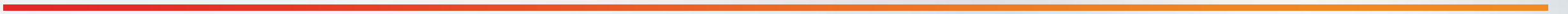




מתחם מטרו העירייה, פתח תקווה

כנס שיתוף ציבור – ינואר 2025



לוח הזמנים לכנס:



התייחסות ושאלות

20:15



הצגת התכנון

19:30



הצגת התהליך
החברתי

19:15



דברי פתיחה

19:00



התכנסות

18:30

למה אנחנו נפגשים הערב?

להציג לתושבים את עקרונות התכנון המוצע



לנהל דיון – להקשיב לתושבים ולספק מידע



לענות על שאלות, תהיות והתייחסויות לתכנון



דברי פתיחה

- מר רמי גרינברג – ראש עיריית פתח תקווה
- אדר' עינב עצמון – מנהלת מינהלת כרמים להתחדשות עירונית

כנס הצגת חלופת תכנון נבחרת: מתחם מטרו העירייה



יום ראשון י"ט טבת 19.01.25
אולם שרת רח' חיים עוזר 25, פתח תקווה



18:30 התכנסות

19:00 דברי פתיחה

ראש העיר מר רמי גרינברג
ראש מינהלת כרמים אדר' עינב עצמון

19:15 הצגת התהליך החברתי
חברת קשרי קהילה

19:30 הצגת התכנון
צוות התכנון - דרמן ורבקל אדריכלות

20:15 שיח פתוח לשאלות והתייחסויות

20:30 סיום. מצפים לראותך!



ממושבה
למטרופולין

פתח תקווה
PETACH TIKVA



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

כרמים

כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה
מפגש תושבים

ינואר 2025

כרמים - המינהלת להתחדשות של עיריית פתח תקווה

הוקמה באוקטובר 2019

על ידי עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

במטרה לסייע לתושבי העיר והיזמים הפועלים בעיר

לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית

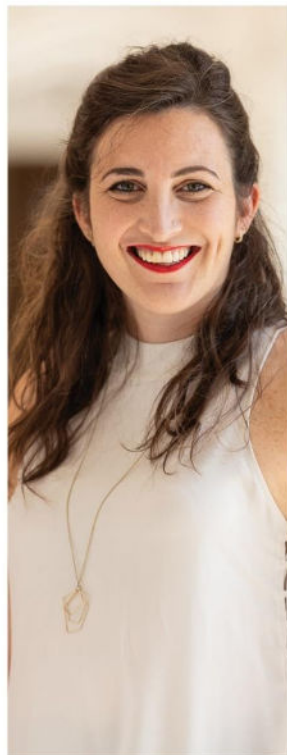
במסגרת התחדשות בניינית (תמ"א 38) ותוכניות פינוי בינוי



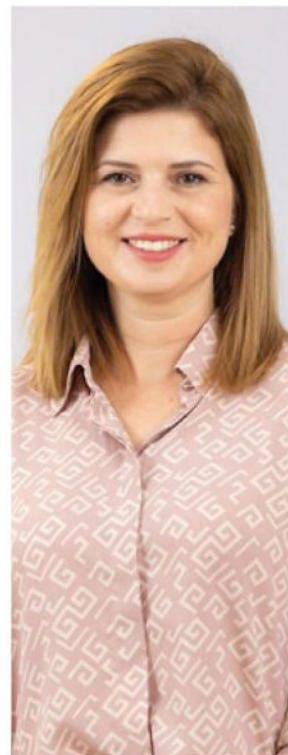
צוות כרמים



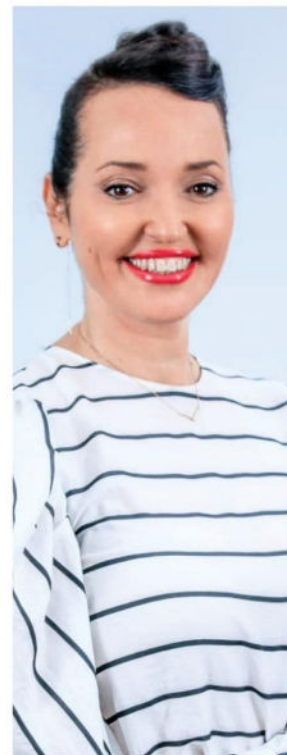
עו"ד יוסי קליין
יועץ משפטי



עדי קולירין אורן
מנהלת פרויקטים
ופיתוח עיסקי



אדר' מילנה ודמיד
מנהלת תחום תכנון



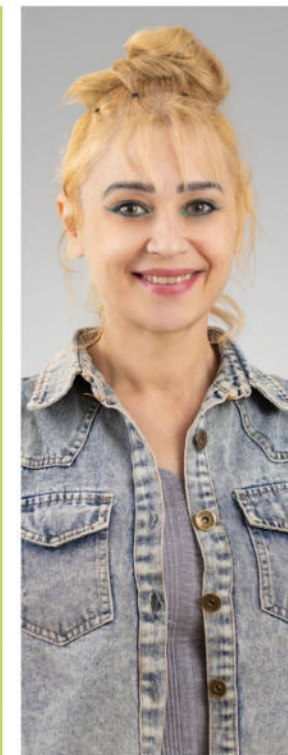
אדר' עינב עצמון
מנהלת המינהלת



דוד חג'ג'
מנהל קשרי קהילה



עדן מנגבוו
מנהלת קשרי קהילה



אנסטסיה קהלני
מנהלת משרד



לא זזים בלי כרמים!

דיירים



רשויות

יזמים



לא זזים בלי כרמים!

מסלול ירוק מתב"ע להיתר

בשנים האחרונות עיריית פתח תקווה שמה לה למטרה לקדם התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות.

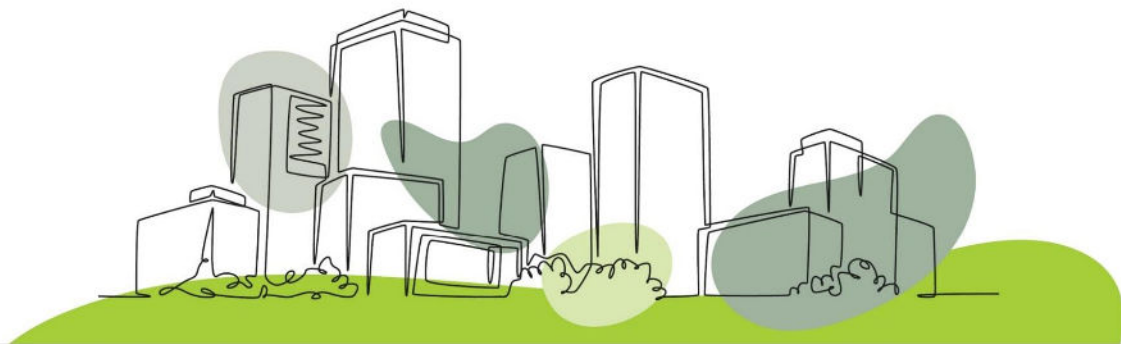
מנהלת כרמים ומנהל הנדסה פועלים בשיתוף פעולה פורה לאישור וקידום עשרות תוכניות פינוי בינוי המכילות עשרות אלפי יהודות דיור בהתחדשות עירונית. אישור התוכניות אינו מספק להשלמת תהליך ההתחדשות עירונית בהיבט הסטטוטורי ולהשלמתו נדרש הליך נוסף שהינו הוצאת היתר. במהלך השנים הבאות אנו צופים כי תוכניות רבות יאושרו ויחלו בהנעת התהליך הסטטוטורי לקבלת היתר בנייה ובהמשך פינוי, בינוי ואיכלוס – כל זאת על מנת על מנת להוציא תהליכי תכנון מהכח אל הפועל.

בהתאם לתחזית זו אנו נערכים לייצר תהליכים סדורים בהיבטים של תכנון, ומענים קהילתיים-חברתיים.

לדעת הגורמים המקצועיים, וזו גם מטרת המסלול הירוק המפורט במסמך זה, ניהול ההליך בצורה הנ"ל תסייע ליזמים, תטיב את התכנון ובכך תזרז את הליך קבלת היתר הבנייה.

על מנת לזרז את הליך קבלת ההיתר, אנו ממליצים כי **מיד לאחר אישור התב"ע**, יפעל היזם מול הרשות על מנת להניע את תהליך הרישוי.

צפי להוצאת היתר בניה במסלול הירוק: ממועד הגשת הבקשה ועד קבלת היתר בניה סופי – כשנה וחצי



הרשות הממשלתית לתחדשות עירונית

פרמים
הינהלת ההתחדשות עירונית פתח תקווה

מחלקת תלונה
מסעודין PETACH TIKVA

קובעים מדיניות חברתית להתחדשות עירונית

A line-art illustration of a city street scene. It shows several buildings of different heights. In the foreground, there is a tree, a person sitting on a bench, a person walking a dog, and a person on a bicycle. A large yellow circle represents the sun in the sky. The style is simple and illustrative.

