

מימוש בהתחדשות עירונית

היבטים תכנוניים וחברתיים

מפגש זום לתושבי פתח תקווה

אדר' עינב עצמון – ראש מנהלת כרמים
עו"ד יוסי קליין – יועמ"ש כרמים

נובמבר 2025

מהי התחדשות עירונית?

התחדשות עירונית היא תהליך שמטרתו להגדיל את היצע

הדיור תוך חיזוק מבנים ישנים, להחיות מחדש אזורים ותיקים

בעיר, לשדרג ולשפר את הסביבה העירונית.



כלים מרכזיים בהתחדשות עירונית

- **פינוי-בינוי** - הריסת מקבץ מבנים ישנים ובנייה מחדש של מבנים חדשים במקומם

- **תמ"א 38 / התחדשות בניינית**

- הריסה ובנייה

- חיזוק ועיבוי

- **חיזוק** תוספת ממ"דים ומרפסות



מטרות ההתחדשות העירונית

הגדלת היצע הדיור



תוספת יחידות דיור ללא צורך בהרחבת גבולות העיר, או שימוש בשטחים פתוחים הנדרשים לרווחת הציבור

חיזוק מבנים



עמידות בפני רעידות אדמה ושיפור בטיחות המבנים

שיפור איכות החיים העירוניים



שדרוג תשתיות, מרחב ציבורי ושירותים קהילתיים - יצירת עירוניות מקיימת

קיימות וחדשנות



שדרוג אנרגטי, בנייה ירוקה ושימוש מושכל במשאבים



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



השלבים התכנוניים לקידום התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי



ועדה מקומית

הכנת תכניות להיתר, דיון,
רישוי וקבלת היתר

אחוז הסכמות נדרש:
בקשה להיתר: 67%
היתר: 100%



ועדה מחוזית

קליטת מסמכי תב"ע, דיון
להפקדה, הפקדה ומתן
תוקף

אחוז הסכמות נדרש:
60% מכלל המתחם.
לפחות 50% מכל בניין.



ועדה מקומית

קליטת מסמכי תב"ע, דיון
והמלצה למחוזית

אחוז הסכמות נדרש:
60% מכלל המתחם.
לפחות 50% מכל בניין.



מינהלת כרמים

שלב מקדמי:
הכנת מסמכים לתכנית

אחוז הסכמות נדרש:
51%

מושגי יסוד בתכנון

מוסדות תכנון



הגופים המוסמכים על פי חוק התכנון והבנייה לעסוק בהליכי תכנון המועצה הארצית, ועדות מחוזיות וועדות מקומיות.
ותמ"ל (ועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור) מקדמת תכניות במסלול מהיר.

מושגי יסוד בתכנון

היתר



היתר בנייה הוא אישור רשמי
מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה
המאפשר לבצע עבודות בנייה,
הריסה או שינוי בשימושים
במקרקעין. ביצוע עבודות בנייה ללא
היתר מהווה עבירה פלילית ועלול
לגרור קנסות והריסה.

תמ"ל



תכנית מפורטת לדיור - תכנית
מזורזת לקידום פרויקטים למגורים
במטרה להגדיל את היצע הדיור
בישראל במסלול מהיר. בדר"כ
מקודמות דרך הותמ"ל.

תב"ע



תכנית בניין עיר - מסמך
סטטוטורי המגדיר את הייעודים
והזכויות המותרים בקרקע.
התב"ע קובעת מה מותר לבנות,
היכן, וכמה.

מושגי יסוד בתכנון

תשריט



מפה של השטח אליו מתייחסת התכנית. התשריט יכלול את: מיקום התכנית ביחס לסביבתה, ייעוד הקרקע שהתכנית מציעה בחלוקה לפי צבעים שונים, הקצאת שטחים מבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.

