



כנס בעלי עסקים – מאי 2026 מתחם תחנת מטרו "העירייה", פתח תקווה

מה צפוי לנו הערב?



שאלות ותשובות

20:00



עדכון על תהליך
התכנון והתוכנית
המתגבשת

19:30



מושגי יסוד
והצגת התהליך
החברתי

19:15



דברי פתיחה

19:00



התכנסות ורישום

18:30

סיום צפוי
20:30

מתן מענה לשאלות



ידוע עסקים על תהליך
תכנון ותחום התכנון

שיתוף הציבור וקידום
נציגות בעלי עסקים

הצגת עקרונות התכנון
והתוכנית המתגבשת

דברי פתיחה

- מר רמי גרינברג – ראש עיריית פתח תקווה
- אדר' עינב עצמון – מנהלת מינהלת "כרמים" להתחדשות עירונית

מטרו מרכז העיר מפגש בעלי עסקים.

כרמים - המנהלת
להתחדשות עירונית
של עיריית פתח תקווה

24.05.2026



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



צוות כרמים



עו"ד יוסי קליין
יועץ משפטי



רעות רונן
מנהלת פרויקטים
מתב"ע להיתר



?
מנהלת תחום קהילה
יוספטל



פזית רוזנטלר
מתכללת שכונתית
יוספטל



אדר' עינב עצמון
מנהלת המינהלת



דוד חג'ג'
מנהל קשרי קהילה



עדן מנגבו
מנהלת קשרי קהילה



אדר' אור אייל
מנהל תחום תכנון



אנסטסיה קהלני
מנהלת משרד



לא זזים בלי כרמים!

דיירים



רשויות

יזמים



ביחד מתוכננות כ:

12,000

יחידות דיור

מטרו מזרח – סמכות ותמ"ל – לקראת אישור 2190 יח"ד

מרכז העיר – סמכות ותמ"ל – תכנון ראשוני – כ 5063 יח"ד

מטרו ארלוזורוב – סמכות מחוז – לקראת דיון להפקדה – כ 4,732 יח"ד

תוכניות
פינוי בינוי
סביב 3
תחנות מטרו
פתח תקווה

לא זזים בלי כרמים!

הכדור בידיכם...



03-5118811



info.cramim@ptikva.org.il



cramim-pt.co.il



קידום תוכניות התחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית פתח תקווה
מקדמות תוכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר.

תוכניות אלו יגדירו את אופן הפיתוח העתידי של העיר.

**התוכנית מקודמת בוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים
מועדפים לדיור – ותמ"ל**

מהי התחדשות עירונית?

התחדשות עירונית הינה תהליך של שינוי באזור עירוני.

השינוי נעשה באמצעות **הריסת המבנים הישנים ובניית**

חדשים במקומם (פינוי-בינוי), יחד עם יחד עם חידוש

המרחב הציבורי. מטרות התהליך הן:

1. להיטיב את תנאי המגורים של התושבים, כולל חיזק

ומיגון מבנים

2. להביא לצמיחה והתפתחות עירונית



* להמחשה בלבד

תהליך שיתוף הציבור פעולות חברתיות שהתקיימו

ינואר 2023
כנס התנעה לתוכנית מטרו העירייה



כנס התנעה לתוכנית מטרו העירייה



מפגש חשיפה לנציגות דיירים

ינואר 2023 – מרץ 2025
הפצת שאלון תושבים למיפוי רצונות, צרכים
והיכרות עם עולם ההתחדשות העירונית

אוגוסט 2024 – ינואר 2025
מיפוי התארגנויות הדיירים והיזמים במתחם

ספטמבר 2024
סיורי עסקים והפצת שאלון בעלי עסקים במתחם

18 בדצמבר 2024
מפגש חשיפה ראשון להקמת נציגויות דיירים

2 בינואר 2025
מפגש חשיפה שני להקמת נציגויות דיירים

19 בינואר 2025
כנס תושבים להצגת חלופה מומלצת לפיתוח

שנת 2025
ליווי הקמת והסמכת נציגויות דיירים במתחם

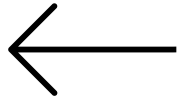


כנס הצגת חלופה מומלצת לפיתוח

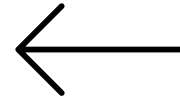
שלבי התכנון



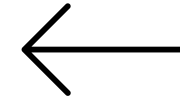
בנייה ואיכלוס



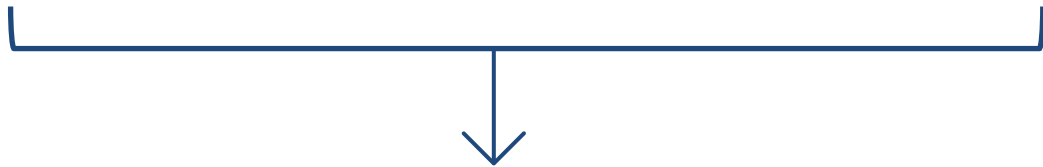
תכנון מפורט והוצאת
היתר בנייה



אישור התוכנית



תכנון



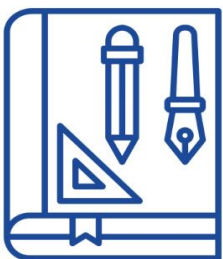
בעלי הנכסים והיזם



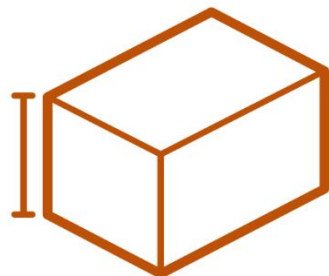
עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

מהי תכנית בניין עיר? מה היא קובעת?

הנחיות עיצוב עקרוניות



הגבלת גובה ומיקום



דרכים, מבני ציבור
ופארקים



זכויות בניה



שימושים מותרים



מכוחה של תוכנית מפורטת ניתן להוציא היתרי בנייה

התחדשות עירונית

יתרונות ההתחדשות העירונית

**עסק בבניין חדש, מחוזק נגד רעידות
אדמה, בסטנדרט מודרני**



**טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג
השטחים הפתוחים, תכנון רחבה עירונית
מחודשת לחיזוק המסחר ושבילים ירוקים
להולכי רגל.**



**חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל,
ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים**



מה צפוי בהמשך הדרך?



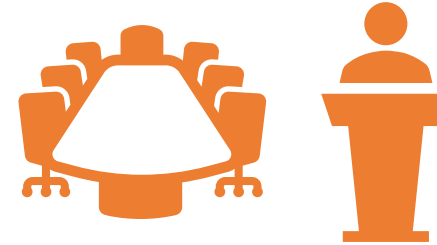
מכרז יזמים



ליווי בחירת
עורך דין



הקמת
נציגויות



כנסי שיתוף ציבור
ומפגשי צוות היגוי



שאלון תושבים
ובעלי נכסים
במתחם

! מצגת זו נועדה לעיני
מזמין העבודה בלבד ולא
נועדה להפצה. אין להעביר
או להפיץ או להשתמש
בחומרים מתוך מצגת זו
ללא אישור האדריכל.

