



מצגת המפגש



כנס הכרזה תוכנית למרחב תחנת מטרו ארלוזורוב פתח תקווה

21.7.2022



תכנית המפגש





למה באים?

להקשיב ולהכיר את
התהליך הצפוי, ללמוד,
לשאול, להשפיע

צוות התכנית

צוות מקצועי

- HQ אדריכלים- עורכי התוכנית ואדריכלי נוף
- סיטילינק- ניהול הפרויקט
- אשחר- ייעוץ חברתי
- BTR- שמאות וכלכלה
- רן חקלאי- צרכי ציבור
- מורן הנדסה- תכנון תנועה ודרכים
- לשם שפר- איכות סביבה
- סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים –מים וביוב
- חץ הצפון- מדידה

הרשות להתחדשות עירונית

- גורי נדלר- מנהל אגף בכיר תכנון
- ערן אבני- מנהל תחום תכנון

עיריית פתח תקווה ומנהלת

כרמים

- רמי גרינברג- ראש העיר
- איציק אוז'לבו- מהנדס העיר
- נועה אפל- אדריכלית העיר
- ניצן ברכן- מנהל אגף רישוי
- אגף תיכנון עיר - משה שמרלר
- ציפי גלבר- ס' מנהל אגף תיכנון
- עינב עצמון – ראש המינהלת להתחדשות עירונית –כרמים
- דוד חג'ג – מנהל קשרי קהילה, מינהלת כרמים
- אסמרה אקלה- אגף אסטרטגיה
- אליאנא סובול מנהלת אגף איכות סביבה
- ויויאנה ויניצקי זאיילט- מנהלת אגף תנועה
- ירון יהודה- שמאי העירייה

מהי תוכנית להתחדשות עירונית?

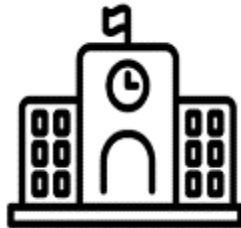
תוכנית שמשדרגת את בנייני המגורים
ואת המרחב העירוני כולו



קהילה



תעסוקה
ומסחר



מבני
ציבור



מרחב
ציבורי



תנועה
ותחבורה



מגורים



למה מכינים תוכניות להתחדשות עירונית?

- הבניינים הישנים אינם עומדים בתקן לרעידות אדמה.

- הדירות קטנות ברמת תחזוקה ירודה וחסרות ממ"ד.

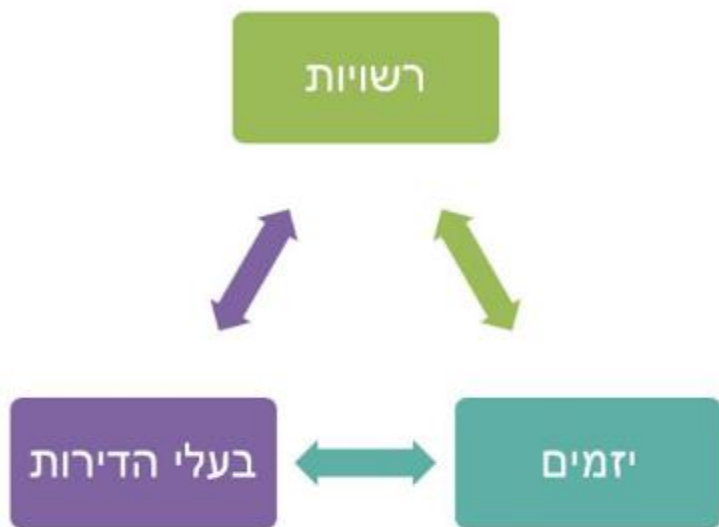
- כמות האוכלוסייה בישראל גדלה ויש צורך בדירות מגורים בכל רחבי הארץ.

- חשוב לראות את כלל הצרכים של השכונה כדי למנוע קריסה של מערכות תחבורה, תשתיות שירותים מבני ציבור ועוד, ולא לחדש רק את המגורים.

- כדי ליצור שכונה עירונית מודרנית המתאימה למאה ה- 21

מי השותפים המרכזיים של תוכניות התחדשות עירונית?

- רשויות (העירייה, מדינה) – מאפשרים איזון של התוכניות ואספקת שירותים לתושבים.
- יזמים – המוציאים לפועל של התוכניות. יכנסו רק אם יהיה ערך כלכלי לפרויקט.
- בעלי הדירות/הקרקע – ללא הסכמתם לא יהיה פרויקט.



(מתוך אתר הרשות להתחדשות עירונית, 2018)

