

פתח תקווה התחדשות מרחב מטרופוליטני

מפגש שיתוף ציבור ספטמבר 2023

צוות תכנון

אדריכל	HQ אדריכלים	דניאל אלה, דניאל מזור
מנהל פרויקט	סיטלינק	לירן רז
שמאי	בר-לב תורקישר רובינזון	דניאל רובינזון
מודד	חץ הצפון מימפי והנדסה	אלדב נטוביץ'
מהנדס תנועה	מורן הנדסה	שי מורן, אפרת לוי, קמר חטיב
יועץ חברה	אשחר	ד"ר דפנה בן ברוך, חיים אטיאס, הילה אפגן
יועץ פרוגרמה	חקלאי - נוימן	מילה נוימן, רותם ארנוב'ץ'
אדריכל נוף	HQ אדריכלים	מרינא פרחומובסקי, חמי גרא
יועץ סביבה	לשם שפר איכות הסביבה	רם מתן
אגרונום	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי	אדיר אללוס
יועץ תשתיות	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	יאיר קורנברג, יסמין קאמרה, אלון ברש
יועץ ניקוז		





ברל כצולסון

01

ארלזזורוב

ביק"א

02

ברנקפורטר

סנדר חוד

טרומפלדור

03

דב הזז

יהלום בנימין

גן יהונתן

למה אתם באים?

• להקשיב

• ללמוד

• לשאול

• להשפיע

מה בתכנית הערב?

דברי פתיחה אדר' עינב עצמון מינהלת כרמים	19:00
הצגת התוכנית העדכנית המתוכננת למתחם	19:15
הסבר על התארגנות תושבים לנציגויות	19:25
שאלות ותשובות	19:45
סיום	20:30

כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה כנס מטרו ארלוזרוב

ספטמבר 2023

כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

כרמים הוקמה באוקטובר 2019

על ידי עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

במטרה לסייע לתושבי העיר והיזמים הפועלים בעיר

לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית

במסגרת התחדשות בניינית (תמ"א 38) או תוכנית פינוי בינוי



צוות כרמים



עו"ד יוסי קליין
יועץ משפטי



אנסטסיה קהלני
מנהלת משרד



עדי קולירין אורן
מנהלת פרוייקטים



עדן מנגבו
מנהלת קשרי קהילה



דוד חג'ג'
מנהל קשרי קהילה



אדר' מילנה ודמיד
מנהלת תחום תכנון



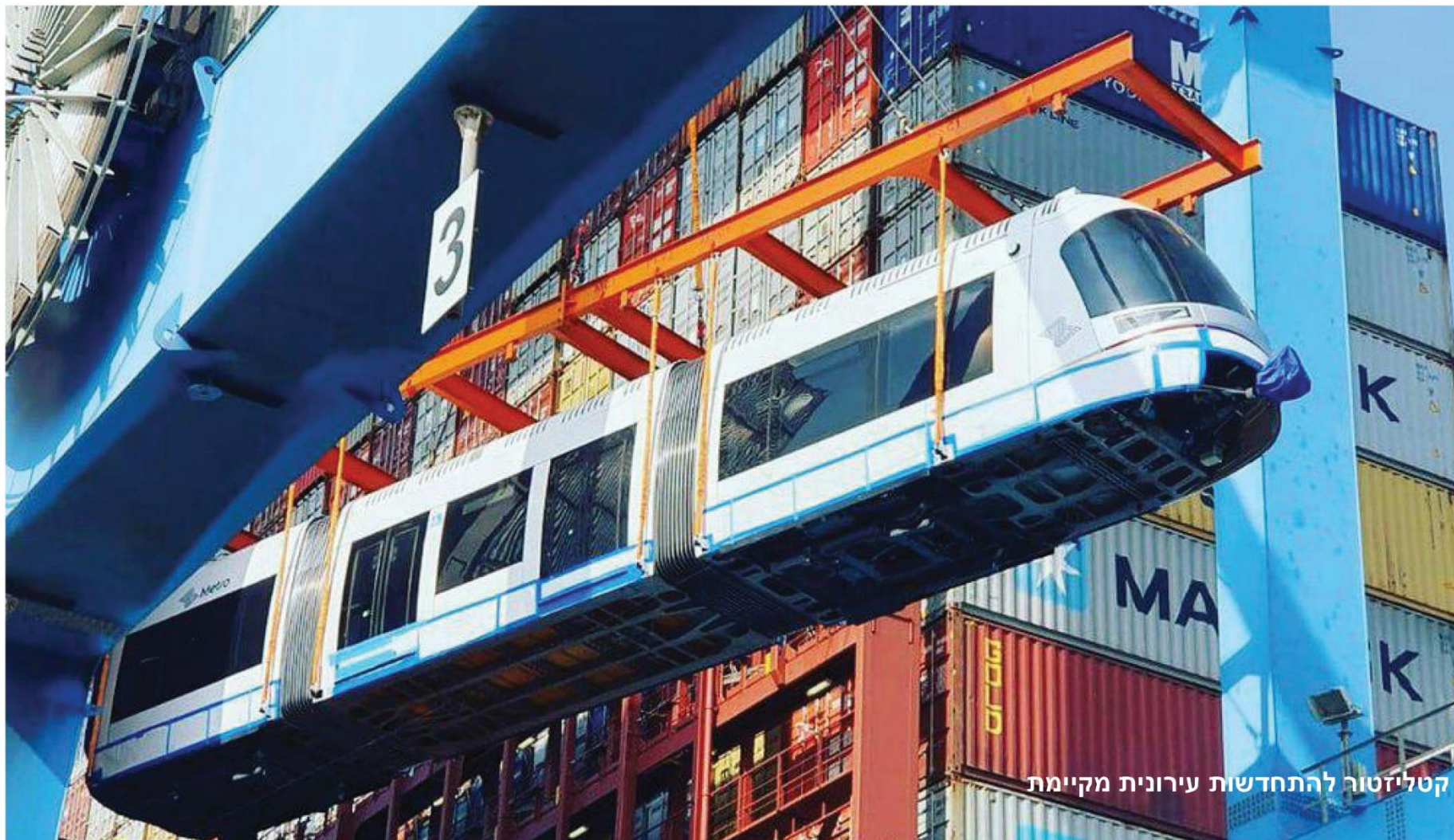
אדר' עינב עצמון
מנהלת המינהלת



פתח תקווה

עיר העתיד של ההתחדשות האורבנית בישראל

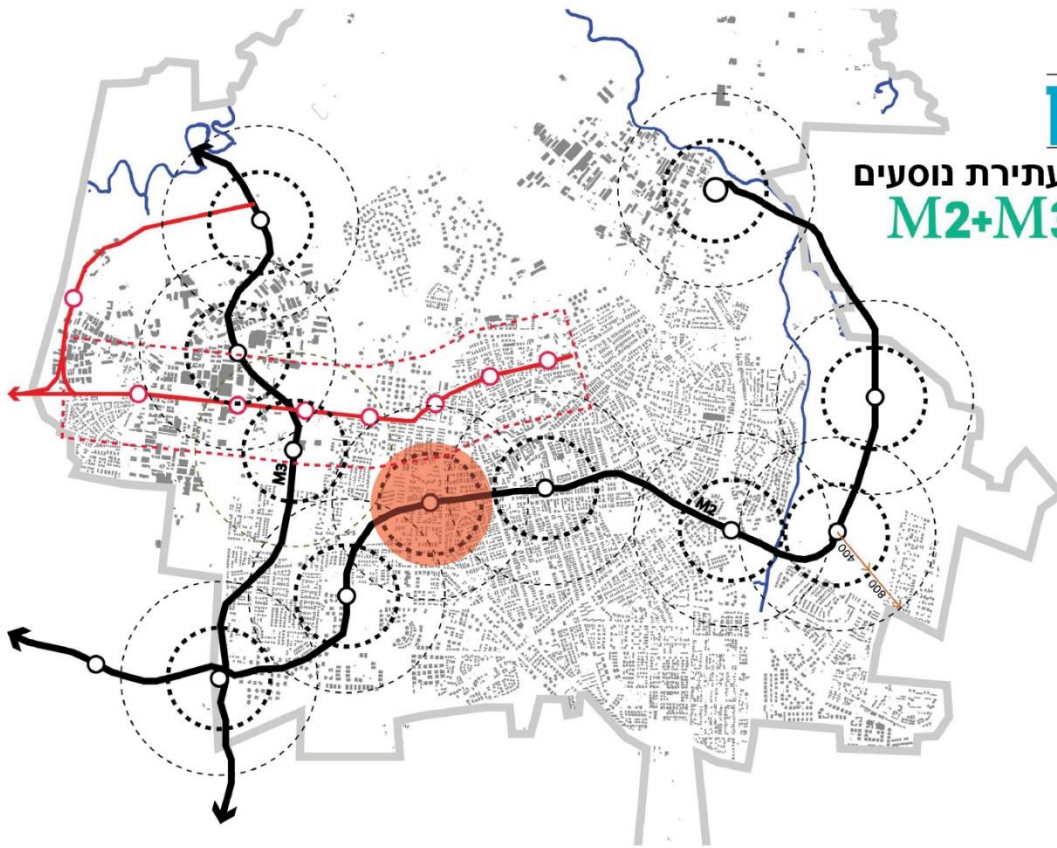
תחבורה תומכת התחדשות עירונית



קטליזטור להתחדשות עירונית מקיימת

2

קווי מטר



צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתירת נוסעים
קוי המטרו M2+M3

