



התחדשות שכונת יוספטל

• חוברת הסבר לתושבות ולתושבים •

אוגוסט 2024

דבר מנהלת כרמים



תושבות ותושבי שכונת יוספטל,

מנהלת כרמים פועלת באמצעות עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקידום התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות של העיר.

את תוכנית שכונת יוספטל, כרמים מקדמת ומלווה מראשיתה, עת יזמנו וערכנו את כנס שיתוף התושבים בפברואר 2020, במהלכו הוכרו על הכנת התוכנית המפורטת לחידוש השכונה.

החלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית המפורטת להתחדשות שכונת יוספטל מהווה ציון דרך משמעותי בדרך לחידוש השכונה והזנקת איכות החיים ובטיחות המגורים שלכם, התושבים.

מנהלת כרמים, באמצעות מנהל קשרי הקהילה שלה והיועצים החברתיים של התוכנית, פעלה בליווי וארגון התושבים לבחירת נציגויות דיירים ויועצים מטעמכם במתחמים שנקבעו. אנו קשובים למכלול הנושאים והסוגיות אותם אתם מעלים כמו גם עורכי הדין והיזמים מטעמכם.

תפקידנו ומחויבותינו אינם מסתיימים בשלב ההפקדה. אנו מחויבים ללוות אתכם גם בשלבים הבאים, קבלת היתר הבנייה וכניסתכם לדירות החדשות ולהבטיח את המשך הצמיחה וההתפתחות של השכונה כך שתשתלב במרקם העירוני המתחדש, ולמען שגשוגה ועתידה של העיר.

אדריכלית עינב עצמון

מנהלת כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה

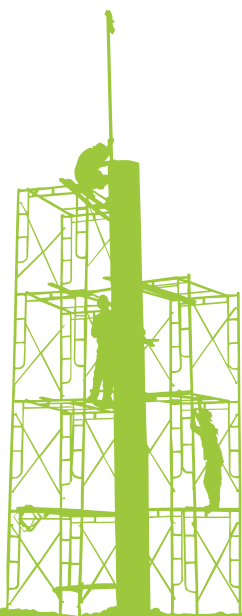
דבר מהנדס העיר



בשנים הקרובות שכונת יוספטל הוותיקה תשנה את פניה ולצד ההתחדשות שכה הכרחית לביטחונם של התושבים ולאיכות חייהם, השכונה צפויה להינות מתנופת הפיתוח במרחב מחנה סירקין - בו תוקם שכונת נוף ירקון. התיאום בין שתי התכניות יאפשר להנגיש את שכונת יוספטל החדשה בצורה מיטבית בעזרת מספר דרכי גישה חדשים לצירים ראשיים באזור וכן שדרוג מערך התחבורה הציבורית ותחבורת ההמונים, עם הקמת המטרו.

יוספטל החדשה מתוכננת באופן ייחודי ובמסגרת זו ינתן מענה מיטבי מבחינת מבני ציבור וחינוך, מרחבים ירוקים ופארקים, לצד איכויות בינוי ייחודיים.

אינג' איציק אוז'לבו מהנדס העיר



דבר ראש העיר



בשנים האחרונות עוברת פתח תקווה מהפך של ממש! מרכז העיר והשכונות הוותיקות בעיר עוברים מתיחת פנים ושכונות שלמות עוברות התחדשות עירונית, המבטיחה איכות חיים בבניין חדש, מרווח ובטוח.

האזורים הוותיקים בעיר זקוקים לשינוי ושיפור, וההתחדשות העירונית הינה הכלי המרכזי בעזרתה הרשות מצליחה לחדש את האזורים הוותיקים והישנים, לחדש את חזות הבתים והשכונות, להעלות את ערך הדירות ולשפר באופן משמעותי את איכות חיי התושבים.

ההתחדשות בשכונת יוספטל עושה צדק היסטורי עם התושבים אשר מצפים לכך שנים רבות. התכנית מביאה בחשבון את כלל הפרמטרים הנצרכים, לרבות מערך תחבורתי יעיל, בדגש על תחבורה ציבורית, וכן מרחבים ירוקים ושטחי ציבור התואמים את ההתפתחות הצפויה. התכנית מבטיחה כי כבר בשנים הקרובות יוחלפו המבנים הישנים ביוספטל במבנים חדשים שייבנו בסטנדרט בנייה גבוה.

פתח תקווה ממשיכה לקדם התחדשות עירונית שאינה למגורים וכן מקדמת בשום שכל את ההתחדשות העירונית, באופן המאפשר הגדלת מספר הדירות רק במקומות בהם נמצאו פתרונות לכל הנושאים הנגזרים מכך, כגון מקומות חניה, תשתיות מתאימות, הימצאות מוסדות חינוך, שימור אתרים ועוד.

בשנת 2019 הוקמה מינהלת 'כרמים' להתחדשות עירונית שתפקידה לקדם ביתר שאת התחדשות עירונית במרכז העיר ובכלל, ייזום פרויקטים חדשים, וקידום פרויקטים קיימים, בנוסף מסייעת המינהלת ומסייעת לתושבים עצמם בכל הנדרש.

אני מודה למינהל ההנדסה בעירייה, למינהלת 'כרמים' ולרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, על קידום התכנית החשובה.

רמי גרינברג ראש העיר

 **הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית** היא הגוף המרכזי הממונה על תחום ההתחדשות העירונית בישראל, ובין תפקידיה קידום ותקצוב של תכניות להתחדשות עירונית, הסרת חסמים למימוש מיזמי התחדשות עירונית, הקמת, הנחיית וליווי פעילותן של מינהלות עירוניות להתחדשות, סיוע לרשויות מקומיות ויזמים ומתן שירותי הכוונה וייעוץ לתושבים.



שכונת יוספטל מתחדשת ויש כתובת!

המנהלת להתחדשות עירונית הוקמה ע"י עיריית פתח תקווה בשיתוף הרשות להתחדשות עירונית במטרה לסייע לתושבי העיר והיזמים הפועלים בעיר לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, ביניהם תמ"א 38 ופינוי בינוי.

תושבי שכונת יוספטל מוזמנים למינהלת כרמים למענה לשאלות ועזרה.

**דוד חג'ג' - מנהל קשרי קהילה 054-7882283
03-5118811 | נורדאו 30, פתח תקווה**

@f | cramim-pt.co.il

דבר מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הוקמה בכדי להוביל את הטיפול בנושא ההתחדשות העירונית בישראל, ולהאיץ את התהליכים בתחום. במדינה בה כמות הקרקעות הפנויות הולכת וקטנה, ההתחדשות העירונית בישראל היא המענה הנכון להרחבת היצע יחידות הדיוור. פתח תקווה היא אחת הערים בעלות הפוטנציאל הרב ביותר לקידום תהליכי התחדשות, ואנו פועלים לקידום הנושא בחלקי העיר השונים. בימים אלה מופקדת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונתכם. התכנית הוכנה ביוזמה משותפת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית פתח תקווה. צוות התכנון הרחב שנבחר ביצע עבודה תכנונית יסודית וענפה, תוך מפגשים עם תושבי השכונה בכדי להביא ללמידה מעמיקה ולבניית התכנית הטובה ביותר בעבורכם.

תכנית זו מהווה את התשתית להתחדשות מבני המגורים ומבני הציבור, תוך שיפור איכות החיים, יצירת סביבת מגורים בטוחה ונעימה, תוספת שטחי מסחר ותעסוקה ושדרוג המרחב הציבורי בשכונה. כל זאת, תוך חיבור השכונה באופן מיטבי למרחב הסובב אותה.

ברצוני לברך את עיריית פתח תקווה ואת העומד בראשה, מר רמי גרינברג, את המינהלת להתחדשות עירונית בראשות אדר' עינב עצמון, ואתכם התושבים, על הפקדת התכנית. זוהי התכנית השכונתית המפורטת הראשונה בעיר, והיא תסייע להמשך תנופת ההתחדשות העירונית בעיר פתח תקווה כולה.

בברכה,

אלעזר במברגר

מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



שכונת יוספטל מתחדשת!

עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות את התכנית להתחדשות שכונת יוספטל. התכנית המפורטת להתחדשות השכונה הוכנה על ידי משרד בר לוי אדריכלים וצוות יועצים רחב, בהנחיית מנהל הנדסה של העירייה ובליווי כרמים המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. התכנית מתייחסת להתחדשות כלל השכונה – הבניינים, המרחבים הציבוריים, מבני הציבור, הדרכים והתשתיות.

חוברת זו נועדה להנגיש לכם את כלל המידע לגבי התכנית, ותהליך ההתארגנות למימוש ההתחדשות בבניין ובסביבה שלכם. אנחנו מזמינים אתכם, תושבי השכונה, לקרוא וללמוד על התכנית המוצעת לשכונת יוספטל.

תוכן עניינים:

שכונת יוספטל מתחדשת	7
יזמי התכנית	8
מהי התחדשות עירונית?	10
חזון התכנית	12
עקרונות התכנון	15
עקרונות תכנון המרחב	16
עקרונות תכנון הבינוי	18
התחברות עם רוח המקום	20
מה זה פינוי בינוי?	30
מתחמי התכנון	32
תהליך שיתוף הציבור בתכנית	54
איך מתקדמים?	56

צוות היגוי

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר, מנהל אגף תכנון • **ערן אבני**, מנהל תחום תכנון

עיריית פתח תקווה

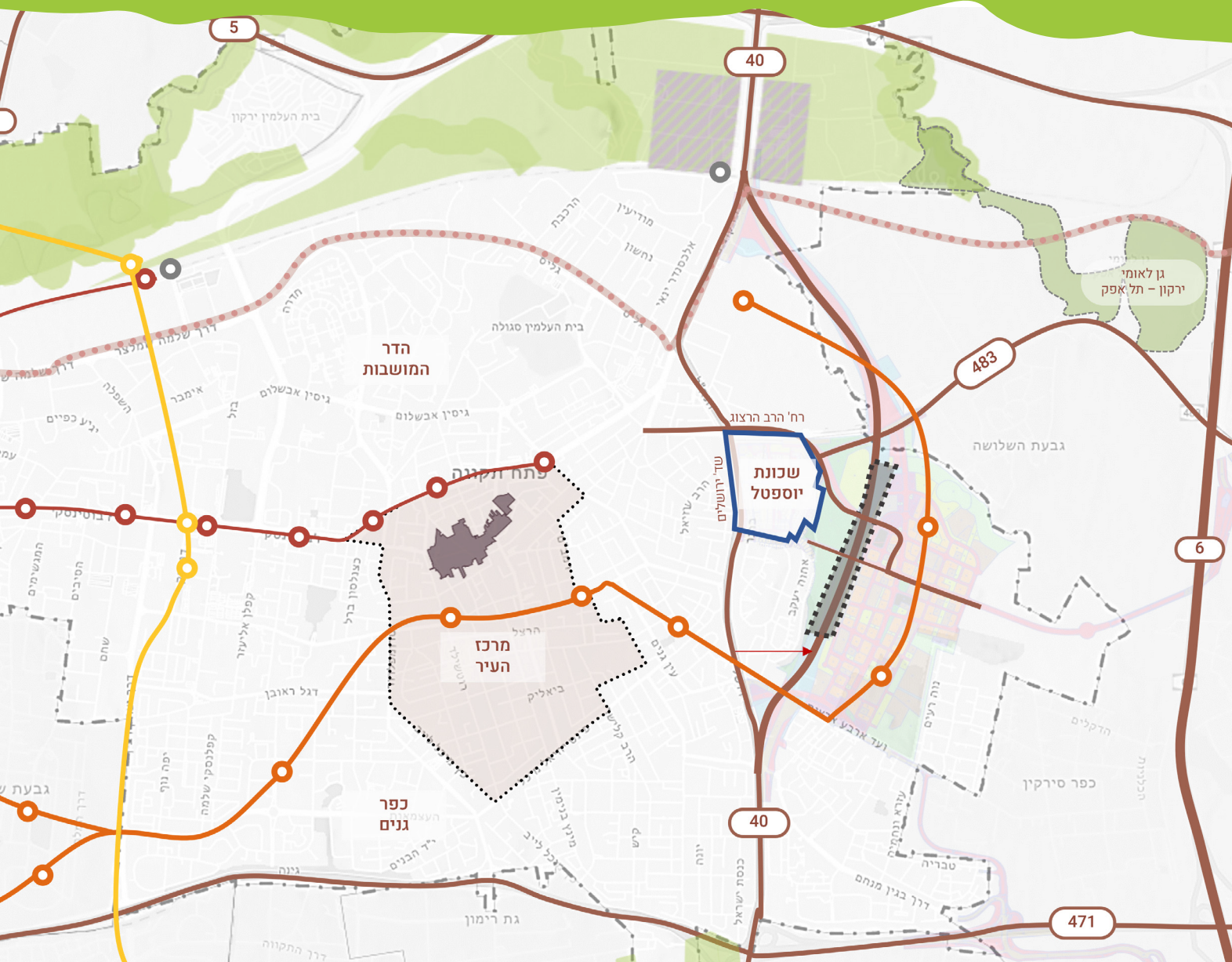
אנג' איציק אוז'לבו, מהנדס העיר • **משה שמרלר**, מנהל אגף תכנון עיר
ציפי גלבר, סגנית מנהל אגף תכנון עיר • **ראות סגרון**, מנהלת מחלקת תכנון
ויויאנה ויניצקי זאייט, מנהלת אגף תנועה • **אופיר תכלת**, מ"מ מנהלת אגף תנועה
שמאות: ירון יהודה, ס"מ אגף תכנון עיר • **סביבה: אליאנה סובול**, ס"מ אגף איכות הסביבה
פרוגרמה: אסמרה אקלה, מנהל אגף תכנון אסטרטגי

מינהלת כרמים

אדרי' עינב עצמון, מנהלת כרמים • **דוד חגי'ג'**, מנהל קשרי קהילה



מיקום השכונה בעיר



- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> כביש ראשי מינהור כביש 40 אופינדרן - הקו הורוד פארק | <ul style="list-style-type: none"> רכבת כבדה מטרו M3 מטרו M2 קו אדום | <ul style="list-style-type: none"> גבול תכנית גבול שכונה סימון תחנה |
|---|--|--|



צוות תכנון

ניהול פרוייקט | רוני פינקס | סיטי לינק

אדריכלות | עדן בר, ראם מאיר, סברי ח'ורי | בר לוי אדריכלים

נוף | אורית אלחייני | ברקן - אלחייני

סביבה | שלומי עמיר | אלדד שרונים

תנועה ודרכים | שי מורן | מורן הנדסה

אגרונום | אלון ורד | קבוצת ורד

תקשורת וחשמל | מנשה זולר | ברקן הנדסה

פרוגרמה וצרכי ציבור | רום ענו | מודוס

מים ניקוז וביוב | אלון ברש | סירקין בוכנר קורנברג

מודד | אילן בן ארויה | קבוצת דטהמפ

חברה ושיתוף ציבור | רום ענו | מודוס

שמאי | אלי כהן | ברק פרידמן כהן ושות'

מה כוללת התחדשות השכונה?

כיום קיימות 1,384 דירות בשכונה, התכנית מאפשרת בניה של כ- 4,376 דירות חדשות. בנוסף ל-386 יח"ד קיימות שלא כלולות בתכנית. המבנים שיוקמו בשכונה יהיו בגבהים משתנים שבין 5 ועד 27 קומות.

