

סיכום מפגש שיתוף ציבור – מתחם פרנקפורטר תוכנית למרחב תחנת מטרו ארלוזורוב פתח תקווה

11.3.2024
א' אדר ב תשפ"ד

ד"ר דפנה בן ברוך
הילה אפגן
חיים אטיאס

מבוא

איור מס 1 : מתחם פרנקפורטר בתחום תכנית מרחב תחנת מטרו ארלזורוב



מקור: HQ אדריכלים

עיריית פתח תקווה בשיתוף כרמים המינהלת להתחדשות העירונית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמים תוכנית התחדשות עירונית למתחם מרחב תחנת מטרו ארלזורוב 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.

מפגש זה מיועד למתחם פרנקפורטר בצד המזרחי של התוכנית (איור מס. 1). שטח מתחם זה הוא 24.5 דונם מכלל שטח התוכנית שהוא 157.9 דונם. סה"כ יחידות הדיור במתחם פרנקפורטר עומד על 249, מהן 221 מיועדות להתחדשות עירונית כחלק מתוכנית המטרו.

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.

דו"ח זה מסכם את עיקרי הדברים שנאמרו במפגש לתושבי מתחם פרנקפורטר במזרח התוכנית. הכנס נערך ביום 11.3.2024

משתתפים

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



מטרות המפגש

1. הצגת עקרונות התכנון במתחם כחלק ממתחם תחנת המטרו
2. היכרות עם מושגי יסוד בהתחדשות עירונית.
3. היכרות עם צוות המנהלת וצוות התוכנית.
4. הצגת התוכנית המתגבשת למתחם מטרו ארלחורוב.
5. בחינת צרכים ורצונות של תושבי המתחם.
6. שמיעת תגובות מהציבור

פרסום וארגון

הזמנות לתושבי המתחם נשלחו ישירות לטלפונים בהודעות SMS בשבוע שלפני המפגש ותזכורת יום לפני המפגש ע"י עיריית פתח תקווה. (ראה איור מס 2).

המפגש התקיים ביום ב' 11.3.2024 במתנ"ס רמת ורבר וארך כשעתיים.

המפגש נערך בשעות אחר הצהריים זאת כדי לאפשר למספר רב של תושבים להשתתף.

סה"כ השתתפו במפגש כ-50 תושבים ותושבות.

איור מס 2 : ההזמנה למפגש

סקר חברתי בנושא התחדשות עירונית מתחם מטרול ארלוזורוב פתח תקווה

בעלי הנכסים מוזמנים לכנס הכרזה יום שני 11.3.24, 18:15 במרכז קהילתי רמת ורבר, רח' הפורצים 18 (באולם שבסוף החנייה)

לתושבי רחוב פרנקפורטר 1-15 סנדר חדד 2-8 סלומון 16-2 רוטשילד 94-90 שלום רב,

בהמשך להודעתינו מיום 15.11.2023 על הכרזת אזור מגורך כחלק מתכנון מרחב תחנת המטרו ארלוזורוב שעתידיה לקום במקום, אנו מקדמים סקר חברתי במתחם, שמטרתו להבין טוב יותר מי גר במקום ומה הם הצרכים והרצונות של בעלי הדירות והמתגוררים במתחם ביחס לפרויקט התחדשות המתוכנן.

הסקר יעשה בהתאם ל"מדריך מינהל התכנון לבחינה וקידום של תוכניות להתחדשות עירונית" ובהתאם לדרישות הועדה המחוזית.

במהלך החודש הקרוב, יעברו עובדי חברת "אשחר" בין הדירות הכלולות בפרויקט, במטרה להגיע לדיירי המתחם, ויבקשו מהדיירים לענות על מספר שאלות.

נתוני הסקר החברתי, יועברו לצוות התיכנון כד"ח סטטיסטי ומילולי מכלי לחשף פרטים אישיים או לפגוע בצנעת הפרט. דעתכם ועמדתכם חשובות ומשפיעות על תכנון. נודה על הענותכם להשיב על השאלות לסוקרים.

בקרוב תוזמנו לכנס בנושא.

נודה על שיתוף הפעולה!

לשאלות ניתן לפנות לדוד חג' - 054-7882283 - מנהלת כרמים

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

למפגש 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, נציג הרשות להתחדשות עירונית והאדריכלים ענו לשואלים.

מסמך זה מהווה דו"ח מתכלל של כל הנושאים שעלו במפגש.



✓ **שאלה:** איך בוחרים נציגות?

✓ **תשובה:** יש כללים לבחירת נציגות דיירים. בעיקרון יש לבחור נציגה או נציגים ולחתום לו על טופס הסמכה. כל נציג צריך 51% חתימות של בעלי הדירות כדי שיהיה מוסמך.

נוהל בחירת נציגות של הרשות הממשלתית ניתן להוציא מאתר כרמים וכן יוסבר בפגישות שיעשה הצוות החברתי שיבוא לסייע לכם לבחור נציגות דיירים.



✓ **שאלה:** האם חובה שכל המתחם יעבוד עם אותו יזם?

✓ **תשובה:** יש עדיפות שבתוך אותו תת מתחם יעבוד יזם אחד. במידה ויהיו כמה יזמים, רק יזם אחד יוכל להגיש את ההיתר לוועדה המקומית.

✓ **שאלה:** מה דין החוזה שיש לי עם היזם שהחתים והבטיח לנו כל מיני דברים? האם התוכניות עכשיו משתנות?

✓ **תשובה:** באשר להיבטים הקניינים בין בעל הנכס ליזם יש להתייעץ עם עו"ד ב"כ הדיירים. אין הכרח שהיבטי התכנון המשתנים ישפיעו. יש לקחת בחשבון שתהליכי תכנון עד לאישור תוכנית וקבלת היתר צפויים לתמורות בדרך.

✓ **שאלה:** האם המנהלת מפשרת בין יזמים?

✓ **תשובה:** המינהלת היא אכסניה לכל מי שחפץ להגיע לפשרות אך אין זה מתפקידה להיכנס לסוגיות עסקיות בין יזמים. המנהלת יכולה לתת כלים להתמודד בנושא זה ובנושאים אחרים. באתר המנהלת ניתן לראות את המדיניות של התחדשות עירונית בנוגע לתמורות ובנוגע לנושאים אחרים. רצוי מאוד להיעזר באתר ובכלל במינהלת כרמים.

✓ **שאלה:** מה יקרה עם בניינים חדשים או שעברו כבר תמ"א או עם בניינים שמתנגדים לתוכנית?

✓ **תשובה:** יש להבדיל בין החרגת בניין מתחום התכנון, דבר שאפשר להחליט עליו במקרים מסוימים. בשונה מהחרגה כזו יש מצב של התנגדות להתחדשות בשלב התב"ע ו/או בשלב המימוש. זו בחירה של בעלי הנכסים. יש לציין שסירוב יכול חלילה גם להביא להכרזה על "דייר סרבן".

אנו בוחנים כרגע את מצב הבניינים, עדיין אין תוכנית למתחם פרנקפורטר וכן אין החלטות בנוגע לבניינים כאלה או אחרים!

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

✓ **תשובה:** בתכנון אנו מתייחסים לכל הבניינים במתחם. לעת ביצוע התכנית יש צורך בהסכמה מלאה של בעלי הדירות.

לוחות זמנים

- ✓ **שאלה: כ-50% המתחם הם שוכרים, מה המשמעות לגבי התסקיר החברתי?**
- ✓ **תשובה:** בתסקיר דוגמים בעיקר את בעלי הדירות, גם אם אינם גרים במתחם. יש דגימה קטנה יחסית גם של שוכרים ודיירי הדיור הציבורי.



- ✓ **שאלה: מתי אפשר יהיה לצפות בתכנית?**
- ✓ **תשובה:** צפוי דיון בוועדה המקומית במאי והמסמכים של מתחם פרנקפורטר יצטרפו במהלך הדרך, כאשר לוועדה המחוזית תוגש התכנית השלמה. יש לציין כי לוחות הזמנים הללו מהווים הערכה בלבד ותלויים בגורמים שונים. ייתכנו גם התניות של מימוש הבניה בנושאי תחבורה, הקמת מבני ציבור וכו'.

- ✓ **שאלה: האם לוח הזמנים ריאלי לנוכח המלחמה?**
- ✓ **תשובה:** מוסדות התכנון בינהן העירייה לא עצרו עבודתן בתקופת המלחמה הצוותים וועדות התיכנון המשיכו לעבוד. אנו מנסים לעבוד כרגיל גם בימים קשים אלה.

תסקיר חברתי

- ✓ **שאלה: האם התסקיר החברתי יהיה רלוונטי בעוד -10 15 שנים?**

✓ **תשובה:** התסקיר בא ללמוד על המצב הקיים. על מי שנמצא בשטח. אנחנו מנסים לעשות את המיטב שאנשים יוכלו לחזור לדירות שלהם. דואגים לאוכלוסייה הקיימת. יש דגש בתסקיר באיתור אנשים בעלי צרכים מיוחדים או קשישים שיצטרכו עזרה. התסקיר מצביע גם על מגמות חברתיות שרצוי לשנות במתחם כמו הצערה, התאמה לצרכי דת וכד'.

- ✓ **האם ישלחו הודעות לפני כניסת הסוקר?**
- ✓ **תשובה:** אנו מודיעים עכשיו, שבעוד כשבוע יכנסו הסוקרים מחברת אשחר למתחם. ישלחו לכם גם הודעות SMS בנושא. מבקשים להיענות ולשתף פעולה

✓ **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:** מה קורה עם שטחי ציבור? האם יהיו בתוך הבניין?
 ✓ **תשובה:** אכן, חלק ממבני הציבור יהיו משולבים במבני המגורים. שטחי הציבור אמורים לתת מענה לאוכלוסייה שתגדל מאוד באזור.

✓ **שאלה:** האם חייבים לתכנן ברחוב פרנקפורטר רק בניינים גבוהים?

✓ **תשובה:** תמ"א 70 שמנחה להעצים את הבנייה בסמוך לתחנות המטרו ותפיסה תכנונית של הקמת מגדלים לאורך צירים ראשיים ובנייה נמוכה יותר לכיוון פנים השכונות.

✓ **שאלה:** האם יש לבעל הדירה זכות לבוא ליזם ולבקש דירה בבניין נמוך?

✓ **תשובה:** יש להגיע להסכמות עם היזם באשר למיקום הדירה החדשה. כדי להקל על ההתארגנות, הצוות חילק את המתחם לתתי מתחמים קטנים. כל חלק הוא יחידה עצמאית גם כלכלית וגם תכנונית. בשלב זה עדיין לא בוצעה החלוקה למתחם זה.

✓ **שאלה:** האם כל המתחם יבנה יחד?

✓ **תשובה:** כל תת מתחם יהיה עצמאי לחלוטין מבחינה כלכלית ותכנונית. תת מתחם שהתארגנות בעלי הנכסים שלו תהייה בשלה יוכל להתקדם בנפרד לשלב ההיתר. לעיתים יכולה להיות שלביות גם בתוך תת המתחם, והדבר תלוי ביזם.

✓ **שאלה:** מה עם הצד השני של רח' פרנקפורטר?

