

סיכום מפגש שיתוף ציבור בתוכנית למרחב תחנת מטרו ארלוזורוב פתח תקווה

10.9.2024
ז' באלול תשפ"ד

ד"ר דפנה בן ברוך
עמיחי פרץ
איגור ליפשיץ

מבוא

איור מס 1 : מתחם תכנית תחנת מטרו ארלחורוב



מקור: HQ אדריכלים

עיריית פתח תקווה בשיתוף כרמים המינהלת להתחדשות העירונית 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.

מפגש זה מיועד לכלל התושבים ומטרתו להציג את החלופה המעודכנת לתושבים. המפגש בוצע במקביל באולם וברשת הזום.

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 מיום 10.9.2024, כולל שאלות שעלו בצ'ט ולא ניתנה להן תשובה באולם.

מטרות המפגש

1. הצגת התוכנית המוגשת לוועדה המקומית לצורך מתן המלצתה לוועדה המחזית.
2. מתן אפשרות לשאול שאלות הקשורות לתכנון
3. הסבר על התארגנות לנציגויות עפ"י תתי מתחמים
4. עדכון בנושא לו"ז מוערך לאישור התוכנית

משתתפים

- ראש העיר- מר רמי גרינברג
- מנהלת **כרמים** המינהלת להתחדשות עירונית - אדר' עינב עצמון
- מנהל תחום קשרי קהילה המינהלת להתחדשות עירונית – דוד חג'ג
- אדר' דני מזור –מצוות עורכי התכנית , HQ אדריכלים
- ד"ר דפנה בן ברוך, איגור ליפשיץ, עמיחי פרץ– תכנון חברתי, חברת אשחר.

פרסום וארגון

הזמנות לתושבי המתחם נשלחו בווטסאפים עם קישור לזום. ההודעות נשלחו בשבוע לפני המפגש ותזכורת נשלחה יום לפני המפגש. בנוסף חולקו פליירים לתיבות הדואר של התושבים ונשלחו הזמנות ע"י צוות אשחר לתושבים ונציגויות במתחם (ראה איור מס 2).

התושבים התבקשו להירשם ולבחור השתתפות באולם או בזום. המפגש התקיים ביום ג' 10.9.2024 במרכז התרבות ע"ש עופרה חזה בבי"ס בן גוריון וארך כשעתיים. המפגש נערך בשעות הערב המוקדמות זאת כדי לאפשר למספר רב של תושבים להשתתף.

סה"כ השתתפו במפגש כ-150 תושבים ותושבות. כחצי היו נוכחים באולם וחצי במערכת הזום.



מקור: ד"ר דפנה בן ברוך

איור מס 2 : ההזמנה למפגש

מתחם תחנת מטרו ארלוזורוב מתחדש! נס שיתוף ציבור

תושבים יקרים,
 אנו מתקרבים להפקדת תוכנית תחנת מטרו ארלוזורוב בוועדות התיכנון ובניה. התיכנון למתחם נעשה ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף עיריית פתח תקווה ומינהלת כרמים. נשמח לשתף אתכם, להציג את התוכנית המורחבת, לשמוע ולענות על שאלות לפני הפקדת התוכנית.
הינכם מוזמנים לערב שיתוף ציבור מספר 3 להצגת התוכנית

במעמד ראש העיר מר רמי גרינברג
יום ג' | 10.9.24 בשעה 18:30
 במרכז תרבות ע"ש עופרה חזה, רח' בן גוריון 22
 ניתן להשתתף גם באמצעות הזום

אם ברצונך להגיע לאולם / להשתתף בזום ברקוד להרשמה << מצפים לראותכם

מנהלת כרמים - 03-5118811 | שפיגל 3 קומה 2 פתח תקווה | Info.cramim@ptikva.org.il

המפגש חולק לשלושה חלקים מרכזיים:
חלק ראשון – דברי ראש העיר, והצגת המינהלת להתחדשות עירונית כרמים -פתח תקווה.

חלק שני – הצגת התוכנית המעודכנת (ראה מצגת מצ"ב).
חלק שלישי- מענה לשאלות/הערות/צרכים של המשתתפים.

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).

המשתתפים בזום יכלו לראות את המפגש ולהקשיב לו. להגיב ולשאול שאלות הם יכלו בצ"ט.

השאלות נאספו ע"י אחד מאנשי הצוות והועברו לצוות להתייחסות. לחלק מהשאלות ניתן מענה במקום ולחלק נוסף יש התייחסות בדו"ח מסכם זה.

המפגש הוקלט וסוכם לדו"ח זה שמהווה תכלול של כל הנושאים שעלו במפגש וגם תשובות לשאלות שעלו ע"י משתתפים בזום ולא הספקנו לענות עליהן במפגש עצמו.

✓ **שאלה:** האם כדאי עכשיו לחתום ליזמים?

✓ **תשובה:** יזמים בסופו של דבר יוציאו לפועל את התוכניות. מומלץ להתארגן ולבחור נציגות לבניין, לבחור עו"ד דיירים ורק אח"כ לבחור יזמים, לעשות מולם מו"מ ולהגיע למצב של חוזה שנכון לכם. יש לעבוד בשיקול דעת תוך היוועצות עם מינהלת כרמים בנושא. חברת אשחר עובדת היום שטח כדי לעזור לתושבים להקים נציגויות ולבחור עו"ד דיירים. בעזרת עו"ד תוכלו לעשות את הצעדים הנכונים בכל הנושאים.

✓ **שאלה:** מה דין החוזה שיש עם היזם שהחתים והבטיח לדיירים כל מיני תמורות (כגון 25 מ"ר תמורה) ? מה דין החוזה?

✓ **תשובה:** כעירייה וכמנהלת אנו מנועים מלהתערב בהסכמים קניינים שבין דיירים ליזם. מתפקידנו להסביר ולשקף את מדיניות העירייה באשר לתמורות שנקבעו במסמך המדיניות של העירייה אשר אושרה בוועדה המקומית ביוני 2024.



מקור: צילום מסך מזום המיפגש

✓ **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 לשינויים בדרך.

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

✓ **תשובה:** יש בתוכנית בניינים שהוחרגו מהתוכנית ואינם כלולים בה, כי עברו תמ"א 38 לא מכבר (ראו במצגת בהמשך הדו"ח). יש כמה בניינים שעברו תמ"א 38, ובכל זאת, מסיבות תיכנוניות נכנסו לתוכנית זו.

במצב של התנגדות בעלי דירות להתחדשות הרי שזו בחירה של בעלי הנכסים. יכול להיות מצב שבעלים או אפילו בניין שלם יעכב/יעצור התחדשות בתת מתחם שלם. יש לציין שסירוב יכול חלילה גם להביא להכרזה על "דייר סרבן".

✓ **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. ללא הסכמה של כל בעלי הנכסים בכל הבניינים התוכנית לא תוכל להתקדם ולצאת לפועל.

✓ **שאלה:** מי היזמים שאתם בקשר איתם וקיבלו אישורים מהרשויות?

✓ **תשובה:** היזמים שאושרו ע"י הרשות להתחדשות עירונית ומינהלת כרמים עפ"י הנוהל הם: קרדן נדל"ן, אדם שוסטר, קן התור-קטה נדל"ן ואאורה.

תנועה וחניה

- ✓ **שאלה:** מה יהיה תקן החנייה במגדלים לאורך רחוב ארלחורוב שעוברים מעל קו המטרו?
- ✓ **תשובה:** תקן החניה הממוצע בתוכנית הוא 0.8 ליח"ד. כל דירה קיימת תקבל חניה כנראה שחלק מדירות היזם (בעיקר דירות קטנות) לא יקבלו חניה. זה יהיה חלק מהמו"מ מול היזם. ההנחה היא שאנשים יתרגלו לנסוע במערכת הציבורית, בקו המטרו, ברכבת הקלה ובאוטובוסים מהירים.
- ✓ **שאלה:** איך תהיה גישה לבית הספר שיוקם ברח' יהלום שהוא ללא מוצא?
- ✓ **תשובה:** התוכנית מציעה פתיחה של רח' יהלום לכיוון רח' ארלחורוב וכך יהיה החיבור לבי"ס.
- ✓ **שאלה:** מה יהיה בתקופת הביניים, בזמן שיבנו בניינים חדשים אך המטרו עוד לא ייתן מענה תחבורתי?
- ✓ **תשובה:** האזור גם כיום מרושת בקווי תחבורה ציבורית מיטביים ובכל מקרה כנראה שלא כל תתי המתחמים יבנו במקביל. העירייה תדאג לעת הוצאת ההיתרים למענים נדרשים לצרכי הציבור.
- ✓ **שאלה:** האם החניונים גם הם נבנים בכל תת מתחם בנפרד?
- ✓ **תשובה:** ברב המתחמים החניונים הם רק של תת המתחם. רק בתת מתחם 9 ו-10 ו 7-8 יש חניונים משותפים ויש תלות בין תתי המתחמים. יש הנחיות לביצוע במינהלת.
- ✓ **שאלה:** האם מתחם 9 חייב לבחור יזם זהה למתחם 10 בהקשר לתשובה של החניון המשותף?
- ✓ **תשובה:** אין חובה לבחור אותה חברה יזמית. אבל אם אותה חברה תבצע את שני המתחמים זה יקל על התהליך.

לוחות זמנים

- ✓ **שאלה:** מה הלוח"ז והשלב להגשת התוכנית לוועדה המחוזית ומתי שלב ההתנגדויות?
- ✓ **תשובה:** צפוי דיון להמלצה בוועדה המקומית בנובמבר 2024. בכוונתנו להגיש מסמכים לוועדה המחוזית באפריל 2025. צפי לדיון בהתנגדויות באוקטובר 2025. הלוח"ז אינו סופי ויכול להשתנות מגורמים שונים (ראו לוח"ז משוער במצגת בהמשך הדו"ח).
- ✓ **שאלה:** איך יעשה השינוי בבינוי (התחדשות) כאשר התכנית של המטרו הולכת לצאת לפועל (במקרה הטוב) בעוד שני עשורים? האם המהלכים לא אמורים להיות במקביל?
- ✓ **תשובה:** אנו עוסקים כרגע בתכנון של פני השטח. הביצוע של תוכנית זו כנראה ייקח שנים ארוכות. במקביל נעשה תכנון למטרו בתת הקרקע ע"י גופים אחרים, אך בתיאום. אין מניעה להתחיל בביצוע של ההתחדשות העירונית בעל הקרקע, גם אם ביצוע המטרו, בתת הקרקע מתעכב. זה לא צריך להיעשות במקביל.
- ✓ **מה הצפי לקבלת הדירות החדשות?**
- ✓ **תשובה:** רק לאחר אישור התוכנית בוועדה המחוזית אפשר להתחיל בתהליך תכנון מפורט(ע"י היזמים), והוצאת היתרים ע"י היזמים. אם הדיירים התארגנו מבעוד מועד עם עו"ד דיירים ויש להם יזם, הרי שאפשר להמשיך לתכנון מפורט ולקבלת היתר. רק אח"כ בא הביצוע.

✓ **שאלה: מה התמורות לדירות הגדולות (מעל 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 באותו הגודל, מחזקת כנגד רעידות אדמה, ממוגנת, בטוחה יותר, מרפסת, מעליות, תשתיות חדשות, גנים ציבוריים ועוד.

✓ **שאלה: איך חושב שטח הדירה בתוכנית? עפ"י איזה חישוב נקבל את התמורות?**
 ✓ **תשובה:** שטח דירות התמורה יקבע בהתבסס על מדידה **בפועל** של הדירה המתפנה (ע"י מודד), תוספת שטח לדירה, יהיה בהתאם למדיניות העירונית ו/או בכפוף להסכמים מול היזם.

בתוכנית המתגבשת, כל עוד לא הועברו לידיעתנו מדידות מדויקות, הרי שמסמכי התוכנית ערוכים ומתבססים על שטחי הדירות כפי שעולה ממסמכי הרישוי לבניינים. כאמור שטח הדירה עצמה יקבע עפ"י המדידה בפועל.

✓ **שאלה: האם כל תת המתחם צריך להיבנות ע"י יזם אחד?**

✓ **תשובה:** כל תת מתחם יהיה עצמאי לחלוטין מבחינה כלכלית ותכנונית. תת מתחם שהתארגנות בעלי הנכסים שלו תהייה בשלה יוכל להתקדם בנפרד לשלב ההיתר. רק יזם אחד יוכל להוביל היתר. ברגע שיש כמה יזמים עלול להיות קושי להתקדמות הפרויקט.

✓ **שאלה: איפה יגורו תושבים שהבניינים שלהם יהרסו 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 שעל שטח הבניין שלהם כיום מתוכנן בעתיד מבנה ציבור.

