



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית למרכז העיר פתח תקווה

תכנית מס' 410-1097849

כנס תושבים ובעלי נכסים:

הצגת המסמך

18.02.2024, ט' אדר א' התשפ"ד



במצגת

■ השקפים שהוצגו בכנס מיום 18.02

[למעבר לחץ כאן](#)

■ סיכום ותמונות מהכנס

[למעבר לחץ כאן](#)



סדר יום

ברכות

ראש העיר, מר רמי גרינברג
מהנדס העיר, מר איציק אוזלבו
מנהלת מינהלת כרמים, אד' עינב עצמון

הצגת התכנית

אד' אלה זילברפרב בן עזרא, כהן-וינד ושות' אדריכלים

דיון ושאלות

התייחסויות המשתתפים
מענה לשאלות



בית קפה העירייה | צילום, דוברות העירייה



בית פיק"א | צילום, דוברות העירייה



מדרחוב ההגנה | צילום, דוברות העירייה



בסטה 43 בשוק | צילום, דוברות העירייה



בסטה 43 בשוק | צילום, דוברות העירייה

אומנות בשוק | צילום, דוברות העירייה



כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה
כנס שיתוף מדיניות מרכז העיר ולב המושבה

פברואר 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

דיירים



צוות כרמים



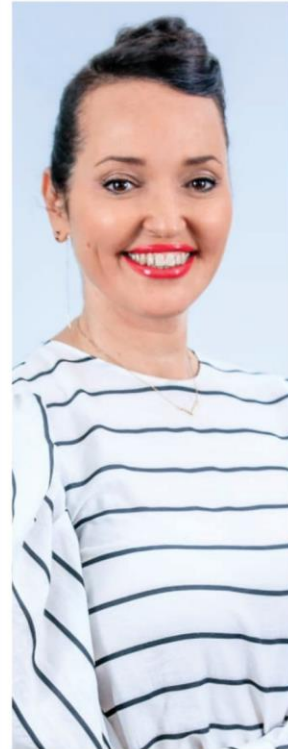
עו"ד יוסי קליין
יועץ משפטי



עדי קולירין אורן
מנהלת פרוייקטים
ופיתוח עיסקי



אדר' מילנה ודמיד
מנהלת תחום תכנון



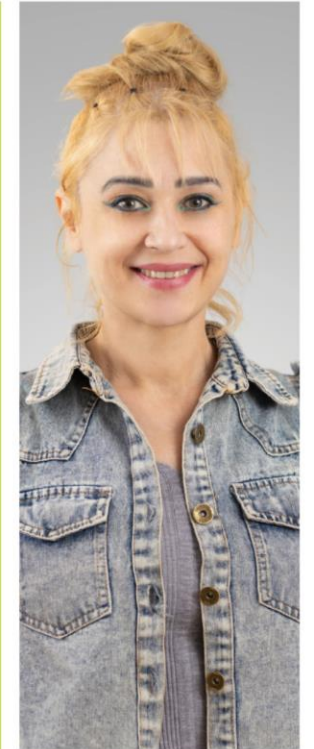
אדר' עינב עצמון
מנהלת המינהלת



דוד חג'ג'
מנהל קשרי קהילה



עדן מנגבו
מנהלת קשרי קהילה



אנסטסיה קהלני
מנהלת משרד



עקרונות מנחים

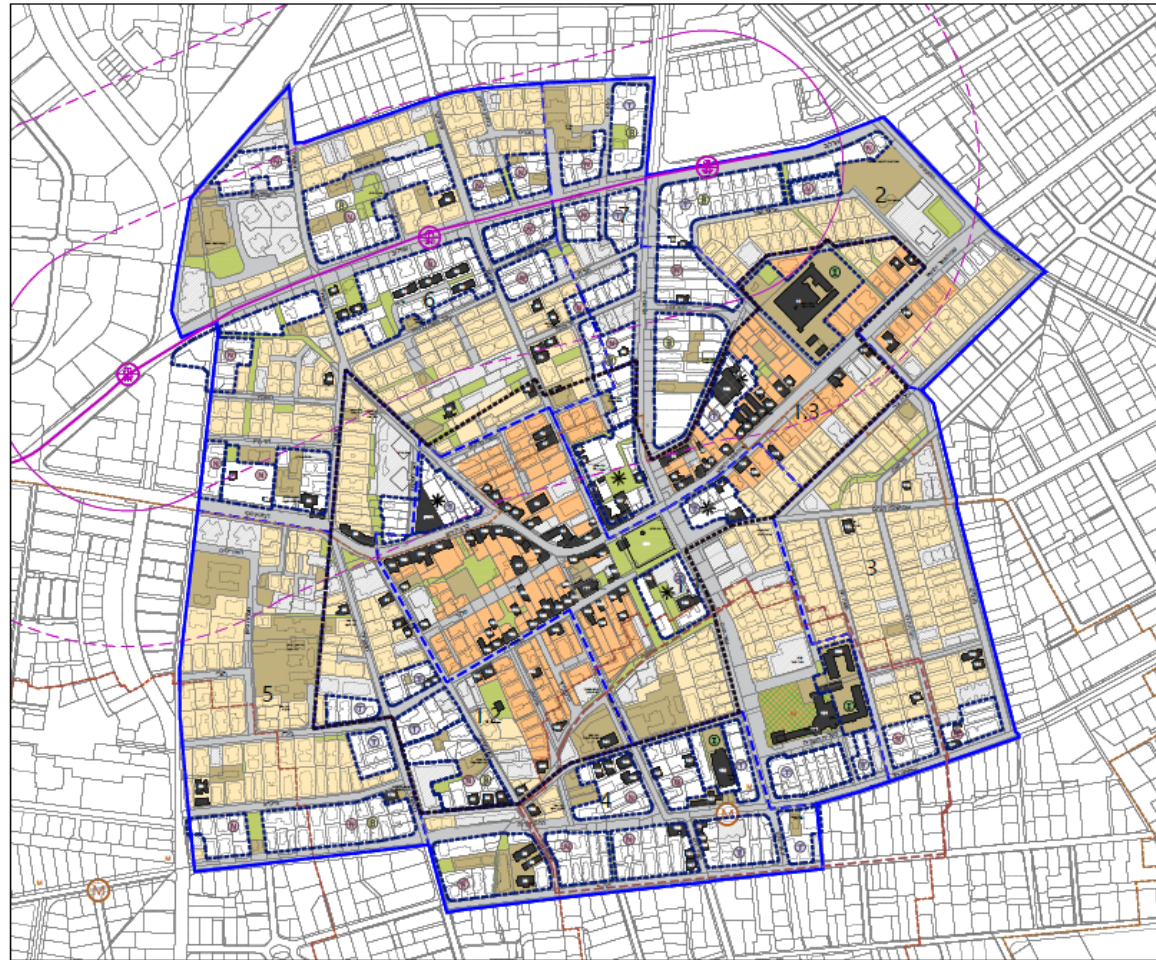
1. ודאות

2. אמון

3. ביצוע



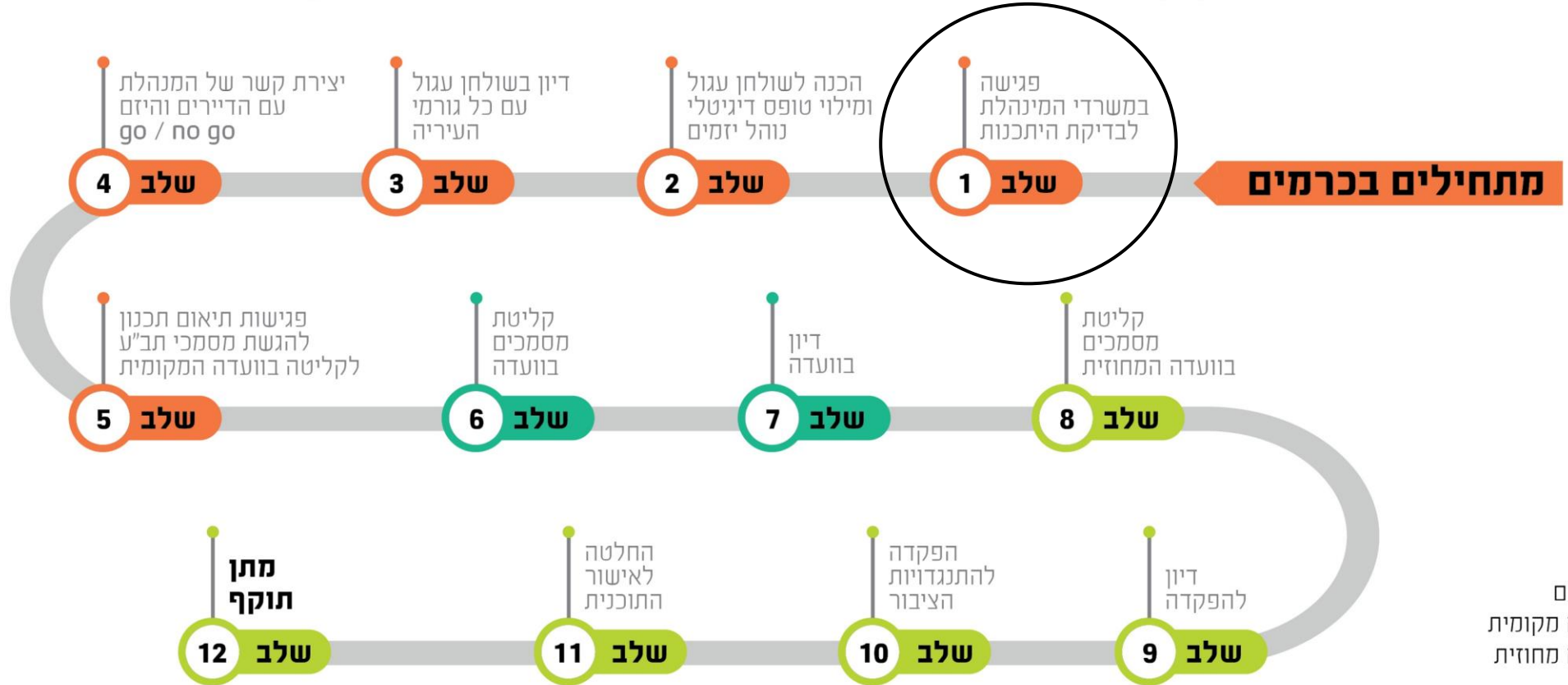
ודאות



מדיניות מרכז העיר עוצמות התערבות
ארי כהן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ודאות

תהליך קידום תוכנית פינוי בינוי במסלול מיסוי (מסלול יזמי) בליווי וקידום של כרמים





ודאות



**נוהל יזמים
תמ"א 38**

כניסה



**נוהל יזמים
פינוי בינוי**

כניסה



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

אמון

167

כנסים

ומפגשי

תושבים

2020-1 43

2021-1 62

2022-1 22

2023-1 40

35

סקרים

חברתיים

נערכים

בימיים אלו

במתחמים

שונים

3

מאגרי

יועצים

11 חברות ייעוץ חברתי

9 חברות פיקוח בניה

45 עו"ד מייצגי דיירים

5000

פניות

ציבור

שהגיעו

למינהלת

טופלו



אמון

6,000
חשיפות
לדף
הפייסבוק
בכל
חודש

2,700
כניסות
לאתר
הבית
בכל
חודש

**גישור
מחלוקות**
שירות
ללא עלות
באמצעות
מרכז
הגישור
העירוני

**פגישות
ייעוץ
משפטי**
ימי ראשון
אחת
לשבועיים
בתיאום*
מראש



ביצוע

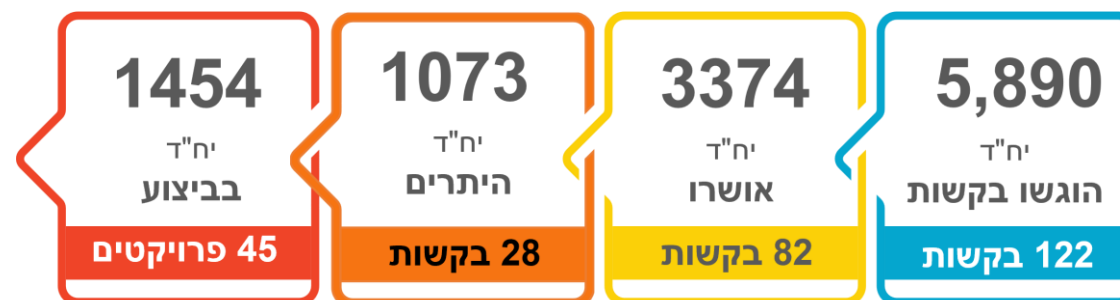
* הנתונים בתוכניות פינוי בינוי הינם דינמיים ומהווים מצג הערכה בלבד

מסלול פינוי בינוי



*פילוח תוכניות לפי שלבים

התחדשות בניינית (תמ"א 38)



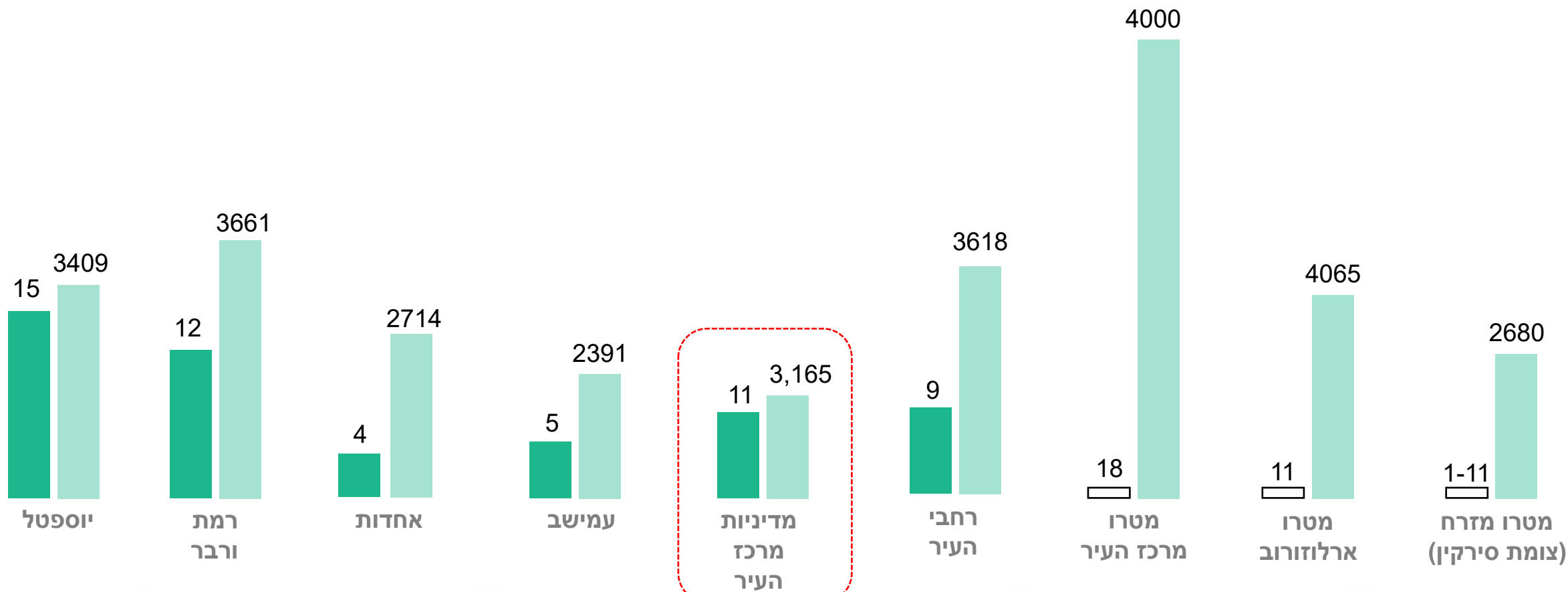
*פילוח פרויקטים של תמ"א 38 לפי שלבים בשנת 2023



ביצוע

• הנתונים בתוכניות פינוי בינוי הינם דינמיים ומהווים מצג הערכה בלבד

מספר מתחמים – משוער
עומדן מספר יחידות מוצעות



תחבורה תומכת התחדשות עירונית



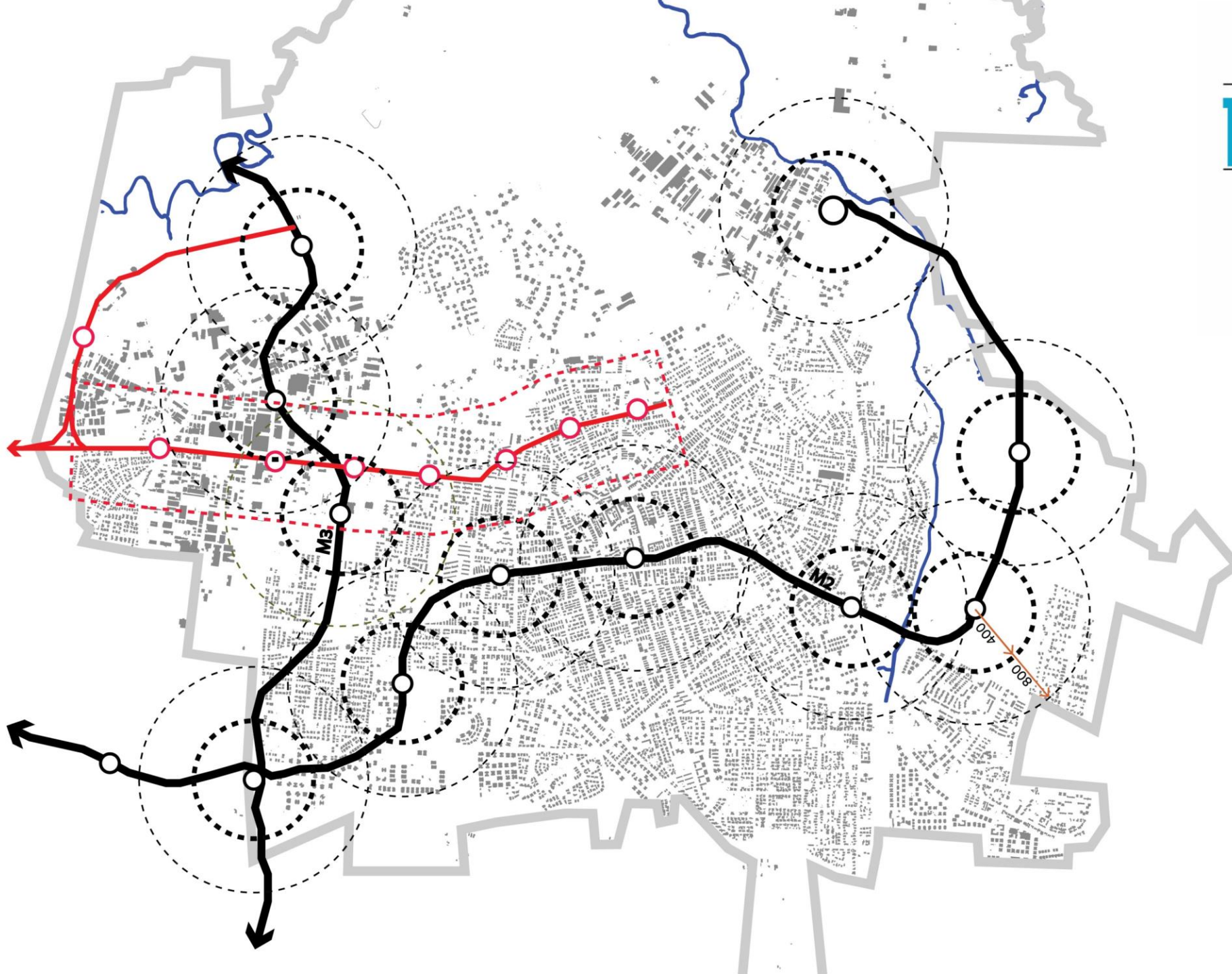


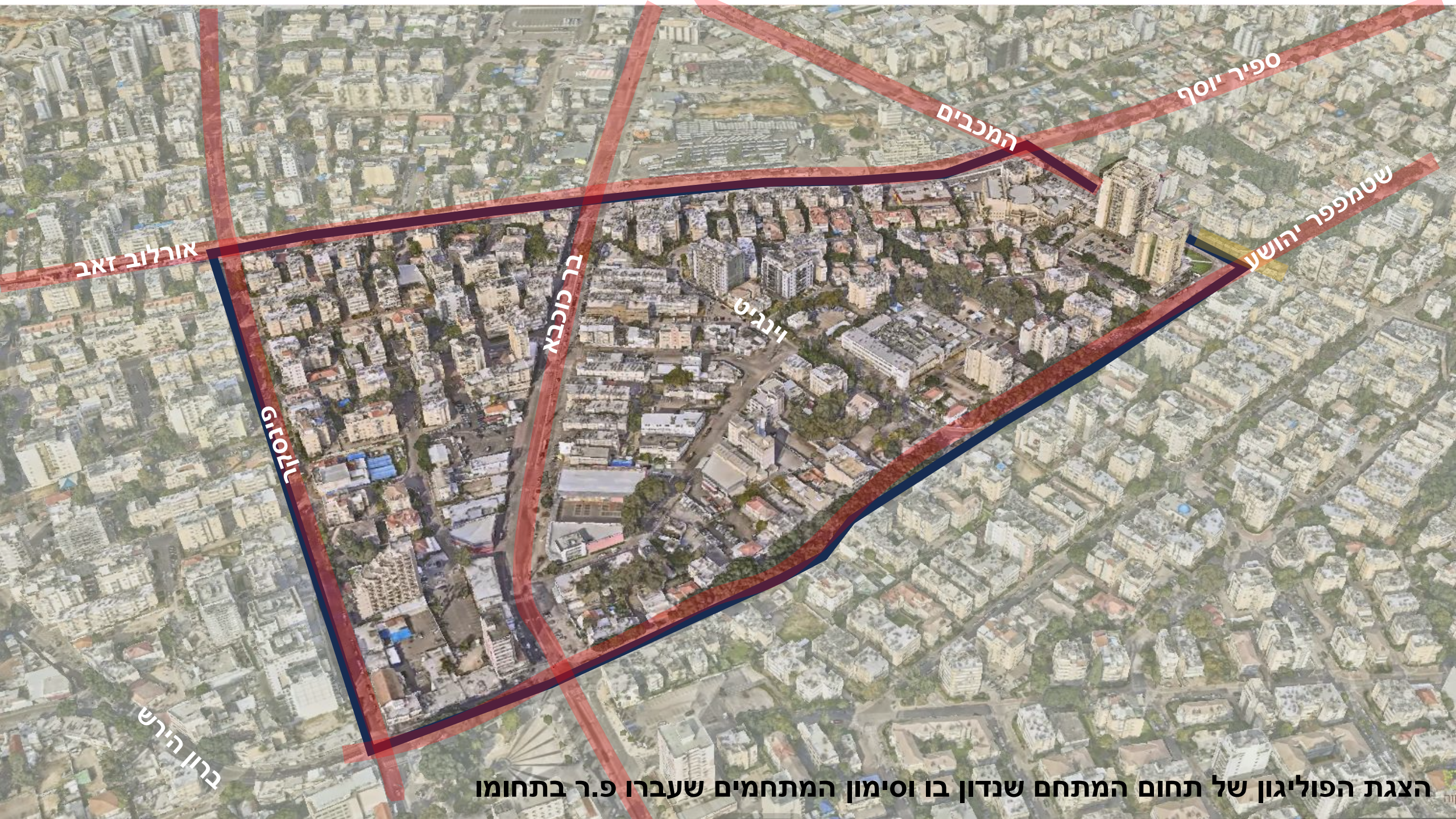
קטליזטור להתחדשות עירונית מקיימת

צירי מתע"ן

קו הרק"ל האדום

קוי המטרו M2+M3



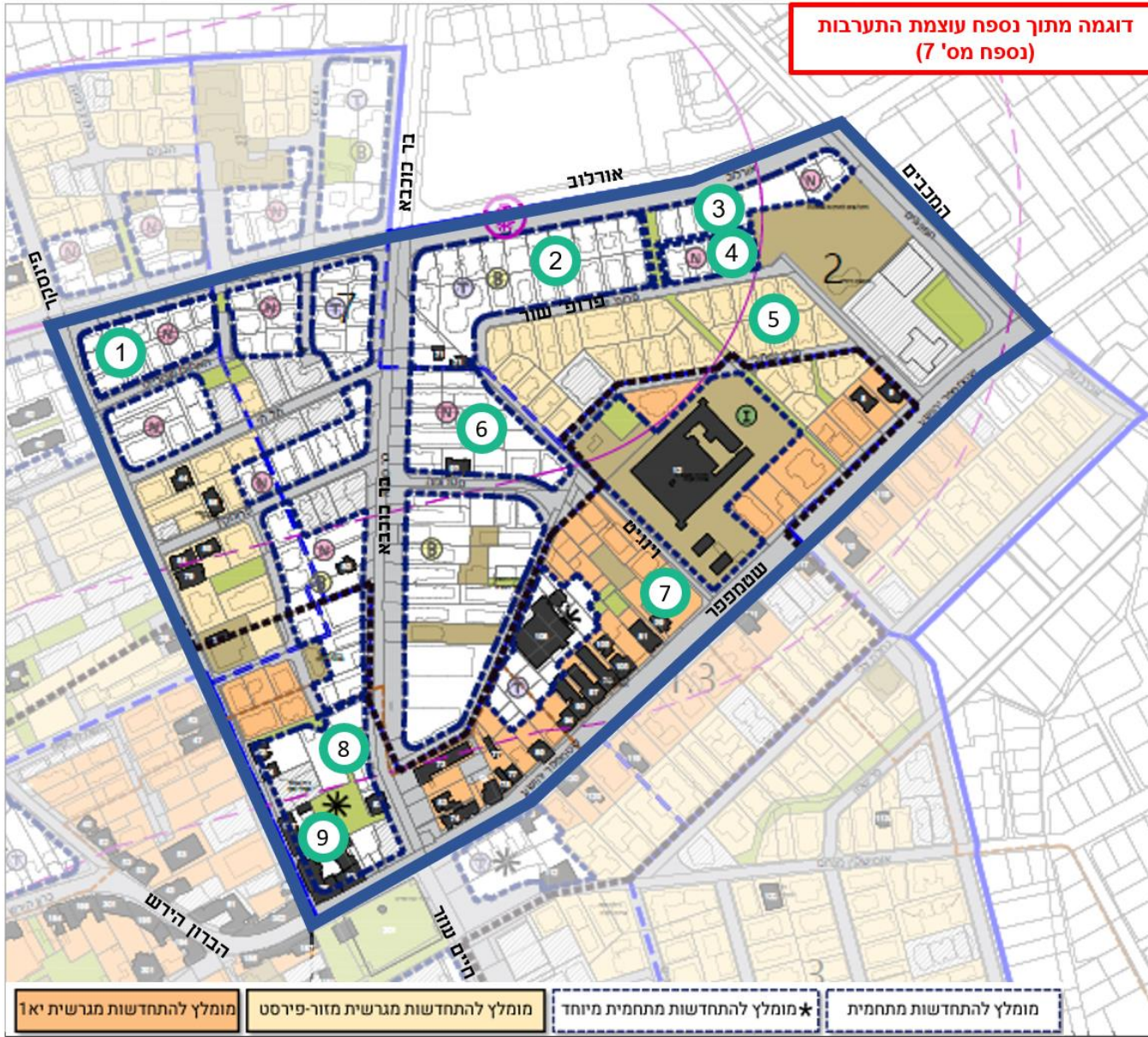


הצגת הפוליגון של תחום המתחם שנדון בו וסימון המתחמים שעברו פ.ר בתחומו

מיפוי סטטוס פרוייקטים

2233 יחידות דיור
9 מתחמים

דוגמה מתוך נספח עוצמת התערבות
(נספח מס' 7)





