך



Miloslavsky

62 מתחם התחדשות עירונית אלישיב | ז'בוטינסקי פתח תקווה | 04.04.2024



קרקע מסחר + 20 קומות מגורים

בחינת התחדשות בניינית



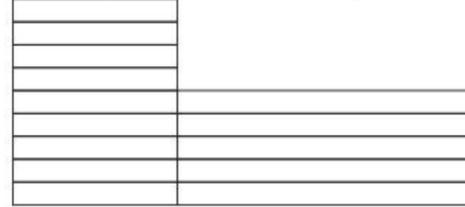
8 קומות



סה"כ שטח בנוי 3.208 מ"ר

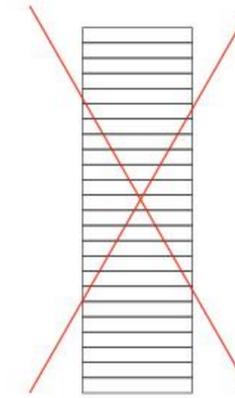
8 קומות

4 קומות



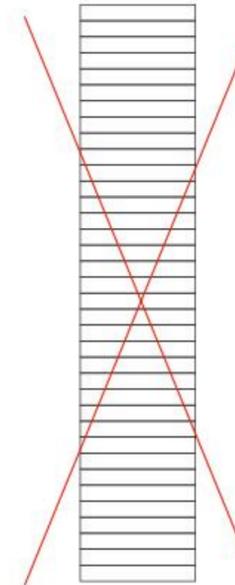
סה"כ שטח בנוי 3.480 מ"ר

X3=



24 קומות
סה"כ שטח בנוי
9.625 מ"ר

X3=



36 קומות
סה"כ שטח בנוי
10.440 מ"ר

שטח נדרש בהריסה ובניה חדשה

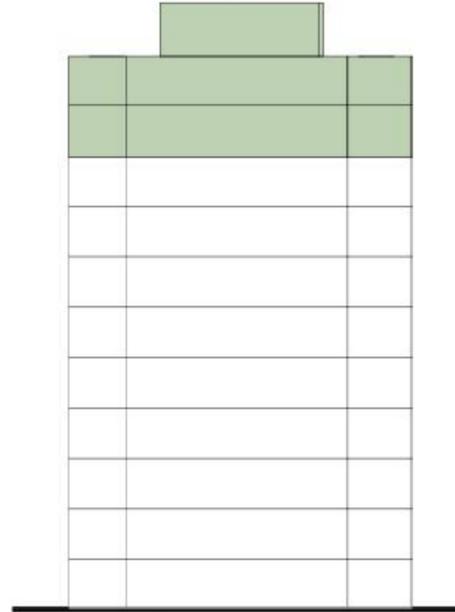
2.5+ קומות



3.5+ קומות

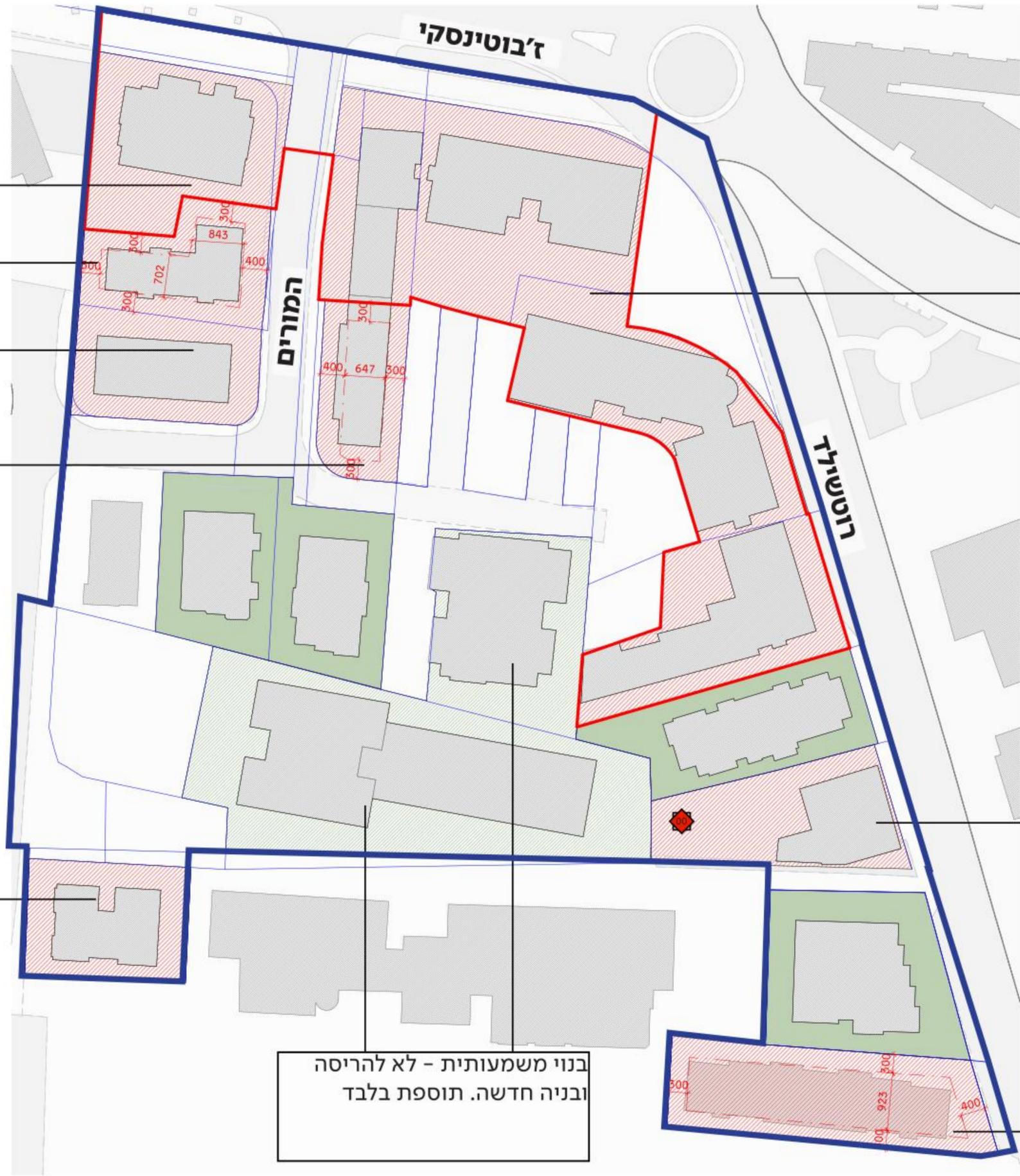
סה"כ שטח תוספת 2265 מ"ר

2.5+ קומות



סה"כ שטח תוספת 1003 מ"ר

מתווה לתוספת קומות מעל לקיים
שיפוץ לקיים ותוספת מרחבים מוגנים בתחום הקיים



מחוץ לתחום התכנית

מגרש לא רגולרי

בנוי משמעותית - לא להריסה
ובניה חדשה. תוספת בלבד

מגרש צר מידי