ייעודי קרקע

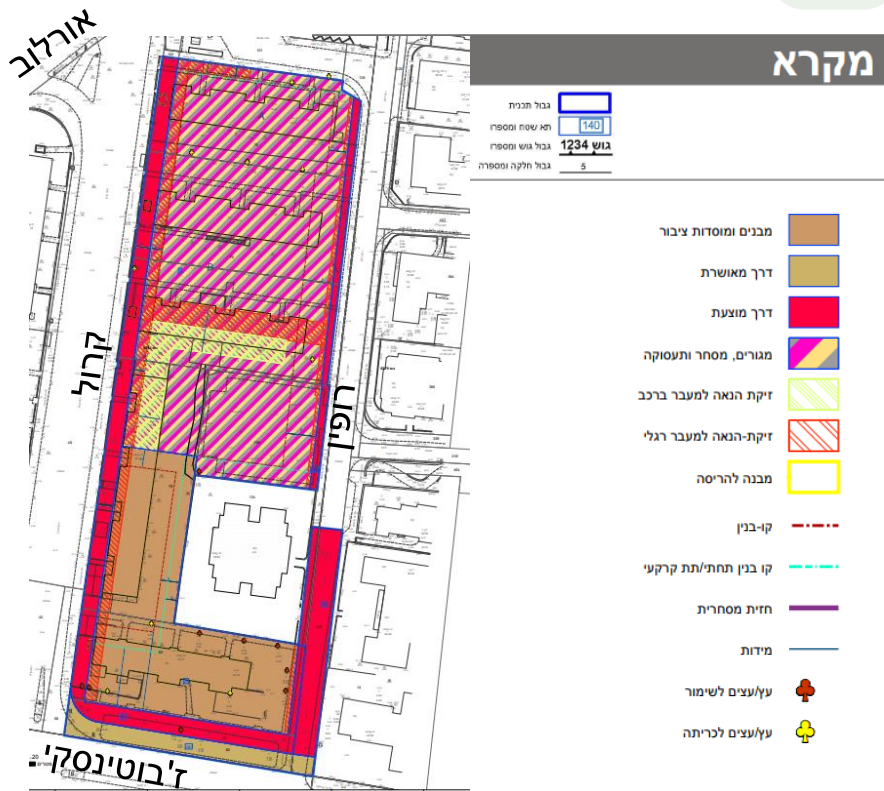


הוא השימוש החוקי שניתן לעשות בקרקע מכוח תוכנית בניין העיר שחלה עליה. ייעוד הקרקע אומר לנו מה אפשר לעשות איתה: האם ניתן לגדל עליה גידולים חקלאיים, לבנות עליה בית ספר, להקים בניין מגורים, מסחר או שהיא בכלל אמורה לשמש לטובת כביש עירוני.