פרוייקטים בתכנון



כיכר התרבות

פינוי בינוי | 26 יח"ד
185 יח"ד מוצעות | בהיתר



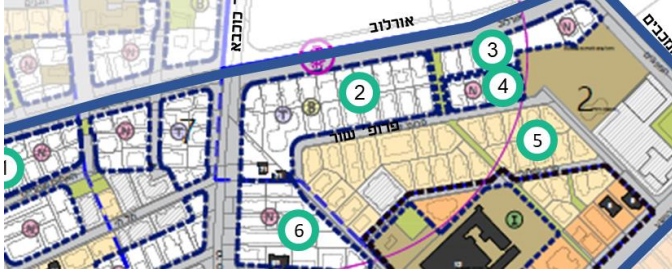
פרופ' שור-אורלוב

פינוי בינוי | 203 יח"ד קיימות
853 יח"ד מוצעות | מקדמי



אורלוב שטרייט

פינוי בינוי | 68 יח"ד
262 יח"ד מוצעות | מקדמי



פרוייקטים בתכנון



סטרומה - בר כוכב

פינוי בינוי | 92 יח"ד קיימות
322 יח"ד מוצעות | מקדמי



פרץ נפתלי - פרופ' שור

תב"ע מקומית | 68 יח"ד קיימות
211 יח"ד מוצעות | מקדמי



פרופ' שור 21-27

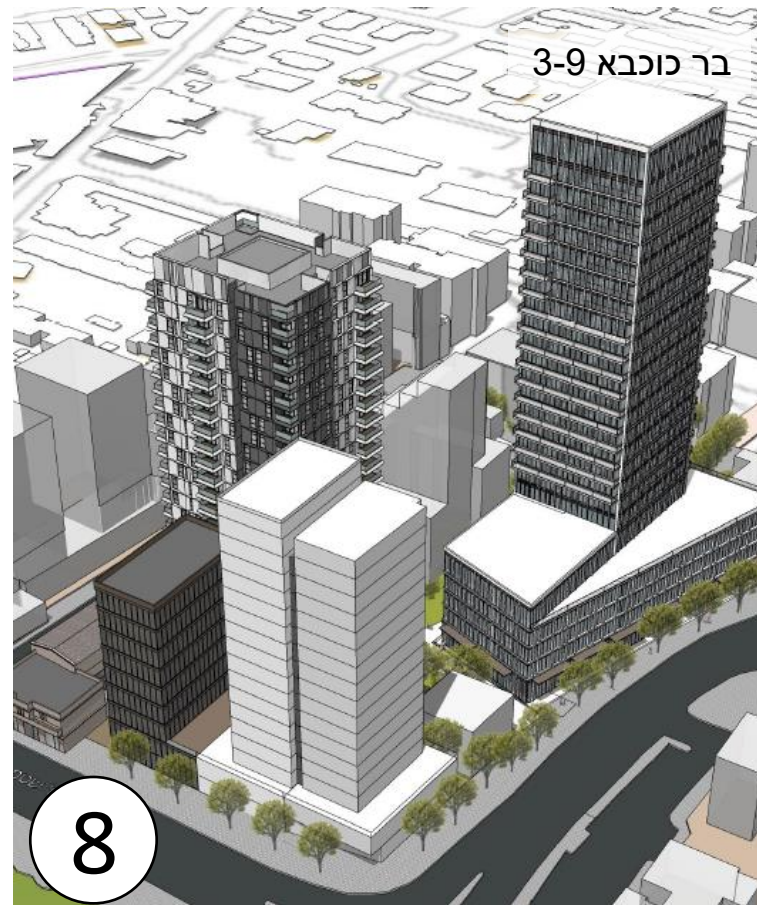
התחדשות בניינית | 24 יחידות קיימות
72 יח"ד מוצעות | בתכנון

פרוייקטים בתכנון



חצר שפירא

פינוי בינוין יח' מסחר ומבנה לשימור
100 יח"ד מוצעות | בתכנון



בר כוכבא 3-9

פינוי בינוין יחידות מסחר
150 יח"ד מוצעות | בתכנון



שטמפר 51 - ינגיט

פינוי בינוין שני מבנים היסטוריים להריסה/שימור
78 יח"ד מוצעות | הוחלט על מתן תוקף

החזרת העירוניות לעיר





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



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



סדר יום

ברכות

ראש העיר, מר רמי גרינברג
מהנדס העיר, מר איציק אוזלבו
מנהלת מינהלת כרמים, אד' עינב עצמון

הצגת התכנית

אד' אלה זילברפרב בן עזרא, כהן-וינד ושות' אדריכלים

דיון ושאלות

התייחסויות המשתתפים
מענה לשאלות



מטה מינהל התכנון

שחר סולר - מנהל האגף, יו"ר ועדת ההיגוי
אורית צבר, אורלי מואס כהן, שחר רוזנק, רוני בר, חן גרינברג

לשכת תכנון מחוז מרכז

גיא קפלן
טלילה הראל
יעל סלומון - מתכנתת המחוז
עדי קרמר - ס. מתכנן המחוז
גילת גוב נגר - אדריכלית המחוז
ליאור רגב, ליאת אייזן, תמר בן-טובים, אדר' יונתן פרידמן

עיריית פתח תקווה

איציק אוז'לבו - מהנדס העיר
נעה אפל - אדריכלית העיר
משה שמרלר - מנהל אגף תכנון עיר
ציפי גלבר, אליאנה סובול, ראות סגרון, הדר אבניאל
אסמרה אקלה, יאיר מודריק, ויואנה וינצקי זלייט

כרמים, המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה

עינב עצמון - מנהלת המינהלת
מילנה ודמיד, דוד חג'ג', עדן מנגבו



עורכי התכנית



ניצן גורביץ'



אלה זילברפרב



אמיר אלישע

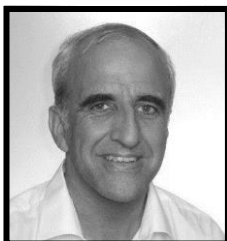


ארי כהן

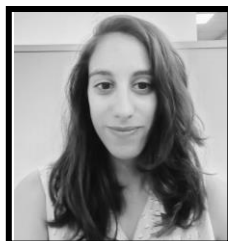
סטודיו
אדריכלות נוף



תנועה



ג'יי קפלן



נעם נעמן



פרוגרמה, חברה, ושיתוף ציבור



אוהד רוזנוסר



נופר בשי



יעל פסלר
אידלשטיין



חן נאור

נוף



עמית גוטרמן



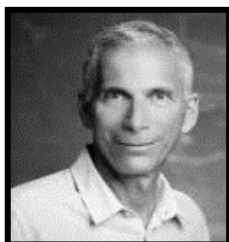
נורית זעירי



אריה קוף



תכנון מכליל



אביעד שר שלום



תשתיות רטובות



דודי רואס



קיימות



מיכל גרוסמן

סביבה



דניאלה וטין



כלכלה עירונית



שחר אוריאן



שמאות



יוני צ'רניאבסקי



אהובה שיראזי



שימור



שירה בן עזרא

סיום

פרסום להערות
הציבור, דיון
במחוז ואימוץ
המסמך

אבן דרך 5
**תיקון המסמכים
והגשת מסמכים
סופיים**

✓
אבן דרך 4
**הגשת מסמכי
התכנית לדיון
ובדיקה**

✓
אבן דרך 3
**גיבוש טיוטת
חלופה
מוסכמת**

✓
אבן דרך 2
**גיבוש מטרות,
יעדים, פרוגרמה
רעיונית וחלופות**

✓
אבן דרך 1
**סקר מצב
קיים**

✓
ישיבת פתיחה
(לפני הפעלת
יועצים)

שלב



התנעה

09/22

06/22

05/22

01/22

07/21

מועד



שלב



התנעה

מועד

07/21

ישיבת פתיחה
(לפני הפעלת
יועצים)



אבן דרך 1
סקר מצב
קיים



01/22

אבן דרך 2
גיבוש מטרות,
יעדים, פרוגרמה
רעיונית וחלופות



05/22

אבן דרך 3
גיבוש טיוטת
חלופה
מוסכמת



06/22

אבן דרך 4
הגשת מסמכי
התכנית לדיון
ובדיקה



09/22

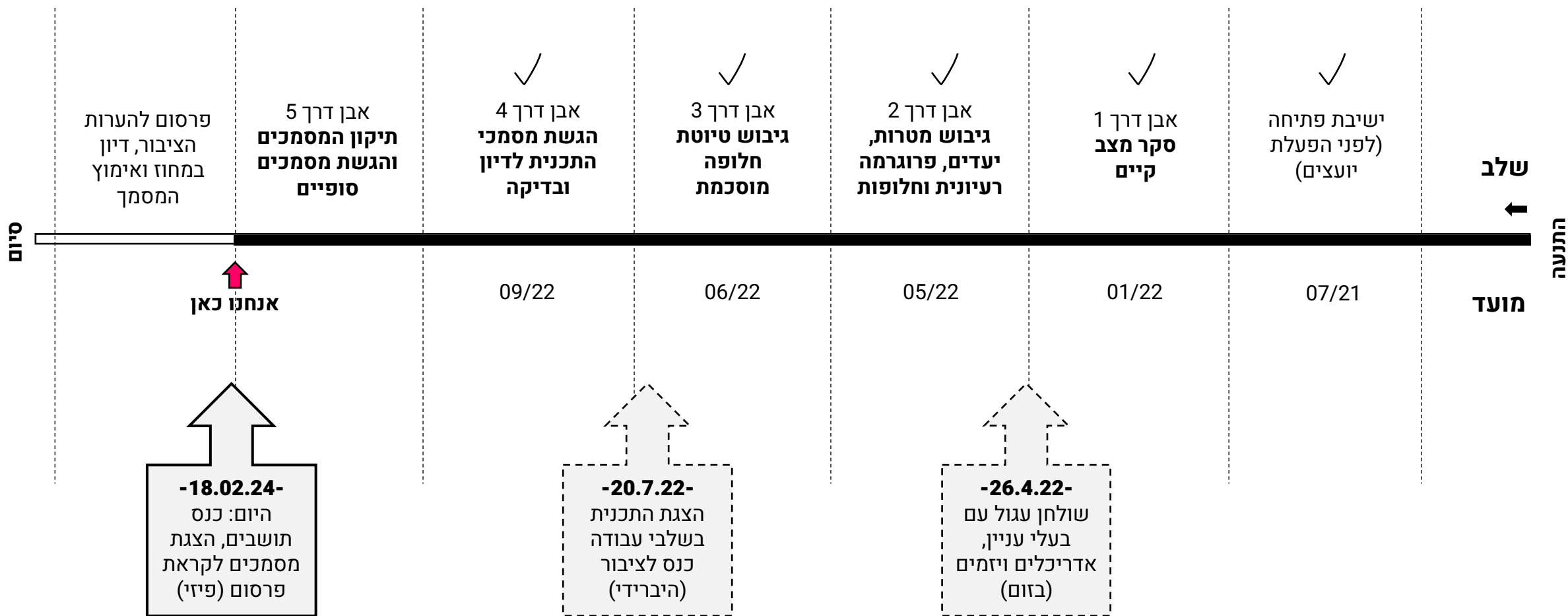
אבן דרך 5
תיקון המסמכים
והגשת מסמכים
סופיים

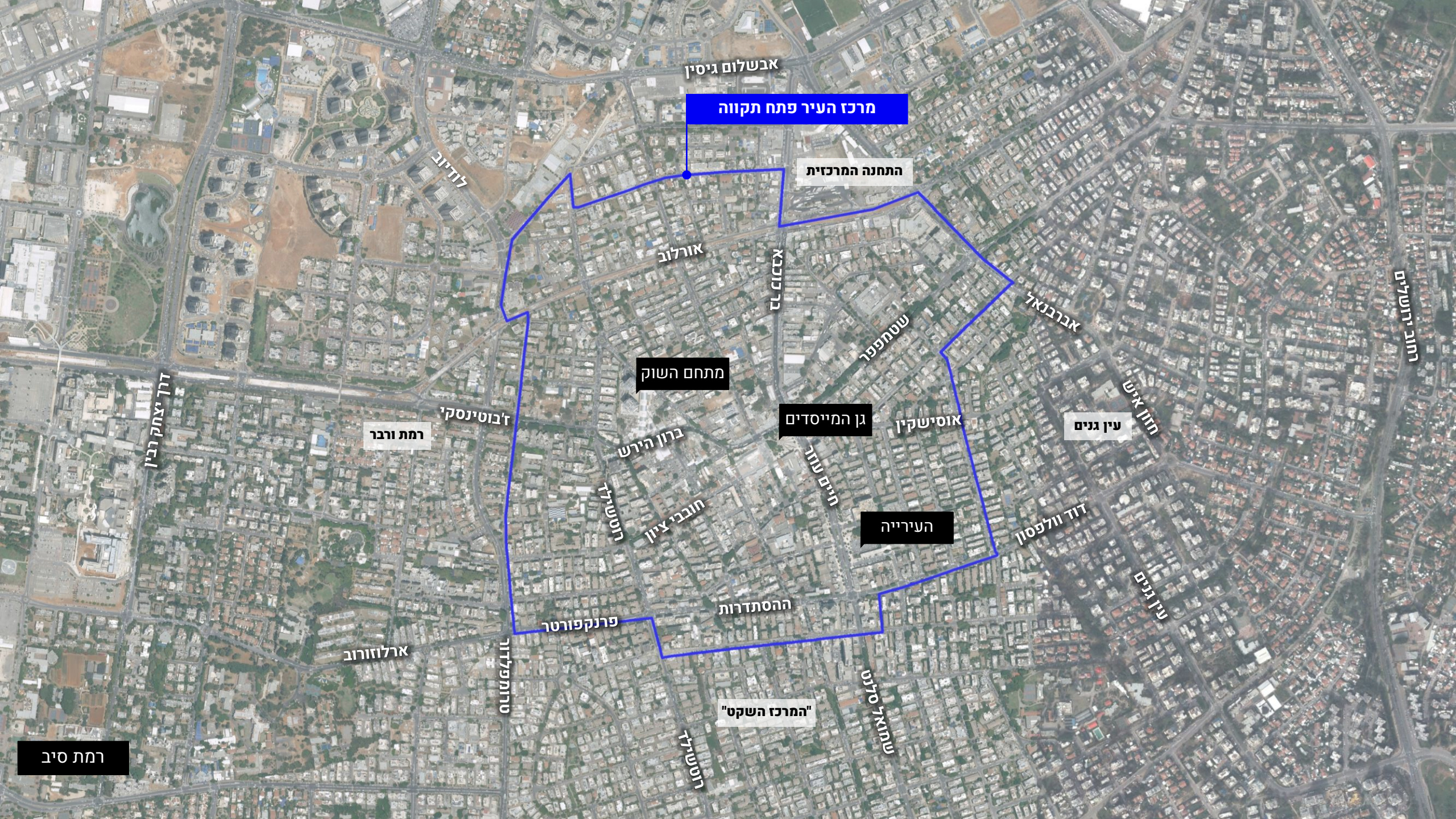


אנחנו כאן

פרסום להערות
הציבור, דיון
במחוז ואימוץ
המסמך

סיום





אבשלום גיסין

מרכז העיר פתח תקווה

התחנה המרכזית

אורלוב

בר נכבא

שטמפפר

אברנאל

מתחם השוק

ז'בוטינסקי

גן המייסדים

אוסישקין

עין גנים

חונן איש

רמת ורבר

ברון הירש

תים עוז

דרכ יצחק רבין

רוטשילד

חובבי ציון

העירייה

דוד וולפסון

ארלוזורוב

טרומפלדור

ההסתדרות

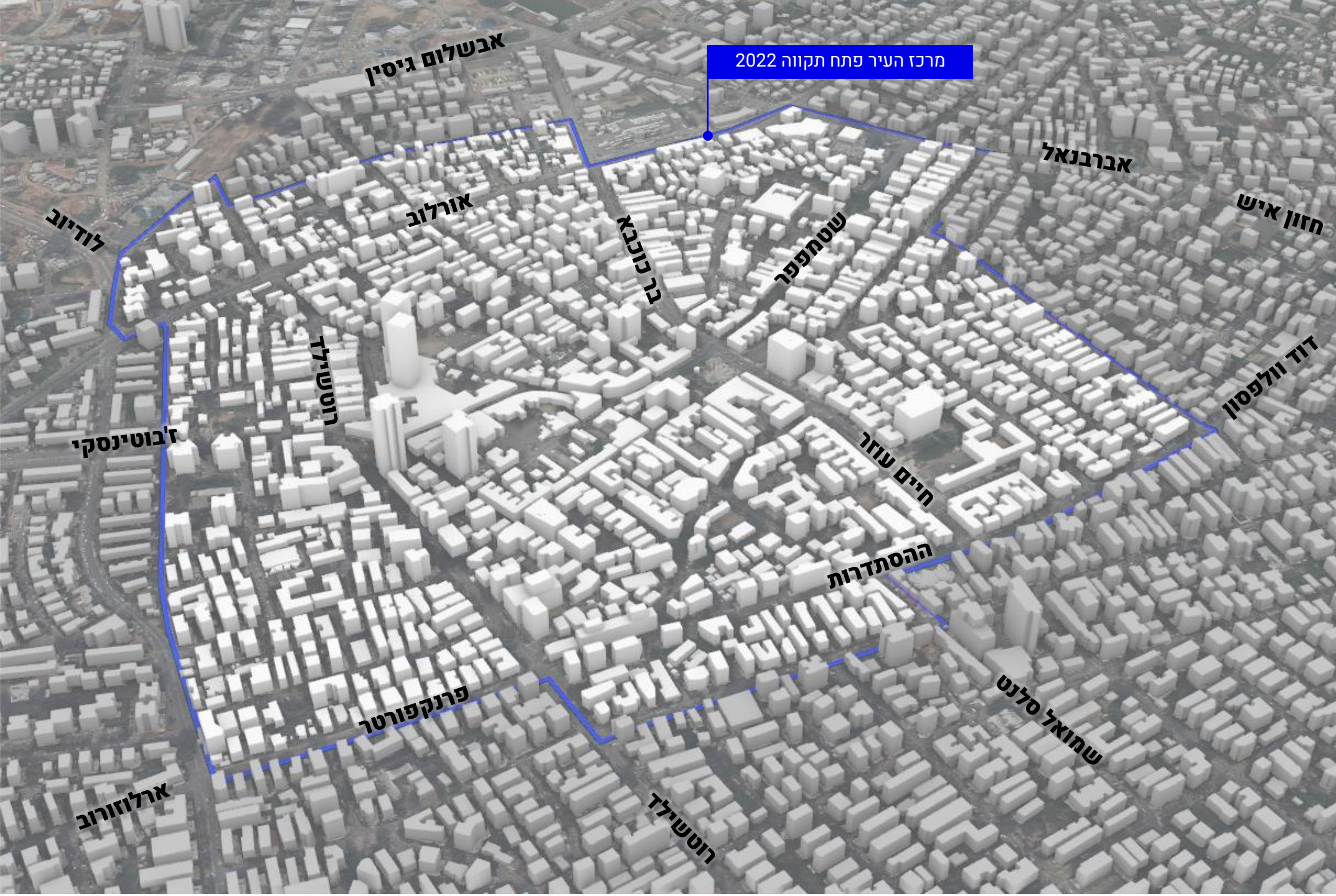
עין נגים

"המרכז השקט"

שטמפאל סלנט

רוטשילד

רמת סיב



מרכז העיר פתח תקווה 2022

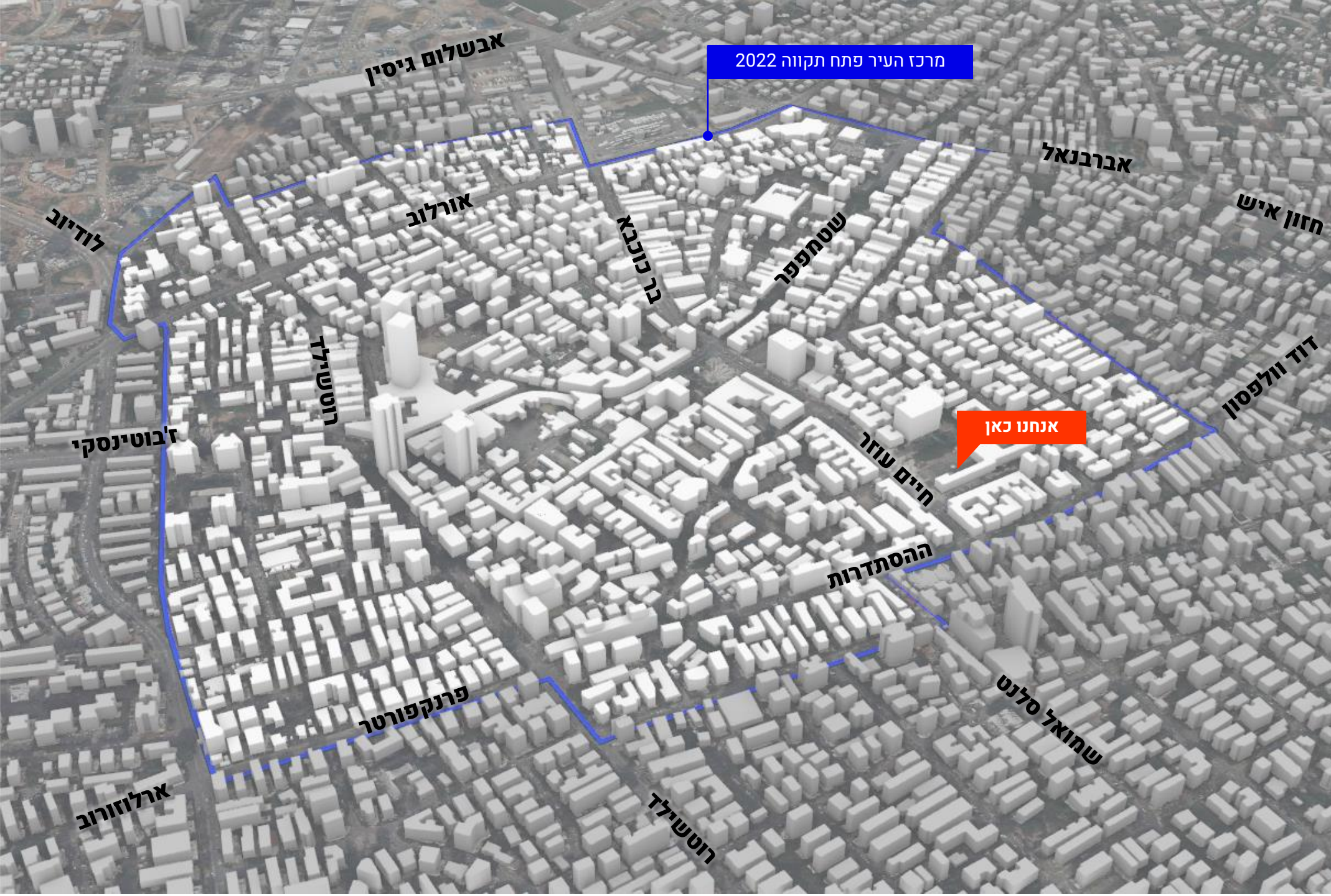
כ-1.2 קמ"ר

כ-13,000 יח"ד

כ-25,000 תושבים

גובה ממוצע: 4-7 ק'

שימוש עיקרי: מגורים



מרכז העיר פתח תקווה 2022

אבשלום גיסין

אברבנאל

חזון איש

שטמפער

בר כוכבא

אורלוב

רוטשילד

דוד וולפסון

אנחנו כאן

חיים עוזר

ההסתדרות

שמואל סלינט

פרנקפורטר

רוטשילד

ז'בוטינסקי

לודיוב

ארלזורוב

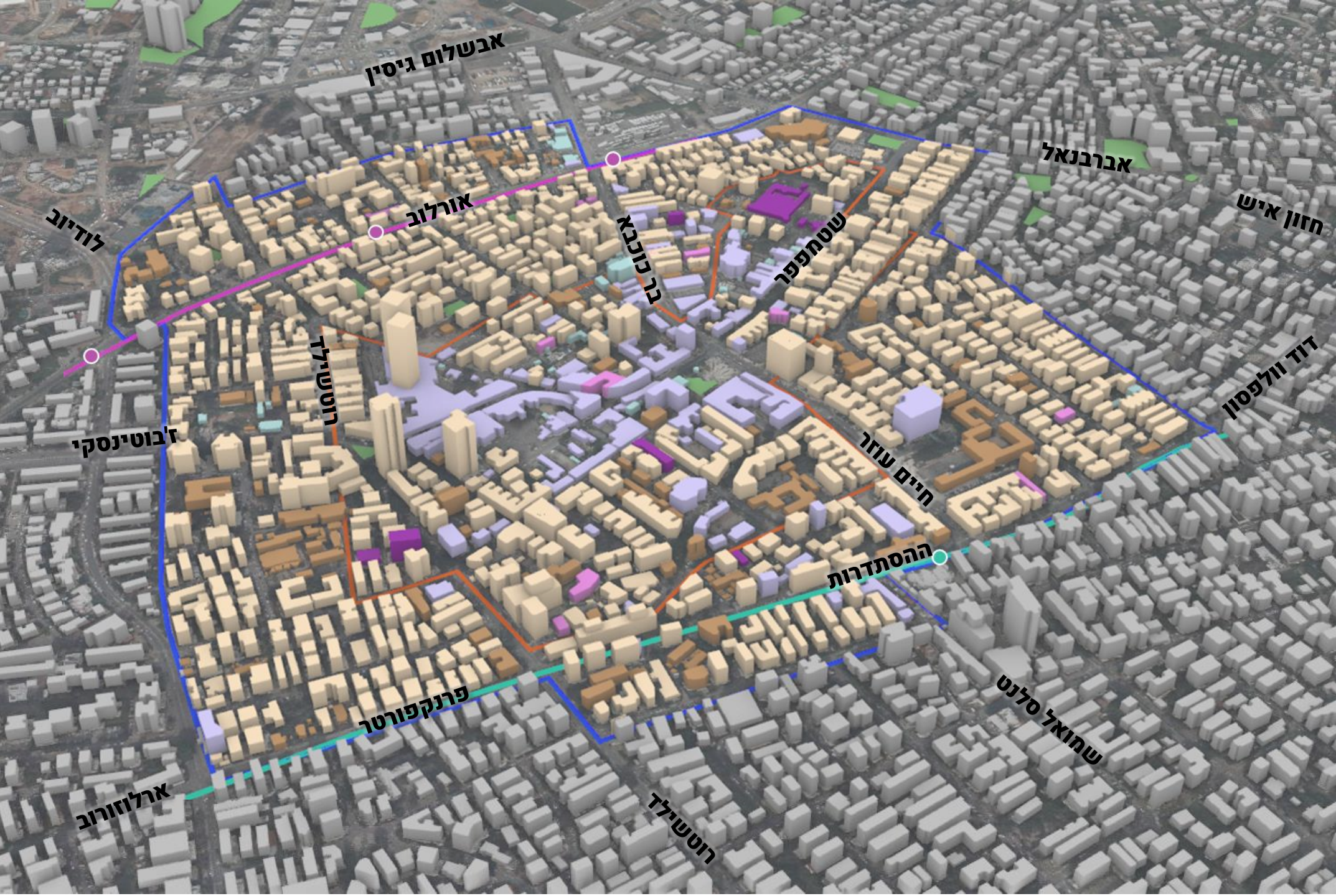
כ-1.2 קמ"ר

כ-13,000 יח"ד

כ-25,000 תושבים

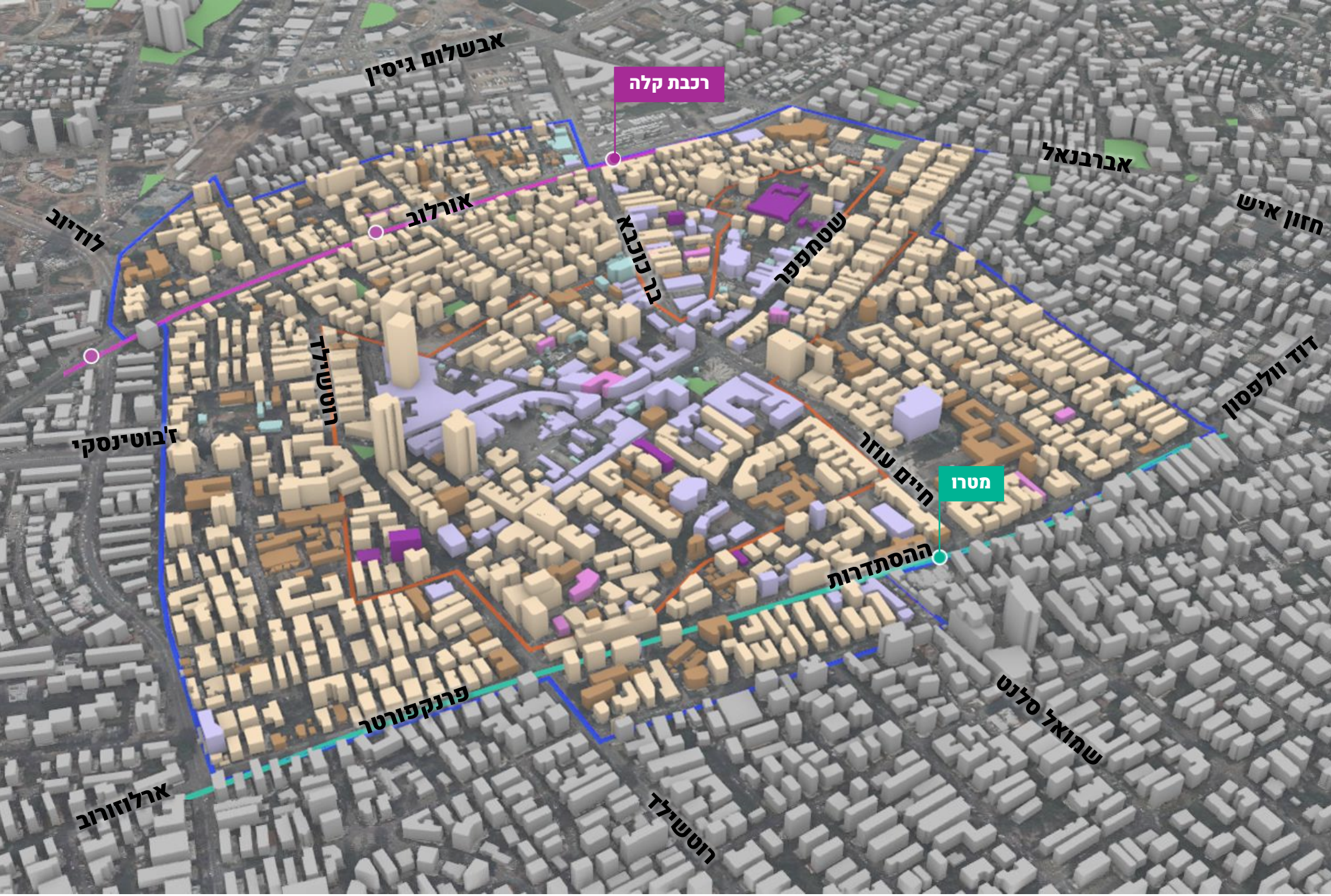
גובה ממוצע: 4-7 ק'

