

הנוכחים בכנס:

שמות ותפקידי הנוכחים

שם הגוף

מיכל רביד – יועצת לאגף תכנון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

רמי גרינברג – ראש העיר

עיריית פתח תקווה

אדר' עינב עצמון – מנהלת מינהלת כרמים

עדן מנגבוו בן נון – מינהלת כרמים, מנהלת קשרי קהילה מרכז העיר

אלי דרמן – אדריכל, ראש צוות התכנון

עורכי התוכנית – דרמן
ורבקל אדריכלות

מונא חאג' יחיא – אדריכלית

עדאן פרחאת – אדריכלית

חן רייך – יועץ חברתי

ייעוץ חברתי – CR
קשרי קהילה



ביום ראשון, ה-19/1/2025, התקיים
כנס הצגת תכנון להתחדשות עירונית
במתחם תחנת מטרו העירייה.

נושא הכנס

עיריית פתח תקווה בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מקדמות תוכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר, סביב תחנת המטרו העתידית "העירייה". בכנס, הציג צוות התכנון את העקרונות לתכנון המתחם וחלופת ראשונית לפיתוח. כמו כן, הוצג לתושבים התהליך החברתי שמתקיים במתחם וניתנה הזדמנות לשאול שאלות לגבי התהליך והתכנון.

מיקום: אולם שרת – חיים עוזר 25.

משתתפים: כ-160 משתתפים.

מהלך הכנס:



נקודות לדיון, שאלות ותשובות – אשר עלו מהתושבים והמענה שניתן להן במהלך הכנס:

נושא	שאלה	תשובה / התייחסות
תכנון ותהליך	מהם לוחות הזמנים הצפויים לפרויקט?	<ul style="list-style-type: none"> הערכתנו היא שצפויות עוד שנתיים עד לאישור התוכנית בותמ"ל. לאחר מכן, תהליך הוצאת היתר הבנייה, ההריסה והבנייה מחדש עד האיכלוס אורך מספר שנים. שימו לב, ייתכן כי מימוש התוכנית ייעשה במספר שלבים, ולכך תהיה השפעה על לוחות הזמנים. כמו כן, לוחות הזמנים יושפעו מהתארגנות של בעלי הדירות לקידום ההתחדשות.
	כיצד נקבע סדר ביצוע ההתחדשות? האם כל מתחמי התוכנית יגיעו לביצוע במקביל?	<ul style="list-style-type: none"> לא בהכרח. התוכנית מחולקת למתחמים ממוקדים (מתחמי מימוש) שיוכלו להתקדם באופן עצמאי. מתחמים שיתארגנו מוקדם יותר, עם נציגות מוסמכת, עו"ד דיירים ובחירת יזם בהליך תקין יוכלו להתקדם מהר יותר. כל זאת, בכפוף לנאמר בתשובה לשאלה הראשונה.
	האם הגבולות הנוכחיים של התכנית (הקו הכחול) יכולים להשתנות?	<ul style="list-style-type: none"> כן, התוכנית עדיין פתוחה לשינויים ועדכונים. יכולים להיערך שינויים גם באופי ההתחדשות המוצעת – שימור / חיזוק ועיבוי / הריסה ובנייה.
	כיצד נקבע אופי ההתחדשות בכל בניין?	<ul style="list-style-type: none"> אופי ההתחדשות נקבע לפי התכנון המיטבי האפשרי, בהתחשב בפרמטרים שונים (כגון אילוצים סביבתיים / הנדסיים / כלכליים וכו').
	האם צריך לחכות לאישור התוכנית על ידי הותמ"ל?	<ul style="list-style-type: none"> כן. הותמ"ל תאשר את התוכנית שתגדיר את הזכויות הקיימות במתחם ולאחר מכן בעלי הדירות יוכלו לממש את אותן זכויות באמצעות יזמים פרטיים.

