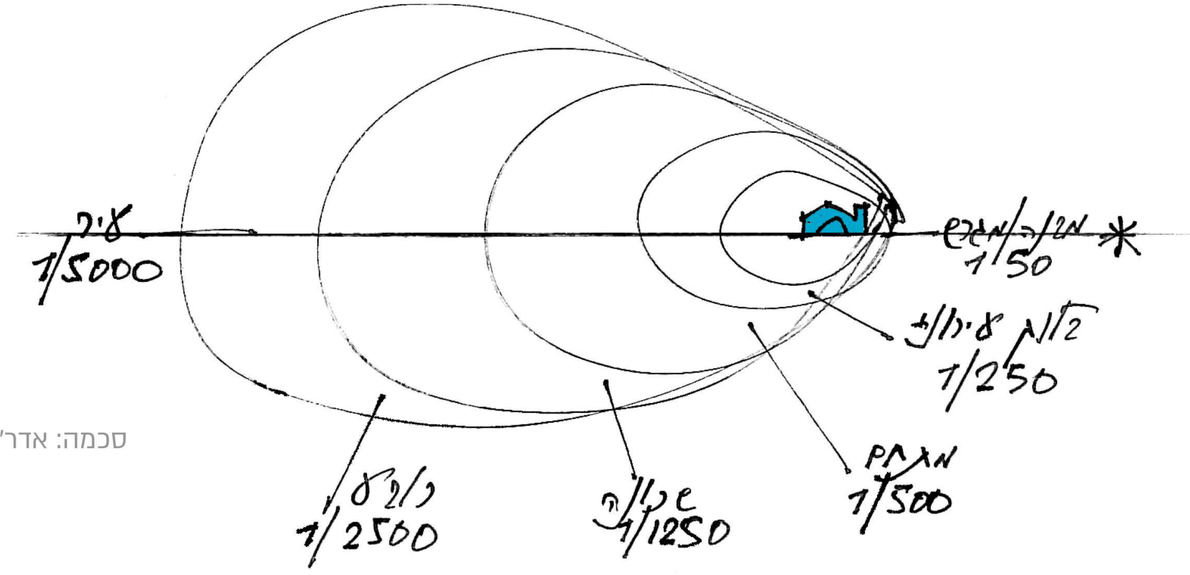
תכנית התחדשות בניינית לעיר פתח תקוה

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

410-0973511 (סטטוס: בתהליך הגשה לוועדה המחוזית)

סיכום מפגש שיתוף ציבור שנערך בנובמבר 2022

כולל מענה לשאלות מכנס יזמים שנערך ביולי 2022



סכמה: אדר' אלי פירשט ז"ל

* 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 להוציא היתרים.

תכנית ביוזמת ובהובלת

עיריית פתח תקוה
והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

<u>הרשות להתחדשות עירונית</u>
גורי נדלר - מנהל אגף בכיר תכנון
ערן אבני - מנהל תחום תכנון

<u>הרשות המקומית - פתח תקוה</u>
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
אדר' ניצן ברכן - מנהל אגף רישוי ובנייה
אריאל קלוזנר - מחלקת תכנון תב"ע לטווח ארוך
אדר' 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

GIS - נעם עציוני

<u>צוות התכנון</u>
ניהול פרוייקט - סיטילינק
רוית ריכטר, לירן רז

מתכנן - מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים
אדר' אורי מזור, אדר' חן פרקש
אדר' מוריה סומר

שמאי - ברק, פירדמן, קפלנר שימקביץ ושות'
רונן 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

כנס שיתוף ציבור 11.2022

מיקום: אולם שרת, בניין עירייה, פתח תקוה.

נוכחים:
עיריית פתח תקווה – ראש העיר מר רמי גרינברג,
מהנדס העיר - אינג' איציק אוז'לבו,
אדריכלית העיר - אדר' נועה אפל, מנהל אגף רישוי - ניצן ברכן
מינהלת כרמים אדר' עינב עצמון, מנהל קשרי קהילה - דוד חג'ג',
דובר העירייה אלעד רוזגוביץ וצוותו.
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – מר ערן אבני
עורכי התכנית - מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים |אדר' חן פרקש ואדר' מוריה סומר
יועצי שת"צ - 'אורבניקס' –מר לואיס בר-ניר, מר חי ברונשטיין.

משתתפים: כ- 250 באולם + משתתפים רבים בפייסבוק לייב (ההקלטה זמינה לצפייה בדף הפייסבוק של עיריית פתח תקווה)

דוברים לפי סדר:
דבר ראש העיר | מר רמי גרינברג
דבר מינהלת כרמים | אדר' עינב עצמון
הצגת התכנית | אדר' חן פרקש, מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים
שאלות/תשובות | פאנל בהשתתפות מהנדס העיר איציק אוג'לובו, אדריכלית העיר נועה אפל, עינב עצמון וחן פרקש.

הצגת עיקרי התכנית:

10

שאלות מרכזיות על תכנית ההתחדשות הבניינית לעיר פתח תקווה

עיקרי תכנית התחדשות בניינית לפתח תקוה:

1. **מהי תוכנית להתחדשות בניינית?** ולמה עכשיו?
2. מהם **ההבדלים המרכזיים ביחס לתמ"א 38**?
3. על מי ו**איפה 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 ה**מטרו**?
9. כמה **דירות חדשות מתוכננות** במסגרת תכנית ההתחדשות הבניינית?
10. מה הלאה? **איך מתקדמים עכשיו**?

1

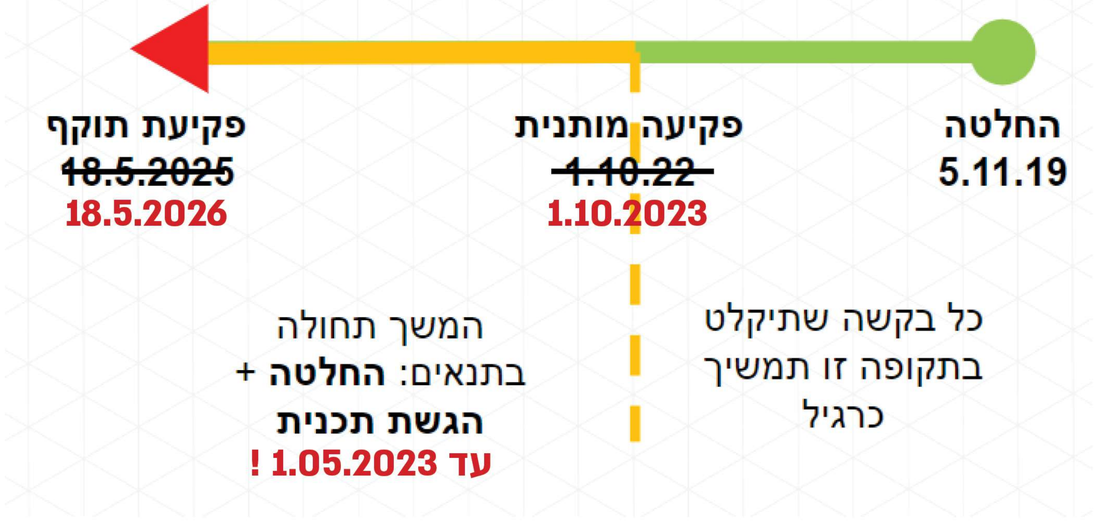
מהי תכנית להתחדשות עירונית?

- ולמה עכשיו?

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.

פקיעת תמ"א 38
עד 1.10.2023 !



» מתוך: החלטת מועצה ארצית 11.2019 - לו"ז ותנאים מותנים.

» **במהלך 2022, הוארכה החלטת המועצה בשנה נוספת.**

למה עכשיו?

התכנית תאפשר את המשך ההתחדשות ברמת המגרש הבודד (במסגרת היתר) גם לאחר פקיעת תמ"א 38.

זאת 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).

מתוך דו"ח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית 2021: (הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים לכמות מבנים שניתן להם היתר)

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-240% במספר יחידות הדיור לעומת שנת 2020. גם פתח תקווה בולטת בעלייה של כ-85% במספר יחידות הדיור בהיתרים שניתנו בשנה זו.

למה עכשיו?

התכנית משתלבת ותואמת לתהליכי התיכנון והפיתוח הארציים והמקומיים ומתאימה את תמ"א 38 למצב הקיים והמתוכנן בעיר.

פקיעת תמ"א 38
לפי החלטת מועצה ארצית

פת/2040
תכנית המתאר הכוללנית ומגמות הפיתוח וההתחדשות בעיר

"תכנון חושב רישוי"
לקראת ביטול מנגנון ההקלות

"חלופת שקד"
תיקון חוק 139

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

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

מה ההבדל בין תמ"א 1/38, תמ"א 2/38, "פינוי בינוי" והתחדשות בניינית?

מה ההבדל בין התחדשות בהריסה ובנייה לפי התכנית הבניינית לבין התחדשות במסגרת תכנית פינוי-בינוי?

מענה:

מסלולי תמ"א 38

פרויקט תמ"א 38 מתבצע בבניין בודד ותכליתו היא לשפר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. הפרויקט מתבצע באמצעות חיזוק ועיבוי על גבי המבנה הקיים והרחבתו (תמ"א 1/38) או על ידי הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (תמ"א 2/38). פרויקט זה מקודם בהליך תכנוני קצר יחסית, הדורש הוצאת היתר בנייה (ללא צורך באישור תכנית מפורטת). לאחר הביצוע מתקבל בניין מחוזק, משופץ, עם מעלית ועמיד לרעידת אדמה. כמו כן, במידה וניתן יורחבו הדירות הקיימות (כולל בניית המרחב המוגן בשטח המורחב).

מסלול תכנית פינוי בינוי

מתבצעת הריסה של מספר מבנים קיימים ובמקומם מוקמים מבנים חדשים בסטנדרטים מודרניים. ניתן לבצע זאת באמצעות הריסה ובנייה של המבנה הקיים (פינוי–בינוי) או לחילופין באמצעות בניית מבנה חדש בשטח אחר לטובת הדיירים המתפנים ובהמשך הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (בינוי–פינוי–בינוי). בפינוי בינוי יש צורך באישור תכנית מפורטת לפני הוצאת היתרים ולכן זהו הליך תכנוני ארוך ומורכב, המתייחס גם להיבטים תכנוניים רחבים וסביבתיים בעלי השפעה על השכונה.

התכנית הבניינית (המוצגת במצגת זו לפרטיה) תחליף את תמ"א 38 בעיר ותאפשר התחדשות במסגרת הליך של הוצאת היתר.