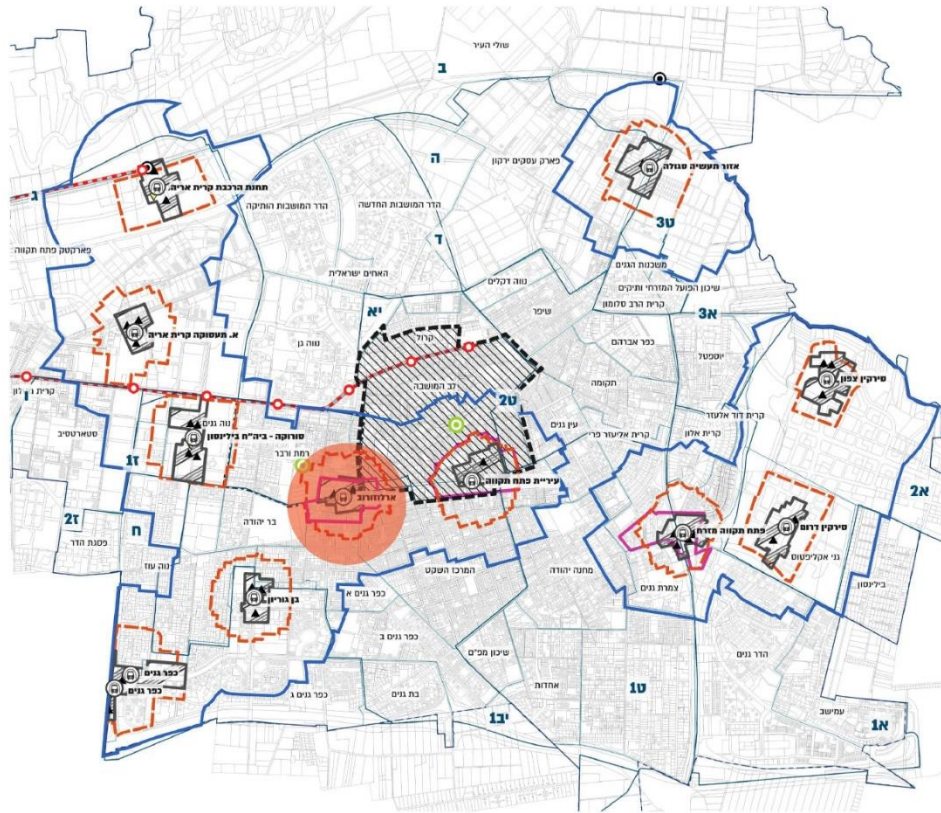
13

תחנות

צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתירת נוסעים

קוי המטרו M2+M3



מקרא

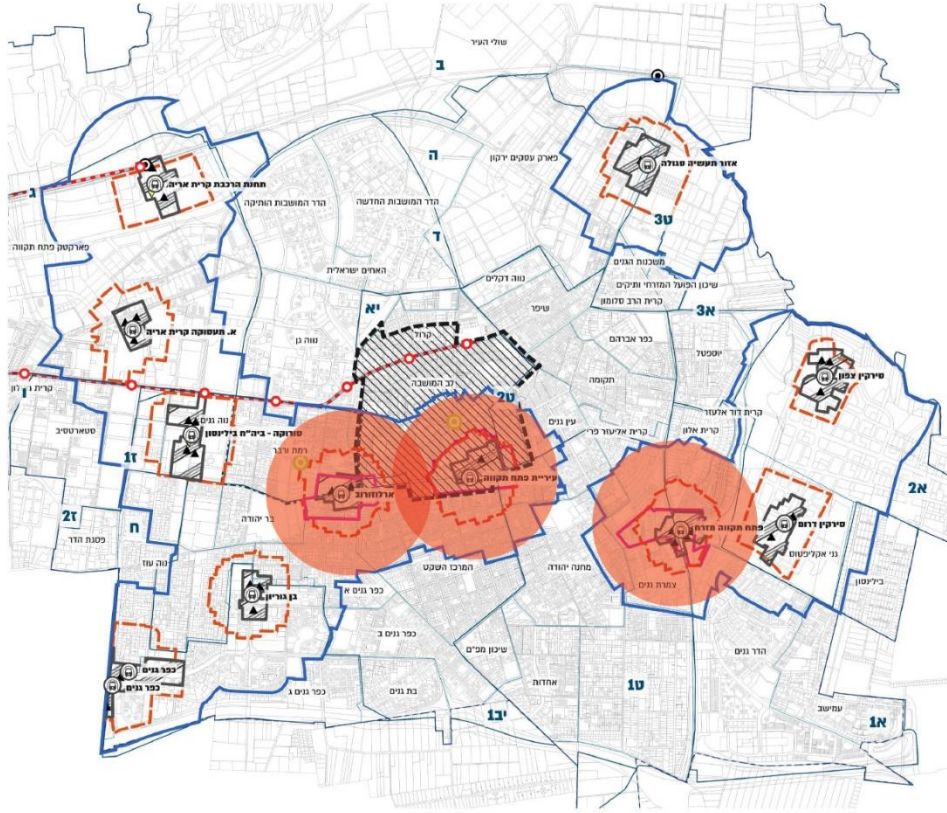
- גבול שיפוט סמח תקווה
- קו סטנציונס
- אזורים ביטוח
- תחנות מטרו
- תחנות מטרופוליטניות, ספורטס פלד
- גבול תחנות רמת השרון
- גבול תחנות אסטרטגיות לב
- תחנות
- תחנות ראשונה
- מרחב הליכה
- תחום חליפוש למעבר ציבורי
- גבול תחנות תמא 70
- תמא 70 - מרחב ליבה
- מרחב הליכה
- Art_plan

3

תחנות סביבן מקודמות תב"עות להתחדשות עירונית

צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתידת נוסעים קוי המטרו M2+M3



מקרא

- גבול שיפוט מתח תקוה
- קווי טרמטובוס
- אוטו, ביטוי
- תחנת מטרו
- תחנות, מעבר, פיקודת
- גבול תחנות רמת השרון
- גבול תחנות אשדוד
- גבול תחנות אשדוד
- גבול תחנות אשדוד
- תחנות חילושים למעבר ציבורי
- גבול תחנות תמא 70
- תחנות חילושים
- Artplan

ביחד מתוכננות סדר גודל של כ:

14,000

יח"ד

מטרו מזרח

מטרו מרכז העיר

מטרו ארלוזורוב

ודאות

מסמך המדיניות עירונית להתחדשות עירונית

אושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בנובמבר 2019

ועודכן במאי 2021

1:1

תקן חניה

עד 12

מ"ר תמורה לדירה

12

מ"ר מרפסת

90-95

מ"ר פלדלת ממוצע לדירה



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

מתכננים תמ"א 38? מקדמים פינוי בינוי?

לפני שחותמים מתייעצים עם כרמים

כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית
של עיריית פתח תקווה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



כרמים
המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

  | cramim-pt.co.il



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית



054-7882283 | 03-9782116



davidha@ptikva.org.il



cramim-pt.co.il



מהי התחדשות עירונית?

התחדשות עירונית היא תהליך המוביל לצמיחה והתפתחות שמטרתו **להחיות אזורים בנויים קיימים בעיר**, עם דגש על בנייני מגורים שמצבם הפיסי והסביבה בה הם נמצאים **אינו מספק עוד מענה ראוי ובטוח לתושבים המתגוררים בהם**.

תעסוקה
ומסחר



מבני
ציבור



מרחב
ציבורי



תנועה
ותחבורה



מגורים

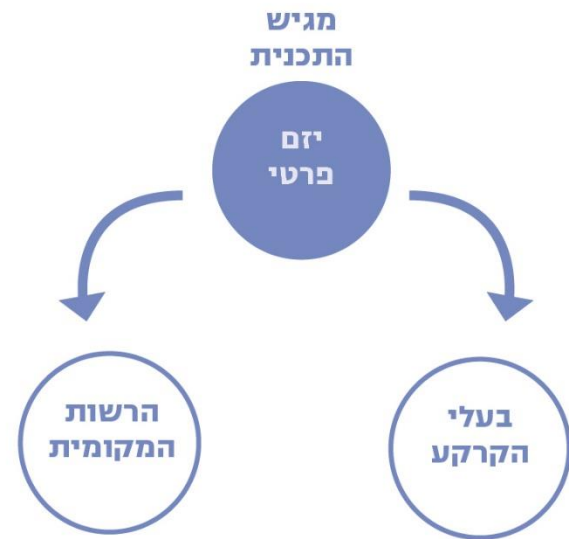
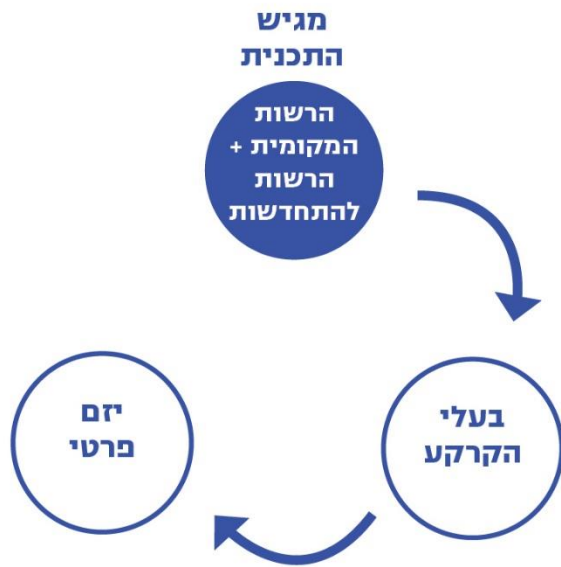


קהילה

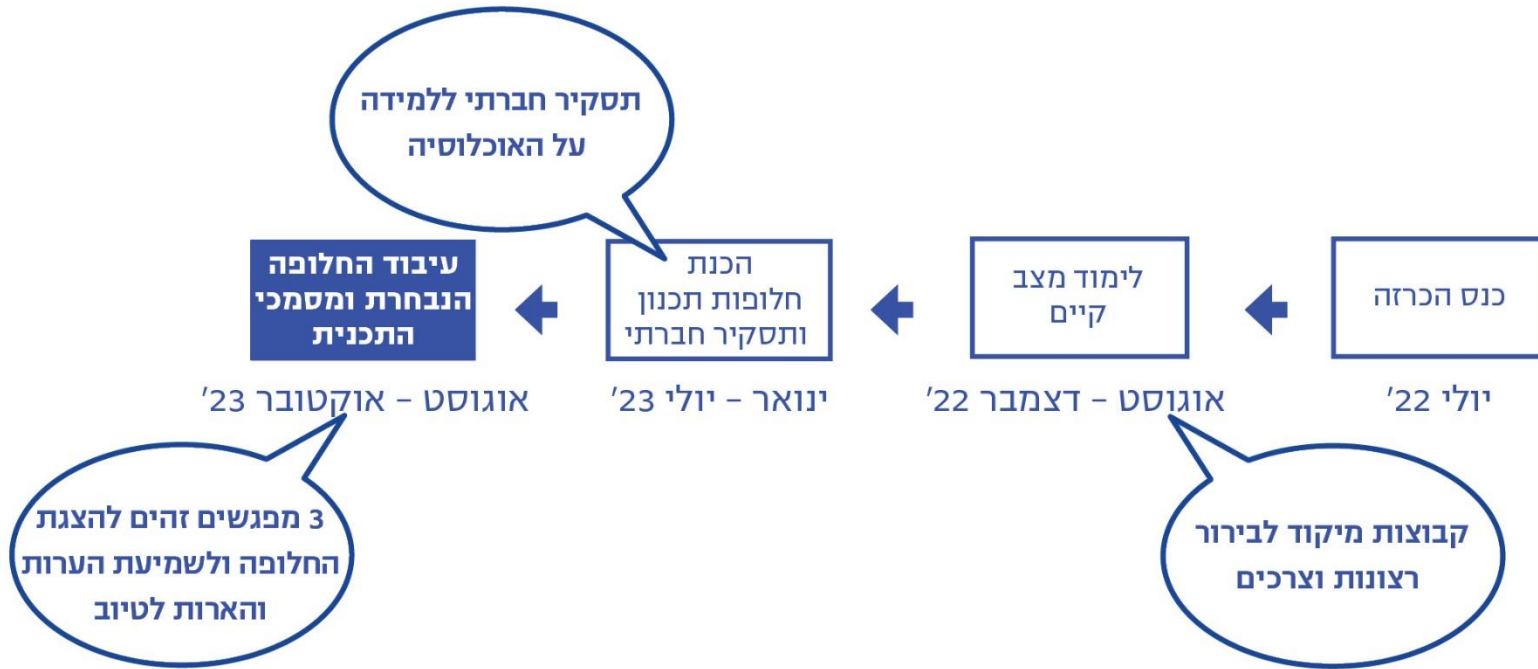


תהליך הכנת התכנית להתחדשות:

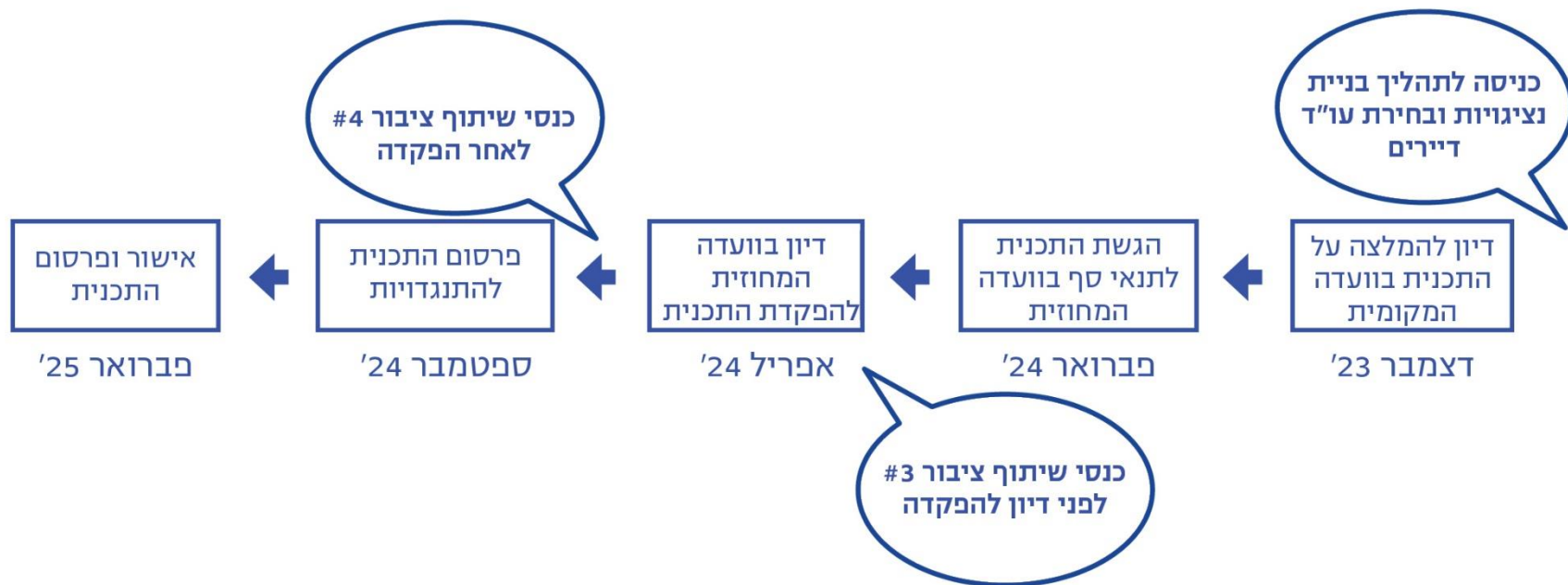
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת
תכניות מפורטות בשיתוף הרשויות המקומיות
באזורי השפעה של תחנות המטרו המתוכננות בהם
קיים פוטנציאל להתחדשות עירונית משמעותית,
ומעניקה לרשויות מימון וליווי לתכנון.



