

סיכום מפגשי שיתוף ציבור תוכנית למרחב תחנת מטרו ארלזורוב פתח תקוה

נובמבר 2023

ד"ר דפנה בן ברוך
הילה אפגן
חיים אטיאס

מבוא

עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמים תוכנית התחדשות עירונית למתחם מרחב תחנת מטרו ארלחורוב בעיר.

המתחם כולל 4 חלקי שכונות של פתח תקווה:

שכונת רמת ורבר- בחלק הצפון מערבי של המתחם.

שכונת לב המושבה- בחלק הצפון מזרחי

שכונת כפר גנים א'- בחלק הדרום מערבי של המתחם

שכונת לב העיר (המרכז השקט) - בחלק הדרום מזרחי של המתחם.

שני החלקים המשמעותיים של המתחם, נמצאים בשכונות:

רמת ורבר מצפון לדרך ארלחורוב

שכונת כפר גנים א מדרום לציר זה.

(איור מס. 1).

שטח המתחם כ- 133.6 דונם. ובו 1038 דירות. בנוסף יש במתחם שטחי ציבור ושטחים ירוקים.

תהליך שיתוף הציבור הינו חלק בלתי נפרד מהתהליך התכנוני. התהליך השיתופי מלווה את תהליך התכנון ובא מצד אחד להסביר לתושבים את התוכנית תוך כדי בנייתה ומצד שני להיוועץ בהם. כנס ההכרזה נערך לפני כשנה (יולי 2022).

במהלך ספטמבר 2023 נערכו 3 כנסים זהים לתושבי המתחם, במטרה להציג את התיכנון העדכני ולקבל משוב מהתושבים.

דו"ח זה מסכם את עיקרי הדברים שנאמרו בשניים מתוך שלושת מפגשי שיתוף הציבור (המפגשים שנערכו במתנ"ס ורבר) . המיפגש השלישי הוקלט ומפורסם.

איור מס 1 : תחום תכנית מרחב תחנת מטרו ארלחורוב



מקור: HQ אדריכלים

מטרות המפגשים

- להציג ולהסביר לתושבים את התוכנית המעודכנת למתחם.
- להכיר לתושבים את הגורמים המעורבים בקידום התוכנית.
- לאפשר לתושבים ולבעלי העניין לשאול שאלות ולהעיר/להאיר הערות ולהשפיע על התוכנית.

פרסום וארגון

הזמנות לתושבי המתחם נשלחו ישירות לטלפונים בהודעות SMS בשבוע שלפני המפגש ותזכורת יום לפני המפגש ע"י עיריית פתח תקווה. בנוסף נשלחו פליירים לכל תיבות הדואר של התושבים ונתלו פליירים בכניסות לבניינים (ראה איור מס 2).

המפגשים נערכו כל פעם לתושבים באזור גיאוגרפי אחר במתחם (ראה איור 3):

- ביום ב' 4.9.2023 – לתושבי האזור המזרחי וחלק מהצפוני במתנ"ס רמת ורבר – סה"כ השתתפו כ-100 תושבים ותושבות.
- ביום ה' 7.9.2023 – בזום לתושבי חלק מהמתחם הצפוני (מתחם 13 בתכנית רמת ורבר) – השתתפו כ-60 תושבים ותושבות
- ביום ב' 11.9.2023 לתושבי האזור הדרומי במתנ"ס רמת ורבר – סה"כ השתתפו כ-100 תושבים ותושבות.

המפגשים נערכו כולם בשעות אחר הצהריים זאת כדי לאפשר למספר רב של תושבים להשתתף. כל מפגש ארך כשעתיים.

סה"כ השתתפו בשלושת המפגשים כ-260 תושבים ותושבות.

משתתפים

- ראש העיר- מר רמי גרינברג
- מנהלת **כרמים** המינהלת להתחדשות עירונית - אדר' עינב עצמון
- מנהלי תחום קשרי קהילה המינהלת להתחדשות עירונית – דוד חג'ג, עדן מנגבוו
- ערן אבני-מנהל תחום תכנון, הרשות להתחדשות עירונית אדר' דניאל אלה ואדר' דני מזור –מצוות עורכי התכנית, HQ אדריכלים
- לירן רז-ניהול הפרויקט, סיטילינק
- ד"ר דפנה בן ברוך, הילה אפגן, חיים אטיאס – תכנון חברתי, חברת אשחר.

איור מס 2 : ההזמנה למפגש



איור מס 3 : חלוקת מפגשים עפ"י אזור גיאוגרפי



מקור: HQ אדריכלים

מתודולוגיה



נערכו 3 מפגשים זהים לתושבי המתחם, כשלכל אחד החמנו דיירים מאזור גיאוגרפי אחר (איור 3). חלוקה זו באה כדי לאפשר לאנשים לחוות בצורה יותר מצומצמת ומאפשרת את הפרויקט ולתת הזדמנות ליותר אנשים להשתתף ולהיות מעורבים. שני מפגשים היו פנים אל פנים במתנ"ס רמת ורבר הסמוך למתחם ומפגש אחד (לתושבי מתחם 13) התבצע בזום.

כל מפגש חולק לשלושה חלקים מרכזיים:
חלק ראשון – דברי ראש העיר, ברכות של נציגי הרשות להתחדשות עירונית והצגת המינהלת להתחדשות עירונית כרמים-פתח תקווה.
חלק שני – היכרות עם התוכנית המעודכנת (ראה מצגת מצ"ב).
חלק שלישי - מענה לשאלות/הערות של התושבים.



למפגשים הוכנה מצגת מונגשת, כך שהתושבים יוכלו להבין את התכנון המוצע, את השיקולים שהביאו לתכנון זה ואת המורכבות הרבה שיש בהכנת התוכנית (מצ"ב כחלק מהדו"ח).

בחלק השאלות, הצוות של העירייה, נציגי המינהלת להתחדשות עירונית-כרמים, נציגי הרשות להתחדשות עירונית והאדריכלים ענו לשואלים.

שני המפגשים שנערכו במתנ"ס רמת ורבר סוכמו לדו"ח מאחד זה, שמהווה **תכלול** של כל הנושאים שעלו בשניהם גם יחד. הקלטת המיפגש שנערך בזום הועברה למשתתפים כסיכום.

✓ **שאלה:** איך בוחרים נציגות?

✓ **תשובה:** יש כללים לבחירת נציגות דיירים. בעיקרון יש לבחור נציג ולחתום לו על טופס הסמכה. מידע קיים באתר מינהלת כרמים וכן יוסבר בפגישות שיעשה הצוות החברתי שיבוא לסייע לכם לבחור נציגות דיירים.

✓ **שאלה:** האם נכון לנו היום לחתום עם יזם?

✓ **תשובה:** כרגע, כדאי להמתין עם חתימה לזים עד שתדעו בוודאות מיהם השכנים איתם אתם צריכים להתארגן מול אותו יזם. אנחנו בעזרת צוות אשחר נסייע לכם. אנחנו ממליצים שלא לחתום ולחכות כרגע, אבל להתארגן ביניכם ולהגיע להסכמות ולהקמת נציגויות זה חשוב כבר עכשיו.

✓ **שאלה:** האם נכון להתחיל להתארגן לנציגויות עכשיו?

✓ **תשובה:** בהחלט כן. התכנון ואישור התוכניות ייקחו זמן רב. זה הזמן שלכם כתושבים להתארגן, לשכנע דיירים אחרים, לבנות נציגויות בעזרת המינהלת ולבחור עו"ד דיירים. כל מהלך כזה יעזור ויגן עליכם. אחרי החגים צוות אשחר והמינהלת יעזרו לתושבים לבחור נציגויות להתחדשות עירונית בכל הבניינים.

✓ **שאלה:** כמה דיירים צריכים להסכים כדי להתקדם עם התוכנית?

✓ **תשובה:** אחוז ההסכמות הנדרש לשם הגשת בקשה להיתר הוא 60% בכל מקבץ בניינים, ובלבד שבכל בניין משותף תהיה הסכמה של 50%. זאת, לפי תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף). בשלב הסופי (לפני הריסה), נדרשים 100% הסכמה.

✓ **שאלה:** האם בניין שאינו מעוניין להצטרף לתוכנית יכול שלא להשתתף?

✓ **תשובה:** יש להבדיל בין החרגת בניין מתחום התכנון לבין שלב מימוש שזה בחירה של בעלי הנכסים אך סירוב של אחוז מסויים יכול להכריז עליהם כדייר סרבן.

✓ **שאלה:** אם תושבי בנין אחד מתנגדים, מה קורה?

✓ **תשובה:** ההחלטה בידיכם. ללא הסכמה שלכם לא תהיה התקדמות ולא התחדשות. לכן רצוי מאוד להגיע להסכמות ביניכם.



✓ **שאלה:** אם במקום הבניין שאני גר בו בונים מגדל ואני לא רוצה לגור בו מטעמי דת. האם זה אפשרי?
✓ **תשובה:** כמו שנאמר, בכל תת מתחם יהיו סוגי מבנים שונים - גבוהים ונמוכים יותר. מיקום הדירה יהיה במסגרת משא ומתן שלכם עם היזם. הוא אמור להציע לכם מה שמתאים לכם ביותר. זה יקרה בשלבים מאוחרים יותר.

✓ **שאלה:** האם תהייה מרפסות סוכה?
✓ **תשובה:** אנחנו מאפשרים בהוראות התוכנית לבנות מרפסות סוכה. הבנייה בפועל, כמות מרפסות הסוכה וכו' תלויות במשא ומתן מול היזם.

✓ **שאלה:** הציבור החרדי זקוק להקצאה פרוגרמטית למבני ציבור. יש הגירה של זוגות צעירים חרדים. יש בקשה להתייחס לנושא יותר לעומק.
✓ **תשובה:** בתוכנית יש פרוגרמטור שאמון על נושא זה. התוכנית מתייחסת לצרכי הציבור של האוכלוסיות השונות שעולים מהשטח ומדרישות העירייה.

✓ **שאלה:** מה התמורות לדירות שמעל 95 מ"ר?
✓ **תשובה:** מדיניות העירייה מאפשרת תמורות של עד 12 מ"ר לדירות במצב קיים שגודלן עד 95 מ"ר. כלומר בדירות מעל גודל זה אין תוספת שטח לדירה אך הדיירים מקבלים דירה חדשה, מחזקת כנגד רעידות אדמה, ממוגנת, בטוחה יותר, מרפסת, מעליות, תשתיות חדשות, גנים ציבוריים ועוד.

✓ **שאלה:** האם יזם יכול להבטיח/לתת יותר מ 12 מ"ר תוספת?
✓ **תשובה:** מדיניות העירייה מאפשרת תמורות של עד 12 מ"ר לדירות במצב קיים שגודלן עד 95 מ"ר.

✓ **שאלה:** מה יהיה תקן החניה?
✓ **תשובה:** תקן חניה שנלקח בחשבון כרגע הוא 1:1. יש להדגיש שחישוב התקן יכול להשתנות בגלל העובדה שהמתחם נמצא בקרבת תחבורת המונים (תחנת המטרו). הוא ייקבע סופית רק עם אישור התכנית.

✓ **שאלה:** איפה יגורו תושבים שהבניינים שלהם על ציר המטרו ויהרסו כליל ו/או דיירים שעל הבניין הקיים מתוכנן מבנה ציבור? איפה יקבלו תמורות?

