הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

כרמים
המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

פתח תקווה
PETACH TIKVA
ממושבה למטרופולין

19:00

התכנסות
וריאיון

מפגש שיתוף ציבור

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת תקומה

ברוכים/ות הבאים/ות

יולי 2026

people.
תכנון עירוני-חברתי

ברלוי אדריכלים ומתכנני ערים

19:00

התכנסות ורישום

19:15

דברי פתיחה

19:30

הצגת עקרונות
התכנון

19:45

שולחנות
עגולים

20:45

סיכום המפגש

מי מקדם את התכנית

מגישי התכנית

עיריית פתח תקווה
מנהל הנדסה
אגף תכנון
מינהלת כרמים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
גורי נדלר, מנהל אגף תכנון
ערן אבני, מנהל תחום תכנון

צוות התכנון

תכנון | בר - לוי אדריכלים
אדר׳ ראם מאיר, אדר׳ זיו שטריקברגר, אדר׳ שגיא דמארי

ניהול פרוייקט | סיטילינק
רעות מהר״ל

חברה ושיתוף ציבור| פיפל
איתן סרבר, רן הורוביץ

פרוגרמה | יערה ספיר
יערה ספיר

שמאות | בר-לב, תורקישר, רובינזון
דניאל רובינזון

תנועה וכבישים | מורן הנדסה
מאיה צ׳צ׳שוילי

נוף ועצים | ברק אלחייני
אורית אלחייני, לומא חייאק, אודי מונצרש

סביבה | ESD
יוסי ויטראול

מים ביוב וניקוז | פלגי מים
אריאל גרונר

ראש העיר

ראש המינהלת העירונית להתחדשות עירונית "כרמים"

כרמים
המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

פתח תקווה PETACH TIKVA
מושבה למטרופולין

מפגש תושבים

מדיניות תקומה

כרמים - המנהלת
להתחדשות עירונית
של עיריית פתח תקווה

אדר' עינב עצמון - ראש המנהלת

07.07.2026



כרמים המנהלת להתחדשות עירונית

פתח תקווה

הוקמה באוקטובר 2019

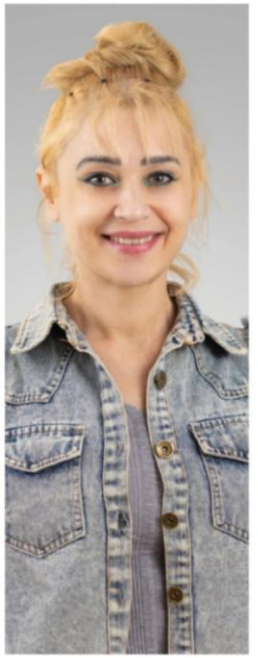
על ידי עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

במטרה לסייע לתושבי העיר והיזמים הפועלים בעיר

לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית

במסגרת התחדשות בניינית (תמ"א 38) ותוכניות פינוי בינוי





אנסטסיה קהלני
מנהלת משרד



אדר' אור אייל
מנהל תחום תכנון



עדן מנגבוו
מנהלת קשרי קהילה



דוד חג'ג'
מנהל קשרי קהילה



אדר' עינב עצמון
מנהלת המינהלת



פזית רוזנטלר
מתכללת שכונתית
יוספטל



?
מנהל.ת תחום קהילה
יוספטל



רעות רונן
מנהלת פרוייקטים
מתב"ע להיתר



עו"ד יוסי קליין
יועץ משפטי

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

מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בשכונת תקומה

מהו מסמך מדיניות שכונתי להתחדשות?

היררכית מערכת התכנון הארצית



תכנית מתאר ארצית (תמ"א)

↓

תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ)

↓

תכנית מתאר עירונית

↓

מסמך מדיניות שכונתי

↓

תכנית בניין עיר (תב"ע)

כן סטטוטורי (חוקי) תכנית מחייבת

לא סטטוטורי (חוקי) מסמך מנחה

מטרת המסמך:

לזהות חוזקות וחולשות קיימות בשכונה ולהציע מנגנונים וכלים שייסיעו לחיזוק השכונה במסגרת תהליכי התחדשות עירונית

למה צריך מסמך מדיניות שכונתי להתחדשות?

המסמך יעזור **לקבוע**:

- איפה נכון לקדם מתחמי התחדשות
- איך לשפר את הרחובות, המעברים והחיבורים בתוך השכונה ומחוצה לה
- אילו צרכי ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות נדרשים או לא מנוצלים כראוי
- איפה מתאים לשלב מסחר ועסקים שישרתו את תושבי השכונה
- מהם העקרונות שינחו תכנון עתידי

מסמך המדיניות אינו תכנית סטטוטורית ולכן **אינו קובע**:

- תמורות לדיירים ושינוי בזכויות בנייה.
- אינו מחליף תכנית מפורטת (תב"ע) ותכנון מפורט של הבניינים.
- אינו מאפשר הוצאת היתר בנייה.

צעדים קדימה



DONE הוצאת עלון המודיע על התכנית המקודמת הכולל סקר מצומצם

DONE ניתוח הערות הציבור

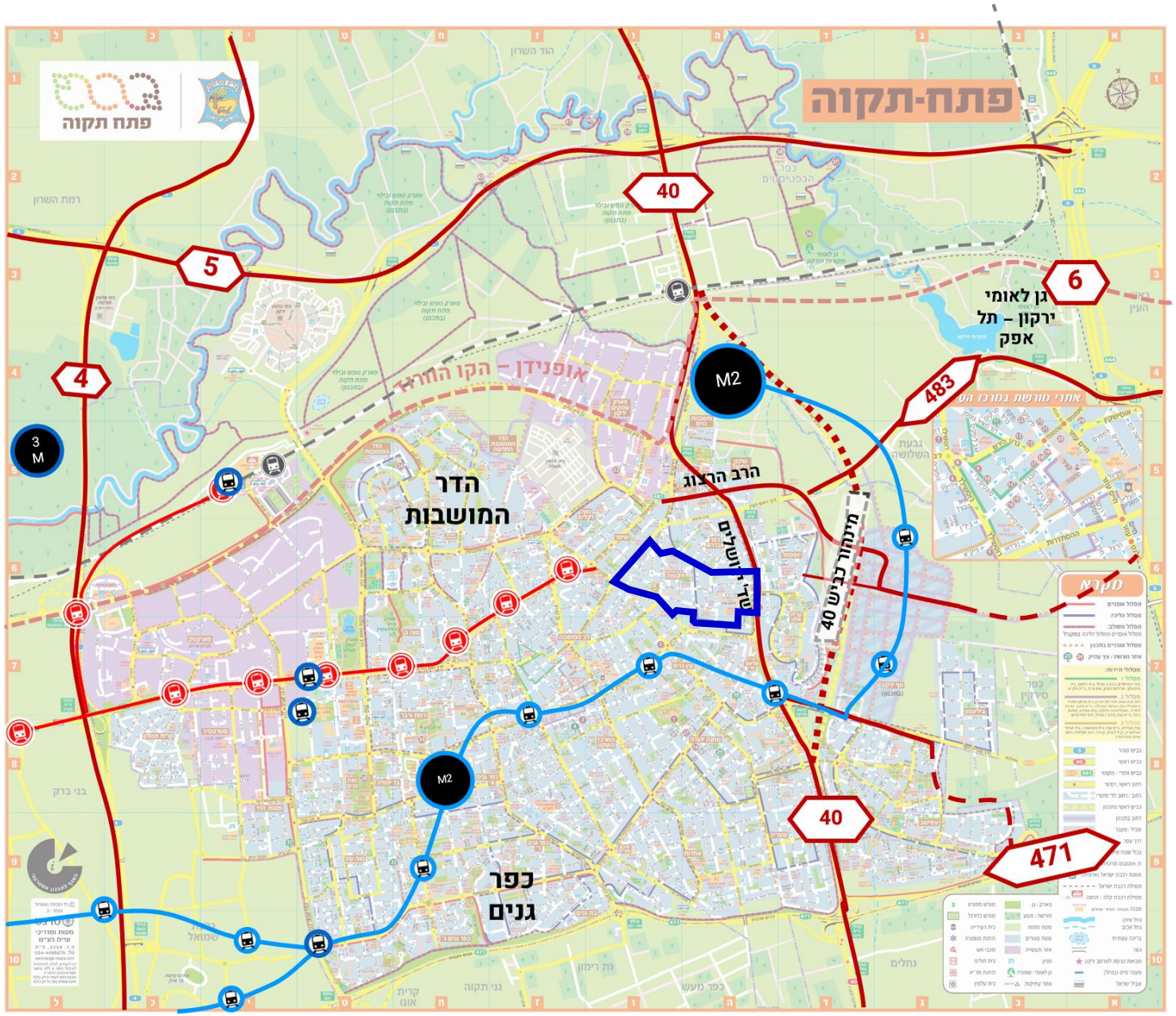
קיום מפגש שולחנות עגולים

הוצאת עדכון על החלטת הועדה המקומית

הצגת התכנון

סקירה כללית ומיקום

השכונה ממוקמת בחלקה הצפון-מזרחי של פתח תקווה .השכונות הגובלות מ**צפון** הן כפר אברהם ושיפר-נוה דקלים, מ**דרום** קרית אליעזר פרי ועין גנים, מ**מזרח** יוספטל וקרית אלון ומ**מערב** מרכז העיר צפון.