מה עשינו עד היום?



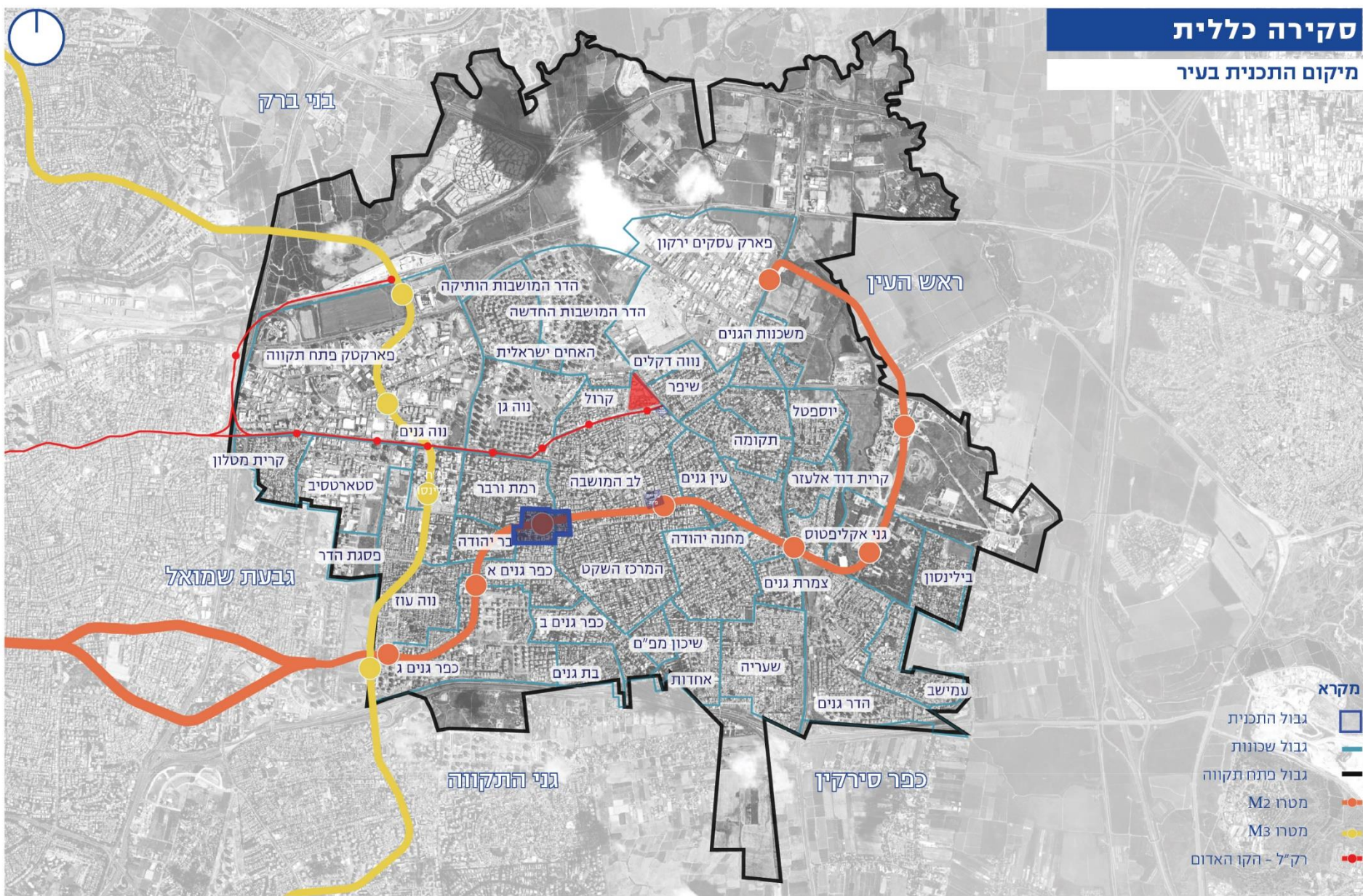
מה הלאה?



* הזמנים המוצגים הינם הערכה בלבד ותלויים בגורמים אחרים

סקירה כללית

מיקום התכנית בעיר



- מקרא**
- גבול התכנית
 - גבול שכונות
 - גבול פתח תקווה
 - מטרו M2
 - מטרו M3
 - רק"ל - הקו האדום

מצב קיים

נתונים כלליים

שטח התכנית: 133.6 דונם

מס' יחידות דיור קיימות: 1,038

מס' יחידות דיור מיועד להתחדשות: כ-920

שטח מגרשי מגורים: 84.4 ד'