✓ **תשובה:** נערך תכנון מחדש לגמרי של כל המתחם. התכנון החדש לוקח בחשבון את זכויות כל הדיירים, וכן את השטחים הקיימים כיום לצרכי ציבור או שטחים ירוקים. בתכנון החדש, תינתנה הזכויות ותשמרנה הזכויות לכל דייר עפ"י מה שמגיע לו/לה. כמו כן, ישתנה המיקום של שטחי המגורים, שטחי הציבור והשטחים הירוקים. קביעת המיקום של הבניין והדירה בתוך המתחם החדש יהיה כפוף למשא ומתן אל מול היזם שיבצע את ההתחדשות במתחם.

כל בעלי הזכויות יקבלו דירות תמורה בתוך המתחם, גם אלה שבתיהם ממש על קו המטרו ויהרסו וגם כל האחרים עפ"י זכויותיהם.



✓ **שאלה: מה טווח הזמנים של הפרויקט?**

✓ **תשובה:** התכנית שאנו מתכננים אמורה להיות מאושרת בערך בפברואר 2025. הפקת היתר בניה (ע"י יזם) לוקחת בממוצע כשנתיים. זמן בניה בין שנתיים לחמש. סה"כ בצורה זהירה אפשר לדבר על דירה חדשה בערך עוד כ-8-9 שנים מהיום.

יש לציין כי כל הזמנים האלו מהווים הערכה בלבד ותלויים בגורמים שונים. ייתכנו גם התניות של מימוש הבניה בנושאי תחבורה, הקמת מבני ציבור וכו'.

✓ **שאלה: מתי יהיה ידוע מהי החלוקה למתחמים? איך נדע על כך?**

✓ **תשובה:** תוך חודש-חודשיים נסיים את החלוקה לתתי מתחמים וניידע אתכם. כל בעל דירה ידע מי הם הבניינים שאיתם הוא צריך להתארגן יחד

✓ **שאלה: מתי תוכניות איחוד וחלוקה תהיינה מוכנות והאם ניתן לראותן?**

✓ **תשובה:** השמאי לוקח את כל הזכויות הקיימות בהיתרי הבניה ומכין טבלאות איזון והקצאה לתכנית. הטבלה תיבחן ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ותצורף לתכנית כאשר היא תופקד.

✓ **שאלה: מתי תחנת המטרו תהיה מוכנה?**

✓ **תשובה:** המטרו מתוכנן ע"י חברת נת"ע ולא ע"י צוות התכנון של התכנית. היעד שאנחנו יודעים עליו הוא בסביבות שנת 2040.

✓ **שאלה:** האם תהיה שלביות בתוכנית? איך מתחם אחר לא יפריע לאחר?

✓ **תשובה:** כל מתחם יהיה עצמאי לחלוטין מבחינה כלכלית ותכנונית. מתחם שיהיה מוכן יוכל לצאת לפועל ללא תלות במתחמים האחרים. לעיתים יכולה להיות שלביות גם בתוך המתחם, והדבר תלוי ביזם.

✓ **שאלה:** האם החברה הכלכלית של פתח תקווה תהיה מעורבת בתוכנית בבחירת יזמים?

✓ **תשובה:** לא. המינהלת מלווה את התכנון. כל ההתקשרות מול יזמים תעשה ע"י הדיירים בעזרת עו"ד דיירים.

✓ **שאלה:** איפה נהיה בזמן הבניה? איך נמצא דירות להשכרה בשכונה אם כ"כ הרבה אנשים צריכים לעבור? מי משלם שכר דירה בזמן הבניה?

✓ **תשובה:** מימון שכר הדירה הוא חלק מההסכם עם היזם. הוא ישלם לכם שכר דירה עפ"י חישוב שיערוך שמאי. כיון שהתהליך ארוך ולא יתבצע בבת אחת, אנו מעריכים שתהיינה מספיק דירות בשכונה ובאזורים הקרובים להשכרה.

✓ **שאלה:** האם כמה יזמים יוכלו לעבוד יחד בתת מתחם?

✓ **תשובה:** זה אפשרי, אך לא מומלץ. ככל שיש יותר יזמים וצריך תיאומים ביניהם, זה עלול לעכב את התוכנית. מומלץ להתקשר ככל שניתן עם יזם אחד במתחם.

✓ **שאלה:** האם ניתן לעשות תמ"א לבניין בודד במתחם?

✓ **תשובה:** במסגרת תמ"א 70 שהיא תכנית ארצית למרחבים שסביב תחנות המטרו, ישנן מגבלות רבות על קידום היתר לפי תמ"א 38 לבניין בודד בסמוך לתחנות. יחד עם זאת הצוות יבדוק כל פניה בנושא זה לגופה, וניתן להתייעץ עם המינהלת בנושא.

✓ **שאלה:** האם בנין שעבר תמ"א 38 יוכל בכל זאת להצטרף לתוכנית?

✓ **תשובה:** הדיירים של בניין כזה כבר קיבלו בניין חדש ותוספת לדירתם ולכן צוות התכנון העריך שהם לא ירצו להצטרף לתכנית, והם הוחרגו ממנה. יחד עם זאת, ניתן לשקול מקרים פרטניים לגופם.

✓ **שאלה:** האם יכולות להיות מגבלות של המטרו מבחינת תאום תוכניות?

✓ **תשובה:** אחת המטרות העיקריות של התכנית היא לעשות סדר ולייצר מצב שבו ככל הניתן לא תהיה תלות בין תהליכי פינוי בינוי להקמת תחנות וקווי המטרו. ייתכן שיהיה צורך לתאם את היתרי הבניה מול חברת נת"ע האחראית על קידום המטרו.

✓ **שאלה:** אלו עוד תוכניות התחדשות יש בשכונות סביב?

✓ **תשובה:** כל השכונות הוותיקות מיועדות להתחדשות, אם במסגרת תכנית זו, תכניות אחרות בקידום רשויות ציבוריות או במסגרת פרויקטים יזמיים. לדוגמה: ציר אורלוב, ציר ז'בוטינסקי ועוד מיועדים להתחדשות. ניתן להיכנס לאתר של המנהלת או להגיע למשרדי המינהלת למידע נוסף.



✓ **שאלה:** הוצאות ועד הבית יעלו. איך התושבים יעמדו בזה?
 ✓ **תשובה:** בבניינים רבי קומות התחזוקה תהיה יקרה יותר ולכן תהיה חברת ניהול. מדיניות העיריה הינה לתת לכל הדיירים החוזרים אפשרות לקרן תחזוקה שהיזם יגלם בתחשיב הכלכלי של הפרויקט. היזם צריך לממן במשך 8 שנים את הוצאות התחזוקה עפ"י מדיניות העירייה. סוגיה זו נבחנת היום בכל הארץ.

✓ **שאלה:** האם יהיה צריך לשלם היטל השבחה?
 ✓ **תשובה:** היטל השבחה הוא תשלום שבעל נכס חייב לשלם לרשות המקומית במקרה שבו אושרה תכנית שהשביחה את ערך הנכס. התשלום מתבצע בעת מכירת הנכס או בעת אישור היתר בנייה על פי התכנית החדשה.
 בפרויקטים של התחדשות עירונית מקובל שהיטל השבחה משולם על ידי היזם ולא על ידי בעלי הדירות.

✓ **שאלה:** המצב הבטחוני די מסוכן, מה עושים בינתיים?
 ✓ **תשובה:** בדיוק בשביל זה נועדה התוכנית. יש לקוות שנתקדם מהר ויהיו פתרונות במהרה.

✓ **שאלה:** האם נכון להמשיך לתחזק את הבניין הקיים?
 ✓ **תשובה:** בהחלט כן. ייקח עוד כמה שנים עד שתגיעו למימוש ולביצוע. יש להמשיך ולתחזק את הבניינים כל עוד אתם גרים בהם.

✓ **שאלה:** מה יקרה עם גן יהונתן?
 ✓ **תשובה:** גן יהונתן מחוץ לתוכנית.

✓ **שאלה:** מהו מספר התוכנית?

