



# רמת-ורבר מתחדשת

• חוברת הסברה לתושבי השכונה •

---

תכנית מתאר להתחדשות עירונית  
רמת-ורבר, פתח תקוה 2021

## דבר ראש העיר:



### תושבות ותושבים יקרים!

בשנים האחרונות אנו פועלים ביתר שאת לקידום פיתוח מרכז העיר והשכונות הוותיקות, באמצעות התחדשות עירונית.

התחדשות עירונית היא תהליך שיקום המרקם הבנוי הקיים של העיר ושיפורו באמצעות מגוון רחב של כלים, תוך התייחסות הן למצב הפיזי של המבנים והן למצב החברתי של התושבים. התחדשות עירונית תורמת להחייאת המרקם הבנוי, הכנסת שימושי קרקע חדשים, עידוד אכלוס של אוכלוסייה צעירה, ניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור מתרוקנים ושמירה על שטחים פתוחים.

בשכונת רמת ורבר אנו מקדמים תכנית ההתחדשות המציעה תוספת של 3,420 יח"ד בפרוייקטים של פינוי בינוי, 300 בתמ"א 38 ו-20,000 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה. לאחרונה, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז שבמינהל התכנון, אישרה להפקדה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית בשכונת 'רמת ורבר'. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית הגדולה ביותר שקודמה עד היום בעיר פתח תקוה. ייחודה של התכנית הוא בכך שהיא מציעה שימור של חלק ממרקם השכונה, כולל השטחים הירוקים וכמה מבנים, ומצד שני, פיתוח אינטנסיבי לאורך הצירים הראשיים. התוכנית הינה ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בתיאום עם עיריית פתח תקוה ובעריכת מייזליץ כסיף אדריכלים.

מיקומה הייחודי של השכונה, הריאות הירוקות המצויות בה, קווי התחבורה הקיימים ואלו שצפויים להתרחב עם תחילת פעילות המטרו, ההתחשבות בסביבה ושיתוף התושבים, הופכים את תכנית ההתחדשות ברמת ורבר לייחודית ומבטיחה.

אני מודה לכל השותפים לדרך! הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון, מינהל הנדסה, מינהלת כרמים, וכמובן כל תושבי ותושבות שכונת רמת ורבר.

בהצלחה!  
רמי גרינברג  
ראש העיר

## דבר מנהל מינהלת כרמים:



### תושבי שכונת רמת ורבר היקרים!

מנהלת כרמים פועלת באמצעות עיריית פ"ת והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית החל מהקמתה ב-2019 לקידום ומימוש תכנית רמת ורבר.

היום בו החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את תכנית רמת ורבר מסמל אבן דרך משמעותית בחידוש פני השכונה לה ציפתם שנים רבות.

מנהלת כרמים פעלה בשכונה באין ספור מפגשים וסיורים אתכם התושבים. שמענו את הבעיות, הקשבנו והטמענו פתרונות בשטח הן שלכם התושבים והן של עורכי הדין והיזמים הפועלים מטעמכם.

לאחר שלב המימוש, אני רואה בחזוני את רמת ורבר הופכת לאחת השכונות החזקות בארץ מבכל הבחינות, קרבתה לצירי הרכבת הקלה והמטרו, הסמיכות למוסדות ציבור ובתי חולים, שטחי מסחר ותעסוקה שלא היו בעבר אשר הופכים זמינים לכל דורש יהפכו את החלום למציאות ואת רמת ורבר הישנה לשכונה חדשה ומתקדמת.

מנהלת כרמים לא מסיימת את עבודתה בשלב ההפקדה, אנו כאן בשם ראש העיר והעירייה ללוות אתכם עד שלב ההיתר, המימוש וכניסת הדיירים לדירותיהם החדשות.

**מוזמנים ליצור איתנו קשר כל העת!**

בברכה,

**נעם סלע**

מנהל מינהלת 'כרמים'



## דבר הרשות 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, בעיקר במרכז הארץ. פתח תקוה היא אחת הערים בעלות הפוטנציאל הרב ביותר לקידום תהליכי התחדשות, ואנו פועלים לקידום הנושא בחלקי העיר השונים.