שטח ציבורי: 48.4 דונם

שטח סחיר: 85.2 דונם

מאזן סחיר/ציבורי: 36%/64%

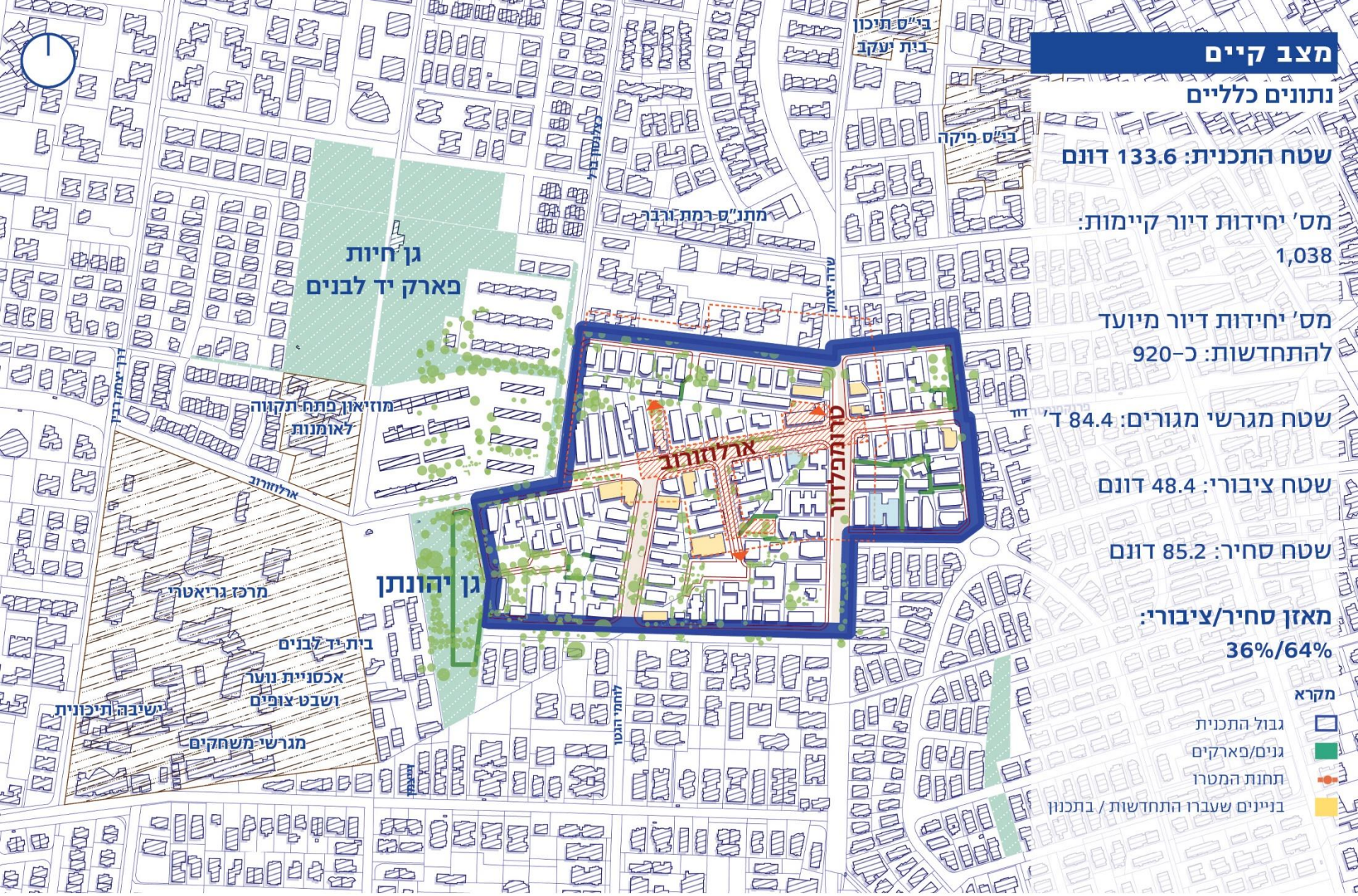
מקרא

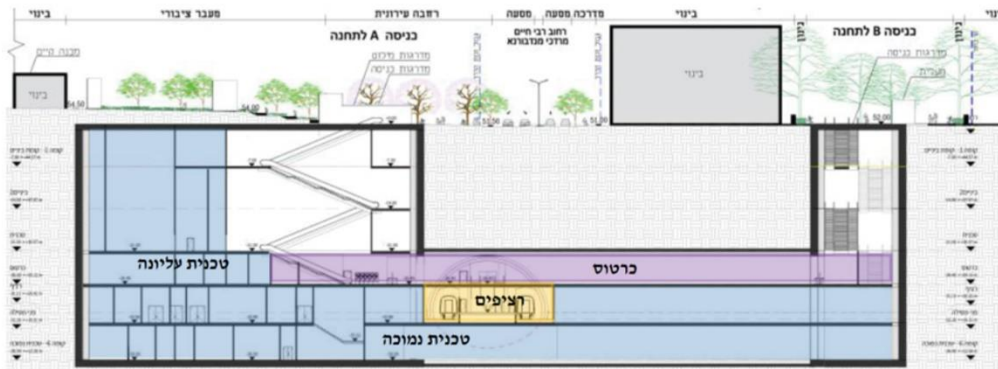
גבול התכנית

גנים/פארקים

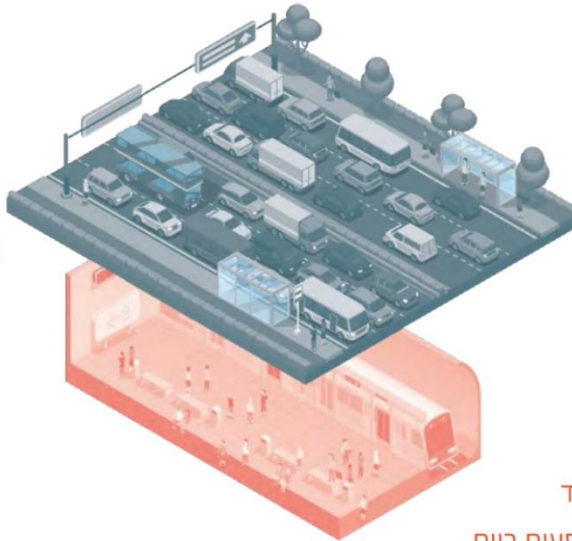
תחנת המטר

בניינים שעברו התחדשות / בתכנון





חתך לרוחב התחנה



350 קווי אוטובוס
1 מיליון נוסעים ביום

קו מטרו אחד
800,000 נוסעים ביום



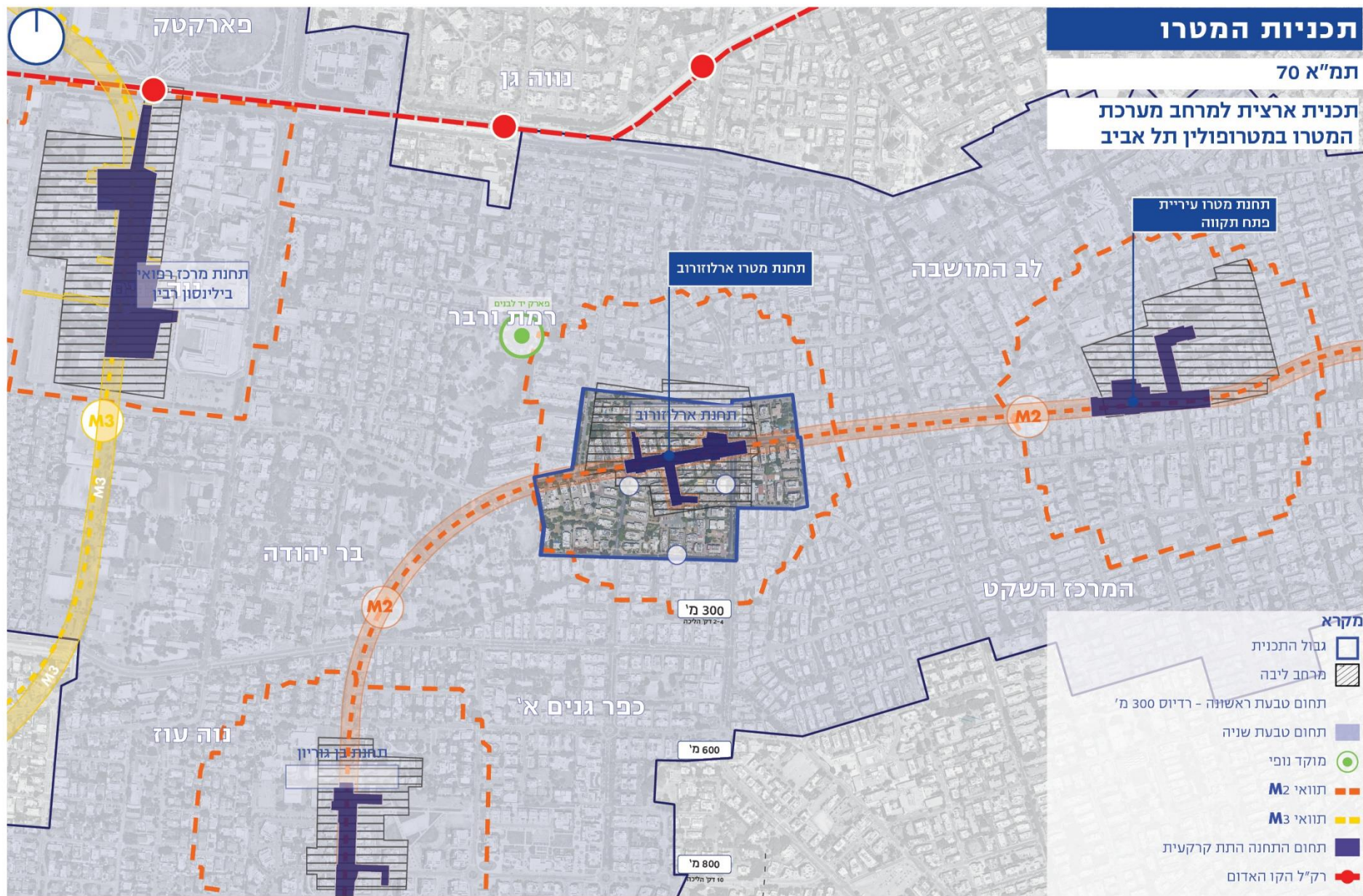
מערכת הסעת המונים במטרופולין תל-אביב

התחדשות מתחם מטרו ארלוזורוב, פתח תקווה

תכניות המטרו

תמ"א 70

תכנית ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב



מקרא

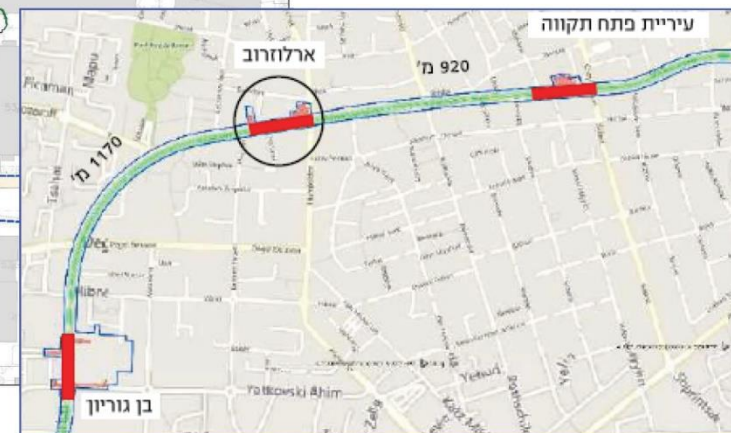
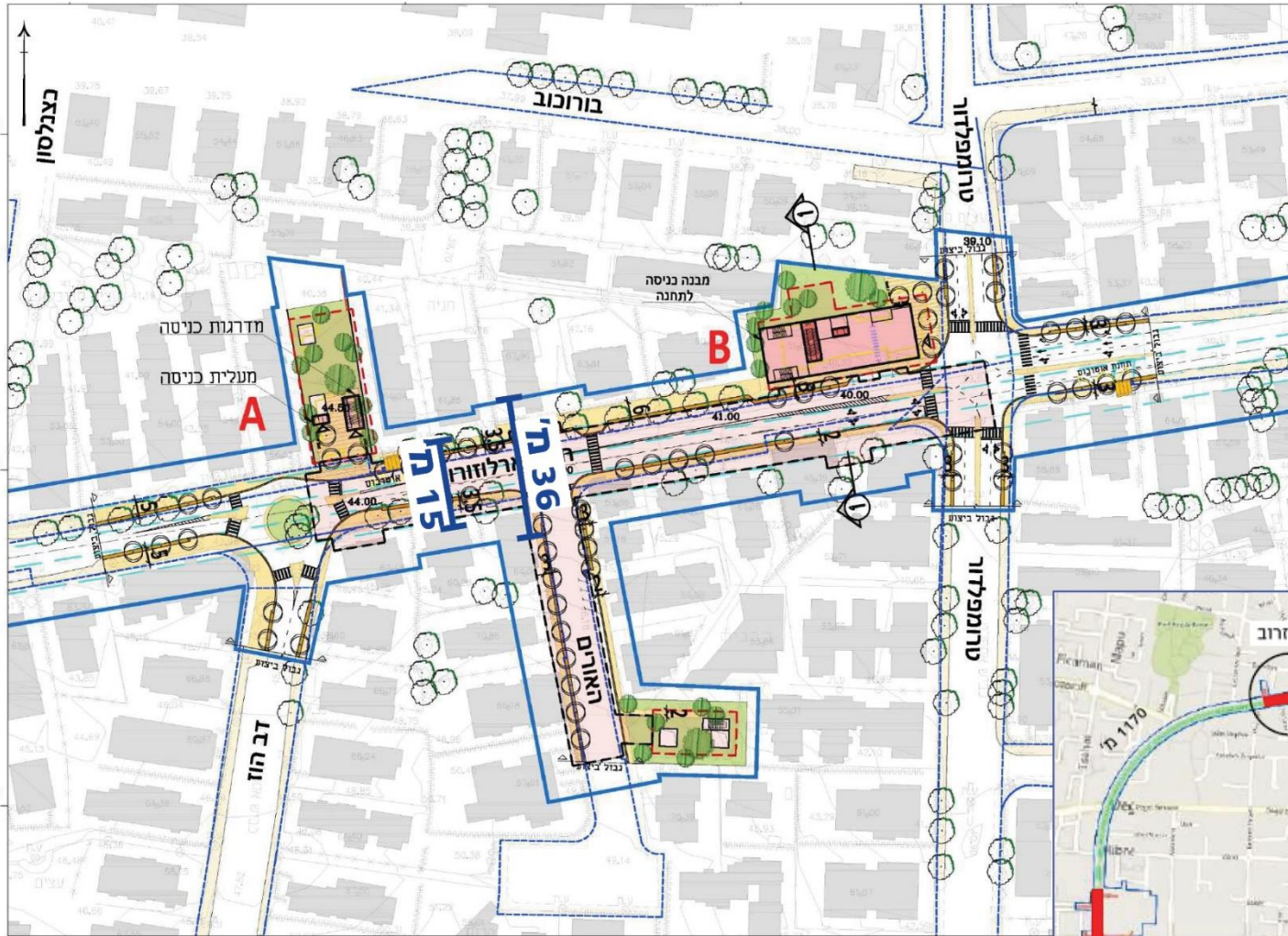
- גבול התכנית
- מרחב ליבה
- תחום טבעת ראשונה - רדיוס 300 מ'
- תחום טבעת שניה
- מוקד נומי
- תוואי M2
- תוואי M3
- תחום התחנה התת קרקעית
- רק"ל הקו האדום

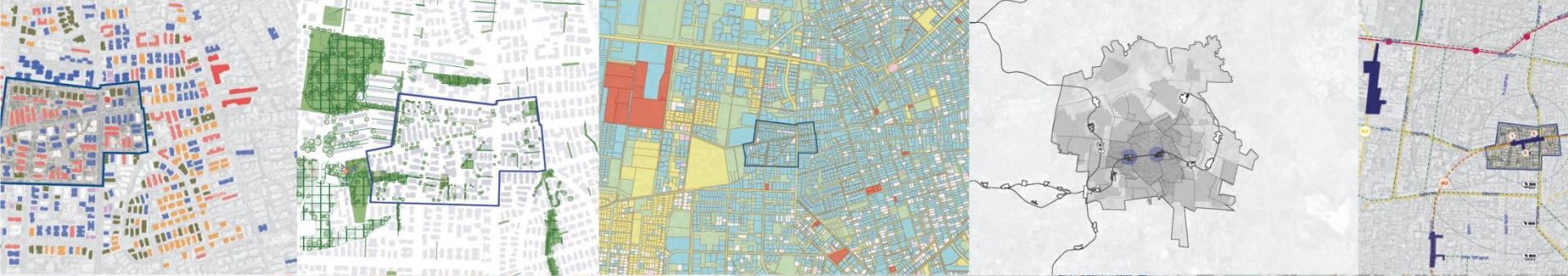


תחנת המטרו העתידית

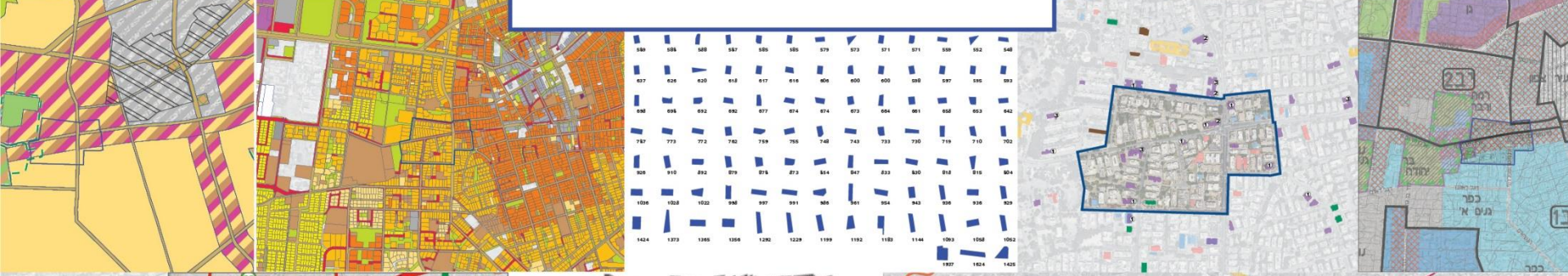
תת"ל 102 - תכנית תשתית לאומית

קו המטרו **M2** הינו קו מזרח - מערב המקשר בין חולון לפתח תקווה דרך תל אביב, רמת גן, גבעתיים. הקו יאפשר חיבור גם לקווים **M1** צפון-דרום המקשר בין רחובות והרצליה וקו **M3** הטבעתי המספק שירות היקפי למטרופולין כולו.