✓ **תשובה:** 410-1197235

מצגת המפגשים



פתח תקווה התחדשות מרחב מטרופוליטני

מפגש שיתוף ציבור מס' 2 | 11.09.23

צוות תכנון

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



גן
יהונתן



בתל כאלסון

01

ארלוזורוב

02

ביק"א

פרנקפורטר

סדר חדר

03

דב הוז

טרומפלדור

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 ארלזורוב

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



התחדשות מתחם מטרו ארלזורוב, פתח תקווה

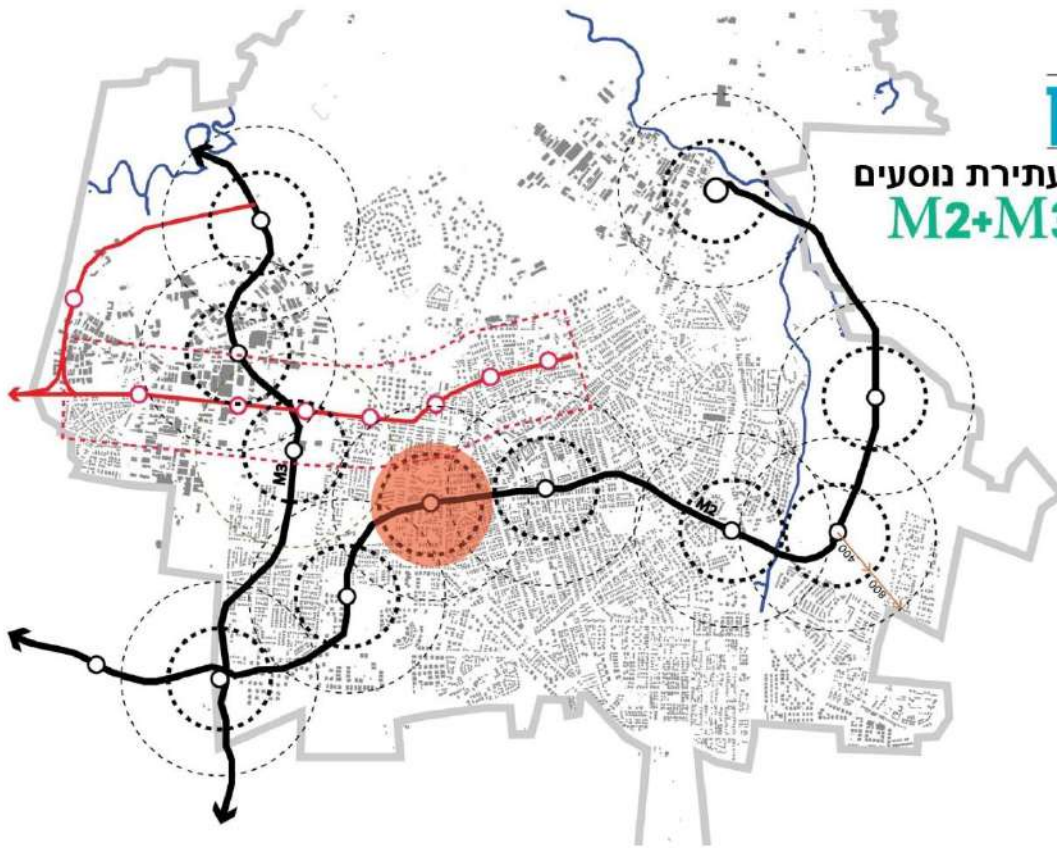
תחבורה תומכת התחדשות עירונית



קטליזטור להתחדשות עירונית מקיימת

2

קווי מטרד



צירי מתע"ן

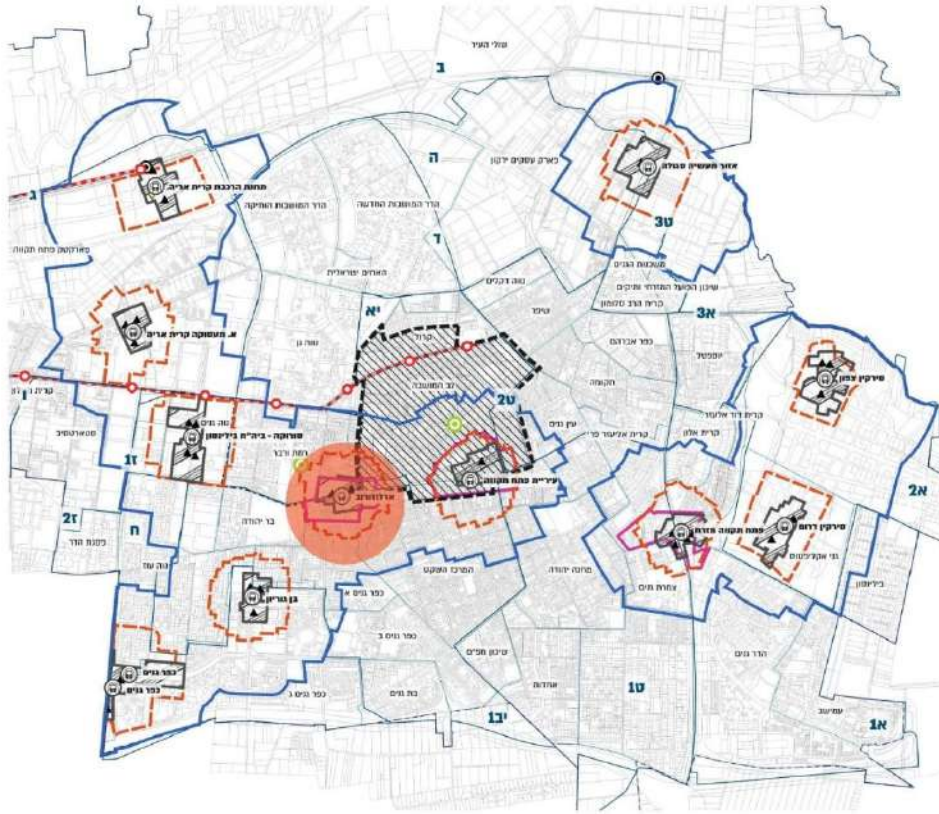
מערכת תחבורה עתירת נוסעים
קוי המטרו M2+M3

13

תחנות

צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתידת נוסעים קוי המטרו M2+M3



מקרא

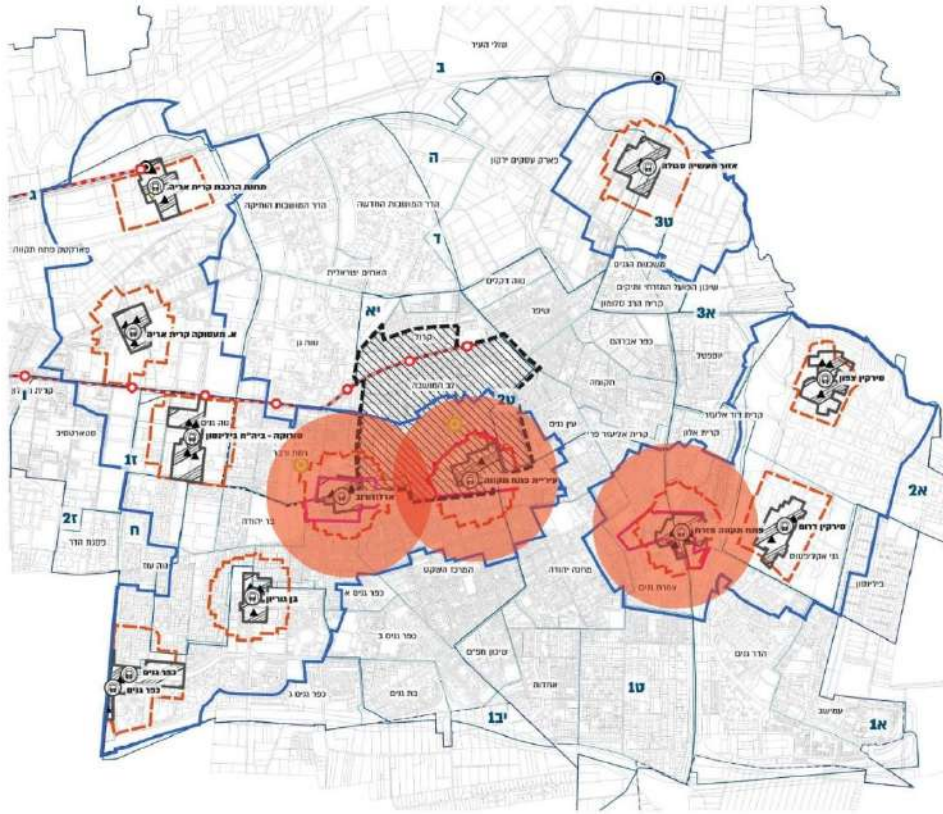
- גבול שיטת פתח הקפה
- נקו טרמטום
- חודם, כיכוע
- תחנת, מחנה
- תחנת, גשר, פתח/פגוע
- גבול תחנת רוח ארבע
- גבול תחנת ארבע/שש
- תחנת
- תחנת ראשונה
- תחנת חמישה/שבע
- תחנת תחנת תחנת
- תחנת תחנת
- תחנת תחנת
- תחנת תחנת
- תחנת תחנת

3

תחנות סביבן מקודמות תב"עות להתחדשות עירונית

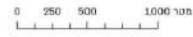
צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתידת נוסעים קוי המטרו M2+M3



מקרא

- גודל שיטת פתח הקנה
- קני טנאטום
- חודם, כיסוע
- חומת חוצה
- הקמת, גשר, פיתוח
- גודל תחנת רוח ארבע
- גודל תחנת אסטרטגית 22
- העיר
- הקמת השטח
- חודם הריבוי
- חודם הריבוי למטר צפוני
- גודל תחנת תחנה 10
- תחנה 70 - מרחב לזיבה
- חודם הריבוי
- הקמת, חוצה



ביחד מחוכנוות 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



  | 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



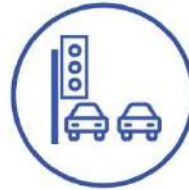
מבני
ציבור



מרחב
ציבורי



תנועה
ותחבורה



מגורים

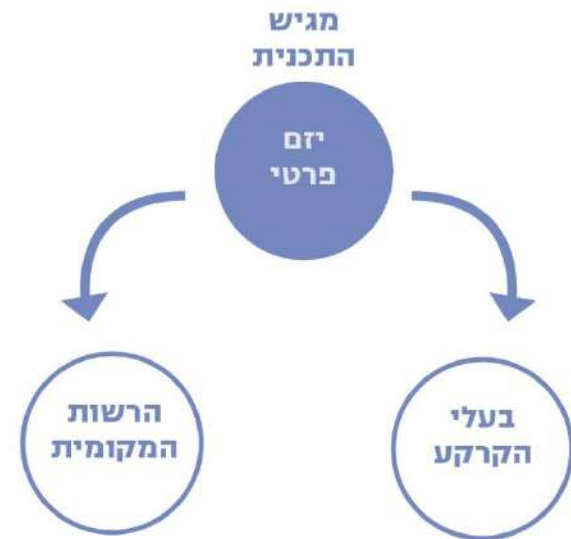
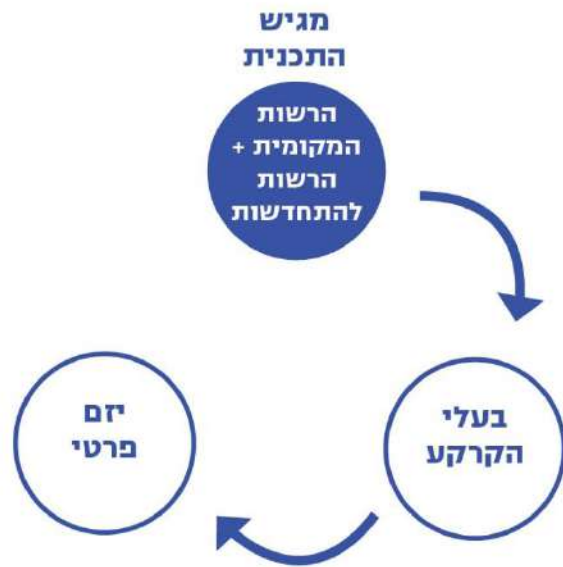


קהילה

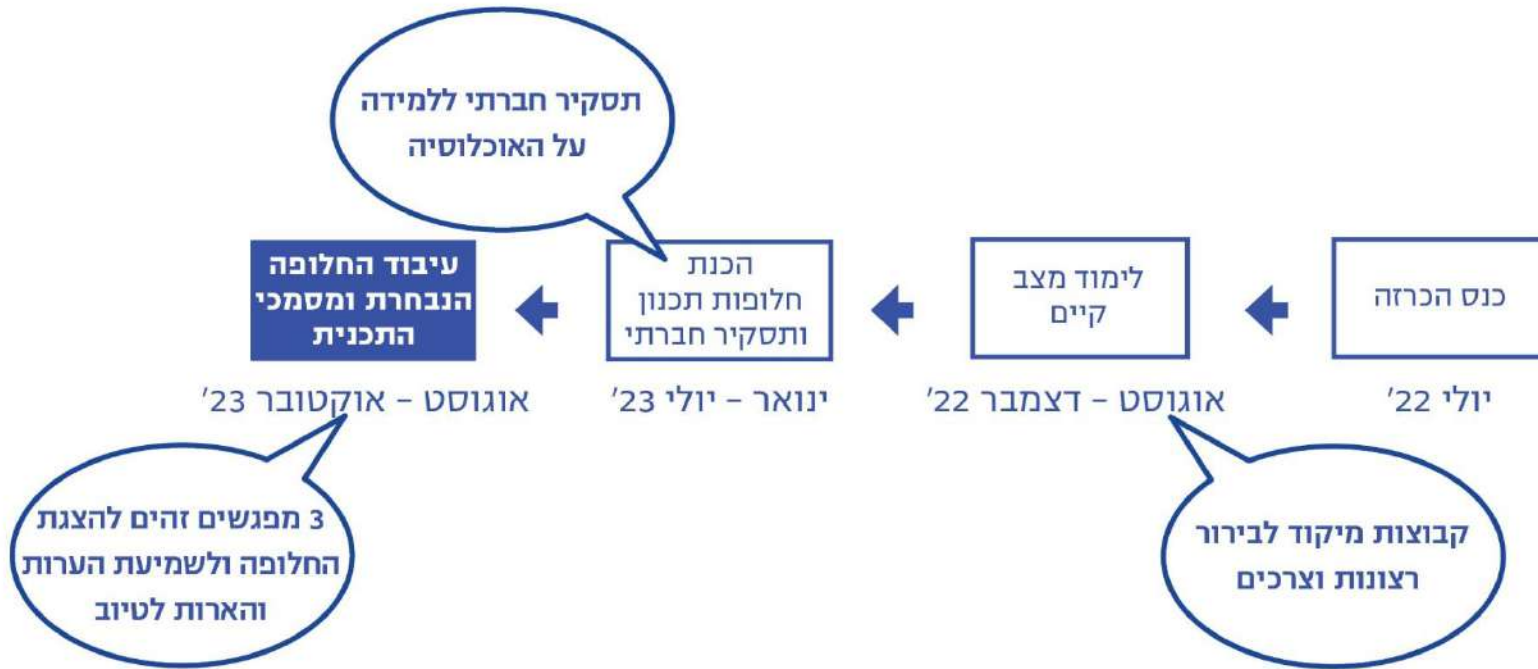


תהליך הכנת התכנית להתחדשות:

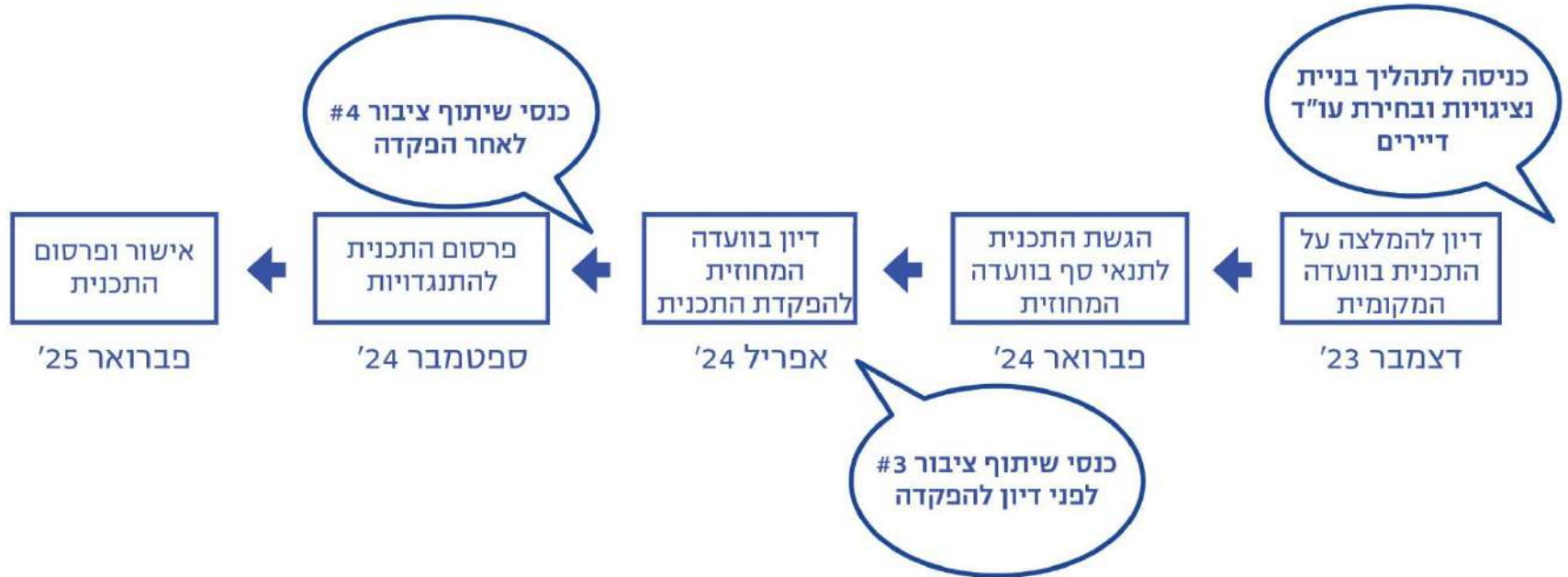
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת
תכניות מפורטות בשיתוף הרשויות המקומיות
באזורי השפעה של תחנות המטרו המתוכננות בהם
קיים פוטנציאל להתחדשות עירונית משמעותית,
ומעניקה לרשויות מימון וליווי לתכנון.



מה עשינו עד היום?



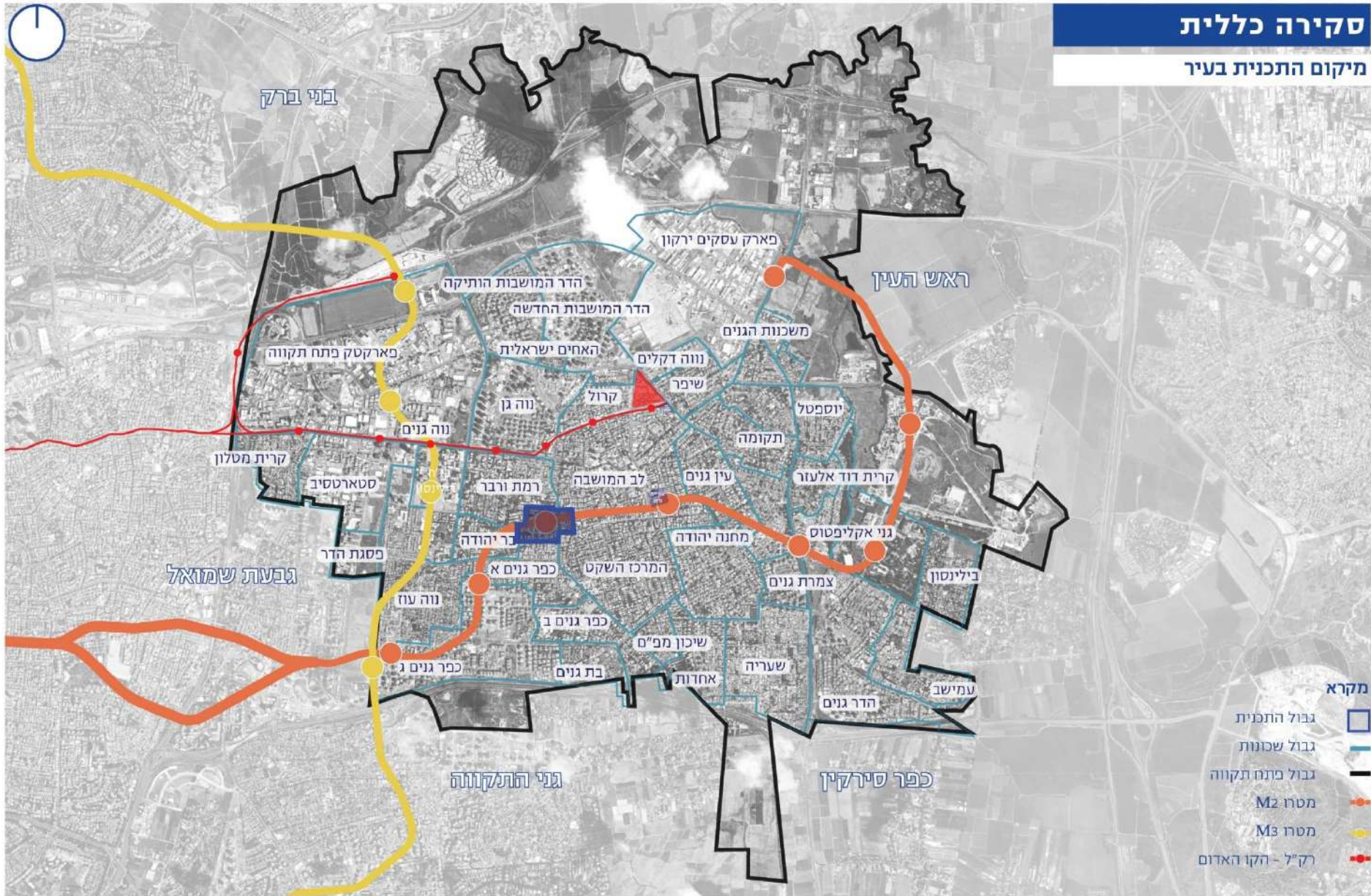
מה הלאה?