✓ **תשובה:** הצד השני של פרנקפורטר אינו חלק מהתוכנית הזו. הוא סומן כמתחם להתחדשות עירונית במסמך המדיניות להתחדשות עירונית של מרכז העיר.

✓ **שאלה:** מה העומק של המטרו?

✓ **תשובה:** העומק עפ"י אתר מינהל התיכנון 50-25 מ' (מקור: אתר מינהל התכנון)

<https://experience.arcgis.com/experience/3f9b5dfffffb439d89eb27a4d472a814/page/%D7%90%D7%95%D7%95%D7%95%D7%AA/>



מצגת המפגש



פתח תקווה

התחדשות מרחב מטרו ארלוזורוב

מפגש תושבים | 11.03.24, א' אדר ב' תשפ"ד

צוות תכנון

עורכי התכנית	HQ אדריכלים	דניאל אלה, דניאל מזור
מנהל פרויקט	סיטילינק	לירן ח
שמאי	בר-לב תורקישר רובינון	דניאל רובינון
מודד	חץ הצפון מיפוי 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 - נימן	מילה נוימן, רותם ארנוביץ'
אדריכל נוף	HQ אדריכלים	מרינא פרחומובסקי, חמי גרא
יועץ סביבה	לשם שפר איכות הסביבה	רם מתן
אגרונום	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי	אדיר אלזוס
יועץ תשתיות	סירקין בוכנר קורתברג מהנדסים	יאיר קורתברג, יסמין קאמרה, אלון ברש
יועץ ניקוז		

מתחמי שיתוף ציבור



למה אתם באים?

• להקשיב

• ללמוד

• לשאול

• להשפיע

כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה

מֵרִיז 2024

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

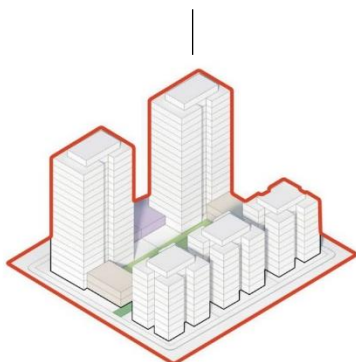
לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית

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



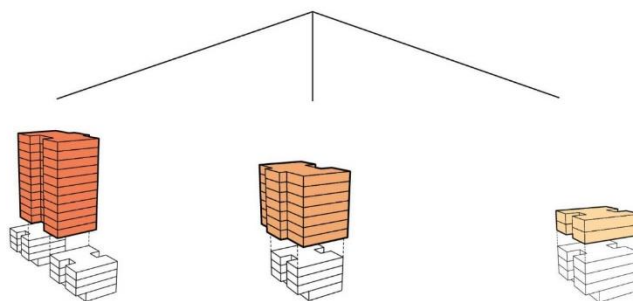
כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

תכנית פינוי בינוי



הריסה ובניה של מתחם
תוך יצירת עירוב שימושים; -ובכלל זה מתחמי פינוי- בינוי בשכונות המרקם הותיק וכן התחדשות במקומים עירוניים מוקדים מוטי מתעין

התחדשות בניינית - תמ"א 38

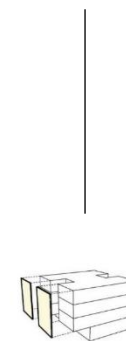


הריסה ובניה של מבני (2-3 מבנים)

הריסה ובניה של מבנה בודד

חיזוק ותוספת
(כולל הסדרת הרחבות קיימות)

שיפוץ



שיפוץ חזית וטיפול במפגעי בטיחות (כולל תוספת מרפסות, טיפול בקומת הקרקע)



תב"עות מפורטות

הנחיות מרחביות



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה



צוות כרמים



עו"ד יוסי קליין
יועץ משפטי



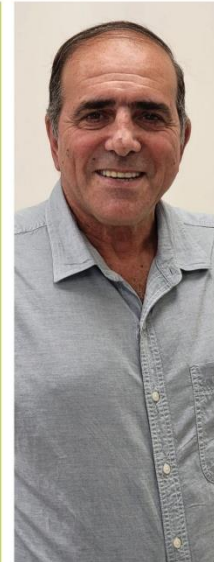
עדי קולירין אורן
מנהלת פרוייקטים
ופיתוח עיסקי



אדר' מילנה ודמיד
מנהלת תחום תכנון



אדר' עינב עצמון
מנהלת המינהלת



דוד חג'ג'
מנהל קשרי קהילה



עדן מנגבו
מנהלת קשרי קהילה



אנסטסיה קהלני
מנהלת משרד



עקרונות מנחים

1. ודאות

2. אמון

3. ביצוע





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

ביצוע

* הנתונים בתוכניות פינוי בינוי הינם דינמיים ומהווים מצג של אומדן הערכה בלבד

*פילוח תוכניות לפי שלבים

מסלול פינוי בינוי

סה"כ יח"ד מוצעות כ:

33,900

928

יח"ד
בביצוע

3 תכניות

3,242

יח"ד
היתר

8 תכניות

367

יח"ד
אושרו

2 תכניות

7,494

יח"ד
וועדה מחוזית

11 תכניות

1,907

יח"ד
וועדה מקומית

5 תכניות

19,962

יח"ד
בשלב ראשוני

14 תכניות

1454

יח"ד
בביצוע

45 פרויקטים

1073

יח"ד
היתרים

28 בקשות

3374

יח"ד
אושרו

82 בקשות

5,890

יח"ד
הוגשו בקשות

122 בקשות

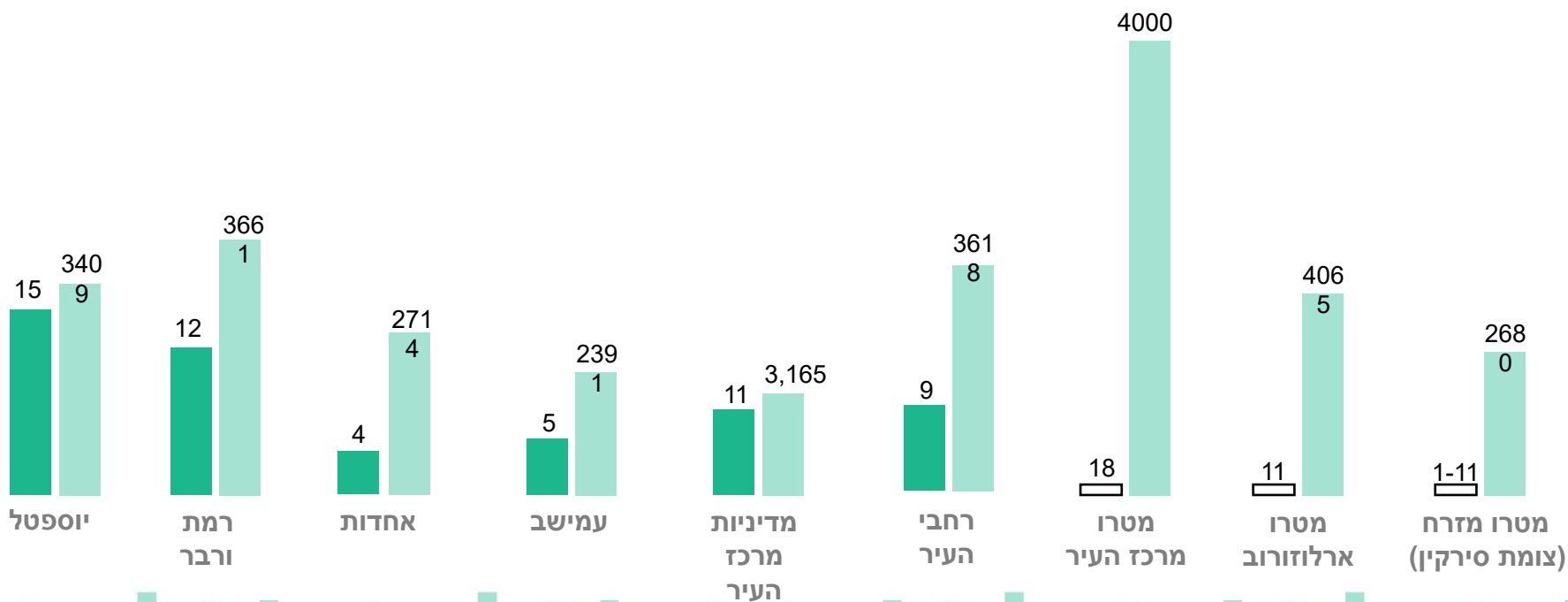
התחדשות בניינית
(תמ"א 38)