כיום גרים בשכונה כ-4,000 תושבים ובעתיד יוכלו לגור בה כ-15,000 תושבים.

התכנית כוללת גם תוספת שטחים בהיקף של כ-10,400 מ"ר למסחר וכ-13,000 מ"ר לתעסוקה. התכנית מציעה מגוון דירות בגדלים שונים שיאפשרו לאוכלוסיות שונות למצוא דירה מתאימה בשכונה.



מהי התחדשות עירונית?

התחדשות עירונית היא תהליך כולל שנועד לחדש אזורי מגורים ותיקים בשכונות ומרכזי ערים. ההתחדשות מאפשרת לחדש את בנייני המגורים ולשפר את תנאי הדיור של התושבים הקיימים, תוך חיזוק ומיגון הדירות.

ההתחדשות מאפשרת לשפר את הדרכים והמעברים בתוך השכונה להולכי רגל, אופניים, תחבורה ציבורית ורכב פרטי, להוסיף ולשפר את השטחים הציבוריים הפתוחים ולהוסיף מבני ציבור הנדרשים לתושבים הקיימים והחדשים. התחדשות עירונית היא כלי בידי העירייה והממשלה לציפוף ומתן פתרונות דיור תוך שיפור תשתיות פיזיות ואיכות החיים של התושבים.



חזון התכנית:

התכנית להתחדשות שכונת יוספטל תשפר משמעותית את סביבת המגורים והמרחב הציבורי בשכונה, תהפוך את רחוב ויסבורג לשדרה ראשית הכוללת מסחר ותעסוקה ותחבר את שכונת יוספטל לשכונת סירקין החדשה ולנחל מזור ממזרח ולשכונת הפועל המזרחי מצפון. רחובות מסריק ויבנה יורחבו ויהפכו לשדרות ירוקות הכוללות גם שבילי אופניים. התכנית כוללת פיתוח נופי ליצירת מגוון גינות ציבוריות לשימוש תושבי השכונה.

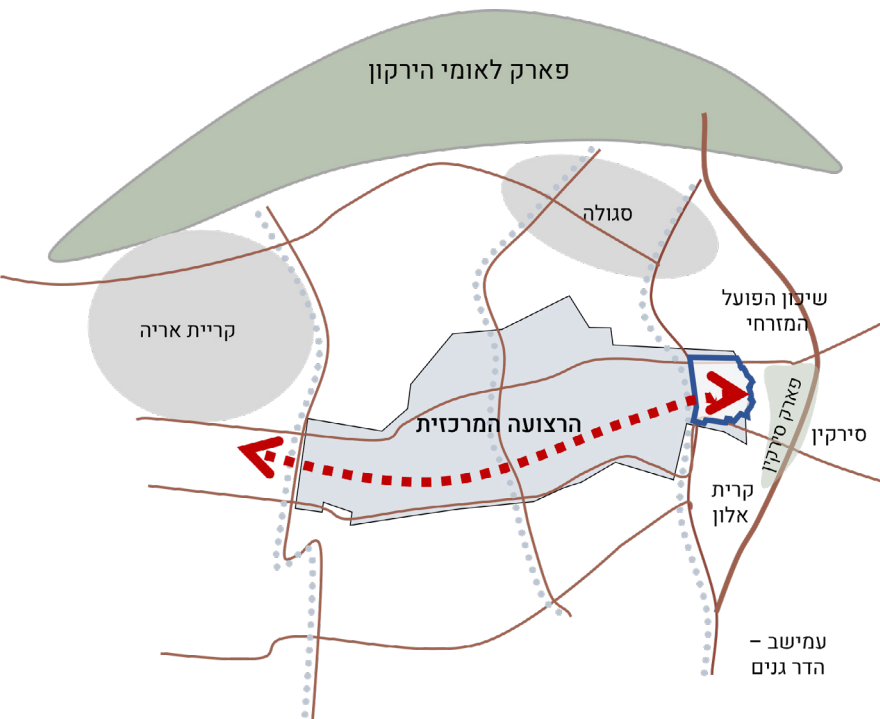
תכנית ההתחדשות לשכונה קובעת כללים למימוש התחדשות מבני המגורים, דרך קביעת מתחמי פינוי בינוי, כלומר הריסת הבניינים הישנים ובניית בניינים חדשים בסטנדרט גבוה עם מעלית וממ"ד, תוך התאמתם לאופי השכונה. בנוסף, תאפשר התכנית את שיפור מרחב הרחוב והתשתיות, ייעול השטחים הציבוריים ותוספת שטחים לטובת מוסדות ציבור בדגש על יצירת שכונה הבונה קהילה פעילה שתייצר שייכות של תושביה למקום ולסביבה.



חיבור השכונה לעיר

שכונת יוספטל תהיה חלק מהרצועה העירונית המרכזית המכילה עירוניות אינטנסיבית ועירוב שימושים, וזאת על פי תוכנית המתאר העירונית.

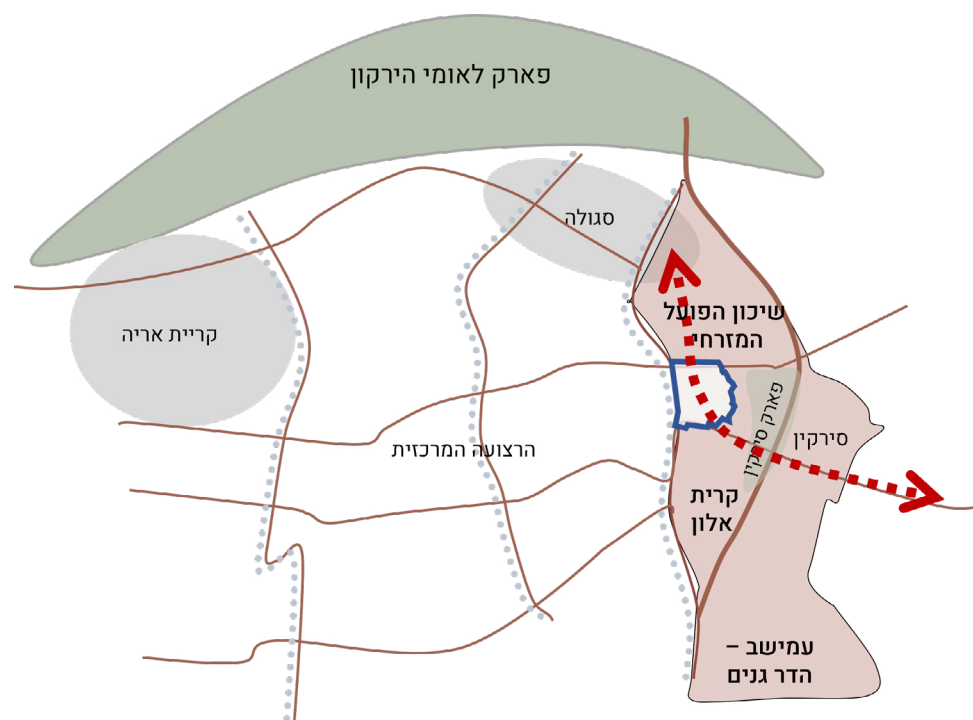
תכנון השכונה נערך בהתאם לתכנית המתאר העירונית המגדירה רצועה מרכזית שתכיל בין היתר שימושים שונים – דיוור, מסחר ותעסוקה. הרצועה המרכזית הזו עוברת באמצע העיר פתח תקווה, ונמתחת ממזרח למערב. שכונת יוספטל כלולה בתוכה ומהווה את הקצה המזרחי שלה.



חיבור לרובע מזרח

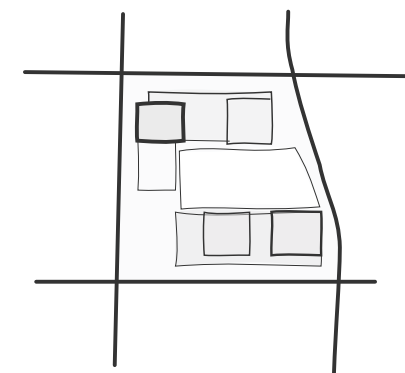
שכונת יוספטל תהווה מחבר מרכזי של השכונות החדשות והקיימות כחלק מהרובע המתפתח במזרח העיר פתח תקווה.

ממזרח לשכונה נמצאים נחל מזור ומחנה סירקין, שעל שטחו תוקם שכונת סירקין החדשה (שכבר אושרה). כביש 40, הנמצא כיום ממערב לשכונה ומפריד אותה מהשכונות הסמוכות, מתוכנן להעתקה ממזרח לה. הוא יעבור בינה לבין שכונת סירקין המתוכננת, אבל הוא יסלל בתת הקרקע בקטע שבין השכונות ומעליו מתוכנן לקום פארק גדול.

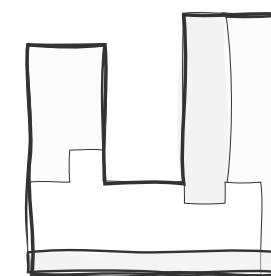




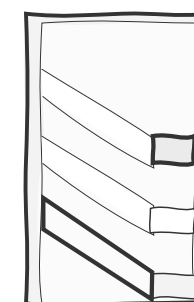
עקרונות התכנון



המרחב



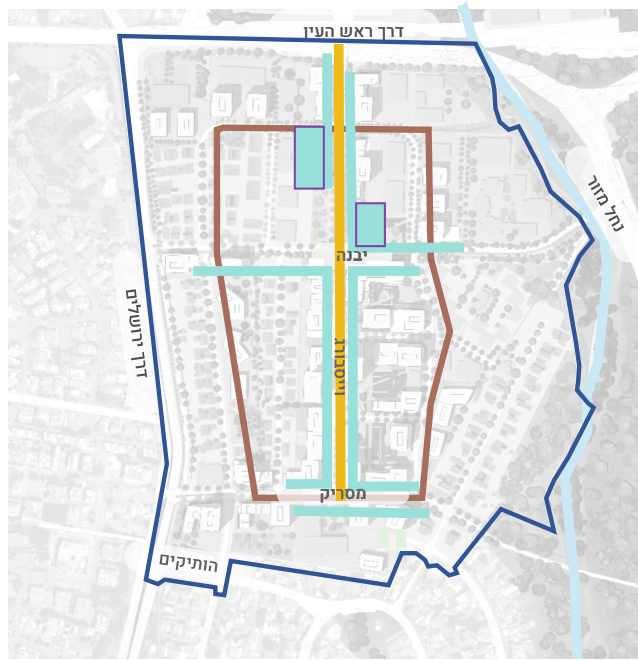
הבינוי



רוח המקום

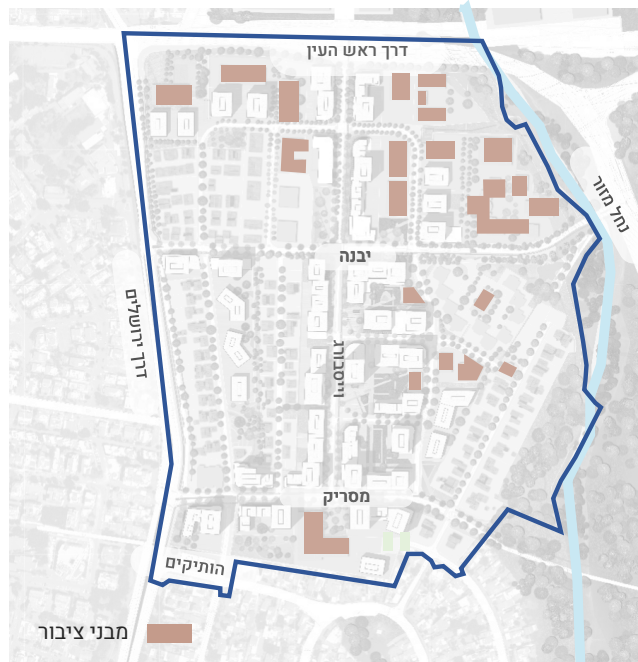


עקרונות תכנון המרחב - המשך



שלד עירוני תעסוקה ומסחר

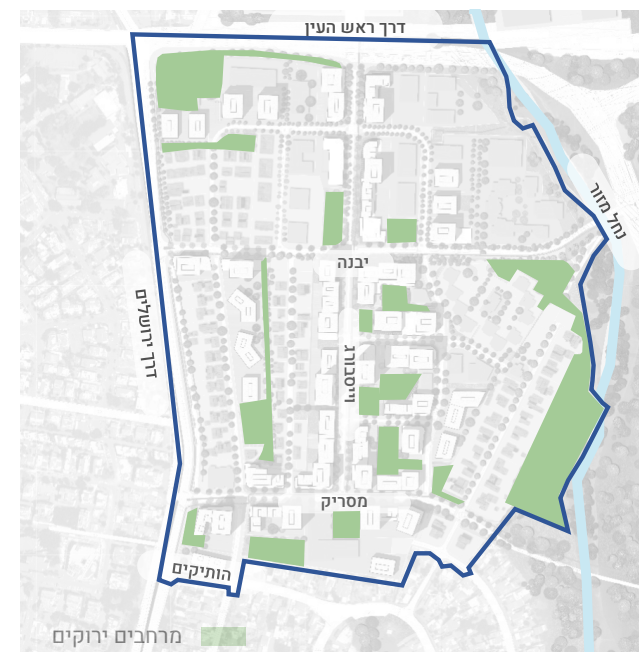
רחוב וייסבורג כשדרה ראשית הכוללת חנויות ומסחר לכל אורכו ושילוב של משרדים הרחבת הרחובות מסריק ויבנה שיכללו מדרכות רחבות ושבילי אופניים חיבור לשכונות הסמוכות



מבנים לרווחת הציבור

מבנים ומוסדות ציבור הוספת מבני ציבור ברחבי השכונה לשימוש התושבים

עקרונות תכנון המרחב



שטחי ציבור פתוחים וירוקים

יצירת מגוון גינות ורחבות ציבוריות בגדלים שונים לשימוש התושבים, פריסת הגינות ונגישות מכל מקום בשכונה



קישוריות ושלד ירוק

יצירת מעברים ושבילים ירוקים ברחבי השכונה המתחברים לפארק סירקין המתוכנן ולשכונת כפר אברהם

עקרונות תכנון הבינוי

אחת השאלות המרכזיות בה עוסק התכנון היא כיצד יוצרים מרחב עירוני תוסס. כזה המבוסס על עירוב שימושים, מעודד הליכתיות, תחושת ביטחון ומייצר אופי של רחוב עירוני מתפקד הכולל מקומות מפגש מזדמנים ספונטניים ומקומות מפגש מאורגנים המעודדים אינטראקציה ליצירת קהילתיות.

כל זה הוביל לשימוש בבלוק עירוני פתוח.