✓ **שאלה: האם ניתן לבצע שינויים במתחם מבחינת שינוי הצבת המבנים בשטח?**

✓ **תשובה:** התכנית קובעת זכויות בנייה, מגבלת קומות, קווי בניין ותאי שטח, בתוך קווי הבניין וכן מגבלת גובה. התכנית התירה גמישות למיקום המבנים בתוך קווי הבניין תוך שמירה על המרחקים המינימליים הקבועים בתכנית.

✓ **שאלה: האם תושב שאינו מעוניין לגור בשכונה שתיבנה יוכל לקבל פיצוי כספי עבור ההפקעה של הקניין שלו?**

✓ **תשובה:** לא, אלא אם הוא מוגדר כאזרח ותיק עליו חלות זכויות האזרח הוותיק בהתחדשות עירונית והסדיר זאת בהסכם מול היזם. מוצע לפנות להסבר על זכויות אזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית באתר הרשות הממשלתית או במינהלת כרמים.

שונות

- ✓ **שאלה:** איך כל מתחם יודע מי הזים של המתחם המקביל אליו?
- ✓ **תשובה:** כל המידע נמצא במינהלת כרמים.
- ✓ **שאלה:** יש ניגוד אינטרסים של עו"ד דיירים שממומן ע"י הזים. זה לא נשמע הגיוני.
- ✓ **תשובה:** בכל הארץ כך עובדים. הסכם השכר של עו"ד מוסכם מול הנציגות והזים צריך לאשר את זה. יש התייחסויות לנושא גם ברשות להתחדשות עירונית. משרדי עו"ד מומחים בתחום ההתחדשות יודעים לעבוד כך מול הזמים וברב המקרים עושים עבודה נאמנה לדיירים
- ✓ **שאלה:** עד מתי הזמן אפשר למכור את הדירה ללא היטל השבחה?
- ✓ **תשובה:** היטל השבחה משלמים כשהתב"ע מאושרת (בהערכה סוף 2026). עד אז לא יגבו דמי השבחה. אחרי אישור התב"ע יש היטל השבחה על מכירת דירה. יש לשים לב שאם הזים יוציא היתרי בניה הוא ישלם את היטלי השבחה. גובה היטל השבחה עדיין לא נקבע.
- ✓ אחת הדיירות אמרה שגרה בדירה גדולה ומרווחת עם נוף לגן יונתן ואין לה ענין לעבור ו/או לשנות את המקום.
- ✓ במקום יש בקשה, לכתוב עלתה בקשה לעשות פגישה בכרמים לתושבי תתי [ולא תת] מתחמים
- ✓ עלתה בקשה לעשות פגישה בכרמים לתושבי תתי [ולא תת] מתחמים. באחריות נציגי המתחמים לפנות למנהלת לתיאום הפגישה אפשר מול דוד חג'ג'.

- ✓ **שאלה:** למה אין קריית חינוך מרוכזת ומבני ציבור על קומות רבות יותר?
- ✓ **תשובה:** קריית חינוך הינה תפיסה תכנונית מוטת כלי רכב ושכונות צמודי קרקע שבהם מגיעים רק ברכב, זה נוגד את התפיסה הרווחת כיום ליצירת עירונית טובה מאחר ומיקום כל מבני הציבור במקום אחד מעמיס תחבורתית בשעות ההגעה והיציאה מבית הספר, לעומת בתי ספר קרובים למגורים שבהם אפשר ללכת ברגל מרחק קצר בין הבית לבית הספר. יצירת עירוב שימושים בתכנית מבטיח נוכחות של משתמשים שונים, בזמנים שונים ולמטרות שונות ברחובות העיר. נוכחותם של אנשים רבים ומגוונים ברחוב ברוב שעות היממה מגבירה את הביטחון האישי. שימושים מעורבים ומרחקים קצרים ביניהם מאפשרים צמצום התלות בכלי רכב ועידוד ההליכה ברגל.
- כל בתי הספר בתכנית מתוכננים בבנייה לגובה של עד 5 ק' ועושים שימוש יעיל יותר בקרקע בהתאם לגישת התכנון העדכנית להיום ובניגוד לתפיסות התכנון המיושנות..
- ✓ **שאלה:** מדוע יש בבית ספר חדש בפינת יהלום. למה לא לעבות את בית ספר יד לבנים הקיים?
- ✓ **תשובה:** בהתחדשות עירונית מסוג של פינוי בינוי, ובמיוחד במתחמים המקודמים על ידי הרשות המקומית, חשוב לעבות ולהוסיף בתי ספר בהתאם לפרוגרמה החינוכית הנדרשת לפי דרישות משרד החינוך, לפי הפרוגרמה הביקוש בתכנית הוא כ-60 כיתות לבתי ספר יסודיים. מאחר ומדובר בתוספת גדולה מאוד, בנוסף להתחדשות בהיתרים שמחוץ לתחום התכנית, חשוב שהתכנית תיתן מענה מלא לדרישת הכיתות שהיא מייצרת, ושלא נעמיס על מערכת התשתיות הקיימת. כל זה על מנת לייצר רמת שירות גבוהה לתושבים ולא להסתמך על בתי ספר קיימים.
- ✓ **שאלה:** האם אפשר לעשות קאנטרי במתחם?
- ✓ **תשובה:** במתחם מתוכננים מבני ציבור למיגוון גדול של צרכים ובהתאם לגודל האוכלוסיה העתידי.

למה אתם/ן באים/ות?

• להקשיב

• ללמוד

• לשאול

• להשפיע

מה בתכנית הערב?

התכנסות	18:50-18:30
הצגת המינהלת להתחדשות עירונית	19:00-18:50
דבר ראש העיר	19:10-19:00
הצגת התכנית המוצעת למתחם המטרו	19:30-19:10
דיון - שאלות, הערות והארות	20:30-19:30

צוות כרמים



עו"ד יוסי קליין
יועץ משפטי



עדי קולירין אורן
מנהלת פרוייקטים
ופיתוח עיסקי



אדר' מילנה דומי
מנהלת תחום תכנון



אדר' עינב עצמון
מנהלת המינהלת



דוד חג'ג'
מנהל קשרי קהילה



עדן מנגבו
מנהלת קשרי קהילה



אנסטיה קהני
מנהלת משרד



כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

דיירים



ודאות

דף הבית מתוך אתר כרמים

כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית הוקמה על ידי עיריית פתח תקווה והחברה הכלכלית לפיתוח פתח תקווה בשיתוף משרד הבינוי והשיכון במטרה לסייע לתושבי העיר והיזמים הפועלים בעיר לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, ביניהם תמ"א 38 ופינוי בינוי. המינהלת תלווה ותיתן את כל המידע לתושבי העיר המעוניינים להתחיל בהליך של התחדשות עירונית באזור מגוריהם. המינהלת תהיה הגוף המקשר בין התושבים ליזמים.

התחדשות עירונית היא תהליך שיקום המרקם הבנוי הקיים ושיפורו באמצעות מגוון רחב של כלים, תוך התייחסות הן למצב הפיזי של המבנים והן למצב החברתי של התושבים. התחדשות עירונית תורמת להחייאת המרקם הבנוי, הכנסת שימושי קרקע חדשים, עידוד אכלוס של אוכלוסייה צעירה, ניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור מתרוקנים ושמירה על שטחים פתוחים. תהליך ההתחדשות העירונית הינו תהליך מקיף וכולל היוצר עירוניות אפקטיבית ומרחב ציבורי תוסס.

מדיניות חברתית במתחמי פינוי בינוי

מדיניות התחדשות עירונית

פיתוח

קורסים והכשרות

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה שלישית
**ליווי בנקאי
ובטוחות
לדיירים**

04.06.23 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה שניה
**תפקיד
עו"ד
הדיירים**

21.05.23 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה ראשונה
התחדשות עירונית
**השלבים
שבדרך**

07.05.23 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה שלישית
התחדשות עירונית
**יישוב
סכסוכים**

04.08.24 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה שניה
התחדשות עירונית
ביטול הסכמים
והמזונה על
פניות דיירים

21.07.24 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה ראשונה
התחדשות עירונית
כדאיות כלכלית
ומנגנון חלוקת
רווח

14.07.24 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה השערה
**עדכוני
חקיקה**
ודגשים חשובים
בעסקאות
התחדשות עירונית

30.07.23 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה חמישית
**היבטים
כלכליים:
מיסוי
ותקן 21**

02.07.23 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה רביעית
**תפקידי
מפקח הבניה
והשמאי**

18.06.23 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה חמישית
התחדשות עירונית
**תחזוקת
הבניין
הקיים
והחדש**