תחנת מטרו העירייה

התחדשות עירונית בסמיכות לתחנת המטרו - פתח תקווה

צוות התכנון:

ניהול פרויקט - תנע ניהול פרויקטים:

דורון קופמן, מילי איבגי, אולגה למברג

עורכי התכנית- דרמן ורבקל אדריכלות:

אדר' אלי דרמן, אדר' אלעד בוקר, אדר' עדן פרחאת

שמאות- עודד לנדאו שמאות ומקרקעין:

עודד לנדאו, אביחי ברוך

ייעוץ חברתי- קשרי קהילה:

חן רייך

פרוגרמה- רן חקלאי כלכלה אורבנית:

רן חקלאי, מילה נוימן, עידו אונגר

תנועה- גבי לוטן תכנון כבישים:

גבי לוטן, שיימא הרייש, נטשה שירוקי

מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עלי- DHV:

חגי קוצר, יונתן שביט, וויסל אבו רוקין, נועם לוי

איכות הסביבה- DHV:

שירי סולומון

תשתיות חשמל, תקשורת ותאורה: אפ. אמ. הנדסה בע"מ

בר גפן

מודד- קו מדידה מדידות מיפוי:

אייל רבינוביץ, גיל זיו, רמי בוחניק

אגרונום:

ד"ר רקפת הדר גבאי

שימור:

ד"ר שרי מרק



מיקום הפרויקט

תמל/ 2058 - תחנת מטרו העירייה

על פי תמ"א 70 בעיר פתח תקווה עוברים שני קווי מטרו M2 ו M3. תחום התכנית הינו סביב תחנת מטרו העירייה ששייכת לקו M2. התחנה מסווגת כתחנה עירונית דרגה B. צפונית מהתכנית עובר קו הרק"ל שפוגש את קו M3 בתחנת בילינסון.

תחנות מתוכננות בתחום העיר (M2):

- תחנת אזור תעשייה סגולה.
- תחנת סירקין צפון.
- תחנת סירקין דרום.
- תחנה פ"ת מזרח.
- **תחנת פ"ת עירייה.**
- תחנה ארלוזורוב.
- תחנה בן גוריון.

תחום התכנית נמצא בטבעת הראשונה שקובעת רח"ק מינימלי של 6 ובין 20%-25% לתעסוקה, מסחר ושימושים נוספים.

מקרא

— גבול התכנית: כ-200 דונם
- - - גבול העיר

מקור: מינהל תכנון



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



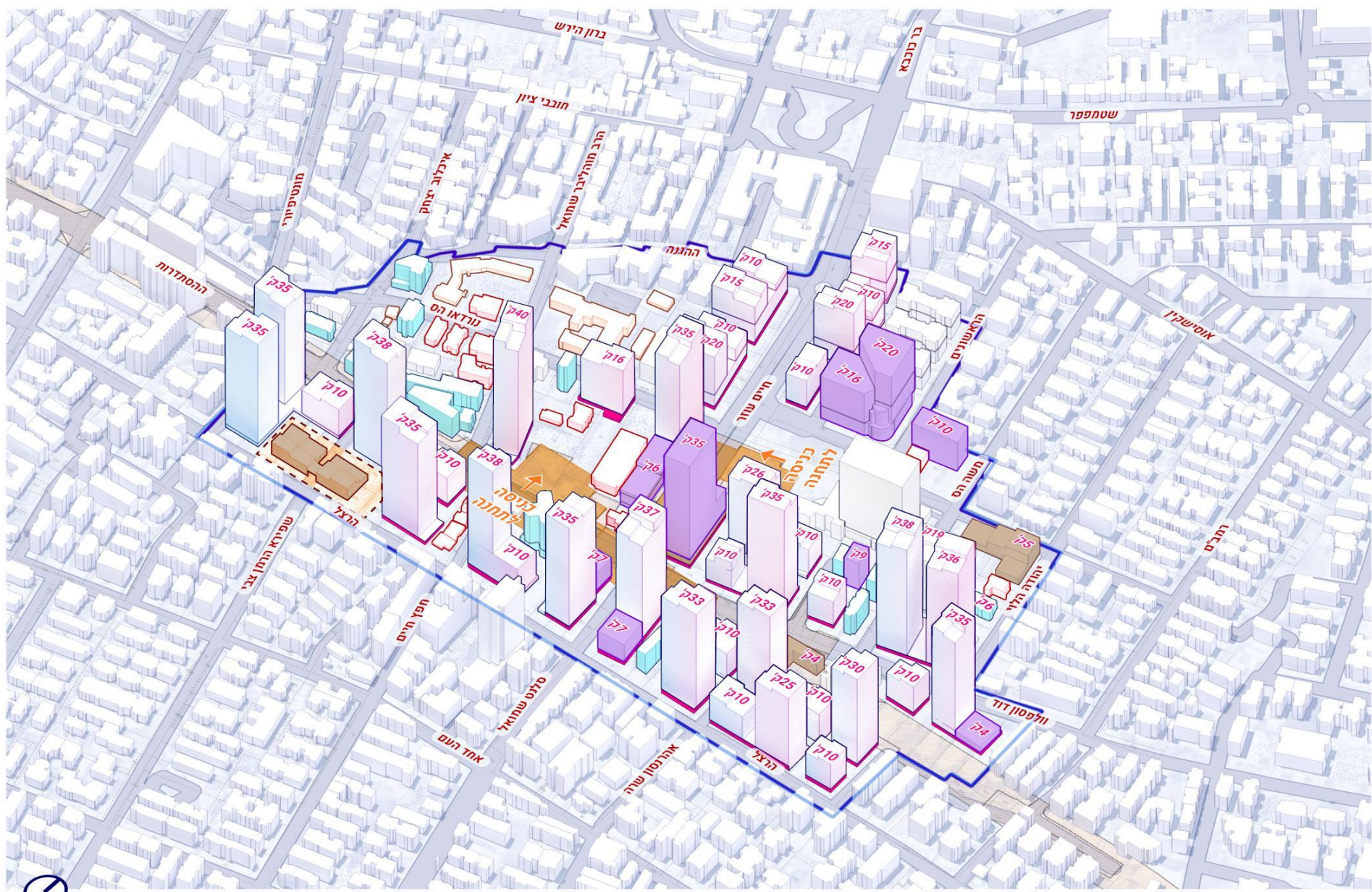
מחשבה
למטרופולין
PETA CH TIKVA



כרמים
הרשות למתחמים עירוניים



תנע
רשתית לשימוש עירוני



מקרא: - תחום התכנית - כ-200 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה / כניסה לתחנה / מבנים לשימור / שטחים פתוחים / חזית מסחרית / ללא התערבות / מבנה ציבור / תעסוקה

חלופה מוצעת

סקירת נתונים
שטח תכנית: 200 דונם

44% סחיר (89.5 דונם) | 56% ציבורי (115.1 דונם)

סה"כ שטח בנוי:		
שימוש	שטח במ"ר	השוואה מ.מדיניות
ציבורי קרקע	64,003	65,000
ציבורי מבונה	8,237	
מגורים	*647,385	310,000-490,000
תעסוקה	**160,908	80,000-120,000
מסחר	24,725	56,000-90,000
סה"כ	905,258	446,000-700,000

*שטח המגורים כולל מרפסות ושטח המבנים ללא התערבות
**שטח התעסוקה כולל את שטחי הבינוי בבניין העירייה והדואר

נתוני מגורים:

יח"ד קיים: *1,708

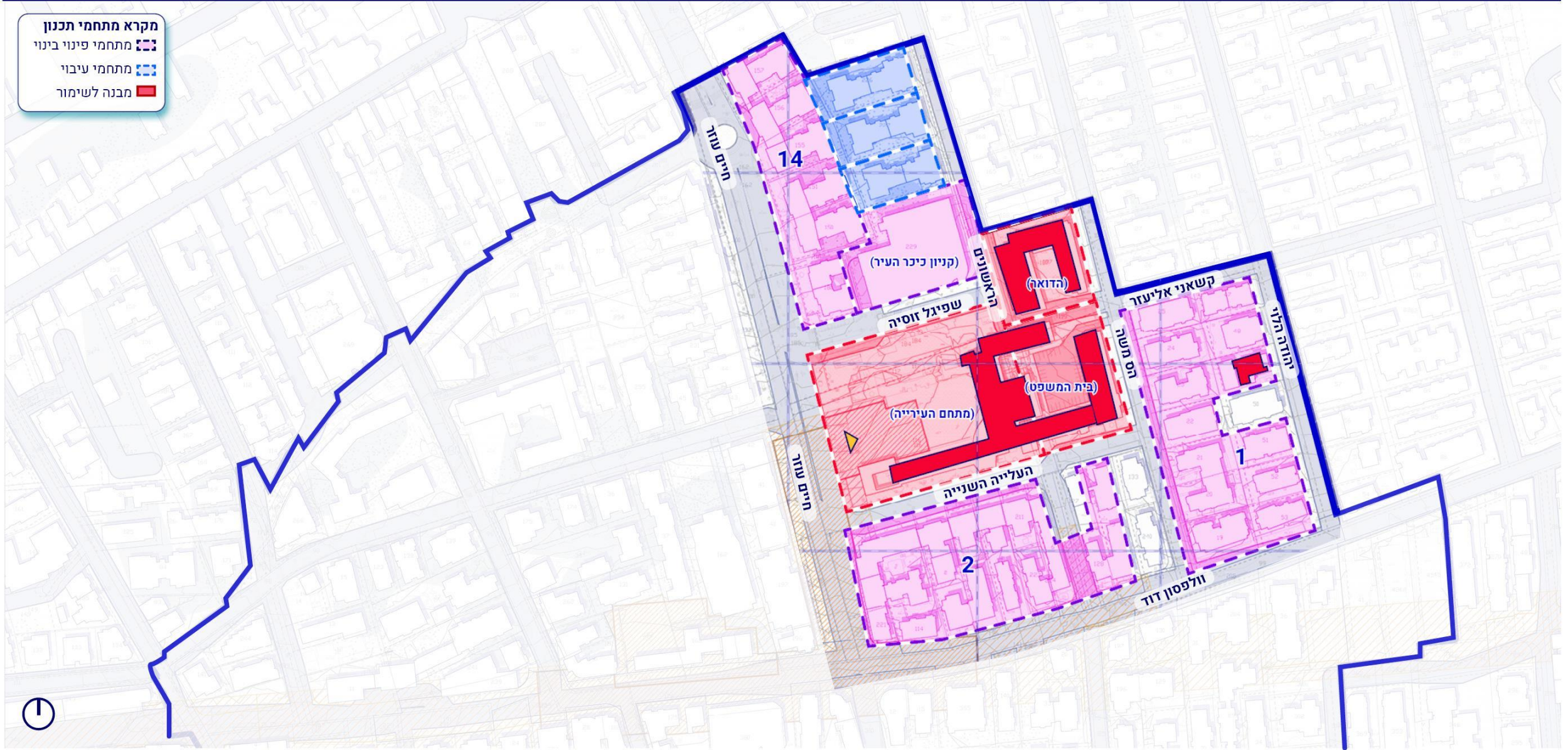
יח"ד יוצא: **4,976

מכפיל יח"ד: 3 על כל התכנית (3.2 מכפיל התחדשות)
צפיפות יח"ד נטו: **61.6 יח"ד לדונם**
צפיפות נפש לקמ"ר: 80 אלף נפש
רח"ק: 9.6

* 1,391 להריסה, 211 לעיבוי, 106 ללא התערבות
** 4,483 חדשות, 387 בעיבוי, 106 ללא התערבות

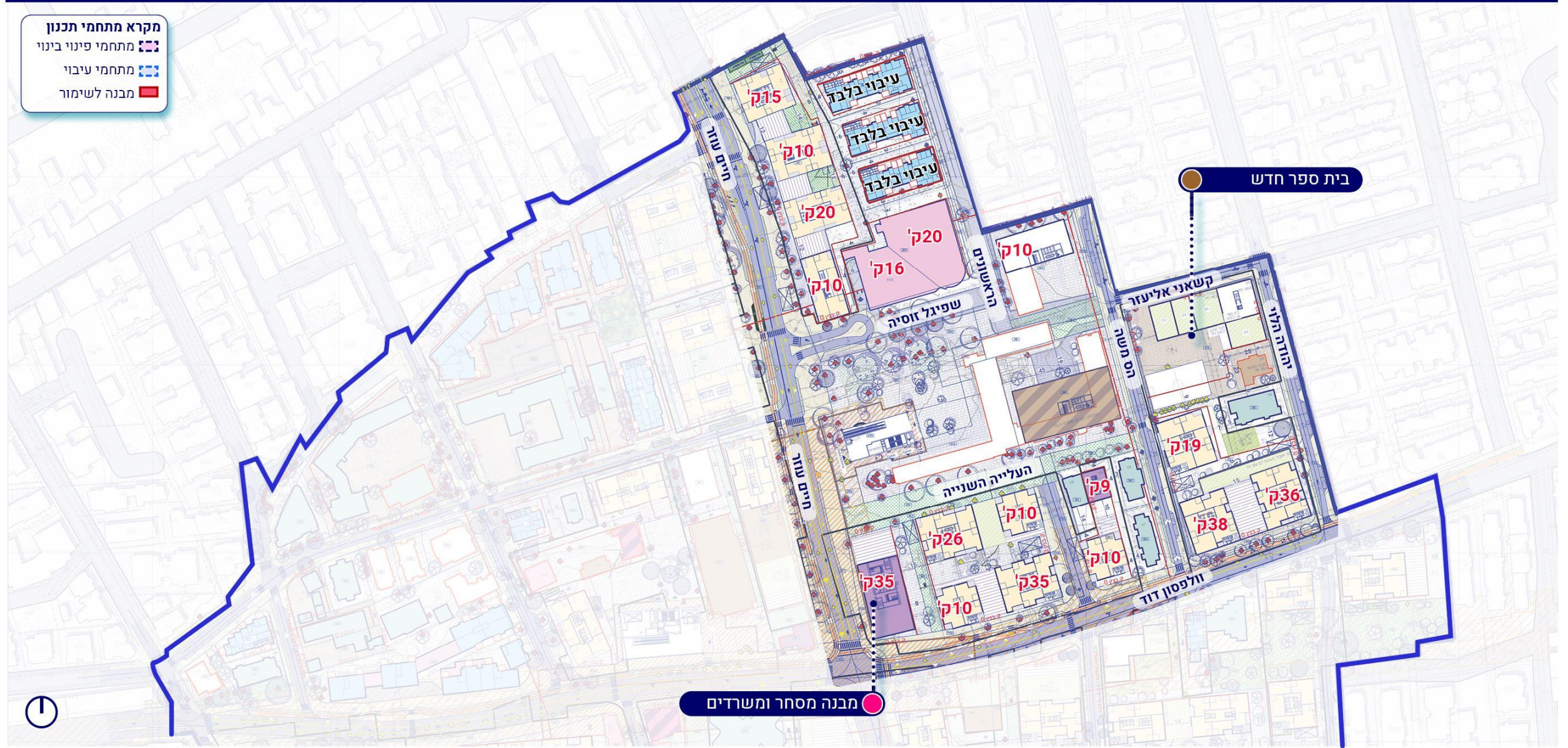
מצב קיים - חלק 1: מזרחית לחיים עוזר, צפונית לוולפסון דוד