מחוץ לתחום התכנית

שימור

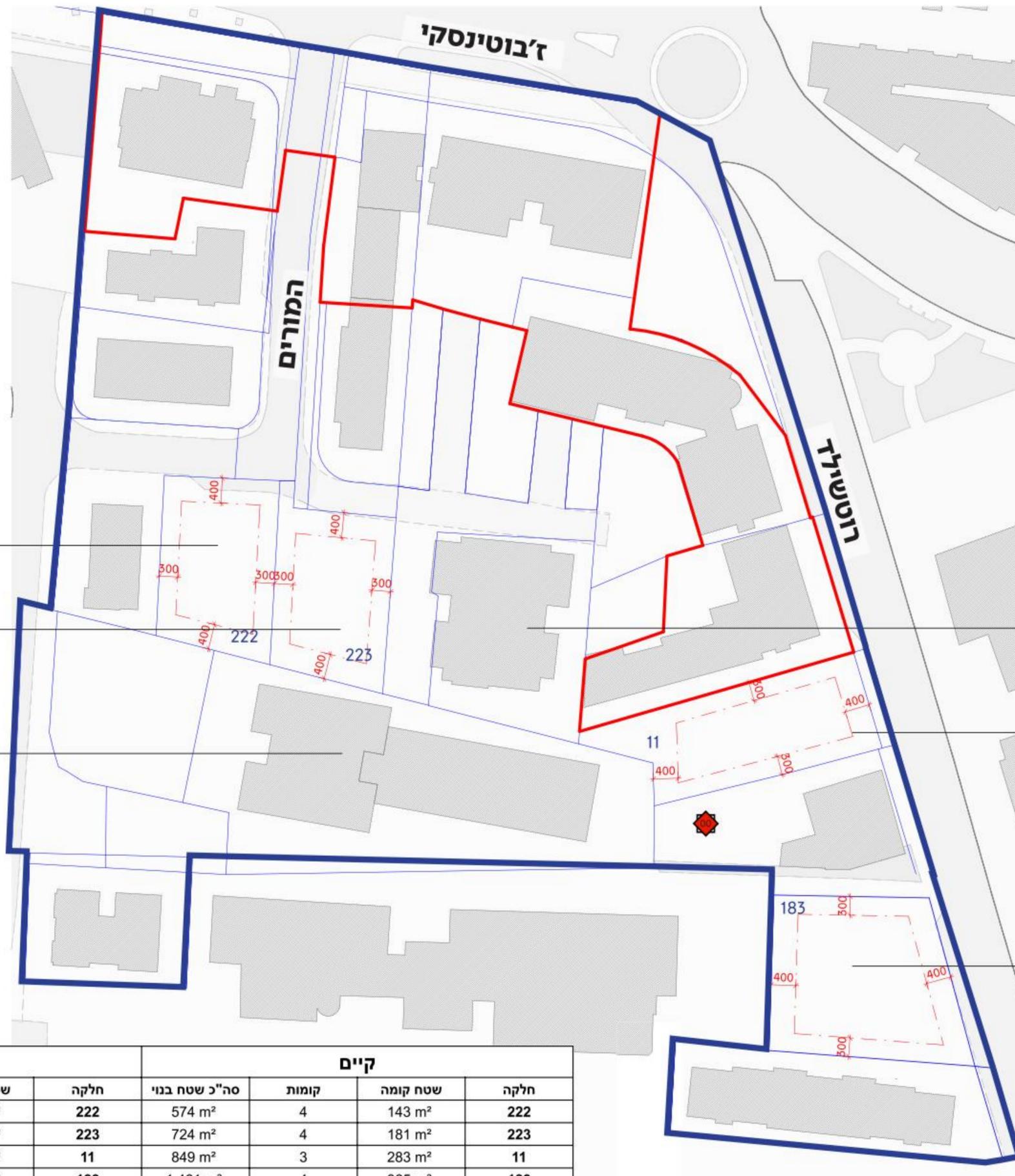
צמוד קרקע שלא עומד בחוק
התמ"א או תנאי הסף של שקד

בנוי משמעותית - לא להריסה
ובניה חדשה. תוספת בלבד

מגרש צר מידי

מקרא

- אפשרי להתחדשות בניית בהריסה ובניה חדשה
- לא אפשרי להתחדשות בניית בהריסה ובניה חדשה
- ◆
 -שימור



שטח 245.4 מ"ר

שטח 238.3 מ"ר

שטח 576 מ"ר

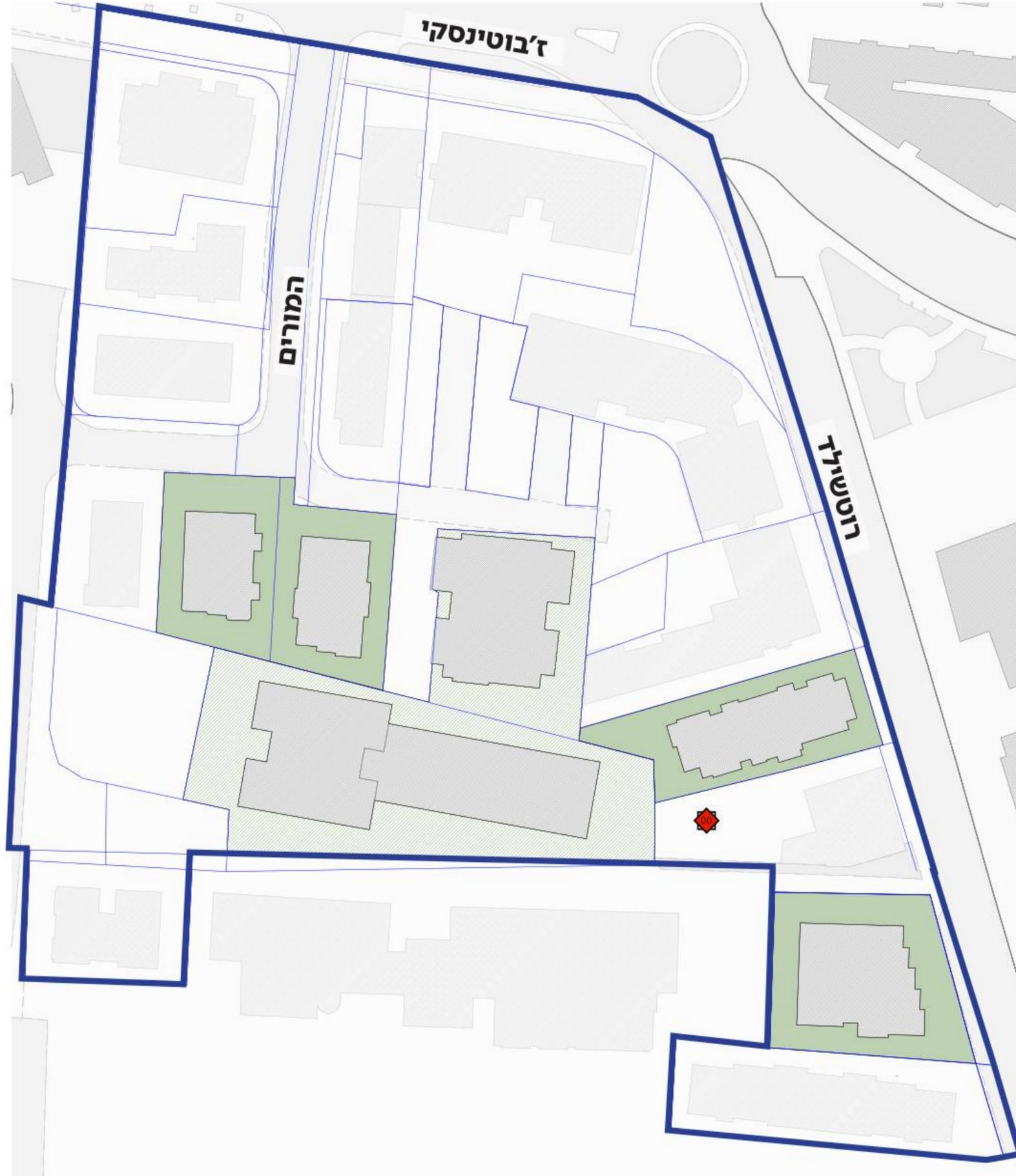
שטח 401 מ"ר

שטח 266.8 מ"ר

שטח 412 מ"ר

מוצע			קיים					
מכפיל שטח קיים	סה"כ שטח בנוי	קומות	שטח קומה	חלקה	סה"כ שטח בנוי	קומות	שטח קומה	חלקה
3.9	2,209 m ²	9	245 m ²	222	574 m ²	4	143 m ²	222
3.0	2,145 m ²	9	238 m ²	223	724 m ²	4	181 m ²	223
2.8	2,401 m ²	9	267 m ²	11	849 m ²	3	283 m ²	11
2.5	3,708 m ²	9	412 m ²	183	1,461 m ²	4	365 m ²	183
1.8	8,060 m ²	6	576 m ²	229	4,605 m ²	8	576 m ²	229
1.3	4,211 m ²	2.5	401 m ²	336	3,208 m ²	8	401 m ²	336

