

# פתח תקווה – צמיחה לאור ערכיה

מצגת רקע והמלצות בהתייחס למכלול מסמכי התכנון  
המקודמים בימים אלה ונוגעים למרכז ההיסטורי ולשאר חלקי העיר



גיא שחר

מהדורה 2.2 – 18 בספטמבר 2024

HR

פתח, תקווה והיכרות

מבוא

003

ממושבה למטרופולין – התהליך ההיסטורי והיסטורית מיפוי הערכים בעיר

רקע

006

החזון העירוני והנחות איכותיות וכמותיות הרלוונטיות למרחב ותכנונו

הנחות יסוד

018

פירוט מאפיינים אורבניים ומרקמיים, חשיבותם והמלצות להטמעה בתכנון לשמירתם והעצמתם

דגשים לתכנון

036

הצעת תכנון לתא שטח רגיש במרכז ההיסטורי ובחינת התוצר ברמה האיכותית והכמותית

מקרה בוחן

071

הערות הנוגעות לכלל העיר, לשכונות ומתחמים שמחוץ למרכז ההיסטורי ולאזורי התעשייה

כלל העיר

081

תכנית המתאר הכוללנית, מדיניות מרכז העיר ותכנית השימור

סקירת תכניות

097

סיכום מילולי של הערות לתהליכי התכנון ותמצית ההמלצות

עיקרי הדברים

108

תודות ומסר פואטי

אפילוג

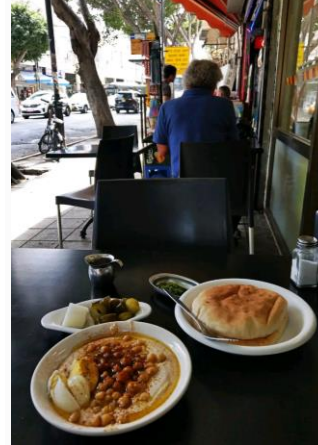
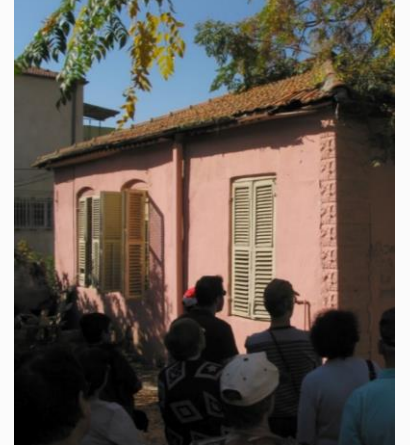
120



המרקם הייחודי של המרכז ההיסטורי: "חאכורה" אופיינית ובה עצי אקליפטוס צמחיית בר ומבנים היסטוריים. 1982. צילום: משפחת שחר

# מבוא < פתח תקווה – עושר של ערכי מרקם, מבנים, אתרים ונוף

מאז היווסדה התפתחה פתח תקווה באופן משמעותי. בחלוף כמעט 150 שנה של התפתחות, מרכז העיר ההיסטורי שומר על המרקם העדין הייחודי ועל עושר מבנים היסטוריים. אלה מהווים יחד מרחב בעל איכויות אורבניות גבוהות עם ניחוח היסטורי ניכר. הוא רק זקוק ל"מתיחת פנים".



צילומים: גיא שחר

פתח תקווה מקדמת בימים אלה מספר תהליכים תכנוניים המשמעותיים לעתיד העיר ובמיוחד למרכז ההיסטורי של העיר. העיר נולדה כמושבה ב-1878 והפכה לעיר הצפויה לגדול לכדי 450,000 תושבים בשנת 2045. העבר של המושבה ושל העיר בראשיתה נוכחים באופן משמעותי באופן פיזי, בלבבות תושביה בהווה ובעבר, בהכרזתה כאתר לאומי בתמ"א 35, ובמיתוג העיר. הנכסים ההיסטוריים הפיזיים, הבנויים והנופיים, חייבים להישמר ולהוות את המחולל העירוני לצמיחה.

מטרת מצגת התייחסות זו:

- להאיר את ה-DNA ההיסטורי-מרחבי ואת חשיבותו.
- לאפיין את המרחבים ההיסטוריים מבחינה אורבנית-מרקמית.
- לתת דגשים וקווים מנחים לאופן הראוי לשמירה על ייחודם וצמיחתם באופן שמעצים את הערכים הללו.
- לקרוא להטמעת דגשים אלה בתהליכי התכנון.
- להתייחס לתהליכי התכנון ולהציע מתודולוגיות לשדרוגם.

מסמך זה מעדכן את מהדורה 1.0 שהתמקדה במסמך מדיניות מרכז העיר:

- התייחסות לכלל תהליכי התכנון העכשוויים המשפיעים על מרכז העיר והשימור.
- התייחסות לכלל העיר, לשכונות ומתחמים שמחוץ למרכז ההיסטורי.
- פירוט הערות לגבי התכניות המקודמות.
- ריכוז עיקרי הדברים.
- הרחבה וטיוב של התוכן בכל רחבי המסמך.



נוף מחדר הילדות: "חאכורה" אופיינית ובה בית הדפוס ההיסטורי, 1982. צילום: משפחת שחר

גיא שחר, בעל תואר ראשון בארכיטקטורה ובינוי ערים מהטכניון, בהצטיינות; בעל תואר שני בגיאוגרפיה ולימודי סביבה מאוניברסיטת חיפה, בהצטיינות; בעל ניסיון רב בתחום תכנון ובנייה בסביבות היסטוריות: בפרקטיקה, במגזר הציבורי ובמגזר השלישי; עמית הוראה בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון – מנחה בקורס עיצוב עירוני.

יליד פתח תקווה 1972, תושב מרכז הגרעין ההיסטורי של העיר (רחוב מונטיפיורי) עד גיל נערות, ובהמשך מגורים בעיר בכפר גנים ובהדר המושבות. מדריך סיורים אורבניים במרכז ההיסטורי לקהל הרחב.

# רקע < ממושבה למטרופולין – התהליך ההיסטורי > גרעין המושבה



*Kopie der Aufnahme vom Monat Juli 1892.  
Gezeichnet den Monat Januar 1893.  
durch Moses Slot*

- התכנית של משה סלור מראשית המושבה מלמדת על מתווה הפיזי של המושבה:
- גן המייסדים כמוקד.
- סביבו כקרניים הרחובות הראשיים.
- מדרום ואדי (רחוב ההגנה זהיום).
- המרקם נחלות צרות וארוכות.
- בחזית הנחלה בית מגורים מסחר ומלאכה.
- בחצר מאחור המשק ומבני המשק.
- המבנים בנויים עץ, בלוקים עשויים אדמה מקומית, ועטויים גגות רעפים.

מקור: מסמכי שימור בתהליכי תכנון



המושבה ב-1918.  
הגרעין מיושב, ובתי  
המושבה משתרעים  
בחזית ולאורך הנחלות  
בעיקר סביב הרחובות  
פינסקה, הברון הירש,  
חובבי ציון ורוטשילד.

המושבה מתחילה  
להתפתח גם דרומה,  
מעבר לוואדי.

מקור: ארכיון הטייסת הבווארית



Petah Tikva -1937. Harvard University, Judaica Division. Widener Library. Harvard College Library, W612096\_5.  
Acquired from the income of The Harold J and Golda Kaufman Judaica Book Fund in the Harvard College Library.

1937. השנה בה מוכרזת פתח תקווה עיר. מבנים בסגנון מודרני בינלאומי נבנים בגרעין ההיסטורי, חלקם מחליפים את מבני המושבה הוותיקים. מתחילות טיפולוגיות בינוי רציפות.

המושבה מתפתחת דרומה, אל הרחובות נורדאו, ההסתדרות, הרצל, אחד העם דהיום, ובהמשך הלאה דרומה, בבחינת הלב הרחב של העיר. בהמשך מספחת העיר ישובים כפריים.



# רקע < ממושבה למטרופולין – התהליך ההיסטורי < המרכז ההיסטורי

ב-1945 מאושרת התכנית המקיפה 1002 המתווה את האופי העירוני: רמת אינטנסיביות הולכת וגדלה באופי שימושי הקרקע מהשוליים הכפריים אל המרכז האורבני.

א- אזור מגורים, מסחר, עסקים ומלאכה כולל את גרעין המושבה ומשתרע צפונה

עד וכולל מרחב אורלוב (ורוד עם קו שחור).

ב- דרומית לגרעין לב עירוני

בעצימות נמוכה יותר (צהוב).

ג- רוב השטח עירוני שקט וחלקו הדרומי,

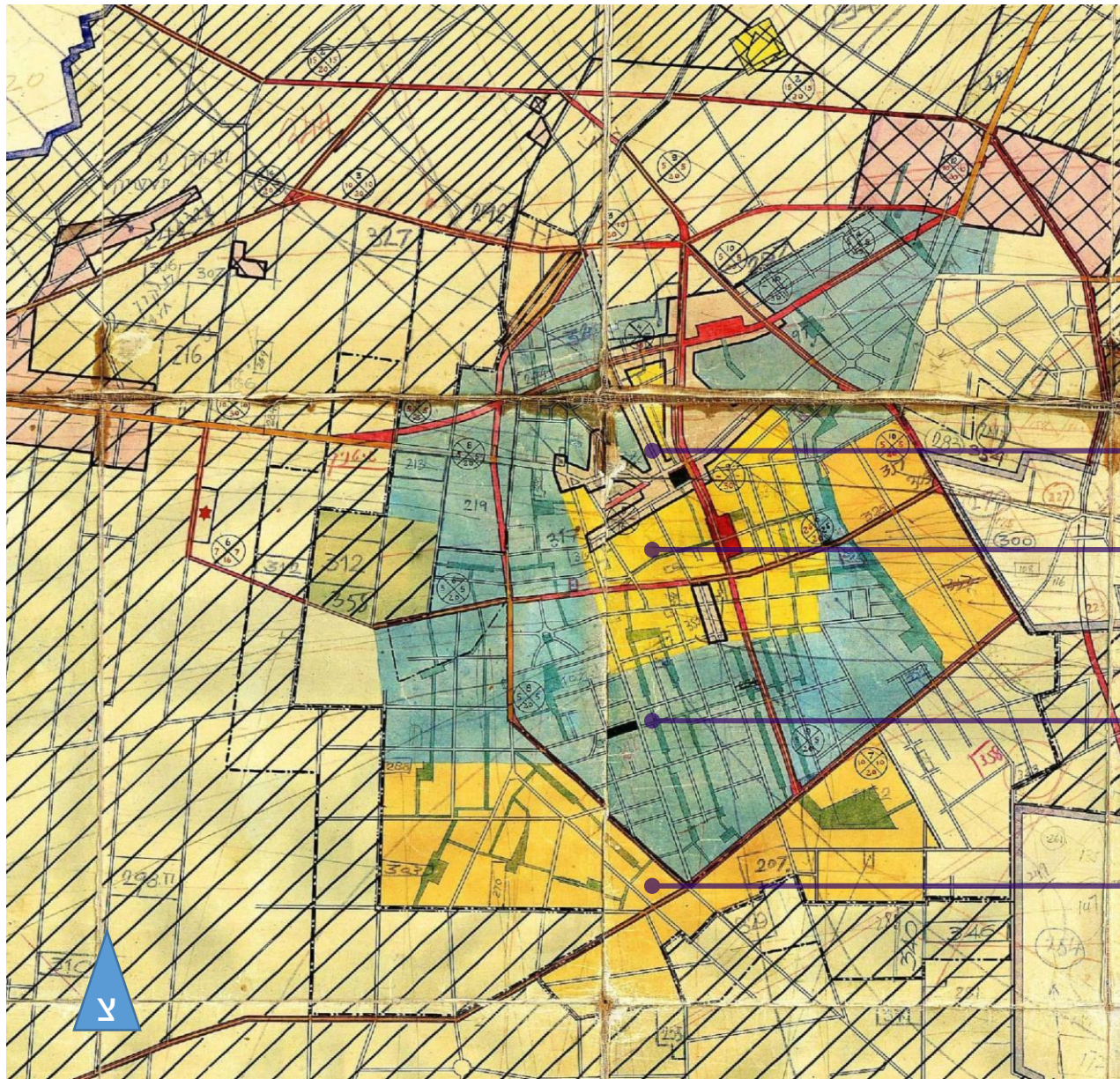
המתאפיין במרקם עיר גנים ושבילים,

יקרא לימים "המרכז השקט" (כחול).

ד- בשוליים אופי חצי כפרי (כתום).

**האזורים ורוד – צהוב – כחול**

**מהווים עד היום את המרכז ההיסטורי של העיר.**

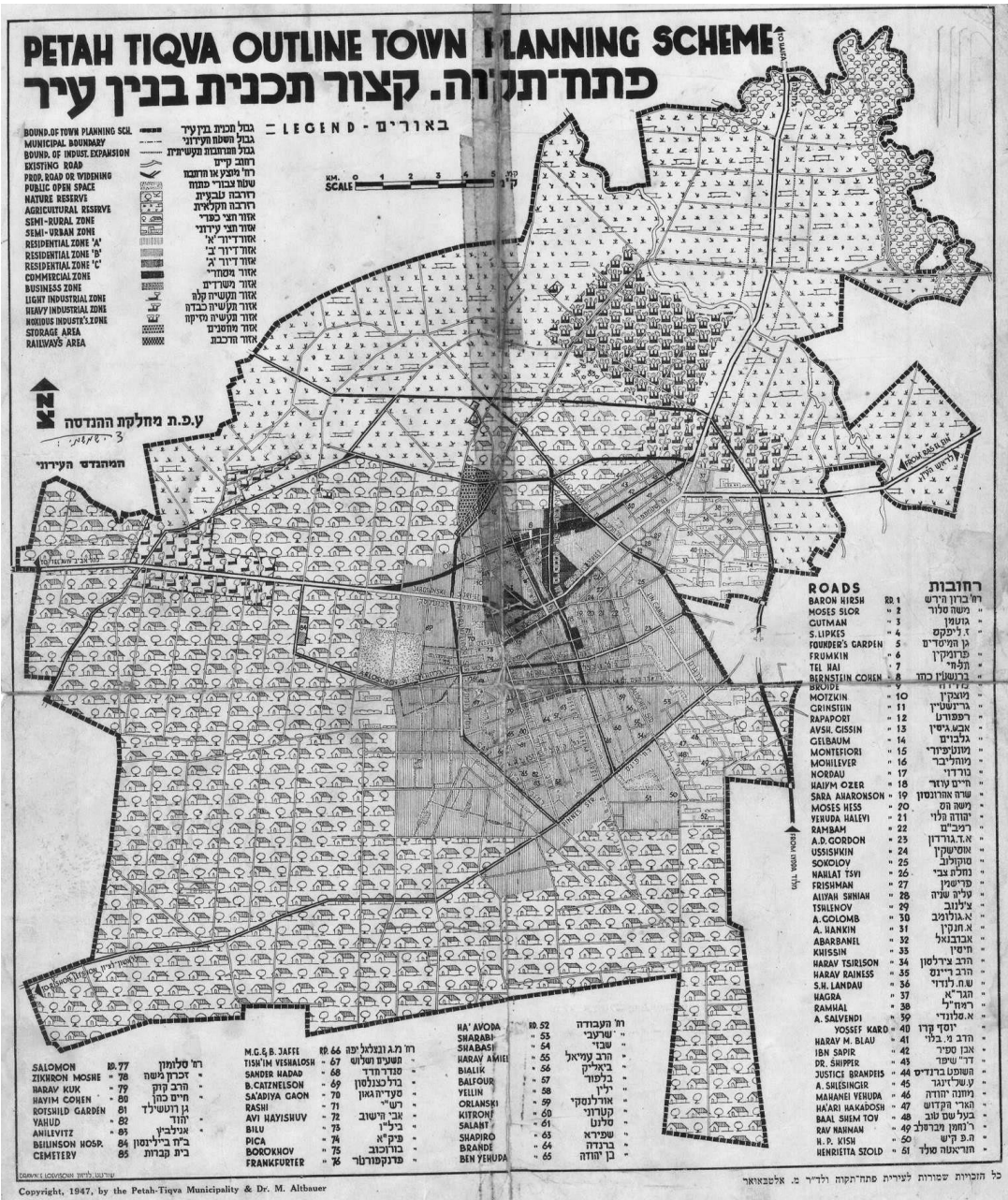


מקור: אתר רמ"י

# רקע > ממושבה למטרופולין – התהליך ההיסטורי < ממרכז היסטורי לעיר

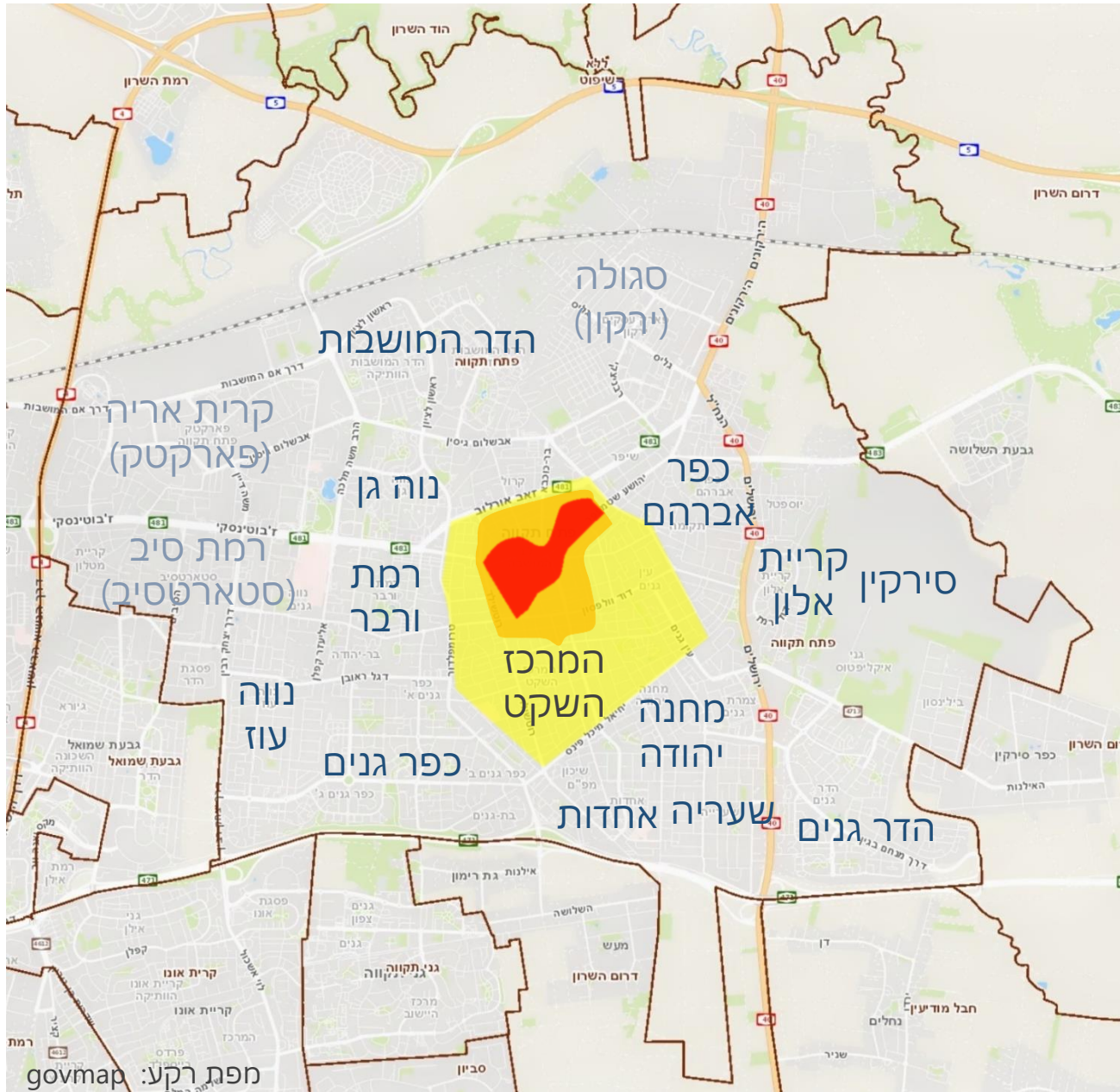
על בסיס תכנית 1002 פרסם ב-1947 משרד מהנדס העיר את "קיצור" התב"ע העירונית.

במפה ניתן לראות את האזור האורבני שיהפוך ברבות השנים למרכז ההיסטורי של העיר, וסביבו שטחים עצומים "חצי עירוניים", "חצי כפריים", "רזרבה חקלאית" "רזרבה טבעית", לצד מתחמים לתעשייה ברמות שונות – מ"קלה" ועד "מזיקה".



מקור: מסמכי שימור בתהליכי תכנון

# רקע < ממושבה למטרופולין – התהליך ההיסטורי > ההתעצמות במעגל החיצוני



משנות השמונים והלאה העיר מתפתחת בשוליים:

- בדרום נווה עוז, כפר גנים א, ב, ג.
- בצפון נווה גן והדר המושבות.
- במזרח הדר גנים ובקרוב סירקין.
- אזורי התעשייה מתעצמים.

העוצמות הפיזיות והסוציו אקונומיות והאנרגיות האנושיות נודדות החוצה מהמרכז.

**המרכז ההיסטורי (צהוב) וביתר שאת גרעין המושבה (אדום) והלב העירוני (כתום) בדעיכה אורבנית.**

**ואולם, במידה מסוימת זה מה שמציל אותם מתהליכי הפיתוח, ושומר על אופיים המרחבי –**

**היסטורי הייחודי.**

# רקע > ממושבה למטרופולין – התהליך ההיסטורי < מרכז העיר כיום – היפהפייה הנרדמת



בניגוד למקובל לחשוב,

מרכז העיר שומר עדיין  
על המרקם ההיסטורי הייחודי  
ועל עושר מבנים היסטוריים.

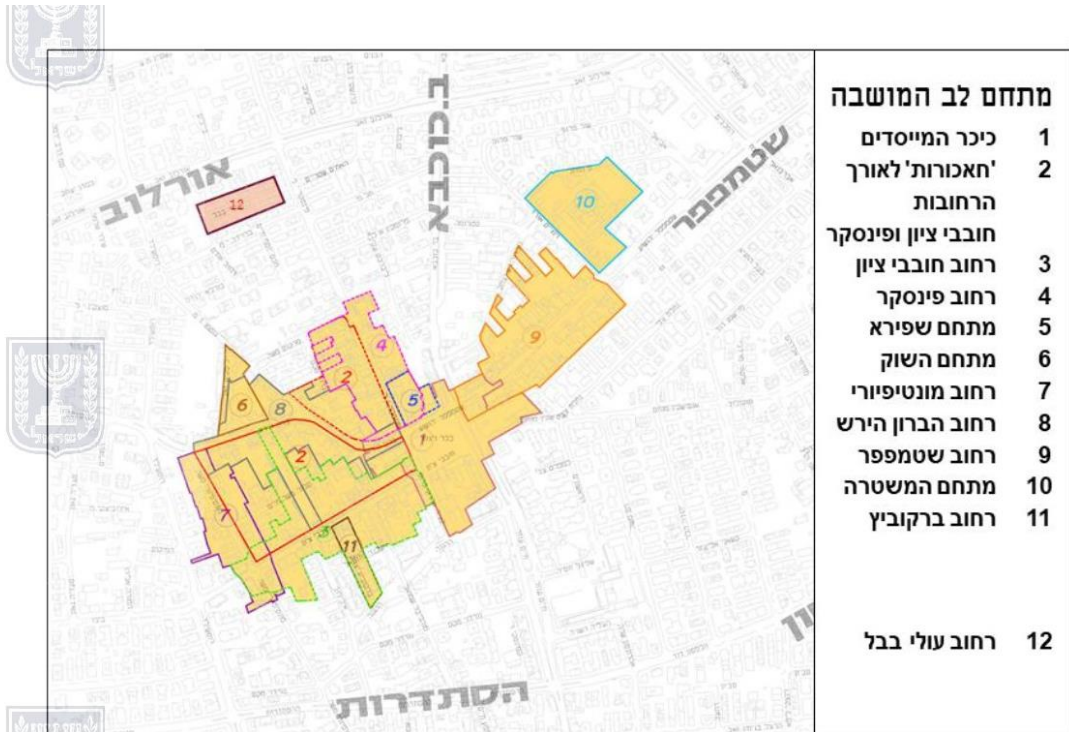


אלה מהווים יחד מרחב  
בעל איכויות אורבניות גבוהות  
עם ניחוח היסטורי ניכר.

הם רק זקוקים ל"מתיחת פנים".

צילומים שורה עליונה: גיא שחר  
צילומים שורה תחתונה: יוסי זיגדון

בימים אלה מקודמות במקביל מספר תכניות משמעותיות ביותר לעתיד העיר וערכיה הייחודיים, וספציפית למרכז ההיסטורי שלה: תכנית המתאר, תכנית מדיניות למרכז העיר, תכנית שימור, תכנית התחדשות בניינית. מיפוי הערכים בעיר החל עוד לפניו. חלק זה בפרק הרקע יתייחס למסמכי מיפוי הערכים.



מפה 16 – מתחמים בעלי ערך במרכז העיר (סקר, 2008)

תהליכי התכנון הנוגעים למרכז העיר ולשימור, הבנת תמונת המצב והבהרת עמדות לגביהם, החלו לפני יותר מ-15 שנים, בסדרה של סקרים, מיפויים וסקירות רקע.

נספח השימור של תכנית המתאר, בגרסה 12 אפריל 2022, סקר את כלל תהליכי התכנון שקדמו להכנת תכנית האב וציין, כי כבר בסקר שנערך בשנת 2008 הוכנה מפת המרחב הרגיש בגרעין ההיסטורי.

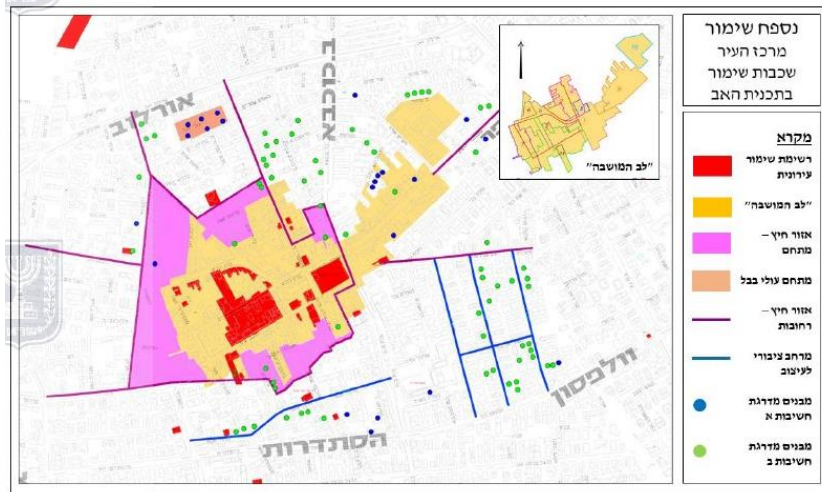
מפה זו הגדירה מרחב רציף של רחובות ומתחמים המהווים את ליבת המרקם ההיסטורי. דגש ניתן למרחבי ה"חאכורות".

סקר מרכז העיר 2008: איגום האזורים הרגשים בגרעין ההיסטורי. מקור: נספח שימור תכנית המתאר 12/4/2022 עמוד 28

# רקע > היסטורית מיפוי הערכים < תכנית אב 2013 ותכנית המתאר

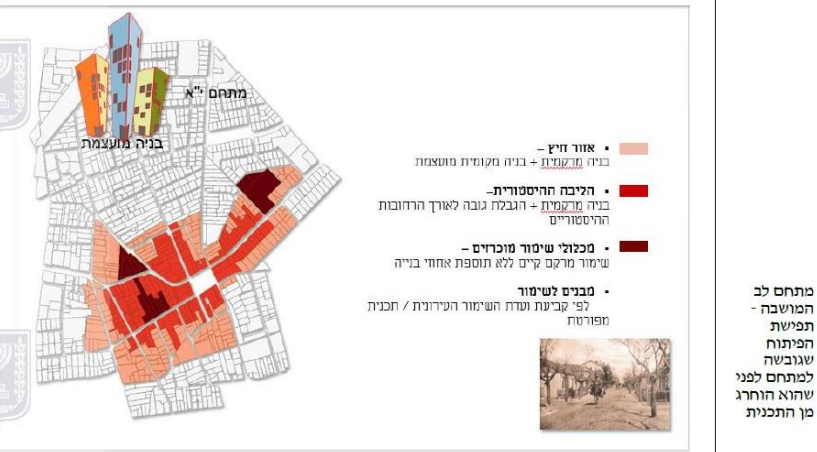
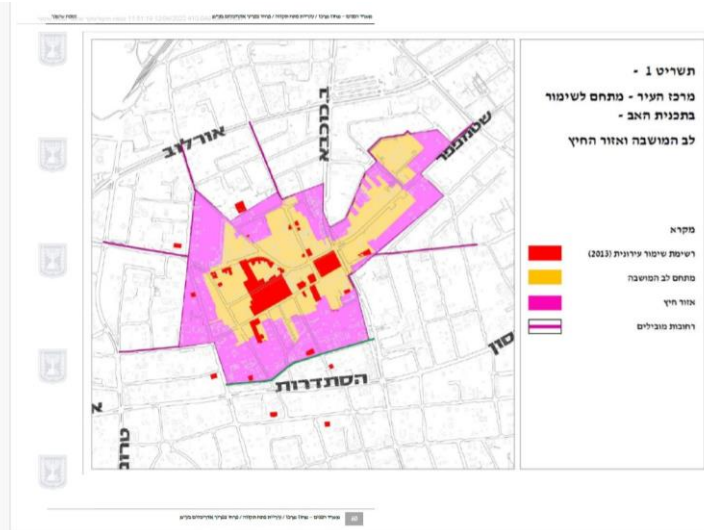
בהמשך, הממצאים קיבלו ביטוי תכנוני משמעותי בתכנית האב שהסתיימה בסוף 2013. פרק השימור שלה כלל:

- מיפוי נכסי מורשת שנמצאו ראויים לשימור: מבנים, מבנים, רחובות ומתחמים היסטוריים חשובים ורגישים ביותר.
- הגדרת המרחב הרגיש של ליבת המושבה והוספת אזור חיץ סביבו.
- מנגנונים, הנחיות ופתרונות לשימור נכסי מורשת בעיר עד לעיגון הנושא בכלים סטטוטוריים; המלצות למדיניות שימור.



תכנית אב 2013: שכבת השימור, בהתייחסות רחבה למרכז ההיסטורי. מקור: נספח שימור תכנית המתאר 12/4/2022 עמוד 40

תכנית המתאר שקודמה בהמשך, הרחיבה את תחום "לב המושבה" ואת "אזור החיץ", ליצירת שטח רציף משמעותי יותר. לגבי שניהם הוגדרה "בנייה מרקמית", אך בחיץ כבר הופיעה אופציה ל"בניה מקומית מועצמת" בניגוד לרעיון הבסיסי של חיץ. כמו כן לא מופיעה התייחסות לאזורים שמחוץ לליבה, שהופיעו בתכנית האב.



תכנית המתאר: שכבת השימור. מימין, סופרפוזיציה כולל הרחבה של אזור החיץ. משמאל: פירוט השכבות המועצת בתכנית המתאר טרם הוחרגה מהתכנית. מקור: נספח שימור תכנית המתאר 12/4/2022 עמודים 40, 60



ריצוף ככר המייסדים (במקום טיפוחה כגן) והיותה נטושה מחסור בצמחיה; בנתיבי הליכה ובמקומות שהייה מוצללים בלב העיר ההיסטורית, חריגות בניה לגובה – עד 15 ק'

### הערכת משמעות ללב העיר:

1. אם המושבות, סמל ההתיישבות הציונית בארץ ישראל
  2. עדות לשינויים שחלו בתכנון המושבות בא"י לאורך השנים (מיכל פ)
  3. עדות להתפתחות המושבות בכלל ופתח תקווה בפרט מיישוב חקלאי לשוב עירוני (מיכל פ)
  4. תכנון ייחודי ויחיד בארץ לפי דגם כיכרי
  5. מערך רחובות וחשיבותה של לב המושבה כמרכז – נשמר בדיוק לפי מפת סלור
  6. אותנטיות האתר (מהימנות הנרטיב) וייחודיותו מתבטאת בשמירה על דגם המגורים וחצר המשק האחריות.
- ערכים רלוונטיים למתחמי הרחובות<sup>14</sup>: חובבי ציון, פינסקר, מונטיפיורי, הברון הירש, שטמפפר, ברקוביץ:
7. בעלי אופי מוגדר, איכות אורבאנית גבוהה, וערכים היסטוריים ו/או אדריכליים.
  8. תומכים באיכות המתחמית של המרכז ההיסטורי של המושבה.

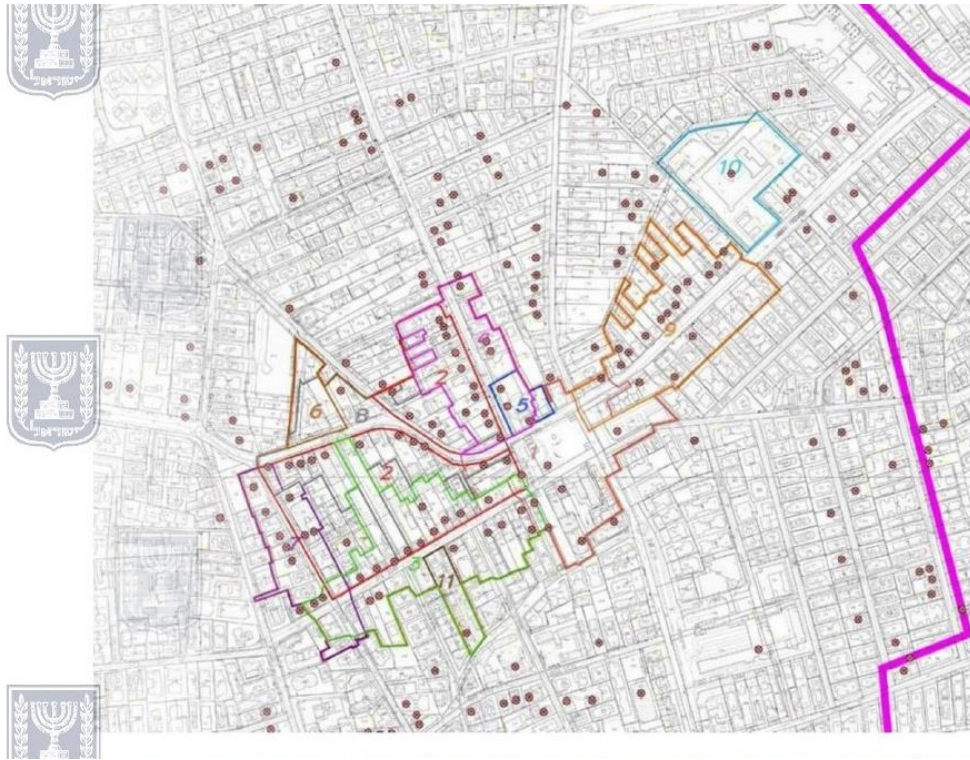


מסמך המדיניות, נספח השימור: "הערכת משמעות ללב העיר". מקור: נספח שימור מסמך המדיניות 22/9/2022 עמוד 12

מסמך המדיניות כולל נספח שימור מילולי מפורט, ממנו עולים הערכים הייחודיים של מרכז העיר ההיסטורי. עיקר הדגשים בו:

- תיאור המחשבה התכנונית בהיסטוריה של העיר שיצרה את המרחב האיכותי.
- הדגשת החוזקות, בהן: השתמרות גריד הרחובות; רצף המבנים ההיסטוריים; חצרות פתוחות כפוטנציאל לשטח ירוק ו/או לבינוי; מעבירם וקישוריות; חזיתות מסחריות רציפות מלוות רחוב; בנייה בקו אפס; מקצב נפחים אחיד.
- הערכת משמעות מפורטת.
- הכרזת פתח תקווה כ"מכלול עירוני לשימור" בתמ"א 35.