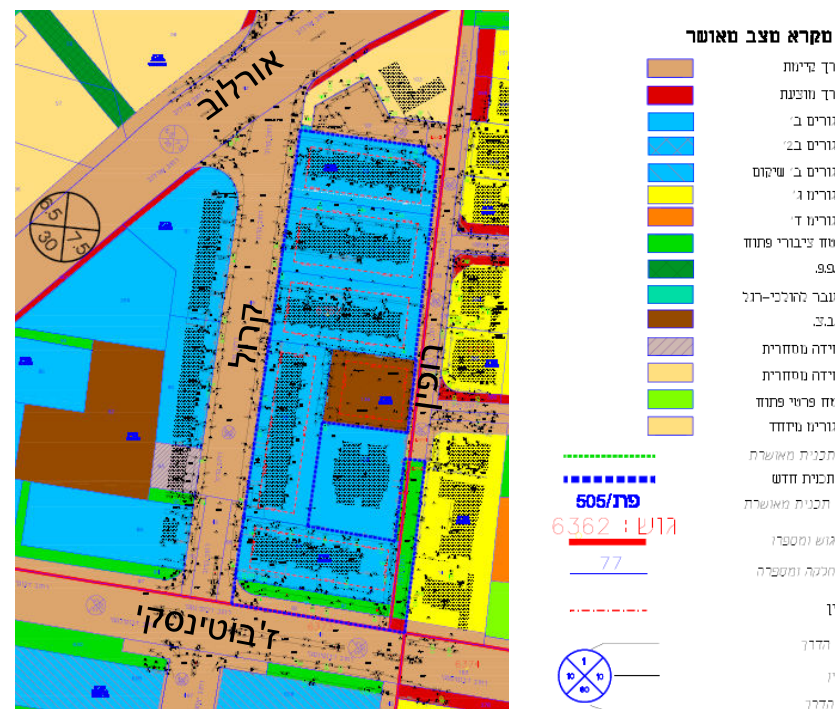
מושגי יסוד בתכנון

* לדוגמא - תוכנית קרול: 96 יח"ד יהרסו ויבנו 359 יח"ד

תשריט מצב מוצע



תשריט מצב קיים



מושגי יסוד בתכנון

* לדוגמא - תוכנית קרול: 96 יח"ד ירסו ויבנו 359 יח"ד



שלב המימוש בהתחדשות עירונית:

לפני שאורזים
מתייעצים עם כרמים



מסלול ירוק מתב"ע להיתר



**המסלול הירוק הוא תהליך מואץ ומתואם לקידום היתרי בניה
בהתחדשות עירונית בפתח תקווה.**

מאפשר זרימת עבודה יעילה יותר בין כל הגורמים המעורבים.

יתרונות

קיצור משמעותי בזמנים

כ-18 חודשים מתחילת התהליך ועד קבלת היתר בנייה



ודאות תכנונית

הנחיות ברורות והתחייבות לטיפול איכותי ומהיר בבקשות להיתר



שקיפות מלאה

עדכונים שוטפים לגבי סטטוס התהליך לכל אורך הדרך



תיאום בין כלל הגורמים

שיתוף פעולה בין כל הגורמים המעורבים בתהליך (הנדסה, תכנון, תנועה, תברואה, איכות הסביבה וכו') וצוותי התכנון של היזם.



מסלול ירוק הנחיות

הנחיות תכנוניות:

• הצאת תיק מידע
• תחילת עבודה על תכנית
• בינוי פיתוח ועיצוב

• בישיבה יצוג: • גאנט קידום תכנון
• מצגת עקרונות תכנון תביע בהתאם
• לציק ליסט תכנית בינוי • אתגרים בתכנון

פגישות עם גורמי העירייה השונים
בהתאם לנדרש כגון: מבני ציבור,
תנועה, נכסים, איכות סביבה,
אדריכלות, פרוגרמה ועוד

הגשה והצגת חוברת
בינוי פיתוח ועיצוב

הצגת גרמושקה מלאה עם כלל
הנספחים כגון נספחי: תנועה,
פיתוח והדמיות

1 תיק מידע

קבלת תיק מידע - 30 ימי עבודה
מעמידה בתנאי הסף

2 ישיבת התנועה

בראשות מהנדס העיר

3 תיאום תכנית

בינוי פיתוח ועיצוב

כחצי שנה - עד שולחן עגול 1:100

4 שולחן עגול ראשון

תכנית בינוי פיתוח ועיצוב:
מחלקת עיצוב אורבני
קני"מ 1:250

5 שולחן עגול שני

אגף רישוי
קני"מ 1:100

הנחיות חברתיות:

מנהלת כרמים תוציא
עדכון לבעלי הנכסים
לגבי אישור התביע

היזם יציג למנהלת כרמים מסמך
עדכני חתום ע"י עו"ד הדיירים בדבר
אחוזי ההסכמות במתחם, ורשימת
דיירים המגורים כסרבנים בשלב זה

היזם יציג לבעלי הנכסים את
התכנון המפורט לפי תכנית
בינוי פיתוח ועיצוב

היזם יגיש למנהלת כרמים דו"ח מיפוי
אוכלוסיות ייחודיות כגון: אזרחים ותיקים,
רווחה, דיור ציבורי ואנשים עם מוגבלות,
אנ תכנית מתן מענים לרבות סיוע
במצאת דירה חלופית לאוכלוסיות יעד

הגשת מסמכים בהתאם לנדרש
ע"פ תיק המידע שהתקבל

אישור חוברת בינוי
עיצוב ופיתוח

תיקון מסמכי התכנית בהתאם
להחלטת הוועדה המקומית
והגשת אישורי גורמים מאשרים

אישור לפני תחילת עבודות,
תכנית התארגנות אתר,
דיווחים שוטפים לפי שלבי
התקדמות הביצוע