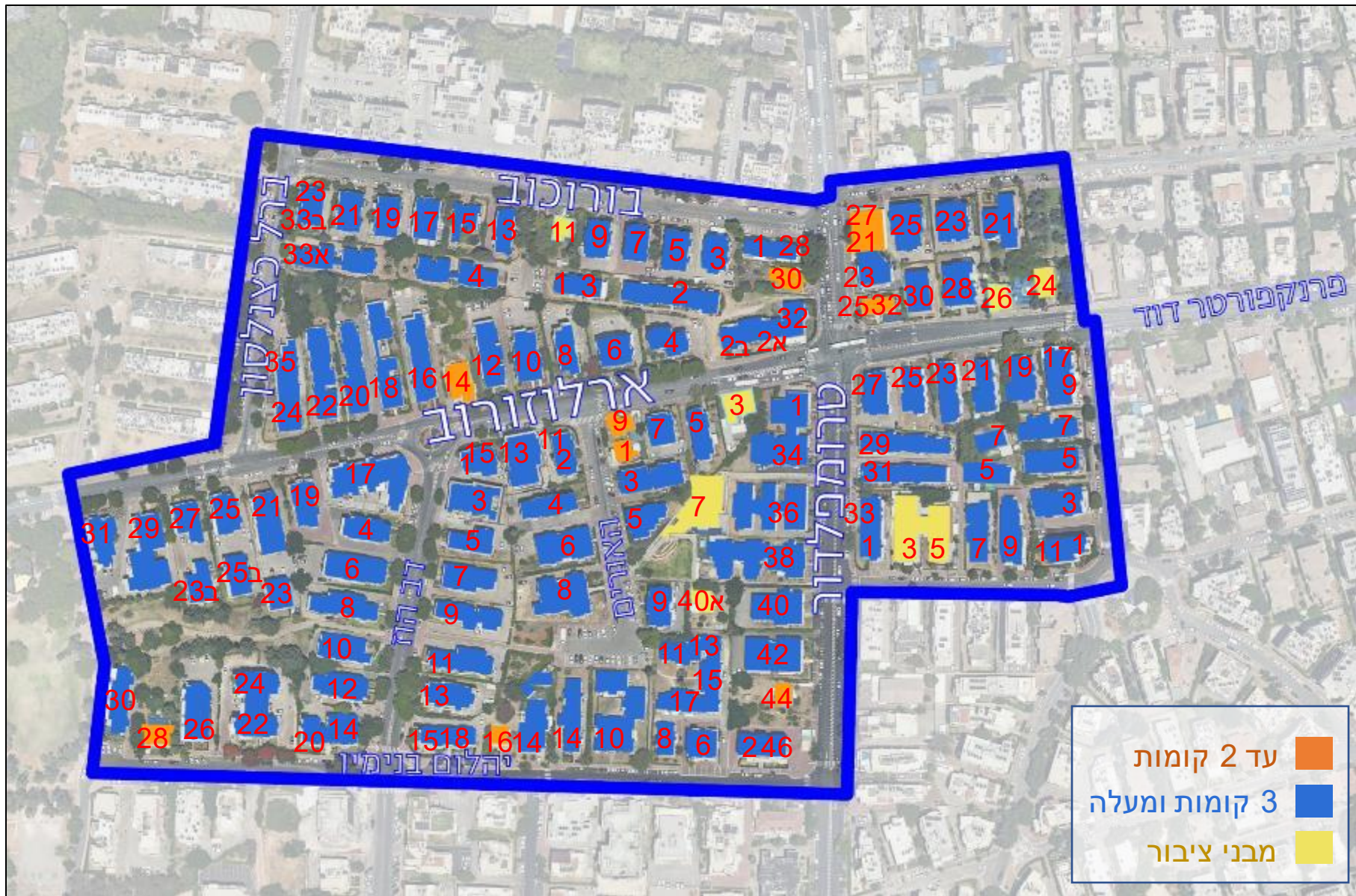
פתח תקווה התחדשות מתחם מטרו ארלזורוב

כנס הכרזה
יולי 2022

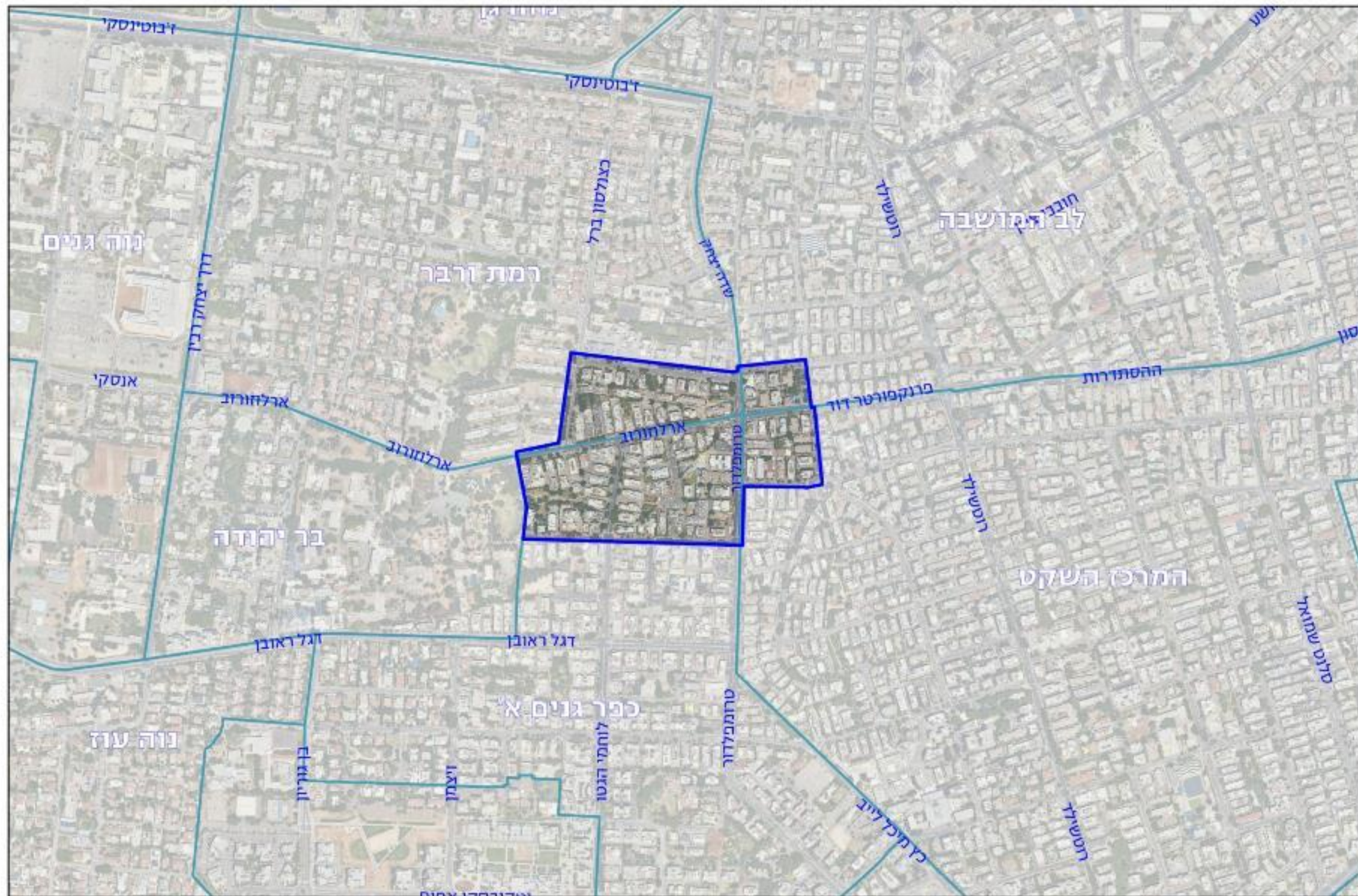
מתחם מטרו - ארלוזורוב קו כחול



כתובות ומספרי הבניינים



חלוקת השכונות



גנים ועצים



שדרת הרל
למאצוק



גן יהונתן



בחוץ האורים

יהונתן
שכיל



גנים- ושטחים ציבוריים פתוחים



שצ"פ גני ילדים

2

שטח שצ"פ: 715 מ"ר
קישוריות: חיבור בין 2 מגרשים של מבני ציבור- גני ילדים
עצים: כ-15 עצים צעירים
רמת פיתוח: מדשאה, צמחיה וריצוף בלבד.
מתחזק אך אינו משמש לשהיה.



גן פיקא

1

שטח שצ"פ: 1030 מ"ר
קישוריות: מאפשר מעבר בין רחובות פיק"א ופרנקפורטר
עצים: כ-15 בוגרים, בעיקר זיתים וברושים
רמת פיתוח: מתקני משחק, פינות ישיבה, שביל ומדשאה,
פעיל, מתוחזק וכולל שורה מרשימה של ברושים



משעול סטפן וויז

4

שטח שצ"פ: 2836 מ"ר
קישוריות: מאפשר מעבר מזרח מערב וחיבור לגן יהונתן
עצים בוגרים: עשרות עצים בוגרים ממינים שונים
רמת פיתוח: ריצוף, מדשאות, בגן יונתן מתקני ספורט ומשחק
פעיל, מתוחזק וכולל מספר עצים בוגרים מרשימים