שימוש עיקרי: מגורים



- כ-1.2 קמ"ר
- כ-13,000 יח"ד
- כ-25,000 תושבים
- גובה ממוצע: 4-7 ק'
- שימוש עיקרי: מגורים

- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מלונאות
- מוסדות חינוך ותרבות
- אחר



כ-1.2 קמ"ר

כ-13,000 יח"ד

כ-25,000 תושבים

גובה ממוצע: 4-7 ק'

שימוש עיקרי: מגורים

מגורים

תעסוקה

מסחר

מלונאות

מוסדות חינוך ותרבות

אחר

אבשלום גיסין

רכבת קלה

אברבנאל

חזון איש

לודיוב

אורלוב

בר כוכבא

שטמפער

רוטשילד

ז'בוטינסקי

חיים עוזר

מטרו

ההסתדרות

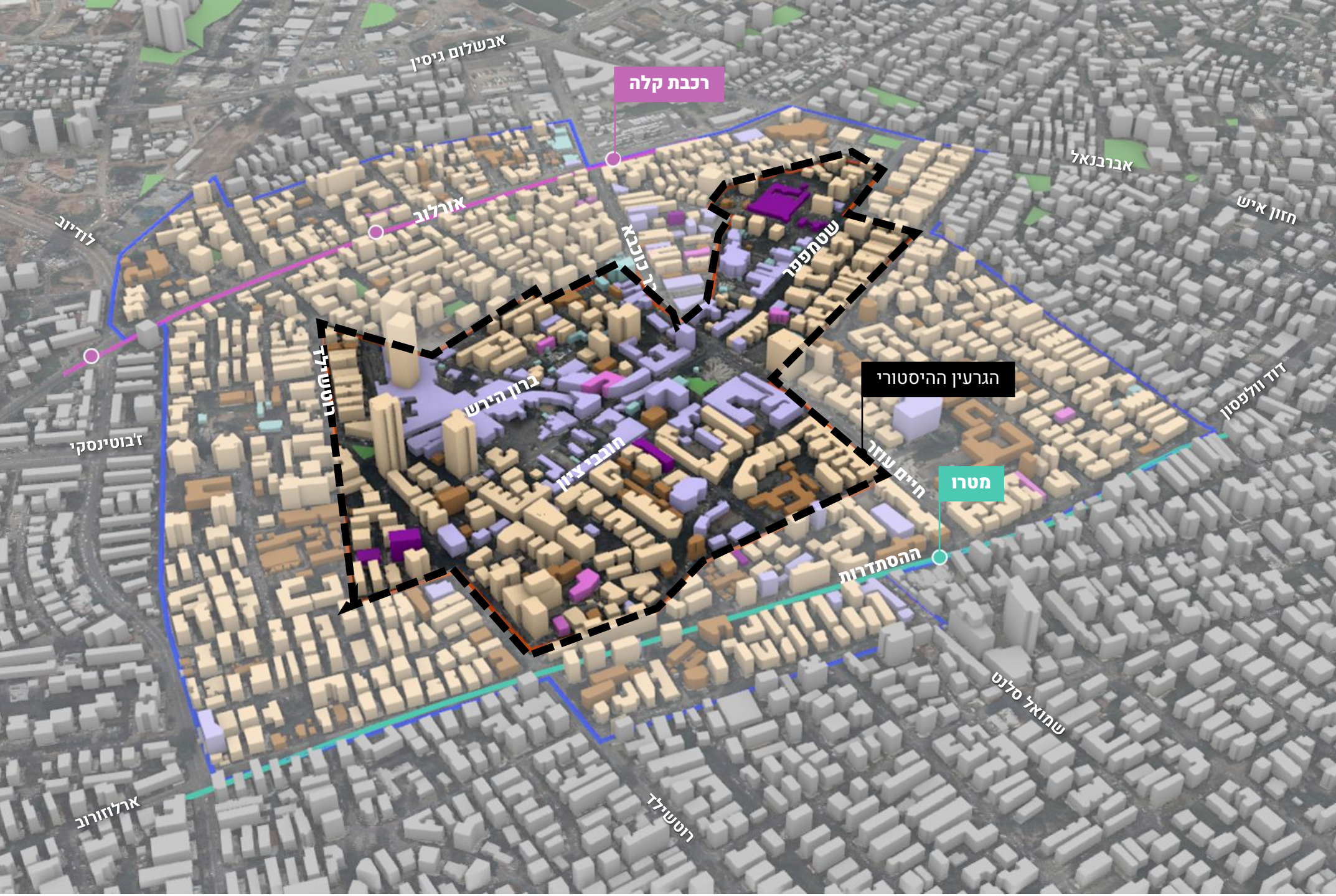
דוד וולפסון

פרנקפורטר

ארלוזורוב

רוטשילד

שמואל סלינט



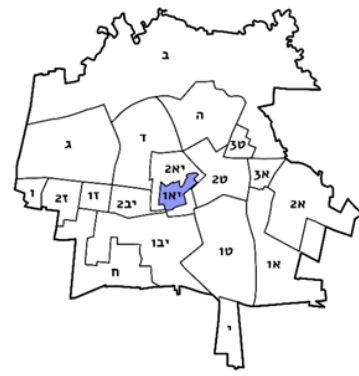
כ-1.2 קמ"ר

כ-13,000 יח"ד

כ-25,000 תושבים

גובה ממוצע: 4-7 ק'

שימוש עיקרי: מגורים



חלוקה למתחמים: תכנית המתאר



צילום: סטודיו אדריכלות נוף



צילום: ארי כהן מיכאל וינד אדריכלים



עצמי
גופרית וסוכר
ם נהדרים

צילום: ארי כהן מיכאל ויט אדריכלים







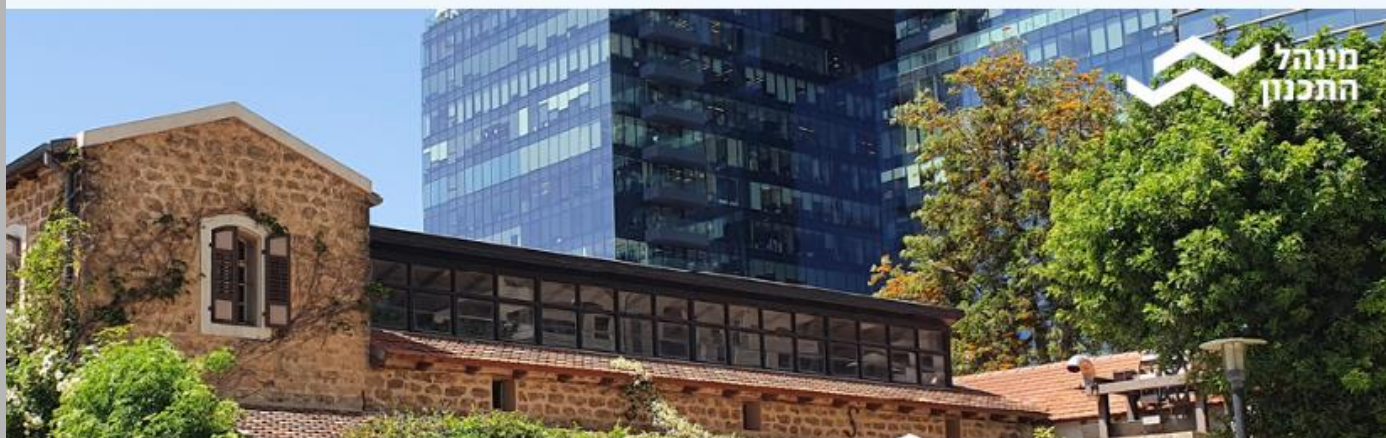


צילומים: סטודיו אדריכלות נוף, ארי כהן מיכאל וינד אדריכלים



צילום: ארי נהן מיכאל וינד אדריכלים

2019 | פורסם מכרז של מנהל תכנון להכנת מסמכי מדיניות להתחדשות עירונית. במסגרת ארבעת המתחמים הזוכים: מרכז העיר פתח תקווה



מתחמים



מרכז העיר פתח
תקווה



שדרות קדם



מתחם 8, באר
שבע



מתחם עמק
ברכה-כצנלסון-ירו

מינהל התכנון
מכרז מס' 7/2019 להכנת מסמכי מדיניות/תכניות אב/מסמכי פרוגרמה או להכנת תכניות להתחדשות עירונית (מתאר, מתאר מקומי, מפורטות)



מינהל התכנון-משרד האוצר

אגף תקצוב ורכש

מכרז מס' 7/2019 להכנת מסמכי מדיניות/תכניות אב/מסמך פרוגרמה או להכנת תכניות להתחדשות עירונית (מתאר, מתאר מקומי, מפורטות)

אדר תשע"ט
מרץ 2019
עדכון לאחר שאלות ותשובות

מסמך זה הינו רכוש מינהל התכנון, כל הזכויות שמורות למינהל התכנון. המידע הכלול במסמך זה לא ימורסם, לא ישוכפל ולא יעשה בו שימוש מלא או חלקי לכל מטרה שהיא מלבד מענה על מכרז זה

המסמך מנוסח בלשון זכר אך מונה לנשים וגברים כאחד.

תכנית מתאר מקומית פתח תקווה

פתח/ 2040

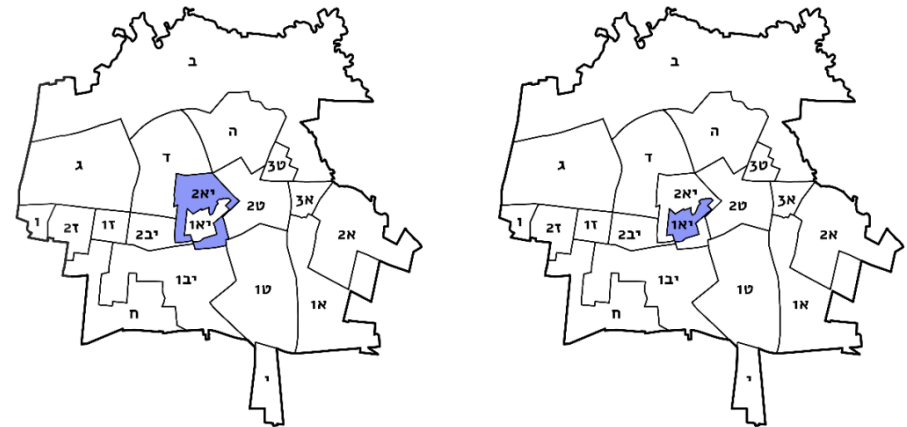
הוראות תכנית כוללת



עקרונות תכנון

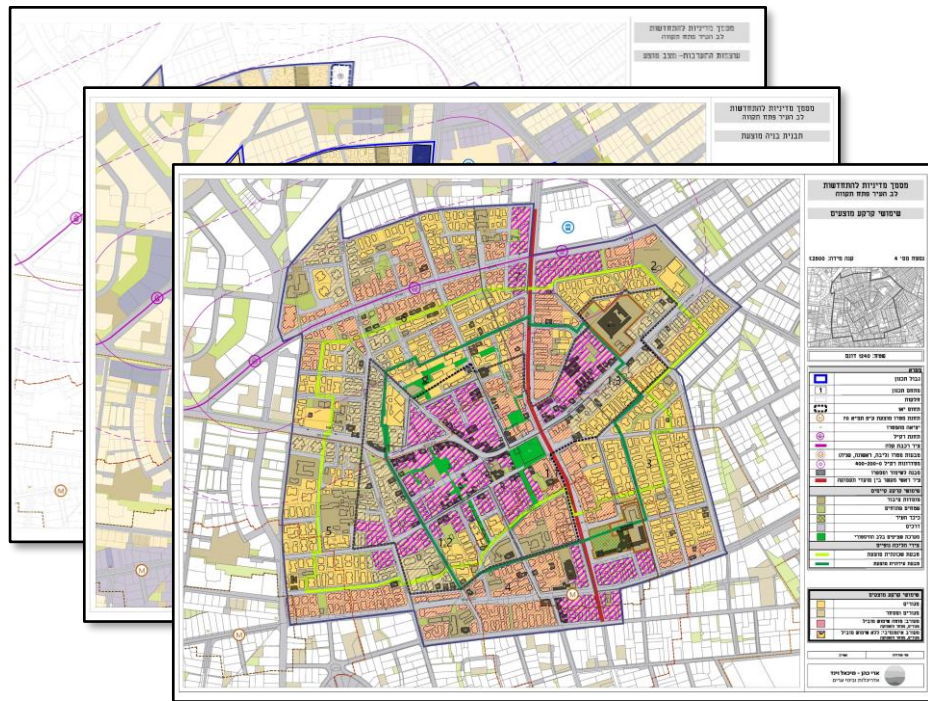
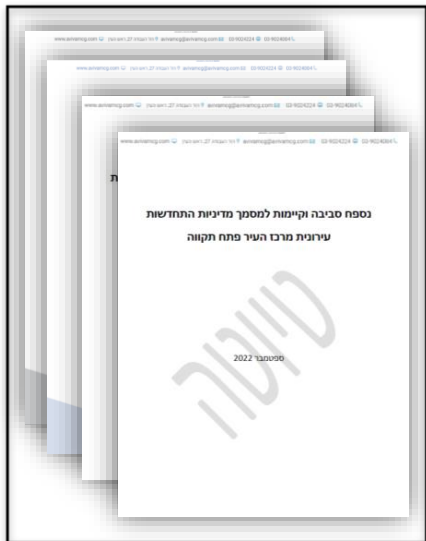
3.1. מתחם יא1 - בשל מורכבותו ורגישותו המיוחדת של הגרעין ההיסטורי תוכן לו תכנית מתאר או תכנית מפורטת או מסמך מדיניות (ובעקבותיו תכניות מפורטות) בסמכות הוועדה המחוזית. התכנית תכלול את כל הנדרש לתכנית מתאר / מפורטת / מסמך מדיניות כמפורט בסעיף 4, ובנוסף, תוך הטמעת העקרונות הבאים: טיפוח היסטוריה ומורשת, חיזוק והעצמה, עירוב שימושים ומוקדי פעילות, טיפוח המרחב הציבורי, וכן התייחסות לנגישות ותנועת הולכי רגל.

3.2. מתחם יא2 - במתחם העוטף את הגרעין ההיסטורי תגובש מדיניות המשלבת בין שימור נכסי המורשת והמאפיינים של הרחובות המובילים אל הגרעין ההיסטורי, לבין הצורך להתחדשות, החייה והעצמה. הכל בכפוף להוראות תכנית זו.



* מְסַמֵּךְ מְדִינִיּוֹת

כלי תכנוני (לא סטטוטורי), שמטרתו
להנחות את מוסדות התכנון מחד ואת
היזמים או בעלי הקרקע מאידך,
בנושאים תכנוניים שונים.



* מסמך מדיניות

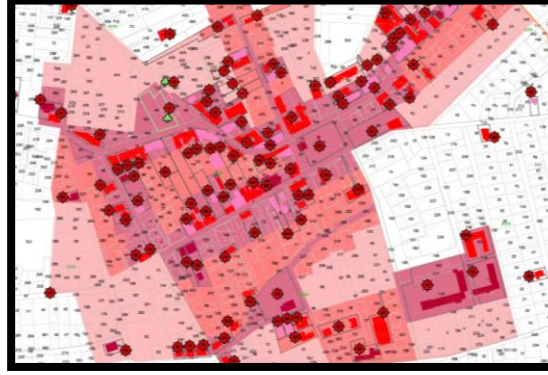
כלי תכנוני (לא סטטוטורי), שמטרתו להנחות את מוסדות התכנון מחד ואת היזמים או בעלי הקרקע מאידך, בנושאים תכנוניים שונים.

תכניות כלל עירוניות



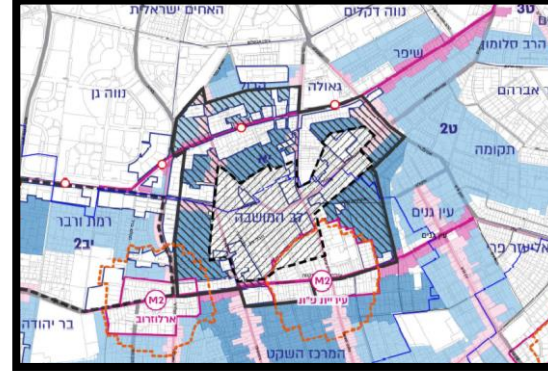
כרטסת השימור העירונית

(ועדה מקומית)



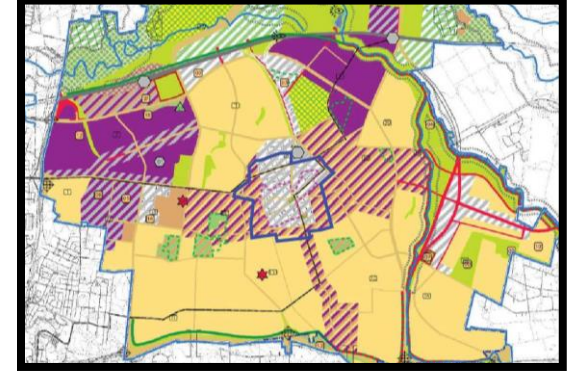
תכנית שימור עירונית

(בהכנה)



תכנית להתחדשות בניינית

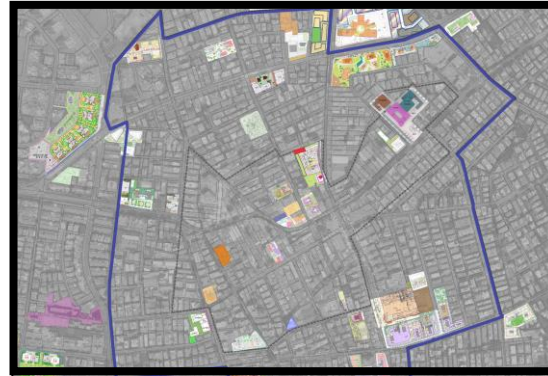
(התקיים דיון להפקדה)



תכנית מתאר כוללת

(החלטה להפקדה)

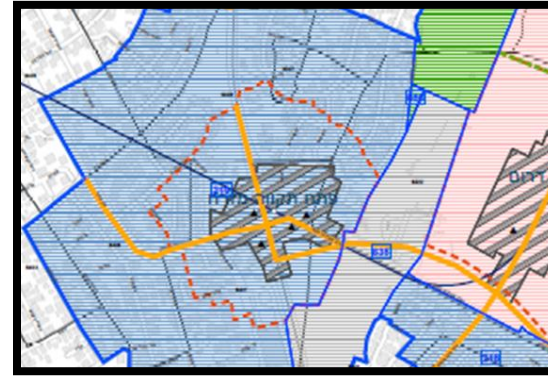
תכניות נקודתיות



יוזמות נקודתיות

(שלבי קידום שונים)

תכנית ארצית



תמ"א 70, מערכת המטרו

(מאושרת)



צילומים: קונקס, קני לאם



החזון "מרכז עיר הומה ופעיל שהוא מרחב חיים חיוני

וחלק בלתי נפרד מחיי היום יום של כל תושביו

ותושבי העיר כולה"



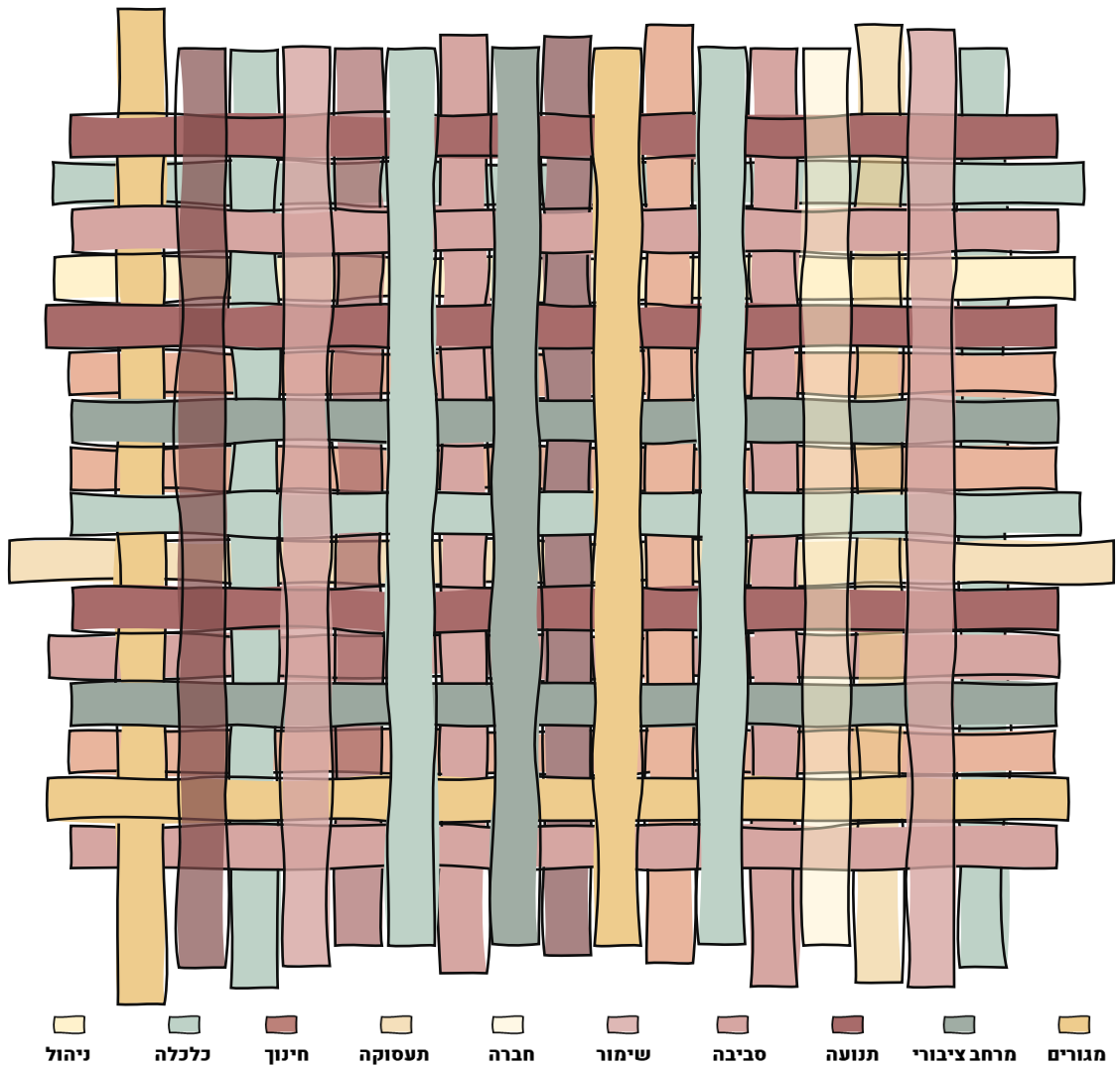
(חזון מרכז העיר, מסמך המדיניות)



מצב קיים: התרפטות המרחב הבנוי והפתוח



האתגר: שינוי המגמה (מהתרפטות להתחדשות)



אסטרטגיית ההתערבות

פעולה מערכתית מתמשכת שמשלבת **קווי פעולה** שונים*. כל אחד מקווי הפעולה מהותו באחד ההיבטים המרכיבים **כולם יחד** את מרכז העיר ותורמים להווייתו.

אריגה של קווי הפעולה אלו באלו תוכל להביא לשינוי המגמה באופן משמעותי.

