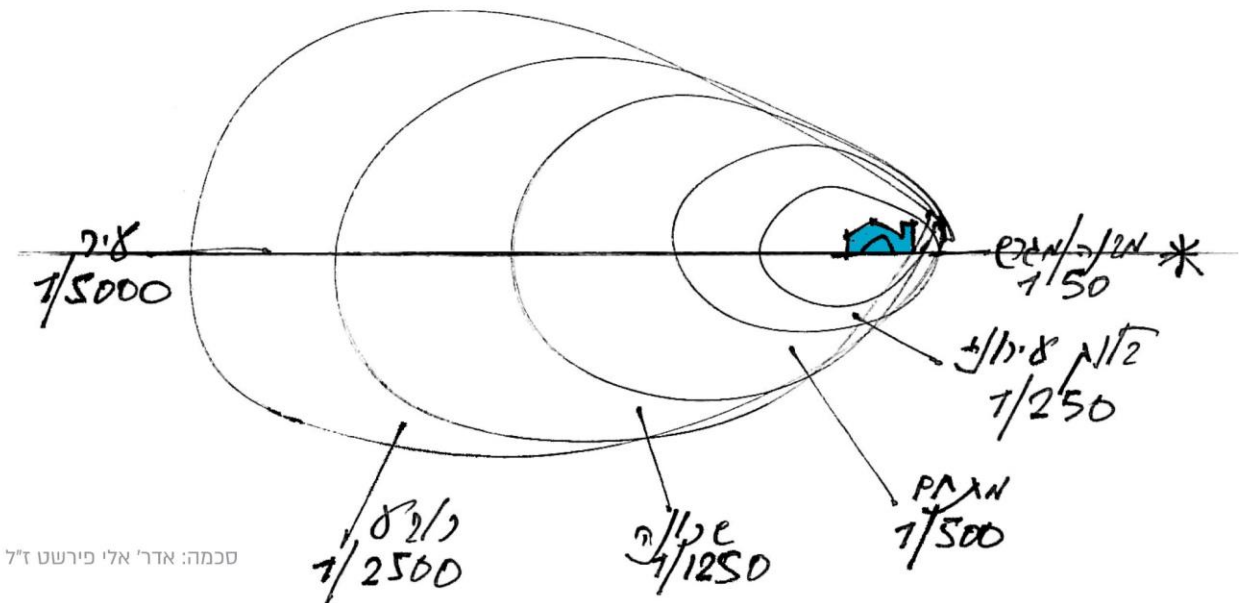


תכנית התחדשות בניינית לעיר פתח תקוה

(תכנית לחיזוק מבנים לרעידות אדמה ומיגון, מחליפת תמ"א 38)

410-0973511 (סטטוס: בתהליך הגשה לוועדה המחוזית)

מפגש שיתוף ציבור | נובמבר 2022



* תכנית התחדשות בניינית (מחליפת תמ"א 38) לפתח-תקווה נערכת בהזמנת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובהובלתה, תוך עבודה משותפת ומקיפה עם הרשות המקומית ובפרט צוותי מינהל ההנדסה, GIS, ומינהלת כרמים להתחדשות עירונית. התכנית תהיה בסמכות מחוזית, ומתוקפה ניתן יהיה





ברכות הבאת

סדר יום

18:45 - **פתיחה** | לואיס בר-ניר, אורבניקס

18:50 - **דבר ראש העיר** | מר רמי גרינברג

19:00 - **דבר מינהלת כרמים** | אדר' עינב עצמון

19:05 - **הצגת התכנית** | אדר' חן פרקש, מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

19:45 - **שאלות/תשובות** | פאנל בהשתתפות מהנדס העיר וצוות התכנון

20:30 - **סיכום**





המינהלת להתחדשות עירונית
מחוז תקווה



קצב של עיר לב של מושבה



תכנית ביוזמת ובהובלת עיריית פתח תקווה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

צוות התכנון

ניהול פרוייקט - סיטילינק

רוית ריכטר, לירן רז

מתכנן - מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

אדר' אורי מזור, אדר' חן פרקש

מוריה סומר

שמאי - ברק, פירדמן, קפלנר שימקביץ ושות'

רון רוזנטל

חברה ופרוגרמה - אורבניקס

לואיס ברניר, סנדרה גוסמן, עינת ליברמן אוזן

תנועה ותחבורה - נתן תומר הנדסה

עירית בליז'ינסקי

תשתיות מים, ביוב - פלגי מים

אורן יוסף, שגיא גרינוולד

פיתוח מודל פרמטרי - דינמי SHAGA

אדר' גרי פרידמן, אדר' לב זיטניק

הרשות המקומית - פתח תקווה

רמי גרינברג - ראש העיר

מינהל הנדסה

אינג' איציק אוז'לבו - מהנדס העיר

משה שמרלר - מנהל אגף תכנון עיר

ציפי גלבר - ס. מנהל אגף תכנון עיר

נועה אפל - אדריכלית העיר

ניצן ברכן - מנהל אגף רישוי ובנייה

אריאל קלוזנר - מחלקת תכנון תב"ע לטווח ארוך

רועי פרייברון, אריאלה כהן - אגף תכנון עיר

מלי הורוביץ - רישוי

כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית

עינב עצמון - ראש המינהלת להתחדשות עירונית

דוד חג'ג' - מנהל קשרי קהילה





כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקוה

כנס הצגת תוכנית התחדשות בניינית
לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

נובמבר 2022

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

היא גוף ממשלתי ישראלי שהוקם על-פי חוק בשנת 2016 ושמטרתיו:

1. להגדיל את היקף המימוש של מיזמי התחדשות עירונית
2. להאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי.
3. תוך שימור השטחים הפתוחים וייעול השימוש בקרקע.

על מנת להוציא מהכח אל הפועל את מטרותיה, הרשות הקימה מינהלות להתחדשות ברשויות מקומיות.

זה קרה ברשויות שהשכילו להבין שהכלים להתחדשות עירונית כמו פינוי בינוי ותמ"א 38 הם פוטנציאל אדיר לצמיחתן וחידושן, שיפור העירוניות והתשתיות הציבוריות הישנות.

עד אוקטובר 2019!

לא היה מקום להתחדשות עירונית בפ"ת



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקוה

רקע

כרמים הוקמה באוקטובר 2019 על ידי עיריית פתח תקוה והחברה הכלכלית לפיתוח פתח תקוה בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון **במטרה לסייע לתושבי העיר והיזמים הפועלים בעיר לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית**, ביניהם תמ"א 38 ופינוי בינוי.

בעלי תפקידים

אדר' עינב עצמון - מנהלת המינהלת
דוד חג'ג' - מנהל תחום קשרי קהילה
יועץ משפטי – עו"ד יוסי קליין
מנהלת תחום תכנון - בגיוס
מזכירות – אנסטסיה קהלני



עקרונות מנחים

1. ודאות

2. אמון

3. ביצוע



ודאות

מדיניות כלל עירונית להתחדשות עירונית וקביעת הנחיות לדירות תמורה עדכון מיום 06.05.21

שם: מדיניות התחדשות עירונית

מטרת הדין: עדכון מדיניות התחדשות עירונית

הערות בדיקה: המדיניות הוכנה במהלך שנת 2019 ואושרה בוועדה המקומית בתאריך 28.11.19. מדד בסיס תשומות הבניה עלה מאז הדין הקודם בכ - 1.31% (מעודכן ליום 10.03.21)

רקע:

עיריית פתח תקווה רואה חשיבות רבה בקידום ועידוד פעילות להתחדשות עירונית לשם הגדלת היצע הדיור, שיפור המרחב הציבורי וחידוש התשתיות העירוניות. כל פרויקט המובא בפני הוועדה המקומית ייבחן בשימת לב לשטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות ומתן מענה ראוי לצרכי האוכלוסייה ושיפור איכות חיה, כל זאת תוך שיפור איכויות העיר. לוועדה המקומית מוגשות תכניות רבות העוסקות בהתחדשות עירונית המגדילות באופן ניכר את הצפיפות בעיר. בהיעדר כללים ברורים נוצרת רמת ציפיות לא אחידה בין הפרויקטים השונים. היעדר כללים ברורים יוצר הבטחות שווא לדיירים ומעכב את תהליכי התכנון.

מטרת המדיניות:

קביעת הנחיות להכנת התחשיב הכלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית, (לא כולל תמ"א 38) אשר ייצרו וודאות תכנונית לתושבים, למתכננים, ליזמים ועבור רשויות התכנון. בדרך זו תתקיים וודאות תכנונית ושמירת רווחת התושבים תוך צמצום הצפיפות והפחתת העומס בעיר על התשתיות העירוניות. התוכניות יבחנו פרטנית בהתאם לתוצאות הבדיקה הכלכלית ולתוכניות המתאר העירוניות.

1:1

תקן חניה

12

מ"ר תמורה לדירה

12

מ"ר מרפסת

90-95

מ"ר פלדלת ממוצע לדירה



ודאות

על מי חלה התכנית?