בימים אלה מופקדת תכנית המתאר להתחדשות עירונית בשכונתכם. התכנית הוכנה ביוזמתן של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית פתח תקוה. צוות התכנון הרחב שנבחר, ביצע עבודה תכנונית ענפה, 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.

ברצוני לברך את עיריית פתח תקוה ואת העומד בראשה, רמי גרינברג, את מינהל ההנדסה בעירייה, את המינהלת להתחדשות עירונית ואתכם התושבים על הפקדת התכנית. זוהי תכנית המתאר השכונתית הראשונה בעיר שמגיעה לשלב זה, והיא תסייע להמשך תנופת ההתחדשות העירונית בעיר פתח תקוה כולה.

בברכה,

**אלעזר במברגר**

מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



**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.



## יש כתובת!

המנהלת להתחדשות עירונית הוקמה על ידי עיריית פתח תקוה והחברה לפיתוח פתח תקוה בשיתוף הרשות להתחדשות עירונית במטרה לסייע לתושבי העיר והיזמים הפועלים בעיר לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, ביניהם תמ"א 38 ופינוי בינוי.

**תושבי רמת ורבר מוזמנים לפנות למינהלת  
למענה לשאלות ועזרה בהתארגנות:**

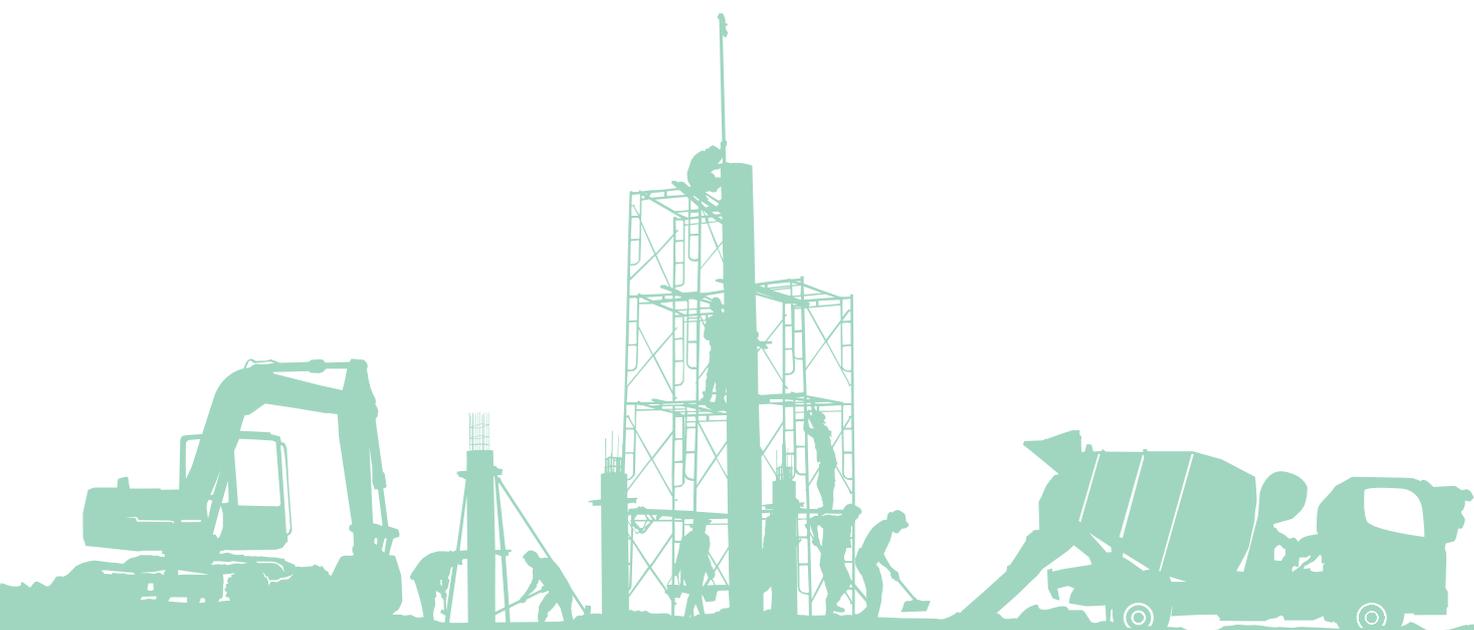
**03-5118811 | נורדאו 30, פתח תקוה**

**© f | [cramim-pt.co.il](https://cramim-pt.co.il)**

## תוכן עניינים:

רמת ורבר מתחדשת	7
מה היא התחדשות עירונית	8
חזון התכנון לשכונה	9
עקרונות התכנון	12
מסלולי התחדשות הבניינים ברמת ורבר	15
איך זה קורה?	16
המרחב הציבורי כשלד מחבר ומקשר	18
מידע על התכנית והשכונה	22
תהליך שיתוף הציבור בתכנית	23
איך מתקדמים?	24

**תכנית להתחדשות עירונית ברמת ורבר**  
התוכן המוצג נכתב, הופק ועוצב על ידי חברת מודוס תהליכים שיתופיים