* מגורים, מרחב ציבורי, תנועה, סביבה, שימור, חברה, תעסוקה, חינוך, כלכלה, ניהול

פרוגרמה

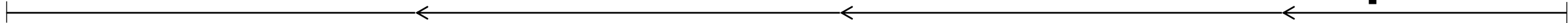
יעדים כמותיים

יעדים איכותיים

חזון

לכל אחד מקווי הפעולה

לכל אחד מקווי הפעולה



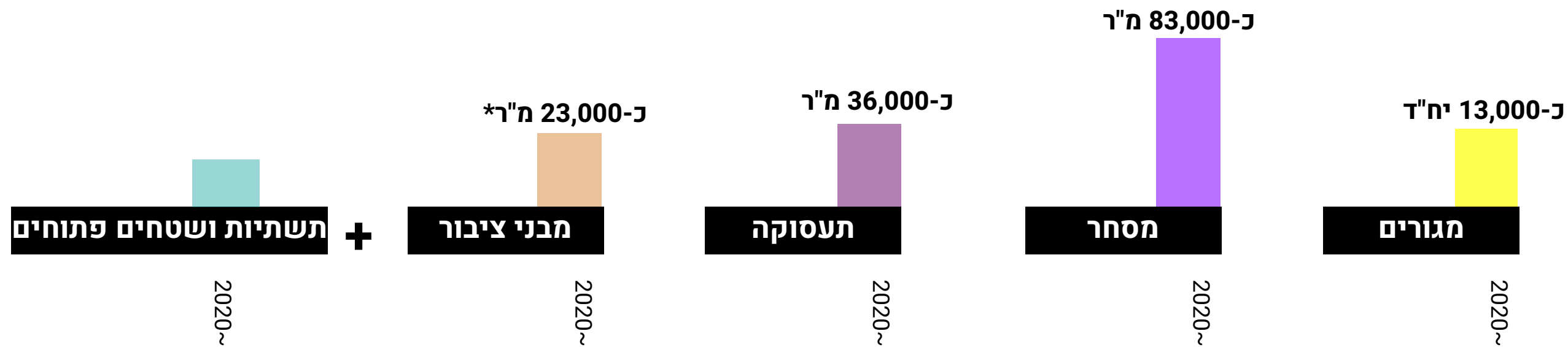
*פְּרוּגְרָמָה

היקף שטחים, שימושים ותמהיל נדרשים על
מנת לעמוד ביעדים לגידול האוכלוסייה
והחזון למרכז העיר (יחידות דיור, שטחים
למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור וכיו"ב)

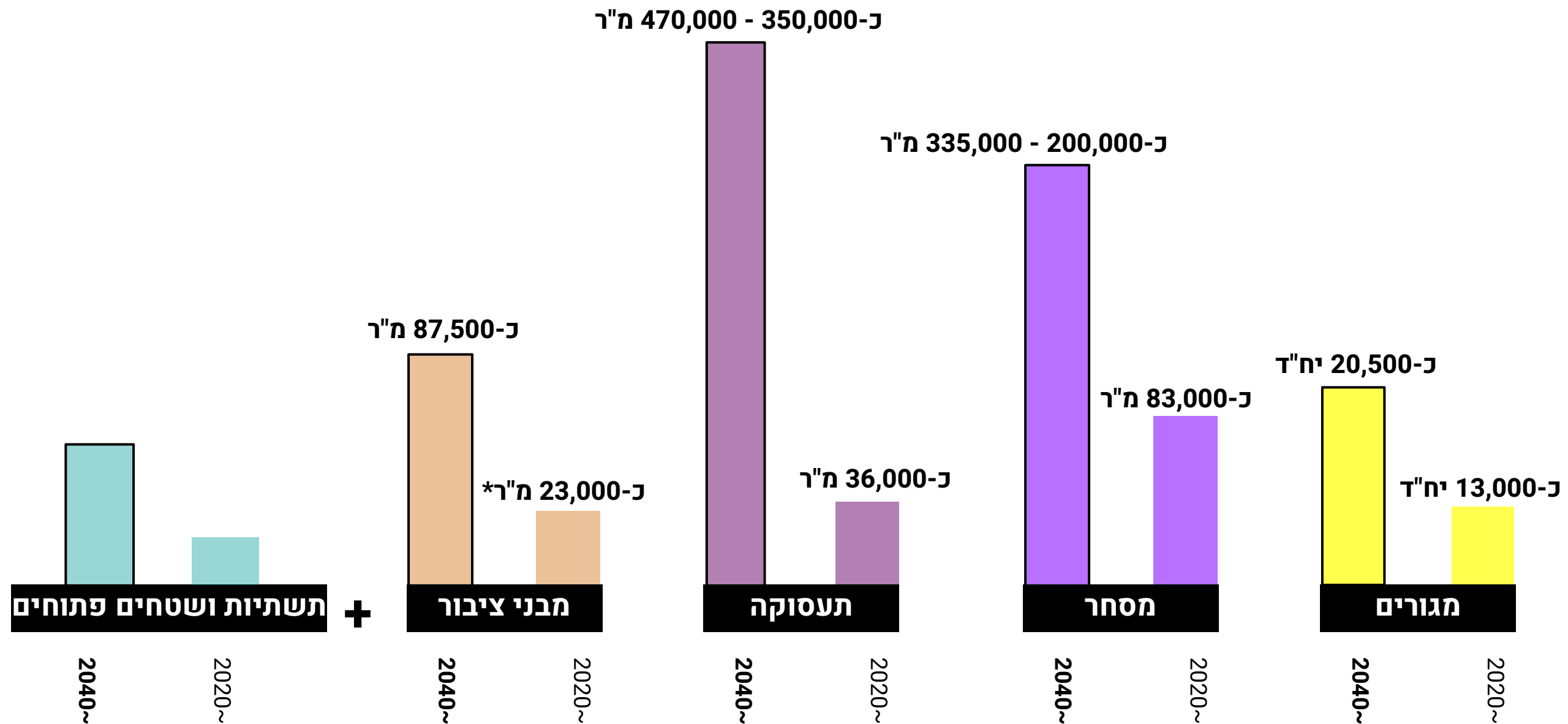
*פְּרוֹגְרָמָה

היקף שטחים, שימושים ותמהיל נדרשים על מנת לעמוד ביעדים לגידול האוכלוסייה והחזון למרכז העיר (יחידות דיור, שטחים למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור וכיו"ב)

+ תשתיות שונות תומכות את הפרוגרמה:
מערכת התנועה, השלד הנופי, מים,
ביוב, ניקוז וכיו"ב



*שטחי קרקע בלבד



*שטחי קרקע בלבד

עקרונות התכנון



תוספת משמעותית

של מגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור



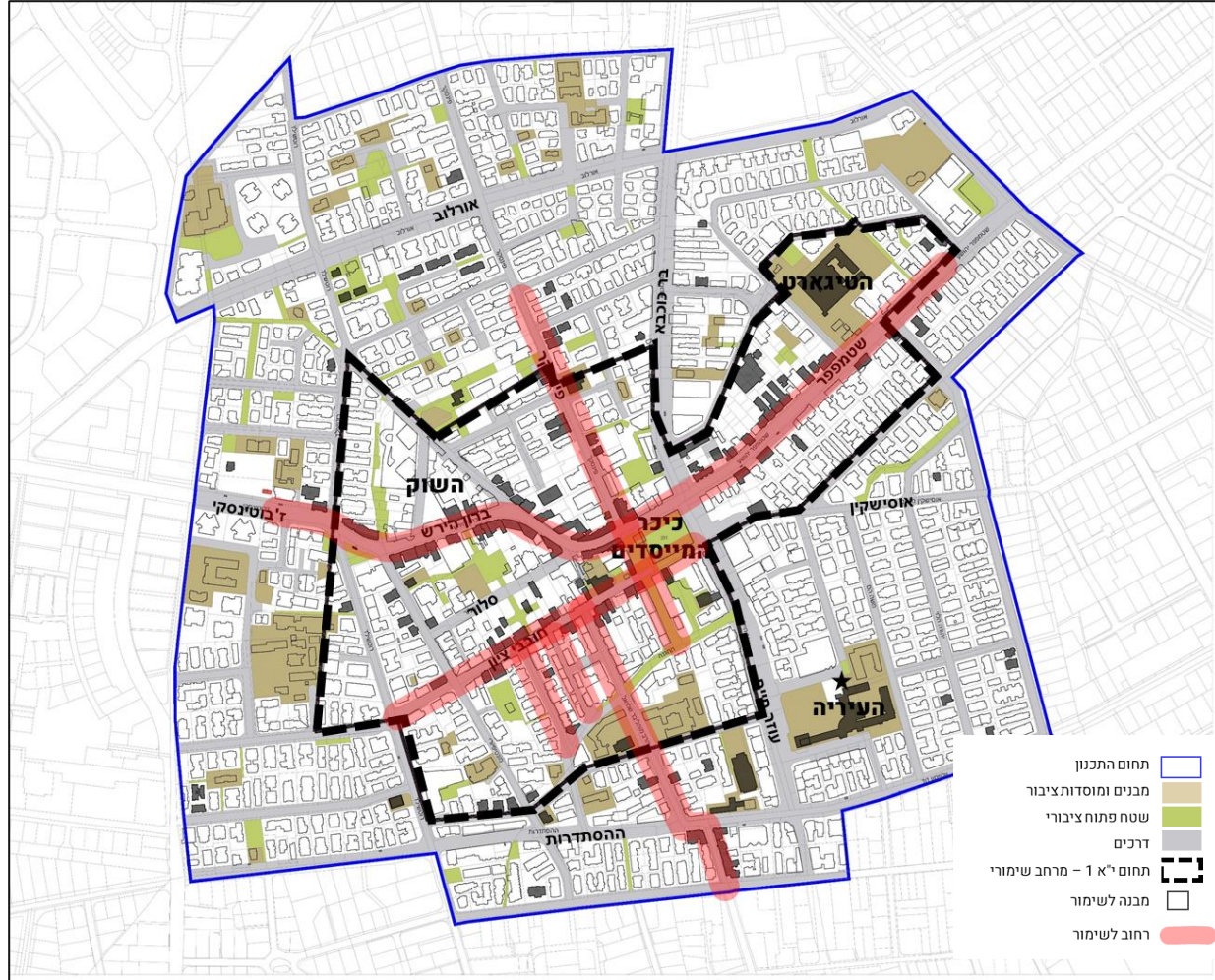
שימור ופיתוח הגרעין ההיסטורי

מפת רגישויות - תכנית השימור



מחומרי תכנית השימור בהכנה, גרוא-הראל אדריכלים

שימור במסמך המדיניות



מפת רגישויות – תכנית השימור




מחומרי תכנית השימור בהכנה, גרואג-הראל אדריכלים

שימור במסמך המדיניות



דרגת שימור א- בית יהודה ראב

כרטיס אתר מספר 55 שם האתר בית יהודה ראב (מזר אפיסיו) כתובת האתר רוטשילד 50א



בעלות	פרטי	גוש חלקה היסטוריים	263/6375
שטח האתר	1,335 מ"ר	גוש חלקה עדכני	
סוג האתר	מבנה	מאובלס	ק/לא
מרחב	עירוני	שכונה	לב המושבה

תאור מילולי
מתחם משפחת אלישיב על מספר חלקות בין הרחובות ז'בוטינסקי מדרום, רוטשילד ממזרח ודוד חיון מצפון כולל מספר מבנים אשר חלקו נהרסו. מבנה מושבה בן קומה אחת עם גג רעפים אשר שימש למגורים. חולק חלקה עם מבנה נוסף לשימור.

מיקום היסטורי	מעגל ראשון
סגנון אדריכלי	ורנקולרי
טיפולוגיה	בית מושבה
הקשר לטביבה	חלק ממכלול/נקודת ציון/ציר היסטורי/מבנה בעל ערך
מספר מבנים בחלקה	2
מספר מבנים לשימור	2


שנה	סוף המאה ה-19
בעלות	-
אדריכל/מתכנן	-
מהות השינוי	-
אישים או אירועים קשורים	משפחת ראב, משפחת אלישיב

עורך | גרואג הראל אדריכלים - שימור וקיימות | שנה | 2020

דרגת שימור א: מבנה לשימור "מחמיר", ללא אפשרות תוספת

דרגת שימור ב- רוטשילד 27

כרטיס אתר מספר 60 שם האתר רוטשילד 27 כתובת האתר רוטשילד 27 א,ב



בעלות	פרטי	גוש חלקה היסטוריים	51,191/6375
שטח האתר	2,211 מ"ר	גוש חלקה עדכני	
סוג האתר	מבנה	מאובלס	ק/לא
מרחב	עירוני	שכונה	לב המושבה

תאור מילולי
מתחם משפחת מוסטבו כוללת שני מבני מושבה בני קומה אחת עם גג רעפים. המבנה הפונה לרחוב רוטשילד ממוקם על חלקה אחת והמבנה בחצר האחורית חולק חלקה עם מבנה נוסף הפונה לרחוב אורלוב.

מיקום היסטורי	מעגל שני
סגנון אדריכלי	ורנקולרי (לבתי מושבה בבניה עצמית)
טיפולוגיה	בית מושבה
הקשר לטביבה	ציר היסטורי
מספר מבנים בחלקה	חל' 1: 191 חל' 2: 51
מספר מבנים לשימור	חל' 1: 191 חל' 2: 51


שנה	שנות ה-20
בעלות	מוסטבו
אדריכל/מתכנן	-
מהות השינוי	מבנה בחל' 191
אישים או אירועים קשורים	נח מוסטבו

עורך | גרואג הראל אדריכלים - שימור וקיימות | שנה | 2020

דרגת שימור ב: מבנה לשימור, תאפשר תוספת בתנאים מסוימים

דרגת שימור ג- בית הכהן/בית מנדלשטם

כרטיס אתר מספר 58 שם האתר בית כהן/ בית מנדלשטם כתובת האתר ז'בוטינסקי 10



בעלות	פרטי	גוש חלקה היסטוריים	6375/467
שטח האתר	-	גוש חלקה עדכני	6375/2442
סוג האתר	מבנה	מאובלס	לא
מרחב	עירוני	שכונה	לב המושבה

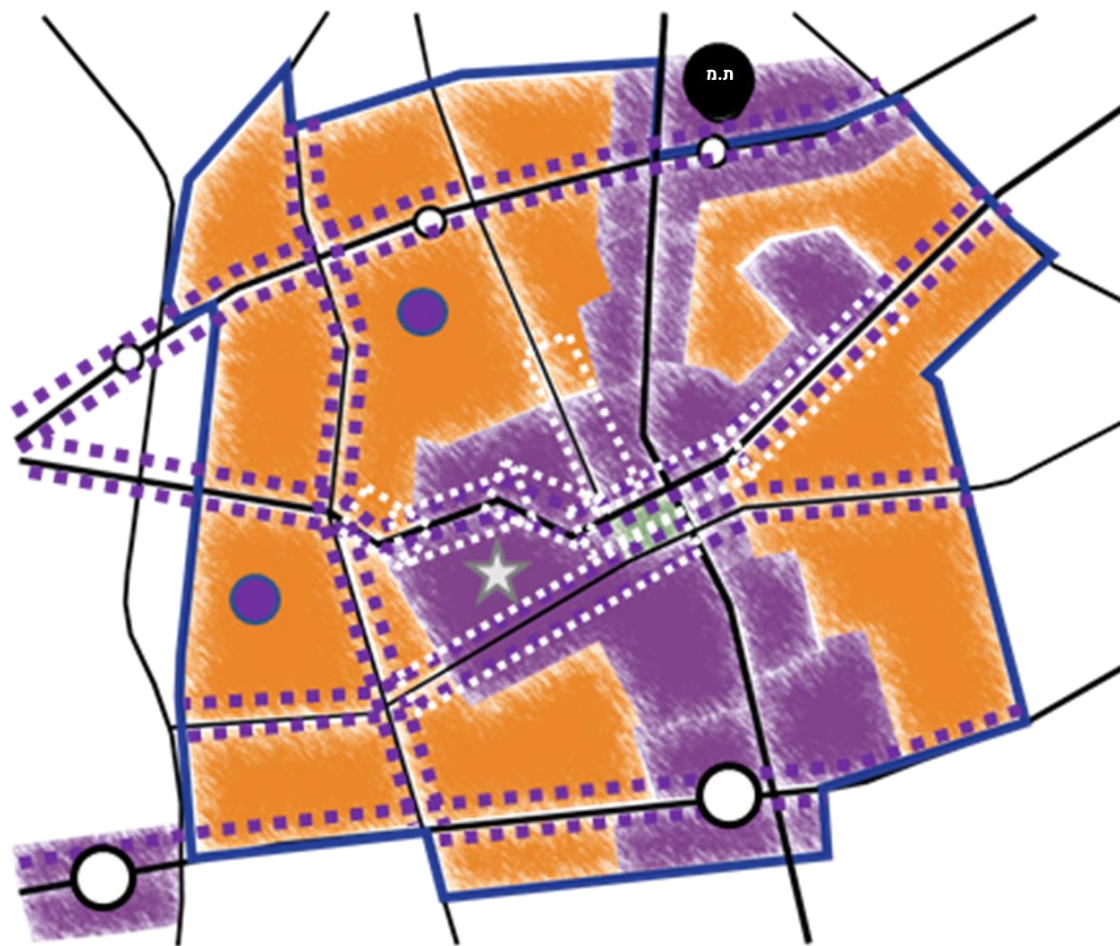
תאור מילולי
בית מושבה אורתוגונומלי עם גג רעפים רב שיפועי.

מיקום היסטורי	מעגל שלישי
סגנון אדריכלי	ורנקולרי
טיפולוגיה	בית מושבה
הקשר לטביבה	מבנה היסטורי ממוקם על ציר היסטורי
מספר מבנים בחלקה	1
מספר מבנים לשימור	1

שנה	לפני 1918
בעלות	משפחת כהן / מנדלשטם
אדריכל/מתכנן	-
מהות השינוי	-
אישים או אירועים קשורים	-

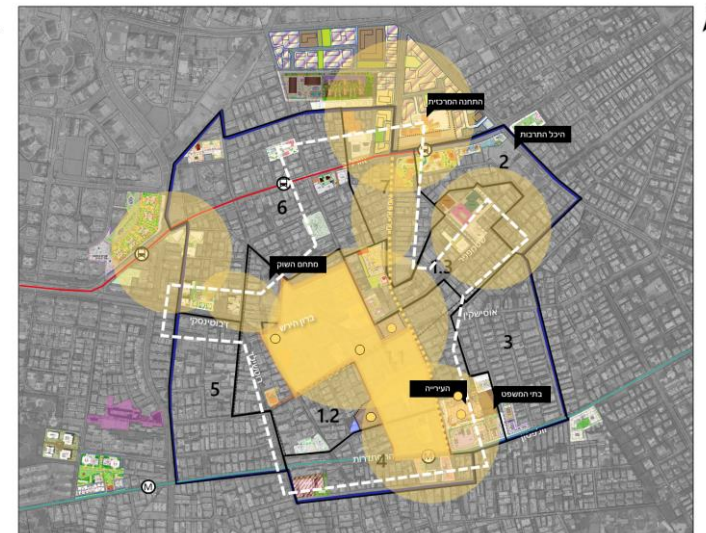
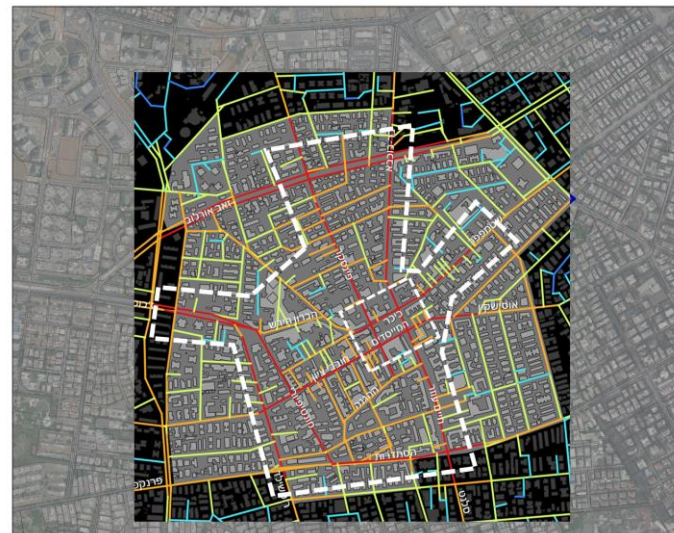
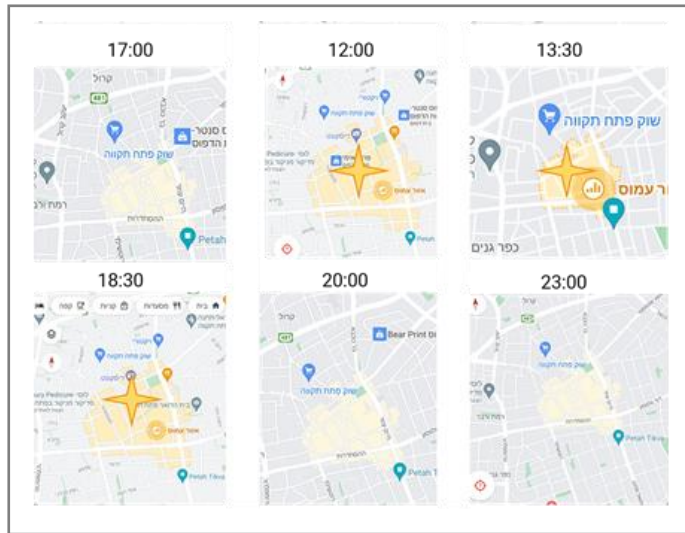
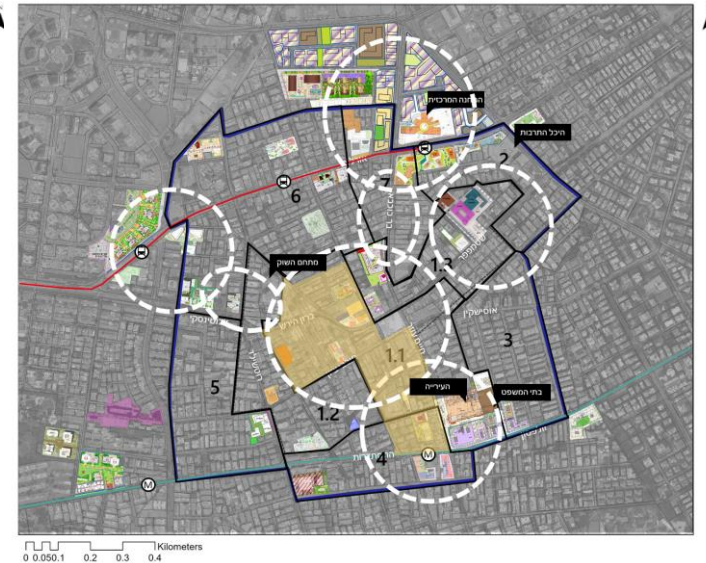
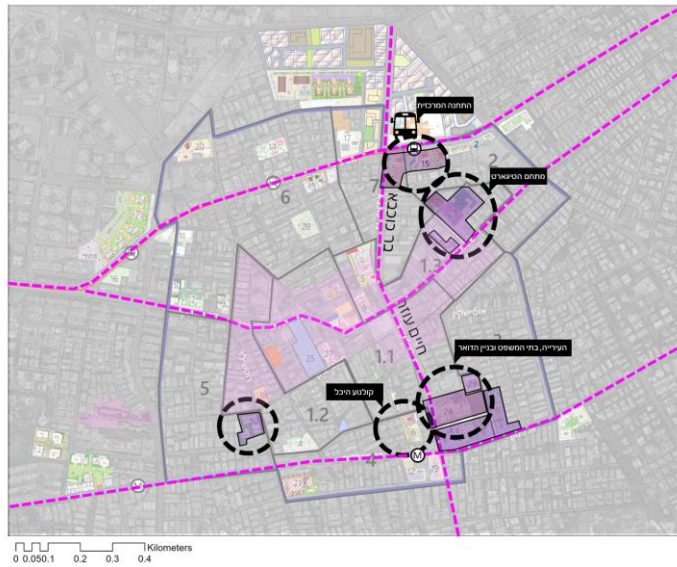
עורך | גרואג הראל אדריכלים - שימור וקיימות | שנה | 2020

שדרת שימור ג: מבנה ללא ערך שימורי בפני עצמו (כמבנה בודד), אלא כחלק ממרקם



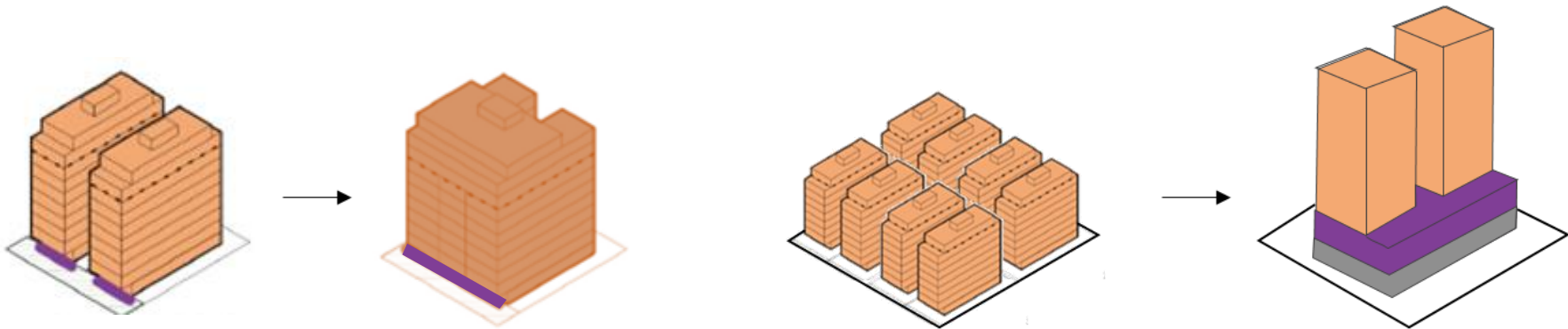
פיתוח משמעותי

סביב צירים ומוקדים מרכזיים



איתור אזורים פוטנציאליים לפיתוח, על ידי: מיפוי יוזמות פרטיות וציבוריות; איתור הזדמנויות ל"איגום משאבים"; זיהוי אזורי "דופק עירוני"; איתור אזורים עם פעילות עסקית ענפה; ניתוח קישוריות במרחב הבנוי (spacsyntax); איתור הזדמנויות לשימושי תעסוקה; איתור חלקות פוטנציאליות להתחדשות לפי תכנית אחוזי בנייה וכו'; מיפוי פוטנציאל בנייה לפי תכנית השימור ותכנית ההתחדשות הבניינית ועוד

איתורים להתחדשות מרקמית / מגרשית



איתורים להקצאות ציבוריות ועירוניות



A stylized map of a city grid. The map features a blue border and a red dashed border. The text is overlaid on the map.