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
סוגייה: עד מתי ניתן לקדם היתרים לפי תמ"א 38 וממתי לפי תכנית זו?

מענה:

» תמ"א 38 עומדת לפוג באוקטובר 2023.

» ככל והתכנית הבניינית תיקלט (תעבור תנאי סף) בלשכת התכנון המחוזית לפני 1.5.23 - תוארך התמ"א בעיר עד ל- 18.5.2026 או עד למועד מתן תוקף לתכנית הבניינית - המוקדם מביניהם.

» בשלב זה - מהווה התוכנית הבניינית את מדיניות העירייה בקידום היתרי תמ"א 38 היום.

» לשאלות/ הבהרות נוספות בעניין זה ניתן לפנות לרישוי במינהל ההנדסה או למינהלת כרמים להתחדשות עירונית.

» הודאות התכנונית מתקיימת באופן סופי במתן ההיתר. עם זאת, כבר משלב השולחן העגול - מתקיים שיח תכנוני עם הצוותים בעירייה.

2

מהם ההבדלים

המרכזיים ביחס לתמ"א 38 ?

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

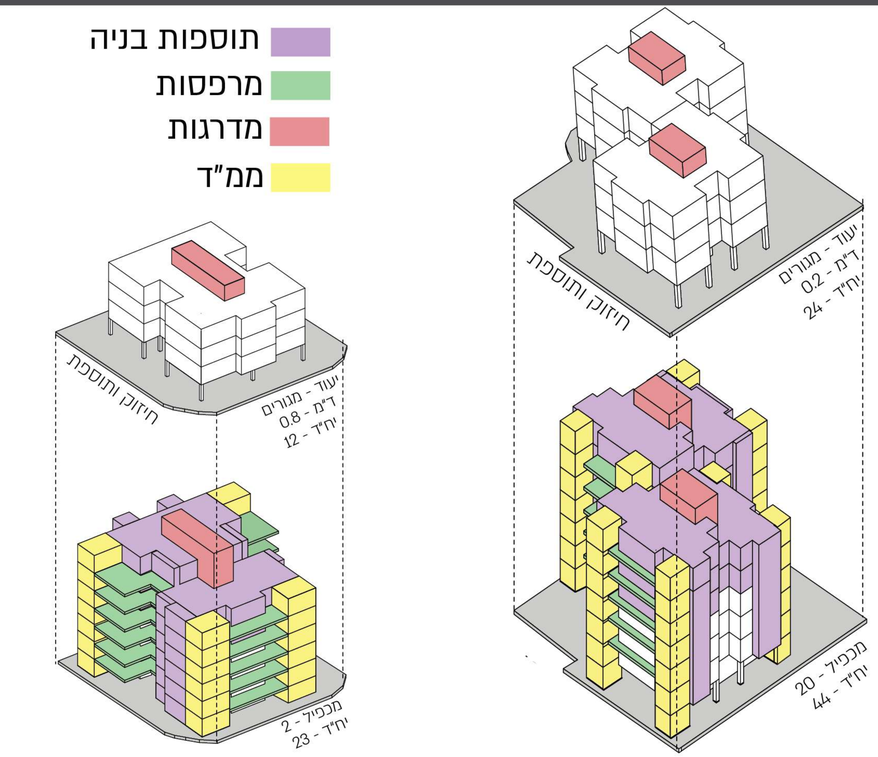
התכנית הבניינית = "חליפה התפורה למידותיה של פתח תקוה".

מהם ההבדלים המרכזיים ביחס לתמ"א 38?

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?

תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית	תכנית בניינית תכנית מפורטת סמכות מחוזית
✗ אין התאמה לעיר	✓ תכנית ייחודית לעיר פתח תקוה
✗ תוספת קומות וזכויות זהה בכל הארץ - ללא התאמה לכלכליות	✓ המסלולים בתכנית מתבססים ומותאמים למצב הקיים בעיר
✗ אין ודאות תכנונית - הסתמכות על הקלות	✓ ודאות = תכנית נפחית = קווי בניין, תכסית וגובה - אין הקלות
✗ אין התייחסות לשימושי מסחר	✓ כולל מסחר ברחובות ראשיים
✗ אין מענה לצרכים העירוניים - למשל תשתיות ושטחי ציבור	✓ יש התייחסות לקיבולת + מסלול לשילוב שטחי ציבור מבונים
✗ אין התייחסות לעיצוב העירוני	✓ כולל הנחיות לבינוי ולעיצוב

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
סוגייה: האם ההתחדשות היא במסגרת היתר/ תב"ע?
מה מייחד את התכנית? האם יש לכך משמעות על זמנים למימוש?

האם תהליך התחדשות לפי התכנית הבניינית דומה לתמ"א 38 – היתר בלבד?

האם לצורך קידום התחדשות לפי התכנית הבניינית נדרשת תוכנית – תב"ע?

האם קידום היתר לפי התכנית הבניינית יערוך זמן רב יותר לעומת היתר לפי תמ"א 38?

האם מנגנוני ההתחדשות בתכנית הכוללים בנייה משותפת ו/או שילוב שטחי ציבור ו/או שטחי מסחר – מורכבים יותר למימוש? מה המשמעות ללוחות הזמנים?

מענה:

» כמו בתמ"א 38, גם בהתחדשות בניינית - ההתחדשות תהיה במסגרת היתר בלבד.

» התכנית הבניינית מותאמת לעיר פתח תקוה ויוצרת ודאות תכנונית - על כן, קידום היתרים לפיה צפוי להיות פשוט למימוש. כמו כן, לא יתאפשר יותר מימוש הקלות - דבר שעד היום האריך מאוד את משך קידום ההיתר.

» מסמכי התכנית הבניינית קובעים את התנאים להגשת ההיתרים (ראו במסמכי הוראות התכנית).

» התכנית כוללת מנגנוני התחדשות בבנייה משותפת במגרשים צמודים וכן שילוב שטחי ציבור ו/או שטחי מסחר. במקרים אלו ובפרט ברחובות הראשיים (כפי שהם מסומנים בתכנית) - תידרש תכנית עיצוב פיתוח כחלק מהליך אישור ההיתר. זו אינה תב"ע - אלא שלב תכנוני-עיצובי לאישור העירייה - לצורך וידוא התאמה למרחב.

3

על מי חלה התכנית?

התכנית חלה על "מבנים טעוני חיזוק"

בניין קיים - לפחות 2 קומות

ולפחות 4 יחידות דיור

+

נבנה לפי היתר שניתן לפני 1980

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

תכנית כלל עירונית

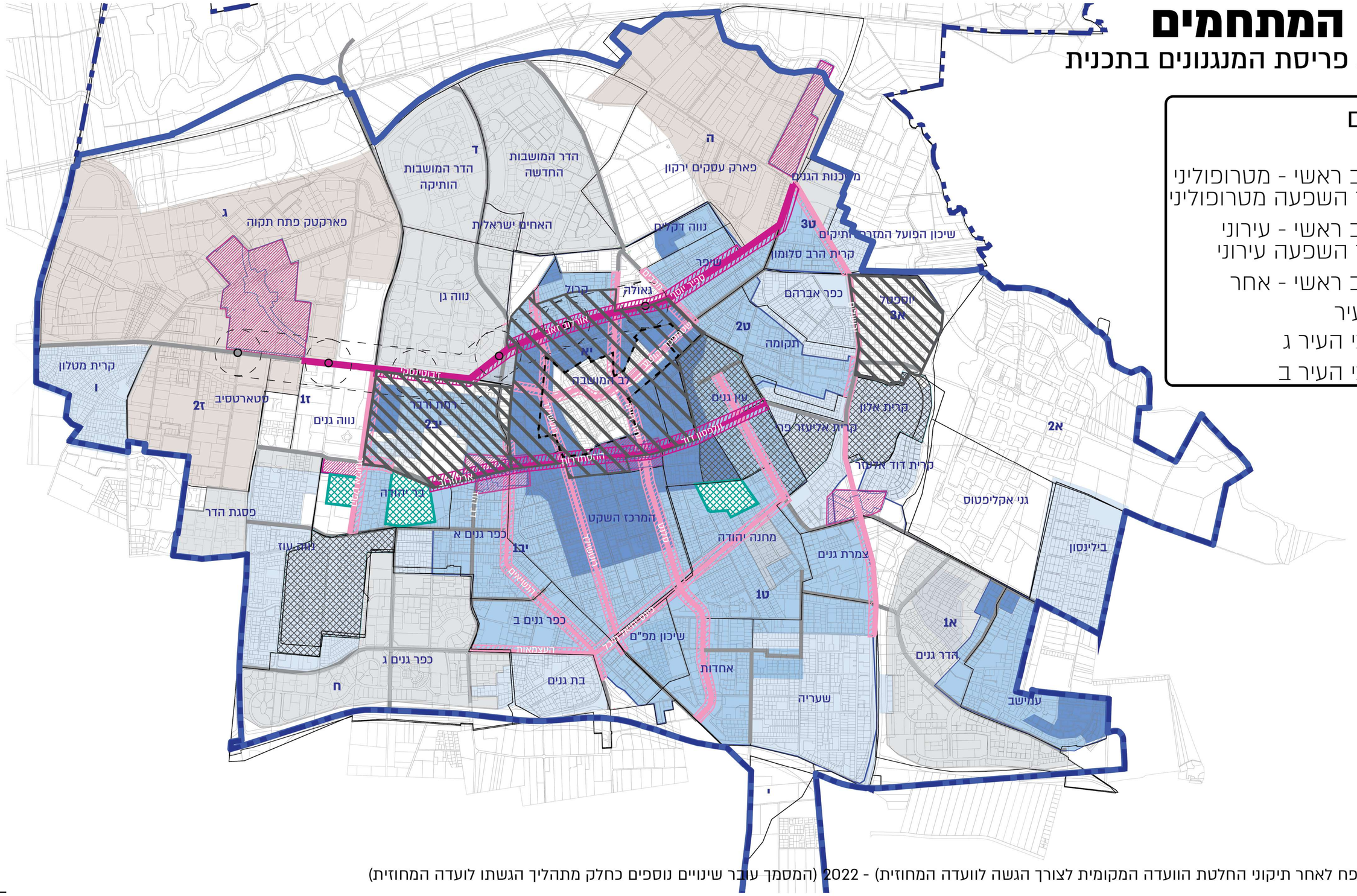
גבול התכנית תואם לגבול תכנית המתאר הכוללנית

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

איפה חלה התכנית התכנית?