שב"צ האורים

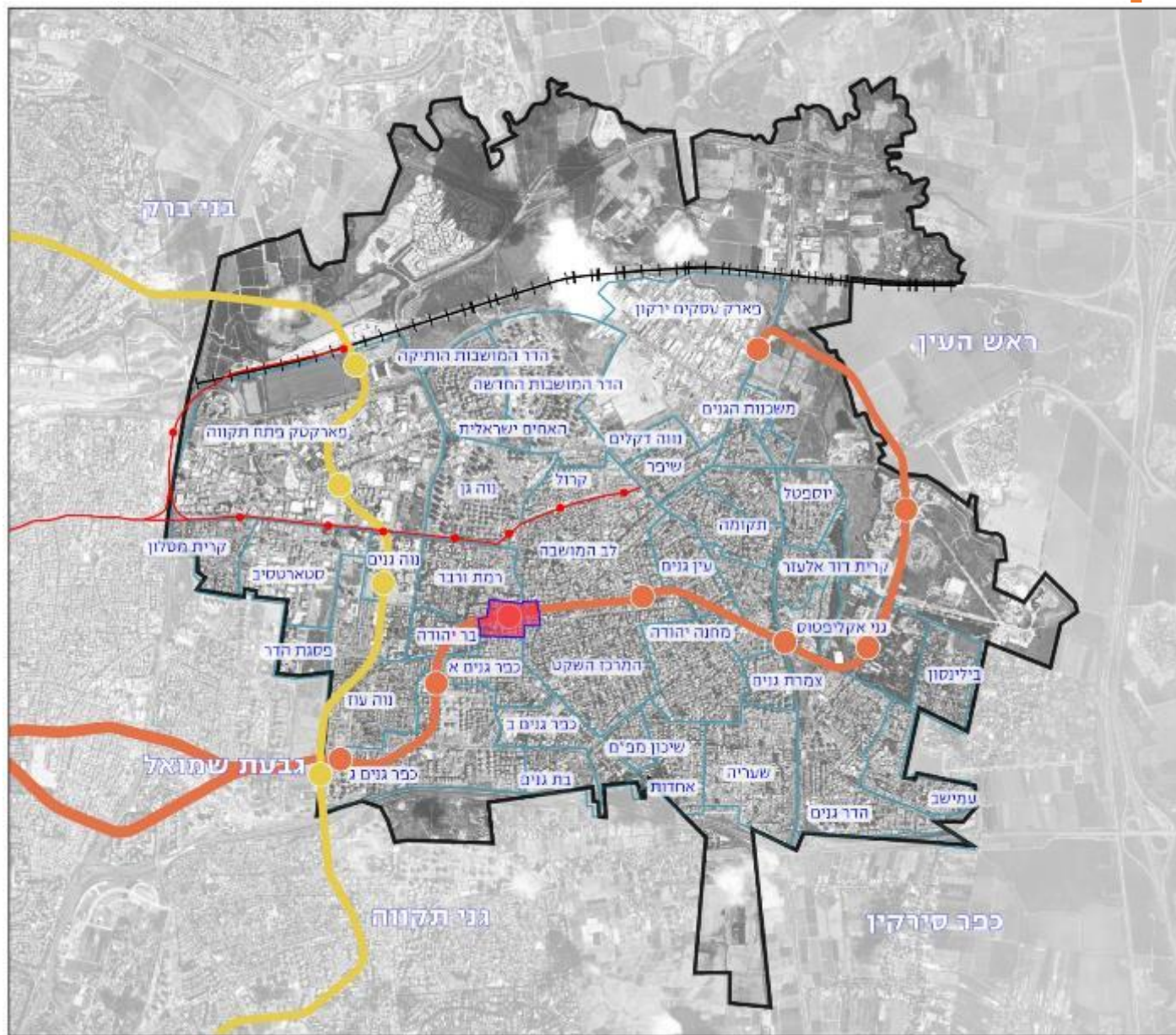
3

שטח שצ"פ: 855 מ"ר
קישוריות: שביל הליכה מזרח- מערב עובר במרכז
עצים: כ-10 עצים, רובם צעירים
רמת פיתוח: צמחיה ושביל הליכה בלבד.
שטח גינון בלבד

עצים וצל



צירי תנועה קיימים ועתידיים



מקרא:

מיקום תכנית

גבול שכונות

גבול פתח קווה

מטרו M2

מטרו M3

רק"ל - הקו האדום

רכבת ישראל

התחדשות מתחם מטרו ארלחורוב, פתח תקווה

יציאות מהתחנה:



1

חיים ארלזרוב - יציאה לאזור עירוני
אינטסיבי מוטה מגורים ומסחר.



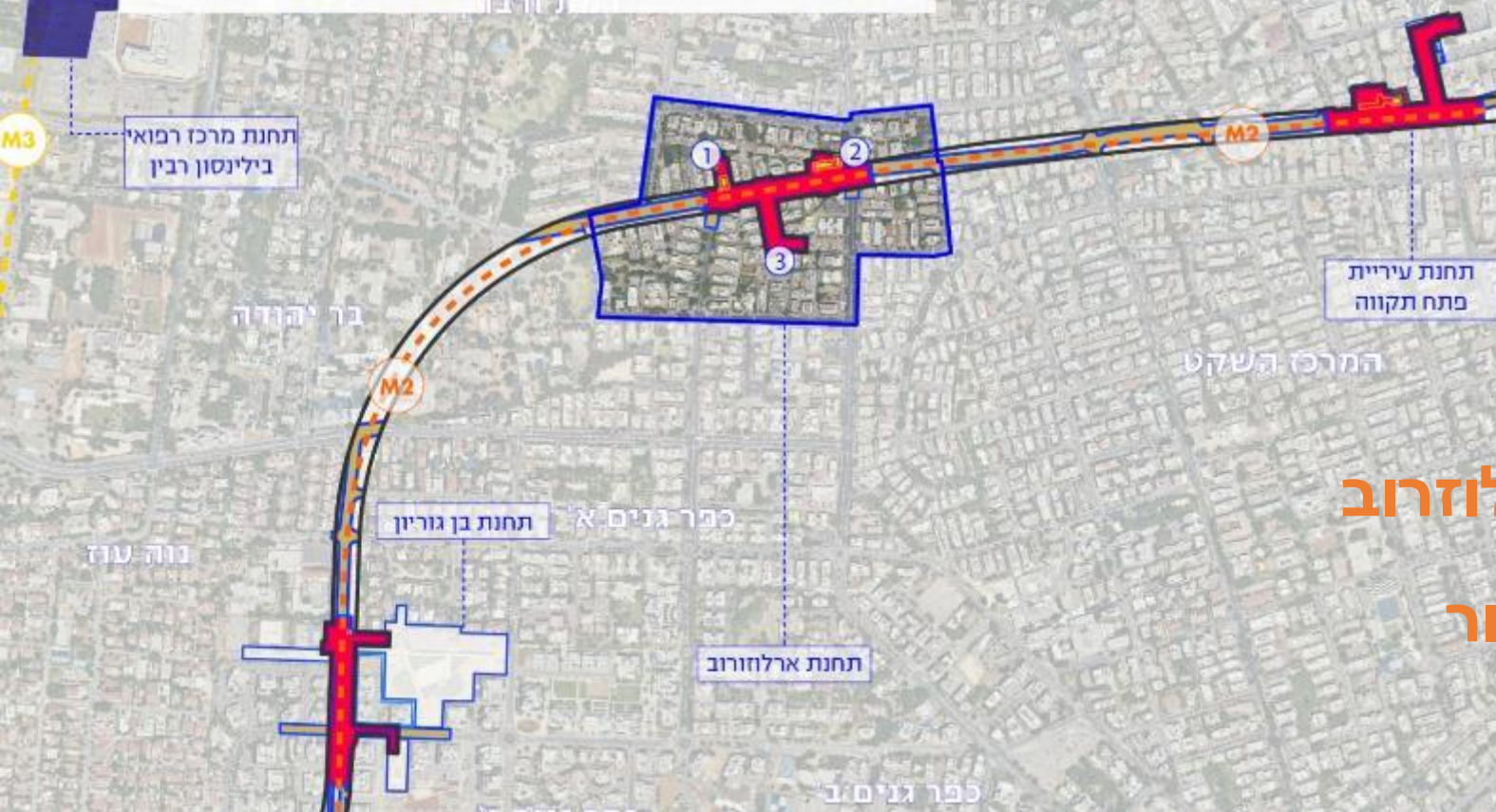
2

פינת טרומפלדור - יציאה לאזור עירוני
מוטה מגורים.