כמו כן נותן המסמך הנחיות פרטניות לכלל הרחובות ההיסטוריים, מדגיש את העקרונות הייחודיים של כל אחד ואת המבנים הבולטים בהם.



המסמך מהדהד עבודות קודמות ומדגיש המלצות והנחיות, ביניהן:

- הימנעות מבינוי חריג בגובהו באזור החיץ.
- שימור מתחמים וגינות היסטוריים משולב בתכנון הנוף.
- מינוף עורף החלקות ברחובות חובבי ציון, פינסקר, שטמפפר וסביב גן המייסדים לצורך גינות כיס ורשת הליכתית והדגשת היבטי הנוף והצמחיה בהם.
- שמירה על חתכי הרחוב ברחובות ההיסטוריים, כך שלא ישנו לאין הכר את המרקם והאופי העירוני וההיסטורי הייחודי.
- שמירה על הריבוד הסגנוני בלב ההיסטורי.
- המסמך כולל המלצות והנחיות מפורטות למתחמים, בהם: ככר המייסדים – החזרת עטרה ליושנה לגן ושמירה על ייחודיות הדפנות שלה; מתחם וככר העירייה – צורך בתיעוד ושימור מבנים ומרחב פתוח; מתחם היקב; מתחם השוק; חצר שפירא; מתחם מצודת הטגארט; מתחם התעשייה הזעירה גולדנהירש – סטרומה – בר כוכבא; מתחמי שיכונים.

מסמך המדיניות, נספח השימור: התייחסות לרשימת השימור.

על בסיס עבודת מיפוי מבנים של האדריכלים אמנון בר אור וטל גזית שהוזמן ב-2016

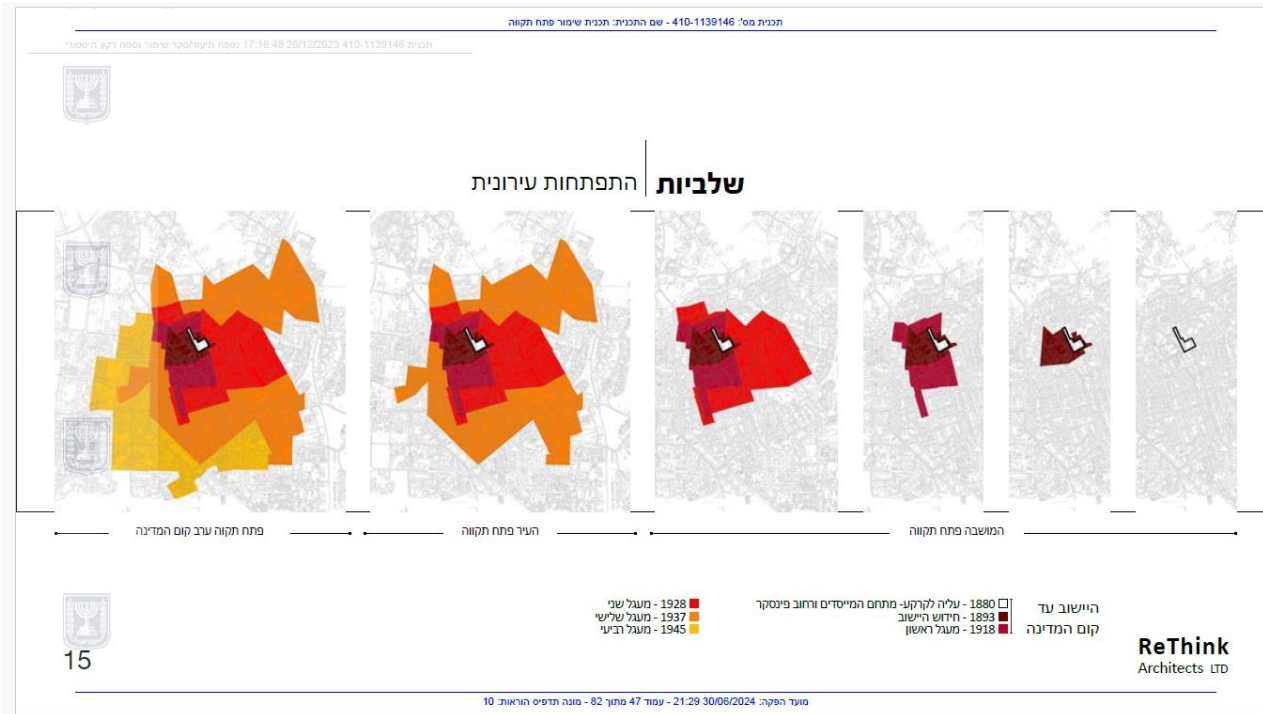
ומיפוי מתחמים בתכנית המתאר ע"י אדרי' מיכל פירסטון.

מקור: נספח שימור מסמך המדיניות 22/9/2022 עמוד 13



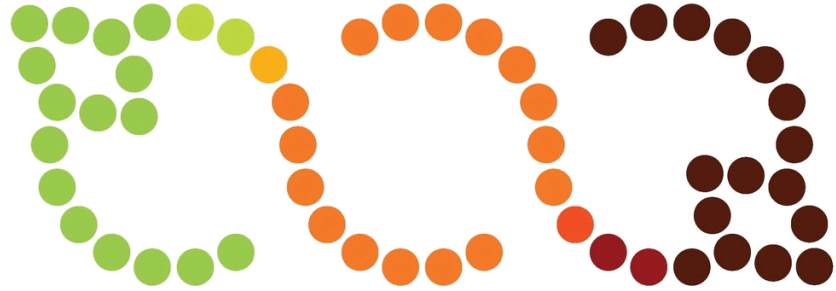
# רקע < היסטורית מיפוי הערכים > מיפוי הערכים - חוסרים בולטים

אחד החוסרים במיפוי הערכים לאורך השנים הוא העדר תשומת לב להתפתחות המושבה דרומה, עם מרקם עיר הגנים הייחודי שהפך ל"מרכז השקט". במיפויים שנערכו עד לתכנית המתאר, כולל, אין פירוט על אזור זה. תכנית השימור מראה את האזור בסכמת התפתחות, אך לא מאפיינת אותו אורבנית ולא מתייחסת אליו בהיבט התכנוני. חוסר נוסף בולט במיפוי הערכים הוא התייחסות לא מספקת לטיפולוגיות הבינוי ולהיבטי נוף.



תכנית שימור 30/6/2024: "שלביות התפתחות עירונית": השלביות מתארת את ההתפתחות באופן רציף, אך בהמשך אין אמירה שימורית על המרחב הוותיק המקיף את ליבת המושבה, בדגש על החלק הדרומי - "המרכז השקט". מקור: מסמכי תכנית השימור

תכנית המתאר - נספח השימור 12/4/2022: "התפתחות המרחב העירוני". התעלמות מהתפתחות המושבה דרומה ו"המרכז השקט". מקור: מסמכי תכנית המתאר



## פתח תקווה

קצב של עיר לב של מושבה



ממושבה  
למטרופולין

פתח  
תקווה  
PETACH TIKVA

בשנות האלפיים החלה העיר לגדול משמעותית באוכלוסייה ובפיתוח פיזי. תהליכי הניתוח האסטרטגי שעברה, באים לידי ביטוי במיתוג, המזקק את העיקרון המסדר לצמיחתה:

- "קצב של עיר לב של מושבה". המושבה בלב. הסמליל כלל אלמנטים המאזכרים את ענף הפרדסנות שליווה את המושבה מראשיתה ואת צבעי ההדרים, הצומח והאדמה.
- בשנת 2023, בעיצומם של תהליכי תכנון משמעותיים, שוב מותגה העיר: "ממושבה למטרופולין". המושבה עדיין בלב, והעיר הייתה למטרופולין. הירוק שולט בעוצמה בסמליל.

# הנחות יסוד < פתח תקווה: מה את רוצה להיות כשתהיי גדולה ?

העיר, אם כן, יודעת היטב מה היא רוצה להיות.

ומכאן התרגום לפן הפיזי:

**הלב, המרכז, מרגיש מושבה.**

**מסביב מרגישים יותר ויותר את עוצמות העיר והמטרופולין.**

בעיר שעתידה לגדול לכדי

450,000 תושבים, מרכז מושבה

יהא "מכונת לב ריאה" עירונית:

לב ייחודי שמחזק את הקשר

הרגשי למקום.

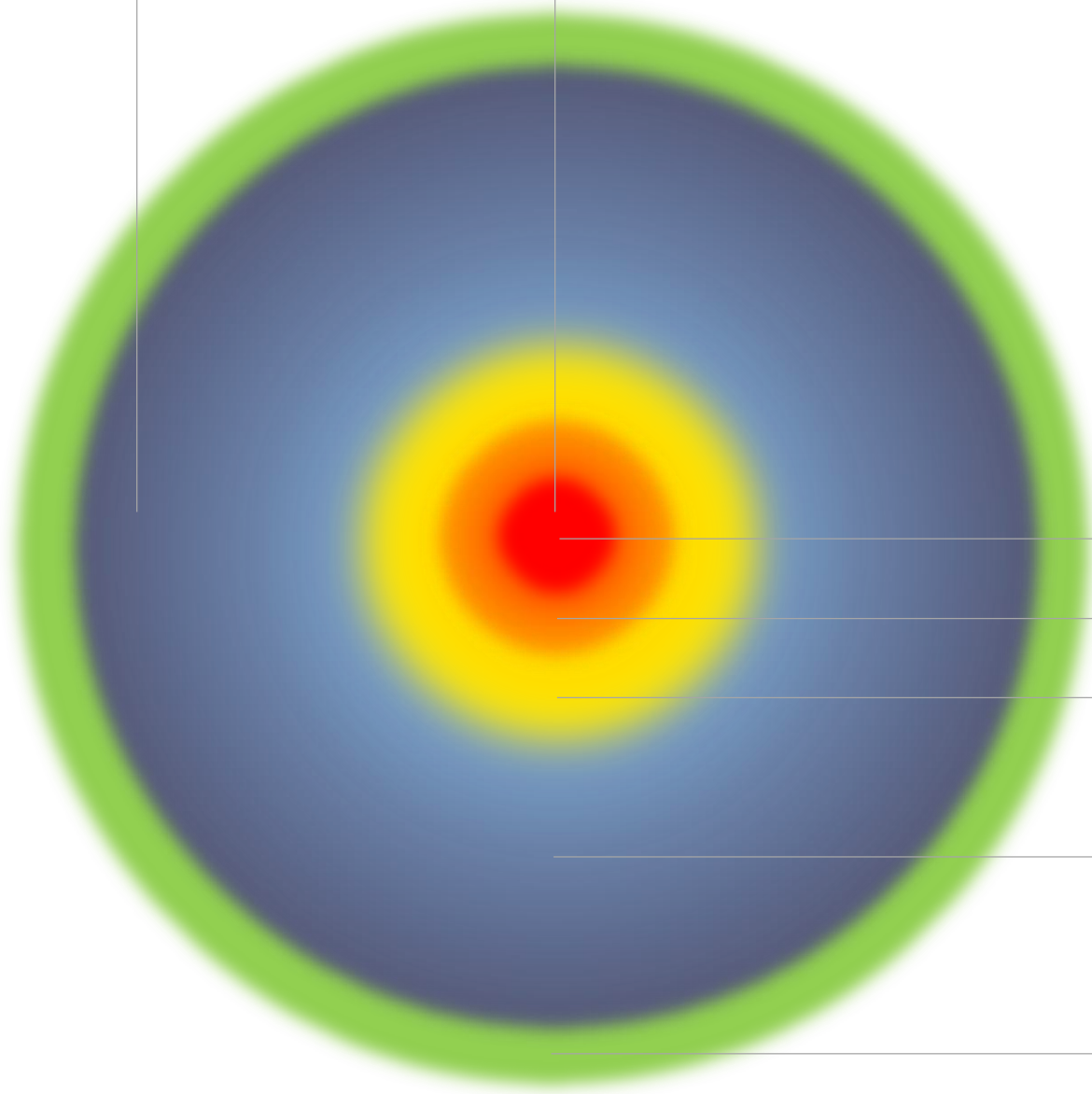
ריאה ממלאת שיוצרת

אתנחתא אורבנית פיזית בעיר

המטרופולינית הצפופה.

הנשמה והנשימה של העיר.

ממושבה למטרופולין



גרעין המושבה

הלב הרחב

המרכז ההיסטורי

העיר החדשה

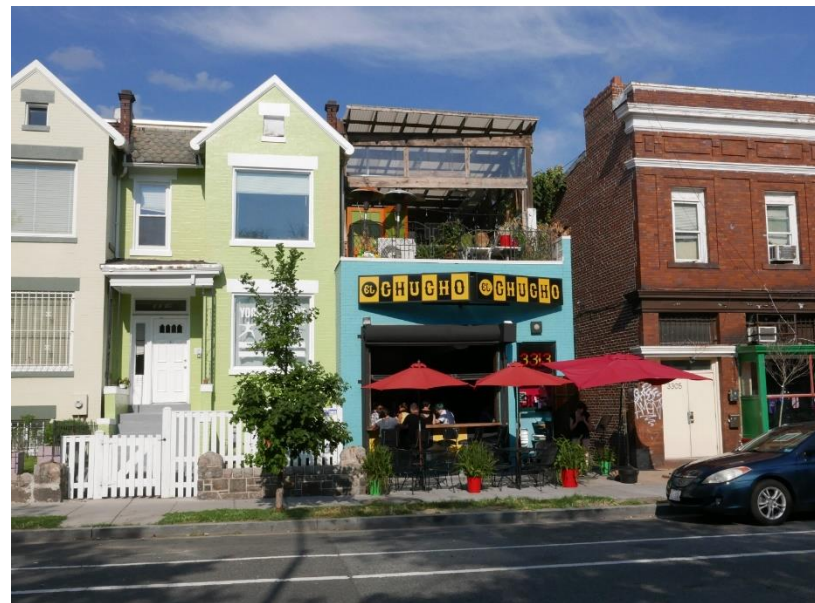
שטחים פתוחים

# הנחות יסוד < המודל האירופאי: שמירה על אותנטיות המרקם במרכזי ערים היסטוריות

הדבר מקובל במרכזי ערים היסטוריות באירופה, השומרות על אותנטיות המרקם ההיסטורי, ומתעצמות מחוץ למרכז. אין זה אומר שמרכזים אלה אינם צפופים. ההפך הוא הנכון: פעולות עדינות מאפשרות שמירה והתחדשות המרקם, תוך יצירת מרחבים אטרקטיביים ושוקקים מגווני שימושים.



ליון, צרפת



וושिंगטון DC, ארה"ב



סביליה, ספרד

צילומים: גיא שחר

# הנחות יסוד < הגרעין והלב > החיאה אנושית לעומת החיאה נדל"נית

עד שנות השמונים, הגרעין והלב של פתח תקווה היו שוקקי חיים על ידי מגוון אוכלוסיות,

ואהודים ומבוקשים למגורים, מסחר ובילוי. זאת בשעה ש:

- אוכלוסיית העיר הייתה מחצית ממספרה כיום.
- כמות המבקרים ששירתה העיר הייתה קטנה לעומת היום.
- היה פחות שטח בנוי בגרעין ובלב.

כך שהסוגיה אינה בהכרח מחסור בשטחים בנויים.

פתח תקווה: קונצרטו של עיר קטנה 1989. פריימים מ [וידאו](#). צילום: גיא שחר



האזור ירד מגדולתו, כשאוכלוסייה צעירה ובעלת יכולת נדדה החוצה ממנו

יחד עם מוסדות חינוך ותרבות אטרקטיביים, ומסחר שיצא לשכונות ולקניונים.

הסוגיה אם כן אינה בהכרח הוספת נדל"ן, אלא הוספת תוכן: אוכלוסייה מגוונת ועושר שימושים.

בשנת 2017 קידמה עיריית פתח תקווה תוכנית פעולה לטיפול במרכז ההיסטורי והעצמתו. את העבודה הובילו האדריכלים עודד קוטוק ואיריס קשמן, וצוות הפעולה כלל גם את השמאי אריה קמיל (השותף לכתיבת נספח שמאי לתכנית השימור המקודמת בימים אלה).

בכתבה ב"גלובס" מתאריך 18.7.2017 מאת גיא נרדי, מתוארות מסקנות חשובות מהעבודה:

- הבדיקה שערך השמאי העלתה שיש מעט מאוד חנויות ריקות... קוטוק סבר שהנתונים האלה מלמדים על כך שהמקום תוסס.
- המרכז מנותק מהשכונות, "עיר בתוך עיר".

- האדריכלים איתרו כעשרים אתרים לאורך מסלול המהווה את ציר השיטוט המרכזי של האזור, והחליטו להתמקד בסדרה של פעולות פיזיות הנוגעות לאתרים הללו.
- האדריכלים הציעו מתווה שנמנע מאקט אדריכלי רדיקלי והציע סדרת שינויים נקודתיים, שעשויים להיות זמניים ומינוריים לכאורה, שניתן ליישם בהדרגתיות.
- קוטוק: "אנחנו הבנו שאדריכלות, סטוטוריקה ותכנון ערים הם כלים מוגבלים, ולכן להשתמש בהם זה יהיה פספוס. עד שהם מגיעים לידי מימוש לוקח יותר מדי זמן".
- קשמן: "זאת גישה שהולכת ונהיית מקובלת באדריכלות - שחיי היום יום הם חלק מהשיח, ולא רק עמודות בפרוגרמה".

מקור: גלובס, 18.7.2014: <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001197263>

בפתח מסמך הליבה של תכנית המדיניות  
להתחדשות מרכז העיר נכתב:

"השינוי המבוקש אינו פיזי בלבד - נדרש מהלך  
כולל התואם את ייחודיות המקום". קווי פעולה  
מוצעים: "חברה, סביבה, דיור, שימור, מרחב  
ציבורי, מסחר ותעסוקה, תנועה ותחבורה,  
כלכלה עירונית, חינוך וניהול...  
הנחת העבודה של צוות התכנון הייתה שרק  
"אריגה" של קווי הפעולה אלו באלו ולאורך  
זמן, תוכל להביא לשינוי המגמה באופן  
משמעותי."

מקור: מסמך ליבה 1 מהדורה 1.9 יוני 2024  
מסמך מדיניות מרכז העיר תכנית 410-1097849 11/6/2024

ניסיון עולמי מוכח בפרקטיקות התחדשות עירונית מראה כי:  
אנשים מכל שכבות האוכלוסייה ירצו לגור ולבקר במרחב  
אם יהיו להם:

- שירותי חינוך מגוונים ברמה מעולה, המהווים גם מוקדי קהילתיות.
- סביבה פיזית מעניינת, רחובות נעימים להליכה ושוטטות.
- מסחר מגוון ואיכותי, והרבה קולינריה.
- אירועי תרבות מעניינים בזיקה למרחב ההיסטורי.
- ניקיון, בטיחות ובטחון בכל שעות היממה.

**על כן יש לייצר את התנאים הבסיסיים לשיפור המרחב  
הציבורי והשירותים הציבוריים, ולתת תמריצים הן לבעלי  
עסקים מיוחדים והן לאוכלוסייה צעירה ויצירתית, להעדיף  
לבסס את מקומם במרחב ההיסטורי.**

# הנחות יסוד < הגרעין והלב > הפתרון: החיאה באמצעות מכלול של אמצעים

אמצעים כאלה מפורטים בסוף מסמך הליבה של תכנית המדיניות למרכז העיר בפרק "אמצעים משלימים".

**מכלול האמצעים הללו הוא התהליך החשוב ביותר שיש לבצע על מנת לשמור על ייחודיות הגרעין והלב ולהוביל תהליך לשיקומם וצמיחתם המחודשת. אין אלה אמצעים משלימים אלא ה-אמצעים החיוניים להחייאת המרחב.**

חיוני להוסיף לרשימה: הקמת מוסדות חינוך ממלכתיים איכותיים; רכישת מבנים היסטוריים על ידי העירייה ושיקומם כמנוף, קווי אוטובוס מהירים מהשכונות בצפון ובדרום למרכז העיר.

תכנית 410-1097849 11/06/2024 10:29:24 נספח תנאים להכנת תוכנית מפורטת עיקרי המדיניות והנחיות להכנת תכנית מפורטת

מיון והסכמים	תפועל	אסטרטגיה	סטטוריקה
הנהלת העיר	שפ"ע, תנועה, שיטור, פיקוח, רישוי עסקים	הנהלת העיר, חכ"ל	מהנדס העיר
הקצאת קרקע משלימה (רמ"י, העירייה)	שיפוץ פיזי של המרחב הציבורי	הקמת מנהלת ייעודית/ חברת ניהול למרכז העיר	שימור: מנגנון קליטת זכויות
עדכון צו הארנונה	חיזוק תחושת הבטחון לתושבים	פיתוח תרבות	"תמריץ זירוז" לפרויקטים ראשונים
השלמת מימון כספי - קרן התחדשות עירונית	פתרונות נגישות	מיתוג ושיווק	עצירת פיתוח של מרכזי מסחר קמעונאיים מחוץ למרכז העיר
מענקים ותמיכה בעסקים		אכלוס מבנים לא פעילים או בניצול חלקי	
הטבות לסטודנטים שיבואו לגור במרכז העיר		העצמת פעילות סביב מתחם השוק	
תכנית סיוע למגורים לצעירים ולזכאים		משיכת מסעדות מובילות דעת קהל	
כלים כלכליים משלימים לעידוד השימור		עדכון חוק העזר העירוני לעניין שעות פתיחת עסקים	

מקור: עמוד 40 מסמך הליבה של מסמך מדיניות מרכז העיר תכנית 410-1097849 11/6/2024



על כן,

על עיריית פתח תקווה לפעול תוך גיוס משאבים כספיים ורתימת כל הגופים הרלוונטיים, להוצאה לפועל של מכלול הצעדים, בכלל זה אלה הנוגעים למרחב הציבורי. זאת על ידי תכנית מפורטת סדורה, מתוקצבת, מתועדפת, עם לוחות זמנים, הקמת מינהלת ותוך שקיפות לציבור.

ראוי להתחיל עם פעולות לא יקרות אך משמעותיות:

- בפן הפיזי - הוספת עצים ואמצעי הצללה ברחובות, ברזיות שתיית מים, שחזור גן המייסדים, שיפורי תאורה.
- בפן התודעתי - חיוני ביותר מיתוג מרכז העיר על בסיס איכויותיו המגוונות בשיתוף הציבור, לחשיפת אוצרותיו.

יחד עם זאת מודים עורכי מסמך הליבה כי:

"מטבע הדברים התמקד צוות התכנון בהיבטים הפיזיים-מרחביים והפרוגרמטיים - ונושאים משיקים קיבלו ביטוי בעיקר בהצעה לאמצעים משלימים".

כאן טמון האתגר: האמצעים תלויים בתקציבים, במוטיבציה וביכולות של הרשות המקומית לבצעם, והם אינם מעוגנים בחוק מחייב. לעומת זאת תכניות בניין עיר מקבלות תוקף של חוק, אך מתמקדות רק בהיבטים פיזיים ספציפיים. מסמך מדיניות הוא יצור כילאים בהליכי התכנון והבניה, אך גם הוא בסופו של דבר מתמקד בפן התכנוני נדל"ני, ומתמקד במגרשים הפרטיים.

# הנחות יסוד < הגרעין והלב > הפתרון: החיאה באמצעות מכלול של אמצעים

**Guy Shachar**  
Jul 28, 2022

פתח תקווה לא מחכה לסיורי פתח תקווה!  
בזמן שהסיורים בפגרת קיץ, מתרחשים דברים. ביקור לילי חושף את ציורי תריסי המתכת, והיום התקיימה בבאסטה 43 מסיבת שייקים מייד אין רובין פוד הסניף הפתח תקוואי + הופעה של Save Don't Save. כיבוד אותנו בנוכחותו כבוד ראש העירייה רמי גרינברג, שמטפח את הפעילויות בשוק ולאחרונה השמיע הצהרות חיוביות בנוגע להתחדשות המרכז ההיסטורי של העיר וחשיבות נושא שימור האתרים.



השוק של פתח-תקווה

**החממה מרכז צעירים פתח תקוה**  
Jul 29

ראש העיר על הבר 🍷  
דיבור בגובה העיניים על ענייני העיר 🗣️

4.8 ⭐  
פתיחת דלתות 20:30  
גוטמן 22 | בית קפה בר BALI

\*קישור להרשמה - מס' המקומות מוגבל\*  
<https://forms.gle/6TShpAuhjenwbfoj9>

לפרטים אלון 0549732020  
רמי גרינברג



השוק של פתח-תקווה

**Livnat Hen**  
Aug 26

**Bali Coffee Bar** 😊  
אהלן אהלן זה אנחנו פתחנו בר קפה חדש בכניסה לשוק פתח תקווה. קפה הכי וואו בעיר-בהתחייבות! בלנד שלנו! אוכל שוק שמח וכיפי אלכוהול במחירים מנחמים בעיקר בהפי אזור. אבל השיא זה האירועים שמתחילים להיות אצלנו. בשלישי הקרוב נארח במה פתוחה של כוכבי סטנד אפ שיגרמו לנו לצחוק עד שיכאב לנו הבטן הכניסה חופשית בהרשמה מראש -0584274277



מגוון פעילויות בשוק המתעורר, בחסות ודחיפה של ראש העיר רמי גרינברג. נדרש להעצים ולשווק עוד. מקור: פייסבוק "השוק של פתח תקווה" 2024, גיא שחר 2022.

# הנחות יסוד < הגרעין והלב > היש צורך בהגדרת יעד לציפוף אוכלוסייה?

מסמך המדיניות עוסק בשטח של 1240 דונם במרכז ההיסטורי. הוא מציב יעד צפיפות אוכלוסייה של 40,000 נפשות לקמ"ר על שטח זה, וסה"כ 50,000 איש מתוך 450,000 איש שהעיר צפויה לאכלס ב-2045. ואולם:

- בני ברק היא כיום אחת הערים הצפופות בעולם, עם כ-30,000 נפשות לקמ"ר, בדומה לכולכתה בהודו ודאקה בבנגלדש. ערים אלה מתאפיינות בצפיפות עירונית קיצונית.
- צפיפות עירונית בד"כ מחושבת על כלל העיר הכולל שטחים פתוחים רבים, ואילו כאן מדובר על מרכז בנוי נטו, כך שהצפיפות בפועל תהיה משמעותית הרבה יותר.
- האם זו תמונת הצפיפות שאנו מדמיינים למרחב שאמור להעניק תחושת מושבה?
- מדובר על ריכוז 1/9 מאוכלוסיית העיר על שטח המהווה 1/29 משטח השיפוט של העיר.

מסמכי תכנית המתאר ומדיניות מרכז העיר מציגים הנחות מוצא כמותיות מרחיקות לכת בכל הנוגע לציפוף אוכלוסייה והצדקת העצמת הנדל"ן הבאה לידי ביטוי במסמכים.

- **חלק מהנחות המוצא האלה סותרות את החזון העירוני ואת השאיפה לשמור על ייחודיות המרחב.**
- **חלק מהנחות המוצא אינן מצדיקות את ההעצמה הנדל"נית הקיצונית הבאה לידי ביטוי בתכניות.**

להלן נתייחס לנושא לגבי השטח עליו חלה תכנית המדיניות למרכז העיר.

זאת ועוד:

- כיום, על פי נתונים סטטיסטיים של עיריית פתח תקווה לשנת 2023, גרים 25,822 תושבים באזור "לב המושבה". עפ"י נספח חברה ופרוגרמה של תכנית המדיניות, חלה ירידה בגודל משק בית מ-2.91 ב-1995 ל-1.98 נפשות ב-2020. זאת בשל מאפייני המצב בעטיו יש מחסור במשפחות צעירות וילדים במרחב. ואולם, כאשר המרחב יהיה אטרקטיבי יותר לפלח אוכלוסייה זה, יש לצפות ששיעור הנפשות למשק בית יעלה עד לכ-2.7 לפחות. לכן באותו מספר יחידות דיור ניתן יהיה לאכלס מעל 35,000 איש.

- לא נמצאו נתונים על שיעור דירות נטושות, שיהיו אטרקטיביות לאכלוס בהשתפר המצב באזור.

- העלאת האטרקטיביות של המרחב למבקרים, תביא לנוכחות מוגברת נוספת של אנשים במרחב לאורך כל שעות היום.

לפיכך, אוכלוסיית המתגוררים במרחב והמבקרים בו לאורך שעות היממה תוכל לגדול אף ללא תוספת משמעותית של שטחים בנויים, כאשר יבוצעו מכלול הצעדים הנדרשים.

למען הסר ספק - תוספת שטחים בנויים נחוצה, הן על מנת למלא חללים אורבניים במרחב, והן על מנת להעצים אזורים שונים במרקם. אלה יאפשרו להגדיל עוד יותר את האוכלוסייה במרחב.

ואולם, היקף תוספות כאלה צריך לנבוע מתוך השטח וערכיו ההיסטוריים – מרחביים, ולא על ידי הגדרות הסותרות את החזון העירוני ואינן מיושמות באופן המוביל לתוצאה המצופה.

העיקרון הראשון שצריך להוביל את ההיבטים הפיזיים של החייאת מרכז העיר צריך לעסוק בנכסים ההיסטוריים, והם אלה שצריכים להיות המגדלור למתודולוגיה התכנונית:

**הנכסים ההיסטוריים של לב העיר: המבנים, האתרים והמרקם, הם המחולל והמניע להחייאה של האזור.**  
**לב העיר יעבור פעולות שימור, בינוי והעצמה של המרחב, על בסיס הערכים ההיסטוריים, תרבותיים, אדריכליים, נופיים, מרקמיים ואורבניים, שהתפתחו בו במשך השנים.**



מטיילים מתעניינים במבנה ב"חאכורה" בין חובבי ציון לברון הירש. צילום: גיא שחר

הגדרת ההתכווננות באופן זה תאפשר מחד לשמור על הקיים, ומאידך להעצים ולחדש, כולל תוספת של שטחים בנויים ככל שמתאפשר, באופן השומר ומעצים כהלכה את הערכים ולא מאיין אותם.

בעולם וגם בארץ, ישנן דוגמאות רבות למינוף הנכסים היסטוריים – תרבותיים לשיקום מרכזי ערים:



- עיריית ראשון לציון רוכשת מבנים היסטוריים, משפצת אותם וממנפת באמצעותם את מרכז העיר.
- זיכרון יעקב שימרה את הרחוב הראשי ההיסטורי, שהפך למרכז שוקק אהוד על תיירים ומבקרים.
- מזכרת בתיה הפכה את המרכז ההיסטורי ללב הפועם.
- רחוב סירקין ושוק תלפיות בחיפה, אזור מזורדר אורבנית, קיבלו חיים בזכות יוזמות מסחריות צנועות שמינפו את המבנים ההיסטוריים המיוחדים.
- טיוב השימוש בנדל"ן הקיים, שיפורים בסיסיים במרחב הציבורי, ושינוי תודעתי בקרב הקהל, הפכו את האזור לשוקק.

מסיבת רחוב בסירקין, חיפה. כך החלה העלאת המודעות למרחב ההיסטורי הייחודי, צעד חיוני בדרך לצמיחתו. צילום: גיא שחר  
למרחב השוק של פתח תקווה יש פוטנציאל להצליח אף יותר, שכן כמות האנשים שהמרחב הפתח תקוואי משרת היא עצומה יחסית לזה של חיפה, החיבור התחבורתי מוצלח בהרבה, בוודאי בתחב"צ וגם בכלי רכב פרטיים, וכל המרכיבים: שוק, מבנים מעניינים, כבר שם.

# הנחות יסוד < הגרעין והלב > החיאה פיזית < האם נדרשת בנייה לגובה?

מקובל לחשוב שחייבים לבנות מגדלים על מנת "לחדש" ולספק צפיפות אוכלוסייה גבוהה.

הנתונים מראים, שלפחות לגבי פתח תקווה אין הדבר נכון.

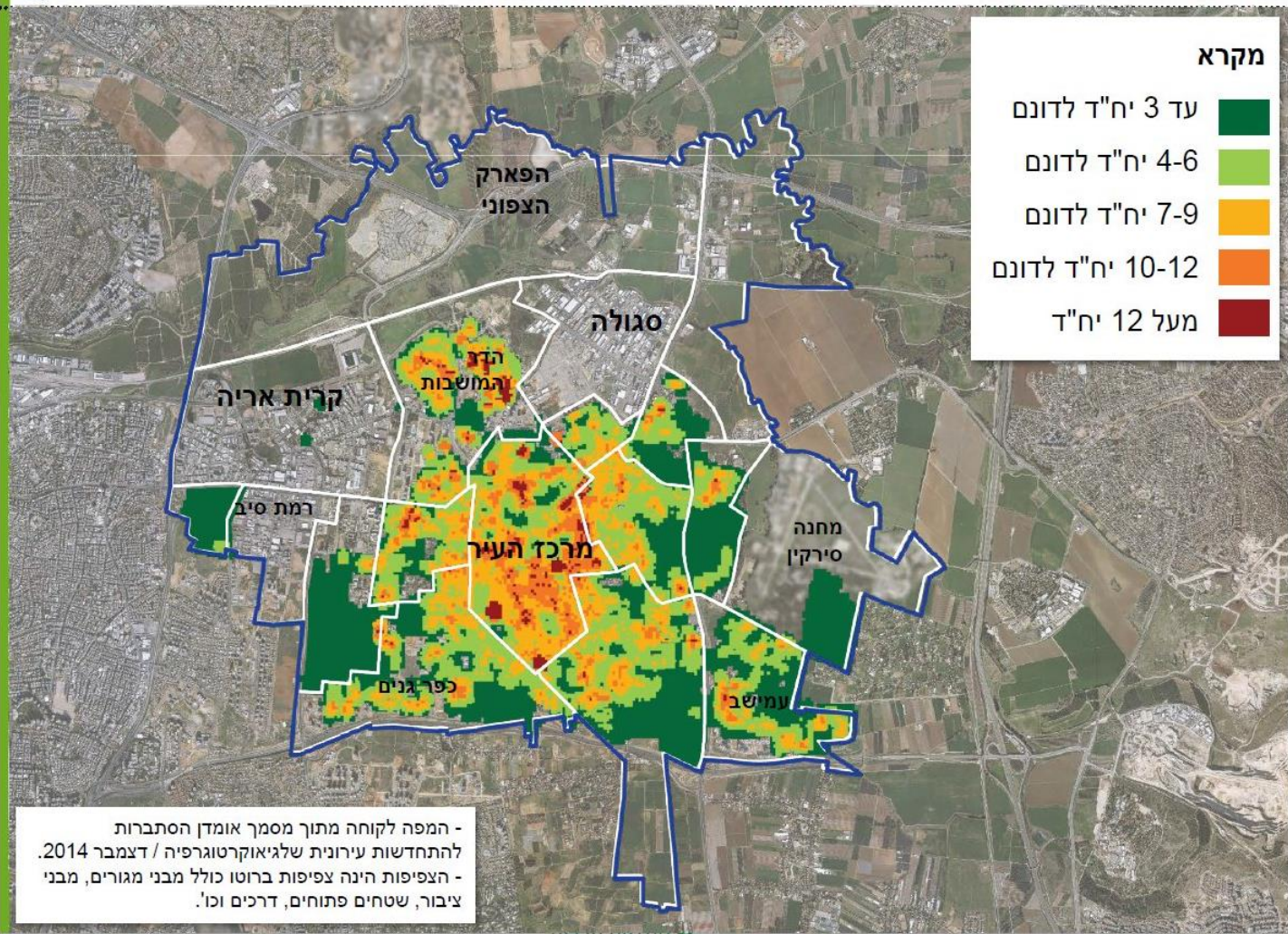
תהליך ניתוח המצב הקיים במסגרת תכנית המתאר הכוללנית, הציג נתונים אודות הקשר בין אופי הבנייה וצפיפות יחידות הדיור.