התחדשות עירונית במספרים



כרמים זמינים עבורכם בכל הערוצים

237



כנסים

ומפגשי תושבים

2020-1 43

2021-1 62

2022-1 22

2023-1 40

2024-1 70

2100

שעות

של ייעוץ משפטי
וגישור מחלוקות



3

מאגרי יועצים

11 חברות ייעוץ חברתי

9 חברות פיקוח בניה

45 עו"ד מייצגי דיירים



12,000

פניות ציבור



טופלו

כרמים זמינים עבורכם בכל הערוצים

2.4K

עוקבים

בפייסבוק



1.8K

לייקים

בפייסבוק



19,075

כניסות

לאתר הבית

עד היום



היקפי התחדשות עירונית בפתח תקווה



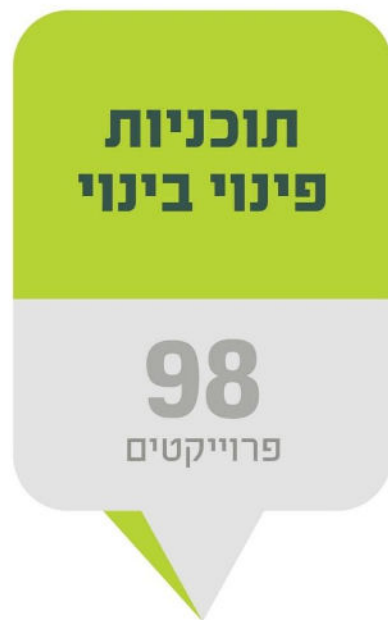
5,456

יחידות דיור מוצעות



1,655

יחידות דיור מוצעות



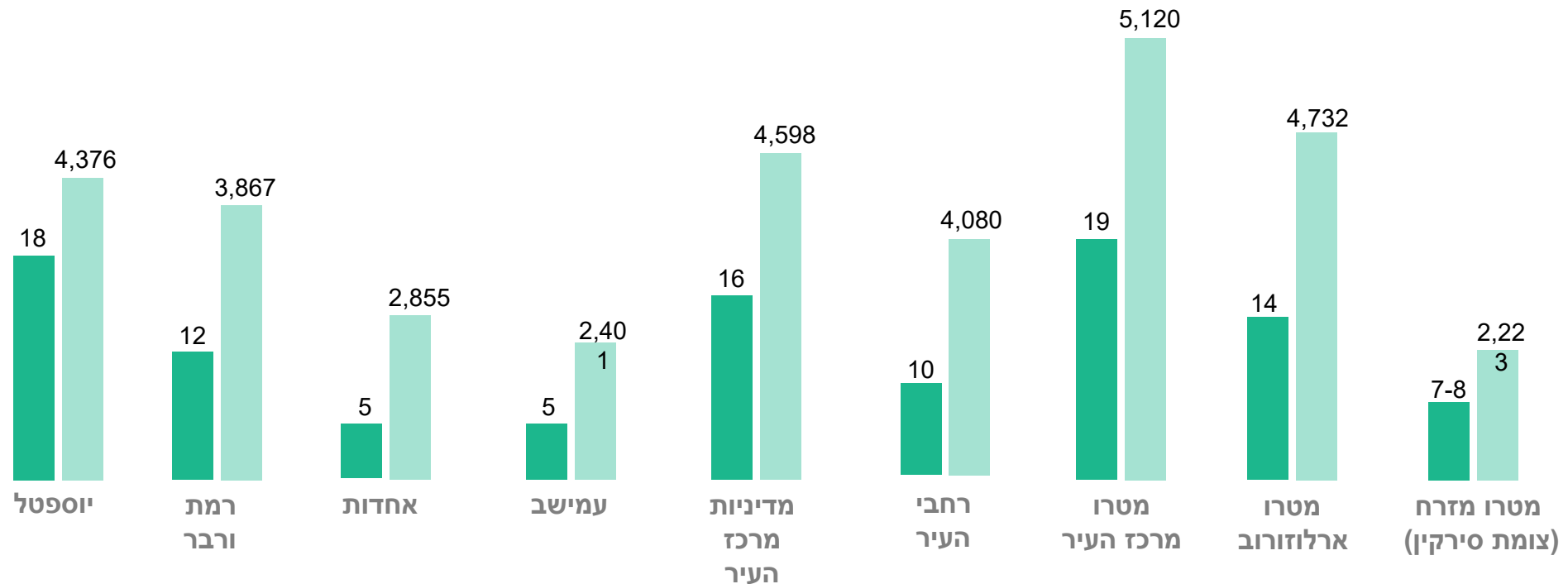
32,603

יחידות דיור מוצעות



פילוח תוכניות פינני בינוי לפי שכונות

מספר מתחמים – משוער
עומדן מספר יחידות מוצעות



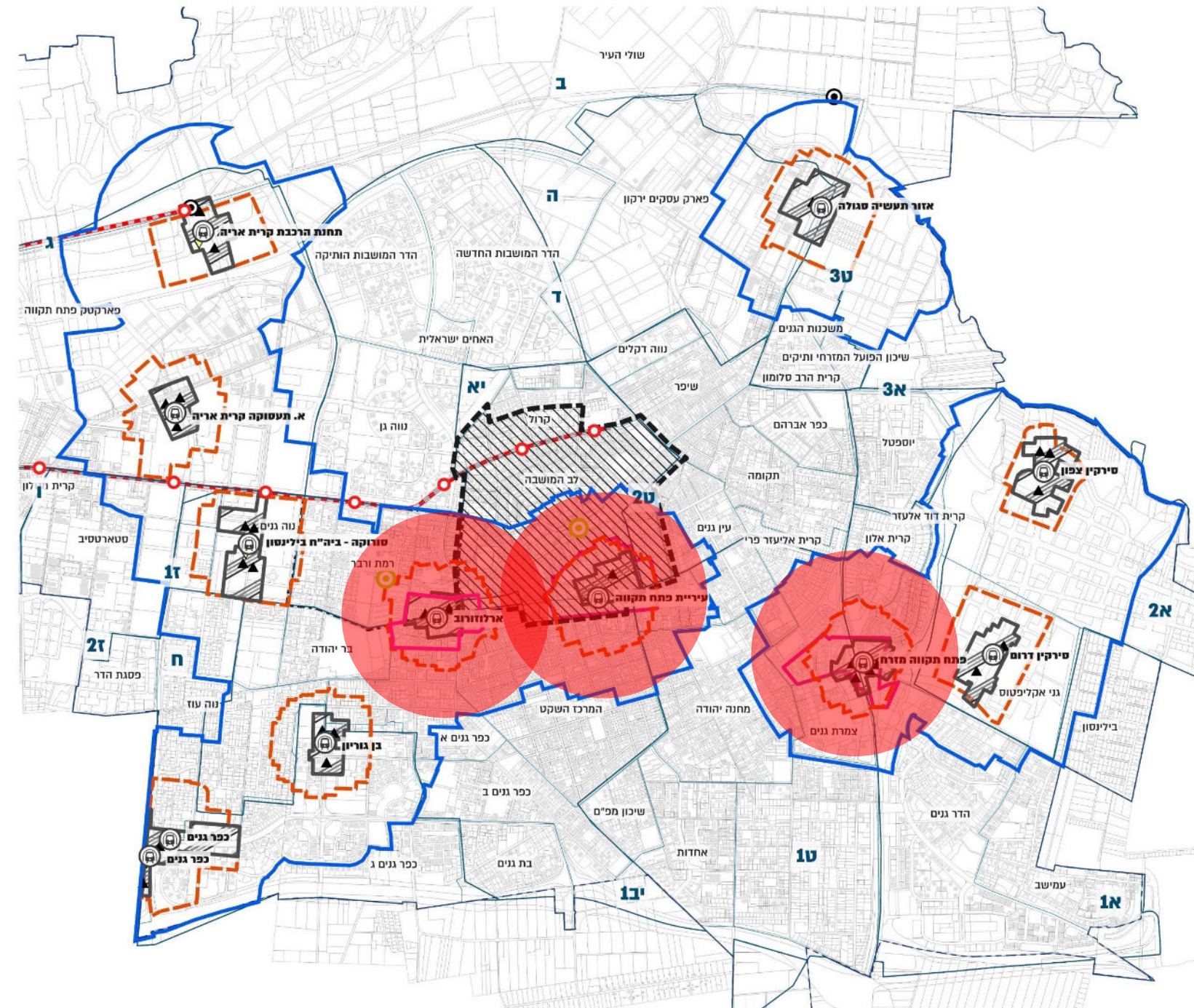
צירי מתע"ן

מערכת תחבורה עתירת נוסעים

קוי המטרו M2+M3

מקרא

-  גבול שיפוט פתח תקוה
-  קו, סטאטוס
-  אדום, ביצוע
-  תחנות מטרו
-  תכניות מטרו, מקודמות
-  גבול תכנית רמת ורבר
-  גבול תכנית אסטרטגית לב העיר
-  טבעת ראשונה
-  מרחב הליכה
-  תחום חיפוש למעבר ציבורי
-  גבול תכנית תמא 70
-  תמא 70 - מרחב ליבה
-  מרחב הליכה
-  Ariz plan



ביחד מתוכננות כ:

12,000

יחידות דיור

מטרו מזרח – סמכות ותמ"ל – שולחן עגול – כ 2223 יח"ד

מרכז העיר – סמכות ותמ"ל – תכנון ראשוני – כ 4377 יח"ד

מטרו ארלוזורוב – סמכות מחוז – הומלץ להפקדה על ידי וועדה מקומית – כ 4,732 יח"ד

לא זזים בלי כרמים!

הכדור בידיכם...



03-5118811



info.cramim@ptikva.org.il



cramim-pt.co.il



התהליך החברתי

קידום תוכניות התחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית פתח תקווה, באמצעות כרמים, המינהלת להתחדשות עירונית, מקדמות תוכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר.

התוכנית מקודמת בוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור – ותמ"ל

תוכניות אלו יגדירו את אופן הפיתוח העתידי של העיר.

התהליך הצפוי



*הערכה בלבד

שלבי הכנת התכנית

תכנון מוקדם -
מה קיים בשכונה?



בניית חזון ועקרונות התוכנית -
מה נרצה שיהיה בשכונה?



איך אפשר לקדם
את זה?



הכנת תכנית למתחם



התהליך הצפוי

שלב נוכחי



לקראת שולחן עגול – 10.02.25

דיון להפקדה

הפקדת התוכנית ותחילת תקופת התנגדויות

דיון בהתנגדויות

אישור התוכנית

עד 24 חודשים

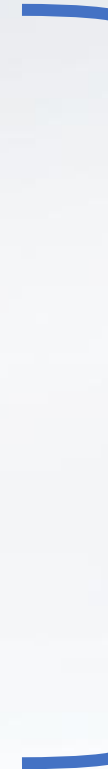
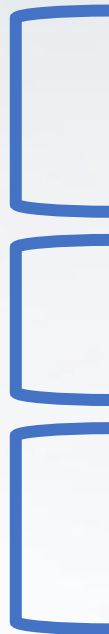
נחצי שנה



כשלושה חודשים



בהתאם להחלטה בדיון להתנגדויות



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA



פרמים
המגוון להתחדשות עירונית



תנע
יזום מוגן



קשרי קהילה

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירייה



איפה נפגשנו?



ינואר 2023
כנס התנעה לתוכנית מטרו העירייה

ינואר 2023 – ינואר 2025
**שיחות עם תושבים והפצת שאלון תושבים
למיפוי רצונות, צרכים והיכרות עם עולם ההתחדשות העירונית**

אוגוסט 2024 – ינואר 2025
מיפוי התארגנויות הדיירים והיזמים במתחם

ספטמבר 2024
סיורי עסקים והפצת שאלון בעלי עסקים במתחם

18 בדצמבר 2024
מפגש חשיפה ראשון להקמת נציגויות דיירים

2 בינואר 2025
מפגש חשיפה שני להקמת נציגויות דיירים

19 בינואר 2025
כנס תושבים ראשון להצגת התכנון



מה הלאה?

נקודות הממשק עם היועצים החברתיים:



מכרז יזמים



ליווי בחירת
עורך דין
דיירים



הקמת
נציגויות
דיירים



כנסי שיתוף ציבור
במהלך הפרויקט



שאלון תושבים
ובעלי נכסים
במתחם

מספר בעלי דירות הפועלים בהתנדבות לטובת כלל בעלי הדירות. לכל בניין מספר נציגים המוסכמים על ידי רוב בעלי הדירות בכל בניין. כל בעל דירה המעוניין בכך יכול להיות נציג.

תפקידי הנציגות:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג האינטרסים והדעות בבניין.
2. לקיים הליך מסודר לבחירת עו"ד ואנשי מקצוע נוספים.
3. ליווי תהליך ההתקשרות עם היזם (בניית הסכם).
4. להיות שותפים בהליך התכנון.
5. לפעול לעדכון שוטף של בעלי הדירות.



נציגות דיירים מוסמכת לכל בניין הינה **תנאי חובה** לקידום תכנית התחדשות עירונית. הנציגות אינה מורשת לחתום עבור בעלי הדירות על הסכמים וחוזים!



הצגת התכנון

דרמן ורבקל אדריכלות

צוות תכנון וניהול הפרויקט

ניהול פרויקטים – תנע ניהול פרויקטים
דורון קופמן, מילי איבגי, אולגה למברג

עורכי התכנית – דרמן ורבקל
אדר' אלי דרמן, אדר' מונא חאג' יחיא, אדר' אלעד בוקר,
אדר' עדן פרחאת

חברה ושיתוף ציבור – CR קשרי קהילה
חן רייך

שמאות – עודד לנדאו שמאות
עודד לנדאו, אביחי ברוך

פרוגרמה – רן חקלאי כלכלה אורבנית
רן חקלאי, עידו אונגר, מילה נוימן

סביבה – דנה זיו, שירי סולומון, אבישי טל

מי נגר – מאיה קהלני

חשמל – אפ.אמ הנדסה
בר גפן, דורון ויינשטיין גפן, מוטי פוגל

תנועה ודרכים – גבי לוטן מהנדסים
דן אלקבץ, שימאא הריש

תשתיות – DHV MED
יונתן שביט, יעל מיוחס

מדידות – קו מדידה
גלעד זיו

שימור – ד"ר שרי מארק

אגרונומית – ד"ר רקפת הדר גבאי

מים וביוב – ויסאל אבו רוקין



מטרופולין

קו מטרו M2 (פתח תקווה - בת ים)