* הזמנים המוצגים הינם הערכה בלבד ותלויים בגורמים אחרים

סקירה כללית

מיקום התכנית בעיר



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%

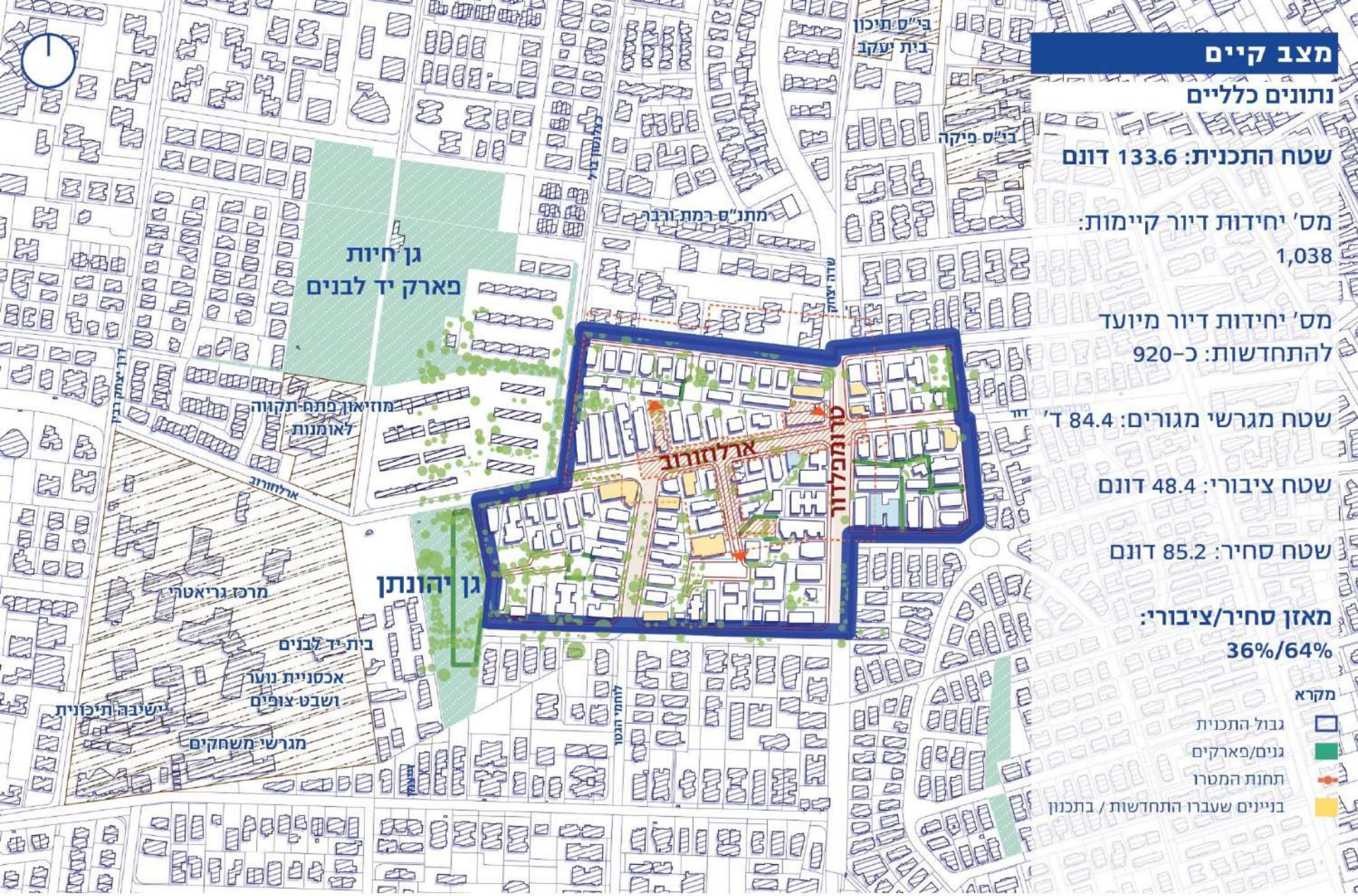
מקרא

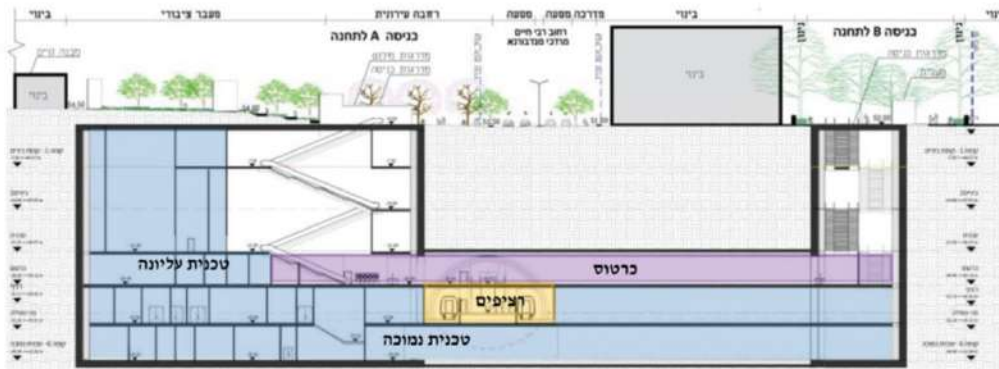
גבול התכנית

גנים/פארקים

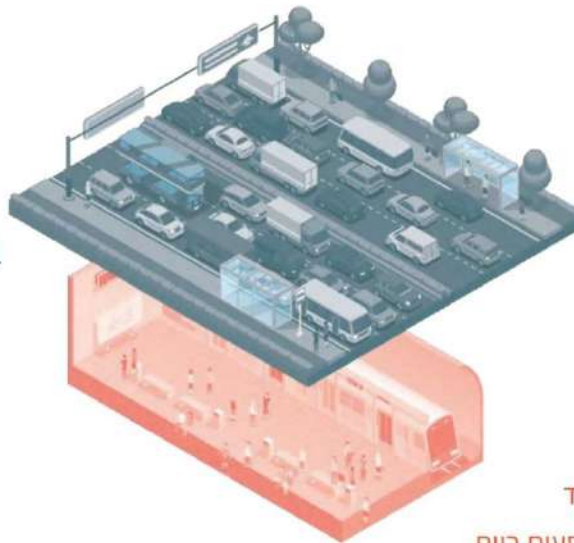
תחנת המטר

בניינים שעברו התחדשות / בתכנון





תתך לרוחב התחנה



350 קווי אוטובוס
1 מיליון נוסעים ביום

קו מטרו אחד
800,000 נוסעים ביום



מערכת הסעת המונים במטרופולין תל-אביב

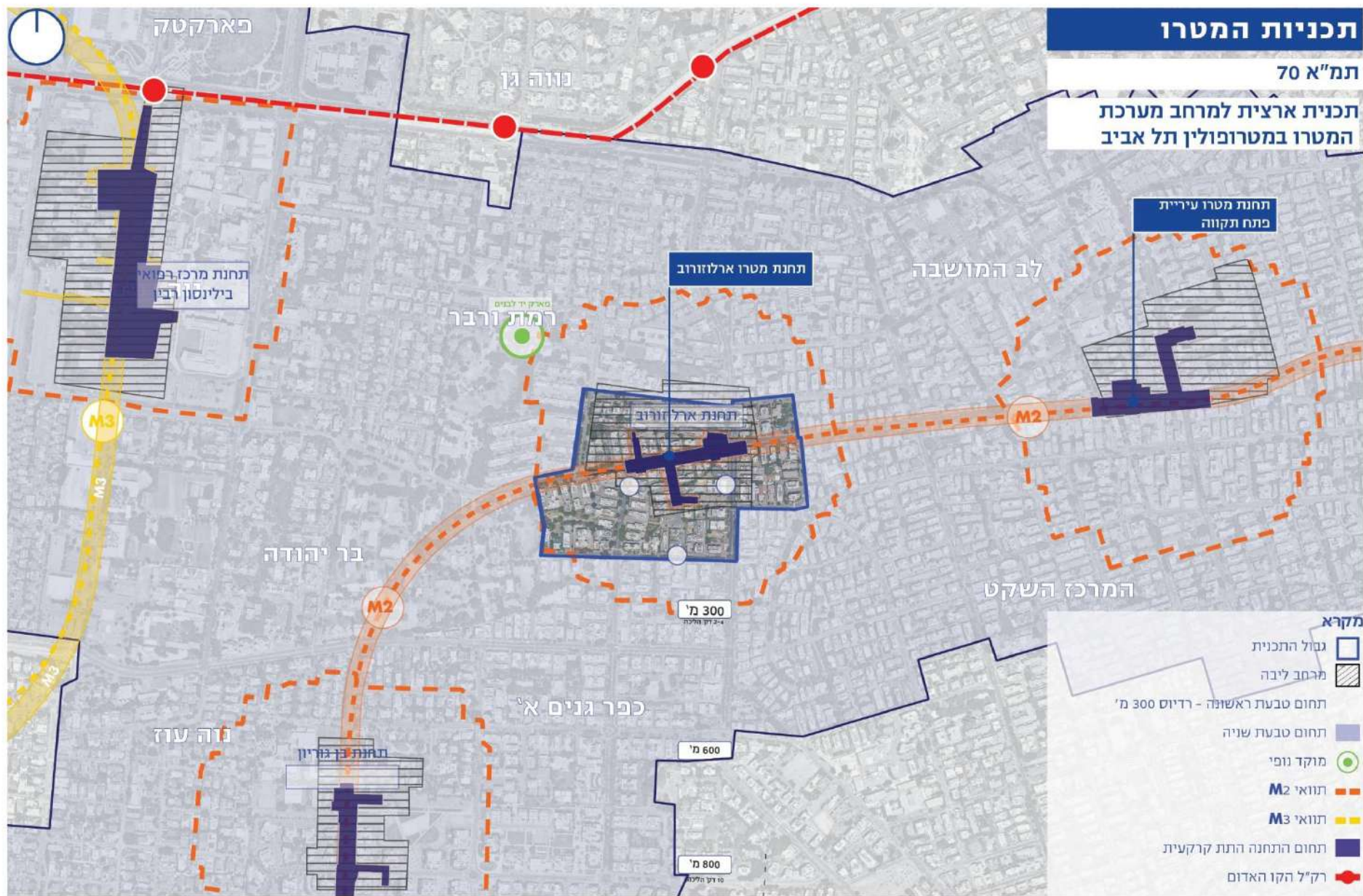
תחנת ארלוזורוב

התחדשות מתחם מטרו ארלוזורוב, פתח תקווה

תכניות המטרו

תמ"א 70

תכנית ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב



מקרא

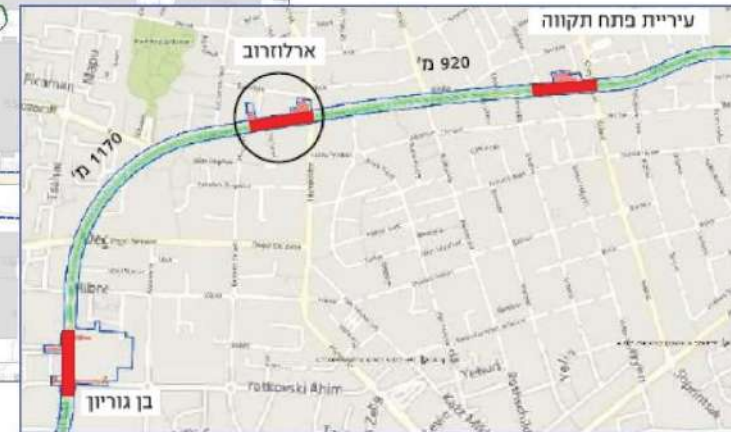
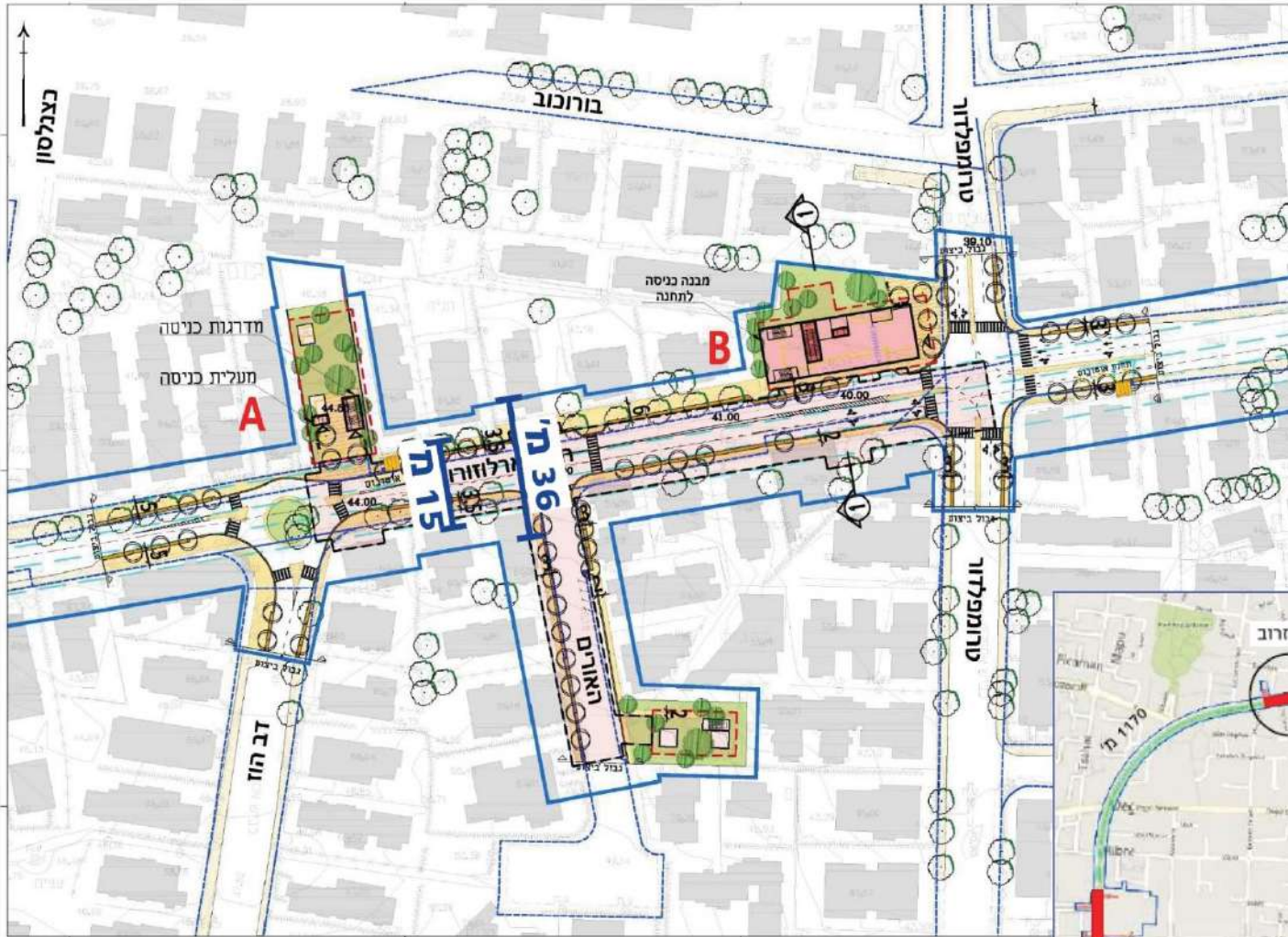
- גבול התכנית
- מרחב ליבה
- תחום טבעת ראשונה - רדיוס 300 מ'
- תחום טבעת שנייה
- מוקד נומי
- תוואי M2
- תוואי M3
- תחום התחנה התת קרקעית
- רק"ל הקו האדום