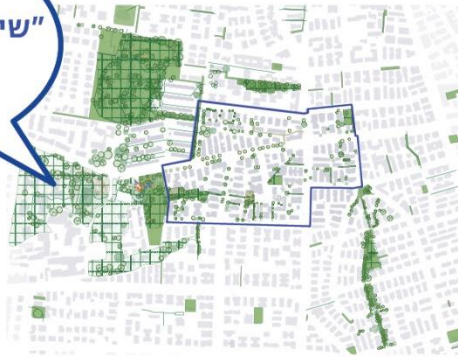


ניתוח מצב קיים

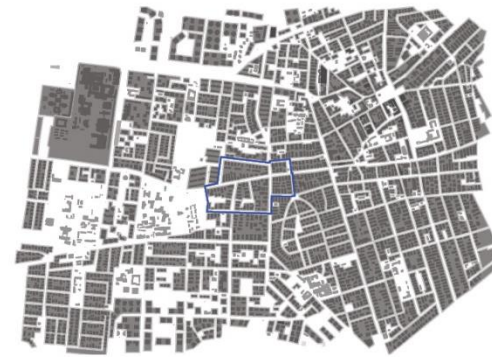


התחדשות מתחם מטרו ארלו רובו, פתח תקווה

"שיהיו בה יותר פארקים
ועצים"

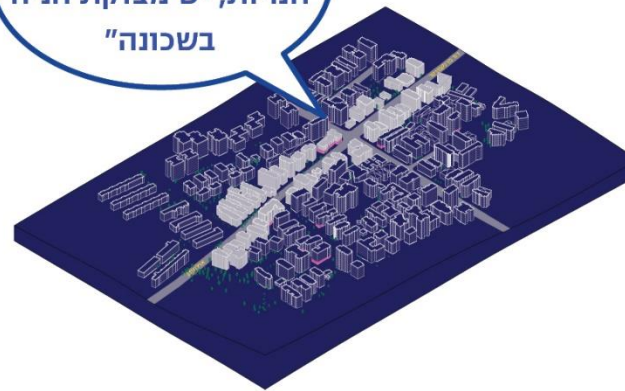


מערך שבילים עם פוטנציאל פיתוח
עתידי



מרקם עירוני רציף

"אין פה מרכז מסחרי עם
חנויות, יש מצוקת חניה
בשכונה"



מיעוט במסחר ותעסוקה

"תשתיות מתאימות
למספר התושבים כמו יותר
כבישים, בי"ס, שכונה חדשה
ומודרנית"



מגוון אוכלוסיות וקהילות



מחסור במבני חינוך, בריאות, תרבות
וקהילה

פיתוח וחידוש מרחב תחנת המטרו והפיכתו של רחוב ארלזורוב לרחוב עירוני פעיל, באמצעות התחדשות עירונית מגוונת ובאופן התואם את צרכי הקהילות המקומיות המגוונות:



1. חידוש המרכז הותיק:

- תוספת שטחי מסחר ומוקדי ציבור ופנאי חדשים

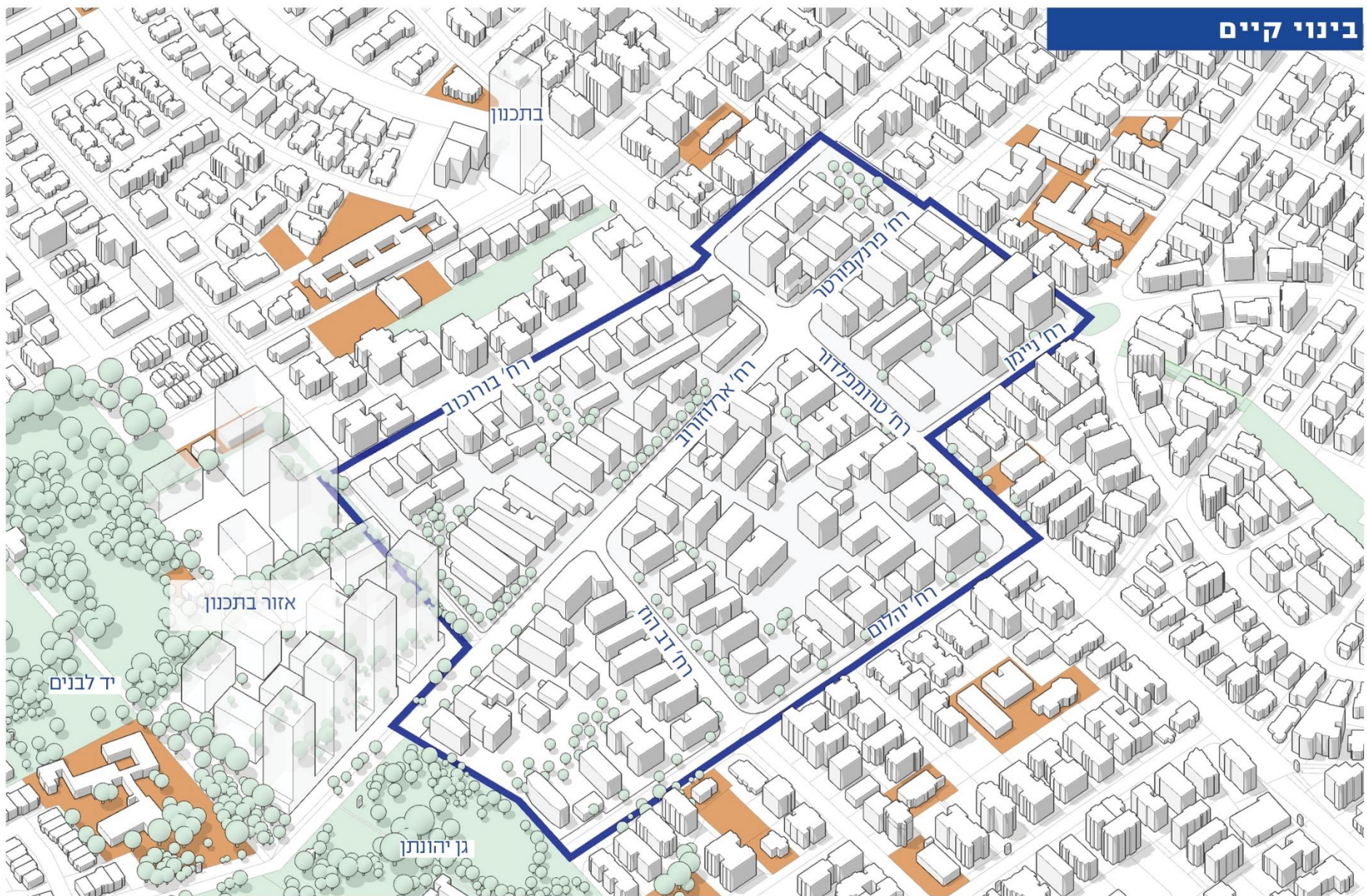


2. התחדשות הדרגתית והיצע של בינוי מגוון: - קביעת גדלי יחידות דיור מגוונים



3. חיזוק הקישוריות במרחב:

- תוספת שבילים ירוקים וגינות ציבוריות



בתכנון

רח' פתח תקווה

רח' נימן

רח' סרמפלדור

רח' ארלוזורוב

רח' נחמיה

רח' יהלום

רח' דביר

אזור בתכנון

יד לבנים

גן יהונתן

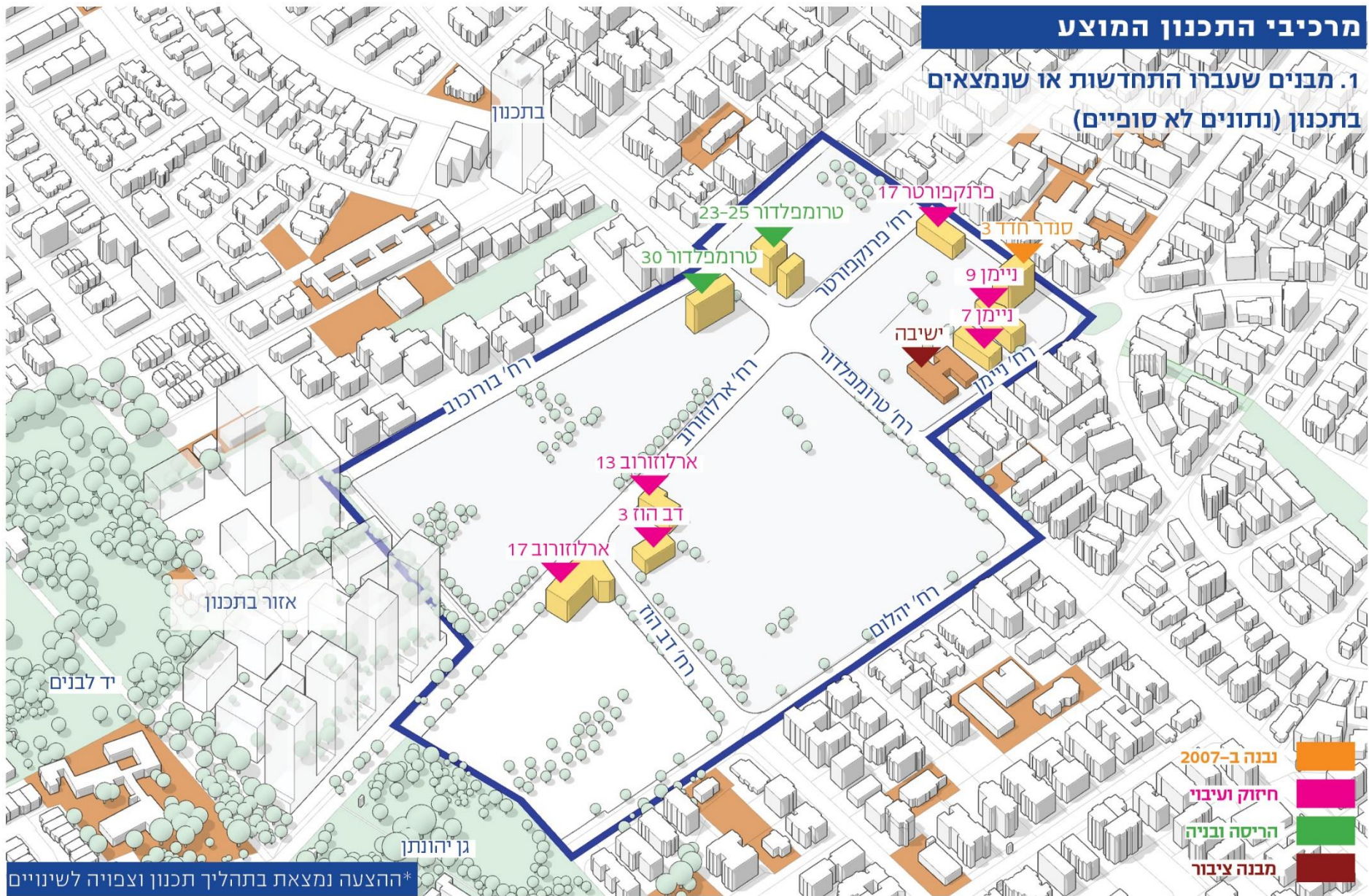


*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

התחדשות מתחם מטרו ארלוזורוב, פתח תקווה

מרכיבי התכנון המוצע

1. מבנים שעברו התחדשות או שנמצאים בתכנון (נתונים לא סופיים)

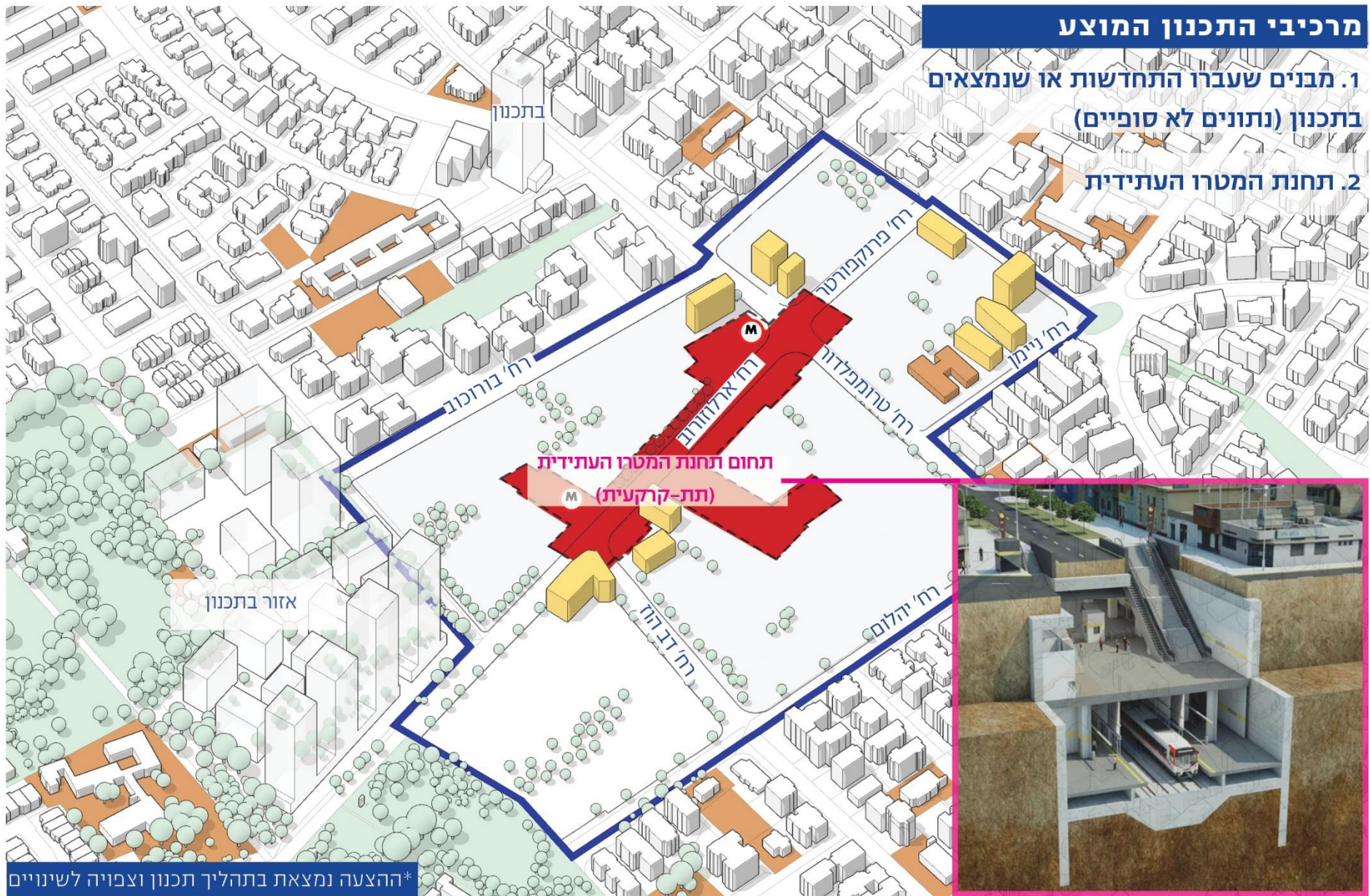


*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

מרכיבי התכנון המוצע

1. מבנים שעברו התחדשות או שנמצאים בתכנון (נתונים לא סופיים)
2. תחנת המטרו העתידית