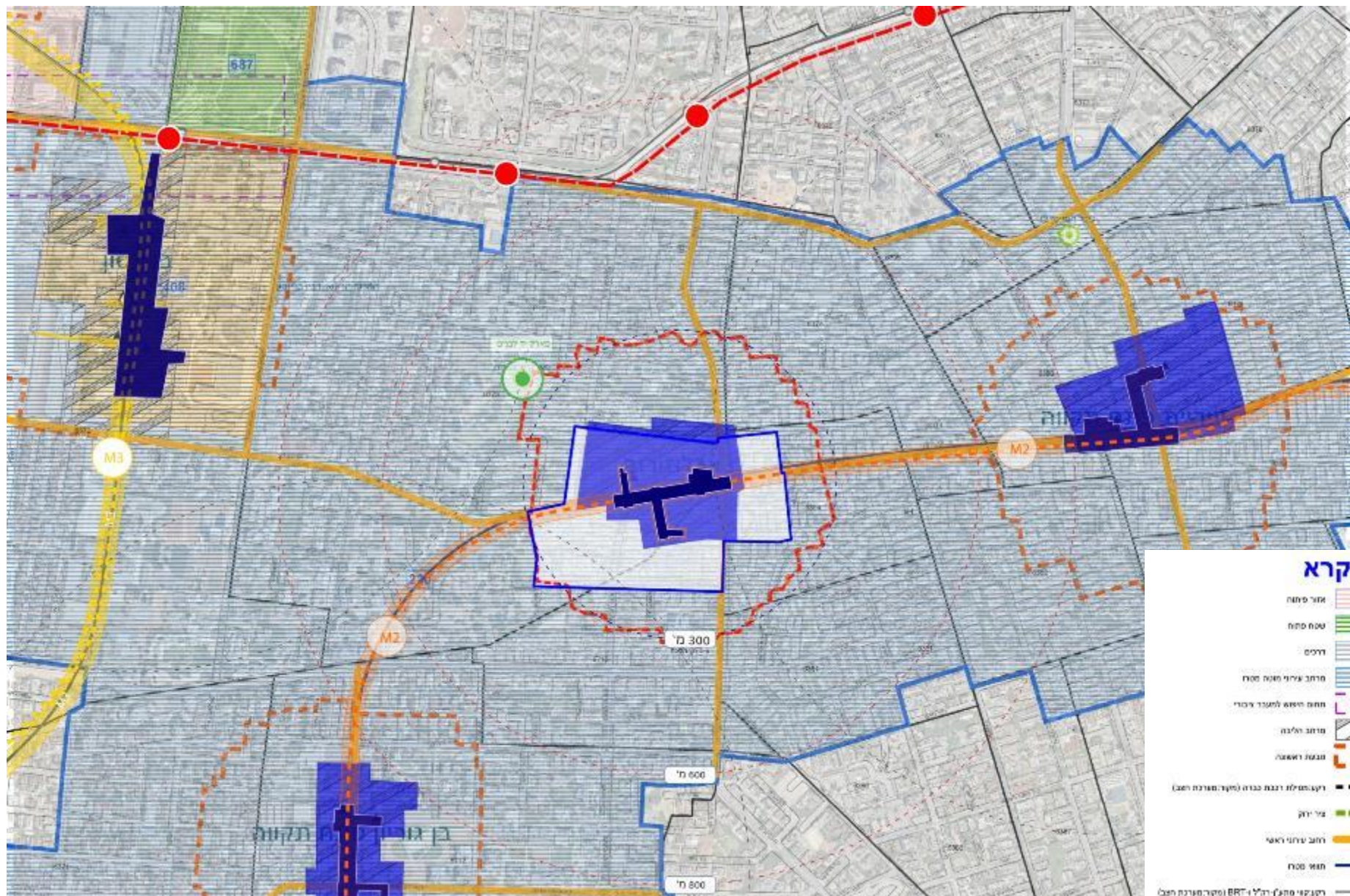
3

האורים - יציאה תפעולית לאזור שכונתי.



1 רחוב ארלזרוב
2 טרומפלדור
3 האורים

תכניות ארציות – תמ"א 70

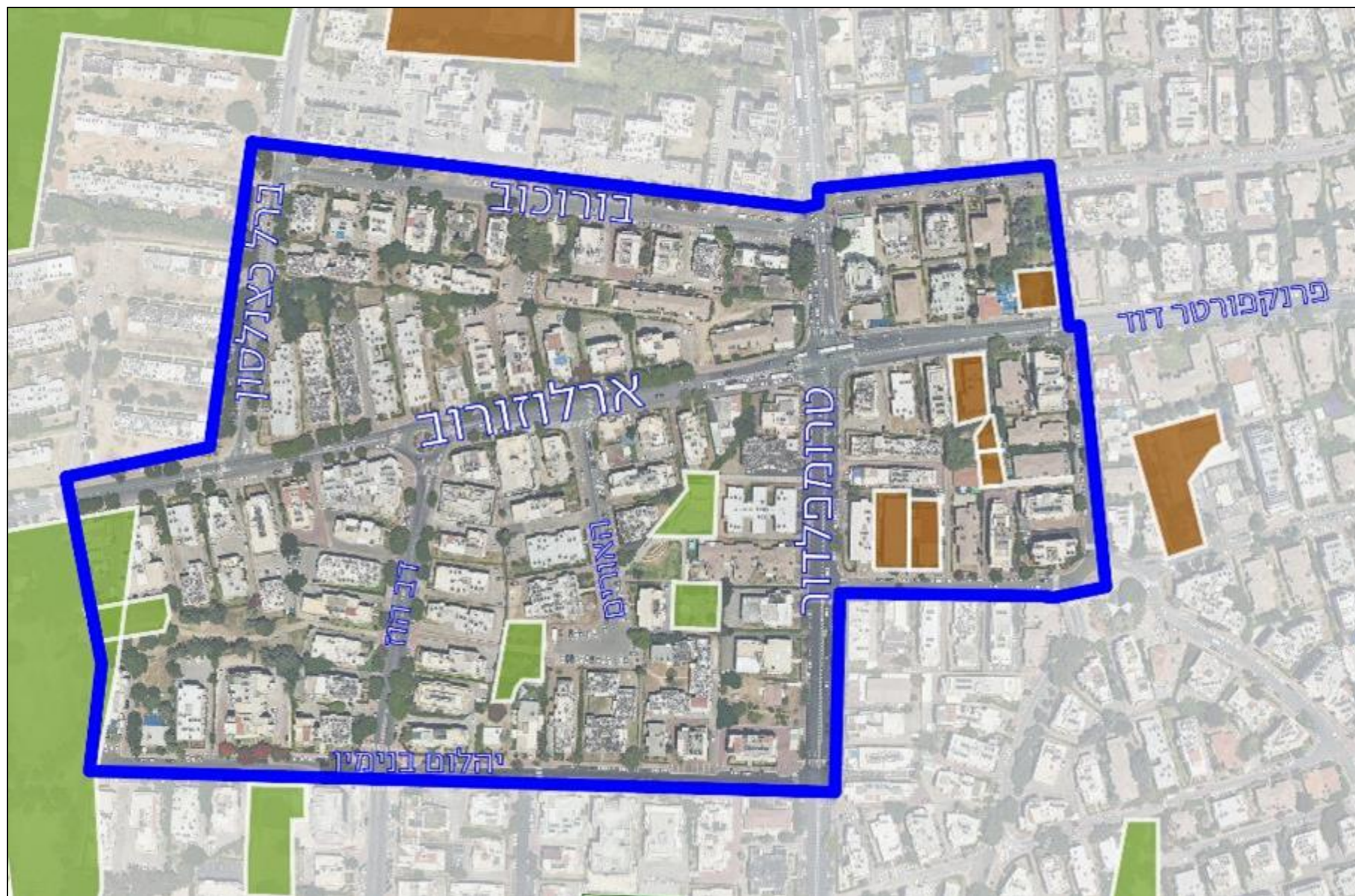


מה למדנו עד כה על המתחם?