-שימור



-שימור 

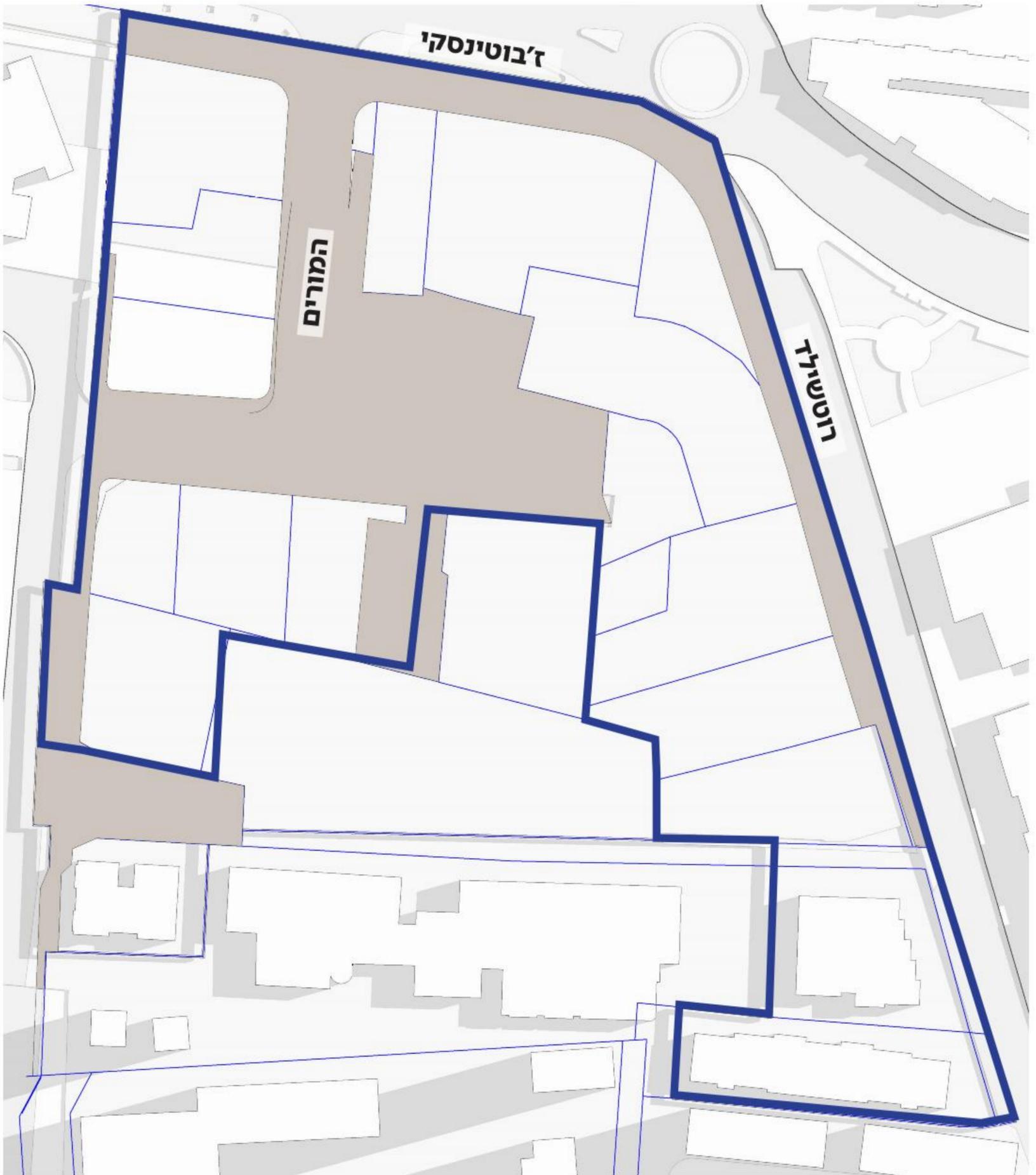


מקרא

- דרך קיימת



המטרה: צמצום השטח המשמש לדרכים במרכז השכונה, תוך שמירה על נגישות לכל חלקה וקבלת שטח ציבורי משמעותי ואיכותי



חלופות תב"ע

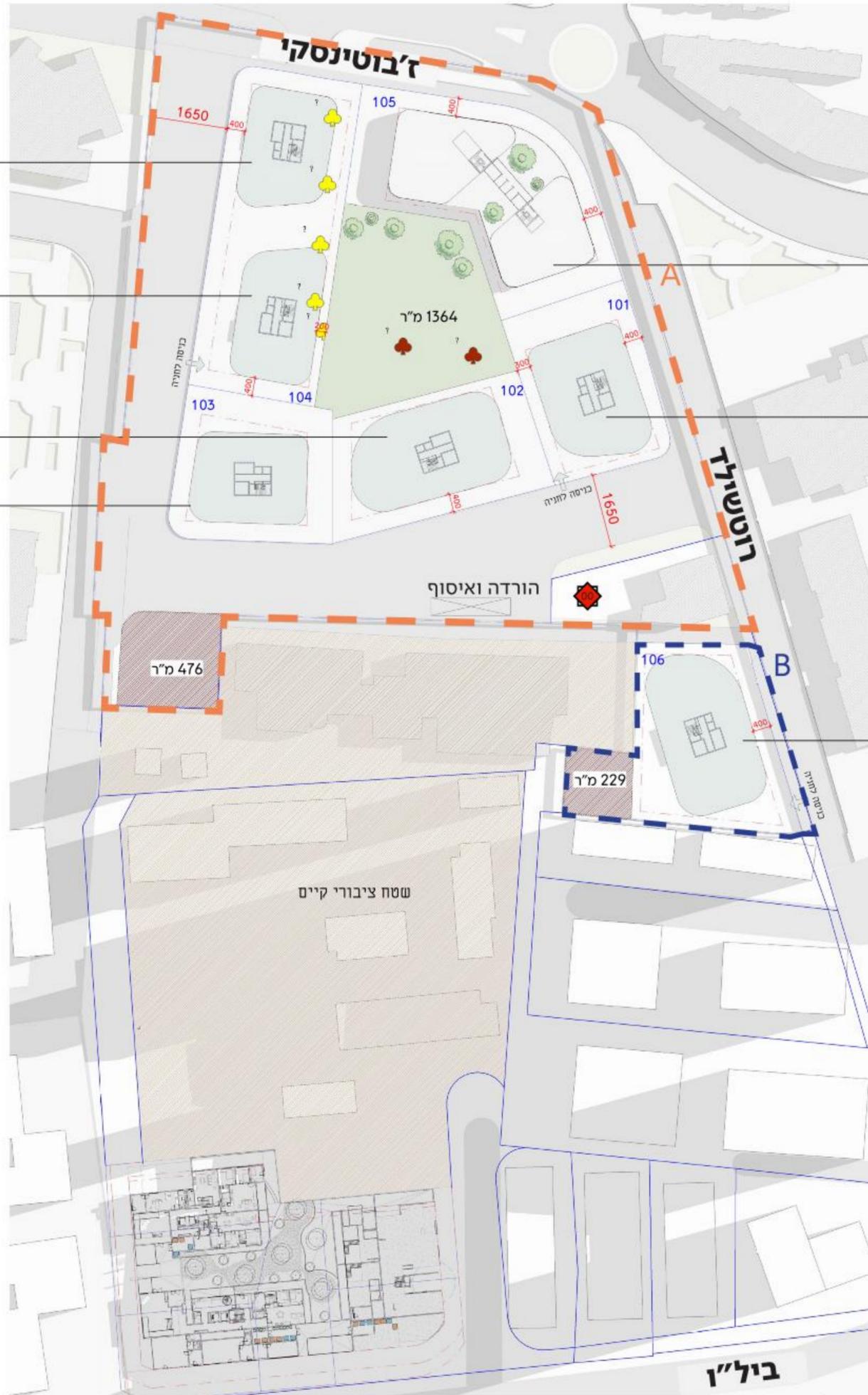
עקרונות התכנון

- פתרון כולל למתחם אשר לא ניתן במסגרת התחדשות בניינית ובמדיניות מרכז העיר
- איגום שטחי הציבור לשטח ציבורי איכותי ומרוכז
- שיפור התנועה והדרכים כולל קישור לרחוב רוטשילד
- חידוש המבנים הקיימים ואפשרות לשיפור הדיור באמצעות תכנית
- מתן אפשרות חידוש גם למבנים שאינם תחת ההגדרה של טעוני חיזוק
- אפיון בינוי גבוה על ציר ז'בוטינסקי בהתאם למתוכנן היום מצפון, ובינוי מרקמי וירידת גובה הדרגתית לכוון רחוב רוטשילד
- יצירת חלופות המאפשרות שמירה על המבנים הבנויים משמעותית, בחלופת תוספת בניה
- שמירה על המבנה לשימור ברוטשילד 62 אשר יפותח בתכנון עצמאי