נקודות לדיון, שאלות ותשובות – אשר עלו מהתושבים והמענה שניתן להן במהלך הכנס:

נושא	שאלה	תשובה / התייחסות
תחבורה	איזו תחנה הולכת להיבנות בתחום התוכנית?	<ul style="list-style-type: none"> בתחום התוכנית נמצאת תחנת מטרו "העירייה" של קו M2. הקו מתחיל מאזור תעשייה סגולה ומגיע עד בי"ח וולפסון בחולון (עובר בת"א, בני ברק, ר"ג וגבעתיים).
	האם התוכנית מתייחסת לעומסי התנועה הצפויים סביב מוסדות החינוך?	<ul style="list-style-type: none"> התוכנית מתייחסת למתן פתרונות עצירה וגישה למוסדות החינוך. חשוב לזכור, בתי הספר המתוכננים אמורים לשרת בעיקר את אוכלוסיית המתחם. לאור התחדשות המרחב, הצפי הוא שרוב האוכלוסייה תגיע למוסדות החינוך באמצעי תחבורה חלופיים, ולא ברכב פרטי.
התארגנות דיירים	כמה נציגים רצוי שיהיו לכל בניין?	<ul style="list-style-type: none"> כל בעל דירה רשאי להיות נציג ואין הגבלה על המספר. עם זאת, מומלץ שלכל בניין יהיו 1-3 נציגים.
	מה קורה במקרה שבו אין נציגות בבניין?	<ul style="list-style-type: none"> לאחר אישור התוכנית, בבניין בו לא תהיה נציגות מוסמכת, לא תקודם התחדשות. נציגות היא תנאי בסיס להתחדשות. במידה וקיימת נציגות אך חלק מהדיירים מתנגדים ואינם חותמים על הסכם מול היזם הנבחר, ניתן (בתנאים מסוימים) לכפות את החתימה על המיעוט המתנגד.
	מה קורה כשיש שתי כניסות בבניין ורוב החותמים לנציגות הם מכניסה אחת?	<ul style="list-style-type: none"> מומלץ שתהיה חלוקה שווה של חתימות מכל כניסה (למשל 6 ו-6 במקרה של 10 דירות בכל כניסה). מצב של 10 חתימות מכניסה אחת ורק חתימה אחת מהכניסה השנייה לא יתקבל כנציגות מוסמכת.
	האם יכול להיות יותר מיזם אחד במתחם?	<ul style="list-style-type: none"> עדיף שיהיה יזם אחד לכל מתחם מימוש, משום שריבוי יזמים עלול ליצור קשיים במימוש. אם יש כמה יזמים, הם יצטרכו להסכים ביניהם מי יוביל את ההיתר. ניתן לפנות למינהלת כרמים או ליועץ החברתי על מנת לברר את הסטטוס העדכני של הפעילות היזמית במתחם.

נקודות לדיון, שאלות ותשובות – אשר עלו מהתושבים והמענה שניתן להן במהלך הכנס:

נושא	שאלה	תשובה / התייחסות
	מה התמורות הצפויות לדירות?	<ul style="list-style-type: none"> התמורות נקבעו לפי המדיניות העירונית ומדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: תוספת עד 12 מ"ר ברוטו לדירה (כולל ממ"ד), עד ל-95 מ"ר לכל הדירה כולל התוספת (דירה מעל 95 מ"ר לא תקבל תוספת כלל; דירה בגודל 83-94 מ"ר תקבל תוספת עד ל-95 מ"ר; דירות קטנות יותר יקבלו 12 מ"ר). עם זאת, יזם יכול להחליט לחלק את סך התמורות הקיים במתחם בו הוא פועל באופן שונה, כל עוד הוא לא חורג מסך זכויות הבנייה שיוגדרו במסגרת התוכנית ויאושרו.
	על איזה שטח מתקבל תגמול?	<ul style="list-style-type: none"> גודל הדירות הקיימות ייקבע לפי נסחי טאבו וזכויות בנייה נוספות בתוכניות מאושרות בלבד. תוספות לא חוקיות לא יילקחו בחשבון ולא תתקבל עליהן תמורה.
תמורות	למה זכאים הדיירים בזמן הפינוי?	<ul style="list-style-type: none"> היזם מחויב לכסות על עלות השכירות של הדירה החלופית בזמן ההריסה והבנייה (בהתאם לשווי הדירה הקיימת). אזרחים ותיקים, דיירי דיור ציבורי ובעלי מוגבלויות זכאים לזכויות ייחודיות. פרטים נוספים ניתן לקבל באתר מינהלת כרמים להתחדשות עירונית (לחצו כאן).
	מה ההתייחסות של התוכנית לדירות עם גג או דירות אחרות עם מאפיינים ייחודיים?	<ul style="list-style-type: none"> תגמול לדירות בעלות מאפיינים ייחודיים הוא נושא שיקבע במסגרת המו"מ עם היזם. במידה ולא ניתן לספק גג במסגרת התכנון, שטח הגג יגולם בשטח הדירה או פיצוי אחר במסגרת ההסכם עם היזם.
	מהו מכפיל ואיך הוא נקבע?	<ul style="list-style-type: none"> המכפיל הוא המנגנון הכלכלי שקובע כמה דירות חדשות צריך לבנות כדי להבטיח את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. הוא נקבע על בסיס ערך הדירות במצב הקיים והערך השיווקי הצפוי (לדוגמה: מכפיל 3 קובע שעל כל דירה שהורסים, צריך לבנות 3 דירות חדשות על מנת שהפרויקט יעמוד בכדאיות כלכלית).

