

מוקדי הפיתוח המרכזיים של העשור הקרוב בפתח תקווה

איציק אוז'לבו
מהנדס העיר פתח תקווה





פתח תקווה

קצב של עיר לב של מושבה

מגמות ואתגרים בפיתוח פתח תקווה

אוקטובר 2022

צפי אוכלוסיה ל-2040

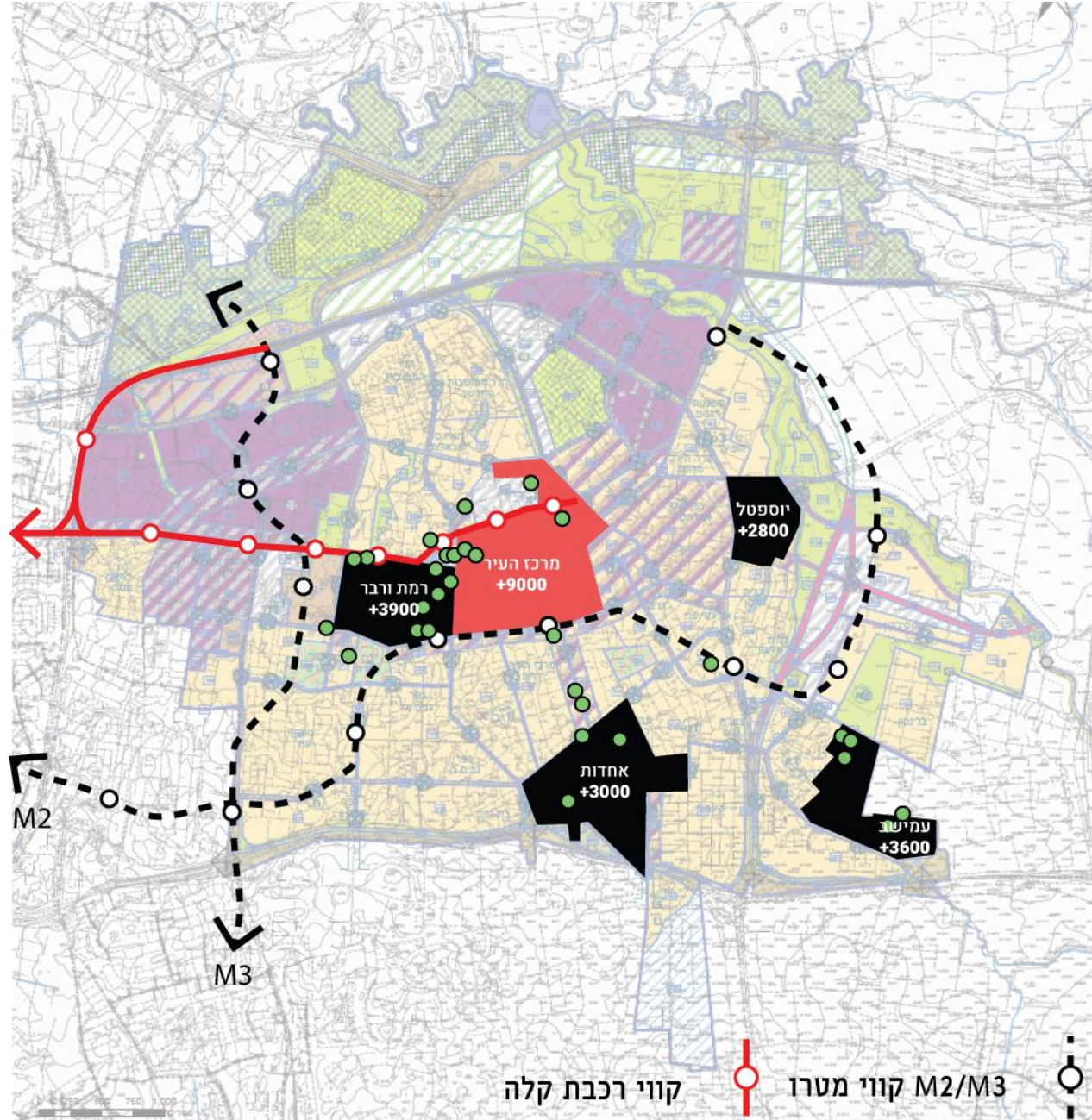
אוכלוסיה קיימת

400,000 <<<<< 275,000

גידול דמוגרפי

בניה חדשה והתחדשות עירונית

התחדשות עירונית



תוספת יח"ד

כ-14,000

כ-9000

כ-6000

כ-29,000

מתחם

שכונות בעלות מסמך תכנוני