ישימות גמישות, שלביות והיתכנות כלכלית

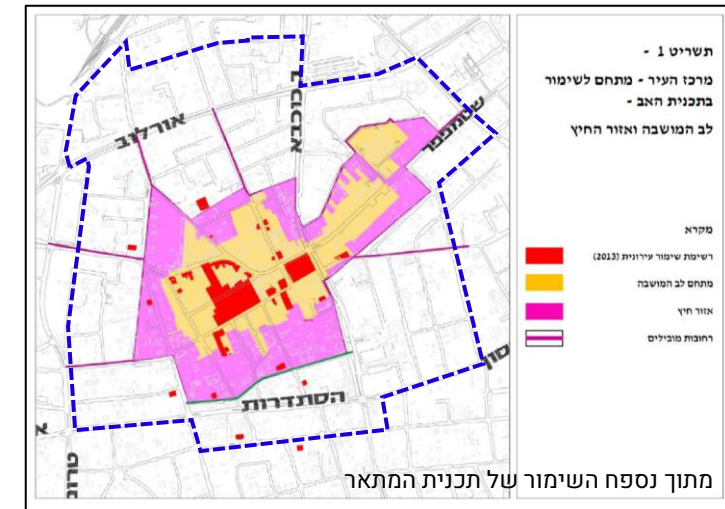
התכנון המוצע

מצב קיים



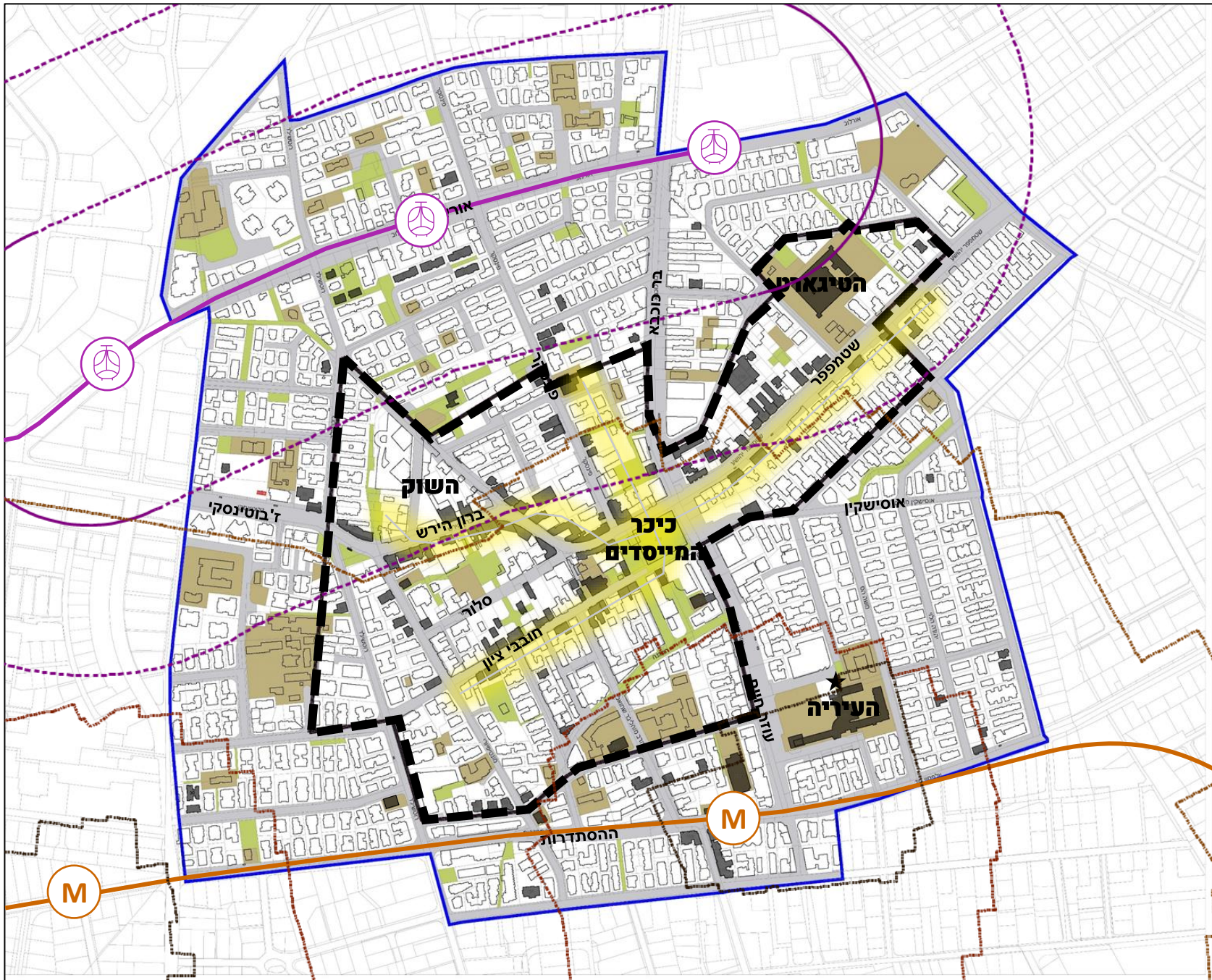
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים

מצב קיים + שימור



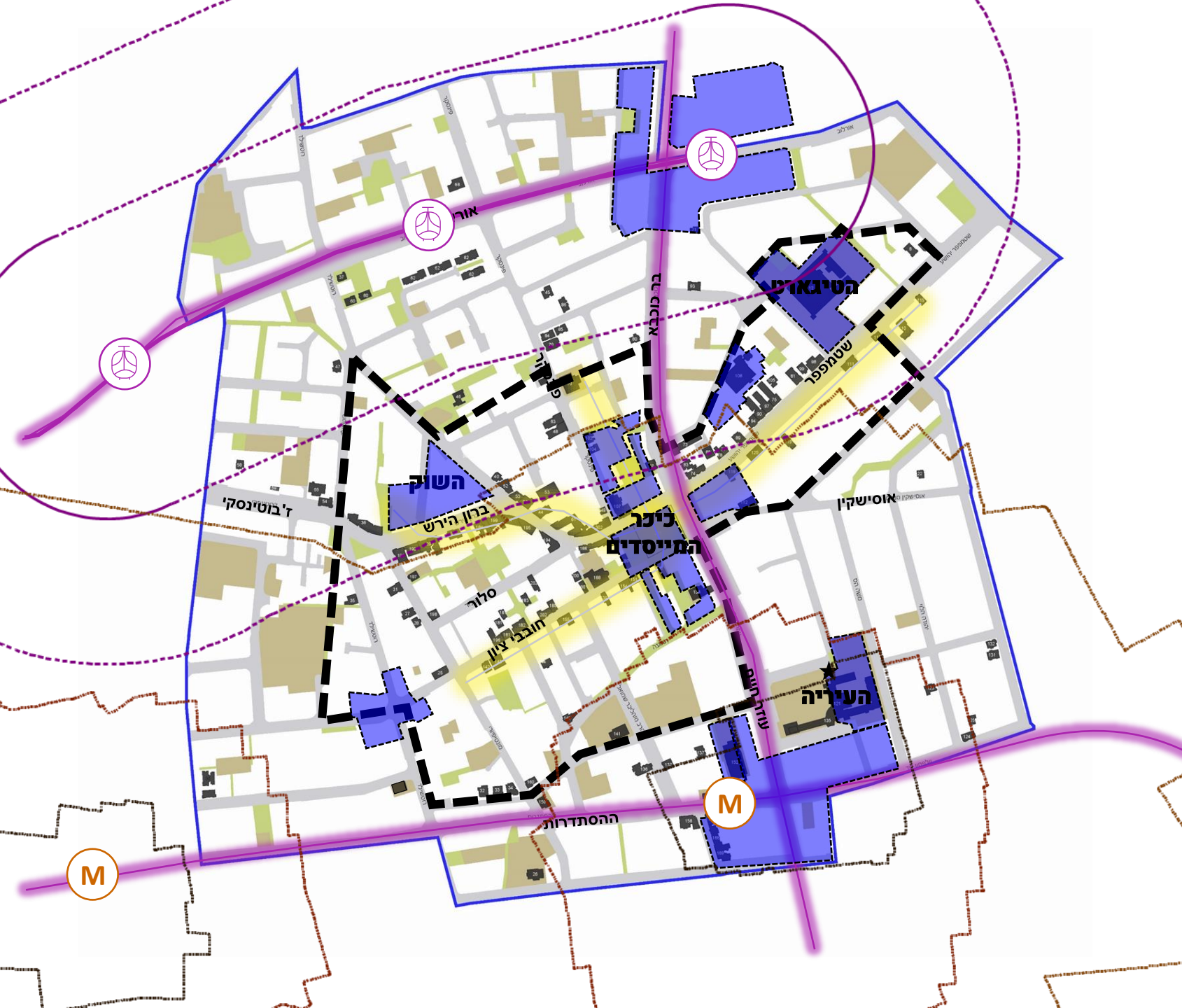
-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  רחוב לשימור

מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים



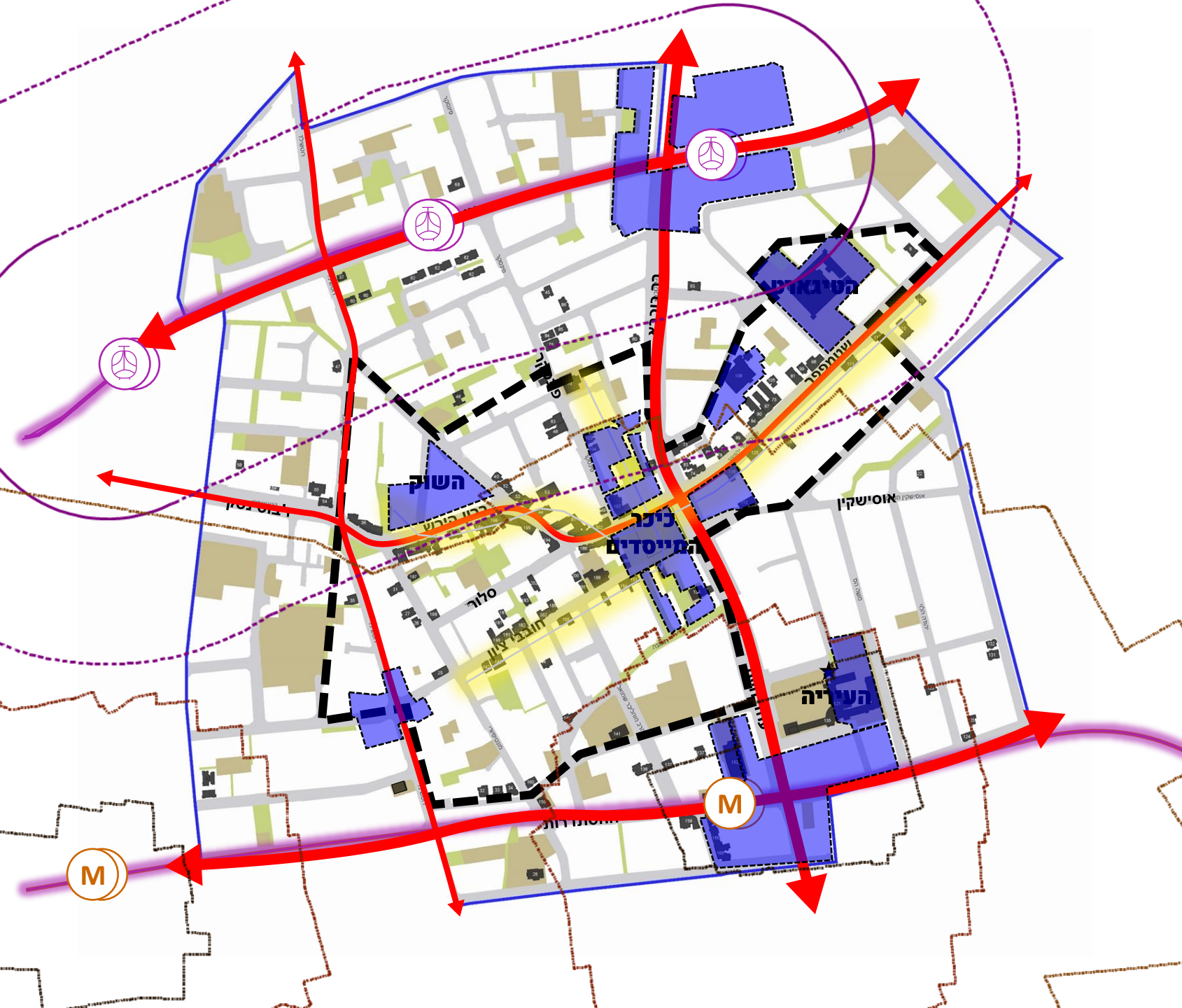
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 – מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- רחוב לשימור

מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים + מוקדים משמעותיים



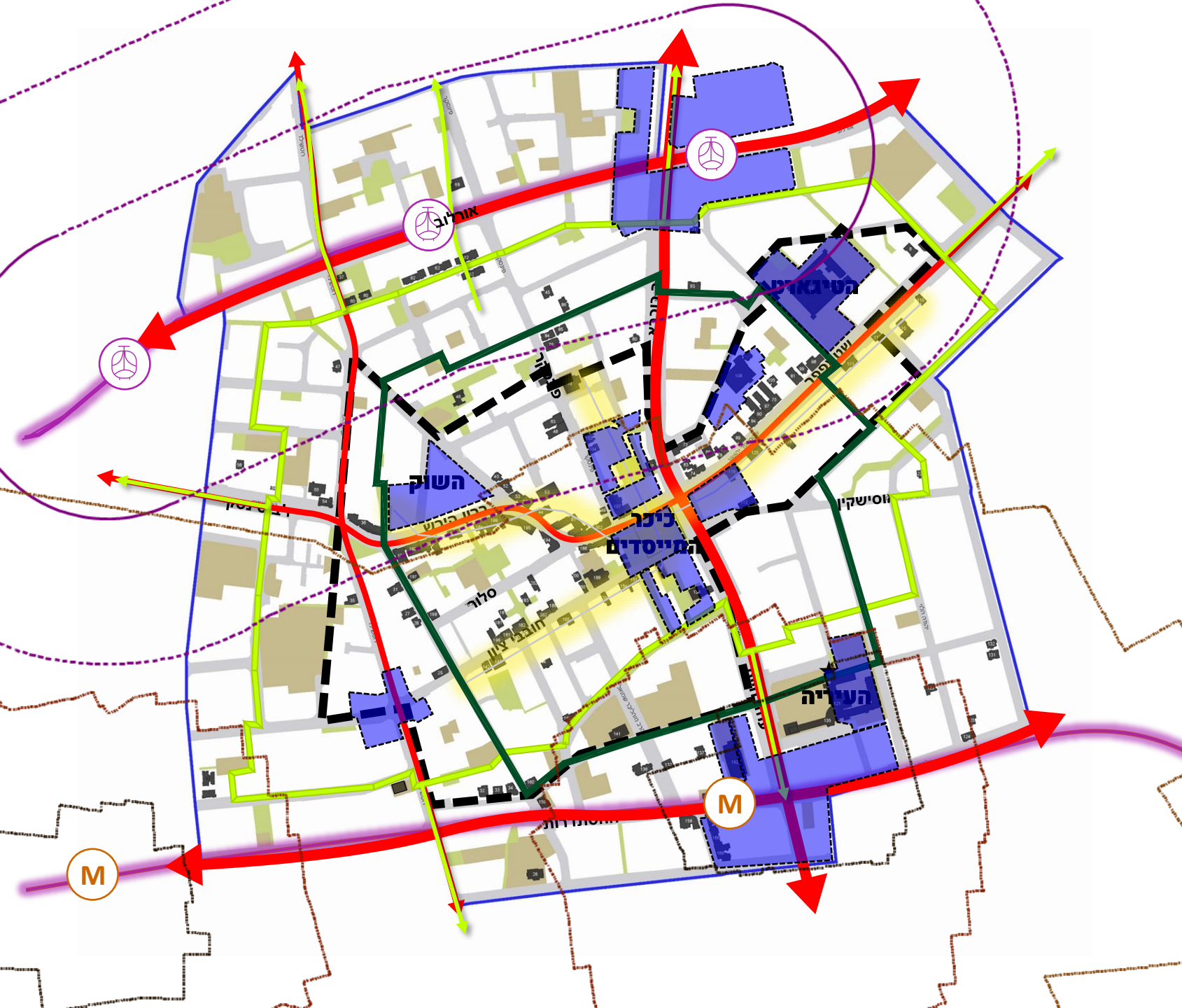
-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה*
-  מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**
-  תחנת רק"ל
-  תחנת מטרו
-  מוקד משמעותי
-  רחוב לשימור

מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים + מוקדים וצירים משמעותיים



- צירים 
- תחום התכנון 
- מבנים ומוסדות ציבור 
- שטח פתוח ציבורי 
- דרכים 
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי 
- מבנה לשימור 
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה* 
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות** 
- תחנת רק"ל 
- תחנת מטרו 
- צירי מתע"ן 
- מוקד משמעותי 
- רחוב לשימור 

מצב קיים + שימור + צירי מתע"ן מתוכננים + מוקדים, צירים ושבילים משמעותיים



- טבעת פנימית 
- טבעת שכונתית 
- צירים 
- תחום התכנון 
- מבנים ומוסדות ציבור 
- שטח פתוח ציבורי 
- דרכים 
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי 
- מבנה לשימור 
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה* 
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות** 
- תחנת רק"ל 
- תחנת מטרו 
- צירי מתע"ן 
- מוקד משמעותי 
- רחוב לשימור 

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)










- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד














- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית
- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה - 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- צירי מתע"ן
- כיכר עירונית
- מוקד משמעותי
- רחוב לשימור

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)

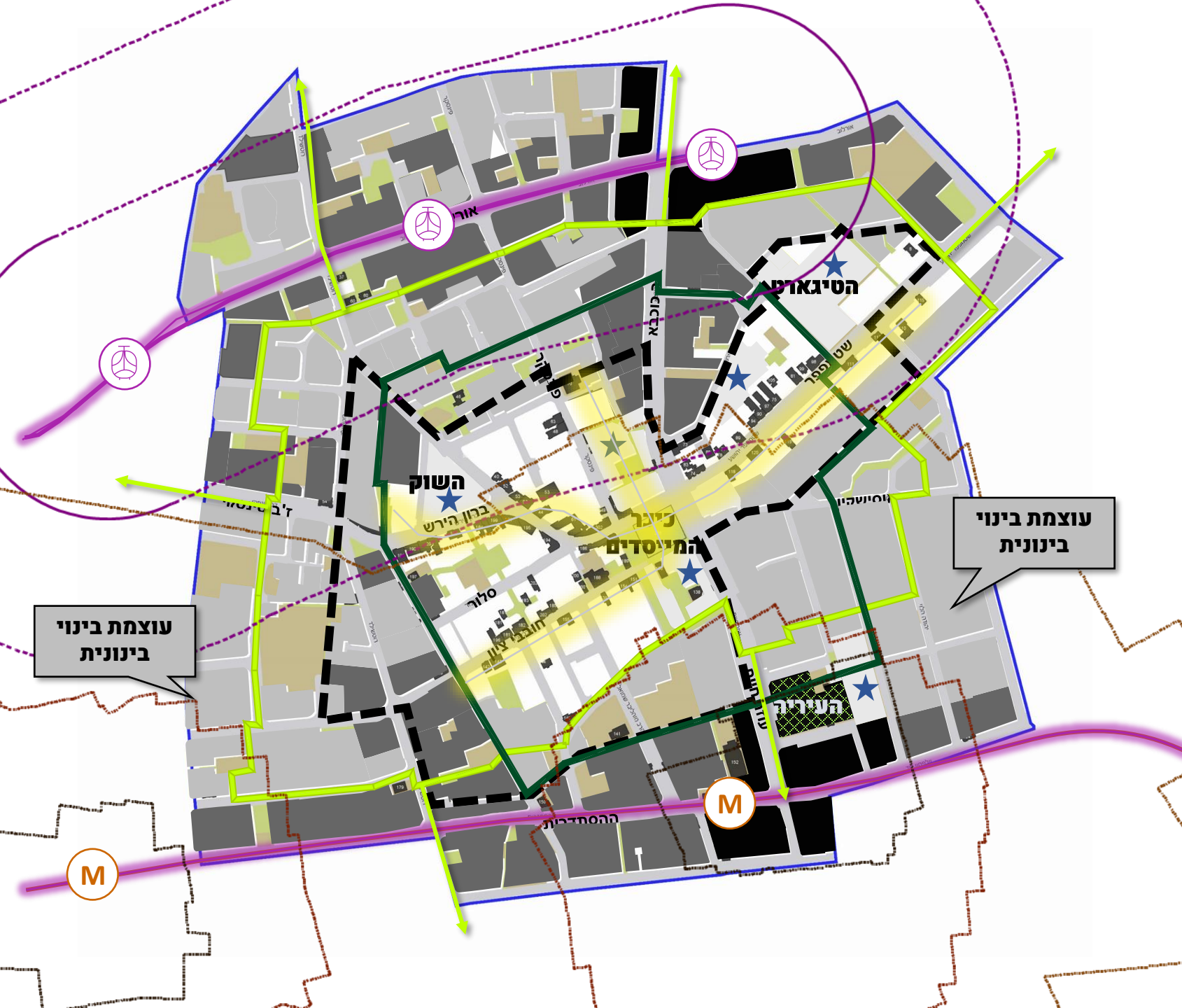


-  מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
-  בינוי משולב מתחם מיוחד
-  עוצמת בינוי בינונית
-  עוצמת בינוי גבוהה
-  עוצמת בינוי גבוהה מאוד

-  טבעת פנימית
-  טבעת שכונתית

-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה*
-  מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**
-  תחנת רק"ל
-  תחנת מטרו
-  צירי מתע"ן
-  כיכר עירונית
-  מוקד משמעותי

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



- מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
- בינוי משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד

- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית

- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור

- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**

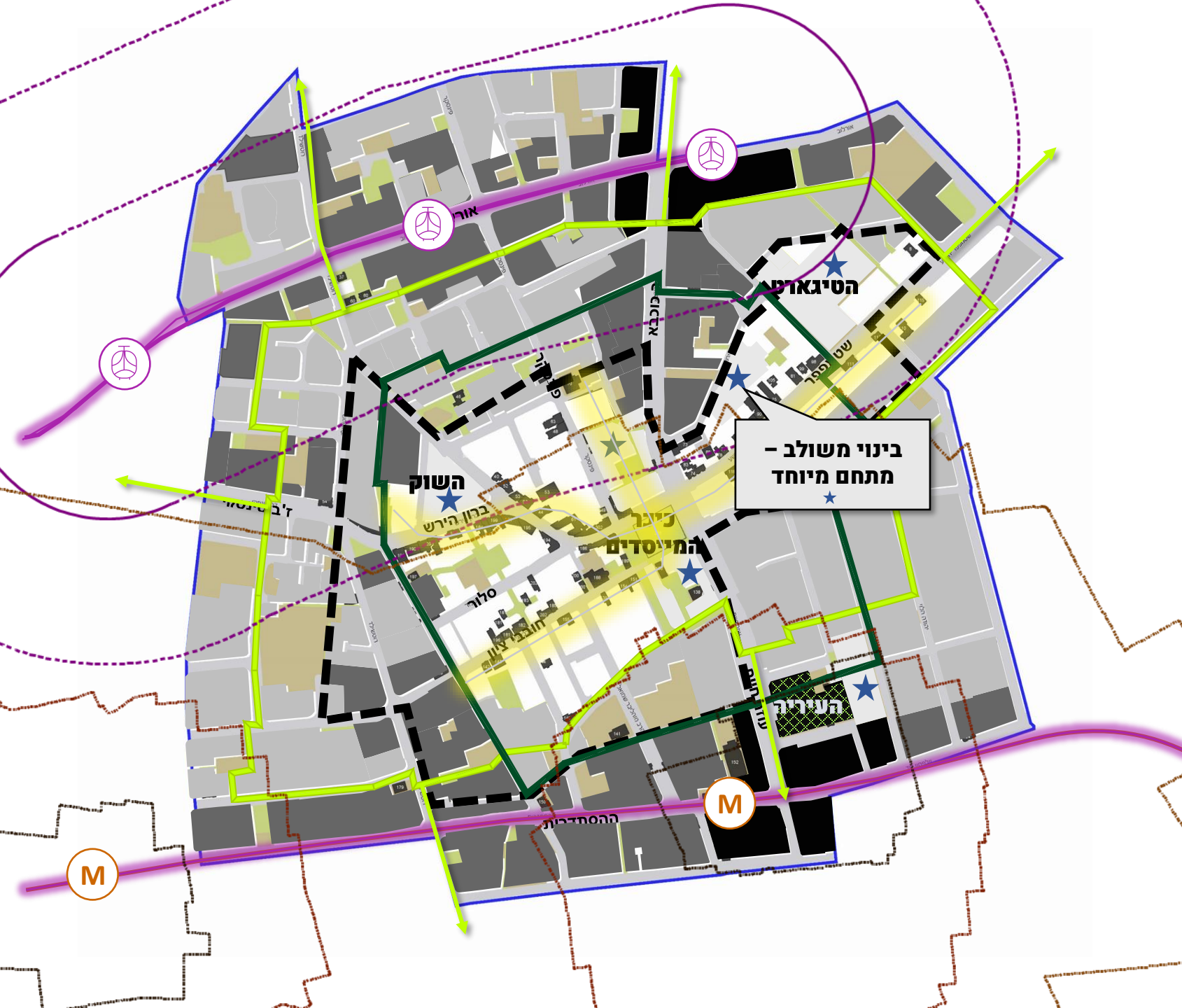
- תחנת רק"ל
- תחנת מטרו
- צירי מתע"ן

- כיכר עירונית
- מוקד משמעותי

עוצמת בינוי בינונית

עוצמת בינוי בינונית

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)

בנינו משולב מתחם מיוחד

עוצמת בינוי בינונית

עוצמת בינוי גבוהה

עוצמת בינוי גבוהה מאוד

טבעת פנימית

טבעת שכונתית

תחום התכנון

מבנים ומוסדות ציבור

שטח פתוח ציבורי

דרכים

תחום י"א 1 - מרחב שימורי

מבנה לשימור

טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה*

מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**

תחנת רק"ל

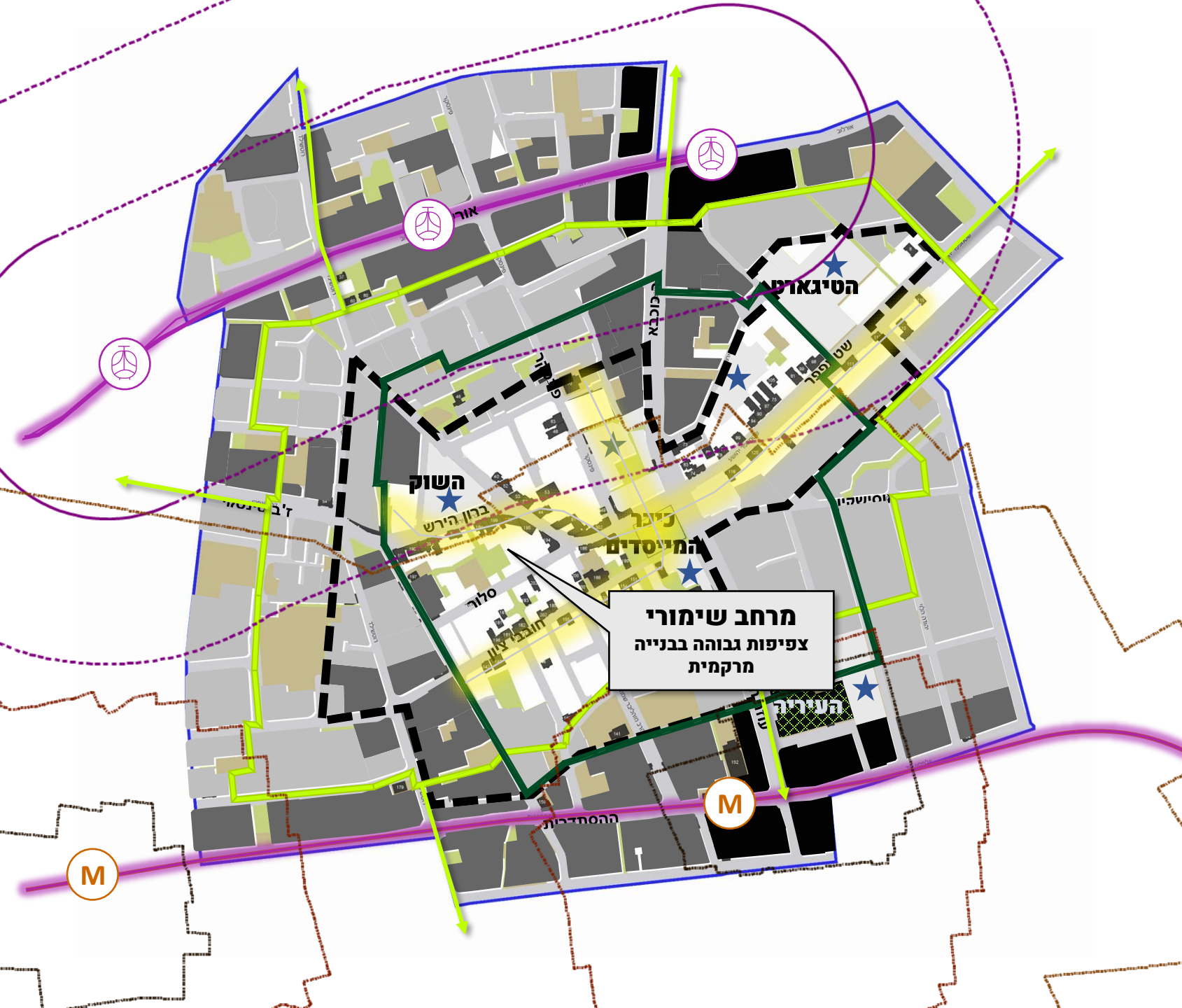
תחנת מטרו

צירי מתע"ן

כיכר עירונית

מוקד משמעותי

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)



