

התחדשות עירונית פתח-תקווה

מתחם בר כוכבא מערב

כנס התנעה

14.08.2023



הקו הכחול – רשימת כתובות במתחם



בר-כוכבא:

.77 ,75 ,73 ,71 ,69 ,67 ,63 ,61 ,59 ,57 ,55 ,53 ,51 ,49 ,47 ,45 ,43

מבצע קדש:

25 ,22 ,20

חלוצת הפרדסנות:

27 ,26 ,25 ,24 ,23

דב ימיני:

20 ,18 ,16 ,12 ,10 ,8 ,6 ,4

זאב אורלוב:

55 ,53

על הפרק בכנס

התכנסות 19:00

דברי פתיחה 19:30

- ראש העיר מר רמי גרינברג
- מהנדס העיר אינג' איציק אוז'לבו
- ראש מינהלת כרמים אדר' עינב עצמון

הצגת תהליך התכנון 19:50

- גב' לורית ליבוביץ חברת ויאפלן

שיח פתוח לשאלות והתייחסויות 20:20

סיום 20:30



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA

פורום מרכז העיר

הקמת פורום מרכז העיר בהשתתפות גורמים בעירייה ומחוצה לה, לקידום פעילות להחייאת מרכז העיר



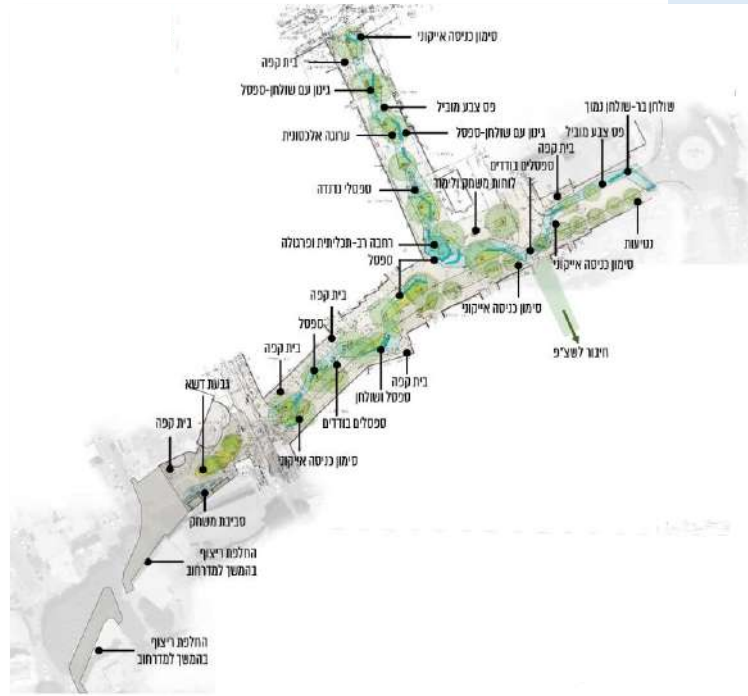
3 תוכן וקשר עם השטח ברמה היומיומית

- הקמת מנהלת למרכז העיר / תקן במנהלת להתחדשות עירונית
- הקמת פורום בעלי עסקים אשר יקיים מפגשים תקופתיים בשיתוף וליווי העיריה
- הקמת שולחן עגול בו ישתתפו כל צוותי הביצוע של העירייה
- הכשרות והכוונות לבעלי עסקים
- איתור נכסים פנויים, וביטוי עסקים חדשים ללב המושבה
- קידום אירועים ופעילויות
- מתן מענה וסיוע לבעלי עסקים, צמצום הבירוקרטיה והרגולציה, ועוד
- הגברת האכיפה על פיצולי דירות ושיפוצי חזיתות / שיפוצי חזיתות
- קיום אירועי שיא בלב המושבה