נספח המתחמים

מסמן את פריסת המנגנונים בתכנית



(גרסת הנספח לאחר תיקוני החלטת הוועדה המקומית לצורך הגשה לוועדה המחוזית) - 2022 (המסמך עבר שינויים נוספים כחלק מתהליך הגשתו לועדה המחוזית)

נספח המתחמים

מסמן את פריסת המנגנונים בתכנית

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

(גרסת הנספח לאחר תיקוני החלטת הוועדה המקומית לצורך הגשה לוועדה המחוזית) - 2022 (המסמך עובר שינויים נוספים כחלק מתהליך הגשתו לועדה המחוזית)

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
סוגייה: תחולת התכנית - על אילו מבנים והיכן חלה התכנית?

על מי חלה תכנית ההתחדשות הבניינית?

מה התאריך הקובע לבניין שזכאי להתחדשות במסגרת התכנית?

מענה:

» התכנית חלה על "מבנים טעוני חיזוק" - בניין קיים - ובו לפחות 2 קומות ולפחות 4 יחידות דיור אשר נבנה לפי היתר שניתן **לפני** 1980.

» בפועל - מדובר בעיקר בבניינים משותפים במגרשים בייעוד מגורים ב' ומגורים ג'.

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

כיצד ניתן לחדש מבנים קיימים בגובה 7-9 קומות הקרובים כבר היום למספר הקומות המקסימלי בתכנית ההתחדשות הבניינית? אם לא ניתן יהיה לבצע עיבוי/חיזוק/ הריסה ובנייה מחדש בנינים אלה יושארו במצבם העגום.

מענה:

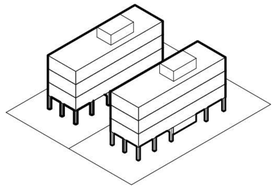
» גם לפי תמ"א 38 לא ניתן היה לממש בפועל התחדשות למבנים בני 7-9 קומות ממספר סיבות, כאשר הבולטת שבהם - הינה היעדר ישימות (למבנה) וכלכליות (ליזם): מספר הדירות הקיימות הגבוה אינו יכול לאפשר כלכליות ליזם להתחדשות המבנה בחיזוק ובתוספת; גם בהריסה ובנייה או תכנית פינוי בינוי - במתווה המבוסס על מכפיל כלכלי מדובר בתוספת יח"ד מאוד גדולה למגרש- שלרוב לא מתאפשרת.

» כמו בשאר הארץ, לבניינים גבוהים מומלץ לבחון פתרונות חיזוק המבנה ותחזוקתו, כמו גם בחינת שיפור אמצעי המיגון - בלא תוספת יחידות דיור - בהתחדשות עצמית.

4

מהם מסלולי ההתחדשות המרכזיים בתכנית?

תכנית התחדשות בניינית - ארגז כלים מורחב להתחדשות עירונית בפתח תקוה



תמ"א 38
חיזוק ותוספת

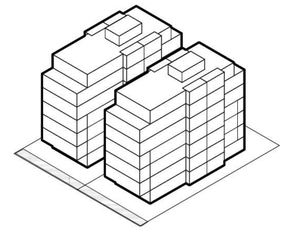
תמ"א 38
הריסה ובנייה

תכניות מתחמי
פינוי בינוי

- **התאמה לתבנית הבנייה** (תכנית מתאר כוללנית)
- **תימרוץ איחוד חלקות** - לצורך הקצאה ציבורית מבונה + ייעול פתרונות החנייה בתת"ק.
- **תימרוץ התחדשות ברחובות ראשיים** לצורך יצירת חזית פעילה והגברת עירוב השימושים.

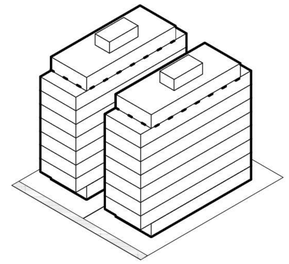
מנגנוני התחדשות בניינית

חיזוק ותוספת



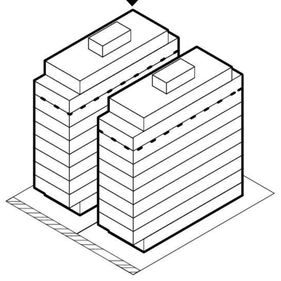
תוספת 2.65 קומות
תוספת 13 מ"ר ליח"ד

רחבי העיר ב'



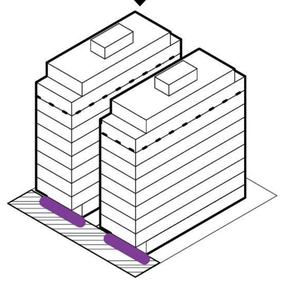
ק+7-5+גג חלקית

רחבי העיר ג'



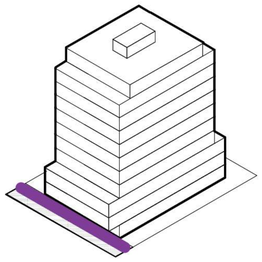
ק+8-6+גג חלקית

רחוב ראשי
עירוני



ק+8+גג חלקית

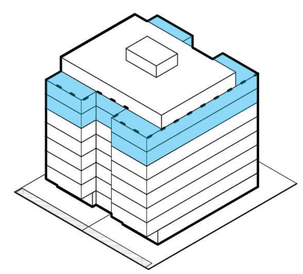
רחוב ראשי
מטרופוליני - מתע"ן



ק+2+7+גג חלקית

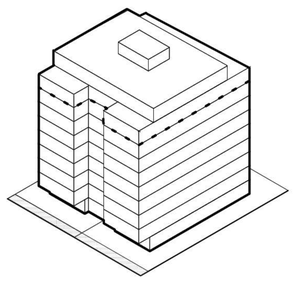
תכניות מתחמי
פינוי בינוי

תכניות מטרו
פיתוח מוטה מתע"ן



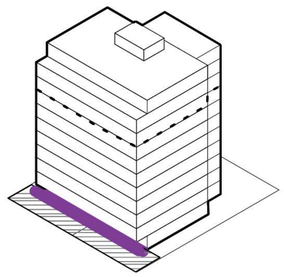
ק+7-5+גג חלקית

7 עד 9 קומות*



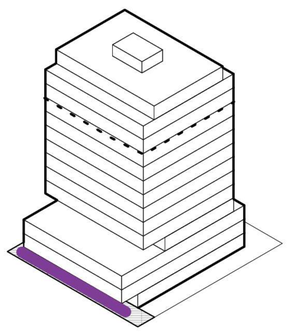
ק+8-6+גג חלקית

8 עד 10 קומות*



ק+9+גג חלקית

10 עד 11 קומות



ק+2+7+גג חלקית

11 קומות

*בהתאם להחלטת וועדה מקומית במנגנוני רחבי העיר ב' ו- ג' תוספת שתי הקומות האחרונות מותנית בחוו"ד כלכלית (ראו סימון בתכלת)

תמהיל יח"ד
שטחים מסחריים
במגוון אזורים

העדפה לתכנון מתחמי

לפי תמ"א 70 (תכניות מטרו)
מסמכי מדיניות/ תכניות שכונתיות/
תכנית אסטרטגית ללב העיר

מהם מסלולי ומנגנוני ההתחדשות בתכנית?

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
סוגייה: מסלולי ההתחדשות במסגרת תכנית ההתחדשות הבניינית

האם מטרת התכנית היא התחדשות במסגרת הריסה ובנייה בלבד או שניתן עדיין יהיה לבצע פרוייקטים של חיזוק ותוספת?

מהם מנגנוני התכנית לחיזוק ותוספת? להריסה ובנייה? הריסה ובנייה משותפת במגרשים סמוכים?

מענה:

[...] תכנית זו עיקרה מתן מענה לצורכי חיזוק מבנים לרעידות אדמה ומיגונם במסגרת התחדשות בניינית (בניין בודד או צמד מבנים סמוכים) והיא מהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית, המשלים תהליכי התחדשות אינטנסיביים, שמקודמים בעיר במסגרת מתחמי פינוי בינוי והעצמת הפיתוח באזורים מוטי מתע"ן.

התכנית קובעת מנגנוני התחדשות המהווים צירוף של שני פרמטרים מרכזיים - מיקום המגרש במרקם העירוני וסוג ההתחדשות:

א. מיקום - הבחנה בין מנגנוני "רחובות ראשיים" לסוגיהם לבין מנגנוני "רחבי העיר" (פנים הבלוקים בשכונות הוותיקות למגורים) לסוגיהם (לפי תשריט המתחמים לתכנית זו):

- רחוב ראשי - מטרופוליני - מוטה מתע"ן (רק"ל/ מטרו): התחדשות בניינית מועצמת ומעורבת שימושים עם חזית פעילה בסביבה המצויה בתהליכי התחדשות אינטנסיביים.
- רחוב ראשי - עירוני רחוב ראשי עם אפשרות לשילוב חזית פעילה, ע"ב צירי הרחובות הראשיים בתכנית המתאר וכמסומן בתשריט המתחמים.
- רחבי העיר ב' ו- ג' התחדשות במרקמי המגורים הוותיקים בייעוד מגורים ב' ו- ג' לסוגיהם, בהתאמה.

ב. סוגי ההתחדשות:

- חיזוק ותוספת למבנה במגרש בודד.
- הריסה ובנייה מחדש במגרש בודד.
- הריסה ובנייה מחדש בבנייה משותפת במגרשים סמוכים.
- הריסה ובנייה מחדש בבנייה, הכוללת חזית פעילה בשילוב שטחי מסחר ו/או שטחי ציבור מבונים.

5

כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש שלי?

- מה מותר לבנות?

כיצד מחשבים את זכויות הבנייה במגרש?

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
סוגייה: זכויות בנייה

כיצד ניתן לחשב את זכויות הבנייה במגרש?

מהן התמורות לדיירים לפי תכנית ההתחדשות הבניינית? האם התמורות בתוכנית הבניינית מופחתות לעומת תמ"א 38?

האם לדירות גג תמורות ייחודיות שונות מדירות אחרות?

