

הנוכחים בכנס:

שם הגוף	שמות ותפקידי הנוכחים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	מיכל רביד – יועצת לאגף תכנון
עיריית פתח תקווה	רמי גרינברג – ראש העיר אדר' עינב עצמון – מנהלת מינהלת "כרמים" דוד חג'ל – מנהל קשרי קהילה, מינהלת "כרמים" אילנית בן זקן – מנהלת מינהלת מרכז העיר לעסקים
עורכי התוכנית – דרמן ורבקל אדריכלות	אלעד בוקר – אדריכל, ראש צוות התכנון
ייעוץ חברתי – CR קשרי קהילה	חן רייך – יועץ חברתי



ביום ראשון, ה-24/2/2026, התקיים כנס בעלי נכסים עסקיים במתחם להתחדשות עירונית "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 לבעלי הנכסים העסקיים במתחם את העקרונות לתכנון המתחם והתכנון המקודם בשלב זה. כמו כן, הוצג לבעלי הנכסים העסקיים התהליך החברתי שמתקיים במתחם וניתנה הזדמנות לשאול שאלות לגבי התהליך והתכנון.

מיקום: מינהלת "כרמים" – שפיגל 3.

מהלך הכנס:



דברי פתיחה

ראש העיר – מר רמי גרינברג:
 "המטרו מביא בשורה גדולה..
 המטרה היא שתהיו חלק ממה
 שקורה, תבינו, תשמעו ותשאלו
 שאלות"
מינהלת כרמים – אדר' עינב
עצמון: "מטרת המינהלת היא
 לגשר, לקשר ולחבר בין הדיירים,
 היזמים והרשויות. אנחנו בראשית
 הדרך ויש לכם כתובת לפנות
 אליה בכל שאלה"

התהליך החברתי - CR
קשרי קהילה

- חן רייך – היועץ החברתי של המתחם
- הוצג התהליך החברתי שמתקיים במתחם, מושגי יסוד בהתחדשות עירונית ושלבי אישור התוכנית הצפויים.
- הוצגו נקודות הממשק העיקריות של התושבים עם הייעוץ החברתי, מענה על שאלון בעלי עסקים והשתתפות בכנסי שיתוף ציבור.

הצגת התכנון - דרמן ורבקל אדריכלות

- אדר' אלעד בוקר – ראש צוות התכנון
- אדריכל התוכנית הציג את צוות התכנון ועקרונות התכנון המרכזיים שגובשו למתחם.
- אדריכל התוכנית הציג כיצד עקרונות התכנון באים לידי ביטוי בתכנון המתחם ובדגש על בעלי העסקים, המסחר והתעסוקה במתחם.

שאלות תשובות

- ניתן פרק זמן משמעותי עבור שאלות והתייחסויות מצד התושבים, ולמענה מקצועי מצד צוות התכנון, בנושא התכנון ובנושא ההליך החברתי.

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

נושא	שאלה	תשובה / התייחסות
	<p>מהי התחדשות עירונית ומה החשיבות שלה?</p>	<ul style="list-style-type: none"> התחדשות עירונית משמעותה שינוי וחידוש אזור עירוני קיים. במתחם מטרו "העירייה", השינוי ייעשה במגוון צורות התחדשות, בהתאם לבניין – הריסה ובנייה (פינוי-בינוי), תוספת זכויות ושימור. בנוסף, התחדשות עירונית כוללת חידוש של המרחב הציבורי מסביב לבניינים. התחדשות עירונית נועדה להיטיב את תנאי החיים של התושבים באזור ולהביא לצמיחה והתפתחות של העיר.
<p>כללי – התחדשות עירונית</p>	<p>מדוע התוכנית הזו ייחודית?</p>	<ul style="list-style-type: none"> מתחם מטרו "העירייה" הוא פרויקט דגל של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. התוכנית שתתוכנן תאושר בוועדה ארצית ייחודית (ותמ"ל), שנועדה לקדם פרויקטים בעלי חשיבות אסטרטגית במדינה ישראל, בהליך מהיר, כדי לממש את התוכנית בעתיד הקרוב.
	<p>מהם השלבים במסגרת תהליך התחדשות עירונית?</p>	<ul style="list-style-type: none"> התהליך כולל 4 שלבים מרכזיים: (1) שלב התכנון – הכנת תוכנית בניין עיר (תב"ע); (2) שלב האישור – אישור התוכנית בותמ"ל; (3) שלב ההיתר – בחירת יזם + הוצאת היתר בנייה; (4) בנייה + איכלוס מחדש.
	<p>האם בעלי הדירות משלמים על התהליך?</p>	<ul style="list-style-type: none"> לא. בעלי הנכסים העסקיים לא אמורים לשאת בעלות כלשהי במהלך התהליך. התוכנית כרגע מקודמת על ידי המדינה ועלויות נוספות בהמשך ימומנו על ידי היזם שייבחר.
<p>אופי התכנון</p>	<p>מהי תב"ע? מה היא קובעת?</p>	<ul style="list-style-type: none"> תב"ע (תוכנית בניין עיר) קובעת מהם השימושים המותרים בקרקע מסוימת, מה היקף הבנייה שניתן לבנות על הקרקע, גובה המבנים החדשים ואילו שטחי ציבור יש במסגרת התוכנית ותשתיות מחודשות. לאחר אישור התב"ע ניתן להוציא היתר בנייה.
	<p>מתי נבחר יזם ומתחילים לבנות? כמה שנים לוקחת הבנייה?</p>	<ul style="list-style-type: none"> בחירת יזם מתבצעת במהלך תהליך אישור התוכנית בוועדה, ביוזמת בעלי הדירות והנכסים העסקיים ובליווי של עו"ד דיירים. זמן הבנייה תלוי ביזם ולא ניתן לקבוע הערכה מדויקת כרגע. בדרך כלל מדובר על מספר שנים.