היכן ניתן לממש התחדשות בניינית? - פריסת מנגנוני ההתחדשות

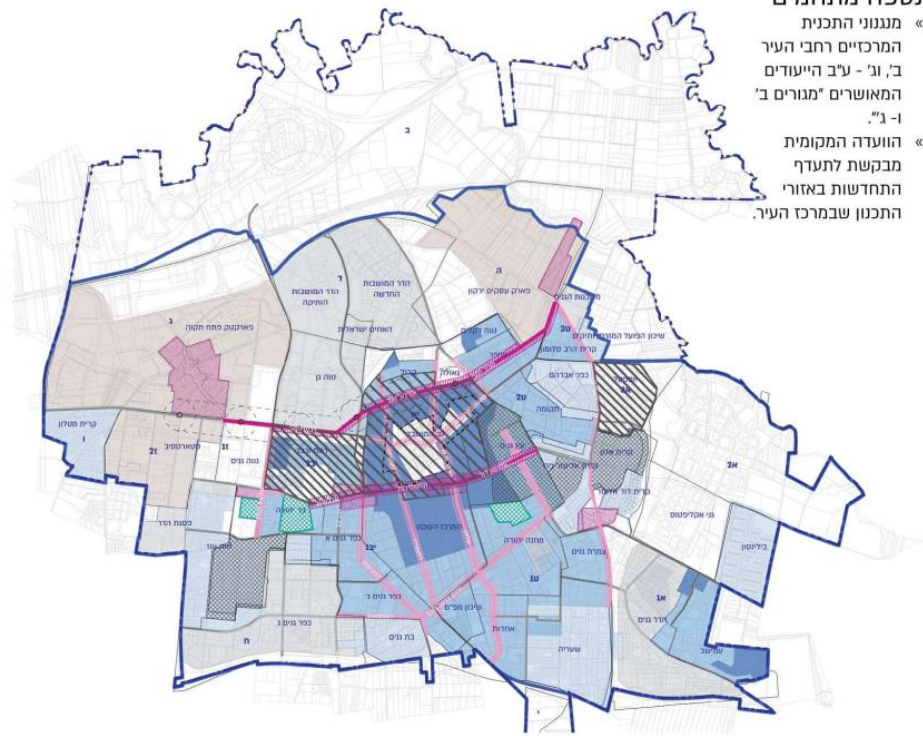
נספח מתחמים
 « מנגנוני התכנית המרכזיים רחבי העיר ב' ו-ג' - עלב הייעודים המאושרים "מגורים ב' ו-ג".
 « הוועדה המקומית מבקשת לתעדף התחדשות באזורי התכנון שבמרכז העיר.

גבולות ותיחומים
 — גבול שכונות
 — גבול אזורי תכנון (לפי המתאר)
 — גבול מוניציפלי
 — גבול תוכנית

מנגנונים
 רחובות
 רחוב ראשי - מטרופוליני
 אזור השפעה מטרופוליני
 רחוב ראשי - עירוני
 אזור השפעה עירוני
 רחוב ראשי - אחר
 רחבי העיר
 רחבי העיר ג'
 רחבי העיר ב'

הנחיות מיוחדות
 הנחיות מיוחדות א'
 אזורים בבניה צמודת קרקע
 אזורים בבניה חדשה/בניה גבוהה
 אזורי תעסוקה ותעשייה
 הנחיות מיוחדות ב'
 תמ"א 70-מוקדים מוגי מתע"ן-תמ"ל-תחיל / 77-78
 תוכנית אסטרטגית
 תוכנית שכונתית
 מסמכי מדיניות מקומיים
 הנחיות מיוחדות ג'
 שמו-לב המושבה
 שמירת צביון עירוני קיים
 שימור נופי

שכבות נוספות
 ● תחנות רק"ל
 ○ רדיוס 150 מטר מתחנת רק"ל
 --- מרחק 150 מטר מציר רק"ל



(גרסת הנספח לאחר תיקוני החלטה הוועדה המקומית לצורך הגשה לוועדה המחוזית)

ציבור הקבלנים,
 היזמים והאדריכלים בפ"ת
**מוזמנים
 לכנס שיתוף**
 בנושא: תוכנית התחדשות בניינית
 מחלופה לתמ"א 38

שלישי | ו' תמוז | 5.7
 במוזיאון פתח תקוה לאומנות

11:30 התכנסות | 12:00 דברי פתיחה:
מר רמי גרינברג ראש העיר
אינג' איציק אזולב מהנדס העיר
אדרי' עינב עצמון ראש מינהלת כרמים
 12:20 הצגת התוכנית | 13:00 דיון | 13:30 סיום

בואו להכיר את התוכנית ולהשמיע את התייחסותכם

להרשמה לחץ על הלינק המצורף



ארלזורוב 30 פ"ת, הכניסה משער ארלזורוב בלבד. הכנס יערך באודיטוריום שבקומה א' - כיסה מרחבת המוזיאון

אמון

מתן ידע וכלים לבעלי דירות

בית להתחדשות עירונית:

- ליווי תושבים בהתארגנות
- כנסי הסברה ● מענה טלפוני
- פגישות ייעוץ ● קורסי תושבים
- אתר אינטרנט ● פייסבוק ועוד



אמון



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקוה
20 באפריל · 📍

מה שתוקע פרויקטים בעיר זה לא התמורות או יזם, זה מאכזרים שמסתובבים ומחתימים על מנת למכור את החתימות ולא לבצע פרויקט... חלק מבעלי הדירות חותמים לאחד וחלק לאחר, ואחר כך יש סכסוכים. לכן, אני שב ומדגיש, לא חותמים לפני שפונים למנהלת כרמים ומתייעצים. לראיון המלא שלי אודות ההתחדשות העירונית בפתח תקוה היכנסו לקישור הבא >
<http://bit.ly/NADLAN-2021>

בברכה,
רמי גרינברג
ראש העיר



לא מהמרים על הבית!

לפני שחותמים - מתייעצים
עם מינהלת כרמים

בברכה, רמי גרינברג ראש העיר

פרמים
המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקוה

חלפת
משרד התכנון והבנייה

03-5118811 | נורדאו 30, פתח תקוה | cramim-pt.co.il

לא חותמים למאכזרים

פרמים
המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקוה



ביצוע



2,500

סה"כ יח"ד

צפ"י יח"ד בהיתרים בתמ"א 38

23,059

סה"כ יח"ד

צפ"י יח"ד מוצעות בפינוי בינוי ב 48 מתחמים

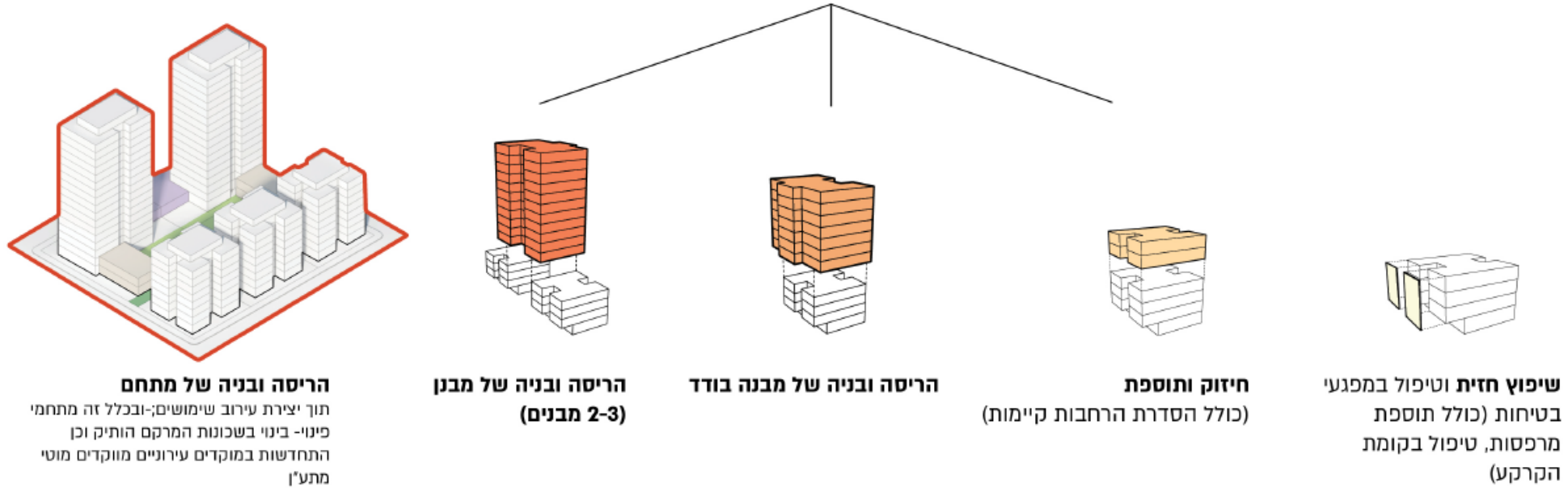
25,559

סה"כ יח"ד מוצעות

סה"כ בהתחדשות עירונית

תכנית התחדשות בניינית - מחליפת תמ"א 38

תכנית כלל עירונית שמתוקפה ניתן להוציא היתרים



איכות חיים ורוחה



שכונת יוספטל / תכנית מפורטת / מבט לכיוון מסריק פינת וייסבורג / בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית



03-5118803



david@ptcom.co.il



cramim-pt.co.il



10

שאלות מרכזיות

על תכנית ההתחדשות

הבניינית לעיר פתח תקווה

תכנית התחדשות בניינית לפתח תקוה

1. **מהי תוכנית להתחדשות בניינית?** ולמה עכשיו?
2. מהם **ההבדלים המרכזיים ביחס לתמ"א 38?**
3. על מי **ואיפה חלה התכנית?**
4. מהם **מסלולי ההתחדשות המרכזיים** בתכנית?
5. כיצד מחשבים את **זכויות הבנייה במגרש?** - מה מותר לבנות?
6. מה מתוכנן ב**רחובות ראשיים?** - האם ניתן לשלב **מסחר/ שימושי ציבור?**
7. מהן הנחיות המרכזיות של התכנית לבינוי ולעיצוב?
8. איך משתלבת התכנית עם **מגמות פיתוח אחרות** - למשל **המטרו?**
9. כמה **דירות חדשות מתוכננות** במסגרת תכנית ההתחדשות הבניינית?
10. מה הלאה? **איך מתקדמים עכשיו?**



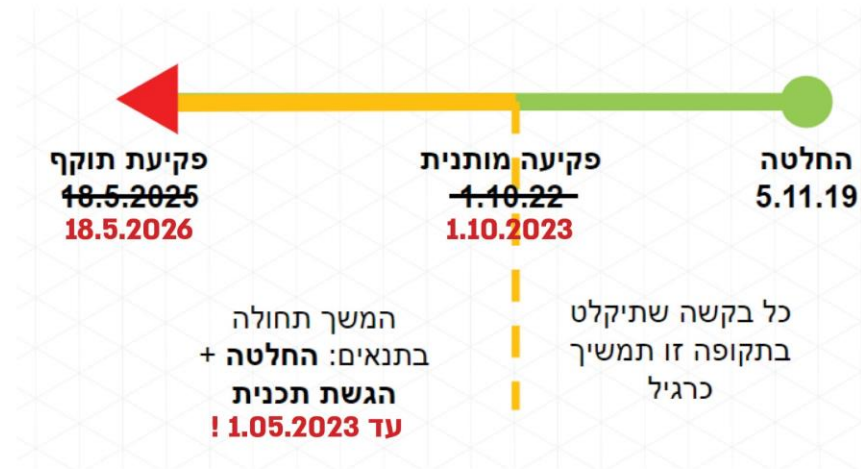
1

מהי תכנית

להתחדשות עירונית?