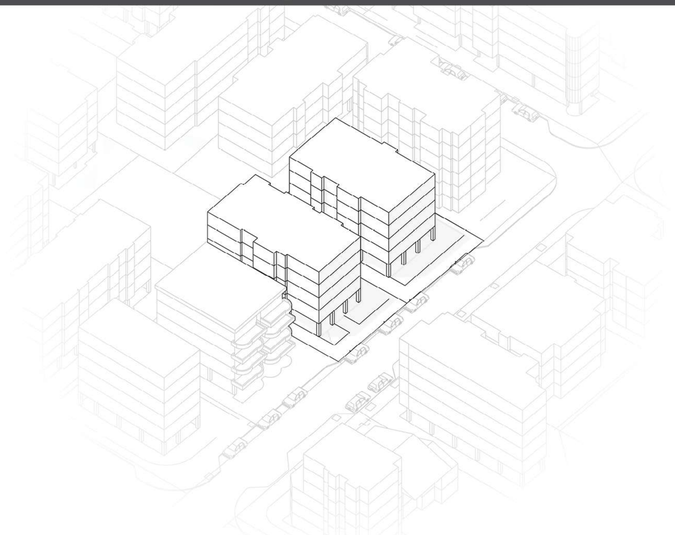
מענה:

» תמורות אחידות - עד 13 מ"ר ליח"ד (כולל שטח המרחב המוגן הדירתי) + מרפסת + חנייה.

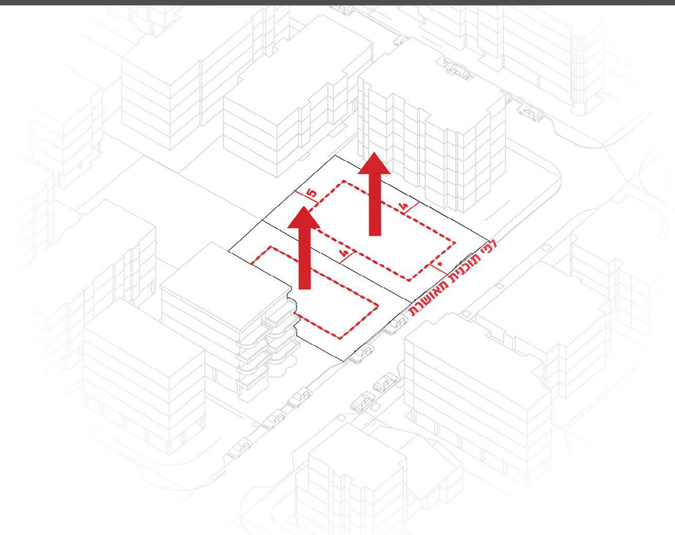
» זכויות הבנייה נקבעות בתכנית באופן נפחי בטבלה 5: מספר קומות מותרות X תכסית מותרת בקווי בניין מוגדרים (ראו הדגמה בעמודים הבאים).

» לאחר חישוב סך שטחי הבנייה - נקבעת חלוקת שטחי הבנייה העילאיים למספר יחידות הדיור לפי תמהיל יחידות הדיור שנקבע בהוראות התכנית (גודל דירה ממוצע ו- % דירות קטנות מתוכו).

הדגמה: אופן חישוב הזכויות (נפחי) ויישום הוראות נוספות (כגון עיצוב, זיקות)



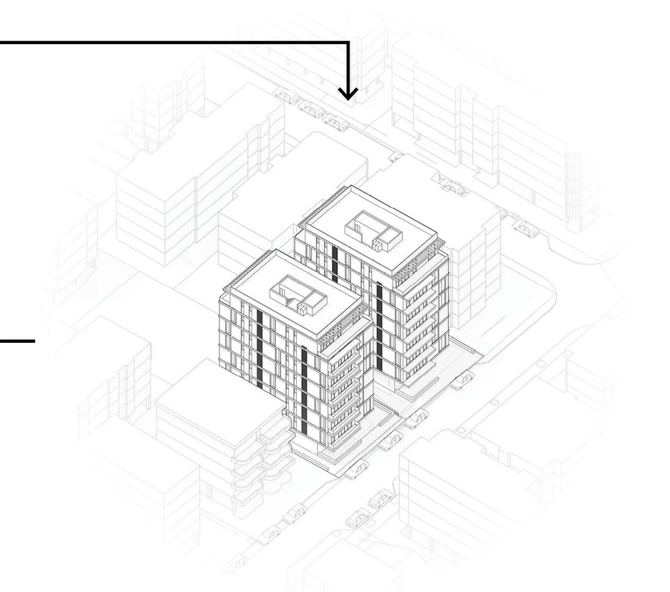
מצב קיים
קומה מפולשת + 4 קומות טיפוסיות



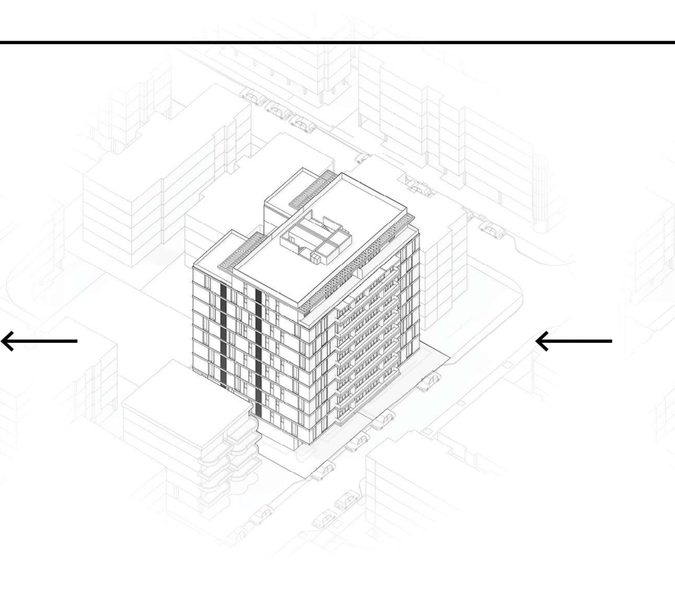
תכנית נפחית:
הגדרת קווי בניין ותכסית מקסימלית
בבנייה משותפת/ וככל שהמנגנון מאפשר יותר קומות
- מרחק קווי הבניין גדל בהתאמה (לפי טבלה 5)

ראו גם סרטון GIF - להדגמת מנגנוני ההתחדשות

+ הגדרת מספר קומות מקסימלי
לדוגמה: רחבי העיר ג' - 7 עד 9 קומות
במנגנוני רחבי העיר ב'-ג' > מימוש שתי קומות
אחרונות בכפוף לבדיקת כלכליות* (ק + 5 > 7 + גג)

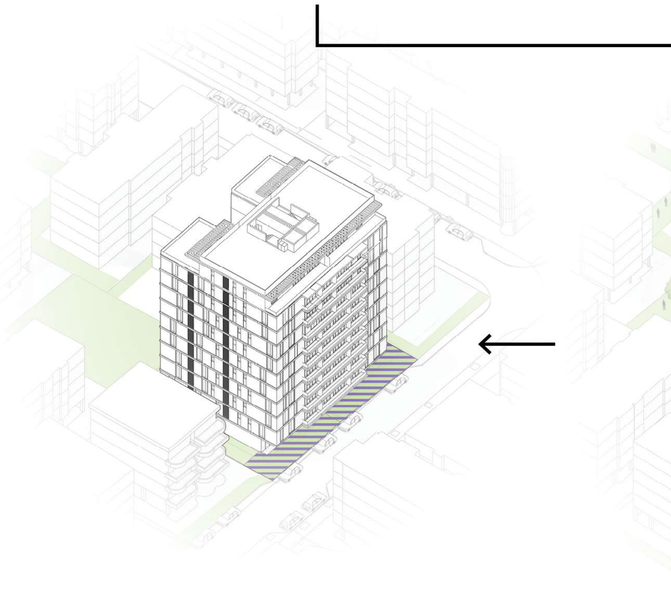


הנחיות עיצוביות
נסיגות, מרפסות, אופי קומת הקרקע,
זיקות חניונים בתת"ק וכיוצ"ב

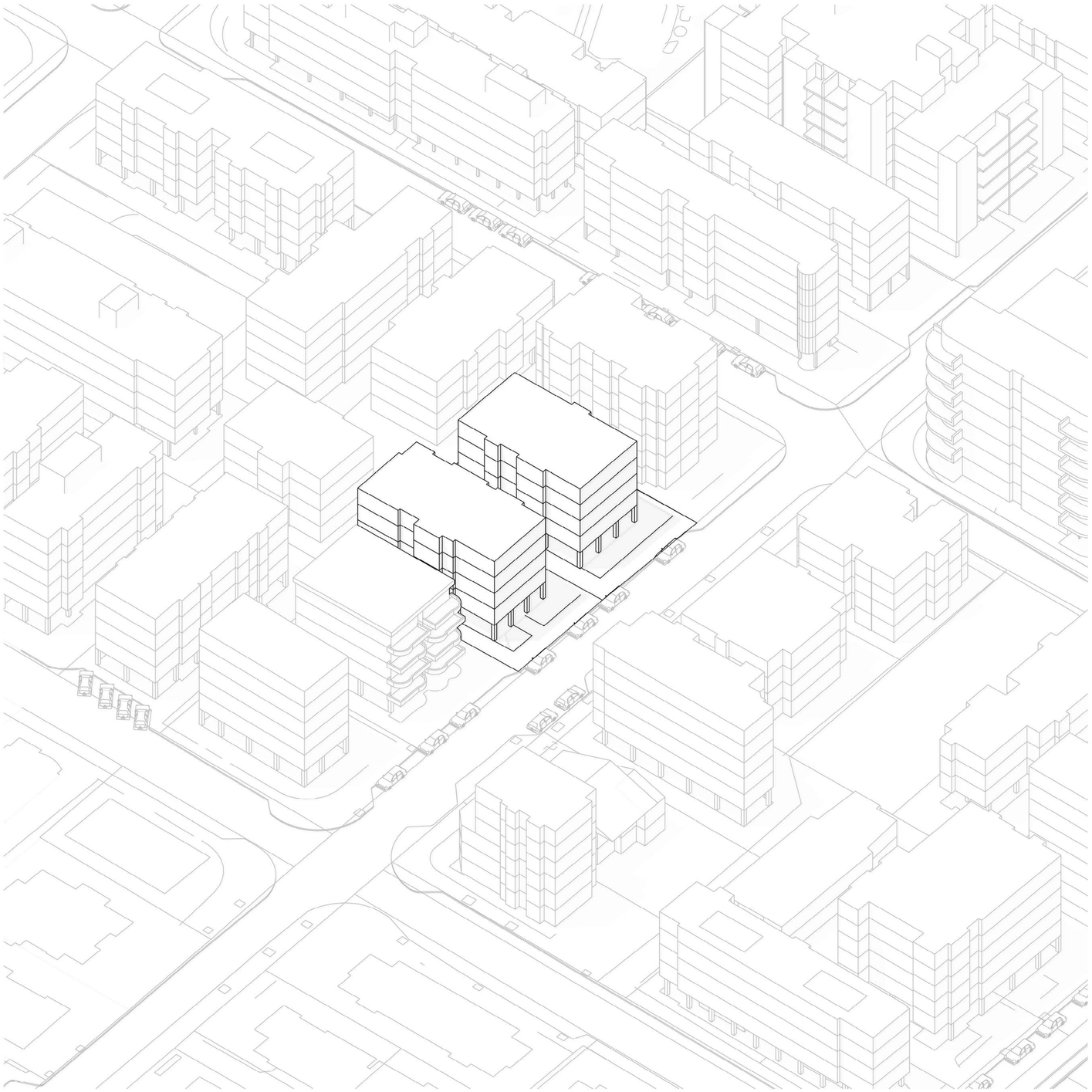


תימרוץ לבנייה משותפת
תכסית מוגדלת; קווי בניין מחמירים;
איגום כניסות לחניונים בתת"ק;
שילוב שטחי ציבור מבונים