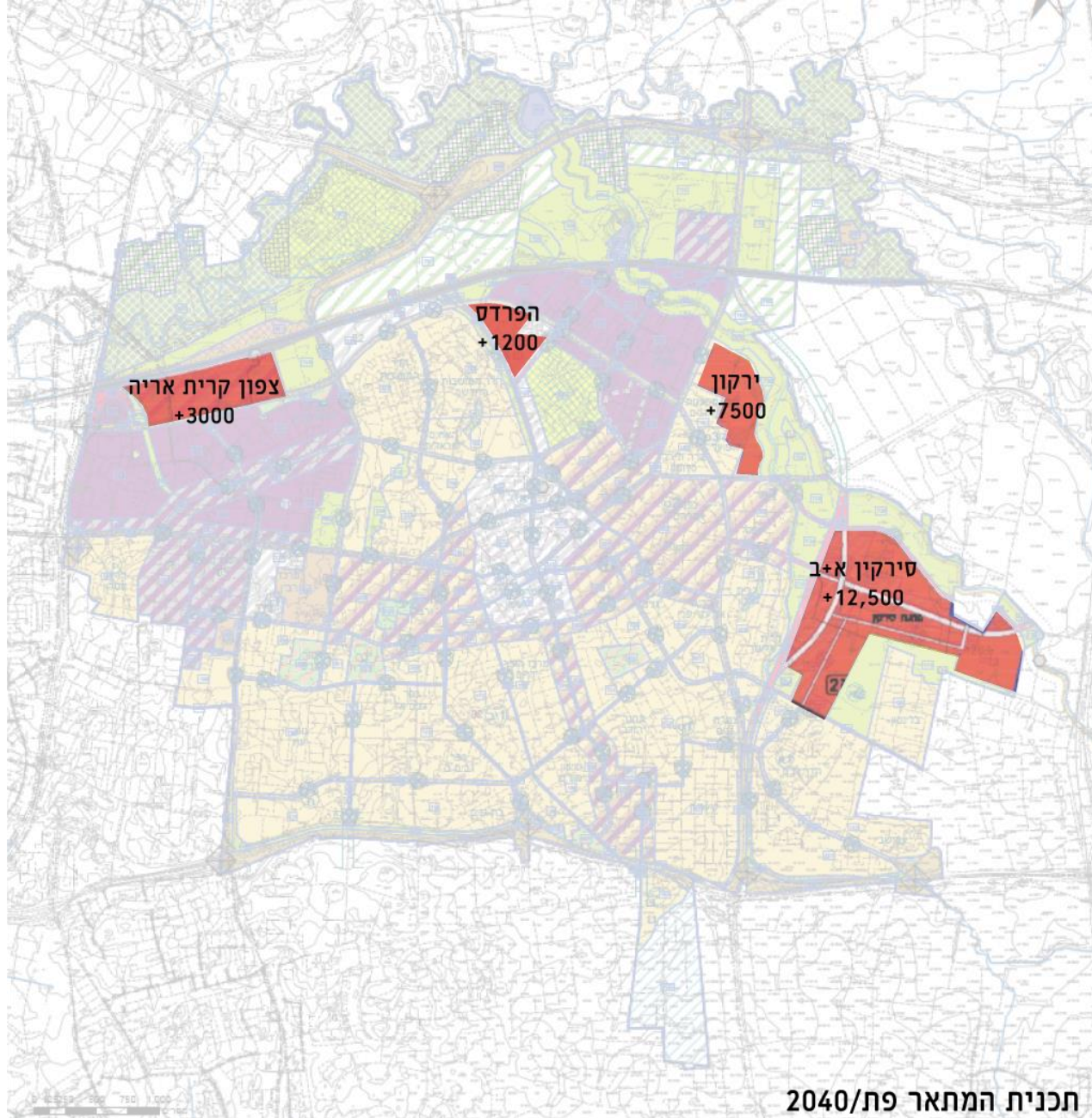
מרכז העיר

פינוי-בינוי

סה"כ תוספת יח"ד

קווי רכבת קלה M2/M3 קווי מטר

שכונות חדשות למגורים



תוספת מ"ר	שכונה
6,500	ירקון
12,500	סירקין
3,000	צ. קרית אריה
1,200	הפרדס

סה"כ תוספת: כ-24,200 יח"ד

מהפכה תחבורתית

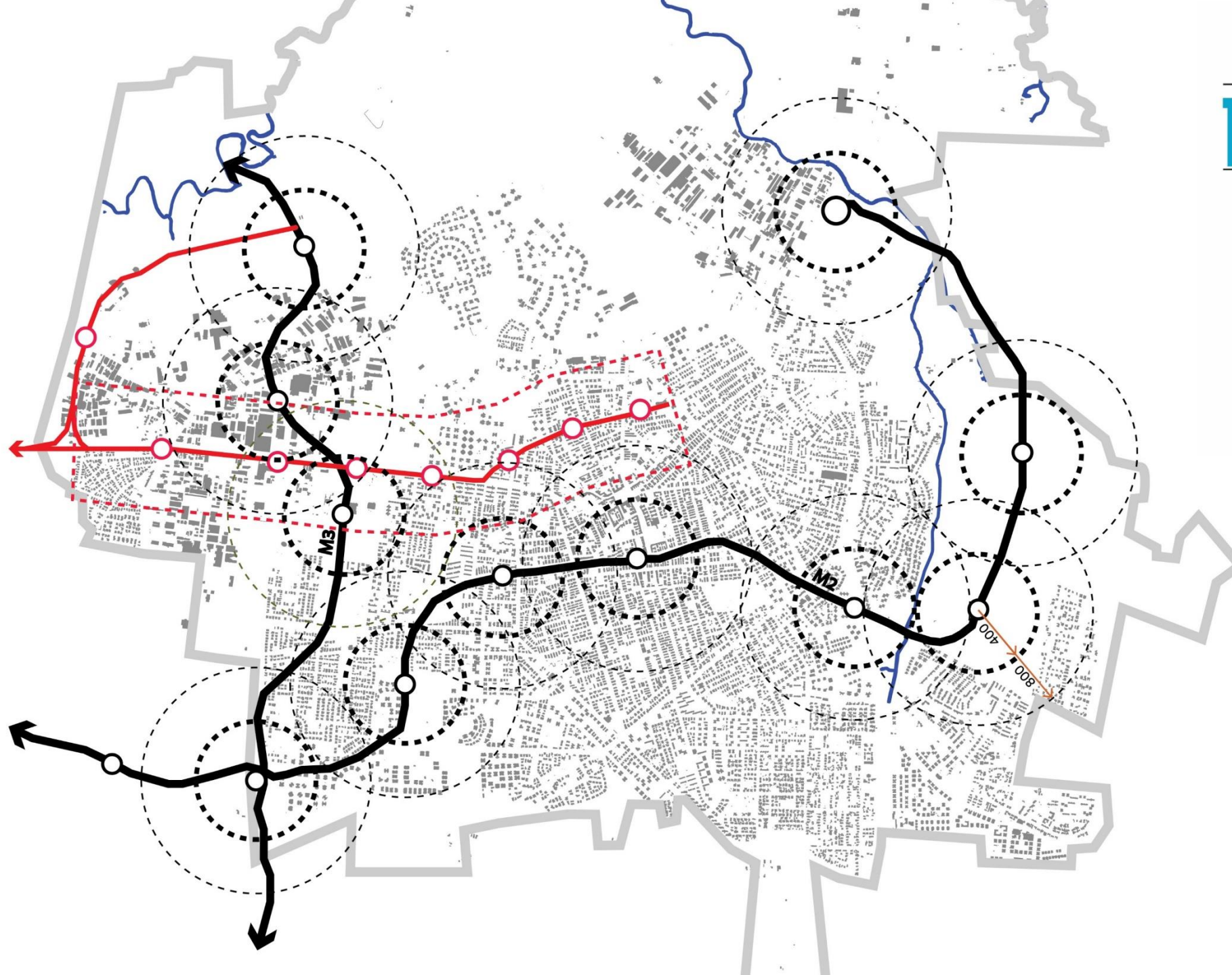


צירי מתע"ן

קו הרק"ל האדום

קוי המטרו M2+M3

רדיוסי השפעה
800-1 400 מטר



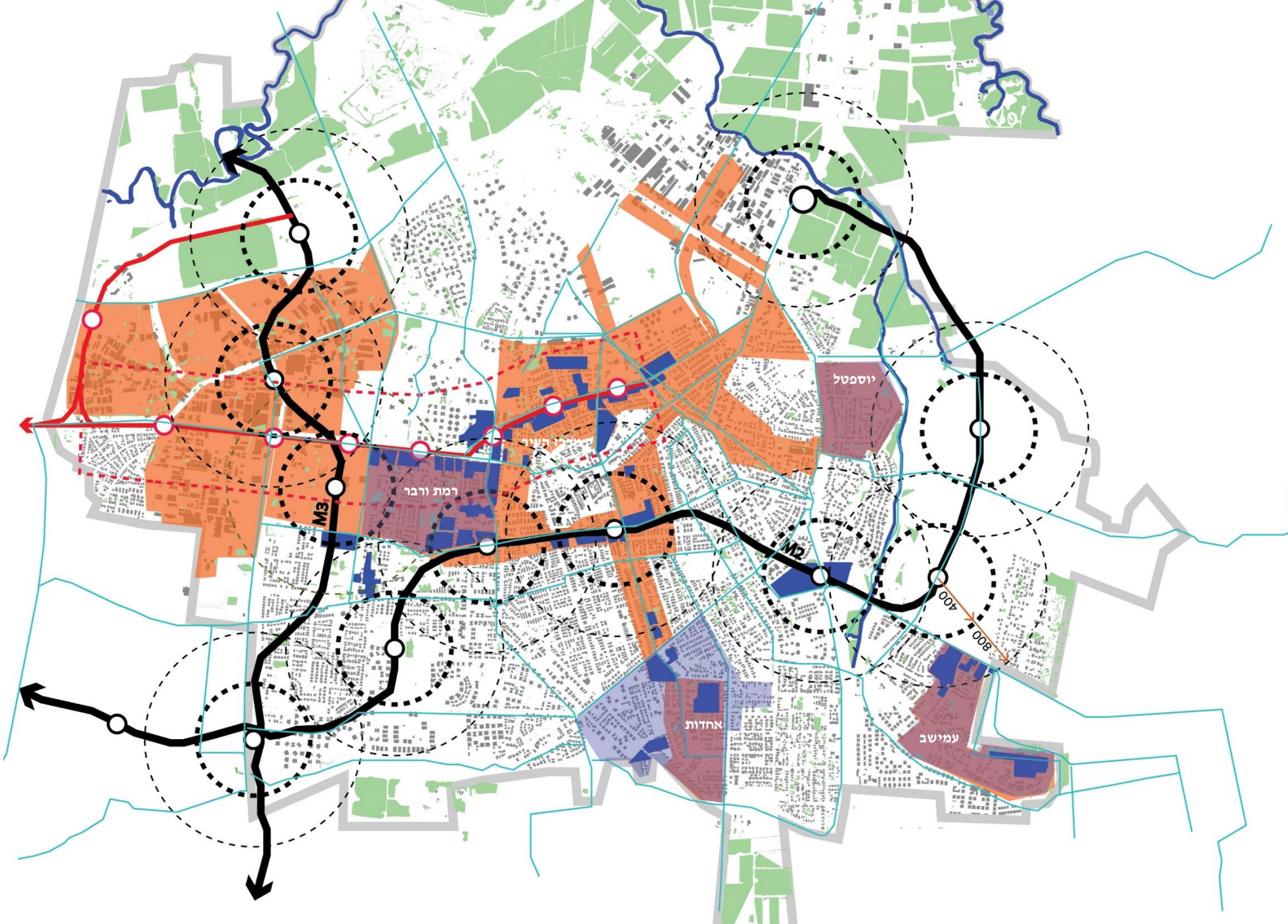
פתח תקוה