- מקרא מתחמי תכנון
- מתחמי פינוי בינוי
 - מתחמי עיבוי
 - מבנה לשימור



מצב מוצע - חלק 1: מזרחית לחיים עוזר, צפונית לוולפסון דוד

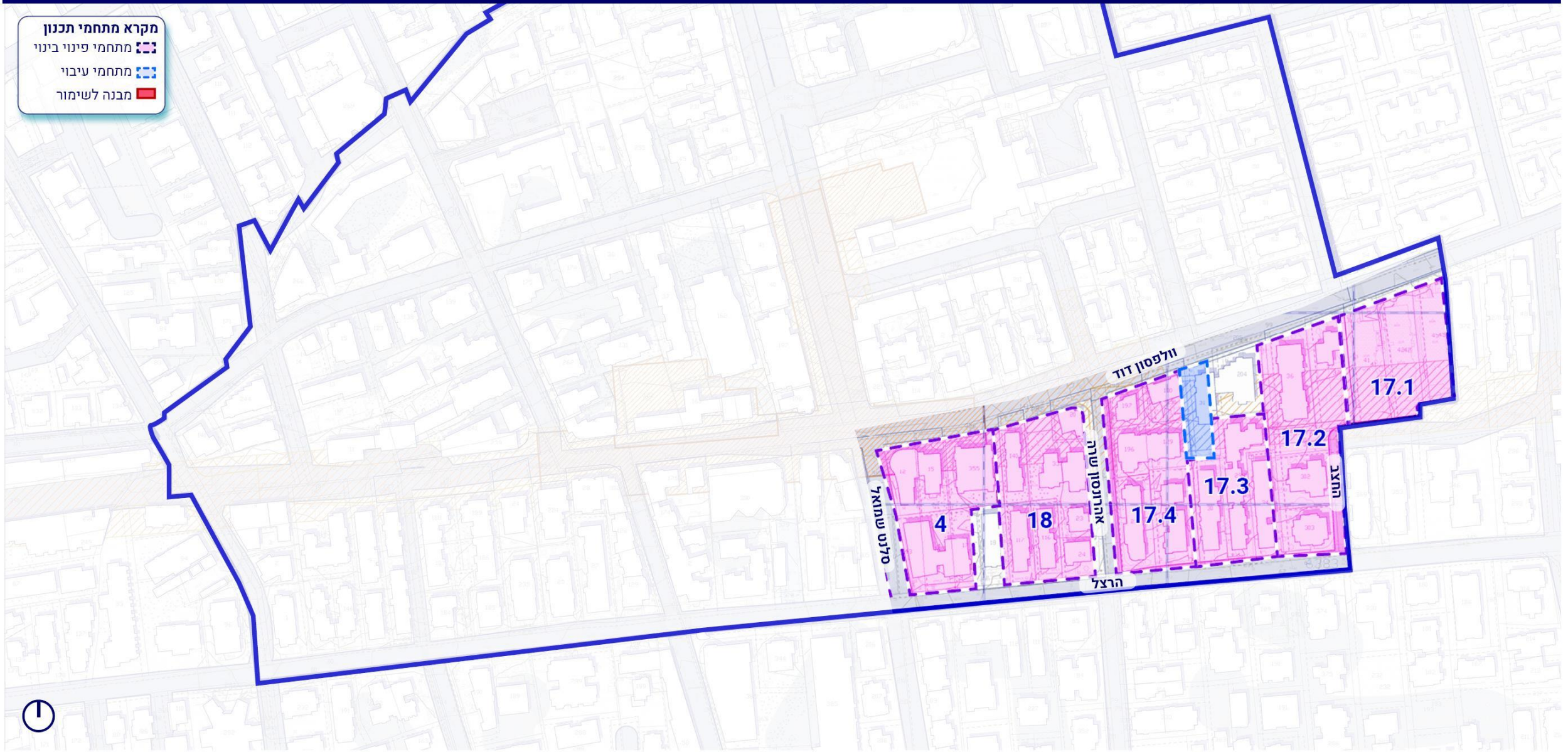
- מקרא מתחמי תכנון**
- מתחמי פינוי בינוי
 - מתחמי עיבוי
 - מבנה לשימור