סקירה כללית ומיקום

השכונה ממוקמת בחלקה הצפון-מזרחי של פתח תקווה .השכונות הגובלות מ**צפון** הן כפר אברהם ושיפר-נוה דקלים ,מ**דרום** קרית אליעזר פרי ועין גנים ,מ**מזרח** יוספטל וקרית אלון ומ**מערב** מרכז העיר צפון.



גבולות השכונה

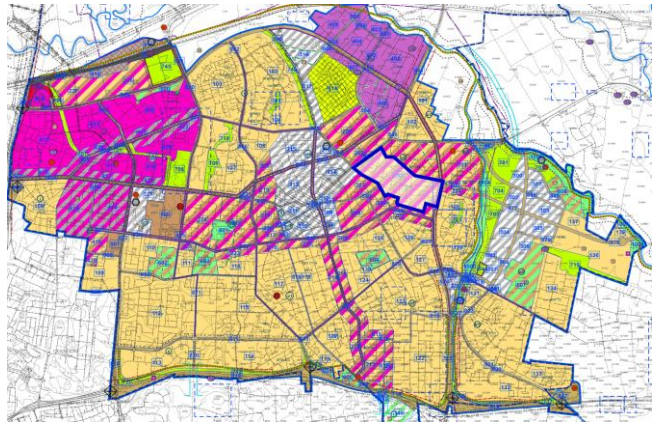
צפון –הרחובות ריינס וחנקין
דרום –הרחובות שלמה מילר, ויסוקר ואברבנאל
מזרח –רחוב ירושלים (כביש 40)
מערב –רחוב יהושע שטמפפר

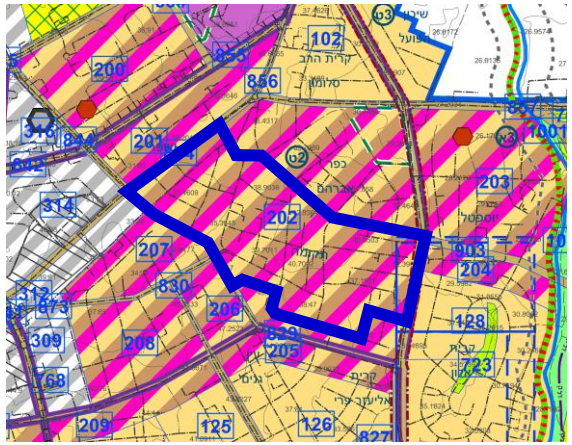
תכניות בסביבה

פת/2040

תכנית המתאר של פתח תקווה (טרם אושרה)