- ולמה עכשיו?

פקיעת תמ"א 38 עד 1.10.2023 !



« מתוך: החלטת מועצה ארצית 11.2019 - לוי"ז ותנאים מותנים.
« במהלך 2022, הוארכה החלטת המועצה בשנה נוספת. »

תכנית ההתחדשות הבניינית היא תכנית המחליפה את תמ"א 38 בעיר פתח תקוה - בהתאמה לצרכים ולמאפיינים הייחודיים של העיר.

מטרת התכנית:

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ומיגונם במסגרת
התחדשות בניינית
באזורים שונים בעיר,
תוך שמירה על המבנה העירוני וערכי העיר השונים,
על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

למה עכשיו?

קידום התכנית יאפשר המשך ההתחדשות ברמת המגרש הבודד, תוך כדי איזון ושמירת היכולת של העיר לתפקד, לספק שרותי ציבור ותשתיות גם לתושבים הותיקים וגם לתושבים חדשים (שיאכלסו את הדירות החדשות הנוספות במסגרת ההתחדשות).

דירוג עשר הערים המובילות בתמ"א 38 לשנת 2021:

היישוב	חיזוק ועיבוי	הריסה ובנייה מחדש	סך הכול
תל אביב - יפו	35	89	124
חיפה	24	35	59
ירושלים	34	23	57
רמת גן	7	40	47
פתח תקווה	15	19	34
ראשון לציון	29	1	30
אשדוד	23	1	24
רמת השרון	3	17	20
בני ברק		19	19
חולון	13	4	17

בשנת 2021 נרשמה עלייה של ממש בהיקף ההיתרים שניתנו בחיפה, שמבטאים עלייה של כ-24% במספר יחידות הדיור לעומת שנת 2020. גם פתח תקווה בולטת בעלייה של כ-85% במספר יחידות הדיור בהיתרים שניתנו בשנה זו.



מה זו תכנית התחדשות בניינית? - ולמה עכשיו?

למה עכשיו?

התכנית משתלבת במגמות התכנון והפיתוח הארציות והמקומיות ומתאימה את תמ"א 38 למצב הקיים והמתוכנן בעיר.

"חלופת
שקד"

תיקון חוק 139

"תכנון חושב
רישוי"

לקראת ביטול מנגנון
ההקלות

פת/2040

תכנית המתאר
הכוללת
ומגמות הפיתוח
וההתחדשות בעיר

פקיעת
תמ"א 38

לפי החלטת מועצה
ארצית

התכנית מהווה כלי משלים לתהליכי התחדשות המקודמים בתכניות למתחמי פינוי בינוי, לשכונות ולהתחדשות בסביבת הרכבת הקלה והמטרו.

ברקע: תכנית המתאר הכוללת המקודמת (בתכנון: פרחי-צפריר)



2

מהם ההבדלים

המרכזיים ביחס לתמ"א 38 ?

מהם ההבדלים המרכזיים ביחס לתמ"א 38?

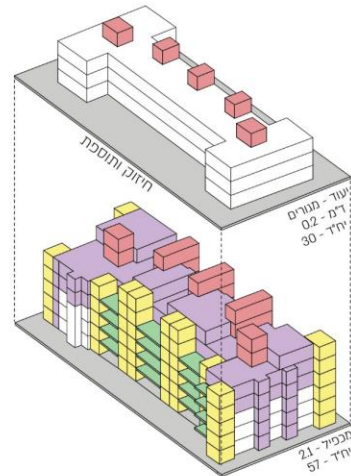
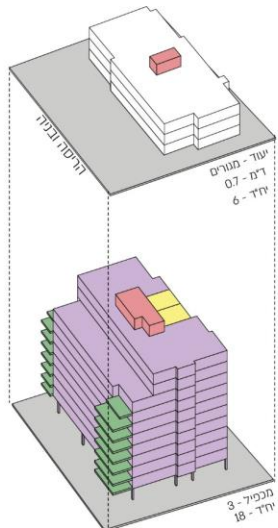
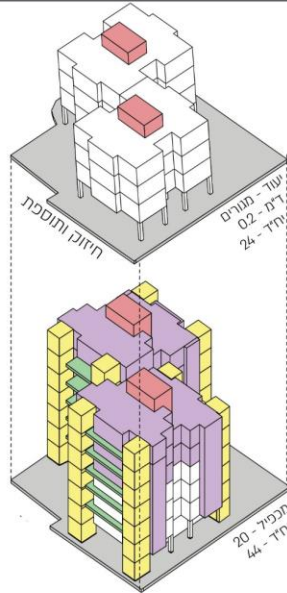
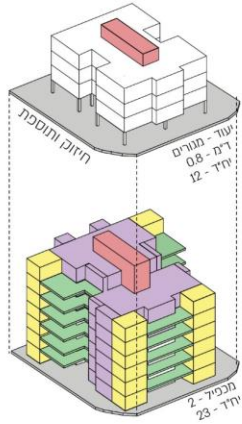
**תמ"א 38 - תכנית כלל ארצית
לא התייחסה לשוני בין ערים;
להבדל במחירים, למבנה
העירוני, לסוגי הבניינים,
למבנה העירוני או לתשתיות
ולצרכי הציבור.**

התכנית הבניינית = "חליפה התפורה למידותיה של פתח תקוה".



מהם ההבדלים המרכזיים ביחס לתמ"א 38?

תוספות בניה
מרפסות
מדרגות
ממ"ד



תמ"א 38

תכנית מתאר
ארצית

✘ אין התאמה לעיר

✘ תוספת קומות וזכויות זהה בכל הארץ - ללא התאמה לכלכליות

✘ אין ודאות תכנונית - הסתמכות על הקלות

✘ אין התייחסות לשימושי מסחר

✘ אין מענה לצרכים העירוניים - למשל תשתיות ושטחי ציבור

✘ אין התייחסות לעיצוב העירוני



מהם ההבדלים המרכזיים ביחס לתמ"א 38?

תכנית בניינית

תכנית מפורטת
סמכות מחוזית

- ✓ תכנית ייחודית לעיר פתח תקוה
- ✓ המסלולים בתכנית מתבססים ומותאמים למצב הקיים בעיר
- ✓ ודאות = תכנית נפחית = קווי בניין, תכסית וגובה - אין הקלות
- ✓ כולל מסחר ברחובות ראשיים
- ✓ יש התייחסות לקיבולת + מסלול לשילוב שטחי ציבור מבונים
- ✓ כולל הנחיות לבינוי ולעיצוב

תמ"א 38

תכנית מתאר
ארצית

- ✗ אין התאמה לעיר
- ✗ תוספת קומות וזכויות זהה בכל הארץ - ללא התאמה לכלכליות
- ✗ אין ודאות תכנונית - הסתמכות על הקלות
- ✗ אין התייחסות לשימושי מסחר
- ✗ אין מענה לצרכים העירוניים - למשל תשתיות ושטחי ציבור
- ✗ אין התייחסות לעיצוב העירוני



3

על מי חלה התכנית?

על מי חלה התכנית?

התכנית חלה על "מבנים טעוני חיזוק"

בניין קיים - לפחות 2 קומות
ולפחות 4 יחידות דיור

+

נבנה לפני היתר שניתן לפני 1980

ראו בהרחבה: סעיף 4.1.2א בהוראות התכנית - "תחולת התכנית"



על מי חלה התכנית?

תכנית כלל עירונית

גבול התכנית תואם לגבול תכנית המתאר הכוללנית

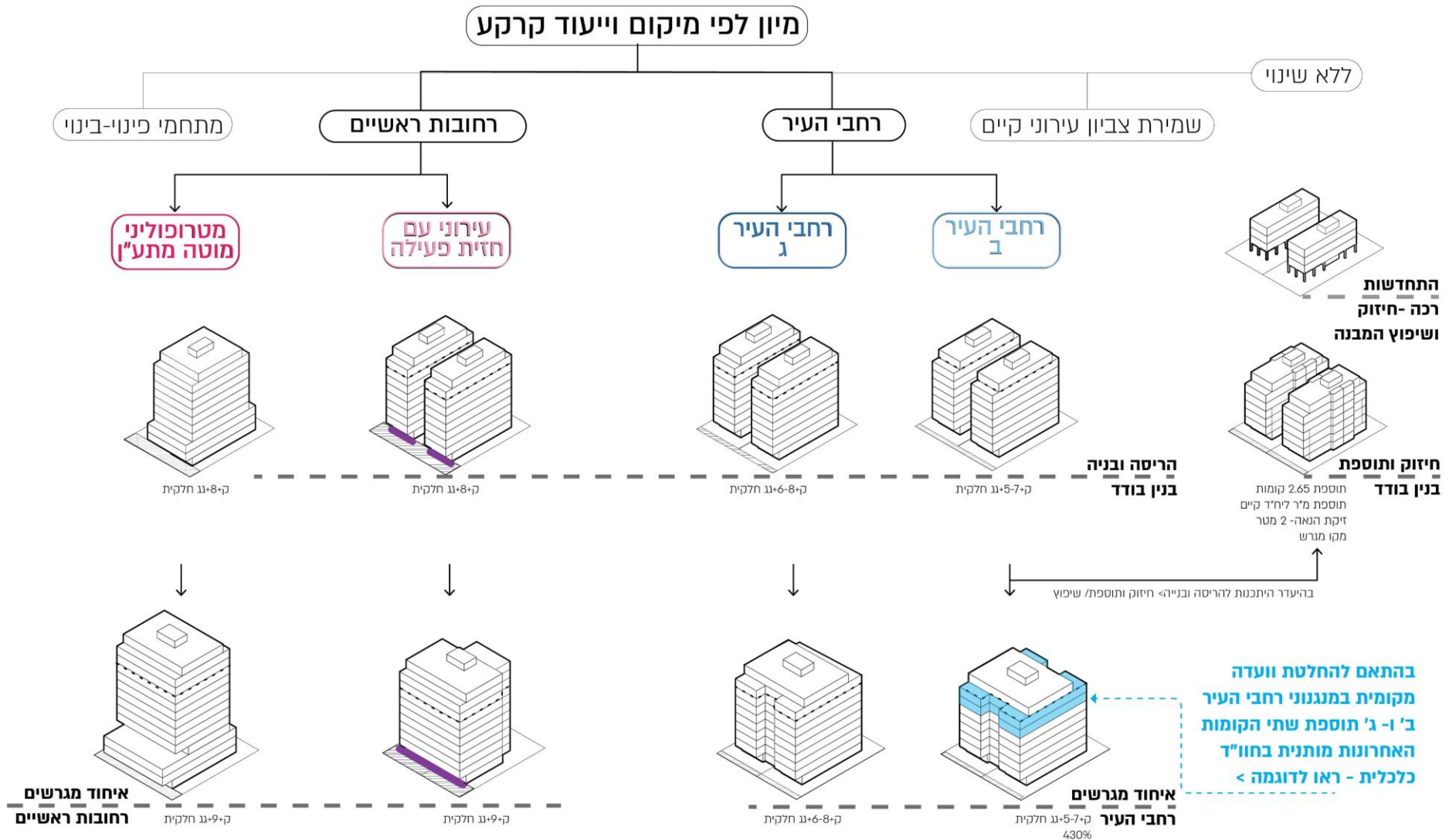
בעיקר מבנים בייעודי מגורים ב' ו-ג' בשכונות הותיקות של פתח תקוה