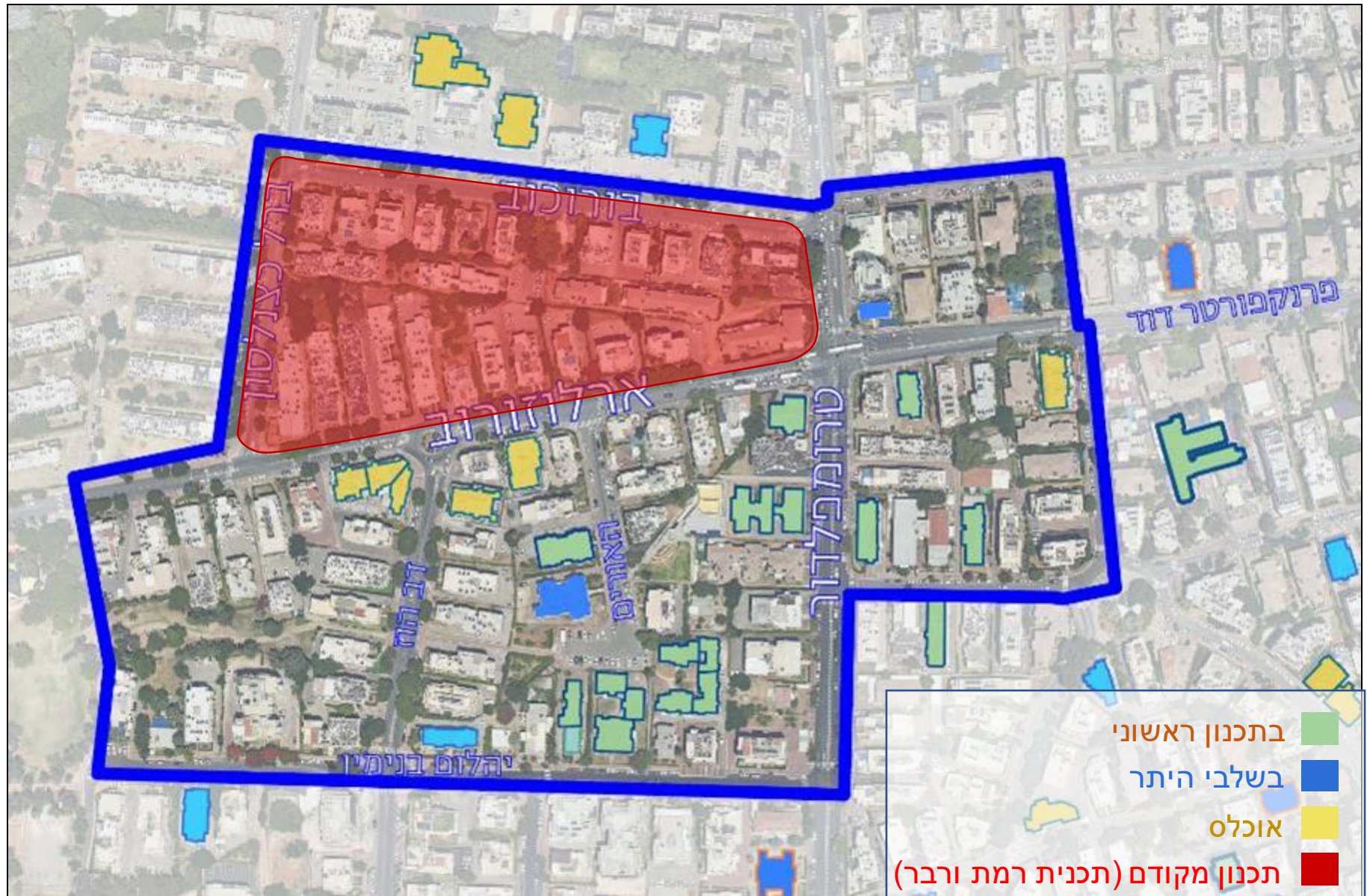




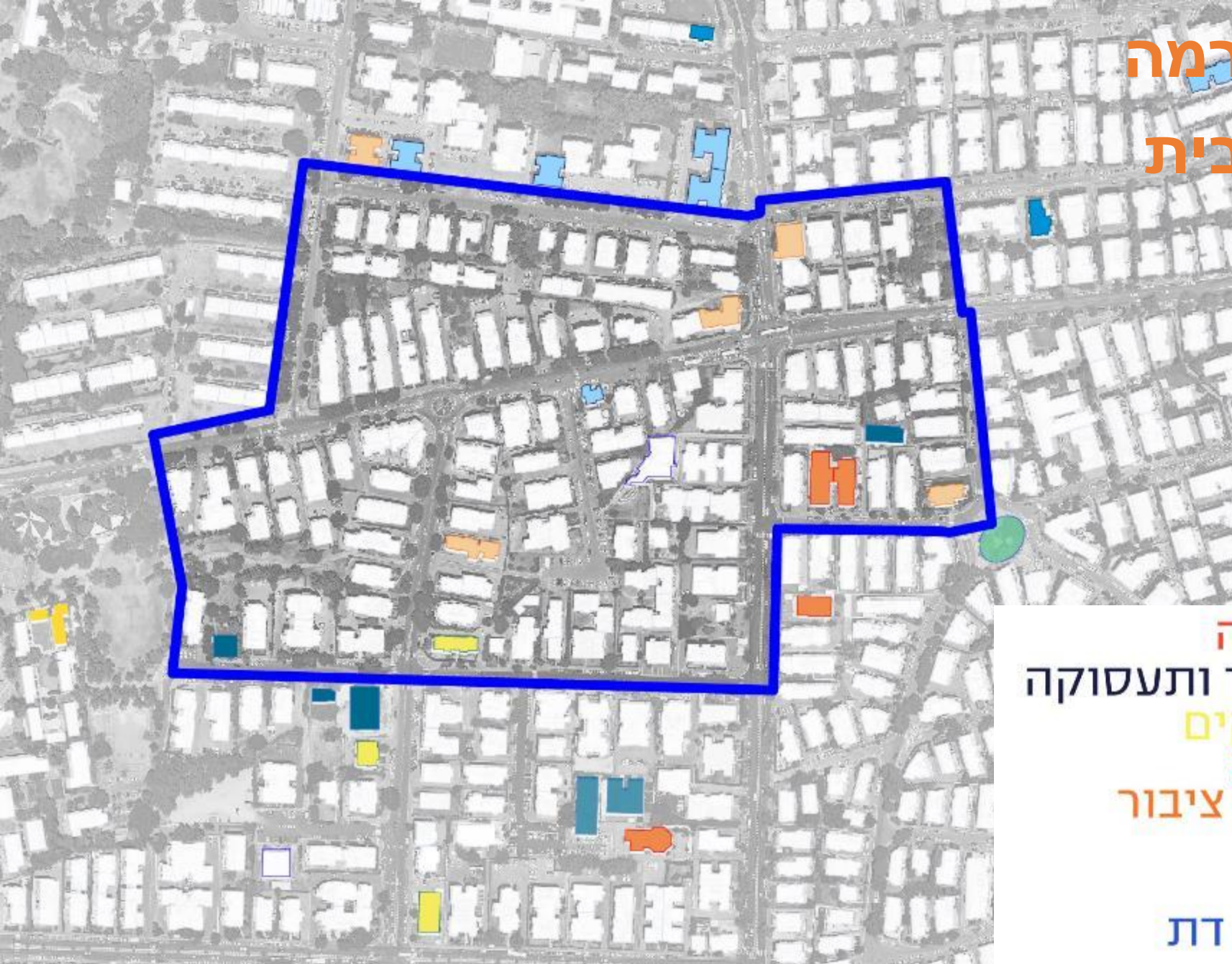
מחסור בשטחי ציבור



התחדשות בניינים – תמ"א 38



פרוגרמה מרחבית

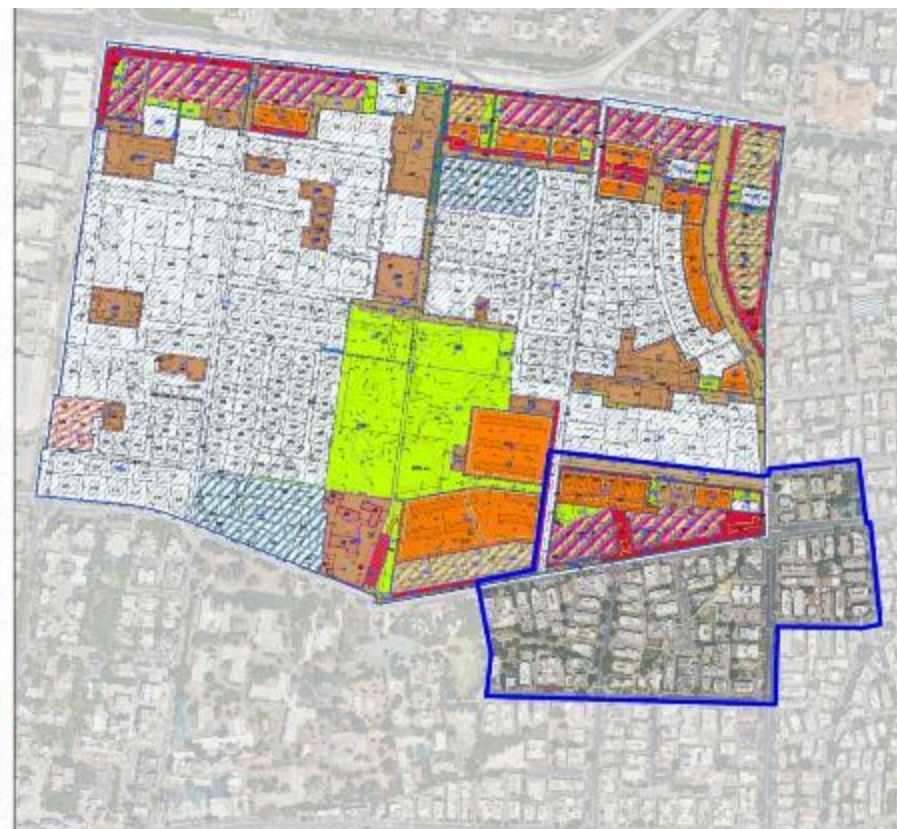


- רפואה
- מסחר ותעסוקה
- פארקים
- קניות
- מבנה ציבור
- חינוך
- פנאי
- מבנה דת

תוכניות מקודמות – רמת ורבר



הדמיה



תשריט

מרחב סובב



סביבה עירונית צפופה, עם מגוון יעדי הליכה, ובעלת פוטנציאל הליכתיות גבוה.