זיקות הנאה ושיפור הממשק
עם המרחב הציבורי
זיקות הנאה בחזית בכל המנגנונים
לצורך הרחבת מרחב הרחוב;
באזורים מוטי מתע"ן מאפשרת התכנית
לדרוש גם זיקות בדפנות נוספות



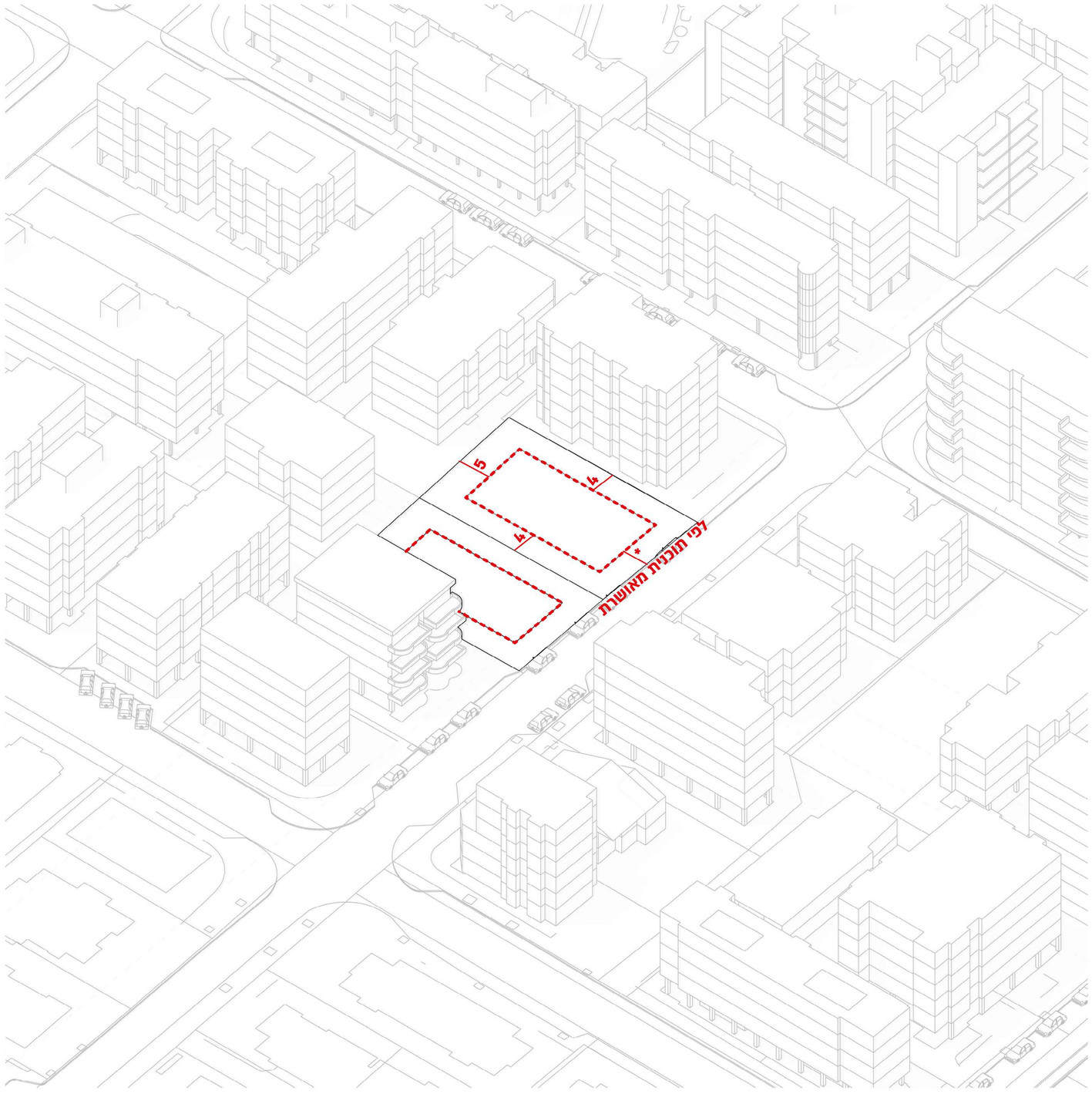
רחוב ראשי - עירוני
חזית "פעילה" - מסחר/ שב"צ
זיקת הנאה להולכי הרגל עד
לקו החזית הפעילה



תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה מחדש - רחבי העיר ג

לדוגמה רחוב טיפוסי במרכז העיר



תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה מחדש - רחבי העיר ג

לדוגמה רחוב טיפוסי במרכז העיר

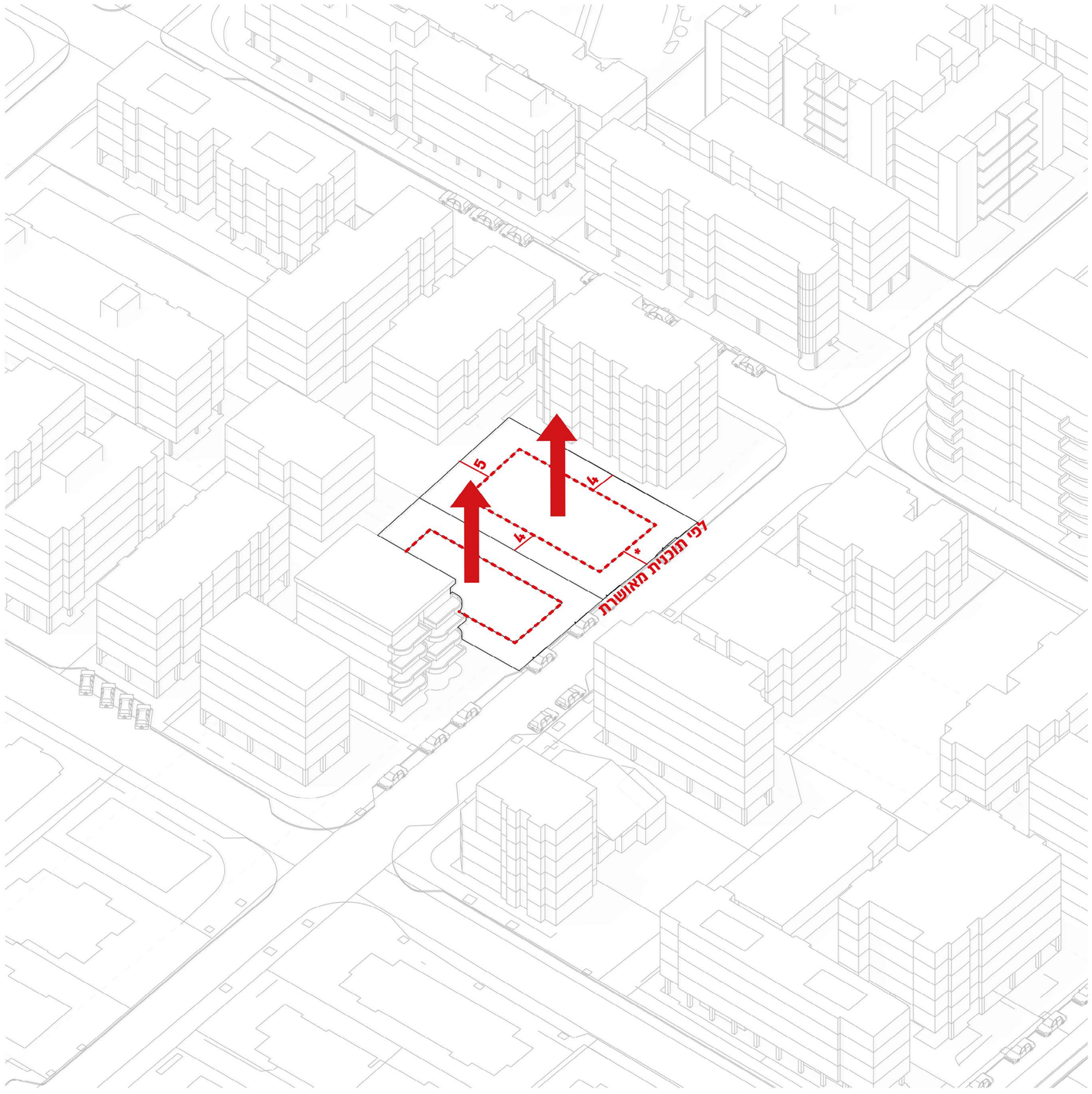
קווי בנין ותכסית

תכנית נפחית:

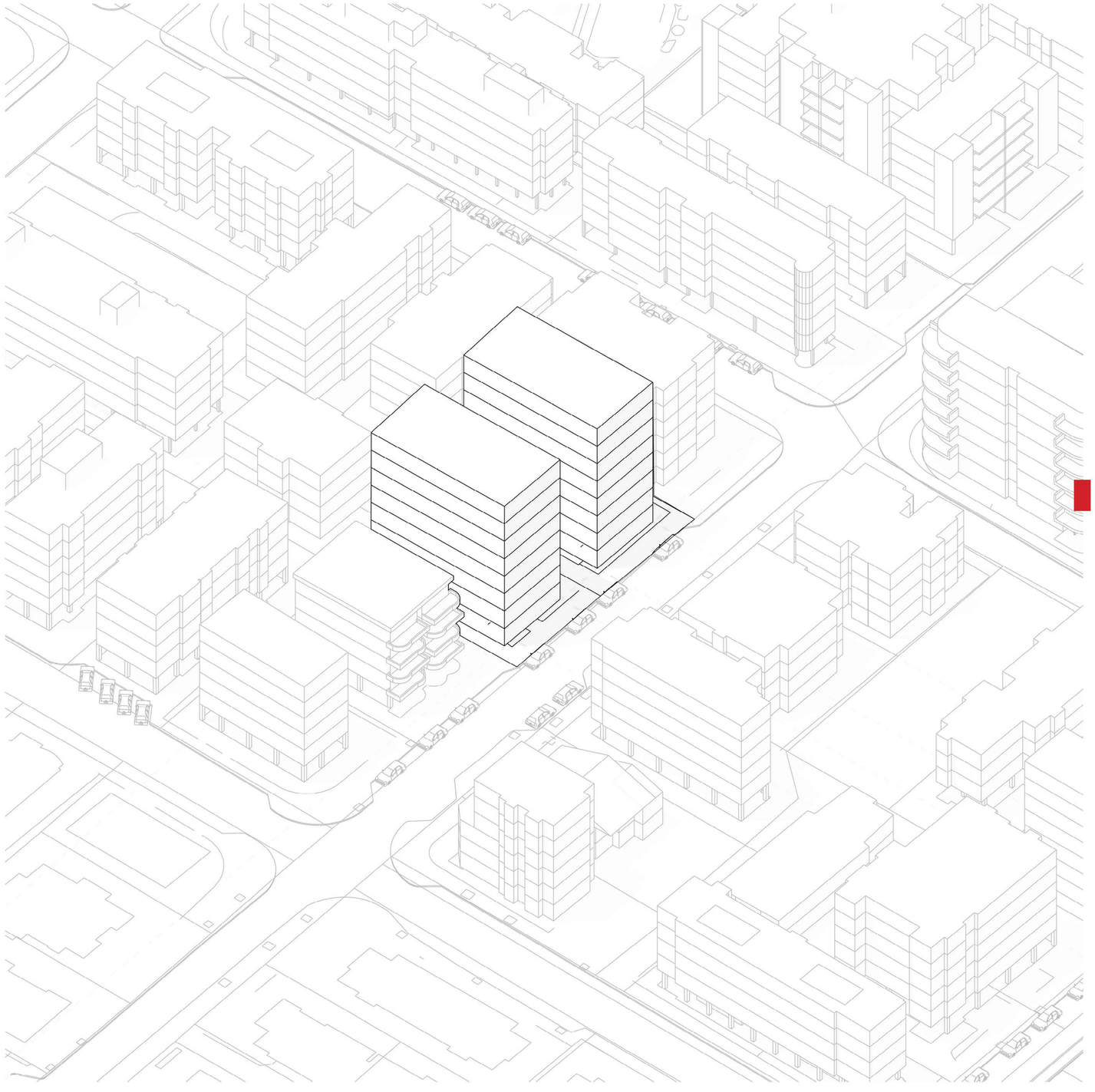
מנגנון הריסה ובנייה מחדש - רחבי העיר ג

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 טיפוסי במרכז העיר

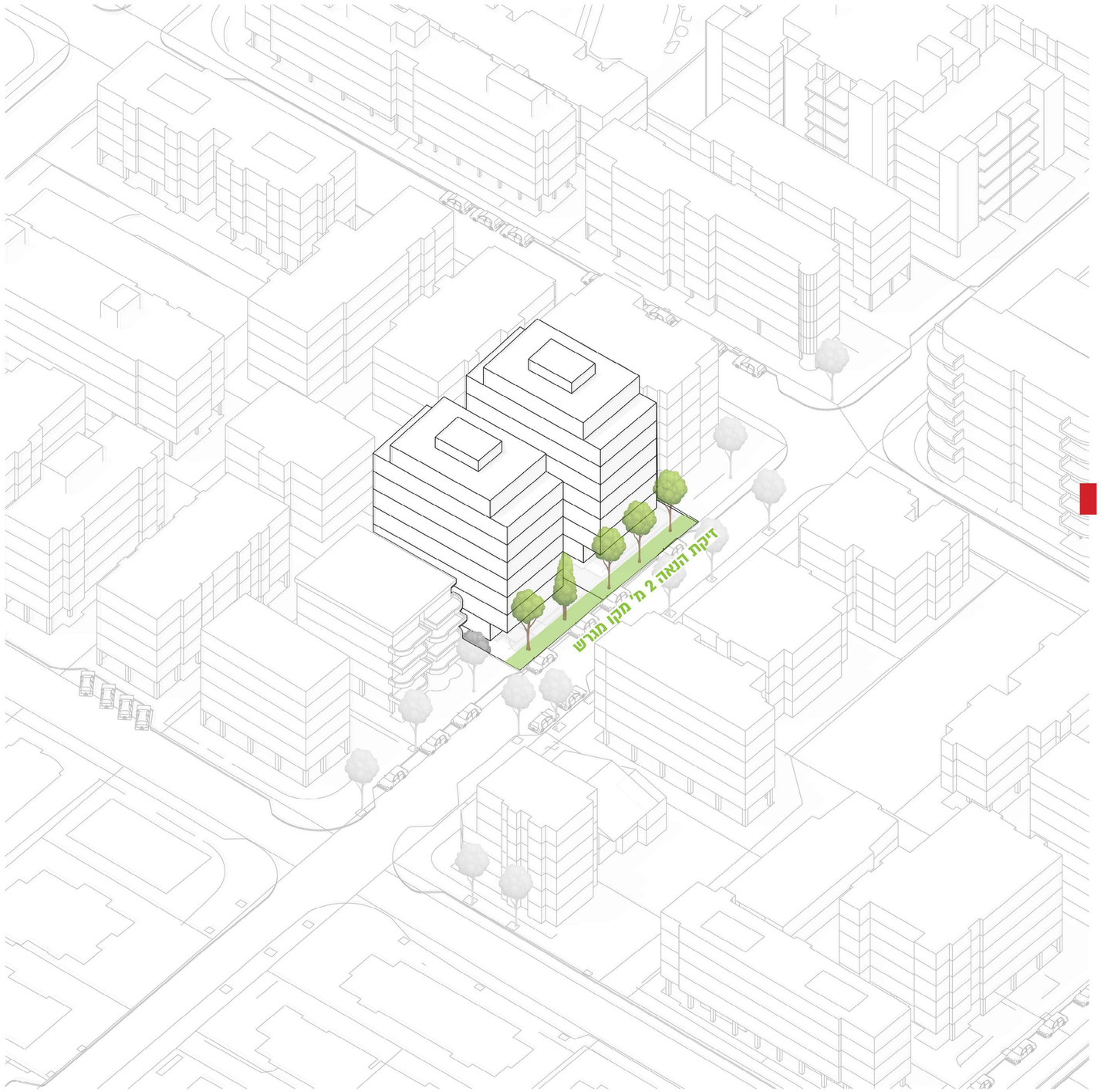
קווי בנין ותכסית

+

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

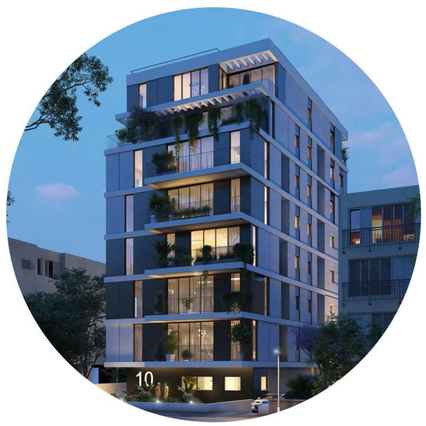
תכנית נפחית:

מנגנון הריסה ובנייה מחדש - רחבי העיר ג

לדוגמה רחוב טיפוסי במרכז העיר

+

הנחיות עיצוב



לדוגמה:
בלוך 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 טיפוסי במרכז העיר

+

2 קומות טיפוסיות עליונות נוספות בכפוף לחוו"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 טיפוסי במרכז העיר

+

מנגנון לבנייה משותפת במגרשים צמודים

תימרוץ זכויות (תכסית מוגדלת)

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

מה

6

מה מתוכנן ברחובות

הראשיים? - האם ניתן לשלב מסחר/ שימושי ציבור?

מה מתוכנן ברחובות הראשיים?