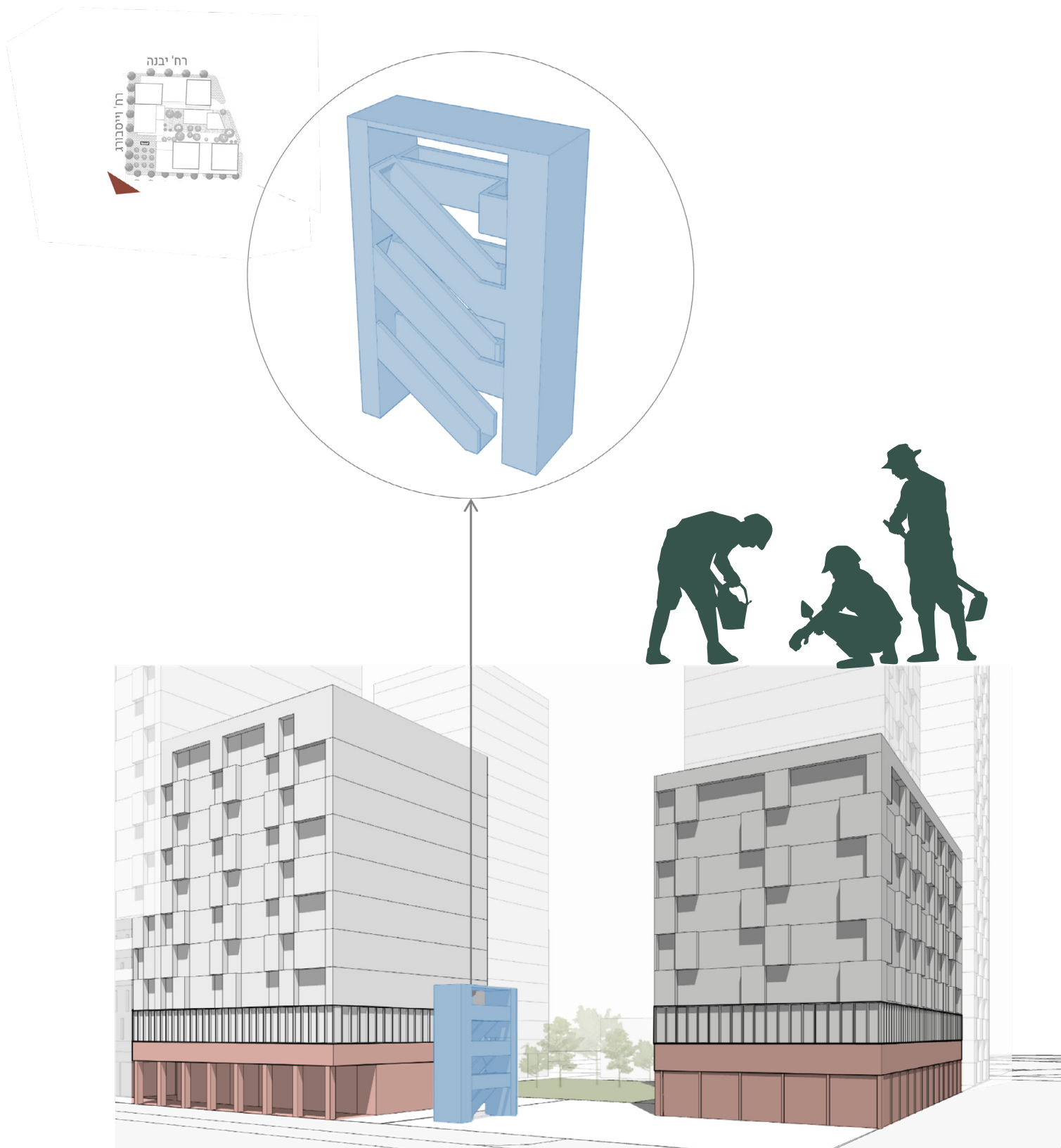
בתוך כל בלוק נמצאים חללים ציבוריים מבוזרים ופתוחים אשר מייצרים מקומות מפגש לכל תושבי הבלוק וחזיתות הבלוק כלפי הרחובות הראשיים יכללו קומת קרקע מסחרית שתתמוך ביצירת רחובות עירוניים מתפקדים.



מתחם 1 לדוגמה:

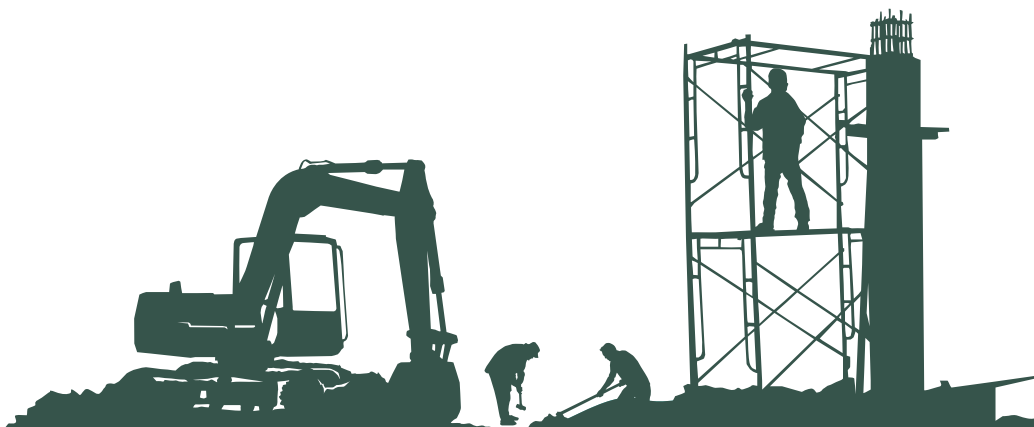


התחברות עם רוח המקום



בניסיון להשתלב עם רוח המקום, זוהו ערכים ראויים לשימור. שאפנו לשימור אלמנטים אדריכליים, לצד שימור וחזוק של רקמה בנויה והיסטורית, והמדרגות הוגדרו לשימור כמוטיב אייקוני.

בתכנון המוצע, המדרגות ימוקמו כאייקון במרכז כיכר עירונית פעילה ושוקקת. ואף הוצע לעיריית פתח תקווה למלא את קירות המדרגות בתמונות היסטוריות, כך שייוצר חיבור בין עברה של השכונה להווה שלה.



התחברות עם רוח המקום

עוד אלמנט בתכנון כולל שמירה על מתחמי הבניה הנמוכה ההיסטורית המזוהה עם קום השכונה מתוך רצון של שימור רוח המקום.





מבט לכיוון וייסבורג פינת אסתר המלכה

מבט לכיוון מסריק פינת וייסבורג



מבט מכיוון הפארק



דרך ירושלים

רח' וייסבורג

רח' מסריק

רח' יבנה



מה זה פינוי בינוי?

במסלול פינוי-בינוי הורסים מספר מבנים ישנים, ומקימים במקומם מבנים חדשים בסטנדרט גבוה הכוללים חנייה תת קרקעית לדיירים. פינוי-בינוי מאפשר לחדש לא רק את בניין המגורים אלא גם את התשתיות הסובבות אותו; כבישים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת, מבני ציבור, גינות ציבוריות ועוד.

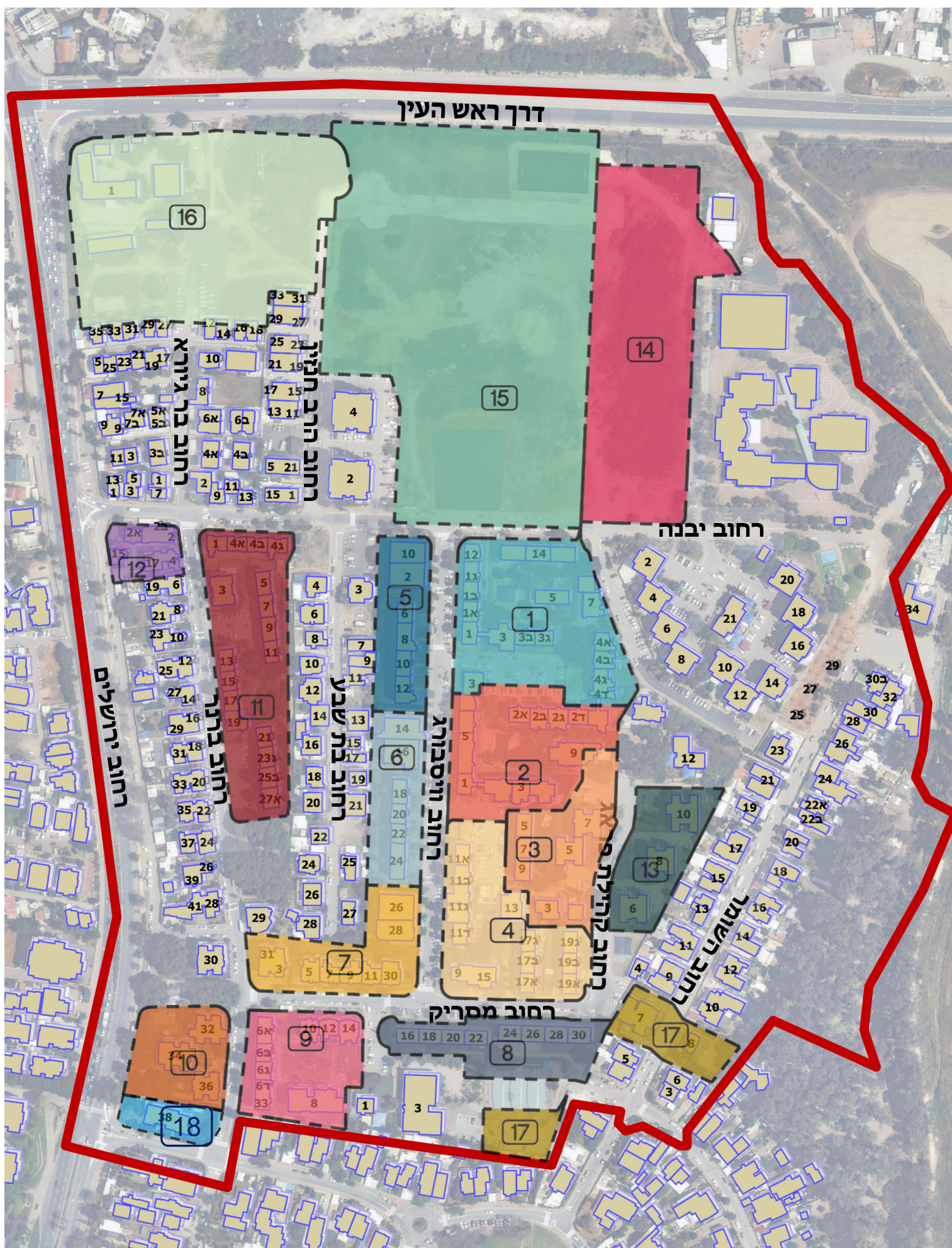
איך זה קורה?

כדי שבעלי הדירות יוכלו לקבל דירה חדשה, ללא תשלום, תמורת דירתם הישנה, נותנת התכנית זכויות בנייה נוספות. זכויות אלו מאפשרות ליזם לממן את עלויות ההריסה והבנייה. בעלי הדירות צריכים להתארגן ולהגיע להסכם עם היזם המבצע.

התכנית מציעה לחלק את שכונת יוספטל למתחמי תכנון (קבוצה של מספר בניינים) שיעברו פינוי-בינוי. בנוסף, תעבור כל השכונה התחדשות: יוקמו מבנים חדשים לתעסוקה ומסחר ויוגדרו שטחים חדשים לטובת מוסדות ציבור וגנים ציבוריים. כמו כן, כחלק מהתכנית יחודשו הכבישים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הקיימים.

לאחר אישור התכנית, יקדמו בעלי הדירות בכל מתחם באמצעות היזם בקשה להיתר בניה על פי העקרונות שקובעת התכנית. על מנת לקדם תהליך זה, על בעלי הדירות להתאגד, ולפעול יחד עם אנשי מקצוע לקידום הפרויקט.





מתחמי התכנון

מתחם 1: יבנה 14, יבנה 12, וייסבורג 1 (א-ד), וייסבורג 3, אסתר המלכה 1, אסתר המלכה 3 (א-ג), אסתר המלכה 4 (א-ד), אסתר המלכה 5, אסתר המלכה 7

מתחם 2: אסתר המלכה 2 (א-ד), וייסבורג 5, שאול המלך 1, שאול המלך 3 (א-ב), קהילת פרג 9

מתחם 3: קהילת פרג 7, קהילת פרג 5, קהילת פרג 3, קהילת פרג 1, שאול המלך 5, שאול המלך 7, שאול המלך 9

מתחם 4: שאול המלך 2, שאול המלך 11 (א-ד),
שאול המלך 13, וייסבורג 7, וייסבורג 9, מסריק 15,
מסריק 17 (א-ג), מסריק 19 (א-ג).

מתחם 5: יבנה 10, וייסבורג 2, וייסבורג 4, וייסבורג 6, וייסבורג 8, וייסבורג 10, וייסבורג 12,

מתחם 6: וייסבורג 14, וייסבורג 16, וייסבורג 18,
וויסבורג 20, וייסבורג 22, וייסבורג 24

מתחם 7: וייסבורג 26, וייסבורג 28, וייסבורג 30,
מסריק 3, מסריק 5, מסריק 7, מסריק 9, מסריק 11,
מסריק 13

מתחם 8: מסריק 16, מסריק 18, מסריק 20, מסריק 22, מסריק 24, מסריק 26, מסריק 28, מסריק 30

מתחם 9: מסריק 6 (א-ה), מסריק 8, מסריק 10,
מסריק 12, מסריק 14

מתחם 10: ברנר 32, ברנר 34, ברנר 36

מתחם 11: ברנר 1, ברנר 3, ברנר 5, ברנר 7, ברנר 9, ברנר 11, ברנר 13, ברנר 15, ברנר 17, ברנר 19, ברנר 21, ברנר 23 (א'-ג'), יבנה 4 (א'-ג')

מתחם 12: ברנר 2, ברנר 2ב, ברנר 2א, ברנר 4,
ברנר 17, ברנר 15

מתחם 13: קהילת פרג 6, קהילת פרג 8, קהילת פרג 10

מתחם 14: ברנר 2, ברנר 2א', ברנר 2ב', ברנר 4,
ברנר 15, ברנר 17

מתחם 15: בין דרך ראש העין מצפון, רחוב יבנה
מדרום ורחוב הרב חננין ממערב

מתחם 16: ירושלים 1 - ישיבה אמי"ת מנורת המאור

מתחם 17: השומר 7-8, בין רח' יעקב אחווה ממזרח ומדרום, ורח' קהילת יוסטון מצפון

מתחם 18: ברנר 38



מתחם 2

כתובות:

אסתר המלכה 2 (א-ד), וייסבורג 5, שאול המלך 1, שאול המלך 3 (א-ב), קהילת פרג 9

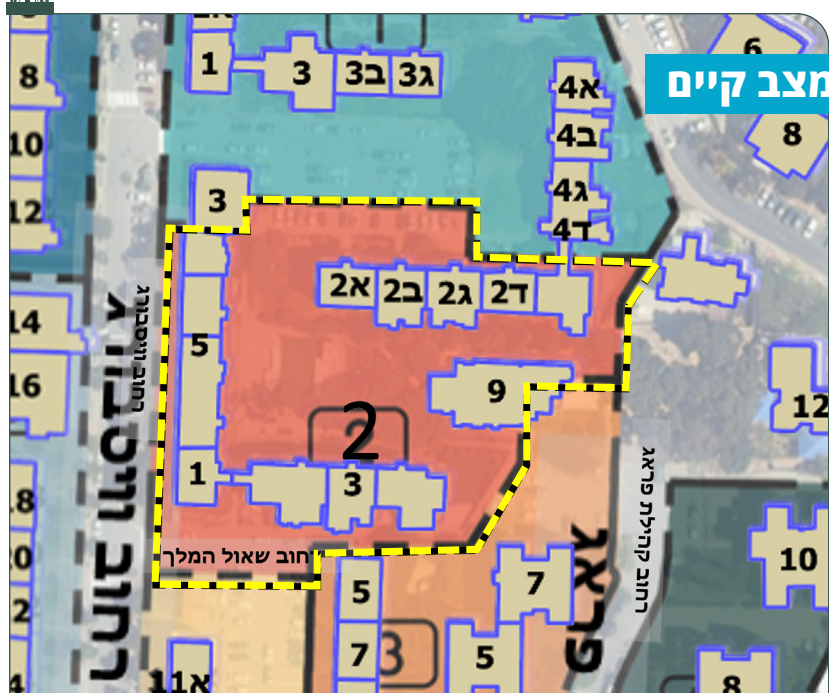
גוש - 6326, 6400
חלקות - 379, 378, 376, 377, 385, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 345