גנים



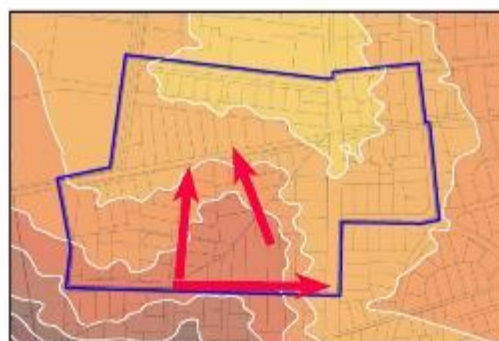
קיימים 2 שצ"פים איכותיים בתחום התכנית: גן פיקא וגן סטפן וויז.

עצים וצל



קיים מספר רב של עצים בוגרים נאים בתחום התכנית, כיסוי הצל משתנה בין הרחובות אך אינו מספק.

טופוגרפיה ושיפועים



ישנם שיפועים מתונים ברוב תחום התכנית. הרחובות האורים, דב הז ויהלום הינם תלולים, ובעלי שיפוע חד להליכה.

חברתי

תמונת מצב חברתית מצב קיים

- המתחם מאופיין באוכלוסייה צעירה יותר מכלל העיר פתח תקווה. אחוז הילדים והנוער (0-19) עומד על 36% (לעומת כלל העיר 33%).

- אחוז הקשישים דומה לכלל פתח תקווה ועומד על כ-17% (גבוה מ־ישראל).

- קיימת הגירה פנימה לאזור מערי המרכז ובפרט הגירה של זוגות צעירים חרדים מבני ברק.

- במתחם יש אוכלוסייה מגוונת של חילוניים מסורתיים, דתיים וחרדים.



בעלי עניין מרכזיים במתחם

1. תושבים שסיימו תמ"א 38 ו/או בתהליכים (כולל אלה שבהקפאה)
2. תושבים שלא התקדמו בתמ"א 38
3. תושבים בתהליך פינוי/בינוי (2 מתחמים ברמת ורבר)
4. סוחרים (כ-6-8 חנויות במתחם)
5. תושבים דתיים/מסורתיים
6. תושבים חרדים
7. תושבים חילונים
8. מוסדות ציבור (בתי כנסת, מוסדות חינוך ותרבות)
9. תושבים גובלים

למה צריך תכנית כוללת למתחם?

התחדשות עצמאית - הבעיות

- היעדר ראייה שכונתית / עירונית כוללת
- פגיעה בהליך תכנוני בוודאות לתושב וליזם
- טיפול במבנה בודד עלול לפגוע בהתחדשות כוללת

התחדשות עצמאית - הבעיות

- היעדר מענה לתשתיות (תחבורה, ניקוז וביוב וכו')

- היעדר מענה לצרכי ציבור (בתי ספר, גני ילדים, גינות ציבוריות וכו')

- לא מתאפשר עירוב שימושים (הוספת מסחר ותעסוקה)

התחדשות עצמאית - הבעיות

- משך זמן הטיפול משתנה ומתארך

- אין התייחסות לאיכות התכנון, העיצוב וההתאמה למרחב הציבורי

שלבים בתהליך תוכנית התחדשות עירונית



כשנתיים

כשנה



הערכת לוו"ז

מהם שלבי תהליך התכנון ?



ליווי חברתי מלווה טכנון



התארגנויות דיירים

מידע ועידכונים

סקר חברתי

כנסי דיירים

בקרוב...

**כנסי דיירים
ומידע**



**סקר חברתי
שיכלול שאלון
צרכים ורצונות**

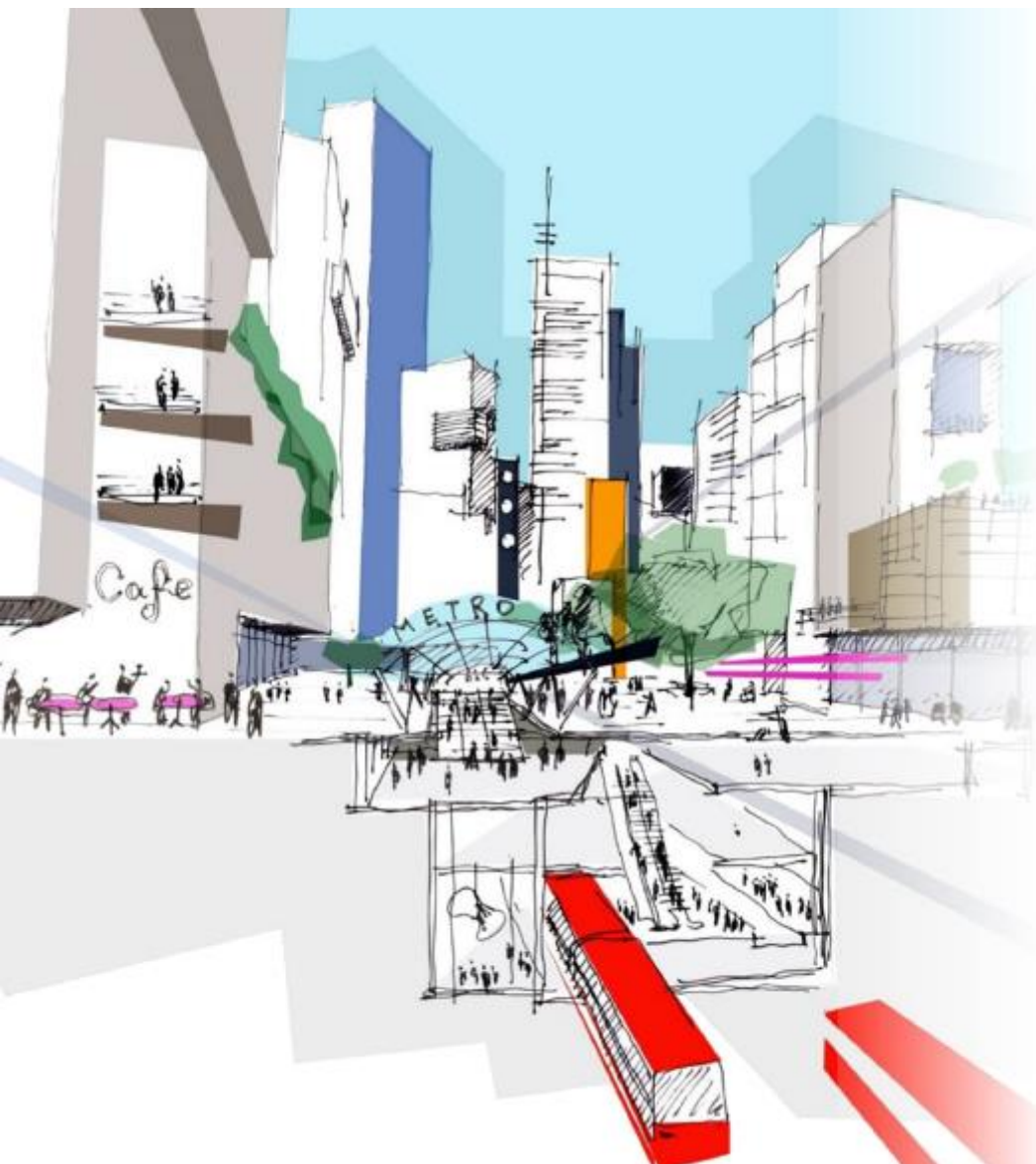


**הכשרה
לנציגויות דיירים**



**סיוע
בהתארגנות
לנציגויות דיירים**





**שאלות
הערות
והארות**

תודה!



סיכום מפגש שיתוף ציבור כנס הכרזה תוכנית למרחב תחנת מטרו ארלוזורוב פתח תקוה

21.7.2022

ד"ר דפנה בן ברוך
הילה לבקוביץ אדרעי
אסף הורן



עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית החלו בתכנון תוכנית התחדשות עירונית למתחם מרחב תחנת מטרו ארלזורוב בעיר.

המתחם כולל 4 חלקי שכונות של פתח תקווה:

שכונת רמת ורבר- בחלק הצפון מערבי של המתחם.