*פילוח פרויקטים של תמ"א 38 לפי שלבים בשנת 2023

מספר מתחמים – משוער
 אומדן מספר יחידות מוצעות

ביצוע

• הנתונים בתוכניות פינוי בינוי הינם דינמיים ומהווים מצג של אומדן הערכה בלבד

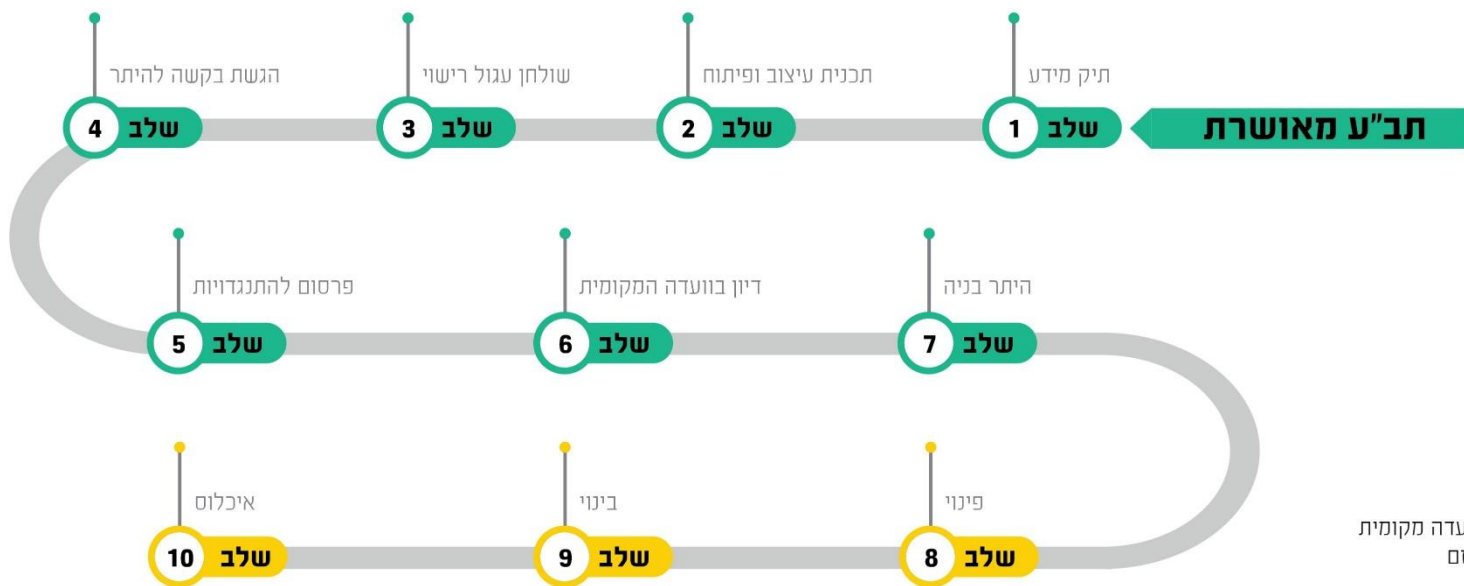


עקרונות מנחים

1. מימוש
2. פיתוח
3. מתיחה

מימוש

מסלול רישוי לקבלת היתר בליווי וקידום של מינהלת כרמים



פיתוח

קורסים והכשרות

סדרת מפגשים ביום

קרמים | אגודת המפתחים והמקצוענים

#הרצאה שלישית

**ליווי בנקאי
ובטוחות
לדיירים**

יום א' 18:00-20:00

04.06.23

סדרת מפגשים ביום

קרמים | אגודת המפתחים והמקצוענים

#הרצאה שניה

**תפקיד
עו"ד
הדיירים**

יום א' 18:00-20:00

21.05.23

סדרת מפגשים ביום

קרמים | אגודת המפתחים והמקצוענים

#הרצאה ראשונה

התחדשות עירונית
**השלב
שבדרך**

יום א' 18:00-20:00

07.05.23

מפגש ביום

קרמים | אגודת המפתחים והמקצוענים

#הרצאת העשרה

**עדכוני
חקיקה**
ודגשים חשובים
בעסקאות
התחדשות עירונית

יום א' 18:00-20:00

30.07.23

סדרת מפגשים ביום

קרמים | אגודת המפתחים והמקצוענים

#הרצאה חמישית

**היבטים
כלכליים:
מיסוי
ותקן 21**

יום א' 18:00-20:00

02.07.23

סדרת מפגשים ביום

קרמים | אגודת המפתחים והמקצוענים

#הרצאה רביעית

**תפקידי
מפקח הבניה
והשמאי**

יום א' 18:00-20:00

18.06.23



**שירות
גישור
לפתרון מחלוקות**
לקראת מימוש

קידום סוגיות חברתיות

**ניהול
ותחזוקת
מבנים
עתירי מערכות**

**הסברה
לצורך רתימת
התושבים
לחזון ולדרך**

בניית חזון חברתי
באמצעות מדיניות חברתית להתחדשות עירונית
סקר חברתי, ליווי חברתי למתחמים גדולים, דיור בר השגה,
השתתפות יזם בתחזוקת מגדלים לטווח שנים מסוים,
נוהל שיתופי ציבור, התארגנות מתחמים בצורה סדירה,
מתן מענה לאוכלוסיות מיוחדות [קשישים, בעלי מוגבלויות] ועוד.

**שיתופי
ציבור
לתוכניות
גדולות**

חזון עתידי
מעורבות של הקהילה,
בניית פעילים שכונתיים
לקידום טיפול בסוגיות
התחדשות עירונית
במתן מענה למרחב
הציבורי השכונתי



**מתן מרחב
לצרכים העולים
והמתפתחים
מהציבור**

מתיחה

סט הוראות לאיכויות תכנון וביצוע בהתחדשות עירונית



קביעת תקן חניה מיוחד
לאזורי התחדשות



תכנון
מקיים:
שכונה 360



פיתוח
טיפולוגיות
בינוי



עיצוב אורבני איכותי -
רווחת הציבור מסף הבנין
ועד השטח הציבורי



תמהיל שימושים סמי
צבוריים/חללים משותפים
במגורים מסוגי שונים



תחבורה תומכת התחדשות עירונית



פתח תקוה

עיר העתיד של ההתחדשות
האורבנית בישראל





קטליזטור להתחדשות עירונית מקיימת

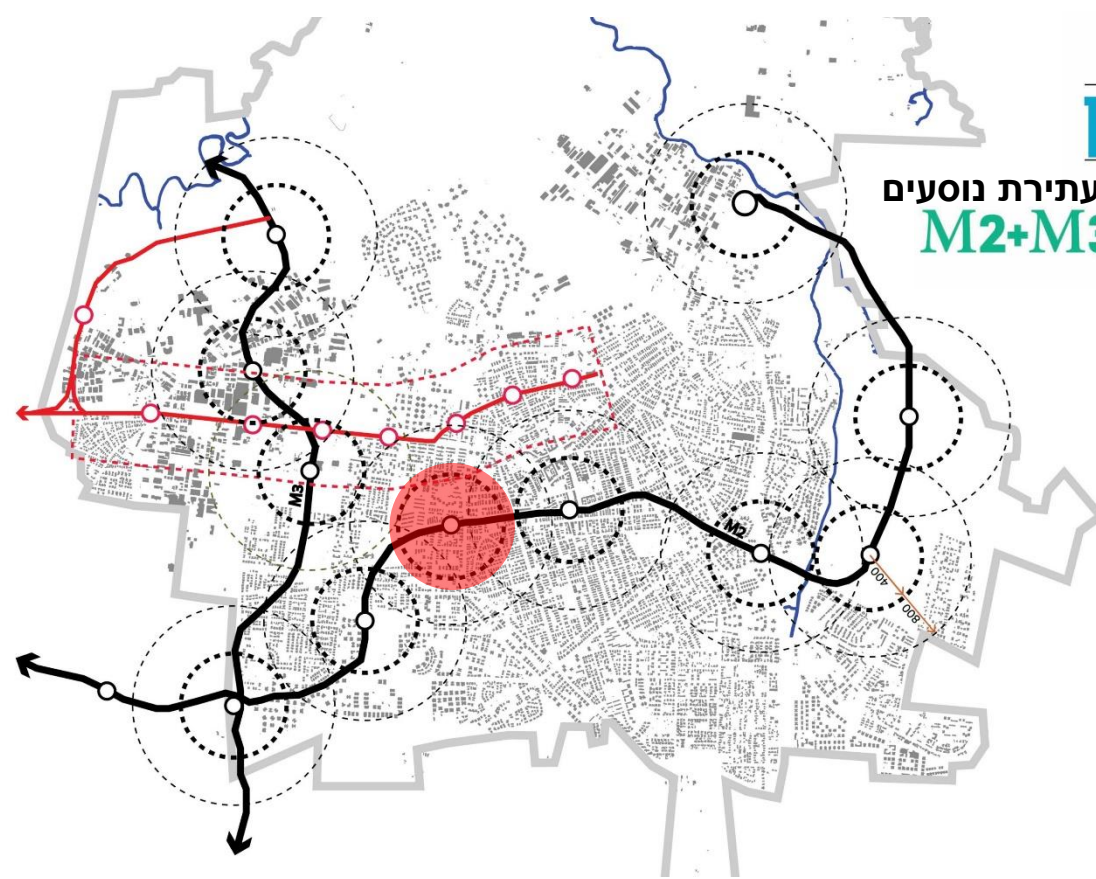
2

קווי מסדרו



צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתירת נוסעים
קוי המטרו M2+M3



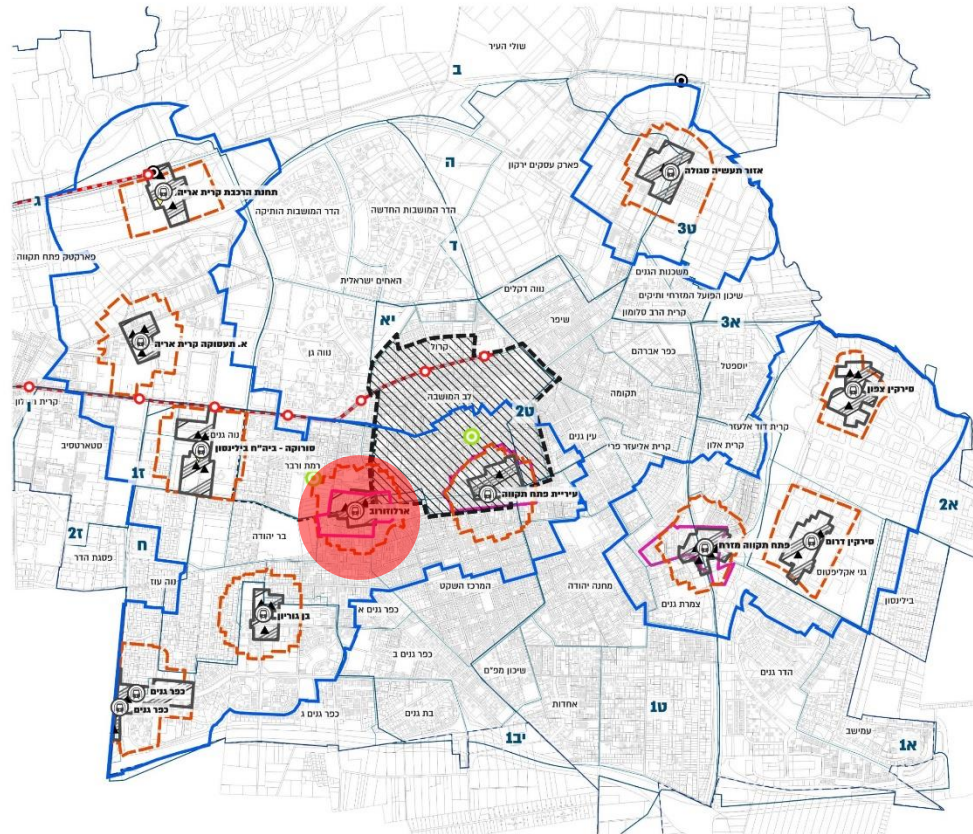
13

תחנות



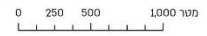
צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתירת נוסעים קוי המטרו M2+M3



מקרא

- ▭ גבול שיטת סחח חקוק
- קו, סטאטוס
- אדום, בצעו
- ⊕ תחנת מטרו
- ▭ הכנית, מטרו, סטאטוס
- ▭ גבול הכנית רמת דובר
- ▭ גבול הכנית אסטרונוטית לב
- ⊕ העיר
- ▭ עובדת ראשונה
- ▭ מרחב חליבה
- ▭ תחום חיפוש למעבר ציבורי
- ▭ גבול הכנית תמא 70
- ▭ תמא 70 - מרחב ליבה
- ▭ מרחב חליבה
- ArtL plan