## רמת ורבר מתחדשת!

עיריית פתח תקוה והרשות להתחדשות עירונית מקדמות את התכנית להתחדשות שכונת רמת ורבר. התכנית המתארית להתחדשות השכונה הוכנה על ידי משרד מיזליץ כסיף רויטמן אדריכלים וצוות יועצים רחב, ובהנחיית מנהל הנדסה בעיריית פתח תקוה. התכנית יוצרת את התנאים להתחדשות כלל השכונה – הבניינים, המרחבים הציבוריים, מבני הציבור, הדרכים והתשתיות.

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

## מה היא 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 בתוך השכונה להולכי רגל, אופנים 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 התכנון לשכונה:

תכנית התחדשותה של רמת ורבר מיועדת ליצירת סביבת מגורים ייחודית, המשולבת במרקם העירוני הוותיק ונהנית ממיקום מרכזי ומקושר לצד מורשת עירונית מגוונת.

התכנית שואפת לקדם התחדשות הבניינים והמרחב הציבורי, בדגש על יצירת שכונה הבונה קהילה אקטיבית שתיצר שייכות של תושביה למקום ולסביבה.

בשיפור המרקם העירוני הקיים, ובכלל זה איכות חיים ואיכות הדיור בשכונה, שואפת התכנית לחזק את מעמדה של השכונה כיעד אורבני אטרקטיבי לקהלי יעד חדשים ומגוונים.



מגדלים 30+ קומות

קולונדה





מעבר ציבורי לצד קומות קרקע פעילות כחלק מהבינוי החדש של בנייני המגורים

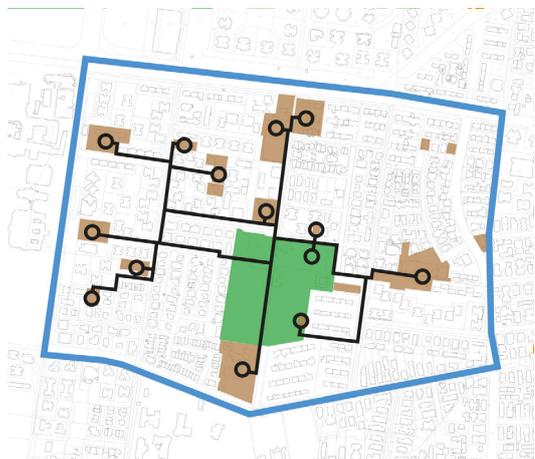
- מבני ציבור
- מסחר
- תעסוקה
- מעבר ציבורי בזיקת הנאה לציבור
- חזית מסחרית עם קולונדה



# עקרונות התכנון

## ציר ירוק

כבסיס לתכנון מוצע פיתוחם של המרחבים הציבוריים ובראשם ציר ירוק חדש, מוטה הולכי רגל, שיעבור במרכז השכונה ויחבר את מבני הציבור והפארק לכדי מרחב ציבורי משמעותי, שיהווה עוגן קהילתי ונופי לתכנית כולה.



## פיתוח דפנות השכונה

שילוב שכונת רמת ורבר במערך האורבני הסובב, דרך יצירת קישוריות ועירוב שימושים; בניית מעברים ציבוריים נוחים, מוצלים ונעימים, הקמת מוקדי תעסוקה ומסחר בשילוב עם מגדלי המגורים, פיתוח מרחב ציבורי ומזמין וחידוש חזית רחוב ארלזורוב כשער כניסה לשכונה.