שכונת לב המושבה- בחלק הצפון מזרחי

שכונת כפר גנים א'- בחלק הדרום מערבי של המתחם

שכונת לב העיר (המרכז השקט) - בחלק הדרום מזרחי של המתחם.

שני החלקים המשמעותיים של המתחם, נמצאים בשכונות:

רמת ורבר מצפון לדרך ארלזורוב

שכונת כפר גנים א' מדרום לציר זה.

משכונת לב המושבה ומשכונת לב העיר ישנם במתחם

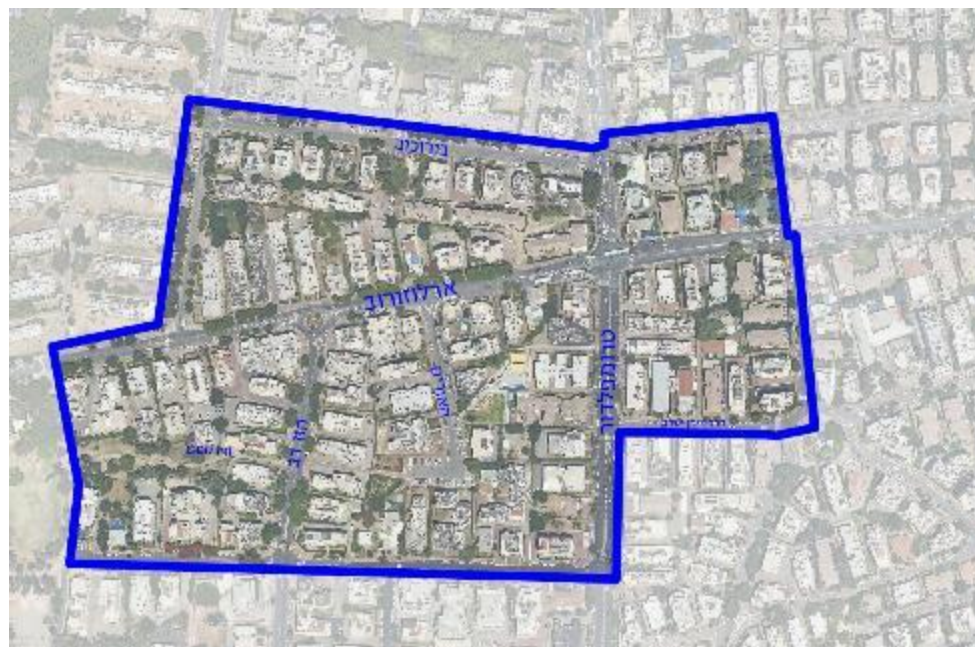
אזורים מצומצמים יחסית (ראה איור מס. 1).

שטח המתחם כ- 133.6 דונם. ובו 1038 יח"ד. בנוסף יש במתחם שטחי ציבור ושטחים ירוקים מועטים יחסית.

תהליך שיתוף הציבור הינו חלק בלתי נפרד מהתהליך התכנוני. התהליך השיתופי מלווה את תהליך התכנון ובא מצד אחד להסביר לתושבים את התוכנית תוך כדי בנייתה ומצד שני להיוועץ בהם, להבין את הצרכים /רצונות של הציבור וכל זאת כדי לבנות תוכנית מיטבית ומותאמת לתושבים הקיימים במתחם היום.

דו"ח זה מסכם את עיקרי הדברים שנאמרו במפגש שיתוף הציבור הראשון שהוגדר כמפגש הכרזה מיום 21.7.2022

איור מס 1: קו כחול מרחב תחנת מטרו ארלזורוב



מקור: HQ אדריכלים

מטרות המפגש

- להציג ולהסביר לבעלי העניין את התוכנית למתחם.
- להכיר לתושבים את הגורמים המעורבים בקידום התוכנית.
- להציג לתושבים את עיקרי דו"ח מצב קיים
- לאפשר לתושבים ולבעלי העניין לשאול שאלות ולהעיר/להאיר הערות ולהשפיע על התוכנית.

פרסום וארגון

הזמנות לתושבי המתחם נשלחו ישירות לטלפונים בודעות SMS בשבוע שלפני המפגש ע"י עריית פתח תקווה. בנוסף נשלחו פליירים לכל תיבות הדואר של התושבים ונתלו פליירים בכניסות לבניינים (ראה איור מס 2).

התושבים התבקשו להירשם למפגש הזום, ולקראת המפגש קיבלו את כתובת ה ZOOM של האירוע. המפגש התקיים ביום ה 21.7.2022 בשעות אחר הצהרים זאת כדי לאפשר למספר רב של תושבים להשתתף. המפגש היה היברידי. יש תושבים שהגיעו לאולם במתנ"ס רמת ורבר, הנמצא בסמיכות למתחם. ויש שעלו לזום. במפגש הפיזי באולם השתתפו כ-130 תושבים ותושבות. במערכת הזום השתתפו כ-120 תושבים ותושבות. המפגש ארך כשעתיים.

משתתפים

- ראש העיר- מר רמי גרינברג
- מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית- אדר' עינב עצמון
- מנהל תחום קשרי קהילה המינהלת להתחדשות עירונית – דוד חג'ג
- ערן אבני-מנהל תחום תכנון, הרשות להתחדשות עירונית
- אדר' הדר דאי-מעורכות התכנית, HQ אדריכלים
- מאי גרבנינגר -ניהול הפרויקט, סיטילינק
- ד"ר דפנה בן ברוך והילה לבקוביץ אדרעי- תכנון חברתי, אשחר.



איור מס 2 : ההזמנה למפגש

מתחם מטרו ארלוזורוב מתחדש!
הכרזה על מתחם לפינוי בינוי

כנס בעלי דירות

הכנס
יעבר בזום

יום חמישי
כ"ב תמוז
21.07.22
במתנ"ס רמת ורבר
רח' הפורצים 18 פ"ת

18:30 התכנסות

18:40 דברי ברכה

ראש העיר מר רמי גרינברג

כרמים - המינהלת להתחדשות

הרשות להתחדשות

19:00 מושגי יסוד - אשחר

19:10 הצגת תהליך התכנון והמטרה

19:30 שאלות

20:10 סיום







הכנס יעבר בזום. להרשמה וקבלת קישור בזום יחסיים לפני האירוע יש לסרוק את הקוד
ליצירת קשר: דוד חגי - כרמים 050-7882283 | הילה לבקוביץ - אשחר 050-7578750

המפגש חולק לשלושה חלקים מרכזיים:

חלק ראשון – דברי ראש העיר, ברכות של נציג הרשות להתחדשות עירונית והצגת המינהלת להתחדשות עירונית כרמים - פתח תקווה.

חלק שני – היכרות עם מושגי יסוד בהתחדשות עירונית והצגת נתוני המצב הקיים והאתגרים העומדים בפני המתכננים (ראה מצגת מצ"ב).

חלק שלישי - מענה לשאלות/הערות של הקהל אלה שבאולם ואלה שבזום.

למפגש הוכנה מצגת מונגשת, כך שהתושבים יוכלו להבין את מטרות התוכנית והסוגיות שבפני הצוות (מצ"ב כחלק מהדו"ח).

המשתתפים בזום יכלו לראות את המפגש ולהקשיב לו הם יכלו להגיב ולשאול בצ"ט.

השאלות נאספו ע"י אחת מאנשי הצוות והועברו לצוות להתייחסות. לחלק מהשאלות ניתן מענה במקום ולחלק נוסף יש התייחסות בדו"ח מסכם זה.

המפגש הוקלט וסוכם לדו"ח זה שמהווה תכלול של כל הנושאים שעלו. המפגש ארך כשעתיים.





שאלות ותשובות

בחלק זה יובאו שאלות ותשובות שעלו בצ'ט ובאולם. השאלות והתשובות מתוכללות (היו הרבה שאלות דומות שאוחדו לכדי שאלה ותשובה אחת).

✓ **שאלה: דיירים מבניינים שונים שואלים מה לעשות כרגע**

לאחר שהתקדמו במסלול תמ"א 38 עם יזמים שונים?