יחידות דיור נכנסות - 108
יחידות דיור מוצעות - 388

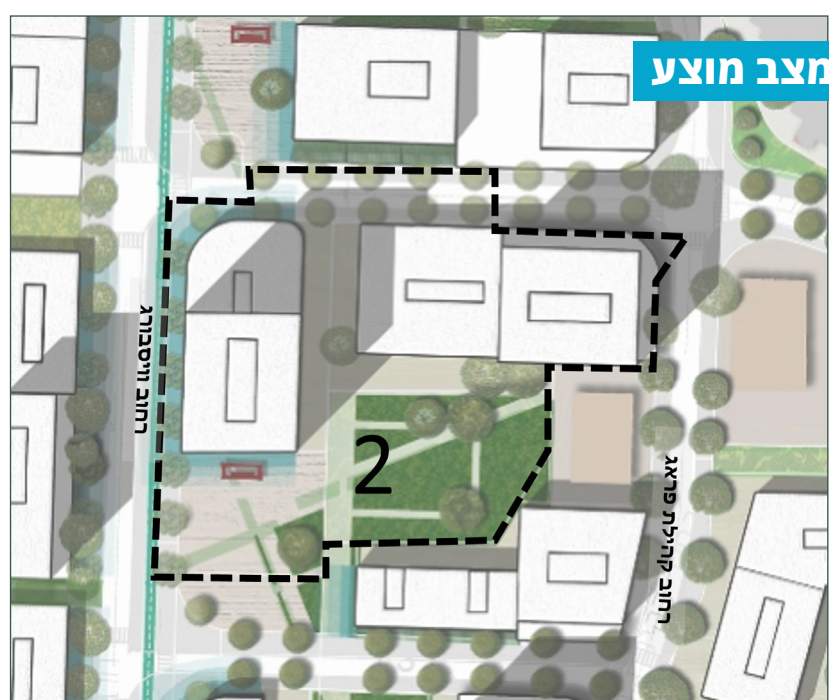
המתחם כולל:

מבני מגורים בגבהים משתנים שבין 9-27 קומות, חזית מסחרית לאורך רחוב וייסבורג, שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית

- ☒ נציגות תושבים
- ☒ עו"ד דיירים
- ☒ יזם



מצב קיים



מצב מוצע

מתחם 1

כתובות:

יבנה 14, יבנה 12, וייסבורג 1 (א-ד), וייסבורג 3, אסתר המלכה 1, אסתר המלכה 3 (א-ג), אסתר המלכה 4 (א-ד), אסתר המלכה 5, אסתר המלכה 7

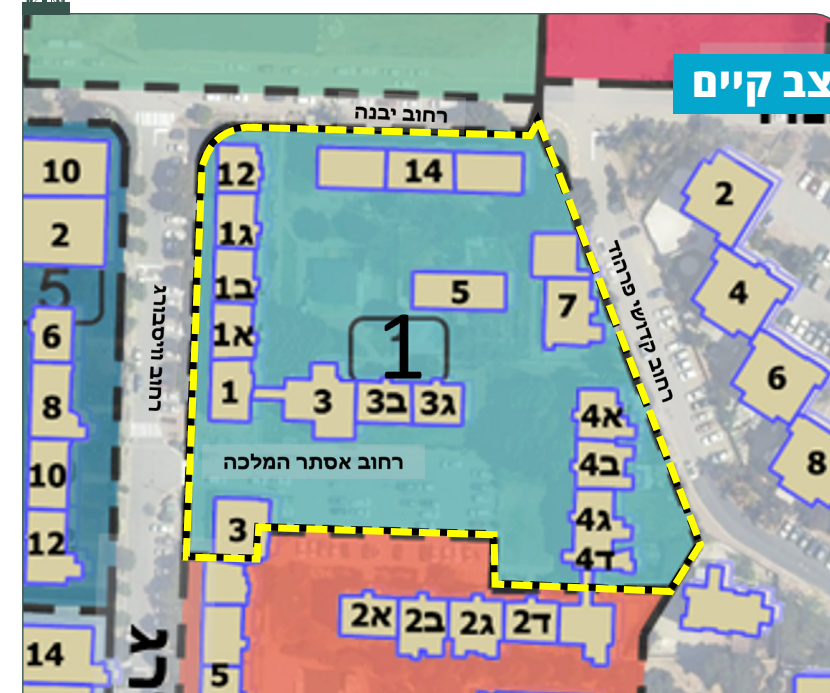
גוש - 6400
חלקות - 383, 382, 381, 380, 391, 390, 389, 388, 385, 384, 400, 397, 392

יחידות דיור נכנסות - 120
יחידות דיור מוצעות - 440

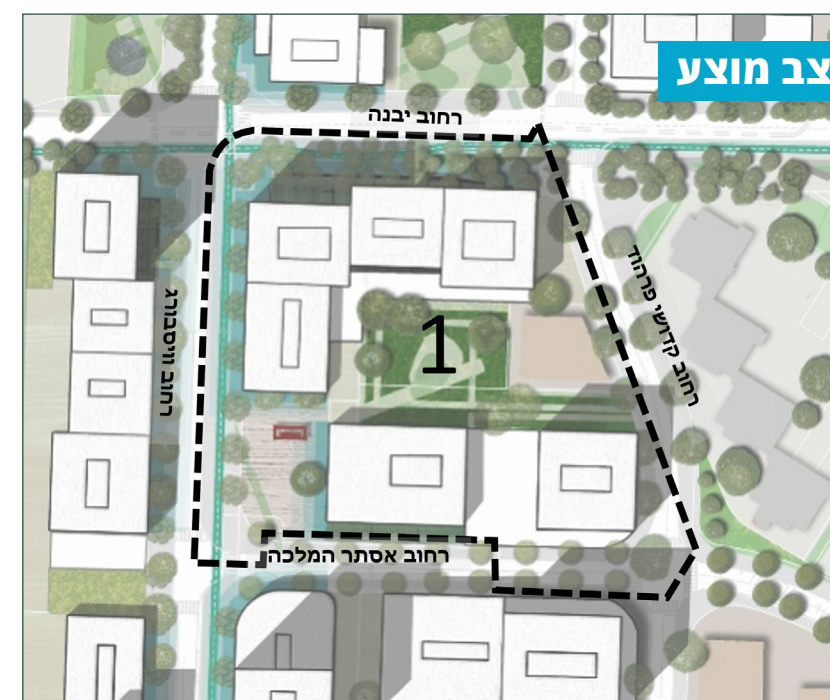
המתחם כולל:

מבני מגורים בגבהים משתנים שבין 8-26 קומות, חזית מסחרית לאורך הרחובות וייסבורג ויבנה, שטח ציבורי פתוח, שטחים למבנים ומוסדות ציבור וכיכר עירונית

- ☒ נציגות תושבים
- ☒ עו"ד דיירים
- ☒ יזם



מצב קיים



מצב מוצע

*תפת המתחמים הכוללת נמצאת בעמ' 33

מתחם 4

כתובות:

שאול המלך 2, שאול המלך 11
(א-ד), שאול המלך 13, וייסבורג
7, וייסבורג 9, מסריק 15, מסריק
17 (א-ג), מסריק 19 (א-ג).

גוש - 6400

חלקות - 396, 387, 394

371, 370, 368, 369, 374

320, 401

יחידות דיור נכנסות - 88

יחידות דיור מוצעות - 309

המתחם כולל:

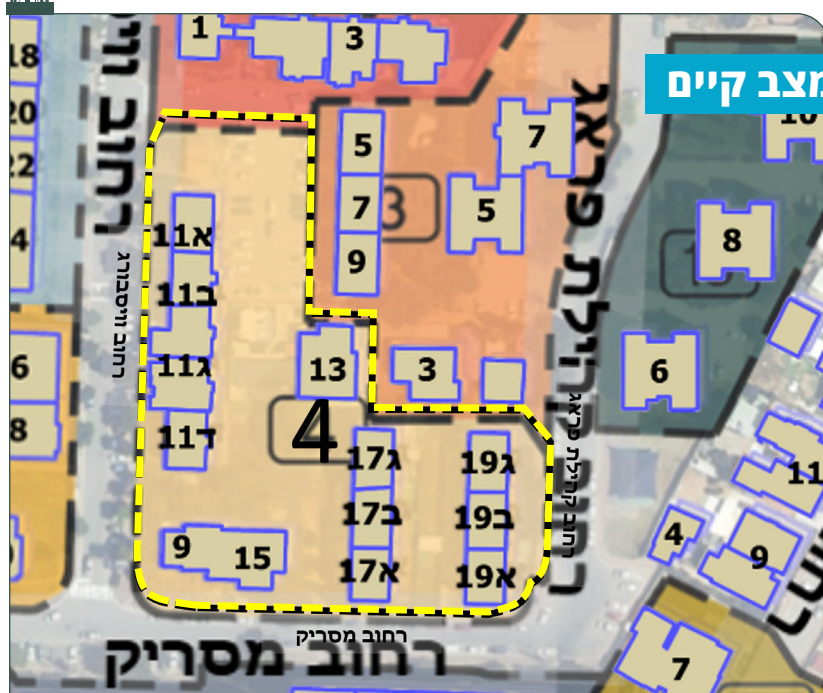
מבני מגורים בגבהים משתנים
שבים 9-26 קומות, חזית מסחרית
לאורך הרחובות וייסבורג ומסריק
ושטח ציבורי פתוח

נציגות תושבים

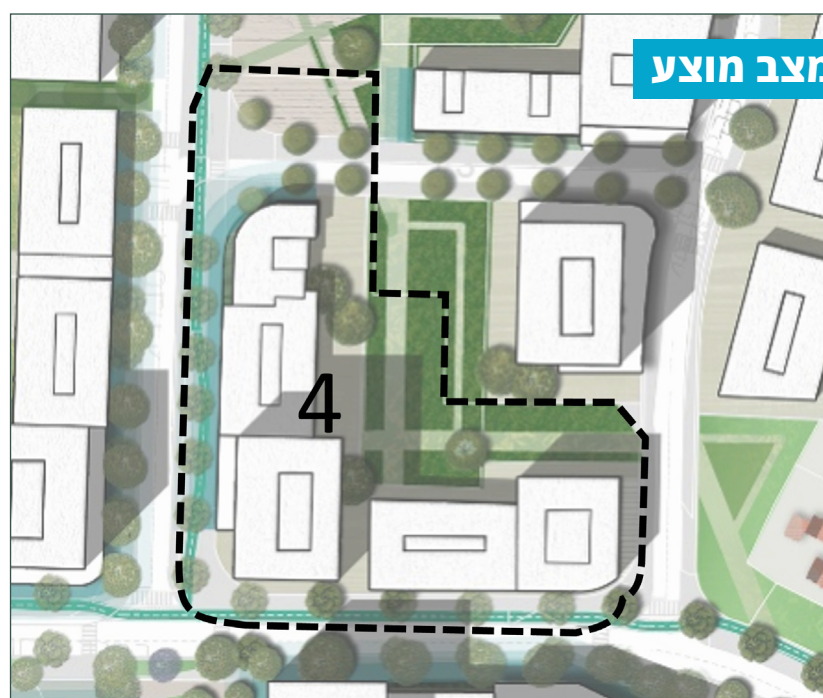
עו"ד דיירים

יזם

מצב קיים



מצב מוצע



מתחם 3

כתובות:

קהילת פרג 7, קהילת פרג 5,
קהילת פרג 3, קהילת פרג 1,
שאול המלך 5, שאול המלך 7,
שאול המלך 9

גוש - 6326, 6400

חלקות - 349, 345, 377

402, 348, 395, 375, 328

יחידות דיור נכנסות - 56

יחידות דיור מוצעות - 208

המתחם כולל:

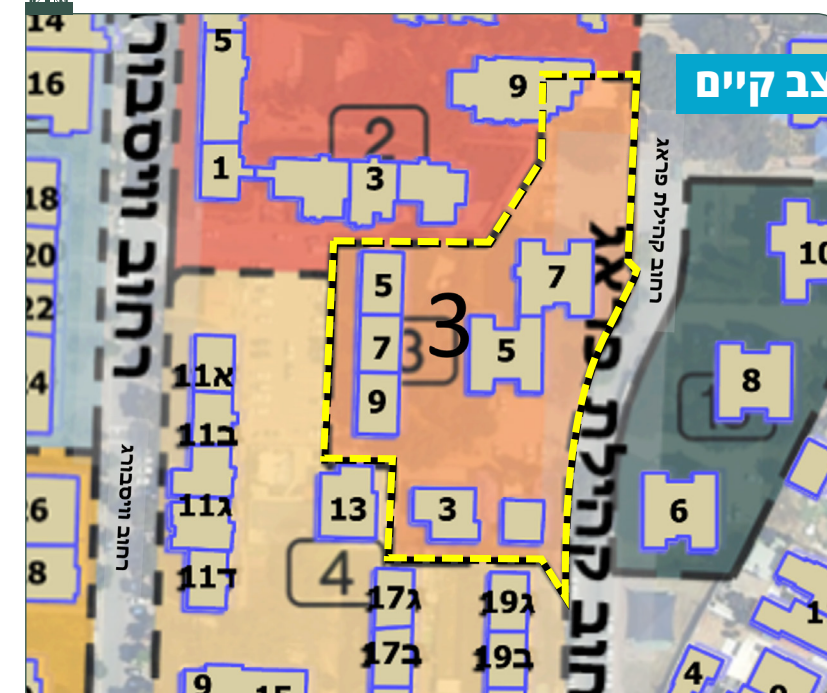
מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 9-22 קומות, חזית מסחרית
לכיוון רחוב וייסבורג, שטח ציבורי
פתוח ושטחים למבנים ומוסדות
ציבור