## תנועה מינימלית בתוך השכונה ומערך המותאם להתחדשות

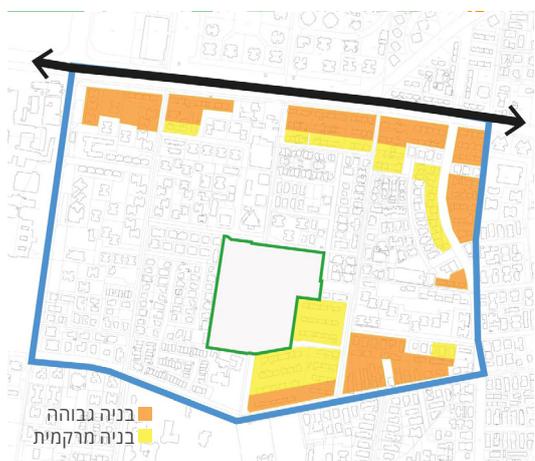
התכנית מציעה את שימור אופייה השקט של השכונה דרך הפחתה של תנועת כלי הרכב העוברת בתוך גבולות השכונה והתאמת מערך התנועה, התשתיות והחניות לבינוי החדש.



# עקרונות התכנון - המשך

## בניה גבוהה בשולי השכונה

התכנית מבקשת לחזק את הרחובות המקיפים את השכונה, ובעיקר את רחובות ז'בוטינסקי וארלוזרוב כרחובות עירוניים מסחריים אינטנסיביים. לאורך הרחובות מוצעת תוספת משמעותית של יחידות דיור בבניה מרקמי (בניינים של עד 11 קומות) לצד מגדלי מגורים המשלבים מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בקומות התחתונות.



## בניה מרקמית בפנים השכונה

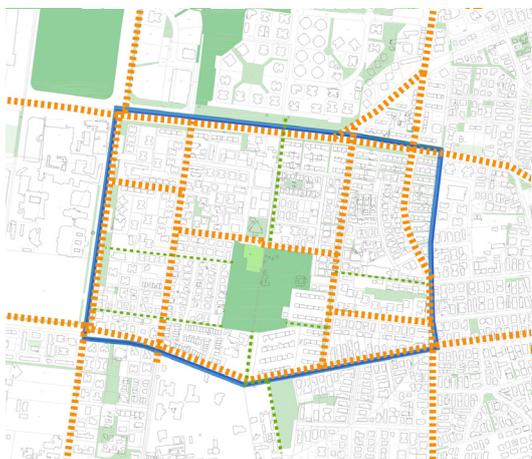
במרכז השכונה בסמוך לגן יד לבנים מוצעת תפיסת תכנון של "פינוי בינוי מרקמי" מוגבל לגובה של עד 11 קומות ומציע שכונת מגורים המשולבת במרחב הציבורי הסובב אותה.

## פיתוח מערך הולכי הרגל בשכונה ליצירת הליכות מיטבית

על מנת להפחית את הצורך בתנועה ממונעת התכנית יוצרת מרחב תנועה מוטה הולכי רגל, בטיחותי ונגיש המאפשר פעילות מגוונת ושהייה מזמינה. כל זאת על ידי שדרוג הרחובות הקיימים, טיפול באופי הרחובות ושתיילת עצים להצללה ויצירת מרחבים נעימים ומזמינים להליכה.



# עקרונות התכנון - המשך



## פיתוח מערך תנועת האופניים

לחיזוק קישוריות השכונה בתוכה ולמרחבים הסמוכים אליה ולהפחתת השימוש בכלי רכב ממונעים בגבולותיה.



## התחדשות מבני הציבור

תכנית ההתחדשות מתאימה את מבני הציבור בשכונה לסטנדרטים עכשוויים ומוסיפה זכויות בניה למבני ציבור בהתאם לצרכים העולים מתוספת האוכלוסייה הצפויה.