ניתן לראות בבירור שבשכונת המגדלים הדר המושבות החדשה, כמו גם במרכז העיר המרקמי, ישנם מוקדים של 10 ואף מעל 12 יח"ד לדונם.



משרד הפנים  
מנהל התכנון

## מאפיינים עירוניים – בינוי ומגורים צפיפות יח"ד לדונם



המפה לקוחה מתוך מסמך אומדן הסתברות להתחדשות עירונית שלגיאוקרטוגרפיה / דצמבר 2014.  
- הצפיפות הינה צפיפות ברוטו כולל מבני מגורים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים וכו'.

מקור: פתח תקווה | תכנית מתאר כוללנית - מפגש שיתוף ציבור - 21.10.2015 / עיריית פ"ת

פתח תקווה - תכנית מתאר

ניתוח מצב קיים



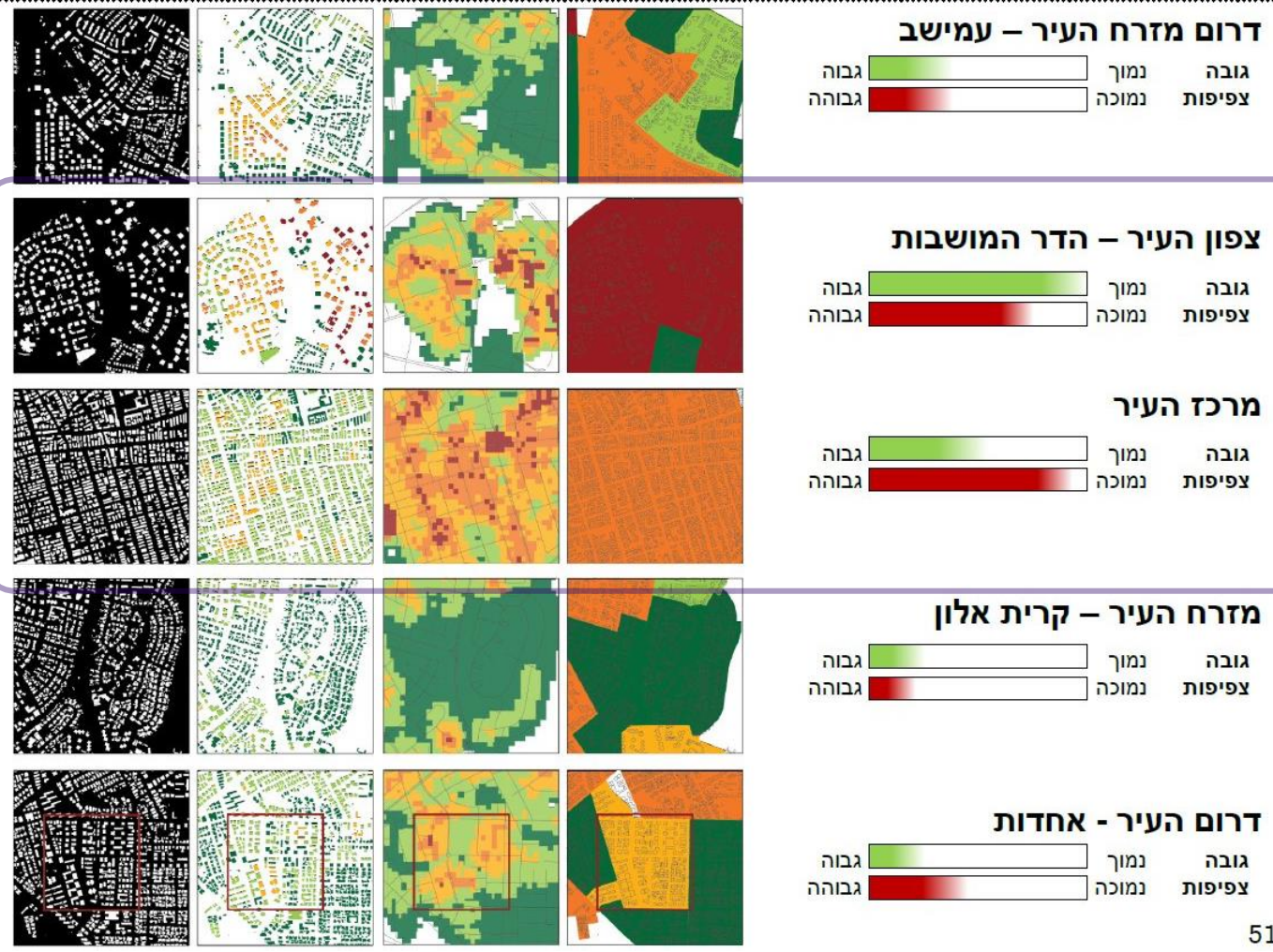
שקף נוסף מבהיר את הנושא:

- בהדר המושבות הבנייה הגבוהה ביותר בעיר (מגדלים ומרווחים רבים ביניהם), אך הצפיפות לא גבוהה בהרבה מבינונית.
- במרכז העיר גובה הבנייה בינוני ומטה (בנייה מרקמית צפופה), והצפיפות היא הגבוהה ביותר באופן ניכר מבין האזורים הנסקרים.

לפיכך, בנייה מרקמית מתאימה למימוש יעדי ציפוף.

בהמשך יוצגו הטיפולוגיות המתאימות לכך, הצומחות מהמרקם ההיסטורי.

## מאפיינים עירוניים – zoom in - השוואת אזורים



מקור: פתח תקווה | תכנית מתאר כוללת - מפגש שיתוף ציבור - 21.10.2015 / עיריית פ"ת

פתח תקווה - תכנית מתאר

ניחוח מצב קיים

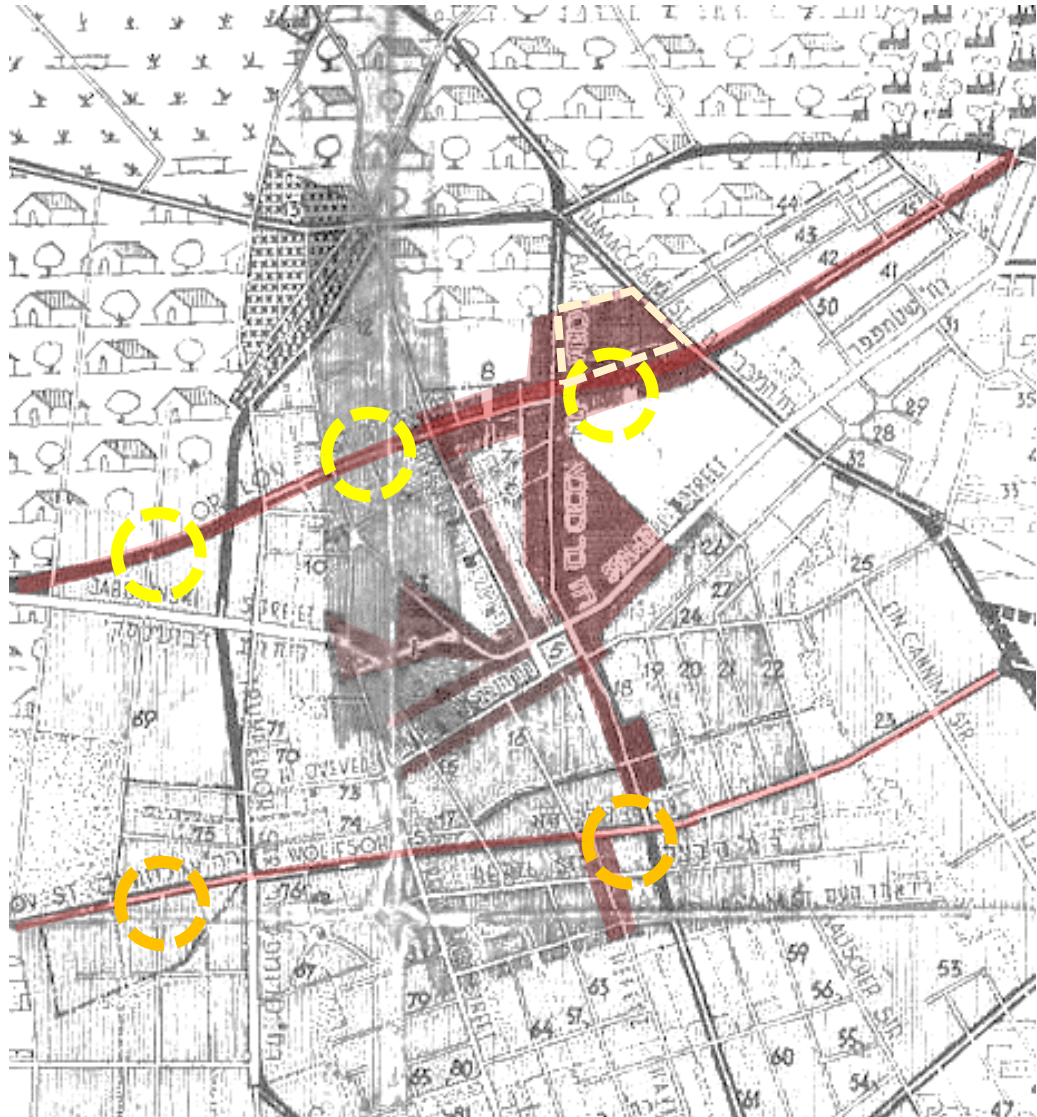
חוש



# הנחות יסוד < הגרעין והלב > החיאה פיזית < ציפוף סביב צירים ומוקדים והשפעת מתע"ן

תרשים תכנית העיר משנות הארבעים מסייע להבנת מתווה הדרכים והעוצמות האורבניות במרכז ההיסטורי של העיר, אשר נשאר רלוונטיים עד היום. מבט זה חיוני להבנת ההקשר האורבני ופיזור העצמת הבינוי סביב קווים ותחנות מתע"ן. מבין צירי הרוחב:

- אורלוב התפתח מזמן כציר הראשי ביותר, הרחב, וסביבו העצמת הבינוי למסחר ועסקים. בצומת עם בר כוכבא הוקמה התחנה המרכזית. הרכבת הקלה עוברת בציר זה. לא בכדי, היא תוכננה להיות הקו המקשר העיקרי בין פתח תקווה למרכז מטרופולין תל אביב והייתה אמורה להיות תת קרקעית במקור.
- רחוב וולפסון – ההסתדרות – ארלוזורוב היה ועודנו ציר משני, וקו המטרו תוכנן בו כהשלמה לקו המתע"ן הצפוני יותר הקיים. לאורך רחוב זה, ובמיוחד בין חיים עוזר למוהליבר, מבנים היסטוריים חשובים.

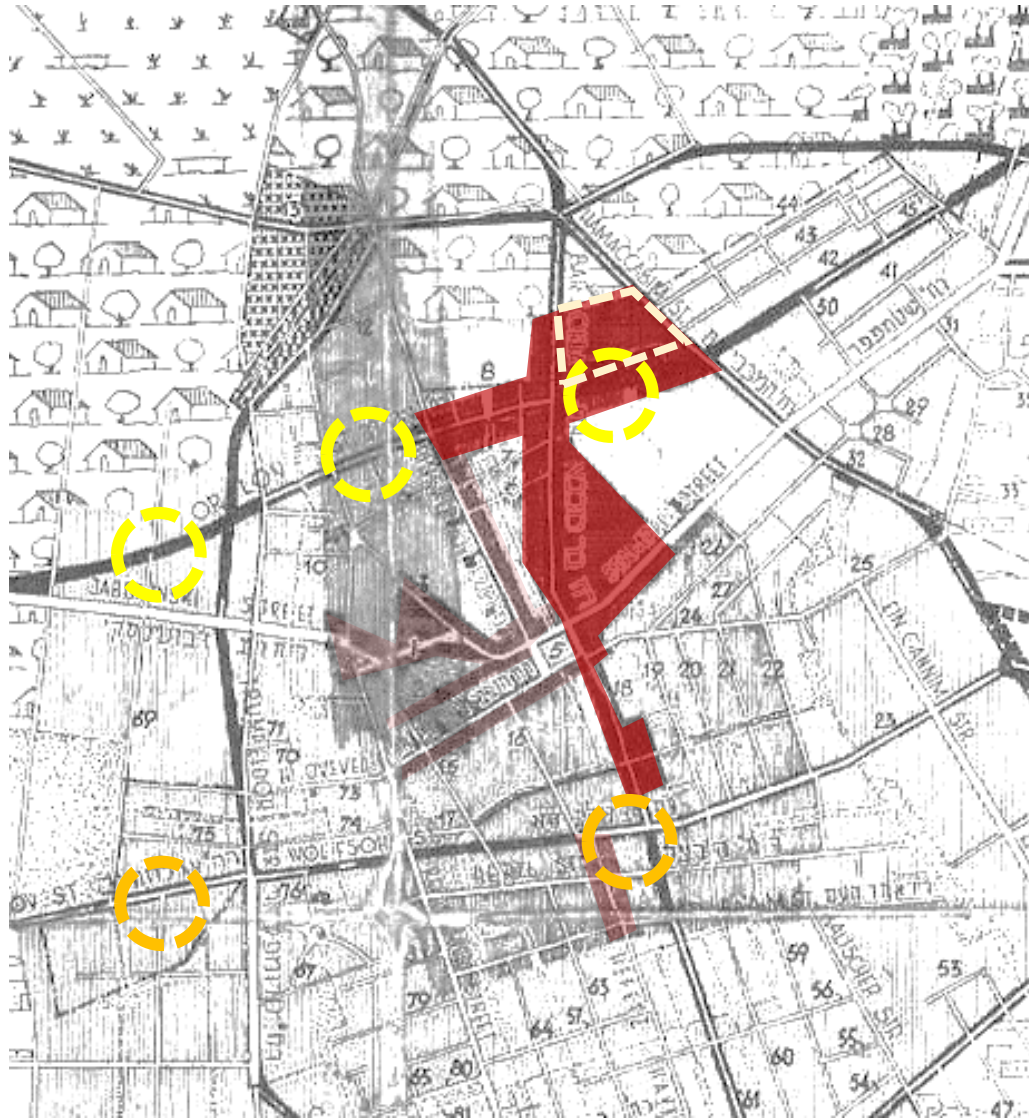


מיפוי רקע: קיצור תכנית העיר המנדטורית. מסמכי שימור בתהליכי תכנון

# הנחות יסוד < הגרעין והלב > החיאה פיזית < ציפוף סביב צירים ומוקדים והשפעת מתע"ן

גם תכנית המתאר מזהה את ההבדל בין רחובות הרחב:

אורלוב כ"ציר קושר מטרופולין" וצפונה אליו גיסין כ"ציר תעסוקה", כלומר עוצמות אורבניות בואכה אורלוב וצפונה. וולפסון – ההסתדרות כ"ציר המוסדות", כולל מרקם רגיש ומבנים היסטוריים על כל המשתמע מכך. ציר אורך ראשי: גם ההתפתחות ההיסטורית וגם תכנית המתאר מזהות את בר כוכבא – חיים עוזר כציר ראשי – "שדרת מרכז העיר".



מקור:  
מסמכי תכנית המתאר

מיפוי רקע: קיצור תכנית העיר המנדטורית. מסמכי שימור בתהליכי תכנון

# הנחות יסוד < הגרעין והלב > החיאה פיזית < ציפוף סביב צירים ומוקדים והשפעת מתע"ן

זאת ועוד: גם באירופה בונים קווי מטרן, U Bahn, S Bahn, RER, במקומות רגישים במרכזי ערים היסטוריות. אין זה סותר שימור מרקמים ומבנים היסטוריים לאורך קווים ובקרבת תחנות כאלה.

לסיכום בכל הנוגע לשיקולי עוצמות אורבניות סביב צירים ומתע"ן:

- העיבוי המשמעותי מתאים להיות לאורך רחוב אורלוב, וביתר שאת סביב הצומת עם בר כוכבא, הרכבת הקלה והתחנה המרכזית.
- רחוב חיים עוזר יכול לקבל העצמה מרקמית במשורה.
- ברחוב ההסתדרות רגישות מרקמית, מתחמית ומבנים היסטוריים.

ספציפית, יש לשמר באופן מלא את מתחם ההסתדרות:

מבית לשכת המס ובניין המגורים הצמוד לו, דרך קולנוע היכל ועד לבית ההסתדרות. הדבר מודגש גם בנספח השימור במסמך המדיניות.

צילום: גיא שחר, אוגוסט 2024



מקור: ארכיון מכון לבון. מסמכי שימור בתהליכי תכנון



חזון לב של מושבה ועוצמות מטרופוליניות סביבו.



ניתוח המאפיינים האורבניים – מרקמיים – אדריכליים של האזור לרמת רחובות ומתחמים.



גיבוש קווים מנחים איכותניים לתכנון המרחב, הכוללים התייחסות לסטרוקטורה עירונית, תכסיות, יחסי פנוי / בנוי, טיפולוגיות, נוף וכו'.



ערכת תכנון נפחי קונקרטי לכל החלקות, על מנת לתת צורה לתוצר האורבני האופטימלי שיענה על האווירה הרצויה, ויאפשר למדוד את כושר הנשיאה המקסימלי של המרחב.



ביצוע הערכה כמותית של עלויות המימוש ביחס להיקפי הבנייה והזכויות המתאפשרות, מיפוי הפערים, והערכה מבוססת שמאות של היקף הזכויות שיש להשלים באזורים אחרים

לא רגישים בעיר.



עבודת מטה ותכנון לשריון הזכויות המשלימות.

כלל הצעדים הללו  
חייבים להיות חלק  
מתכנית האב  
המלאה ומתכנית  
השימור, על מנת  
לייצר מסמכים  
אפקטיביים עם  
ודאות!

# דגשים לתכנון < הגרעין והלב > החייה פיזית < עקרונות התהליך לתוצר תכנוני אפקטיבי

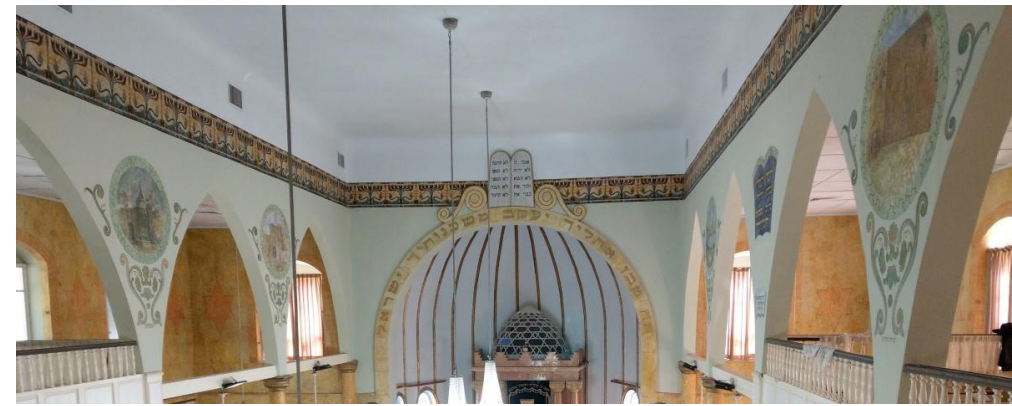
תהליך קונקרטי שכזה יאפשר:

- לייצר ודאות תכנונית ופרוייקטלית.
- לאגם מספר מגרשים במיקומים רגישים לכדי מימוש מתחמי, בבחינת "זה נהנה וזה לא חסר".

מילים יוצרות מציאות:

חשוב לדבר על המושג "תמריצים כלכליים" במקום על "היתכנות כלכלית".


כלומר, הנחת המוצא היא שהכל אפשרי למימוש, בהינתן תכנון ראוי למקום וסל התמריצים הכלכליים המתאים.



בית הכנסת הגדול, מסיבת שייקים בשוק, מוזיאון בית הדפוס. צילומים: גיא שחר

- על מנת לאפשר שימור ובינוי במשורה בגרעין ובלב, נדרש סל תמריצים כלכליים מגוון.
- ניסיון רב הצטבר בנושא בעולם: מהקלות במיסים ברמה הארצית והמקומית, דרך הקמת קרנות למימוש שימור, מענקים לשיפוץ חזיתות ועוד.
- תוספת זכויות במקומות לא רגישים כגון בשכונות חדשות (סירקין) ובאזורי תעשייה מתחדשים.
- נדרש לייצר בנק משמעותי של זכויות על מנת להניע את התהליכים בגרעין ובלב.
- על העירייה להקים צוות ייעודי שיטפל בנושא, במתכונת הקיימת בעיריית תל אביב יפו.

CTECH מוסף פנאי רכב משפט עולם נדל"ן בארץ כלכליסט שוק 24/7 באזז



הדמיית המגדל ברחוב היצירה ברמת גן. "זה חתיכת בומבה" (הדמיה: ישר אדריכלים)

## רמת גן מקדמת מגדל בן 50 קומות באזור הבורסה תמורת שימור

מגדל משרדים שתקים אשטרום בפנינת הרחובות היצירה ואבא הלל יפרוץ את מגבלות התב"ע. בתמורה לתוספת הגובה היזמים ישמרו מספר מבנים היסטוריים. התוכנית הועברה להפקדה לאחר יכוח סוער בוועדה המחוזית. "אנחנו לא רוצים בורג' חאליפות", אמר יו"ר הוועדה

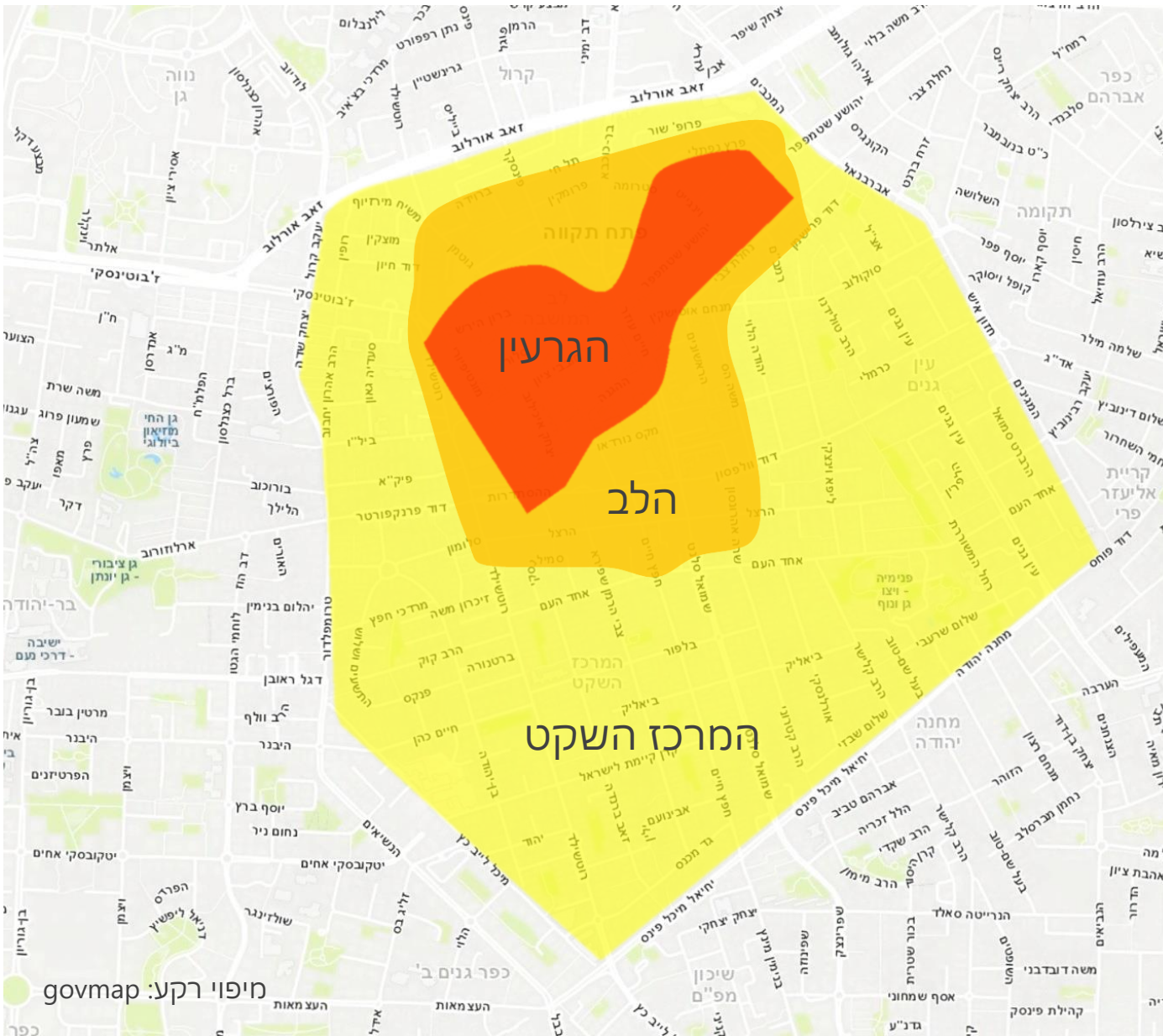
גיא נרדי 15:30, 25.08.24

תגיות: מתחם הבורסה בניינים לשימור רמת גן התחדשות עירונית

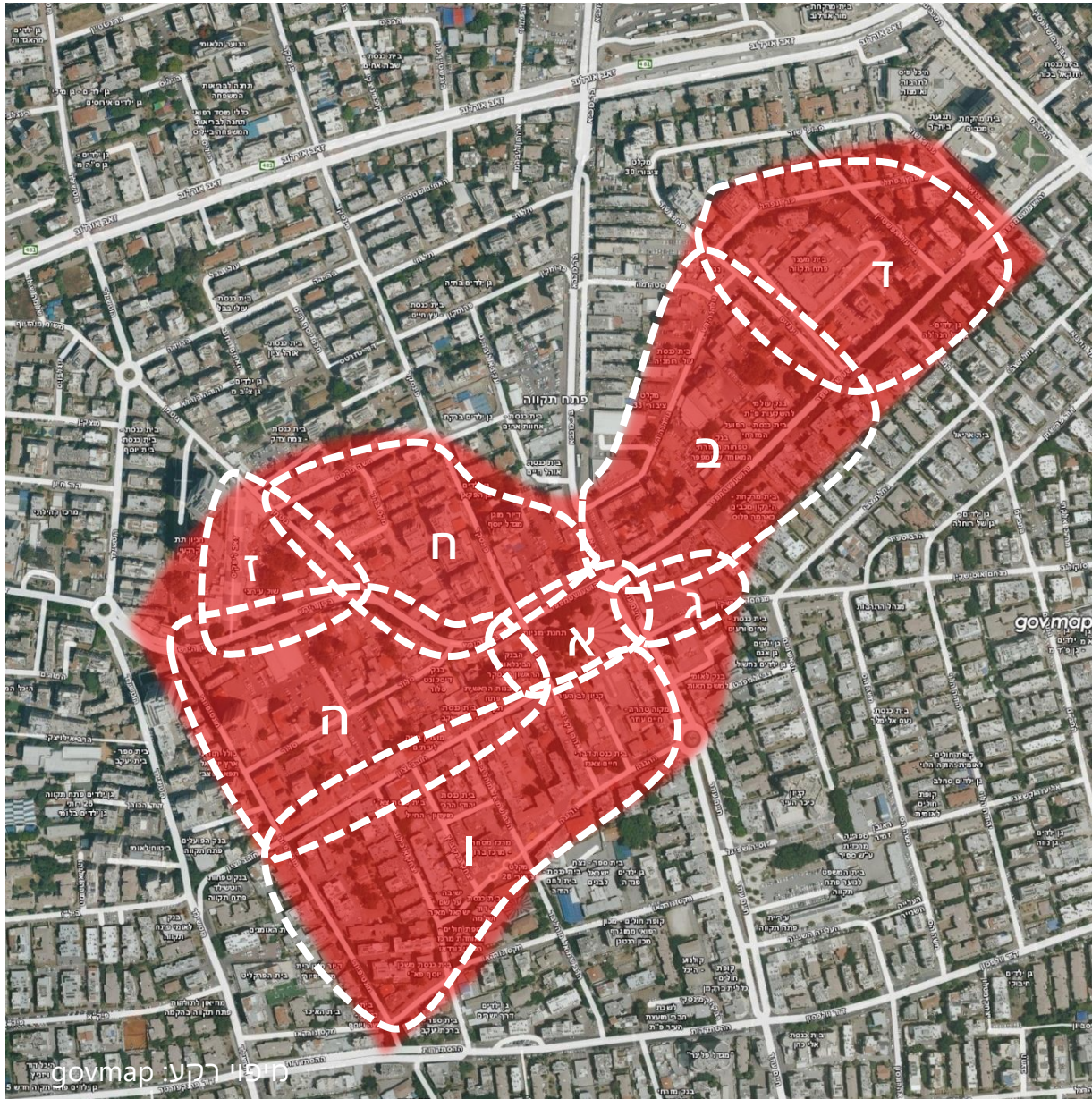
📧 📱 🌐 📄

מקור: כלכליסט <https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/hya1129usr>

# דגשים לתכנון < המרכז ההיסטורי > חלוקה לשלושה אזורי התייחסות



פרק דגשים לתכנון מחלק את המרכז ההיסטורי לשלושה אזורי התייחסות: הגרעין, הלב והמרכז השקט רבתי. הפרק מאפיין כל אחד מהם, ומציע קווים מנחים אחידים וברורים לשמירתם והעצמתם. החלוקה מבוססת בין השאר על עבודות הרקע במסגרת התהליכים התכנוניים, וההיכרות המעמיקה רבת השנים עם המרחב. המטרה היא להגדיר תאי שטח רציפים הראויים להתייחסות רגישה ואחיזה בתהליכים התכנוניים השונים, בשל מאפייניהם ההיסטוריים - מרחביים - מרקמיים. בכל אחד מהם גם מבנים ומתחמים רגישים בפני עצמם, אך יש חשיבות יתרה לרצף המרקמי ושמירה על מאפייניו.



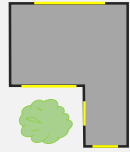
הגרעין הוא שטח רציף של כ-300 דונם המהווה את הליבה הרגישה ביותר של ראשית המושבה והעיר. השטח מהווה רק כ-1/120 משטח השיפוט של העיר אך ערכיו יוצאי דופן: מכלול מגוון של מוקדים, מתחמים, רחובות, מעברים, חצרות, בתים, אתרים ומרקמים.

במרכז גן המייסדים (א) מוקד המושבה; ממזרח מרחב בין שטמפפר לגולדנהירש הכולל נחלות, מגוון מבנים היסטוריים, טחנת הקמח ואזור המלאכה ההיסטורי (ב); מתחם היקב (ג); אתר הטגארט (ד); ממערב מתחם "חאכורות" מרהיב בין חובבי ציון, הברון הירש ומונטיפיורי (ה) ומרחב נחלות ומגוון טיפולוגיות ומבנים היסטוריים בין חובבי ציון בואכה רחובות ההגנה נורדאו ומונטיפיורי (ו); אזור השוק (ז); מרחב פינסקר רבתי (ח).