עיר העתיד של ההתחדשות
האורבנית בישראל



העצמה מלאה

תוכנית המתאר
הכוללת 2040



תוכנית מתאר מקומית לשכונת רמת-ורבר



לקראת דיון בהתנגדויות

3,880 יח"ד קיימות

כ-7,500 יח"ד

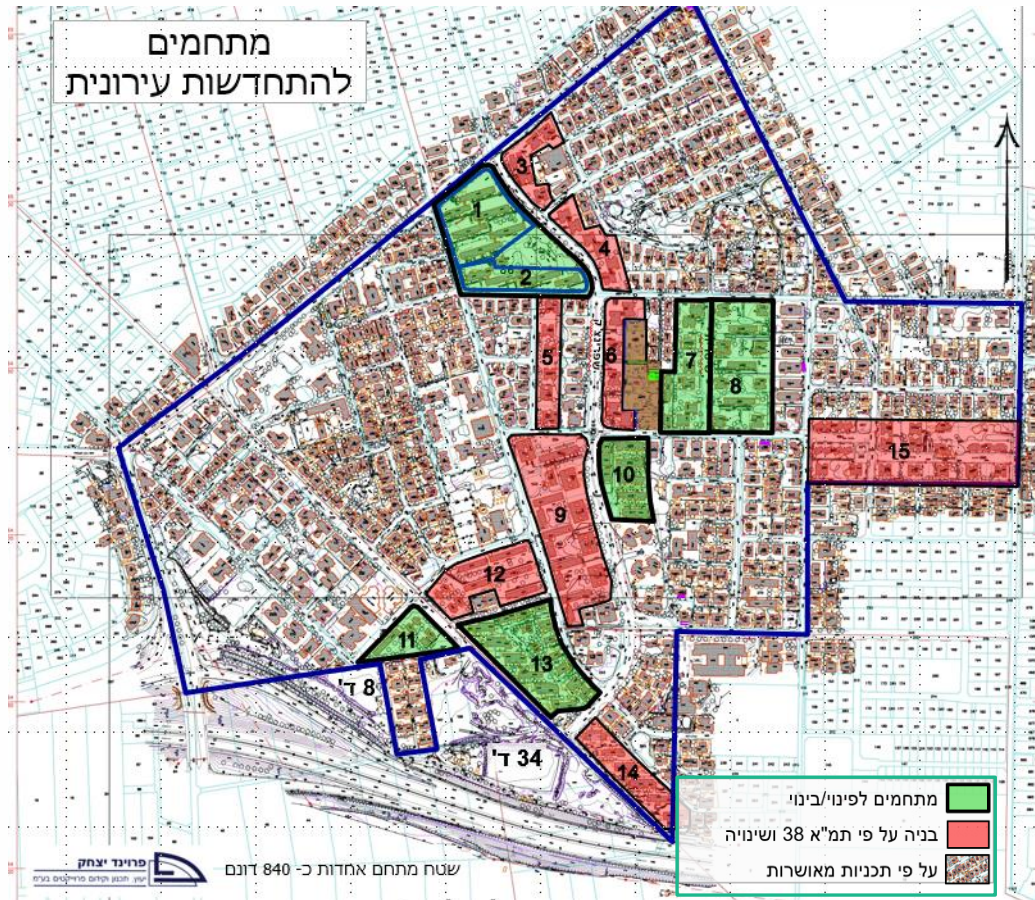
סה"כ כ-3,600

יח"ד תוספתיות

מבט על רח' ז'בוטינסקי



תוכנית מדיניות לשכונת אחדות



פרוייקט גן ארגוב



תוכנית מפורטת לשכונת יוספטל



בקליטה בוועדה המחוזית
980 יח"ד קיימות
כ-3,700 יח"ד
סה"כ 2,720