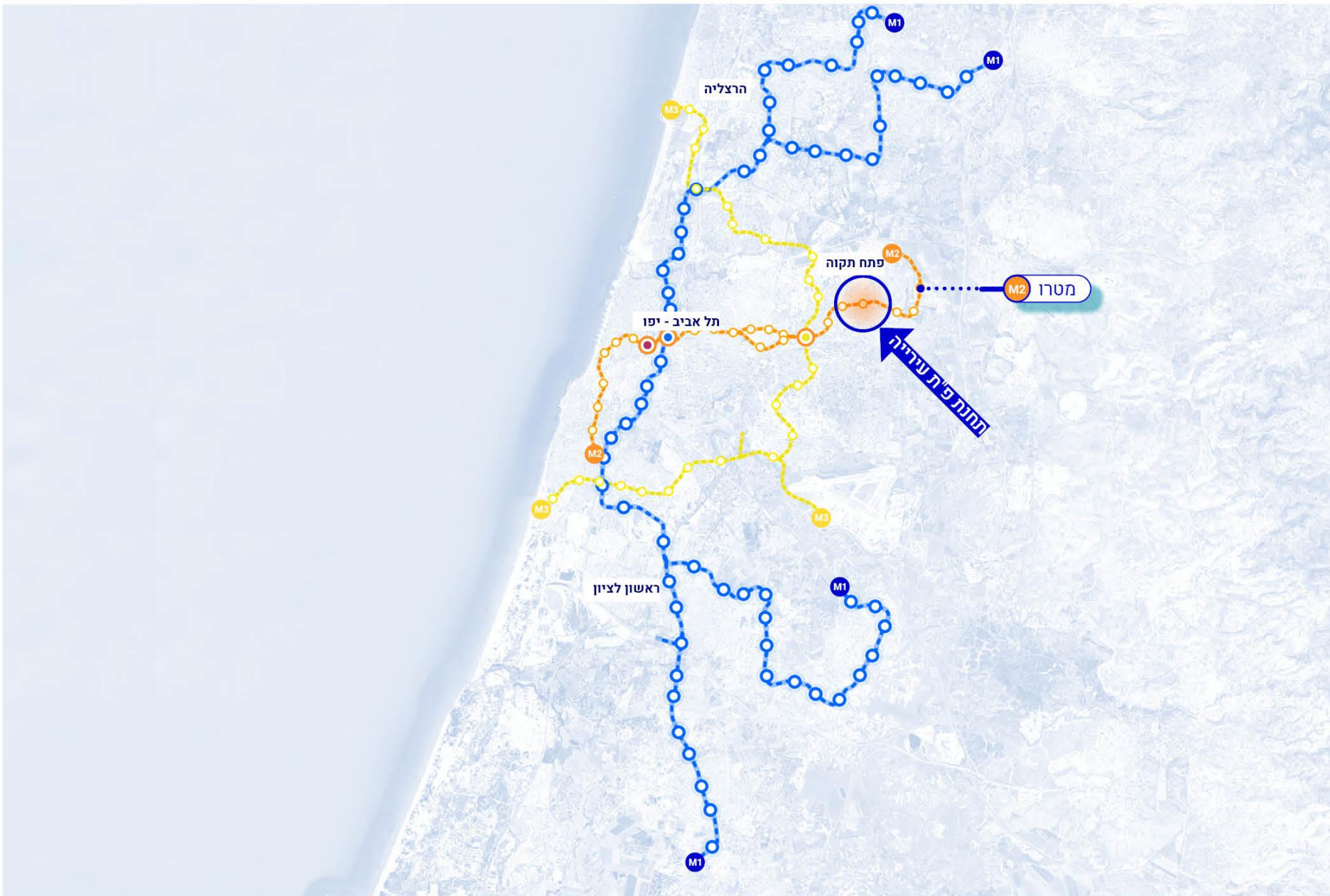
תחנות מתוכננות בתחום העיר:

- תחנת אזור תעשייה סגולה.
- תחנת סירקין צפון.
- תחנת סירקין דרום.
- תחנה פ"ת מזרח.
- **תחנת פ"ת עירייה.**
- תחנה ארלזורוב.
- תחנה בן גוריון.

מבין כל תחנות המטרו המתוכננות בעיר פתח תקווה, **תחנת פ"ת העירייה' הינה המרכזית ביותר בעיר וצפויים לעבור בה כ-3,400 איש לשעה בשעות השיא**

מטרו:

- M1: ציר צפון - דרום
- M2: ציר מזרח - מערב
- M3: קו מחבר בין מטרו לרק"ל



מצב קיים

שטח תכנית: 198 דונם

התכנית מתפרסת לאורך הרחובות הראשיים וולפסון-ההסתדרות וחיים עוזר. היא מגיעה עד לרחוב הרצל בדרום מונטיפיורי במערב, יהודה הלוי במזרח ובחלק הצפוני לאורך מרבית רחוב ההגנה, צבי למפרט וראובן זמיר.

התכנית כוללת כ-1,700 יח"ד במצב הקיים, ובנוסף שטחי מסחר ומשרדים. בנוסף בתחום התכנית נמצאים מבנה העירייה, בית הדואר, בתי ספר ומבני ציבור נוספים.



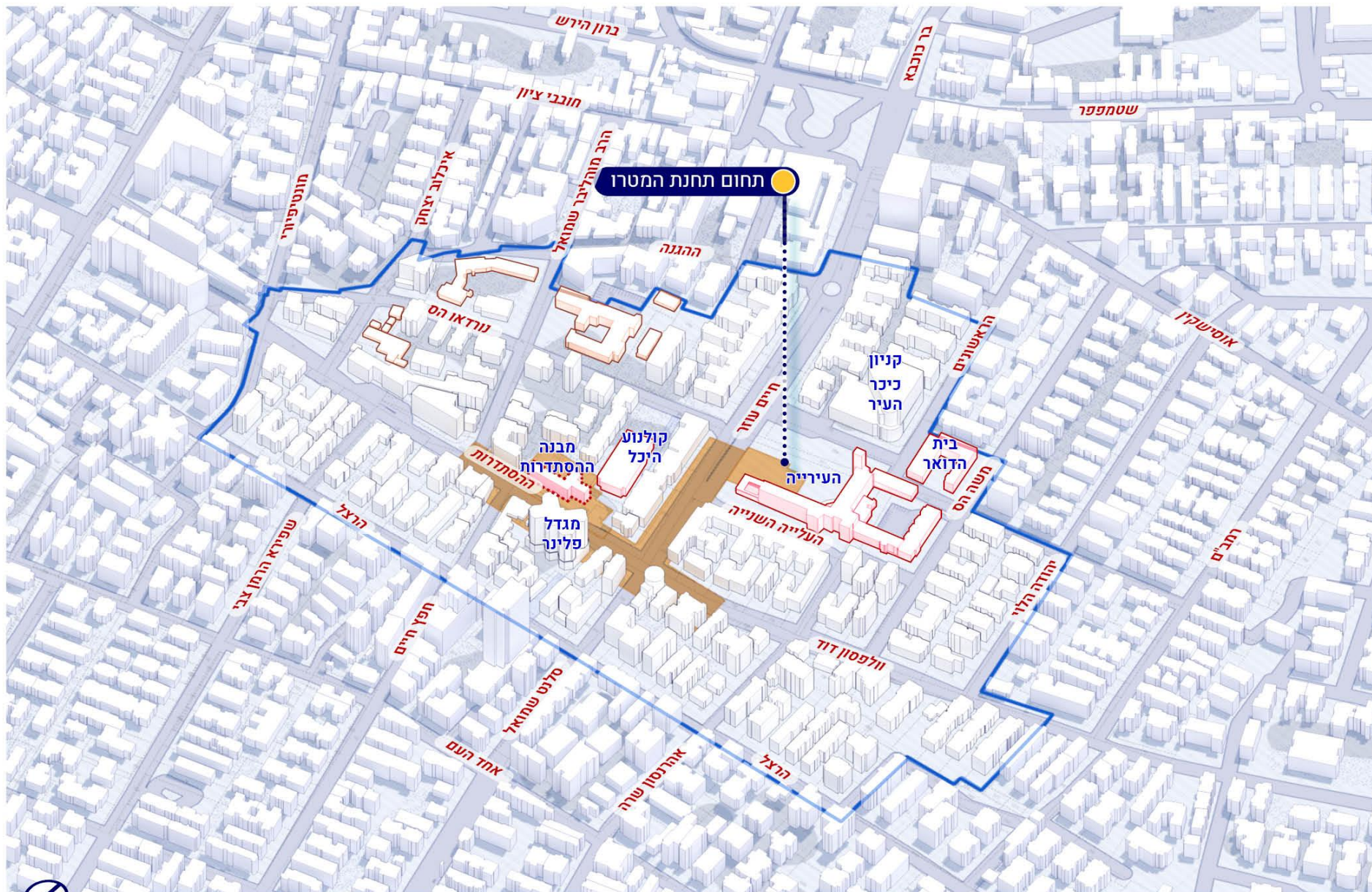
מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת"ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ מבנים לבחינת שימור



התכנית מתפרסת לאורך הרחובות הראשיים וולפסון-ההסתדרות וחיים עוזר. היא מגיעה עד לרחוב הרצל בדרום מונטיפיורי במערב, יהודה הלוי במזרח ובחלק הצפוני לאורך מרבית רחוב ההגנה, צבי למפרט וראובן זמיר.

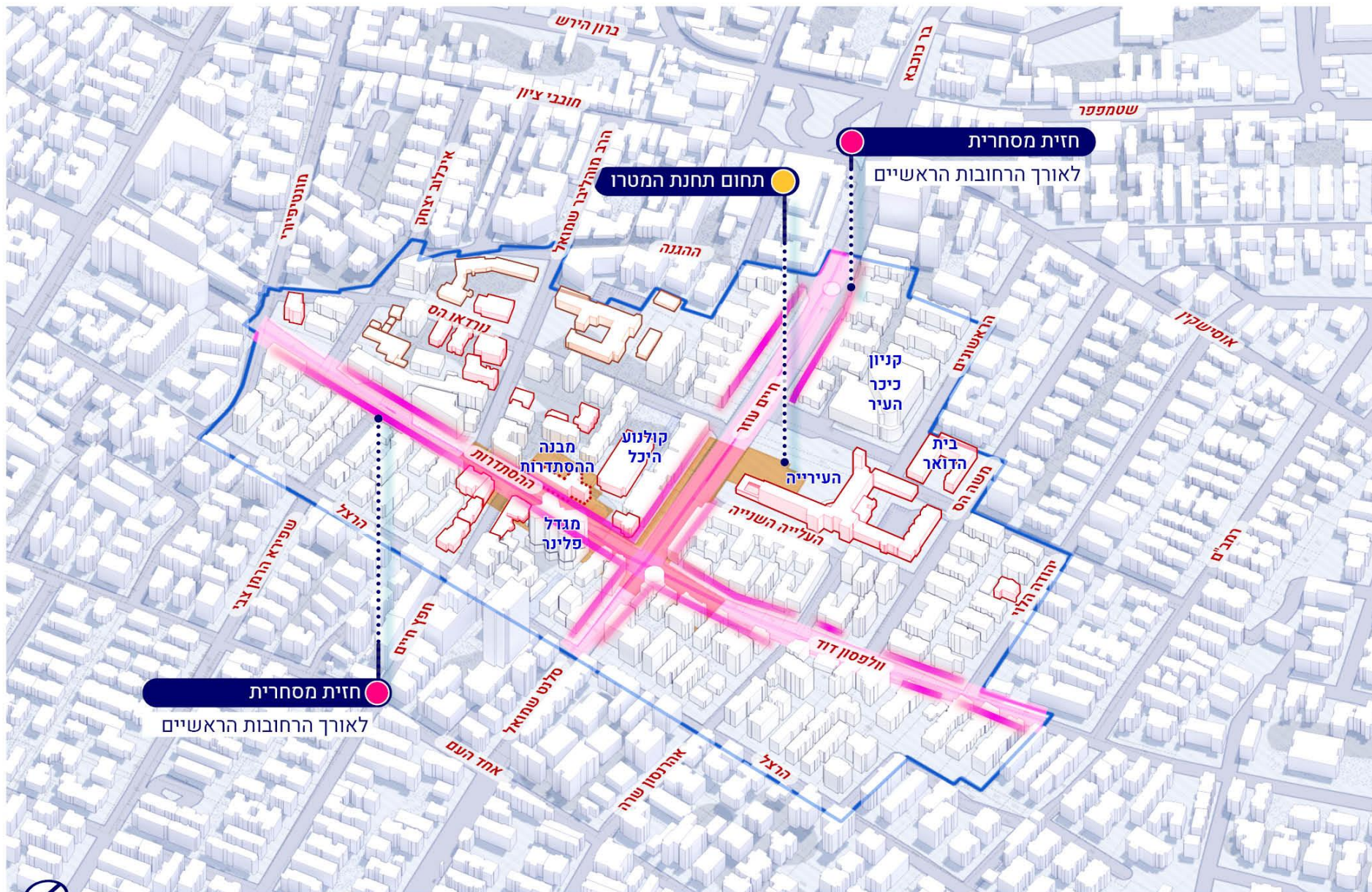
התכנית כוללת כ-1,700 יח"ד במצב הקיים, ובנוסף שטחי מסחר ומשרדים. בנוסף בתחום התכנית נמצאים מבנה העירייה, בית הדואר, בתי ספר ומבני ציבור נוספים.

במרכז התכנית מתחת לקרקע נמצא תחום תחנת המטרו אשר מתוכננת לו 2 יציאות, אחת מול בית העירייה והשנייה בסמוך לצומת הרחובות חיים עוזר וההסתדרות.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת'ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ מבנים לבחינת שימור

● מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת'ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום תחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ מבנים לבחינת שימור

עקרונות תכנון

שטח תכנית: 198 דונם

- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
- שביל הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.



חזית מסחרית
לאורך הרחובות הראשיים

חזית מסחרית
לאורך הרחובות הראשיים

שביל הליכה

גינה ציבורית

מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת'ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום לתחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ מבנים לבחינת שימור

עקרונות תכנון

שטח תכנית: 198 דונם

- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
- שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.
- בתי ספר חדשים וגני ילדים.