## תחבורה ציבורית

### תחנת מטרו והרכבת הקלה

שכונת רמת ורבר סמוכה לקו האדום של הרכבת הקלה הנבנה בימים אלו לאורך רחוב ז'בוטינסקי. [לחצו כאן](#) לצפיה בפרטים נוספים לגבי הקו האדום.

בסמוך לשכונה, על רחוב ארלזורוב, מתוכננת תחנה של קו M2 של המטרו, הרכבת התחתית

המהירה של גוש דן. הנגישות הגובהה למטרו תשפר את התנועה אל השכונה וממנה לכל רחבי גוש דן. [לחצו כאן](#) למידע נוסף לגבי תכנון המטרו.

# מסלולי התחדשות הבניינים ברמת ורבר

התחדשות בנייני המגורים ברמת ורבר תתקיים בשני מסלולים:

## פינוי-בינוי

במסלול פינוי-בינוי הורסים מספר בניינים ישנים, ומקימים במקומם מבנים חדשים בסטנדרט גבוה. לאורך תקופת הבניה גרים התושבים בשכירות, ולאחר סיומה הם יכולים לחזור לגור בבניין החדש. פינוי-בינוי מאפשר לחדש לא רק את בניין המגורים אלא גם את התשתיות הסובבות אותו; כבישים, ביוב, מים, ניקוז, מבני ציבור, גינות ציבוריות ועוד. תכנית המתאר לרמת ורבר קובעת מתחמי התחדשות לפינוי בינוי בהם יתאפשר חידוש הבניין והסביבה בשני טיפוסים:

### פינוי-בינוי מגדלי

בגבולות השכונה יקודם פינוי-בינוי מגדלי שיאפשר בניה של עד 32 קומות

### פינוי-בינוי מרקמי

בלב השכונה יקודם פינוי-בינוי מרקמי שיאפשר בניה של עד 11 קומות במקומות שונים כמסומן בתכנית

## התחדשות בניינית

מסלול זה מאפשר לקדם התחדשות ברמת בניין בודד. התכנית מקנה זכויות לחיזוק הבניין כך שיעמוד בתקן הישראלי לרעידות אדמה, מאפשרת להרחיב, אם ניתן, את הדירות הקיימות, להוסיף ממ"ד ומעלית, ויחידות דיור נוספות. תכנית המתאר לרמת ורבר קובעת על פי מאפייני הבניין והסביבה את האפשרויות לחיזוק והתחדשות בניינית:

### זכויות בניה מוגברות

התכנית מקנה זכויות בניה מוגברות מעבר לאלו המוקנות היום במסגרת תמ"א 38. זאת על מנת להגביר את ההתכנות למימוש ההתחדשות.

### מגבלות בניה ופיתוח

באזור זה יותרו תוספות בניה וחיזוק המבנים ללא תוספת יחידות דיור. התכנית תקנה את הזכויות במסגרתה, כך שגם במידה ותמ"א 38 תבוטל הזכויות יישארו מוקנות למבנים אלו.

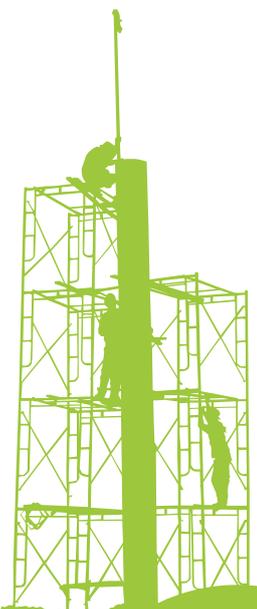
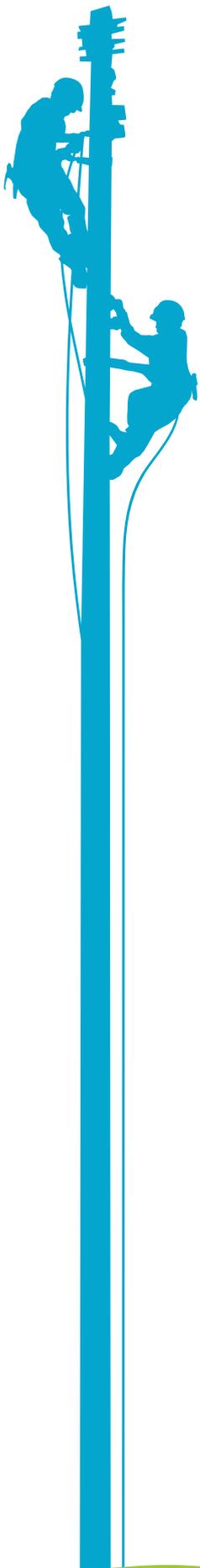
## איך זה קורה? מהו התהליך?