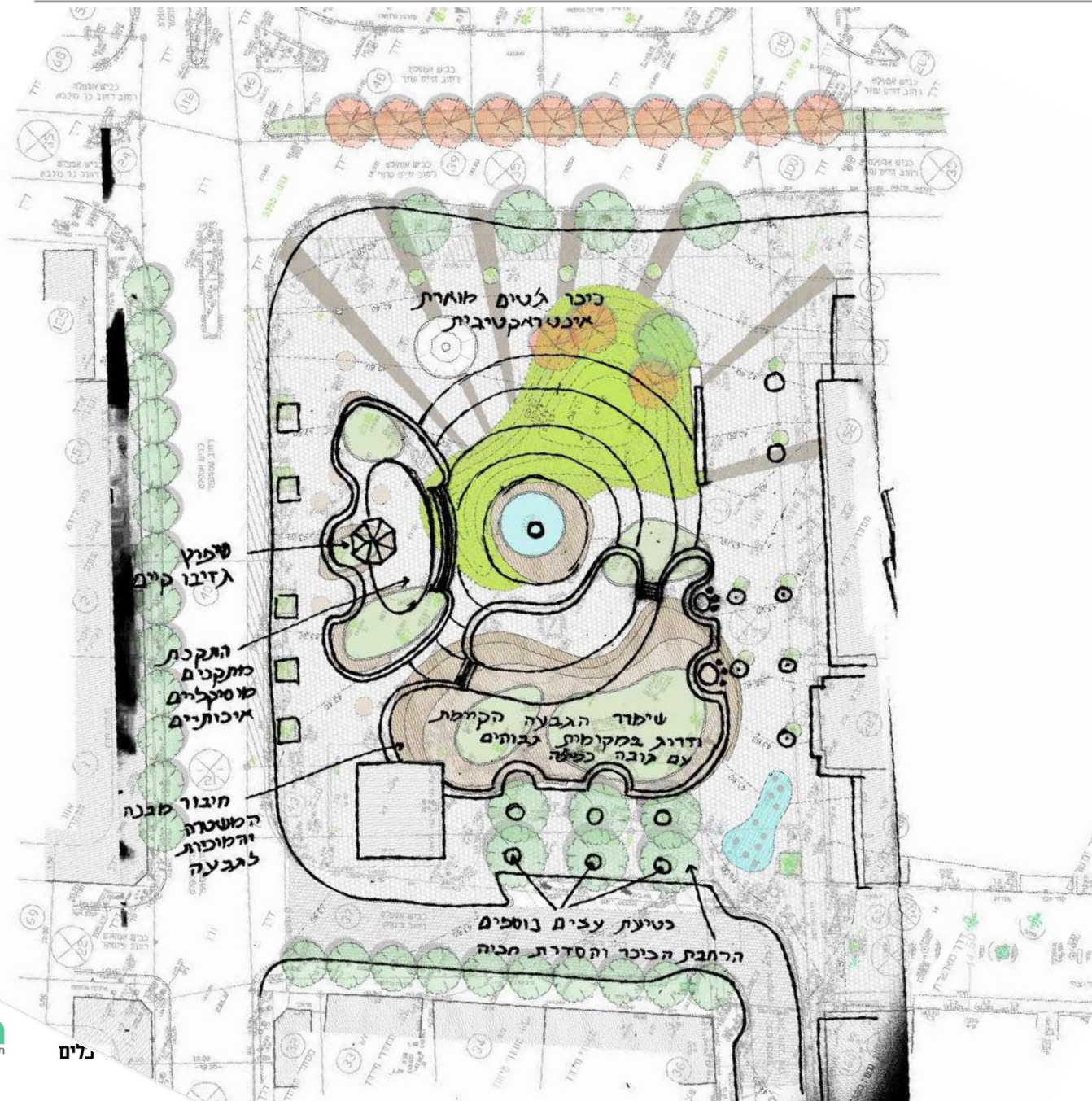
2 משיכת אוכלוסייה

- הקמת מעונות סטודנטים
- איכילוב 5 - משיכת קהילות אקטיביות (דרור ישראל/סטודנטים)
- הוספת פעילות מסחרית וציבורית מושכת קהל במתחמים עירוניים לשימור בלב המושבה
- שצ"פ בית הדפוס
- בית שיח נשים
- כיכר המייסדים
- עידוד סיורים עצמאיים ומודרכים בעיר