נציגות תושבים

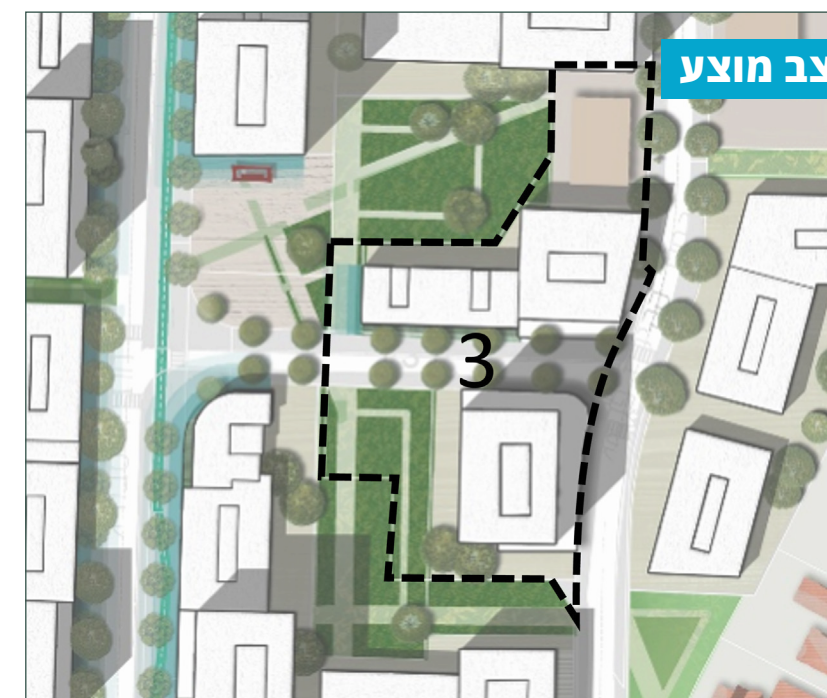
עו"ד דיירים

יזם

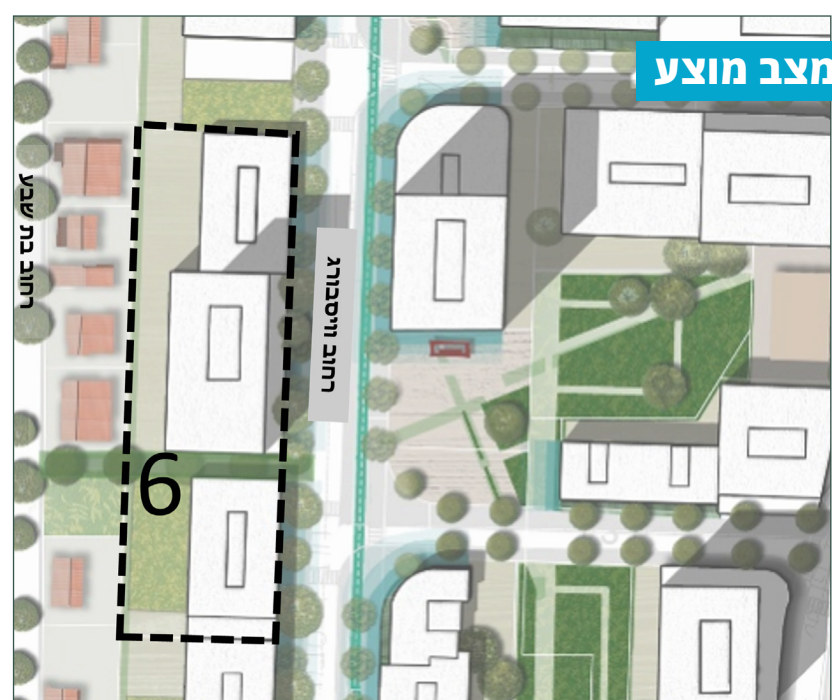
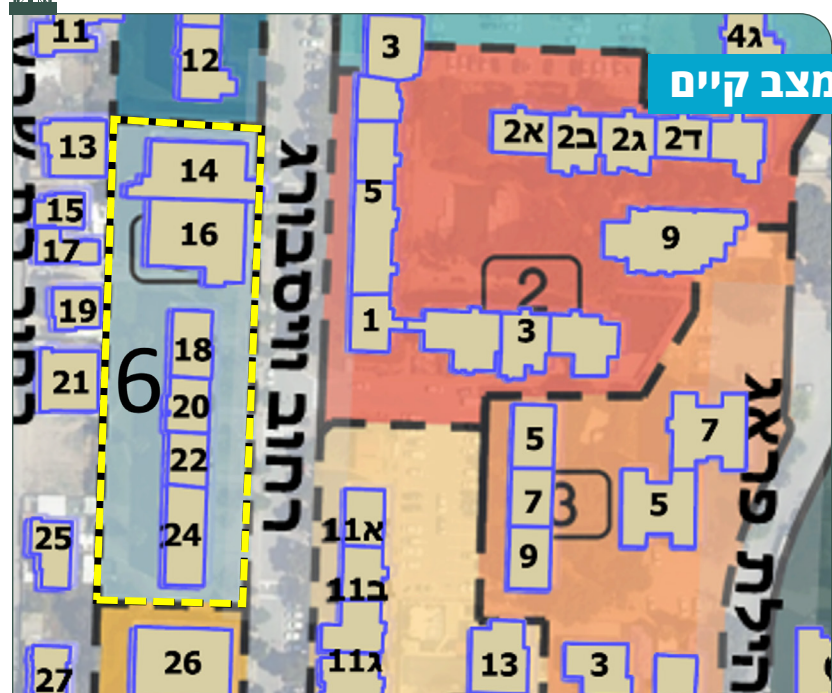
מצב קיים



מצב מוצע



מתחם 6



כתובות:

וייסבורג 14, וייסבורג 16, וייסבורג 18, וייסבורג 20, וייסבורג 22, וייסבורג 24

גוש - 6400

חלקות - 364, 363

47, 365

יחידות דיור נכנסות - 64

יחידות דיור מוצעות - 258

המתחם כולל:

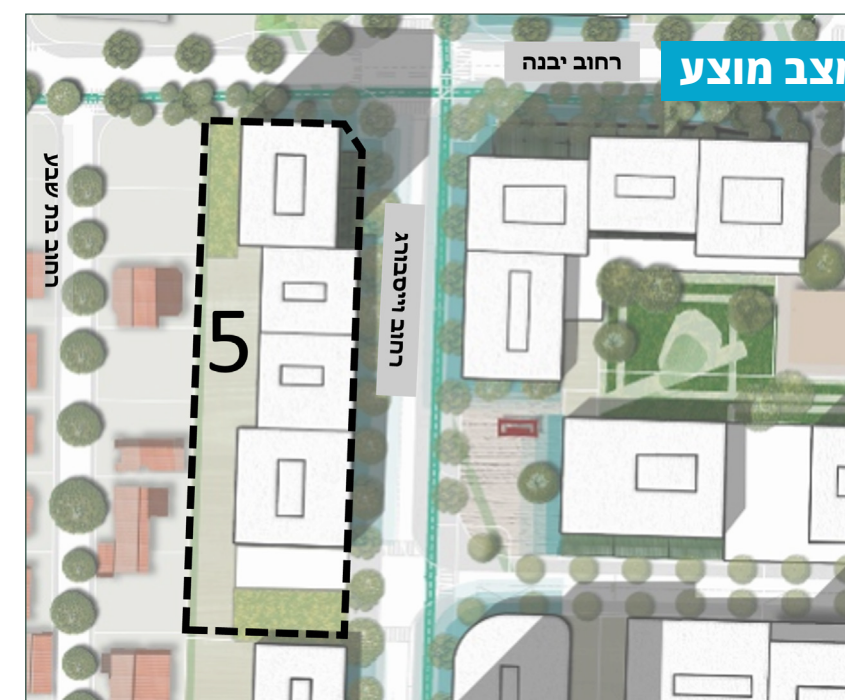
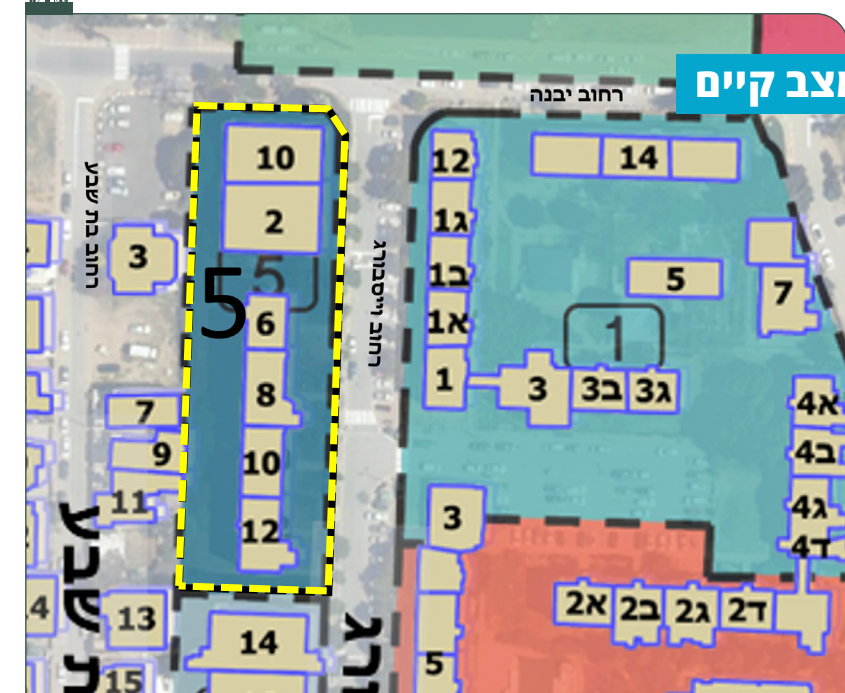
מבני מגורים בגבהים מתשנים שבין 9-26 קומות וחזית מסחרית לאורך רחוב וייסבורג

נציגות תושבים

עו"ד דיירים

יזם

מתחם 5



כתובות:

יבנה 10, וייסבורג 2, וייסבורג 4, וייסבורג 6, וייסבורג 8, וייסבורג 10, וייסבורג 12

גוש - 6400

חלקות - 363, 362

47, 406

יחידות דיור נכנסות - 64

יחידות דיור מוצעות - 250

המתחם כולל:

מבני מגורים בגבהים משתנים שבין 9-26 קומות וחזית מסחרית לאורך רחוב וייסבורג

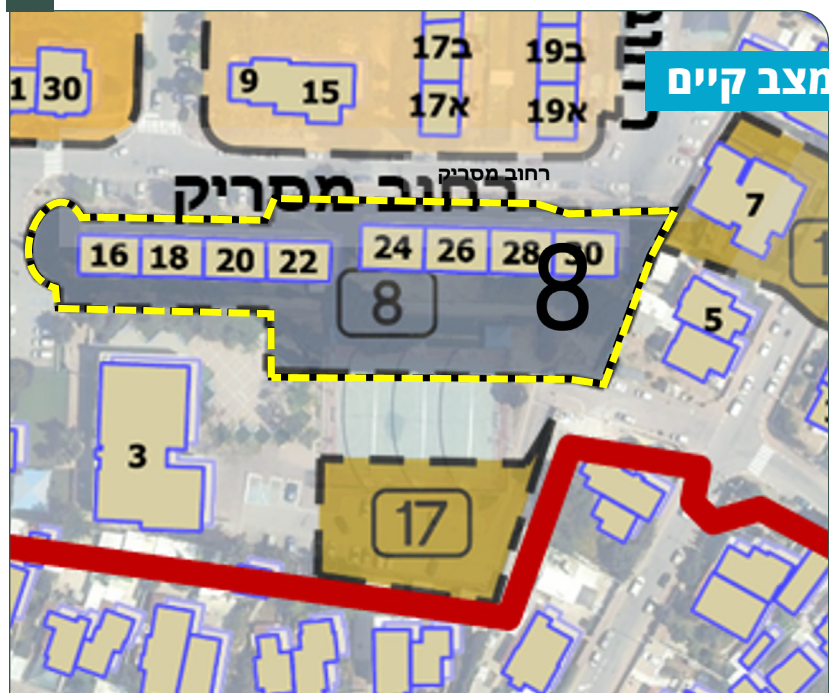
נציגות תושבים

עו"ד דיירים

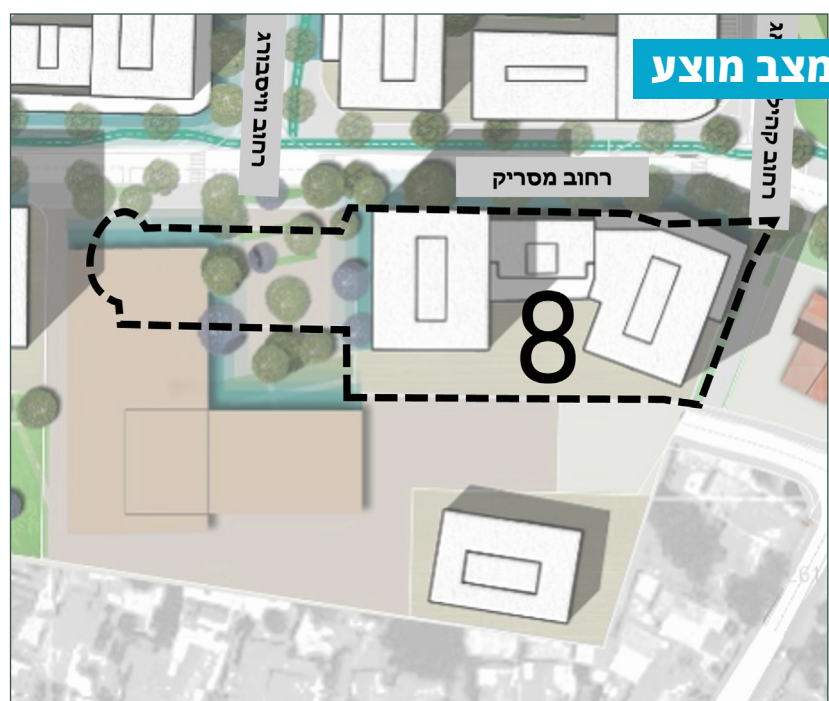
יזם

*תפת המתחמים הכוללת נמצאת בעמ' 33

מתחם 8



מצב קיים



מצב מוצע

כתובות:

מסריק 16, מסריק 18, מסריק 20, מסריק 22, מסריק 24, מסריק 26, מסריק 28, מסריק 30

גוש - 6326

חלקות - 313, 311, 312, 319, 245, 314

יחידות דיור נכנסות - 64
יחידות דיור מוצעות - 254

המתחם כולל:

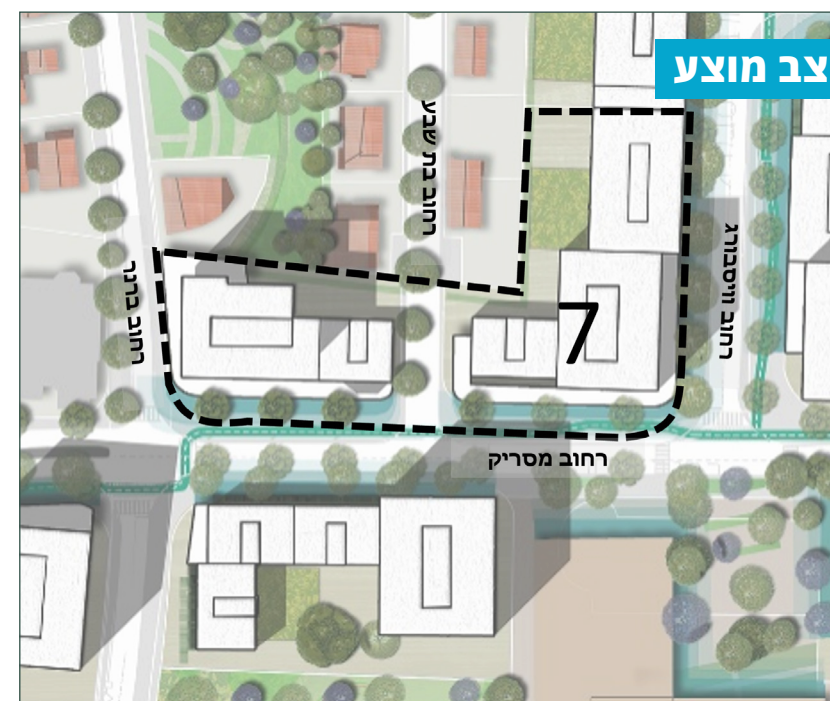
מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 8-26 קומות, חזית מסחרית
לאורך רחוב מסריק, שטחים
למבנים ומוסדות ציבור