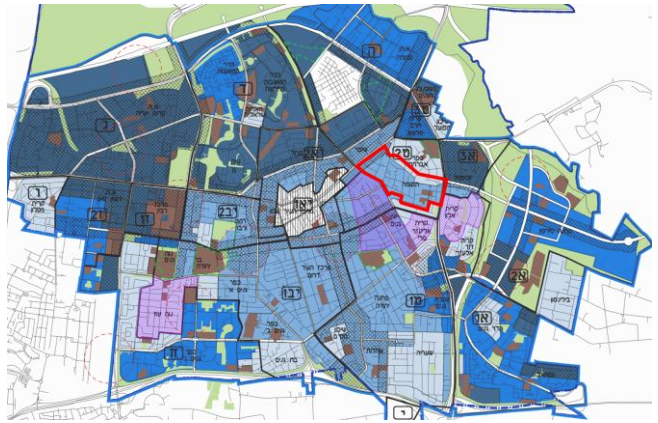
תשריט

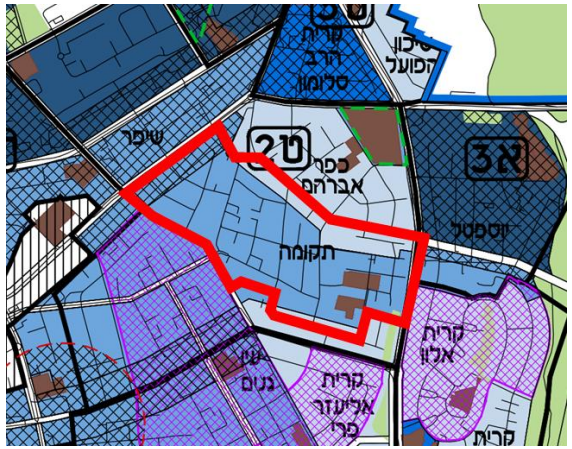




מגורים, תעסוקה
ומבנים ומוסדות צבור

נספח תבנית העיר

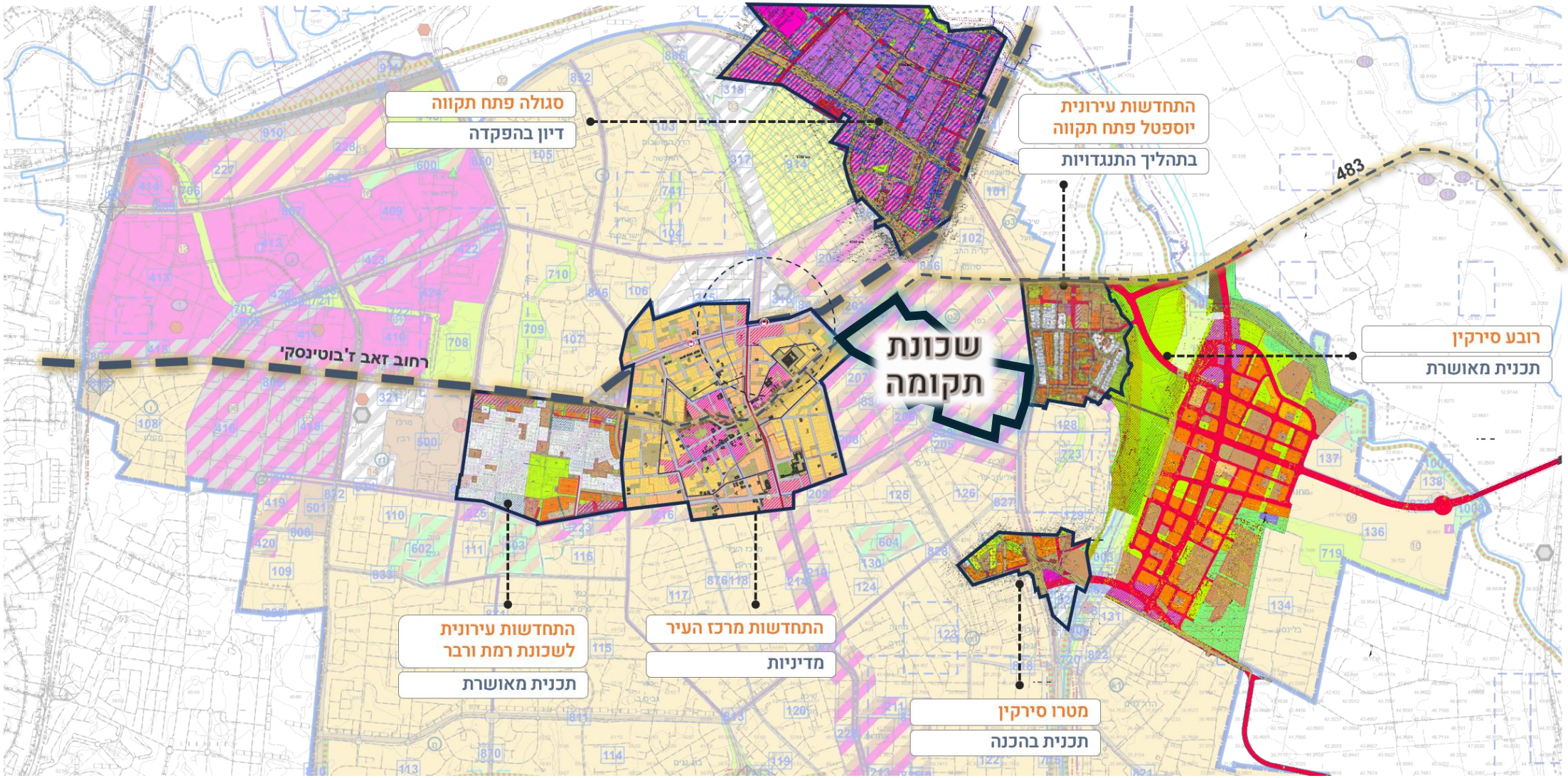




עד 3 קומות
צמודי קרקע / ללא התערבות

עד 9-7 קומות

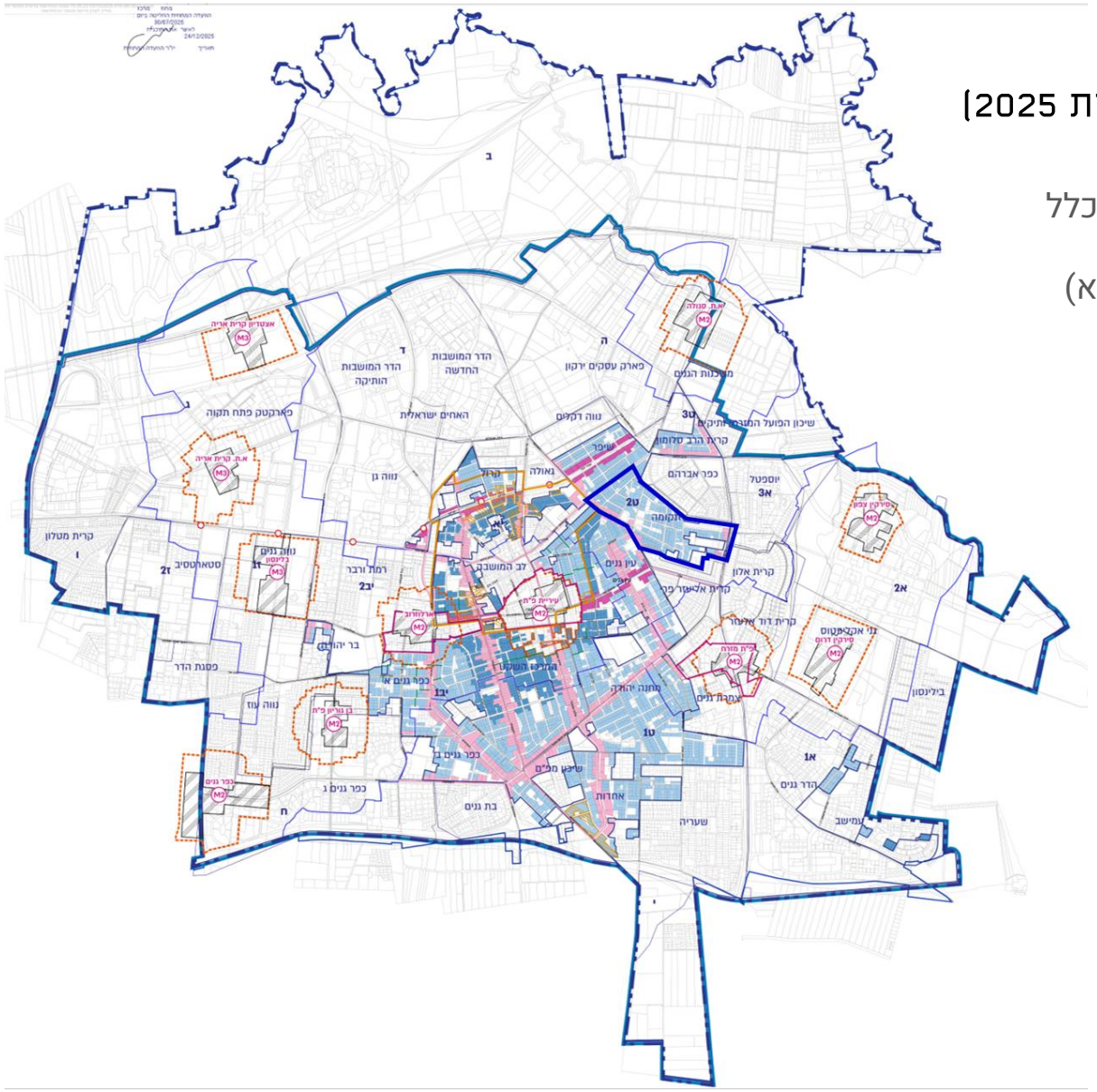
תכניות בסביבה

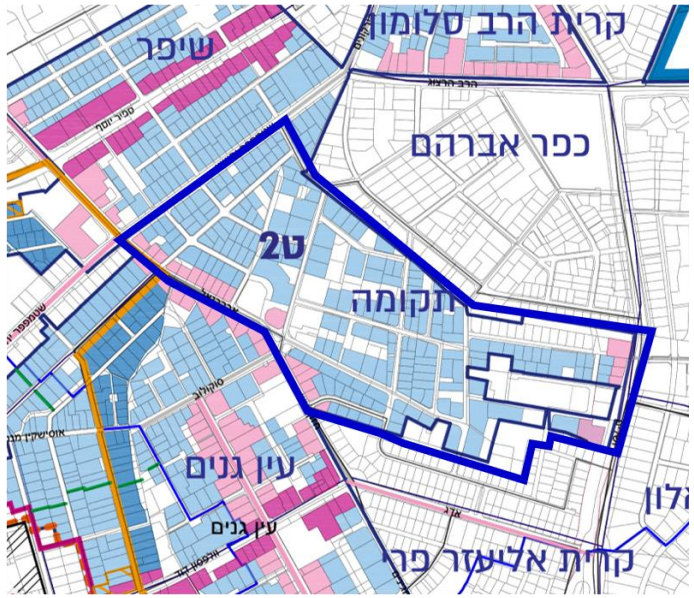


פתח תקוה כא\2000

התחדשות בניינית- מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה (מאושרת 2025)

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות בניינית ולעמידות מבנים בפני רעידות אדמה לכלל העיר פתח תקווה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (שתמשיך לחול גם לאחר פקיעת הארכתה של תמ"א 38) ; היא תחול על מבנים טעוני חיזוק כהגדרתם בסעיף 70(א) בחוק התכנון והבנייה.





מנגנוני התחדשות בניינית

- רחבי העיר ג
- רחבי העיר ב
- רחוב ראשי עירוני
- רחוב ראשי מטרופוליני

פתח תקוה כא\2000

התחדשות בניינית- מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה (מאושרת 2025)

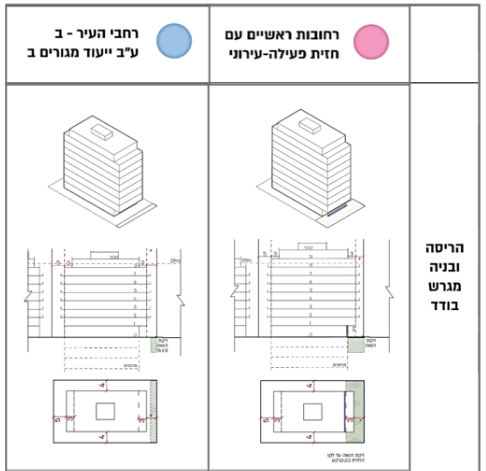
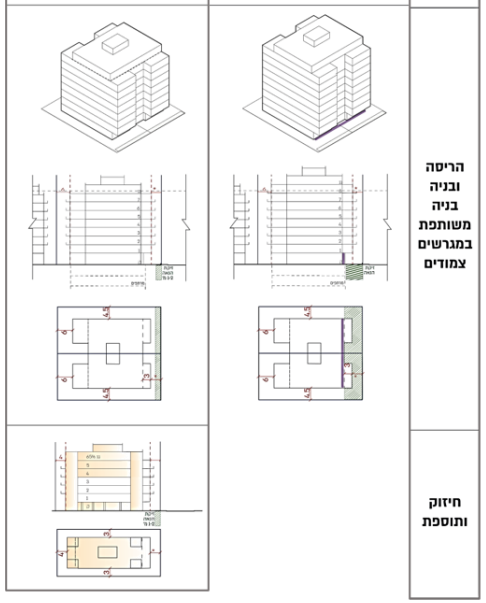
טבלה 5א:חיזוק ותוספת או מיגון בלבד