01.09.24 יום א' 18:00-20:00

קורסים
ביום
התעסוקה
סדירה

#הרצאה רביעית
**היטל
השבחה
בפרוייקטים**

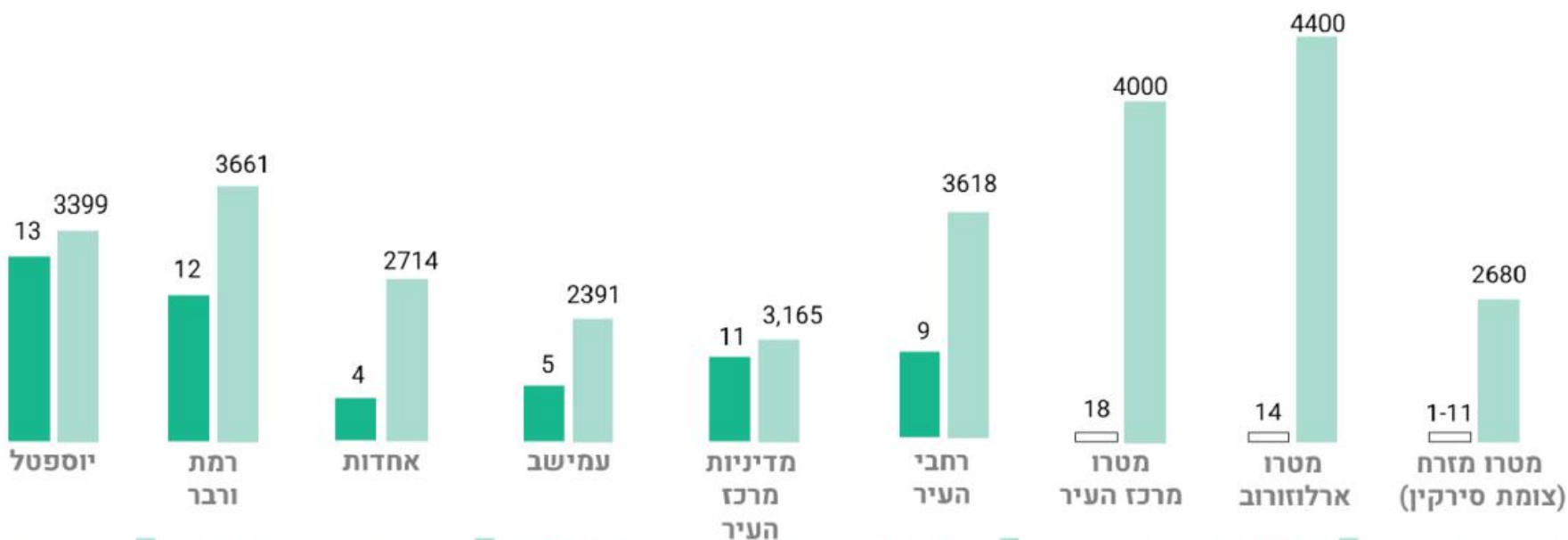
18.08.24 יום א' 18:00-20:00



מספר מתחמים - משוער
 אומדן מספר יחידות מוצעות

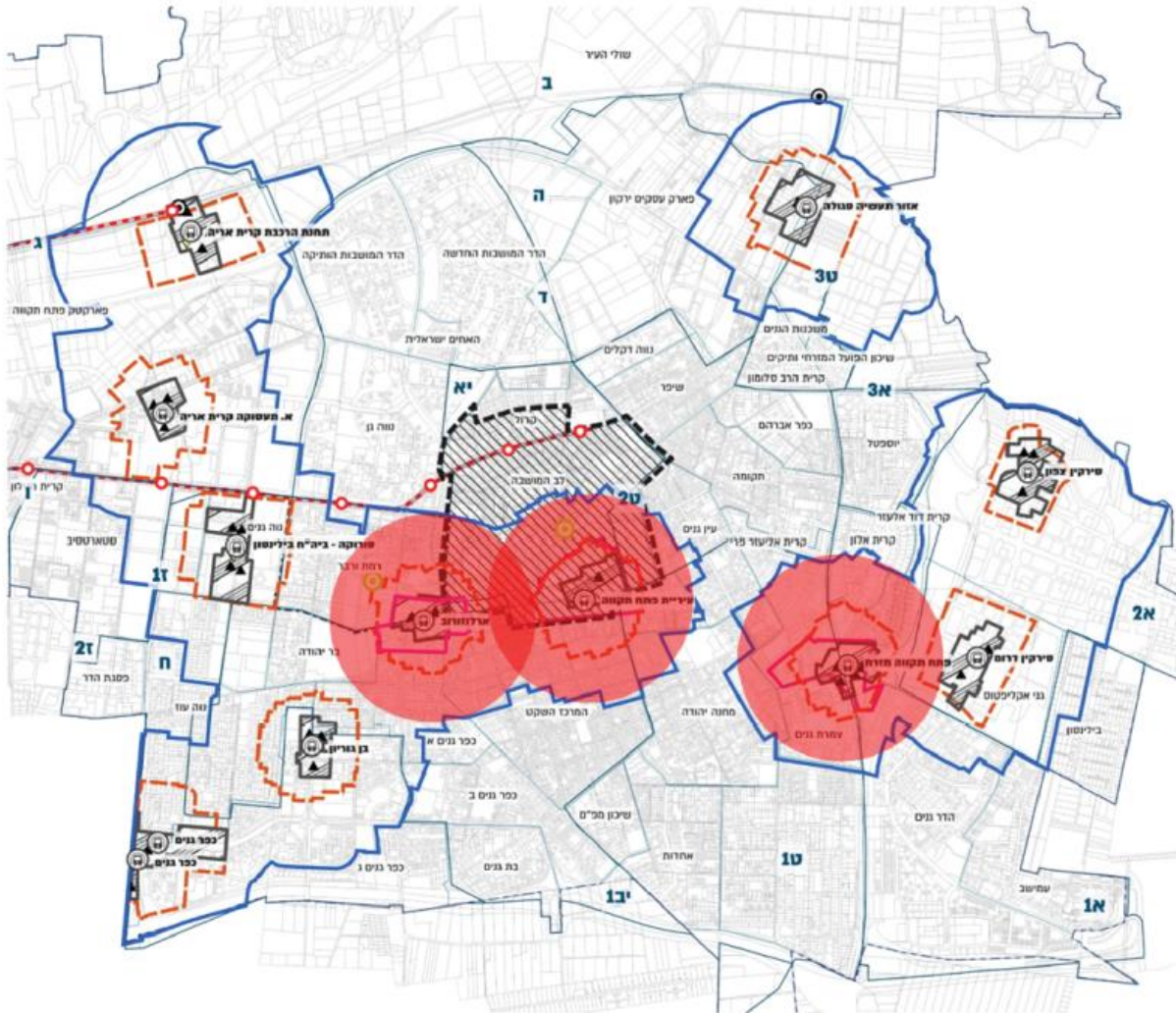
ביצוע

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



צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתירת נוסעים קוי המטרו M2+M3



מקרא

- גבול שפוט פתח תחנה
- קו, סטאטוס
- אזים, ביצוע
- תחנת, מתחם
- הכנית, מתחם, מקודמות
- גבול חניית רמת ורבר
- גבול חניית אסטרינג'נט לב
- העיר
- שבעת ראשונה
- מרחב הליכה
- תחום חיפוש למעבר ציבורי
- גבול חניית המא 70
- תמא 70 - מרחב הליכה
- מרחב הליכה
- Ariz plan



ביחד מתוכננות כ:

11,000

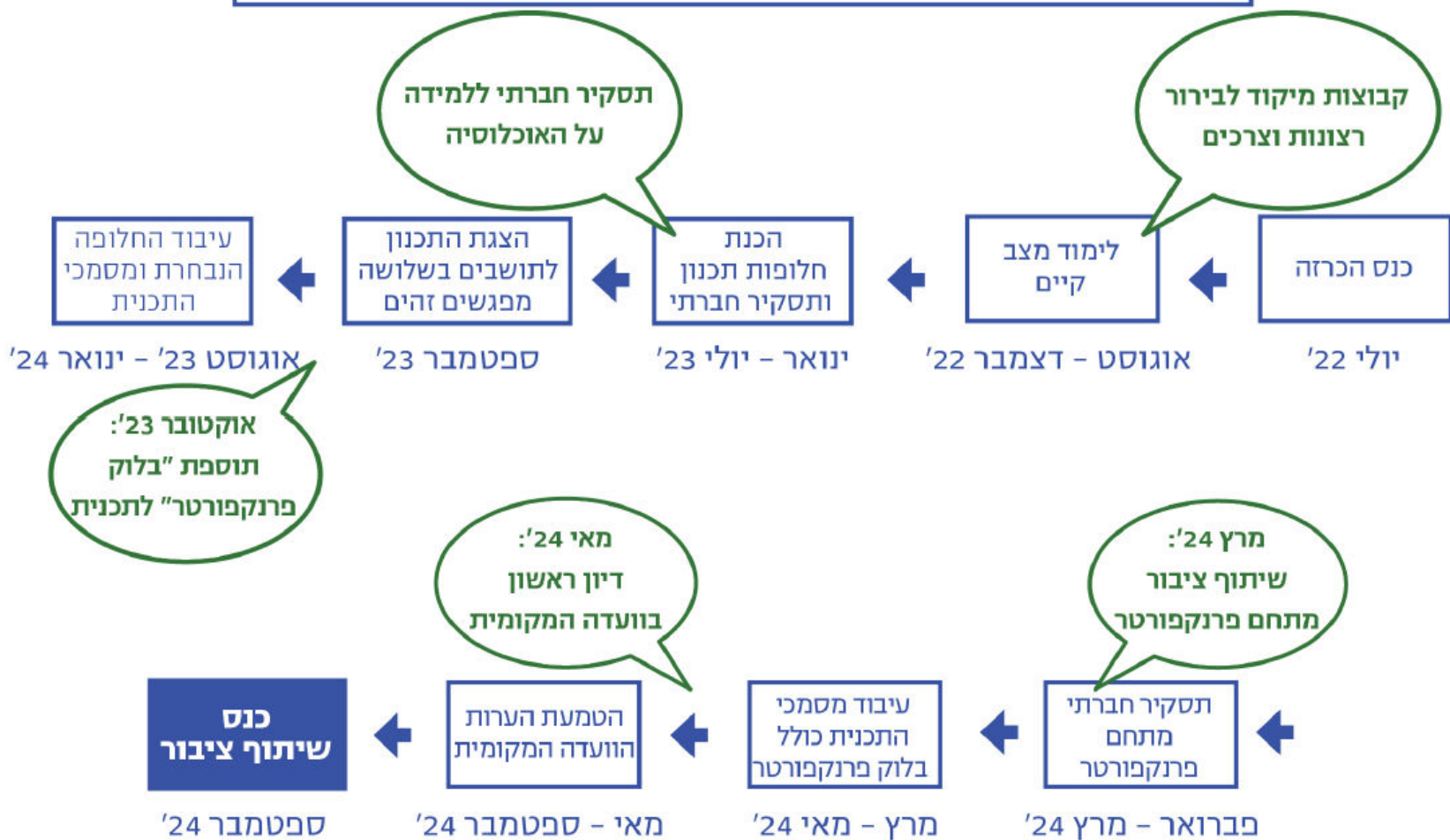
יחידות דיור

מטרו מזרח – סמכות ותמ"ל – שולחן עגול – כ 2700 יח"ד

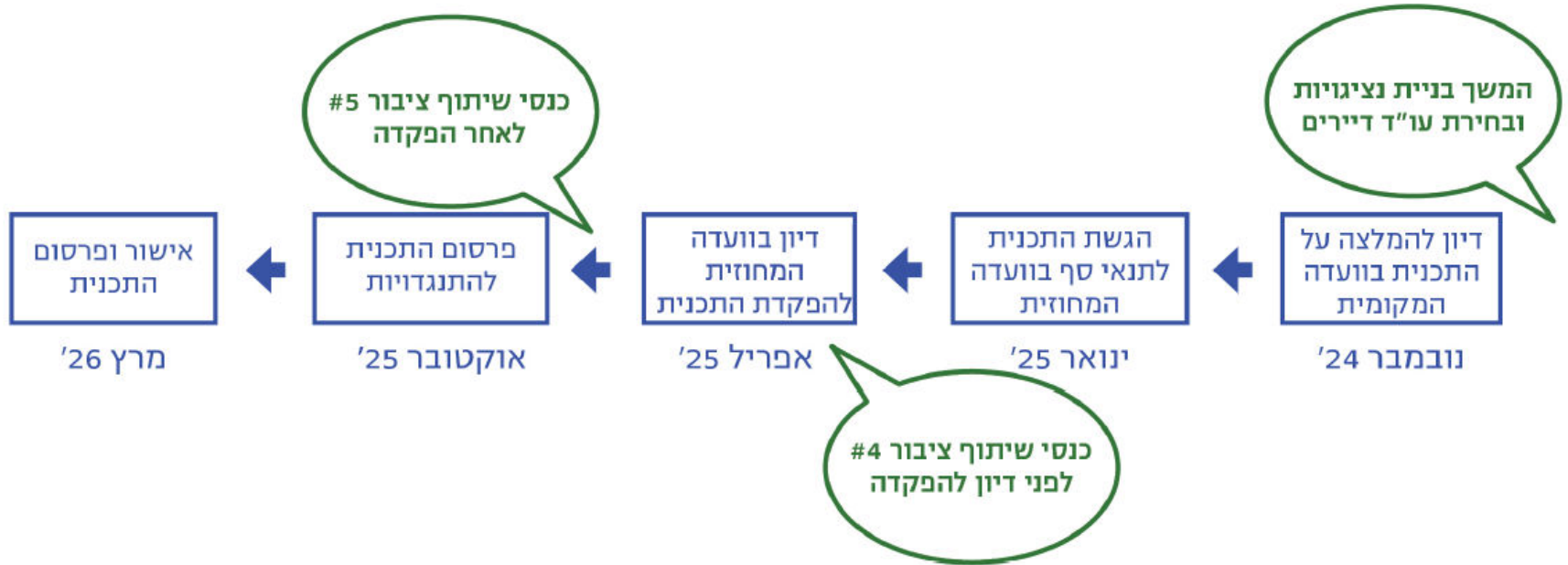
מרכז העיר – סמכות ותמ"ל – תכנון ראשוני – כ 4000 יח"ד

מטרו ארלוזורוב - סמכות וועדה מחוזית - לקראת דיון בוועדה המקומית: כ-4,400 יח"ד

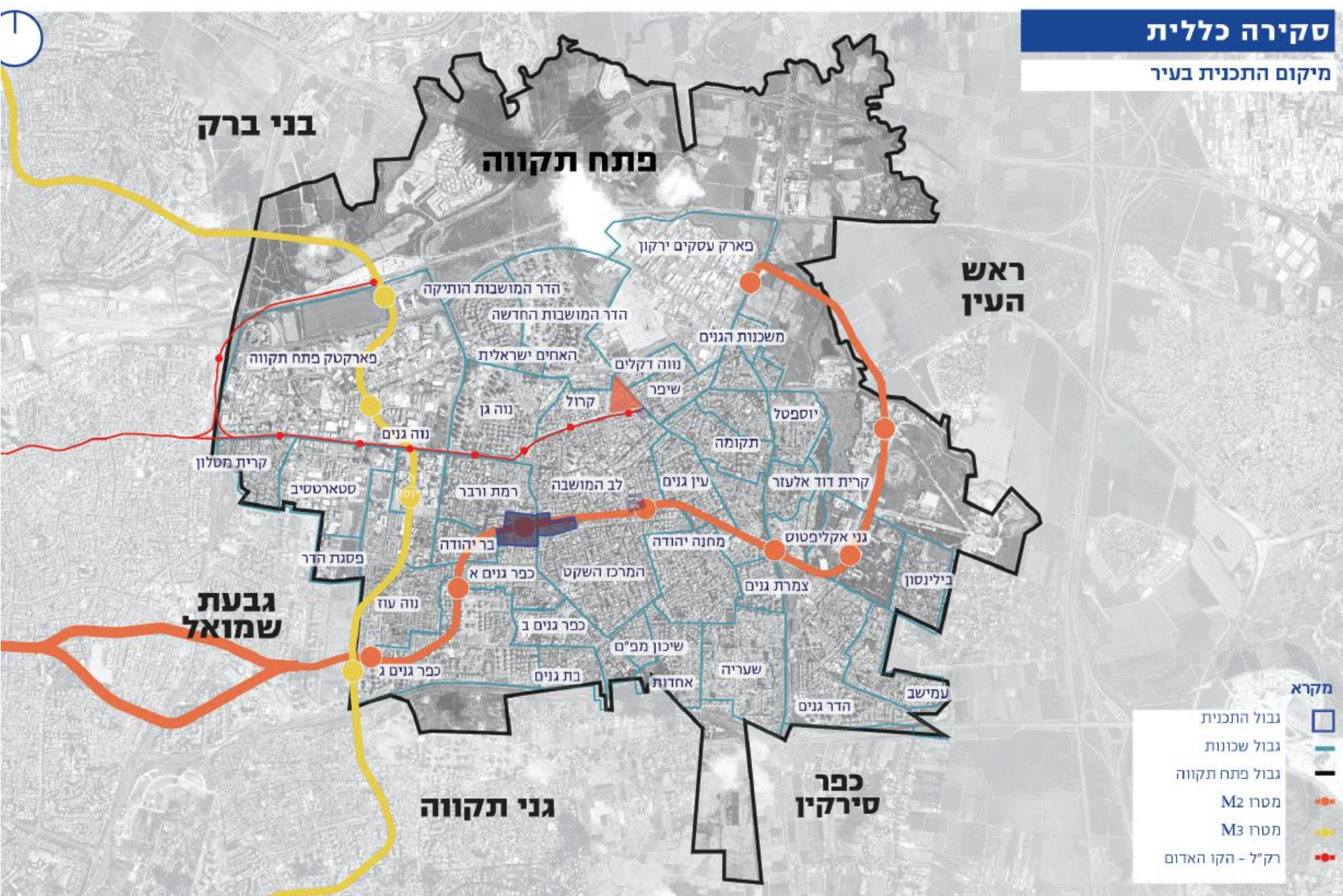
מה עשינו עד היום?



