

התחדשות עירונית בפתח תקווה

מימוש במספרים

סה"כ יח"ד בכל שלבי התכנון:

35,000

2025

1350

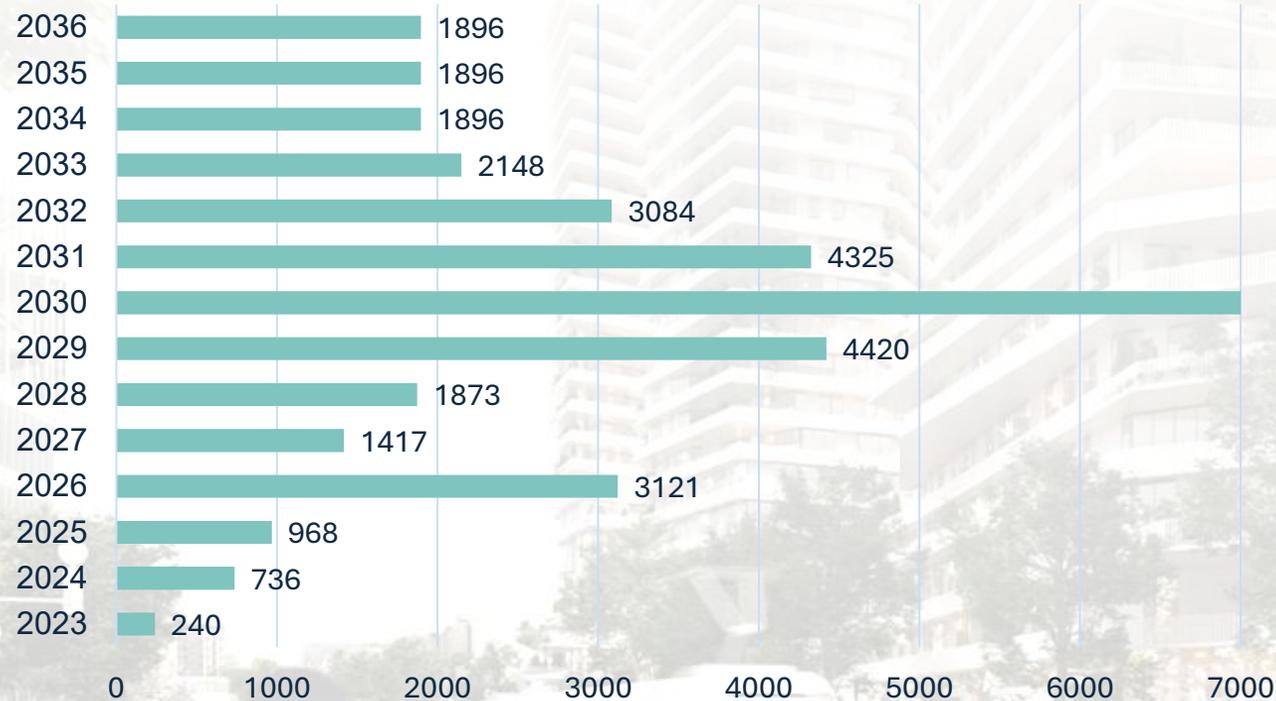
2026 -J

3000

בעשור הקרוב (2026-2036)

33,000

פריסה שנתית של כמות יח"ד בתכניות התחדשות

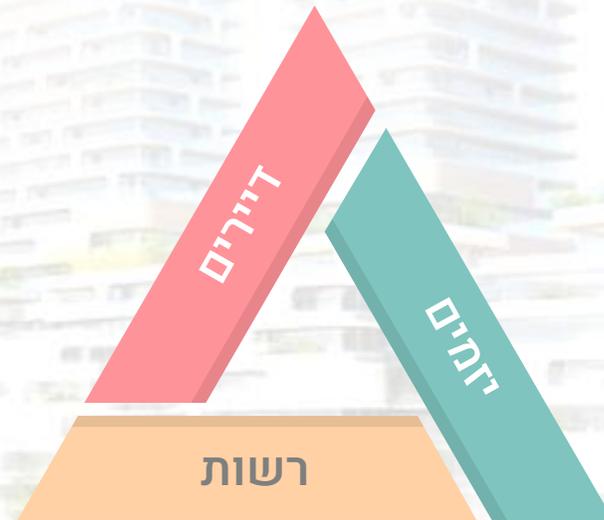


* הסכמי מסגרת - מימון תשתיות להתחדשות עירונית

מטרה:

- ניהול ההליך באופן שיסייע ליזמים
- טיוב התכנון
- זירוז הליך קבלת היתר הבנייה

להוצאת היתר בנייה במסלול הירוק,
ממועד הגשת הבקשה ועד קבלת היתר בנייה –



מסלול ירוק מתב"ע להיתר

י ת ר ו כ ו ת

ודאות תכנונית

הנחיות ברורות
והתחייבות
לטיפול איכותי
ומהיר



קיצור משמעותי בזמנים

כ-18 חודשים
מתחילת התהליך
ועד קבלת היתר
בנייה



תיאום בין כלל הגורמים

שיתוף פעולה בין כל
צוותי התכנון של היזם
ואגפי העירייה השונים



שקיפות מלאה

עדכונים
שוטפים
לגבי סטטוס
התהליך לכל
אורך הדרך





“L'architecture est une expression de la culture. ... la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public”.

מתוך Loi 77-2 du 3 janvier 1977
חוק האדריכלות הצרפתי, נכנס לתוקף ב-4 בינואר 1977.

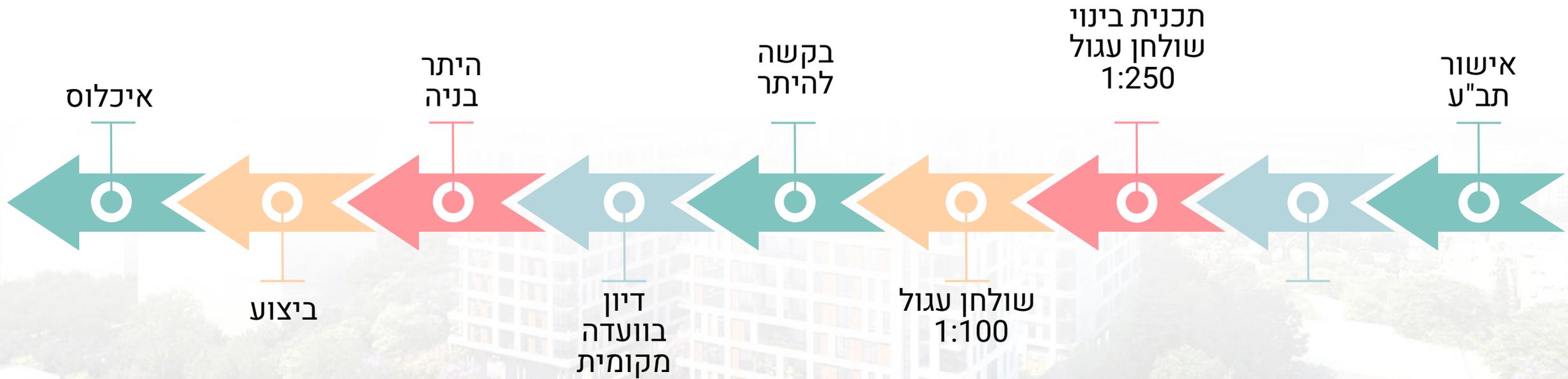
; היצירה ;
האדריכלית, איכות
הבנייה, השתלבותן
ההרמונית בסביבה -
שמירה על הנוף
הטבעי או העירוני וכן
המורשת, הם במהותם
“אינטרס ציבורי”.

