

כנס התנעה – התחדשות עירונית מתחם המטרו מרכז העיר פתח תקווה

ביום שני ה- 23.01.2022 התקיים כנס התנעה עבור פרויקט התחדשות עירונית מתחם המטרו מרכז העיר פתח תקווה.

מיקום: אולם שרת, חיים עוזר 25, פתח תקווה.

עיריית פתח תקווה, והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות תכנית להתחדשות עירונית במתחם המטרו במרכז העיר פתח תקווה.

העירייה רתמה את המדינה ומקדמת את התכנון באמצעות תקציב מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במסלול רשויות. במתחם מתוכננת התחדשות: חלק מהבניינים הקיימים יהרסו ובמקומם יבנו בניינים חדשים, שיפור מרחב הרחוב, פיתוח תשתיות, ינתן מענה תחבורתי, פיתוח מבני ציבור, פיתוח שטחים ירוקים ועוד

נוכחים:

מר רמי גרינברג- ראש עיריית פתח תקווה
מר מתן כרתיאל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
אדר' עינב עצמון –ראש כרמים המינהלת להתחדשות עירונית פ"ת
דוד חג'ג' – מנהל קשרי קהילה כרמים מנהלת להתחדשות עירונית פ"ת
אדר' אלי דרמן – אדריכל התוכנית, דרמן ורבקל
מר עודד לנדאו- שמאי התוכנית
גלי קליין, נעה טל, קאיה קדמי ורות משולם - יועצות חברתית, CR קשרי קהילה

נכחו כ- 130 תושבים באופן פיזי וכ-70 תושבים דרך הזום, סה"כ נכחו במפגש כ-200 תושבים.

כתובות במתחם המטרו:

36, 34, 32, 30, 28, 26, 24	יהודה הלוי	25, 23, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 47, 41, 39, 37, 33, 31, 29, 27, 63, 61, 59, 57, 55, 53, 51, 49, 67, 65	הרצל
38, 36, 17-34, 14, 12	נורדאו מכס	1-12	אהרונסון שרה
12,13,14, 10א,10ב, 9, 8	הראשונים	1,3,2	החצב
25, 23, 21, 15, 14א, 10, 11, 12, 13, 14, 29, 27,	הרב מוהליבר	1-22,24,26	וולפסון דוד
2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100	ההגנה	1,2,3,4,6,8,10,12,14,16	העלייה השנייה
24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 12א, 11א, 10א, 9א, 8א, 7א, 6א, 5א, 4א, 3א, 2א, 1א, 12ב, 11ב, 10ב, 9ב, 8ב, 7ב, 6ב, 5ב, 4ב, 3ב, 2ב, 1ב	ההסתדרות	25, 24, 23, 22, 20, 18, 16, 14, 35, 33, 31, 29, 27, 26,	הס משה
37,41,43,45	מונטיפיורי	38, 36, 12-34	עוזר חיים
2,3,5	סביון	1-5	חפץ חיים
1,3	שפיגל זוסיה	2,4	קשאני אליעזר
		23, 21, 19, 17	איכילוב יצחק

תוכנית להתחדשות עירונית כוללת מספר שלבי תכנון:

השלב הראשון של התוכנית הינו לימוד המצב הקיים גיבוש חזון ומטרות. לאחר מכן, מוצגת חלופת תכנון למתחם, אותה מפתחים בפירוט ועורכים עבורה מסמכי תכנית. במסגרת עבודת התכנון, יתקיימו תהליכי שיתוף ציבור בהם התושבים יוכלו לקחת חלק בתהליך, להבין, ללמוד, להביע דעה ולהשפיע. עם השלמת התהליך, ניתן יהיה לבחון קידומן של הצעות תכנוניות יזמיות, בהתאם לעקרונות התוכנית. תוצרי תהליך ההתחדשות העירונית ומהלכי שיתוף הציבור יפורסמו באתר כרמים - המנהלת להתחדשות עירונית.

שאלות שעלו במהלך הכנס:

תשובה	שאלה	סוגיה
כן, הם מחויבים לעמוד בתוכנית המפורטת שאנו מכינים אשר תציע בתחומה חלוקה של תתי מתחמים למימוש.	בחלק מהמתחמים נבחר יזם. האם היזמים יהיו מחויבים לתוכנית אותה אתם מתכננים?	עו"ד ויזמים
יש צורך בראייה כוללת עבור המתחמים על מנת להתוות עקרונות תכנון הלוקחים בחשבון מגוון נושאים הנוגעים לכלל המתחם והיישוב. התושבים יזכו לקבל רחובות משופרים, מבני ציבור ומוסדות חינוך נוספים, מבני תעסוקה ומסחר, מרחבים ירוקים ועוד. התוכנית לוקחת בחשבון טיפול בתשתיות, מים, ביוב וניקוז ומתן פתרונות לנגישות בשכונה. העירייה יחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מתכננים תב"ע (תוכנית בניין עיר) למתחם כולו. לאחר אישור התכנית בוועדה מחוזית יוכלו היזמים לתכנן ולקבל היתרי בנייה.	למה צריך את התכנון הכללי ולא עדיף להתמקד בתוכניות הפרטניות של היזמים בלבד? מה ההבדל בין מה שהעירייה מציעה לבין מה שהיזם מציע?	
ככל הנראה התוכנית תכיל הוראות לנושא שלביות המימוש ביחס לביצוע המטרו. השלביות תתייחס הן למימוש ביחס להפעלת המטרו והן ביחס למתן מענה לצרכי ציבור ותשתיות בהתחשב בתוספת יחידות הדיור ושטחי הבנייה החדשים.	למתחם שלנו יש יזם האם הוא יוכל להתקדם לפני שהמטרו יהיה מוכן או שעד שהמטרו לא יהיה מוכן לא תהיה בניה?	
אין בעיה. זהו השלב בו על כל בניין או מספר בניינים לבחור את עורכי הדין שייצגו אותם. בבניינים שאין עדיין נציגות אנו נעזר להם להתאגד, לבחור נציגות ועורך ין שייצג אותם.	בחרנו כבר עו"ד, האם זה בעייתית?	
ככל שמדובר במקטע של רחוב וולפסון הנמצא בתחום התוכנית שלנו. לא ניתן לקדם תוכניות מפורטות על ידי יזמים. אנחנו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועריית פתח תקוה מקדמות את התב"ע ולאחר מכן היזמים יקדמו את התוכניות המפורטות. המדיניות שלנו היא להתחשב ביוזמות הקיימות ישנו תהליך מסודר לשיתוף יזם בהתקדמות התכנון.	ברוב רחוב וולפסון נמצאים יזמים שהחתימו תושבים והביאו תוכניות מפורטות? התוכניות יישארו כפי שהם הציגו או יתבטלו?	
לא מתפקידנו להמליץ על יזמים. יזמים הם לא בעיה- הם הפתרון, היזם הוא הכוח המניע של התוכנית. נותנים ליזמים זכויות בניה, והם בונים. צריך לעשות את התהליך לפי הסדר- נציגויות- עו"ד- יזמים. מכיוון שזכויות הבנייה ומתחמי התכנון העתידיים עדיין לא ידועים המלצתנו היא שבשלב זה כל עוד לא נחתם הסכם מול יזם עדיף להמתין.	יש עשרות יזמים שמנסים להחתים את התושבים. למה אתם לא אוספים שמות של יזמים שאתם רוצים לעבוד איתם ונותנים לנו?	