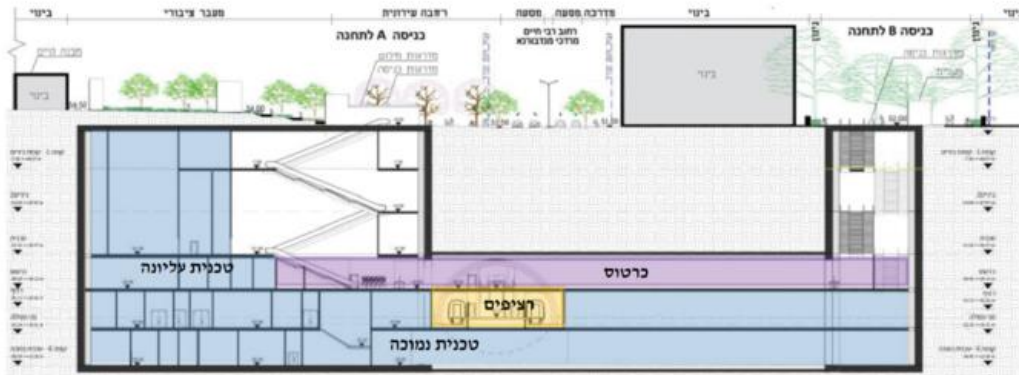
מה הלאה?



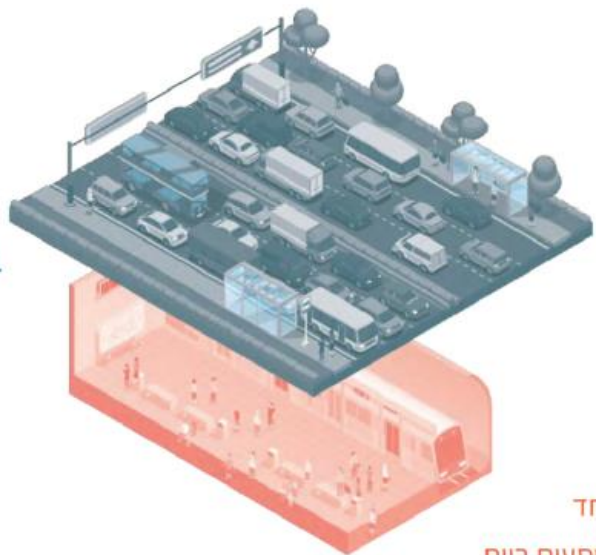
* הזמנים המוצגים הינם הערכה בלבד ותלויים בגורמים אחרים







חדר לרוחב התחנה



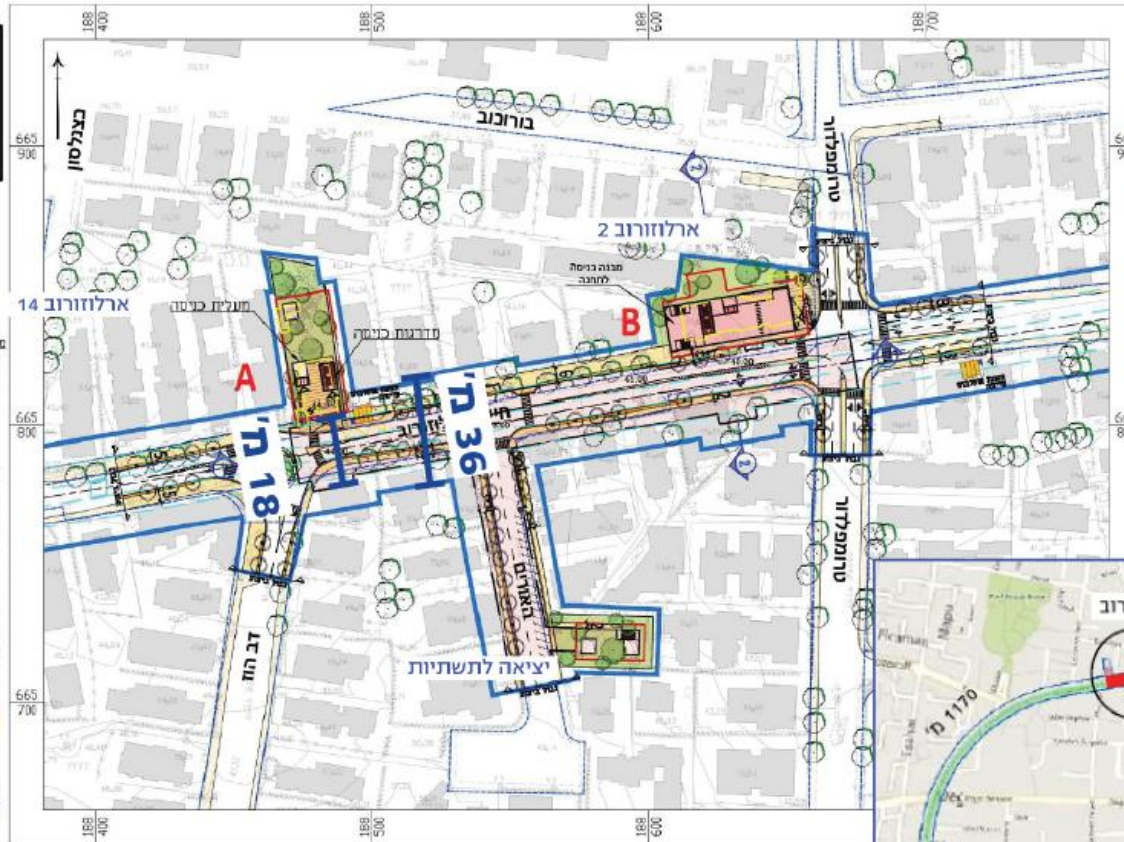
350 קווי אוטובוס
1 מיליון נוסעים ביום

קו מטרו אחד
800,000 נוסעים ביום



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.

תשריט השתלבות במערך הסביבתי



מצב תוצע
 באזור הכניסה לתחנה מוצעת רחבה עירונית עם אפשרות שהייה ומעבר ונטיעת גרוד עצים להדגשה והצללה המרחב הציבורי. קרנות הרחוב בקרבה לתחנה מודגשות. מוצע לבחון הסדרי תנועה שיבטלו חניות ויאפשרו הרחבת מדרכה ונטיעות וכן, הוספת שביל אופניים במקטע זה.

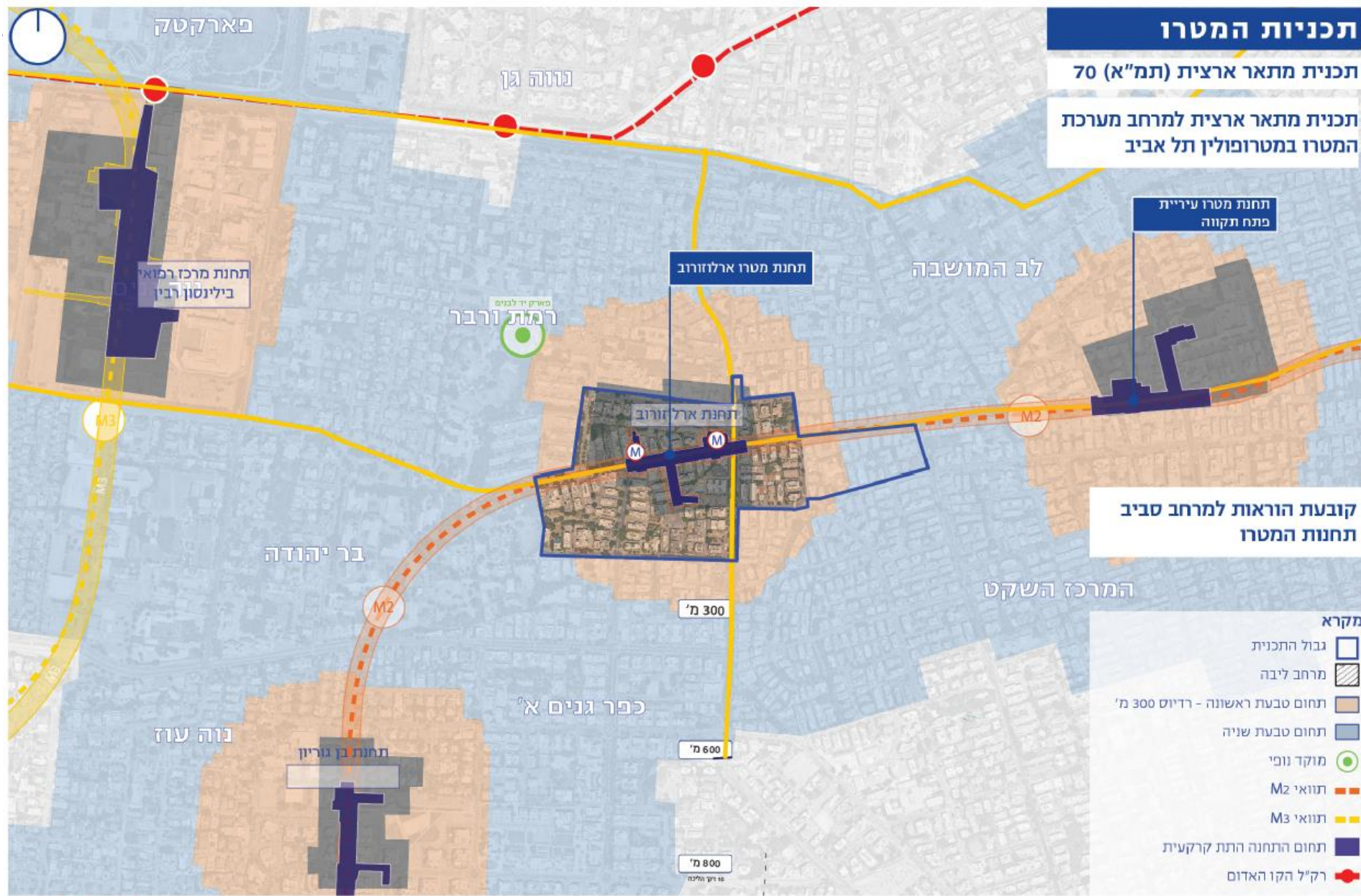
- סמל**
- חומם תחנה
 - חומם כניסה
 - מדרגות/שפופרת בנייה בתחנה
 - כניסה משופרת עם סי נוסף
 - פיר
 - כניסה לתחנה
 - רחבה כיכר
 - גובה שקופי קיים
 - מבנה קיים
 - קרן רחוב/ רחבה מודגשת לשדרה
 - שטח פתוח קיים לשימוש במסדה שב הפירה כדוגמא לבערות רחשה
 - גינת מוחנו
 - מדרגה עירונית מודגשת
 - מדרגה קיימת
 - רצועת מוצגים
 - פסיביות
 - עמית אופניים
 - שביל אופניים
 - אזור מסה חוככי רכב מודגש בסמעה
 - מבנה לשימוש לפי מס ת"א
 - מבנה חירום
 - מבנים/ מבנים מודגשים
 - כפי מוצגות מדרגות ומשפופרת
 - תחנת אופניים
 - זכות הדרך כפי המוצגות מוב מלאה
 - סי מוחל
 - קט מוחנו
 - קט קיים