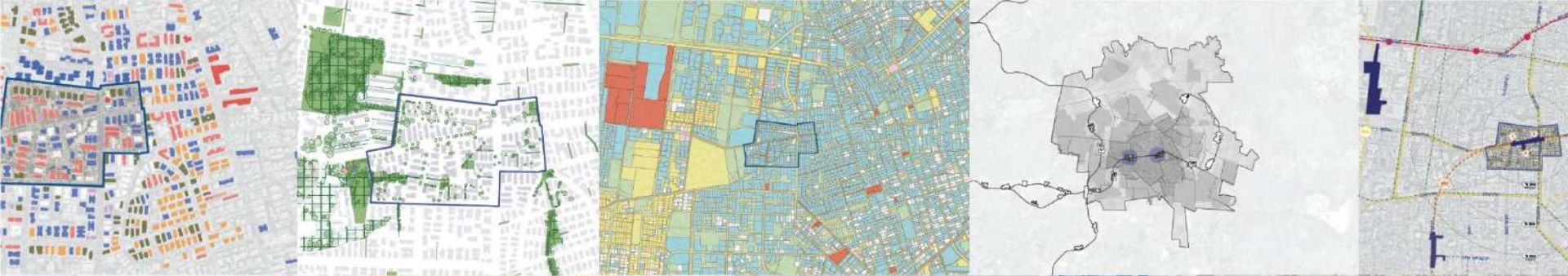


תחנת המטרו העתידית

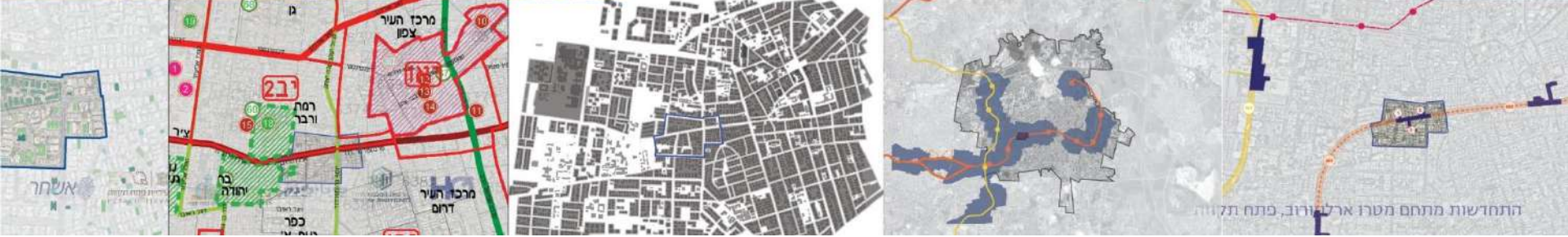
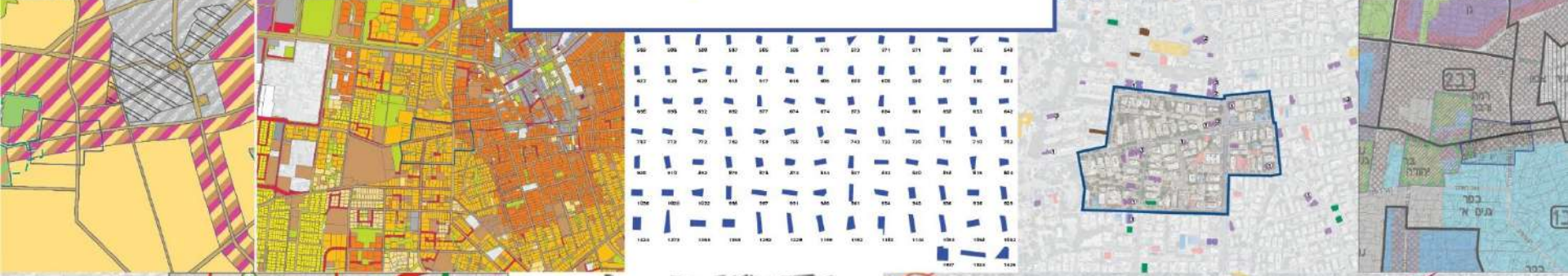
תת"ל 102 - תכנית תשתית לאומית

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

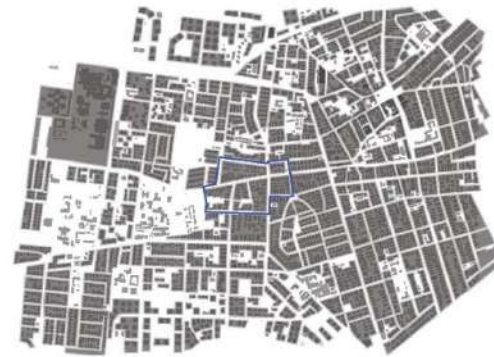


התחדשות מתחם מטרו ארל ורוב, פתח תל אביב

"שיהיו בה יותר פארקים
ועצים"

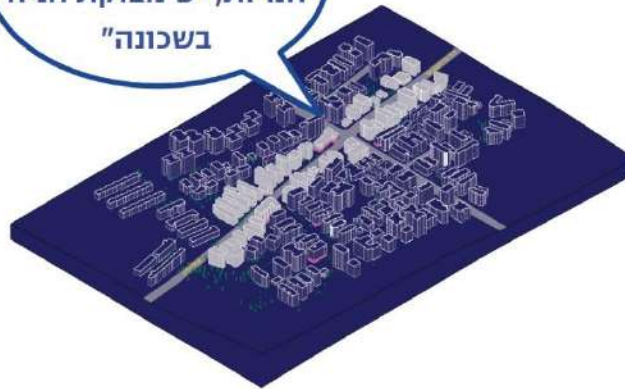


מערך שבילים עם פוטנציאל פיתוח
עתידי



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

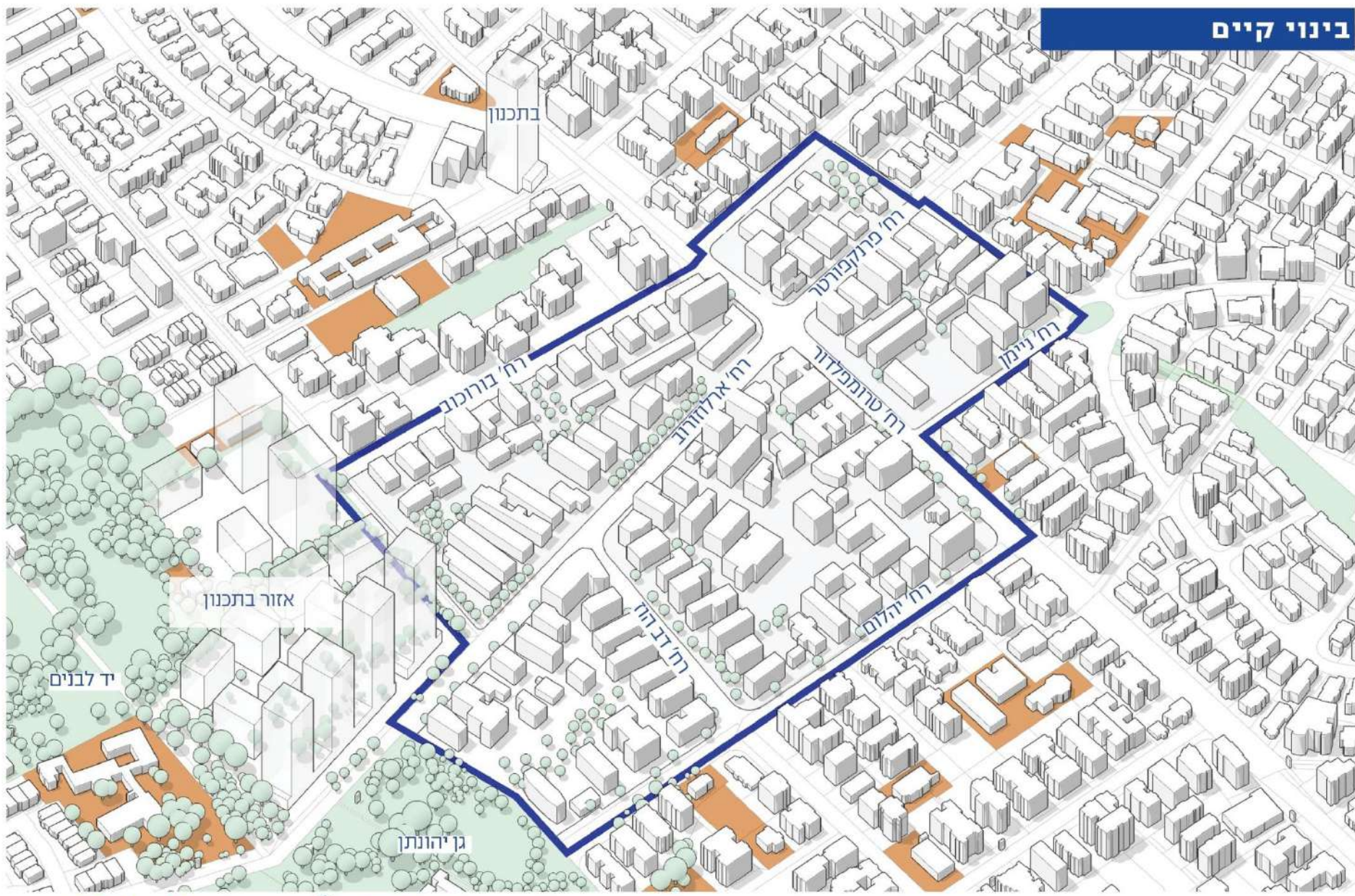


2. התחדשות הדרגתית והיצע של בינוי מגוון: - קביעת גדלי יחידות דיור מגוונים



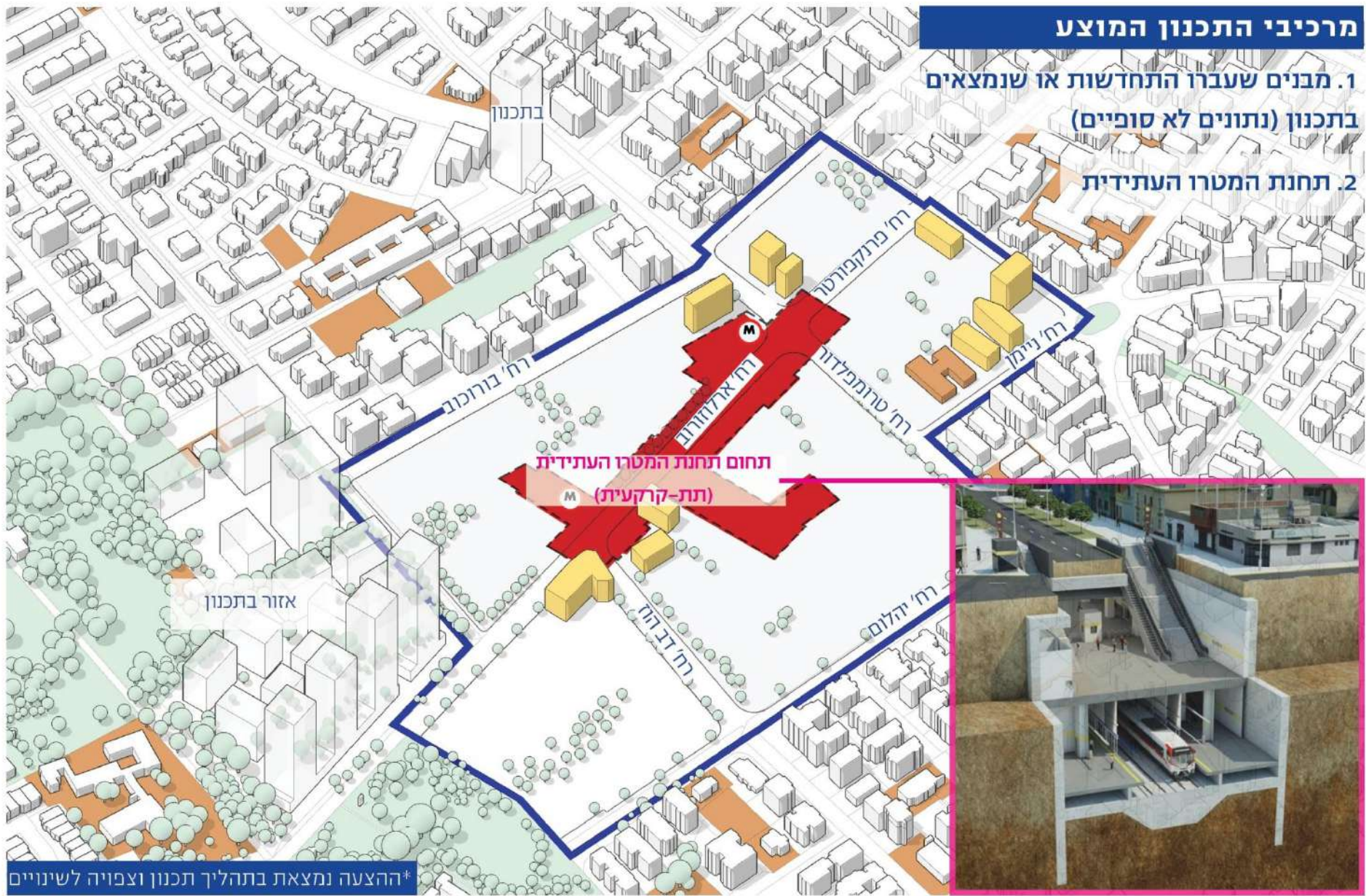
3. חיזוק הקישוריות במרחב:

- תוספת שבילים ירוקים וגינות ציבוריות



מרכיבי התכנון המוצע

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



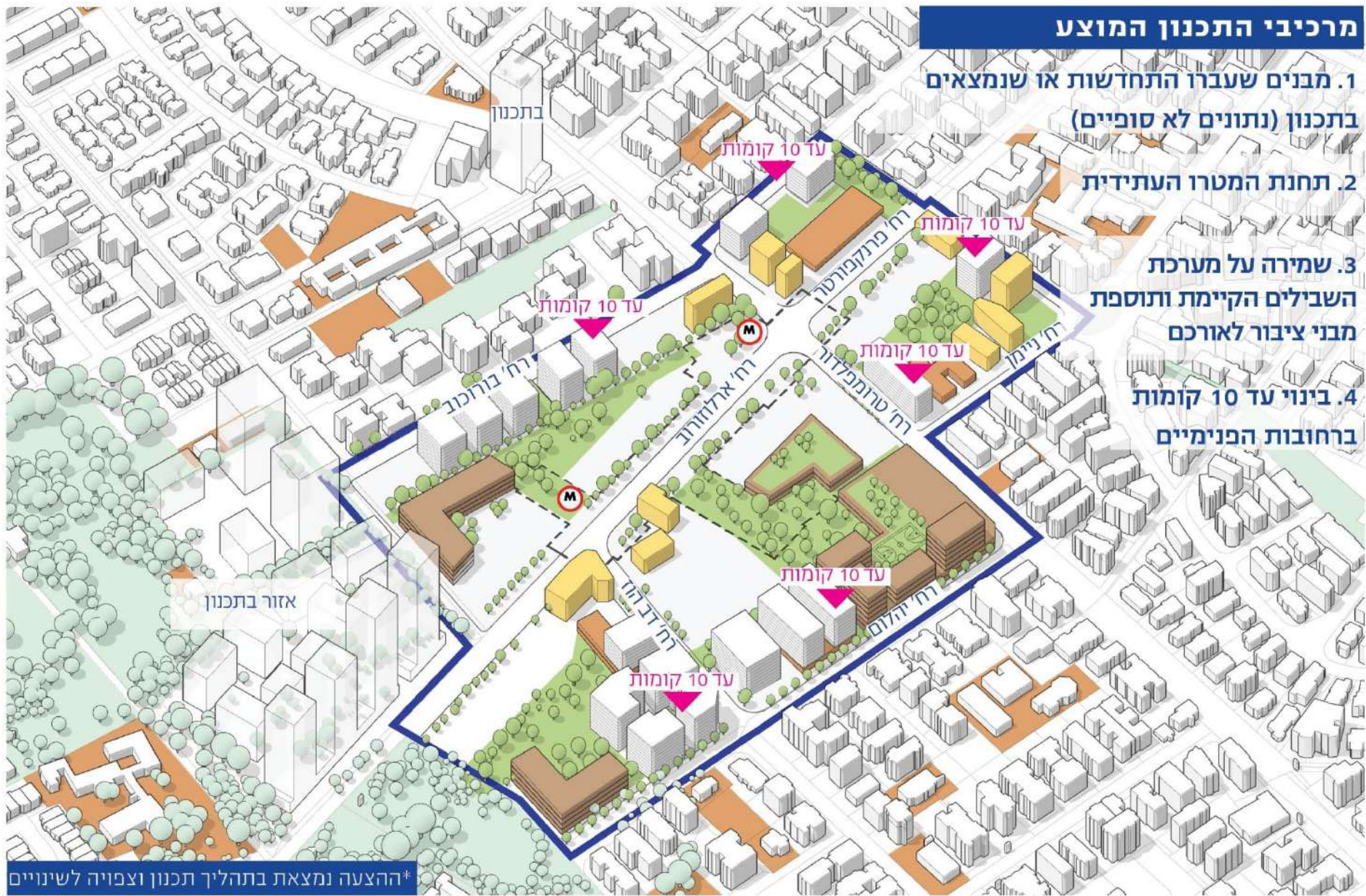
*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

אשור | פטאח תקווה | כרמים | סיטי-לייף | תחנת המטרו העתידית | HCO *ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

התחדשות מתחם מטרו ארלזרוב, 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



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

אשור | פטאח תקווה | כרמית | סיטי לינק | תחנת המטרו העתידית | הוצעה 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
4. בינוי עד 10 קומות ברחובות הפנימיים
5. מסחר רציף ותעסוקה לאורך ארלזורוב

אזור בתכנון

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים



*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)