4

**מהם מסלולי ההתחדשות
המרכזיים בתכנית?**

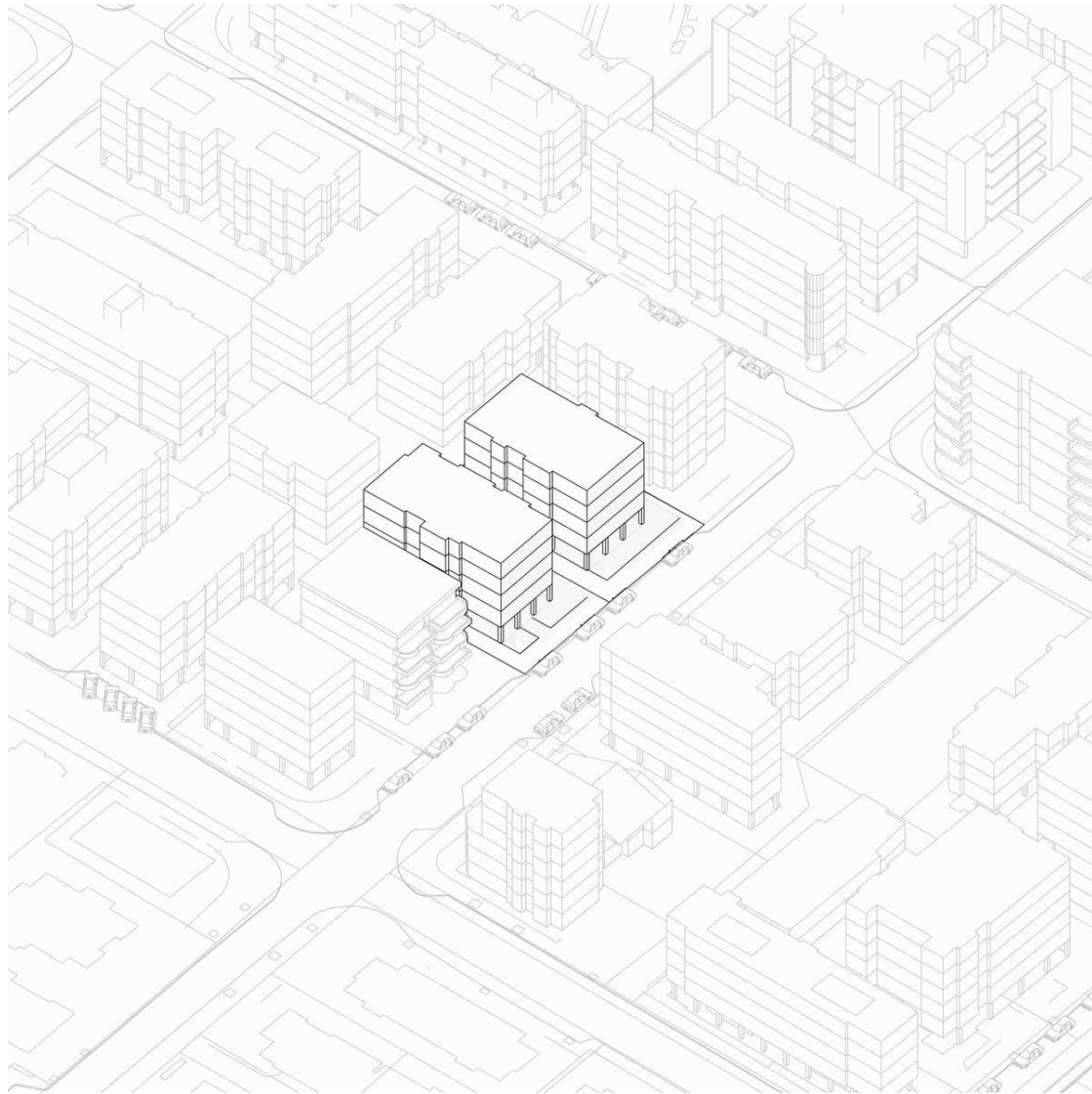
מהם מסלולי ומנגנוני ההתחדשות בתכנית?



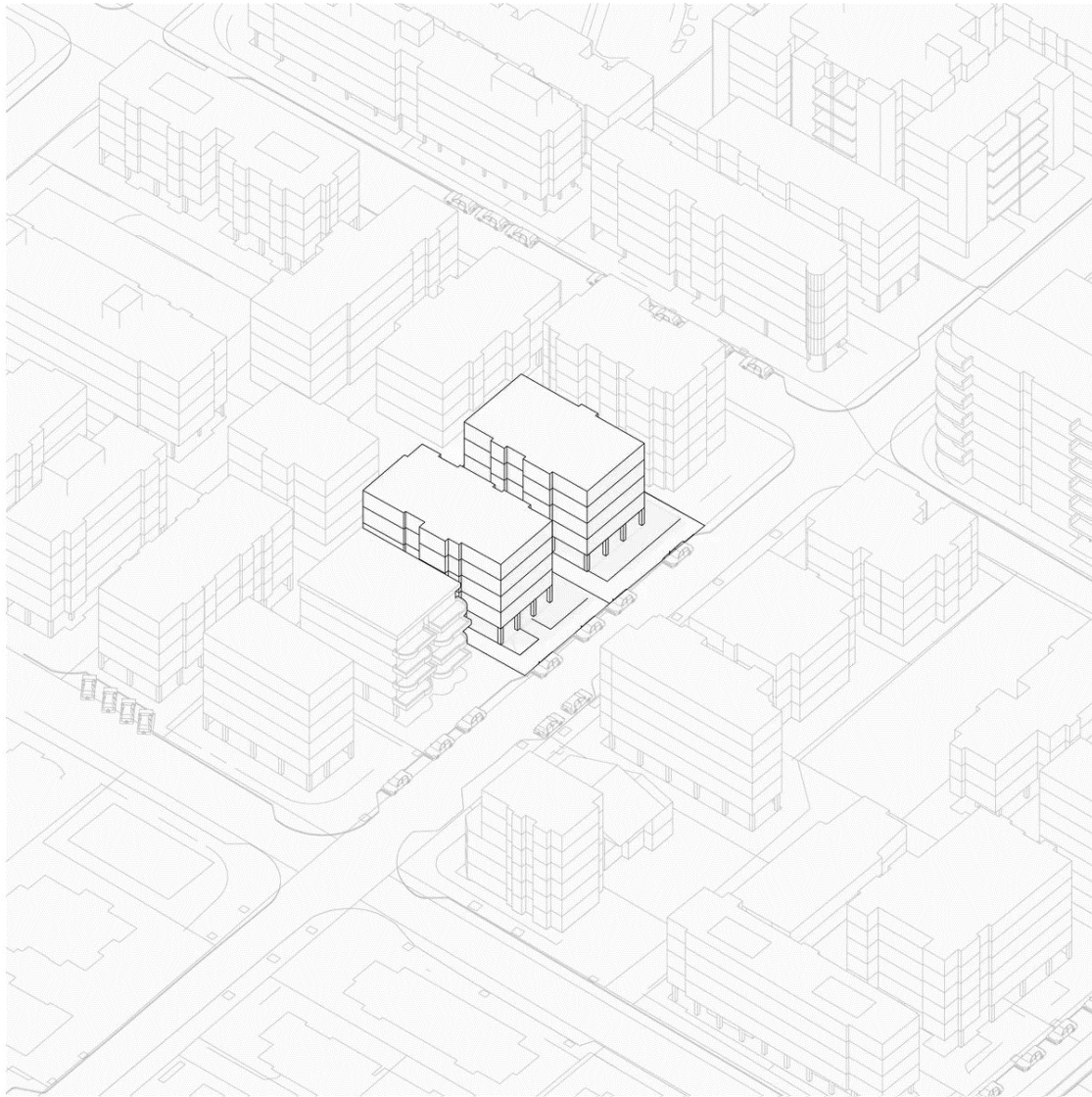
5

**כיצד מחשבים את זכויות
הבנייה במגרש שלי?
- מה מותר לבנות?**

כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?



כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?