יח"ד תוספתיות

מבט על רח' וייסבורג

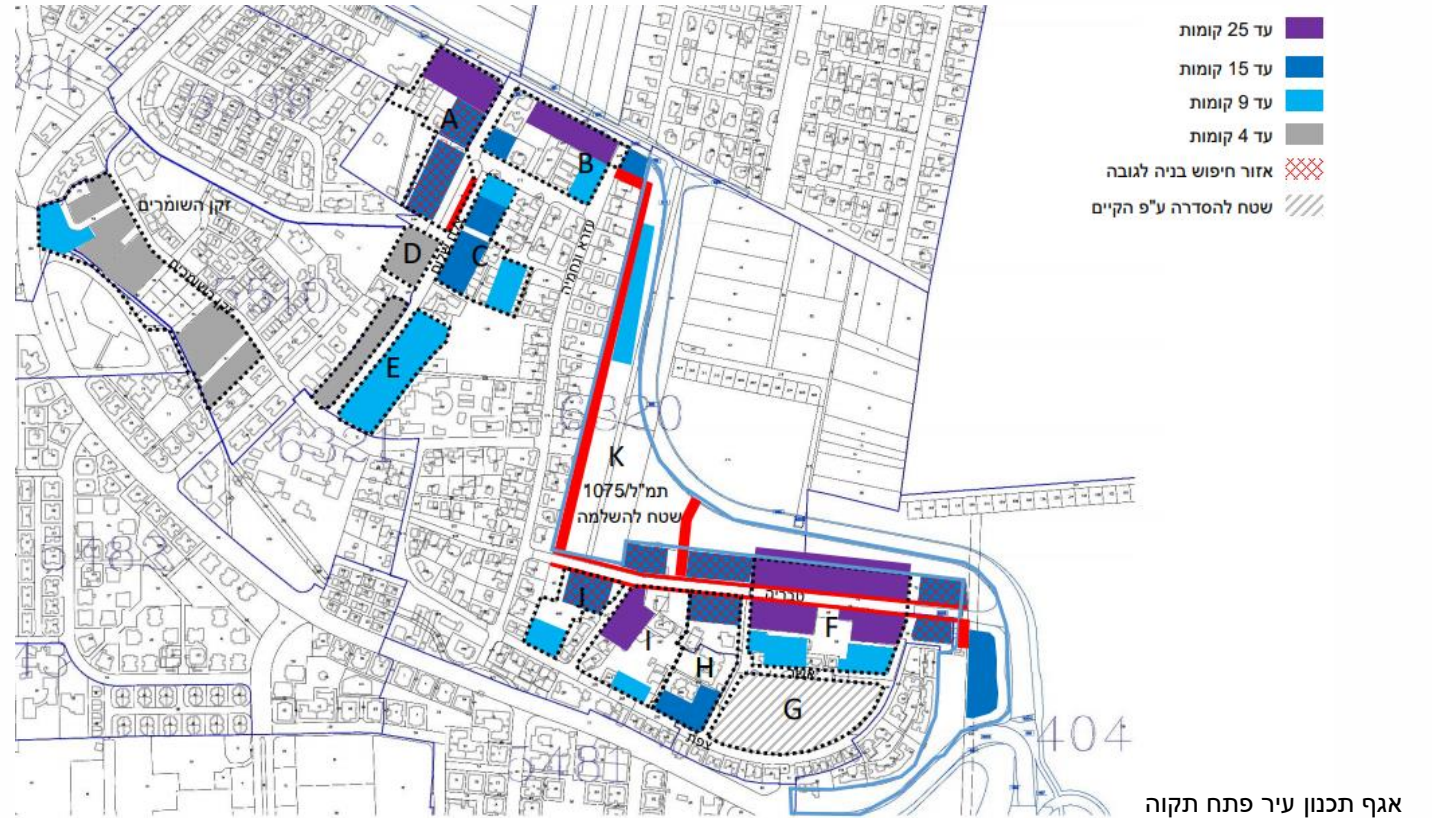


תוכנית מדיניות מקומית לשכונת עמישב והדר יוסף

אושרה בוועדה
המקומית 30.12.20

7,095 יח"ד קיימות
כ-10,000 יח"ד

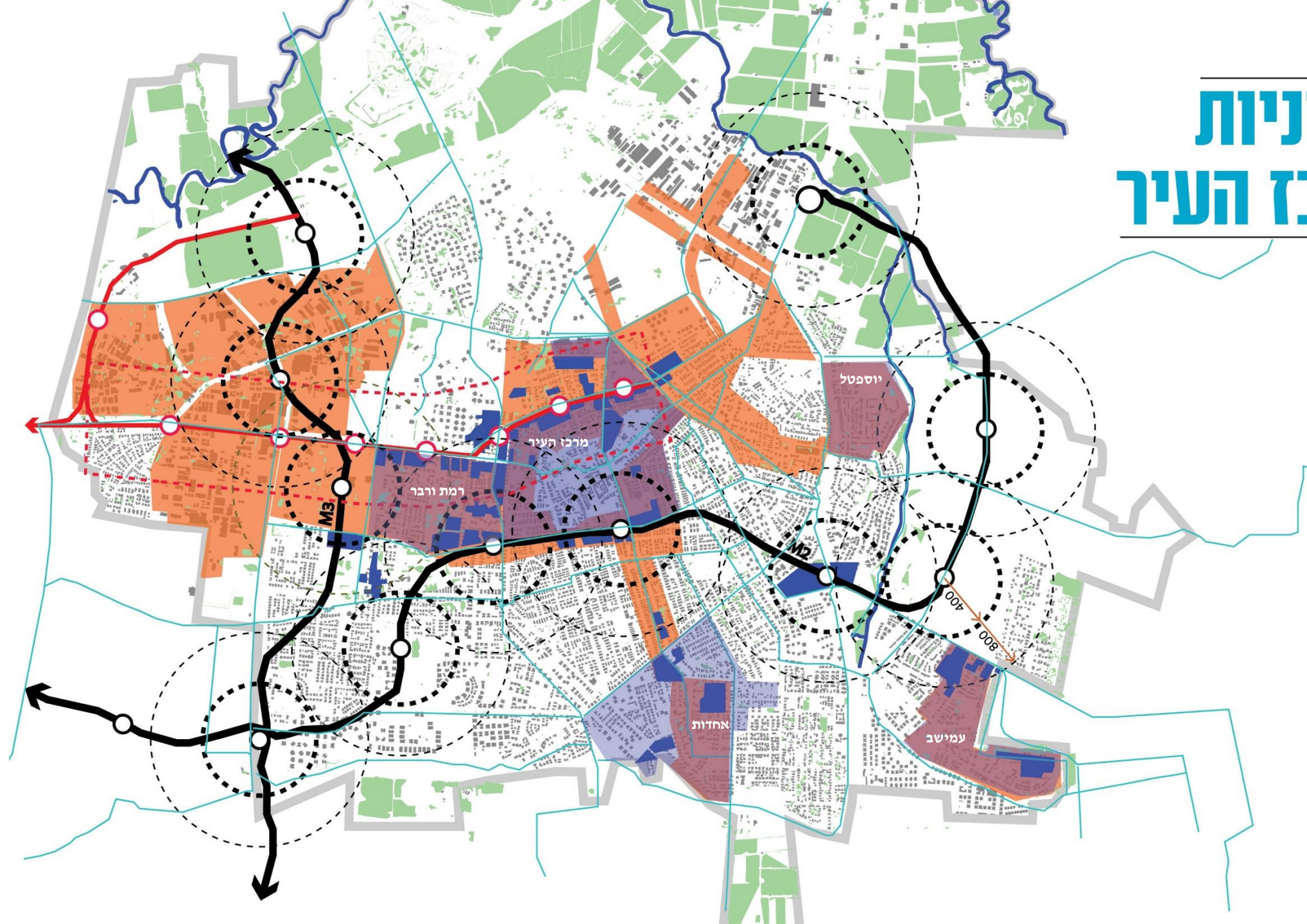
סה"כ כ-2,900
יח"ד תוספתיות



מבט על רח' צלח שלום



מדיניות מרכז העיר



מטרו סירקין

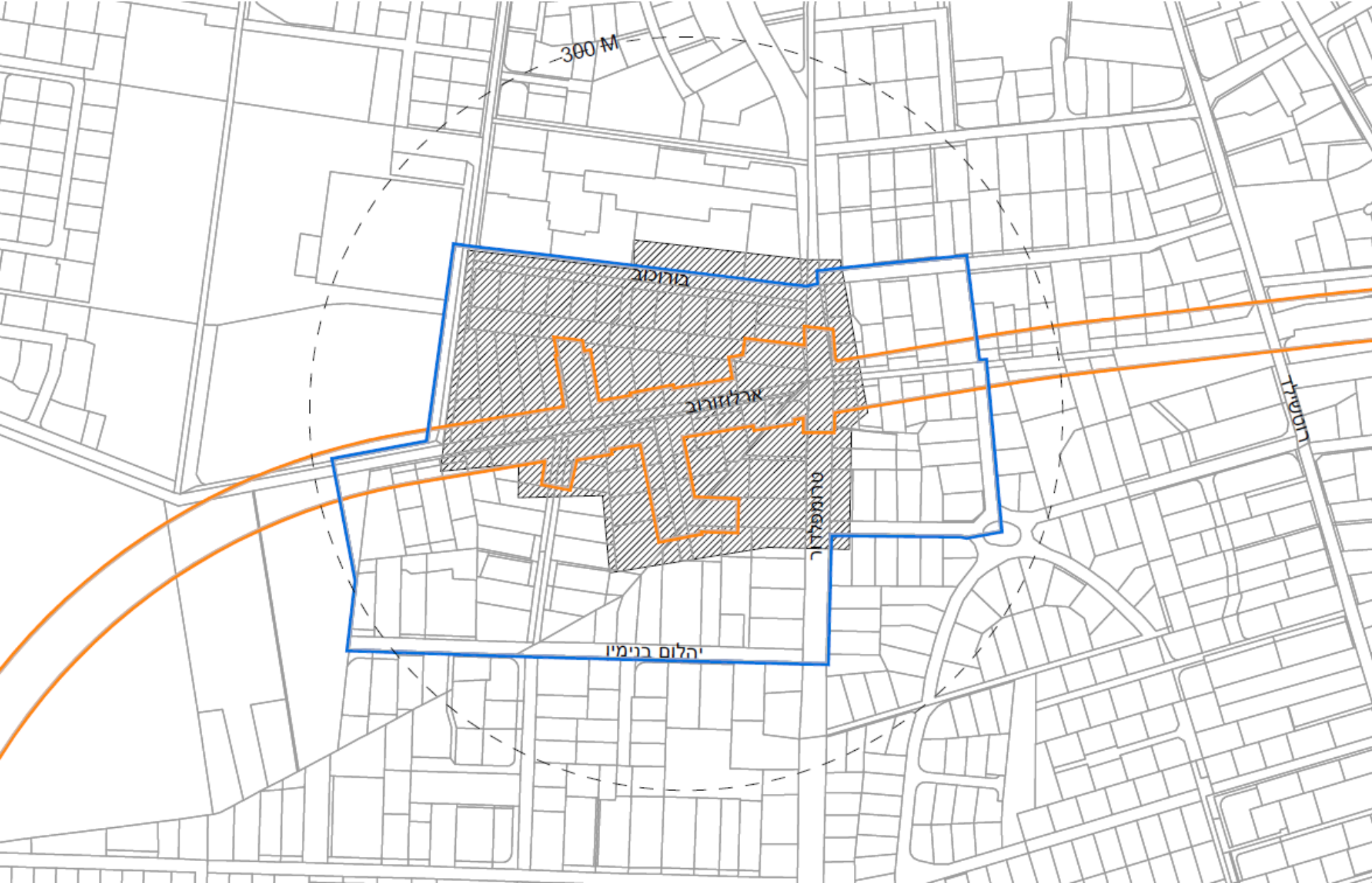
מאי 2022



שטח התכנית - 127 ד'
יח"ד קיימות - 669 יח"ד