מצב קיים - חלק 2: מזרחית לחיים עוזר, צפונית להרצל

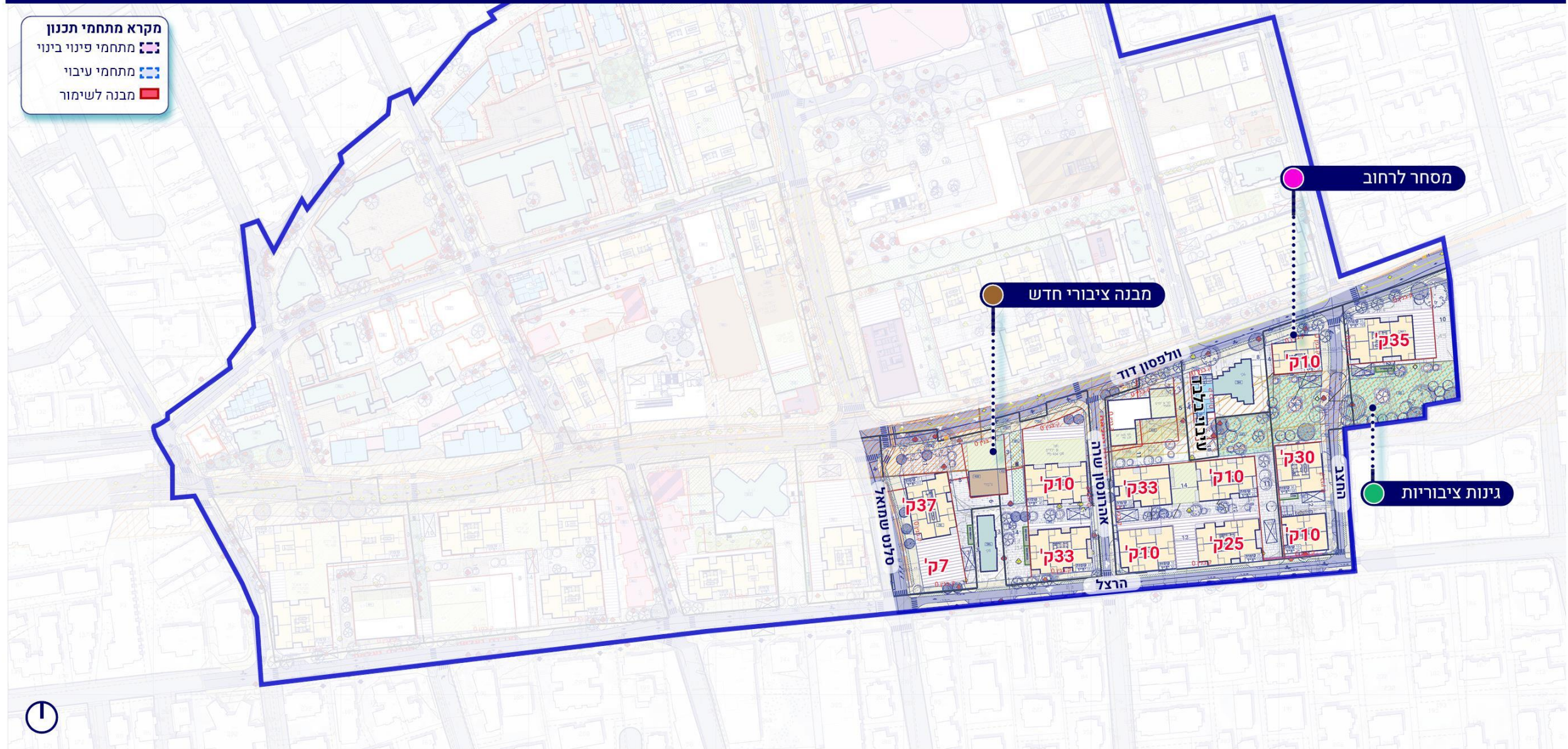
מקרא מתחמי תכנון

- מתחמי פינוי בינוי
- מתחמי עיבוי
- מבנה לשימור



מצב קיים - חלק 2: מזרחית לחיים עוזר, צפונית להרצל

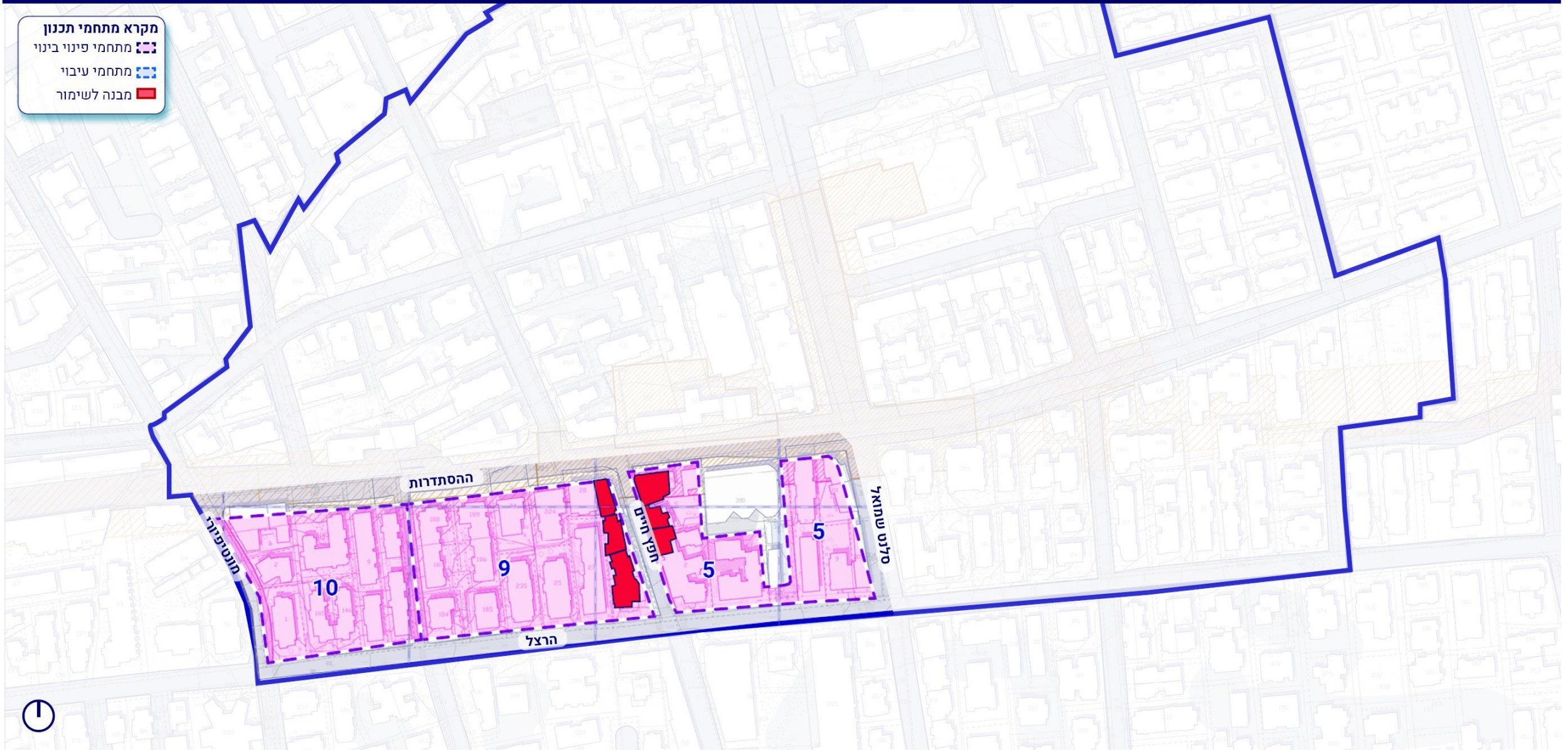
- מקרא מתחמי תכנון
- מתחמי פינוי בינוי
 - מתחמי עיבוי
 - מבנה לשימור