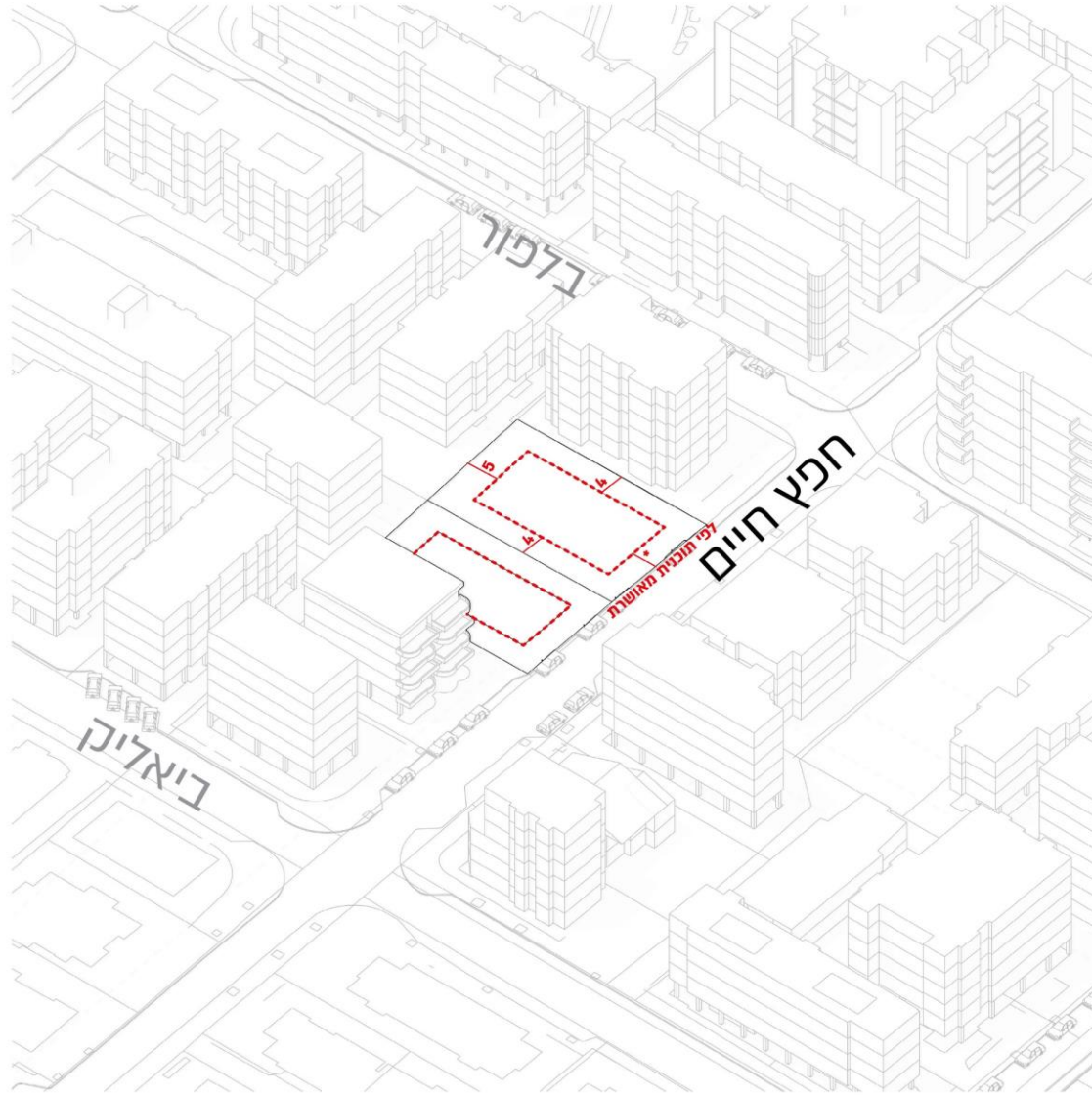


תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה מחדש - רחבי העיר ג לדוגמה רחוב טיפוסים במרכז העיר



כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?



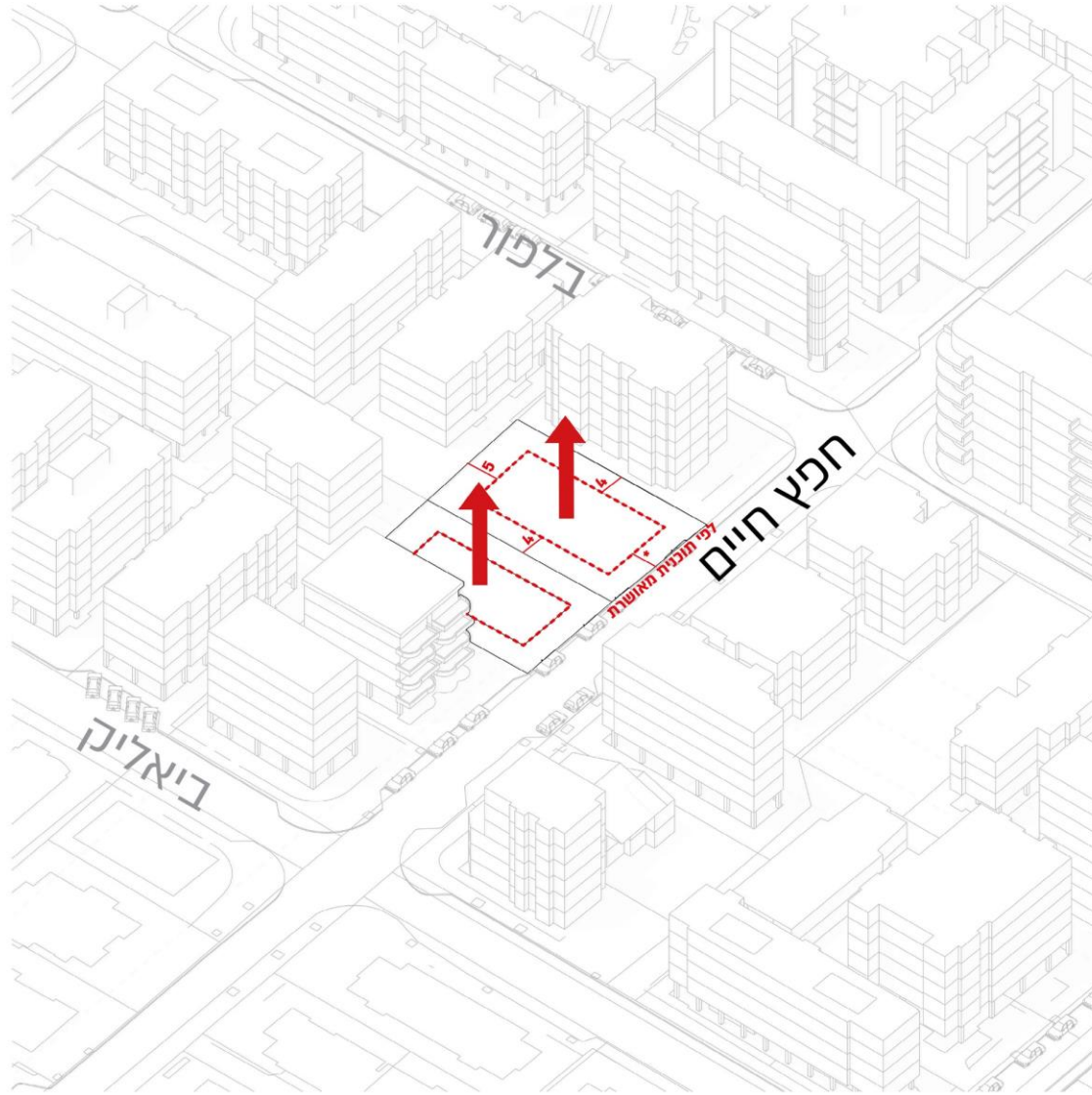
תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה
מחדש - רחבי העיר ג
לדוגמה רחוב טיפוסים במרכז העיר

קווי בנין ותכסית



כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?



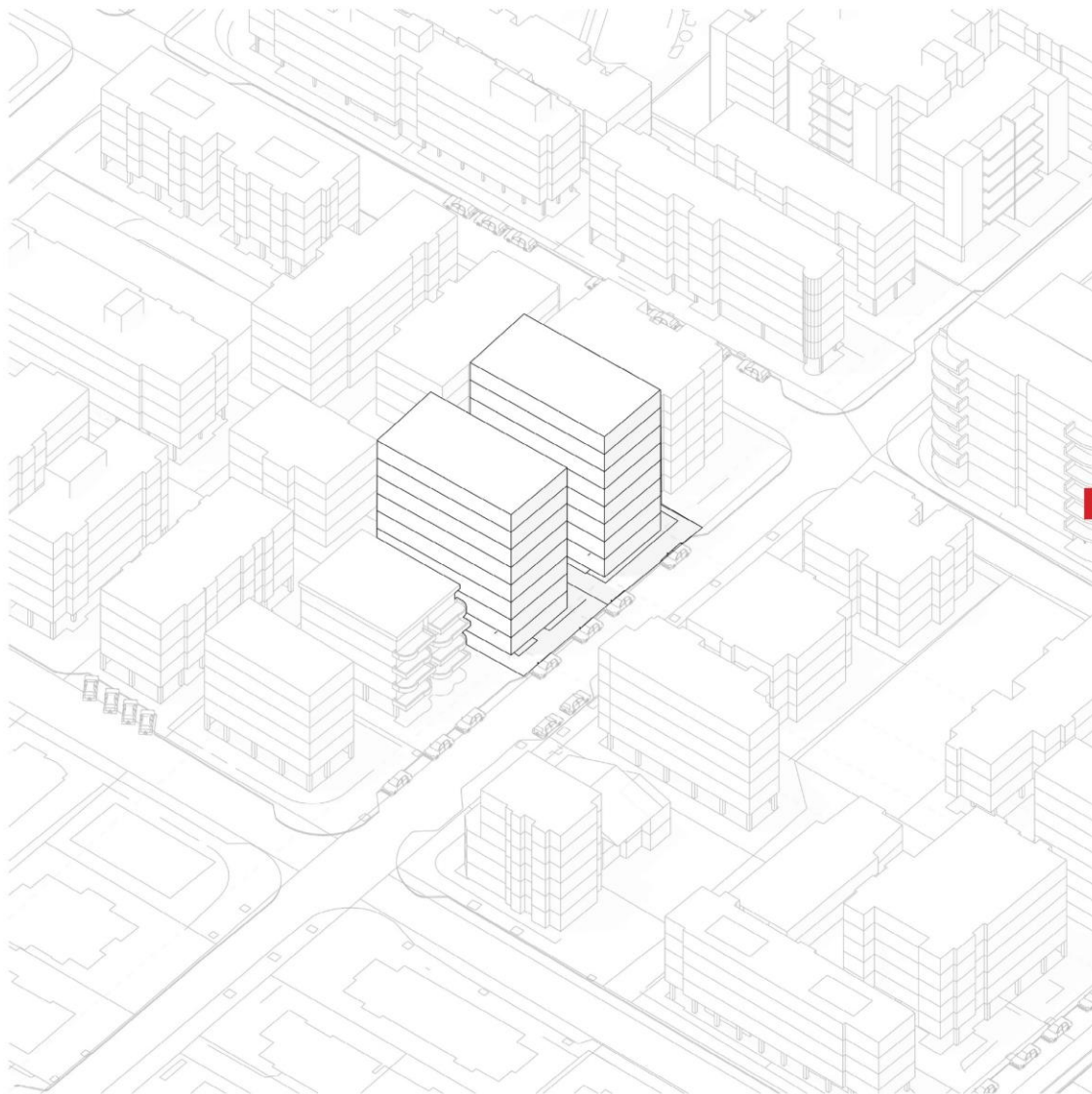
תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה
מחדש - רחבי העיר ג
לדוגמה רחוב טיפוסי במרכז העיר