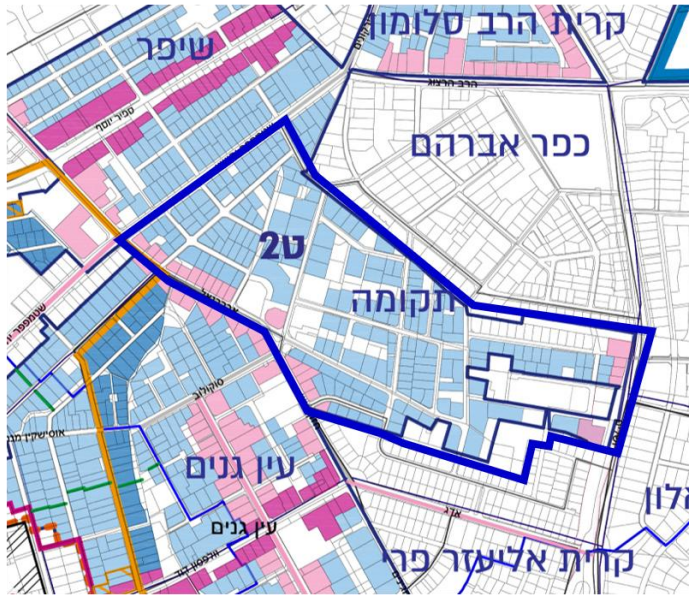
ייעוד	מיקום לפי נספח התחדשות עירונית המחייב	חיזוק ותוספת	
		תוספת קומות	תוספת (מ"ר) ליח"ד קיימת
ייעוד לפי תכנית מאושרת	רחוב ראשי - מטרופוליני	2 קומות טיפוסיות מורחבות ועוד קומת גג חלקית + סגירה חלקית של קומת קרקע מפולשת (בהתאם לקווי הבניין המוגדרים)	עד 13 מ"ר (כולל המרחב המוגן)
	רחוב ראשי - עירוני		
	רחבי העיר - ג		
	רחבי העיר - ב		

טבלה 5ב: הריסה ובנייה מחדש

ייעוד	מיקום לפי נספח התחדשות עירונית המחייב	הריסה ובנייה			
		גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	תכסית קומה מקסימלית (%)		מספר קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת
			מגרש בודד	בנייה משותפת במגרשים צמודים	
ייעוד לפי תכנית מאושרת	רחוב ראשי - מטרופוליני	1000	55% -ק. טיפוסית, 70% - ק. מסד		12 קומות = קומת קרקע + 2 קומות מסד + 7 קומות טיפוסיות + 2 קומות גג
	רחוב ראשי - עירוני	500	55%	60%	10 קומות = קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג (קומה טיפוסית נוספת בבנייה משותפת)
	רחבי העיר - ג		50%	55%	10 קומות = קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג
	רחבי העיר - ב		50%	55%	9 קומות = קומת קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג

נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבניין העיליים

	רחובות ראשיים עם חזית פעילה-עירוני	רחבי העיר - ב ע"ב ייעוד מגורים ב
הריסה ובניה מגרש בודד		
הריסה ובניה בניה משותפת במגרשים צמודים		
חיזוק ותוספת		

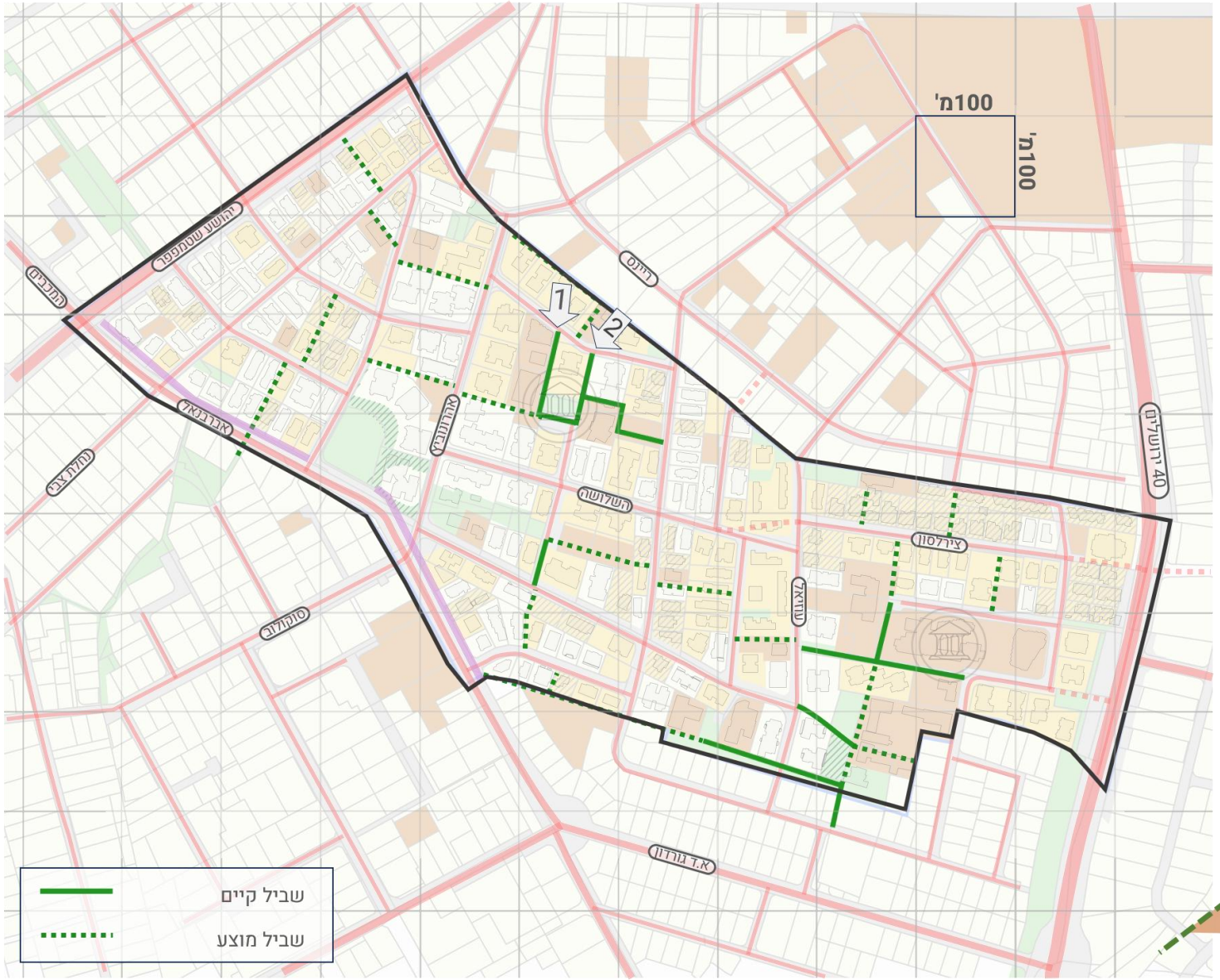


מנגנוני התחדשות בניינית

- רחבי העיר ג
- רחבי העיר ב
- רחוב ראשי עירוני
- רחוב ראשי מטרופוליני

מצב קיים

שבילים ומעברים

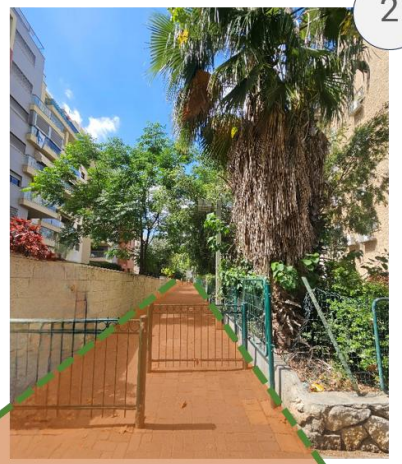


רשת שכונתית טובה ,ירוקה .
מחולקת לאזורים שונים בינהם
מעברים ושבילי גישה רבים.