מדרחוב ההגנה-קציר



פיתוח כיכר המייסדים





שדרוג רחוב חובבי ציון



שדרוג רחבת העירייה



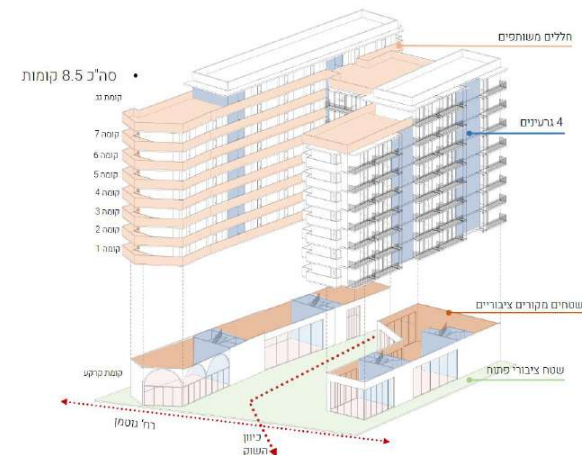
שילוב קהלי יעד במרכז העיר



קולנוע היכל – תיאטרון
נוצר ושנקר



איכילוב 5



גוטמן 22 - כפר הסטודנטים איילים



אמסטרדם 11



שוק עירוני – באסטה 43

שילוב קהלי יעד במרכז העיר



קולנוע היכל – תיאטרון
נוצר ושנקר



איכילוב 5 – דרור ישראל



גוטמן 22 - כפר הסטודנטים איילים



בי"ס רימון



אמסטרדם 11



שוק עירוני –
באסטה 43



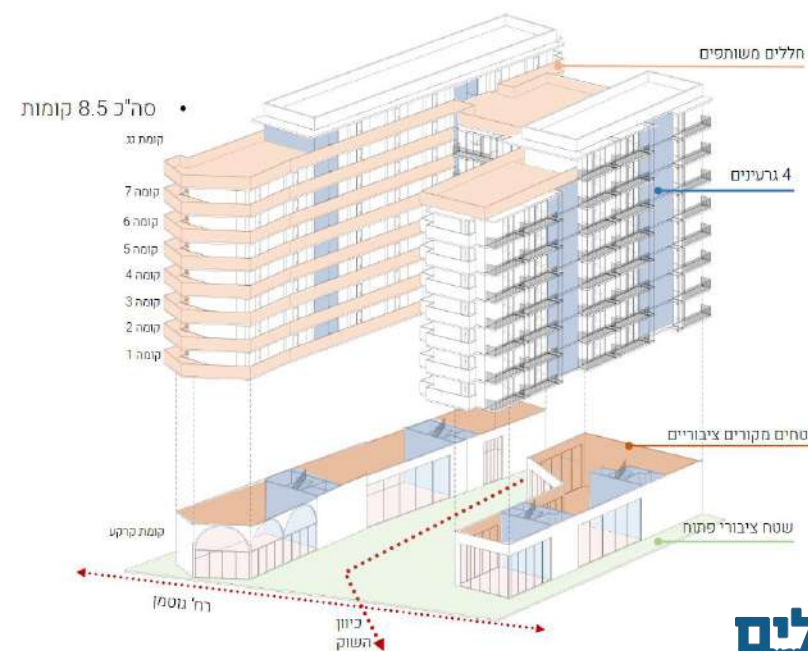
תאטרון הדופנ



בי"ס נצח

אזור השוק העירוני

- מכרזים לחנויות בשוק – אומנים ומקומות בילוי
- גוטמן 22- כפר הסטודנטים איילים
- שיפוץ רחוב גוטמן
- באסטה 43



שיפוץ חזיתות וציורי קיר



פיתוח מרכז העיר קולנוע "היכל"