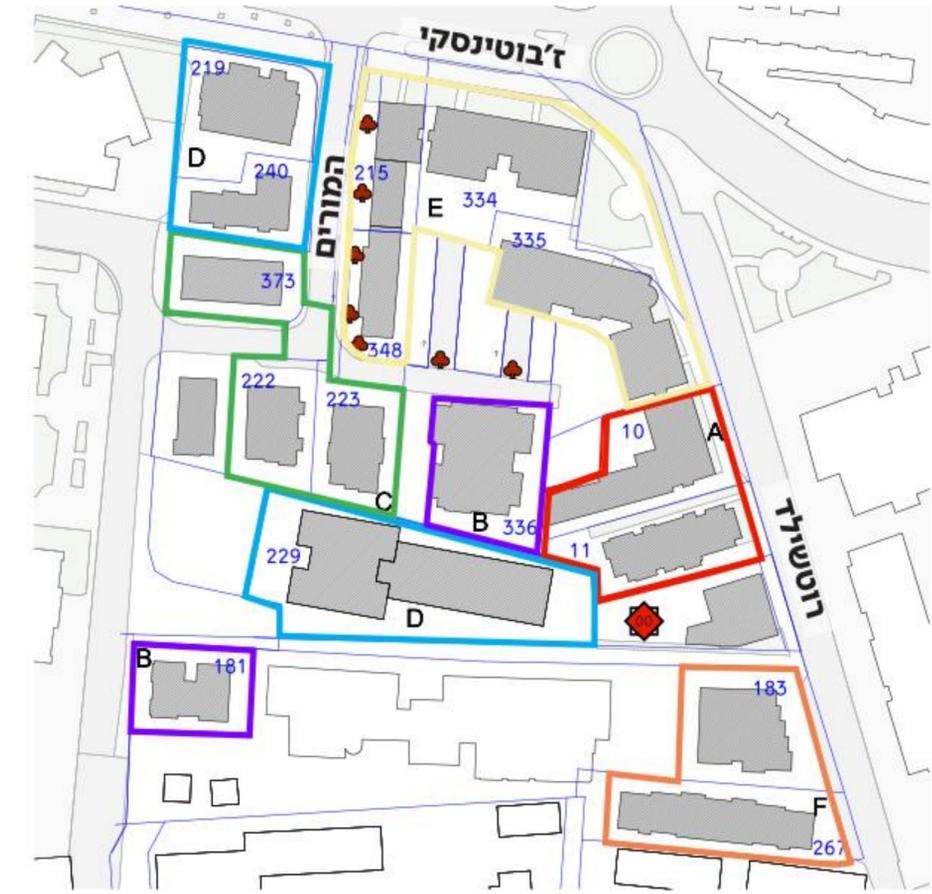
חלופה 1

הריסה ובניה לכלל המבנים ופתיחת דרך בין סעדיה גאון לרוטשילד

- 104
שטח קומה 500 מ"ר
26 קומות
- 104
שטח קומה 500 מ"ר
21 קומות
- 102
שטח קומה 700 מ"ר
16 קומות
- 103
שטח קומה 500 מ"ר
15 קומות



- 105
שטח קומה 880 מ"ר
26 קומות
- 101
שטח קומה 600 מ"ר
15 קומות
- 106
שטח קומה 700 מ"ר
12 קומות



מצב קיים

- לא ניתן לשמור על המבנים בחלקות 229 ו 336 כיוון שהם בתחום הדרך המוצעת
- פתיחת דרך מזרח מערב לרחוב רוטשילד
- יצירת שצפ במרכז התכנית
- בניה גבוה כלפי ז'בוטינסקי וגם בעורף ז'בוטינסקי 23 קומות
- הגדלת המגרש החום ב 705 מ"ר
- 8 מ' מרחק בין מבנים עד 10 קומות. 12 מ' מרחק בין מבנים מעל 10 קומות
- לטובת שלביות ביצוע A ו B יצירת מתחמי משנה
- יצירת מערכת שבילים ושצפים לחיבון בין ז'בוטינסקי-רוטשילד-סעדיה גאון
- אין תוספת מ"ר לדירות תמורה

- שימור

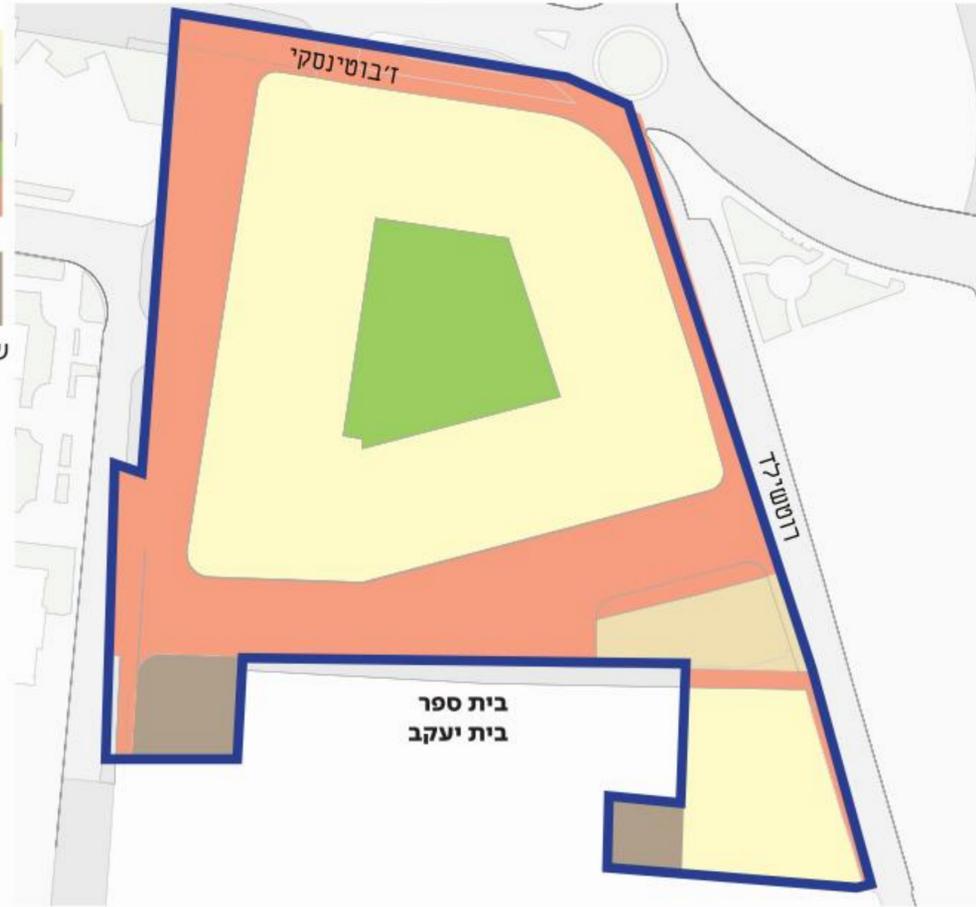
			מוצע			הערכת שטח קיים			
מכפיל שטח	רח"ק ברוטו	רח"ק נטו	סה"כ שטח	יח"ד (ממוצע 100 מ"ר)	שטח מגרש	הערכת סה"כ שטח בנוי	מספר דירות	הערכת שטח קומה	שטח חלקה
סה"כ מכפיל שטח	סה"כ רח"ק ברוטו	סה"כ רח"ק נטו	סה"כ מוצע	סה"כ	סה"כ	סה"כ בנוי קיים	סה"כ		סה"כ
3.37	6.94	9.33	82,480 m ²	825	8,842 m ²	24,453 m ²	265		11,883 m ²

3.11	מכפיל יח"ד
------	------------

92	ממוצע יח"ד
----	------------

הפרש	מוצע	קיים	
-2472	8846	11318	מגורים
0	594	594	שימור
-482	713	1194	בניני ציבור
1132	1637	505	שצ"פ
1822	6026	4203	דרך
2473	8375	5902	סה"כ שטח ציבורי

שטח יעודי קרקע



יעודי קרקע



שטח ציבורי קיים

תכנית העמדה



חלופה 2

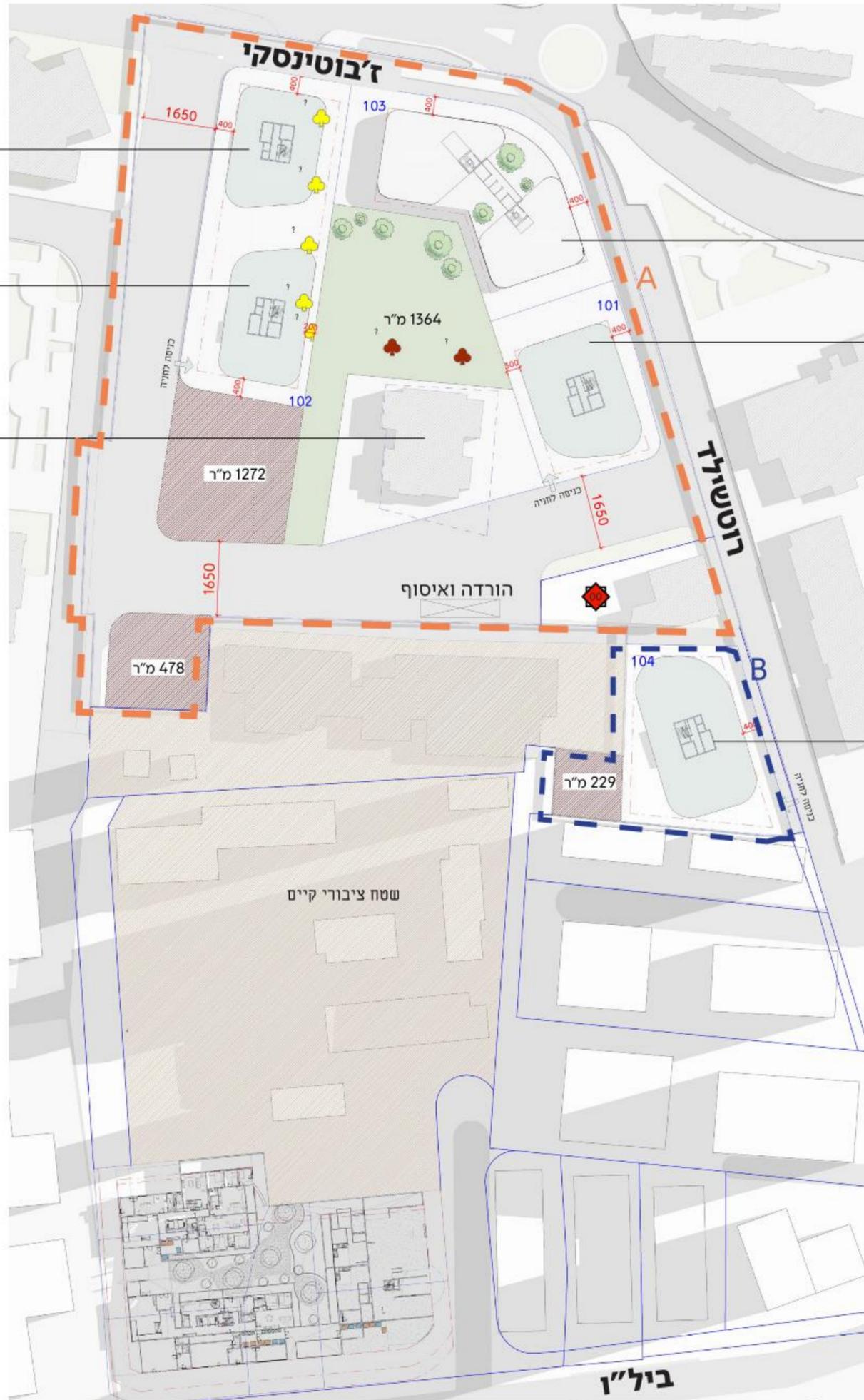
פתיחת דרך בין סעדיה גאון לרוטשילד
שינוי תוואי רחוב המורים ללינארי
חיזוק המבנה בהמורים 14-16