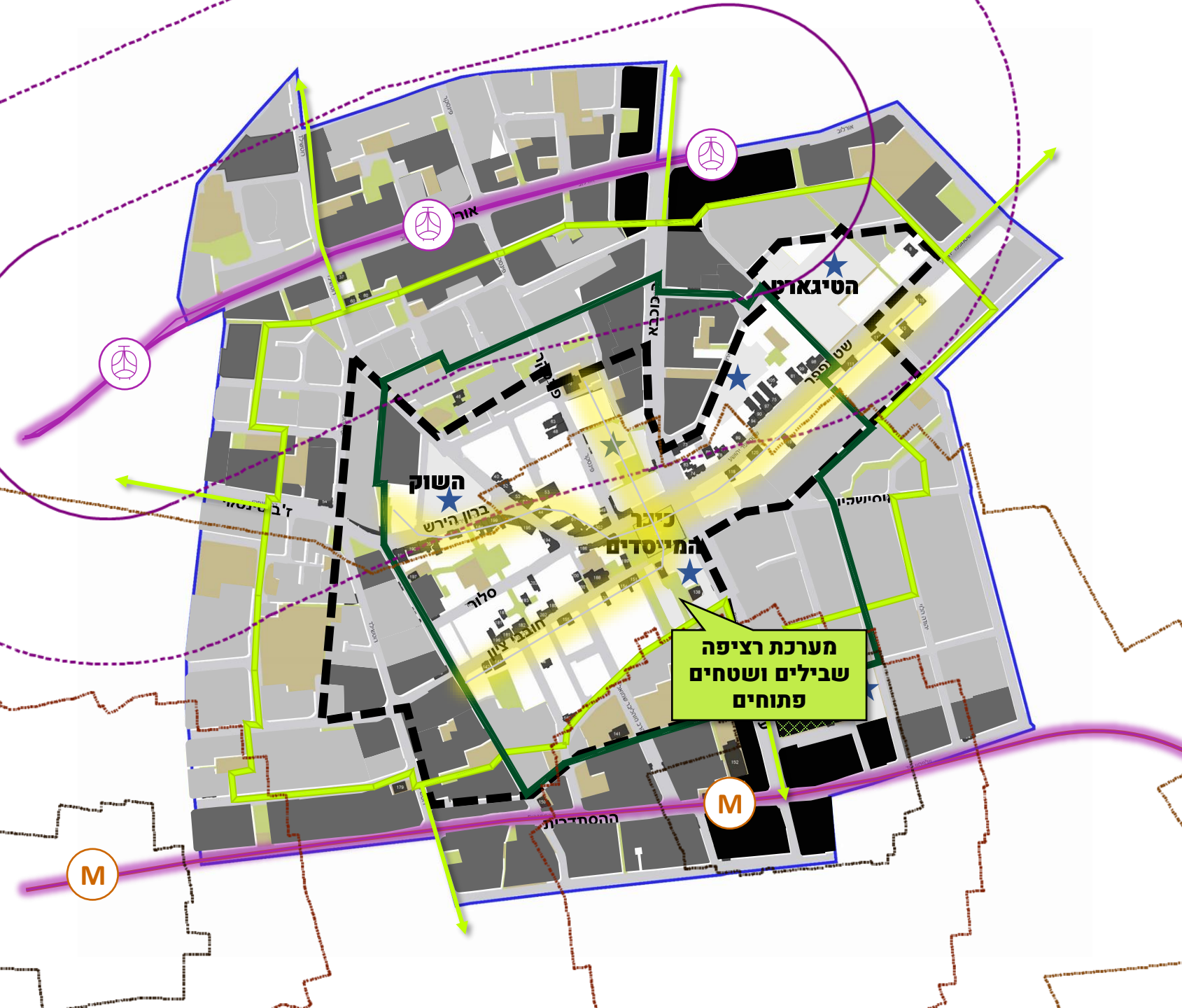
מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)






- ★ בינוי משולב מתחם מיוחד
- עוצמת בינוי בינונית
- עוצמת בינוי גבוהה
- עוצמת בינוי גבוהה מאוד

- טבעת פנימית
- טבעת שכונתית

- תחום התכנון
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח פתוח ציבורי
- דרכים
- תחום י"א 1 - מרחב שימורי
- מבנה לשימור
- טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטר- העצמה גבוהה*
- מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**
- תחנת רק"ל
- תחנת מטר
- צירי מתע"ן
- כיכר עירונית
- מוקד משמעותי

הרעיון המארגן (הסכימה התכנונית)

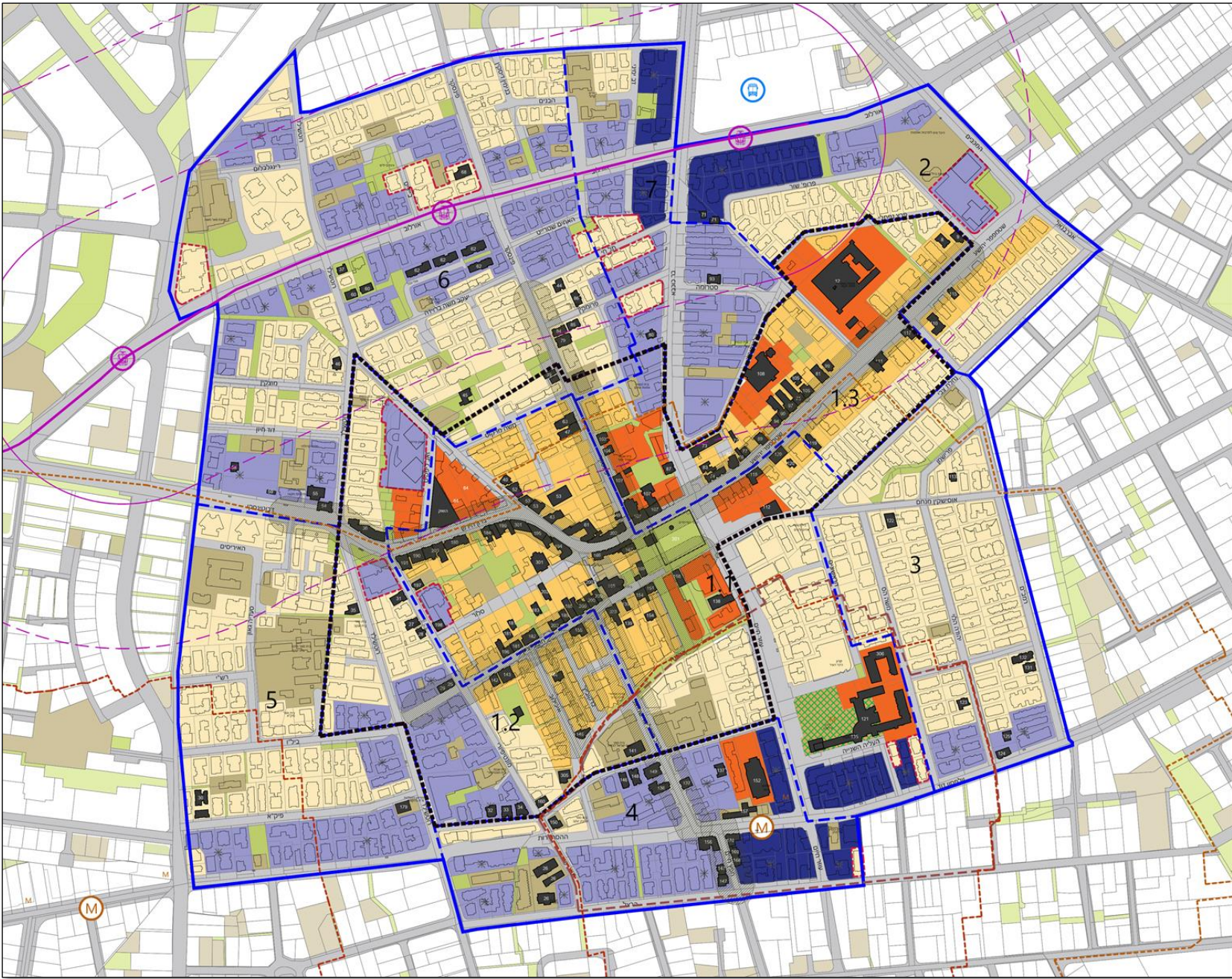


-  מרחב שימורי (צפיפות גבוהה בבנייה מרקמית)
-  בינוי משולב מתחם מיוחד
-  עוצמת בינוי בינונית
-  עוצמת בינוי גבוהה
-  עוצמת בינוי גבוהה מאוד

-  טבעת פנימית
-  טבעת שכונתית

-  תחום התכנון
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח פתוח ציבורי
-  דרכים
-  תחום י"א 1 - מרחב שימורי
-  מבנה לשימור
-  טבעת ראשונה- 300 מתחנת מטרו- העצמה גבוהה*
-  מסדרון 200 מ' מציר רק"ל- יעד לנסיעות**
-  תחנת רק"ל
-  תחנת מטרו
-  צירי מתע"ן
-  כיכר עירונית
-  מוקד משמעותי

תבנית הבינוי



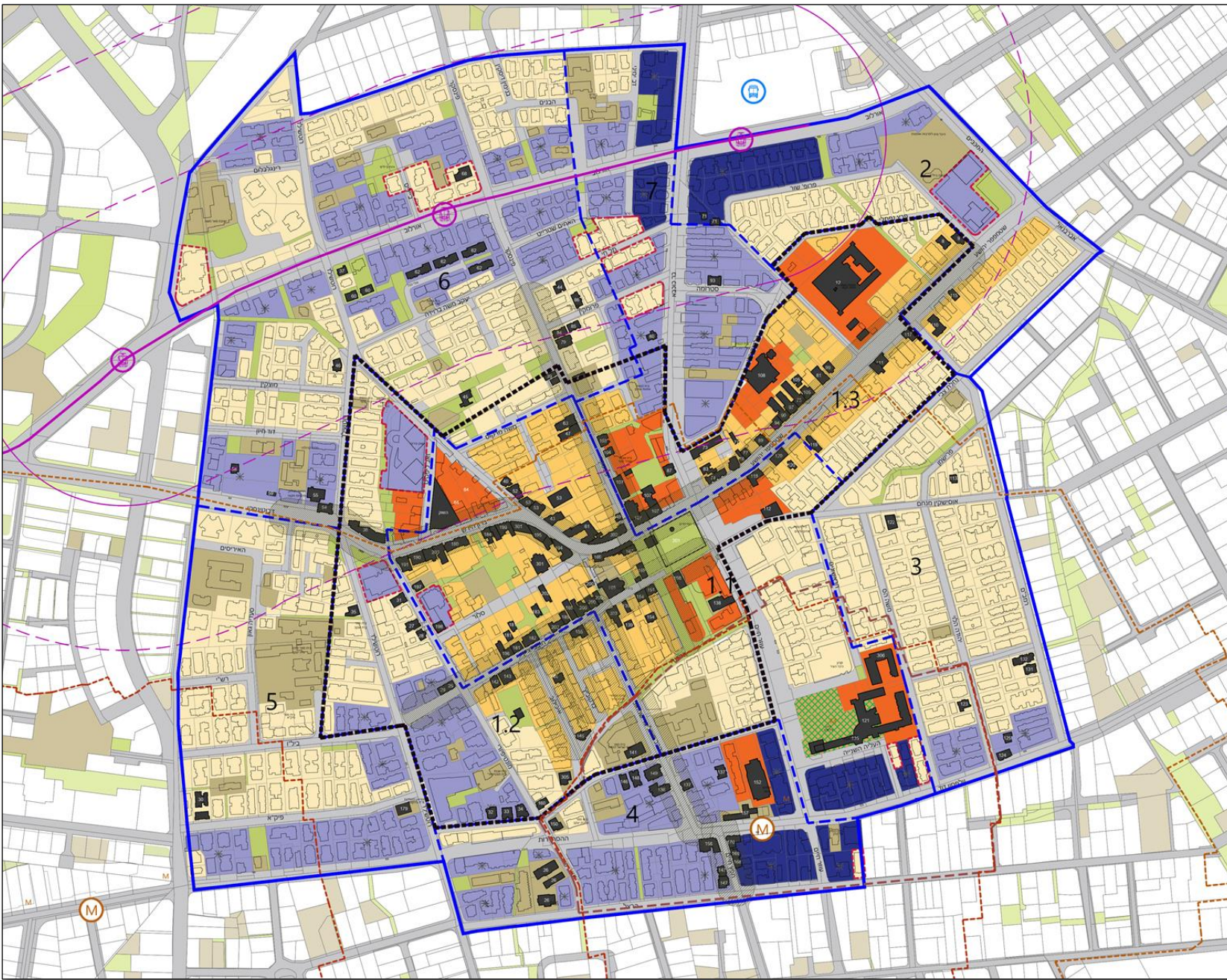
- בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי (עירוב שימושים)
- בנייה מרקמית חדשה (מוטה מגורים)
- בנייה משולבת (עירוב שימושים)
- בנייה גבוהה - עירוב שימושים
- בנייה גבוהה מאד - עירוב שימושים אינטנסיבי

מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

תבנית הבינוי

	טיפולוגיה
	גובה
	רח"ק
	תכנית
	הנחיות בינוי ועיצוב
	שימושים
	תמהיל
	הקצאה ציבורית

- בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי (עירוב שימושים)
- בנייה מרקמית חדשה (מוטה מגורים)
- בנייה משולבת (עירוב שימושים)
- בנייה גבוהה - עירוב שימושים
- בנייה גבוהה מאד - עירוב שימושים אינטנסיבי



מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

תבנית הבינוי

	טיפולוגיה
	גובה (מס' קומות)
	* רח"ק
	תכנית
	הנחיות בינוי ועיצוב
	שימושים
	תמהיל
	הקצאה ציבורית

- בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי (עירוב שימושים)
- בנייה מרקמית חדשה (מוטה מגורים)
- בנייה משולבת (עירוב שימושים)
- בנייה גבוהה - עירוב שימושים
- בנייה גבוהה מאד - עירוב שימושים אינטנסיבי

*רח"ק

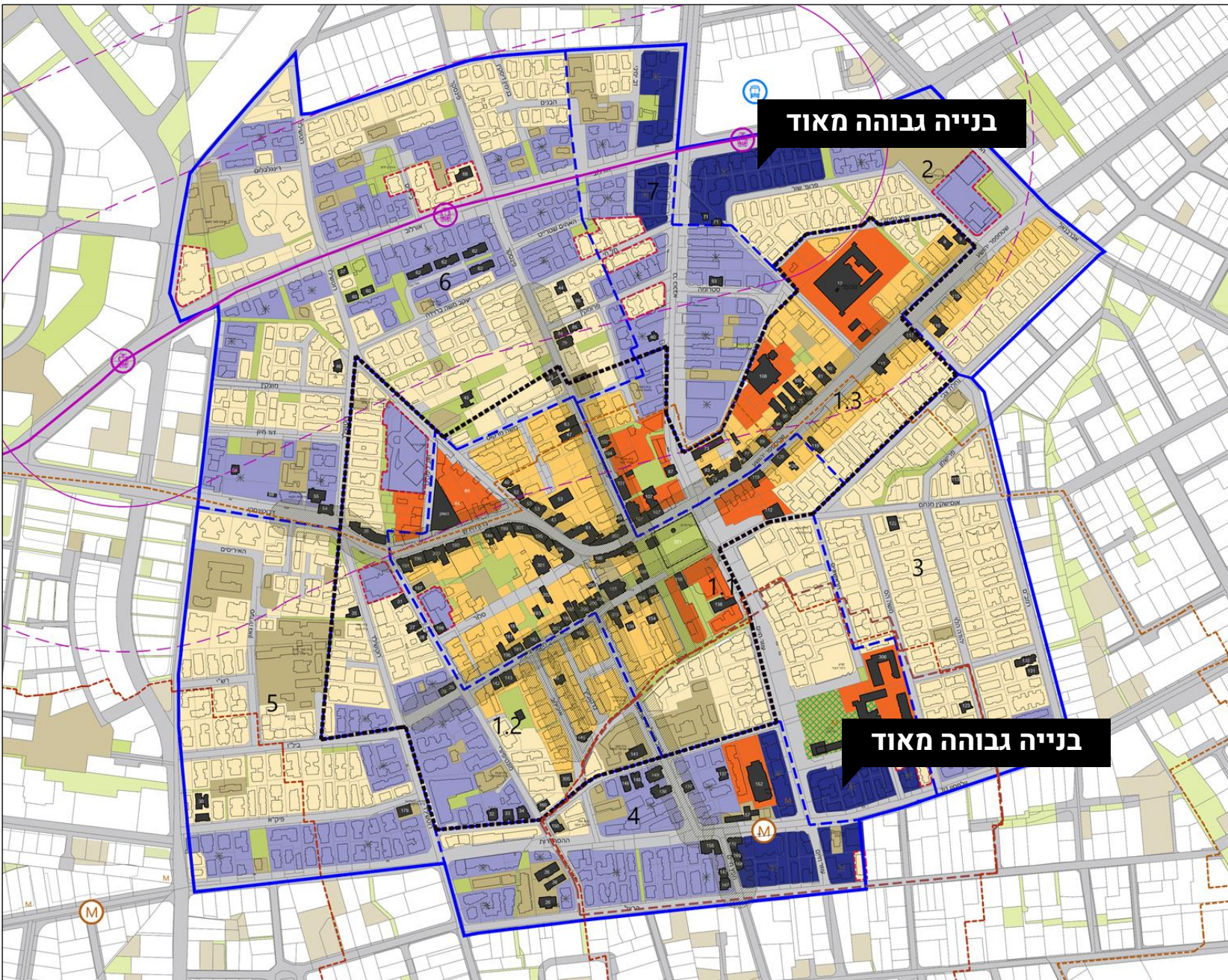
רצפות חלקי קרקע

כלומר, השטחים הבנויים ביחס
 לשטחי הקרקע, כמדד שמסקף
 צפיפות ואחוזי בנייה

תבנית הבינוי

מוקד עירוני בנייה מועצמת	טיפולוגיה
7-10 ובמגדל עד 35	גובה (מס' קומות)
8.5	רח"ק
50% (מתוכה למגדל 20%)	תכסית
בחזית מרקמי בעורף מגדל	הנחיות בינוי ועיצוב
	שימושים
	תמהיל
	הקצאה ציבורית

בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי (עירוב שימושים)	■
בנייה מרקמית חדשה (מוטה מגורים)	■
בנייה משולבת (עירוב שימושים)	■
בנייה גבוהה - עירוב שימושים	■
בנייה גבוהה מאד - עירוב שימושים אינטנסיבי	■

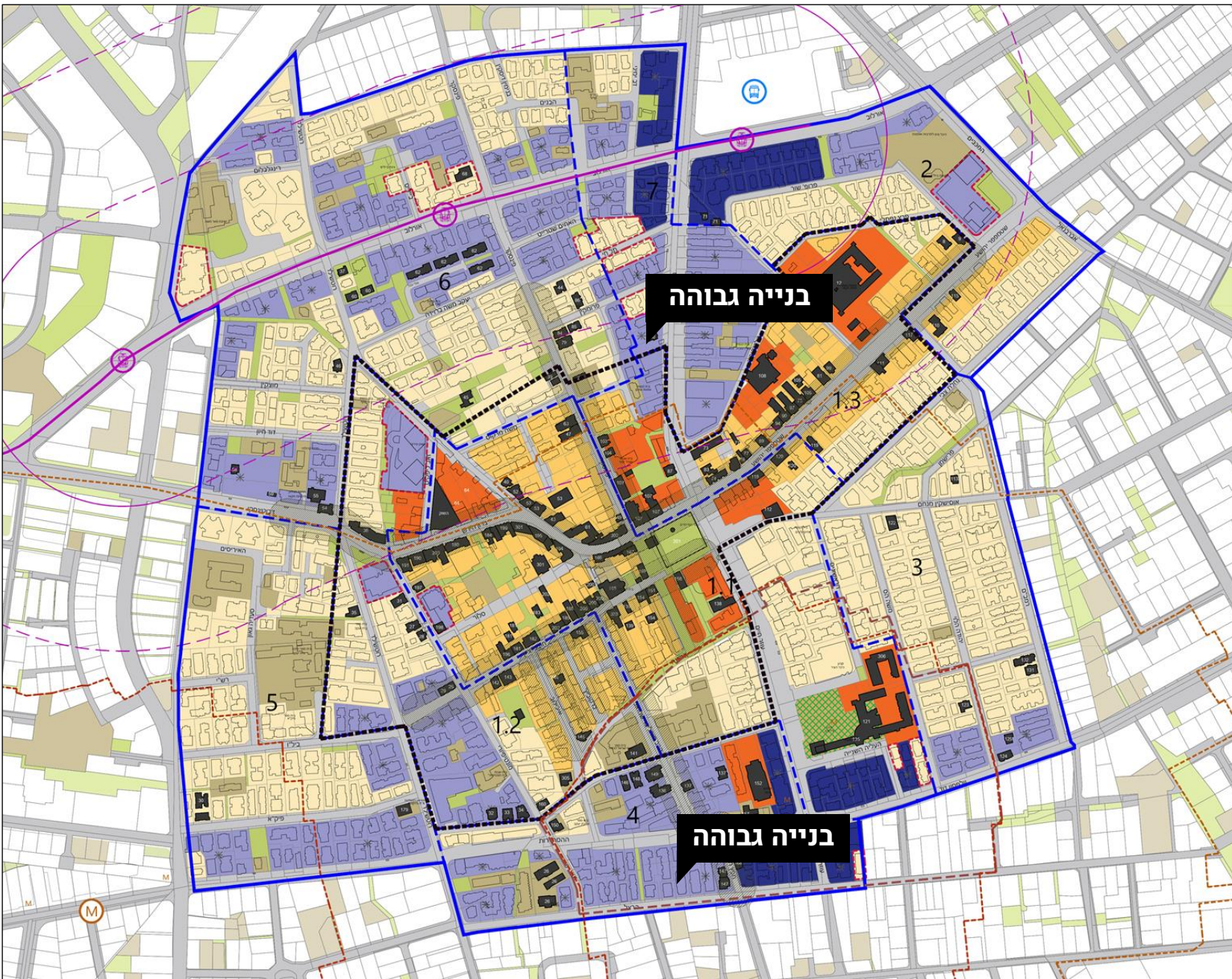


מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

תבנית הבינוי

טיפולוגיה	מרקמית רציפה + מגדלים
גובה (מס' קומות)	7-10 ובמגדל עד 25
רח"ק	6.5
תכסית	50% (מתוכה למגדל 20%)
הנחיות בינוי ועיצוב	בחזית מרקמי בעורף מגדל
שימושים	
תמהיל	
הקצאה ציבורית	

בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי (עירוב שימושים)	צהוב
בנייה מרקמית חדשה (מוטה מגורים)	צהוב בהיר
בנייה משולבת (עירוב שימושים)	כתום
בנייה גבוהה - עירוב שימושים	סגול
בנייה גבוהה מאד - עירוב שימושים אינטנסיבי	כחול

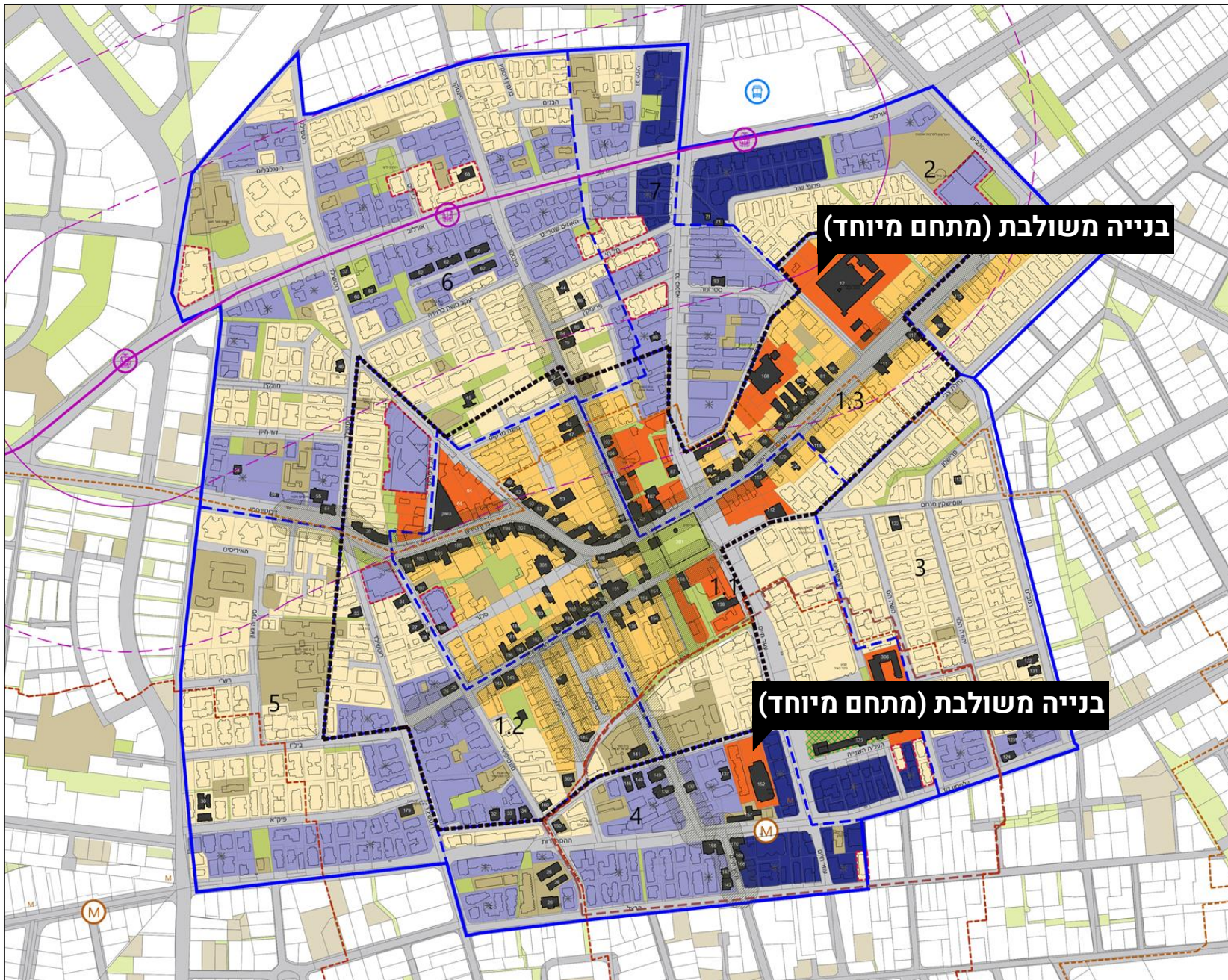


מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

תבנית הבינוי

טיפולוגיה	מרקמית מועצמת
גובה (מס' קומות)	7-10 ובמגדל עד 25
רח"ק	משתנה
תכסית	נפחית (ועד 50%)
הנחיות בינוי ועיצוב	בחזיתות ביחס למרקם בנוי
שימושים	
תמהיל	
הקצאה ציבורית	

בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי (עירוב שימושים)	■
בנייה מרקמית חדשה (מוטה מגורים)	■
בנייה משולבת (עירוב שימושים)	■
בנייה גבוהה - עירוב שימושים	■
בנייה גבוהה מאד - עירוב שימושים אינטנסיבי	■



בנייה משולבת (מתחם מיוחד)

בנייה משולבת (מתחם מיוחד)

מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

תבנית הבינוי

מרקמית רציפה	טיפולוגיה
9-10	גובה (מס' קומות)
משתנה	רח"ק
נפחית (ועד 50%)	תכסית
בהתאם לתכנית בניינית	הנחיות בינוי ועיצוב
	שימושים
	תמהיל
	הקצאה ציבורית

בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי (עירוב שימושים)	■
בנייה מרקמית חדשה (מוטה מגורים)	■
בנייה משולבת (עירוב שימושים)	■
בנייה גבוהה - עירוב שימושים	■
בנייה גבוהה מאד - עירוב שימושים אינטנסיבי	■