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

אשור | עיריית סחף תקווה PETACH TIKVA | כרמים | סי-טיל-לינה | רשות המטרופוליטית והתחבורה העירונית | HCO *ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

התחדשות מתחם מטרו ארלזורוב, פתח תקווה

מרכיבי התכנון המוצע

1. מבנים שעברו התחדשות או שנמצאים

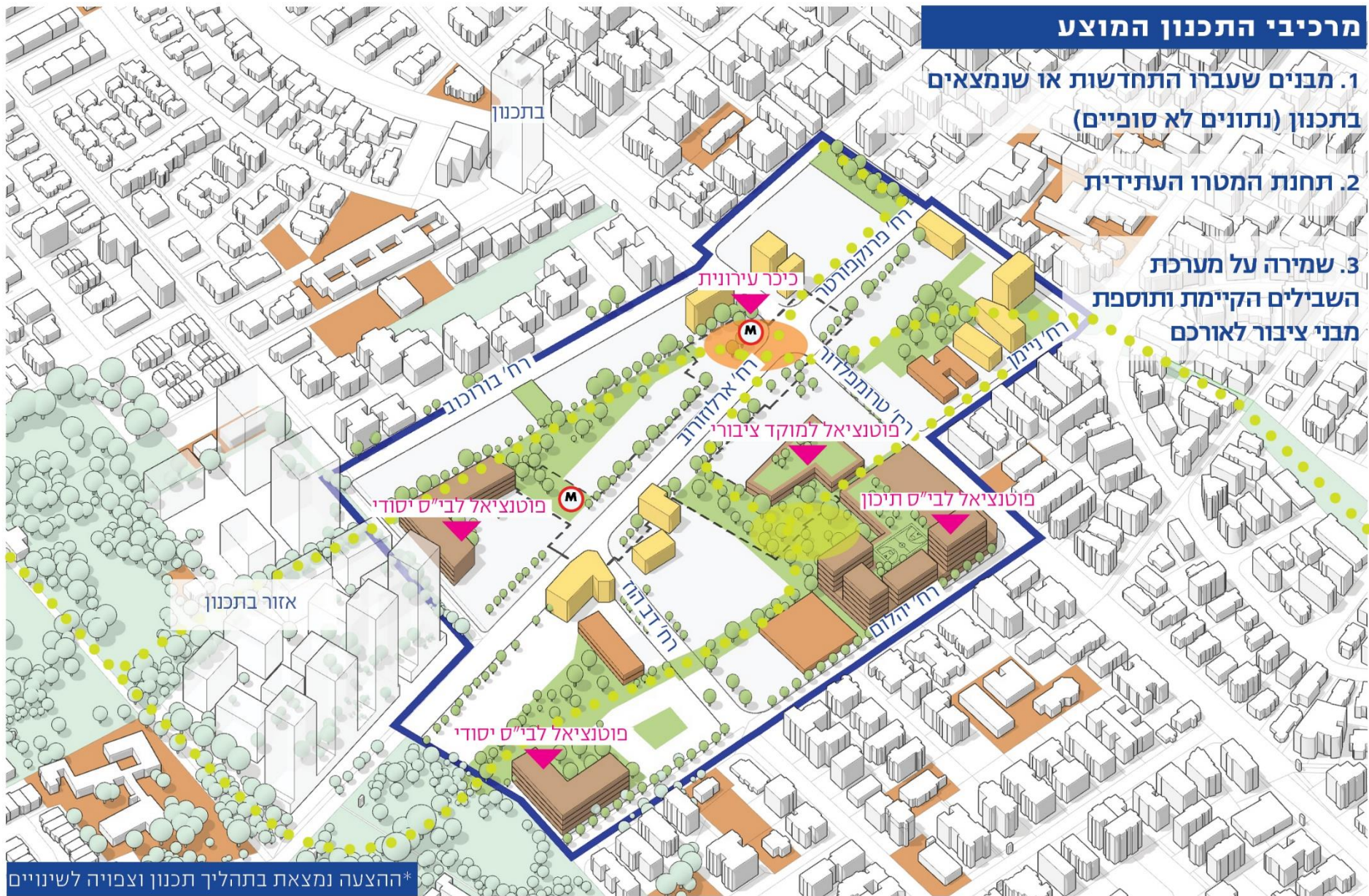
בתכנון (נתונים לא סופיים)

2. תחנת המטרו העתידית

3. שמירה על מערכת

השבילים הקיימת ותוספת

מבני ציבור לאורכם



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

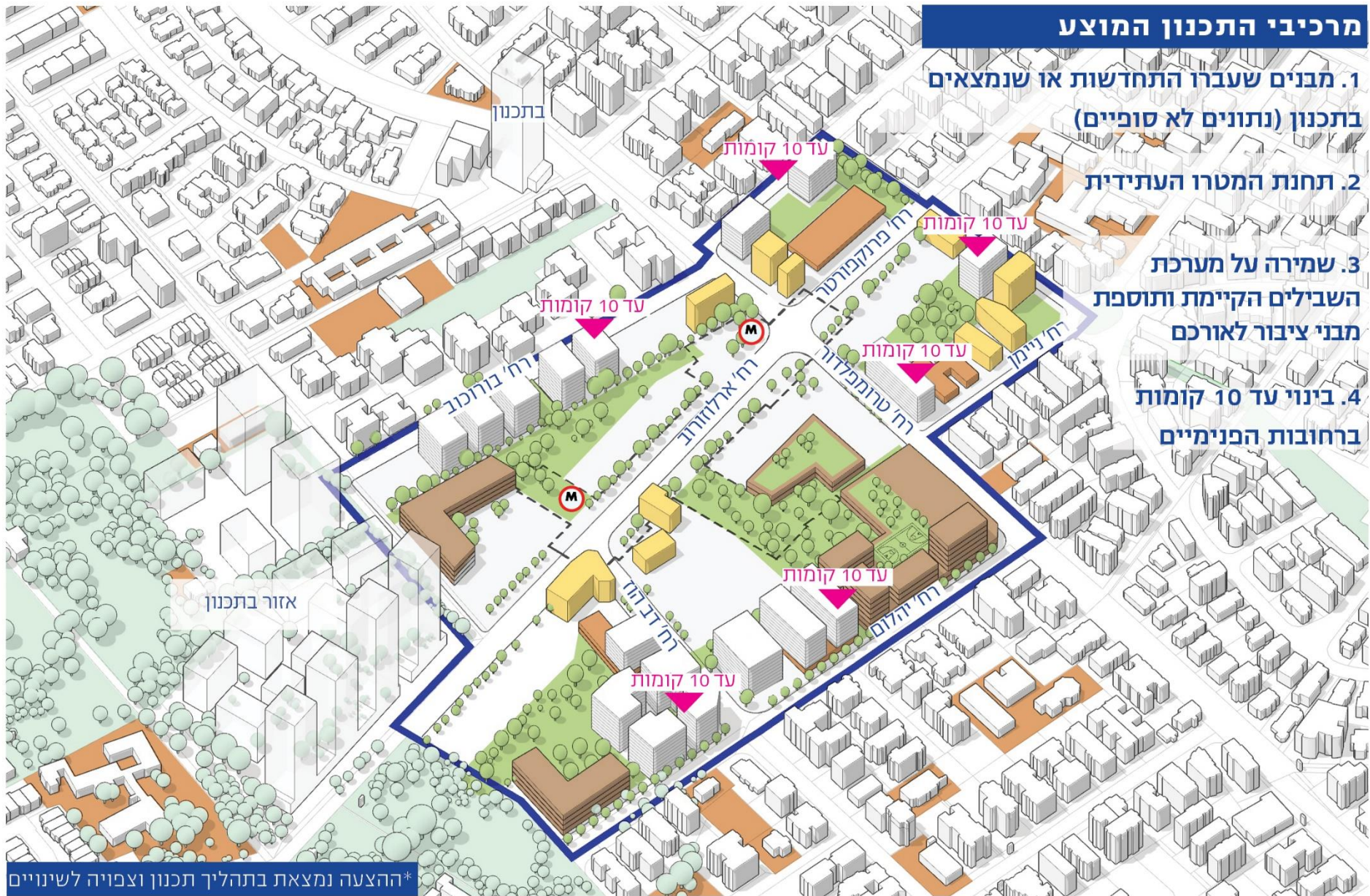


*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

התחדשות מתחם מטרו ארלוזורוב, פתח תקווה

מרכיבי התכנון המוצע

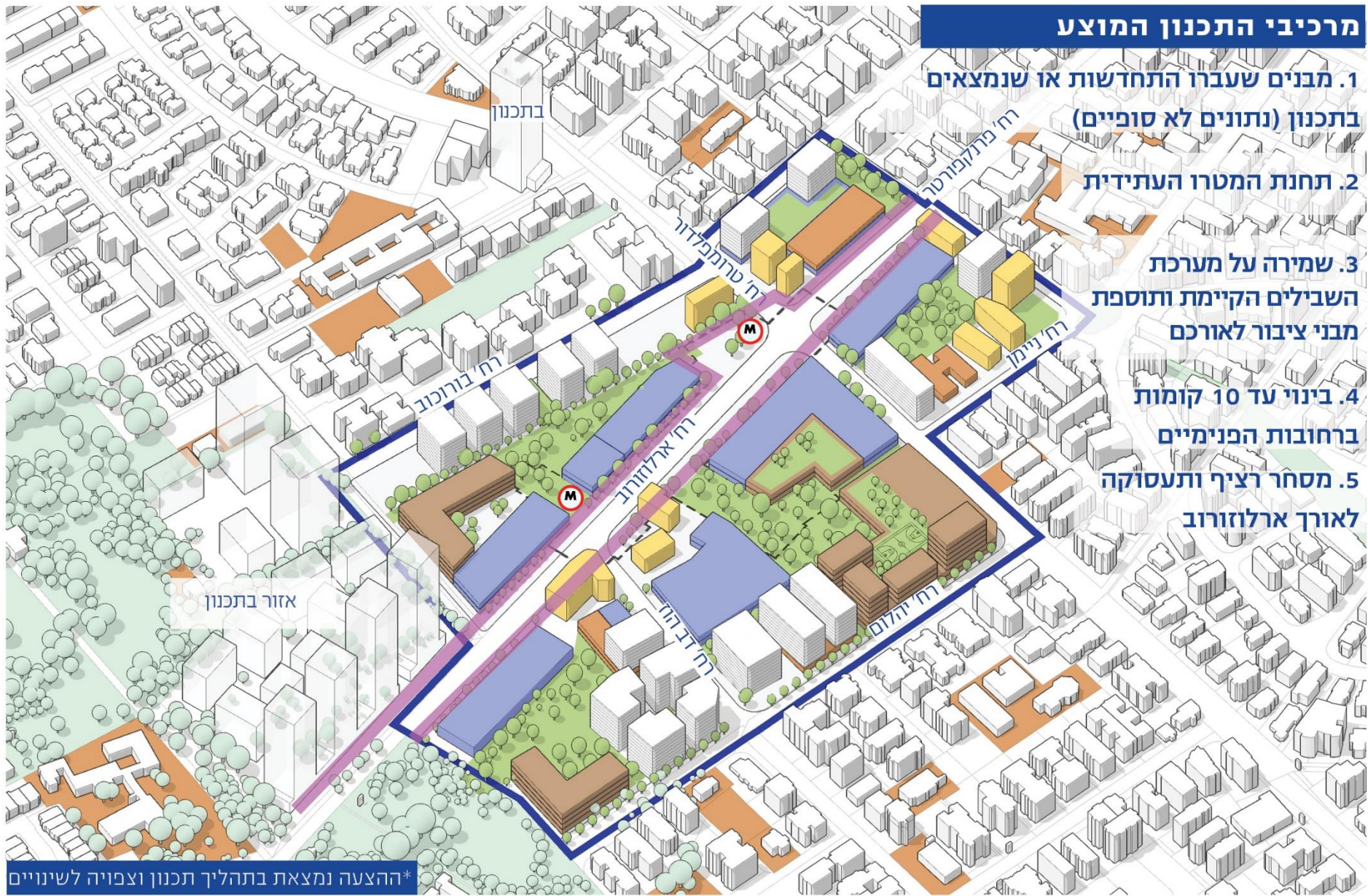
1. מבנים שעברו התחדשות או שנמצאים בתכנון (נתונים לא סופיים)
2. תחנת המטרו העתידית
3. שמירה על מערכת השבילים הקיימת ותוספת מבני ציבור לאורכם
4. בניוי עד 10 קומות ברחובות הפנימיים