1



2

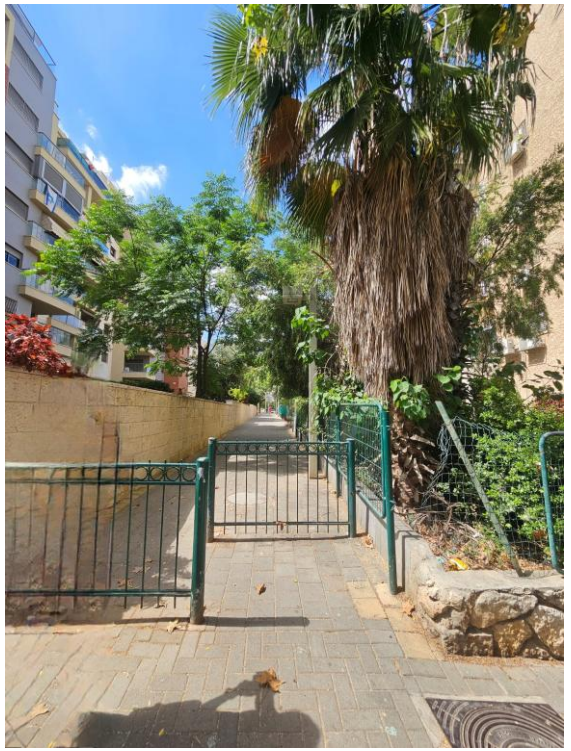


המרחב הציבורי בשכונה



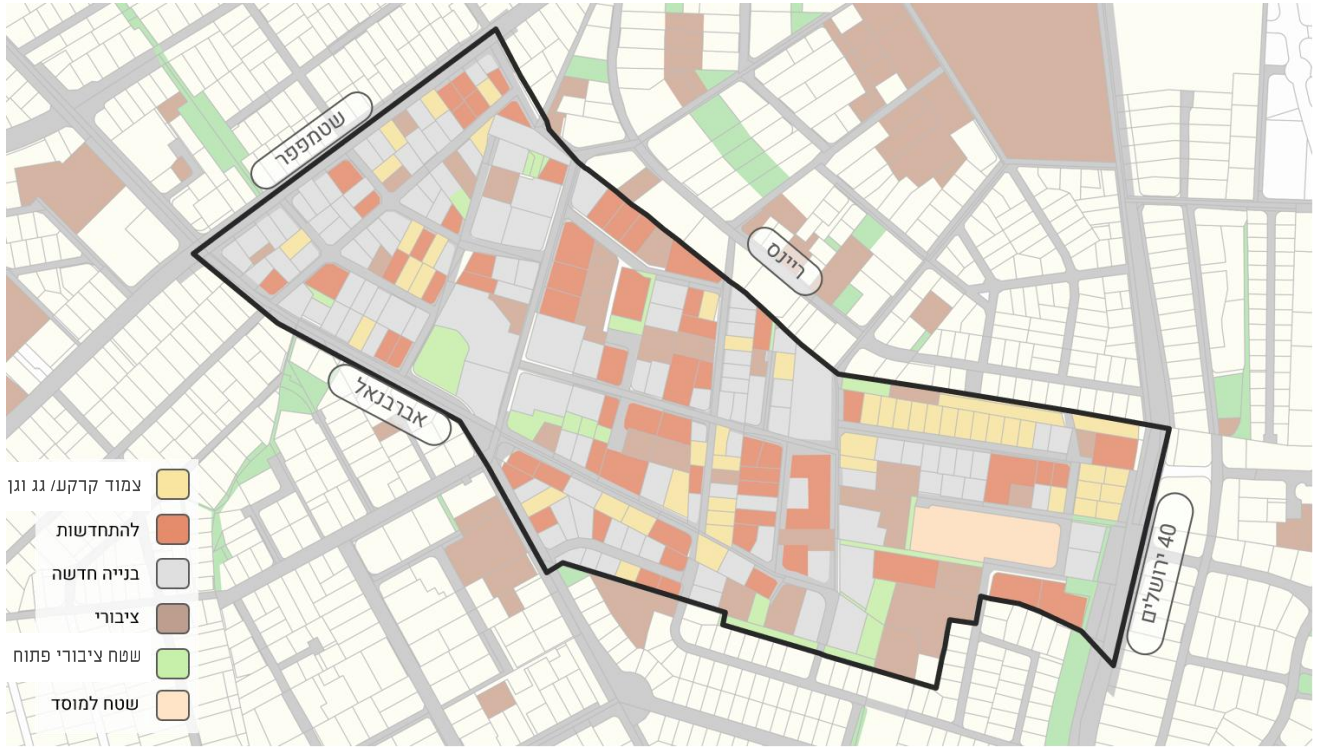








פוטנציאל מבנים להתחדשות





5% צמ"ק / גג גן (121 יח"ד)



31% להתחדשות (794 יח"ד)



64% בנייה חדשה (1,674 יח"ד)