6 הגשת בקשה להיתר בנייה

מהגשת בקשה ועד קבלת היתר -
כשנה וחצי

7 בקרה מרחבית

אגף רישוי

8 דיון בוועדה המקומית

החלטת הוועדה תקפה לשנתיים
(שנה שלישית - באישור מה"ע)

9 בקרת תכ

אגף רישוי

10 תשלום אגרות והיטלים

11 קבלת היתר בנייה

תוקף היתר הבנייה לשלוש שנים
(+אופציה ל-3 שנים נוספות)

12 ביצוע

13 תעודת גמר

(טופס 5) ואיכלוס

היזם יקיים כנס לבחירת דירת התמורה
והסברה לקראת שלב הפינוי, ויעביר
למנהלת כרמים דו"ח איכלוס המציג
שמירה על אחוזי חזרה בכל בניין,
בהתאם להמלצת הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

היזם יודיע לבעלי הנכסים על פינוי
הדירות: בטווח של בין 90-120 יום
טרם מוגד הפינוי, וכן יסייע בתהליך
זה לאוכלוסיות מיוחדות



שלבים 1-2: תיק מידע וישיבת התנעה



ישיבת התנעה

בראשות מהנדס העיר

2

היבטים טכנוניים



- תיאום ציפיות לעמידה בדרישות הנדסיות.
- זיהוי אתגרים טכנוניים וחסמים.
- הגדרת אבני דרך לתוכנית בינוי ופיתוח.
- הנחיה להסכמי הקמה ופיתוח

היבטים חברתיים



- שיתוף נציגי דיירים בישיבה
- היזם יציג את אחוזי ההסכמות במתחם, דיירים סרבנים.
- הצגת סטטוס הסכם קרן תחזוקה שוטפת לדיירים חוזרים.

משתתפים מרכזיים

גורמי עירייה



נציגי דיירים



היזם ונציגיו



מינהלת כרמים



מהנדס העיר



תוצרי הישיבה:

טבלת משימות ואחריות, גאנט תכנון, ומינוי איש קשר מטעם מינהלת כרמים



תיק מידע

עד 30 ימי עבודה

1

היבטים טכנוניים



- מסמך רשמי עם הנחיות טכנוניות ותשתיות.

היבטים חברתיים



- מינהלת כרמים תוציא עדכון לבעלי הנכסים על אישור התב"ע.

מסמכים להגשה:

טופס בקשה מקוון, פרטי יזם, מדידות, אישור תשלום אגרה

שלבים 3-4: תכנית בינוי ופיתוח + שולחן עגול ראשון



שולחן עגול ראשון

קנה מידה 1:250

היבטים תכנוניים



- הצגת התוכניות לגורמים המקצועיים בעירייה.
- קבלת הערות תכנוניות מרוכזות מכל האגפים.
- זיהוי סוגיות תכנוניות קריטיות מוקדם בתהליך.
- הנחיות לקראת התקדמות לתכנון מפורט (1:100).

היבטים חברתיים



- הצגת התכנון לבעלי הנכסים לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח
- הצגת לוחות זמנים משוערים

משתתפים מרכזיים

רישוי

תנועה

יזם

מהנדס העיר

אדריכלות

4



תכנית בינוי ופיתוח

סדרת פגישות

היבטים תכנוניים



- תוכניות בינוי בקנ"מ 1:250 הכוללות העמדת מבנים
- הדמיות ראשוניות
- תוכניות תנועה, חניה, פיתוח שטח ותיאום תשתיות
- תיאום מול תברואה, איכה"ס, רישוי וכו'

שיפור במסלול הירוק:

פגישות תכנון מתואמות מראש עם כלל אגפי העירייה במקביל - לוח זמנים מוגדר וברור

3

שלבים 5-6: שולחן עגול שני + הגשת בקשה להיתר בניה



הגשת בקשה להיתר בניה

⌚ לאחר אישור הועדה

6

היבטים טכנוניים

- הגשה מקוונת של הבקשה להיתר במערכת רישוי זמין.
- צירוף כל התכניות והנספחים הנדרשים.
- מסמכי בעלויות ופרטי הדיירים.
- חתימות של כל הגורמים הנדרשים.