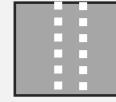
# דגשים לתכנון < הגרעין > האבולוציה של הטיפולוגיות והמרקם

## בית דירות במבן "אירופאי" רציף



ארבע קומות

## בית עם פסאז' לחצר



פסאז' בקומת קרקע, שלוש קומות

## בית מודרניסטי



בטון ובלוקים, גג שטוח, שתי קומות

## בית מושבה

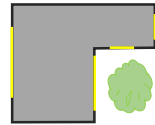
צריף משק



בית מחומר מקומי, גג רעפים, קומה אחת / שתיים

## נחלה ארוכה ("חאכורה")

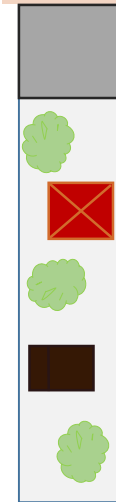
מסחר בקומת קרקע, לעיתים עם קולונדה, מגורים בקומה שניה, שלישית ורביעית



מסחר בקומת קרקע ובפסאז', מגורים בקומה שניה ושלישית

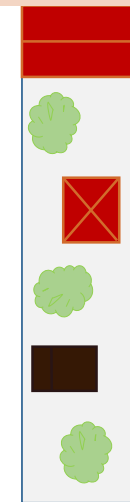


מסחר בקומת קרקע מגורים בקומה שניה



## רחוב

מסחר קו 0 לרחוב

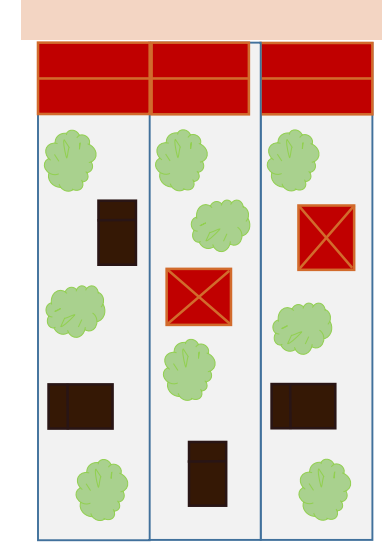
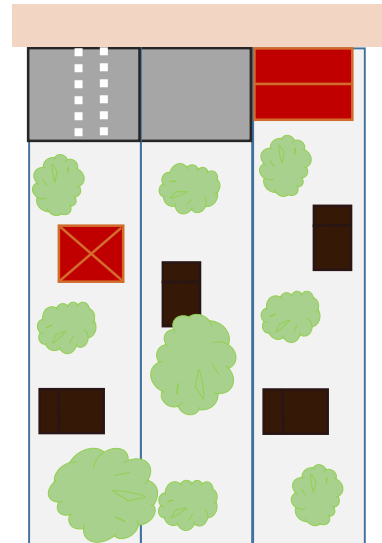
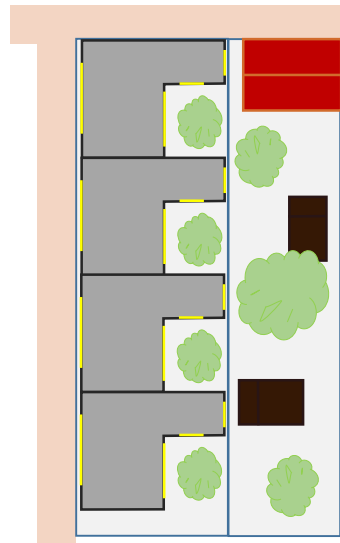


חצר משק

מגורים

עצים וערוגות

מבני משק



# דגשים לתכנון < הגרעין > האבולוציה של הטיפולוגיות והמרקם

עושר הטיפולוגיות, המתווה וסגנון הבתים מאפיין את כלל הגרעין במבחר קומבינציות. למשל במרחב חובבי ציון:



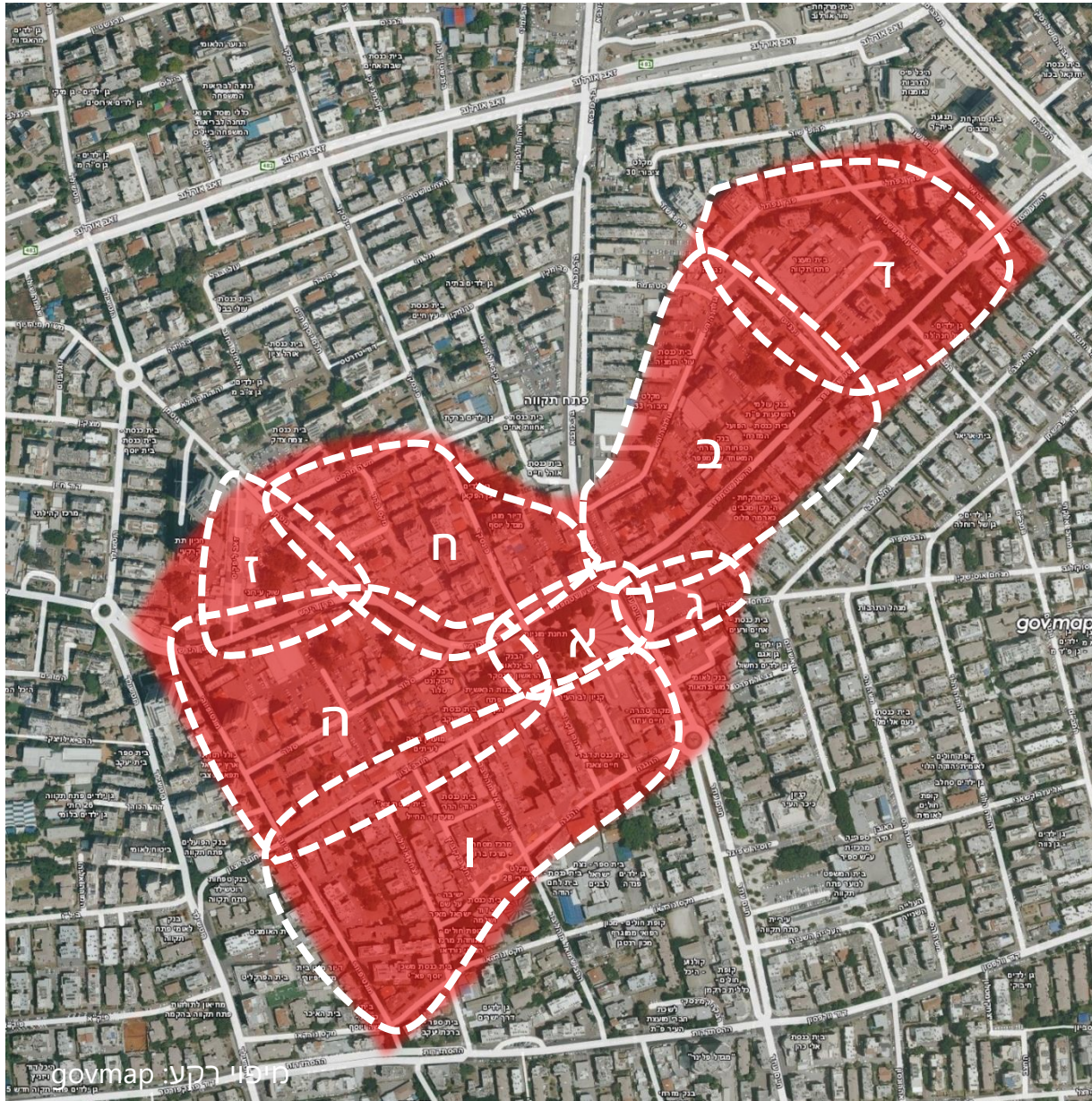
מיפוי רקע: govmap

# דגשים לתכנון < הגרעין > האבולוציה של הטיפולוגיות והמרקם

מכלול מגוון זה של מרקמים ומבנים בגרעין, הוא ייחודי ברמה הארצית, ואף העולמית.



# דגשים לתכנון < הגרעין > דגשים כלליים



- התייחסות לכלל השטח וטיפול בו כמרחב רציף.
- התאמת התחדשות לייחודיות של כל תת מתחם.
- מרחב מוטה תנועות רכות, ברחובות ובעיקר ביניהם.
- שימור מרקמי מוקפד.
- מתן דגש תכנוני מרקמי לא רק לרחובות, אלא במשולב גם לשטחים שביניהם, שיוצרים מרחבים ייחודיים.
- ציפוף באמצעות עיבוי ויצירת אינפילים ברוח מאפיינים מרקמיים טיפולוגיים אדריכליים היסטוריים.
- שמירה על גובה של עד 4.5 קומות בכל המרחב.
- הקפדה על גובה ואופי הבינוי של מבנים חדשים או מתחדשים הסמוכים למבני מושבה נמוכים.
- הקצאה משמעותית של זכויות נוספות באזור אחר כתמריץ מימוש. יש לכמת אותן על בסיס תכנון נפחי כולל שיהיה חלק ממסמך המדיניות ותכנית השימור.

השבת הגן למתכונת תכנונו ההיסטורי, כגן עתיר עצים, צל וצמחיה במפלס אחד.



צילום הצילום  
(בכיר המייסדים): גיא שחר



מיפוי רקע: govmap

- התייחסות למרחב שטמפפר - גולדנהירש כולל שני צדי הרחובות ומה שביניהם כמרחב מגוון מגורים - מסחר - מלאכה:
- שמירה על מרקם החאכורות כמכלול ואינפילים היכן שניתן.
- חניון תת קרקעי משותף גדול ככל האפשר מתחת לבניו ושטחים פתוחים, ומעליו עומק שתילה מספיק לעצים.
- יצירת מרחב פתוח המשכי בין שטמפפר לגולדנהירש.
- רחוב גולדנהירש משני צדדיו - שימור ופיתוח כמרכז מלאכה היסטורי מתחדש, כולל אתר טחנת הקמח ומבנים בפינת רחוב סטרומה.
- רחוב שטמפפר -
- מקסום שמירה על מבנים היסטוריים ועצים.
- שמירה על רצף מבנים בקו אפס בגדה הצפונית.



Petah Tikva -1937. Harvard University, Judaica Division. Widener Library. Harvard College Library, W612096\_2. Acquired from the income of The Harold J and Golda Kaufman Judaica Book Fund in the Harvard College Library.

- מתחם היקב – בנייה מרקמית משמעותית מעורבת שימושים, במתכונת תכסיות המבנים ההיסטוריים, עם מרחב פתוח המגיב לגן המייסדים ומהווה מעין "משקל נגד" אליו.

- הטגארט –

- פיתוח כמתחם תרבות ומסחר, במודל המקודם בטגארט נס ציונה.

- חיוני ליצירת רצף תרבות ומסחר מהיכל התרבות ועד בי"ס פיק"א ההיסטורי.

- לא ניתן להשתמש במבנה לשימור זה כמוסד חינוך, בשל מגבלות משרד החינוך ורגולציה! (מומלץ לאתר שטח לבית ספר ברחוב בר כוכבא מצפון לגרעין).

## ממבצר למסחר: כך תהפוך תחנת המנדט הבריטי למתחם שוקק

וואלה נדל"ן

עודכן לאחרונה: 1:10.2021 / 0:17

מבנה הטיגארט ההיסטורי בנס ציונה ששימש כתחנת משטרה בתקופת המנדט הבריטי יהפוך למתחם שוקק חיים ובו מסעדות, בתי קפה ומסחר, תוך שימור ערכיו ההיסטוריים. כך ייראה הקומפלקס העתידי

נדל"ן



מקור: וואלה נדל"ן <https://nadlan.walla.co.il/item/3461298>

## מרחב זה ראוי שיהפוך למרחב הדגל של המרכז ההיסטורי!



מיפוי רקע: govmap

- המרקם ההיסטורי הרציף המשמעותי שנשמר מהמושבה, בדגש ה"חאכורות".
- מרשים בהיקפו ברמה ארצית.
- שמור מבחינת עושר מבנים היסטוריים.
- שטחים נרחבים לאינפילים, ברוח מבנים בנחלות, עד גובה 4.5 קומות.
- חניון תת קרקעי גדול משותף.
- שטחים פתוחים מבוססים חצרות בין המבנים ברוח המשקים של המושבה.
- בהיקף בניו רציף בקו אפס לרחובות וכניסות לתוך המרקם הפנימי.
- רחוב סלור תוספת מאוחרת, שבר את המשכיות הנחלות, יהפוך לחלק מהמרקם.
- תקדים: לב המושבה זיכרון יעקב.



# דגשים לתכנון < הגרעין > ה – מרחב חצרות: תקדים זיכרון יעקב:



תקדים זיכרון יעקב:  
משני צדי רחוב  
המייסדים שימור מבנים,  
עיצוב מחדש לחזיתות,  
ומינוף חצרות פנימיות  
למסחר ובילוי



מקור: govmap



צילומים: גיא שחר



# דגשים לתכנון < הגרעין > ו - מרחב "אירופאיי" - חובבי ציון - ההגנה - נורדאו



- הטיפולוגיות ה"אירופאיות" מודרניסטיות יוצרות כאן בינוי רציף סביב חצרות פנימיות במתכונת של כמה "בלוקי על":
  1. בלוק חיים עוזר - קציר
  2. בלוק קציר - מוהליבר
  3. בלוק מוהליבר - ברקוביץ' - איכילוב
  4. בלוק איכילוב - מונטיפיורי
- בחלק מהבלוקים שרדו בחצרות מבני מושבה, כגון בית הדפוס ההיסטורי.
- בלוק קציר - מוהליבר מתאפיין בפסאז'ים מחזית חובבי ציון לחצרות בואכה ההגנה.
- רחוב ההגנה מייצר דופן דרומית אך היא מתפוגגת באזור מרכז ברוך.

# דגשים לתכנון < הגרעין > ו - מרחב "אירופאי" - חובבי ציון - ההגנה - נורדאו



- שימור המתווה הטיפולוגי בהתחדשות.
- עיבוי מבנים תוך שמירה על גובה של 4.5 קומות והתייחסות למבני מושבה סמוכים.
- קניון לב העיר וקניון ברוך:

  - הסבת קומות עליונות למשרדים ומגורים.
  - קומת קרקע מסחרית בכל המעטפת.
  - התאמת חזיתות לסגנון אדריכלי קיים - טיח.
  - תקדים: בניין ברח' סירקין 21 בחיפה.
  - רחובות ברקוביץ - אשכנזי להולכי רגל, חזיתות פעילות, בתי קפה.
  - יצירת דופן פעילה למרחב הציבורי צמוד מצפון לבי"ס נצח בנות.

# דגשים לתכנון < הגרעין > - הפסאז'ים מחובבי ציון לכיוון ההגנה

פסאז'ים בין רחוב חובבי ציון לחצרות בואכה מדרחוב ההגנה בבינוי המודרניסטי.



צילומים:  
גיא שחר,  
אוגוסט 2024



# דגשים לתכנון < הגרעין > - הפסאז'ים: תקדים זיכרון יעקב

בזיכרון יעקב הפסאז'ים הם מרחבים מעניינים בפני עצמם ומובילים לחצרות השוקקות חיים ועסקים.

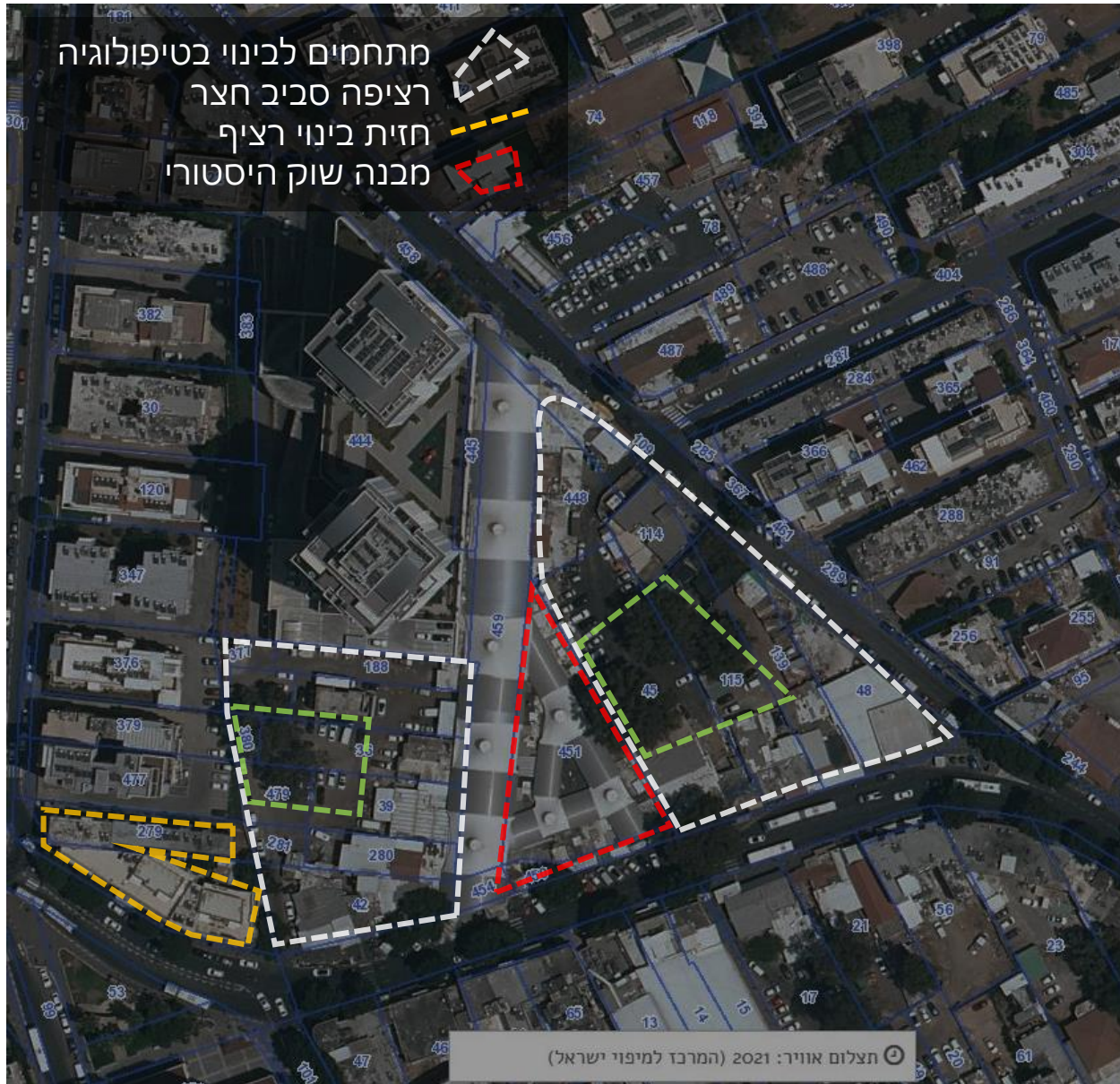
צילומים: גיא שחר, אוגוסט 2024



- שימור ושיקום מבנה השוק המקורי בסגנון הבינלאומי תחת מערך הקירו.
- תכנון שני מתחמים המשכיים לשוק במתכונת השואבת השראה מהטיפולוגיה ה"אירופאית" הרציפה: מבנה מרקמי בקו אפס עם חזיתות רציפות סביב חצרות פנימיות.
- עיצוב קומת הקרקע המסחרית בממדים ועקרונות המשכיים למבנה השוק ההיסטורי.



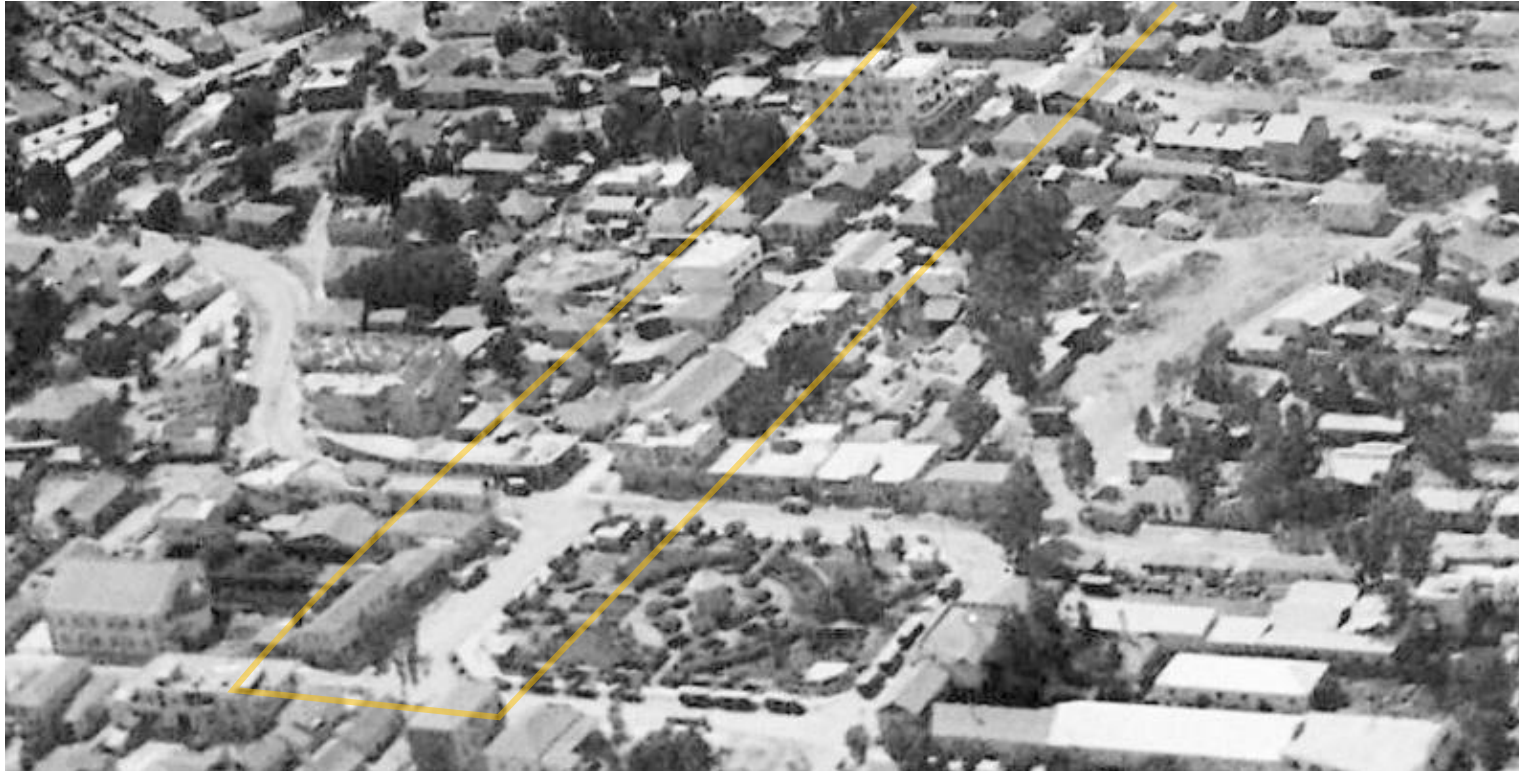
Petah Tikva -1937. Harvard University, Judaica Division. Widener Library. Harvard College Library, W612096\_5. Acquired from the income of The Harold J and Golda Kaufman Judaica Book Fund in the Harvard College Library.



מתחמים לכינוי בטיפולוגיה רציפה סביב חצר חזית בינוי רציף מבנה שוק היסטורי

תצלום אוויר: 2021 (המרכז למיפוי ישראל)

מיפוי רקע: govmap



Petah Tikva -1937. Harvard University, Judaica Division. Widener Library. Harvard College Library, W612096\_2.  
Acquired from the income of The Harold J and Golda Kaufman Judaica Book Fund in the Harvard College Library.

- רחוב פינסקר הוא אחד הרחובות ההיסטוריים החשובים בעיר.
- פינסקר חשוב אורבנית בימינו כציר היסטורי מסחרי מקשר עיקרי בין מרכז העיר לבין שכונות הדר המושבות.
- המרחבים שממזרח וממערב לפינסקר עברו שינויים רבים במשך השנים עם מבנים רבים ששינו את המרקם.
- ראוי להמשיך לטפל במרחב בטיפולוגיות "אירופאיות", תוך תשומת לב לממדי בינוי ליד מבנים היסטוריים.
- דגש מיוחד על החזית לרחוב שטמפפר שיוצרת דופן לגן המייסדים.

# דגשים לתכנון < הגרעין > מה ניתן ללמוד מטעויות העבר ?

להימנע ממגדלים ורבי קומות על מסד גבוה בתוך מרקמים היסטוריים נמוכים בעלי קומה מסחרית בקנה מידה אנושי.



שנות האלפיים: מגדל על מסד ברחוב מונטיפיורי פינת הברון הירש, לצד מרקם היסטורי נמוך. מבנה פורץ מרקם בכניסה לגרעין ההיסטורי מכיוון תל אביב.



שנות השישים: רב קומות על מסד ברחוב בר כוכבא פינת שטמפפר, באחד האזורים הרגישים ביותר בגרעין, בדופן לגן המייסדים. המבנה נטוש כיום.



# דגשים לתכנון < הגרעין > מה ניתן ללמוד מטעויות העבר ?

להימנע ממבנים חריגים בגובה ועיצוב בצמוד או בקרבה יתרה למבנים היסטוריים, באופן שמגמד אותם ומוציאם מההקשר המרקמי.



צילומים: גיא שחר

שנות האלפיים: מגדל על מסד בכניסה מז'בוטינסקי לגרעין ההיסטורי, מגמד את המונומנט ההיסטורי לזכרו של הברון רוטשילד, אחד הסמלים החשובים של העיר.



שנות האלפיים: מבנים היסטוריים ברחוב פינסקר ששוחזרו. מאחוריהם נבנה רב קומות המגמד את המראה שלהם, מעוצב באופן עתיר חומרים וצבעים המושך את תשומת הלב מהמבנים הללו, ובעצמו חריג למאפייני המרקם באזור שכן תופס תכסית על שתי חאכורות.

שנות התשעים: מבנה בן 6 קומות בתוך מרקם המשכי של בתי ראשית המושבה (משמאל בית גוטמן ממייסדי פתח תקווה). בליבת הגרעין ההיסטורי בדופן של גן המייסדים. חריג בעיצוב ובגובה.

שיקום בית הדפוס ההיסטורי והפיכתו למוזיאון, בלב "חאכורה" בגרעין, בין חובבי ציון, מונטיפיורי ואיכילוב. מתבקש שיקום ומינוף שאר המבנים בנחלה הארוכה, עם מסחר, קפה, הסעדה ועוד, שיהפכו את המקום למוקד חי.



בית הדפוס ההיסטורי: עבר שריפה, נבנה מחדש בטכנולוגיות הבנייה המקוריות, ונחנך כמוזיאון. צילום: גיא שחר

שיקום חזית למבנה בסגנון מודרניסטי בינלאומי ברחוב הברון הירש מול השוק. המבנה יכול לקבל תוספת קומה, ישמור על מאפייניו ויעצים את נוכחותו ברחוב.



המבנה ברחוב הברון הירש לאחר שיפוץ החזית, ספטמבר 2024. צילום: גיא שחר

# דגשים לתכנון < הגרעין > שיקום כל חתר הרחוב – תקדים זיכרון יעקב הרלוונטי לרח' חובבי ציון

ברחוב המייסדים בזיכרון יעקב שוקם לא רק הרחוב שהפך למדרחוב, אלא שודרגו חזיתות המבנים. ביניהם מבנים מודרניים אשר שינו את מראה החזית והגג שלהם כך שיתאימו לרוח בתי המושבה:

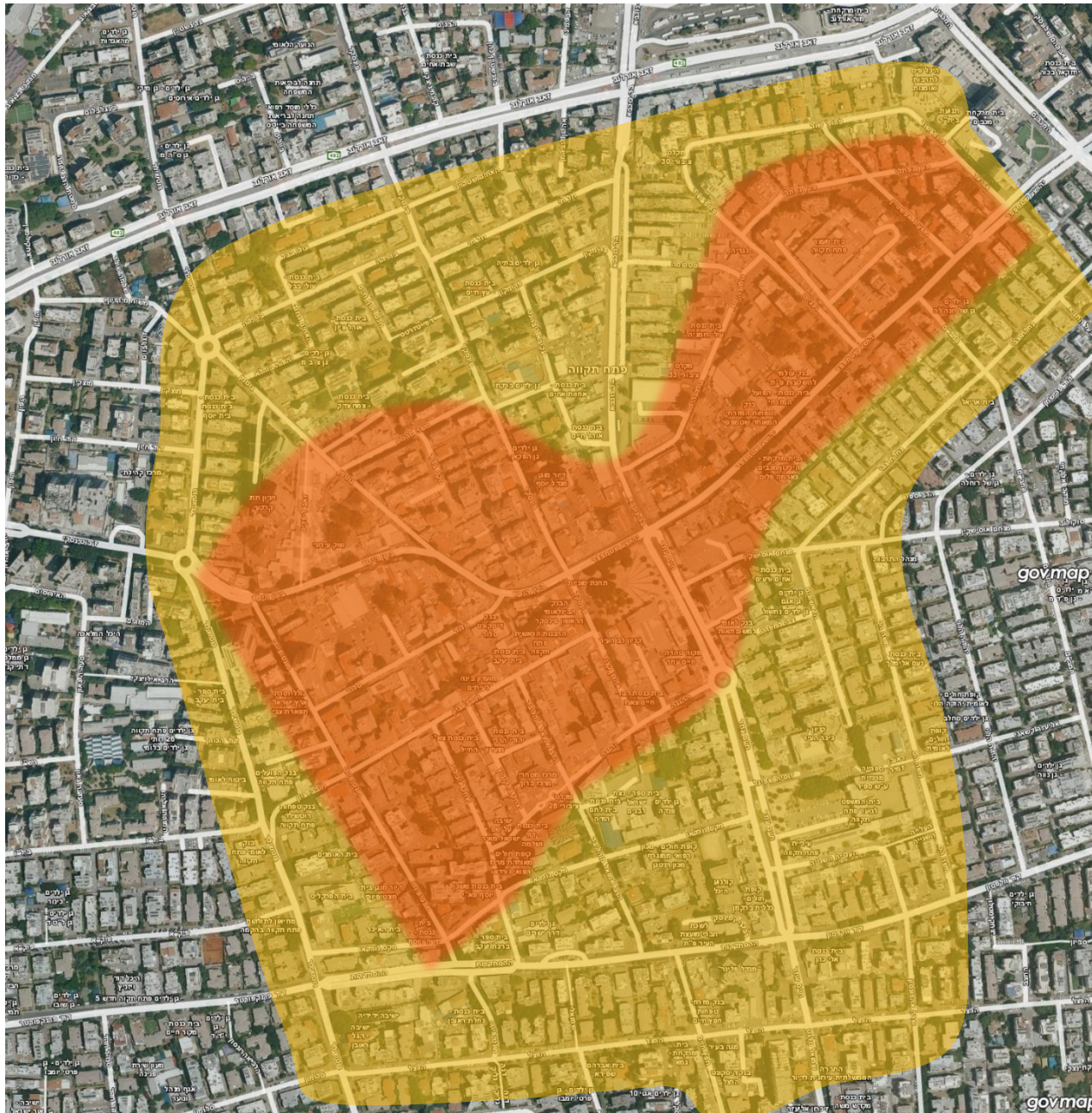


החזיתות בצד הצפוני בחובבי ציון בפתח תקווה, הן רובן ככולן של בתי מושבה עם גגות רעפים. התקדים של זיכרון יעקב עשוי להיות חלופה לצמיחה ושדרוג של חזיתות ברחוב.

# דגשים לתכנון < הלב > רקע

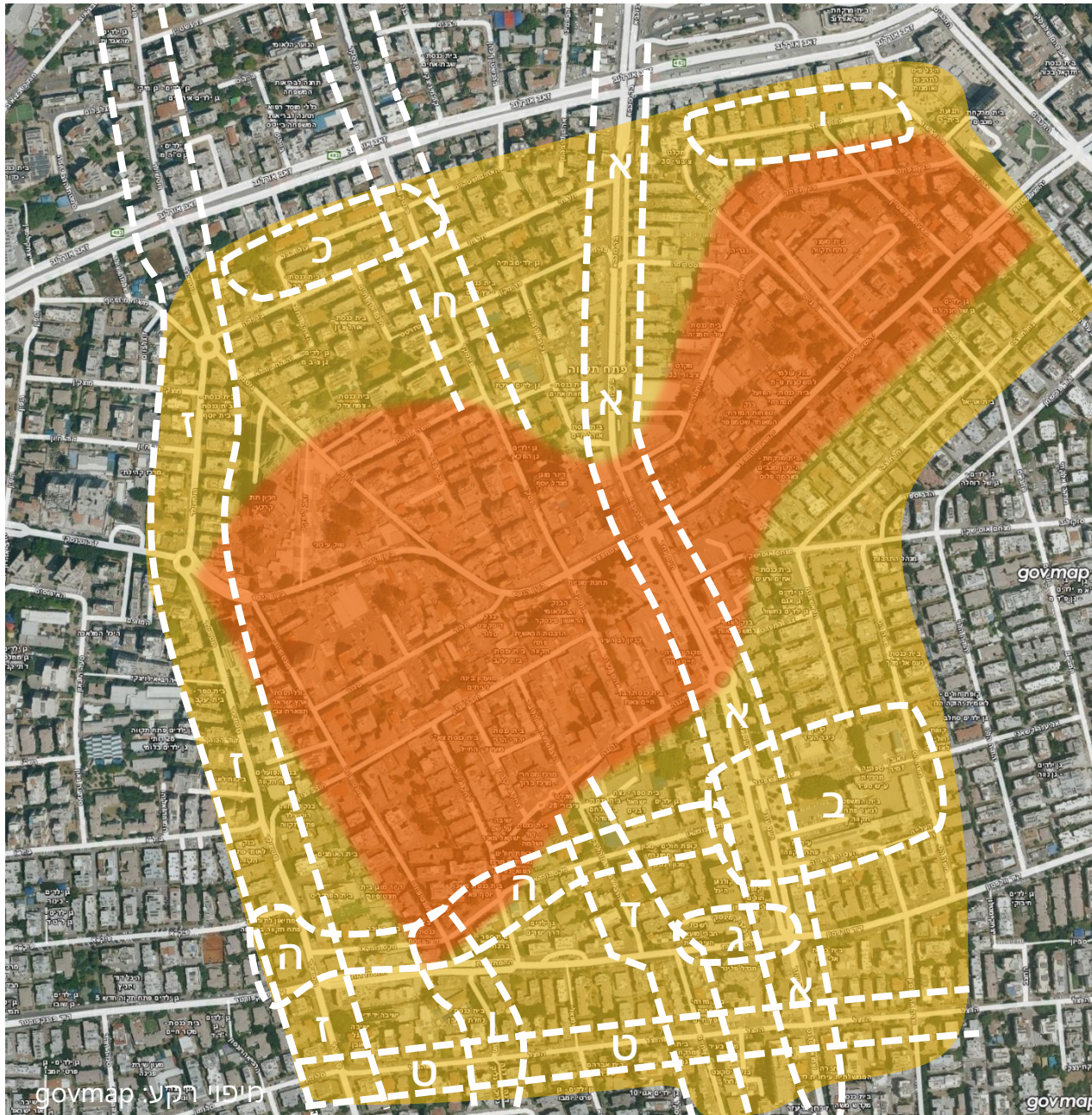
הלב (בצהוב) הוא שטח רציף של כ-550 דונם סביב הגרעין, המהווה אזור משמעותי בעיר ההיסטורית, שעדיין שומר על מרקם ותחושה של עיר צנועה. הוא חופף לאזור האורבני המרכזי שהוגדר בתכנית המתאר המנדטורית 1002. שטחו מהווה כ-1/65 משטח השיפוט של העיר.

**הוא מכיל טיפולוגיות בינוי מגוונות: אזורים בסגנון "עיר גנים", טיפולוגיות "אירופאיות" רציפות למגורים ומסחר, מתחמי שיכונים ומתחמים מוסדיים – ציבוריים חשובים.**



# דגשים לתכנון < הלב > רקע < צירים ומתחמים

- תשומת הלב לאזור זה היא בדגש מתחמים וצירים:
- א- רחוב ראשי אורבני בר כוכבא – חיים עוזר – סלנט.
  - ב- מתחם העירייה.
  - ג- מתחם ההסתדרות.
  - ד- רחוב מוהליבר – חפץ חיים.
  - ה- רחוב נורדאו – מפגש עם רוטשילד.
  - ו- רחוב מונטיפיורי – גליק.
  - ז- רחוב רוטשילד.
  - ח- רחוב פינסקר.
  - ט- רחוב הרצל.
  - י- שיכון פרופ' שור.
  - כ- שיכון עולי בבל.



# דגשים לתכנון < הלב > האבולוציה של הטיפולוגיות והמרקם

**בית דירות מודרניסטי**



עד ארבע קומות

**בית במבנן "אירופאי" רציף**



**בית עם פסאז' לחצר**



פסאז' בקומת קרקע, שלוש קומות

**בית מודרניסטי**



בטון ובלוקים, גג שטוח, שתי קומות

**בית מושבה**

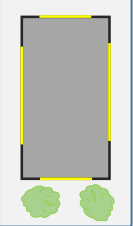


בית מחומר מקומי, גג רעפים, קומה אחת / שתיים

צריף משק

## מגרש "עיר גנים"

מבנה מוקף מרווחים לעצים וצמחיה

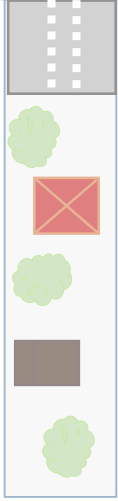


## נחלה ארוכה ("חאכורה")

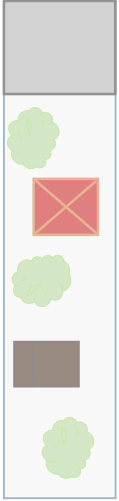
מסחר בקומת קרקע, לעיתים עם קולונדה, מגורים בקומה שניה, שלישית ורביעית



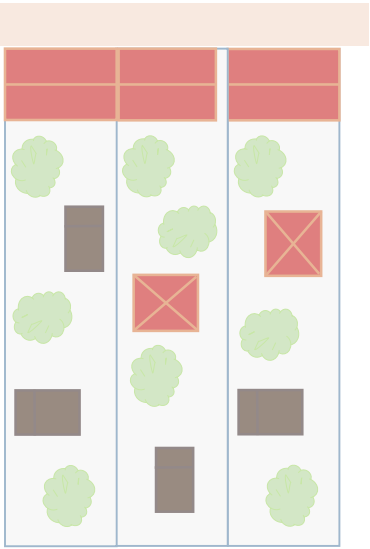
מסחר בקומת קרקע ובפסאז', מגורים בקומה שניה ושלישית



מסחר בקומת קרקע מגורים בקומה שניה

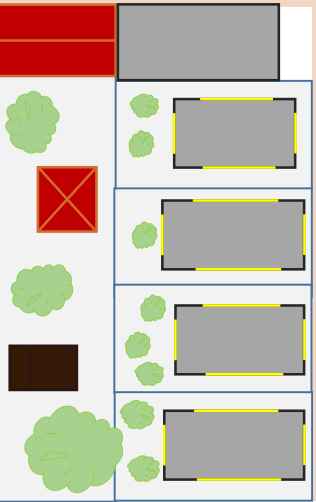
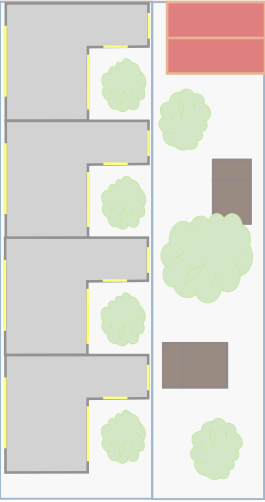
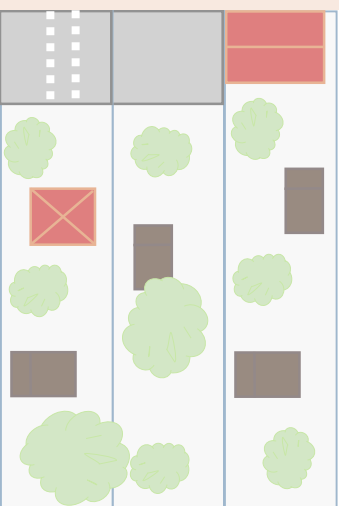
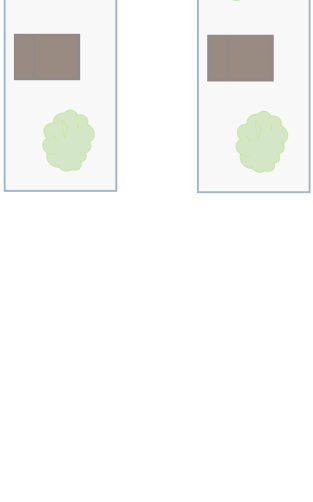
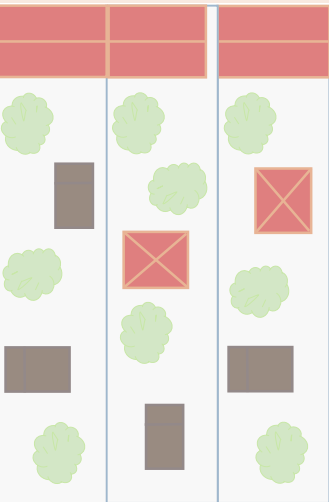


מסחר בקומת קרקע



**רחוב**

- מסחר קו 0 לרחוב
- חצר משק
- מגורים
- עצים וערוגות
- מבני משק

# דגשים לתכנון < הלב > דגשים < כללי, א - ציר בר כוכבא - חיים עוזר, ב - מתחם העירייה

- שמירה על מרקם של עד 7.5 קומות.