בנייה מרקמית חדשה

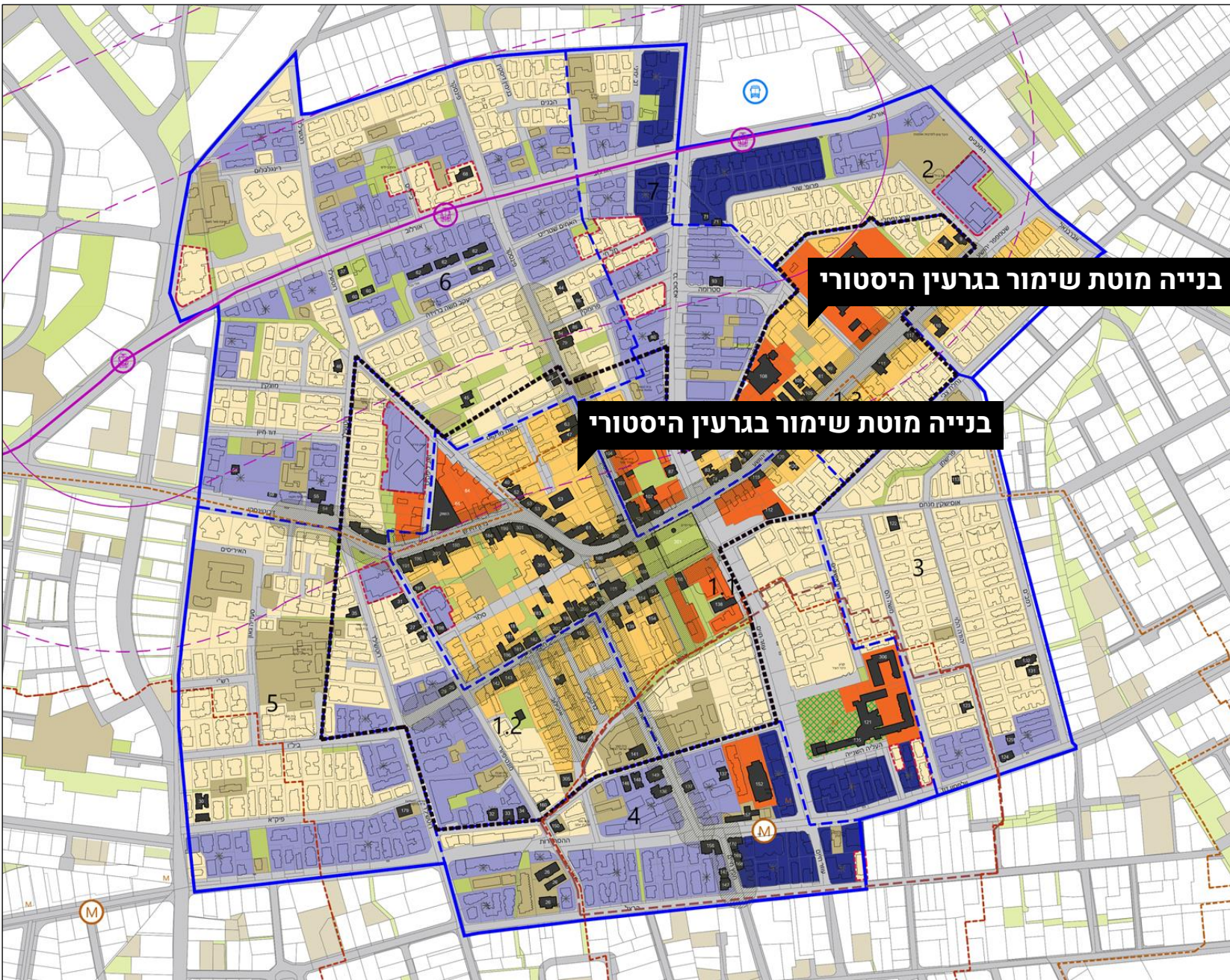
בנייה מרקמית חדשה

מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

תבנית הבינוי

טיפולוגיה	מרקמית רציפה
גובה (מס' קומות)	עד 9
רח"ק	משתנה
תכסית	נפחית (ועד 50%)
הנחיות בינוי ועיצוב	בהתאם לפירוט במסמך
שימושים	
תמהיל	
הקצאה ציבורית	

	בנייה מוטת שימור בגרעין ההיסטורי (עירוב שימושים)
	בנייה מרקמית חדשה (מוטה מגורים)
	בנייה משולבת (עירוב שימושים)
	בנייה גבוהה - עירוב שימושים
	בנייה גבוהה מאד - עירוב שימושים אינטנסיבי



בנייה מוטת שימור בגרעין היסטורי

בנייה מוטת שימור בגרעין היסטורי

מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

תבנית הבינוי

בעורף: עד 9-7 ק' לפי שיקול דעת לתכנית

בחזית: עד 4-5 ק' אם מתאפשרת תוספת

7-9

4

7-9

4

רחוב שלד היסטורי

7-9

4

רחוב שלד היסטורי

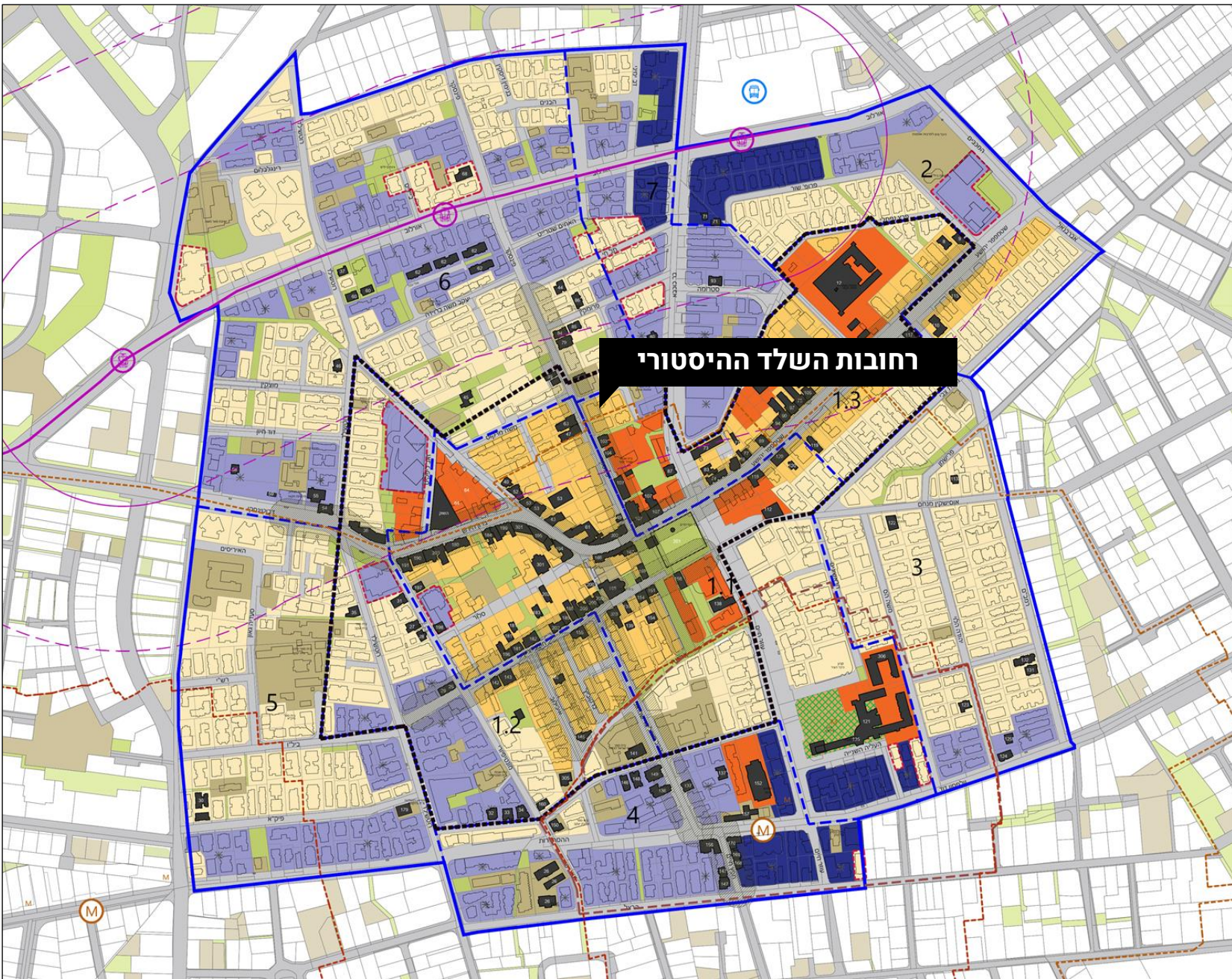
7-9

7-9

4

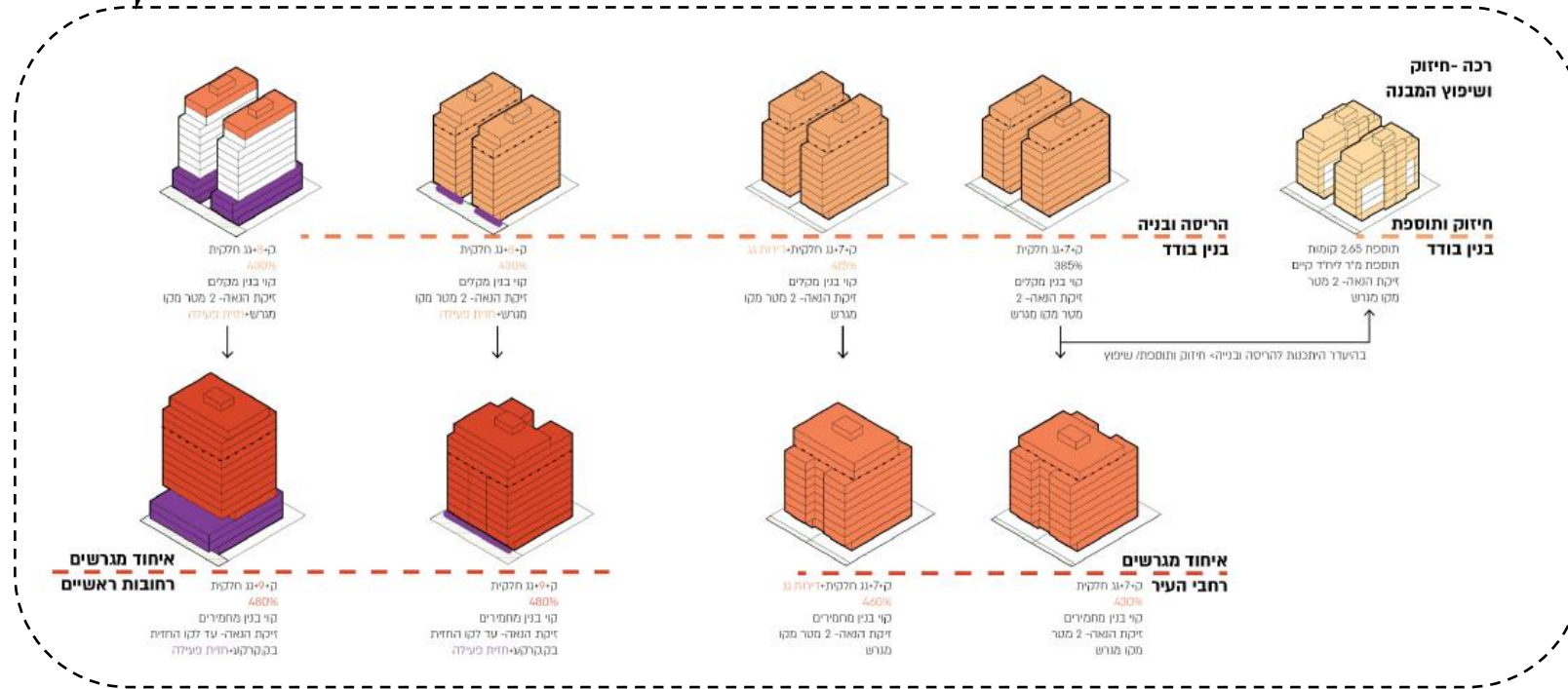
רחוב שלד היסטורי

רחובות השלד היסטורי

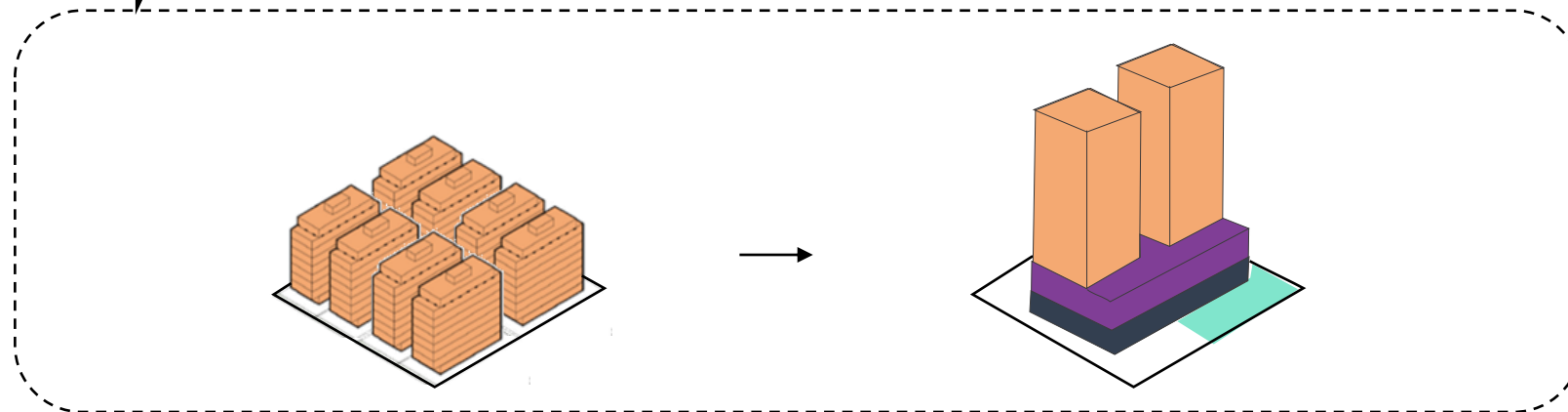


איתור אזורים פוטנציאליים להתחדשות מתחמית

התחדשות מגרשית



התחדשות מתחמית



אזורים פוטנציאליים להתחדשות מתחמית

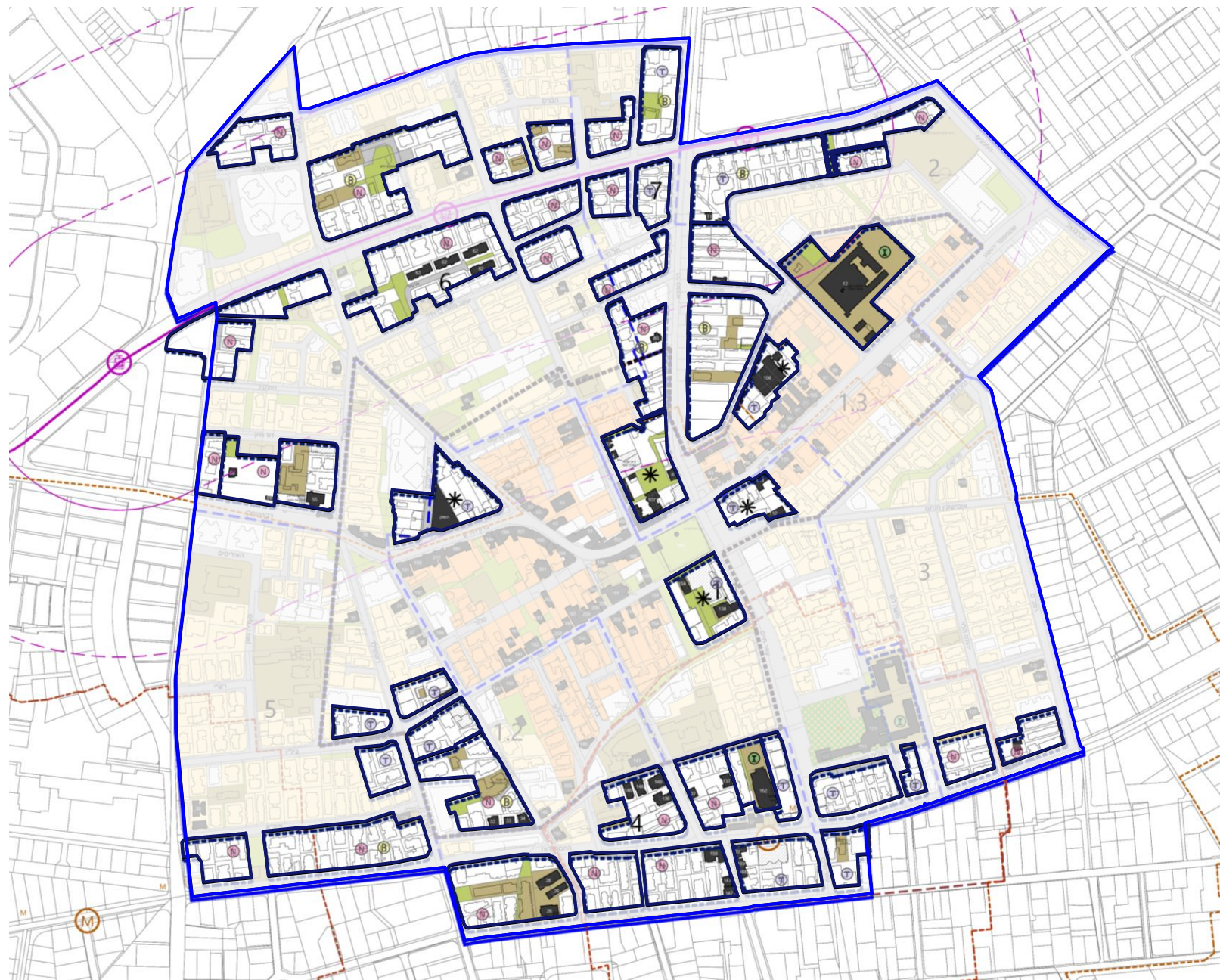


עוצמת התערבות מוצעת

- לא מוצעת התערבות במסמך זה
- מומלץ להתחדשות ברמת המגרש
- מומלץ להתחדשות ברמת המגרש - מתחם 1 או 2
- מומלץ להתחדשות מתחמית
- מומלץ להתחדשות מתחמית - מתחם מיוחד

מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

אזורים פוטנציאליים להתחדשות מתחמית

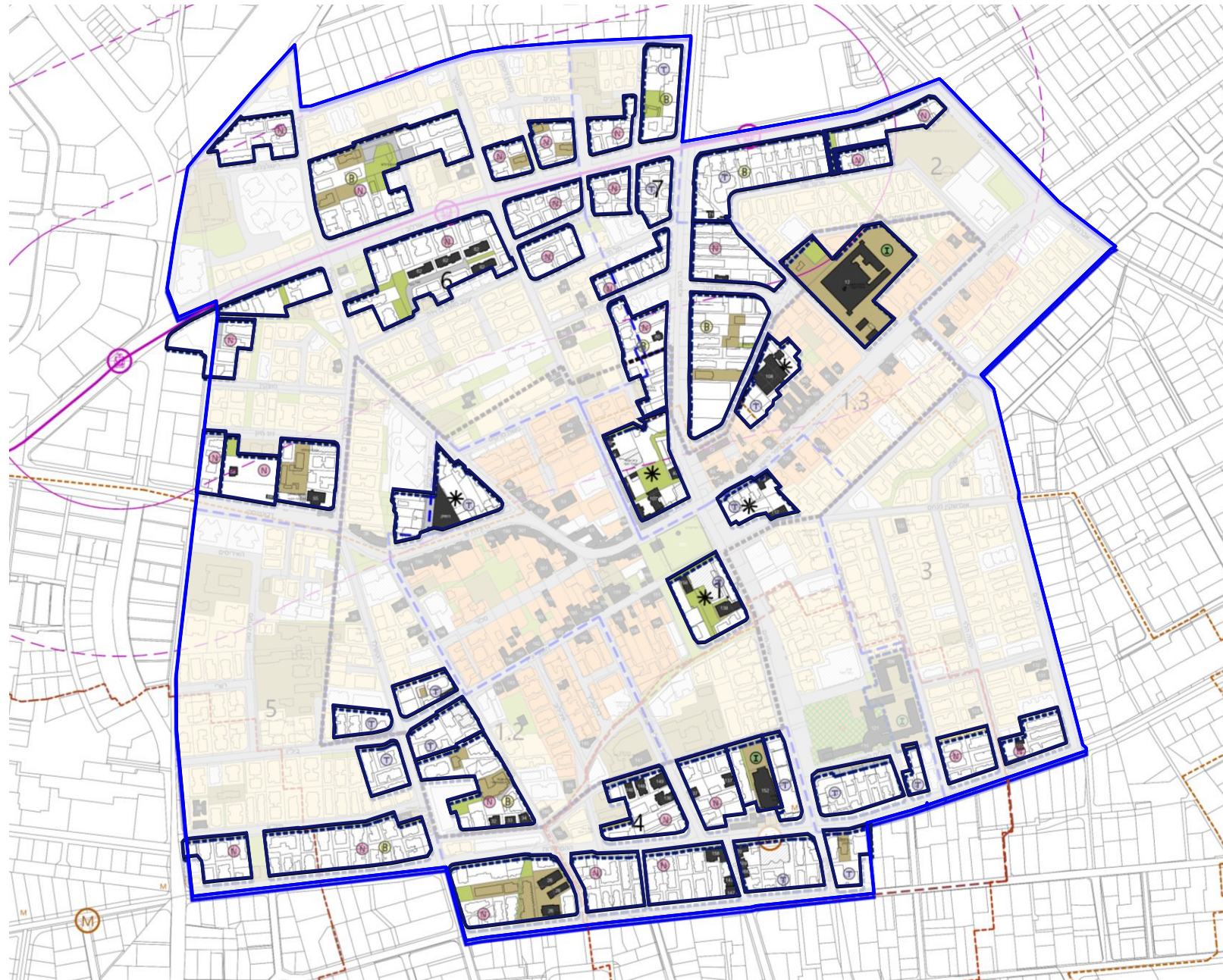


עוצמת התערבות מוצעת

- לא מוצעת התערבות במסמך זה
- מומלץ להתחדשות ברמת המגרש
- מומלץ להתחדשות ברמת המגרש - מתחם 1 או 2
- מומלץ להתחדשות מתחמית
- מומלץ להתחדשות מתחמית - מתחם מיוחד

מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב

אזורים פוטנציאליים להתחדשות מתחמית



הקצאות ותועלות ציבוריות

- לקליטת זכויות לטובת שימור (N)
- לתוספת בית ספר (B)
- לתוספת תעסוקה (T)
- לתוספת ציבורית (I)

עוצמת התערבות מוצעת

- לא מוצעת התערבות במסמך זה
- מומלץ להתחדשות ברמת המגרש
- מומלץ להתחדשות ברמת המגרש - מתחם 1 או 2
- מומלץ להתחדשות מתחמית
- מומלץ להתחדשות מתחמית - מתחם מיוחד

מיפוי לפי: פוטנציאל איחוד חלקות, קבלת שטח משמעותי, ללא/מיעוט בנייה חדשה, אחוזי בנייה נמוכים, מצב בעלויות וכיו"ב