כדי שבעלי הדירות יוכלו לקבל דירה חדשה, ללא תשלום, תמורת דירתם הישנה, נותנת התכנית זכויות בניה נוספת. זכויות אלו מאפשרות ליזם לממן את עלויות ההריסה והבניה או חיזוק הבניין. בעלי הדירות צריכים להתארגן ולהגיע להסכם עם היזם המבצע.

התכנית מציעה לחלק את רמת ורבר למתחמים (קבוצה של מספר בניינים) שיעברו פינוי-בינוי. בנוסף, תעבור כל השכונה התחדשות: יוקמו מבנים חדשים לתעסוקה ומסחר, יוגדרו שטחים חדשים לטובת מוסדות ציבור וגנים ציבוריים ויוכשרו חניות חדשות לרווחת התושבים. כמו כן, כחלק מהתכנית יחודשו הכבישים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הקיימים.

**במסלול פינוי בינוי**, יקדמו בעלי הדירות בכל מתחם תכנית מפורטת שתקדם את התהליך על פי העקרונות שקובעת התכנית המתארית. על מנת לקדם תהליך זה, על בעלי הדירות להתאגד, ולפעול יחד עם אנשי מקצוע לקידום הפרויקט. [לחצו כאן](#) כדי לראות את תהליך "3 הצעדים" המומלץ על ידי כרמים – המנהלת להתחדשות פתח תקוה.

**במסלול ההתחדשות הבניינית** יקדמו בעלי הדירות התחדשות בבניין שלהם, בתהליך של היתר. גם במסלול זה על בעלי הדירות להתאגד, ולהיעזר באנשי מקצוע. מומלץ קודם כל לבדוק את הזכויות ואת האפשרות של הבניין להתחדש. [לחצו כאן](#) כדי לראות את התהליך המומלץ על ידי כרמים – המנהלת להתחדשות פתח תקוה.





- 15 מספר מתחם
- 24 מבנים בבינוי מגדלי במתחמי פינוי בינוי
- מבנים בבינוי מרקמי (עד 11 קומות) במתחמי פינוי בינוי
- מבנים להתחדשות בניינית עם זכויות מוגברות
- אזורי תמ"א 38 מגבלות בניה ופיתוח
- תוואי קו המטרו
- תוואי הרכבת הקלה הקו האדום