- התחדשות מרקם עיר גנים:

- התחדשות ברמת מגרש: שמירה על

- המרווחים הירוקים, במיוחד לחזית לרחוב.

- התחדשות מתחמית של כמה מגרשים:

- טיפולוגיה "אירופאית" רציפה סביב חצר.

- (א) ציר בר כוכבא - חיים עוזר - סלנט: חזית עד

- 8.5 קומות מחוץ לגרעין ולמתחם ההסתדרות.

- התחדשות בבינוי רציף לרחוב בטיפולוגיות

- "אירופאיות" לגובה, כפי שקיים כיום.

- (ב) מתחם העירייה: איחוי רחבת הקניון עם

- כיכר העירייה למרחב המשכי מפולס עם טיפול

- נופי בפיקוסים.

- התחדשות סביב המתחם בעירוב שימושים.



מיפוי רקע: govmap



- (ג) מתחם ההסתדרות: שימור שלושת המבנים: לשכת המס, קולנוע היכל ובית ההסתדרות כמכלול היסטורי תרבותי, כמומלץ בנספח השימור של מסמך המדיניות.
- (ד) רחוב מוהליבר - חפץ חיים: שימור מרבי של מבנים לאורך הציר. ציר מקשר דרומה ל"מרכז השקט": דגש הליכתי.
- (ה) רחוב נורדאו - מפגש עם רוטשילד: שימור מרבי של מבנים צמודים למבנה ההיסטורי של ב"ס פיק"א שיהיה עוגן תרבותי במרחב, בעירוב שימושים וקומות מסחריות.
- (ו) רחוב מונטיפיורי - גליק: שימור עצי הפיקוסים בכניסה לרחוב צמוד לרחוב ההסתדרות. שימור מרבי של מבנים לאורך הציר. ההמשך דרומה בסמטת גליק מקשר "ירוק" דרומה ל"מרכז השקט": דגש הליכתי.

בית לשכת המס ההיסטורי, חלק ממתחם ההסתדרות ואייקון אדריכלי בצומת ההסתדרות - חיים עוזר. צילום: גיא שחר



רחוב מוהליבר: בניין לשימור בסגנון בינלאומי ולצדו מרווח פתוח וחצר עתירי עצים וצמחיה. מאפיין מרקמי זה תורם משמעותית לאזור הלב ויש להעצימו. צילומים: גיא שחר

- (ז) רחוב רוטשילד: שימור מרבי של מבנים לאורך הציר. ציר מקשר שקט צפונה לאזור נווה גן והדר המושבות, המרכז, ודרומה לכלל השכונות הדרומיות: דגש הליכתי.
- (ח) רחוב פינסקר: שימור מרבי של מבנים לאורך הציר. ציר מקשר עיקרי להדר המושבות: עירוב שימושים, דגש הליכתי.
- (ט) רחוב הרצל: שימור הירוק. מבנים מונומנטליים. מבני מגורים שראויים להתווסף לשימור בצד הדרומי.
- (י) שיכונני פרופ' שור: מתווה לשימור, תמריצי שימור, עיבוי נקודתי (ממ"דים, מרפסות).
- (כ) שיכונני עולי בבל: מתווה לשימור, תמריצי שימור, עיבוי נקודתי (ממ"דים, מרפסות).



רחוב הרצל אינו זוכה לתשומת לב מספקת. בצדו הצפוני מתחם ישיבת לומז'ה לשימור, בצדו הדרומי בית אברהם שפירא, וכן מבני מגורים ייחודיים שאינם נכללים ברשימת השימור וראויים לכך, כגון המבנה ברחוב הרצל 6.

צילומים: גיא שחר

# דגשים לתכנון < הלב > מה ניתן ללמוד מטעויות העבר ?

להימנע ממגדלים ורבי קומות על מסד גבוה בתוך מרקמים היסטוריים בקנה מידה אנושי.



שנות השבעים: רבי קומות על מסד בין רחוב נורדאו לרחוב ההסתדרות. הקומה הפתוחה על המסד אף פעם לא הייתה בשימוש. המרקם חריג ביותר לכיוון רחוב נורדאו ההיסטורי, הקולונדה לחזית רחוב ההסתדרות לא מייצרת מרחב נעים, בפרט לא לשהייה.

צילומים: גיא שחר

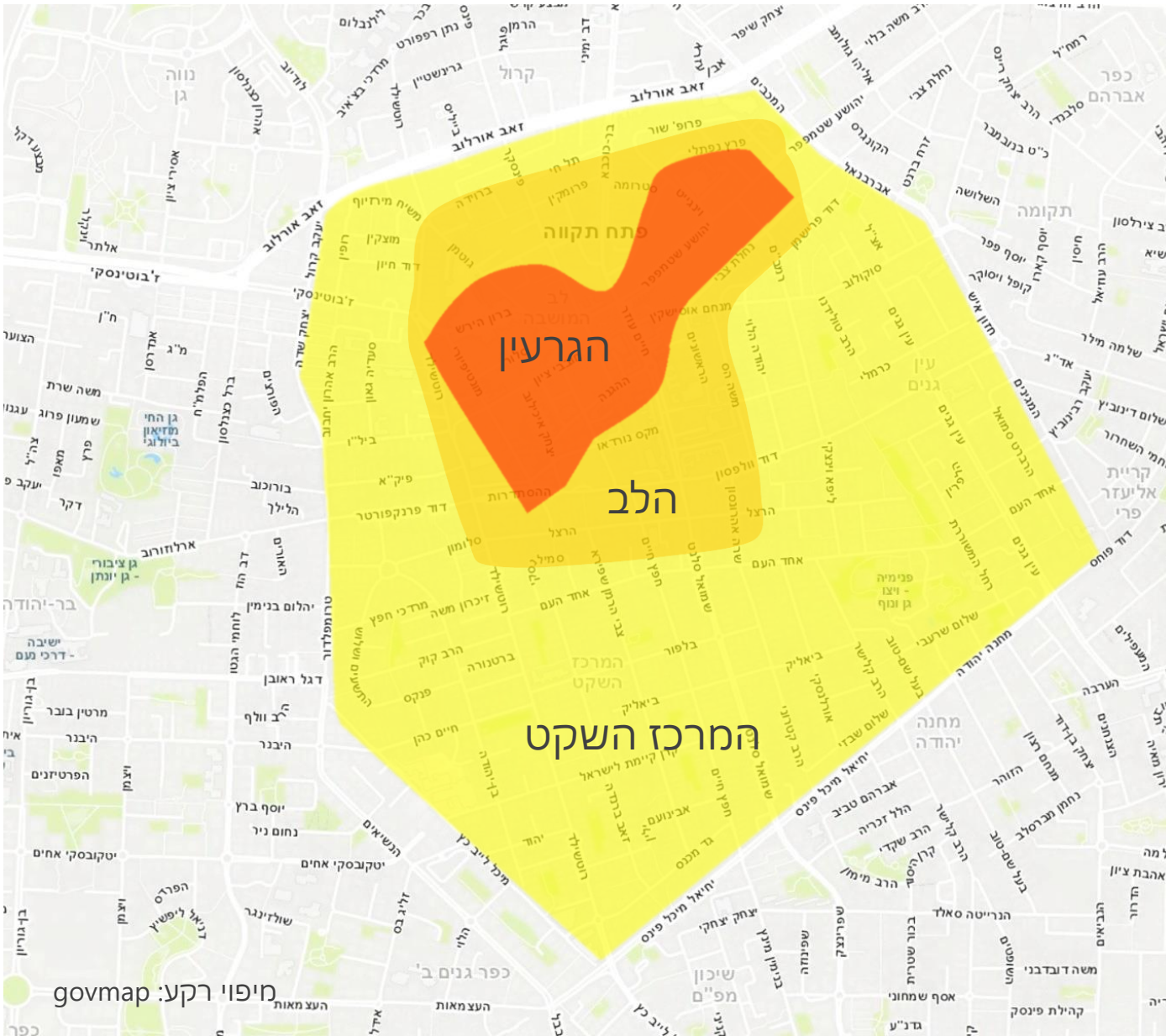
guyshachar@gmail.com | גיא שחר

פתח תקווה – צמיחה לאור ערכיה | 18 בספטמבר 2024 | מהדורה 2.2 – התייחסות מקיפה למכלול תהליכי תכנון בכל העיר | עמוד 67

ההתייחסות בפרק זה היא למרחבים המהווים את המרכז ההיסטורי ומקיפים את הגרעין והלב. האזור המשמעותי מבניהם הוא האזור המכונה "המרכז השקט". זהו האזור המרכזי שהוגדר להתפתחות העיר בתכנית המנדטורית 1002, ונצבע בצהוב (עירוני בעצימות נמוכה יותר) ובעיקר כחול (עירוני שקט).

האזור שומר על עד היום על המאפיינים המקוריים ולא בכדי כונה "המרכז השקט".

אזור זה לא קיבל התייחסות מספקת במסמכי הסקירות ההיסטוריות בתהליכי התכנון, וראוי לקבל התייחסות ודגשים לשימור ופיתוח שיוטמעו בתכניות.



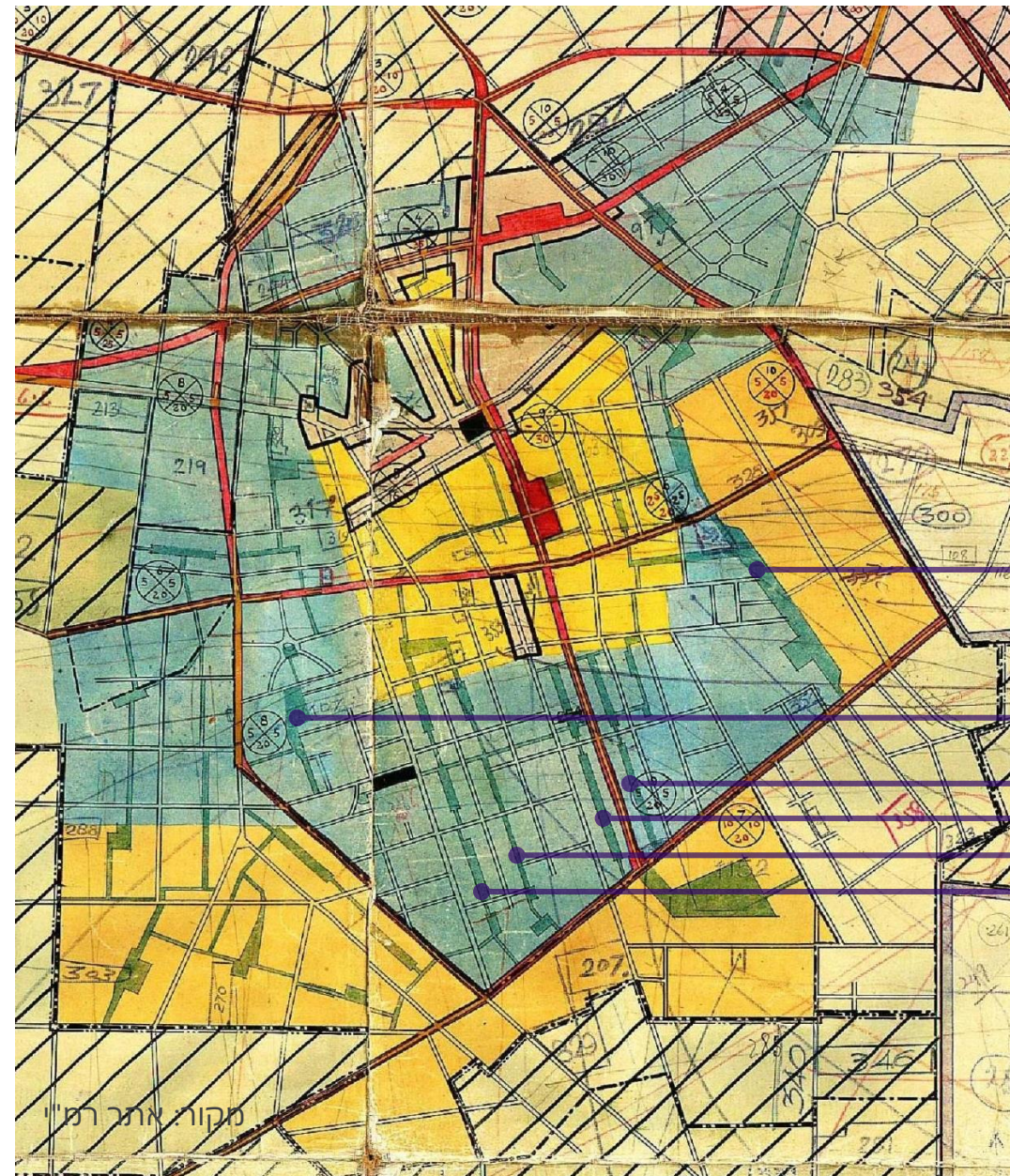
מפיון רקע: govmap

# דגשים לתכנון < המרכז השקט וסביב הלב > מאפיינים להטמעה בתכניות

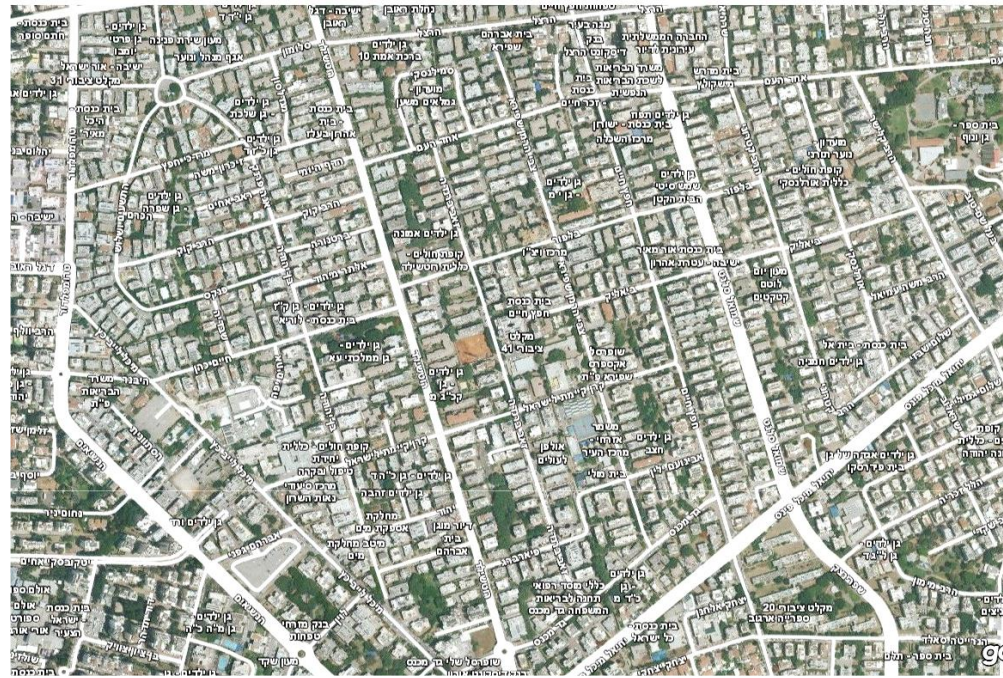
מאפיינים עיקריים במרחב זה וההמלצות לשימור והעצמה:

1. מרקם "עיר גנים": מגרשים בהם מבנה מוקף מרווחים ירוקים לעצים וצמחיה. המרווח הקדמי הירוק מרכז את מראה הבניינים ומוסיף צל.
2. מערך שלד ירוק פנימי בין הרחובות הראשיים, כולל משעולים, שבילים וגינות כיס.
3. בנייה בקנה מידה אנושי.
4. שימוש בחומרים וגוונים נעימים לעין (טיח, גווני קרם). אפורים ושחורים.
1. הנחייה לשימור מרווח קדמי של לפחות 3 מטרים פנוי מבינוי מתחת ומעל לקרקע לצורך עצים וגינות. שמירה על מרווחי צד. שימור השלד הירוק ועיבוי עצים וצמחיה.
2. "שיווקו" והטמעתו כמרחב הליכה כלל עירוני.
3. גובה בניה עד 7 / 9 קומות.
4. שימוש בטיח חומר עיקרי, גווני אדמה בהירים, ללא אפורים ושחורים.

השלד הירוק



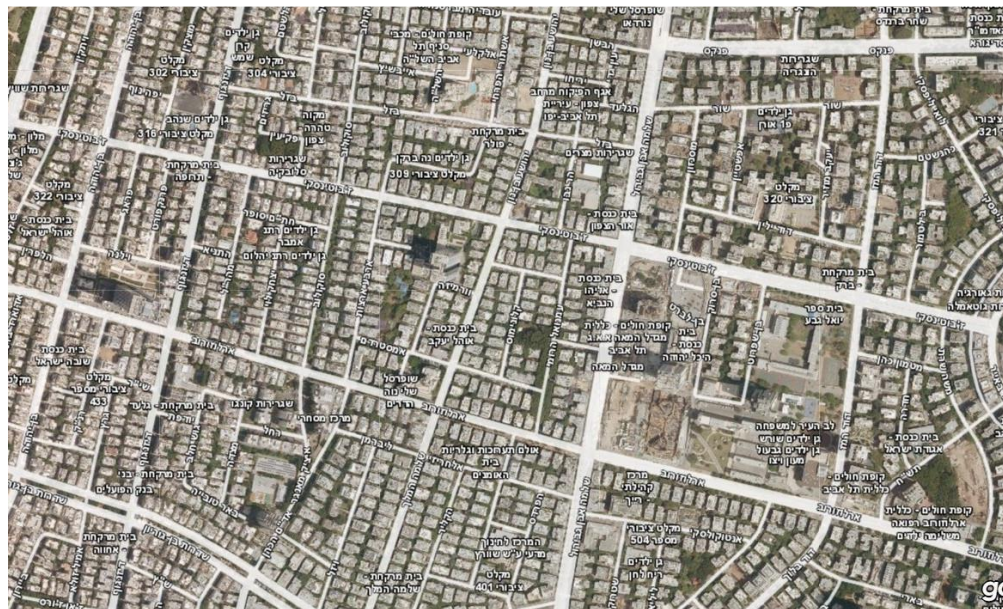
# דגשים לתכנון < המרכז השקט וסביב הלב > מאפיינים להטמעה בתכניות < הרשת הירוקה



הרשת  
של הירוקה  
המרכז  
השקט  
של פתח תקווה



משעולים, שבילים, גינות כיס ברשת הירוקה



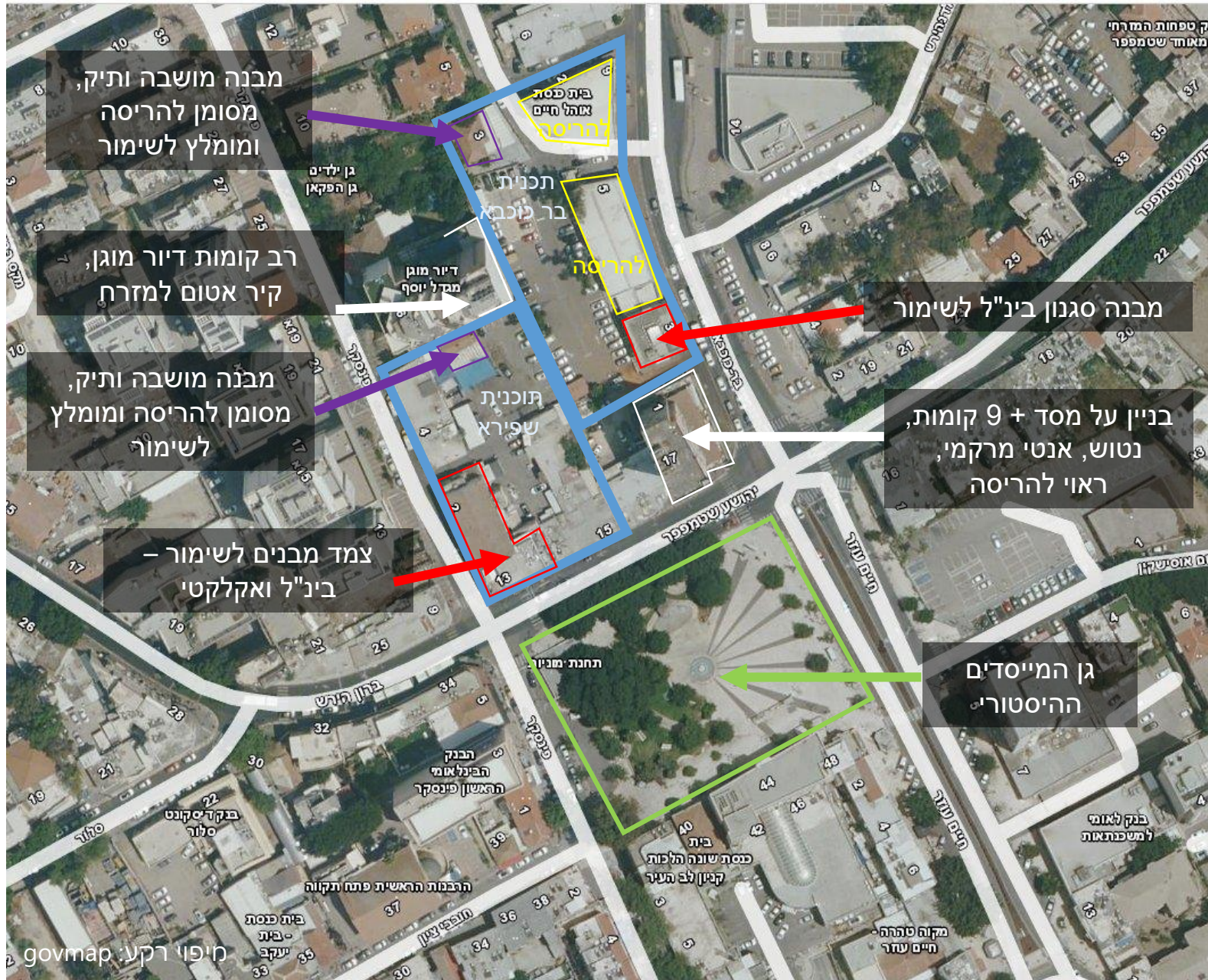
הרשת  
של הירוקה  
של צפון ישן  
וצפון חדש  
בתל אביב



צילומי אוויר:  
govmap

צילומים: גיא שחר, אוגוסט 2024

# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב



אזור התכנון:

- בין רחוב בר כוכבא לפינסקר, צמוד מצפון לשטמפפר.
- בגרעין הרגיש בדרום, בלב מצפון.
- באזור מקודמות שתי תכניות נקודתיות בסמכות מחוזית:  
תכנית 410-0826511 - בר כוכבא 3 עד 9 תוכנית 410-0762427 - חצר שפירא.
- בפינת שטמפפר - בר כוכבא רב קומות על מסד, נטוש.
- התכנון המוצע יתייחס באופן אחוד לשטחי תכניות בר כוכבא ושפירא, וכן יציע חלופה לכינוי הקים בפינה.

# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > רוח המקום



מבט ממערב לרחוב שטמפפר התוחם את גן המייסדים מצפון. משמאל הבית המצוין לשימור בתכנית שפירא, ובהמשך חזית רציפה בסגנון בינלאומי. בקצה בית זרח ברנט שעדיין עמד אז על תלו.



מבט ממזרח לרחוב שטמפפר התוחם את גן המייסדים מצפון. מימין בית זרח ברנט, נהרס ב-1964 ובמקומו עומד הרב קומות על מסד.

מקור: ארכיון לתולדות פתח תקווה ע"ש עוזד ירקוני, מתוך מסמכי תכנון



# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > מתווה מבוקש

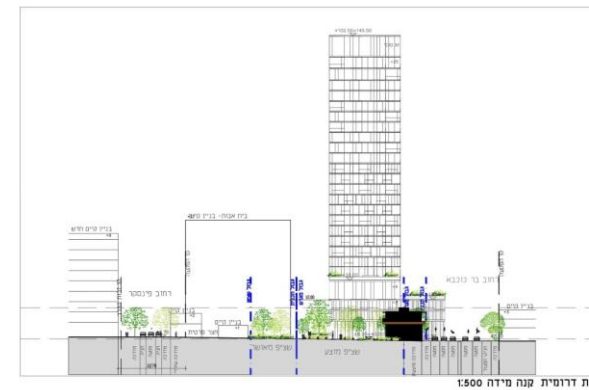
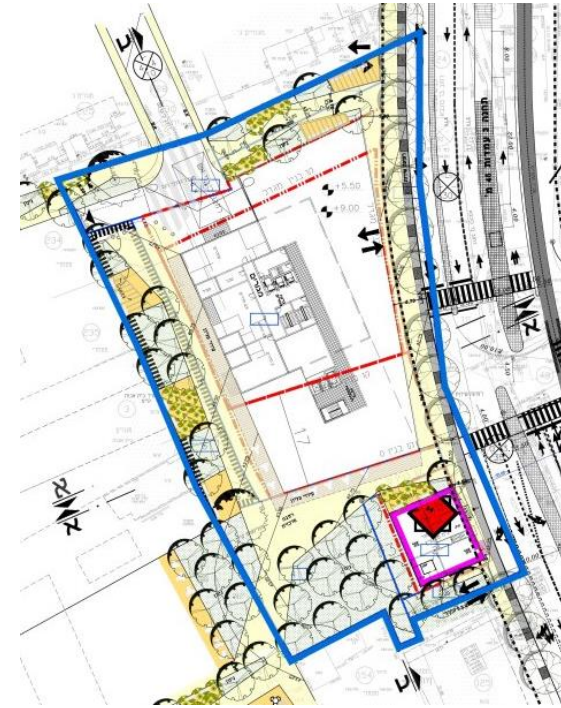
תכנית בר כוכבא

410-0826511

סך זכויות מבוקש: 11,910 מ"ר

סוגיות בעייתיות:

- "גימוד" המבנה לשימור.
- סותר את מאפייני המרקם ההיסטורי.
- קומת מסד גבוהה ביותר – קנה מידה אנטי אנושי.
- נוגד את רוח המקום.
- "שטחים פתוחים" בהיקף המבנה שאינם איכותיים ואינם נעימים, בבחינת "שאריות".
- המגדל מזדקר בנוף הלב ההיסטורי.
- הקיר האטום של הדיור המוגן נשאר חשוף.



מקור: מסמכי התכנית באתר מינהל התכנון

תכנית שפירא

410-0762427

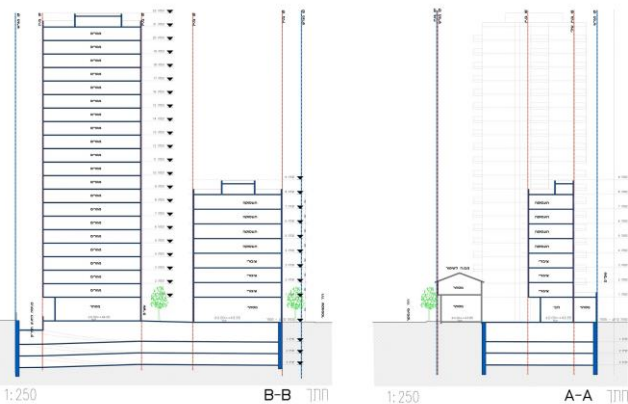
סך זכויות מבוקש: 10,934 מ"ר

סוגיות בעייתיות:

- "גימוד" המבנים לשימור.
- קיטוע רצף החזיתות ויצירת נסיגות שאינן בשפה האורבנית של המרחב.
- סותר את מאפייני המרקם ההיסטורי.
- נוגד את רוח המקום.
- המגדל מזדקר בנוף הלב ההיסטורי.



תכנית קומת קרקע 1:250



מקור: מסמכי התכנית באתר מינהל התכנון

# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > תקדימי טיפולוגיות "אירופאיות"

ירושלים

הטיפולוגיה ה"אירופאית" הרציפה סביב חצרות אופיינית למרכז ירושלים, יוצרת מרחב צפוף ושוקק גם בבתים של עד 5 קומות.



רחוב הלל, מבט לשולי הבלוקים מקור: google street view



רחוב בארי פינת המלך ג'ורג' - אפילו בניין הכנסת ההיסטורי היה חלק ממתחם סביב חצר

מיפוי רקע: govmap

# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > תקדימי טיפולוגיות "אירופאיות"

תל אביב



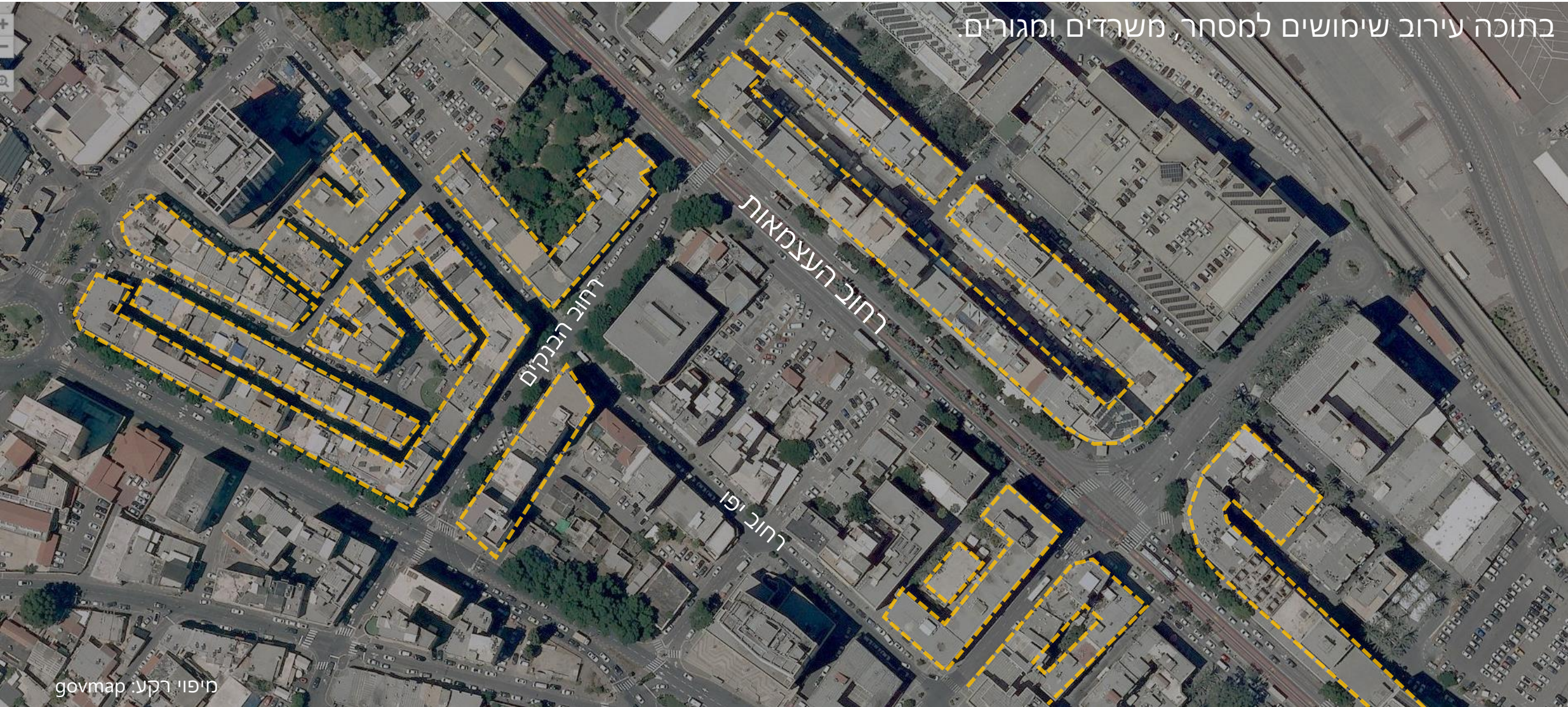
שכונת פלורנטין בתל אביב היא אחד המרקמים ה"אירופאיים" המעניינים והמיושמים בהיקף נרחב שיש בארץ.

הוא מייצר מרקם צפוף, תוסס ומבוקש מאד למגורים, בבינוי מרקמי נמוך.

# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > תקדימי טיפולוגיות "אירופאיות"

חיפה

הטיפולוגיה הרציפה החלה בחיפה בבינוי הערבי בתקופה העות'מנית, וקיבלה פרשנות מודרניסטית בתקופה המנדטורית. בתוכה עירוב שימושים למסחר, משרדים ומגורים.