חשיבות השלב:

הגשה נכונה ומלאה של כל המסמכים מקצרת משמעותית את משך הטיפול בבקשה להיתר ומונעת סבבי תיקונים מיותרים



שולחן עגול שני (1:100)

⌚ כ-6 חודשים לאחר שולחן ראשון

5

היבטים טכנוניים

- תכניות אדריכליות מפורטות בקנ"מ 1:100.
- גרמושקה מלאה כולל נספחי תנועה, פיתוח והדמיות.
- חישובי שטחים ופרוגרמה מעודכנת.
- פריסת חזיתות וחתכים מפורטים.

משתתפים מרכזיים

צוות המתכננים אדריכלות רישוי

מהנדס העיר מינהלת כרמים

שלבים 7-8: בקרה מרחבית + דיון בוועדה המקומית



דיון בוועדה המקומית

אישור התכנית הכוללת

היבטים טכנוניים

- דיון בוועדה בבקשה להיתר
- אישור תכנית בינוי ופיתוח

היבטים חברתיים

- דיווח על סטטוס הסכמות בעלי הנכסים
- וידוא מענה לצרכי אוכלוסיות מיוחדות

משתתפים בוועדה

מינהלת כרמים

מהנדס העיר

אגף רישוי

חברי הוועדה

תוצרי הישיבה:

פרוטוקול החלטה עם תנאים לקבלת היתר

8



בקרה מרחבית

בדיקת תאימות התכנית

היבטים טכנוניים

- טיפול ע"י רפרנט אגף רישוי
- בדיקת הנחיות מרחביות ותנאים טכנוניים
- בדיקת התאמה לתב"ע, לחוק ולתקנות

היבטים חברתיים

- בדיקת התחשבות באוכלוסיות מיוחדות
- בחינת פתרונות לדיירי דיור ציבורי
- ליווי נציגי הבניין בתהליך הבקרה ובדיקת הסכמות

7

שלבים 9-10: בקרת תכן + תשלום אגרות



תשלום אגרות והיטלים

תנאי הכרחי להיתר

היבטים טכנוניים

- אגרות בנייה והיטלי פיתוח.
- היטלי השבחה ואגרות.
- ערבויות לביצוע תשתיות ציבוריות.

שלב הבא:

קבלת היתר בנייה ותחילת תיאום פינויים

10



בקרת תכן

אימות התכנון המפורט

היבטים טכנוניים

- בדיקת מסמכי התכנית לפי החלטת הוועדה .

היבטים חברתיים

- הכנת תכנית לפינוי דיירים.
- מענה לצרכים מיוחדים: נגישות, קשישים.
- כנס דיירים לבחירת דירות התמורה.
- הסברה לקראת פינוי.
- הגשת דו"ח אכלוס למינהלת כרמים.

9

שלבים 11-12: קבלת היתר בנייה + ביצוע



ביצוע

היבטים תכנוניים



- אישור תכנית התארגנות אתר.
- מינוי מנהל עבודה ומפקח צמוד.
- בקרת איכות ופיקוח עליון.

12



קבלת היתר בנייה

🕒 תוקף ל-3 שנים

היבטים תכנוניים



- מילוי כל דרישות הוועדה המקומית
- תוקף היתר - 3 שנים, עם אפשרות הארכה ב-3 שנים נוספות.

היבטים חברתיים



- היזם יוציא הודעות פינוי לדיירים - 90-120 יום טרם הפינוי.
- סיוע בתהליך הפינוי לאוכלוסיות מיוחדות.

11

בכל אחד מהשלבים, מינהלת כרמים מלווה הן את ההיבטים התכנוניים והן את ההיבטים החברתיים של הפרויקט. שיתוף הפעולה בין הצוותים המקצועיים לבין נציגי הדיירים הוא מפתח למימוש מוצלח של הפרויקט.



