

מסמך מדיניות להתחדשות מרכז העיר פתח תקווה

סיכום כנס שיתוף ציבור

תאריך: 18.02.2024 | אולם שרת, חיים עוזר 25 פתח תקווה

משתתפים:

| חברה | שם | תפקיד |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|
| עיריית פתח תקווה | רמי גרינברג | ראש העיר |
| | איציק אוז'לבו | מהנדס העיר |
| | ראות סגרון | אגף תכנון |
| | נעה אפל | אדריכלית העיר |
| מינהלת התחדשות עירונית כרמים | עינב עצמון | מנהלת המינהלת |
| | עדן מנגבוו | מנהלת קשרי קהילה מרכז העיר |
| | עדי קולירין אורן | מנהלת פרויקטים ופיתוח עיסקי מרכז העיר |
| | דוד חג'ג' | מנהל קשרי קהילה |
| כהן- וינד ושות' אדריכלות ותכנון ערים | אלה זילברפרב בן עזרא | עורכי מסמך המדיניות וניהול הפרויקט |
| | יעל פסלר אידלשטיין | AVIV - פרוגרמה, חברה ושיתוף ציבור |
| | חן נאור | |
| | גל אלעזר | |
| | דניאלה וטין | AVIV - סביבה |
| | אריה קוץ, נורית זעירי, עמית גוטרמן | סטודיו אדריכלות נוף - נוף |
| | שחר אוריאן | אורבניקס - כלכלה מוניציפלית |
| | משה כהן | קראוס חן - תנועה ודרכים |
| | אהובה שירזי | צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין - שמאות וכלכלה |
| | 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 העירייה 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 העייתי של מרכז העיר והמרקם הוותיק, תוך מתן דגש על התחדשות עירונית לצד שימור, ולתכנון ופיתוח התחבורה שעתידי לשנות את איכות חיי התושבים בעתיד. ראש העיר הדגיש את הפעולות שהעירייה נוקטת כדי לחזק את האזור בצורה משמעותית באופן שישיע על איכות החיים – ביטחון במרחב הציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים ותשתיות תומכות ליצירת מרחב ציבורי ופרטי מגוון שמסב הנאה לשוהים בו.

מהנדס העיר, מר איציק אוז'לבו 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, שדרוג המרחב הציבורי ופנאי.

אדר' 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 והסוגיות העולות בפועל מהשטח.

2. מצגת

הוצגה על ידי אדר' אלה זילברפרב בן עזרא ממשרד 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 עליונות שלא ניתן להטמין 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 לבנייני השוק, חנייה עירונית ביקב, חנייה במתחם בית הקירור לשעבר. העירייה מוסיפה חניות היכן שניתן, אך בסופו של דבר הפתרון העייתי 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 ותשריט, 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 הנגישות תתבסס על תחבורה ציבורית ולא על הרכב הפרטי.

התקשרות עם המינהלת להתחדשות עירונית ויצירת דאות 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 וישנם שירותים מסוימים אשר מצריכים שטחים נרחבים יחסית (כדוגמת בית ספר) זהו 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 ותעדוף 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 להזניח 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 עד לסיום תהליכי ההתחדשות.

סיוע בשימור מבנים

התייחסות מהנדס העיר: העירייה הינה רשות ציבורית, וכספי העירייה מושקעים רק בנכסים ציבוריים. אין לעירייה אפשרות להשקיע בעצמה בשימור של נכס שנמצא בבעלות פרטית והאחריות לכך הינה על 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 יזם) על קיום מנגנון של נידוד זכויות אשר קיים וישים כיום בערים אחרות, אך אין בסמכותו לקבוע את המנגנון, אלא בתכנית סטטוטורית. המנגנון מאפשר לממש זכויות בחלקה אחרת במרכז העיר מחוץ לגרעין 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 יזמים של מתחמים גדולים שיכולים לקלוט זכויות אלו לבעלי הזכויות.