הדמיית מגדל מגורים וקולנוע היכל- מבט מרחוב ההיסטדרות





שצ"פ בית הדפוס



שימור



בית סוויטצקי



בית אברהם שפירא



ביה"כ הגדול



בית הדפוס



קולנוע היכל



בית פיק"א

כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

כנס התנעה מתחם גאולה

אוגוסט 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



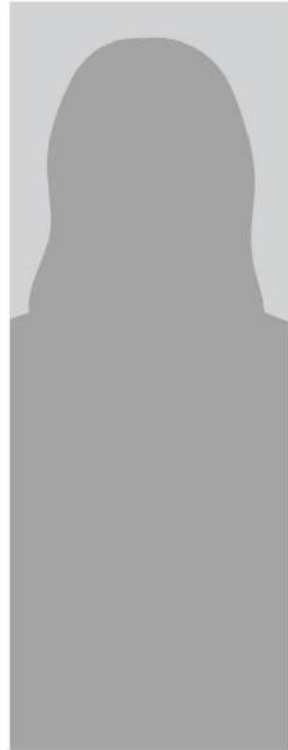
צוות כרמים



עו"ד יוסי קליין
יועץ משפטי



אנסטסיה קהלני
מנהלת משרד



עדי קולירין אורן
מנהלת פרויקטים



עדן מנגבו
מנהלת קשרי קהילה



דוד חג'ג'
מנהל קשרי קהילה



אדר' מילנה ודמיד
מנהלת תחום תכנון



אדר' עינב עצמון
מנהלת המינהלת



עקרונות מנחים

1. ודאות

2. אמון

3. ביצוע



ודאות

מסמך המדיניות עירונית להתחדשות עירונית

אושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בנובמבר 2019

ועודכן במאי 2021

1:1

תקן חניה

12 עד

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

פתח תקוה

עיר העתיד של ההתחדשות
האורבנית בישראל



תחבורה תומכת התחדשות עירונית





קטליזטור להתחדשות עירונית מקיימת

ביצוע



33,124

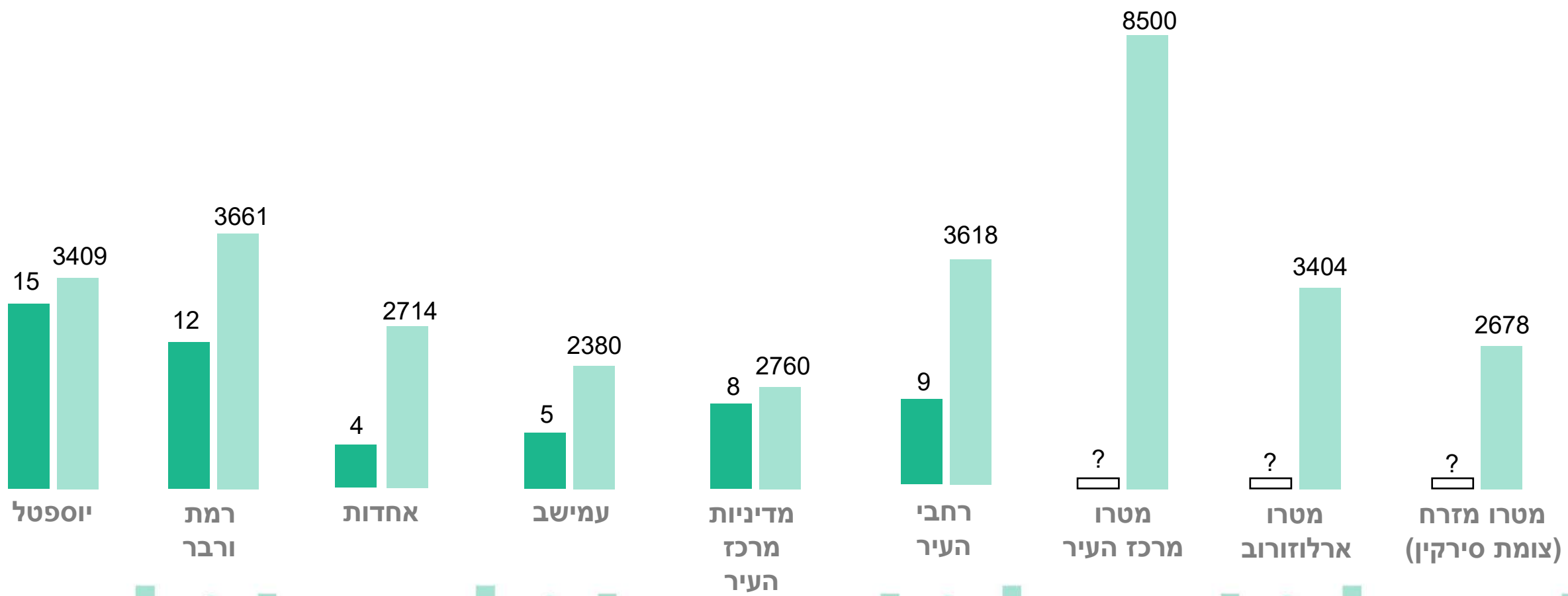
סה"כ יח"ד מוצעות כ:

*פילוח תוכניות לפי שלבים



מספר מתחמים ■
 עומדן מספר יחידות מוצעות ■

ביצוע





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



שכונת עמישב / מתחם עזרה ונחמיה City bee אדריכלים



שכונת רמת ורבר / מתאר שכונתית / מבט לרחוב ז'בוטינסקי / מייזליץ כסיף אדריכלים



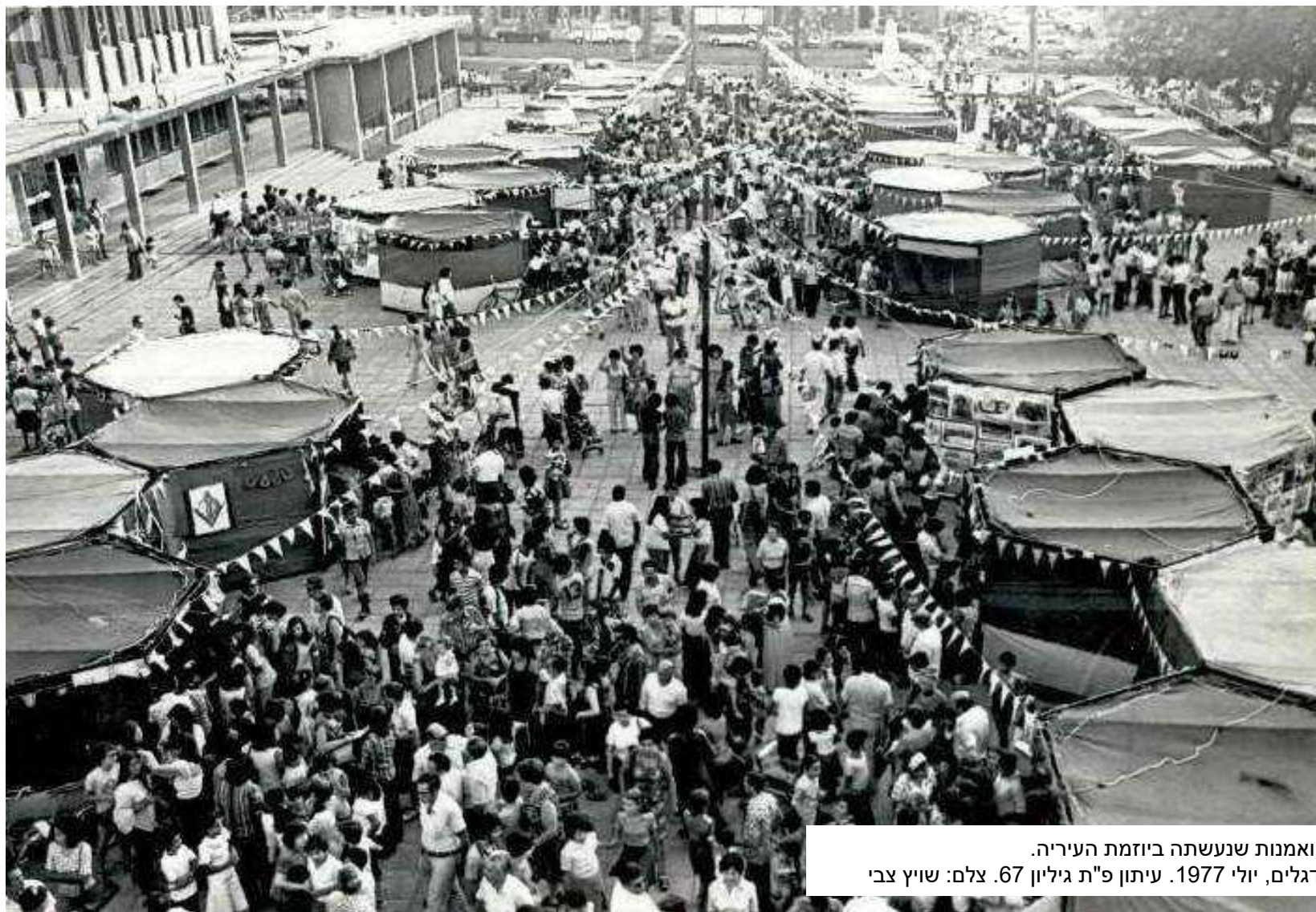
שכונת אחדות / מתחם ארגוב / מילוסלבסקי אדריכלים



מרכז העיר ולב המושבה / מתחם אורלוב פרופ' שור / HQ אדריכלים

החזרת העירוניות לעיר





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





הארכיון לתולדות פתח תקוה
oded yarkoni historical archives
ע"ש עודד ירקוני
of petach tikva