יח"ד מוצעות - 2678

מטר ארלזורב

תאי 2022



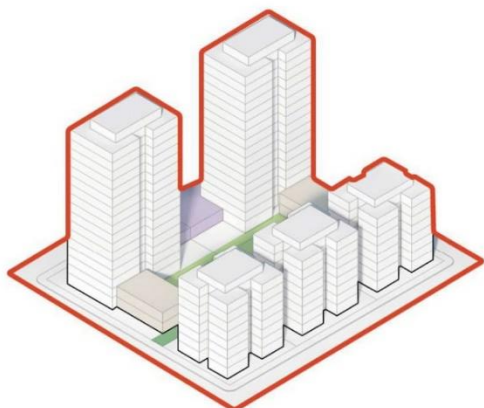
יח"ד קיימות - 1038
יח"ד מוצעות כ - 3650



תכנית להתחדשות בניינית

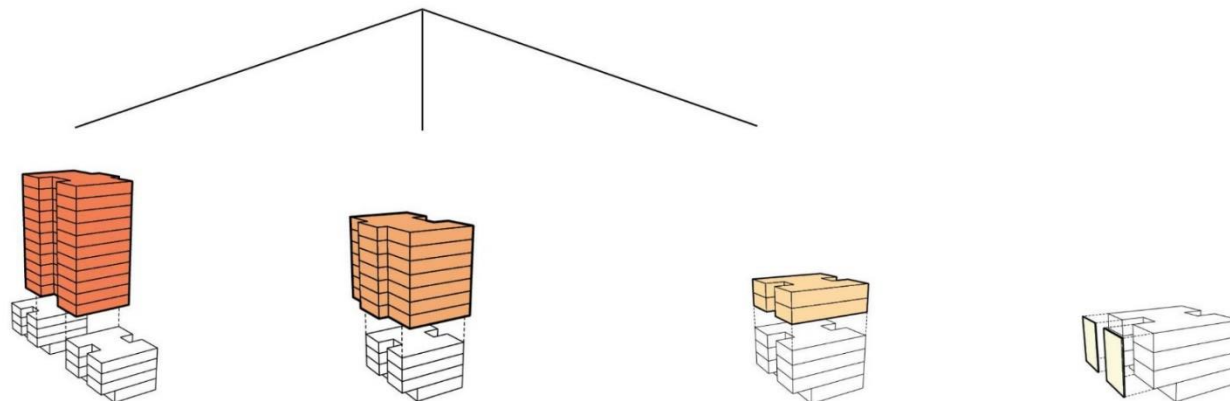
תכנית התחדשות בניינית - מחליפת תמ"א 38

תכנית כלל עירונית שמתוקפה ניתן להוציא היתרים



הריסה ובניה של מתחם

תוך יצירת עירוב שימושים; ובכלל זה מתחמי פינוי- בינוי בשכונות המרקם הותיק וכן התחדשות במוקדים עירוניים מוקדים מוטי מתע"ן



