

כנס התנעה התחדשות עירונית

מתחם מטרו מרכז העיר פתח תקווה

23.1.2023



מה הולך להיות במפגש?

18:30



ברכות ודברי פתיחה



הצגת צוות התכנון



מה זה התחדשות עירונית? ומה זה מסלול רשויות?



עקרונות התכנון בסמיכות לתחנת המטרו



תהליך שיתוף הציבור



שאלות ותשובות

18:45-19:30

19:30-20:00

קידום תוכנית התחדשות עירונית

עיריית פתח תקווה באמצעות
כרמים, המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה
בשיתוף

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מקדמות תוכניות להתחדשות עירונית באזור המטרו מרכז פתח תקווה



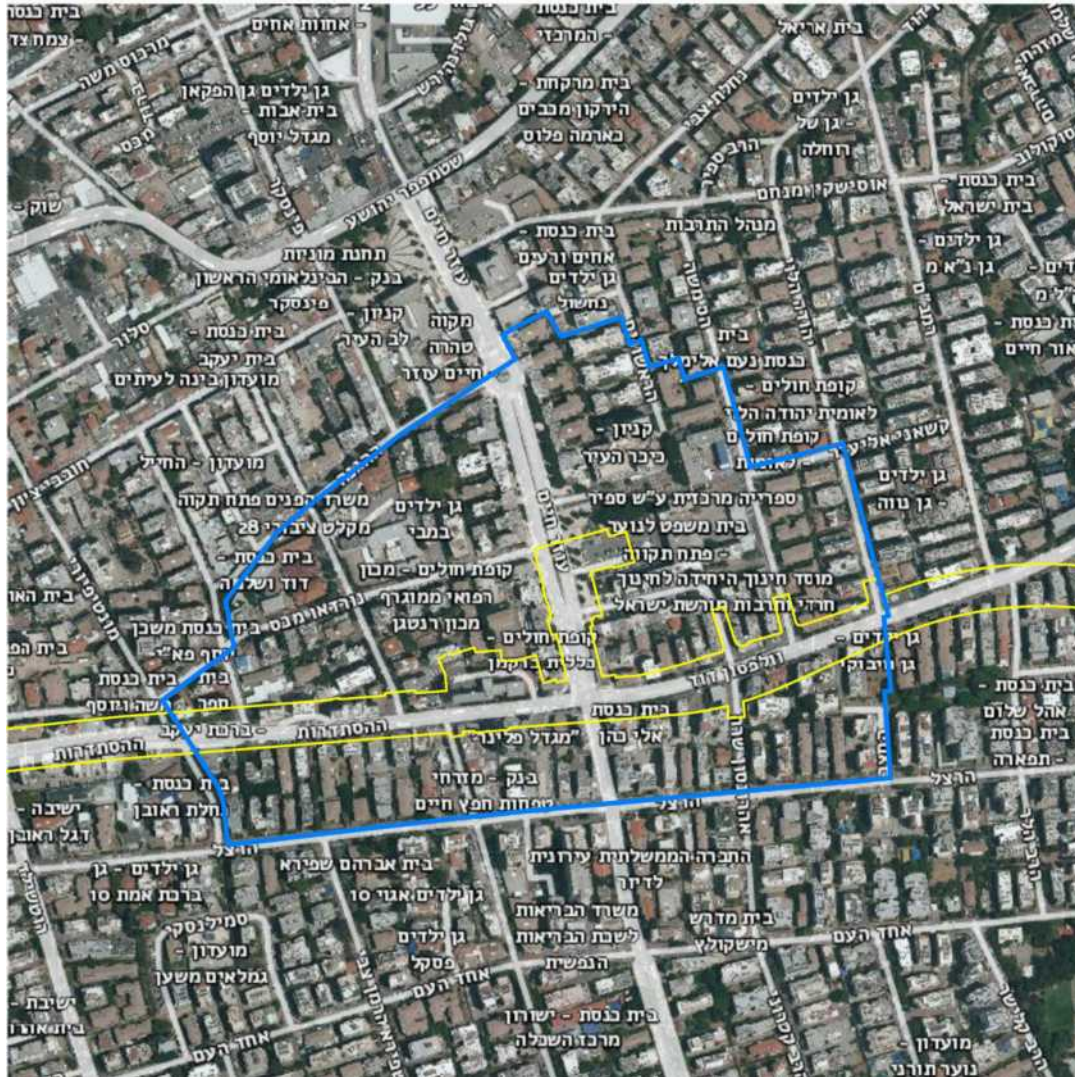
תוכנית זו תגדיר את אופן הפיתוח העתידי של המתחם כולו