(Ordre des)
(architectes)

לפי החוק -

B

המסלול הירוק – מתב"ע להיתר



ישיבה פנימית של כלל גורמי העירייה, בהובלת מהנדס העיר ומינהלת כרמים:



מבני ציבור



תברואה



תנועה



רישוי



איכה"ס



נכסים



שלבים
במסלול
הירוק
הכנה
להתנעה

מטרה:

שלבים
במסלול
הירוק
ישיבת
התנעה





נושאים לדיון:

- עקרונות התכנון של המתחם והתאמתם לתב"ע
 - שינויים מתב"ע באם ישנם.
 - גאנט עקרוני למימוש
 - חברתי - אחוז חתימות, סרבנים, דיור ציבורי
 - שאלות/בקשות/חסמים שצופים
- תוצר: טבלת משימות ואחריות, גאנט.**

שלבים
במסלול
הירוק
ישיבת
התנעה

שלבים במסלול הירוק ישיבת התנעה

נושאים לדיון:

- עקרונות התכנון של המתחם והתאמתם לתב"ע
 - שינויים מתב"ע באם ישנם.
 - גאנט עקרוני למימוש
 - חברתי - אחוז חתימות, סרבנים, דיור ציבורי
 - שאלות/בקשות/חסמים שצופים
- תוצר: טבלת משימות ואחריות, גאנט.**

משתתפים:

- מהנדס העיר
- מינהלת כרמים
- גורמי עירייה
- תאגיד מים וחח"י
- יזם
- אדריכל
- נציגי דיירים
- עו"ד דיירים

מטרה:

שלבים במסלול הירוק ישיבת התנעה

נושאים לדיון:

- עקרונות התכנון של המתחם והתאמתם לתב"ע
 - שינויים מתב"ע באם ישנם.
 - גאנט עקרוני למימוש
 - חברתי - אחוז חתימות, סרבנים, דיור ציבורי
 - שאלות/בקשות/חסמים שצופים
- תוצר: טבלת משימות ואחריות, גאנט.**

מטרה:

משתתפים:

- מהנדס העיר
- מינהלת כרמים
- גורמי עירייה
- תאגיד מים וחח"י
- יזם
- אדריכל
- נציגי דיירים
- עו"ד דיירים

חברתי:

- כנס דיירים - לאחר אישור התב"ע
- שיתוף נציגי דיירים בישיבה
- היזם יציג את אחוזי ההסכמות במתחם, דיירים סרבנים.
- הצגת סטטוס קרן תחזוקה לדיירים חוזרים



מינוי מנהל.ל.ת פרויקט

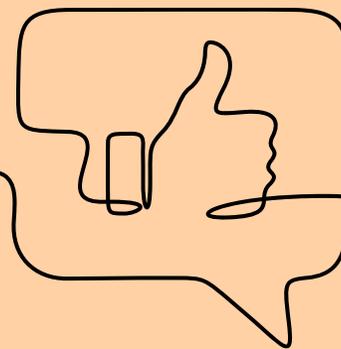
בשלב מוקדם בתהליך ✓

מקצועית, מנוסה, אמין.ה ✓



קיצור הדרך להיתר

המלצה שילנו



לאחר ישיבת התנעה נערכת סדרת פגישות
לתיאום תכנית בינוי ופיתוח

מהי תכנית בינוי ופיתוח?

תכנית הבינוי הינה החוליה המגשרת בין קנ"מ תכנית ראשית (תב"ע) לקנ"מ מפורט (רישוי). תפקידה לפרט את מרכיבי התכנון ולגשר בין התכנון העקרוני של התב"ע להיתר בניה בפועל, להבטיח שהפרויקט משתלב בסביבתו העירונית והנופית תוך הבטחת איכויות ופונקציונליות בהיבטים השונים.