הריסה ובניה של מבן (2-3 מבנים)

הריסה ובניה של מבנה בודד

חיזוק ותוספת (כולל הסדרת הרחבות קיימות)

שיפוץ חזית וטיפול במכעיי בטיחות (כולל תוספת מרפסות, טיפול בקומת הקרקע)



תב"עות מפורטות

הנחיות מרחביות

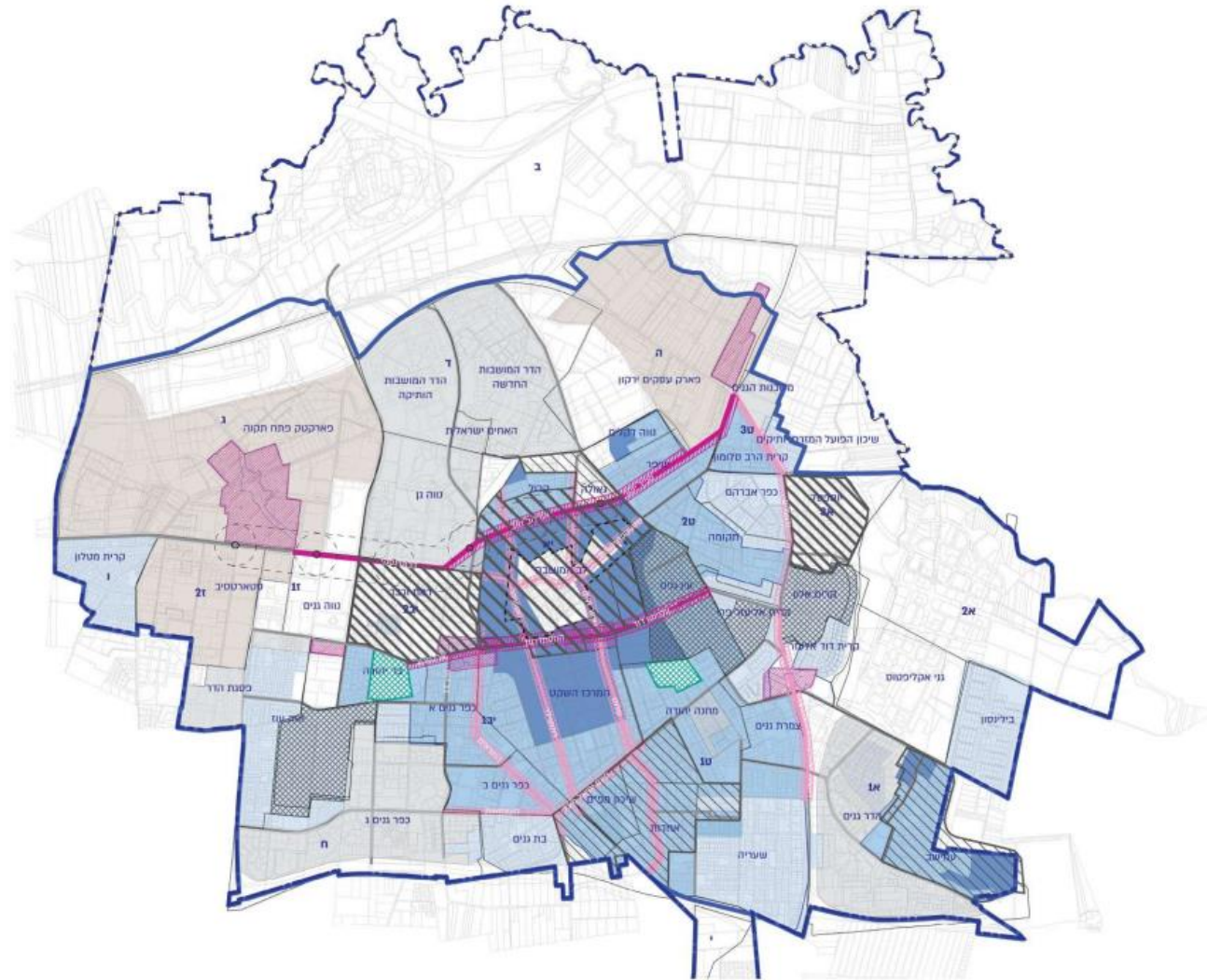


תכנית להתחדשות בניינית

מנגנוני ההתחדשות בתכנית
פריסת מנגנוני ההתחדשות
נספח מתחמים

פוטנציאל של כ 11,000 יח"ד
כמחציתן בזמינות גבוהה

- גבולות ותיחומים**
- גבול שכונות
 - גבול אזורי תכנון (לפי המתאר)
 - גבול מוניציפלי
 - גבול תוכנית
- מנגנונים**
- רחובות
- רחוב ראשי - מטרופוליני
 - אזור השפעה מטרופוליני
 - רחוב ראשי - עירוני
 - אזור השפעה עירוני
 - רחוב ראשי - אחר
 - רחבי העיר
 - רחבי העיר ג
 - רחבי העיר ב
- הנחיות מיוחדות**
- הנחיות מיוחדות א
- אזורים בבניה צמודת קרקע
 - אזורים בבניה חדשה/בניה גבוהה
 - אזורי תעסוקה ותעשייה
- הנחיות מיוחדות ב
- תמ"א 70-מוקדים מוטי מתע"ן-תמל-תתל / 77-78
 - תוכנית אסטרטגית
 - תוכניות שכונתיות
 - מסמכי מדיניות מקומיים
- הנחיות מיוחדות ג
- שימור-ל-ב המושבה
 - שמירת צביון עירוני קיים
 - שימור נופי
- שכבות נוספות**
- תחנות רק"ל
 - רדיוס 150 מטר מתחנת רק"ל
 - מרחק 150 מטר מציר רק"ל