מספר מבנים	יח"ד	שטח סחיר (ד')	צפיפות ממוצעת נטו (יח"ד/ד')
245	2,589	203	12.7

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

people. מכנון עירוני - חברתי

בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים

פתח תקווה PETACH TIKVA מטרופולין

מגוון הבינוי בשכונה



רחוב אהרונוביץ' יוסף



רחוב כ"ט בנובמבר



רחוב אהרונוביץ' יוסף

מגוון הבינוי בשכונה



רחוב השלושה

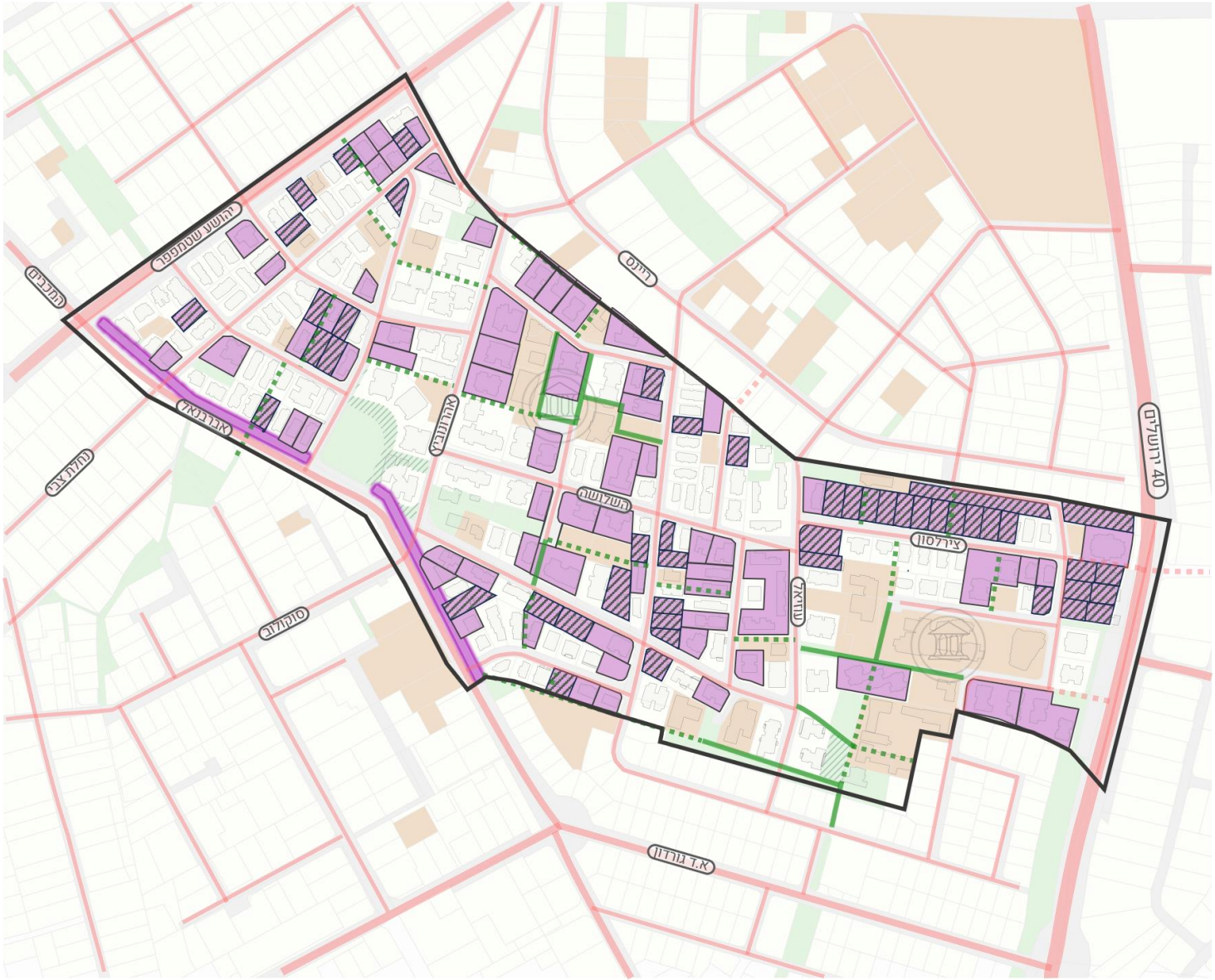


רחוב נחלת צבי



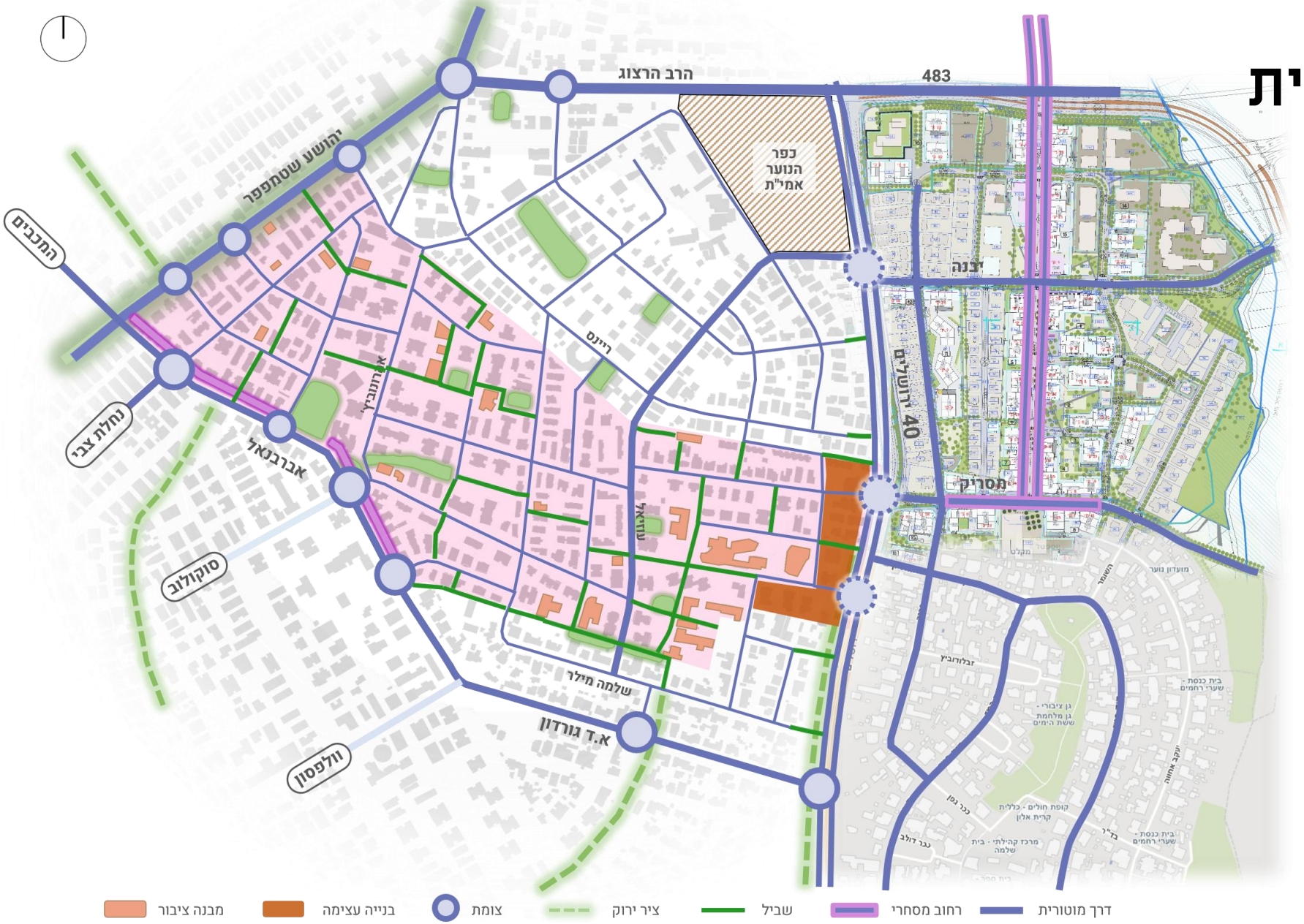
רחוב כ"ט בנובמבר

מבנים להתחדשות

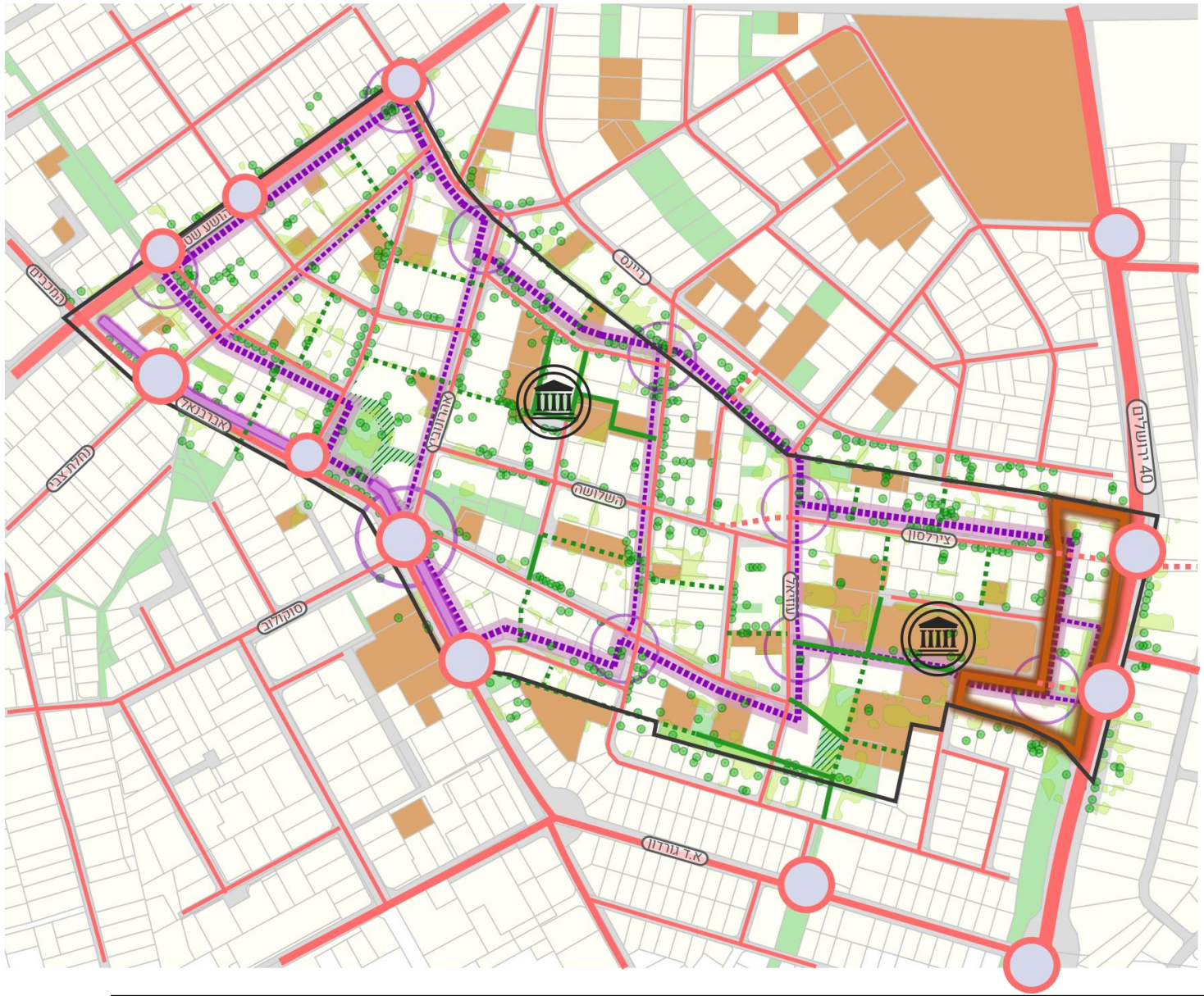


- מגורים התחדשות בניינית
- מגורים צמודי קרקע
- מגורים
- ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- גבול תכנית
- דרך מוטורית קיימת
- דרך מוטורית מוצעת
- שביל קיים
- שביל מוצע
- חזית פעילה (מסחר)
- מוקד ציבורי