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

נושא	שאלה	תשובה / התייחסות
	מה התמורות הצפויות לעסקים?	<ul style="list-style-type: none"> התמורות לבעלי עסקים נקבעו לפי הנחות עבודה שהובאו בחשבון בתחשיב הכלכלי של התוכנית. התמורה המרכזית בנכס לאחר ההתחדשות היא הגדלת שטח העסק ב-30% למסחר ו-20% לתעסוקה, ביחס לשטח העסק הקיים. בנוסף, התחשיב הכלכלי לוקח בחשבון שמירה של הצמדות קיימות, במידה ומפורט על כך בתשריט הבית המשותף (לדוגמה: מחסנים קיימים קיימים המוצמדים לעסק). חשוב לציין כי מדובר בהנחות עבודה. התמורות הסופיות ייקבעו בהתאם למו"מ שייערך בין היזם שייבחר לכל בעל נכס עסקי, בכפוף להוראות שייקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הותמ"ל.
תמורות	על איזה שטח מתקבלת תמורה?	<ul style="list-style-type: none"> התמורה מתקבלת על בסיס השטח הקיים כיום לפי היתרי בנייה. אם לא היו קיימים היתרי בנייה, השטחים נמדדו לפי תשריט בית משותף (כולל קירות חוץ, מרפסות סגורות ומרפסות שירות). תוספות לא חוקיות לא יילקחו בחשבון ולא תתקבל עליהן תמורה.
	למה זכאים בעלי הנכסים העסקיים בזמן הפינוי?	<ul style="list-style-type: none"> התחשיב הכלכלי של התב"ע לוקח החשבון תשלום שכירות לבעל הנכס העסקי על-ידי היזם לכל אורך תקופת הפינוי, בהתאם לגודל הנכס המקורי. בנוסף, נלקחת בחשבון קרן אובדן הכנסות למסחר, בהיקף של 50% מתשלום השכירות, לכל אורך תקופת הפינוי. התוכנית לוקחת בחשבון מחויבות של היזם לכסות את הוצאות העברת העסקים המפונים למיקום זמני ובחזרה למיקום החדש לאחר ההתחדשות וכיסוי עלויות עורך דין לטובת בעלי הזכויות (בדומה לבעלי הדירות).