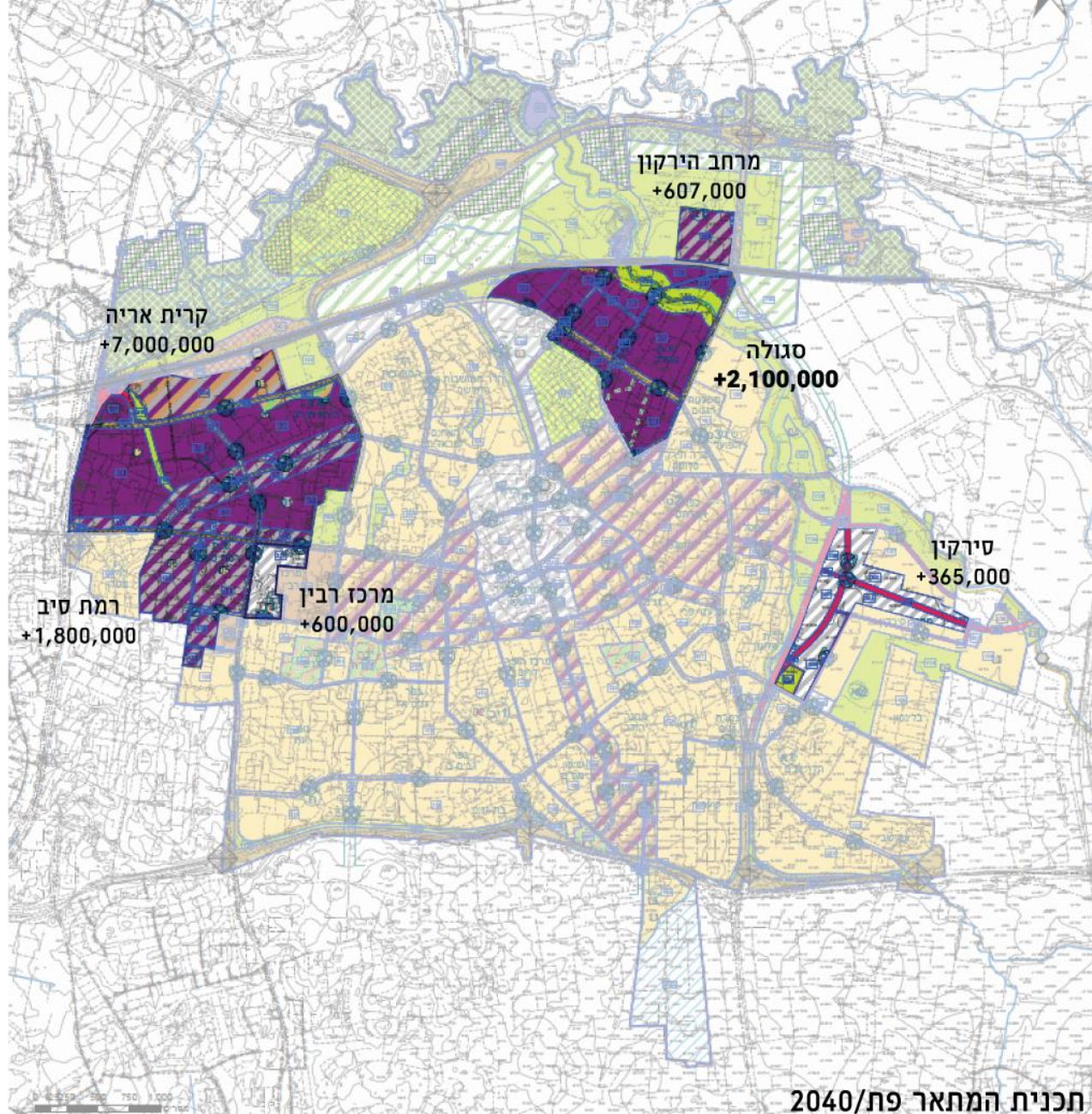


מסה של בניה

באזורי התעסוקה

קרית אריה, רמת סיב, סגולה

גידול בשטחי תעסוקה ומסחר

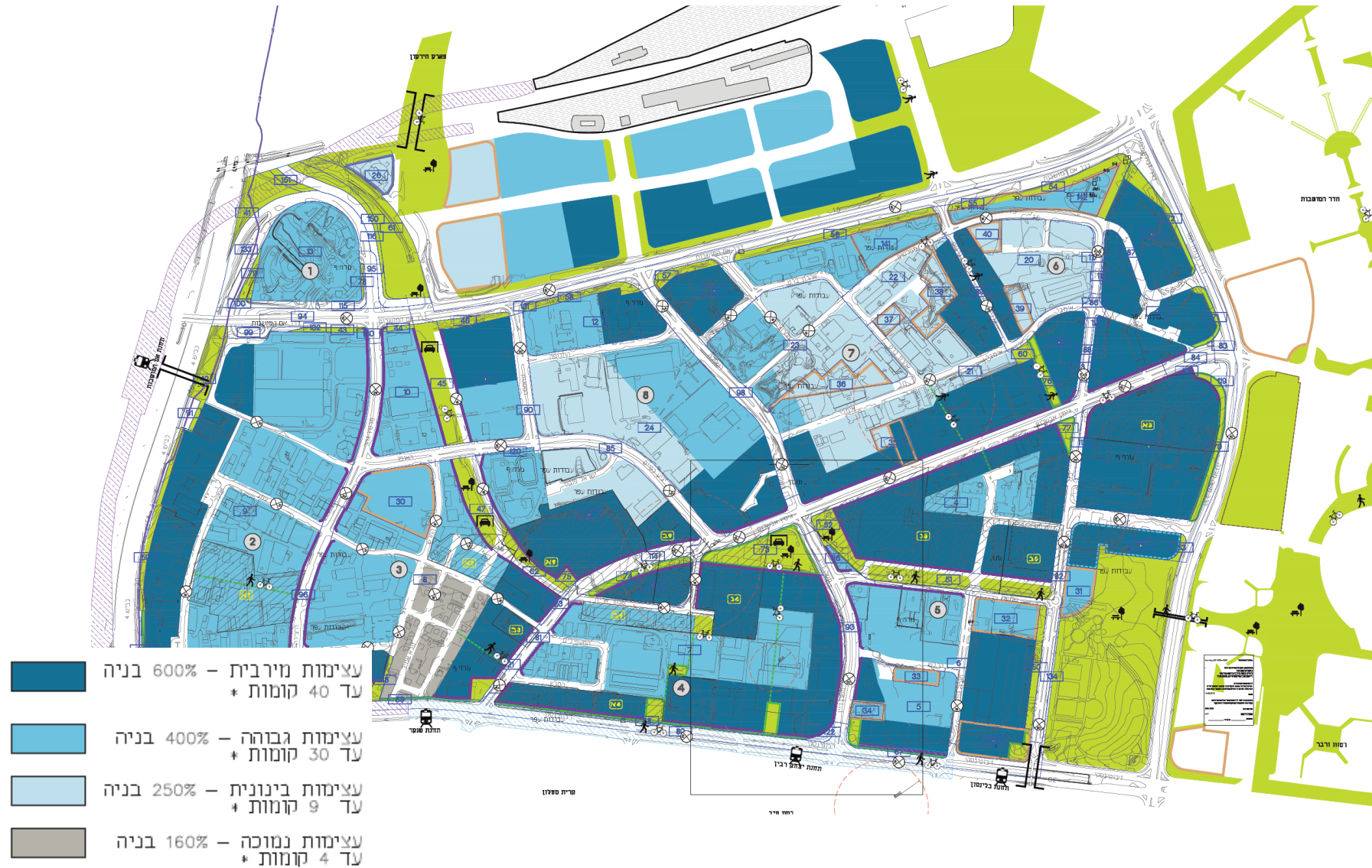


תוספת מ"ר	א.ת.
607,000	מרחב הירקון
2,100,000	סגולה
365,000	סירקין
600,000	מרכז רבין
1,800,000	רמת סיב
7,000,000	קרית אריה
12,500,000 מ"ר	סה"כ תוספת