צ

102
30 קומות
שטח קומה 500 מ"ר

102
16 קומות
שטח קומה 500 מ"ר

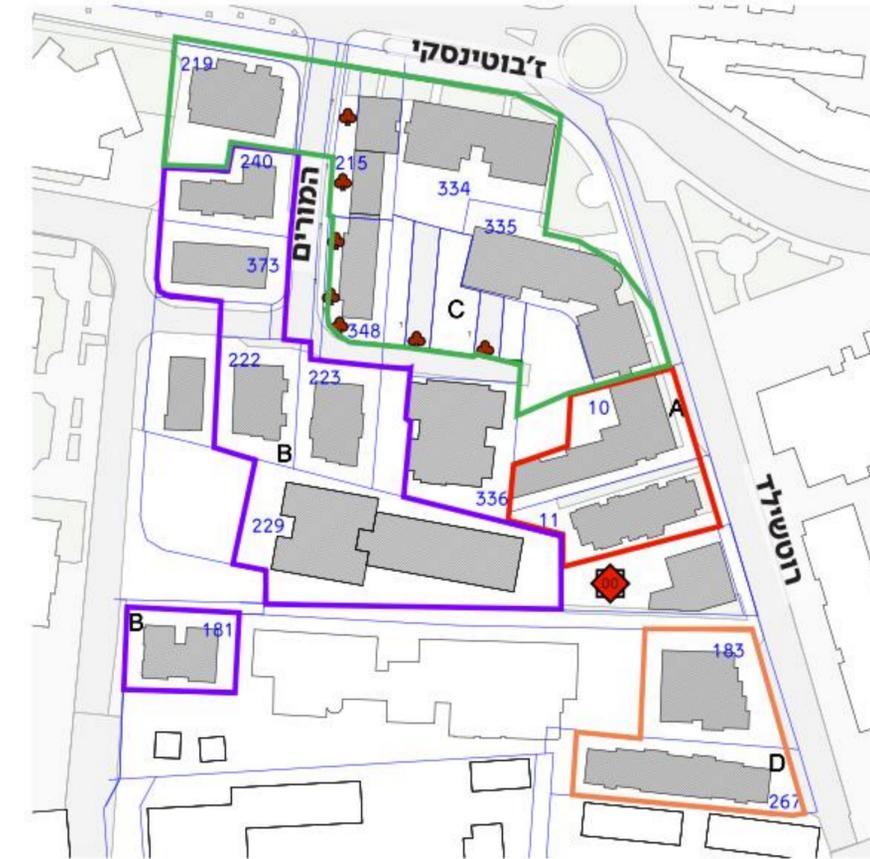
תוספת
3.5 קומות



103
30 קומות
שטח קומה 850 מ"ר

101
15 קומות
שטח קומה 600 מ"ר

104
15 קומות
שטח קומה 700 מ"ר



מצב קיים

- תוספת בניה למבנה בחלקה 336 הבנוי משמעותית
- פתיחת דרך מזרח מעבר לרחוב רוטשילד
- יצירת שצ"פ מצומצם במרכז התכנית
- בניה גבוה כלפי ז'בוטינסקי וגם בעורף ז'בוטינסקי 26-35 קומות
- הגדלת המגרש החום ב1979 מ"ר
- 8 מ' מרחק בין מבנים עד 10 קומות. 12 מ' מרחק בין מבנים מעל 10 קומות
- לטובת שלביות ביצוע A ו B יצירת מתחמי משנה
- יצירת מערכת שבילים ושצפים לחיבון בין ז'בוטינסקי-רוטשילד-סעדיה גאון
- אין תוספת מ"ר לדירות תמורה

שימור

מוצע						הערכת שטח קיים			
מכפיל שטח	רח"ק ברוטו	רח"ק נטו	סה"כ שטח	יח"ד (ממוצע 100 מ"ר)	שטח מגרש	הערכת סה"כ שטח בנוי	מספר דירות	הערכת שטח קומה	שטח חלקה

סה"כ מכפיל שטח	סה"כ רח"ק ברוטו	סה"כ רח"ק נטו	סה"כ מוצע	סה"כ	סה"כ	סה"כ בנוי קיים	סה"כ		סה"כ
3.20	6.13	10.60	68,000 m ²	680	6,414 m ²	21,245 m ²	233		11,102 m ²

מכפיל יח"ד	2.92
------------	------

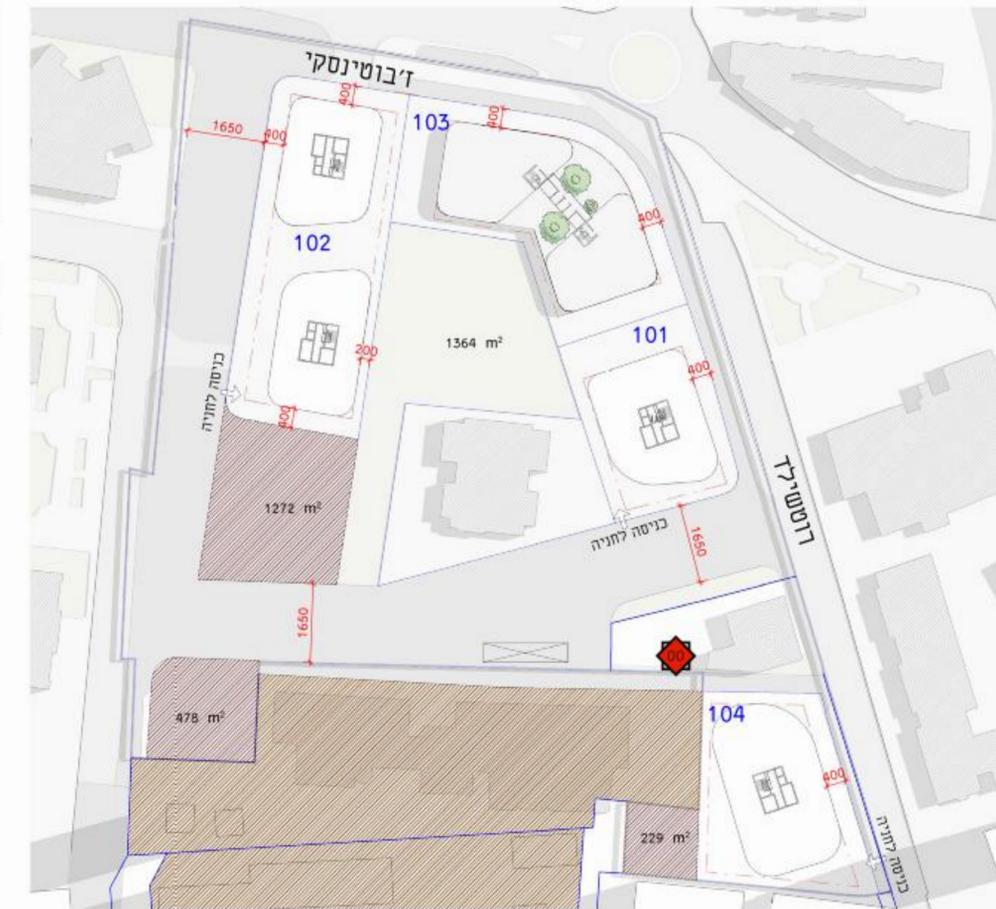
ממוצע יח"ד	91
------------	----

הפרש	מוצע	קיים	
-3565	7754	11318	מגורים
0	594	594	שימור
475	1669	1194	בניני ציבור
1712	2216	505	שצ"פ
1380	5583	4203	דרך
3566	9468	5902	סה"כ שטח ציבורי