# המרחב הציבורי כשלד מחבר ומקשר



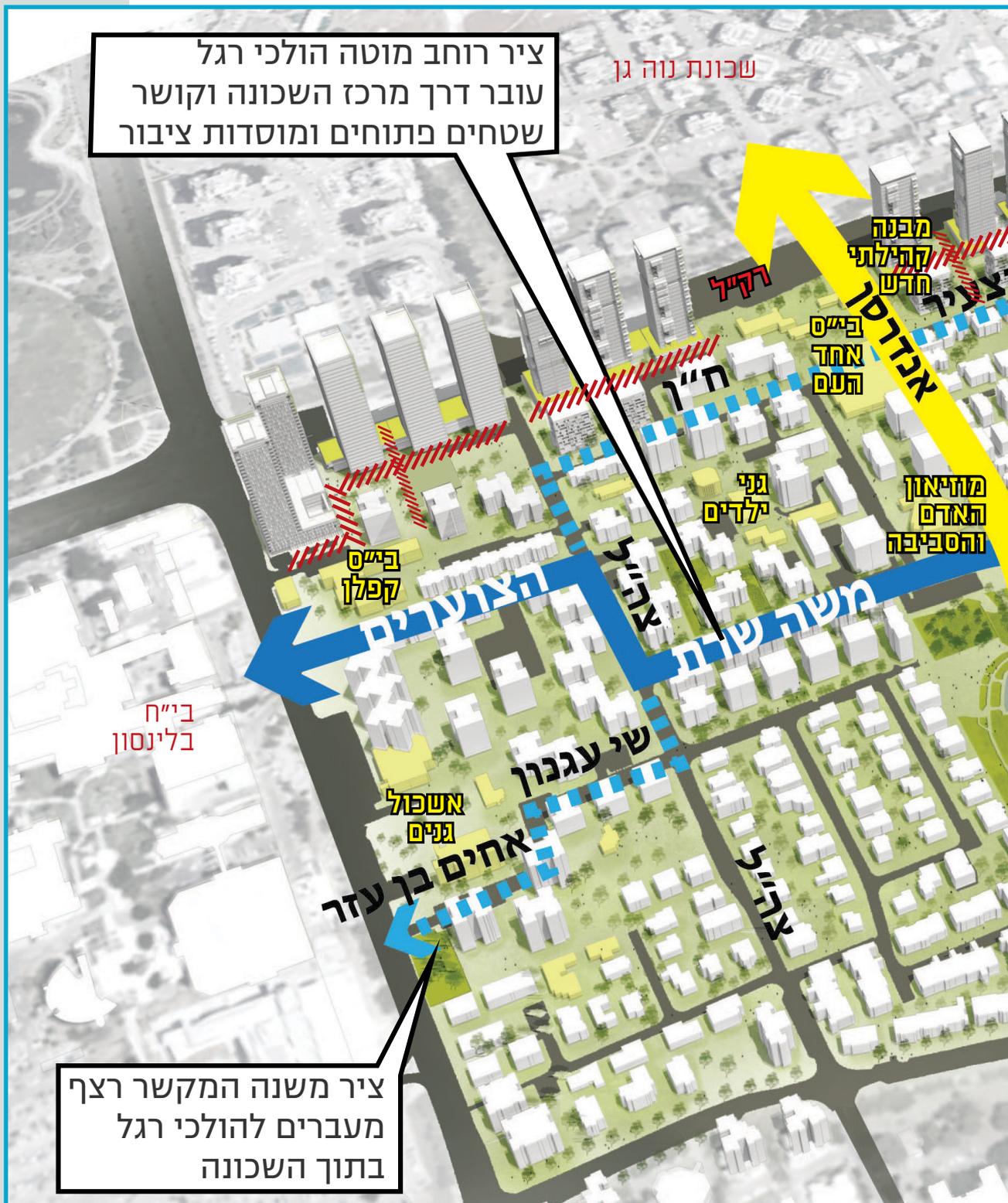
מעברים בזיקות הנאה  
לציבור עוברים ומקשרים  
בתוך המתחמים וביניהם

מרכז העיר

הציר הירוק - ציר אורך מרכזי מוטה  
הולכי רגל עובר במרכז השכונה  
וקושר שטחים פתוחים ומוסדות ציבור

גבעת  
השלושה

# העומד בבסיס התכנון האורבני





חידוש המוזיאון ופתיחתו למרחב הסובב כעוגן עירוני וקהילתי



חזית חדשה לרחוב ז'בוטינסקי - מגדלי מגורים המשלבים מבני ציבור, תעסוקה ומסחר במפלס הרחוב



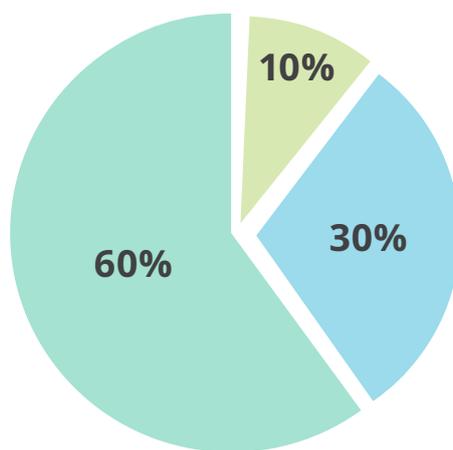
בניה מרקמית בקו שני לארלוזורוב, על הפארק עם מסחר שכונתי בקרבת הציר הירוק