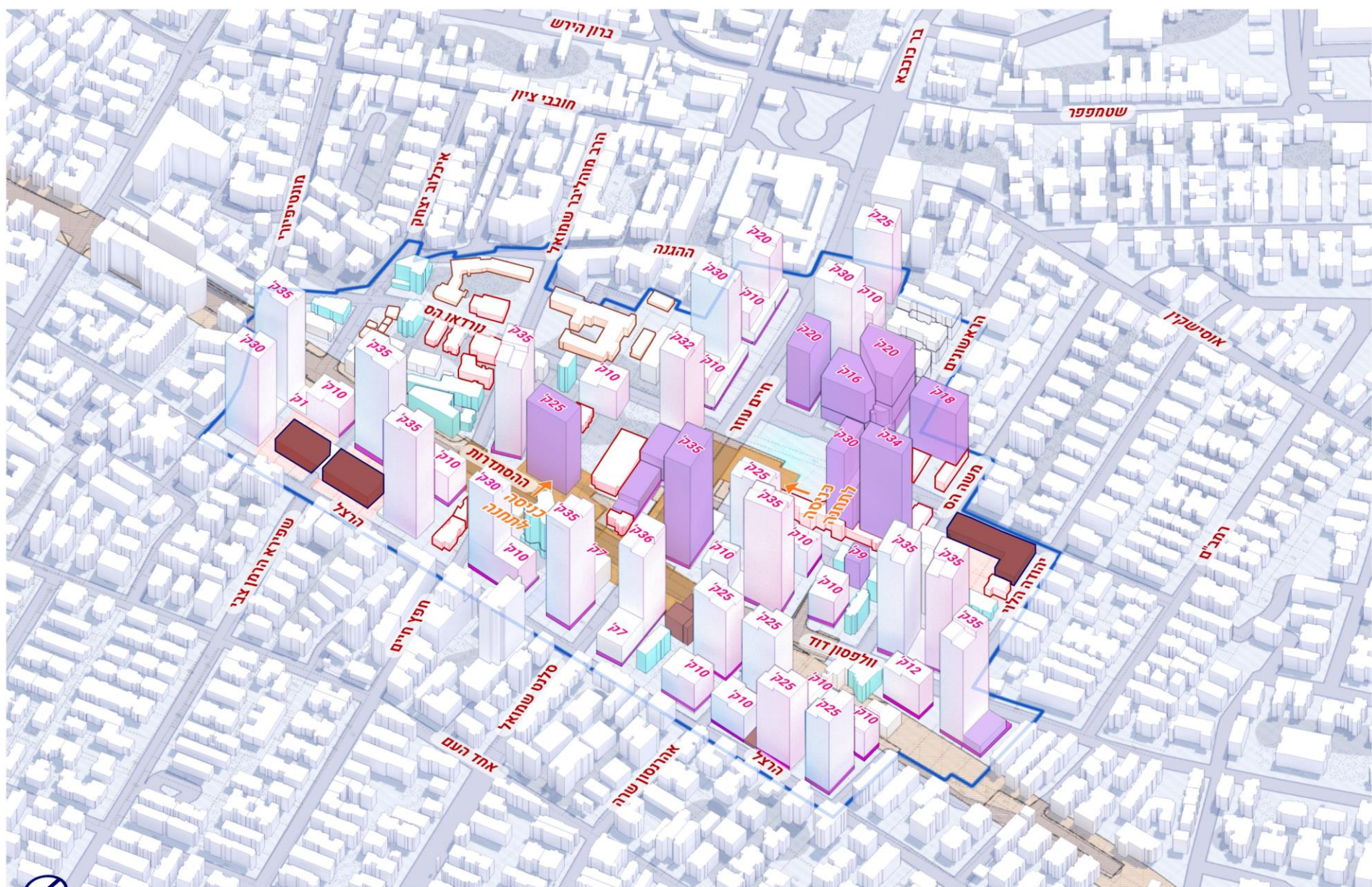


מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת'ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור ■ מבנים לבחינת שימור

מצב מוצע

שטח תכנית: 198 דונם

- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
- שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.
- בתי ספר חדשים וגני ילדים.
- מבני משרדים סביב תחנת מטרו.
- מבני מגורים בהתחדשות עירונית.
 יח"ד קיים: 1,686 יח"ד.
 יח"ד מוצע: 5,120 יח"ד.

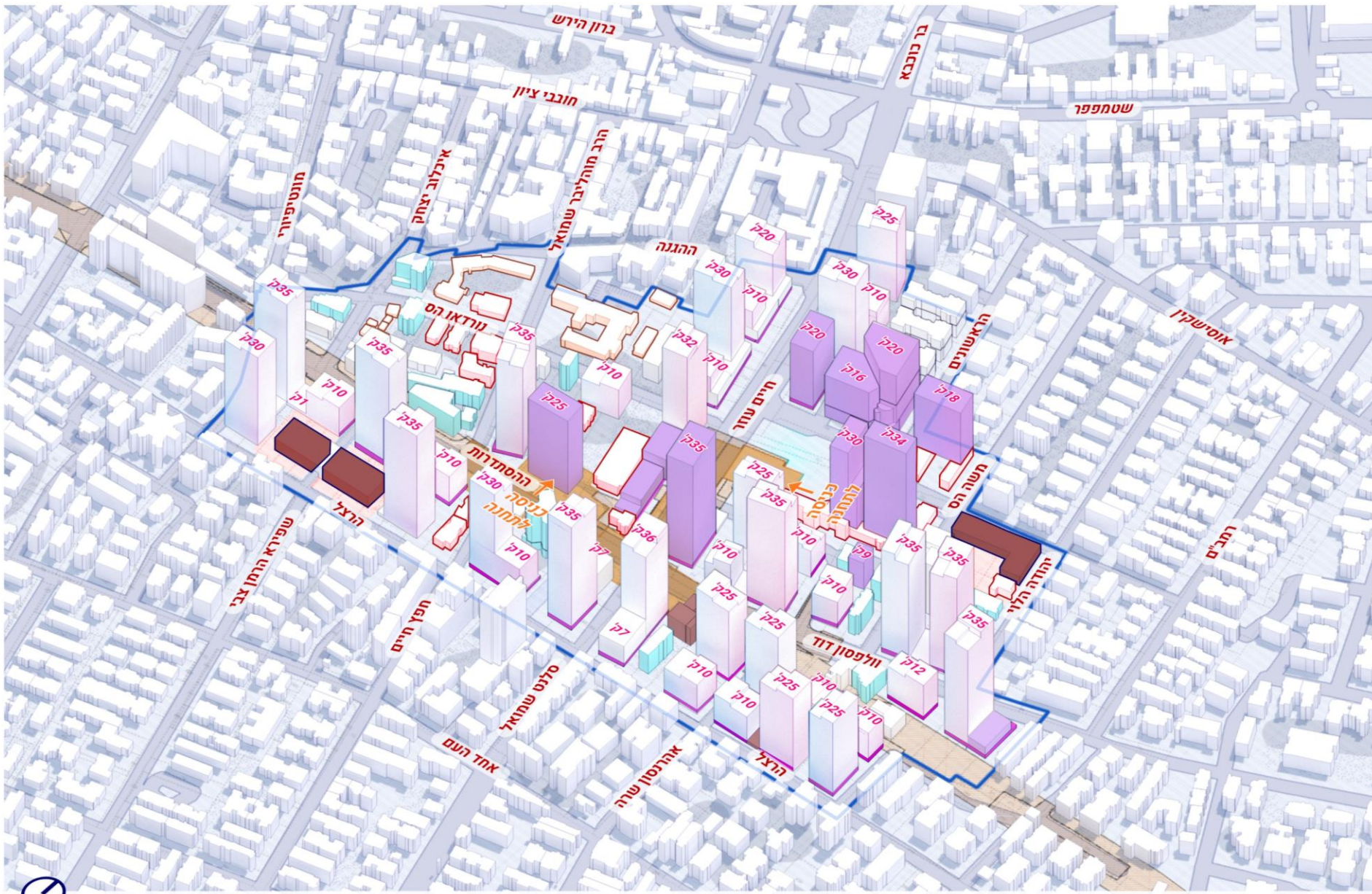


מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת"ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום התכנית ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור

דוגמא להדמייה לסביבת תחנת מטרו עתידית - תחנת מטרו ראשון לציון מרכז' שנערכת על ידי משרדנו



- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
- שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.
- בתי ספר חדשים וגני ילדים.
- מבני משרדים סביב תחנת מטרו.
- מבני מגורים בהתחדשות עירונית.
 יח"ד קיים: 1,686 יח"ד.
 יח"ד מוצע: 5,120 יח"ד.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת"ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור

מצב מוצע

שטח תכנית: 198 דונם

● מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.

● שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.

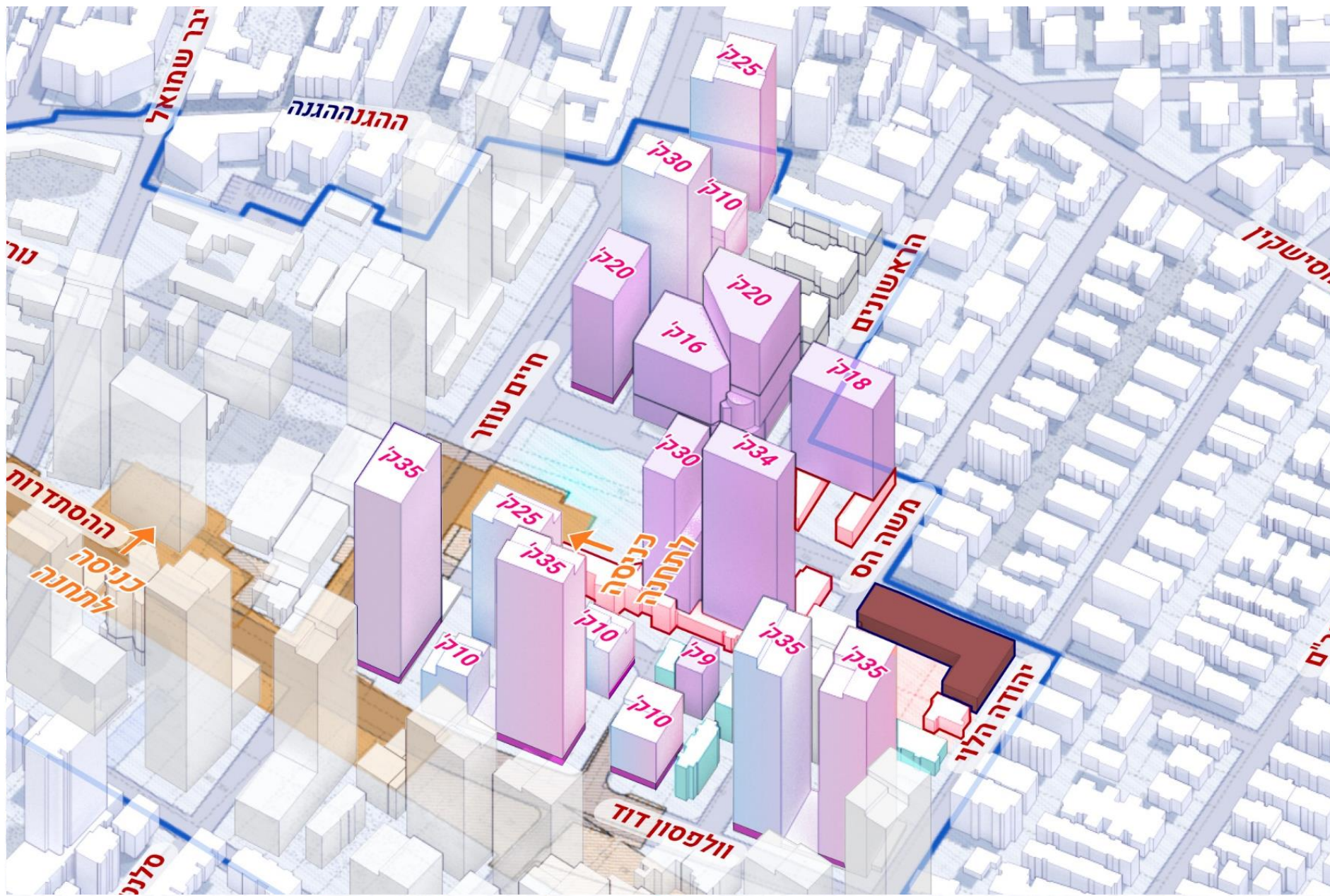
● בתי ספר חדשים וגני ילדים.

● מבני משרדים סביב תחנת מטרו.

● מבני מגורים בהתחדשות עירונית.

יח"ד קיים: 1,686 יח"ד.