תכניות המטרו

תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 70

תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

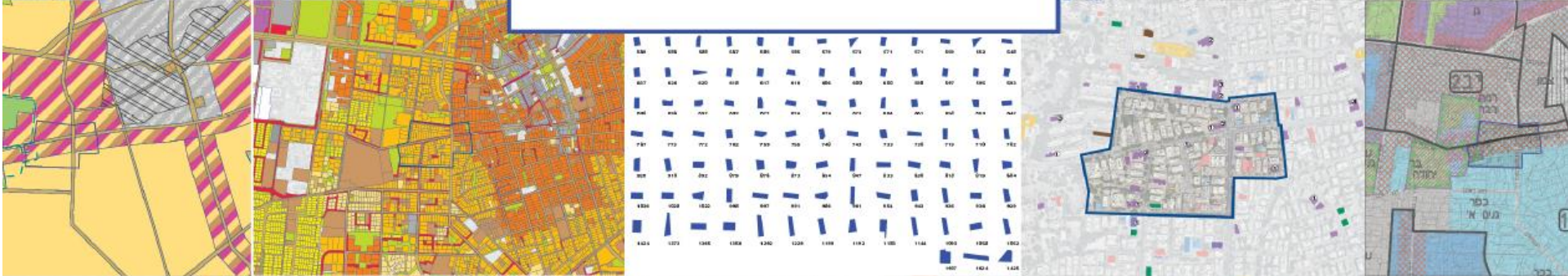


קובעת הוראות למרחב סביב תחנות המטרו

- 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



ניתוח מצב קיים



התחזיות מתבססות על מטרות ארץ ישראל, פתח תקווה

בי"ס תיכון
בית יעקב
5
בי"ס פיק"א

1.2

תכנית מדיניות "התחדשות מרכז העיר"

תכנית "רמת ורבר"

גן חיות
פארק יד לבנים

מתנ"ס
רמת ורבר

פיק"א

פרנקפורט

סלמון

ארלוזורוב

גן יהנתן

ארלוזורוב

מרכז גריאטרי

אכסניית נוטר
ושבט צופים

ישיבה תיכונית

טרומפלדור

שטח התכנית: 171.03 דונם

מס' יח"ד קיים: 1,273

מס' יח"ד מיועד להתחדשות: כ-1,223

אוכלוסיית המתחם: *3,690

* לפי 2.9 נפשות למשק בית ממוצע עירוני

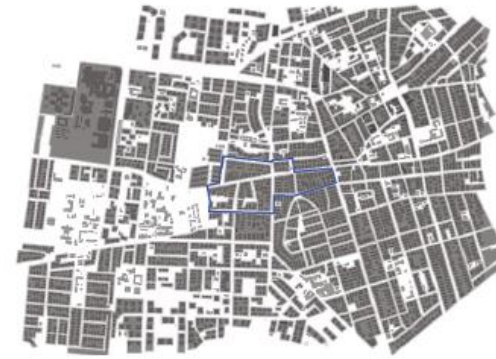
מקרא

- גבול התכנית
- גנים/פארקים
- תחנת המטרו
- מבנים לא להתחדשות בתכנית זו
- מבני ציבור בתחום התכנית

"שהיו 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 והפיכתם של רחובות ארלוזורוב פרנקפורטר וטרומפלדור לרחובות עירוניים פעילים, באמצעות התחדשות עירונית מגוונת ובאופן התואם את צרכי הקהילות המקומיות המגוונות.



אילוטרציה

חידוש המרכז הותיק:

- תוספת שטחי מסחר ומוקדי ציבור ופנאי חדשים, חניות תת קרקעיות

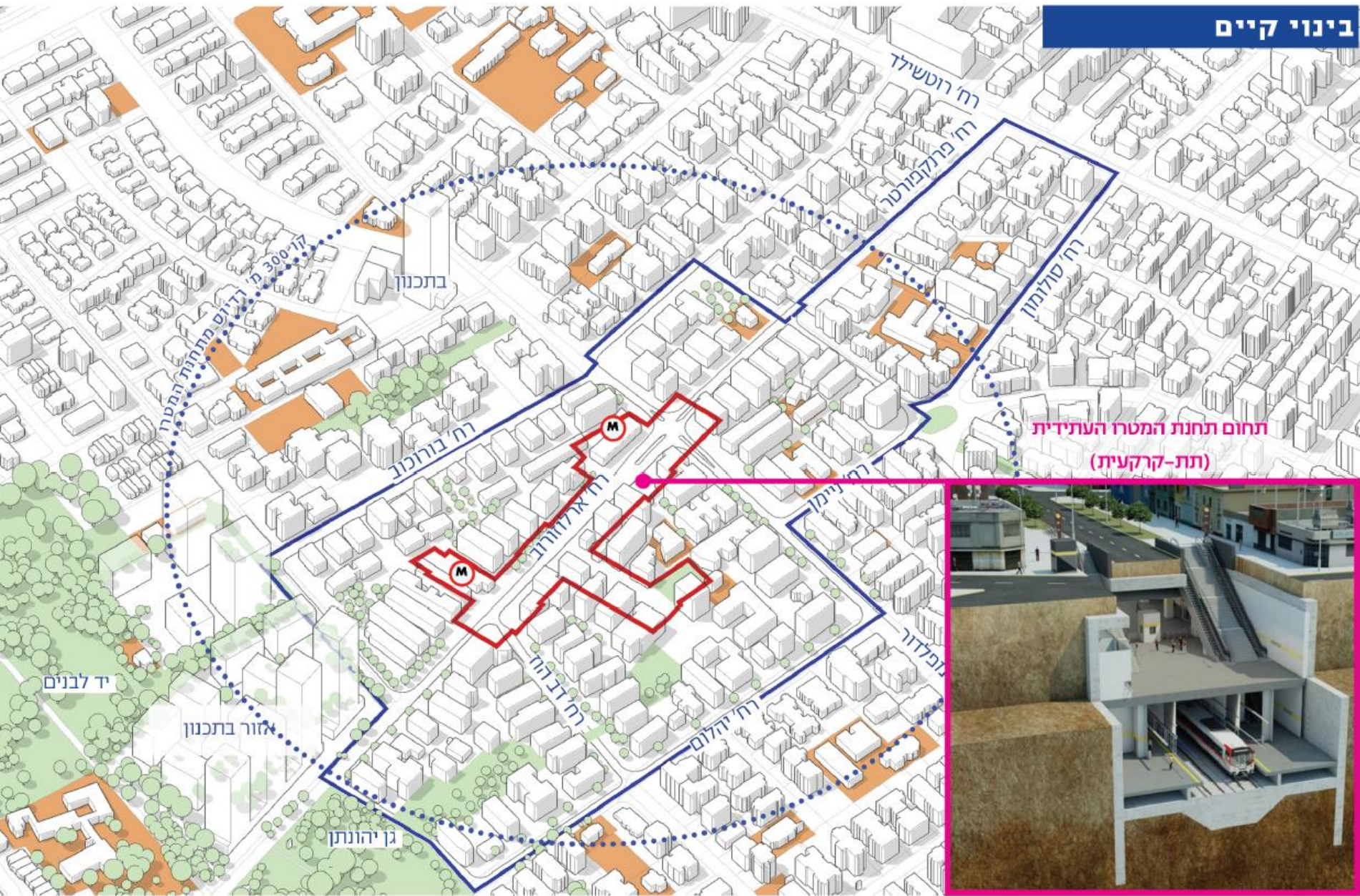


חיזוק הקישוריות במרחב:

- תוספת שבילים ירוקים וגינות ציבוריות

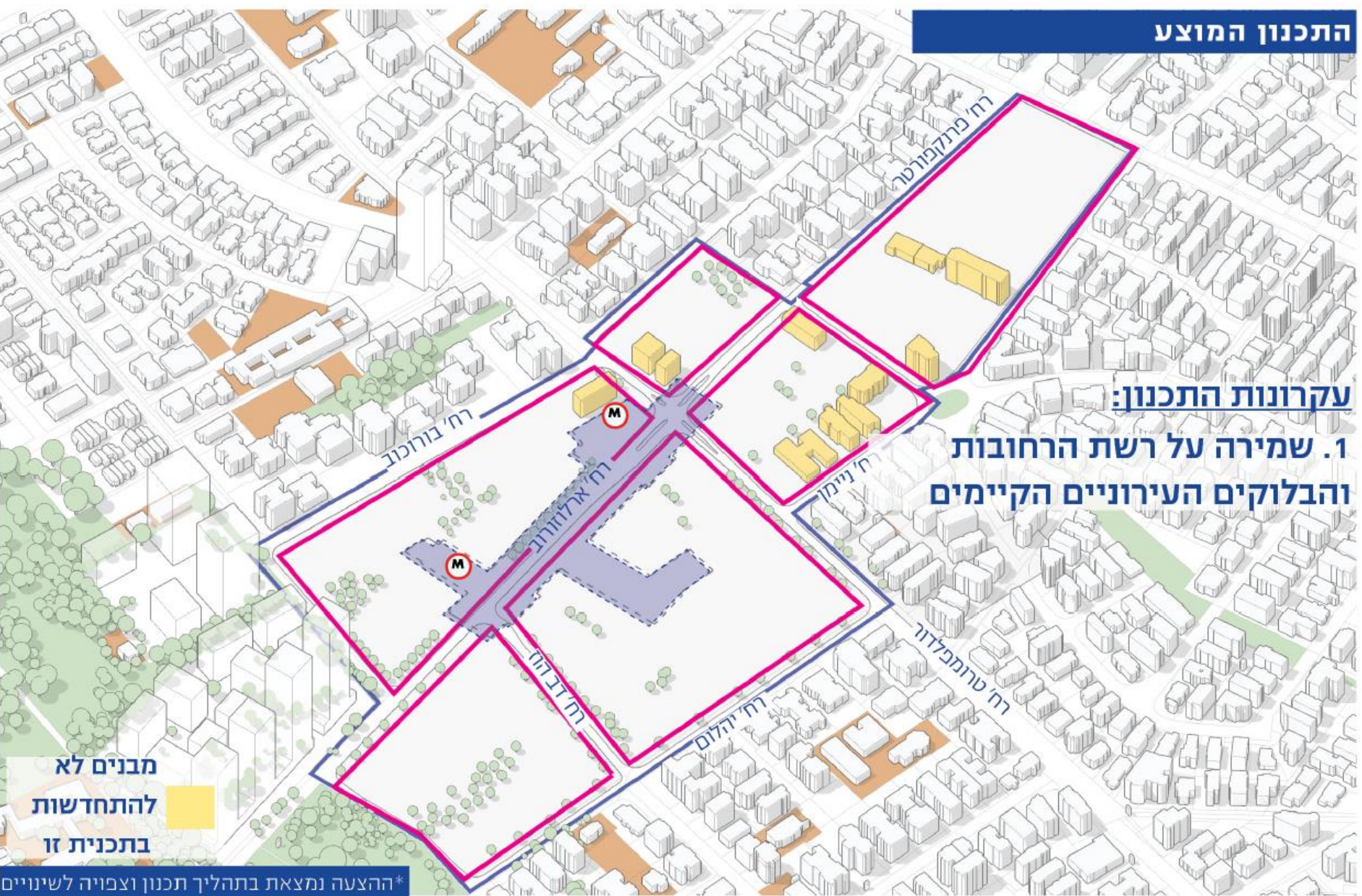


פתח תקווה
התחדשות מרחב מטרופוליטני
התכנון המוצע



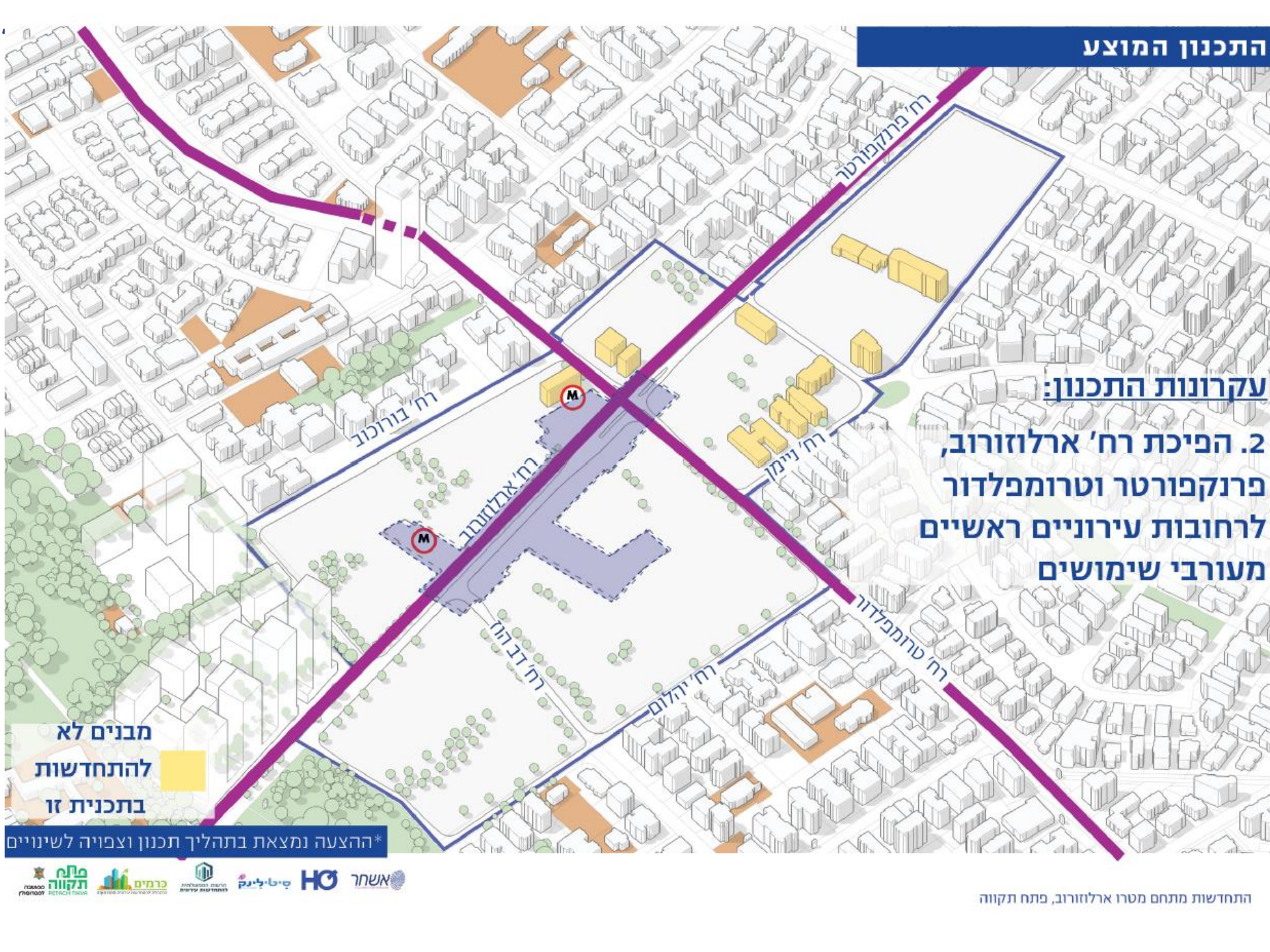
עקרונות התכנון:

1. שמירה על רשת הרחובות והבלוקים העירוניים הקיימים



מבנים לא
להתחדשות
בתכנית זו

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים



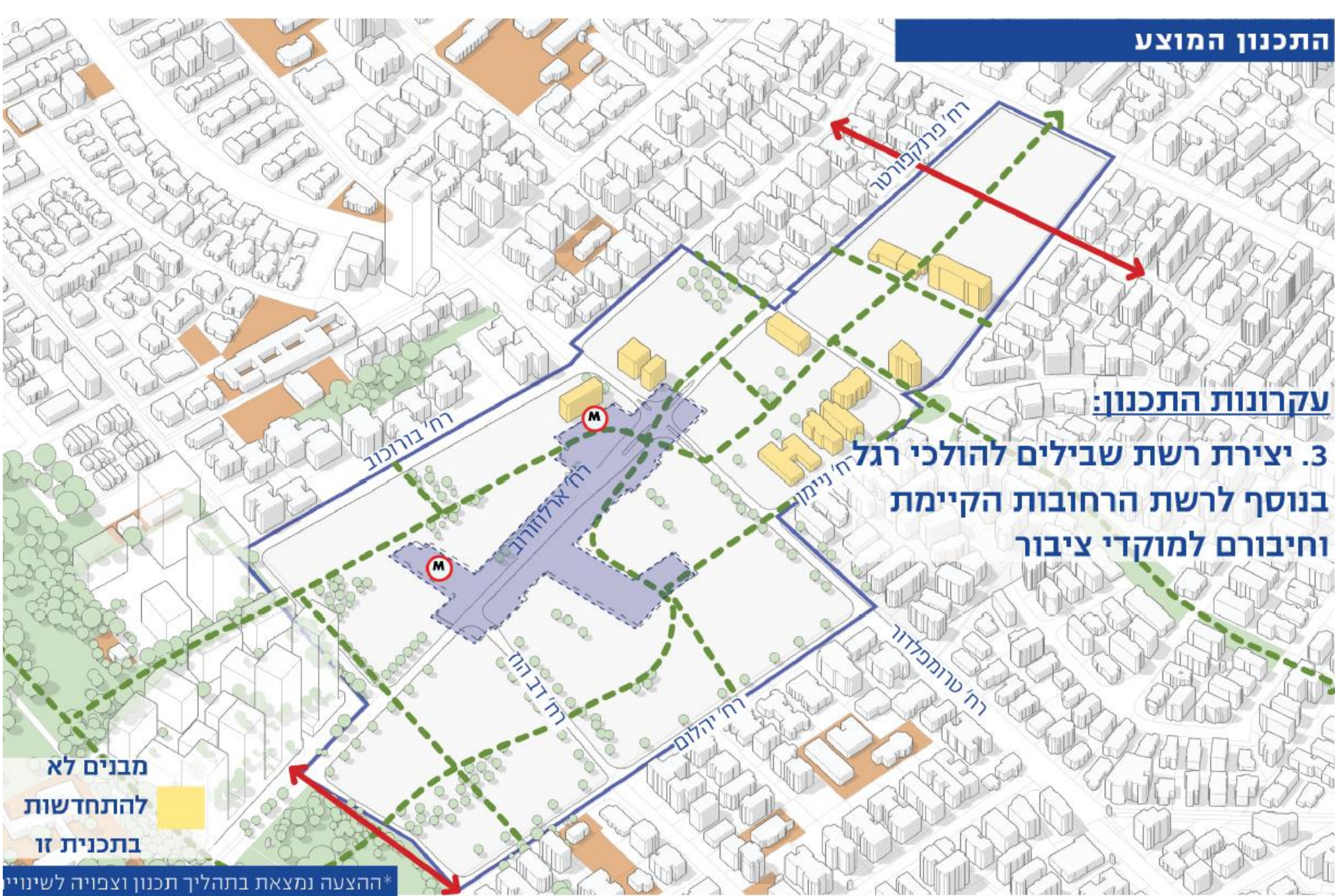
עקרונות התכנון:

2. הפיכת רח' ארלזובר, פרנקפורטר וטרומפלדור לרחובות עירוניים ראשיים מעורבי שימושים

מבנים לא להתחדשות בתכנית זו



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

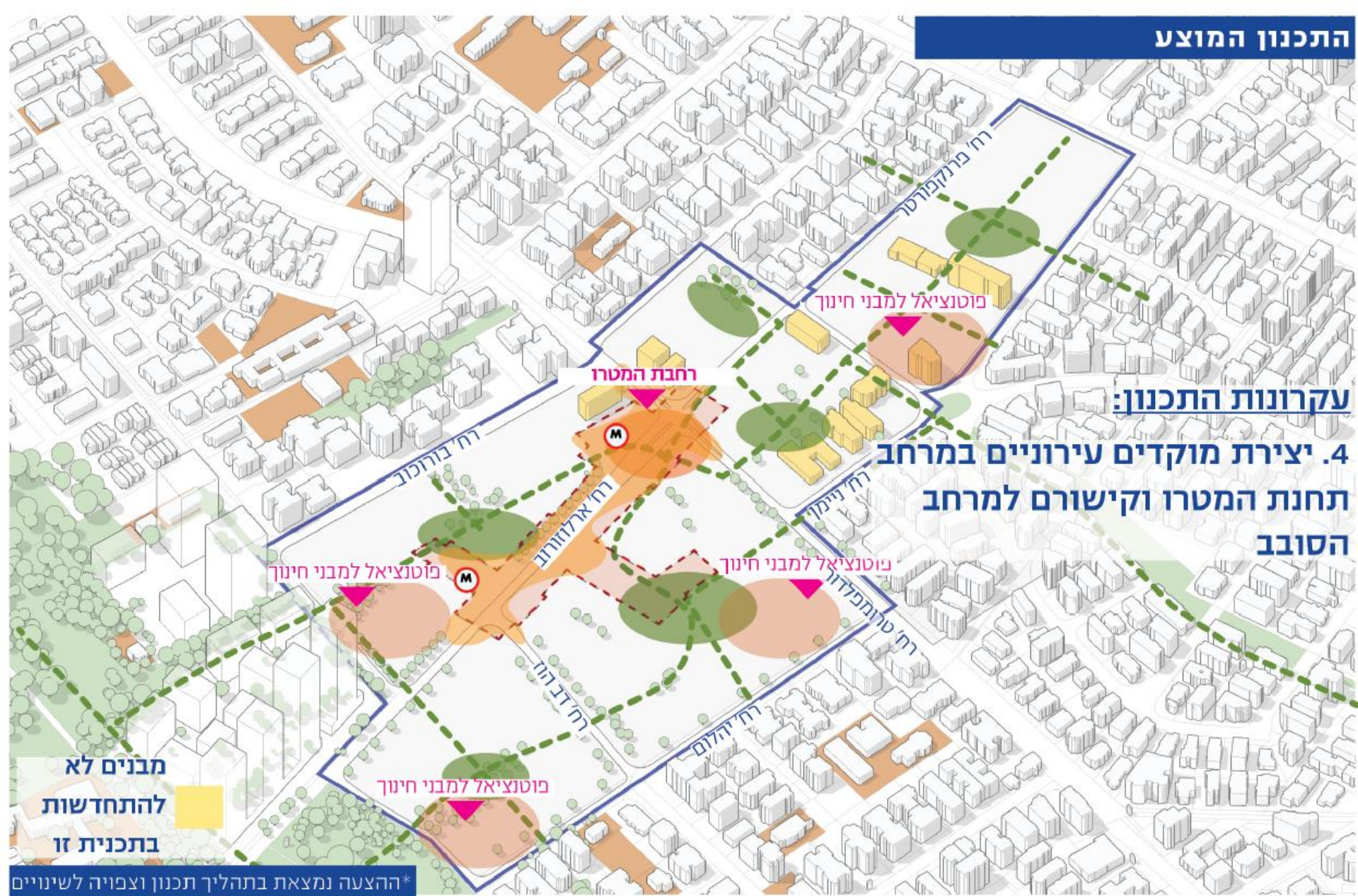


עקרונות התכנון:

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

**מבנים לא
להתחדשות
בתכנית זו**

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויי



עקרונות התכנון:

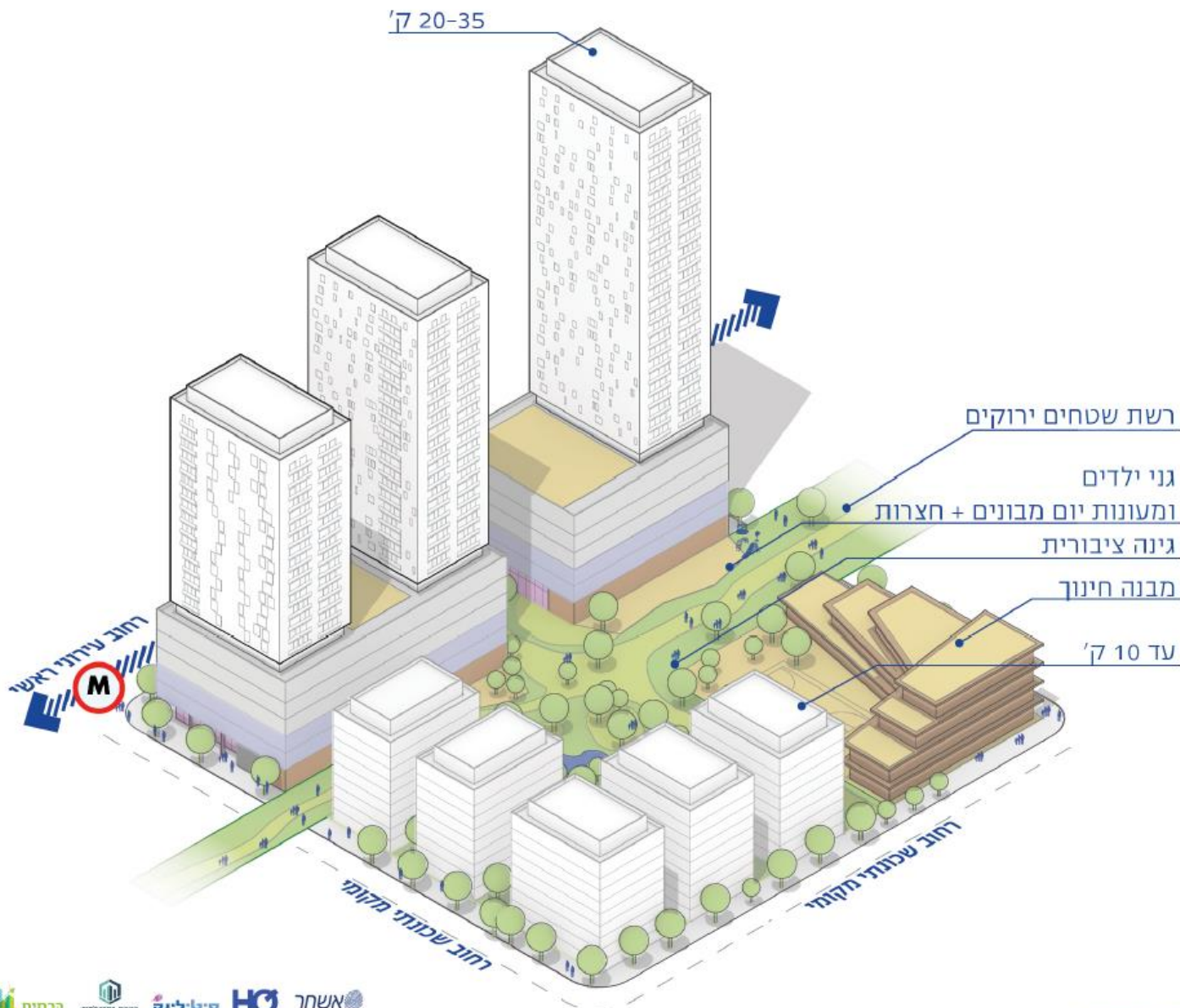
4. יצירת מוקדים עירוניים במרחב תחנת המטרו וקישורם למרחב הסובב