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

מרכיבי התכנון המוצע

1. מבנים שעברו התחדשות או שנמצאים בתכנון (נתונים לא סופיים)
2. תחנת המטרו העתידית
3. שמירה על מערכת השבילים הקיימת ותוספת מבני ציבור לאורכם
4. בינוי עד 10 קומות ברחובות הפנימיים
5. מסחר רציף ותעסוקה לאורך ארלוזורוב



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

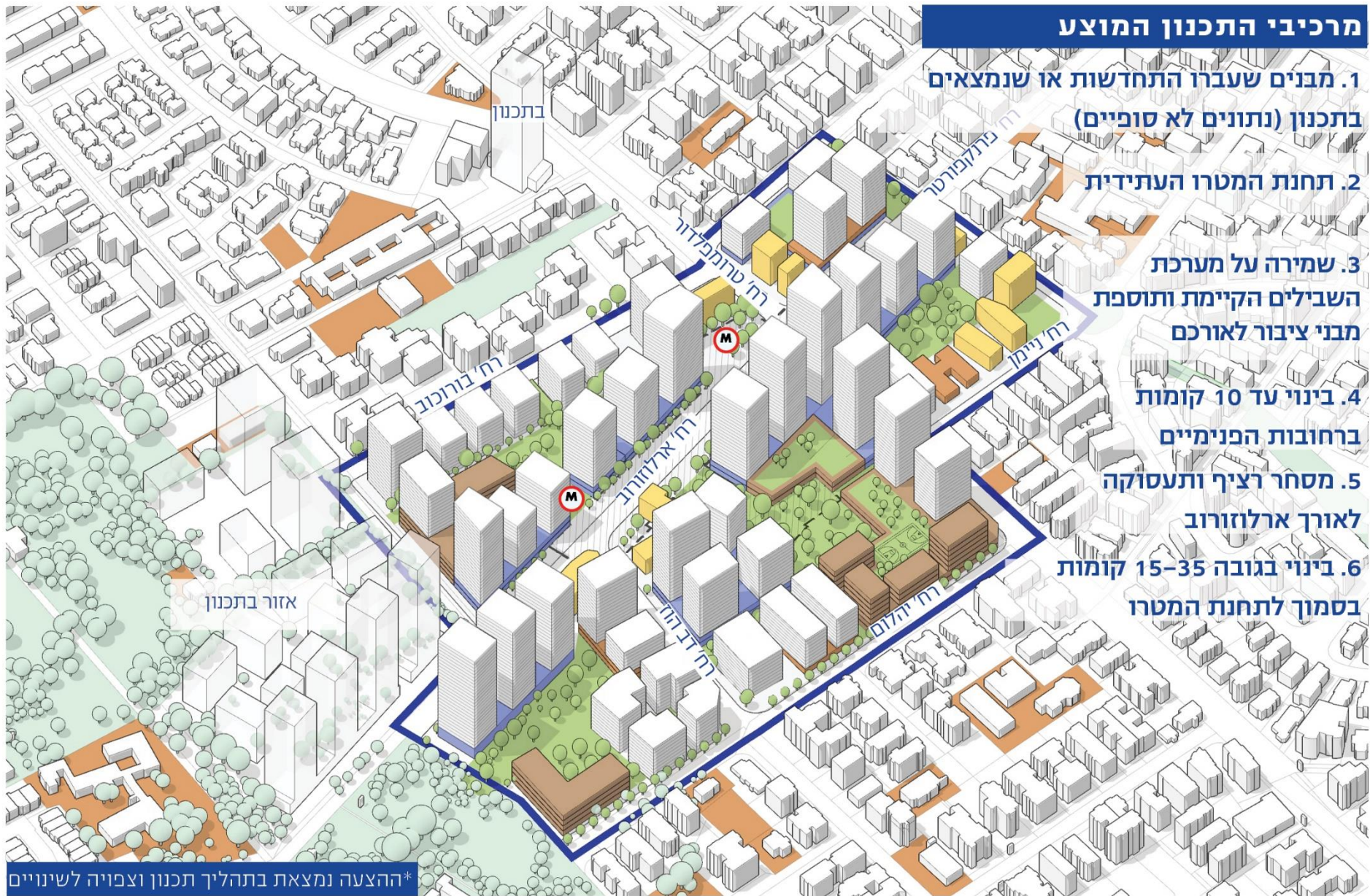


*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

התחדשות מתחם מטרו ארלוזורוב, פתח תקווה

מרכיבי התכנון המוצע

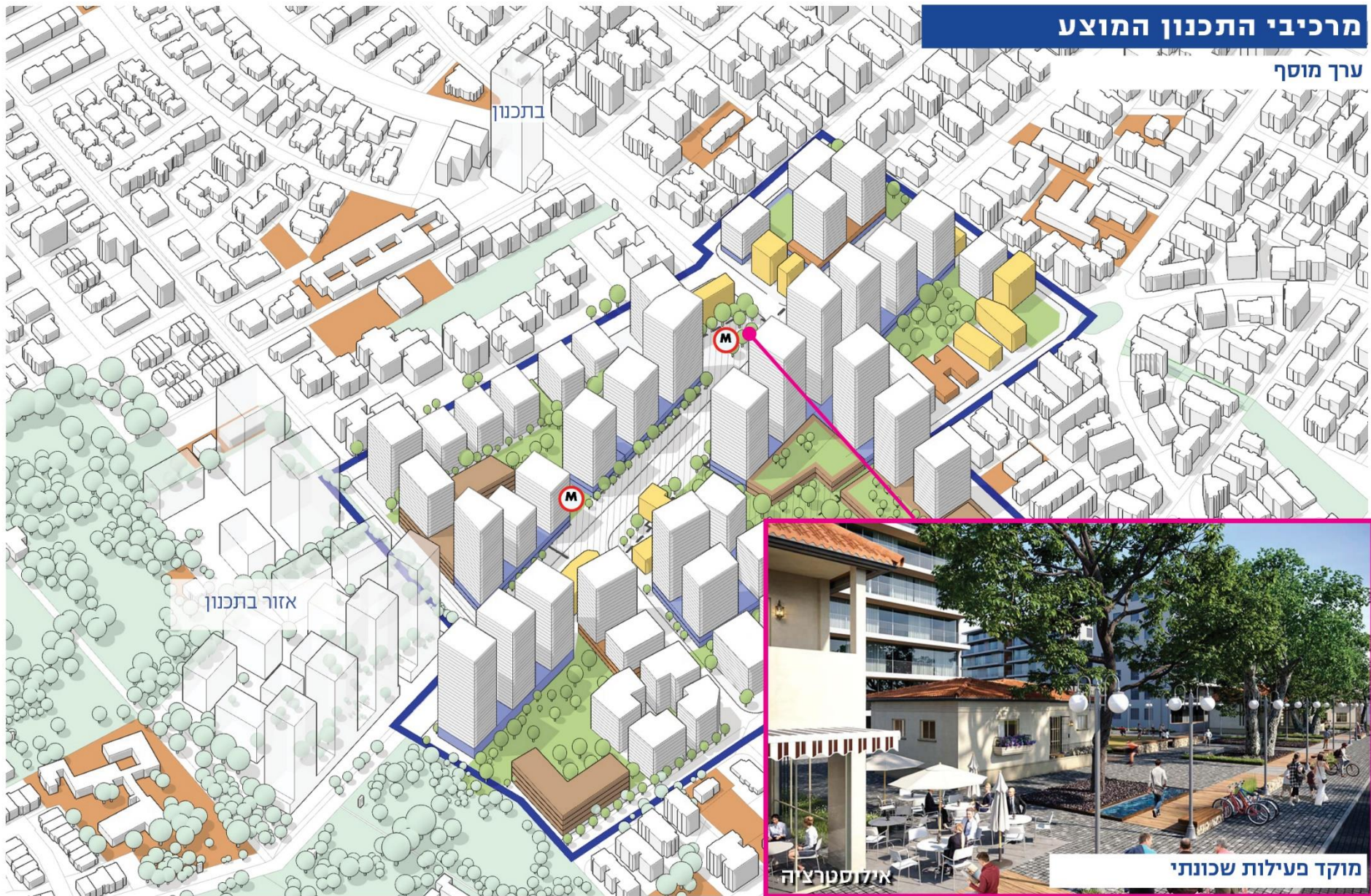
1. מבנים שעברו התחדשות או שנמצאים בתכנון (נתונים לא סופיים)
2. תחנת המטרו העתידית
3. שמירה על מערכת השבילים הקיימת ותוספת מבני ציבור לאורכם
4. בינוי עד 10 קומות ברחובות הפנימיים
5. מסחר רציף ותעסוקה לאורך ארלוזורוב
6. בינוי בגובה 15-35 קומות בסמוך לתחנת המטרו