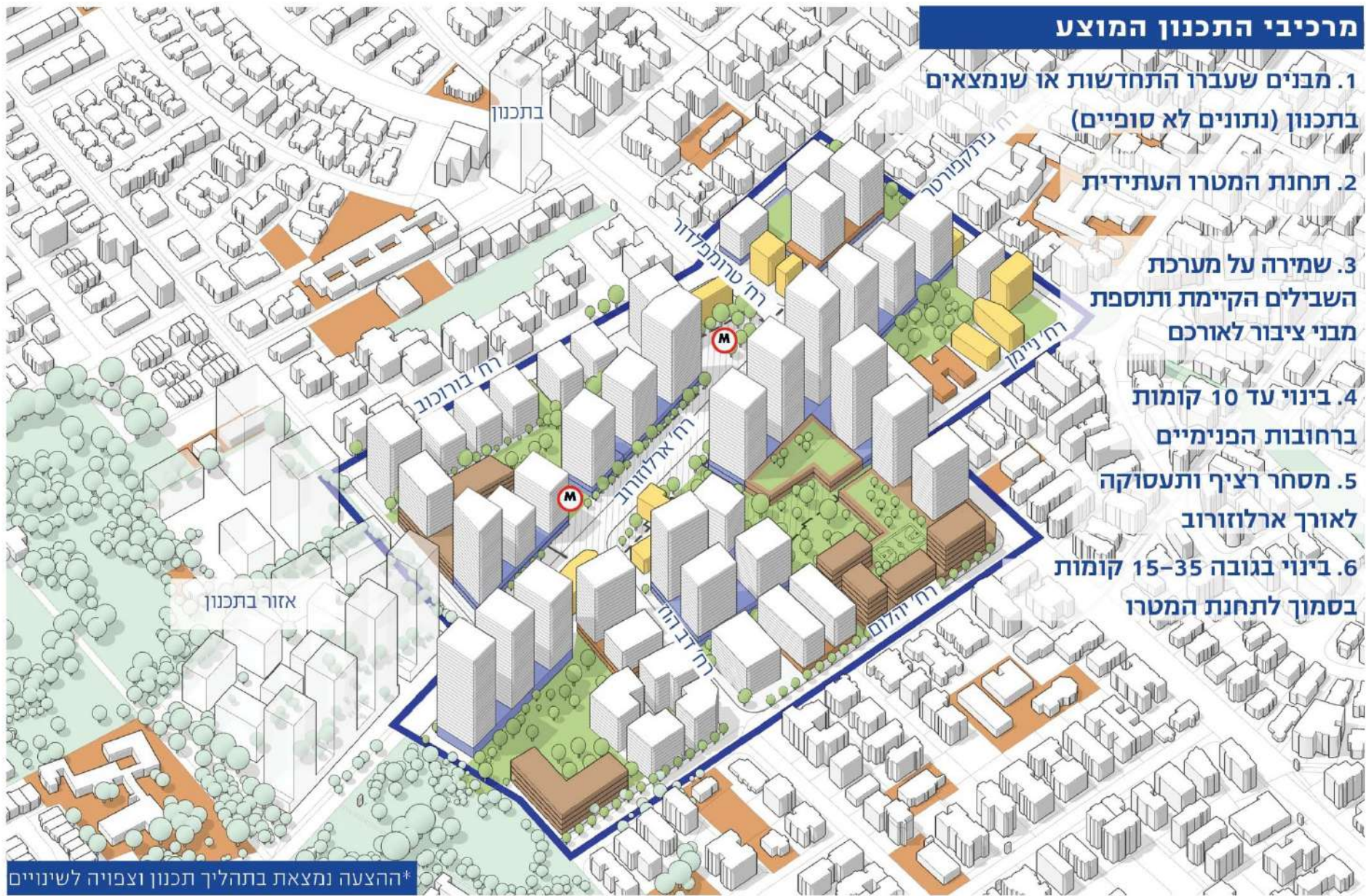
2. תחנת המטרו העתידית

3. שמירה על מערכת השבילים הקיימת ותוספת מבני ציבור לאורכם

4. בינוי עד 10 קומות ברחובות הפנימיים

5. מסחר רציף ותעסוקה לאורך ארלזורוב

6. בינוי בגובה 15-35 קומות בסמוך לתחנת המטרו



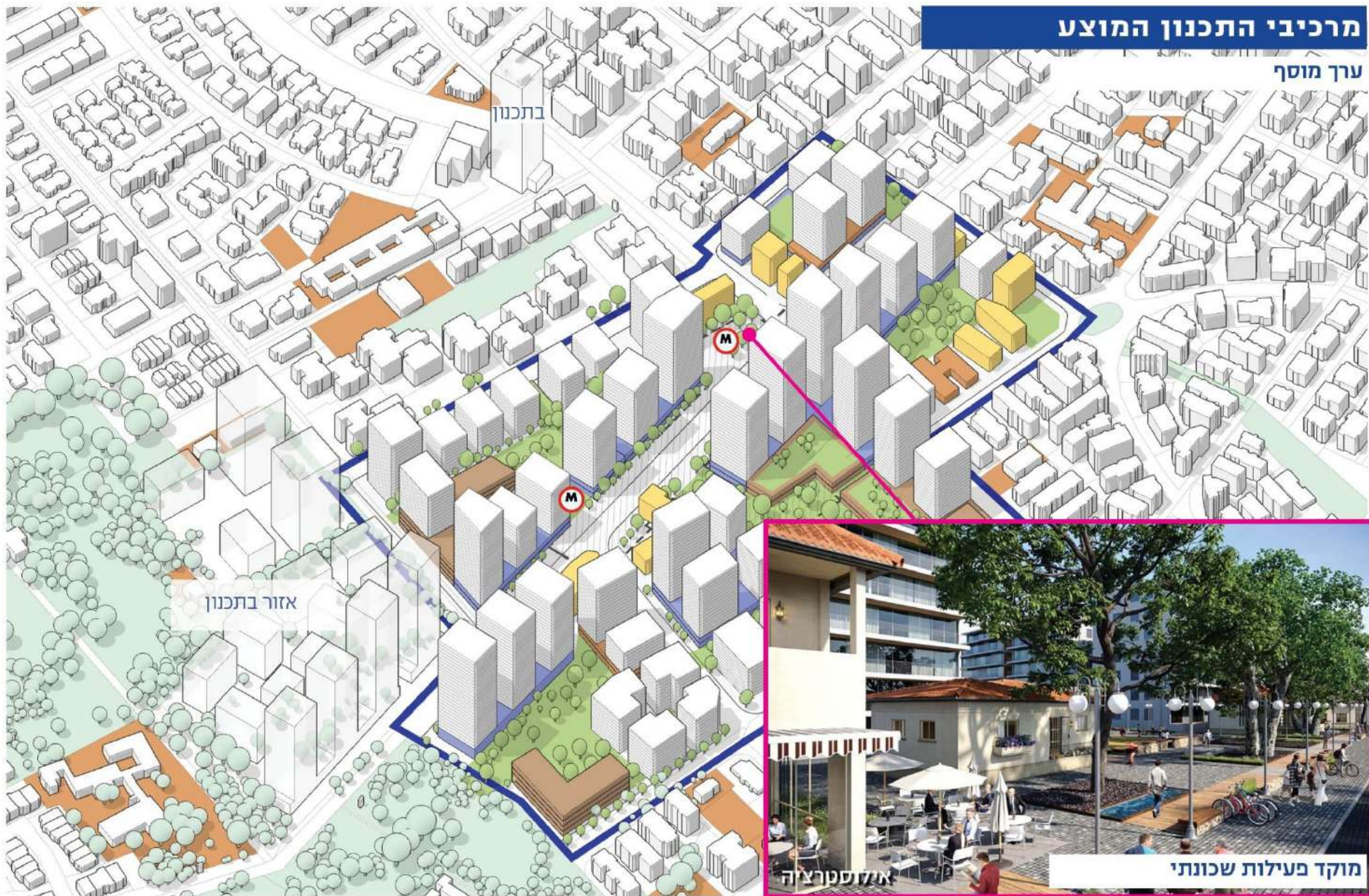
*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

אשור | פטאח תקווה | כרמים | סיטי לינק | תכנון ומעקבות | הוצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

התחדשות מתחם מטרו ארלזורוב, פתח תקווה

מרכיבי התכנון המוצע

ערך מסך

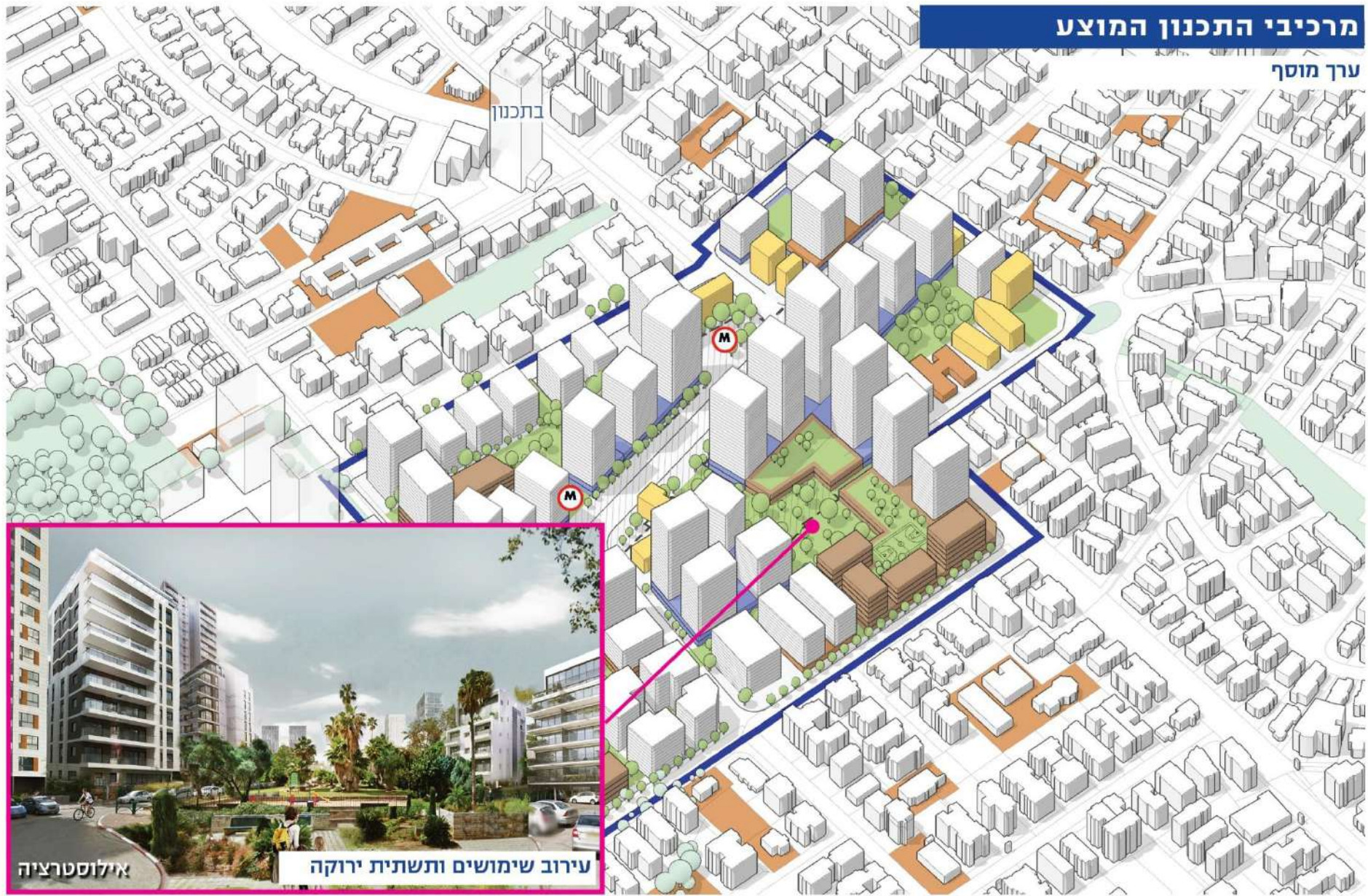




אילוסטרציה

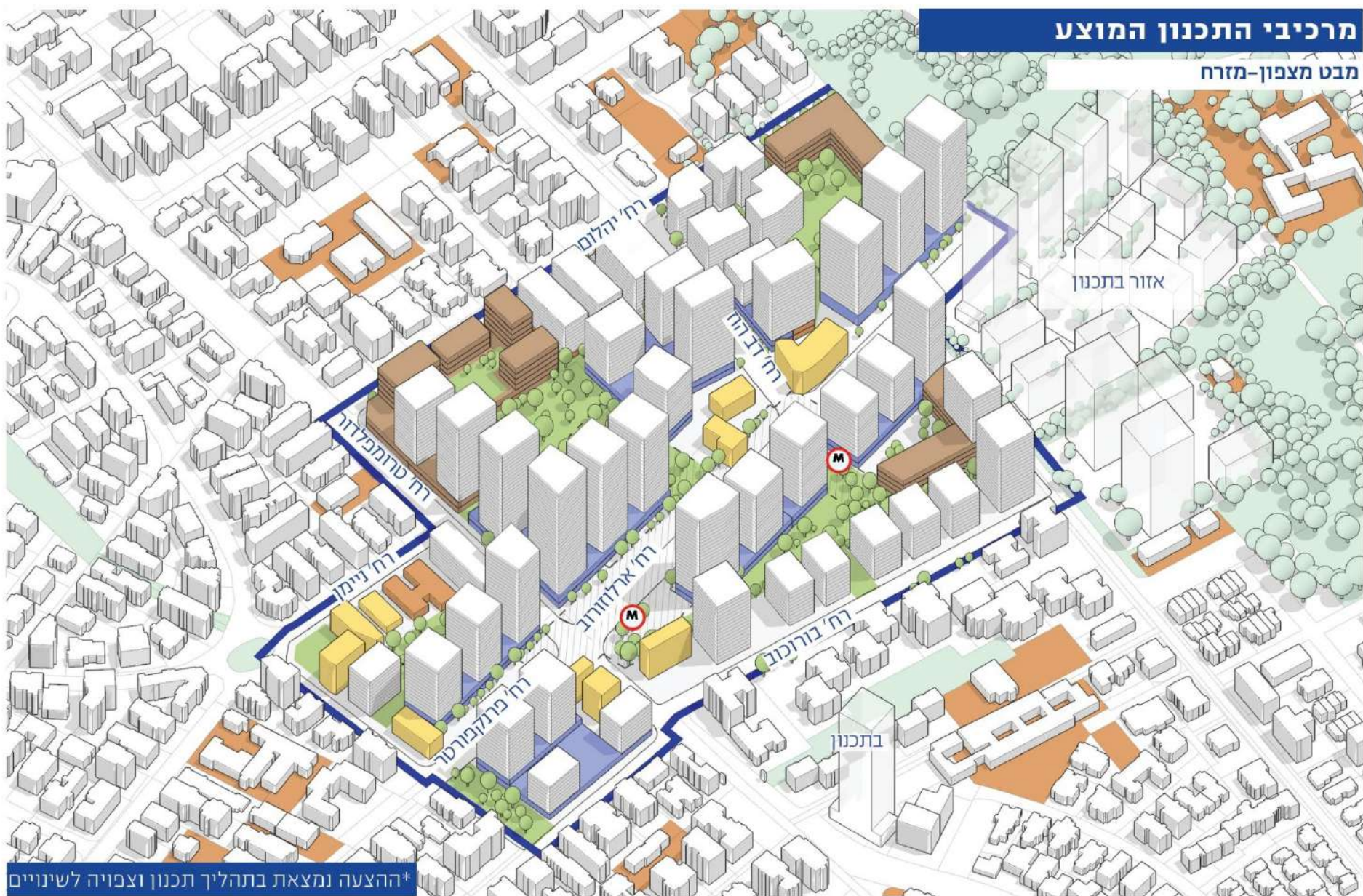
תוספת מבני חינוך וקהילה





מרכיבי התכנון המוצע

מבט מצפון-מזרח



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים



*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 הז 3-15

מתחם 7
 ארלזורוב 17-31
 דב הז 2-14
 יהלום בנימין 20-30

מתחם 1
 ארלזורוב 10-24
 בורוכוב 13-23
 הלילך 2-4
 כצנלסון 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

מתחם 7
 ארלזורוב 17-31
 דב הז 2-14
 יהלום בנימין 20-30

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים



מבנים שאינם מיועדים להתחדשות במסגרת תכנית זו (לא סופי):
 - טרומפלדור 23-25
 - טרומפלדור 30
 - פרנקפורטר 17
 - ארלזורוב 13
 - דב הז 3
 - ארלזורוב 17
 - ניימן 9-7

*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