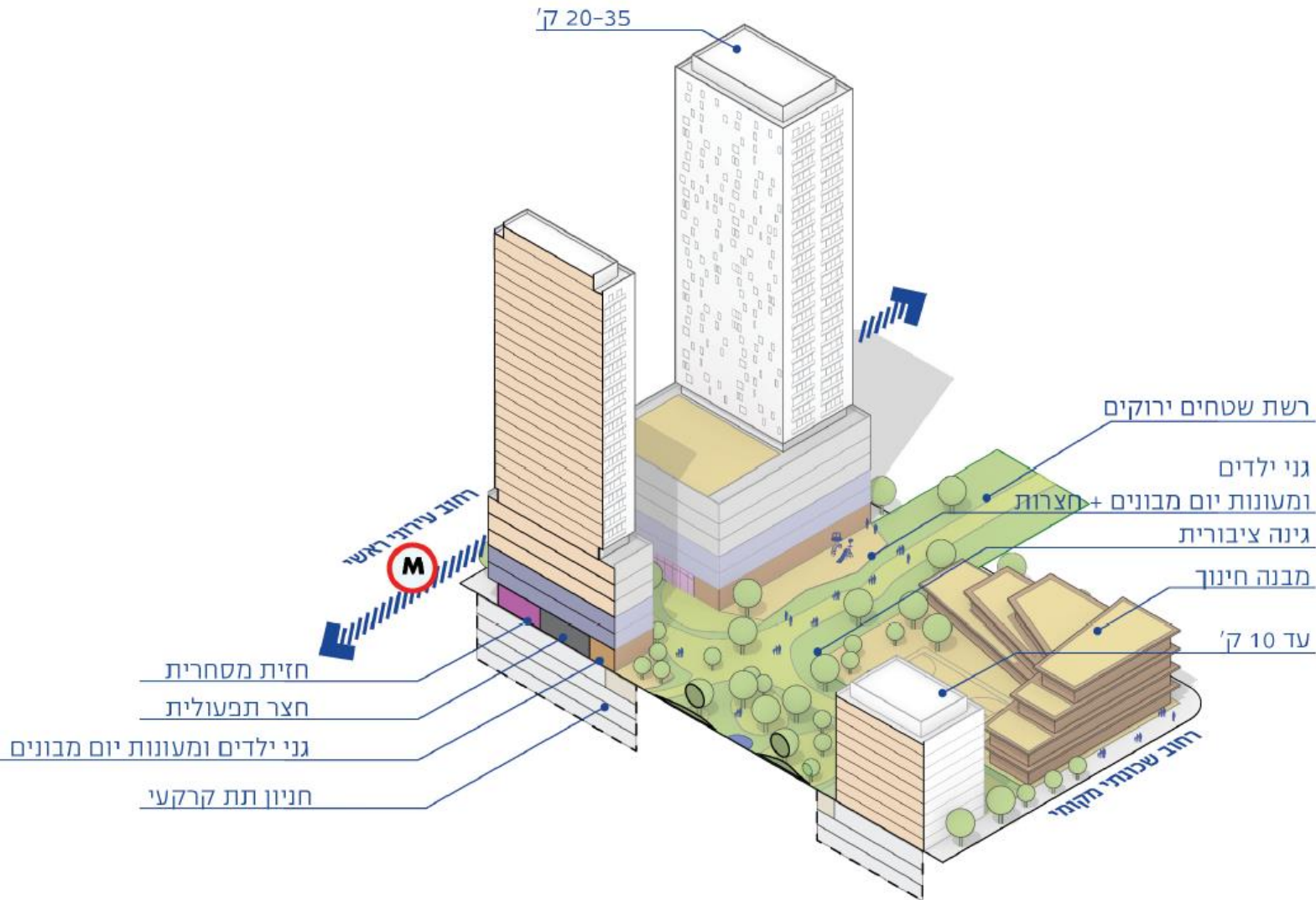
מבנים לא להתחדשות בתכנית זו

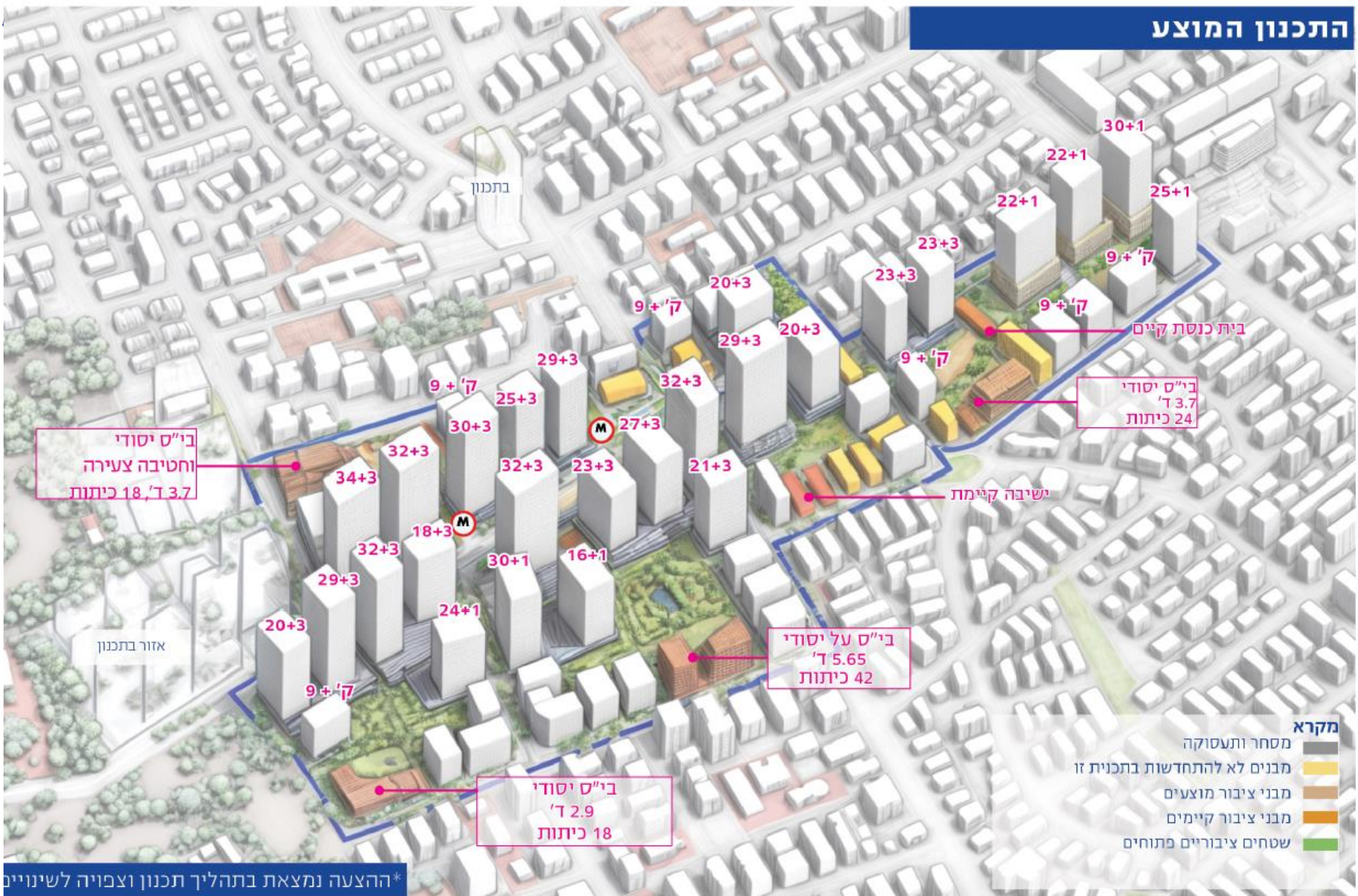
*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים











מקרא

- מסחר ותעסוקה
- מבנים לא להתחדשות בתכנית זו
- מבני ציבור מוצעים
- מבני ציבור קיימים
- שטחים ציבוריים פתוחים

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים



מוקד פעילות שכונתי

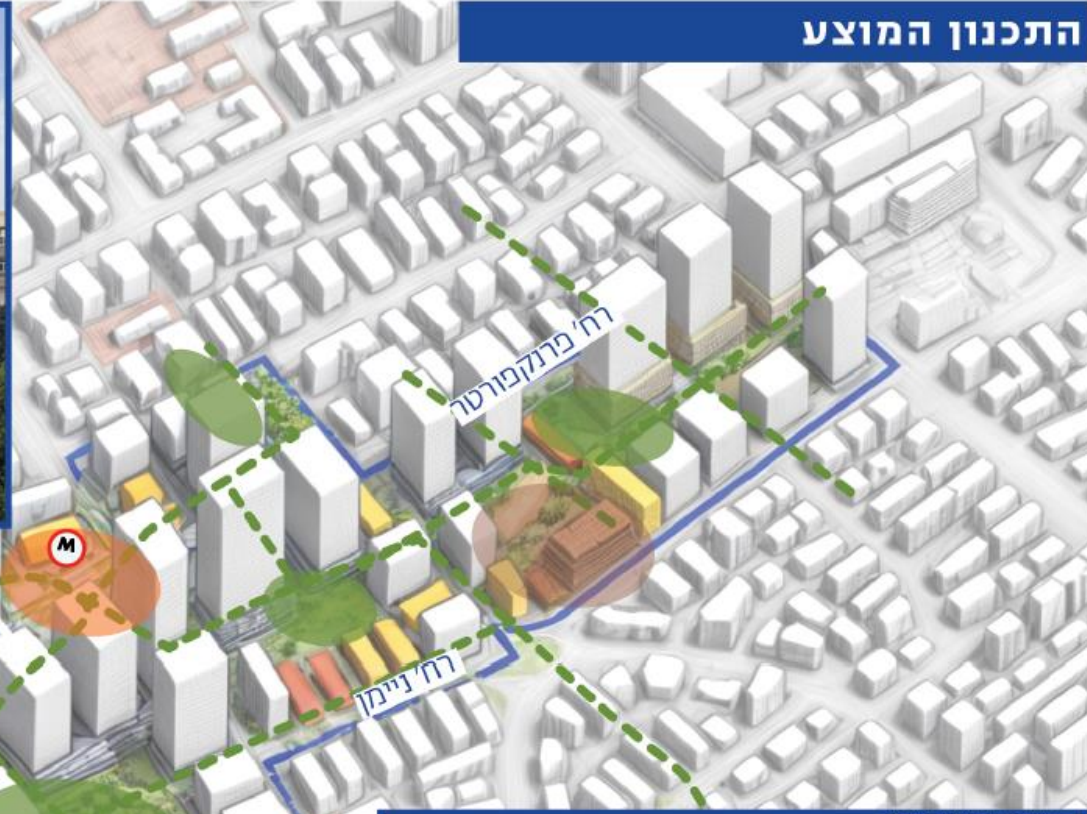
*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים



התחדשות מתחם מטרו ארלזרוב, פתח תקווה



תוספת מבני חינוך וקהילה

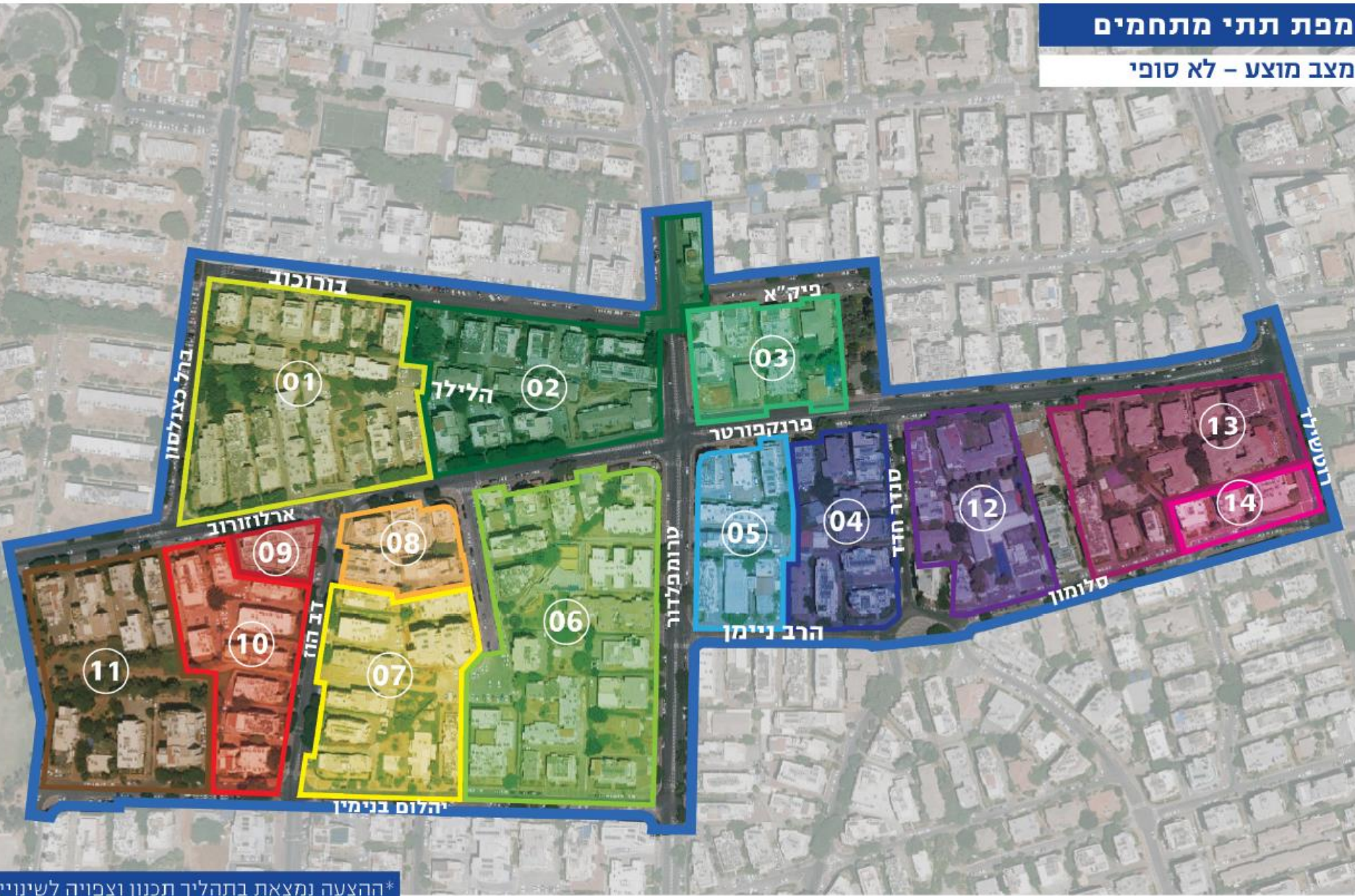


תוספת מבני חינוך וקהילה

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויי



התחדשות מתחם מטרו אלחורוב, פתח תקווה



*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויים

מהם תתי מתחמים?

• שטחים המהווים יחידה כלכלית ותיכנונית עצמאית להתקדמות ההתחדשות העירונית.

המשמעות: כל הבניינים שנמצאים באותו תת מתחם צריכים להתאחד ולהתקדם יחד בפרויקט ההתחדשות. כל תת מתחם עצמאי ללא תלות בתתי מתחמים האחרים.

*ההצעה נמצאת בתהליך תכנון וצפויה לשינויי

מתחמי תכנון

מצב מוצע - לא סופי

מתחם 7
האורים 6-8
יהלום בנימין 12-18
דב הזז 5-15

מתחם 8
ארלזורוב 11-15
דב הזז 1-3
האורים 2-4

מתחם 9
ארלזורוב 17
דב הזז 2

מתחם 10
דב הזז 4-14
יהלום בנימין 20

מתחם 11
ארלזורוב 25-31
יהלום בנימין 24-30

מתחם 12
סנדר חדד 4-8
פרנקפורטר 13-15
סולומון 12-14

מתחם 13
פרנקפורטר 1-9
סולומון 4-8
רוטשילד 90-94

מתחם 14
סולומון 2, 2א, 12

מתחם 1
ארלזורוב 10-24
בורוכוב 13-23
הלילך 2-4
פאולסון 33-35

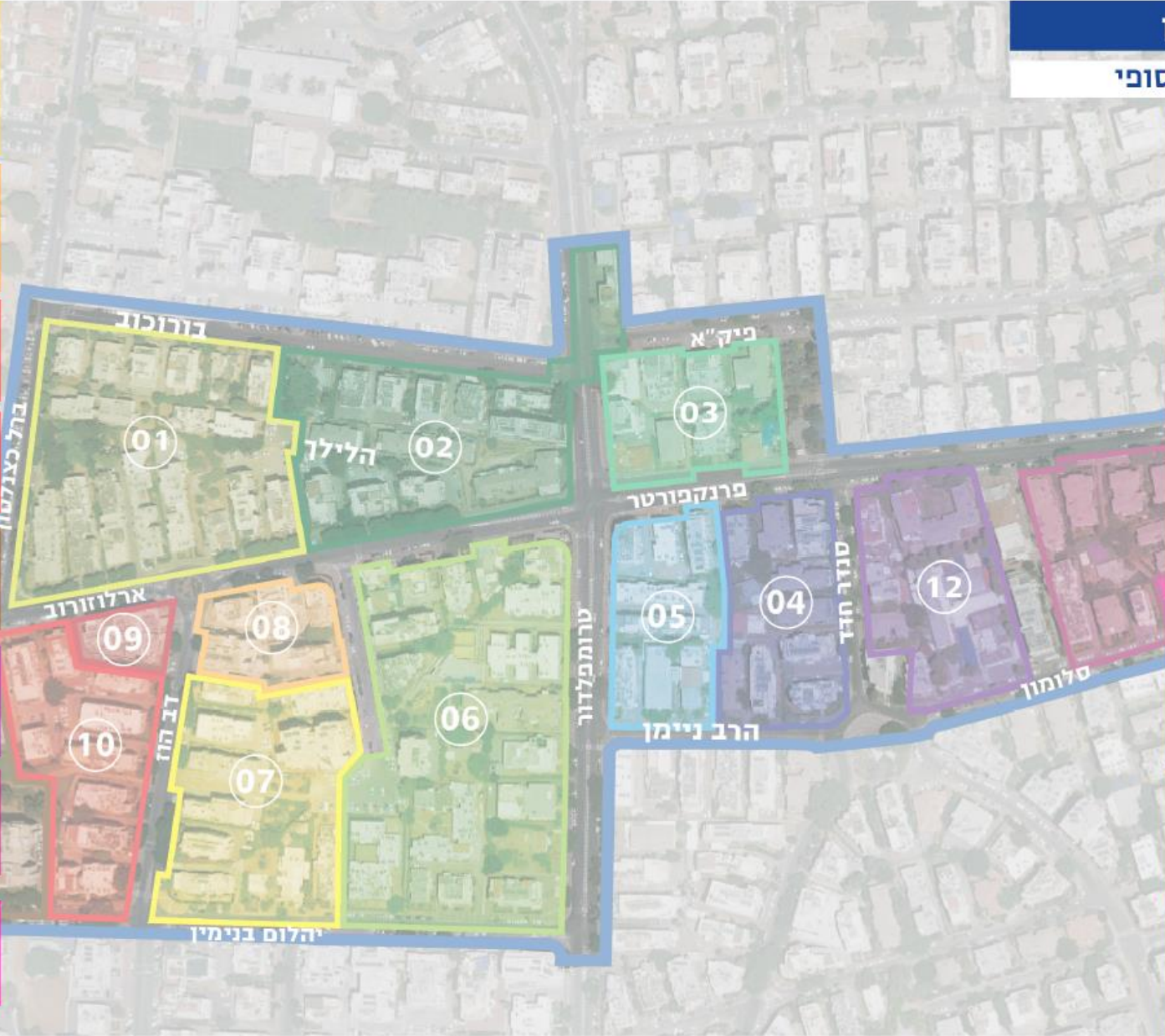
מתחם 2
ארלזורוב 2-8
בורוכוב 1-11
הלילך 1-5
טרומפלדור 28,32

מתחם 3
פרנקפורטר 24-32
פיק"א 19-27
טרומפלדור 19-21

מתחם 4
פרנקפורטר 19-21
סנדר חדד 3-9, 1
מינה בן-עזר 7
הרב ניימן 1

מתחם 5
פרנקפורטר 23-27
טרומפלדור 27-33
הרב ניימן 1-5

מתחם 6
ארלזורוב 1-9
האורים 1-9
יהלום בנימין 2-10
טרומפלדור 34-46



התחדשות מתחם מטרו ארלזורוב, פתח תקווה

יוזמות בתחום התכנית

מיפוי חברות יזמיות שעמדו בנוהל "זים פעיל" של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



תת מתחם 01

תת מתחם 02

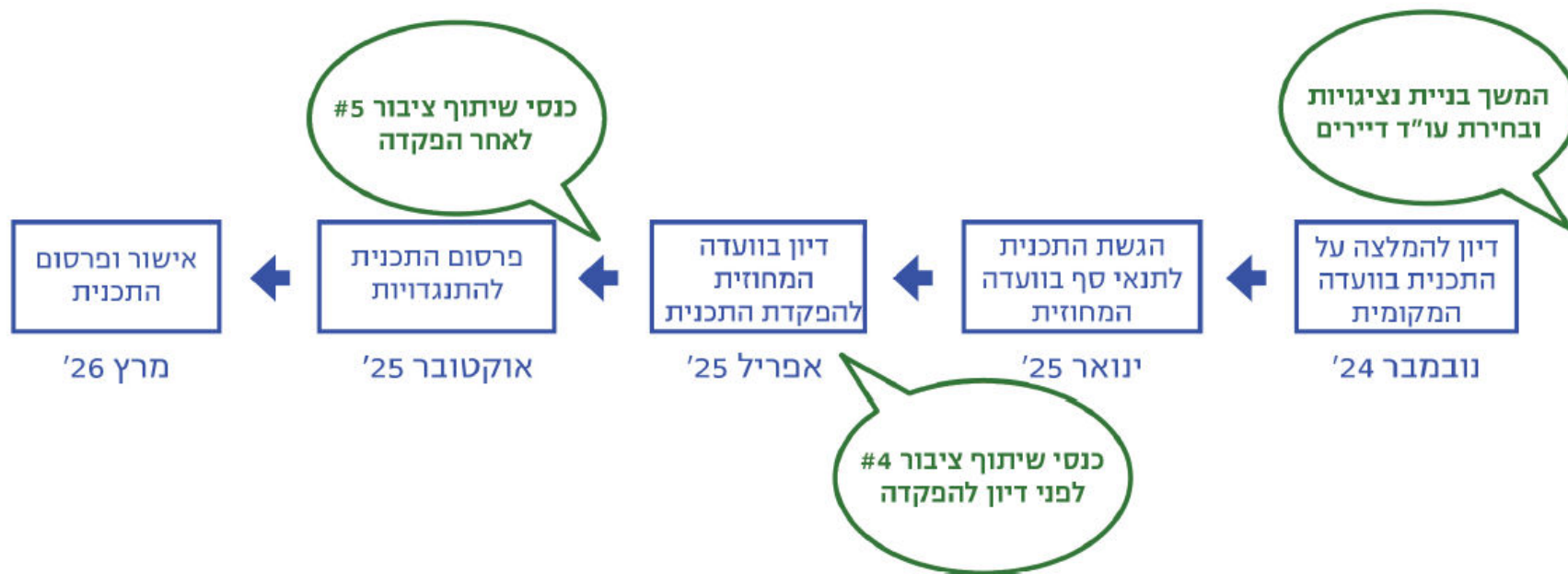
תת מתחם 13

תת מתחם 14

מבני ציבור
(לא להתחדשות
/לשימור)

מבנים לא
להתחדשות
בתכנית זו

מה הלאה?



* הזמנים המוצגים הינם הערכה בלבד ותלויים בגורמים אחרים

שאלות, הערות, הארות?

ליצירת קשר, מידע ושאלות מוזמנים לפנות אל –

איגור ליפשיץ

חברת אשחר

דוא"ל: igor.msw@gmail.com

טל': 04-6406537

המינהלת להתחדשות עירונית פ"ת:

דוד חג'ג'

מנהל קשרי קהילה

דוא"ל: davidha@ptikva.org.il

נייד: 054-7882283

טל': 03-9190740