	<p>ככל שהתוכנית מתקדם והנתונים יהיו ברורים יותר כל תושב יוכל לדעת באיזה מתחם תכנון הוא נמצא .</p>	
	<p>לא- התושבים הם אלו שבחרים את היזם ע"י מכרז יזמים מסודר, בעזרת העזרה המשפטית של עו"ד. לקבלת הדרכה ליווי והדרכה בנושא בחירת יזם ניתן לפנות לכרמים, מנהלת להתחדשות עירונית פ"ת.</p>	<p>האם מנהלת כרמים בוחרים את היזמים?</p>
	<p>אנחנו עדיין נמצאים בשלב הראשוני של לימוד השטח עדיין אין תוכנית כרגע. כמו כן חשוב לציין שהתכנית הינה תכנית בניין עיר והיא מציעה את שטחי המגרשים וזכויות הבנייה, התכנית אינה יורדת לרזולוציה של תכנון דירות ו/או מיקום הדירות העתידיות של כל תושב ותושב. בתכנון המפורט לביצוע המבנים יעשה בשלב ההיתר ע"י היזם . בשלב הבא לקראת בחינת חלופות תכנון למתחם כולו. נציג לכם התושבים את התכנון ונבקש את התייחסותכם אליו.</p>	<p>האם יש תוכניות כבר/ תכנון של המבנים?</p>
תכנון המרחב	<p>עוצמות הבינוי בסמוך לכניסות/יציאות למטרו יהיו גבוהות יותר. בסמוך למטרו יהיו מבני ציבור, מסחר ותעסוקה. פרויקטים של התחדשות עירונית הינם בדרך כלל צפופים יותר. הצפיפות נלקחה בחשבון בתוכנית, בכל המצבים נלקחו בחשבון מרחקי מינימום בין מבנים, מרחקים בין חזיתות מבנים, בדגש על שמירת פרופורציה בין גובה הבניין למרחק שלו מהבניין הסמוך.</p>	<p>האם הבנייה בסמוך למטרו תהיה גבוהה או נמוכה? האם תהיה בנייה צפופה מאוד?</p>
	<p>מדובר בתוכנית גדולה מאוד עם מאפיינים שונים בין אזורים – כל מתחם יקבל התייחסות תכנונית מיוחדת. כל בעלי הזכויות לרבות דירות, חנויות, משרדים ובעלי הנכסים באותו מתחם יהנו מעלית ערך / שווי גבוהה יותר באופן יחסי שווה ובהתאם לכללים והתקינה.</p>	<p>כל בעלי הנכסים יקבלו תמורה שווה?</p>
	<p>בתכנון אנחנו לוקחים בחשבון את נושאי הצפיפות, הבנייה לגובה, השטחים הפתוחים, עומסי התנועה בתי ספר ועוד נושאים רבים. את התוכנית מלווים יועצים מקצועיים בתחומים אלו. נערכות בדיקות בהתאם לחלופות שונות במסגרת התכנון הלוקחות בחשבון את כל השיקולים האלו ומייצרות איזון בין ההיבטים השונים. בכוחה של התוכנית לשנות את התשתית העירונית, לדוגמא הרחבה של רחובות/ביטול ואיחוד רחובות, יצירת תשתית שתתאים לצפיפות העתידית. כמו כן, יש לזכור שהמתחם יושב באזור מוטת תחבורה ציבורית על תחנת המטרו שהיא תחבורת המונים והתוכנית תיתן מענה גם לנושא התחבורה הציבורית, לשבילי האופניים וכדומה.</p>	<p>כיום יש באזור המתחם רחובות צרים ובעתיד כשתהיה בנייה לגובה תהיה צפיפות גדולה. האם התוכנית מתייחסת לצפיפות, כבר היום קשה מבחינת תנועה ופקקים?</p>
	<p>כ- 35-40 קומות.</p>	<p>מה ההגדרה למבנה גבוה?</p>
	<p>נחשוב על העניין, כרגע עוד אין תשובה.</p>	<p>יפנו את בית המשפט לתעבורה? יש המון בלאגן באזור</p>
	<p>אנחנו שומרים על הזיכרון ההיסטורי של העיר לצד התכנון. לגבי השימור- העירייה מקדמת תכנית לשימור, ככל ויש מבנים לשימור הם ישמרו. באשר למתחם היקב הוא אינו מצוי בתחום תוכנית זו.</p>	<p>מה לגבי שימור מבנה היקב? איפה פארקים ועצים לעומת מגדלים והרחבת רחובות? איך תרחיבו? ע"י הפקעות?</p>