לעיתים אישור עקרוני בוועדה לתכנית הבינוי מהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר

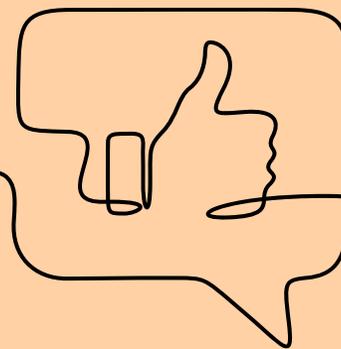
שלבים
במסלול
הירוק
**תכנית
בינוי
ופיתוח**



לפגישות יעילות:

הכינו חומרים והעבירו
לצוות העירייה כשבוע
מראש, כך יתאפשר דיון
ממוקד וקבלת החלטות

המלצה שטלנו



שולחן עגול 1:250

הערות תכנוניות והנחיות לתכנון מפורט,
הדמיות ראשוניות



חברתי:

- השתתפות נציגי דיירים בפגישה
- הצגת לוחות זמנים משוערים

שולחן עגול 1:100

בהובלת אגף רישוי – נוכחות גורמים
מקצועיים, הצגת גרמושקה מלאה + נספחים
קבלת פרוטוקול להטמעת תיקונים לצורך
פתיחת בקשה להיתר

שלבים
במסלול
הירוק
**שולחנות
עגולים**



דגשים:

- תיאום מול אגפי העירייה
- הסדרת בעלויות – (רמ"י ועוד), 100% הסכמות
- אישורי גורמי חוץ
- אישור משרד החינוך לתכנון שטחי ציבור מבונים –
לאחר קבלת אישור אגף מבני ציבור
- פיצול היתרים



חברתי:

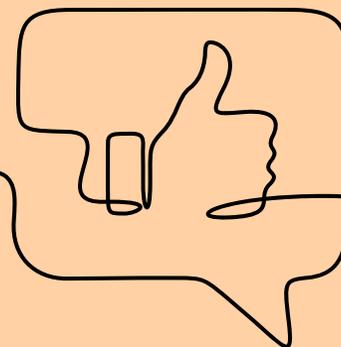
- הגשת דו"ח מיפוי אוכלוסיות סופי, ופירוט פריסת דירות התמורה בפרויקט
- גיבוש תכנית ליווי לדיירים המפונים
- דיווח על אחוז חתימות בעלי הנכסים וסרבנים
- כנס דיירים לבחירת דירות התמורה והצגת התכנון שאושר בוועדה

שלבים
במסלול
הירוק
תהליך
הרישוי

הגשה נכונה ומלאה של כל המסמכים

מקצרת משמעותית
את משך הטיפול בבקשה
ומונעת סבבי תיקונים
מיותרים

המלצה שלינו





מקרה בוחן מתחם במימוש

מתחם כצנלסון 40-44
מתחם 14, שכונת רמת ורבר
סמוך לפארק יד לבנים

90 יח"ד קיימות

בתכנון:

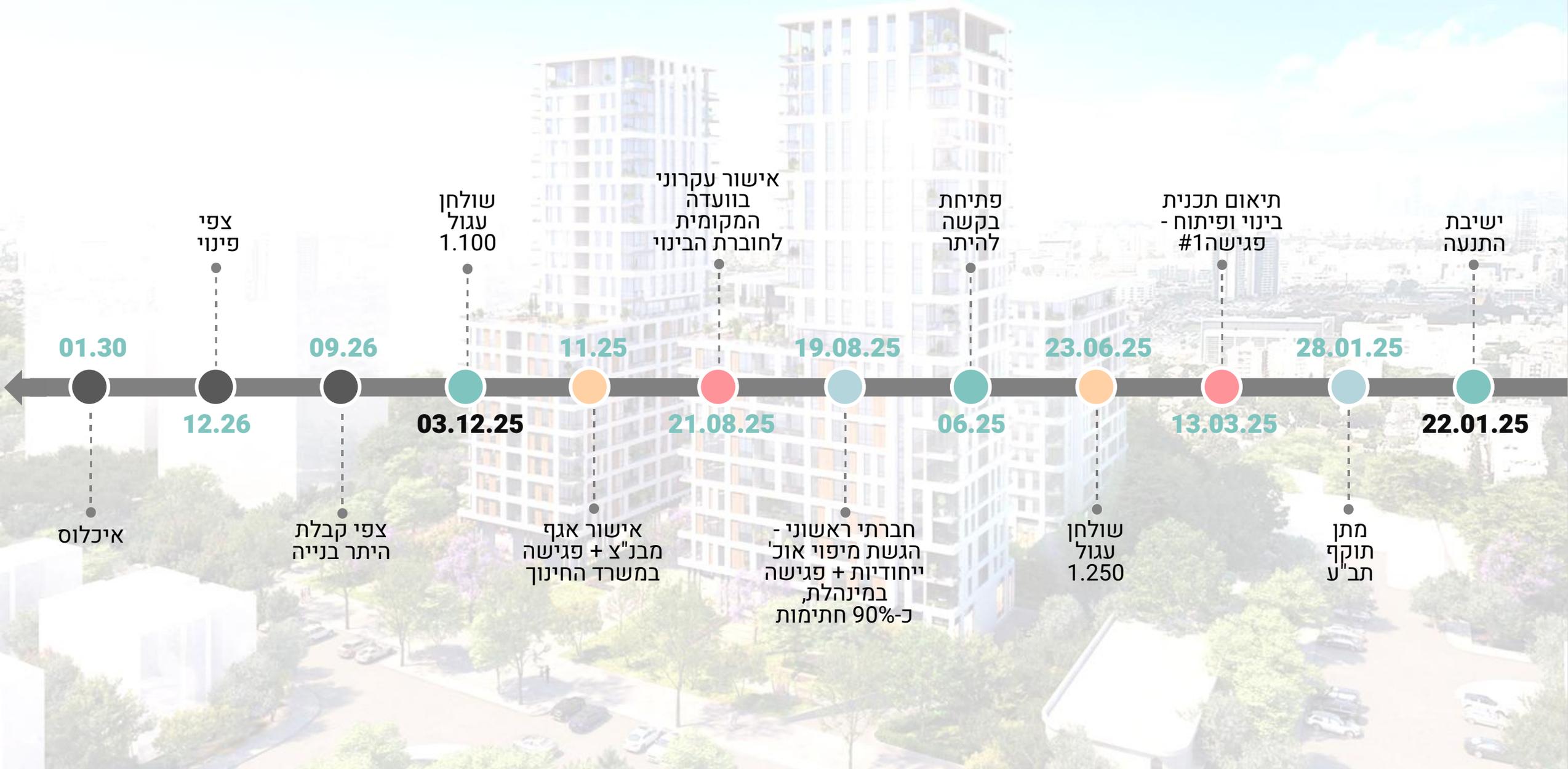
314 יח"ד ב-2 מגדלים
ו-2 בניינים מרקמיים

מסחר - 850 מ"ר

ציבורי - 1550 מ"ר

אדריכל - Citybee אדריכלים
יזמים - ב.ס.ר | אורבניקה

TIMELINE



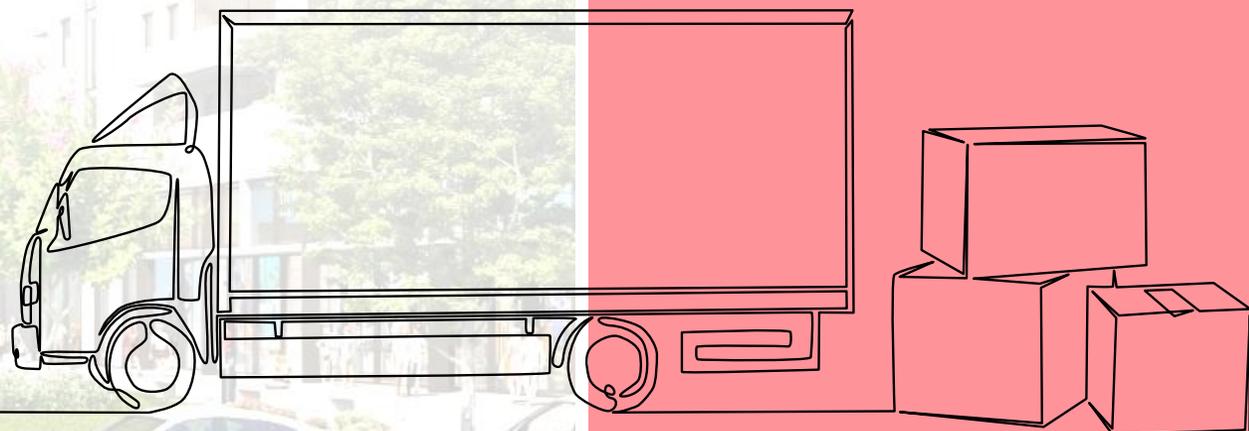


ההיבט החברתי

שקיפות. הסברה. יידוע

- בחינת סטטוס כלל הדיירים
(גרים/ שוכרים/ קשישים/ דיור ציבורי/ נתמכי רווחה)
- סיוע במציאת דירה חלופית
- הוצאת הודעת פינוי 90-120 יום טרם מועד הפינוי
- מענה לאוכלוסיות ייחודיות, העמדת הובלה ופריקה לאוכלוסיית הקשישים

חברתי לקראת פינוי





- בחירת חברת ניהול
- יצירת קהילה
- ועדי בתים
- מרחבים משותפים
- תחזוקת בניינים גבוהים

חברתי לקראת אכלוס



הסכמים (הקמה, מסירת
שטחים ציבוריים...)

ניהול, גאנט ומעקב, תיאום
וסיכומי פגישות

דיירים סרבנים

תיאום מול אגפים שונים
(תברואה, תנועה, איכה"ס...)

תכנון שטחי ציבור מבונים –
ממשק פרטי <ציבורי

**דגשים
ואתגרים**
מתב"ע
להיתר



מבט מכיוון הפארק

יוספטל שכונה מתחדשת לקראת מימוש



3,378

4,762

998 במתחמי ההתחדשות
386 מחוץ למתחמי ההתחדשות
3,378 חדשות