מצב קיים - חלק 3: מערבית לחיים עוזר, צפונית להרצל

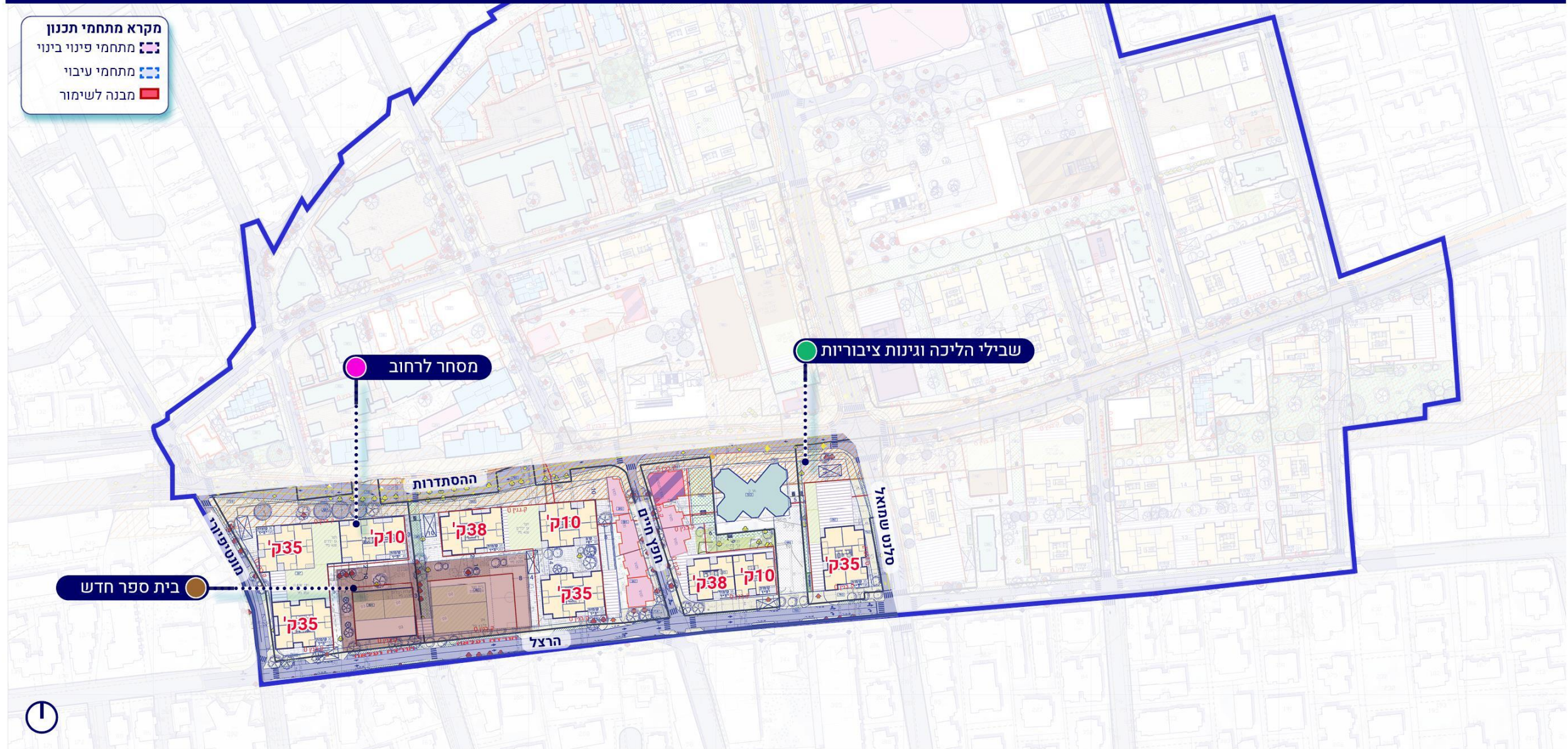
מקרא מתחמי תכנון

- מתחמי פינוי בינוי
- מתחמי עיבוי
- מבנה לשימור



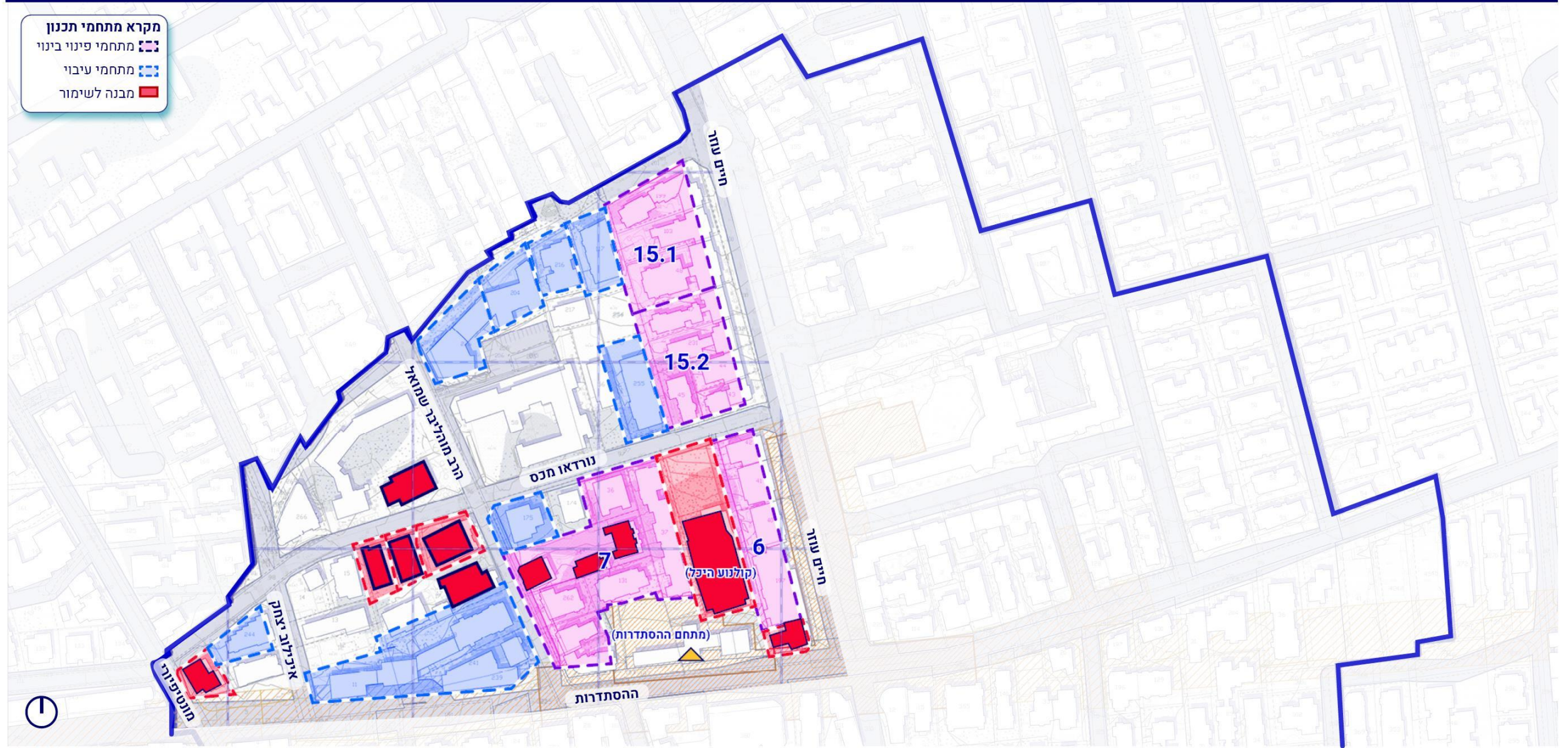
מצב קיים - חלק 3: מערבית לחיים עוזר, צפונית להרצל