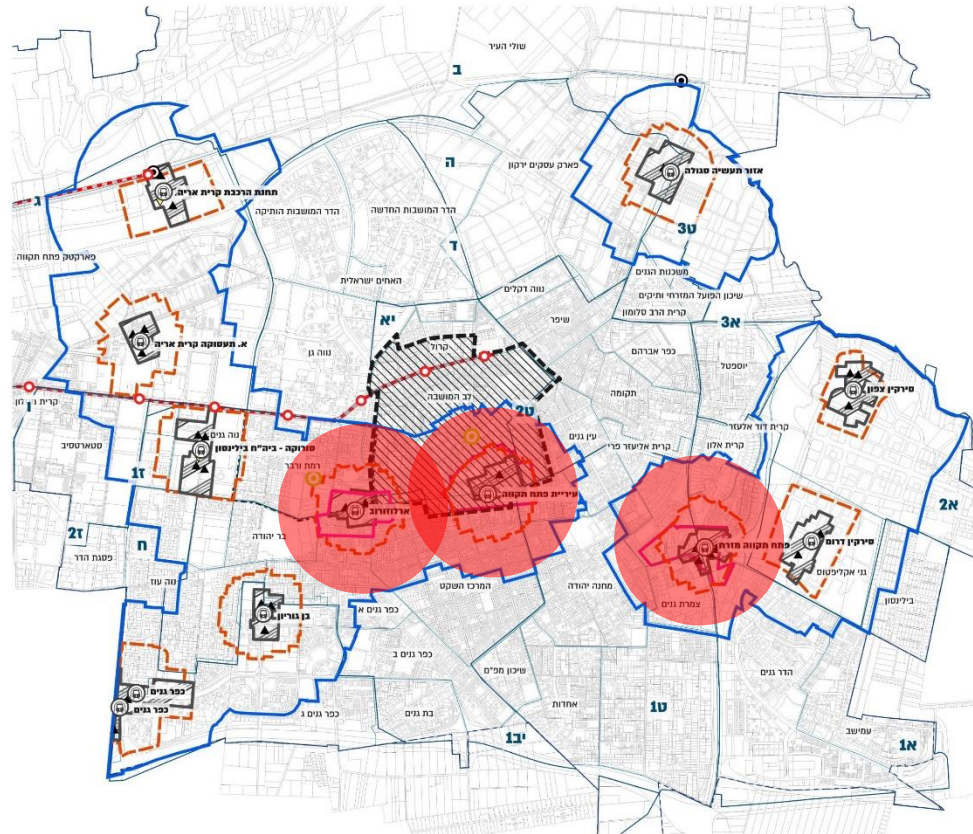
3

תחנות סביבן מקודמות תב"עות להתחדשות עירונית



צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתירת נוסעים קוי המטרו M2+M3





מתכננים תמ"א 38? מקדמים פינוי בינוי?

לפני שחותמים

מתייעצים עם כרמים



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



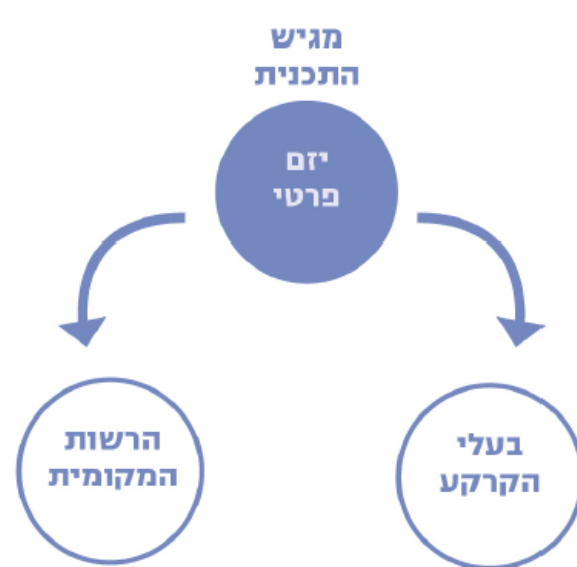
קהילה



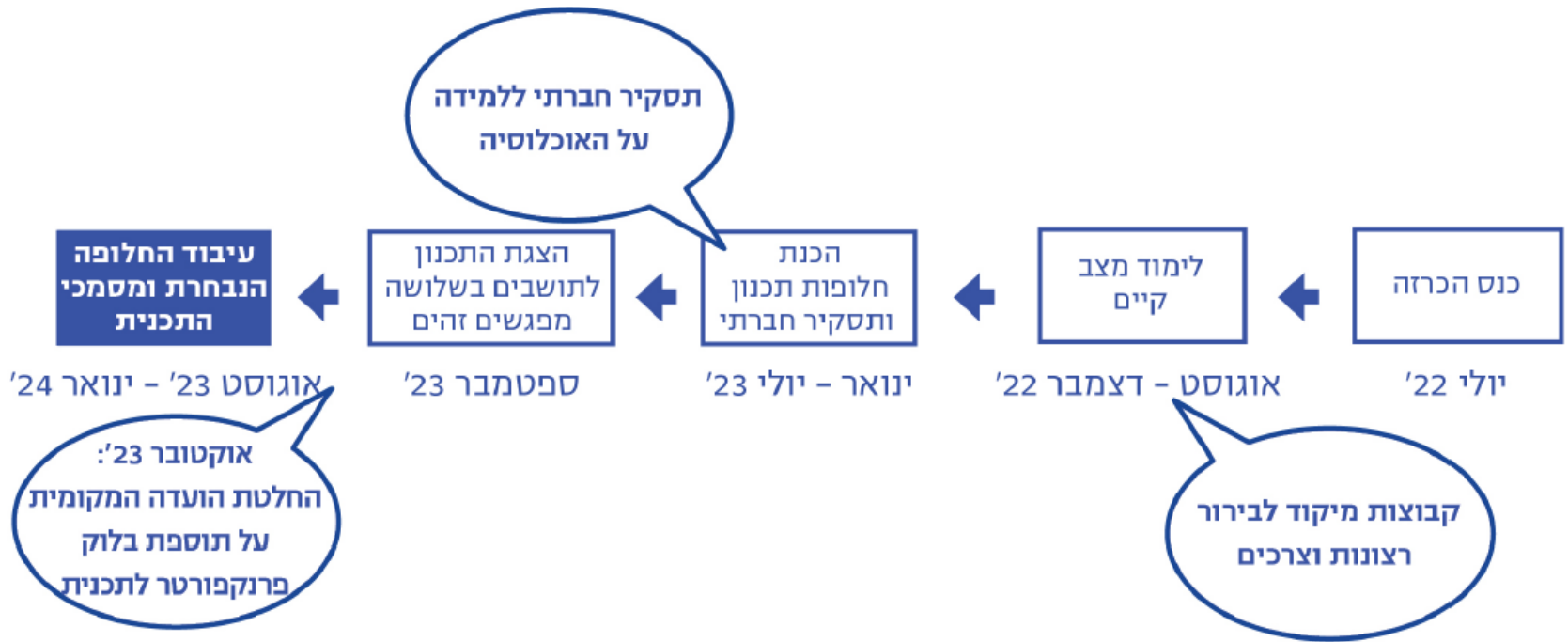


תהליך הכנת התכנית להתחדשות:

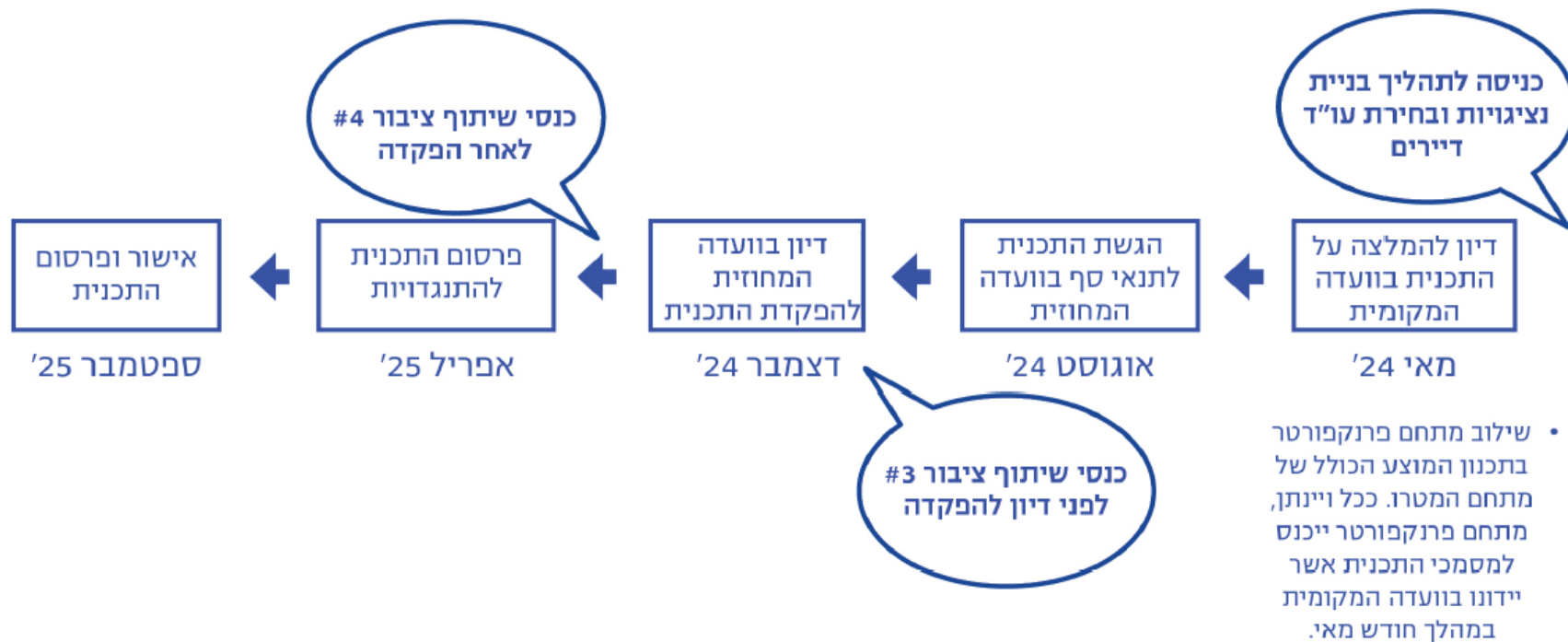
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת תכניות מפורטות בשיתוף הרשויות המקומיות באזורי השפעה של תחנות המטרו המתוכננות בהם קיים **פוטנציאל להתחדשות עירונית** משמעותית, ומעניקה לרשויות מימון וליווי לתכנון.



מה עשינו עד היום?