1,384

386	מחוץ למתחמי התחדשות
499	בעלי דירות
120	דיוור ציבורי
379	שכירות



יוספטל שכונה מתחדשת מאתגר להזדמנות

מטרות

פיתוח מקיף

חיזוק ההיבטים החברתיים-קהילתיים לצד הפיתוח הפיזי

מימוש הזדמנויות

מינוף תהליכי התחדשות עירונית ליצירת שינוי חיובי בשכונה ובאיכות חיי התושבים

חזון

קידום גישה רבי-ממדית המאזנת בין פיתוח פיזי וכלכלי לחיזוק המרקם הקהילתי והסביבתי.

ההתפתחות החברתית
והתרבותית של אומה, כמו כן
יצירת רווחה וכלכלה יציבה,
קשורה באופן עמוק למצויינות
באדריכלות ובתכנון עירוני

המשפט לקוח מהחוק מייצג חזון שמרחיב את ההבנה על
אדריכלות לא כסתם "בנייה" אלא כתרבות, סביבה, איכות חיים,
כבוד לנוף ולמורשת, אינטרס ציבורי

מתוך Loi 77-2 du 3 janvier 1977
חוק האדריכלות הצרפתי

ממשיים ומתחדשים



מינהלת כרמים
מלווה את כל
שלבי התהליך
(בהיבטים התכנוניים
והחברתיים)
מתחילתו ועד סופו.
שיתוף הפעולה בין
הצוותים המקצועיים
לבין נציגי הדיירים
הוא מפתח
למימוש מוצלח
של הפרויקט

רעות רונן

מנהלת פרויקטים - מתב"ע להיתר

מייל: reutro@ptikva.org.il

נייד: 052-8222170