סכמת תכנון רעיונית



סכמת תכנון

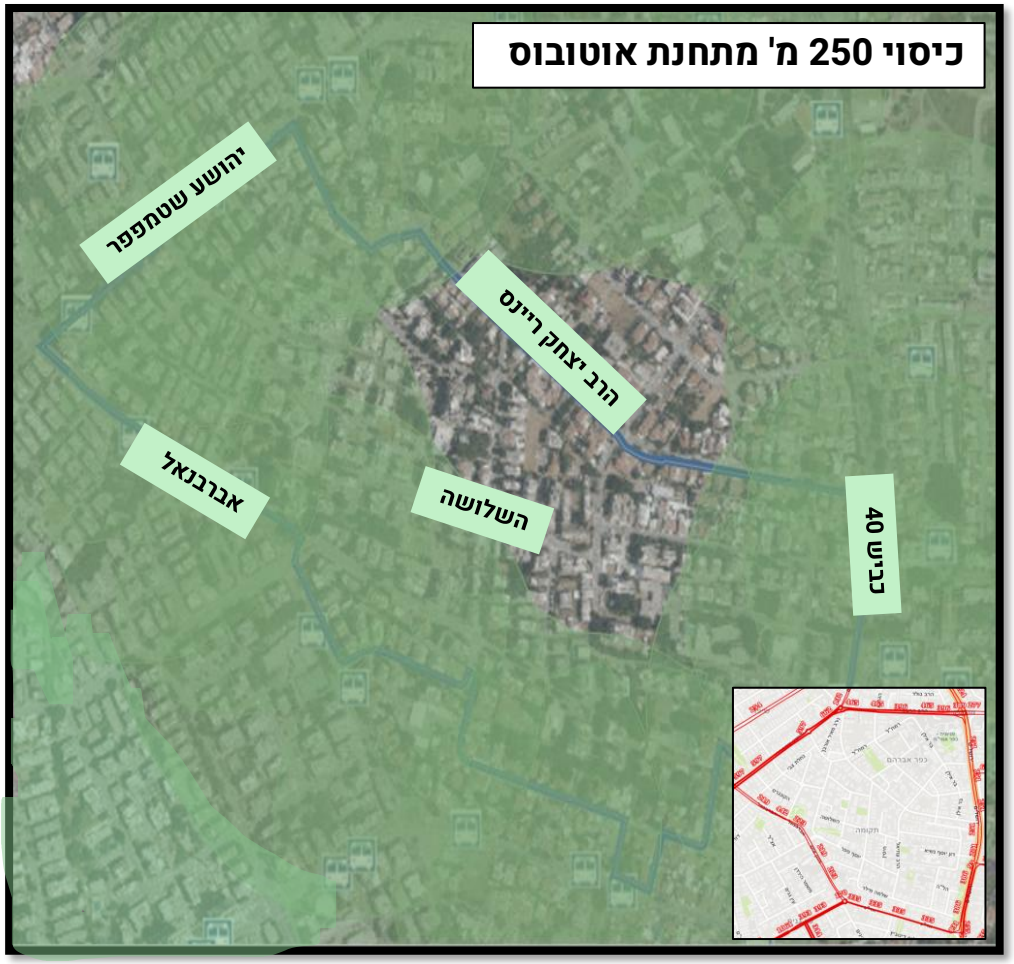


- מגורים
- בינוי מועצם
- ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- גבול תכנית
- דרך מוטורית קיימת
- דרך מוטורית מוצעת
- שביל קיים
- שביל מוצע
- חזית פעילה (מסחר)
- מוקד ציבורי
- עצים -פרטים בודדים
- עצים -מקבץ
- "טבעת ירוקה "היקפית
- טבעות משניות

תנועה

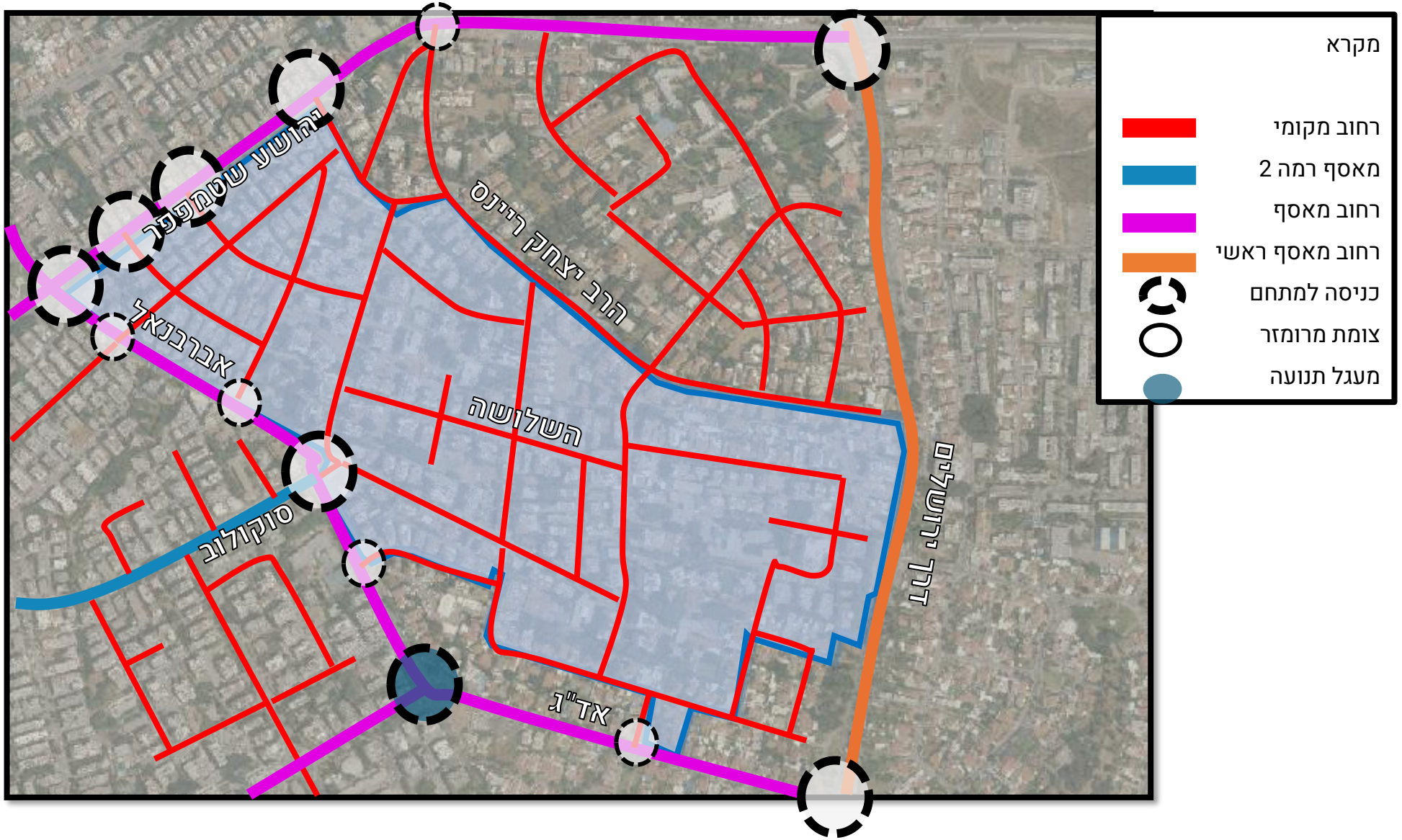
תנועה





- קיים כיסוי אוטובוס טוב.
- במרכז המרחב אין כיסוי אוטובוסים.