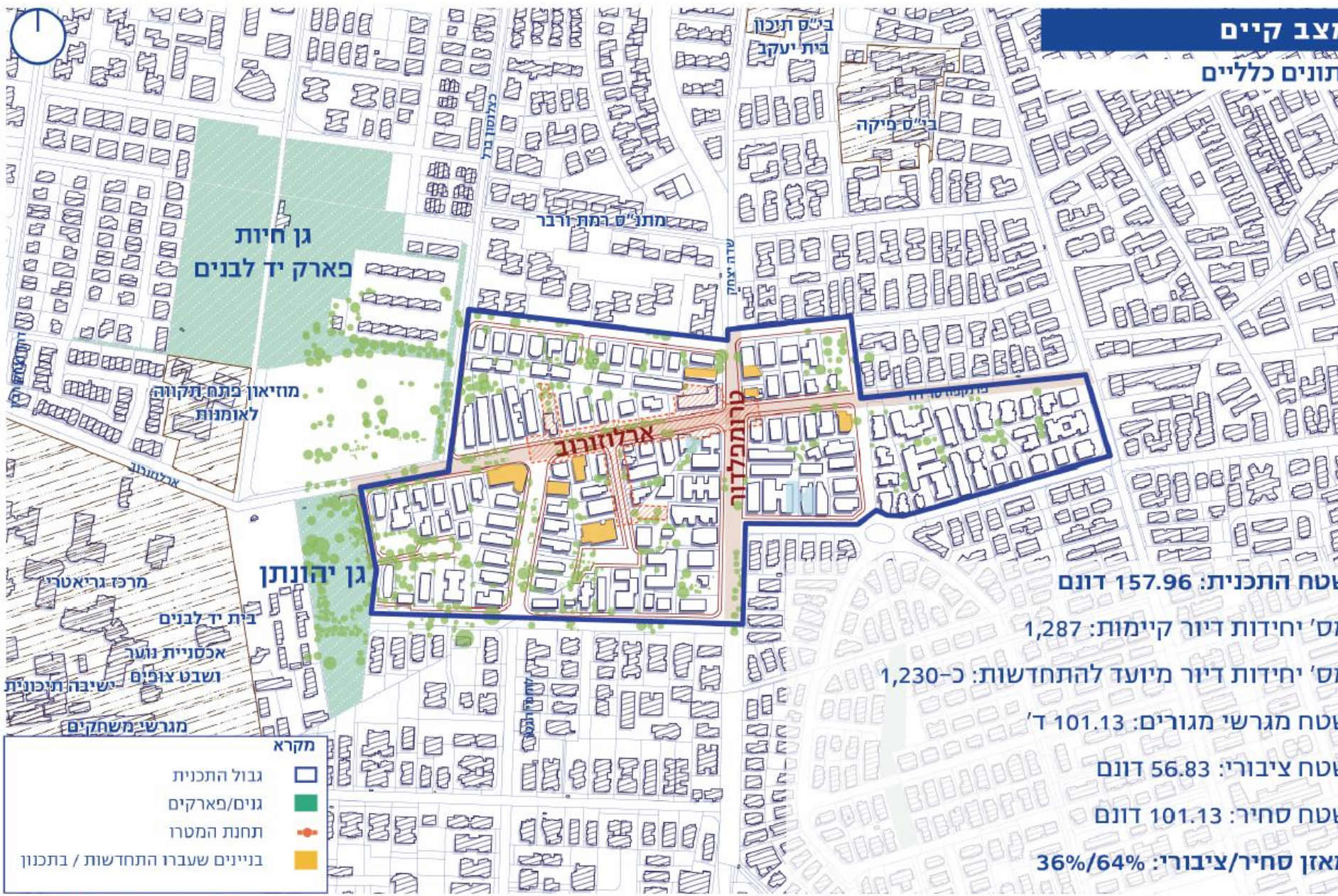


מה הלאה?



* הזמנים המוצגים הינם הערכה בלבד ותלויים בגורמים אחרים

מצב קיים נתונים כלליים



שטח התכנית: 157.96 דונם

מס' יחידות דיור קיימות: 1,287

מס' יחידות דיור מיועד להתחדשות: כ-1,230

שטח מגרשי מגורים: 101.13 ד'

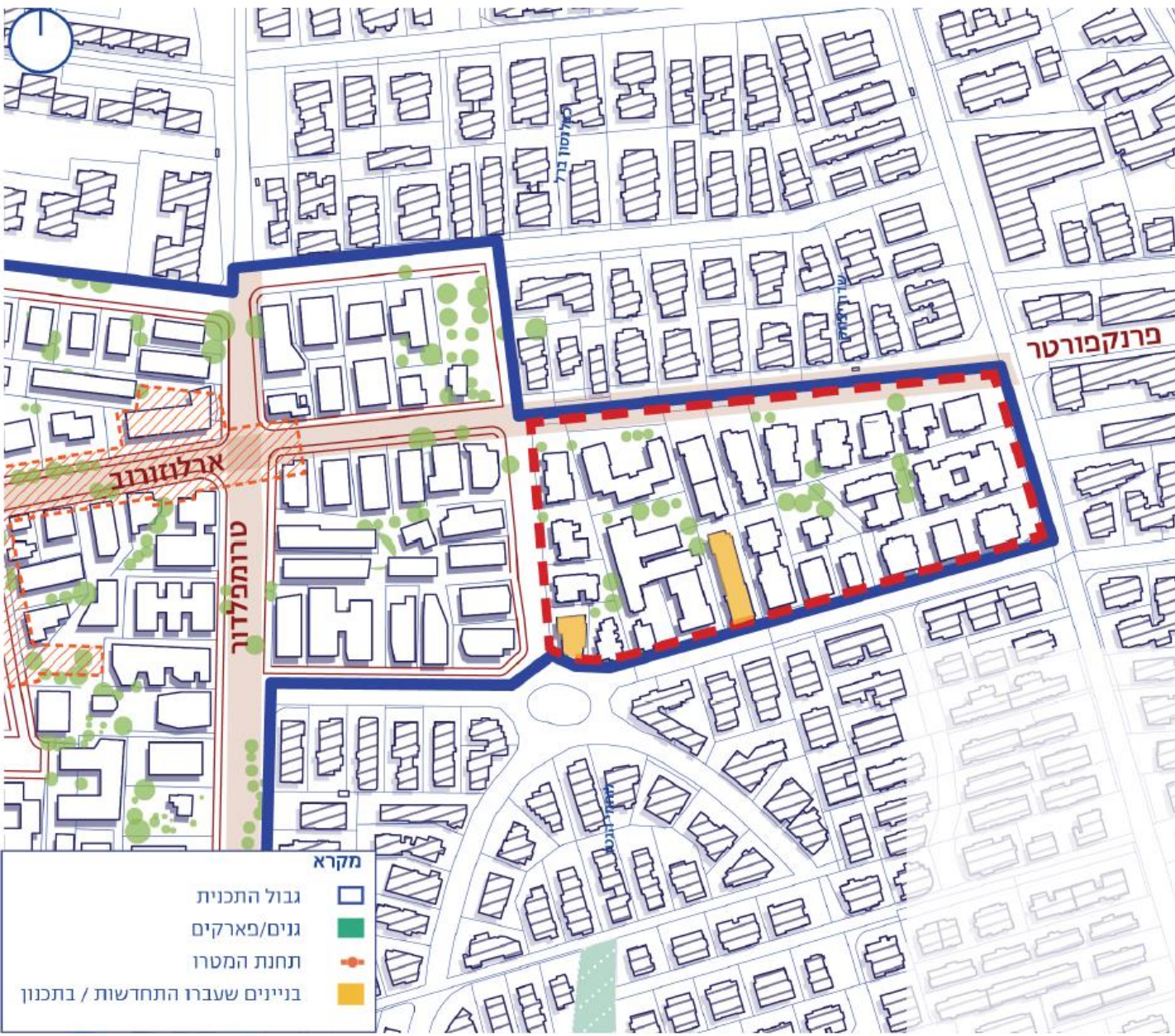
שטח ציבורי: 56.83 דונם

שטח סחיר: 101.13 דונם

מאזן סחיר/ציבורי: 36%/64%

מצב קיים

נתונים כלליים



שטח המתחם: 24.52 דונם

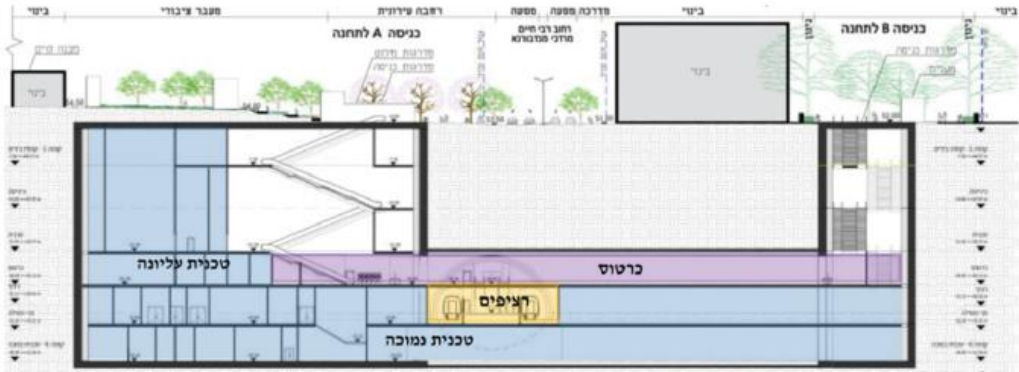
מס' יחידות דיור קיימות: 249

שטח מגרשי מגורים: 15.9 ד'

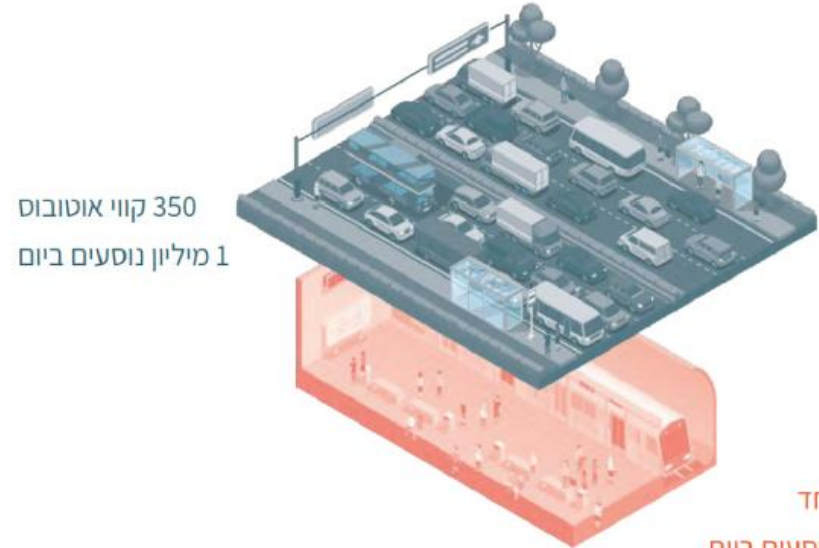
שטח ציבורי: 8.62 דונם

שטח סחיר: 15.9 דונם

מאזן סחיר/ציבורי: 35%/65%



חניך לרוחב התחנה



350 קווי אוטובוס
1 מיליון נוסעים ביום

קו מטרו אחד
800,000 נוסעים ביום

מערכת הסעת המונים במטרופולין תל-אביב

קווי רכבת קלה

הקו האדום

1.5 ק"מ
10 דקות
1000 נוסעים בשעה

הקו הירוק

1.5 ק"מ
10 דקות
1000 נוסעים בשעה

הקו הסגול

1.5 ק"מ
10 דקות
1000 נוסעים בשעה

קווי משורי

M1 מטרו

M2 מטרו

M3 מטרו

מקרא

רכבת קלה
רכבת
רכבת חשמלית
רכבת חשמלית
רכבת חשמלית
רכבת חשמלית
רכבת חשמלית
רכבת חשמלית

The map displays the extensive transit network in Tel Aviv, including light rail lines (red, green, purple), heavy rail lines (M1, M2, M3), and bus rapid transit lines. Key stations like 'תל-אביב-יפו' and 'פתח תקוה' are highlighted.