דרמן ורבקל אדריכלות



תחום התכנון כתובות כלולות בתוכנית



הרצל

11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,37,39,41,47,49,
51,53,55,57,59,61,63,65,67

אהרונסון שרה 1-12

החצב 1,3,2

וולפסון דוד 1-22,24,26

העלייה השנייה 1,2,3,4,6,8,10,12,14,16

הס משה 14,16,18,20,22,23,24,25,26,27,29,31,33,35

עוזר חיים 12-34,36,38

חפץ חיים 1-5

יהודה הלוי 24,26,28,30,32,34,36

נורדאו מכס 12,14,17-34,36,38

הראשונים 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

הרב מוהליבר 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

23,25,27,29

ההגנה 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 3, 2, 1

ההסתדרות 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

30, 28, 26

מונטיפיורי 37,41,43,45

סביין 2,3,5

שפיגל זוסיה 1,3

קשאני אליעזר 2,4

איכילוב יצחק 17,19,21,23

ראש העיר מר רמי גרינברג

נציג הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – מתן כתרִיאל

ראש מנהלת כרמים להתחדשות עירונית - עינב עצמון



סיפור ההתחדשות העירונית של פתח תקווה

אדר' עינב עצמון, ראש כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פ"ת

ינואר 2023



עד אוקטובר 2019!
לא היה מקום להתחדשות עירונית בפ"ת



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

רקע

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

בעלי תפקידים

אדר' עינב עצמון - מנהלת המינהלת
דוד חג'ג'י - מנהל תחום קשרי קהילה
יועץ משפטי - עו"ד יוסי קליין
מנהלת תחום תכנון - אדר' טל ישי [פברואר 2023]
מזכירות - אנסטסיה קהלני



עקרונות מנחים

1. ודאות
2. אמון
3. ביצוע

ודאות

בואו להיות שותפים
בגיבוש התכנית האסטרטגית
**להתחדשות
מרכז העיר
ולב המושבה**

כנס שיתוף ציבור יתקיים במעמד
ראש העיר מר רמי גרינברג

הכנס ישודר בלייב בפייסבוק
של עיריית פתח תקווה

יום רביעי 20.7 18:45
באולם שרת, חיים עוזר 25 פתח תקווה

AVIV > AMCG

ארי סט - סיכאל ויד
ארכיטקט ויועץ ערים

מינהל
התכנון

פרמים
המנהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

עיריית פתח תקווה
PETA'ACH TIKVA

נשמח להשתתפותכם!

כנס התנעה התחדשות עירונית
מתחם המטרו מרכז העיר
את התכנית מקדמת עיריית פתח תקווה
בשיתוף הרשות להתחדשות עירונית

**כנס
בעלי
נכסים**

יום שני
א' שבט
23.01.23
בית תרבות שרת
פתח תקווה
רח' חיים עוזר 25

18:00 התכנסות
18:30 דברי ברכה: מר רמי גרינברג, ראש העיר
אדרי' עינב עצמון, ראש מינהלת כרמים
נציג הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
- הסבר אודות תהליך ההתחדשות במתחם
- שאלות ותשובות

הכנס יועבר גם בזום

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
פרמים
המנהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה
עיריית פתח תקווה
PETA'ACH TIKVA

לכל המעוניינים להגיע למפגש - יש להירשם מראש בטופס ההרשמה

ודאות

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

שם: מדיניות התחדשות עירונית

מטרת הדיון: עדכון מדיניות התחדשות עירונית

הערות בדיקה: המדיניות הוכנה במהלך שנת 2019 ואושרה בוועדה המקומית בתאריך 28.11.19. מדד בסיס תשומות הבניה עלה מאז הדיון 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, ליוזמים 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.