קווי בנין ותכסית



כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?



תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה
מחדש - רחבי העיר ג
לדוגמה רחוב טיפוסים במרכז העיר

קווי בנין ותכסית

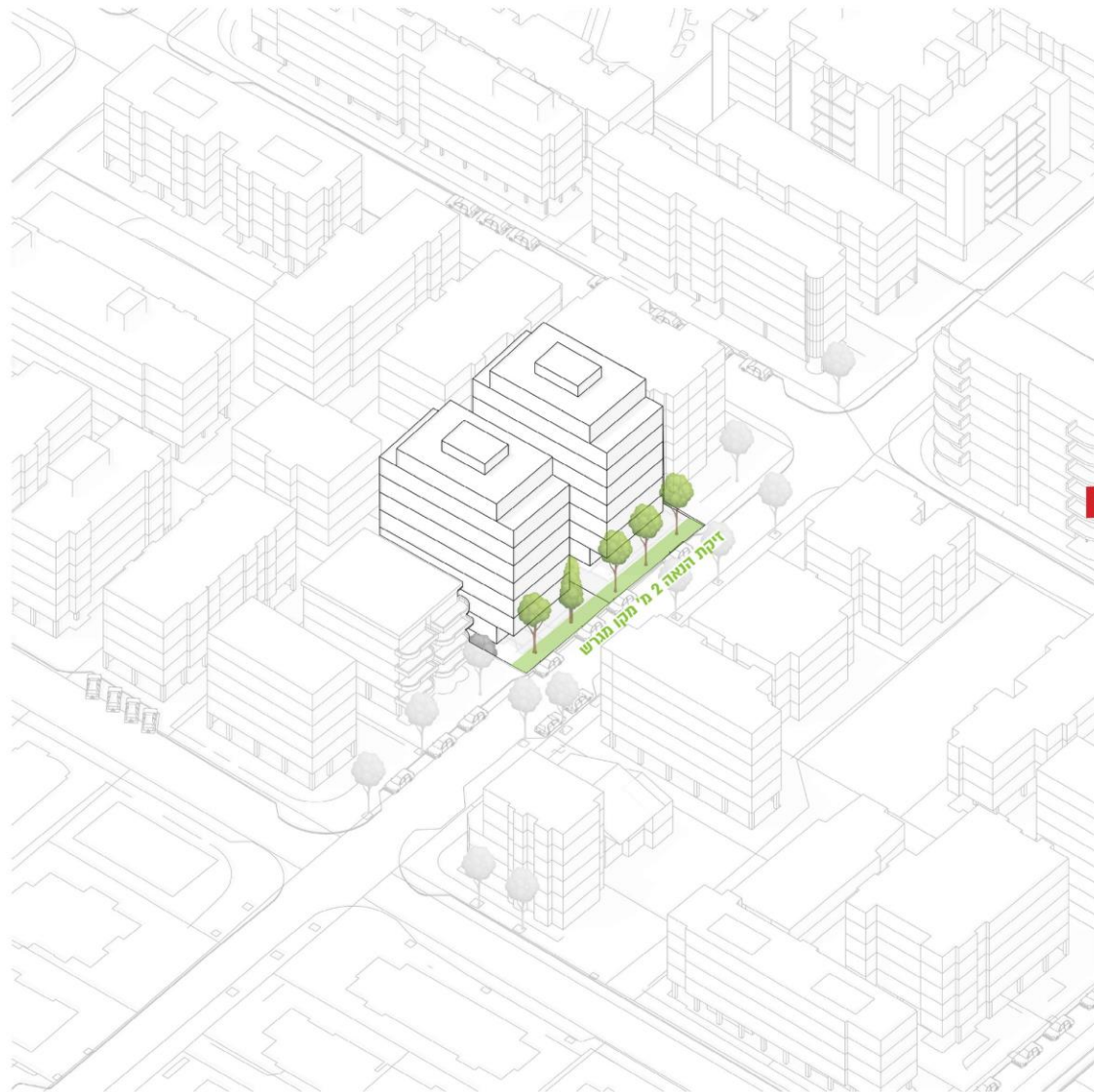
+

מספר קומות מקסימלי

קומת קרקע
+ 6 קומות טיפוסיות
+ קומת גג חלקית



כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?



תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה מחדש - רחבי העיר ג

לדוגמה רחוב טיפוסי במרכז העיר

קווי בנין ותכסית

+

מספר קומות מקסימלי

+

**נסיגות בקומת הגג
ובקומת הקרקע**

+

זיקת הנאה בחזית



כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?



תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה
מחדש - רחבי העיר ג
לדוגמה רחוב טיפוסים במרכז העיר

+

הנחיות עיצוב



לדוגמה:

בלוק 10, ת"א,

מזור - פירשט אדריכלים ומתכנני ערים



כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?



תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה
מחדש - רחבי העיר ג
לדוגמה רחוב טיפוסים במרכז העיר

+
2 קומות טיפוסיות
עליונות נוספות
בכפוף לחו"ד כלכלית
הוועדה המקומית תעדכן מדיניות
לעניין זה אחת לשנה:

קומת קרקע
+ 6 עד 8 קומות טיפוסיות
+ קומת גג חלקית



כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?



תכנית נפחית:

**מנגנון הריסה ובנייה
מחדש - רחבי העיר ג**
לדוגמה רחוב טיפוסים במרכז העיר

+

**מנגנון לבנייה משותפת
במגרשים צמודים**
תימרוץ זכויות (תכסית מוגדלת)



לדוגמה:

אבן גבירול 162-164, ת"א,
מילבאור אדריכלים



6

**מה מתוכנן ברחובות
הראשיים? - האם ניתן לשלב
מסחר/ שימושי ציבור?**

מה מתוכנן ברחובות הראשיים?

נספח המתחמים

מסמן את כריסת המנגנונים בתכנית

מנגנוני רחובות ראשיים חלים

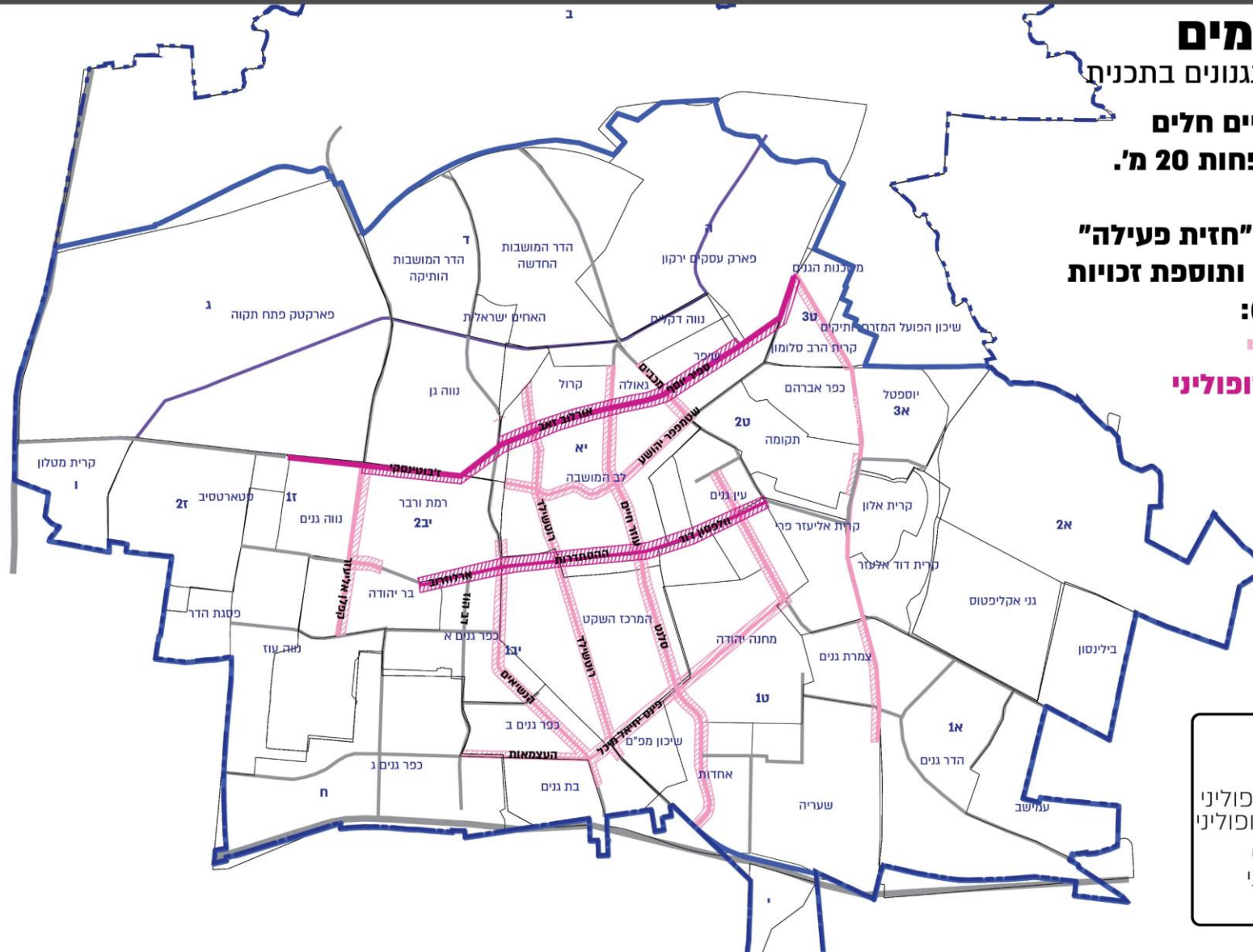
ברחובות שרוחבם לפחות 20 מ'.