- ☒ נציגות תושבים
- ☒ עו"ד דיירים
- ☒ יזם

מתחם 7



מצב קיים



מצב מוצע

כתובות:

וייסבורג 26, וייסבורג 28, וייסבורג 30, מסריק 3, מסריק 5, מסריק 7, מסריק 9, מסריק 11, מסריק 13

גוש - 6400

חלקות - 359, 367, 366, 47, 435, 326

יחידות דיור נכנסות - 88
יחידות דיור מוצעות - 334

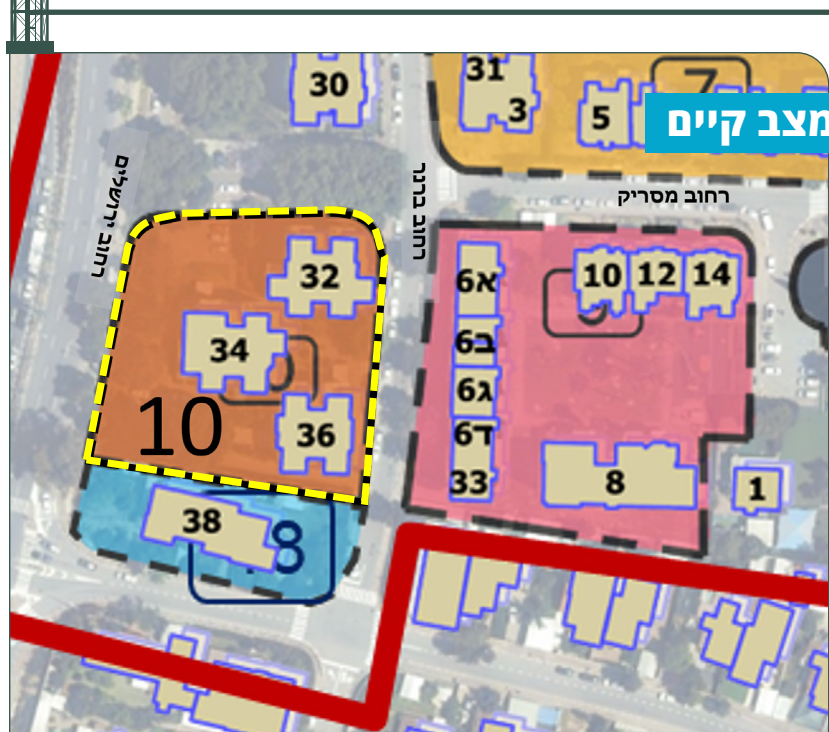
המתחם כולל:

מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 9-27 קומות וחזית מסחרית
לאורך הרחובות וייסבורג ומסריק

- ☒ נציגות תושבים
- ☒ עו"ד דיירים
- ☒ יזם

*תפסת המתחמים הכוללת נמצאת בעמ' 33

מתחם 10



מצב קיים

כתובות:

ברנר 32, ברנר 34, ברנר 36

גוש - 6326

חלקות - 280

יחידות דיור נכנסות - 48

יחידות דיור מוצעות - 192

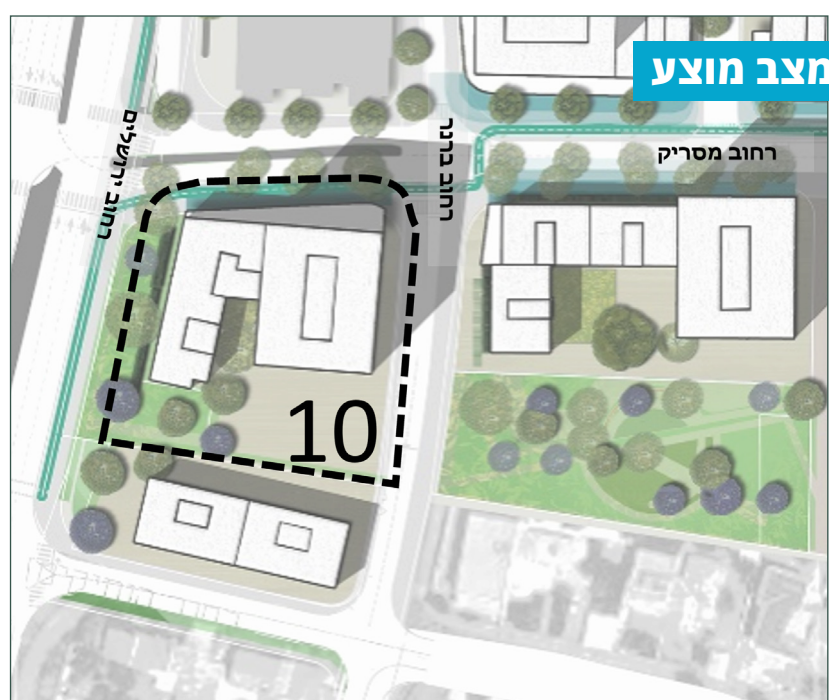
המתחם כולל:

מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 9-28 קומות ושטח ציבורי
פתוח

נציגות תושבים

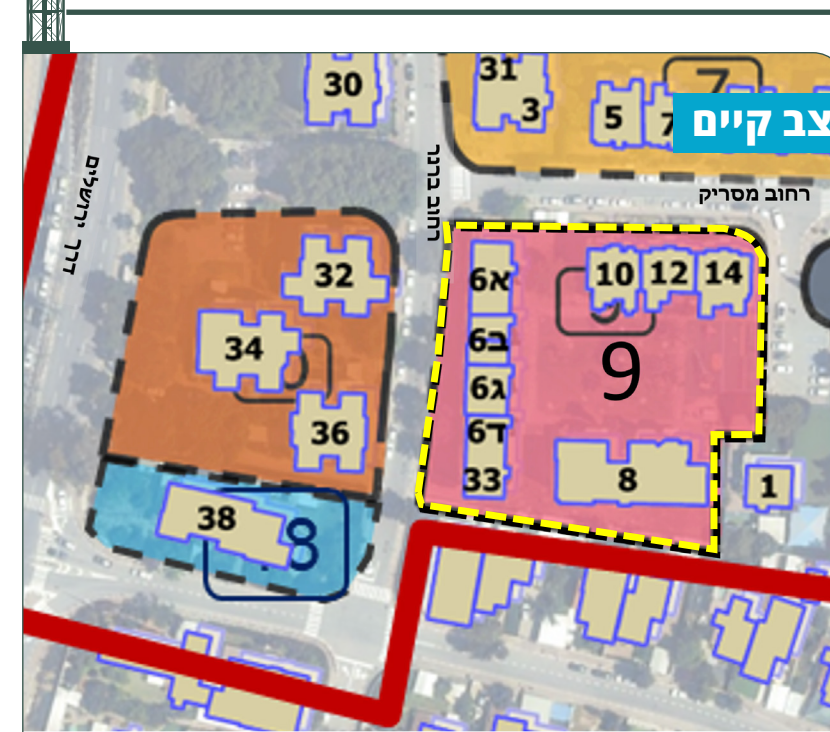
עו"ד דיירים

יזם



מצב מוצע

מתחם 9



מצב קיים

כתובות:

מסריק 6 (א-ה), מסריק 8, מסריק 10, מסריק 12, מסריק 14

גוש - 6326

חלקות - 307, 306, 294

315, 309, 308

יחידות דיור נכנסות - 88

יחידות דיור מוצעות - 204

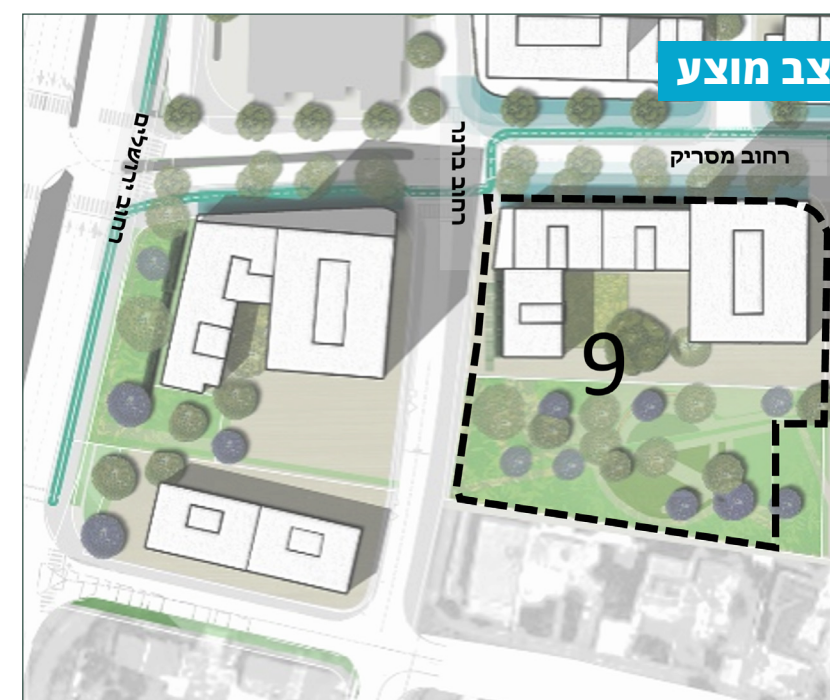
המתחם כולל:

מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 9-26 קומות ושטח ציבורי
פתוח

נציגות תושבים

עו"ד דיירים

יזם



מצב מוצע

*תפת המתחמים הכוללת נמצאת בעמ' 33

מתחם 12

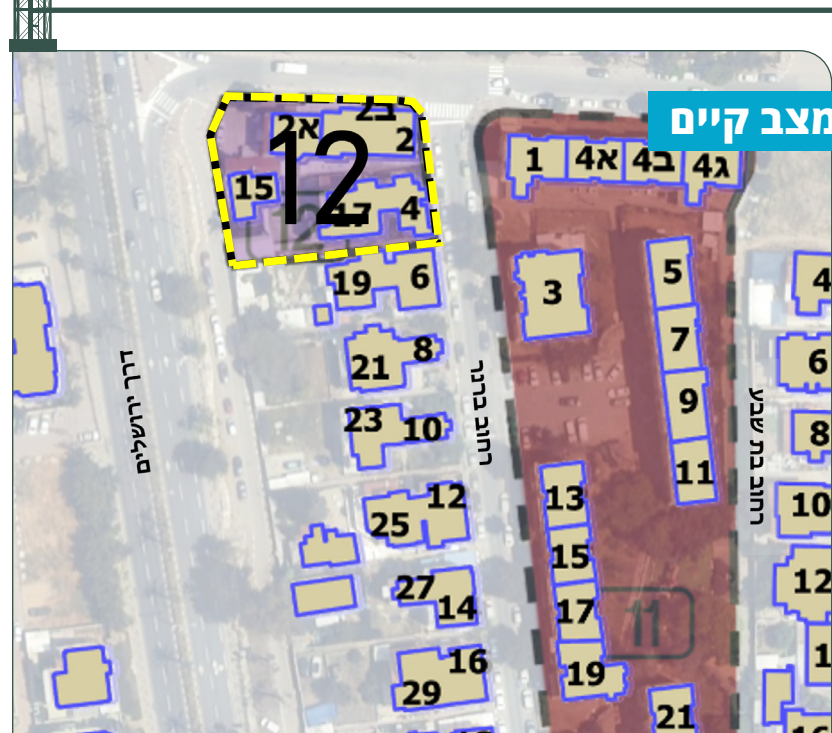
כתובות:
ברנר 2, ברנר 2ב, ברנר 2א, ברנר
4ת ברנר 17, ברנר 15

גוש - 6400
חלקות - 323,324

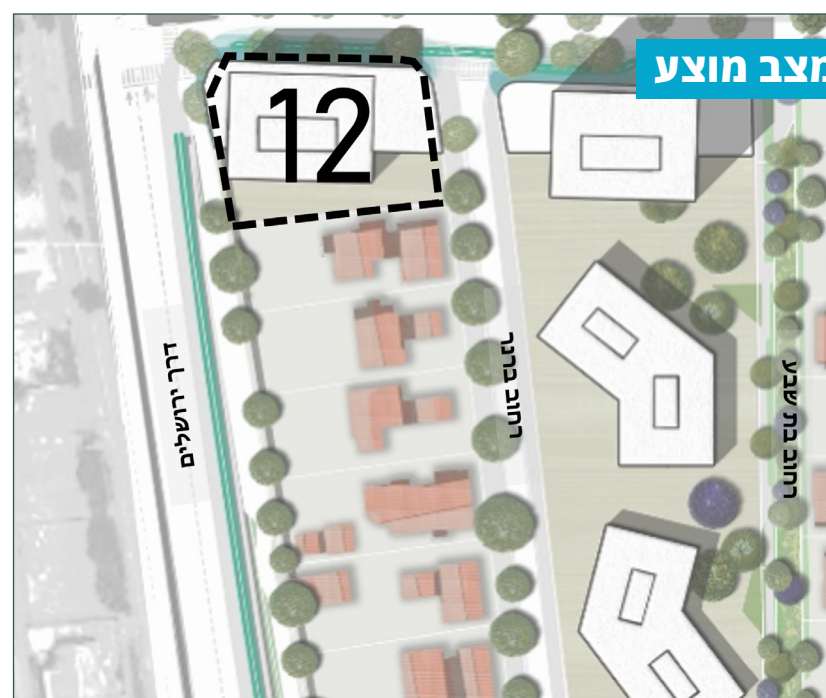
יחידות דיור נכנסות - 9
יחידות דיור מוצעות - 66

המתחם כולל:
מבנה מגורים בגובה 18 קומות
בעל חזית מסחרית לאורך רחוב
יבנה

- ☒ נציגות תושבים
- ☒ עו"ד דיירים
- ☒ יזם



מצב קיים



מצב מוצע

מתחם 11

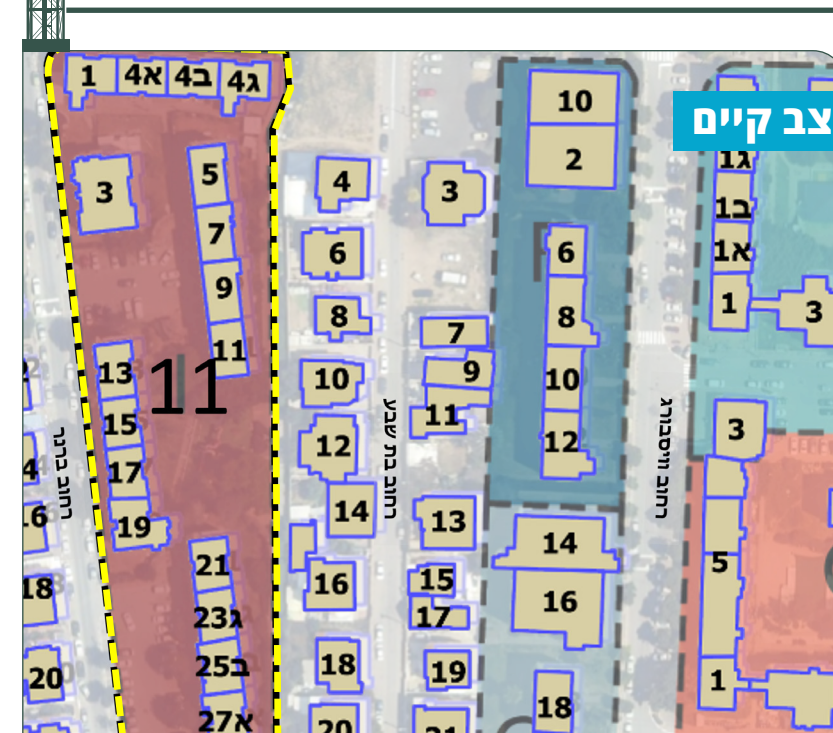
כתובות:
ברנר 1, ברנר 3, ברנר 5, ברנר 7,
ברנר 9, ברנר 11, ברנר 13, ברנר
15, ברנר 17, ברנר 19, ברנר 21,
ברנר 23 (א-ג'), יבנה 4 (א-ג')