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 תקווה
20 באפריל

מה שתוקע פרויקטים בעיר זה לא התמורת או יזם, זה מאכזרים שמסחובבים ומחתימים על מנת למכור את החתימות ולא לבצע פרויקט... חלק מבעלי הדירות חותמים לאחד וחלק לאחר, ואחר כך יש סכסוכים. לכן, אני שב ומודיש, לא חותמים לפני שפנים למנהלת כרמים ומתייענים. לראיון המלא שלי אודות ההתחדשות העירונית בפתח תקווה 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

כרמים
המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

03-5148811 | נורדאו 30, פתח תקווה | cramim-pt.co.il

לא חותמים למאכזרים

כרמים
המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה



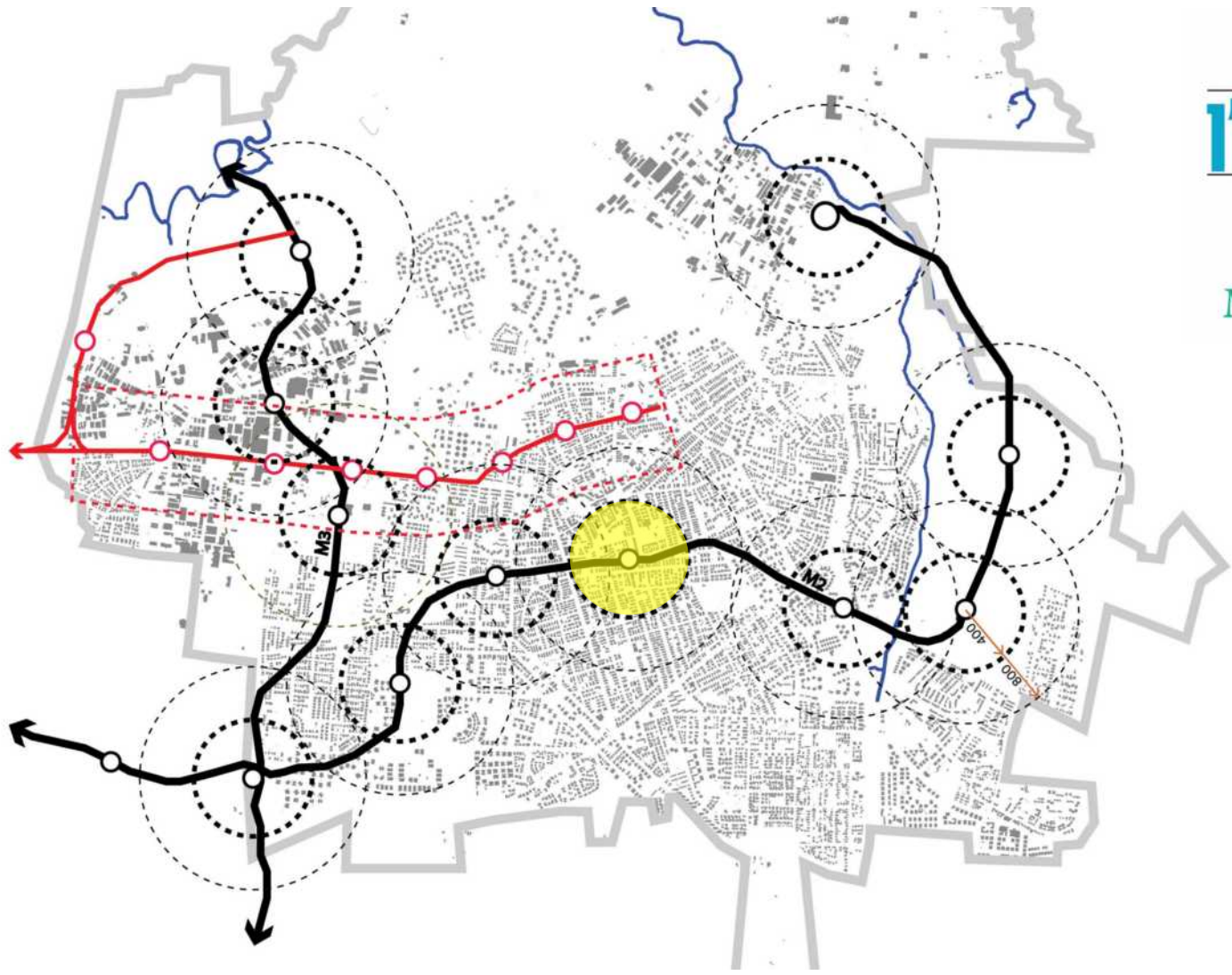
פתח תקווה

עיר העתיד של ההתחדשות
האורבנית בישראל





קטליזטור להתחדשות עירונית מקיימת



צירי מתע"ן

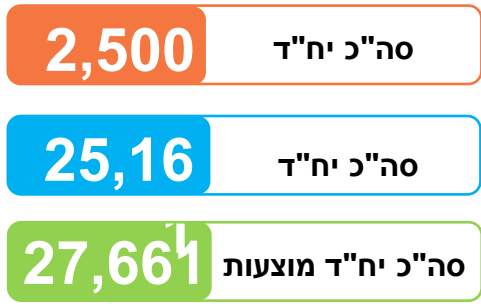
קו הרק"ל האדום

קוי המטרו M2+M3

רדיוסים להשפעה

300,600

ביצוע



צפ"י יח"ד בהיתרים בתמ"א 38

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

סה"כ בהתחדשות עירונית



החזרת העירוניות לעיר