מיפויי רקע: govmap

# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > תכנון מוצע מרקמי

עיקרי התכנון המוצע:

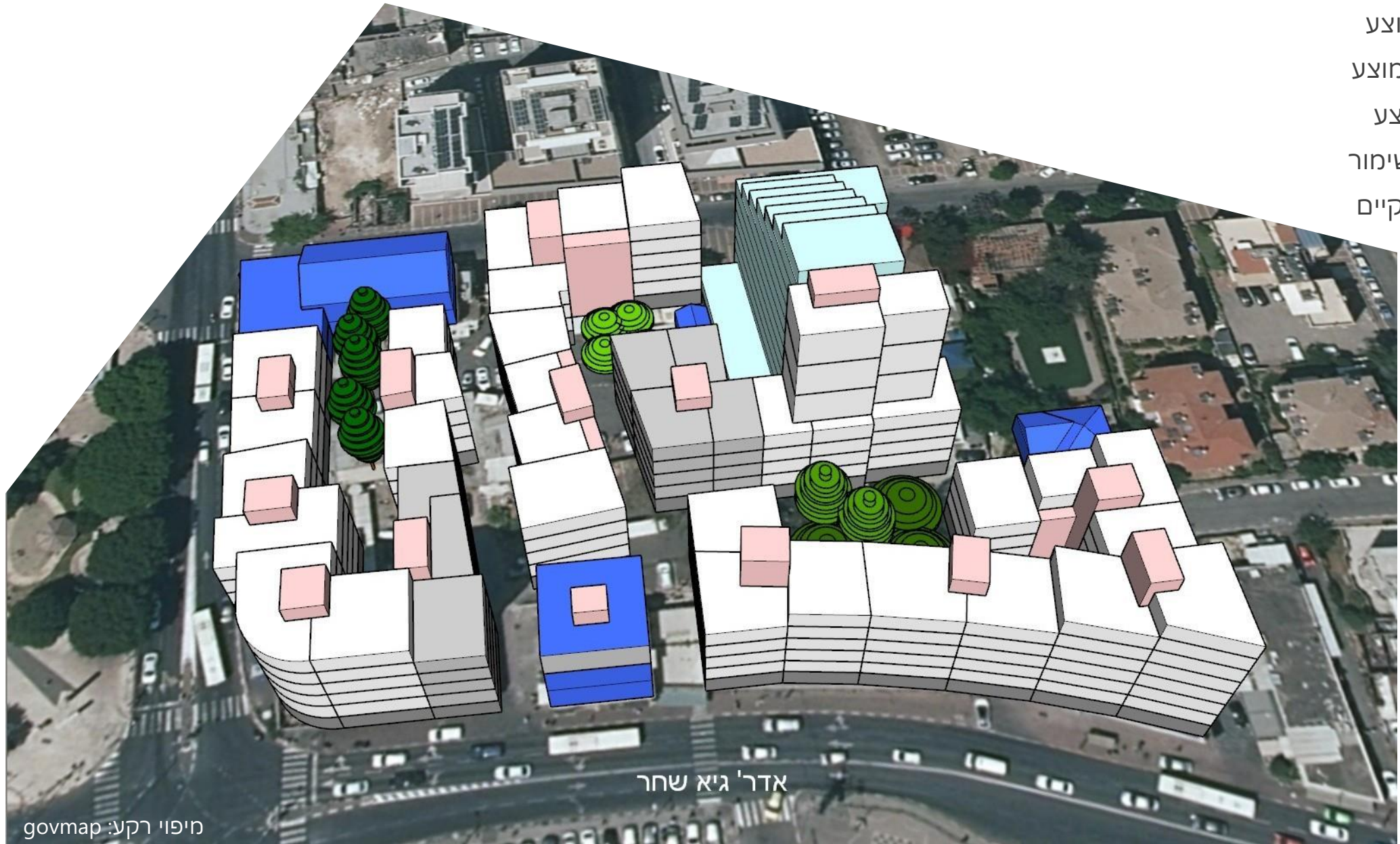
- תכנון מרקמי בטיפולוגיה "אירופאית" המאפיינת את הגרעין והלב של פתח תקווה.
- תכנון אחוד לתאי השטח מטייב את התוצר האורבני.
- שמירה על דפנות רציפות, במיוחד לגן המייסדים.
- גבהים של 3 עד 7.5 קומות\*.
- שימור שני מבני מושבה נוספים התורמים לאווירה והפוטנציאל האורבני.
- שתי כניסות נפרדות לחניון ת"ק משולבות בבינוי.
- יצירת מרחבי שוטטות וחצרות נעימות.
- הגדלה משמעותית של "שטח הפנים" לקומות מסחריות במפלס הרחוב.
- מגוון גדול של גדלי וסוגי דירות, משרדים וחללים מסחריים במבנים היסטוריים ובבינוי החדש.

\*למעט היצמדות למגדל הדיור המוגן על מנת לתת חיים לחזית האטומה שלו.



# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > תכנון מוצע מרקמי

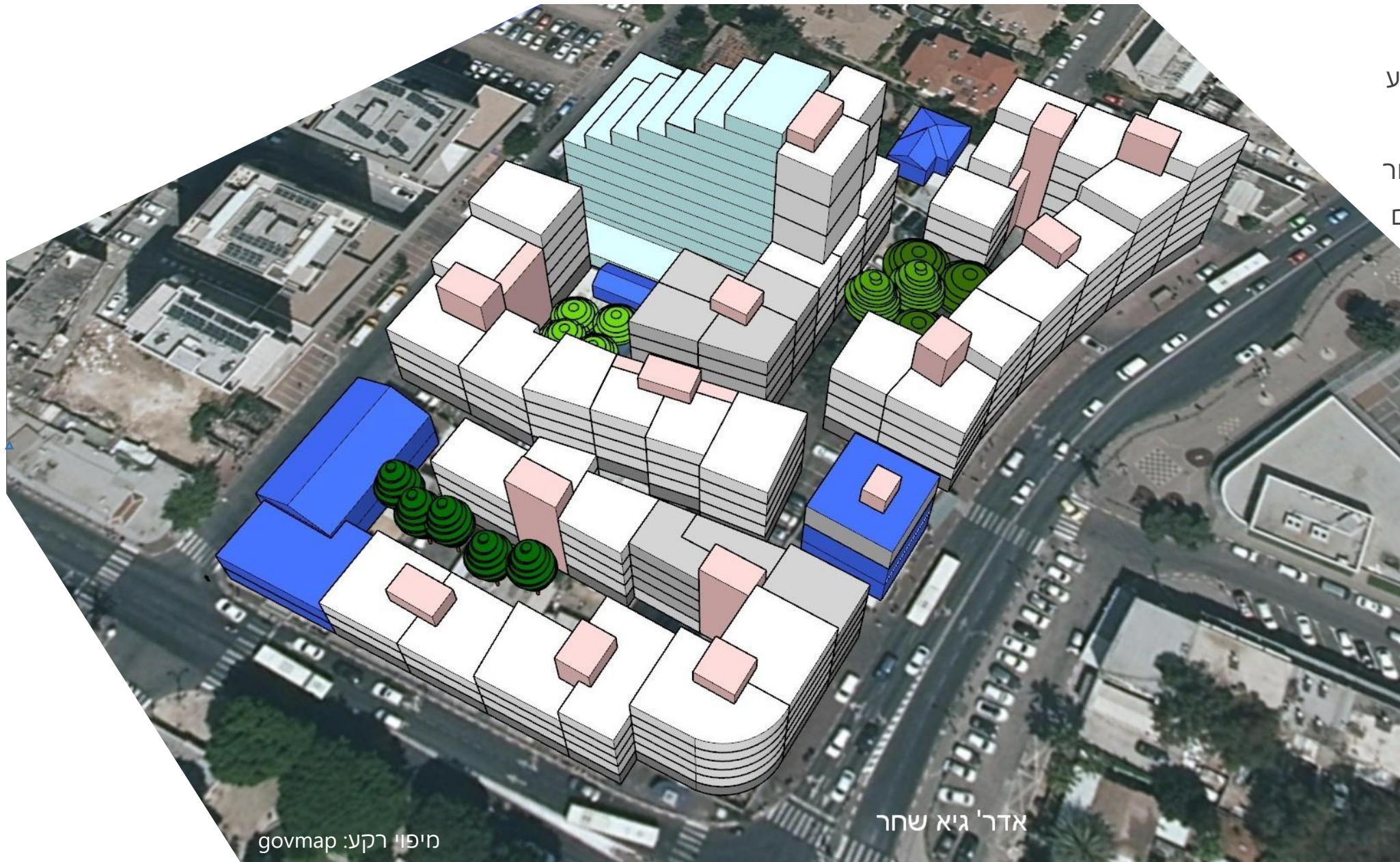
- מגורים מוצע 
- משרדים מוצע 
- מסחר מוצע 
- מבנים לשימור 
- דיור מוגן קיים 



אדר' גיא שחר

מיפוי רקע: govmap

# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > תכנון מוצע מרקמי



- מגורים מוצע
- משרדים מוצע
- מסחר מוצע
- מבנים לשימור
- דיור מוגן קיים

מיפוי רקע: govmap

אדר' גיא שחר

# מקרה בוחן < בחינה תכנונית נפחית לתא שטח בין הגרעין ללב > ניתוח כמותי

חישוב ראשוני של שטחים מראה את

הפוטנציאל בבינוי המרקמי ה"אירופאי" הן

בהיבט הסביבה האורבנית והן בהיבט הכמותי,

והצורך בהשלמת זכויות באזורים לא רגישים.

נתונים

- סה"כ מ"ר למתחם בר כוכבא: 10,705 (לעומת 11,910 מבוקש).
- סה"כ מ"ר למתחם שפירא: 6,281 (לעומת 10,934 מבוקש).
- סה"כ מ"ר למתחם הפינה: 4,295 (לעומת כ-3,000 בנוי).

מסקנות

- ניתן להגיע להיקפים בסדר גודל מבוקש בבינוי המרקמי.
- במקרה של בינוי נמוך יחסית בגרעין בצמוד למבנים לשימור, יש לכמת ולהקצות השלמת זכויות במקום אחר.
- בינוי מרקמי עדיף מבינוי של רב קומות על מסד. לפינוי בינוי המבנה הקיים יש לתת תמריץ כלכלי משמעותי.

**לסיכום: ראוי ללכת יד ביד עם בעלי נכסים ויזמים ולקדם חלופות מרקמיות כאלה !**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
1											
2											
3											
4								C1	U9	U8	U1
5									U10		U2
6									U11		U3
7								U12 / U12B			U4
8								U13 / U13B			U5
9								U14		U7	U6
10								U15			
11								U16			
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											

A	B	C	D	E	F	G	H	I
21								
22								
23	Areas Calculation							
Unit	Area	Apartment	Tot Apt	Commerce	Tot Com	Office	ot Offic	Total
25	U1	111	7	777	1	111	0	888
26	U2	100	6	600	1	100	0	700
27	U3	99	5	495	1	99	0	594
28	U4	118	5	590	1	118	0	708
29	U5	104	5	520	1	104	0	624
30	U6	97	4	388	1	97	0	485
31	U7	116	4	464	1	116	0	580
32	U8	113	5	565	1	113	0	678
33	U9	81	5	405	0	0	0	405
34	U10	59	4	236	0	0	0	236
35	U11	98	3	294	0	0	0	294
36	U12	121	4	484	1	121	0	605
37	U12B	124	3	372	1	124	0	496
38	U13	52	4	208	1	52	0	260
39	U13B	120	3	360	0	0	0	360
40	U14	72	4	288	1	72	0	360
41	U15	70	0	0	1	70	4	280
42	U16	79	0	0	1	79	4	316
43	U19	139	4	556	1	139	0	695
44	U20	76	4	304	1	76	0	380
45	C1	117	0	0	1	117	0	117
46	C2	165	0	0	1	165	1	165
47	C2B	165	0	0	0	1	165	165
48			79			10		10705
49								
50	U17	80	0	0	1	80	4	320
51	U18	69	0	0	1	69	4	276
52	U21	61	4	244	1	61	0	305
53	U22	97	4	388	1	97	0	485
54	U23	133	3	399	1	133	0	532
55	U24	117	3	351	1	117	0	468
56	U25	106	4	424	1	106	0	530
57	U26	135	5	675	1	135	0	810
58	U27	133	2	266	1	133	0	399
59	U28	125	2	250	1	125	0	375
60	U29	51	4	204	1	51	0	255
61	U30	105	3	315	1	105	0	420
62	C3	57	0	0	1	57	0	57
63	C4	260	0	0	2	520	0	520
64	C5	190	0	0	2	380	0	380
65			34			8		6281
66								
67								
68	U31	127	3	381	1	127	0	508
69	U32	132	4	528	1	132	0	660
70	U33	131	5	655	1	131	0	786
71	U34	126	5	630	1	126	0	756
72	U35	102	0	0	1	102	4	408
73	U36	59	0	0	1	59	4	236
74	U37	65	0	0	1	65	4	260
75	U38	91	4	364	1	91	0	455
76			21			12		4295
77								
78								



תכנית המתאר ותכנית השימור הן תכניות שעוסקות בכל רחבי העיר. נספח השימור של תכנית המתאר ונספח הרקע ההיסטורי של תכנית השימור נתנו רקע רחב גם על אזורים שמחוץ למרכז ההיסטורי. הגישה הייתה תיאור "מתחמים": ישויות התיישבות חקלאיות שסופחו לעיר, שכונות, מקבצי שיכונים, וכן מתחמים מוסדיים ונופיים בחלוקות תמאטיות שונות. התוצאה היא מיפוי "כתמים" ברחבי העיר שיש להם ערך היסטורי – תרבותי – אורבני – נופי. זיהויים אלה אכן חיוניים, ומעשירים את אינוונטר המרחבים ההיסטוריים שיש לשמר ברחבי העיר.

ואולם, במסמכי הרקע הללו בלטו החוסרים הבאים:

- הייתה חסרה סקירה רציפה של התפתחות המרחב העירוני. הדבר הודגש בהתייחסות למרכז ההיסטורי, אך סוגיה זו בולטת עוד יותר בהתייחסות הכלל עירונית:
- חסר ניתוח כרונולוגי – מרחבי רציף, שמתאר את כלל הישויות, השכונות, השיכונים והמתחמים, לפחות אלה שהתפתחו עד שנות השבעים.
- כך נעדרה התייחסות לשכונות רבות ומקבצי בינוי ושיכונים, שהיה ראוי לאזכר ולמפות על מנת להבין את התמונה הכוללת, ובמיוחד מתוך הבנה שרבים מהם לא ישומרו.
- במסמכי התכניות לא תורגמו ערכי המתחמים באופן מספק להגנה מרקמית.
- העדר מיפוי רציף, יחד עם העדר ניתוח נופי מקיף של העיר, הביא לכך שבתכנון המתארי נותרו המתחמים האלה כ"איים" מקומיים ולא ניתנו פתרונות משכנעים לקישורם לכדי רשת אורבנית.

נספח השימור של תכנית המתאר זיהה 11 ישויות אורבניות ייחודיות שהפכו לחלק מהמארג העירוני של פתח תקווה. נספח הרקע ההיסטורי של תכנית השימור הציג אף הוא ישויות כאלה, בחלוקה תמטית. להלן סיכום הישויות:

שם שכונה	שנת יסוד	מאפיין	תיאור שימור בנספח תכנית המתאר	תיאור בתכנית שימור
מחנה יהודה	1913	ישוב חקלאי שסופח לעיר	משמר הכי טוב עדויות ליישוב החקלאי, ערך מדרגה ראשונה.	היסטורי + מבנים לשימור
הפועל המזרחי	1947	שכונת פועלים	משמר מצוין אופי מבודד וחצי חקלאי.	היסטורי
יוספטל	50s-60s	שיכונים ציבוריים	משקף את הבנייה הציבורית בעיר.	-
נווה עובד	50s-60s	שיכון ציבורי של 10 מבנים סביב חצר	דירות דו מפלסיות ייחודיות. ערך מן הדרגה הראשונה.	-
נווה עוז	1947	שכונת פועלים עם משקי עזר	משמר מצוין מערך עירוני ומרקם פיזי.	היסטורי + מבנה לשימור
עולי בכל	50s-60s	שיכונים	מקבץ שיכונים הכי שלם ונאמן למקור במרכז העיר.	-
עין גנים	1908	במקור מושב הפועלים הראשון בא"י	מערך איכותי של מרחבים ציבוריים, צירים ירוקים ושבילים.	היסטורי + מבנים לשימור
קריית אלון	1951	שכונת פועלים (במקור נווה כיבוש)	מערך רחובות מתעגל, משמר מצוין מערך עירוני ומרקם פיזי.	היסטורי
קריית אליעזר פרי	50s-60s	שכונת פועלים	כולל פגיה עירוני. מרחבים ציבוריים, צירים ירוקים ושבילים.	-
קריית מטלון	1944	שכונת פועלים	שלד עירוני מצב השתמרות מצוין, מרקם פיזי מצב טוב.	היסטורי
שעריה	1937	מושב	מערך עירוני מצב השתמרות מצוין, מרקם פיזי מצב טוב.	היסטורי + מבנים לשימור
קיבוץ גבעת השלושה	1925	קיבוץ	הצעה כמתחם נופי בנוסף על מבנה חדר האוכל.	היסטורי + מבנים ונוף
כפר גנים	1926	ישוב חקלאי שסופח לעיר	אזכור מבנים מקוריים ששרדו.	היסטורי + מבנה לשימור
כפר אברהם	1932	מושב עובדים שסופח לעיר	-	היסטורי + מבנים לשימור

להלן סקירה כיצד מוטמעים ערכי השכונות והשיכונים במסמכי המתאר ותכנית השימור:

שם ישות	הטמעה במתאר – הוראות למתחמים	הטמעה במתאר - תשריט	הטמעה בתכנית שימור
מחנה יהודה	איתור נכסי מורשת לשימור	בניה 7-9 קומות	שימור מספר מבנים
הפועל המזרחי	?	בניה נמוכה / צמודי קרקע	-
יוספטל	מיועדת לפינוי בינוי, איתור נכסי מורשת כולל שיכונים הראויים לשימור	מגדלים	-
נווה עובד	המלצות שימור בלבד: סטרוקטורה עירונית, זכויות. אפשרות לתוספות בניה.	-	שימור לפי תכנית רמת ורבר
נווה עוז	אזור לשמירת הצביון העירוני הקיים, איתור נכסי מורשת לשימור.	שמירת צביון עירוני	שימור מגדל המים
עולי בכל	?	-	ארבעה מבנים לשימור
עין גנים	שימור מאפייני רשת תנועה ייחודית להולכי רגל, איתור נכסי מורשת לשימור	שמירת צביון עירוני	שימור מספר מבנים
קריית אלון	שמירה על מאפיינים קיימים	שמירת צביון עירוני	-
קריית אליעזר פרי	שימור מאפייני רשת תנועה ייחודית להולכי רגל, איתור נכסי מורשת לשימור	שמירת צביון עירוני	-
קריית מטלון	שכונה ותיקה של צמודי קרקע – אינה מיועדת לפיתוח	בניה נמוכה / צמודי קרקע	-
שעריה	שימור מרכיבי השלד העירוני ומאפייני השכונה, איתור נכסי מורשת לשימור	בניה נמוכה / צמודי קרקע	שימור מספר מבנים
קיבוץ גבעת השלושה	מתחם לשימור נופי.	-	שימור מתחם
כפר גנים	בשכונות הוותיקות שמירת הצביון העירוני הקיים	בניה 7-9 קומות	שימור מבנה
כפר אברהם	בנייה צמודת קרקע, אינה מיועדת לפיתוח.	בניה נמוכה / צמודי קרקע	שימור מספר מבנים
מעונות חדווה רשיש	?	-	מרקם לשימור

חוסרים במסמכי הרקע:

- סקירת הרקע אמנם עסקה בשכונות ובשיכונים משמעותיים, אך הייתה חסרה התייחסות רציפה לכלל מרחבי השכונות והשיכונים שנבנו עד שנות השבעים. בכלל זה חסרים: שיכון הפועלים עם משקי העזר בלינסון (1938); אחדות (כולל שיכון זוגות צעירים); שיכון סלע; שיכון עובדי בית החולים בלינסון; העובד הציוני (שיפר); שיכון מפ"ם; רמת ורבר בעלת עושר מרקמי שיכונים; עמישב; תקומה וחסידוף.
- הנחיצות דווקא בגלל שרבים ממרקמי השיכונים מיועדים לפינוי בינוי, ומתבקש היה לאפיין ברמה כלל עירונית טיפוסי שיכונים שראוי לשמר ולו דוגמה אחת מכל אחד מהם.
- חסר אפיון אורבני טיפולוגי של כל מתחם ושיכון.

המלצות לאזורים ספציפיים:

- מבין השכונות שזוהו כמרקמים רגישים, מחנה יהודה, אשר זוהתה בנספח השימור של תכנית המתאר כאתר "ראשון במעלה", לא מקבלת כל הגנה מרקמית, ועתידה לאבד את צביונה. מן הראוי לבחון שימור מרקמי במחנה יהודה ולו לאזור שעדיין מייצג באופן הטוב ביותר את הרקמה החקלאית שהייתה במרחב.
- רמת ורבר היא מרחב שיכונים מעניין שאמור לעבור פינוי בינוי משמעותי. לכן יש חשיבות יתרה לשימור ראוי לשיכון נווה עובד לפחות.
- באזור מתחם קיבוץ גבעת השלושה קיימים מבנים רבים ואלמנטי נוף, שלא קיבלו התייחסות מספקת, ויתכן שמכילים מבנים ראויים נוספים לשימור.
- בכפר גנים ראוי לבחון שימור מבנים נוספים שנותרו מתקופות הישוב החקלאי.

# כלל האזורים הוותיקים < מתחמים מוסדיים ונופיים > מסמכי הרקע

נספח השימור של תכנית המתאר זיהה מתחמים נופיים היסטוריים בעלי ערך, ונספח הרקע ההיסטורי של תכנית השימור התייחס לתמות של מתחמי חינוך, בריאות, נוף ותעשייה. להלן סיכום לגבי מתחמים אלה:

שם שכונה	שנת יסוד	מאפיין	תיאור בנספח תכנית המתאר	תיאור בנספח תכנית שימור
קיבוץ רודגס ההיסטורי	1929	התיישבות חקלאית חינוכית, אמי"ת	היסטורי - תרבותי	היסטורי
ביה"ס ע"ש רוזה כהן	1934	ב"יס חקלאי, סמינר שיין והחווה	היסטורי - תרבותי	היסטורי
משק הפועלות	1922	חינוך חקלאי, אח"כ ב"ס לגן ונוף	היסטורי - תרבותי	היסטורי אדריכלי
בית חולים בילינסון	1935	מוסד בריאות	-	היסטורי אדריכלי
בית חולים השרון	40s	מוסד בריאות	-	היסטורי
מרחב נחל הירקון		נוף וגרעין התיישבות	התייחסות כללית עפ"י תממ/3/10	התייחסות לאתר ירקונים - היסטורי
חוות אטינגטון	20s	חווה חקלאית	היסטורי נופי	היסטורי אדריכלי
גן העצמאות גן יד לבנים	50s	מתחם נופי	-	היסטורי אדריכלי
קריית המוזיאונים		מתחם מוסדי	היסטורי - אדריכלי	-
מחנה סירקין	40s	מתחם צבאי מנדטורי	היסטורי תרבותי	-
פרדס וינדזברג		מתחם נופי חקלאי	היסטורי נופי	-
בית חרושת אסיא/טבע	1935	מתחם תעשייתי	-	היסטורי

להלן סקירה כיצד מוטמעים ערכי המתחמים המוסדיים והנופיים במסמכי המתאר ותכנית השימור:

שם מתחם	הטמעה במתאר - הוראות	הטמעה בתכנית שימור
קיבוץ רודגס ההיסטורי	מתחם לשימור נופי	שימור מתחם
ביה"ס ע"ש רוזה כהן	מתחם לשימור נופי	שימור מתחם ומבנים
משק הפועלות	מתחם לשימור נופי	שימור מתחם
בית חולים בילינסון - גהה	זיהוי וקביעת נכסי מורשת לשימור	שימור מתחם ומבנים
בית חולים השרון	?	מתחם לשימור
מרחב נחל הירקון	אזכור מגוון הערכים במרחב	שימור מבנים ואתרים
חוות אטינגטון	שימור נוף ומתקנים	שימור מתחם
גן העצמאות וגן יד לבנים	?	שימור מתחם ומספר מבנים
קריית המוזיאונים	מתחם לשימור נופי	שימור מתחם ומספר מבנים
מחנה סירקין	?	שימור מספר מבנים
פרדס וינדזברג	שימור נוף ומתקנים	שימור מתחם
בית חרושת אסיא / טבע	?	?

- חוסרים במסמכי הרקע ובהטמעה:
- מסמכי הרקע עסקו בעיקר בתיאור כללי והיסטורי של כל אחד מהמתחמים, ולא נתנו מספיק מידע על מאפיינים נופיים ותיאור מבנים בעלי ערכים לשימור במתחמים.
- ספציפית, נחוצה סקירה מרחבית כוללת למתחם הגדול והמשמעותי הכולל, מצפון לדרום את: מוזיאון האדם והסביבה, הגן החי, גן יד לבנים, מתחם המוזיאונים, גבעת השלושה, גן יונתן, מתחם אכסניית הנוער, מבני תנועות הנוער, וחורשת העצים בואכה רחוב דגל ראובן.
- זהו אחד המתחמים הייחודיים בעיר המשלבים נוף תרבות, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור משמעותיים. בכלל זה חסרים בסקירה מבנים ופרטי נוף שבזדאי ראויים להצטרף לרשימת השימור.
- חסרה סקירה על מתחם כפר הבפטיסטים והטמעת ערכים לשימור.
- ישנם מתחמים היסטוריים שסווגו לשימור כמתחם או כמתחם נופי בלבד, בעוד שמן הראוי לאתר ולסמן בהם מבנים ראויים לשימור, שהם חלק מהתצורף של המרחב ההיסטורי:
- קיבוץ רודגס (כפר הנוער אמית)
- משק הפועלות (כפר הנוער גן ונוף)
- בית חולים השרון



גגות אדומים  
במשק הפועלות –  
כפר הנוער גן ונוף.  
מבנים ראויים  
לשימור?  
מקור: govmap

# כלל האזורים הוותיקים < נוף תרבות, עצים וצמחיה > הערות והמלצות



למעלה:  
בנתיבי המשעולים ב"מרכז השקט".  
משמאל:  
עצי מופת –  
האליפטוס הלימוני ברחוב שפירא,  
פיקוסים אדירים – השער למונטיפיורי.

צילומים: גיא שחר

כלל התכניות המקודמות כעת: תכנית המתאר, תכנית השימור, ומסמך המדיניות למרכז העיר, נעדרים ניתוח מעמיק שייתן כבוד להיבטי נוף התרבות בפתח תקווה, ויהווה בסיס תכנוני ראוי לתחום זה.

בכלל זה ראוי להוסיף:

- התייחסות להיררכיית השטחים הפתוחים ומאפייניהם.
- סקירה של הגנים המשמעותיים.
- סקירה על מיני עצים בולטים וביטויים בשטח.
- מיפוי עצי מופת, מקבצי עצים ושדרות עצים משמעותיות.
- סקירת רחובות, נתיבים, משעולים וצירי הולכי רגל משמעותיים בהווייתם הצומחת והירוקה.
- אפיון חתכי רחוב מבחינה נופית.



# כלל האזורים הוותיקים < נוף תרבות, עצים וצמחיה > הערות והמלצות

- ראוי להוסיף סקירת היבטי נוף במגוון המרקמים ההיסטוריים, הכוללים בין השאר את:

- הנחלות הארוכות של המושבה (חאכורות).
- בינוי רציף "אירופאי" סביב חצר פנימית.
- מרקמי עיר גנים והמרווחים הפנויים שהם יוצרים.
- תבניות עירוניות הכוללות שבילים וגני כיס, במיוחד ב"מרכז השקט", בכפר גנים, ברמת ורבר.



ראוי לבצע עבודה משלימה בתחום הנופי, שתטייב את הרקע הנדרש להטמעה בתכניות.



למעלה:  
יער עירוני – במדרכה  
ובמרווחים קדמיים (בלפור).

למטה:  
היער ברחוב שטמפפר.

צילומים: גיא שחר

ככל שאין כזו, מומלץ להכין תכנית שימור ונטיעות עצים לעיר.

## חלק ה' – נטיעת עצים ושמירתם

### נטיעת עצים

1. הוועדה המקומית רשאית לדרוש כי יינסעו עצים בדרכים לרבים או בככרות קסורות בים באותם מקומות שתאשרם.

### שמירת עצים

2. אם בזמן מן הזמנים תהיה הוועדה המקומית סבורה -- בהחשב עם יסיניפו של ק כל-שהוא של-השטח שעליו חלה תכנית זו, כי כל עצים או קבוצת עצים הגדלים בו ונים שמירה, יכולה היא לרשום בסנקס עצים אותם עצים או קבוצת העצים, ולהודיע על או למחזיק באותה קרקע, שעליה גדלים אותם העצים או קבוצת עצים, כי אותם ים או קבוצת עצים נרשמו עליה. כל בני-אדם מעוניינים יוכלו לעיין בסנקס זה חנים ל זמן מסתבר.

### איסור לחסוב, להשמיד או להזיק עצים

3. מקום שרשמה הוועדה המקומית עץ כל-שהוא כאכיר לעיל, לא יחטוב אדם, ולא ייד ולא יזיק במזיד אותו עץ -- אלא-אם ועשה אותו עץ מסוכן -- שלא בהסכמתה של עדה המקומית, או -- אם סירבה הנ"ל ליתן הסכמת כזאת -- בהסכמתה של הוועדה הוזית.

תכנית 1002 לפתח תקווה משנת 1945 – פרק נטיעת עצים ושמירתם. מקור: אתר רמ"י

# כלל האזורים הוותיקים < שלד נופי > הערות והמלצות

החוסרים ברקע הביאו לאיבוד פרטים חשובים בסכמת השלד הנופי, בהם:

1. חסרה הרשת הירוקה בלב ההיסטורי.

2. חסרים הנתיבים הירוקים ב"מרכז השקט",

במיוחד הציר דרך גן הרב קוק.

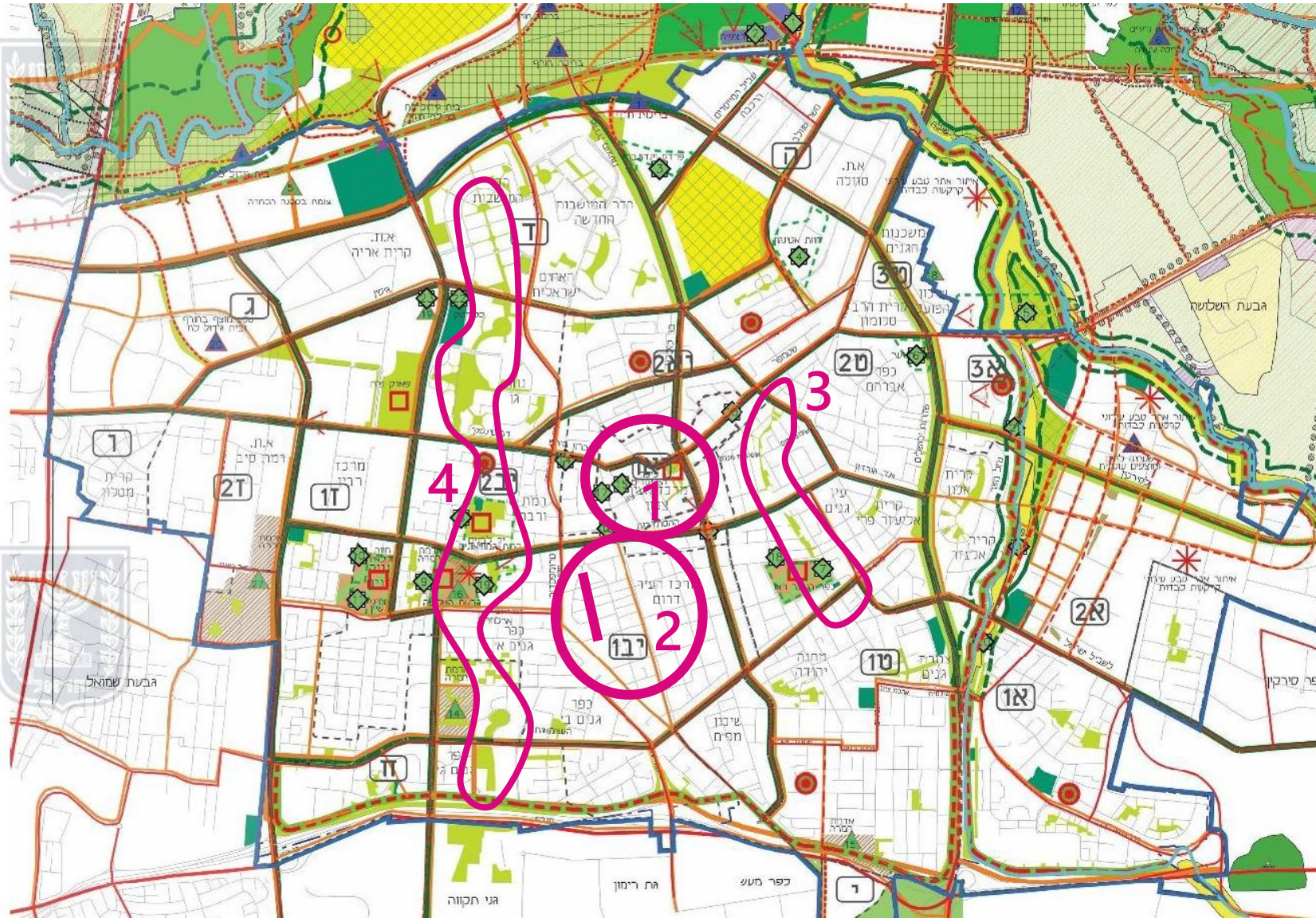
3. נתיב ירוק במזרח המרכז השקט לא נוצל כתוואי אורכי חשוב.

4. הרצף הירוק מהדר המושבות

בצפון דרך נווה גן, מתחם הגנים והמוזיאונים בואכה כפר גנים ואף

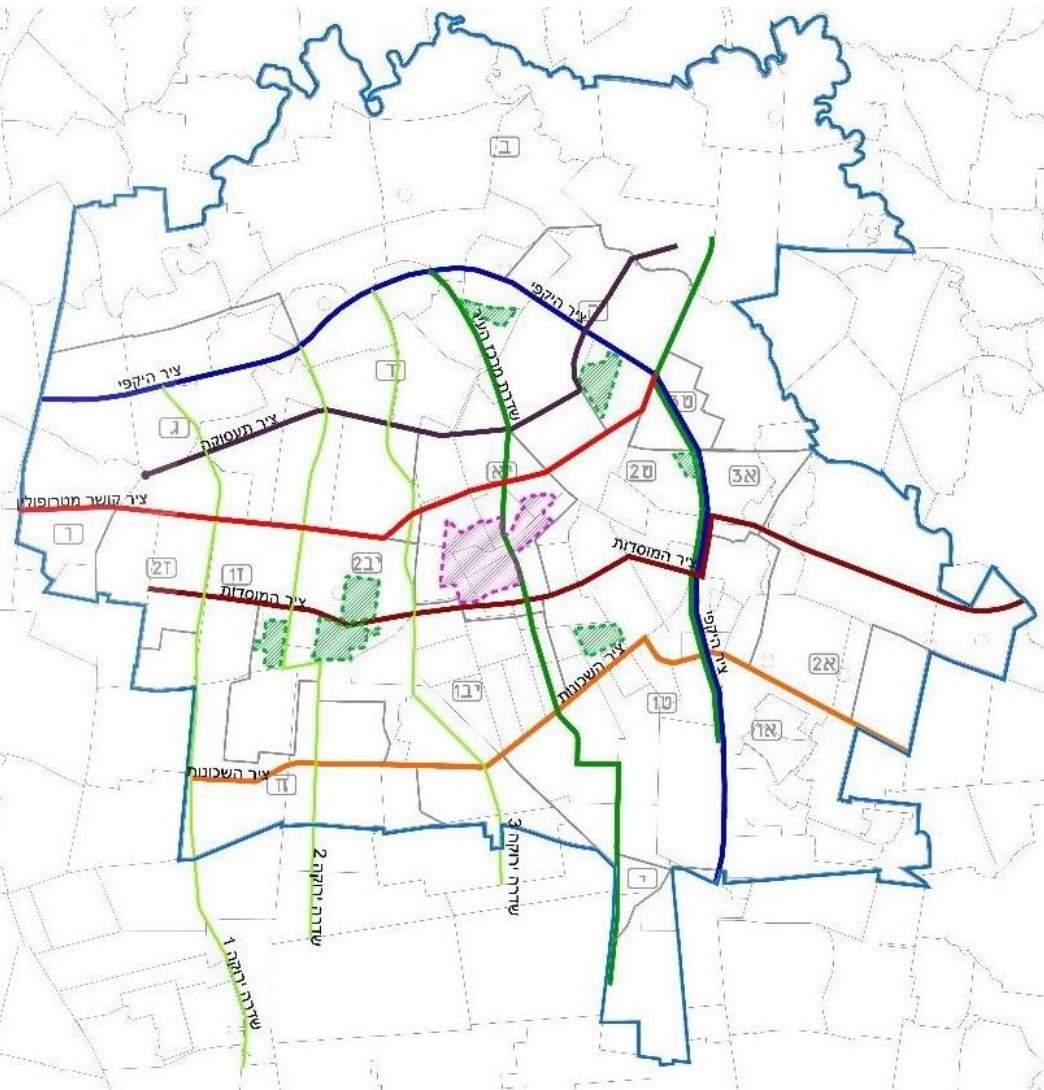
גני תקווה,

לא מונף כתוואי אורכי מהותי.