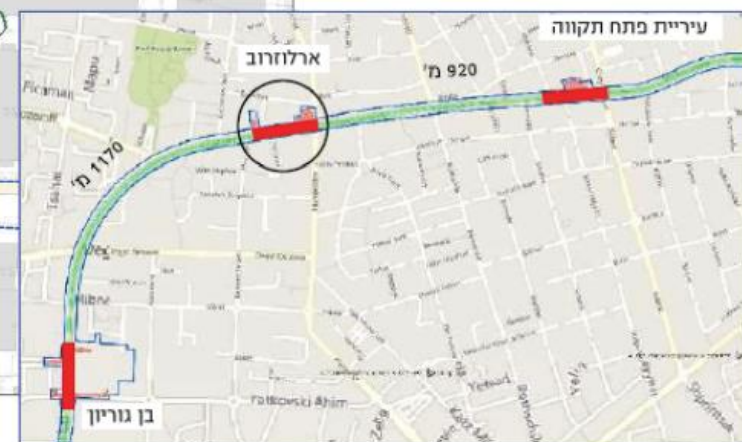
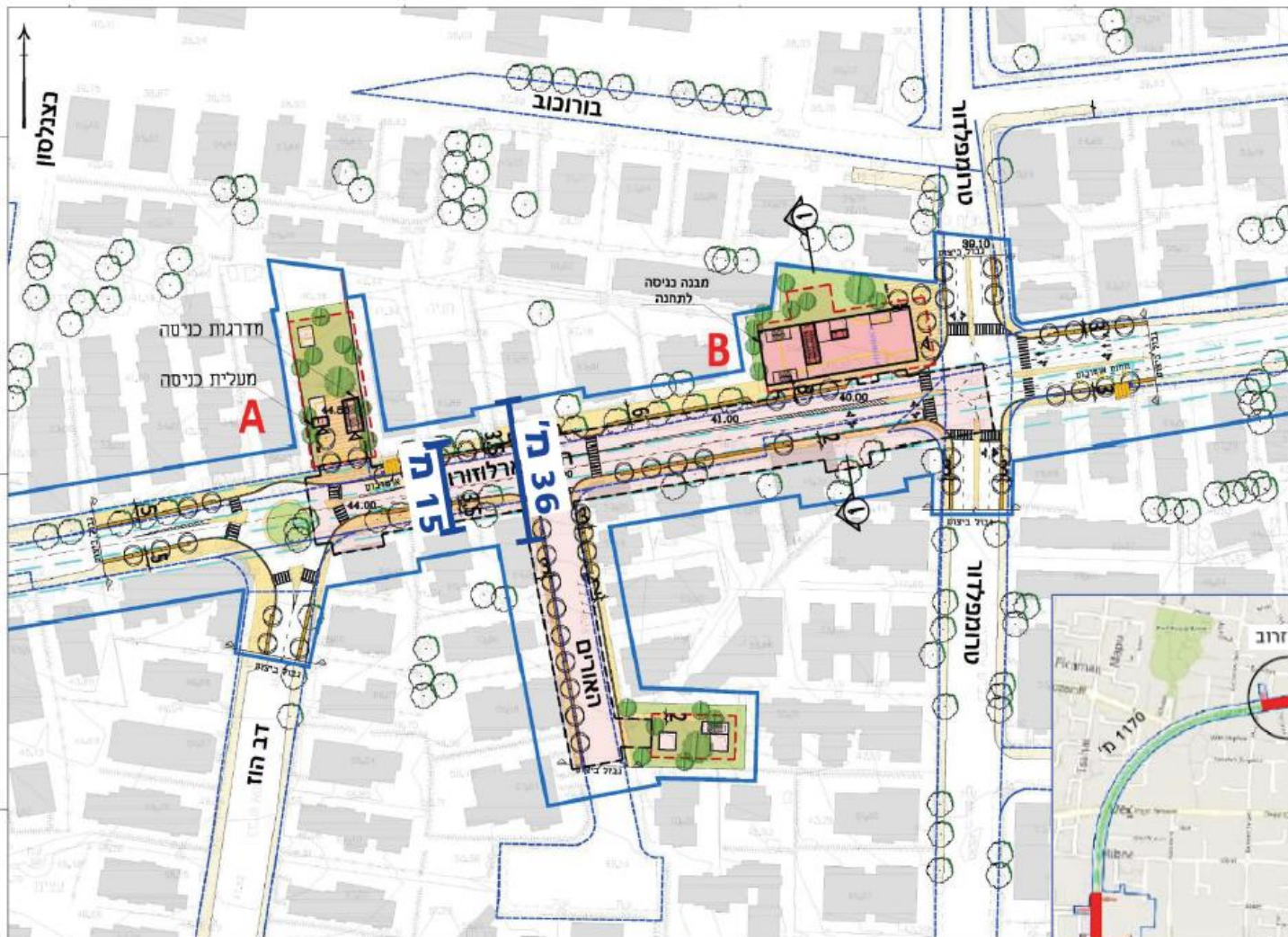




תחנת המטרו העתידית

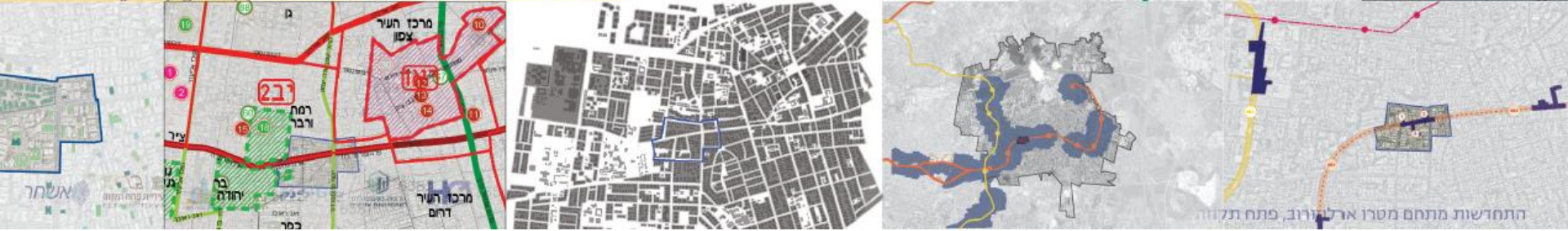
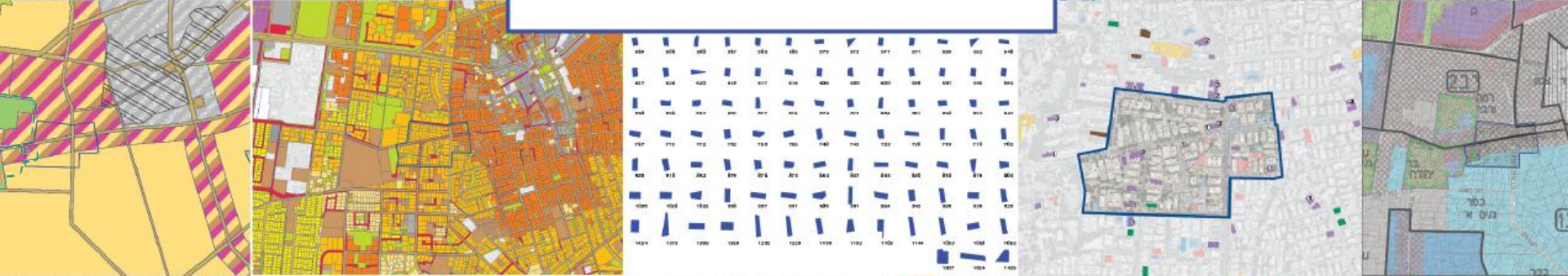
תת"ל 102 - תכנית תשתית לאומית

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

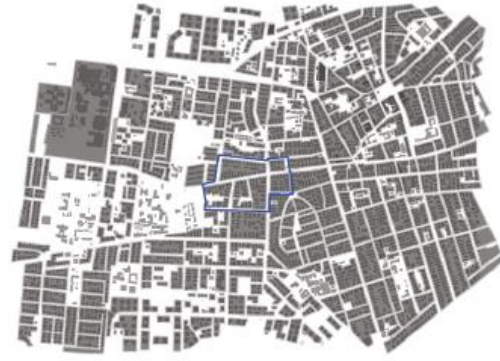


התחדשות מתחם מסרו ארלי ירוק, פתח תקווה

"שיהיו בה יותר פארקים ועצים"



מערך שבילים עם פוטנציאל ביתוח עתידי



מרקם עירוני רציף

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

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



מיעוט במסחר ותעסוקה



מגוון אוכלוסיות וקהילות



מחסור במבני חינוך, בריאות, תרבות וקהילה

פיתוח וחידוש מרחב תחנת המטרו והפיכתו של רחובות ארלוזורוב ופרנקפורטר לרחובות עירוניים פעילים, באמצעות התחדשות עירונית מגוונת ובאופן התואם את צרכי הקהילות המקומיות המגוונות.



חידוש המרכז הותיק:

- תוספת שטחי מסחר ומוקדי ציבור ופנאי חדשים



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

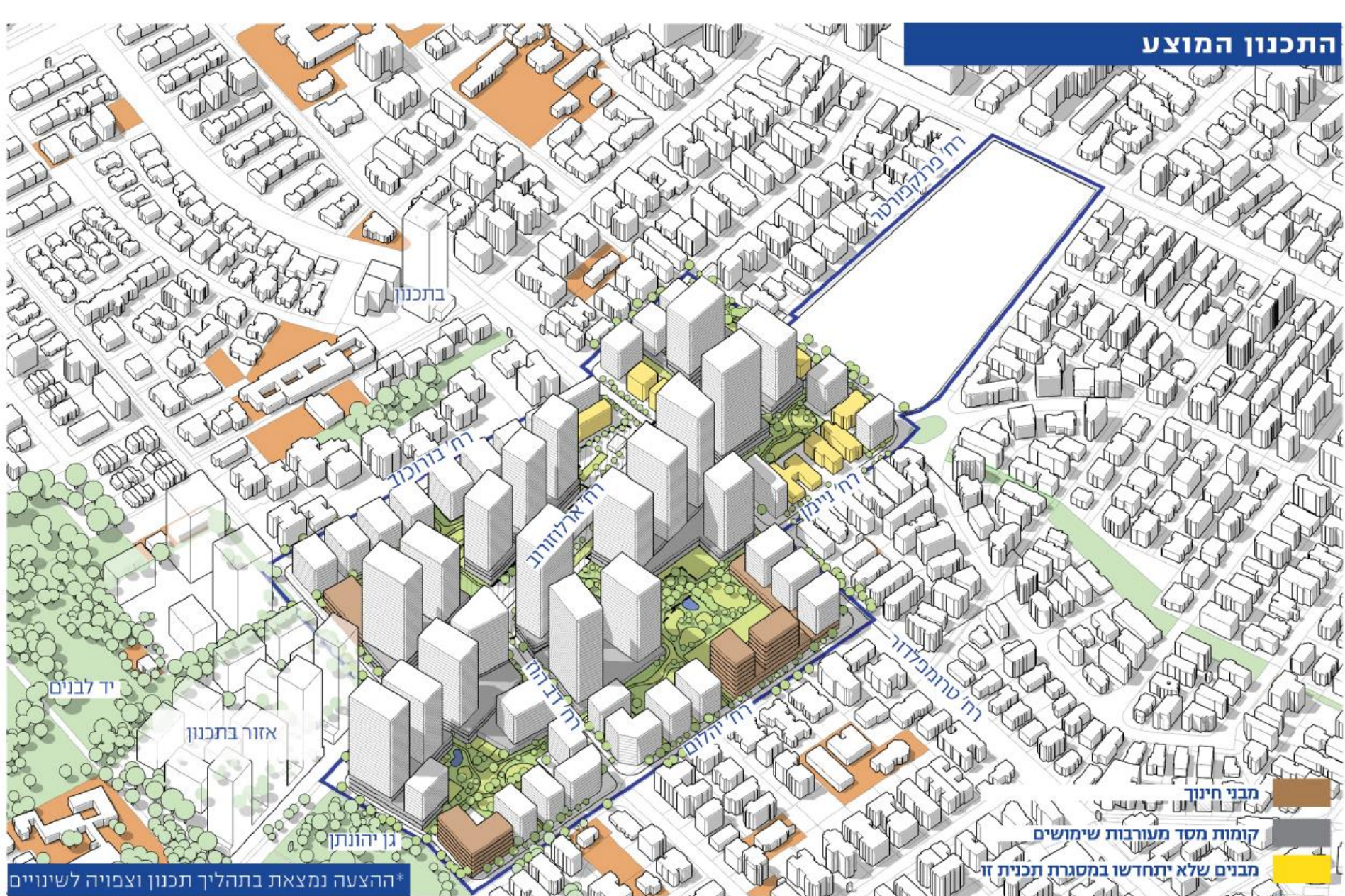


חיזוק הקישוריות במרחב:

- תוספת שבילים ירוקים וגינות ציבוריות

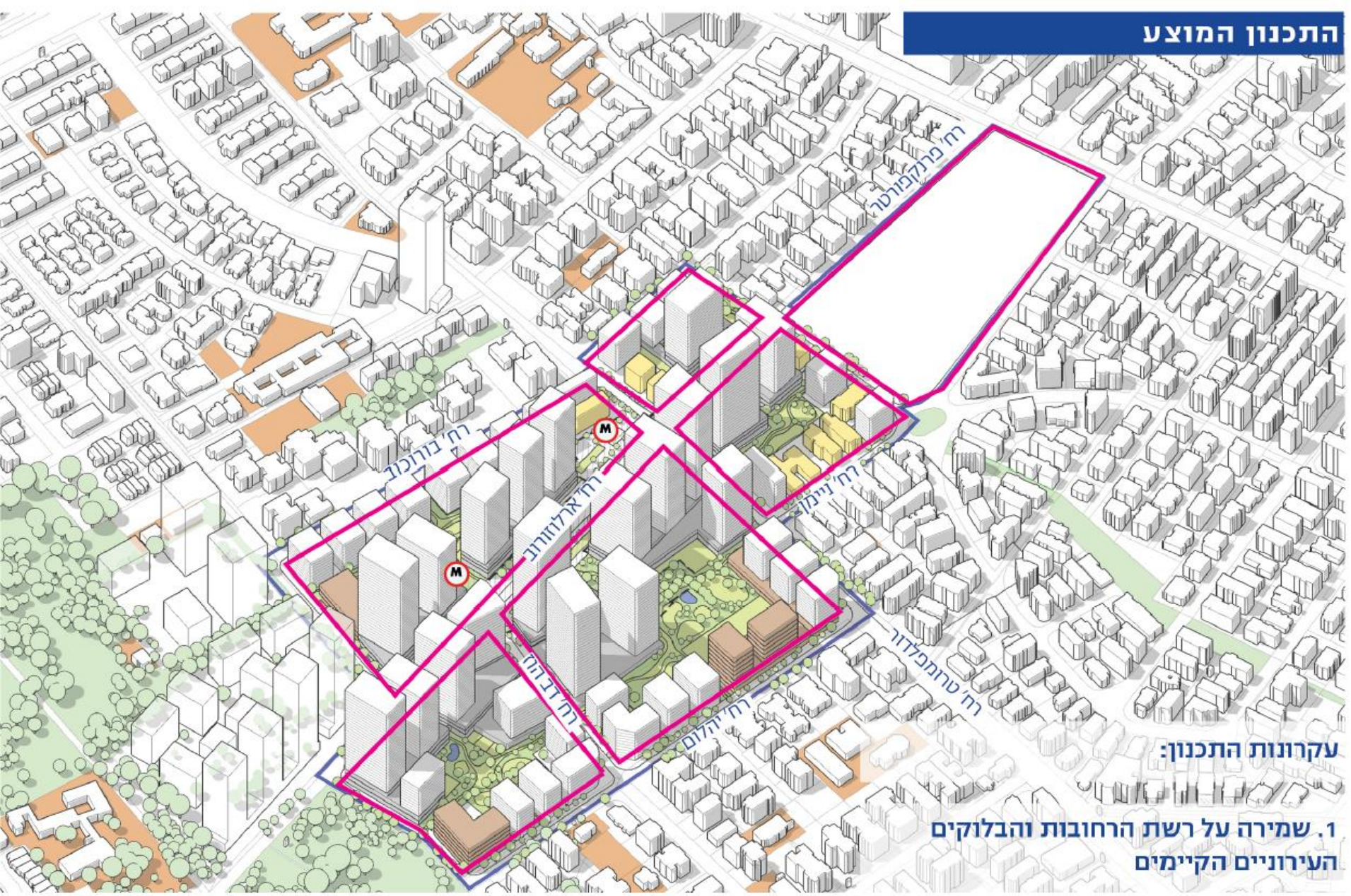
פתח תקווה
התחדשות מרחב מטרופוליטני

התכנון המוצע



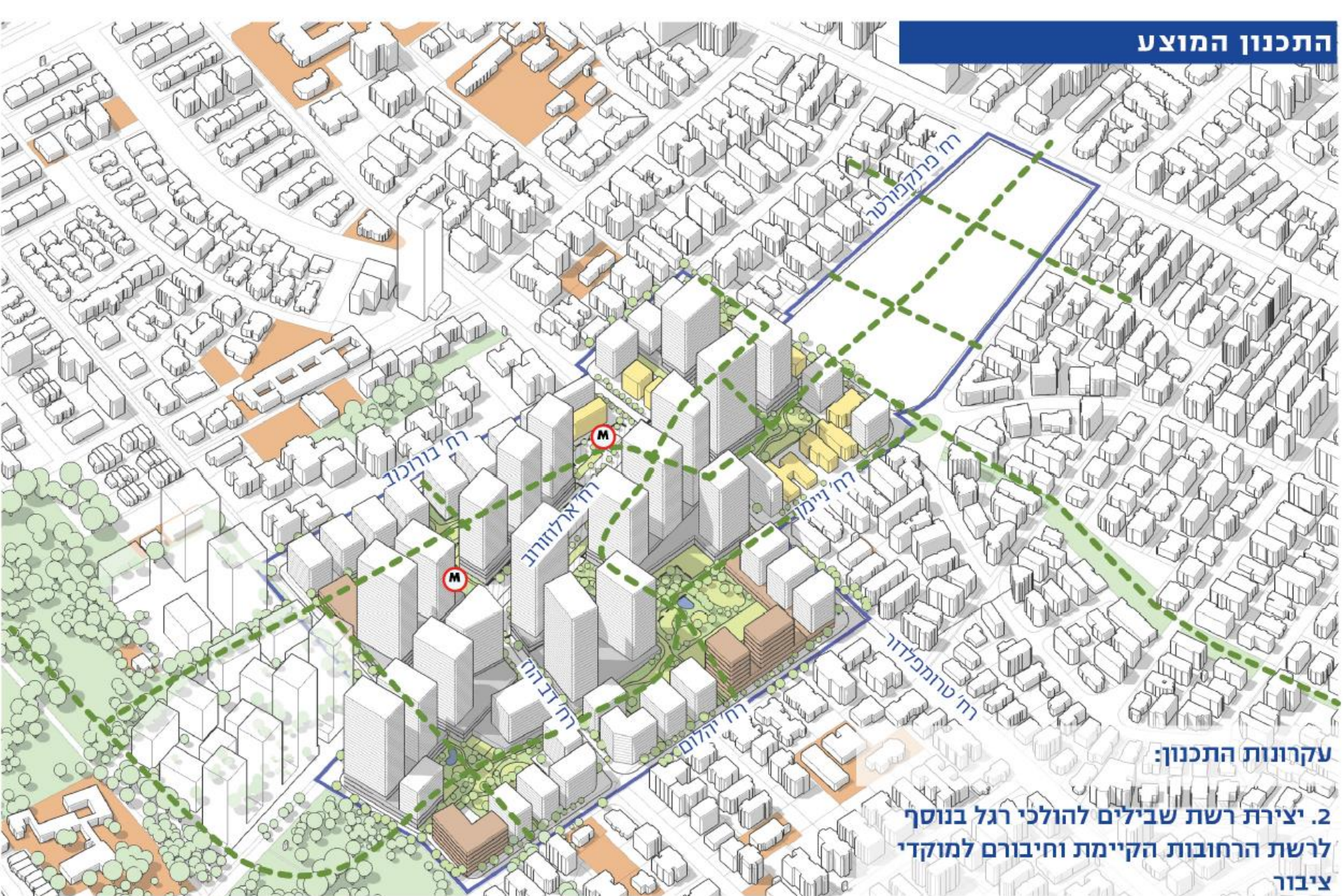
קומות מסד מעורבות שימושים
מבנים שלא יתחדשו במסגרת תכנית זו