רחוב מוהליבר פינת חובבי ציון. בתמונה נראה בית הקפה "מילנו".
פורסם בעיתון פתח תקווה גליון 16. צלם: שויץ צבי, פתח תקווה



תערוכת הישגי תלמידים במלאכת יד ואמנות שנעשתה ביוזמת העיריה.
תצלום על רחבת העיריה מקושטת בדגלים, יולי 1977. עיתון פ"ת גיליון 67. צלם: שויץ צבי

איכות חיים ורוחה



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



שילוב היזם בשלבי התכנון

נוהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קובע באם יש ליזם אחיזה בשטח (לפי מספר קריטריונים שנקבעו) יהיו הרשות המקומית וצוות התכנון בתקשורת שוטפת עם היזם למטרות עדכון ומשוב.

באם נמצא שיש יזם שעומד בקריטריונים

צוות התכנון והרשות ישתפו פעולה עם היזם

צוות התכנון והרשות יובילו את התכנון
וישתפו את היזם בועדת היגוי של התכנון

עם אישור התב"ע היזם יקח את ההובלה

התחדשות עירונית

חידוש אזורי מגורים ומסחר ותיקים הכוללים שיפור בנייני מגורים ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. במתחם יתווספו דירות חדשות וכן מבני ציבור ומבנים מסחריים על ידי הריסת המבנים הישנים או שדרוגם ובניית חדשים במקומם.