תכנית המתאר: סכמת שלד נופי. מקור: מסמכי תכנית המתאר – נספח נוף עמוד 3

# כלל האזורים הוותיקים < צירים מרכזיים / ירוקים > הערות והמלצות



- מקרא
- גבול שיפוט
- גבול מתחם תכנון
- מספר מתחם תכנון
- מתחם לשימור
- מתחם נופי לשימור
- ציר היקפי
- ציר תעסוקה
- ציר קושר מטרופולי
- ציר המוסדות
- ציר השכונות
- שדרה ירוקה מרכזית
- שדרה ירוקה

תכנית המתאר: סכמת צירים מרכזיים. מקור: מסמכי תכנית המתאר – נספח נוף עמוד 6

- השדרה המרכזית הותוותה על ציר בר כוכבא בצפון. זהו ציר אורבני אינטנסיבי חיוני.
- פינסקר מהווה קשר חשוב ונוח בין שכונות הצפון למרכז העיר והוא לא צוין כאן.
- חסר ציר ירוק מכפר גנים למרכז העיר.
- צירי האורך הירוקים 1 עד 3 הותוו על רחובות ראשיים ללא ייחוד.
- ראוי לחזק צירי אורך להליכה ורכיבה המקשרים את שכונות הפריפריה האיתנות דרך מרכז העיר:
  - הזר המושבות החדשה - פינסקר – חצרות
  - מרכז העיר – שדרות ירוקות במרכז השקט – שכונות הדרום / כפר גנים.
  - הזר המושבות הוותיקה – נווה גן – מרחב גן יד לבנים – מוזיאונים – גבעת השלושה – כפר גנים.

# כלל האזורים הוותיקים < עיצוב וצמחיה > הערות והמלצות

עיצוב צנוע, טיח וגג אדום, צמחייה ועצים בחזית



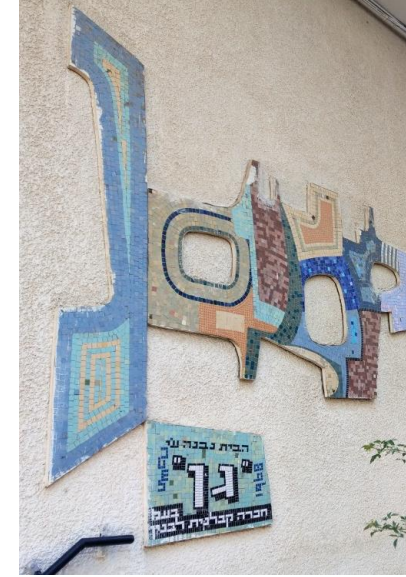
ירוק ועצים במרווח קדמי נדיב



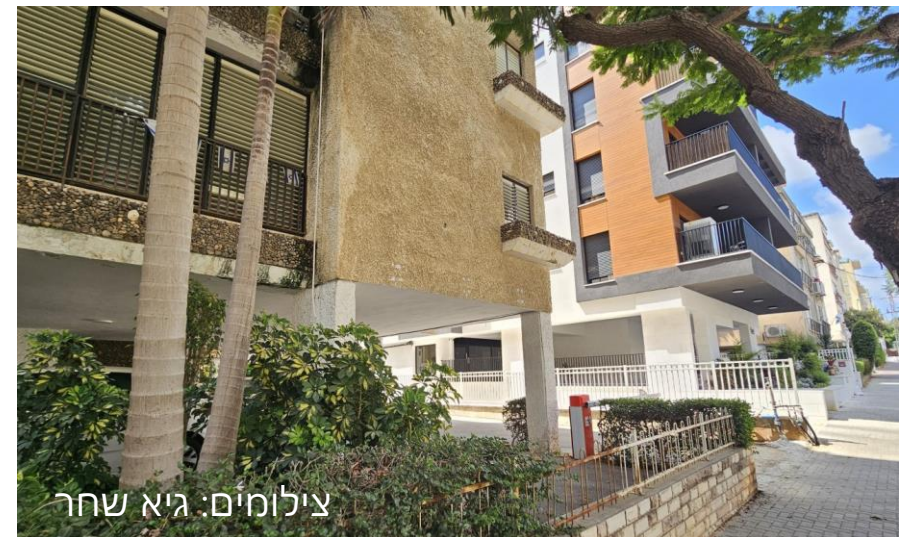
עיטור סגרפיטו בחזית



עיטורי מוזאיקה בחזית



עיצוב רועש אפור וחום עיצוב מאופק טיח וחלוקים



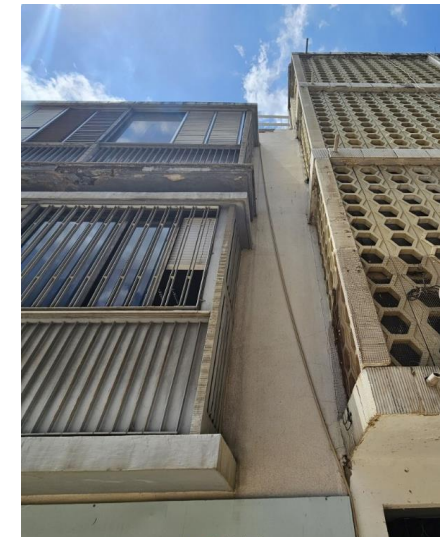
חניות למכוניות במרווח קדמי צר



שחור וזכוכית בחזית



משרביות ופרטי טיח





צילום אוויר משנת 2019 בו מתחם אסיא / טבע עדיין קיים. מקור: govmap

- הפרק האחרון והלא חביב במסמך זה עוסק באזורי התעשייה של העיר.
- אין הוא חביב, שכן נראה כי העיר אינה נותנת את הכבוד הראוי למורשת התעשייתית החשובה והמיוחדת שלה:
- לא הושלם סקר ערכים באזורי התעשייה.
  - אין התייחסות שימור מקיפה לאזורי התעשייה בתכניות הנדונות במסמך זה.
  - המבנה היחיד מאזורי התעשייה שהיה ברשימות השימור בעבר – בית חרושת סלא / אסיא / טבע – נהרס.
  - שמות אזורי התעשייה שונים:
    - סגולה הפך ל"ירקון".
    - קריית אריה הפך ל"פארקטק".
    - רמת סיב ל"סטארטסיב".

אזורי התעשייה של פתח תקווה היו חלוציים ברמה ארצית, למשל: בתחום הבורסקאות בסגולה, התרופות וההייטק בקרית אריה.

מן הראוי:

- לתת במסגרת התכניות שעל הפרק סקירות רקע על אזורי התעשייה סגולה, קריית אריה ורמת סיב.
- להשלים את מיפוי המבנים, האתרים והמתחמים בעלי הערכים לשימור באזורי התעשייה הללו.
- להטמיע אותם בתכניות הרלוונטיות.



ממפעלי האחים מאיר (מקימי "מגדל שלום" בתל אביב), רחוב אפעל



רחוב אפעל, מפעלי האחים מאיר



רחוב אריה שנקר

מסמך זה מתמקד בהיבטים מרקמיים – מתחמיים. הוא אינו כולל התייחסות מקיפה לאינוונטר המבנים לשימור. לא נעשתה בחינה פרטנית של אינוונטר המבנים לשימור כפי שמעוגן בתכניות הנדונות אל מול כלל המצב בשטח.



להלן הערות לרשימת השימור מתוך בחינות נקודתיות שעלו במהלך העבודה:

- חסרים מבנים ומתחמים משמעותיים לשימור בגרעין, תוך ייצוג מגוון צורות הבנייה עד שנות החמישים לפחות. בהם: מבנים ברחובות איכילוב וברקוביץ; מבנים בחובבי ציון ובמיוחד סביב פינת מונטיפיורי.
- חסרים מבנים בתוך מתחמים. בהם: קיבוץ רודגס (כפר הנוער אמית), משק הפועלות (כפר הנוער גן ונוף), בית חולים השרון, מרחב גן יונתן – דגל ראובן.
- חסר בית לשכת המס ברח' ההסתדרות.
- חסרים מבנים משמעותיים במרכז, בהם: "בית התלמיד" ברחוב סלומון (מודרניסטי בינלאומי); מבנים היסטוריים בחטיבה הצעירה של ב"ס הס לשעבר; מבנים בצד הדרומי של רחוב הרצל – הרצל 6 (מודרניסטי כפרי), הרצל 8 (בינלאומי), קק"ל 25 פינת ברנדה 36 (מודרניסטי בינלאומי).

**ראוי להנגיש לציבור כרטסות מידע על כלל המבנים, האתרים והמתחמים.**



מסמך הוראות תכנית המתאר הכוללנית, כולל הוראות למתחמי תכנון. ההוראות מכירות בערכים הייחודיים של הליבה: "מרחב ציבורי ייחודי ומגוון"; "מערכת רחובות היסטוריים פעילים ובעלי מאפיינים מיוחדים"; "מגוון אורבני מרתק של מגורים, מסחר תעסוקה ושימושים נוספים" ועוד, אך מאידך גורסת ש"התכנית מייעדת את אזור מרכז העיר (להוציא הגרעין ההיסטורי שיתוכנן בתכנית נפרדת) להתחדשות עירונית בהעצמה מלאה"...

המתחמים הרלוונטיים לליבה ההיסטורית הם יא 1 ו-יא 2.

- מתחם הגרעין יא 1 בשטח של כ- 370 דונם – המתחם הוחרג בשלב כלשהו מתכנית המתאר, "בשל מורכבותו ורגישותו המיוחדת".
- מתחם סביב הגרעין יא 2 בשטח של כ- 1050 דונם מתואר כך: "כולל מגוון עשיר של מבנים ושימושים מיועדים להתחדשות והעצמה מסיבית".

"רצועה מתוך תת מתחם יא 2, הגובלת בתת מתחם יא 1, תסומן כאזור חיץ... באזור זה מומלץ להימנע מבינוי חריג בגובהו."

"המאפיינים של הרחובות המובילים לגרעין היסטורי ישומרו בכדי לחזק את רציפות המרחב הציבורי אל הגרעין ההיסטורי. מאפיינים אלו כוללים, בין היתר, חתך רחוב, ומיקום, מקצב, רצף ומסה של המבנים..."

"הפיתוח של המרחב הציבורי ברחובות המובילים לגרעין ההיסטורי יהיה דומה לפיתוח של המרחב הציבורי בלב המושבה בכדי לחזק את רציפות המרחב הציבורי אל הגרעין ההיסטורי".

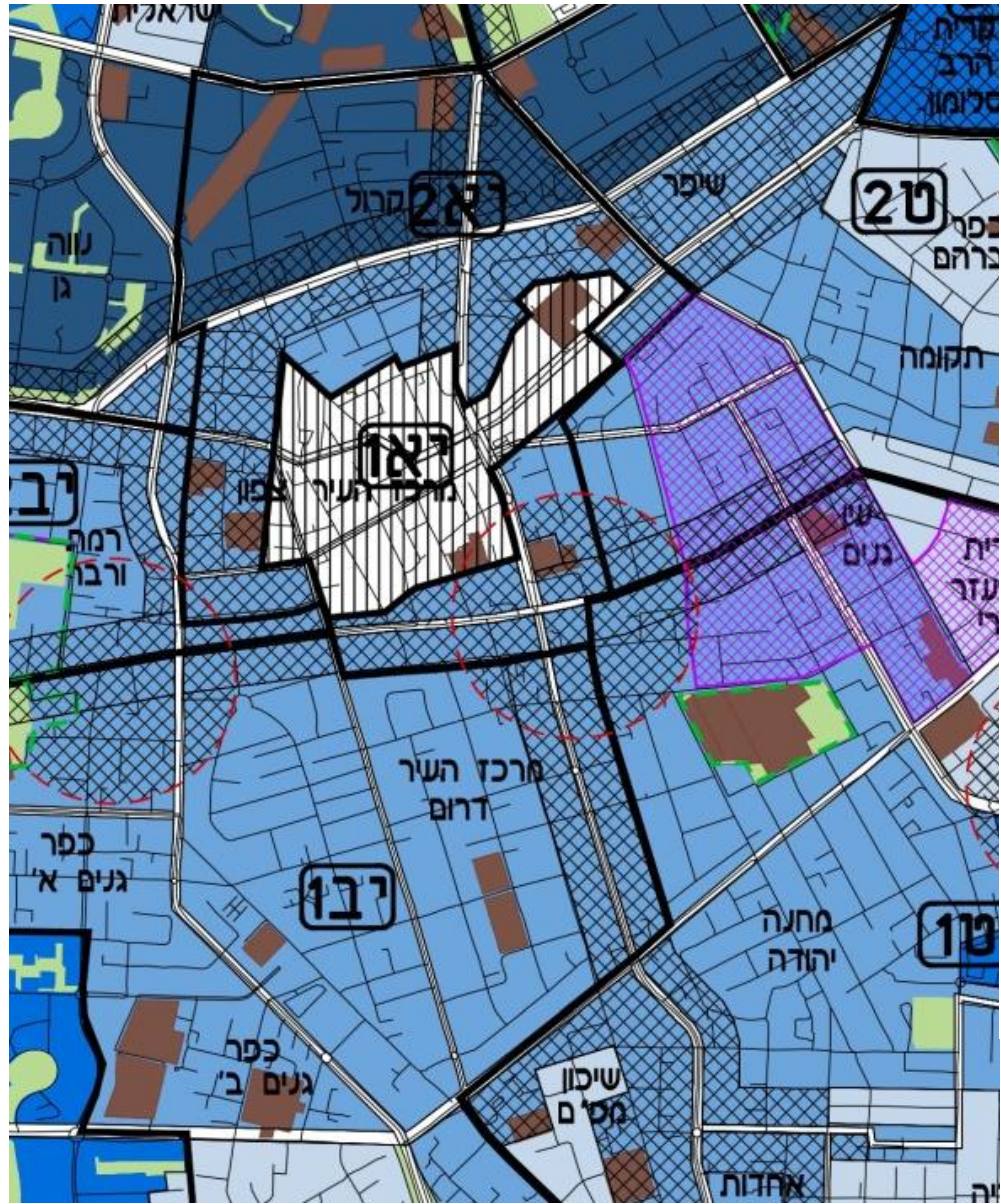
**ובכן לא זו בלבד שהגדרות כוללות סתירה פנימית – מצד אחד אמירות על שימור מרקמי ומצד שני "העצמה מלאה / מסיבית", הרי שגם השימור המרקמי אינו בא לידי ביטוי במסמך המדיניות למרכז העיר ובתכנית השימור, כפי שנראה בהמשך.**

מקור: תכנית מתאר כוללנית – הוראות 26/12/2022 מונה 46

# סקירת תכניות < תכנית המתאר – החרגת המרכז ההיסטורי

כאמור בשלב כלשהו של תכנית המתאר הכוללנית הוחרג ממנה שטח מתחם לב המושבה ההיסטורי מתחם "יא1". על כך ראוי לתהות:

- מדובר בשטח של 1240 דונם בלבד, שלא ברור מדוע היה צריך להפריד את תכנונו: כדי לתת מענה תכנוני מתארי ראוי לחזון, של לב מושבה וסביבו עצימות בנייה הולכת וגדלה, ראוי לעשות זאת בהליך תכנוני אחד שרואה את כלל התמונה, תוך פיזור עצימות הבנייה בצורה נכונה.
- נדרשים פתרונות, בעיקר בנוגע לתוספת זכויות כתמריצים כלכליים, שצריכים להינתן ברמת כלל השטח של העיר.



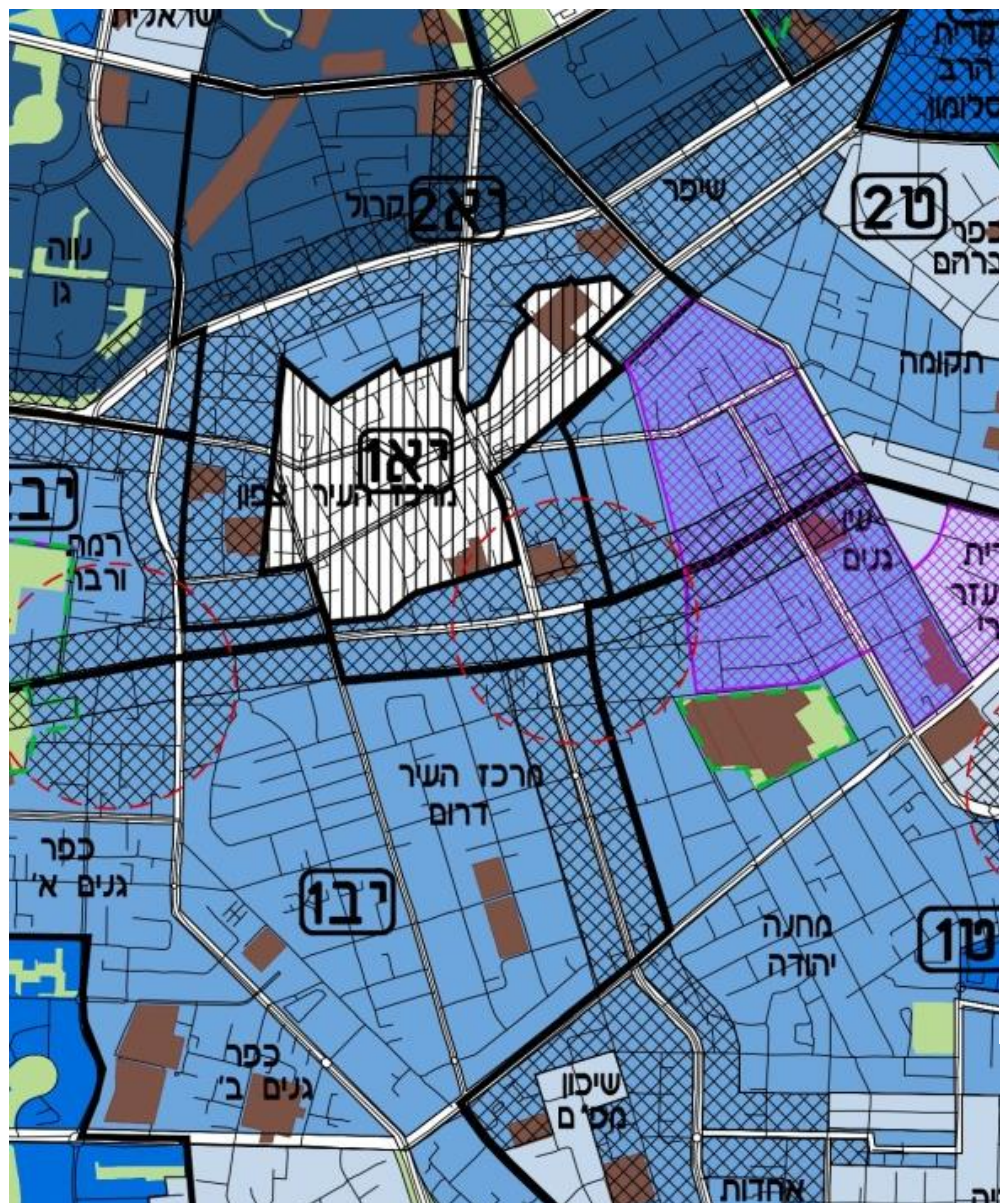
נראה כי במקרא טעויות סופר: בתשריט אזור לשמירת צביון עירוני מופיע ורוד, וחיפוש בניה לגובה באפור

תכנית מתאר כוללנית: נספח תכנית העיר 28.3.2022. מקור: מסמכי תכנית המתאר

# סקירת תכניות < תכנית המתאר – התייחסות למתחמים

לגבי אזורים שנותרו בתכנית המתאר:

- סביב לב המושבה הותוו אזורים לבניה של 7 עד 9 קומות במרקמים רגישים ביותר ואף אזורי חיפוש לבנייה לגובה.
- החלוקה למתחמים יא2, יב1, ט1, ט2, מתעלמת ממאפייני הרקמה ההיסטורית והתפתחותה:
- סביב הלב העירוני היה צריך להיות מתחם היקפי ששומר על מענה תכנוני רגיש. מתחם יא2, אם כבר, היה צריך לכלול את החלק הדרומי של "המרכז השקט".
- מזרח יב1, מערב ט1 ומערב ט2 הם חלק בלתי נפרד מהמרכז ההיסטורי "השקט".
- שאר המתחמים, אינם נובעים מישויות היסטוריות, ונספח המתחמים כולל חזרות רבות, והעדר הלימה למאפייני מרקמים.



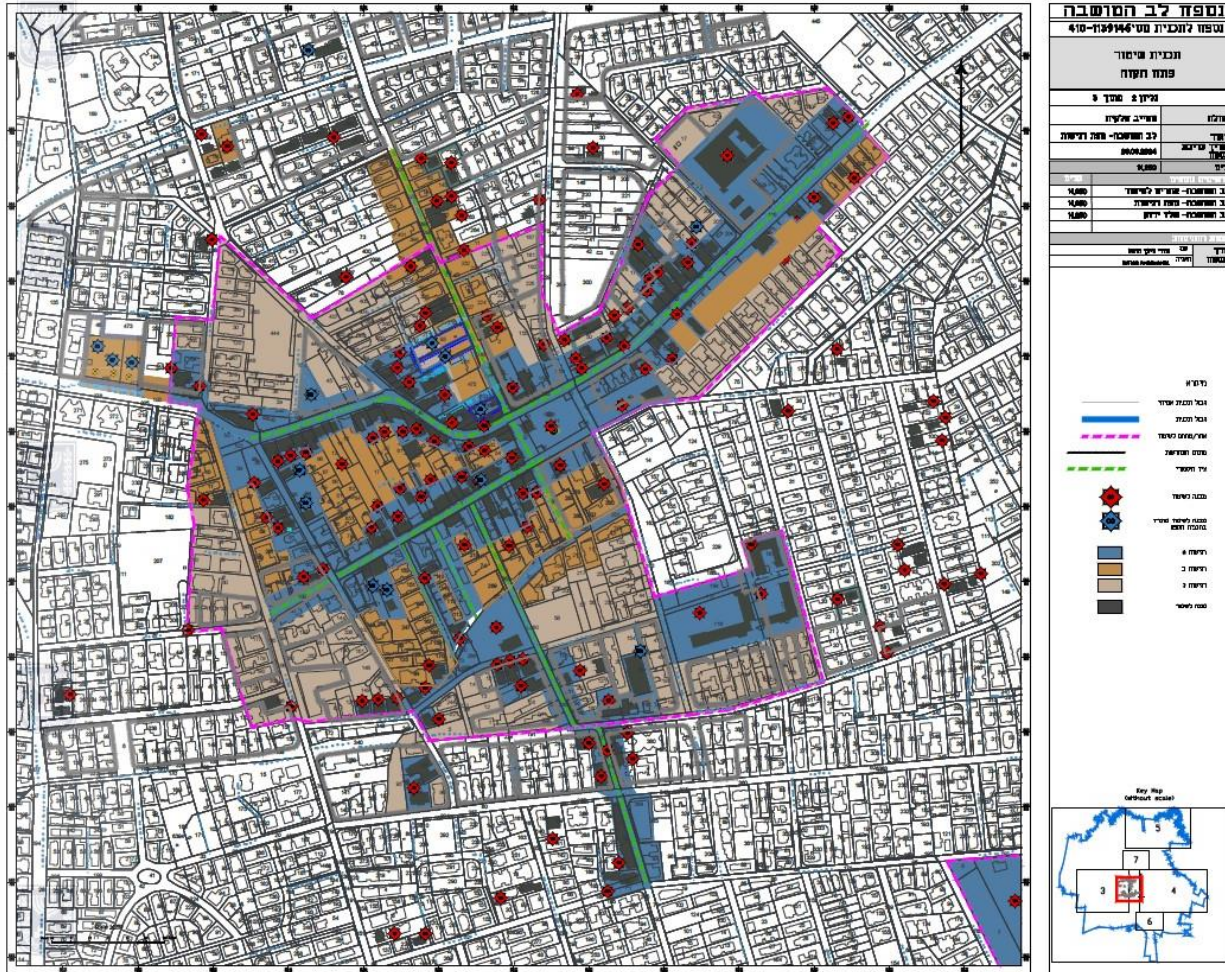
מקרא	גבול תוכנית לתצוגה
	תחום שיפוט
	מבנים ומסודות ציבור
	מערך השטחים הפתוחים
	גבול מתחם תכנון
א	מספר מתחם תכנון
	גובה בינוי
	עד 3 קומות / צמודי קרקע / כלא התערבות
	עד 7-9 קומות
	עד 15-17 קומות
	עד 25-27 קומות
	אזור חיפוש בניה לגובה
	מתחם להכנת תכנית מפורטת ללב העיר
	מתחם לשמור נופי
	אזור לשמירת ציביון עירוני קיים
	רדיוס 300 מ' מתחנת מתעין

נראה כי במקרא טעויות סופר: בתשריט אזור לשמירת צביון עירוני מופיע ורוד, וחיפוש בניה לגובה באפור

תכנית מתאר כוללנית: נספח תכנית העיר 28.3.2022. מקור: מסמכי תכנית המתאר

תכנית השימור אמורה להוות הן נדבך יסוד לתכניות כוללות אחרות, והן ביטוי מפורט לתכניות הללו.

תכנית 410-1139146-27/06/2024 11:31:42 נספח אורים מיוחדים מספח 10: לב המושבה - רחובות השלד



לב המושבה, נספח רגישויות

## רחובות שלד

רחובות השלד:

1. שטמפפר
2. חובבי ציון
3. ברון הירש
4. פינסקר
5. איכילוב
6. ברקוביץ
7. מוהליבר
8. חפץ חיים

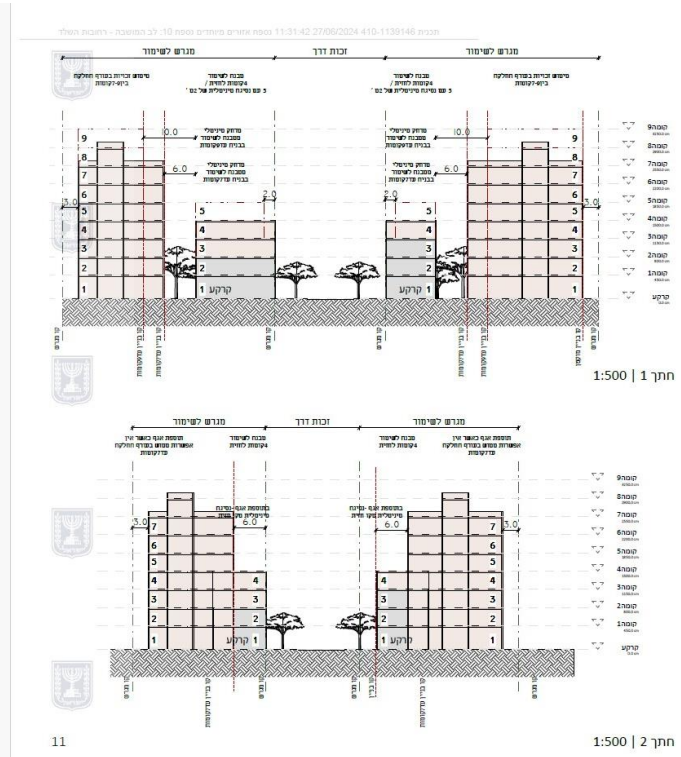
ReThink  
Architects LTD

- מבט על "מפת הרגישויות" של תכנית השימור מגלה חוסרים משמעותיים במאפייני המרחב וההגנה עליו:
- הדגשה רק של הרחובות ברגישויות א' מפספסת את הייחודיות של מרחבי החאכורות והבלוקים הרציפים, שהם בעלי רגישות עליונה וחלק מהותי ב-DNA הייחודי.
- "פרקטל" של דרגות רגישות א' ו-ב' ו"מפריצים" של רגישות ג' ואי רגישות, מאיינים את השאיפה ליצירת מרחב מרקמי רציף ושמו, ומנציחים את טעויות העבר.

תכנית השימור: לב המושבה – נספח רגישויות. 27/6/2024. מקור: מסמכי תכנית השימור

מבט לחתכי הרחוב המוצעים במסגרת תכנית השימור מראה:

- המרחבים הפנימיים שמאחורי חזיתות הרחוב אינם זוכים להגנה מרקמית ראויה, ומתאפשרת בהם בנייה עד 9 קומות שתפגע במרקם הייחודי של חצרות ובלוקים היסטוריים.
- למבנים בחזית בגובה 4-5 קומות אפשר יהיה להצמיד אגף גבוה יותר מאחור באופן שיגמד אותם ויאיינ את ייחודם.
- אין אמירה על הגבלת גובה בנייה בצמוד למבני מושבה נמוכים.



### רחוב חובבי ציון

1. לא תתאפשר תוספת על מבנים לשימור מדרגה ב1.
2. תתאפשר בנייה של 4 קומות לחזית או 5 עם נסיגה מינימלית של 2 מ'. בהתאם להנחיות ממנה השימור ובתאום פרטני.
3. יש לקחת בחשבון שימור של חצרות בהתאם לממצאי תיק התיעוד והנחיות ממנה השימור. מיקומן והיקפן ייבחנו לעת הצאת היתר הבניה.
4. במבנים קדמיים תתאפשר תוספת בלבד תוך שמירה על קו בניין קדמי קיים בבניה של עד 4 קומות או 5 קומות עם נסיגה מינימלית של 2 מ'.
5. תינתן עדיפות לנימוח זכויות בעורף החלקה לשימור כאשר המרחק המינימלי ממבנה לשימור בבניה עד 7 קומות 6 מ' או בבניה עד 9 קומות 10 מ'.
6. תוספת אגף תתאפשר כאשר אין אפשרות מימוש בעורף החלקה עד 7 קומות בנסיגה מינימלית של 6 מ' מקו חזית.
7. תתאפשר בניה של עד 9 קומות לרחוב סלור.
8. מרחק מינימלי ממבנה לשימור בדרגה 13 יהיו 6 מ'.



### רחוב הברון הירש

1. לא תתאפשר תוספת על מבנים לשימור מדרגה ב1.
2. תתאפשר בנייה של 4 קומות לחזית או 5 עם נסיגה מינימלית של 2 מ'. בהתאם להנחיות ממנה השימור ובתאום פרטני.
3. יש לקחת בחשבון שימור של חצרות בהתאם לממצאי תיק התיעוד והנחיות ממנה השימור. מיקומן והיקפן ייבחנו לעת הצאת היתר הבניה.
4. במבנים קדמיים תתאפשר תוספת בניה בלבד תוך שמירה על קו בניין קדמי קיים בבניה של עד 4 קומות או 5 קומות עם נסיגה מינימלית של 2 מ'.
5. תינתן עדיפות לנימוח זכויות בעורף החלקה לשימור כאשר המרחק המינימלי ממבנה לשימור בבניה עד 7 קומות 6 מ' או בבניה עד 9 קומות 10 מ'.
6. תוספת אגף תתאפשר כאשר אין אפשרות מימוש בעורף החלקה עד 7 קומות בנסיגה מינימלית של 6 מ' מקו חזית.

תכנית השימור: אזורים מיוחדים. 27/6/2024. מקור: מסמכי תכנית השימור

# סקירת תכניות < מדיניות מרכז העיר – תכנית הבנייה

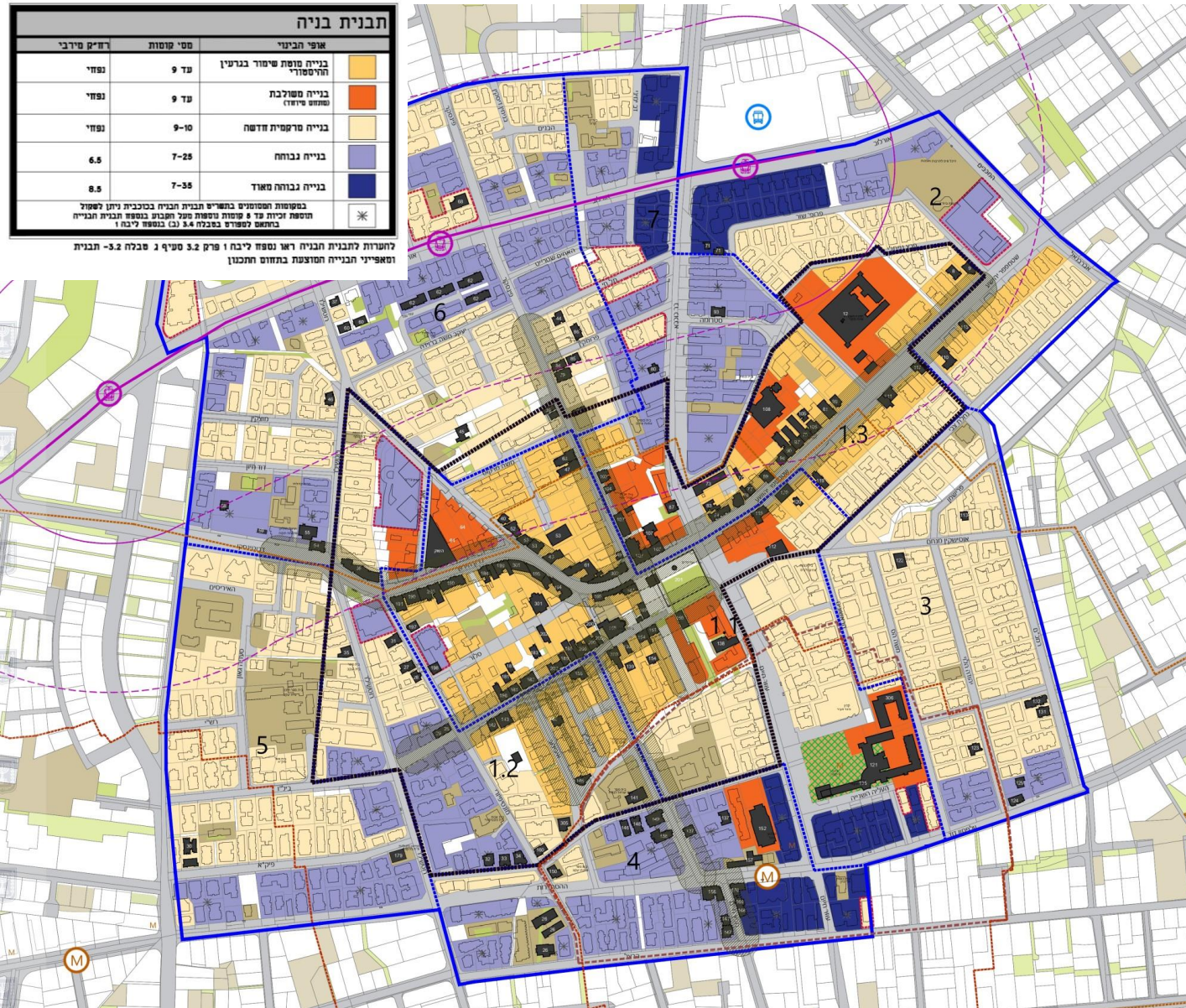
מסמך המדיניות למרכז העיר מחריף את שבירת הרצף המרקמי ומאפשר עצימויות בנייה גבוהות באזורים רגישים ביותר:

- מבט לתשריט תכנית הבנייה מגלה פאזל מכלכל של צבעים המבטאים העדר רצף מרקמי, חוסר קוהרנטיות ובהירות, והבדלי עצימויות בנייה קיצוניים על כל המרחב.
- ברחובות ואזורים רגישים (מונטיפיורי, מוהליבר, גולדנהירש ועוד) יש אפשרות לבנייה גבוהה של עד 25 קומות גם בצמוד למקבצי מבנים לשימור.
- פירוש פשטני להעצמת בנייה בצמוד למתען מייצר בנייה גבוהה מאד דווקא באזור רגיש סביב מתחם ההסתדרות, במקום להקצות אותה באזורים פחות רגישים כגון אורלוב.