		<p><u>מרחב ציבורי</u>- התוכנית בכוחה לשנות רחובות. המטרה ליצור מרחב איכותי ירוק נגיש עם תשתיות הולמות.</p>
תמורות	מה לגבי התמורות?	<p>מדיניות העירייה היא תוספת של עד 12 מ"ר ליחידת דיור. לעירייה יש מדיניות להתחדשות ניתן לראות אותה באתר כרמים. התמורות יבחנו במסגרת תכנון המתחם וגיבוש התוכנית. בתוכניות דומות בהן עובר קו המטרו (תמ"א 70) - תקן החניה הינו 1:1. בעתיד יתכן ותהיה ירידה בתקן, אבל עדיין אין וודאות.</p>
	מה יהיה עם הבניינים ברחוב העלייה השנייה?	<p>רחוב העלייה השנייה המסומן בתוך מתחם פינני במסגרת מדיניות מרכז העיר נמצא על התחנה כך שכנראה יבצע שם פינני בינוי. הכלי להתחדשות הסופי יבחן במסגרת הפרויקט.</p>
	אני גרה בניין בן 22 שנה, עם מעלית וממד מה יקרה איתו? האם בכל הבניינים יקימו פינני בינוי?	<p>כל בניין ייבחן לגופו. בחלק מהבניינים יתקיים פינני בינוי בחלקם התחדשות ביניינית. לכל בניין ניתן הפתרון בהתאם למצבו.</p>
	יש בניינים ברחוב חיים עוזר שממוקמים בעומקי הרחוב ואין גישה אליהם ולא עושים להם תמ"א, מה יהיה איתם?	<p>הדברים יבחנו לגופו של עניין וככל שנוכל ניצטר פתרונות לתשתיות ולמתחם כולו.</p>
סטטוס התוכנית	המצב הוא שהיום יש מבנים במצב רעוע ומסוכן, ועוד 15 שנה המבנים לא בטוח ויכלו לעמוד. האם ליזם יש מחויבות בנושא?	<p>באם ישנו בניין מסוכן, יש הנחיות של מהנדס העירייה שצריך לפעול על פיהם, ולכן יהיה צורך לחזק את הבניין. אנחנו לוקחים בחשבון את כל הבניינים, סוקרים אותם ונותנים פתרון תכנוני ראוי. גם מחובתכם להחזיק את הבניין במצב ראוי. לגבי פעולתו של היזם בחיזוק המבנים אין מחויבות הדברים תלויים בהסכם שלכם מול היזם.</p>
מטרו	האם החפירות של המטרו לא יגרמו לערעור היסודות של הבניינים הקיימים?	<p>חפירות המטרו כמו כל תהליך הבניה נערך בליווי צמוד של אנשי מקצוע בתחום. ובנוסף לפני הביצוע נערכים בדיקות קרקע.</p>
בעלי נכסים בעלי מעמד מיוחד	האם יש התנהלות מיוחדת מול אזרחים ותיקים?	<p>יש זכויות לאזרחי ותיקים. זה רלוונטי לבני 70+ שגרים שנתיים - שלוש לפחות. הזכויות המלאות מפורטות באתר כרמים, המנהלת להתחדשות העירונית.</p>
	האם ניתן למכור את הדירה ולא לשלם היטל השבחה כל עוד התוכנית לא יצאה לדרך?	<p>עד שהתוכנית לא מאושרת למתן תוקף אין חובת תשלום היטל השבחה- אתה לא תישא בשום תשלום.</p>
	מה בנוגע לדמי מפתח?	<p>זו זכות מקרקעין. זה תלוי בהסכם ובזכויות הדיירים.</p>
	מה תהיה התמורה לגבי בעלי העסקים?	<p>התמורה המדויקת תיבחן במסגרת התוכנית, בעלי העסקים יקבלו נכס חדש.</p>
אחר	מה היחס בין מסמך מדיניות מרכז העיר, לבין תוכנית זו?	<p>מסמך מדיניות מרכז העיר עברה ועדה מקומית ולקראת קליטה בוועדה המחוזית מסמך המדיניות הינו ברקע לדברים אנו נבחן את התוכנית בהתאם למדיניות ובהתאם לתמ"א 70. ייתכן שינויים בתוכנית המדיניות מאחר והיא טרם אושרה.</p>

שאלות ותשובות כלליות בנושא התחדשות עירונית:

שאלה	תשובה
מהי התחדשות עירונית?	חידוש אזורי מגורים ותיקים (שכונות) ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. במתחמים יתווספו דירות חדשות, על ידי הריסת המבנים הישנים ובניית חדשים במקומם, במטרה לשפר את רמת הדיור ואיכות החיים של התושבים.
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	היא הגורם הממשלתי המופקד על תחום ההתחדשות העירונית במדינת ישראל. הרשות מקדמת ומעודדת את הפעילות להתחדשות עירונית בכל רחבי הארץ. הרשות מסייעת במימון תוכניות שונות, בהדרכה מקצועית לדיירים ובהסרת חסמים מבניים וחוקיים.
מסלול רשויות (זה המסלול הנבחר במתחמים אלו)	התכנון מקודם על ידי המועצה המקומית והרשות הממשלתית, היא האחראית על התקשורת עם בעלי הדירות ועם המתכננים והיועצים ואחראית גם על תכנון המתחם. התוכנית תקבע את מתחמי המימוש. במקביל בעלי הדירות במתחם יבחרו נציגות ועו"ד מטעמם, ויחד עם עורך הדין בוחרים יזם שיבצע את התוכנית. התכנית הינה מתחם מוכרז, היתרון במסלול הזה הוא התמיכה של המועצה והממשלה בתוכנית, קידום במסלול ייחודי למתחמי התחדשות עירונית והטבות במיסוי.
האם אצטרך לשלם עבור הפרויקט או חלקים ממנו (עלויות בנייה, תשלום לאנשי מקצוע וכדומה)?	כיום מקובל בשוק ההתחדשות העירונית שהיזמים משלמים על מלוא עלויות הפרויקט. החל בעלויות הבנייה, דרך עלויות שכר הדירה וכלה בבעלי מקצוע הנותנים שירות לדיירים כגון עורך דין שייצג את הדיירים, מפקח על הבנייה ועוד.
למי אפשר לפנות כדי לשאול שאלות לגבי ההתחדשות העירונית?	למנהלת להתחדשות עירונית – כרמים . טלפון : 03-5118811 מייל: info.cramim@ptikva.org.il