תנועה - היררכיית רחובות קיימת



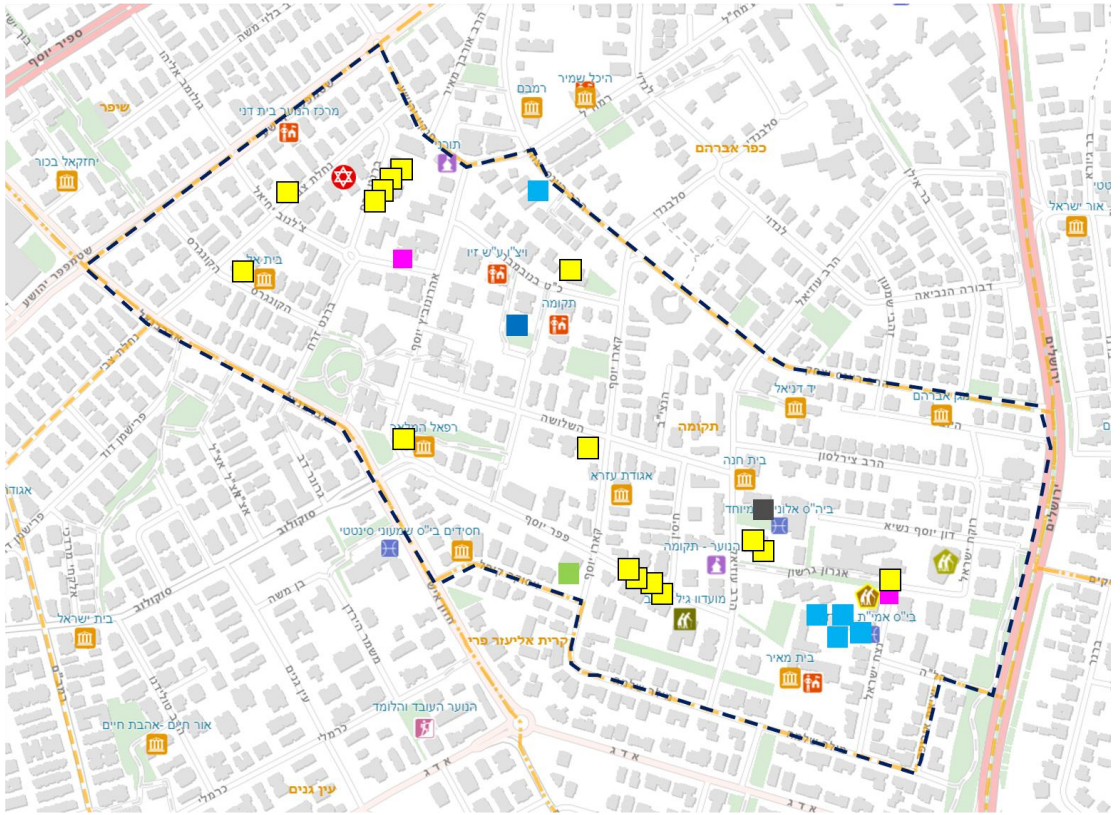
פרוגרמה

פרוגרמה לצורכי ציבור

שטחי ציבור קיימים בשכונת תקומה

מיפוי מוסדות ציבור

רקע: GIS עיריית פתח תקווה



בתחום השכונה מוסדות עירוניים –
בית ספר למחוננים, מחסני הג"א של אגף הביטחון העירוני, בית ספר לחינוך מיוחד "אלונים".

36.62 דונם שטחים למוסדות ציבור

מקרא מוסדות ציבור

- מעון יום
- גן ילדים
- בי"ס חינוך מיוחד
- מוסד חינוך על יסודי
- בית ספר למחוננים
- בית כנסת
- מקווה
- אולם ספורט
- בריכת שחיה
- מגרש ספורט

מתנסים ומועדוני נוער - מתנסים מועדונים ותנועות נוער

- מחסני הג"א
- מועדון לנוער
- מתנס
- תנועת נוער
- מועדון קשישים / מרכז לאזרחים ותיקים,מרכז יום לקשיש
- קופות חולים
- מרכז גריאטרי
- טיפת חלב
- בתי אבות ודיור מוגן

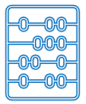
פרוגרמה לצורכי ציבור

מאפייני אוכלוסייה בתוכנית

המדיניות **מגדילה את מספר יחידות הדיור** בתחומה,

אך משנה גם את **הרכב האוכלוסייה** שתתגורר באזור.

ניתן לראות בטבלה את הרכב האוכלוסייה כיום והצפויה בעתיד עם ההתחדשות.

	קיים (אומדן)	**תוספת למוצע** (אומדן למימוש מלא)
	2,569 דירות	**1,690 דירות**
	משק בית ממוצע בן 2.8 נפשות	**משק בית ממוצע בן 3.2 נפשות**
	7,060 תושבים בשכונה	**תוספת 5,400 תושבים**
	27% בני 0-19	
	3 כיתות לכל שנתון לימוד	**4 כיתות לשנתון לימוד**
	22% בני 65 ומעלה	

פרוגרמה לצורכי ציבור

תוספת נדרשת לצורכי ציבור במימוש מלא

מעונות יום
4 מעונות יום

גני ילדים
17 כיתות

חינוך יסודי
23 כיתות

חינוך על יסודי
23 כיתות

מועדון נוער
1

מרפאה שכונתית
1,000 מ"ר

שטח ציבורי פתוח
16 דונם

לשירותים אלה קיים מענה ואין צורך בתוספת

מועדון לאזרחים ותיקים

מרכז קהילתי

בתי כנסת

על מה היינו רוצים להיוועץ היום

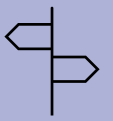
מפגש שיתוף ציבור | נושאים להיוועצות

נושא א׳

תשתיות ותחבורה



אילו תשתיות תחבורה תרצו לקדם בתוך השכונה והיכן? (שבילי הליכה, רכב פרטי, שבילי אופניים, תחבורה ציבורית)



האם אתם מתניידים בשכונה (ואם כן מהם המוקדים)



איך אתם רואים את החיבור בין השכונה ליתר העיר? האם יש צורך בשיפור החיבורים הקיימים ואיך?

נושא ב׳

צרכי הציבור



מה מוקדי הקהילה המשמעותיים בשכונה?



איזה שירותים עירוניים חסרים בשכונה ומה רצוי לייצר?



האם בשכונה יש מספיק שטחי מסחר? אם לא, היכן מומלץ למקם שטחי מסחר נוספים



באיזה גינות אתם עושים שימוש? (בתוך/ מחוץ לשכונה)

נושא ג׳

מנגנוני התחדשות עירונית



מה חשוב לשמר ומה חשוב לשנות במבני המגורים בשכונה?



מהם השיקולים החשובים בבחירת אופן ההתחדשות בשכונה? (למשל בטיחות המבנים, בניה ירוקה וכו׳)



כיצד נכון לתת מענה לצורכי החניה במסגרת ההתחדשות?



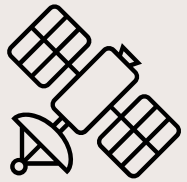
אילו היבטים הקשורים למגורים ולהשכרה חשוב להביא בחשבון בתכנון העתידי?

לעבודה!

איך שומרים על קשר

איך שומרים על קשר

קשר אישי



יועצי החברה PEOPLE

רן ואיתן, 'פיפל | תכנון עירוני - חברתי'
טלפון: 03-6555155
מייל: ran@pplan.co.il

מינהלת להתחדשות עירונית

דוד חג'ג', מנהל תחום חברה וקהילה, מינהלת להתחדשות עירונית - עיריית פתח תקווה
טלפון: 054-788-2283
מייל: davidha@ptikva.org.il

מפגשים וכנסים



יתקיימו לאורך אבני הדרך בקידום התכנית ולפי צורך