מנגנונים אלו כוללים "חזית פעילה"
(מסחר/שטחי ציבור) ותוספת זכויות

(שטח ומספר קומות):

« רחוב ראשי - עירוני

« רחוב עירוני - מטרופוליני



מה מתוכנן ברחובות הראשיים?

מנגנוני רחובות ראשיים

חלים ברחובות שרוחבם לפחות 20 מ'.
מיון לפי מיקום וייעוד קרקע

רחבי העיר

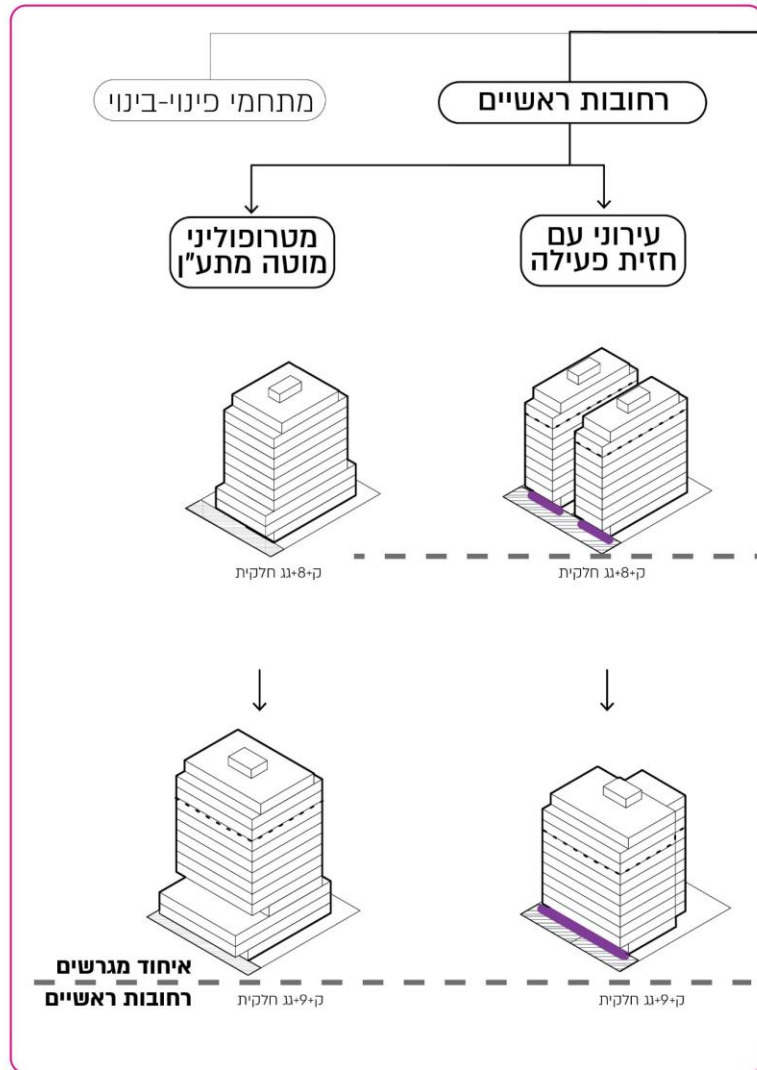
שמירת צביון עירוני קיים

מנגנונים אלו כוללים "חזית פעילה"-

מסחר/או שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע

תוספת זכויות (בתכנית ובמספר הקומות)

«רחוב ראשי - עירוני»
«רחוב עירוני - מטרופוליני (מוטה מתע"ן)»



7

**מהן ההנחיות המרכזיות של
התכנית לבינוי ולעיצוב?**

הדגמה:

רחבי העיר ב' - מגרש בודד

מיגון ותוספת שטח ליח"ד:

« תמורות - עד 13 מ"ר (הכוללים את שטחי המיגון).
« המרחב המוגן יפנה (ככל הניתן) לחזיתות הצד והעורף.

תמהיל יח"ד:

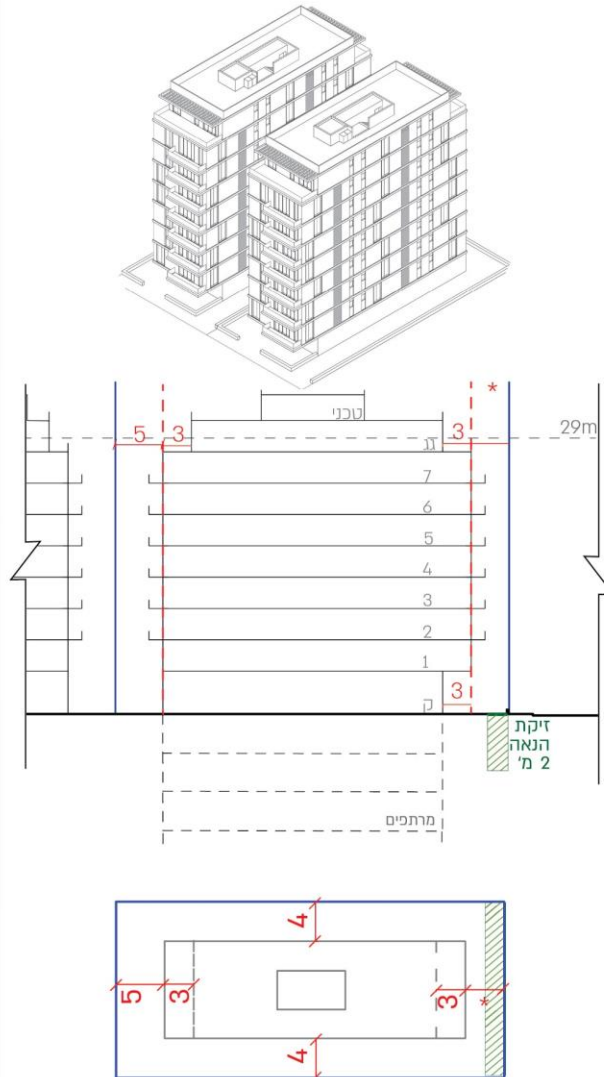
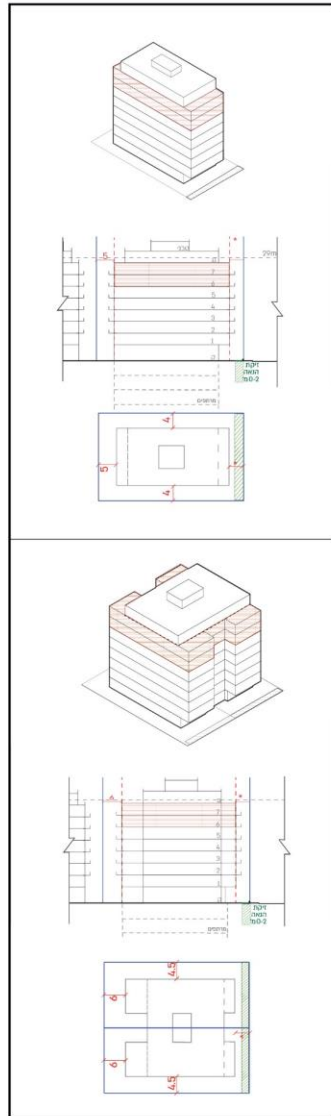
(עדכון לטיוטת הוראות שהוגשה)
« גודל דירה ממוצע (פלדלת) 90 מ"ר + 5% גמישות תכנונית.
« דירות קטנות - יהוו 20% מסך הדירות במבנה.

חנייה:

« **תקן חנייה:** יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר. בסביבות משורתות מתע"ן - המלצה לתקן מופחת (ע"ב הארצי).
« **פתרונות חנייה בתחום המגרש:** בהריסה ובנייה - בתת"ק (העדפה לפתרונות משותפים למגרשים צמודים) / בחיזוק ותוספת - לא יתאפשר בחזית; במידה ולא ניתן בתחום המגרש < קרן חנייה מלאה.
« ככל הניתן, כניסות משותפות למגרשים שכנים - לצורך יעול וכן לצורך צמצום הפרעות במדרכה.

זיקת הנאה:

2 מ' מגבול המגרש/ ייעוד הדרך המאושרת - לצורך הרחבת המרחב הציבורי בתחום הרחוב (הרחבת מדרכות/ גינון והצללה/ אפשרות לשינויים בחתך הרחוב לצורך שבילי אופניים וכיוצ"ב).



הדגמה:

רחוב ראשי - בנייה משותפת

מיגון ותוספת שטח ליח"ד:

« עד 13 מ"ר (הכוללים את שטחי המיגון).
« המרחב המוגן יפנה (ככל הניתן) לחזיתות הצד והעורף.

תמהיל יח"ד:

(עדכון לטיטת הוראות שהוגשה)

« גודל דירה ממוצע (פלדלת) 90 מ"ר + 10% גמישות תכנונית.
« דירות קטנות - יהוו 20% מסך הדירות החדשות (המתווספות) - גודל מינימלי 50 מ"ר ליח"ד. יתאפשרו דירות מיקרו - גודל מינימלי - 40 מ"ר ליח"ד.