גוש - 6400
חלקות - 482, 441, 430,
47, 485, 483, 484

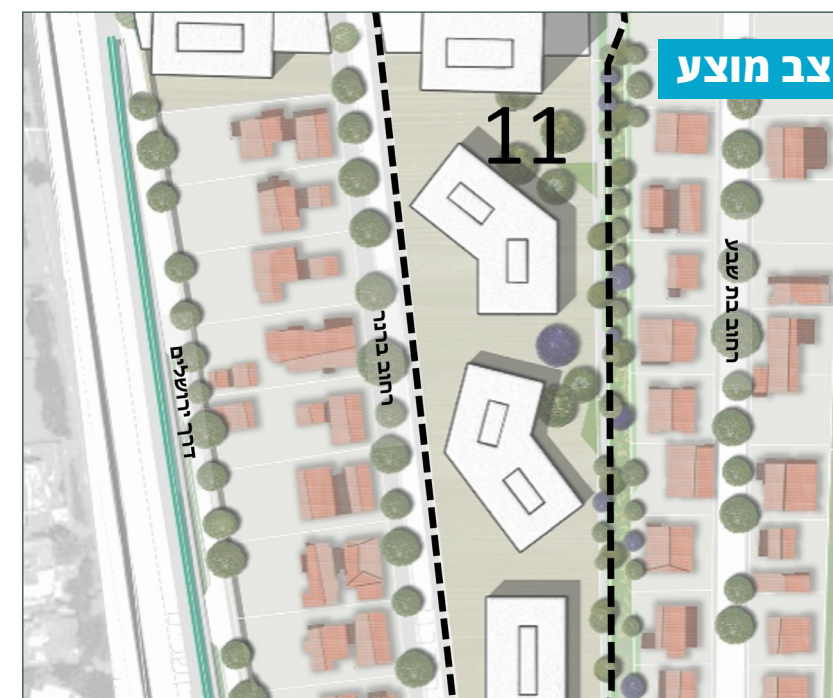
יחידות דיור נכנסות - 146
יחידות דיור מוצעות - 300

המתחם כולל:
מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 10-25 קומות וחזית
מסחרית לאורך יבנה

- ☒ נציגות תושבים
- ☒ עו"ד דיירים
- ☒ יזם



מצב קיים

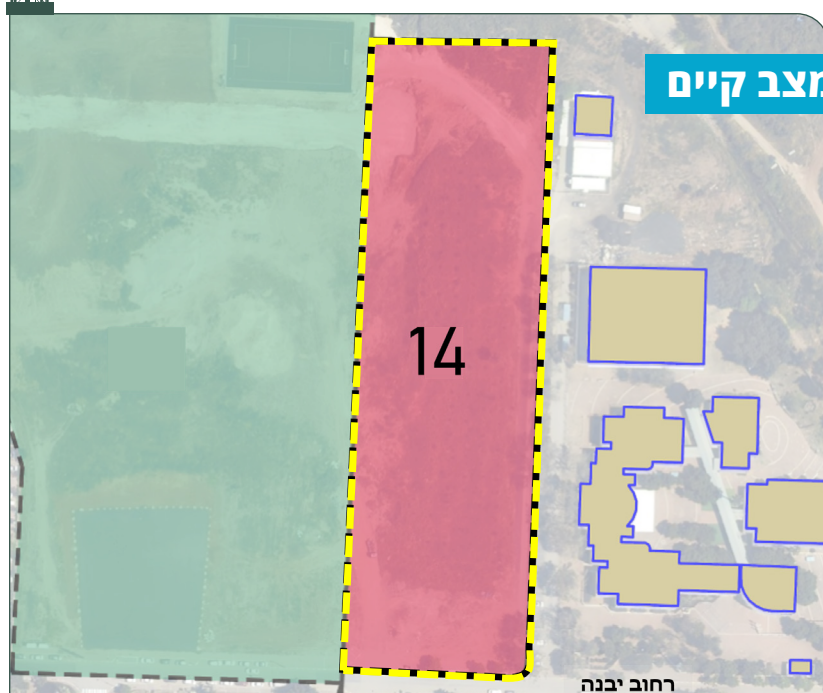


מצב מוצע

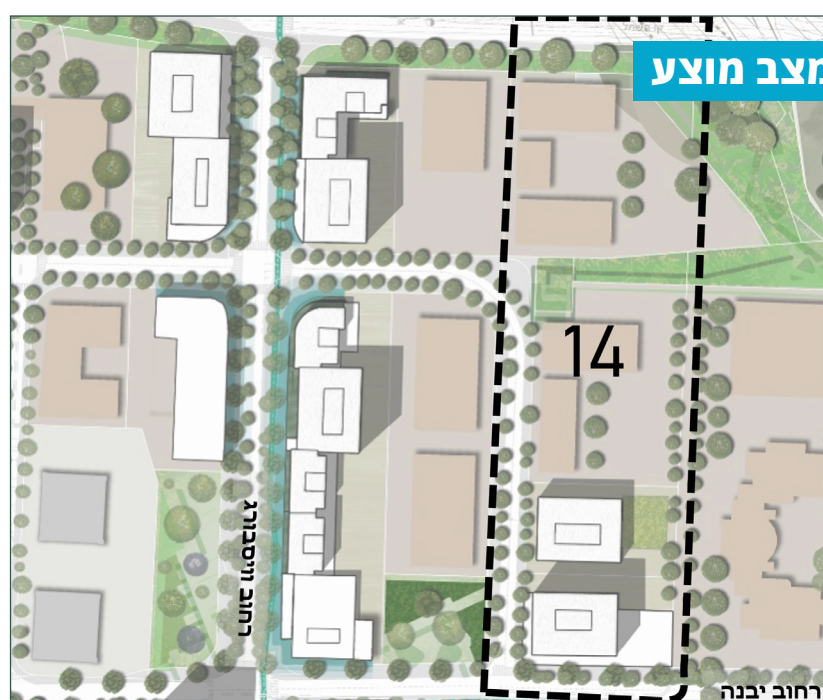
*תפת המתחמים הכוללת נמצאת בעמ' 33

מתחם 14

מצב קיים



מצב מוצע



מתחם בינוי חדש

ברנר 2, ברנר 2א', ברנר 2ב',
ברנר 4, ברנר 15, ברנר 17

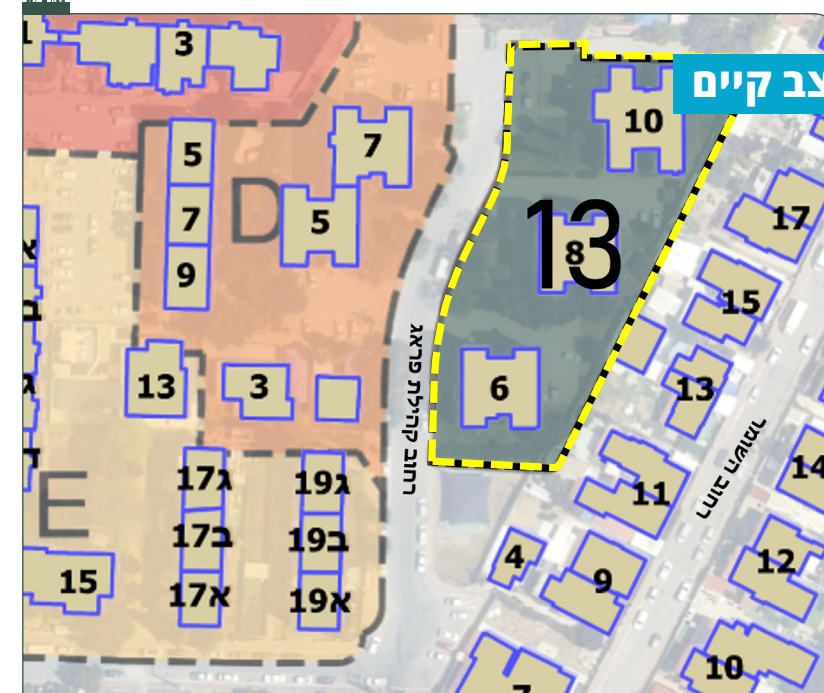
גוש - 6400
חלקות - 33

יחידות דיור נכנסות - 0
יחידות דיור מוצעות - 202
(מתוכם 46 יח"ד דיור בהישג יד)

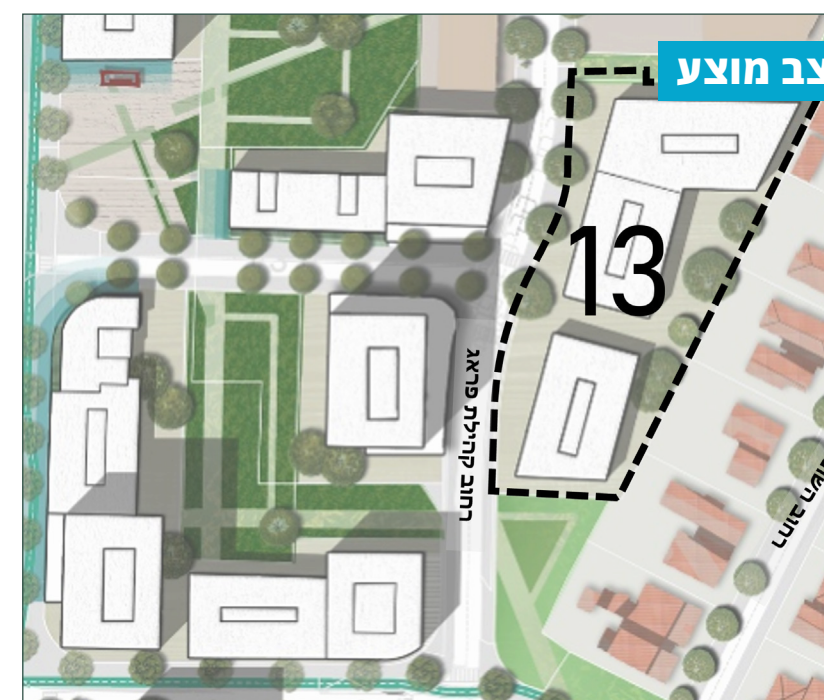
המתחם כולל:
מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 10-21 קומות, שטח ציבורי
פתוח ושטח למבנים ומוסדות
ציבור

מתחם 13

מצב קיים



מצב מוצע



כתובות:

קהילת פרג 6, קהילת פרג 8,
קהילת פרג 10

גוש - 6326
חלקות - 329, 349
331, 330

יחידות דיור נכנסות - 48
יחידות דיור מוצעות - 150

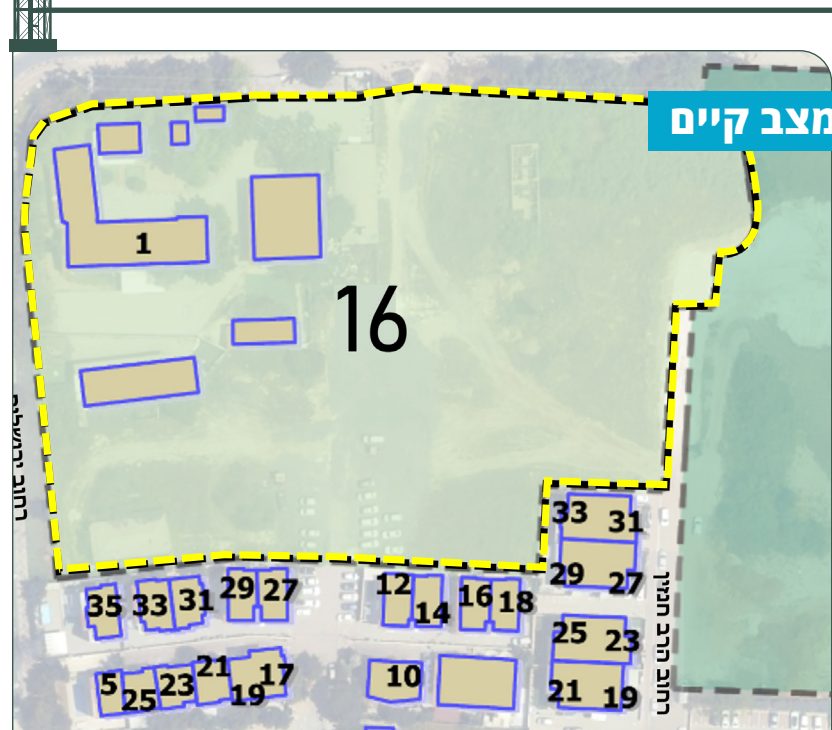
המתחם כולל:

מבני מגורים בגובה
10 קומות

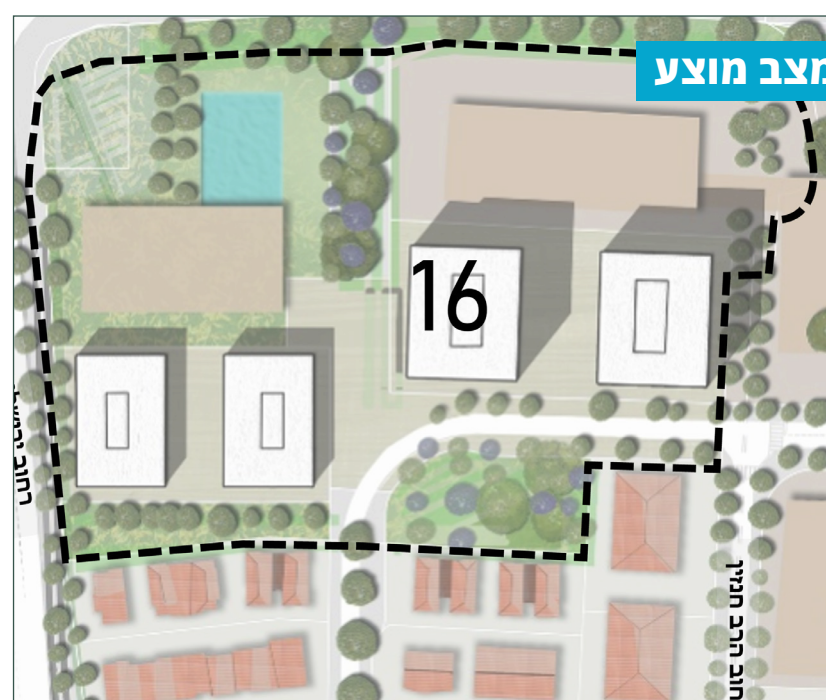
- ☒ נציגות תושבים
- ☒ עו"ד דיירים
- ☒ יזם