- מקרא מתחמי תכנון
- מתחמי פינוי בינוי
 - מתחמי עיבוי
 - מבנה לשימור



מצב קיים - חלק 4: מערבית לחיים עוזר, צפונית ההסתדרות

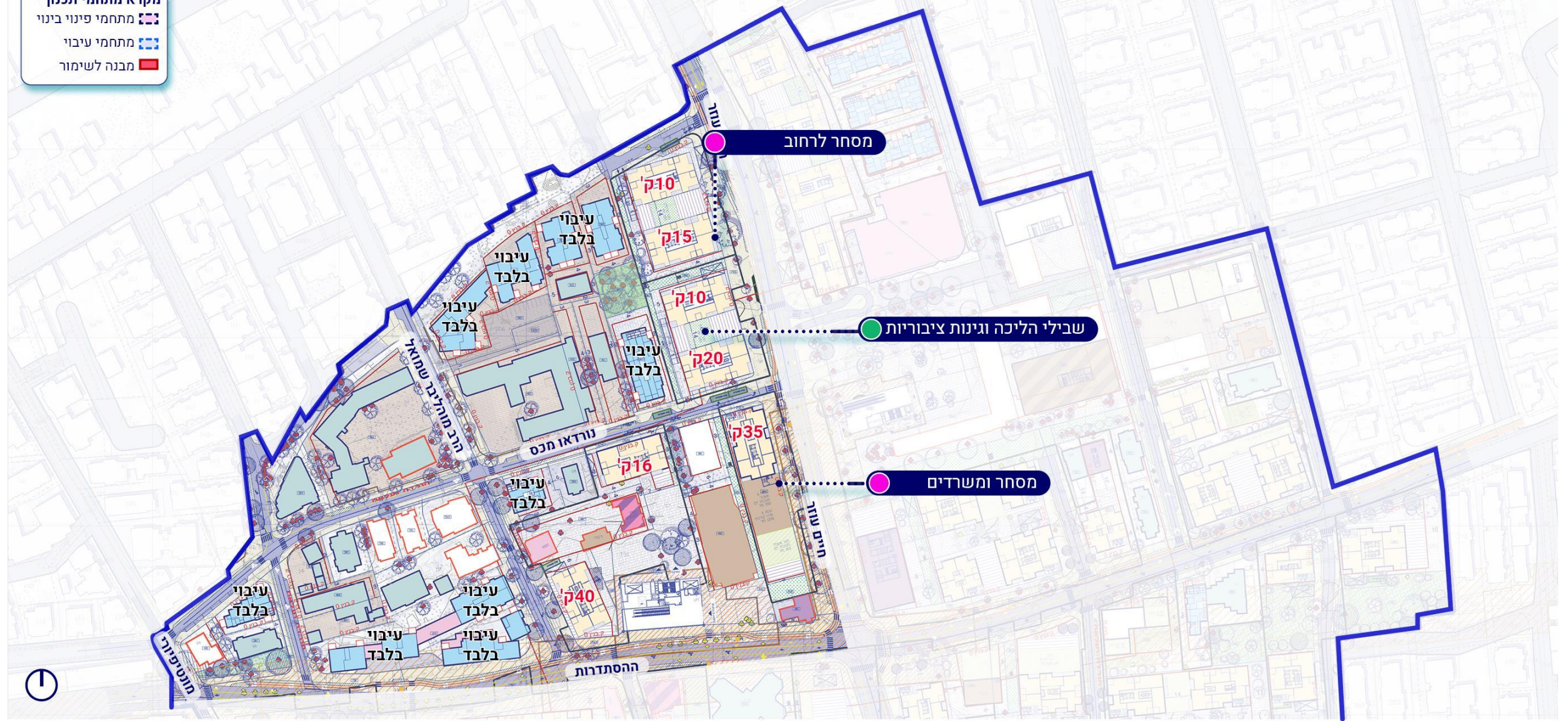
- מקרא מתחמי תכנון
- מתחמי פינוי בינוי
 - מתחמי עיבוי
 - מבנה לשימור



מצב קיים - חלק 4: מערבית לחיים עוזר, צפונית ההסתדרות

מקרא מתחמי תכנון

- מתחמי פינוי בינוי
- מתחמי עיבוי
- מבנה לשימור



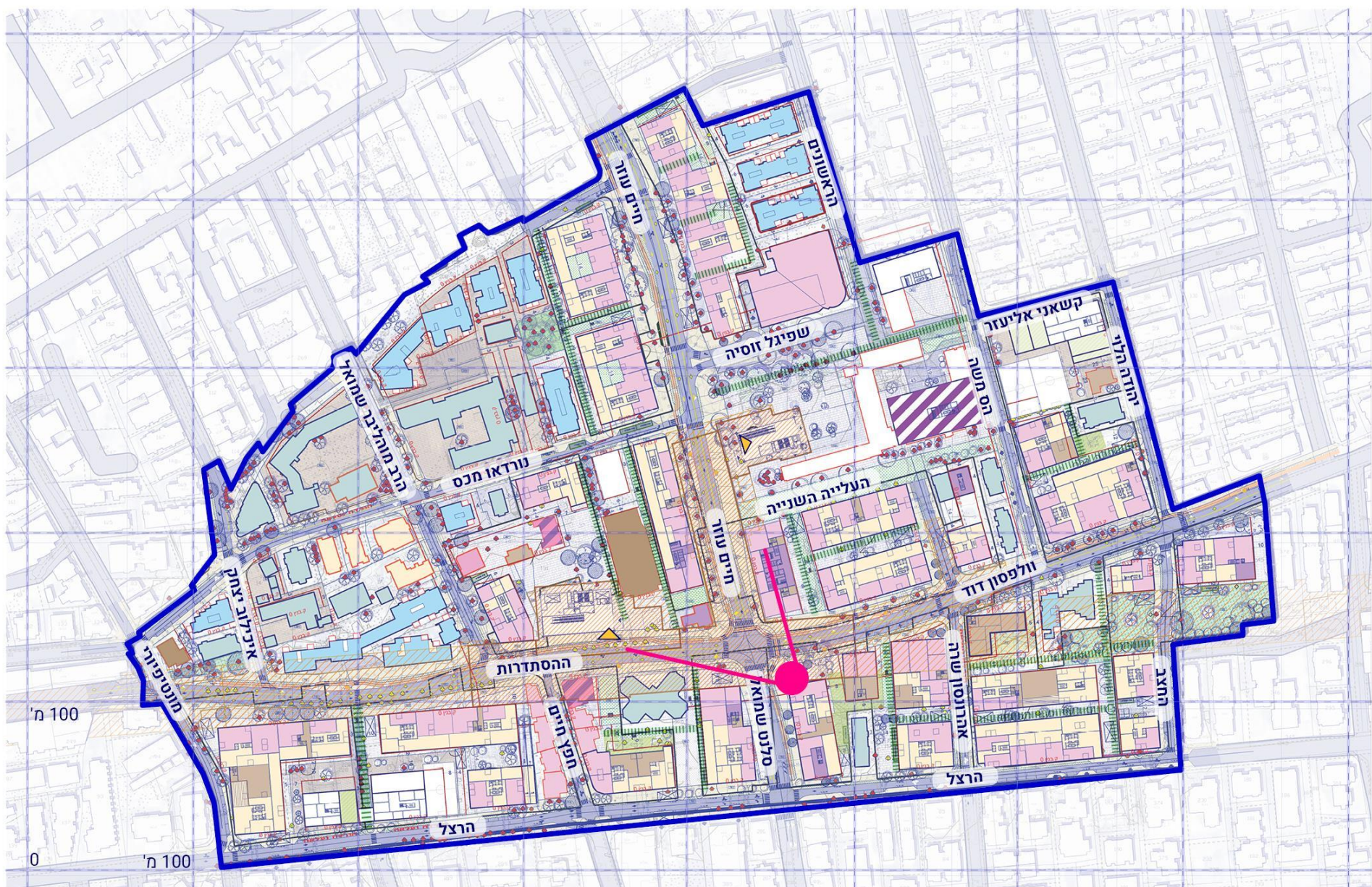


מבטי רחוב

מבט מתוך מתחם לשימור (N)



מבטי רחוב
מבט מתוך מתחם לשימור (N)



מבטי רחוב

מבט מצומת רחוב חיים עוזר ורחוב וולפסון דוד

מקרא: — תחום התכנית - כ-198 דונם / תחום תת"ל 102 / תחום התחנה / כניסה לתחנה / מבנים לשימור / שטחים פתוחים / חזית מסחרית / ללא התערבות / מבנה ציבור / תעסוקה