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



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית



053-4248900



edenm@ptikva.org.il

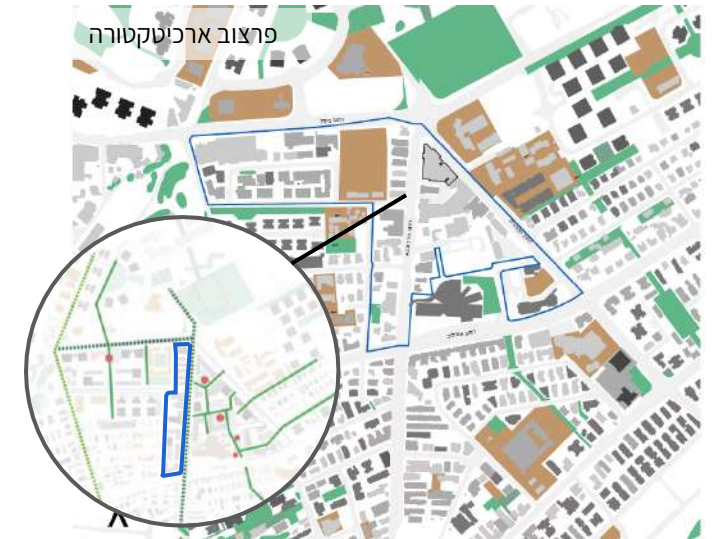


cramim-pt.co.il



חזון עירוני - גאולה ומרכז העיר

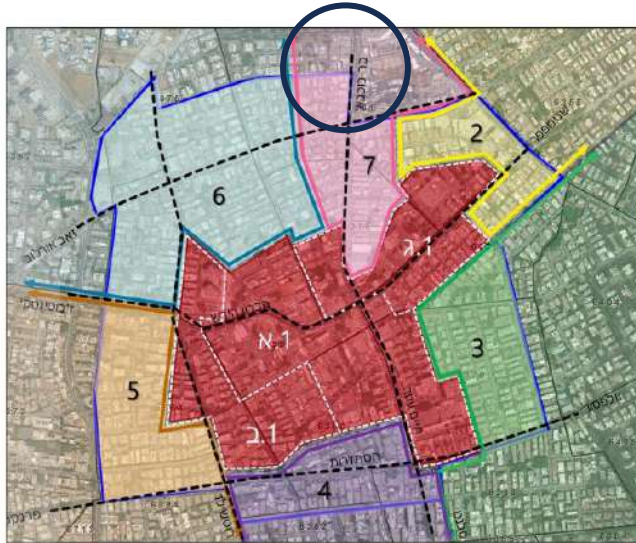
מדיניות גאולה



מתחם גאולה מתפקד כיום כמרחב מובלעת שמנותק ע"י הרחובות סביבו. אי שנעים סביבו ואין תנועה דרכו, בתוכו או ממנו. מרחב גאולה יכול להיות מקום נגיש ומקשר בין שכונות המגורים מצפון וממזרח למרכז העיר, ולהוות עצמו גם מרחב פעילות ושהייה.

הרחובות סביבו בעלי פוטנציאל להפוך לרחובות משמעותיים בעיר, ולהוות מקום עירוני שוקק ותוסס שמעניין לשהות וללכת בו, ולא כצירי תנועה בלבד.

מדיניות התחדשות מרכז העיר



חיזוק רח' בר כוכבא
כשדרה מסחרית - ירוקה

פיתוח מוקדים עירוניים
מסחר בילוי ופנאי

חיזוק הקישוריות
בין המוקדים השונים



תוספת מסחר ותעסוקה

העצמת היקף מגורים

הוספה ושיפור שטחי ציבור

שימור מורשת עירונית

למה צריך התחדשות עירונית?

יתרונות בתהליך ההתחדשות:

לעיר:



- שיפור מרכז העיר, חיבור בין מוקדים עירוניים, חידוש אזורים ותיקים
- חיזוק וחידוש מבנים בפני רעידות אדמה
- הוספת יחידות מסחר, תעסוקה ומגורים ושיפור יעילות השימוש במשאבי הקרקע
- שיפור המרחב הציבורי והתשתיות
- מתן מענה לצורכי הציבור: שירותי קהילה, גני ילדים, בתי ספר, מבני דת ועוד.

לעסקים ולדיירים:



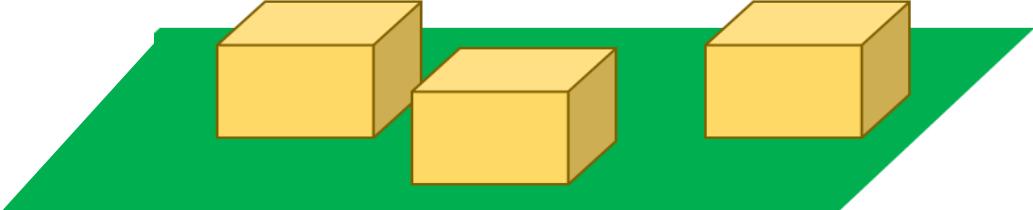
- עסק/דירה חדישה, ממ"ד, חניה, מעלית
- שיפור תשתיות הבנין והמרחב הציבורי
- עלייה בערך הנכס

ליזם:

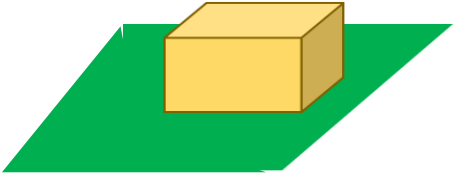


- פטור ממיסוי, תוספת זכויות, רווח כלכלי.