נקודות לדיון, שאלות ותשובות – אשר עלו מהתושבים והמענה שניתן להן במהלך הכנס:

נושא	שאלה	תשובה / התייחסות
תכנון ומידע אדריכלי	האם כל הבניינים ייראו אותו דבר?	<ul style="list-style-type: none"> לא, יש מקום לגיוון בעיצוב במסגרת הנחיות התוכנית. היזמים יכולים להביע יצירתיות בעיצוב, אך עדיין צריך לשמור על קו אחיד מסוים.
	כמה בניינים כלולים בתוכנית?	<ul style="list-style-type: none"> תחום התוכנית כולל כ-270 בניינים. עם זאת, זהו לא מתחם קלאסי של התחדשות עירונית, אלא מתחם מורכב המושפע מתכנון תחנת המטרו ולכן חלק מהבניינים לא יעברו התחדשות עירונית.
מינהלת כרמים	מהי מינהלת כרמים?	<ul style="list-style-type: none"> מינהלת כרמים היא גוף עירוני בתוך עיריית פ"ת, שהוא גם שלוחה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ברשות המקומית. המינהלת פועלת במסגרת שיתוף הפעולה בין הגורמים הנ"ל על מנת לקדם התחדשות עירונית בפ"ת.
	למה המינהלת לא עורכת בשבילנו מכרזים לבחירת עו"ד ויזם?	<ul style="list-style-type: none"> בסופו של דבר, הדירות והעסקים הם נכס פרטי של הבעלים. לכן, רק בעלי הדירות (לא המדינה/העירייה) יכולים להחליט בשביל הדיירים האם ואיך לקדם התחדשות עירונית בבניין שלהם. המינהלת יכולה לסייע לבעלי הנכסים בשלב ההתארגנות ובחירת נציגות הדיירים, ולהנחות לגבי התהליך הראוי.
שונות	איך מתייחסים לדירות בדמי מפתח?	<ul style="list-style-type: none"> לגבי דירות בבעלות ייחודית (דמי מפתח, דיור ציבורי וכו') נדרשת בדיקה פרטנית של הזכויות מול מינהלת כרמים.
	מה קורה עם בניינים שכבר עברו שיפוץ או חיזוק?	<ul style="list-style-type: none"> בניינים שעברו חיזוק והוספת ממ"דים בדרך כלל מוחרגים מהתוכנית.
	האם ניתן להתמקח עם היזם על הטבות?	<ul style="list-style-type: none"> כן, ניתן לנהל מו"מ על הטבות נוספות מול היזם, עד הגבול שקובעות הוראות התוכנית והמדיניות העירונית.



מר רמי גרינברג, ראש עיריית פתח תקווה, בדברי פתיחה

לסיכום,

תכנית ההתחדשות העירונית במתחם מטרו העירייה מתקדמת!

אנו מזמינים את התושבים להשתתף בתהליך, ולגלות מעורבות בפרויקט. בהמשך נקיים כנסים, מפגשים ופעולות נוספות, הן לטובת ליווי התארגנויות דיירים לנציגויות והן לטובת הצגת התכנון בשלבים השונים.

אנו ממליצים לבעלי הנכסים לא להתחייב בפני אף גורם על התקשרות, לפני שמתיעצים עם מינהלת כרמים להתחדשות עירונית ו/או היועץ החברתי המלווה את התוכנית.

* יחד עם הסיכום תועבר המצגת שהוצגה בכנס – לתשומת ליבכם, התכנון שהוצג בכנס, לרבות גבולות התוכנית (הקו הכחול) ומתחמי המימוש, אינו סופי.

עדיין לא עניתם על השאלון שלנו? זה הזמן!

שאלון בעלי העסקים:



שאלון התושבים:



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