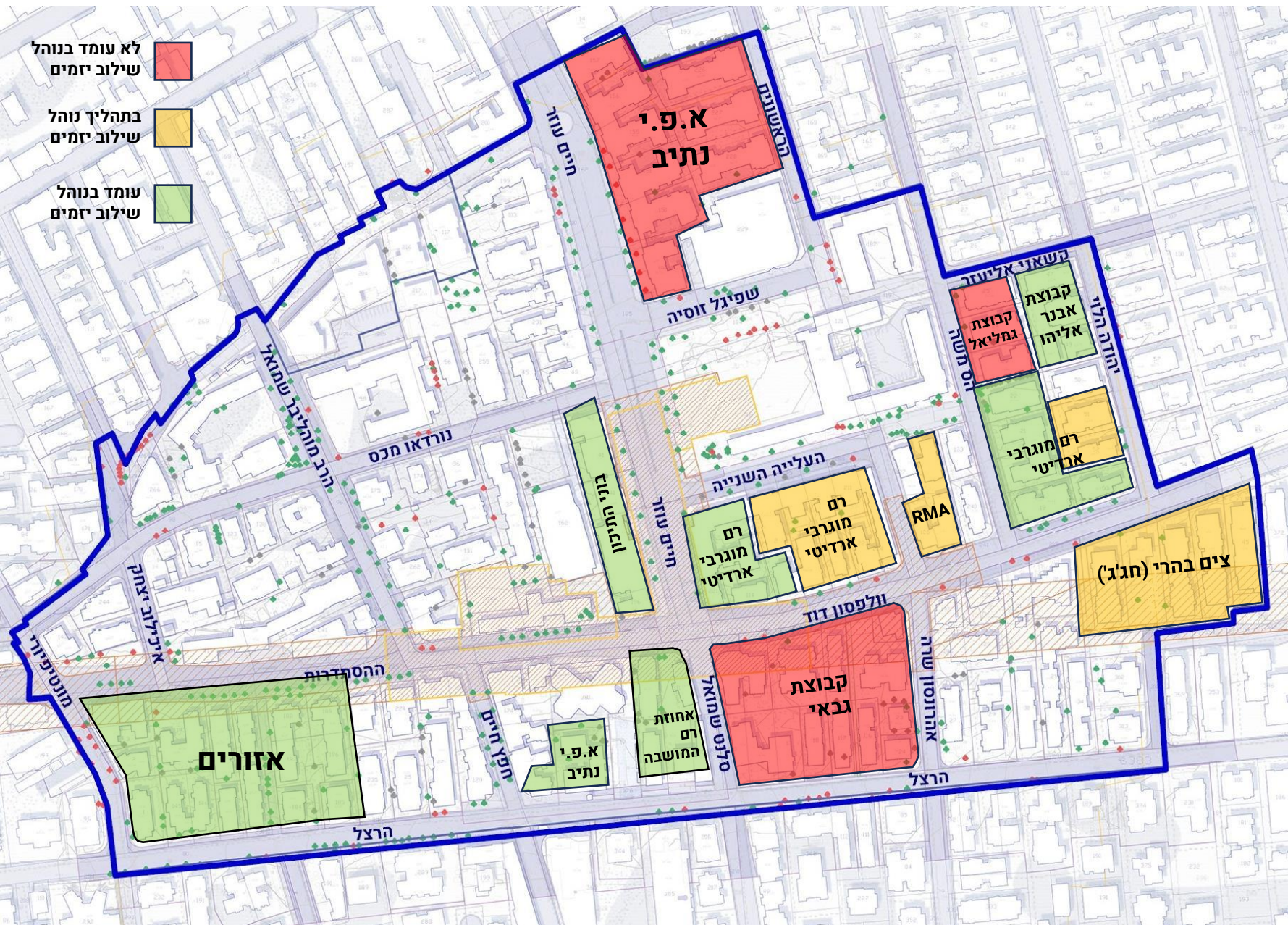
מבטי רחוב

מבט מצומת רחוב חיים עוזר ורחוב
וולפסון דוד



מבטי רחוב

מבט מצומת רחוב חיים עוזר ורחוב
וולפסון דוד



שם היזם	האם עומד בנהל שילוב יזמים?
אזורים - ההסתדרות- הרצל	עומד בנהל שילוב יזמים
א.פ.י נתיב - הרצל	עומד בנהל שילוב יזמים
אחוזת רם המושבה	עומד בנהל שילוב יזמים
רם מוגרבי ארדיטי - משה הס-וולפסון- יהודה הלוי	עומד בנהל שילוב יזמים
רם מוגרבי ארדיטי - עוזר-וולפסון	עומד בנהל שילוב יזמים
בוני התיכון	עומד בנהל שילוב יזמים
רם מוגרבי ארדיטי - העלייה השנייה- אהרונסון-וולפסון	בתהליך - השלמת אסמכתאות
רם מוגרבי ארדיטי - וולפסון-העלייה השנייה	בתהליך - השלמת אסמכתאות
צים חג'ג'	בתהליך - השלמת אסמכתאות
קבוצת אבנר אליהו	עומד בנהל שילוב יזמים
א.פ.י נתיב - חיים עזריאל/הראשונים	טרם הוגשו אסמכתאות מלאות
קבוצת גמליאל	טרם הוגשו אסמכתאות מלאות
קבוצת גבאי	טרם הוגשו אסמכתאות מלאות

מהי נציגות עסקים?

נציגות היא קבוצה של מספר בעלי נכסים עסקיים הפועלים בהתנדבות לטובת ייצוג כלל בעלי הנכסים העסקיים במתחם בתהליך התחדשות עירונית. **כל בעל נכס עסקי (חנות) המעוניין בכך יכול להיות נציג.**



למענה על שאלון בעלי העסקים סירקו את הקוד:



1. עונים על שאלון בעלי העסקים
2. יוצרים איתנו קשר להצטרפות
לנציגות בעלי העסקים במתחם

כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית - עדן מנגבוו בן נון
(מנהלת קשרי קהילה מרכז העיר)

03-5118811 | 03-9052708 📞

edenm@ptikva.org.il 📧

היועץ החברתי המלווה את התוכנית - חן ריין

052-3201480 📞

chen@bncr.co.il 📧

תמורות לבעלי נכסים עסקיים

הנחות עבודה שהובאו בחשבון בתחשיב הכלכלי של התוכנית:

הגדלת שטח העסק ב-30% למסחר ו-20% לתעסוקה, ביחס לשטח העסק הקיים.
* השטח הקיים נקבע לפי היתרי הבנייה. אם לא היו קיימים היתרי בנייה, השטחים נמדדו לפי תשריט הבית המשותף (כולל קירות חוץ, מרפסות סגורות ומרפסות שירות).



שמירה על הצמדות במידה ומפורט בתשריט הבית המשותף (לדוגמה: מחסנים קיימים).



תשלום שכירות לכל אורך תקופת הפינוי, לפי גודל הנכס.



קן אובדן הכנסות למסחר, בהיקף של 50% מתשלום השכירות לכל אורך תקופת הפינוי.



כיסוי הוצאות העברת מפונים (הלוך/חזור).



כיסוי עלויות עורך דין לטובת בעלי הזכויות (בדומה לבעלי הדירות).



* התמורות הסופיות ייקבעו בהתאם למו"מ שייערך בין היזם שייבחר לכל בעל נכס עסקי, בכפוף להוראות שייקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הותמ"ל.

שאלות ותשובות