מנגנונים של התחדשות עירונית



**התחדשות מתחם -
מספר בניינים סמוכים**



**התחדשות בניינית -
בניין בודד**



עיבוי בינוי



פינוי בינוי



מסלול בקידום העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשויות המדינה (העירייה) מקדמת תב"ע



מסלול מיסוי (יזמים)
היזם מכין תכנית (תב"ע)
ומקדם אותה מול הרשות במקביל
להסכם עם בעלי הדירות.

ניהול התהליך | תכנית בקידום וליווי העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



הרשות
הממשלתית
להתחדשות
עירונית

עיריית פתח תקווה



מנהל הנדסה



מינהלת כרמים - התחדשות עירונית



חברה מנהלת
לקידום תב"ע

חברה מתמחה בשיתוף וליווי
חברתי

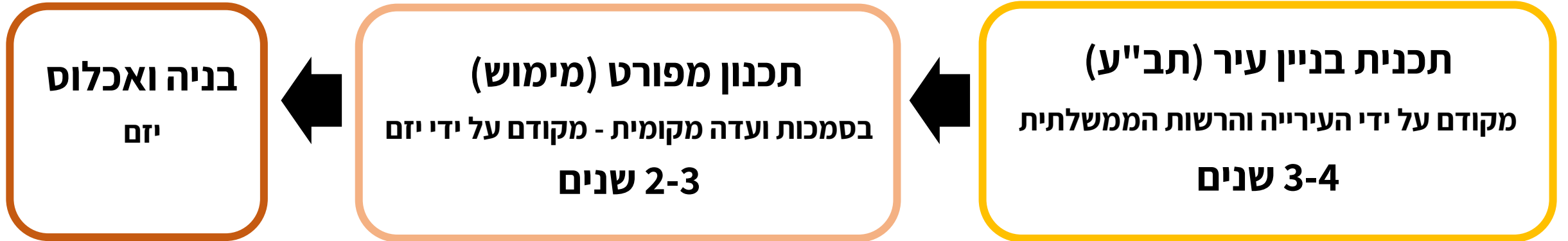


הובלת צוות תכנון:
אדריכל
שמאי
יועץ תנועה
יועץ נוף
ועוד

כנסים ועדכון בהתקדמות התהליך
התארגנות והקמת נציגות
סקר חברתי
התאמות תכנוניות



תהליך התכנון בהתחדשות עירונית



✓ חלוקה לתתי מתחמים לצורך מימוש

✓ שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור

✓ מיקום הבניינים ומיקום השטחים הציבוריים

✓ גובה הבינוי

✓ מס' יחידות הדיור

✓ עקרונות תכנון מנחים

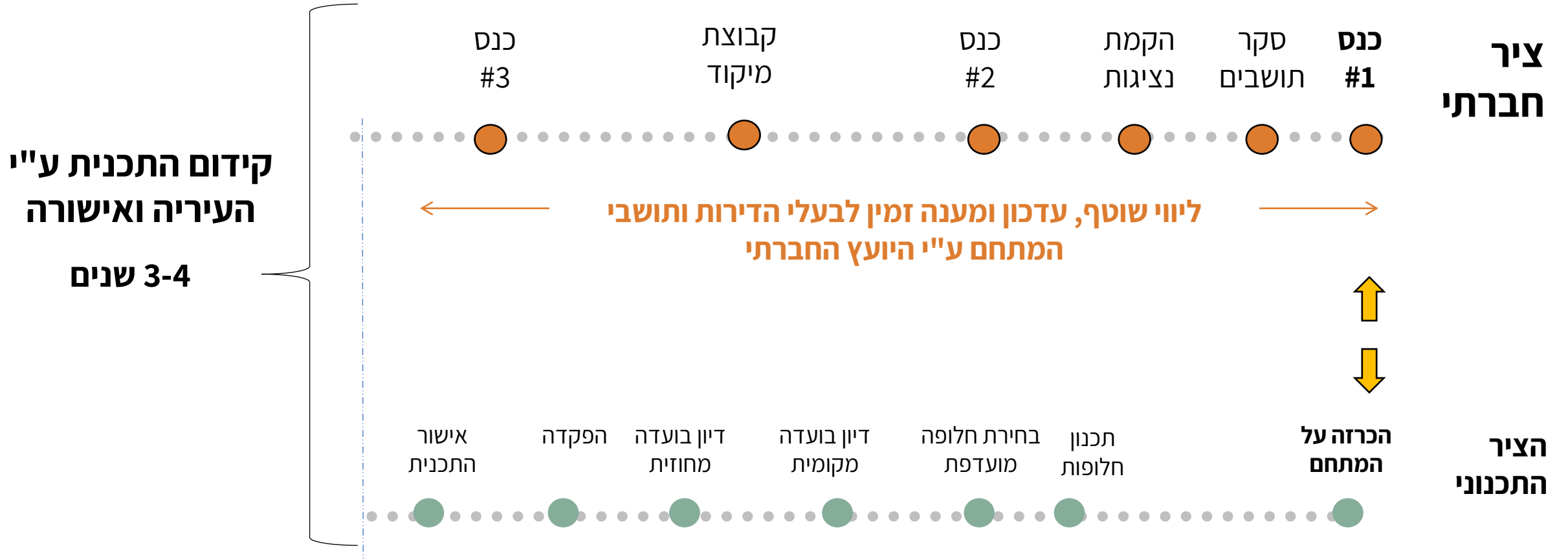
✓ תכנון מפורט של הבניין והדירות

✓ עיצוב חזיתות הבניין

✓ תכנון ועיצוב המרחבים המשותפים

(לובי כניסה, גינות, וכדומה)

תהליך חברתי בהתחדשות עירונית



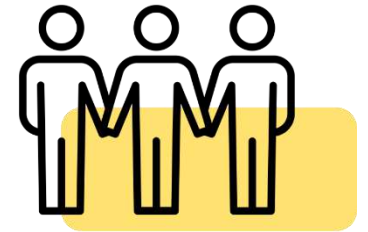
התחדשות עירונית – התארגנות בעלי הדירות



**מכרז יזמים
ובחירת בעלי
מקצוע נוספים**