יח"ד מוצע: 5,120 יח"ד.



מצב קיים - חלק 1: מזרחית לחיים עוזר, צפונית לוולפסון דוד

מקרא מתחמי תכנון

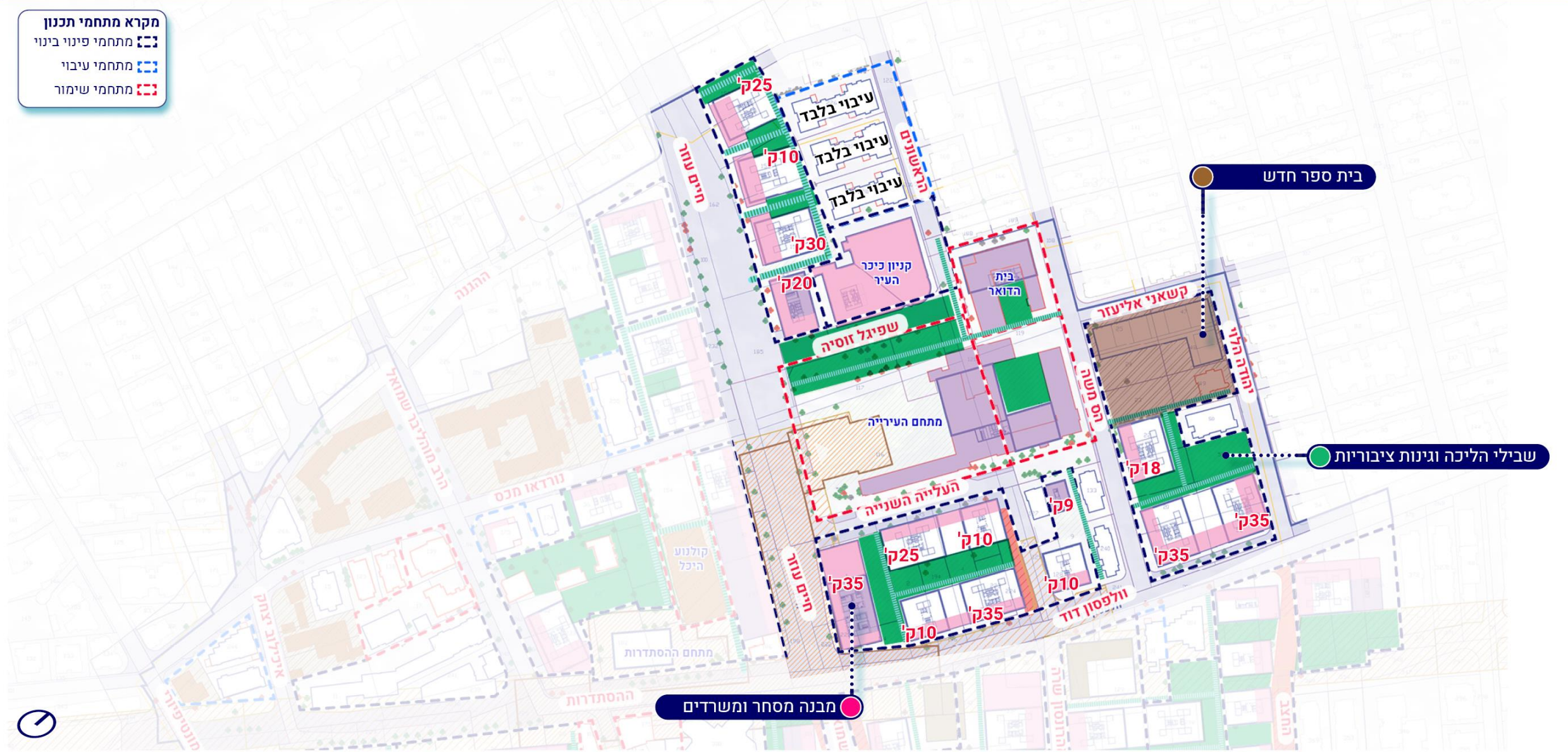
- מתחמי פינוי בינוי
- מתחמי עיבוי
- מתחמי שימור



מצב מוצע - חלק 1: מזרחית לחיים עוזר, צפונית לוולפסון דוד

מקרא מתחמי תכנון

- מתחמי פינוי בינוי
- מתחמי עיבוי
- מתחמי שימור



בית ספר חדש

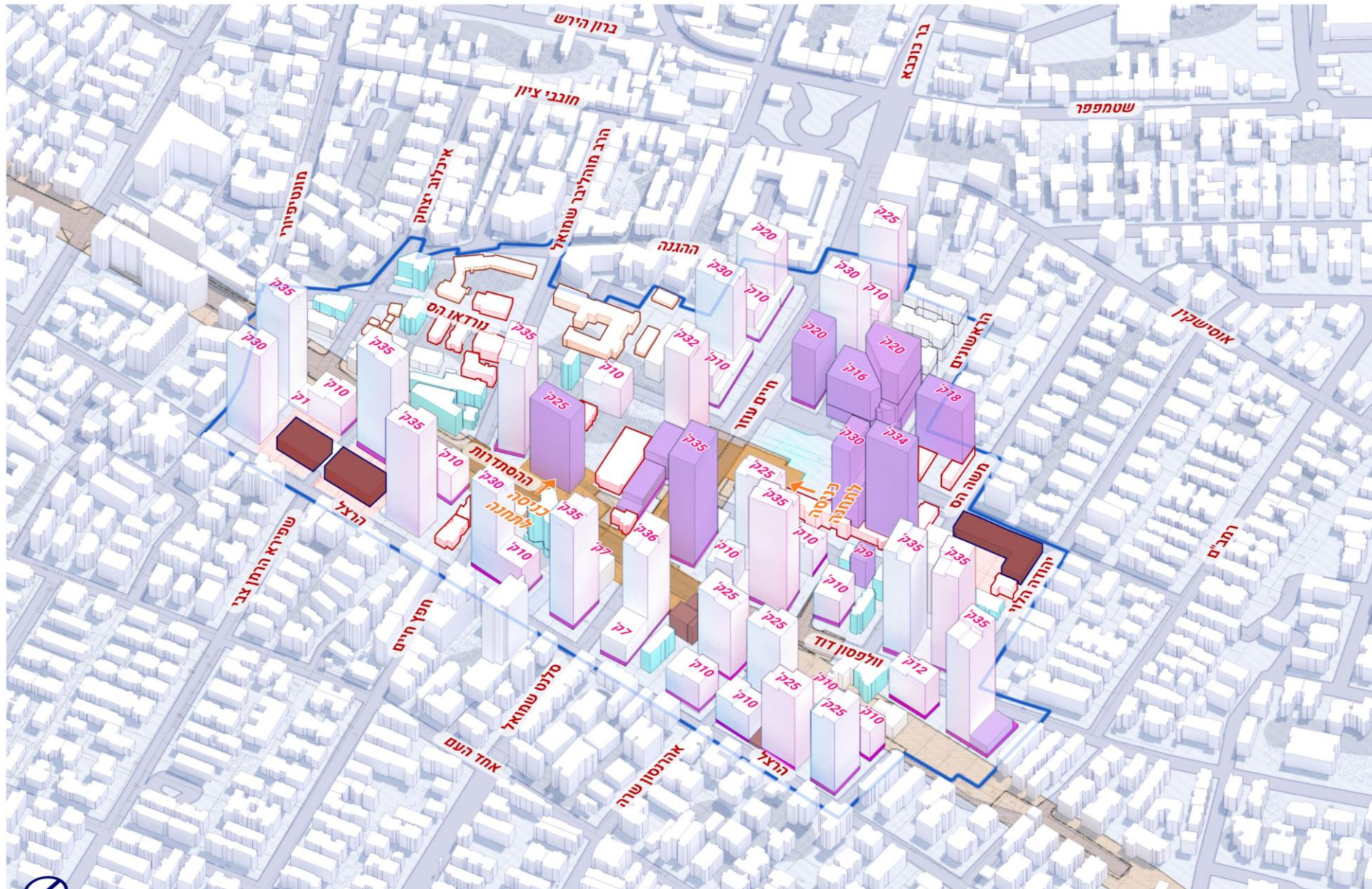
שבילי הליכה וגינות ציבוריות

מבנה מסחר ומשרדים

מצב מוצע

שטח תכנית: 198 דונם

- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
- שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינון ציבוריות.
- בתי ספר חדשים וגני ילדים.
- מבני משרדים סביב תחנת מטרו.
- מבני מגורים בהתחדשות עירונית.
 - יח"ד קיים: 1,686 יח"ד.
 - יח"ד מוצע: 5,120 יח"ד.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת"ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור

מצב מוצע

שטח תכנית: 198 דונם

● מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.

● שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.

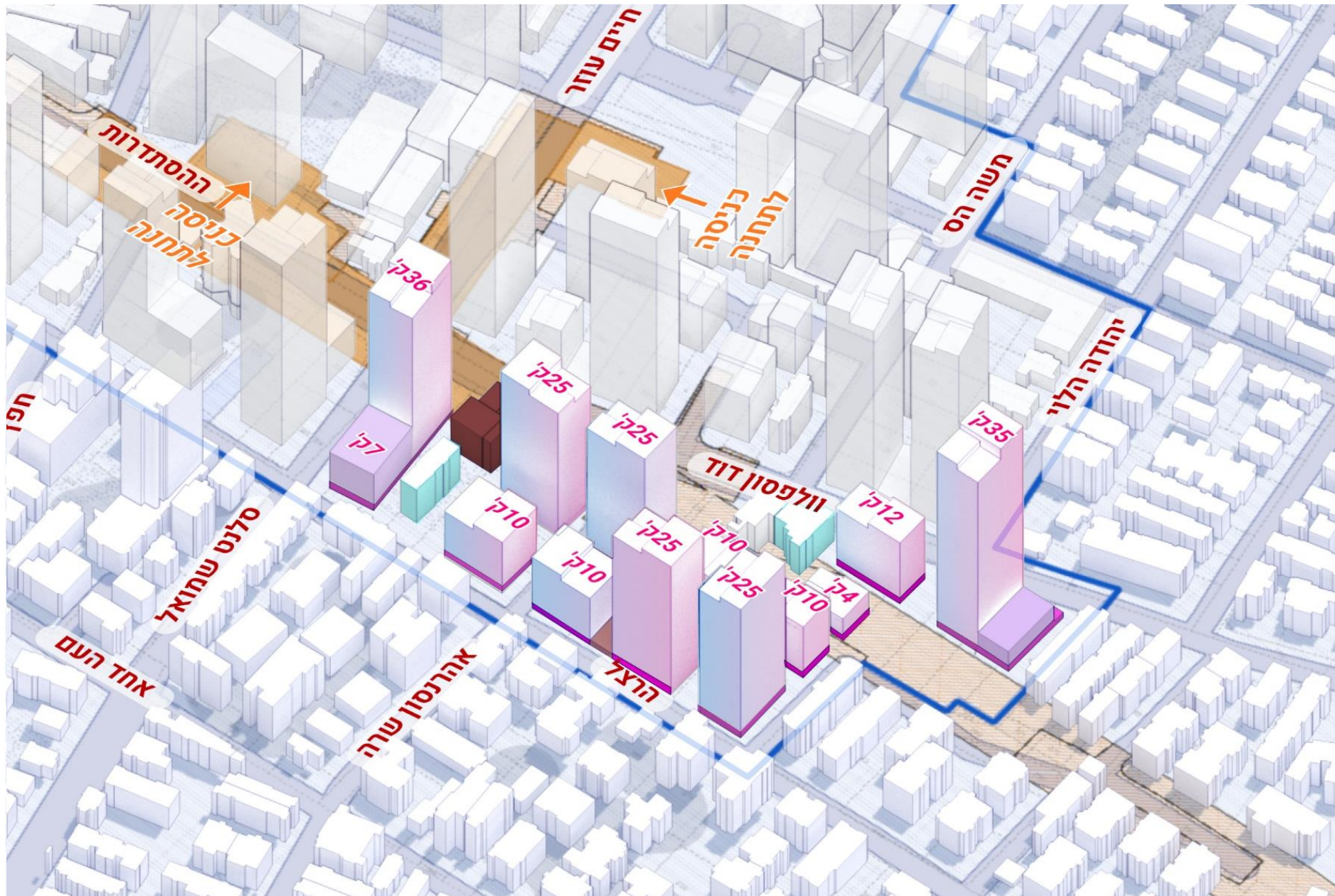
● בתי ספר חדשים וגני ילדים.

● מבני משרדים סביב תחנת מטרו.

● מבני מגורים בהתחדשות עירונית.