✓ **תשובה:** למקרה של בנין שהתקדם במסלול תמ"א 38 והתארגן, כרגע על כולם להמתין. הצוות מכיר את הבניינים שנמצאים בשלבים של תמ"א 38 ותינתן התייחסות אליהם ברגע שנתחיל לעבוד לעומק על התוכנית. מומלץ לא להמשיך כעת עם התוכניות הללו מול היזמים.

✓ **שאלה: מתי צריך להתקשר עם יזם?**

✓ **תשובה:** מומלץ לחכות להתקדמות התוכנית שלנו, לראות מה הם תתי המתחמים עליהם מדובר ולאחר מכן, בעזרת הצוות החברתי המלווה את התוכנית ניתן יהיה להתחיל להתארגן. רצוי להמתין בשלב זה עם יזמים, מאחר שהו השלב האחרון. מומלץ להיעזר בצוות החברתי של התוכנית ו/או בכרמים ליצירת התארגנות נכונה של נציגות ובחירת עו"ד ומפקח.

התארגנות כזו מאפשרת שליטה של בעלי הנכסים בניהול משא ומתן מול יזמים שונים ואינה מקבעת אותם לזמן כעת ללא הבנה מה בכלל הזכויות שיקבל ואם בכלל.

✓ **שאלה: מה יקרה עם מתחם 13 (רמת ורבר)?**

✓ **תשובה:** הצוות מכיר את המקרה ואת היזם. נמצאים איתם בקשר. הנושא יבחן לעומק. יתכן שהמתחם יוצא מהקו הכחול, אך כרגע יש להמתין להמלצות בחינת התכנון הראשוני.

✓ **שאלה: מה התמורות לדיירים? האם ישמרו**

זכויותינו? האם נקבל מרפסת? כמה מ"ר נוספים?

✓ **תשובה:** יש שמאי שמלווה את התוכנית. התמורות לדיירים יחושבו בדו"ח השמאי בהתאם למדיניות התמורות של העירייה אשר מפורסמת באתר כרמים. נתונה הרשות לבעלי הזכויות לשאת ולתת עם היזם מעבר לכך. יש להפריד בין הזכויות שהעירייה נותנת ליזם לבניה לפי מדיניות התמורות לבין העסקה שרשאים הדיירים לנהל מול היזם.



שאלות ותשובות (המשך)

✓ **שאלה:** מדוע מתכננים עכשיו אם זה יקרה עוד 30

שנה?

✓ **תשובה:** המטרו כנראה יגיע לבשלות עוד שנים רבות,

לנו קשה לדעת. התוכנית הזו מתכננת מעל פני הקרקע

ובעצם היא סוג של השלמה לתוכנית מתחת לפני

הקרקע. אבל, אין קשר ביניהן. התוכנית הזו יכולה

להיות ממוששת מעל האדמה. התכנית באה לצפות פני

עתיד ולהתאים את התכנון למצב התחבורתי העתידי.

✓ **שאלה:** במהלך הפרויקט תהיה פגיעה בתשתיות,

כבישים, מים, אינטרנט האם תהיה התייחסות

לפגיעה ברמת החיים של האנשים שנשארים

בשטח.

✓ **תשובה:** יש להניח שתהיה פגיעה, אך הצוות יעשה כל

מאמץ כדי לצמצם את הפגיעה בחיים השוטפים

במתחם, שכן הביצוע יכול לקחת שנים רבות. יש

מודעות בעירייה לנושא והוא יילקח בחשבון בהיתרים.

✓ **שאלה:** מה לו"ז לתכנון ולכל הביצוע של המתחם?

✓ **תשובה:** כרגע נושא זה אינו ידוע והוא ייבחן כחלק מהליך

התיכנון.

✓ **שאלה:** מה קורה עם היזמים? מה אנחנו צריכים

לעשות מולם?

✓ **תשובה:** היזמים גם צריכים להמתין. הם יודעים מזה.

✓ **שאלה:** מה יקרה בבניינים שצריכים להיהרס בגין

תחנת המטרו? אם ישמרו זכויותיהם?

✓ **תשובה:** הזכויות של תושבי בניינים אלה ישמרו

באמצעות איחוד וחלוקה. השמאי יחשב את זה והתושבים

יקבלו את זכויותיהם. זה יעשה בהמשך. כרגע לא ידוע מה

בדיוק יקבלו כתמורה.



שאלות ותשובות (המשך)

✓ **שאלה:** רמת ורבר מחולקת למתחמים, האם כל מתחם

ייהרס בית-בית או כולו יחד?

✓ **תשובה:** זה תלוי יותר בזמנים. יהיו מקומות שאפשר יהיה

לעשות זאת ואחרים שפחות. שאלות ספציפיות לגבי מתחם ורבר אפשר להפנות למינהלת כרמים.

✓ **שאלה:** מה דינן של ההתארגנויות שעבדנו עליהם כ"כ

קשה?

✓ **תשובה:** כרגע אין לנו תשובות אם ההתארגנויות שעשיתם

עד כה יהיו תואמות לתתי המתחמים ובהכרח להתארגנויות בתוכנית החדשה. ברגע שנתחיל לעבוד ניפגש איתכם וניידע את כולם.

✓ **שאלה:** האם צריכים להתארגן עם עוד בניינים?

✓ **תשובה:** כל תת מתחם יכול כנראה מספר בניינים, כדי שיהיה קל יותר להתארגן.

✓ **שאלה:** האם בניין שאינו מעוניין להצטרף לתוכנית יכול שלא להשתתף?

✓ **תשובה:** התוכנית שאנו מתכננים מאפשרת התחדשות. בחירה של בעלי הנכסים תעמוד לרשותם רק לעניין המימוש, בהתאם לתוכנית שתאושר.

✓ **שאלה:** הציבור החרדי זקוק להקצאה פרוגרמטית למבני ציבור. יש הגירה של זוגות צעירים חרדים. יש בקשה להתייחס לנושא יותר לעומק.

✓ **תשובה:** בתוכנית יש יועץ פרוגרמה שאמון על בחינת צרכי הציבור שיידרשו כתוצאה מהיקף יחידות הדיור בתוכנית. בהקשר זה תינתן התייחסות לאוכלוסייה הקיימת ולאוכלוסייה העתידית שצפויה להיכנס למתחם.



שאלות ותשובות (המשך)

✓ **תשובה:** כל המידע יהיה באתר מינהלת כרמים, המידע יפורסם לכל מי שהשאיר כתובת אימייל.

✓ **הערה:** מציעים לכלול בניתוח המצב הקיים גם את גן יונתן, יד לבנים וקריית המחיאונים, שהם מהמאפיינים הייחודיים ההיסטוריים והמובהקים של השכונה. מצפים שהם ישפיעו גם על התכנון של המרחב החדש.

✓ **תשובה:** מרחבי יד לבנים וקריית המוזיאונים נבחנו במסגרת תכנית רמת ורבר. הניתוח יבחן גם את המרחב הסמוך לתוכנית באופן כללי.

✓ **שאלה:** ציבור חרדי לא גר בגורדי שחקים, האם תהיה התחשבות?

✓ **תשובה:** התכנון ייקח בחשבון את מאפייני האוכלוסייה הקיימת והצפויה להגיע לאזור. עם זאת, בסמיכות לתחנות המטרו מתוכננת העצמה של הבינוי.

✓ **שאלה:** בניין שנמצא בתוך גבולות הגזרה, על הצומת של טרומפלדור שכבר הגיע להסכמה בין השכנים והוגשה בקשה לעירייה - עכשיו הכל מוקפא? לא יהיו פינוי בינוי עד שתסיימו את התכנון?

✓ **תשובה:** כעת נבחן התכנון הכולל של המרחב, ולאורו ייבחנו היוזמות השונות.

✓ **שאלה:** לפי מה נקבע איזה בניין יהיה חלק מהתוכנית ואיזה לא? מה הסיבות לבחירת הקו הכחול?

✓ **תשובה:** הקו הכחול נקבע לפי מרחק מתחנות המטרו שאליהם יש כניסות ויציאות. בראייה תכנונית ארוכת טווח תחנות המטרו הם אזורים שבהם רצוי לייצר עצימות בנייה גבוהה עבור שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומגורים. הקו הכחול של התכנית הוגדר בטבעת הראשונה לפי מרחק מהתחנות.

✓ **שאלה:** איפה אפשר למצוא את המצגת והמידע?