בחירת עו"ד דיירים



**התארגנות
נציגות בעלי נכסים**

הסמכה ע"י 51% מבעלי הדירות
לפי תתי המתחמים שהוגדרו

הסכמים וחתימות במהלך פרויקט התחדשות עירונית

01 הסכמה עקרונית טרום-הסכם, "נון-שופ"

02 הסכם פרויקט התחדשות עירונית

- הבעת נכונות עקרונית של בעלי הנכסים לביצוע פרויקט, בכפוף לכך שהצדדים יסכימו בהמשך על תמורה ועיגון ההסכמה בהסכם.
- נחתם מול מארגן/יזם

- הסכם קנייני (חוזה) מלא בין בעלי הנכסים לבין היזם המבצע את הפרויקט.
- יכלול פירוט התמורה, תנאים מתלים, לוח זמנים, ערבויות ועוד.

*** מומלץ לחתום על מסמכים רק לאחר שיש לכם עו"ד מייצג ונציגות**
*** מומלץ להתעדכן בהנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**

מה הצעדים הבאים ?

יועצים חברתיים

- שאלון חברתי
- סיוע בהקמת הנציגויות
- ליווי עבודת הנציגות
- עדכון ויידוע שוטף של התושבים לגבי הליך התכנון

התארגנות בעלי נכסים

- התארגנות של כל בניין להסמכת נציגויות
- מפגשים של כל הנציגויות הנבחרות

עירייה/ צוות תכנון

- המשך קידום התכנון
- כינוסים נוספים לשיתוף בהליך התכנון

חשוב לשמוע מכם

שאלות לעירייה?

משהו שחשוב
שנתייחס אליו?

שאלות על
התהליך שהוצג?

נתראה בפעם הבאה

ליצירת קשר, מידע ושאלות מוזמנים לפנות אל -

מנהלת קשרי קהילה, מינהלת כרמים:

עדן מנגבוו - 053-4248900

דוא"ל: edenm@ptikva.org.il

יועצים חברתיים:

מייקי ליבוביץ' - 050-6343607

דוא"ל: mikey@viaplan.co.il

לורית ליבוביץ' - 054-4747820

דוא"ל: loritleb@viaplan.co.il