תוספת שימושים עירוניים



תוספת שטחי תעסוקה

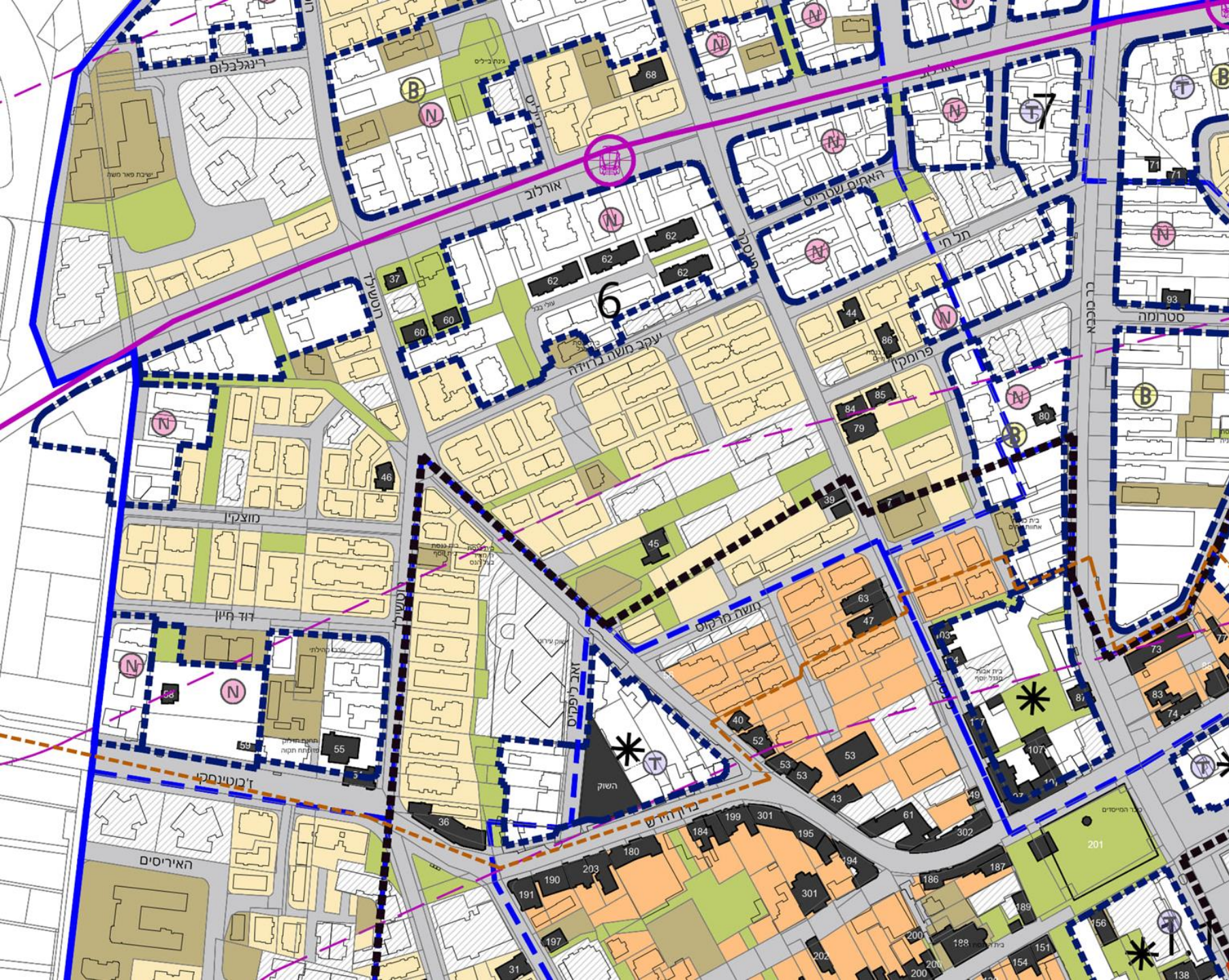




תוספת בתי ספר

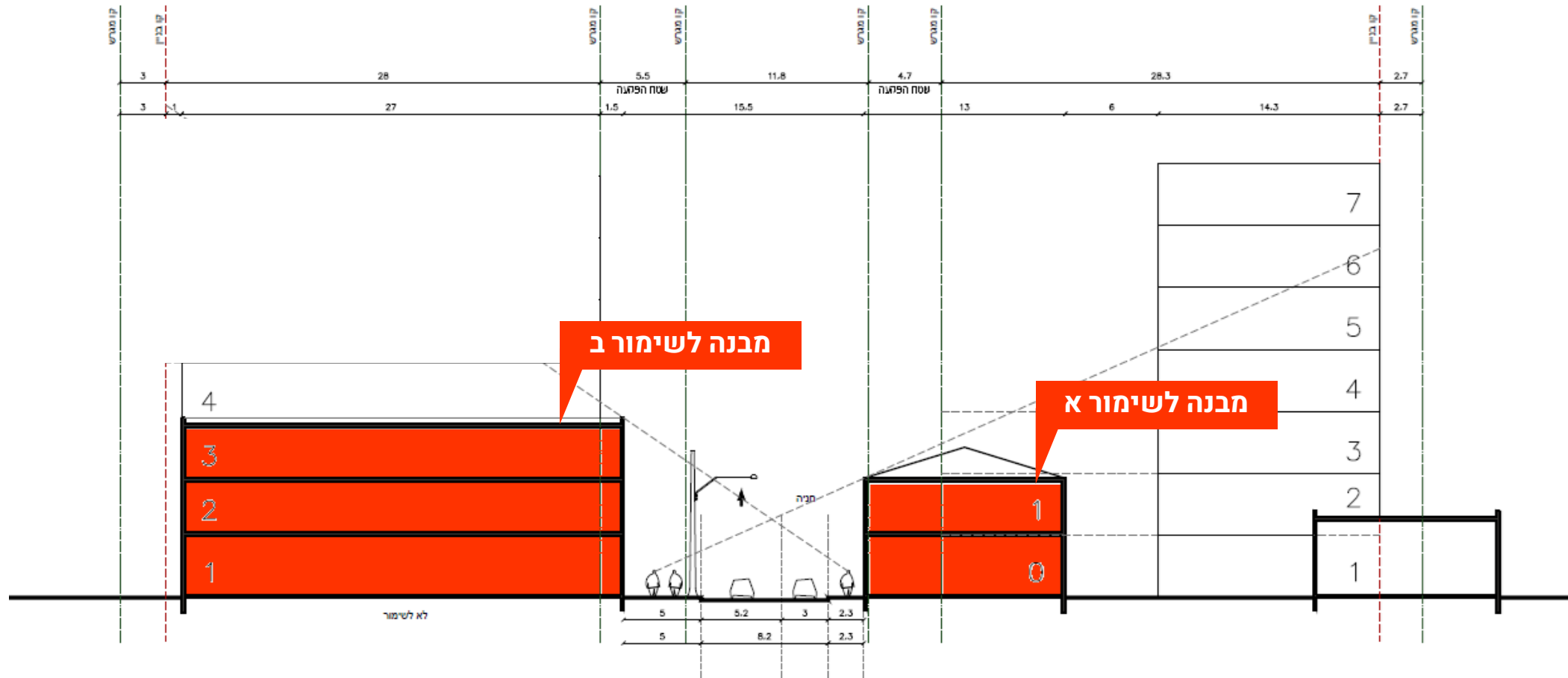


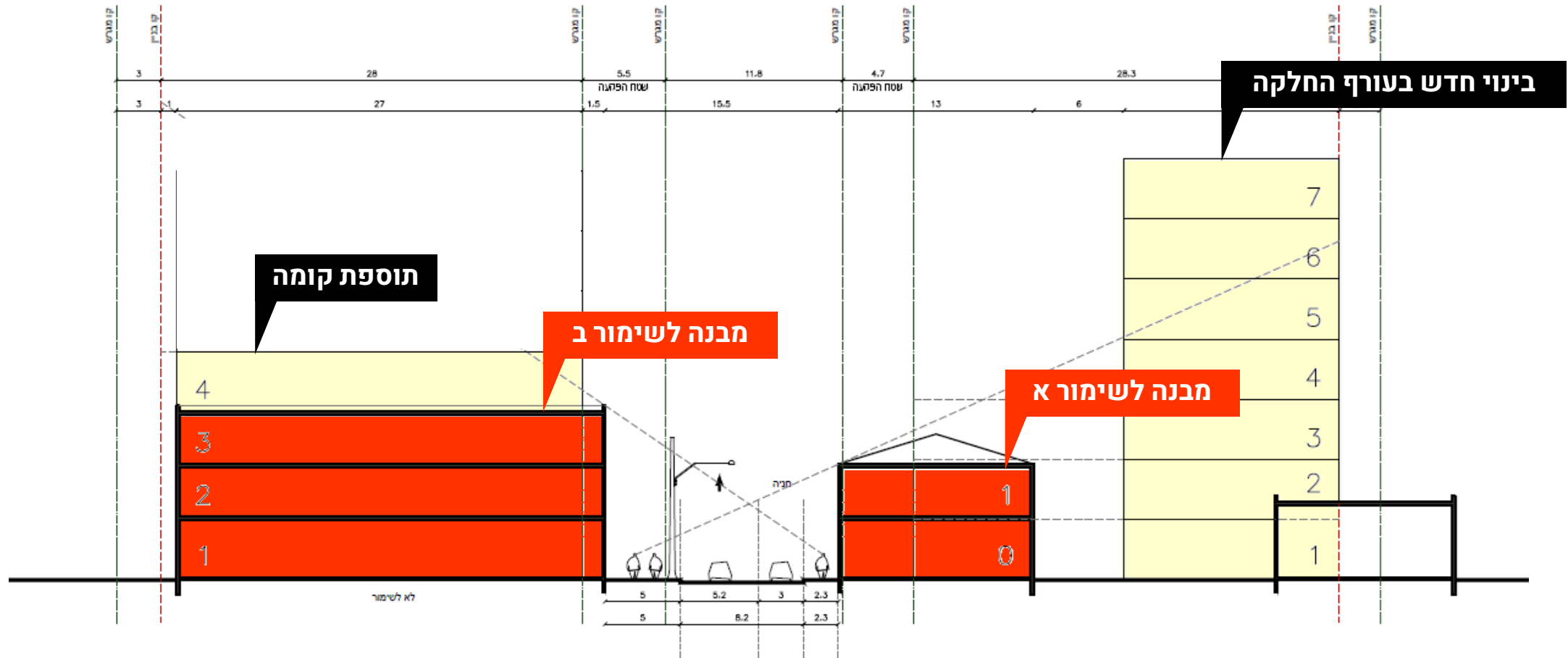
התחדשות באזורי שימור

איתור הקצאות ציבוריות

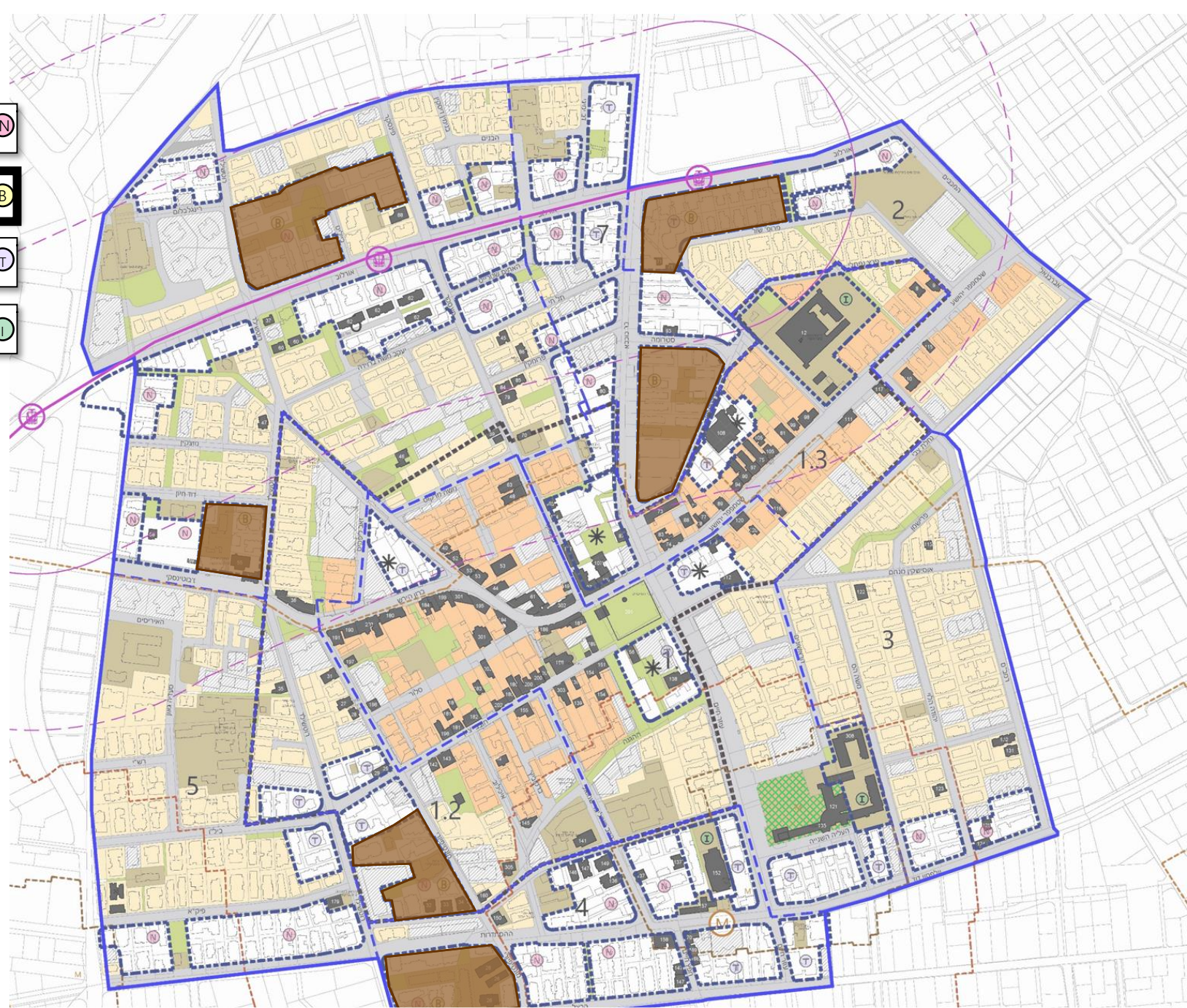


- לקליטת זכויות לטובת שימור 
- לתוספת בית ספר 
- לתוספת תעסוקה 
- לתוספת ציבוריות 



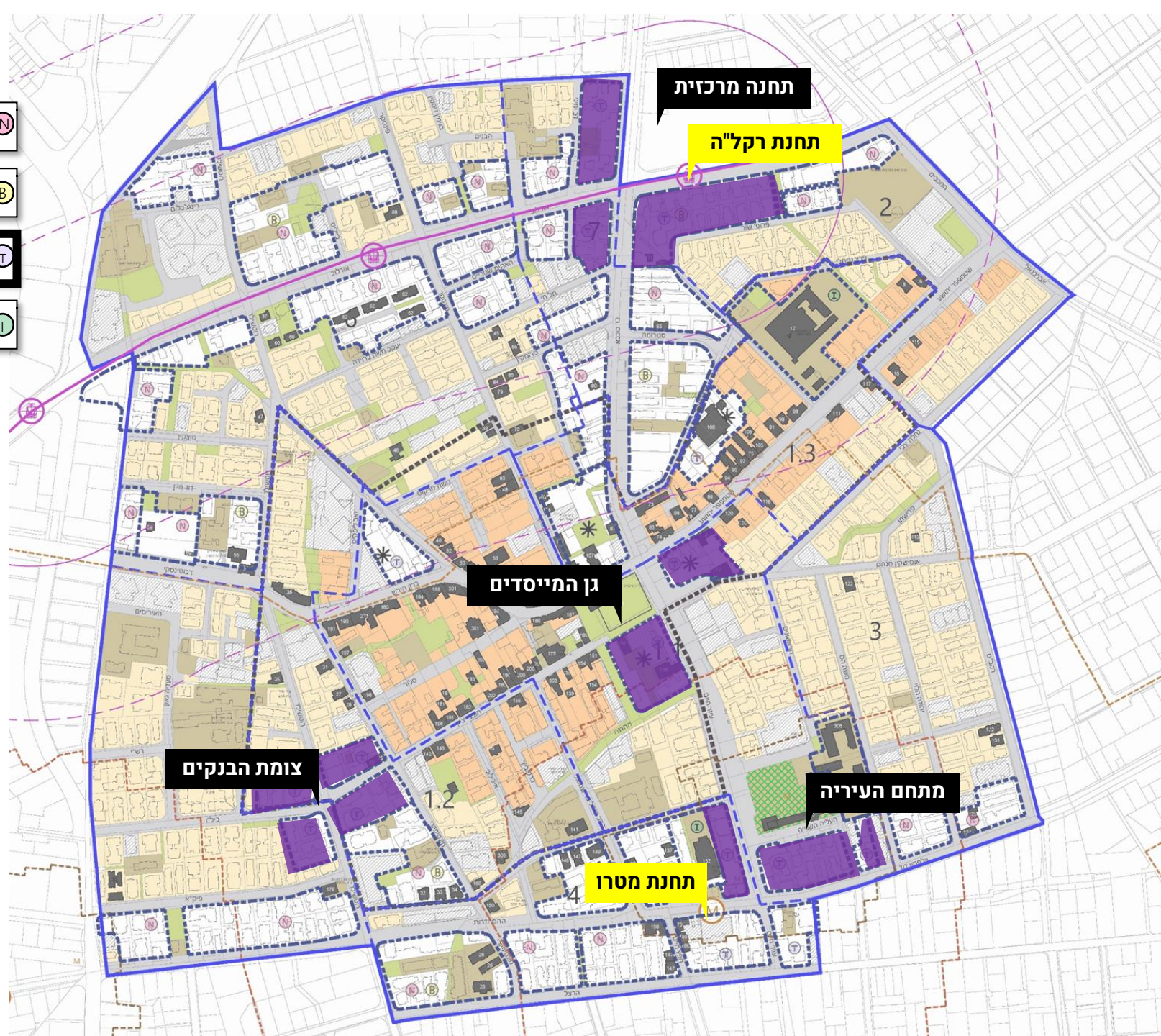


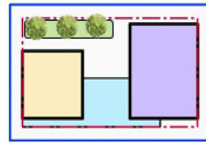
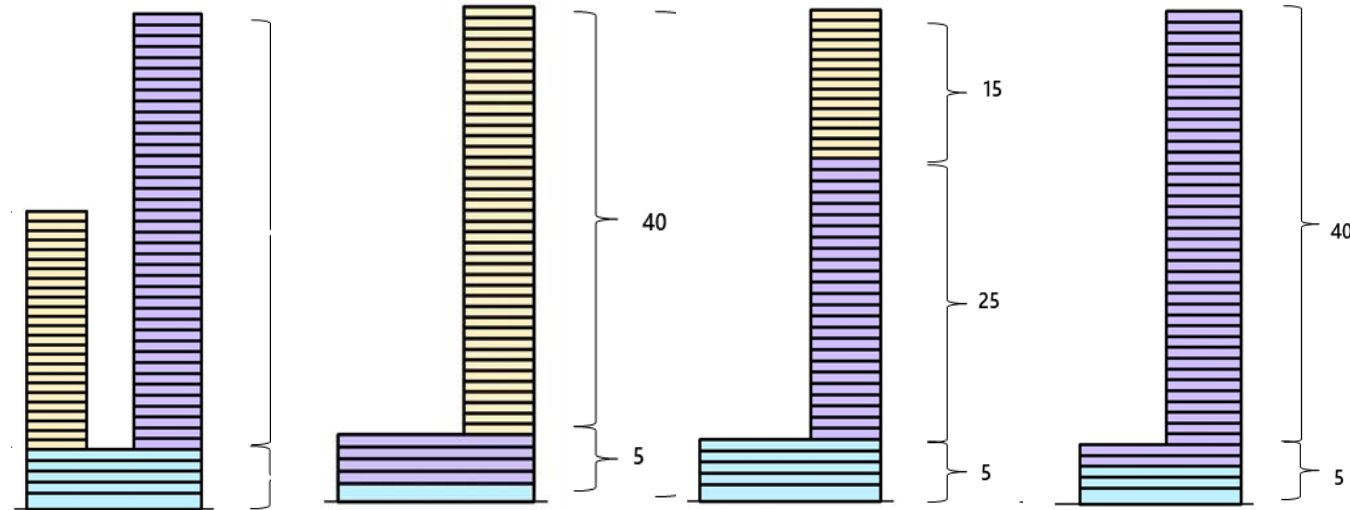
- לקליטת זכויות לטובת שימור (N)
- לתוספת בית ספר (B)
- לתוספת תעסוקה (T)
- לתוספת ציבורית (I)



מיפוי לפי: שטח מספיק לבי"ס, היקף יח"ד משוער מאפשר בי"ס לפי מפתח פרוגרמתי, שטחים ציבוריים כבר במצב הנכנס וכיו"ב

- לקליטת זכויות לטובת שימור (N)
- לתוספת בית ספר (B)
- לתוספת תעסוקה (T)
- לתוספת ציבורית (I)

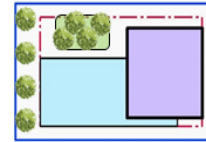




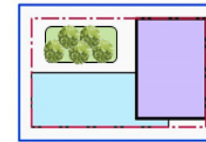
תעסוקה ומגורים
במבנים נפרדים מעל
מסד משותף



תעסוקה בקומות
מסד ומגורים מעל



תעסוקה ומגורים
במבנה אחד מעל
קומות מסד



תעסוקה

גולדסטאר
זאפה
A WORLD OF LIVE MUSIC

גולדסטאר
זאפה
A WORLD OF LIVE MUSIC

שימושים עירוניים



שימושים ציבוריים או שימושי פנאי
ותרבות בעלי אופי ציבורי דוגמת מועדון
הופעות, מרכז קהילתי וכיו"ב

יהודה פוליקר
זאפה ירושלים במעבדה
13.2.13

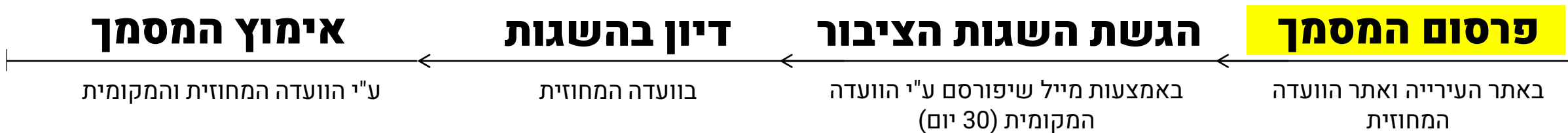
שלומי שבן והפסנתר
זאפה ירושלים במעבדה
21.2.13

נתן חושן
זאפה ירושלים במעבדה
15.2.13

שרים יהודאים
זאפה ירושלים במעבדה
14.3.13

ליאור נרקיס
במופע חורף
זאפה ירושלים במעבדה
26.2.13

אניטה קלמן
במסגרת הלהקות סגל הופעות
זאפה ירושלים במעבדה
4.3.13



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית



053-4248900 | 03-5118811



edenm@ptikva.org.il



cramim-pt.co.il





תודה

נספח: סיכום הכנס ותמונות

סיכום הכנס



מסמך מדיניות להתחדשות מרכז העיר פתח תקווה	
סיכום כנס שיתוף ציבור	
תאריך: 18.02.2024	אולם שרת, חיים עוזר 25 פתח תקוה

משתתפים:

חברה	שם	תפקיד
עיריית פתח תקוה	רמי גרינברג	ראש העיר
	איציק אזולבו	מנהדס העיר
	ראות סרגון	אגף תכנון
	נעה אפל	אדריכלית העיר
מינהלת התחדשות עירונית כרמים	עינב עצמון	מנהלת המינהלת
	עדן מנגבו	מנהלת קשרי קהילה מרכז העיר
	עדי קולרין אורן	מנהלת פרויקטים ופיתוח עיסקי מרכז העיר
	דוד חג'ג'	מנהל קשרי קהילה
	אדרי' מילנה ודמידי	מנהלת תחום תכנון
כהן- וינד ושות' אדריכלות ותכנון ערים	אלה זילברפרב בן עזרא	עורכי מסמך המדיניות וניהול הפרויקט
צוות התכנון	יעל פסלר אידלשטיין	חן פאור
	גל אלעזר	גל אלעזר
	דניאלה וטין	דניאלה וטין
	אריה קוץ, נורית זעירי, עמית גוטמן	סטודיו אדריכלות נוף - נוף
	שחר אוריין	אורבניקס – כלכלה מוניציפלית
	משה כהן	קראוס חן – תנועה ודרכים
	אהבה שירזי	צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין – שמאות וכלכלה
ציבור רחב ובעלי נכסים	כ- 150 משתתפים	

מטרת הכנס

הצגת מסמכי המדיניות לתושבי המתחם ובעלי הנכסים לקראת פרסום להערות הציבור. בנוסף להנגשת המידע התכנוני, נועד הכנס לחשוף את הציבור ובעלי הנכסים למדיניות העירונית באשר לפיתוח בתחומי מרכז העיר ולעודד קידום מהלכי התחדשות תוך יצירת קשר והסתייעות בגורמים המקצועיים הרלוונטיים בכרמים המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה. זהו המפגש השלישי של הצגה ושיתוף הציבור ובעלי עניין במסגרת תהליך העבודה על מסמך המדיניות



מהלך הכנס

1. ברכות

ראש העיר, מר רמי גרינברג, התייחס בדבריו להשקעה הרבה בתכנון הפיתוח העתידי של מרכז העיר והמרקם הוותיק, תוך מתן דגש על התחדשות עירונית לצד שימור, ולתכנון ופיתוח התחבורה שעתיד לשנות את איכות חיי התושבים בעתיד. ראש העיר הדגיש את הפעולות שהעירייה נוקטת כדי לחזק את האזור בצורה משמעותית באופן שישיפיע על איכות החיים – ביטחון במרחב הציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים ותשתיות תומכות ליצירת מרחב ציבורי ופרטי מגוון שמסב הנאה לשוהים בו.

מהנדס העיר, מר איציק אזולבו הציג את הראייה הכוללת להתחדשות מרכז העיר שמטרתה החזרת מרכז העיר לפעילות המהווה את הלב העירוני בהיבטים השונים – תעסוקה, מסחר, בילוי ופנאי לצד מגורים, כל זאת באמצעות השקעה במרחב הציבורי, פיתוח נקודות עניין ויצירת מוקדים לאנשים מתוך ומחוץ לעיר, אשר יפריחו חיים לאותם מרחבים במהלך שעות היממה. בנוסף פירט מהנדס העיר אודות הפעולות המשלימות למסמך המדיניות, שהעירייה מקדמת כבר היום, הנוגעות בהיבטים שונים כגון קהילה, שדחג המרחב ציבורי ופנאי.

אדרי' עינב עצמון, מנהלת כרמים, המינהלת להתחדשות עירונית הציגה את צוות המינהלת, תפקידה והעקרונות המובילים אותה ואת העשייה הרבה בנושא ההתחדשות העירונית בעיר. מנהלת המינהלת הזמינה את כלל התושבים ובעלי הנכסים לפנות למינהלת לקבלת מידע ועזרה בקידום יוזמות להתחדשות עירונית. כמו כן, הדגישה את החשיבות של מרכז העיר כלב הפועם של פתח תקווה ואת חשיבות מסמך המדיניות אשר לאורך כל עריכתו הושם בו דגש על הצרכים והסגיות העולות בפועל מהשטח.

2. מצגת

הוצגה על ידי אדרי' אלה זילברפרב בן עזרא ממשדך כהן-וינד ושות' אדריכלים, עורכת מסמך המדיניות. המצגת זמינה באתר מינהלת ההתחדשות העירונית.

3. עיקרי שאלות משתתפים והתייחסות אנשי המקצוע

מטרים נופיים של הרכבת הקלה

התייחסות מהנדס העיר: בכל העולם וגם בארץ, תשתיות תחבורה של רכבת חשמלית/קלה הן תשתית עליונית שלא ניתן להטמינן בתת הקרקע. בשונה מהרכבת הקלה, תשתית המטרו המקודמת בדרום התכנית תהיה תת קרקעית.

מצוקת חנייה במרכז העיר ופתרונות תנועה ותחבורה במסמך המדיניות

התייחסות מהנדס העיר: קיימות מספר חניות במרכז העיר – חנייה תת-קרקעית בעלת 2 קומות מתחת לכביני השוק, חנייה עירונית ביקב, חנייה במתחם בית הקירור לשעבר. העירייה מוסיפה חניות היכן שניתן, אך בסופו של דבר הפתרון העתידי הוא שימוש בתחבורה ציבורית, שכבר היום ישנה השקעה אדירה של העירייה ומשרד התחבורה בנושא. לאורך זמן זהו הפתרון העיקרי והמשמעותי. אזור מרכז העיר ישורת בעתיד גם על ידי קו מטרו בנוסף לרכבת הקלה.

התייחסות עורכת מסמך המדיניות: למסמך המדיניות יש נספח תנועה הכולל מלל ותשרטי, המציגים את האסטרטגיה התכנונית-תנועתית והמפרטת את השינויים הצפויים והנדרשים על מנת לאפשר את היקפי הפיתוח המוצעים. חשוב להדגיש שמאחר ואנו מדברים על מרכז העיר בהחלט קיימים אזורים בהם לאורך זמן עיקר הניגשות תתבסס על תחבורה ציבורית ולא על הרכב הפרטי.



התקשרות עם המינהלת להתחדשות עירונית ויצירת ודאות תכנונית

התייחסות מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית: כל תושב מוזמן לפנות למנהלת קשרי קהילה במינהלת לקבלת סיוע בקידום תהליך ההתחדשות או בהתייעצויות בנושאים מקצועיים או בנוגע לזכויות. ברגע שיפורסם מסמך המדיניות ניתן יהיה לראות בפירוט את המדיניות שנקבעה בנוגע לקידום תהליכי התחדשות עירונית בכל מגרש.

צרכי ציבור נדרשים

התייחסות מהנדס העיר: כל פרויקט של התחדשות עירונית מחויב לספק מענה לצרכי ציבור. מטרת מסמך המדיניות לתכלל את הצרכים ולייצר תמונה כוללת. מאחר וששנם שירותים מסוימים אשר מצריכים שטחים נרחבים יחסית (כדוגמת בית ספר) זוהו במסגרת המדיניות מתחמים גדולים אשר יכולים לספק את המענה הנדרש להקמת בית ספר בעת תהליך ההתחדשות. כלל האצבע הוא כי על כל כ- 1,000 יח"ד יש צורך בהקמת בית ספר, במרכז העיר ישנה תוספת של כ-9000 יח"ד אשר תצריך הקמתם של כ-9 בתי ספר נוספים. כיום אין במרכז העיר שטחים פנויים המיועדים לבתי ספר ולכן דרישה זו עלתה גם במתחם המקודם על ידי תדהר אשר כולל כ-900 יח"ד במצב היוצא.

תחזוקת ותערוף התחדשות בבניינים רעועים

התייחסות מהנדס העיר: מרבית מהמבנים בתחומי מסמך המדיניות מצריכים התחדשות. חשוב להדגיש שהאחריות על תחזוקת הבניין על פי חוק ולאורך כל הדרך הוא על בעלי הנכס בלבד ועל כן אסור להזיח את נושא שמירת תקינות המבנה כך שלא יסכן את הדיירים ועוברי האורח. ניתן לפנות לבעלי מקצוע כדי להביא את הבניין למצב תקני בעלויות שאינן גבוהות באופן יחסי על לסיום תהליכי ההתחדשות.

סיוע בשימור מבנים

התייחסות מהנדס העיר: העירייה הינה רשות ציבורית, וכפסי העירייה מושקעים רק בכנסים ציבוריים. אין לעירייה אפשרות להשקיע בעצמה בשימור של נכס שנמצא בבעלות פרטית והאחריות לכך הינה בעל הנכס.

מכפיל בהתחדשות עירונית והיתכנות כלכלית

התייחסות עורכת מסמך המדיניות: ישנם מקומות שיותר מאתגרים מבחינה כלכלית ומבחינת הישימות שלהם. מסמך המדיניות ממליץ באותם מקומות קשים מבחינת היכולת למימוש הזכויות (מבנים לשימור, הגבלת גובה, עלויות ומטלות יום) על קיום מנגנון של ניד זכויות אשר קיים וישים כיום בערים אחרות, אך אין בסמכותו לקבוע את המנגנון, אלא בתכנית סטטוטורית. המנגנון מאפשר זכויות בחלקה אחרת במרכז העיר מחוץ לרעיון ההיסטורי.

ניוד זכויות

התייחסות מהנדס העיר: מדובר במנגנון מוצע במסגרת מסמך המדיניות שיש לקדם בפועל באמצעות תכנית נוספת. תכנית השימור תקנה זכויות עודפות לכל בניין לשימור בהתאם ליכולת המימוש בפועל במגרש. העירייה פועלת כיום בניסיון לחבר בין זימים של מתחמים גדולים שיכולים לקלוט זכויות אלו לבעלי הזכויות.



צילומים: אביב, מנהלת כרמים