תכנית בניה			
ר"מ סירבי	מסי קומות	אופי הבנייה	
נפוסי	עד 9	בנייה מוסת שימור בגרעין התיסודי	🟡
נפוסי	עד 9	בנייה משולבת (מסות שימור)	🟠
נפוסי	9-10	בנייה סרקסית חדשה	🟡
6.5	7-25	בנייה נבוחה	🟣
8.5	7-35	בנייה נבוחה מאוד	🟦

במקומות המסומנים בחשורים תכנית הבנייה בסיסית ניתן לשנות תוספת זכות עד 4 קומות נוספות מעל הגובה המסומן בתכנית הבנייה בתחום לשפירט שבבילד 3.4 (כ) בנוסחה ליבא 1

לחירות לתכנית הבנייה ראו מספר ליבא 1 פרק 3.2 סעיף 1 סבלה 3-2 תכנית ומאפייני הבנייה המוצעת בתחום ותכנון



מסמך מדיניות מרכז העיר: תשריט תכנית הבנייה. מקור: מסמכי תכנית המדיניות

# סקירת תכניות < מדיניות מרכז העיר – תבנית הבנייה

- סימון "\*" המופיע במעל 30 מתחמים, מאפשר "לשקול תוספת זכויות עד 5 קומות נוספות", באופן שמאיין את כל הרעיון של יצירת מסגרת גובה ונפח ובהירות תכנונית.
- בנוגע לאזורי "בנייה משולבת" (כתום) יש סתירה בין תשריט זה בו מופיע בטבלה "עד 9 קומות" לבין טבלה 3.2 במסמך הליבה שם מופיע "בנייה גבוהה מ-7 קומות".

בנייה משולבת (מתחם מיוחד)	בנייה מרקמית
ב. התחדשות מבנה קיים הגבוה מ-4 קומות - בנייה גבוהה מ-7 קומות תאפשר בכפוף להנחיות המפורטות להלן בפרק 3 בסעיף "מתחמים מיוחדים" - לאורך רחובות היסטוריים, הבינו לרחוב ייעשה תוך התאמה למבנים הסמוכים ברחוב תוך המשכיות המרקם הבנוי	בנייה מרקמית רציפה '9-10
- בנייה גבוהה מ-7 קומות תאפשר בכפוף להנחיות המפורטות להלן בפרק 3 בסעיף "מתחמים מיוחדים" - לאורך רחובות היסטוריים, הבינו לרחוב ייעשה תוך התאמה למבנים הסמוכים ברחוב תוך המשכיות המרקם הבנוי	בנייה מרקמית רציפה '9-10
- בנייה גבוהה מ-7 קומות תאפשר בכפוף להנחיות המפורטות להלן בפרק 3 בסעיף "מתחמים מיוחדים" - לאורך רחובות היסטוריים, הבינו לרחוב ייעשה תוך התאמה למבנים הסמוכים ברחוב תוך המשכיות המרקם הבנוי	בנייה מרקמית רציפה '9-10

מעבר לסתירה במסמכים, הרעיון במסמך כזה הוא לתת קווים מנחים, ובוודאי לא לאפשר גובה ללא הגבלה באזורים רגישים בליבה.

תבנית בניה			
אופי הבינוי	מס' קומות	רצף מירבי	
בנייה מוסת שימור בגרעין ההיסטורי	עד 9	נפחי	כתום
בנייה משולבת (מתחם מיוחד)	עד 9	נפחי	כתום
בנייה מרקמית חדשה	9-10	נפחי	צהוב
בנייה גבוהה	7-25	6.5	סגול
בנייה גבוהה מאוד	7-35	8.5	כחול

במקומות המסומנים בתשריט תבנית הבניה בכוכבית ניתן לשקול תוספת זכויות עד 8 קומות נוספות מעל הקבוע בנספח תבנית הבנייה בחתום למפורט בטבלה 3.4 (ב) בנספח ליבה 1

להערות לתבנית הבניה ראו נספח ליבה 1 פרק 3.2 סעיף 1 ג סבלה 3.2- תבנית ומאפייני הבנייה המוצעת בתחום חתכנון



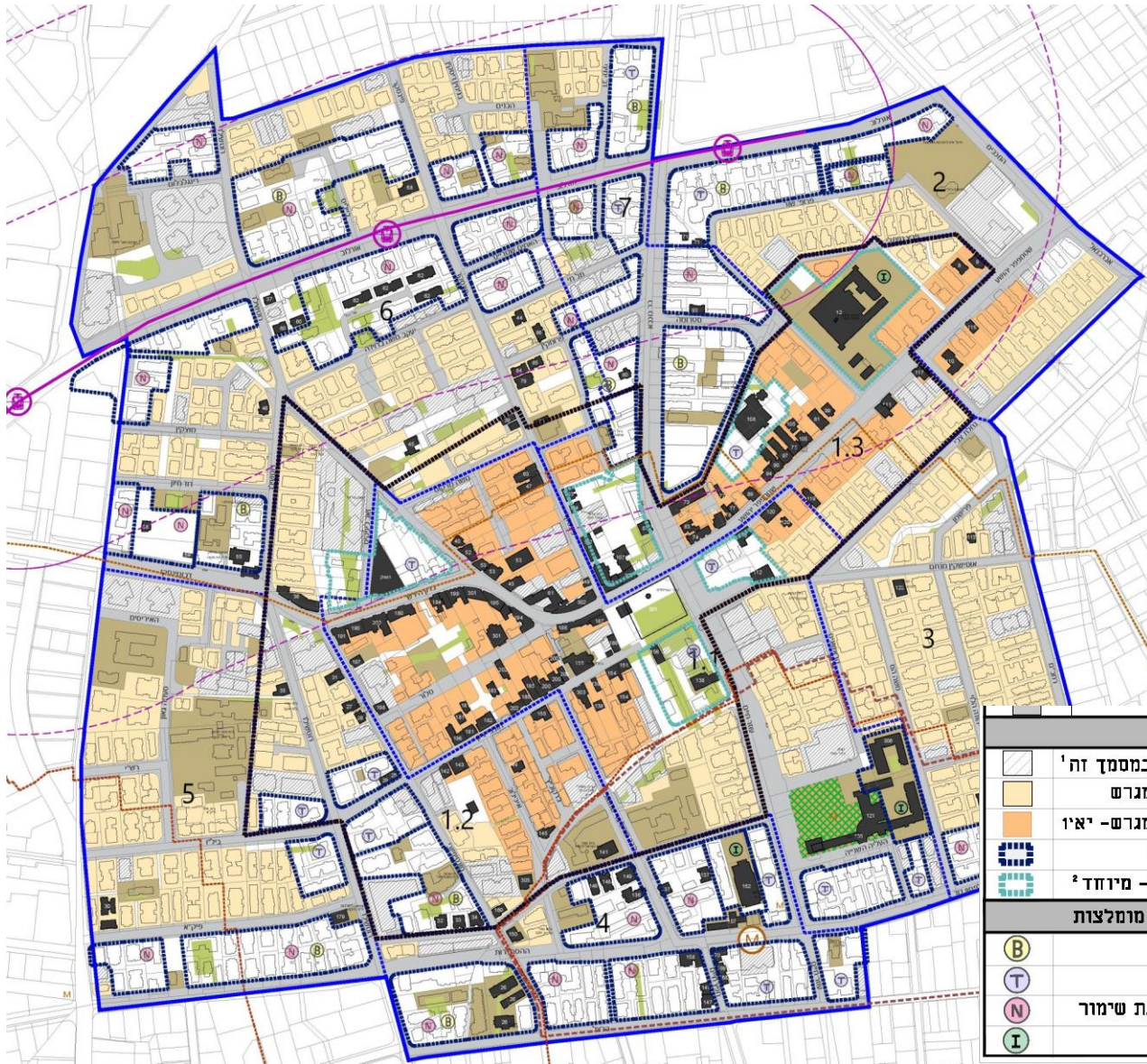
מסמך מדיניות מרכז העיר: תשריט תבנית הבנייה. מקור: מסמכי תכנית המדיניות

# סקירת תכניות < מדיניות מרכז העיר - אמצעי התעבורה

תשריט אמצעי התעבורה מציג מתווה לאופן התחדשות מגרשים ומתחמים. הוא מעלה מספר סוגיות:

- קיים חשש משמעותי, שהתחדשות ברמת המגרש לא תתרחש, היות שהתכנית לא נותנת פתרונות קונקרטיים.
- מסומנת התחדשות מתחמית גם באזורים רגישים, כולל קליטת זכויות עודפות לשימור, באופן שייצר בינוי חריג ביותר למרקם.

- רק תכנון נפחי ברור יחד עם תכנית השימור, יאפשר להבין מה כושר הנשיאה, איפה פערי הזכויות למימוש, להקצות תמריצים וזכויות משלימות, ולאפשר גם למגרשים בודדים להשתקם ולהוסיף תוספות מדודות בפרויקט מאוחד של כמה מגרשים יחדיו.



מסמך מדיניות מרכז העיר: תשריט אמצעי התעבורה. מקור: מסמכי תכנית המדיניות



מסמך הליבה כולל פרק 3.2 "טיפולוגיות בנייה ועקרונות הבינוי". כאן בא לידי ביטוי העדר אפיון המרקמים ההיסטוריים באופן אדריכלי-אורבני בכל מסמכי הרקע.

פרק א' "מאפיינים עיקריים" מתאר אמירה כללית שאינה מאפיינת בפועל את המרקמים: "הבינוי מבוסס על "בלוקים עירוניים" שנוצרו מרשת הרחובות והשטחים הפתוחים הקיימים במרכז העיר". אמירה זו מתעלמת מהמאפיינים האורבניים טיפולוגיים של נחלות ה"חאכורות" והמרחבים שלהן יחדיו, מטיפולוגיות הבינוי הרציפות סביב חצרות, ומביטויים שונים של מאפייני טיפולוגיית "עיר גנים".

**כתוצאה מכך מוצעות הצעות התערבות בנפחים בלתי סבירים למרחב, ובטיפולוגיות המנותקות מהטיפולוגיות ההיסטוריות.**

בפרק ב' תחת כותרת "טיפוסי הבנייה" נכתב כי: "הבניה החדשה (להוציא שיקום מבנים לשימור תוספות בנייה במבנים לשימור) מתאפיינת בשני טיפוסים עיקריים: בניינים מרקמיים ומגדלים בהתאם לגבהים המפורטים במסמכי המדיניות", וכן: "טיפוסי הבינוי יעוצבו כנפחים מובחנים זה מזה".

**לא ברורה ההגבלה דווקא לטיפוסים אלה,**

**שלא בהכרח נובעים מהמרקם ההיסטורי:**

- "מגדלים" הם פצע משמעותי במרקם.
- "בניינים מרקמיים" אינם מתייחסים בבירור לטיפולוגיות הבינוי הרציפות סביב חצר (ה"אירופאיות") המאפיינות את הגרעין ההיסטורי.
- אין כלל התייחסות לאינפילים במקומות הכי רגישים: מרחבי החאכורות.

## חוסרים משמעותיים במסמכי ניתוח היסטורי מרחבי ואפיון הערכים – מרקם בנוי:

- אין אפיון מרחבי של רצף ההתפתחות האורבני מהליבה ההיסטורית לשאר חלקי המרכז ההיסטורי.
- אין אפיון מפורט של סוגי המרקמים ההיסטוריים בכלים אדריכליים – אורבניים, בכלל זה טיפולוגיות, פנוי / בנוי, תכסיות וכד'.
- כתוצאה מכך בולט העדר אפיון והזגשת הערכיות של מרחבי החאכורות והפסאז'ים מחובבי ציון לחצרות.
- כמו כן בולט העדר התייחסות למרקמים משמעותיים כגון "המרכז השקט", רמת ורבר בואכה הגנים וקריית המוזיאונים, רוטשילד דרום ומערבה לו. באזורים אלה נשכחו מבנים בולטים בעלי ערכים, למשל "בית התלמיד" ברחוב סלומון, מבנים במתחם בית הספר הראשון לילדי עובדים "הס", מבנים בצד הדרומי של רחוב הרצל.
- לא נמצא בכל המסמכים סקר מפורט של מבנים ואתרים לשימור כולל צילומי האתרים ופירוט ערכיהם.

## חוסרים משמעותיים במסמכי ניתוח היסטורי מרחבי ואפיון הערכים – נוף ומרחב פתוח:

- חוסר בניתוח מאפייני הנוף והצמחייה והתפתחותם ההיסטורית מרחבית.
- חסר ניתוח ודוגמאות של השבילים, המעברים, גינות הכיס והחצרות – אלה האלמנטים החשובים כל כך במרחב, שעושים את המרחב העירוני הפתוח למיוחד עבור מי שגר בו ומבקר בו.
- ספציפית בולט חוסר זה במרחבי החאכורות, החצרות במתחמי הבינוי ה"אירופאי", ומתווה עיר הגנים עם השבילים וגינות הכיס ב"מרכז השקט".
- חסרה התייחסות לנטיעות ומיני צומח, מלבד אקליפטוסים.
- ספציפית לא נמצא ביטוי למיפוי גנים הראויים לשימור, למשל גן הרב קוק, גן הנשיא, גן יד לבנים.

## החוסרים שצוינו לעיל (לצד שיקולים תכנוניים אחרים מן הסתם) תרמו למשמעויות התכנוניות הבאות:

- מיקוד הדגשת הרגישות לרחובות הראשיים בלבד.
- הזנחת ההגנה המרקמית על המרחבים שביניהם.
- העדר הגנה מספקת על מרחבים רגישים בשל אי הדגשת חשיבותם.
- הצעת התחדשות באמצעות טיפולוגיות בינוי זרות למרקם ההיסטורי, שיפגעו בו.
- הצעת סוגי התערבות בנפחים וגבהים לא מתאימים למרקם.
- אי רציפות בהגדרת אזורי הרגישות ועוצמות ההתערבות, שיצור מרקם בלתי אחיד, שיאבד את איכויותיו ההיסטוריות אורבניות, את אווירת המושבה והעיר שבראשיתה, ואת ייחודו של המרכז ההיסטורי של פתח תקווה.
- העדר הגדרות מספקות לשמירה על אופי המבנים המיועדים לשימור ועל סביבתם המיידית.



מרחב החאכורות בין הכרונ הירש לחובבי ציון, מבט מרחוב סלור. ההתחדשות במרחב כזה צריכה להיות באינפילים בנפח מדוד, השומרים על מתווה חצרות, ולא עם מגדלים ורבי קומות הפוצעים את הרקמה הרגישה שהשתמרה. צילום: גיא שחר

## ריבוי התכניות העוסקות במרחבים חופפים בעייתי מכמה טעמים:

- התכניות מקודמות בנפרד, על ידי צוותי תכנון נפרדים, והצורך בתיאום וסנכרון מורכב ומהווה מתכון לטעויות ולקונות.
- נוצרו אינספור מסמכים כתובים, מפות ותשריטים, המהווים נטל מורכב להתמצאות ושימוש פרקטי.
- עיכובים בקידום התכניות בשל הצורך בסנכרון ומניעת טעויות.
- עלויות יתר לעירייה ולציבור בשל פיצול העבודות והימשכותן.

עיריית פתח תקווה מקדמת כעת במקביל מספר תכניות משמעותיות ביותר לעתיד העיר וערכיה הייחודיים, וספציפית למרכז ההיסטורי שלה:

- תכנית המתאר
- תכנית מדיניות למרכז העיר
- תכנית שימור
- תכנית התחדשות בניינית

## במבחן התוצאה: תחושת "מרוב עצים לא רואים את היער":

- חסר מענה מספק לשמירה והעצמה של הערכים הייחודיים של העיר, בעיקר של המרקמים הרגישים.
- אין פתרונות ותמריצים בפועל להנעת פרויקטים לשימור וצמיחה.
- עלול להימשך המצב הקיים של בנייה נקודתית חריגה למרקם ולסגנון, וסטגנציה במבנים ומגרשים רגישים לשימור.

ואולם, מסמכי התכנון המקודמים בימים אלה סותרים את החזון הזה, ומאיימים לשים קץ למרקם ההיסטורי הייחודי בליבה ההיסטורית. זאת בשל מספר הנחות יסוד וצעדים תכנוניים שאינם בהלימה עם החזון:

## יעד צפיפות אוכלוסייה קיצוני

- שאיפה כמותנית לדחוס 50,000 איש על שטח של 1.24 קמ"ר בליבה ההיסטורית: מדובר על ריכוז 1/9 מאוכלוסיית העיר על שטח המהווה 1/29 משטח השיפוט של העיר, בניגוד לחזון השמירה על אופי ליבת מושבה.
- אין הצדקה להגדרת יעד אוכלוסייה קיצוני: אוכלוסיית הליבה תגדל בכל מקרה כאשר המקום יהפוך לאטרקטיבי, יגיעו להתגורר בו צעירים ומשפחות, יפקדו אותו יוממים ומבקרים, ותתווסף בנייה חדשה.

עיריית פתח תקווה מבהירה היטב במיתוג את החזון שלה:  
**ליבה של מושבה וסביבה עוצמות של מטרופולין.**  
החזון עולה בקנה אחד עם היותה אם המושבות, אתר לאומי בתמ"א 35, ועושר המבנים והמרקמים ההיסטוריים, ששרדו עד היום לספר את הסיפור ולשמר מרחב אורבני נעים ועשיר.

בעשורים האחרונים עוצמות הפיתוח בעיר התמקדו מחוץ לליבה ההיסטורית, ואזורים רבים בה הפכו מוזנחים. אך אין זה אומר שאיכויותיהם פגו – עד שנות השמונים הליבה ההיסטורית הייתה ה-מרכז השוקק של העיר.

## בניית מגדלים

- קידום פתרונות של בניית מגדלים על מסד, כולל בליבה ההיסטורית הרגישה, בעוד ש:
  - ניתוחי תכנית המתאר מראים שהצפיפות במרכז העיר בבנייה מרקמית כבר גבוהה יותר מהצפיפות בשכונות מגדלים.
  - מדובר בטיפולוגיה אנטי מרקמית שפוצעת את המרקם ההיסטורי, ויש דוגמאות מצערות לכך עקב טעויות העבר.
  - ככל שבנייה אולטרה גבוהה נדרשת על מנת לתת תמריצי זכויות לשימור, בנייה כזו צריכה להתבצע מחוץ לליבה ההיסטורית.

## העצמת בנייה סביב מוקדי מתע"ן

- השאיפה להעצמת שטחים בנויים לאורך צירי מתע"ן ברורה, אך אין זה אומר שמקריבים בשביל זה רקמה היסטורית רגישה.
- גם באירופה יש תחנות מטרז באזורים היסטוריים ולא בנו שם מגדלים בגלל זה.
- יש שפע אזורים צמודים לליבה ההיסטורית סביב צירי מתע"ן בהם אפשר לבצע העצמת בינוי, בראש ובראשונה סביב רחוב אורלוב והקו האדום, והצומת עם בר כוכבא בו התחנה המרכזית, המיועדים להעצמה כזו עוד בתכנון ההיסטורי של העיר.

תהליכי התכנון כוללים נדבכים וגרסאות רבות ומקיפות של מסמכי היסטוריה ושימור. ואולם, יש בהם חוסרים משמעותיים באפיון הרקמות ההיסטורית:

- חסר ניתוח היסטורי מרחבי המפרט את הרצף המרחבי של התפתחות העיר. כך "פוספס" אזור משמעותי מדרום לליבת המושבה, המכונה כיום "המרכז השקט".
- אין פירוט מספק בכלי אדריכלות ועיצוב אורבני של המאפיינים והערכים המרקמיים של האזורים ההיסטוריים, כולל: טיפולוגיות בנייה, יחסי פנוי – בנוי, נפחים, גבהים, מאפייני בנייה - חומרי גמר, סוגי פתחים, גגות וכד'.

- בכלל זה אין מספיק פירוט אודות שלושה מאפיינים מרקמיים בולטים במרכז ההיסטורי והערך שלהם לשימור מרקמי:
  - נחלות המשק הארוכות ("חאכורות") והמכלול שלהן.
  - הבינוי הרציף סביב חצרות קטנות (מרקם "אירופאי").
  - "עיר גנים" – מגרשים ובהם בית במרכז מוקף רצועות ירוקות פתוחות עם עצים וצמחיה.
- אין זיהוי מספק של היבטי נוף בסטרוקטורה העירונית, בכלל זה:
  - מאפיינים נופיים בכל אחד מסוגי המרקמים השונים.
  - מערכות שבילים, גינות כיס וגנים (הבולטים באזור "המרכז השקט", עין גנים, כפר גנים ועוד).

**כתוצאה מכך, לא עוגנו כהלכה ערכי המרקמים ההיסטוריים, וכלל התכניות נכשלות בשימור מרקמי, ומציעות פתרונות צמיחה המנותקים מהערכים האורבניים שהתפתחו במשך כמעט 150 שנה.**

## ממסמכי התכנון השונים עולה, כי עלולה להיווצר פגיעה אנושה במרקם ההיסטורי של ליבת המושבה וסביבותיה:

- מתחמי מגדלים ללא הגבלת גובה באזורים רגישים ביותר.
- הוקצו אזורים למגדלים של 25 / 35 קומות ברחק עצום של 6.5 / 8.5 ברחובות היסטוריים רגישים כגון מונטיפיורי.
- תתאפשר בניית רבי קומות של עד 9 קומות במרקמים היסטוריים רגישים ביותר שאמורים לשמר את אוירת המושבה.
- תתאפשר הצמדה או בנייה של רבי קומות בקרבה למבנים היסטוריים נמוכים באופן שיגמד אותם ויאיינ את הקשרם המרקמי.
- תתאפשר תוספת קומות והגדלת תכסית למבנים מראשית המושבה והעיר, בעוצמות שישנו את אופיים עד כדי ביטול איכויותיהם ומשמעותם במרקם.

- במסמכים ישנם סעיפים והערות המאפשרים החרגות הפורצות עוד יותר את המרקם שגם ככה נפרץ, למשל הוראה כגון זו ממסמך המדיניות: "במקרים מיוחדים באזורים המסומנים בתשריט תבנית הבנייה עם כוכבית ובאישור מוסדות התכנון, תתאפשר תוספת של עד 5 קומות נוספות בכפוף לנימוק מוסדות התכנון".

## מלבד הפגיעה המרקמית, הערות כגון אלה

שומטות לחלוטין את כל ההיגיון, הסדר התכנוני והוודאות שאמורות תכניות לתת.



- יש לבצע מכלול אמצעים להחייאת מרכז העיר, בטרם מקדמים פרויקטים פיזיים גרנדיוזיים, כפי שממליץ מסמך המדיניות למרכז העיר. בכלל זה: שירותי חינוך מגוונים ברמה מעולה; הקמת מינהלת ייעודית; מיתוג ושיווק; אירועי תרבות; העצמת פעילות השוק וסביבתו; תמריצים ומענקים למשיכת בתי עסק ומסעדות איכותיים; שיפוץ פיזי; שיפורי תאורה ותברואה;
- על עיריית פתח תקווה לפעול לגיוס משאבים כספיים ורתימת כל הגופים הרלוונטיים, להוצאה לפועל של מכלול הצעדים. על ידי תכנית מפורטת סדורה, מתוקצבת, עם לוחות זמנים, מינהלת ייעודית ותוך שקיפות לציבור.
- מומלץ להקים צוות ציבורי מקצועי כוועדת היגוי.

העיקרון הראשון שצריך להוביל את ההיבטים הפיזיים של החייאת מרכז העיר צריך לעסוק בנכסים ההיסטוריים, והם אלה שצריכים להיות המגדלור למתודולוגיה התכנונית:

**הנכסים ההיסטוריים של לב העיר: המבנים, האתרים והמרקם, הם המחולל והמניע להחייאה של האזור.**

**לב העיר יעבור פעולות שימור, בינוי והעצמה של המרחב, על בסיס הערכים ההיסטוריים, תרבותיים, אדריכליים, נופיים, מרקמיים ואורבניים, שהתפתחו בו במשך השנים.**

הגדרת ההתכווננות באופן זה תאפשר מחד לשמור על הקיים, ומאידך להעצים ולחדש, כולל תוספת של שטחים בנויים ככל שמתאפשר, באופן השומר ומעצים כהלכה את הערכים ולא מאיין אותם.

## התכנון הנפחי חיוני מכמה טעמים:

- להבין היכן וכמה ניתן להוסיף תכסיות ונפחים, באופן שישמור על המרחב ההיסטורי הרגיש, יעצים אותנו, ולא יאיין אותו.
- להעניק ודאות תכנונית.
- לאפשר גם למגרשים ברקמה רגישה להתאחד לפרויקט משותף וכך להגביר את סיכויי המימוש.
- לאפשר הערכה כמותית על בסיס שמאי של זכויות נדרשות להשלמה כתמריץ כלכלי.

ראוי לאחות תכניות ולארגן באופן פשוט לשתי תכניות:

## • תכנית מתאר

לכל העיר כולל המרכז ההיסטורי ואזור הירקון, על סמך ניתוח רב תחומי מפורט עם ההשלמות הנדרשות בהיבט המרחבי.

## • תכנית שימור

הכוללת בנוסף לאינוונטר המבנים והמתחמים לשימור, תכנון נפחי למרכז ההיסטורי ופתרון אתגרי מימוש שימור וצמיחה באזורים הרגישים.



ראוי לסנכרן ולהנגיש את חומרי  
התכנון באמצעות שכבות GIS  
במערכת הפתוחה לציבור.

- התהליך התכנוני המשולב צריך לכלול את השלבים הבאים:
- השלמת ניתוח המאפיינים האדריכליים - אורבניים - מרקמיים.
- גיבוש קווים מנחים איכותניים לתכנון המרחב, הכוללים התייחסות לסטרוקטורה עירונית, תכסיות, יחסי פנוי / בנוי, טיפולוגיות, נוף וכו'.
- עריכת תכנון נפחי קונקרטי לכל החלקות, על מנת לתת צורה לתוצר האורבני האופטימלי שיענה על האווירה הרצויה, ויאפשר למדוד את כושר הנשיאה המקסימלי של המרחב.
- ביצוע הערכה כמותית של עלויות המימוש ביחס להיקפי הבנייה והזכויות המתאפשרות, מיפוי הפערים, והערכה מבוססת שמאות של היקף הזכויות שיש להשלים באזורים אחרים לא רגישים בעיר.
- עבודת מטה ותכנון לשריון הזכויות המשלימות.

ניסיון לקלוט זכויות בנייה משלימות לתמריצים בתוך הליבה ההיסטורית עצמה של המושבה, יגרום לפגיעה קשה במרקם ויגרור התנגדויות.

לפתח תקווה עתודות שטח גדולות לבנייה ותגבור זכויות באזורים לא רגישים, ושם ראוי לתת את הזכויות המשלימות.

ללא מתן מענה מקיף וראוי לתמריצים כלכליים לשימור, במסגרת הליכי התכנון ובעבודת מטה משלימה, יוותרו בעלי נכסים ויזמים ללא מענה מספק.

פתרון סוגיית התמריצים הכלכליים חייב להיות חלק מתהליך התכנון ובעבודה משלימה מקבילה לו בעירייה:

- היות שמדובר באתר לאומי – אם המושבות: לגייס תקציבים ממשלתיים לשיקום מרחב ציבורי ולתמריצים לשדרוג נכסים פרטיים.
- להקים צוות ייעודי שיעסוק בנושא, במודל של עיריית תל אביב יפו.
- למפות ולייצר מאגר של אזורים ומגרשים לזכויות משלימות, באזורים לא רגישים בעיר, בכלל זה בסירקין ובאזורי התעשייה.

הגדרה פשוטה, ברורה וללא חריגים של שלושה אזורים עם ערכים לשימור מרקמי ומשמעותם התכנונית:

## גרעין היסטורי

- שטח רגיש ביותר של 300 דונם בליבה.
- (1/120 משטח השיפוט של העיר).
- מאפיינים של חאכורות ובנייה רציפה לרחובות.
- יצירת מרחב ייחודי ברצה הארצית שמממש את הוראות תמ"א 35 לאתר מורשת ארצי.
- שימור מרקמים ואתרים מוקפד כולל מבנים וחצרות פנימיות.
- שמירה על גובה עד 4.5 קומות.
- "אינפילים" ותוספות בנייה ברוח המרקם.
- הנחיות קפדניות למאפיינים אדריכליים בשיקום מבנים ובנייה חדשה.

## מעטפת לב

- שטח של 550 דונם סביב הגרעין.
- (1/65 משטח השיפוט של העיר).
- מאפיינים של טיפולוגיות בינוי רציפות סביב חצרות ומרקם עיר גנים.
- התחדשות בבנייה מרקמית בטיפולוגיות רציפות "אירופאיות" ומתווה "עיר גנים".
- שמירה על גובה עד 7.5 קומות.
- הנחיות ברורות לטיפולוגיות ועיצוב ברוח המושבה והעיר הצעירה.

## יתר המרכז ההיסטורי

- כולל "המרכז השקט".
- מאפיינים של עיר גנים, צירים ירוקים וגינות כיס.
- שמירה קפדנית על ההיבטים הנופיים במרחב הציבורי ובמגרשים הפרטיים, בדגש על מרווחים קדמיים וצדיים במגרשים, והעיצוב האדריכלי.

אפיון והנחיות ברורות לצירים ומתחמים רגישים:

## צירים מרכזיים:

הגדלת עצימות באופן מדוד ומוגדר במקומות לא רגישים לאורך הצירים המרכזיים העוברים במרחבים הנ"ל: אורלוב, חיים עוזר, בר כוכבא, ההסתדרות, רוטשילד.

## מתחמים רגישים בליבה ההיסטורית:

שימור וצמיחה קפדניים במתחמים כגון: גן המייסדים; השוק; מתחם חאכורות חובבי ציון – הברון הירש – מונטיפיורי; המרקמים דרומית לחובבי ציון; מקבץ מוסדות ההסתדרות; מוהליבר - חפץ חיים; העירייה.

- אזורי התעשייה: השלמת מיפוי המבנים, האתרים והמתחמים בעלי הערכים לשימור באזורי התעשייה: סגולה, קריית אריה ורמת סיב, אפיונם והטמעתם בתכניות הרלוונטיות.
- שכונות ושיכונים: השלמת מיפוי לאיתור מבנים בעלי ערכים ושיכונים בכלל זה דגמי שיכונים מייצגים שטרם נסקרו.
- בחינת אפשרות לשימור מרקמי ולו של אזור בשכונת מחנה יהודה.
- מתחמים גדולים ונופיים: השלמת מיפוי המרחב שבין מוזיאון האדם והסביבה, בואכה גן יד לבנים, המוזיאונים, גבעת השלושה, אזור תנועות הנוער והחורשה עד דגל ראובן, והעשרת אינוונטר המבנים והנוף לשימור.
- שלד נופי וצירים ירוקים: טיוב מיפוי ומינוף השלד הנופי, בדגש על שבילים במרכז ההיסטורי ורצפים ירוקים משמעותיים.
- התוויית צירים מבוססי רצועות ירוקות וגנים לקישור בין השכונות הצפוניות למרכז העיר ובין השכונות הדרומיות למרכז העיר.

- אינוונטר מבנים ואתרים לשימור: העשרת אינוונטר שימור מבנים ומתחמים משמעותיים בגרעין, תוך ייצוג מגוון צורות הבנייה עד שנות החמישים לפחות.
- הוספת מבנים משמעותיים לשימור ב"מרכז השקט".
- הטמעת עצי מופת, מקבצי עצים ושדרות לשימור.
- הנגשה לציבור של כרטסות מידע על כלל המבנים, האתרים והמתחמים בכל העיר.



ליד הבית, שנות האלפיים, חצר מונטיפיורי 19, הובלת סיור. ברקע בית הדפוס ההיסטורי המשוקם.



ליד הבית, שנות השבעים, חזית מונטיפיורי 19. ברקע מונטיפיורי פינת חובבי ציון.

תודה לכל העוסקים  
במלאכה עד כה.

תודה על הקשב והנכונות  
לתכנן באופן מיטבי למען  
עתיד העיר פתח תקווה  
ומרכזה ההיסטורי.

בברכה,

גיא שחר,

המשפחה,

מכרים, אנשי מקצוע

ותושבים בעבר ובהווה

שהעיר יקרה להם.



## האחיות לוז - פתח תקווה The Hazelnuts - The Birth of Hope

מבלי לגלוש להסחות דעת,

מבלי להתפתות למתק הייאוש המתפשט ושוקע -  
כמו אוויר עומד בניחוח יסמין בערב רפה של חמסין

ניקח עצמנו בידינו,

כל עוד נפשנו הומייה...

איך נוכל להיות עם חופשי בארצנו,  
אם עודנו מחזיקים אומה שבויה?

האורות מנצנצים בפתח תקווה

הרשות עוד נתונה

ואנחנו נצא לרחוב

נעשה ונשמע

מילים ולחן:

שירה ז' כרמל

עיבוד ושירה:

האחיות לוז - שירה ז' כרמל, יפעת זיו, ענת מושקובסקי

קלידים:

יפעת זיו

הפקה:

האחיות לוז ושוזין

מתוך האלבום - The Birth of Hope

[קישור ליוטיוב](#)

- מסמכי תכנית המתאר 410-0491563: בעריכת: דורון צפריר. שימור: מיכל פירסטון. סביבה ונוף: ליאור וולף.
- מסמכי תכנית השימור 410-1139146: בעריכת: לילך הראל. שמאות: אריה קמיל.
- מסמכי מדיניות מרכז העיר 410-1097849: בעריכת: ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים.
- המסמכים הורדו מאתר עיריית פתח תקווה ומאתר מנהל התכנון בסוף יולי 2024.
- מוזיאון ראשונים לתולדות פתח תקווה <https://petah-tikva.rishonim.org.il/>