שטח יעודי קרקע



יעודי קרקע



שטח ציבורי קיים

תכנית העמדה



חלופה 3

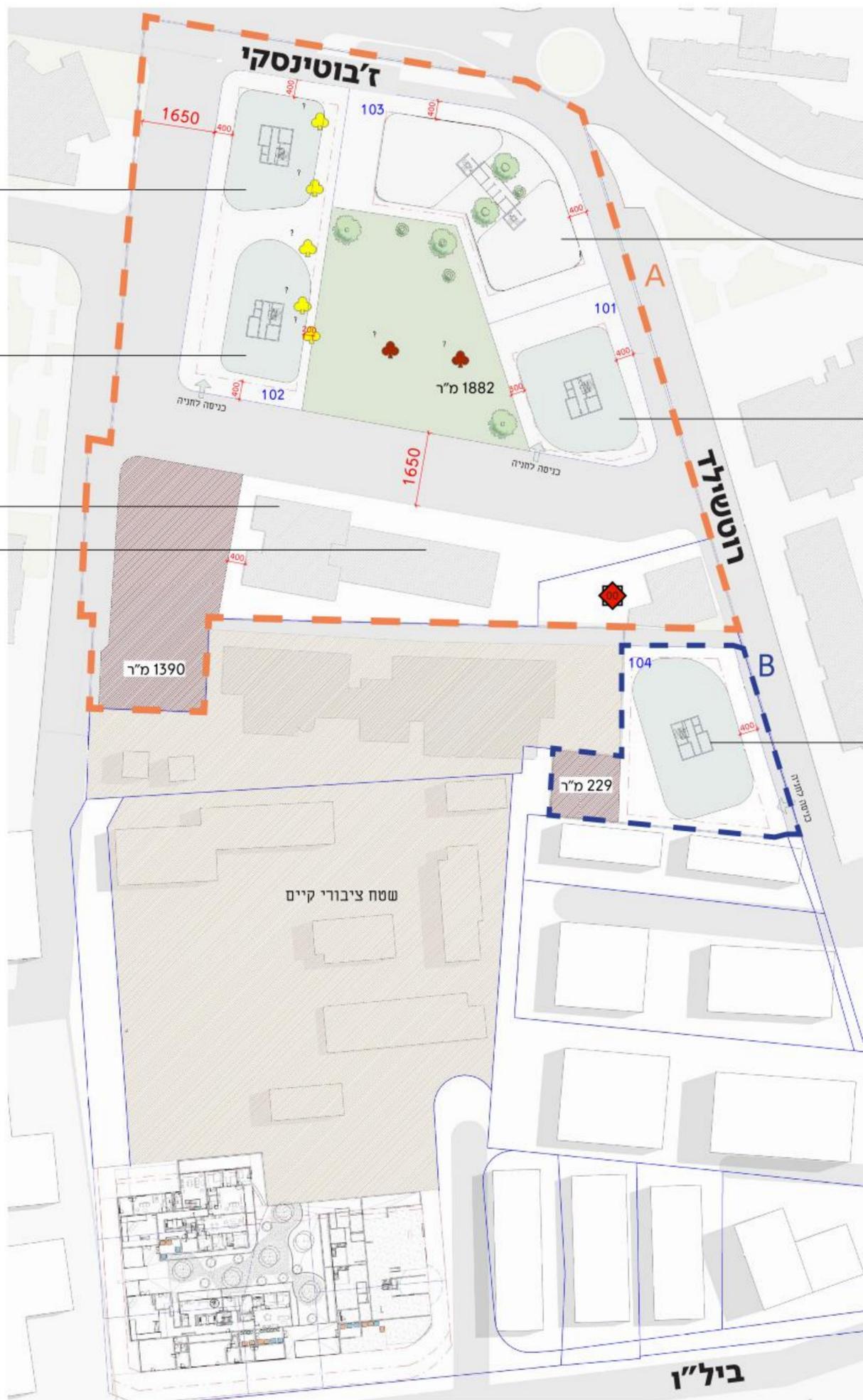
פתיחת דרך בין סעדיה גאון לרוטשילד
שינוי תוואי רחוב המורים ללינארי
חיזוק המבנה בהרב אילויצקי 4,6,8



102
27 קומות
שטח קומה 500 מ"ר

102
17 קומות
שטח קומה 530 מ"ר

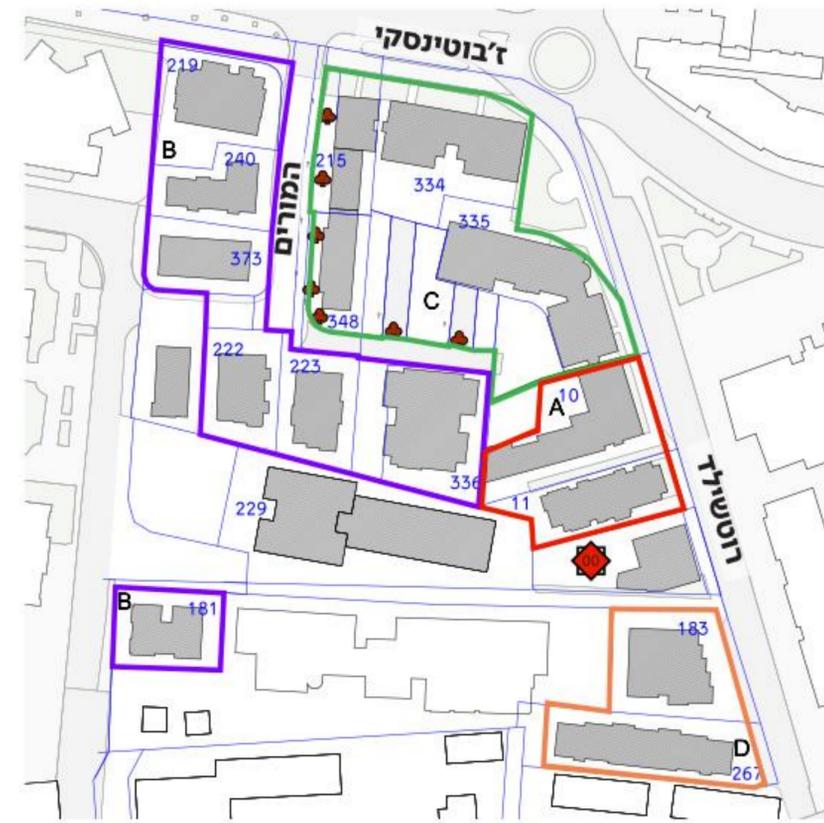
תוספת
קומות 2.5
תוספת
קומות 3.5



103
27 קומות
שטח קומה 800 מ"ר

101
17 קומות
שטח קומה 550 מ"ר

104
15 קומות
שטח קומה 700 מ"ר



מצב קיים

- תוספת בניה על המבנה בחלקה 229 הבנוי משמעותית
- שינוי למיקום רחוב המורים המאפשר חיבור טוב יותר לדרכים הקיימות
- פתיחת דרך מזרח מערב לרחוב רוטשילד
- יצירת שצפ משמעותי במרכז התכנית
- בניה גבוה כלפי ז'בוטנסקי עד 30 קומות ובניה עד 10 קומות על רוטשילד
- הגדלת המגרש החום ב1619 מ"ר
- 8 מ' מרחק בין מבנים עד 10 קומות. 12 מ' מרחק בין מבנים מעל 10 קומות
- לטובת שלביות ביצוע A ו B יצירת מתחמי משנה
- יצירת מערכת שבילים ושצפים לחיבון בין ז'בוטנסקי-רוטשילד-סעדיה גאון
- אין תוספת מ"ר לדירות תמורה

שימור

מוצע					הערכת שטח קיים					
מכפיל שטח	רח"ק ברטו	רח"ק נטו	סה"כ שטח	יח"ד (ממוצע 100 מ"ר)	שטח קומה	שטח מגרש	הערכת סה"כ שטח בנוי	מספר דירות	הערכת שטח קומה	שטח חלקה
סה"כ מכפיל שטח	סה"כ רח"ק ברטו	סה"כ רח"ק נטו	סה"כ מוצע	סה"כ		סה"כ	סה"כ בנוי קיים	סה"כ		סה"כ
3.22	6.40	14.69	63,960 m ²	640		4,354 m ²	19,845 m ²	207		9,996 m ²