חנייה:

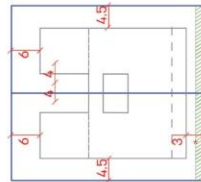
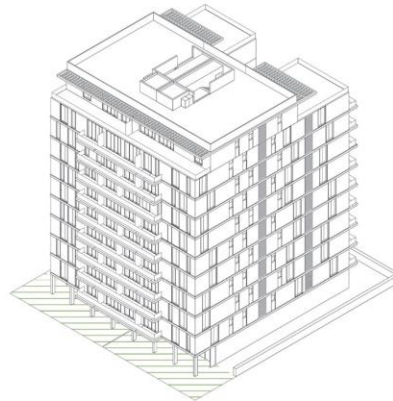
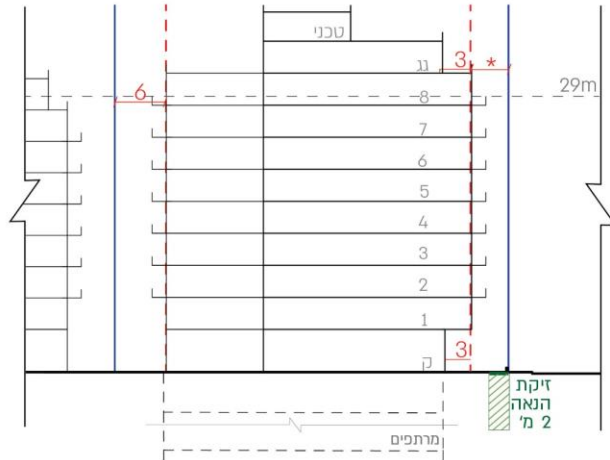
« **תקן חנייה:** יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר. בסביבות משורתות מתע"ן - המלצה לתקן מופחת בהתאם למדיניות התכנון הארצית.
« **פתרונות חנייה בתחום המגרש:** בהריסה ובנייה - בתת"ק (העדפה לפתרונות משותפים למגרשים צמודים) / בחיזוק ותוספת - לא יתאפשר בחזית; במידה ולא ניתן בתחום המגרש < קרן חנייה מלאה.
« ככל הניתן, כניסה מעורף, צד המגרש או מגרש שכן - במקרים של ציר מתע"ן (צמצום הפרעות לציר)

זיקת הנאה:

עד ל"חזית הפעילה" (נסיגה בקומת הקרקע - 3 מ' ביחס לקו הבניין בקומה הטיפוסית).

חזית פעילה - שילוב מסחר/ שטחי ציבור מבונים:

במנגנוני הרחובות הראשיים (רחובות ברוחב 20 מ' ומעלה וכמסומן בתשריט המתחמים), ובפרט במגרשים גדולים/ בבנייה משותפת.



אבן גבירול 146-148, ת"א, אור פלטפורם



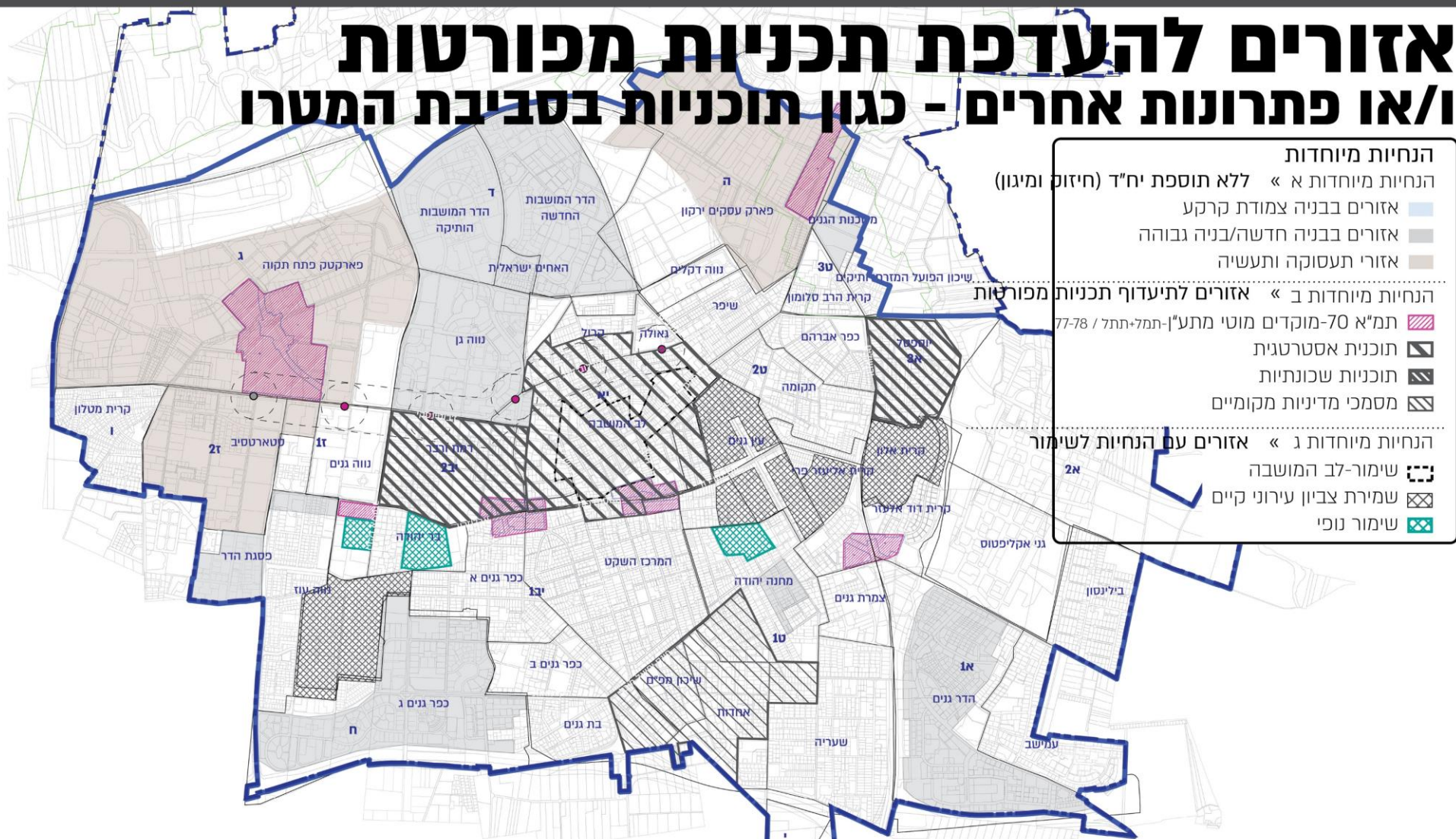
אבן גבירול 162-164, ת"א, מילבאואר אדריכלים

8

**כיצד משתלבת התכנית הזו
עם תכניות התחדשות ופיתוח
אחרות - למשל המטרו ותמ"א
70? או מתחמי פיננסי בינוי?**

כיצד משתלבת התכנית במגמות ההתחדשות בעיר?

אזורים להעדפת תכניות מפורטות ו/או פתרונות אחרים - כגון תוכניות בסביבת המטרו



שיקול דעת מוסד התכנון לתיעודף תכנון מפורט/ שימור/ שמירה על מרקם



כיצד משתלבת התכנית במגמות ההתחדשות בעיר?

בקרבה למטרו - התאמה לתמ"א 70 התאמה למדיניות התכנון הארצית



9

**כמה דירות חדשות ניתן
לבנות לפי תכנית ההתחדשות
הבניינית? - מהי קיבולת
התכנית?**

כמה יחידות דיור ניתן להוסיף לפי התכנית?

יעדים כמותיים:

קיבולת מוגבלת לאור מסגרת תכנית המתאר הכוללנית וכושר הנשיאה

קצב קידום היתרים

להתחדשות בניינית

(לפי דו"ח היתרים מ- 22.3.2022)

עלייה: בשנת 2021 ניתנו כ- 34 היתרים ואילו כבר בתחילת שנת 2022 (לפני סיום הרבעון ראשון) ניתנו לפחות 10 היתרים, הוגשו 24 בקשות ו- 59 תיקי מידע.

ניתן לצפות למימוש מואץ לאור קידום התכנית ויצירת ודאות תכנונית, ובהתאם למגמת בקשות להיתר 2021-2022

תוספת יח"ד התחדשות בניינית לפי קיבולת עירונית

ע"ב כושר נשיאה של שטחי הציבור באזורי התכנון הרלוונטיים

כ- 11,000 יח"ד*

* מתוכם כ- 5,400 בזמינות/ ישימות גבוהה (מבחינת קיבולת שב"צ).

סך כל תוספת יח"ד תכנית המתאר הכוללנית באזורי התכנון הרלוונטיים

כולל התחדשות בניינית
עפ"י יעדי תכנית המתאר (12.2021).

כ- 38,420 יח"ד



**מתוכם יתרת תוספת
"פנויה" להתחדשות**

(יתרת תוספת יח"ד לאחר הפחתת יח"ד
בתכניות מפורטות מקודמות)

כ- 14,780 יח"ד

*** קיבולת התכנית נמצאת בבחינה - ביחס לשטחי הציבור - ועשויה להשתנות.**



10

מה הלאה?

איך מתקדמים עכשיו?

הוועדה המקומית פתח תקווה החליטה לאמץ את התכנית (דיון 06.03.2022).

בהתאם לכך, ובתנאי שהתכנית תוגש לוועדה המחוזית עד למאי 2023 - תוארך הפקיעה המותנית של תמ"א 38 < 18.5.2026 (במידה ולא- תיפקע תמ"א 38 באוקטובר 2023).

«**התכנית נמצאת בהליך קליטה בוועדה המחוזית - מחוז מרכז.**
«עד למתן תוקף, תהווה תכנית זו את מדיניות העירייה לבחינת בקשות להיתר.»

המינהלת להתחדשות עירונית

www.cramim-pt.co.il

העירייה ומינהל ההנדסה

www.petah-tikva.muni.il/Engineering

אתר הרשות להתחדשות עירונית

www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal

תודה.

נשמח לענות על שאלות הקהל באולם ובפייסבוק!