יח"ד קיים: 1,686 יח"ד.

יח"ד מוצע: 5,120 יח"ד.



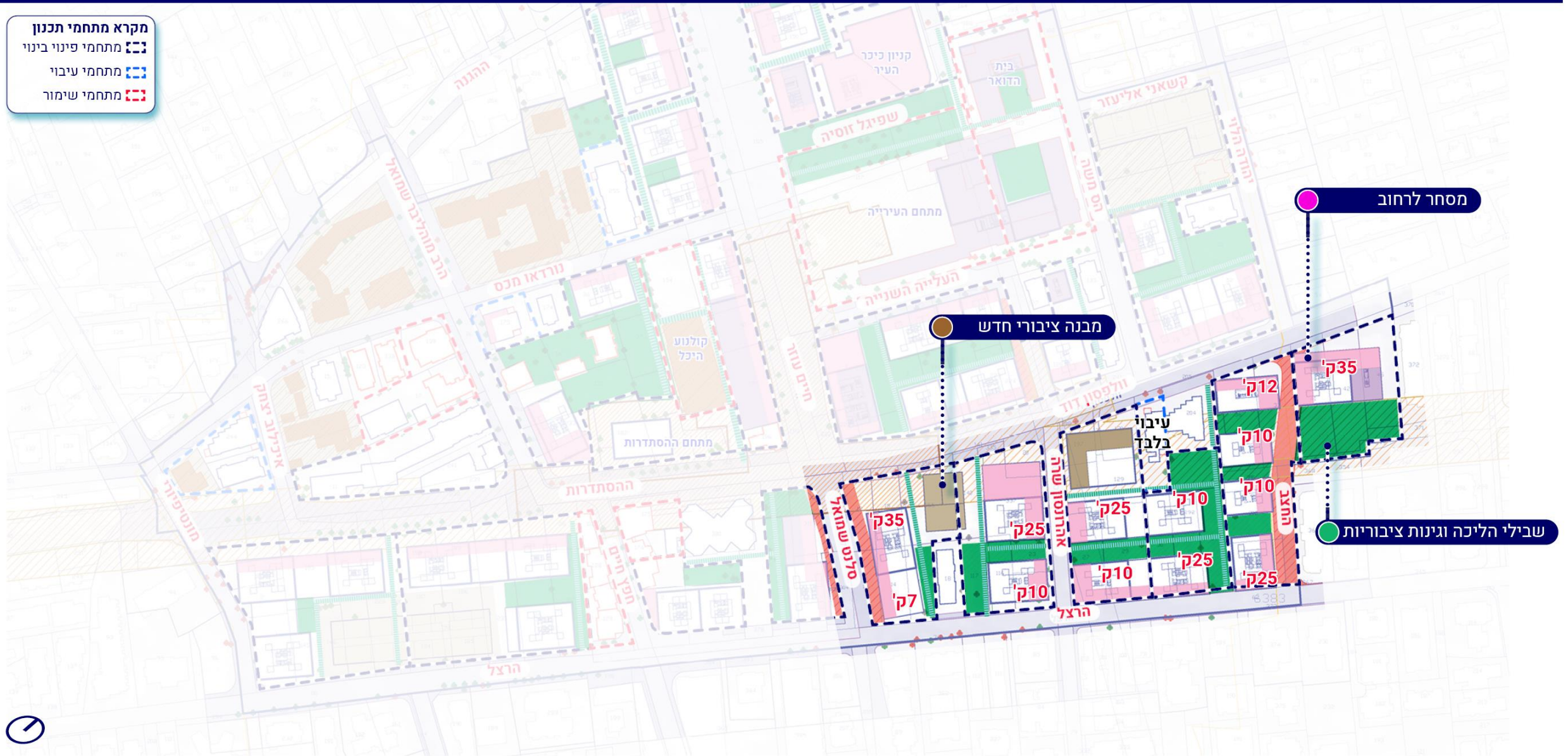
מצב קיים - חלק 2: מזרחית לחיים עוזר, צפונית להרצל

- מקרא מתחמי תכנון
- מתחמי פינוי בינוי
 - מתחמי עיבוי
 - מתחמי שימור



מצב מוצע - חלק 2: מזרחית לחיים עוזר, צפונית להרצל

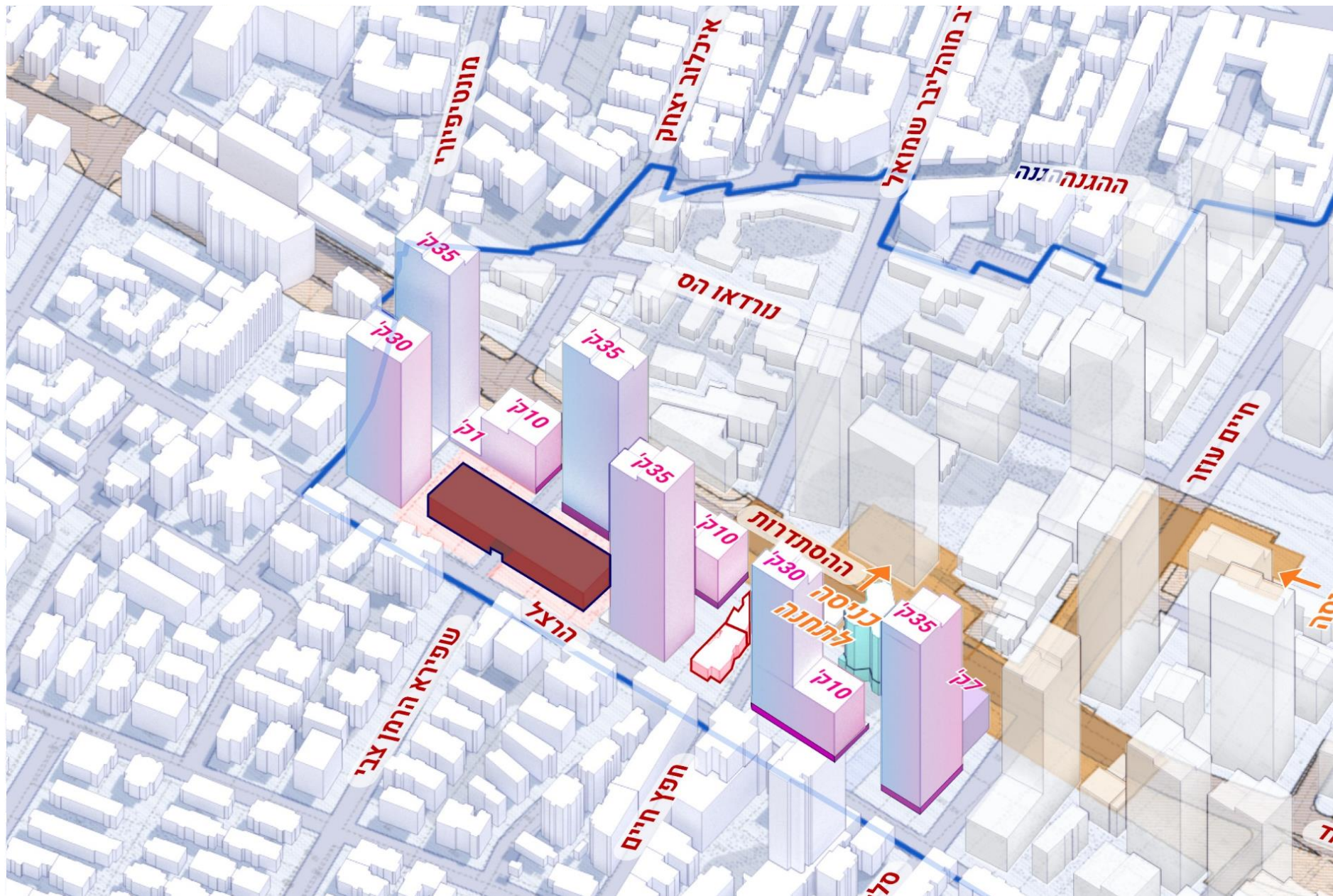
- מקרא מתחמי תכנון**
- מתחמי פינוי בינוי
 - מתחמי עיבוי
 - מתחמי שימור



מצב מוצע

שטח תכנית: 198 דונם

- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
- שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.
- בתי ספר חדשים וגני ילדים.
- מבני משרדים סביב תחנת מטרו.
- מבני מגורים בהתחדשות עירונית.
יח"ד קיים: 1,686 יח"ד.
יח"ד מוצע: 5,120 יח"ד.



מצב קיים - חלק 3: מערבית לחיים עוזר, צפונית להרצל

מקרא מתחמי תכנון

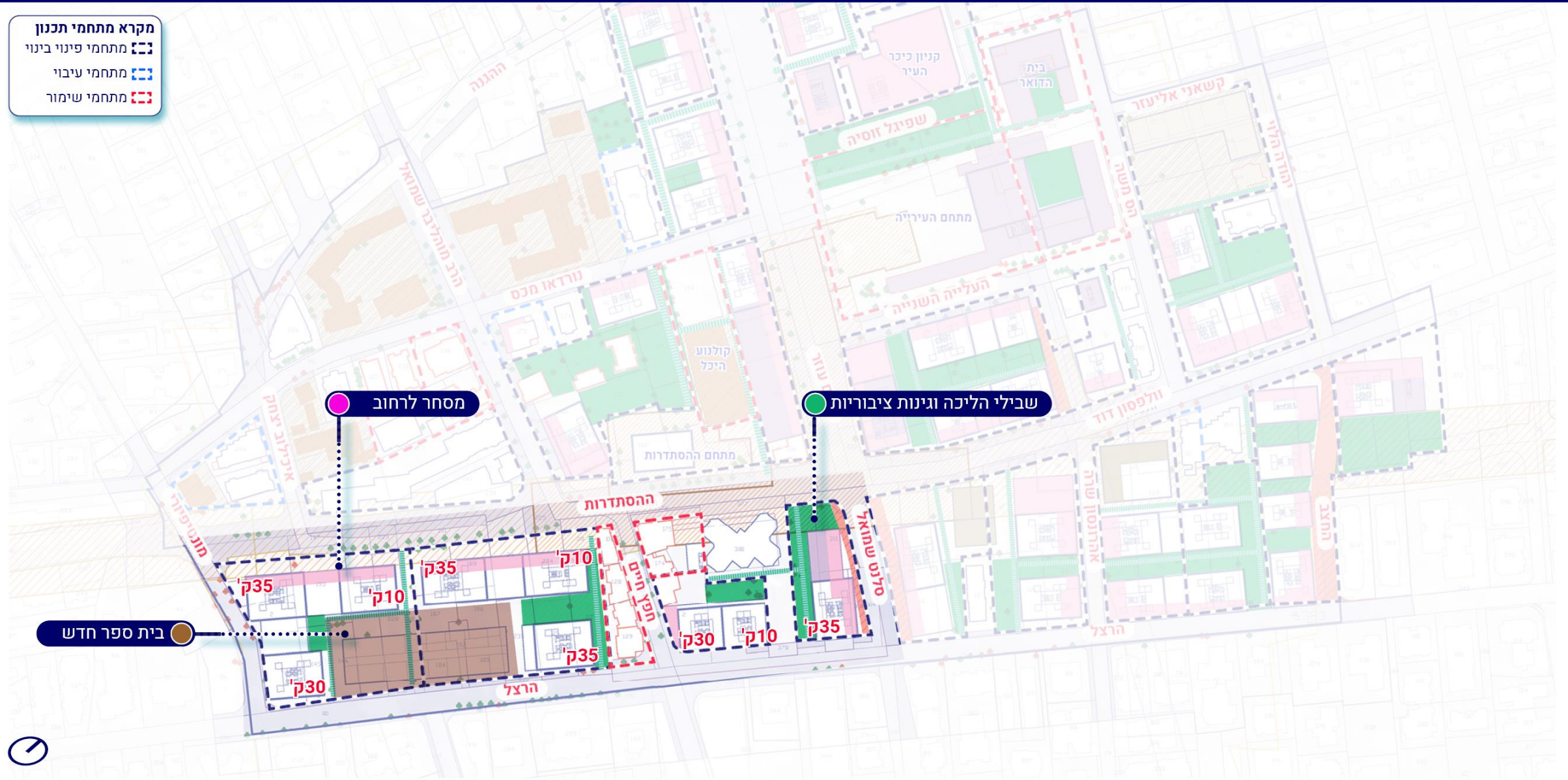
- מתחמי פינוי בינוי
- מתחמי עיבוי
- מתחמי שימור