נספח המתחמים

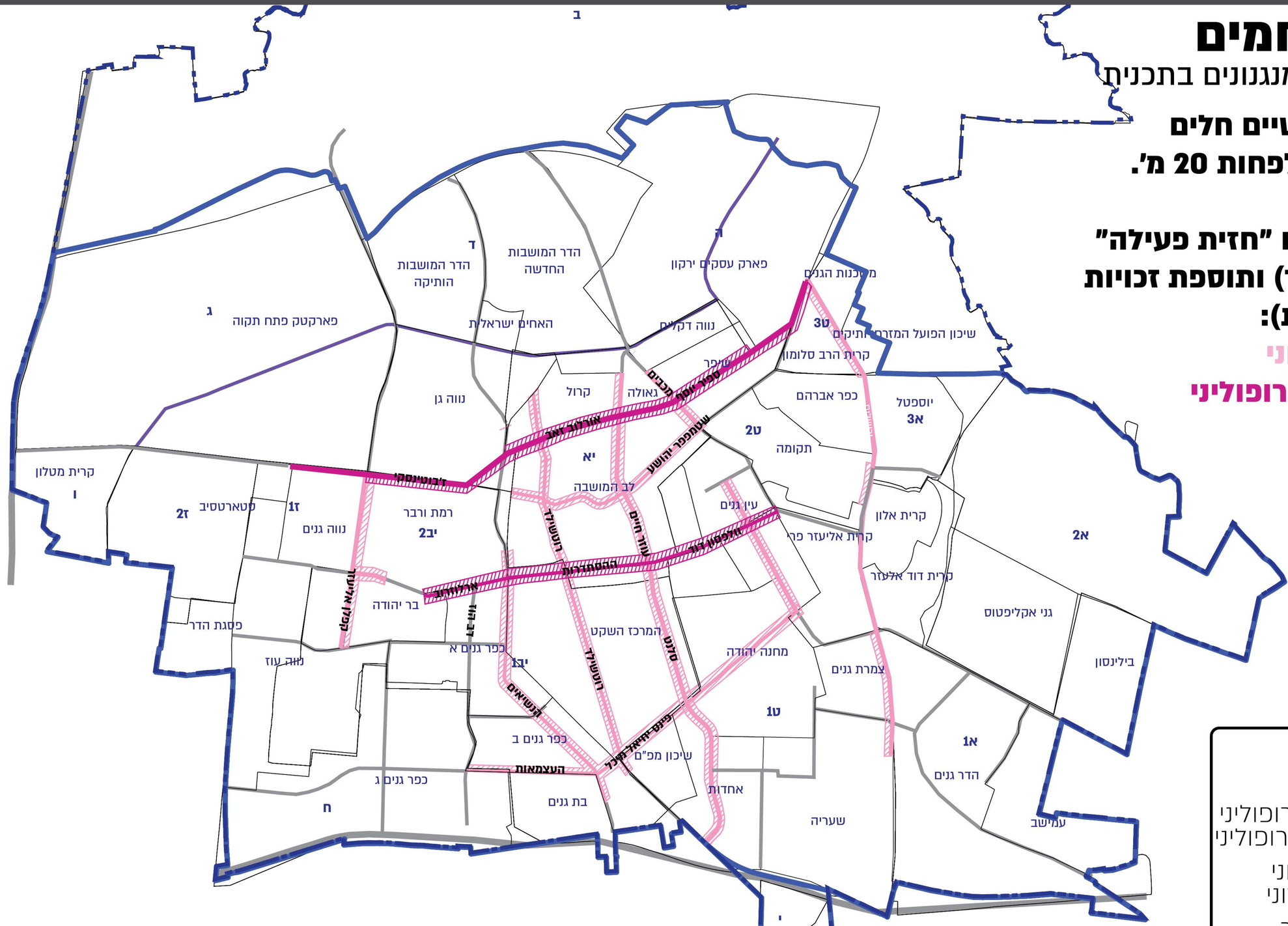
מסמן את פריסת המנגנונים בתכנית

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**



מנגנונים

רחובות

- רחוב ראשי - מטרופוליני
- אזור השפעה מטרופוליני
- רחוב ראשי - עירוני
- אזור השפעה עירוני
- רחוב ראשי - אחר

(גרסת הנספח לאחר תיקוני החלטת הוועדה המקומית לצורך הגשה לוועדה המחוזית) - 2022 (המסמך עבר שינויים נוספים כחלק מתהליך הגשתו לועדה המחוזית)

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
סוגייה:

כיצד ניתן לדעת היכן חלים מנגנוני הרחובות הראשיים?

מהם עיקרי ההוראות למנגנוני הרחובות הראשיים?

מענה:

» שני מנגנוני הרחובות הראשיים מסומנים בצבעים בולטים על גבי נספח המתחמים (גווני ורוד).

» מלבד ההוראות למנגנונים ברחבי העיר, כוללים מנגנוני הרחובות הראשיים גם הנחיות לשילוב "חזית פעילה" - עם מסחר ו/או שטחי ציבור מבונים.

» מנגנוני הרחובות הראשיים גם כוללים זיקת הנאה להולכי הרגל עד לחזית הפעילה.

» בנוסף לאלו כוללים המנגנונים היקף זכויות (גובה בנייה) גדול יותר ממנגנוני רחבי העיר וכן תמהיל דיור מותאם.

» ראו הדגמה בפרק הבא במצגת זו.

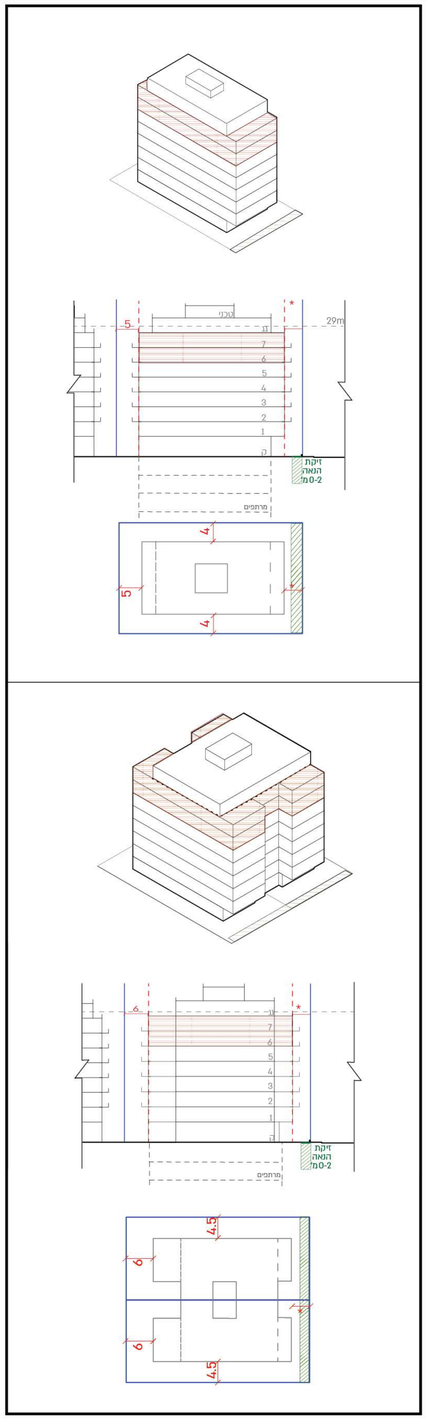
7

מהן ההנחיות המרכזיות של התכנית לבינוי ולעיצוב?

מהן הוראות הבינוי והעיצוב?

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:

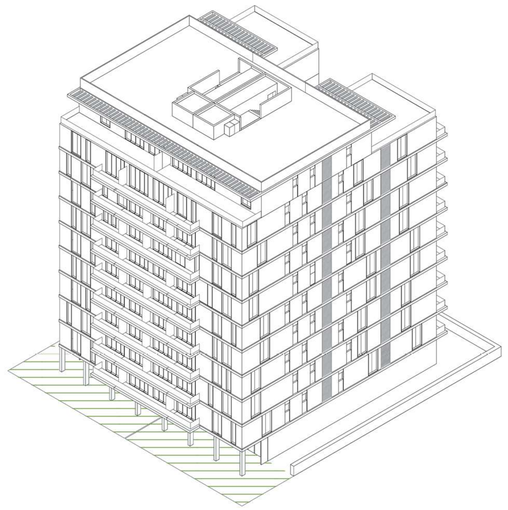
» **תקן חנייה:** יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר. בסביבות משורתות מתע"ן - המלצה לתקן מופחת (ע"ב הארצי).
» **פתרונות חנייה בתחום המגרש:** בהריסה ובנייה - בתת"ק (העדפה לפתרונות משותפים למגרשים צמודים)/ בחיזוק ותוספת - לא יתאפשר בחזית; במידה ולא ניתן בתחום המגרש > קרן חנייה מלאה.
» ככל הניתן, כניסות משותפות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

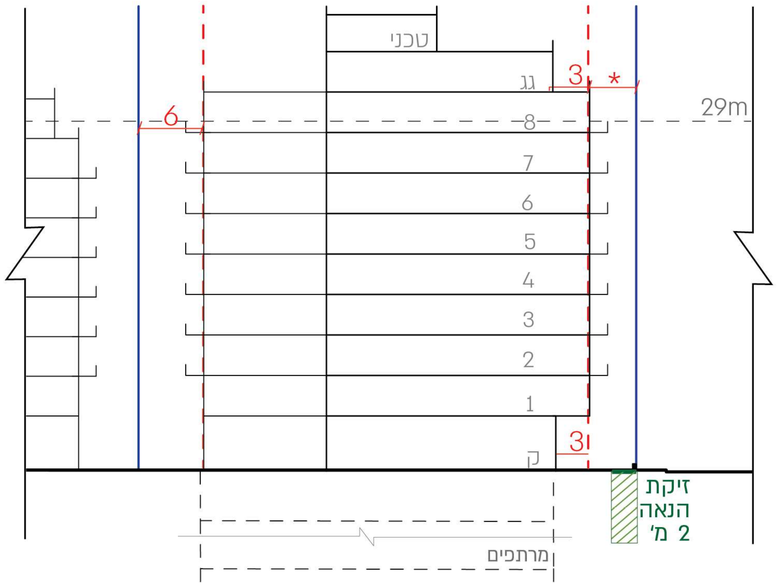
זיקת הנאה:

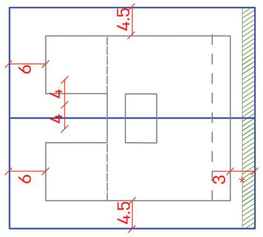
2 מ' מגבול המגרש/ ייעוד הדרך המאושרת - לצורך הרחבת המרחב הציבורי בתחום הרחוב (הרחבת מדרכות/ גינון והצללה/ אפשרות לשינויים בחתך הרחוב לצורך שבילי אופניים וכיוצ"ב).

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 לטיוטת 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 מעורך, 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 162-164, ת"א, מילבאואר אדריכלים

אבן גבירול 146-148, ת"א, אור פלטפורם

8

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

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

נספח המתחמים כולל הגדרות של אזורים עם הנחיות מיוחדות בהם רשאי מוסד התכנון לתעדף תכניות מפורטות/ שימור ו/או שמירה על המרקם הקיים:

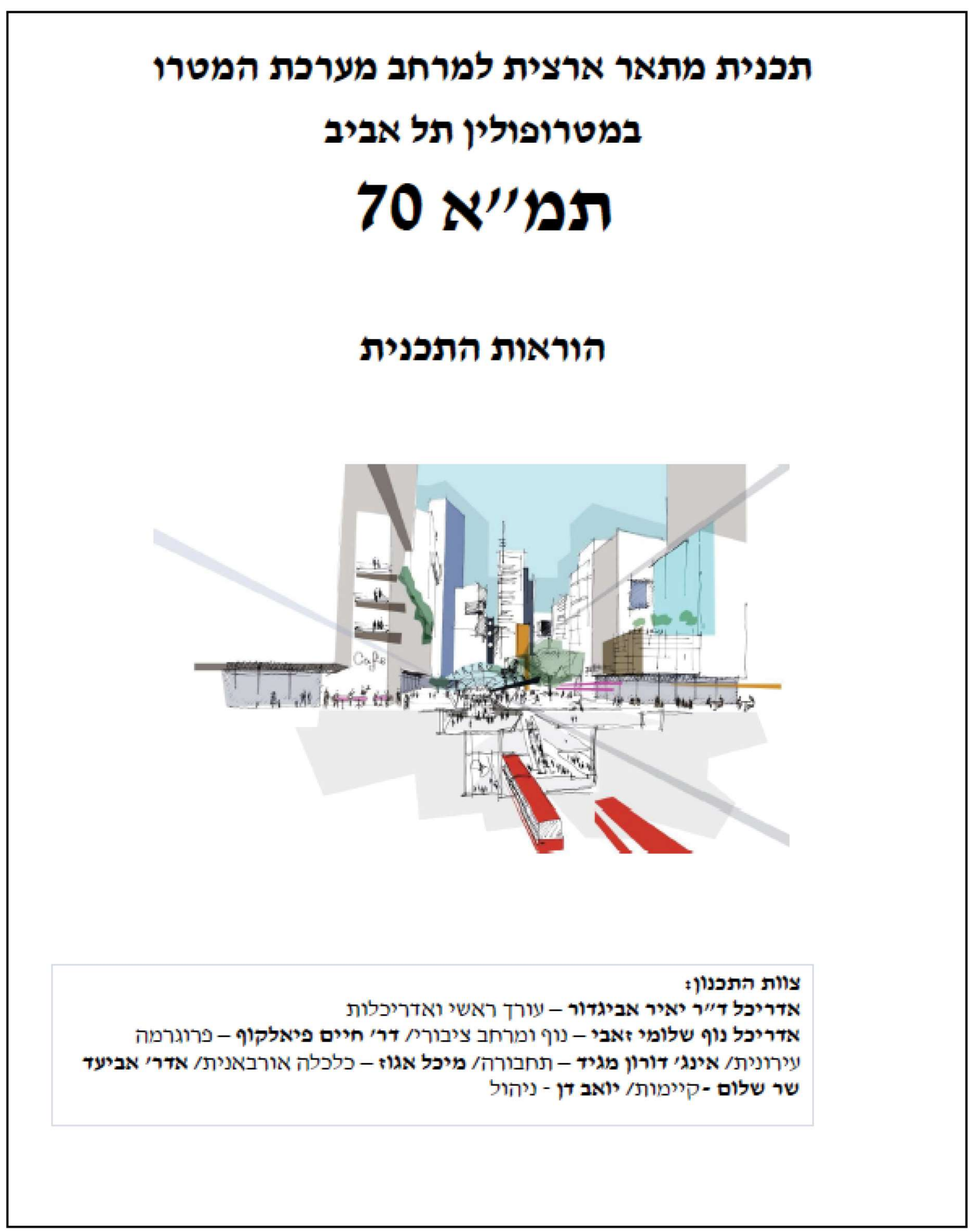
אזורי הנחיות מיוחדות א' - אזורים ללא תוספת יחידות דיור:
בנייה חדשה/ בנייה צמודת קרקע ואזורי תעסוקה/ תעשייה.

אזורי הנחיות מיוחדות ב' - אזורים לתיעדוף תכנון מפורט:
למשל בתחום תחנות המטרו, במרחבי תכניות שכונתיות או תכניות למתחמי פינוי בינוי

אזורי הנחיות מיוחדות ג' - אזורי שימור/ שמירה על מרקם
למשל בתחום לב המושבה

(גרסת הנספח לאחר תיקוני החלטת הוועדה המקומית לצורך הגשה לוועדה המחוזית) - 2022 (המסמך עובר שינויים נוספים כחלק מתהליך הגשתו לועדה המחוזית)

בקרבה למטרו - התאמה לתמ"א 70
התאמה למדיניות התכנון הארצית המקודמת בימים אלה



תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו

במטרופולין תל אביב

תמ"א 70

הוראות התכנית

צוות התכנון:
אדריכל ד"ר יאיר אביגדור – עורך ראשי ואדריכלות
אדריכל נוף שלומי זאבי – נוף ומרחב ציבורי/ **דר' חיים פיאלקוף** – פרוגרמה
עירונית/ **אינג' דורון מגיד** – תחבורה/ **מיכל אגוז** – כלכלה אורבאנית/ **אדר' אביעד שר שלום** -קיימות/ **יואב דן** - ניהול

כיצד משתלבת התכנית במגמות ההתחדשות בעיר?

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
סוגייה: תכנית ההתחדשות הבניינית במרחב המטרו

מהו תחום התכנון ומרחב ההשפעה של תכניות המטרו ותמ"א 70?

האם ניתן עדיין לקדם היתרים לפי תמ"א 38/ תכנית ההתחדשות הבניינית בתחום התכנון של המטרו?

האם ישנה עצירה או עיכוב של קידום היתרים בתחום התכנון של המטרו? עד מתי?

האם נבחנו המשמעויות של עיכוב זה והשפעתן על התושבים?

מענה:

» תמ"א 70 - תכנית לפיתוח מרחבי תחנות המטרו - נמצאת בשלבי תכנון ואישור מתקדמים.

» לתמ"א 70 - תחום השפעה נרחב הנחלק לטבעות עם הנחיות שונות:

» **במרחב המיידי של התחנה (מרחב הליבה - תחום של כ- 100 מ' - מסומן בתכנית תמ"א 70) - יקודמו תכניות מפורטות התואמות לתמ"א 70.**

» בתחום הטבעת הראשונה - מרחב של כ- 300 מ' מהתחנה - ישנה העדפה לתכנון מפורט, בקשות להתחדשות בתמ"א 38/ התחדשות בניינית - יבחנו ויאושרו רק אם אינן מסכלות תכניות מפורטות

» בתחום הטבעת השנייה - מרחב של עד כ- 600-800 מ' מהתחנה - ככל הנראה, יתאפשרו היתרי תמ"א 38/ בניינית - כל עוד הם עומדים בהתאמה לדרישות תמ"א 70.

» **בימים אלה (תחילת 2023) - עוברת התכנית הבניינית בדיקת התאמה לצורך עמידה בדרישות תמ"א 70 - על מנת לאפשר את המשך קידום ההיתרים בהתחדשות בניינית בטבעת הראשונה והשנייה - הנושא בעבודה ובתיאום מול לשכת התכנון.**

9

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

כמה יחידות דיור ניתן להוסיף לפי התכנית?

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
סוגייה: קיבולת התכנית והשפעתה על תיפקוד העיר

כיצד תשפיע תוספת אלפי יחידות דיור על התנועה בעיר? ובפרט על מרכז העיר – הפקוק כבר היום?

מענה:

» תכנית ההתחדשות הבניינית תוכננה באמצעות צוות הכולל גם **יועצים מומחים בתחומי התנועה, שטחי הציבור והתשתיות** ובתיאום מלא עם עיריית פתח תקוה.

» **תוספת יחידות הדיור בתכנית ההתחדשות הבניינית, תואמת למסגרת התכנון הכלל עירוני, המקודמת במסגרת תכנית מתאר כוללנית**;- גם בתוכנית הכוללנית הוגדרו התוספות בהתאמה לכושר הנשיאה ותוך התייחסות לפיתוח התשתיות השונות, הנדרשות כדי לתמוך ולאפשר את המשך צמיחת העיר.

» פתח תקוה תהנה גם מפיתוח משמעותי של תשתיות **תחבורה עתירת נוסעים אשר תאפשר את צמצום התלות ברכב הפרטי**: הקו האדום של הרכבת הקלה - שיפתח בקרוב ובהמשך גם תחנות רבות של קווי המטרו. כבר היום משורתת העיר בתחבורה ציבורית ענפה. במסגרת התכנית, בהתאם לתפיסות התכנון הארציות, הוצעו **תקני חנייה מופחתים** בסביבה הקרובה לרכבת הקלה והמטרו.

» תכנית ההתחדשות הבניינית כולל **הוראות למעקב ובקרה, אשר יאפשרו איזון בין קצב הוספת יחידות הדיור לבין פיתוח התשתיות הציבוריות** הנדרשות לצרכי הציבור.

10

מה הלאה?

איך מתקדמים עכשיו?

הוועדה המקומית פתח תקווה החליטה לאמץ את התכנית (דיון 06.03.2022).
בהתאם לכך ובתנאי שהתכנית תוגש לועדה המחוזית עד למאי 2023 -
תוארך הפקיעה המותנית של תמ"א 38 עד ל- 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.

שאלות נוספות שעלו בכנס:

שאלות ותשובות (מכנס תושבים ומפגש יזמים)
שאלות נוספות

האם העירייה מסייעת כספית בחיזוק מבנים?

מענה:

» לא.

האם ניתן לממש התחדשות בניינית במנגנון בנייה משותפת בשני מגרשים גובלים אם אחד המבנים הקיימים אינו עומד בקריטריונים (חדש יחסי/ נבנה לאחר המועד הקובע)?

מענה:

» הנושא ייבחן במסגרת הגשת התכנית לועדה המחוזית - ויתכן שיתאפשר רק למצבים אלו (בנייה משותפת) לכלול גם מבנים שההיתר לבנייתם ניתן עד 1984.

יש בנינים שהם מסוכנים וחלקם אף הוכרזו ככאלה ע"י העירייה. מדוע מבנים מסוכנים לא מקבלים קדימות ועדיפות בתוכנית?

מענה:

» גם תמ"א 38 אינה חלה על מבנים מסוכנים. ראשית כל, יש לטפל במפגעים במבנה הקיים על מנת להסיר מהם את הגדרת המבנה המסוכן.

אם יש 2 בנינים שכביש מפריד ביניהם, האם אפשר לתכנן את שניהם במסגרת תכנית/ היתר אחד לפי התכנית?

מענה:

» לא.

האם מימוש תמ"א 38 או התחדשות בניינית היום ימנע בעתיד ביצוע פינוי בינוי?

» מימוש התחדשות ובפרט הריסה ובנייה - המוסיפה הרבה יחידות נוספות חדשות - עלולה לסכל כדאיות להתחדשות עתידית בהצטרפות למתחם פינוי בינוי מכמה סיבות;- ראשית - מספר היחידות הקיימות הגבוה יותר - יפחית את הכדאיות הכלכלית לצרף אתכם למתחם פינוי בינוי ושנית - הבניין יהיה חדש, עמיד לרעידות אדמה וממוגן - ולכן לא יהיה רלוונטי להתחדשות נוספת (וכנראה לא יעמוד בהטבות המיסויות של מתחמי פינוי בינוי

» בכל מקרה, מומלץ לתחזק את המבנים הקיימים, לחזקם ובמידת הצורך למגן אותם.

שאלות בנוגע לכתובות, בקשות להיתר או מתחמים ספציפיים - יש לפנות

אל מינהלת ההתחדשות העירונית ו/או מנהל ההנדסה בעירייה.

למידע נוסף - ראו:

המינהלת להתחדשות עירונית
info.cramim@ptikva.org.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.

תכנית להתחדשות בניינית (מחליפת תמ"א 38) / פתח תקוה / כנס שיתוף ציבור / נובמבר 2022