מכפיל יח"ד	3.09
------------	------

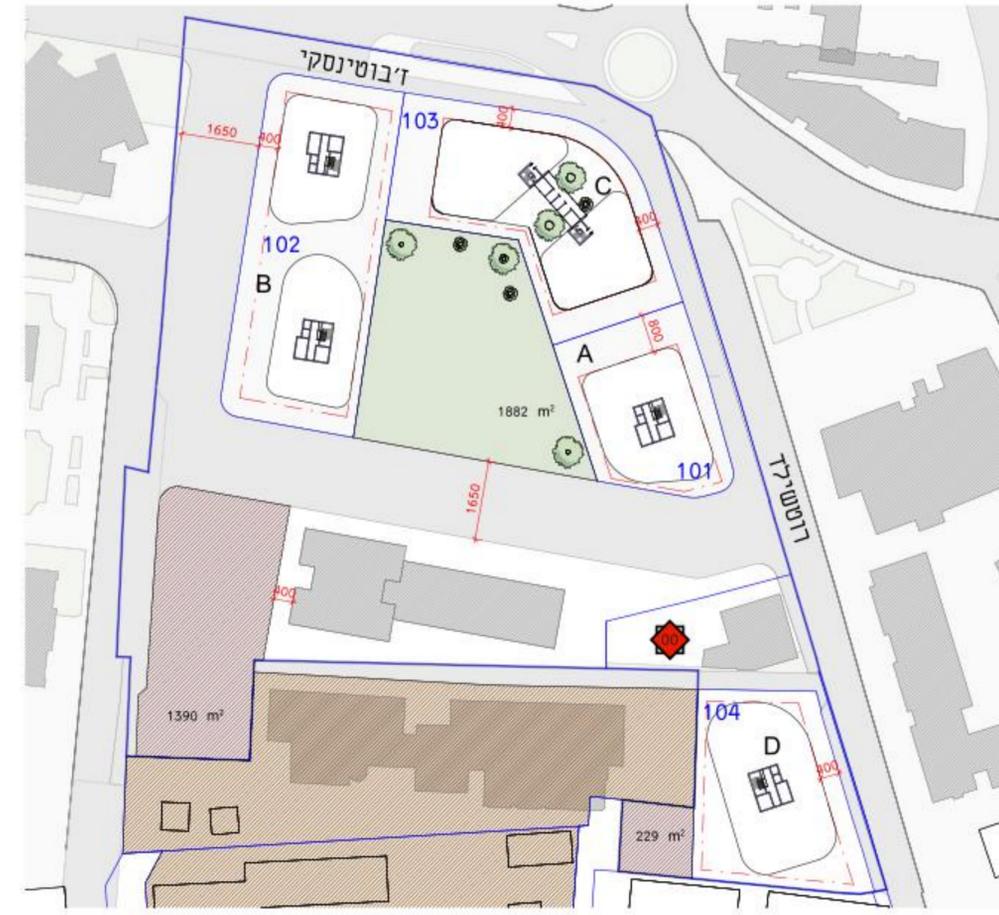
ממוצע יח"ד	96
------------	----

הפרש	מוצע	קיים	
-2761	8557	11318	מגורים
0	594	594	שימור
426	1620	1194	בניני ציבור
1378	1882	505	שצ"פ
959	5162	4203	דרך
2762	8664	5902	סה"כ שטח ציבורי

שטח יעודי קרקע



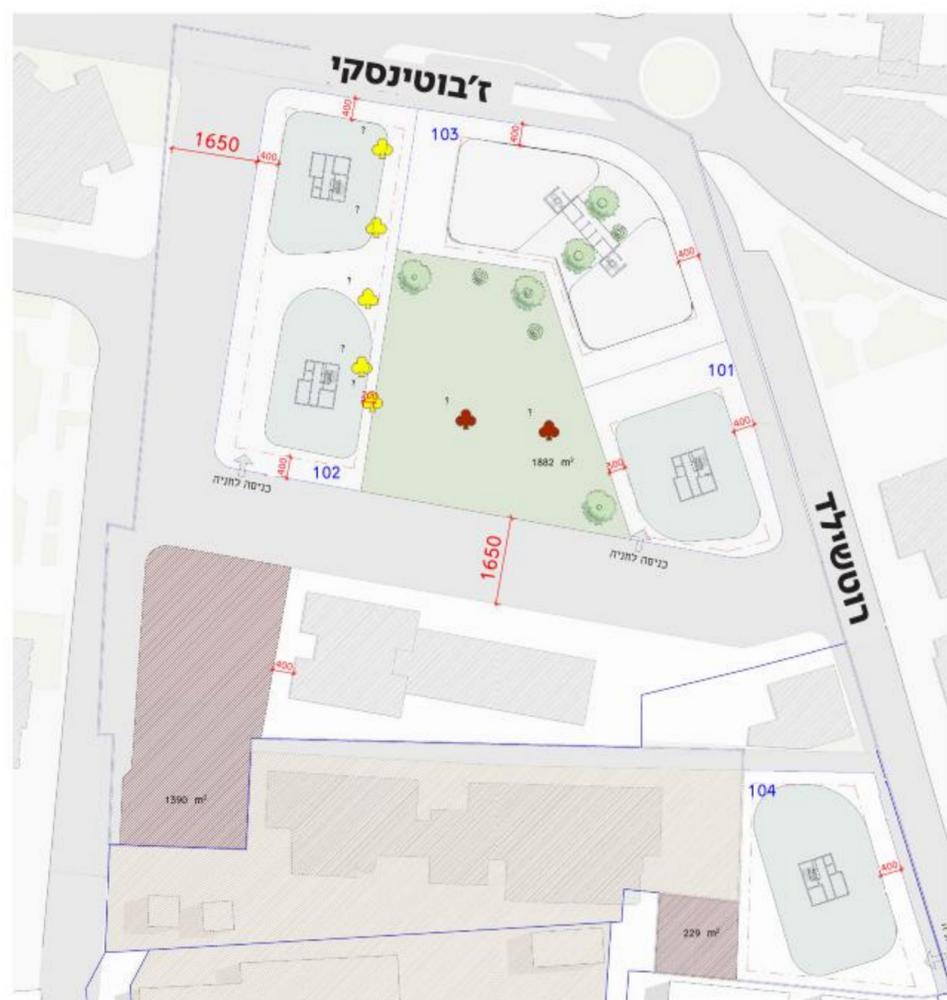
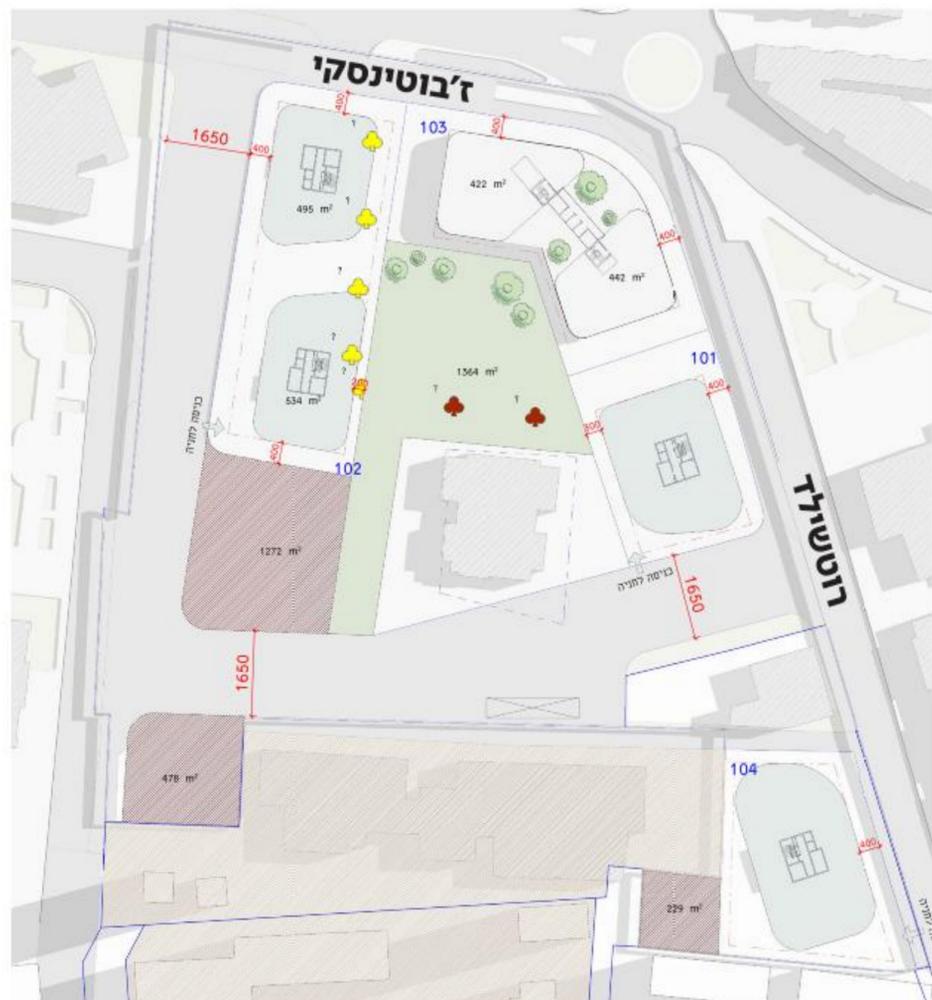
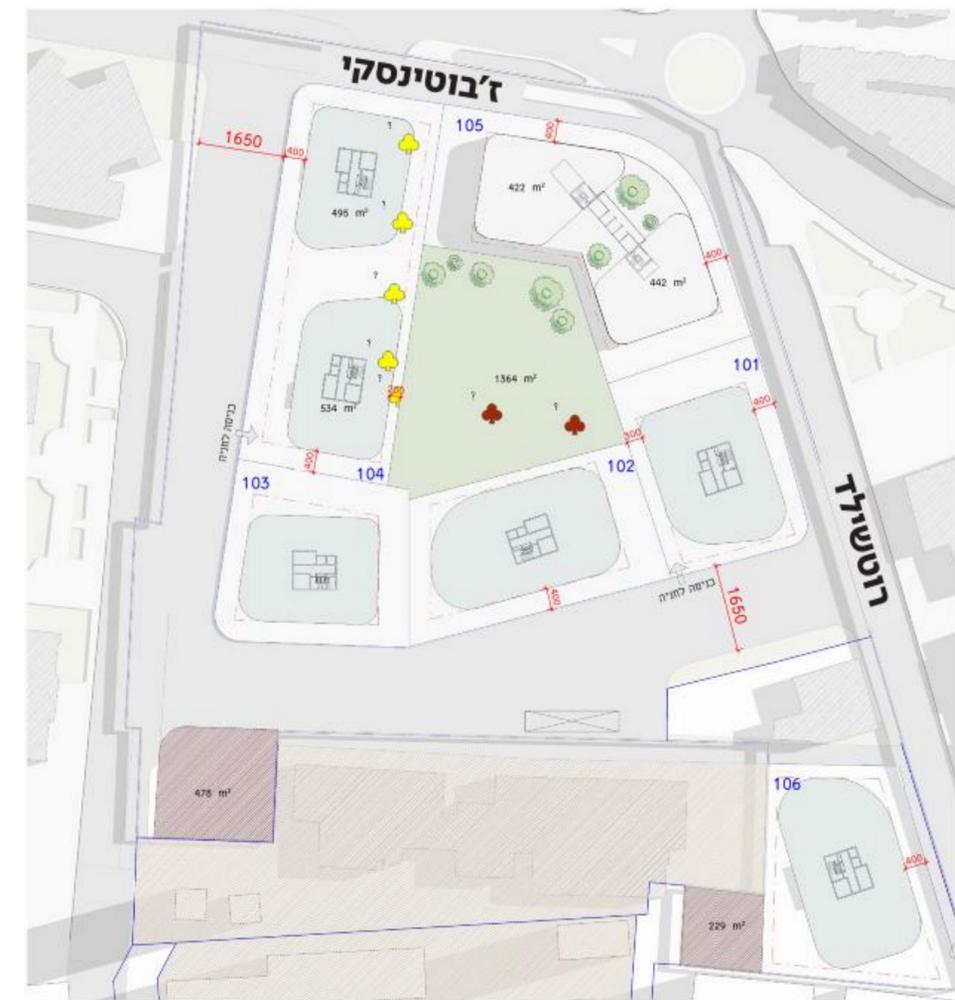
יעודי קרקע