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים



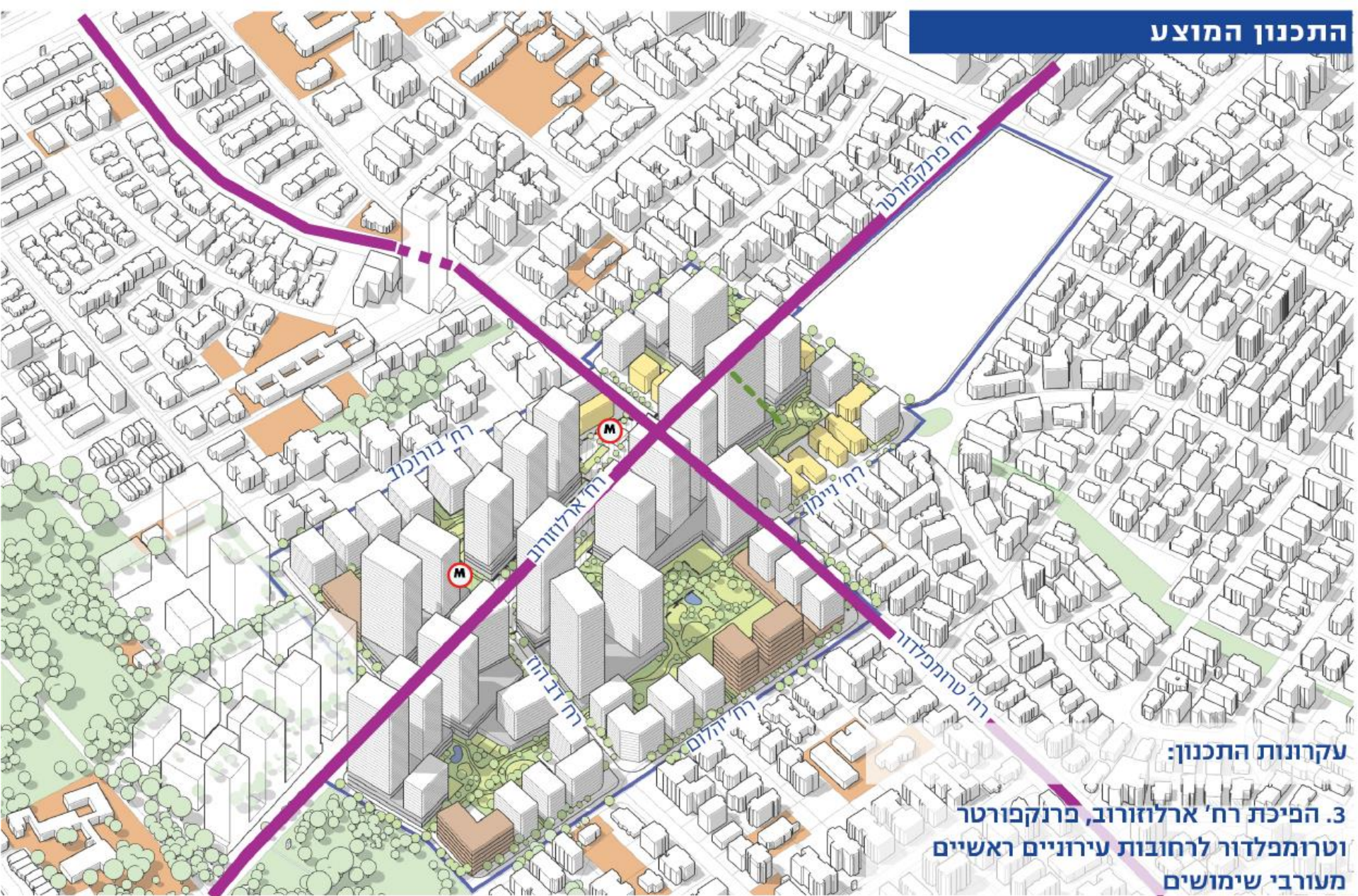
עקרונות התכנון:

1. שמירה על רשת הרחובות והבלוקים העירוניים הקיימים



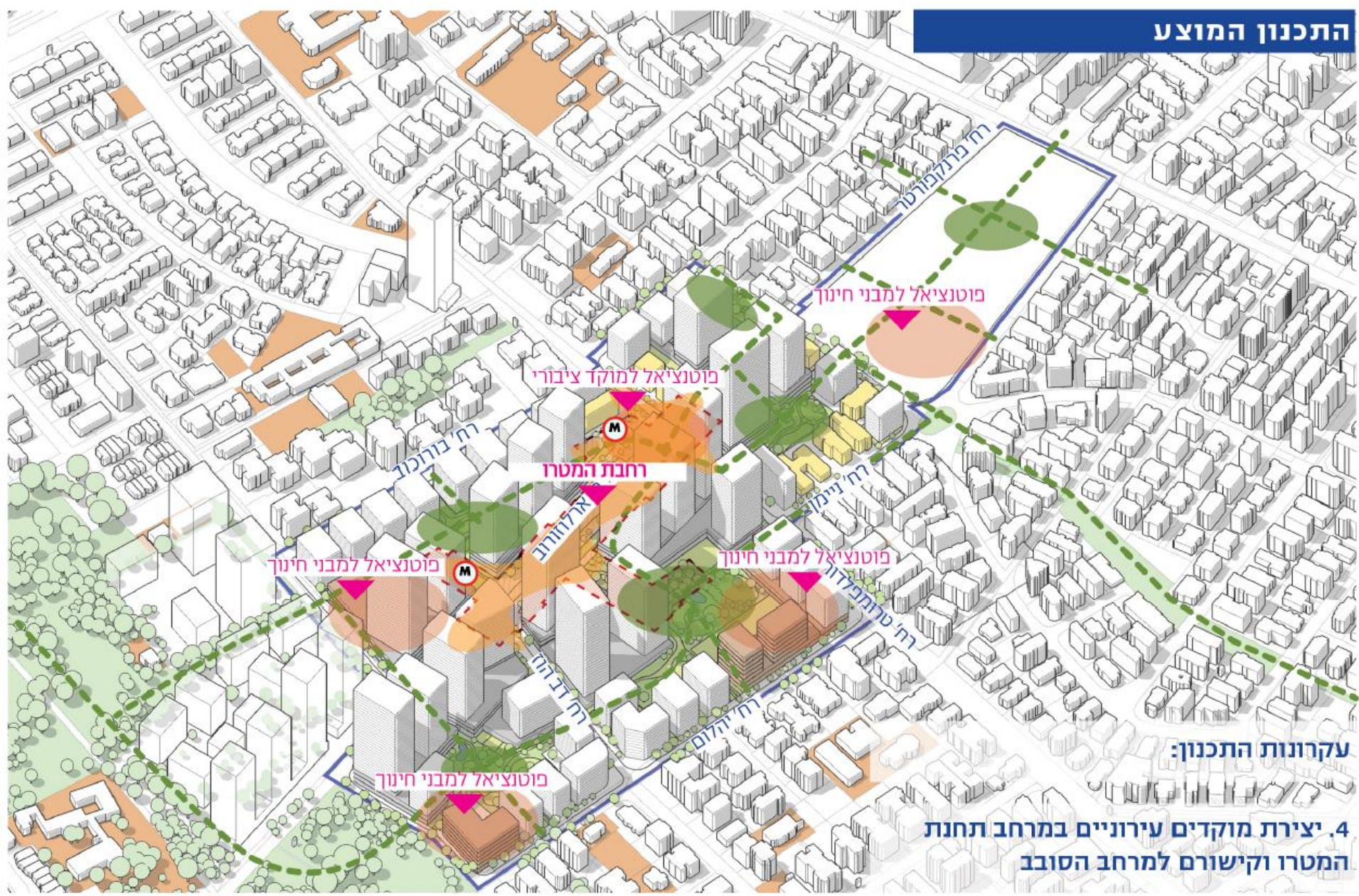
עקרונות התכנון:

2. יצירת רשת שבילים להולכי רגל בנוסף לרשת הרחובות הקיימת וחיבורם למוקדי ציבור



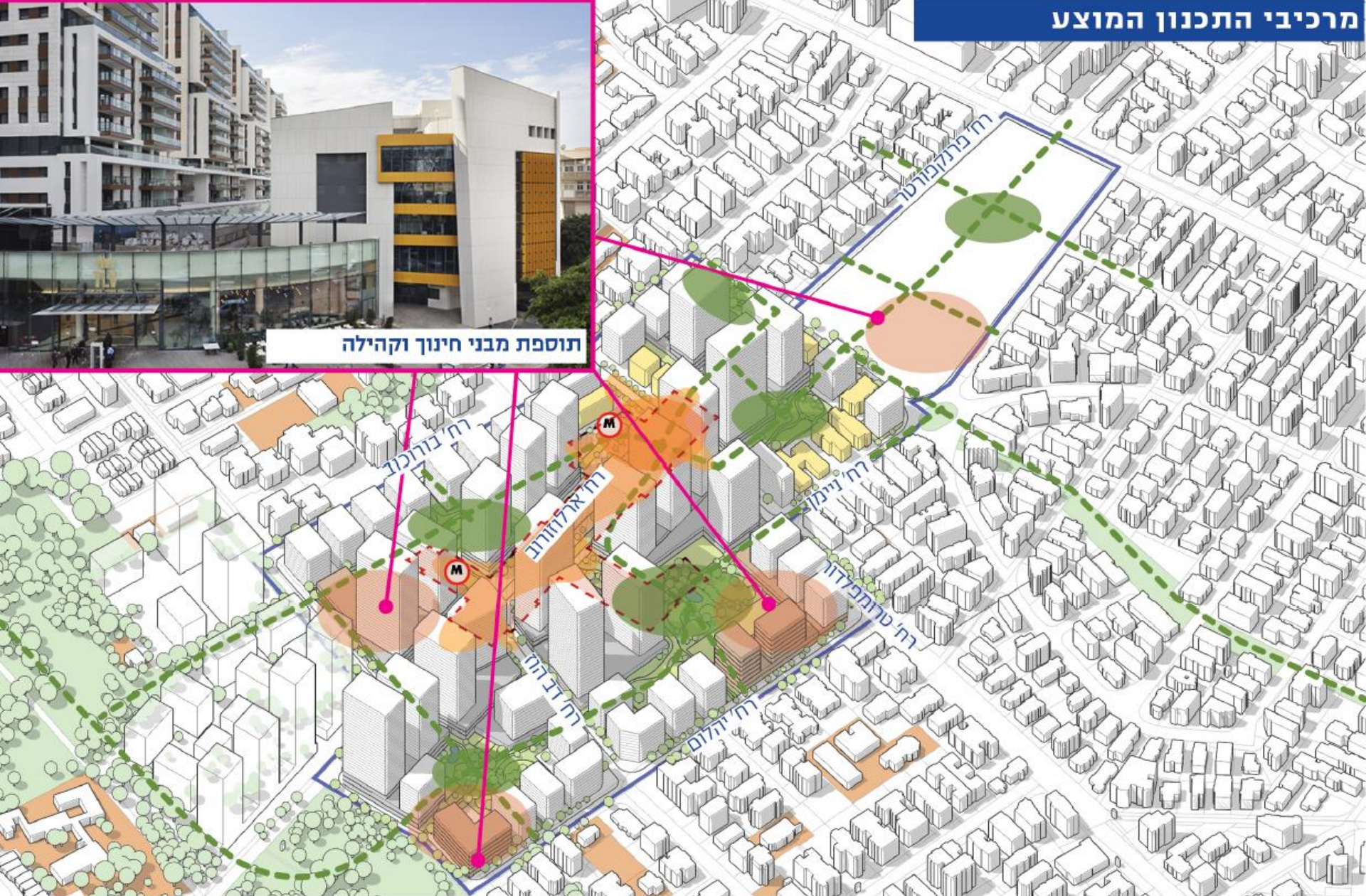
עקרונות התכנון:

3. הפיכת רח' ארלזורוב, פרנקפורט וטרומפלדור לרחובות עירוניים ראשיים מעורבי שימושים



עקרונות התכנון:

4. יצירת מוקדים עירוניים במרחב תחנת המטרו וקישורם למרחב הסובב





התחדשות מתחם מסרו ארלוזורוב, פתח תקווה

איך ממשיכים מכאן?

1. תסקיר חברתי הינו דו"ח שמטרתו להכיר וללמוד על האוכלוסיה במתחם, להבין את הצרכים והרצונות של הדיירים.
2. התסקיר כולל סקר שכולל כ-30 שאלות שנשאלות פנים אל פנים או בטלפון עם הדיירים (בעלים ושוכרים).
3. לאחר סיום איסוף הנתונים מהדיירים, נעשה ניתוח חברתי ובתסקיר תינתנה המלצות כדי להיטיב עם התושבים.
4. התסקיר החברתי הינו חלק מדרישות התיכנון והמלצותיו ישולבו עד כמה שניתן בתכנון המוצע.
5. התסקיר יערך בתקופה הקרובה וכולם מתבקשים לשתף פעולה עם הסוקרים מחברת אשחר.

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.

שאלות, הערות, הארות?

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