*** לא כל הבניינים יעברו פינוי בינוי**

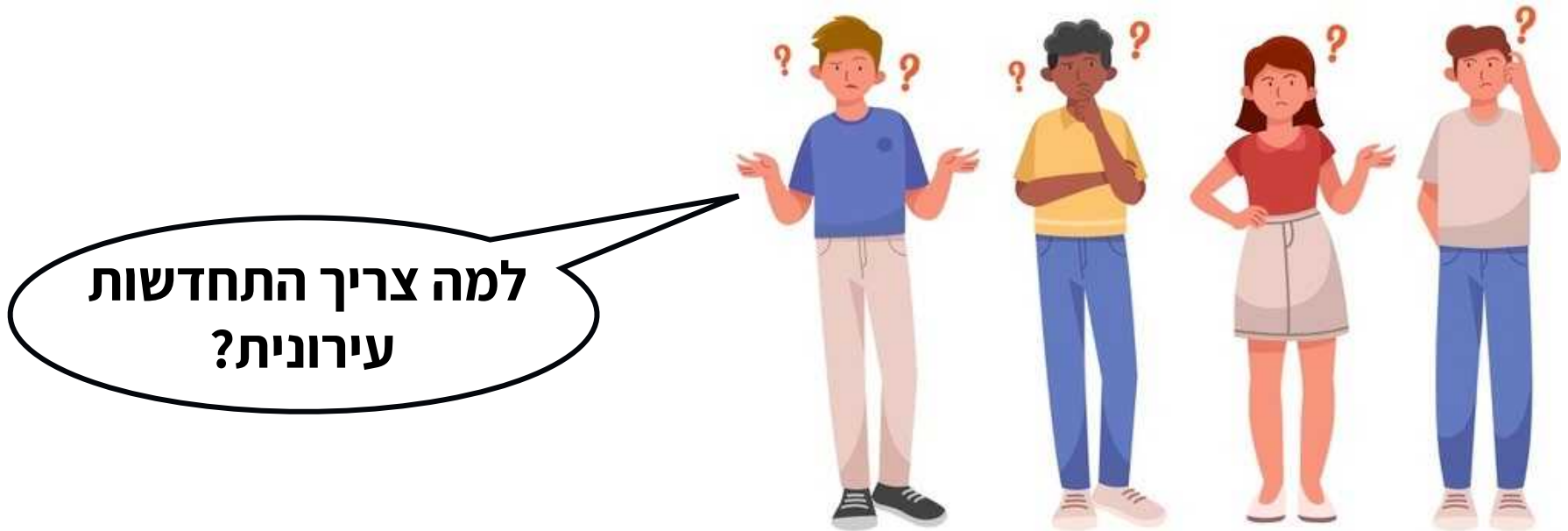


*התמונות להמחשה בלבד



למה צריך התחדשות עירונית

1. **שיפור איכות החיים** של בעלי הדירות החיים בבניינים ישנים. (מיגון ורעידות אדמה).
2. **שיפור התשתיות הישנות.**
3. **מצבם הפיזי של הבניינים** (סכנת הבניינים הקורסים).
4. מטרה לאומית – **יצירת פתרונות דיור נוספים** לאוכלוסייה הצומחת. מדינת ישראל היא בעלת גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי.
5. מטרה עירונית – **החייאת העיר והבאת משפחות צעירות לגור בעיר** (השארת הצעירים בעיר).



היבטים מרכזיים בהם תעסוק התוכנית

העירייה מקדמת תכנית התחדשות עירונית כוללת המתייחסת לכלל המרחב



תעסוקה ומסחר



תנועה ותחבורה



מרחב ציבורי



מבני ציבור



מגורים

איך יראה מרכז העיר?

המרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל.



בתמונה: מתחם אורות בבאר שבע, פרויקט התחדשות עירונית
תכנון והדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

*התמונות להמחשה בלבד

איך יראה מרכז העיר?

המרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים ✓



בתמונה: תוכנית אסטרטגית המע"ר המערבי, ראשון לציון.
תכנון והדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

*התמונות להמחשה בלבד

איך יראה מרכז העיר?

טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים ✓

תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה. ✓



בתמונה: מתחם רמת אשכול בלוד, פרויקט התחדשות עירונית
תכנון והדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

*התמונות להמחשה בלבד

איך יראה מרכז העיר?

טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים ✓

תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה. ✓

חיזוק המסחר המקומי ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה. ✓



בתמונה: מתחם רמת אשכול בלוד, פרויקט התחדשות עירונית
תכנון והדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

*התמונות להמחשה בלבד

איך יראו הבניינים במרכז העיר ?



בניין חדש או משופץ בסטנדרט מודרני עם מעלית. ✓

דירה חדשה וגדולה יותר הכוללת ממ"ד ומרפסת. ✓

עסק חדש וגדול יותר.

מענה מסודר לחניה ✓

שטחים משותפים לרווחת הדיירים ✓

*תמורות לדיירים בהתאם למדיניות העירייה ותוכניות ארציות.

התחדשות עירונית בסמיכות לתחנת המטרו

צוות התכנון:

ניהול פרויקט - תנע ניהול פרויקטים:

דורון קופמן, מילי איבגי

עורכי התכנית- דרמן ורבקל אדריכלות:

אדר' אלי דרמן, אדר' ליז לייבוביץ, אדר' אלעד בוקר, אדר' מונא חאג' יחיא

שמאות- עודד לנדאו שמאות ומרקעין:

עודד לנדאו, עידן חיימוב, אביחי ברוך

ייעוץ חברתי- קשרי קהילה:

גלי קליין

פרוגרמה- רן חקלאי כלכלה אורבנית:

רן חקלאי, מילה נוימן

תנועה- גבי לוטן תכנון כבישים:

גבי לוטן, דן אלקבץ, קסניה ונוקוב

מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי- DHV:

חגי קוצר, יונתן שביט, וויסל אבו רוקין, יעקב ברויס

איכות הסביבה- DHV:

דנה זיו

תשתיות חשמל, תקשורת ותאורה: אפ. אמ. הנדסה בע"מ

בר גפן

מודד- קו מדידה מדידות מיפוי:

אייל רבינוביץ, גיל זיו, רמי בוחניק

אגרונום:

ד"ר רקפת הדר גבאי

עקרונות התכנון המוצע

מטרופולין

הקו הכתום

במסגרת פיתוח רשת התחבורה המטרופולינית העתידית בגוש גן והסביבה מוצעת פריסה של מספר קווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתידית נוסעים).

חלק מפיתוח המערך מתבסס על הצטלבויות בין כלי התחבורה הציבורית השונים באופן המאפשר מעבר מהיר ושיפור זמני ההגעה מנקודה לנקודה.