## מידע על התכנית והשכונה

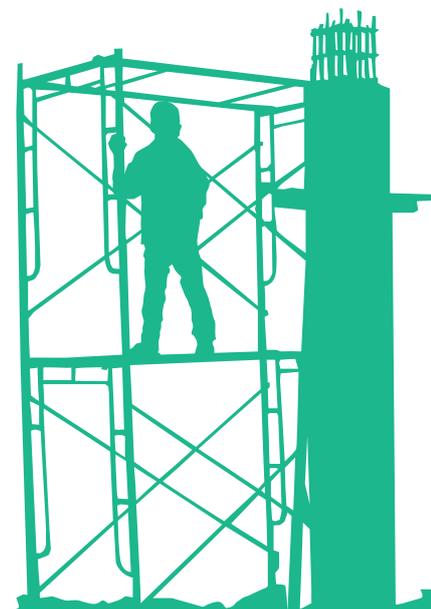
התכנית מציעה לחדש את הבניינים הישנים ולהקים במקומם מבנים חדשים. בניה זו תאפשר לתושבי השכונה לגור בבניינים בסטנדרט עכשווי בגובה של 9 עד 32 קומות. כיום קיימות 3,880 דירות בשכונה, והתכנית מאפשרת בניה של עד 3,600 דירות חדשות. כיום גרים בשכונה כ-10,000 תושבים ובעתיד יוכלו לגור בה עד 23,000 תושבים.

התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון שיאפשר לאוכלוסיות שונות למצוא דירה מתאימה בשכונה.

### תמהיל דירות



- יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר)
- יח"ד קטנות מאוד (עד 65 מ"ר)
- יח"ד גדולות (ממוצע 110 מ"ר)



## תהליך שיתוף הציבור בתכנית

במסגרת הכנת תכנית המתאר של השכונה נערך תהליך שיתוף ציבור משמעותי בהובלת חברת 'מודוס - מתכננים עם אנשים'.

במסגרת התהליך התקיימו שלושה מפגשים פתוחים בהשתתפות מאות תושבים. שלושה מפגשים עם ועד השכונה, סקר דיירים ועבודה עם גורמי השטח.

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

עוד על תהליך התכנון המשתף ניתן לקרוא באתר התכנית. העבודה עם התושבים ממשיכה להתקיים, מוזמנים לפנות למנהלת לשאלות, מידע ועזרה בהתארגנות.



# איך מתקדמים?

אישור התכנית - התכנית הופקדה לעיון הציבור. בשלב זה בעלי עניין המעוניינים בכך יכולים להגיש התנגדות לתכנית או להיבטים בה שהם חושבים שיש צורך לשנות או לתקן. לאחר תקופת ההפקדה תתכנס הוועדה המחוזית לדין באישור התכנית. לאחר מתן התוקף לתכנית ניתן יהיה להתחיל במימוש התכנית.

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 רווחים רבים לתושבים. [לחצו כאן](#) כדי לראות את תהליך "3 הצעדים" המומלץ על ידי כרמים - המנהלת להתחדשות פתח תקוה.

## בשלב זה, לפני חתימה על מסמכים או הסכמים עם יזמים אנו ממליצים:

- ✔ להתארגן יחד בכל מתחם ולבחור נציגות לכל בניין.
- ✔ לקבל ייעוץ משפטי מעורך דין מטעמכם (בעלי הדירות), המתמחה בהתחדשות עירונית. עורך הדין יוכל לסייע לכם בכל הדרוש בתהליך. [לחצו](#) לצפות במאגר עורכי הדין של המנהלת להתחדשות.
- ✔ להיפגש עם מספר יזמים ועם מספר אנשי מקצוע לפני קבלת החלטה.
- ✔ לבדוק את הניסיון של בעלי המקצוע בפרויקטים דומים.
- ✔ לבקש דוגמאות והמלצות מלקוחות קודמים של היזם.
- ✔ לעיין במדריך לדיירים שפרסמה הרשות להתחדשות עירונית ([לחצו כאן](#) לעיון במדריך)



## מוזמנים להתייעץ עם אנשי המקצוע

העומדים לרשותכם ב"כרמים" המנהלת העירונית להתחדשות עירונית

03-5118811 | נורדאו 30, פתח תקוה

© f | [cramim-pt.co.il](http://cramim-pt.co.il)