*תפת המתחמים הכוללת נמצאת בעמ' 33

מתחם 16



מצב קיים



מצב מוצע

מתחם בינוי חדש

ירושלים 1 - ישיבה אמי"ת מנורת
המאור

גוש - 6400

חלקות - 173

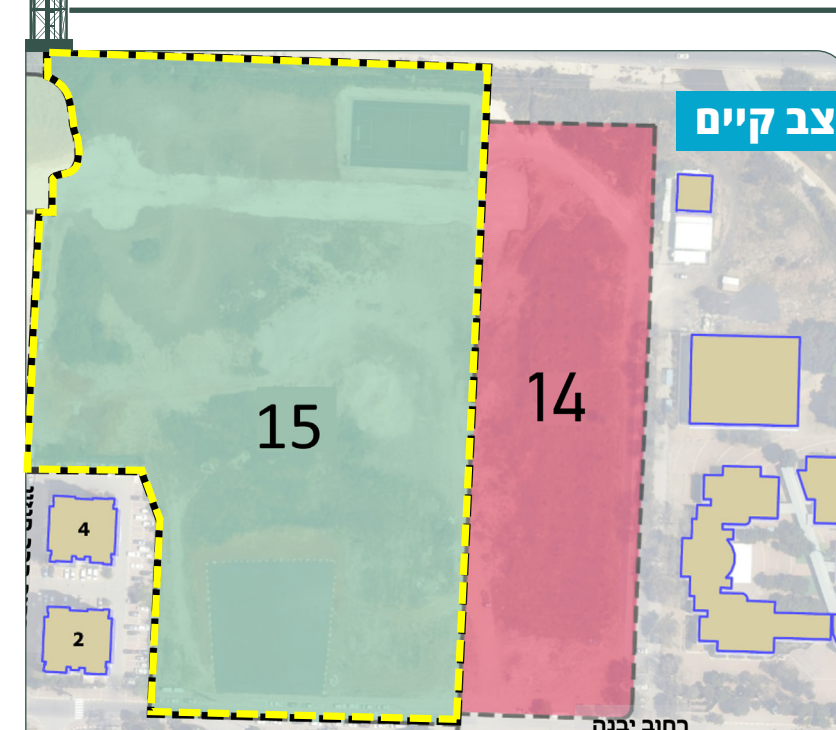
יחידות דיור נכנסות - 0

יחידות דיור מוצעות - 300

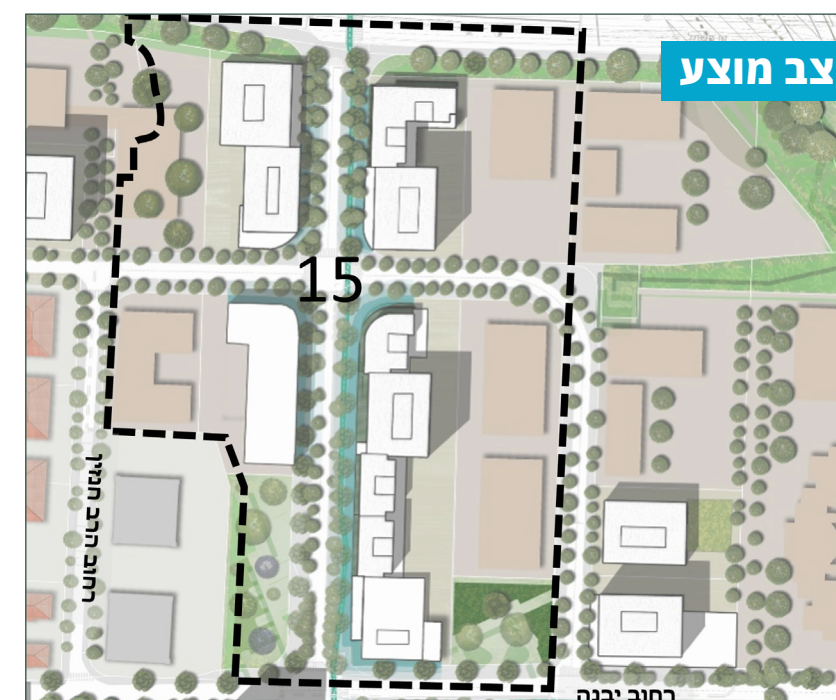
המתחם כולל:

מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 9-23 קומות, שטח ציבורי
פתוח ושטח למבנים ומוסדות
ציבור

מתחם 15



מצב קיים



מצב מוצע

מתחם בינוי חדש

בין דרך ראש העין מצפון, רחוב
יבנה מדרום ורחוב הרב חנוין
ממערב

גוש - 6400

חלקות - 618, 617, 616, 615,

605, 595, 594, 607, 619

599, 600, 601, 612, 611

604, 597, 606, 598, 596

610, 609, 613, 614

יחידות דיור נכנסות - 0

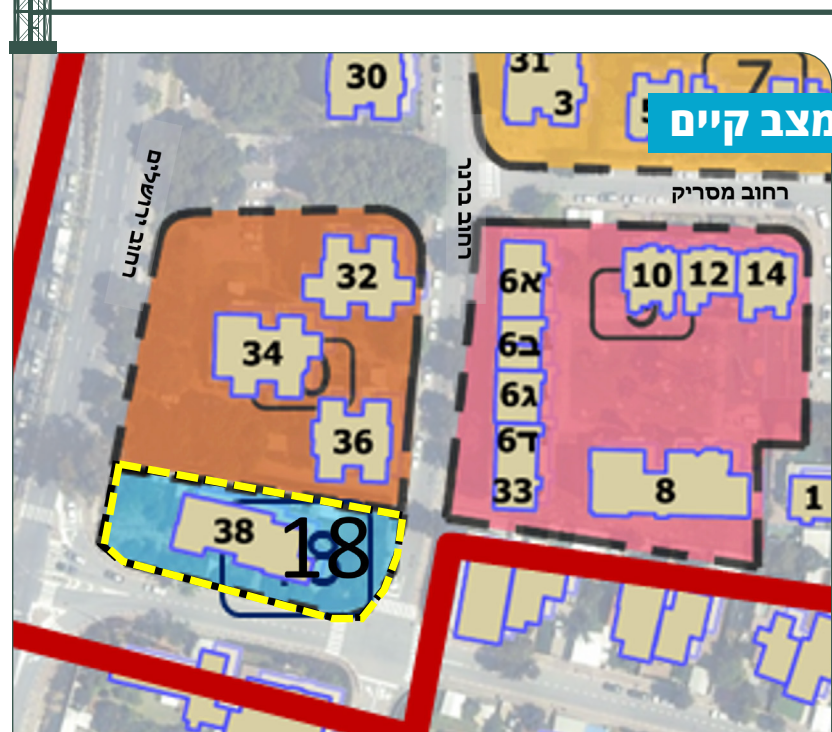
יחידות דיור מוצעות - 435

המתחם כולל:

מבני מגורים בגבהים משתנים
שבין 5-26 קומות, חזית מסחרית
לאורך רחוב ויסבורג, שטח ציבורי
פתוח ושטח למבנים ומוסדות
ציבור ושטחי תעסוקה

*תפת המתחמים הכוללת נמצאת בעמ' 33

מתחם 18



מצב קיים



מצב מוצע

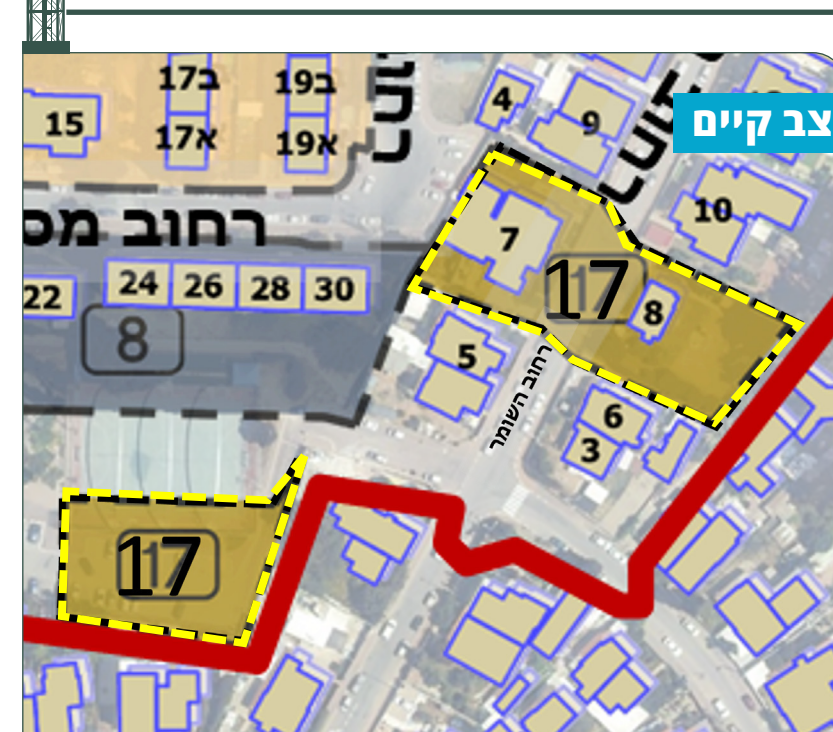
כתובות:
ברנר 38

גוש - 6326
חלקות - 192

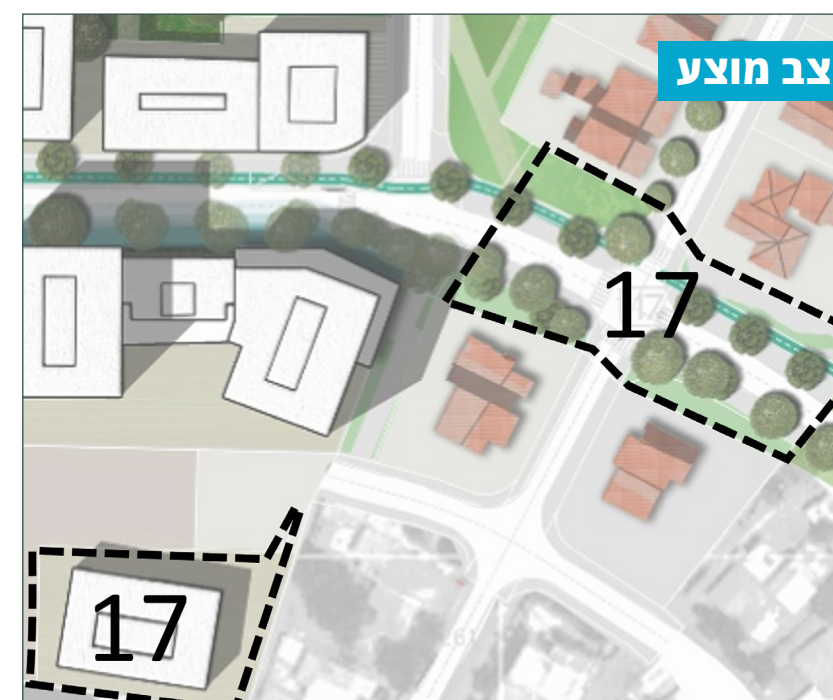
יחידות דיור נכנסות - 4
יחידות דיור מוצעות - 36

המתחם כולל:
מבנה מגורים בגובה 10 קומות
ושטח ציבורי פתוח

מתחם 17



מצב קיים



מצב מוצע

כתובות:
השומר 7-8

בין רח' יעקב אחווה ממזרח
ומזרח, ורח' קהילת יוסטון מצפון

גוש - 6326
חלקות - 244, 352, 342
313, 314

יחידות דיור נכנסות - 4
יחידות דיור מוצעות - 46

המתחם כולל:
מגורים, מבנים ומוסדות ציבור,
שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת
ודרך מאושרת

*תפת המתחמים הכוללת נמצאת בעמ' 33

מבט מכיוון כפר אברהם





תהליך שיתוף הציבור בתכנית

במסגרת הכנת תכנית ההתחדשות של השכונה נערך תהליך שיתוף ציבור משמעותי בהובלת מינהלת כרמים וחברת 'מודוס' – מתכננים עם אנשים.

במסגרת התהליך התקיימו שלושה כנסי תושבים בהשתתפות מאות תושבים ובעלי דירות בשכונה, כנס לדיירי הדיור הציבורי, מפגשים מצומצמים בכל בניין המיועד להתחדשות, סקר תושבים ועבודה עם גורמי השטח.

בנוסף, הוקמו נציגויות דיירים בכל המתחמים המיועדים להתחדשות והתקיימה הכשרה לנציגים הנבחרים בה קיבלו הנציגים את הכלים הנדרשים לעבודת הנציגות וליווי בבחירת אנשי המקצוע לקידום התהליך.

לאורך תהליך התכנון עלו נושאים רבים על ידי התושבים שקיבלו התייחסות על ידי צוות התכנון ושולבו במסמכי התכנית.

העבודה עם התושבים ממשיכה להתקיים - אתם מוזמנים לפנות למחנהלת כרמים לשאלות, מידע ועזרה בהתארגנות.



איך מתקדמים?

התכנית הופקדה לעיון הציבור. בשלב זה מוזמן הציבור לעיין בתכנית וכל אדם או בעל עניין הסבור שהתכנית פוגעת בו רשאי להגיש התנגדות לתכנית או להיבטים בה שהם חושבים שיש צורך לשנות או לתקן.

ההתנגדות תוגש לוועדה המחוזית ולאחר תקופת ההפקדה היא תתכנס לדיון מרוכז בהתנגדויות שהוגשו ותחליט כיצד להתייחס אליהן (לקבלן במלואן, או באופן חלקי או לדחותן). מגיש ההתנגדות יקבל הודעה בכתב על ההחלטה. לאחר אישור התכנית (מתן תוקף) ניתן יהיה להתחיל במימושה.

בעלי הדירות הם אלו שיניעו את התהליך, ויבחרו האם יתקדם תהליך של התחדשות עירונית במתחם בו הם גרים. על אף שתהליך התכנון הוא ארוך ומורכב, אם עושים אותו נכון, בצורה מסודרת ועם ליווי מקצועי, הוא מייצר תועלת רבה לתושבים. ברוב המתחמים שסומנו לפינוי בינוי נבחרו נציגי דיירים, עו"ד בא כח הדיירים ויזם. מרגע שתאושר התוכנית הדיירים בעלי הנכסים יוכלו לקדם היתר בנייה באמצעות היזם. ככל שאתם נתקלים בקושי או זקוקים להנחיה מקצועית הינכם מוזמנים להתייעץ עם אנשי המקצוע שעומדים לרשותכם ב"כרמים" - המנהלת העירונית להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה.



ממושבה
למטרופולין



בן לוי אדריכלים
ומתכנני ערים



**מוזמנים להתייעץ עם אנשי המקצוע
העומדים לרשותכם ב"כרמים" המנהלת העירונית להתחדשות עירונית**

דוד חגי' מנהל קשרי קהילה 054-7882283

03-5118811 | נורדאו 30, פתח תקווה

📷 📱 | cramim-pt.co.il