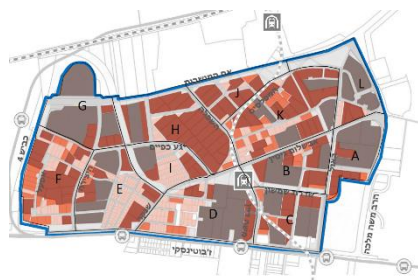
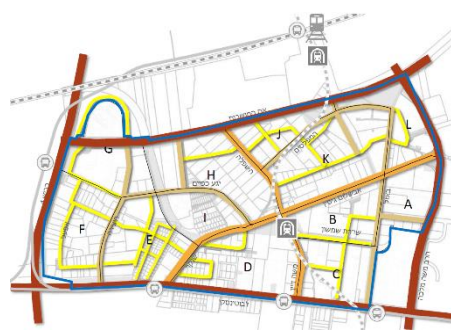
קרית אריה

תכנית מתאר מפורטת לאתמ"מ קרית אריה 410-0411132 (פת/2200)

עצימות בניה



מדיניות עיצוב ותכנון לקרית אריה



סטארטסיב (רמת סיב)



מדיניות רמת סיב



קניות ומסחר

משתמש המגיע מהשכונות הסמוכות
שעות שהייה בוקר עד לפנות ערב



פעילות ספורטיבית

משתמש המגיע מהשכונות היקפיות
שעות שהייה לפנות בוקר ולפנות ערב



בילוי

משתמש המגיע מחוץ לעיר ומהשכונה
שעות שהייה ערב

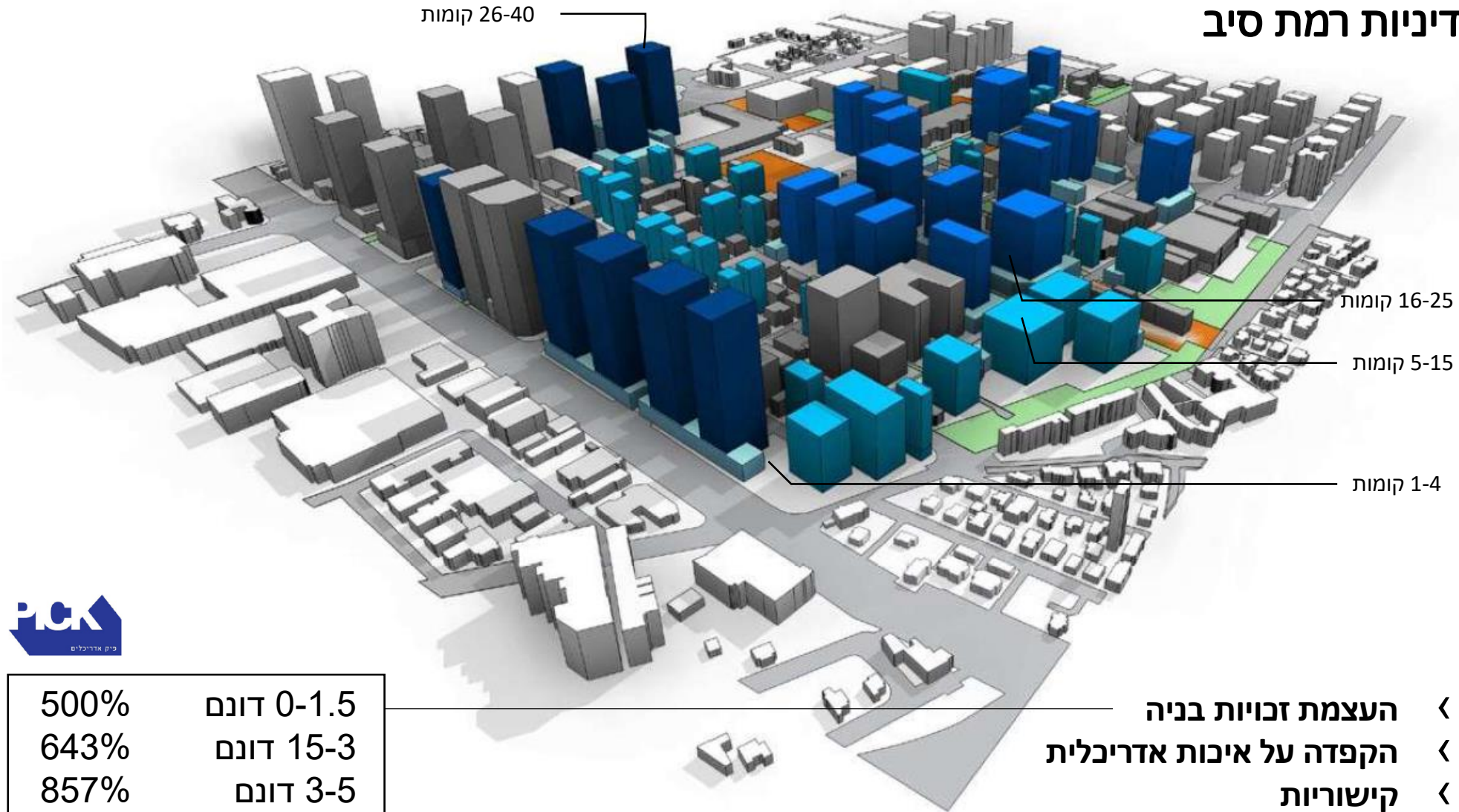


עבודה

משתמש המגיע מחוץ לעיר
שעות שהייה בוקר עד ערב



מדיניות רמת סיב



500%	דונם 0-1.5
643%	דונם 15-3
857%	דונם 3-5
1000%	דונם 5-10
1143%	דונם +10

לפי 70% עיקרי+30% שירות

- העצמת זכויות בניה <
- הקפדה על איכות אדריכלית <
- קישוריות <
- מיקסום והרחבת השימושים <
- תחבורה ציבורית <





פארק עסקים ירקון (סגולה)

תב"ע לאזור התעסוקה סגולה

התכנית הומלצה להפקדה לוועדה המחוזית

זכויות בניה מצב מאושר

1,209,550 מ"ר

תעשייה - 170%

195,060 מ"ר

מלאכה ותעשייה זעירה/ עתירת ידע

86,000 מ"ר

מסחר

1,490,610 מ"ר

סה"כ

90 ד'

מגורים מסחר ותעסוקה

452 ד'

מסחר ותעסוקה

460 ד' תעשייה

44,000 מ"ר

עיקרי

940,000 מ"ר

עיקרי

940,000 מ"ר

עיקרי

סה"כ 1,924,000 מ"ר



- 1 אלכסנדר ינאי - תעסוקה ומסחר 160 ד'
- 2 אזור תעשייה 311 ד'
- 3 צפון גלים - תעשייה ותעסוקה 141 ד'
- 4 האלוף דוד מרכוס - תעסוקה מסחר ומגורים 90 ד'
- 5 סוסין וגלים דרום - תעסוקה ומסחר 165 ד'
- 6 הרכבת מערב 127 ד'
- 7 פניו אשפה 8 ד'

תב"ע לאזור התעסוקה סגולה



פתח תקווה - העיר הכי טובה, בפי"ת

התמונה להמחשה בלבד המחיר סלל מע"מ ואינו כולל אגרת רישוי ותוספות עפ"י מחירון 1022015

תודה

איציק אוז'לבו, מהנדס העיר

itzikoz@ptikva.org.il

03-9052379

050-2059255