שלב 13: תעודת גמר ואיכלוס



תעודת גמר ואיכלוס

השלב הסופי בתהליך

13

היבטים טכנוניים

- בדיקת התאמה לתכניות המאושרות.
- קבלת כל האישורים הסופיים.
- אישורי כיבוי אש, פקע"ר, חח"י וכו'.

היבטים חברתיים

- בחירת חברת ניהול לבניין.
- בניית קהילה.

מינהלת כרמים מלווה את כל שלבי התהליך מתחילתו ועד סופו



המסלול הירוק מתב"ע להיתר

המסלול הירוק מציע תהליך מובנה ומואץ, המקצר משמעותית את לוחות הזמנים למימוש תב"ע והוצאת היתר בנייה.

מסייע להסרת חסמים, ודאות רבה יותר ליזמים ושקיפות לבעלי נכסים.
התוצר התכנוני מדויק יותר ומוביל לאיכות חיים טובה יותר במתחם.



התהליך



במקביל הפעולות השוטפות, כדלהלן:

- המשך החתמות דיירים בזמן קידום התב"ע.
- כנסי דיירים בהם היזם ביוזמתו (ובהשתתפות המנהלת) יקיים כנס ויעדכן את בעלי הדירות בהחלטת הצוות המקצועי.
- מינוי יועצים הנוספים הנדרשים (שמאי, מפקח וכו').
- לוודא סעיף יציאה בהסכמי השכירות.
- בסמוך לאחר אישור התב"ע השמאי דואג להכין טבלאות ניקוד הדירות הקיימות, וזאת לצורך בחירת דירות התמורה ולצורך חישוב גובה שכר הדירה שיקבלו. והכל- בהתאם לכללי שמאות מקובלים, תוך התייחסות לפרמטרים קבועים כגון: שטח, קומה, ייעוד, כיווני אוויר, הצמדות, מיקום, מצב פיסי ועוד.
- טיפול בדיירים סרבנים והחתמת 100% מבעלי הזכויות.



דיירים סרבנים

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006

- כאשר דייר מסרב יש להבחין בין סירוב מטעמי תום לב (כמו חשש מוצדק, תנאים לא הוגנים) לבין סרבנות חסרת תום לב (ניסיון לסחוט, עיכוב מכוון וכו'). כאשר מדובר בסירוב בלתי סביר, ניתן להגיש תביעה לפי החוק.
- התובעים: בעלי הדירות שחתמו על ההסכם (בעלים של לפחות 2/3 (67%) מהדירות במתחם, ו 3/5 (60%) בכל בניין)
- עורך דין המייצג: על פי רוב עו"ד נפרד ששכר טרחתו משולם על ידי היזם.
- סמכות: פינוי בינוי – בית המשפט המוסמך | (תמ"א 30 – המפקח על הבתים המשותפים).
- הסעדים [ס' 2(א)]:

(1) חיוב בנזיקין - "לקבוע כי ..המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות .., בשל הנזק שנגרם להם ..";

(2) מינוי חותם חלופי - "לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עו"ד או רו"ח.. להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב." ואז ניתן להגיש לאותו ביהמ"ש תביעה לפינוי הסרבן (לפי סעיף 5א).



לפני שאורזים מתייעצים עם כרמים

כרמים, המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה הוקמה במטרה לסייע לתושבות ולתושבי העיר בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, פינוי בינוי, התחדשות בניינית [תמ"א 38] תוך שמירה על זכויות בעלי הדירות ובעלי הנכסים.

המנהלת מלווה אתכם - התושבים ובעלי הנכסים, החל משלב ההתארגנות ועד לכניסתכם לדירה החדשה.

אנו ממליצים לפנות למנהלת ולהתייעץ
על מנת שנוכל לסייע לכם בשמירה על זכויותיכם.

נשמח לעמוד לרשותך:

03-5118811 • info.cramim@ptikva.org.il

בתיאום פגישה מראש ניתן להגיע למשרדי המנהלת בכתובת:
שפיגל 3 קומה 2, פתח תקווה