מצב מוצע - חלק 3: מערבית לחיים עוזר, צפונית להרצל

מקרא מתחמי תכנון

- מתחמי פינוי בינוי
- מתחמי עיבוי
- מתחמי שימור



מסחר לרחוב

שבילי הליכה וגינות ציבוריות

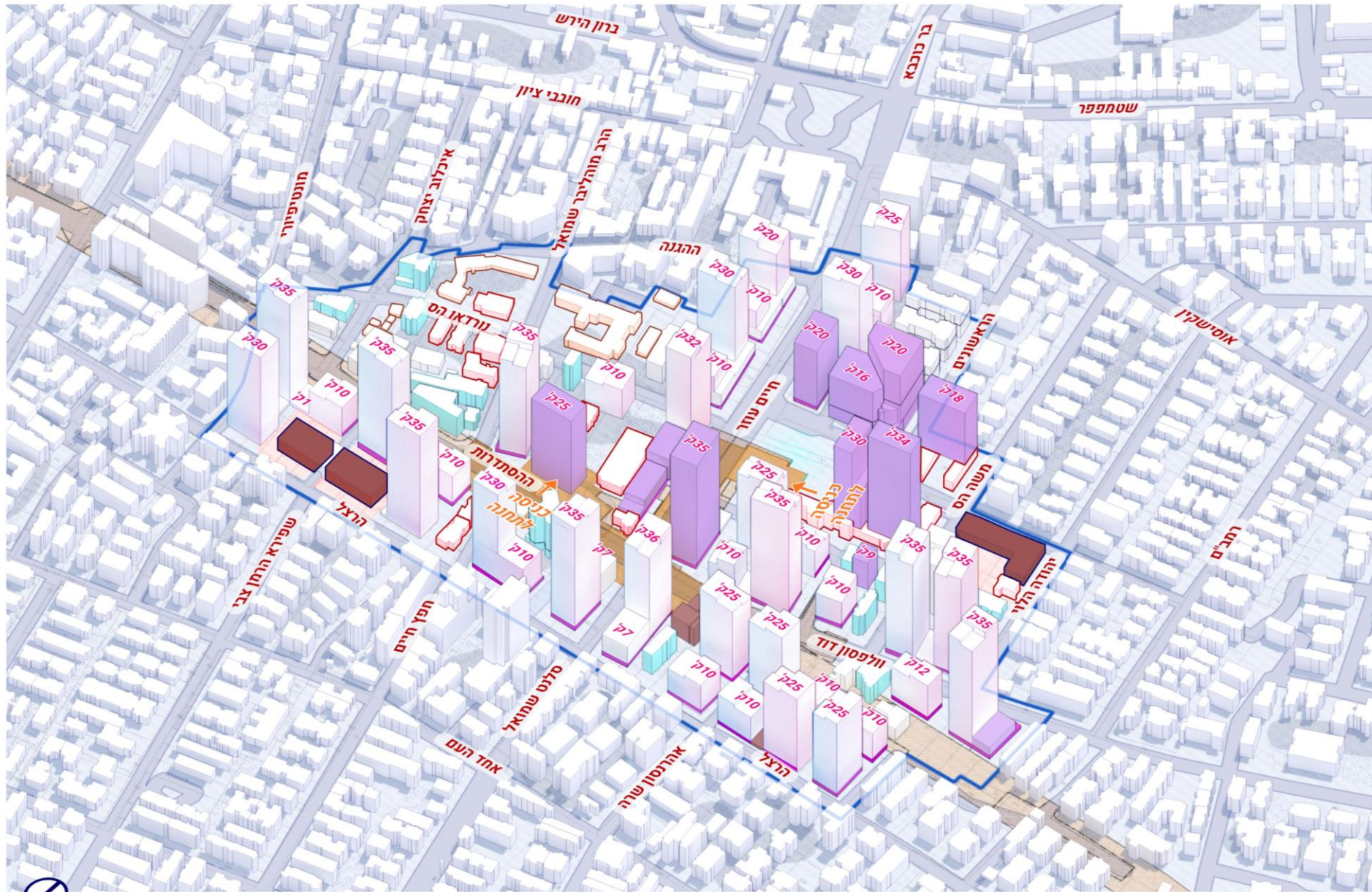
בית ספר חדש



מצב מוצע

שטח תכנית: 198 דונם

- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
 - שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.
 - בתי ספר חדשים וגני ילדים.
 - מבני משרדים סביב תחנת מטרו.
 - מבני מגורים בהתחדשות עירונית.
- יח"ד קיים: **1,686 יח"ד**.
 יח"ד מוצע: **5,120 יח"ד**.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת"ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקוה PETACH TIKVA



קרמים | תחומי המדיניות | יזמות פתוחה



תנע

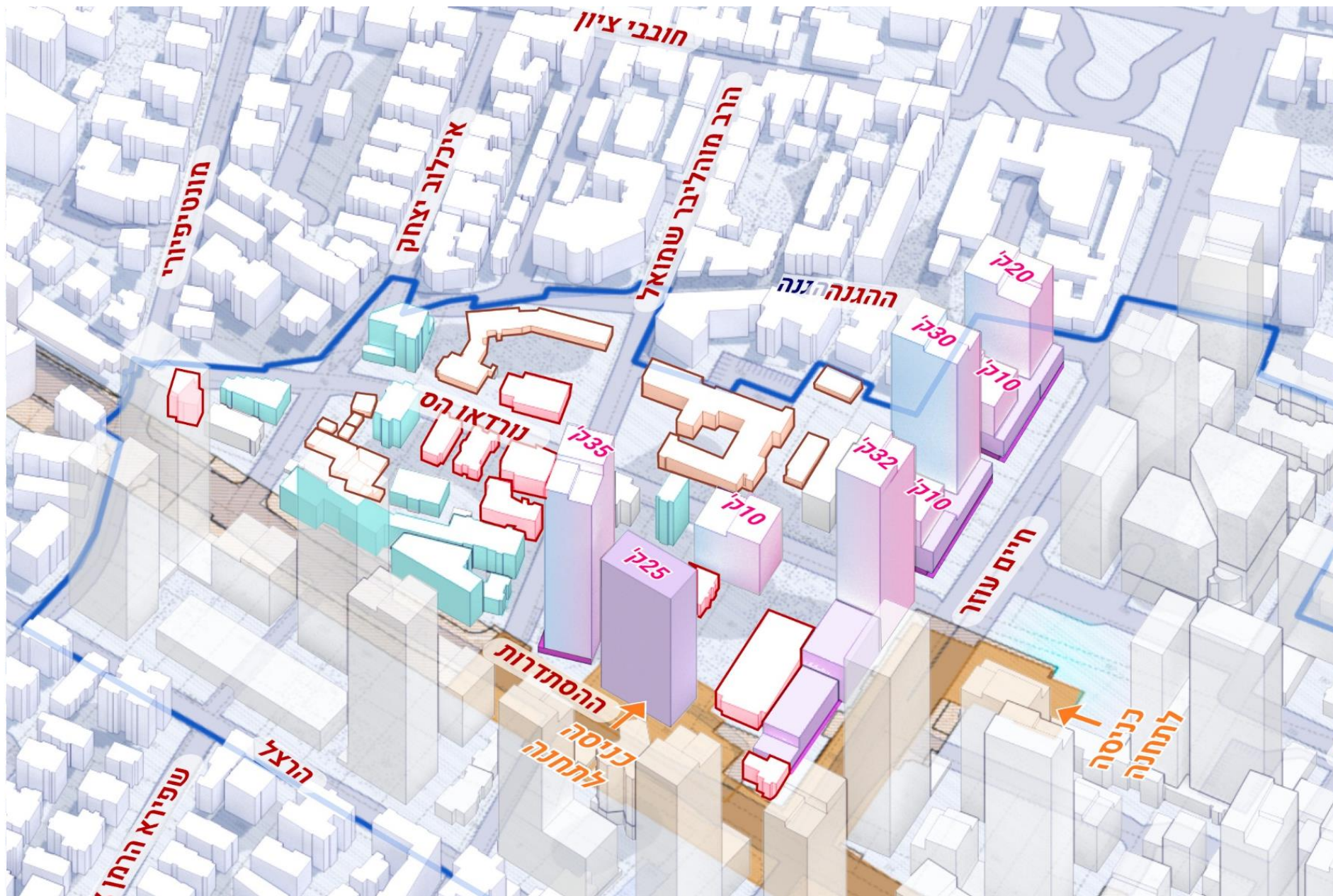


קשרי קהילה

מצב מוצע

שטח תכנית: 198 דונם

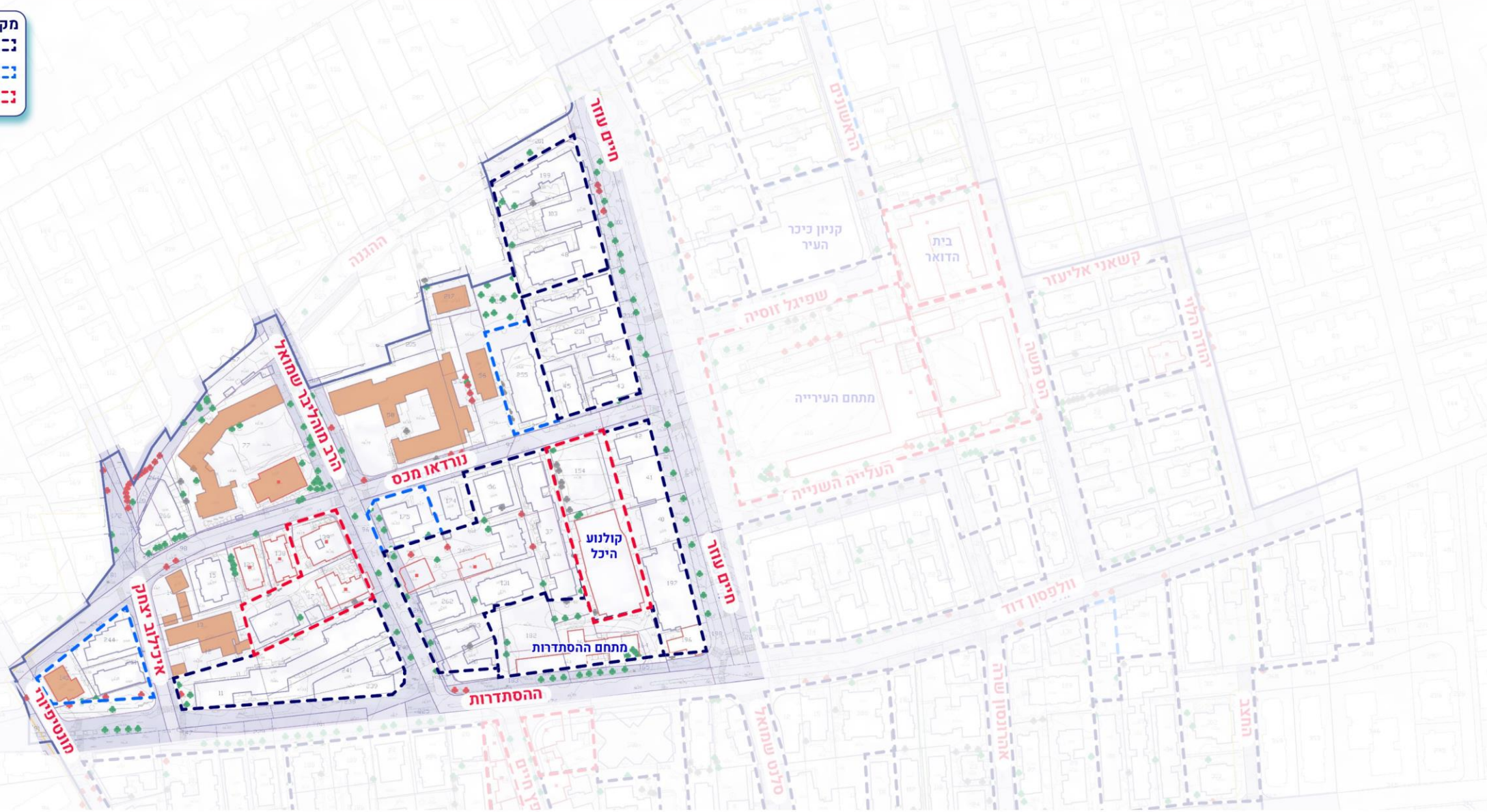
- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
- שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.
- בתי ספר חדשים וגני ילדים.
- מבני משרדים סביב תחנת מטרו.
- מבני מגורים בהתחדשות עירונית.
יח"ד קיים: 1,686 יח"ד.
יח"ד מוצע: 5,120 יח"ד.