שטח ציבורי קיים

תכנית העמדה





הפרש	מוצע	קיים	
-2472	8846	11318	מגורים
0	594	594	שימור
-482	713	1194	בניני ציבור
1132	1637	505	שצ"פ
1822	6026	4203	דרך
2473	8375	5902	סה"כ שטח ציבורי

חלופה 1

הפרש	מוצע	קיים	
-3565	7754	11318	מגורים
0	594	594	שימור
475	1669	1194	בניני ציבור
1712	2216	505	שצ"פ
1380	5583	4203	דרך
3566	9468	5902	סה"כ שטח ציבורי

חלופה 2

הפרש	מוצע	קיים	
-2761	8557	11318	מגורים
0	594	594	שימור
426	1620	1194	בניני ציבור
1378	1882	505	שצ"פ
959	5162	4203	דרך
2762	8664	5902	סה"כ שטח ציבורי

חלופה 3

שם: רוטשילד – המורים – אילויצקי
נושא: אימוץ / המלצה מסמך מדיניות

פתח תקווה

מטרת הדיון

אישור מדיניות תכנונית למתחם להתחדשות עירונית

מטרת התכנית

מדיניות תכנונית למתחם התחדשות עירונית

הערות בדיקה

מהלך הדיון

מהלך דיון 25.12.25.

מנהלת אגף תכנון עיר מסבירה, כי מדובר במסמך מדיניות התחדשות עירונית: מתחם רוטשילד-המורים- הרב אילויצקי- סעדיה גאון -ז'בוטינסקי.

מסמך המדיניות גובש בעקבות פניות שהתקבלו מתושבי המתחם בבקשה לסיוע בקידום יוזמות בהתחדשות עירונית. היוזמות, הוותיקות כחדשות, נתקלו בקושי לצאת לכדי מימוש בשל אי התאמתן למדיניות העירייה להתחדשות העירונית ועמידה בעקרונות התכנון כמו: צפיפות מגורים קיימת ומוצעת, פתרונות תחבורתיים, נגישות וכדו'. על מנת לבחון קידום תכנון, מוגשת לוועדה בחינה תכנונית למתחם הכולל עקרונות תכנון לצורך התחדשות עירונית בשיתוף עם מנהלת "כרמים" ומנהל הנדסה.

המדיניות מציעה עקרונות מנחים לתכנון מיטבי לתכנון הבלוק הקובע שטחים למגורים, שטחי ציבור פתוחים, מבני צ' הסדרת המערך התנועתי והתשתיות אשר תאפשר סביבת חיים ומגורים איכותית בראיה מתחמית. מסמך המדיניות מוצג בפני חברי הוועדה וכולל את הנושאים הבאים:

- גיבוש עקרונות לתכנון עבור התחדשות עירונית בראייה כוללת ביחס לסביבה הקיימת.
- הגדלה, טיוב ואיגום שטחי הציבור (שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור).
- שיפור נגישות תחבורתית למתחם וסביבתו הכוללת שטחים עם מוסדות חינוך.
- מוצג המבנה לשימור, אשר מצריך התאמות מול ההנחיות לשימור.

מציינת בהתייחס לצפיפות, כי יתכן ולאור מדיניות כלכלית יהיה צורך בשטחי השלמה או אלמנט תכנוני ע"מ שהתוכנית תצא אל הפועל.

מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי ומציינת, כי יש לקבל החלטה עקרונית לקדם את מסמך המדיניות להתחדשות עירונית, כאשר יתר הדרישות, התאמות, הסדרים יבצעו לעת הגשת תוכניות במתחם. יו"ר הוועדה מציע לקבל את ההמלצה של הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

המדיניות מציעה עקרונות מנחים לתכנון מיטבי של הבלוק הכולל שטחים למגורים, שטחי ציבור פתוחים, שב"צ, מבני צ', הסדרה גיאומטרית של המערך התנועתי והתשתיות בשאיפה לאפשר סביבת מגורים מחודשת ואיכותית.

לאור המפורט לעיל הוועדה מחליטה לאשר למתחם תוכנית להתחדשות עירונית אשר תציע ארגון מחדש של ייעודי הקרקע, טיוב מערך שטחי הציבור והגדלתם, בינוי בעוצמות ונפחים התואמים לסביבה זו בהתאמה לתכנית המדיניות האסטרטגית למרכז העיר 410-1097849 ו לתוכנית השימור 410-1139146 וכיו"ב.

ככל שיוגשו בקשות פרטניות להתחדשות שאינן מסכלות מגמות תכנון בראיה מתחמית, ניתן יהיה לשקול לאשרן.

הבינוי המוצג מייצר מרחב צפוף מבלי שנבדקו באופן מדוקדק המרחקים והמרחבים הנדרשים. ככל שידרש יכול והמענה לא יהיה במקרקעין המצויינים ויידרשו שטחי השלמה.

עקרון קרקע משלימה:

בהתאם להחלטת הוועדה, במידה ונפחי הבניה המוצעים יהיו גדולים מידי, והתכנון לא יהיה מיטבי, ניתן מענה בשטחי השלמה, ולא בתחום התכנית.

לא זזים בלי כרמים!

הכדור בידיים שלכם...



03-5118811



info.cramim@ptikva.org.il



cramim-pt.co.il