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

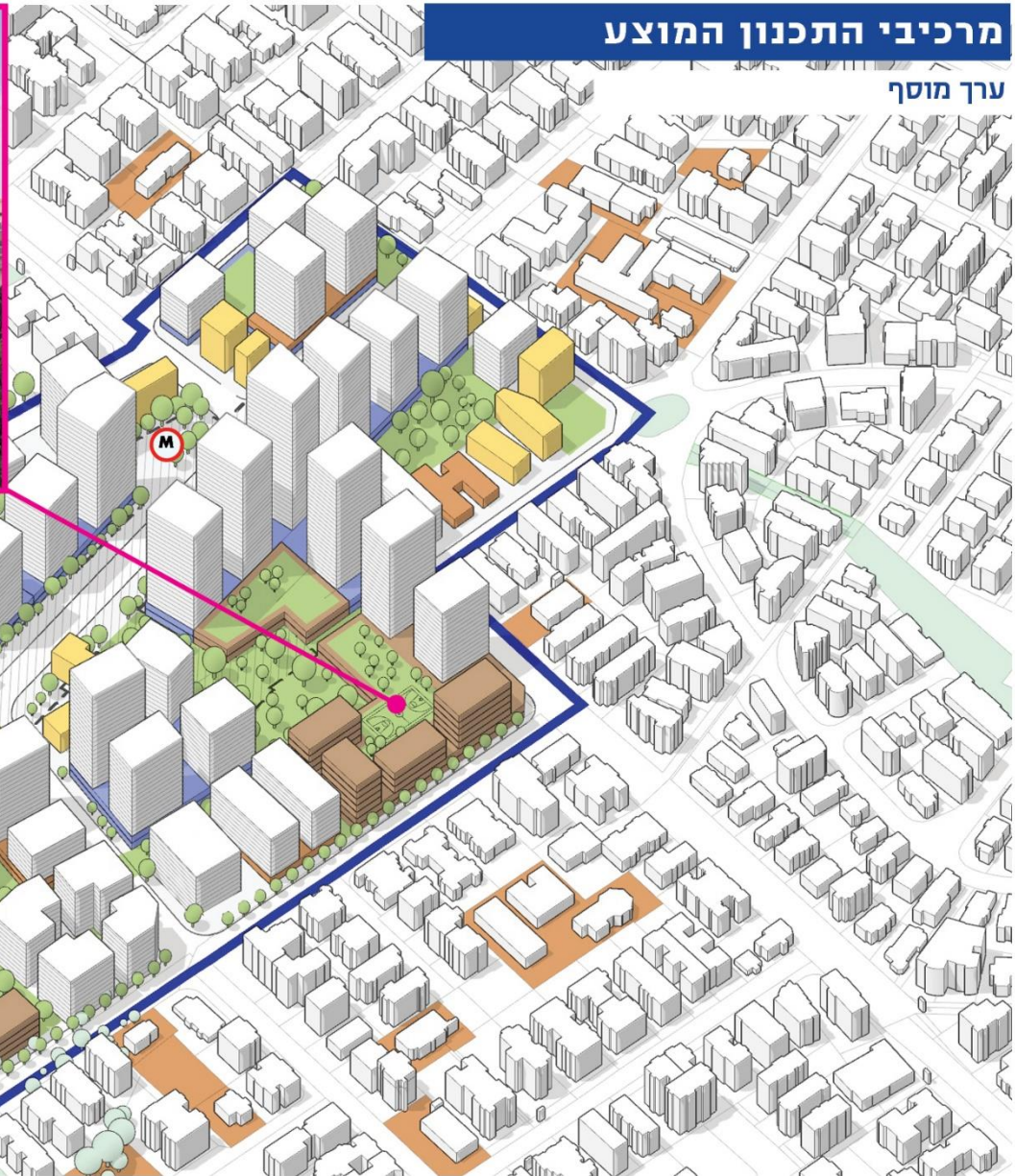
מרכיבי התכנון המוצע

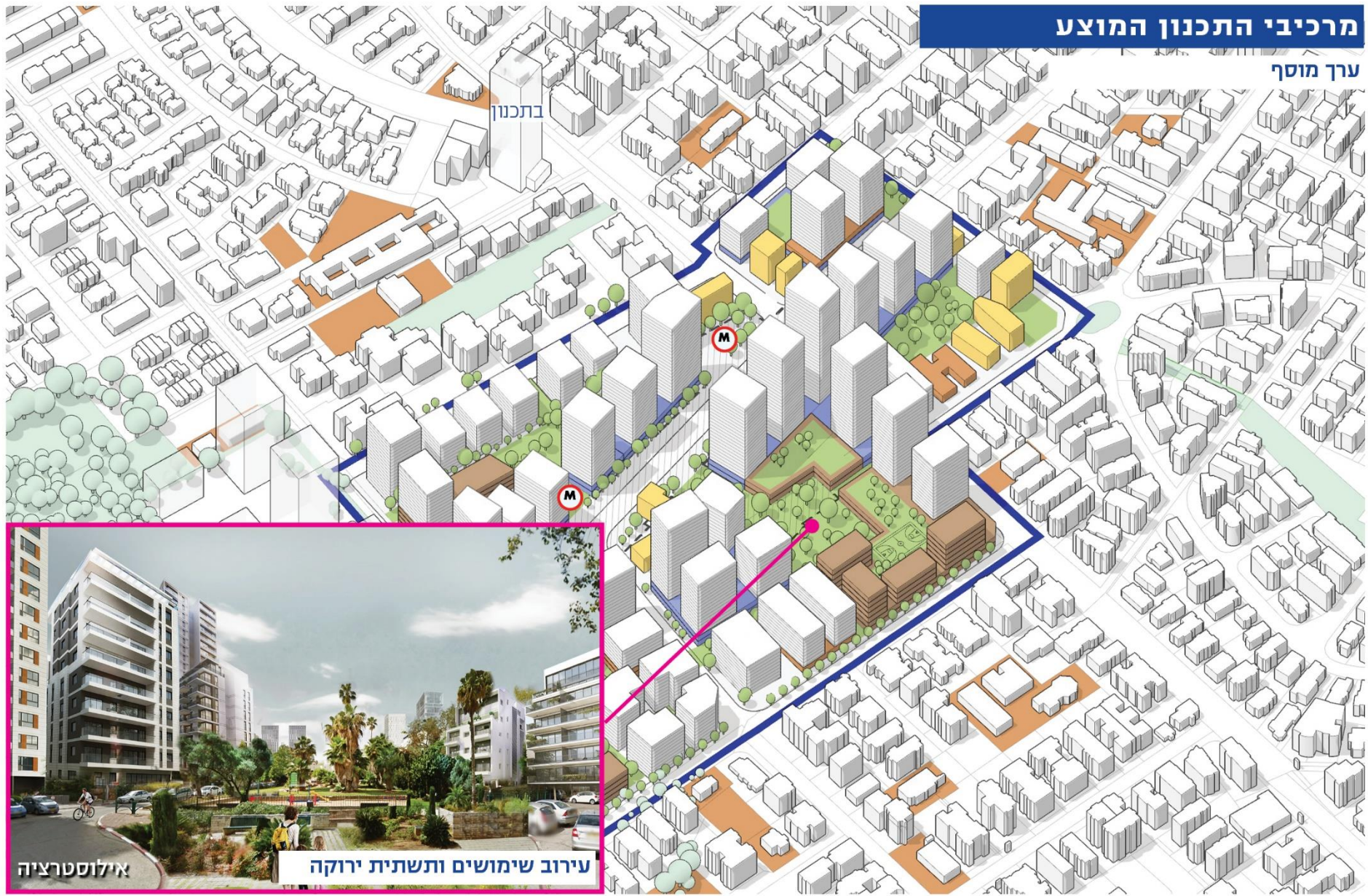
ערך מוסך



אילוסטרציה

מוקד פעילות שכונתי





בתכנון

M

M

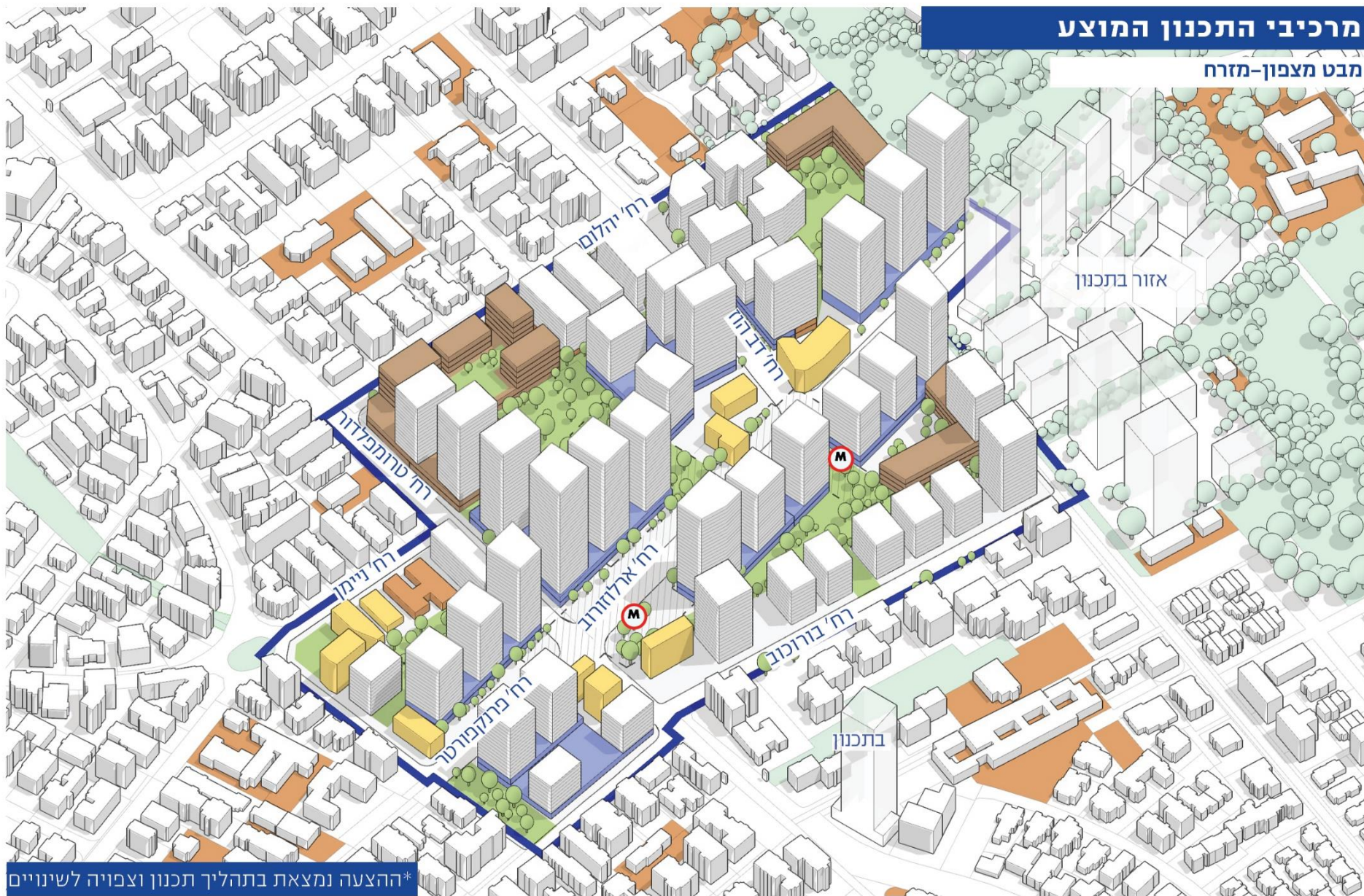


אילוסטרציה

עירוב שימושים ותשתית ירוקה

מרכיבי התכנון המוצע

מבט מצפון-מזרח



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

אשר | עיריית סתח תקווה | נמרים | סי-טל-לינה | רשות המגורים והתשתיות | התחדשות עירונית

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

התחדשות מתחם מטרו ארלוזורוב, פתח תקווה

איך ממשיכים מכאן?

- בוחרים נציגות לבניין
- בוחרים עו"ד מייצג לבניין / לכמה בניינים

איך בוחרים נציגות?

1. לדבר, להתארגן ולהגיע להסכמות עם השכנים לגבי עניין ההתחדשות בבניין.
2. להגיע לישיבת דיירים שתאורגן בעזרת צוות חברת אשחר בכל בניין.
3. בישיבה ייבחרו **נציגים מהבניין** לנושא קידום ההתחדשות.

תפקידי הנציגות:

4. להביא לדיירים אפשרויות לבחירת עו"ד דיירים שייצג את דיירי הבניין אל מול כל הגורמים.
- להביא לדיירים אפשרויות לבחירת יזמים.
5. להעביר מידע ולהיות בקשר עם כל הגורמים הקשורים בהתחדשות (מינהלת התחדשות עירונית, יזם, עו"ד דיירים ועוד).
6. הנציגים יקבלו הכשרה בעזרת מינהלת כרמים וחברת אשחר.

חלוקת תכנון רעיונית - טיוטת עבודה:

מתחם 4

פרנקפורטר 17-27
סנדר חדד 1-9
מינה בן-עזר 7
טרומפלדור 27-33
ר' ניימן 1

מתחם 6

ארלזורוב 1-15
האורים 1-17
האורים 2-8
יהלום בנימין 2-18
טרומפלדור 34-46
דב הוז 3-15

מתחם 7

ארלזורוב 17-31
דב הוז 2-14
יהלום בנימין 20-30

מתחם 1

ארלזורוב 10-24
בורוכוב 13-23
הלילך 2-4
כצלסון 33-35

מתחם 2

ארלזורוב 2-8
בורוכוב 1-11
הלילך 1-5
טרומפלדור 28-32

מתחם 3

פרנקפורטר 24-32
פיק"א 21-27
טרומפלדור 2

מבנים שאינם מיועדים להתחדשות

במסגרת תכנית זו (לא סופי):

- טרומפלדור 23-25
- טרומפלדור 30
- פרנקפורטר 17
- ארלזורוב 13
- דב הוז 3
- ארלזורוב 17
- ניימן 7-9

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

התחדשות מתחם מטרו ארלזורוב, פתח תקווה

תודה על ההקשבה ובהצלחה!

ליצירת קשר, מידע ושאלות מוזמנים לפנות אל -

המינהלת להתחדשות עירונית פ"ת:

דוד חג'ג'

מנהל קשרי קהילה

דוא"ל: davidha@ptikva.org.il

נייד: 054-7882283

טל': 03-9190740



פתח תקווה
התחדשות מרחב מטרו ארלזורוב

מפגש שיתוף ציבור מס' 2 | 11.09.23