הצטלבויות קו מטרופולין M2 עם אמצעי תחבורה נוספים:

פתח תקווה	קו מטרופולין	בת ים
↓	קו מטרופולין M3 <small>הרצליה - בת ים</small>	כפר גנים
↓	קו מטרופולין M1 <small>כפר סבא - רעננה - רחובות - לוד</small>	השלום
↓	קו רמ"ל אדום <small>פתח תקווה - בת ים</small>	ההגנה

מטרופולין:

- M1: ציר צפון - דרום
- M2: ציר מזרח - מערב
- M3: קו מחבר בין מטרופולין לרק"ל

רק"ל:

- הקו האדום: פ"ת - בת ים
- הקו הירוק: הרצליה - ראשון לציון
- הקו הסגול: רמת גן - תל אביב



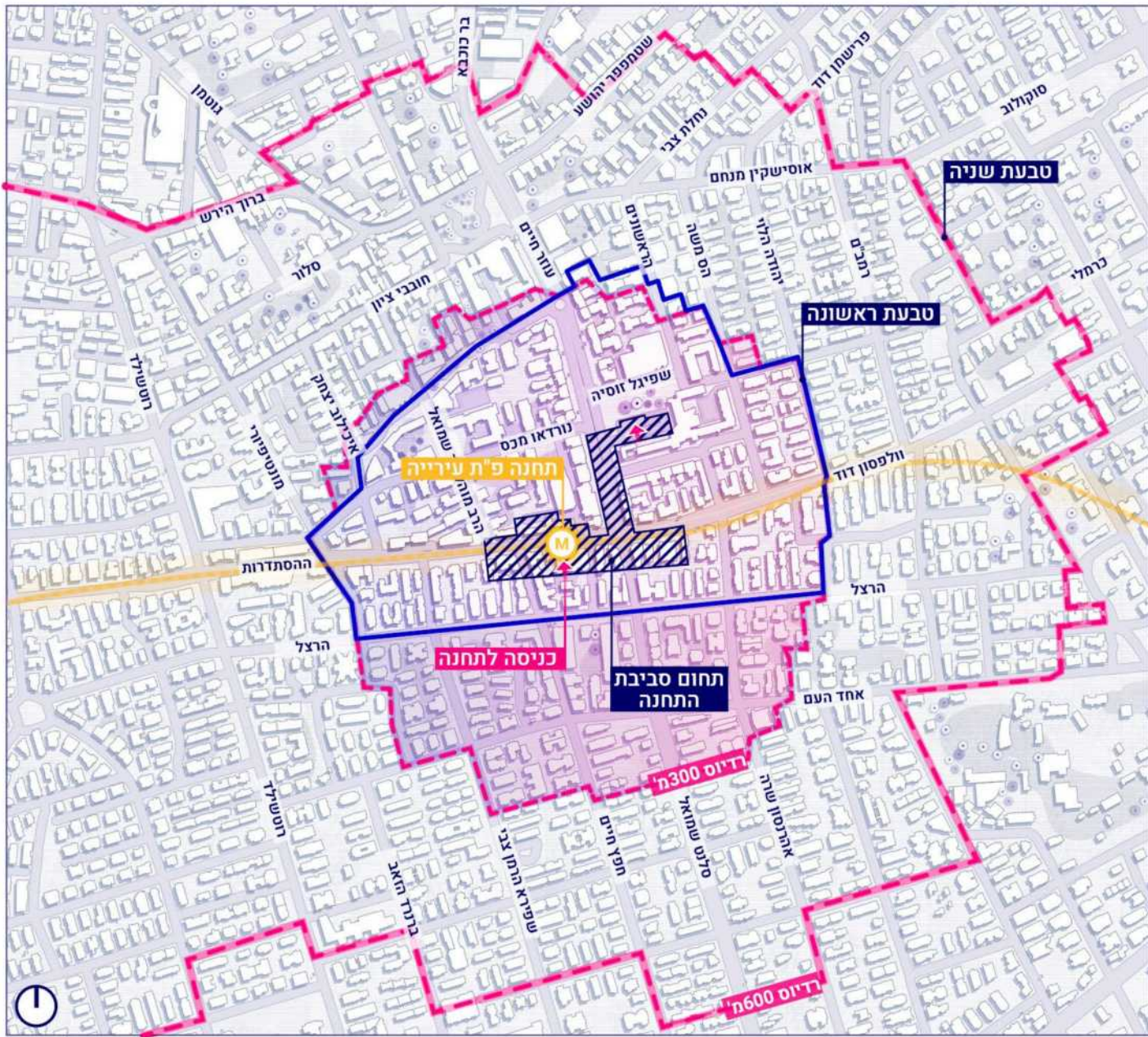
תמ"א 70

תחנת פ"ת עירייה

תכנית תמ"א 70 הינה תכנית מתאר ארצית המתכללת ומגדירה את הנחיות התכנון והעיצוב סביב תחנות המטרו העתידיות, זאת לאור הפוטנציאל הגבוה של הקרקע סביב התחנה.