מצב קיים - חלק 4: מערבית לחיים עוזר, צפונית ההסתדרות

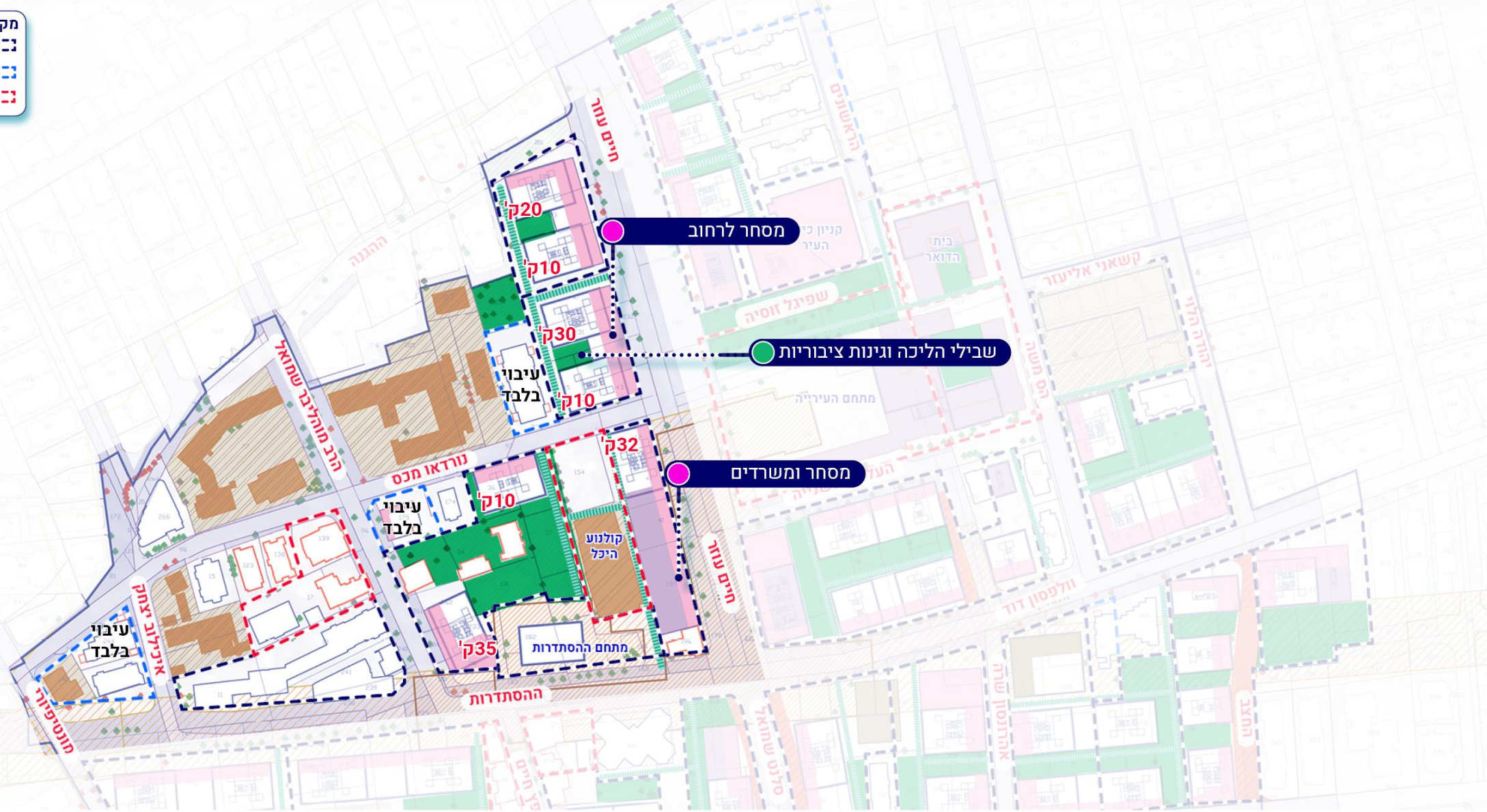
מקרא מתחמי תכנון

- מתחמי פינוי בינוי
- מתחמי עיבוי
- מתחמי שימור



מצב מוצע - חלק 4: מערבית לחיים עוזר, צפונית ההסתדרות

- מקרא מתחמי תכנון
- מתחמי פינוי בינוי
 - מתחמי עיבוי
 - מתחמי שימור



מסחר לרחוב

שבילי הליכה וגינות ציבוריות

מסחר ומשרדים

התמורות החוזרות לבעלי הדירות יהיו בהתאם למדיניות הרשות להתחדשות עירונית, מנהל התכנון והרשות המקומית:

תמורות למגורים פינוי בינוי:

- מגורים תוספת עד 12 מ"ר ברוטו לדירה (כולל ממ"ד) ועד 95 מ"ר לכל היותר כולל התוספת.
- דוגמא: דירה קיימת בשטח 80 מ"ר תקבל תוספת 12 מ"ר, שטח דירה מתקבל 92 מ"ר.
- דוגמא: דירה קיימת בשטח 90 מ"ר תקבל תוספת 5 מ"ר, שטח דירה מתקבל 95 מ"ר.
- דוגמא: דירה קיימת בשטח 100 מ"ר תקבל תוספת 0 מ"ר, שטח דירה מתקבל 100 מ"ר.
- השטח הבנוי לחישוב הקיים נקבע לפי היתרי הבניה. אם לא קיים היתר בנייה אז בהתאם לתשריט הבית המשותף.
- תוספת מחסן + חניה + מרפסת 12 מ"ר

תמורות למסחר ותעסוקה:

- מסחר תוספת 30% על השטח הקיים
- אובדן הכנסות ליחידות מסחר בהיקף 30% משכירות לתקופת הבנייה (בנוסף להחזרי שכר הדירה).
- משרדים תוספת 20% על השטח הקיים

מגורים בעיבוי וחיזוק

- תוספת 12 מ"ר מרפסת + 12 מ"ר ממ"ד.

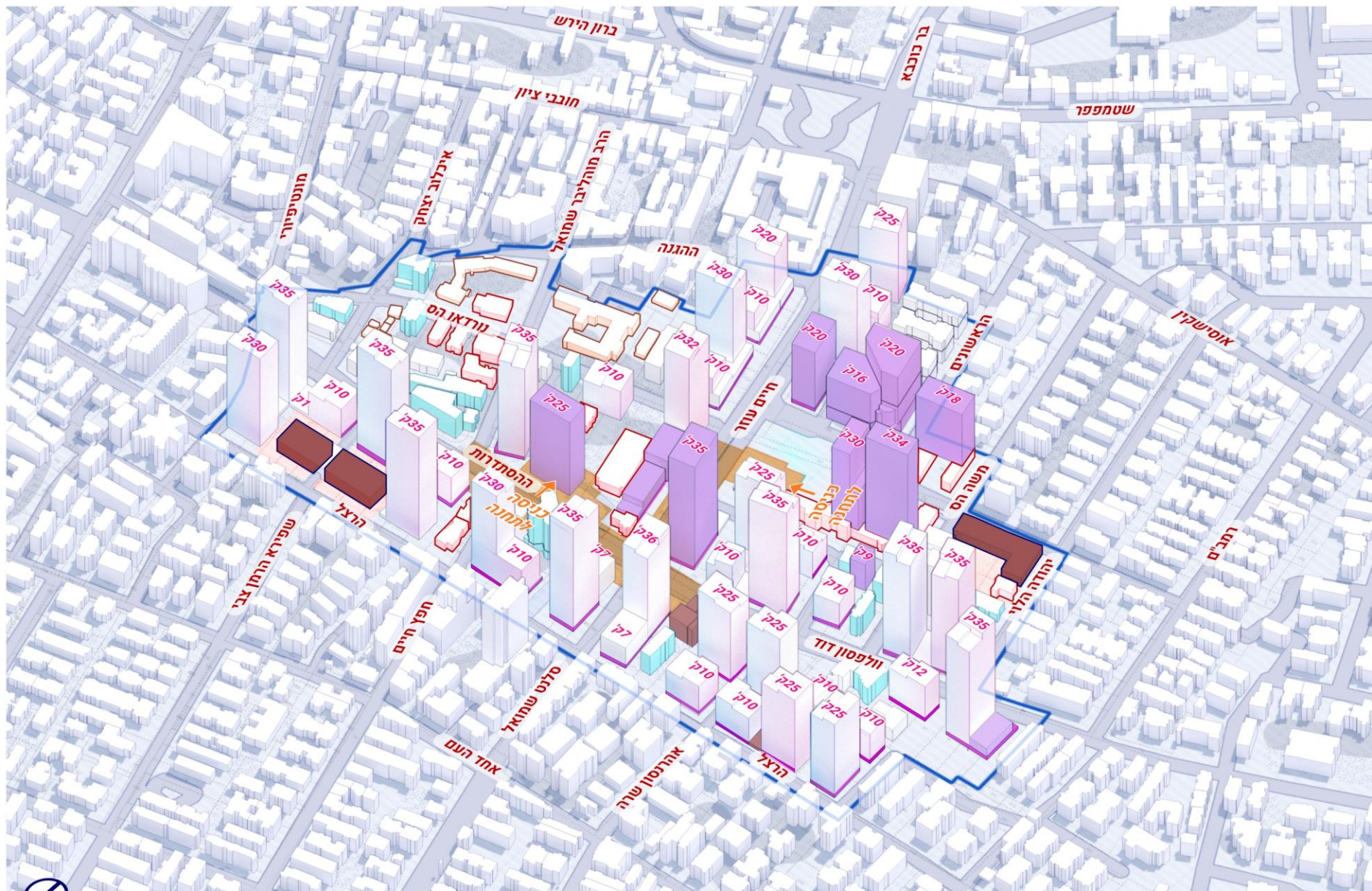
שימור

- לכלל המבנים לשימור נלקח בחשבון שיפוץ חיצוני ופנימי של המבנה.
- נבחנה התוספת האפשרית של בינוי על המבנה ביחס לרמת השימור של המבנה והאם מאפשר רווח יזמים נדרש.
- במקרים בהם הרווחיות הינה גבולית או שלילית, תינתן אופציה לנייד זכויות למתחם אחר.

מצב מוצע

שטח תכנית: 198 דונם

- מסחר מלווה בדופן המשכית ככל הניתן לאורך הרחובות הראשיים.
- שבילי הליכה לתחנת המטרו וגינות ציבוריות.
- בתי ספר חדשים וגני ילדים.
- מבני משרדים סביב תחנת מטרו.
- מבני מגורים בהתחדשות עירונית.
יח"ד קיים: 1,686 יח"ד.
יח"ד מוצע: 5,120 יח"ד.



מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם ■ חזית מסחרית ■ מבנה ציבור ■ תעסוקה ■ תחום תת"ל 102 ■ ללא התערבות ■ תחום התחנה ■ כניסה לתחנה ■ מבנים לשימור

לא מתחייבים לפני שמתייעצים!

אנו ממליצים לבעלי הנכסים **לא להתחייב** בפני אף גורם על התקשרות, **לפני שמתייעצים** עם מינהלת כרמים, ו/או היועץ החברתי המלווה את התכנית.

הכוח לקידום התחדשות עירונית הוא שלכם בעלי הנכסים,
שימרו על הכוח שלכם ועל הזכויות שלכם!



שאלות נוספות? פנו אלינו!

היועץ החברתי של המתחם – חן רייך, 052-3201480, chen@bncr.co.il

כרמים, המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה – עדן מנגבוו בן נון, מנהלת קשרי קהילה מרכז העיר

03-5118811 | 03-9052708 | edenm@ptikva.org.il

מה הלאה?

למענה על שאלון התושבים, סירקו את הקוד:




למענה על שאלון בעלי העסקים, סירקו את הקוד:



1. עונים על שאלון התושבים / העסקים
הדרך שלכם להביע את דעתכם ולהשפיע
על תהליך התכנון

2. מתארגנים ומסמיכים נציגויות
צרו איתנו קשר לעדכון על נציגויות
קיימות או לסיוע בהקמת נציגויות

כרמים – המינהלת להתחדשות עירונית – עדן מנגבוו בן נון
(מנהלת קשרי קהילה מרכז העיר)

03-5118811 | 03-9052708 

edenm@ptikva.org.il 

היועץ החברתי המלווה את התוכנית – חן רייך

052-3201480 

chen@bncr.co.il 

התייחסויות ושאלות

תודה!



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית פתח תקווה
PETACH TIKVA



פרמים
החברה לניהול פרויקט פתח תקווה



תנע
יזום ארגוני



קשרי קהילה

דרמן ורבקל אדריכלות | תחנת מטרו העירונית