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

נושא	שאלה	תשובה / התייחסות
	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).
תחבורה	מדוע התוכנית לא פותחת רחובות חדשים לרכבים פרטיים, בייחוד במקרה של רחובות ללא מוצא (כגון חיבור רחוב הראשונים לחיים עוזר)?	<ul style="list-style-type: none"> התוכנית נשענת ונגזרת על תחנת המטרו שצפויה להיבנות במרכז. פרויקט המטרו שואף לצמצם שימוש ברכב פרטי ולעודד הגעה ליעד ברגל, באופניים ובתחבורה ציבורית. לכן, התוכנית כמעט ואינה מתערבת ברשת הדרכים הקיימת ואף מקדישה חלק ניכר ממנה לתחבורה ציבורית ואלטרנטיבית. בנוסף, פתיחת רחובות חדשים בלב ההיסטורי של העיר היא מורכבת בשל מבנים ועצים לשימור ובשל הרצון לפתח שטחים ירוקים עבור אוכלוסיית האזור.
גבולות ובינוי	אילו רחובות נכללים ב"קו הכחול" של התוכנית (גבולות התוכנית)?	<ul style="list-style-type: none"> הרחובות המרכזיים בתוכנית הם רחובות חיים עוזר, ההסתדרות וולפסון. הגבול הצפוני של התוכנית הוא מדרחוב ההגנה (הצד הדרומי בתוך תחום התוכנית). הגבול הדרומי של התוכנית הוא רחוב הרצל (הצד הצפוני של הרחוב בתוך גבול התוכנית). טבלת כתובות התוכנית המלאה ותרשים הקו הכחול מופיע במצגת הכנס.
	מהו הגובה המתוכנן של המגדלים החדשים?	<ul style="list-style-type: none"> עוצמות הבינוי משתנות בהתאם לקרבה לתחנת המטרו. במוקדים המרכזיים הבינוי יגיע ל-35-40 קומות (מגורים ותעסוקה). במרחק מהתחנה והרחובות הפנימיים, הבינוי המתוכנן נע בין 10 ל-20 קומות.
	מה יקרה למבנה ההסתדרות ומרכז פלינר במסגרת התוכנית?	<ul style="list-style-type: none"> מבנה ההסתדרות: מיועד להריסה במסגרת תוכנית המטרו לטובת הקמת אחת היציאות של תחנת המטרו. מרכז פלינר: יישאר כפי שהוא, כיוון שמדובר במבנה חדש יחסית שנבנה מראש בצפיפות גבוהה.
לוחות זמנים	מתי התוכנית צפויה לעבור משלב התכנון לשלב האישור בותמ"ל?	<ul style="list-style-type: none"> השאיפה היא להביא את התוכנית לדיון או להפקדה בוועדה (ותמ"ל) בשנת 2026. לאחר ההפקדה יחל תהליך אישור התוכנית בותמ"ל ותחילתו בשלב ההתנגדויות הציבוריות.

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

נושא	שאלה	תשובה / התייחסות
קשר עם יזמים	האם על בעלי העסקים לחתום על חוזים מול יזמים בשלב זה?	<ul style="list-style-type: none"> בשלב זה, התוכנית מקודמת ע"י המדינה והעירייה ולא ע"י יזמים פרטיים. לכן, אין לחתימה על הסכם עם יזם פרטי השפעה בשלב זה על קידום התוכנית. עם זאת, יזמים אשר התקשרו באחוז מסוים עם בעלי נכסים (דירות/עסקים) בבניינים אשר כלולים בתחום התוכנית, יכולים להעביר את מסמכי ההתקשרות שלהם למינהלת על מנת לקבל מעמד של "שותף בתכנון". כך, היזמים יוכלו לקבל מידע על התוכנית המתגבשת ולהתכונן מראש לשלבים הבאים. חשוב להדגיש, חתימה על הסכם מול יזם היא צעד משמעותי בעל השלכות ארוכות טווח ולכן המלצת הצוות היא לא לחתום לפני שמתייעצים – עם מינהלת כרמים או הייעוץ החברתי של התוכנית. מומלץ להתמודד עם לחצים מטעם יזמים באמצעות הקמת נציגות בעלי נכסים חזקה ובחירת עורך דין עצמאי שינהל את המשא ומתן מול היזם.
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.
מינהלת כרמים	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 הנכסים (לא המדינה/העירייה) יכולים להחליט האם ואיך לקדם התחדשות עירונית בבניין שלהם. המינהלת יכולה לסייע לבעלי הנכסים בשלב ההתארגנות ובחירת הנציגות, ולהנחות לגבי התהליך הראוי.



לסיכום,

תכנית ההתחדשות העירונית במתחם מטרו העירייה מתקדמת!

אנו מזמינים את בעלי העסקים להשתתף בתהליך, ולגלות מעורבות בפרויקט. בהמשך נקיים כנסים, מפגשים ופעולות נוספות. כמובן שבעלי העסקים מוזמנים לפנות לייעוץ החברתי או למינהלת להתחדשות עירונית בכל שלב.

אנו ממליצים לבעלי הנכסים לא להתחייב בפני אף גורם על התקשרות, לפני שמתייעצים 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 שאלון בעלי העסקים?
זה הזמן! נשמח להכיר אתכם



"כרמים" – המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

03-5118811 | 03-9052708

edenm@ptikva.org.il

היועץ החברתי המלווה את התוכנית – חן ריין

052-3201480

chen@bncr.co.il