הטבעת הראשונה הינה מרחב ההשפעה הקרוב ליציאות מהתחנה בטווח של כ-300 מ'. במרכז הטבעת מוגדר תחום הליבה המקיף את היציאות מהתחנה. פרויקטים בתחום הטבעת הראשונה יהיו בעוצמות בינוי גבוהות. בכל פרויקט המקודם בתחום הטבעת הראשונה לפחות 20% מהשטחים יהיו לתעסוקה.

הטבעת השנייה הינה המרחב המשני הסובב של התחנה בטווח של בין 300 מ' ועד לטווח של 600-800 מ'. פרויקטים בתחום הטבעת השנייה יהיו בעוצמות בינוי נמוכות מאשר בטבעת הראשונה. בכל פרויקט המקודם בתחום הטבעת השנייה לפחות 10% מהשטחים יהיו לתעסוקה.



- קו מטר 100
- תחנת מטרו M
- תחום סביבת התחנה - תמ"א 70
- כניסות לתחנה ↑
- גבול התכנית תחנת פ"ת העירייה
- מקור: תכנית מטרו M2 אפיון תחנות

מקרה בוחן: Noho Station, Los Angeles, USA

התחנה נמצאת בשכונת צפון הוליווד. בשכונה ממוקם רובע האומנויות ההומה 'נוה' הכולל עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה מקומיים לצד מגורים. התכנית שמה דגש על מרחב הרחוב ושטחים הפתוחים סביב התחנה.

תחנת המטרו צפון
הוליווד

מקרה בוחן:

Crow Nest Station, Sydney,

התחנה נמצאת בשכונת Crows Nest בצפון סידני. במקור, מלבד שימושי מגורים, האזור הכיל בעיקר שימושי תעסוקה. סביב תחנת המטרו התפתחו שימושים נוספים כמו מלונאות ושימושים ציבוריים רבים באופן שיצר מוקד עירוני חדש המאפשר לתושבים נגישות טובה יותר למגוון שירותים ציבוריים ומוקדי תעסוקה ומסחר בקרבה לבית.

תחנת המטרו



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



תנע

דרמן ורבקל אדריכלות |



תהליך היעוץ החברתי ושיתוף הציבור

קהלי היעד אליהם נפנה: בעלי דירות ובעלי עסקים



בחירת עורך דין
דיירים



הכשרת נציגויות



הקמת נציגות
כלל מתחמית
לבעלי הדירות
ובעלי העסקים



כנסי שיתוף ציבור
במהלך הפרויקט



ראיונות עומק עם
תושבים, בעלי
נכסים ובעלי עסקים
במתחם

קידום הפרויקט

התושבים והיזם		עיריית פתח תקווה וכרמים והרשות להתחדשות עירונית					בהובלת
היתר בנייה ותחילת עבודות	הכנת תוכנית בינוי ע"י היזם	אישור התוכנית בוועדה המחוזית	הגשת מסמכי התוכנית לוועדות התכנון	עיבוד חלופה נבחרת	הכנת חלופות ובחירת חלופת התכנון	לימוד מצב קיים וניתוחו 	ציר תכנוני
בין 2 ל-3 שנים ויותר (*)		שנה- שנתיים	כשנה			לוחות זמנים	
		שיתוף ציבור					תהליך חברתי
תכנון מפורט - היתר בנייה מגדיר פרטים כגון גודל הדירה ומיקומה, מערכות הבניין, כניסות ויציאות מהבניין וכדומה		על סמך הגדרות התוכנית ניתן לתכנן מתחמי בינוי ולקבל היתרי בנייה					

הכל בכפוף ובהתאמה להתקדמות תוכנית המטרו ולתתי המתחמים.
לא כל המתחמים יתחילו פעילות באותו הזמן

כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית



03-5118803



david@ptcom.co.il



cramim-pt.co.il





עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA