

Tal Greshtein (LL.B), Adv.

Shlomi Sahar (LL.M), Adv; Building Engineer

Yaacov Abramovich (LL.M), Adv.

Shani Reich (LL.M), Adv.

Rotem Levy (LL.B), Adv.

Avital Weiss (LL.B), Adv.

Adi Cohen (LL.B), Adv.

Lilach Shmueli, Adv.

Yaniv Harel, Adv.

טל גרשטיין, עו"ד (LL.B)

שלומי סהר, עו"ד (LL.M); הנדסאי בניין

יעקב (ינקי) אברמוביץ, עו"ד (LL.M)

שני רייך, עו"ד (LL.M)

רותם לוי, עו"ד (LL.B)

אביטל וייס, עו"ד (LL.B)

עדי כהן, עו"ד (LL.B)

לילך שמואלי, עו"ד (LL.B)

יניב הראל, עו"ד (LL.B)

8 יוני, 2026

לכבוד:

שר הבינוי והשיכון, מר חיים כץ

באמצעות דוא"ל: sar@moch.gov.il

הנדון: מצגי השווא של הרשות הממשלתית בפרויקט התחדשות עירונית "מטרו מזרח" בפתח תקווה

אדוני השר,

- אני פונה אליך לנוכח התנהלותה התמוהה, הבלתי עקבית והבלתי מוסברת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, **הפועלת תחת אחריותך המיניסטרילית**, בכל הנוגע לקידום מתחם פינני-בינוי "מטרו מזרח" הסמוך לצומת סירקין בפתח תקווה.
- מדובר בתוכנית תמ"ל/2051, המקודמת ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית פתח תקווה, והופקדה בחודש ינואר 2026 בוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדזור (ותמ"ל).
- התוכנית משתרעת על שטח של כ-152 דונם וכוללת הריסה של 597 יחידות דזור קיימות והקמה של כ-2,190 יחידות דזור חדשות, לצד כ-11,700 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה. הפרויקט מתוכנן סביב תחנת מטרו עתידית במסגרת תת"ל 102.
- במהלך קידום התוכנית התקיימו ביוזמת הרשות והמינהלת העירונית, הליכי שיתוף ציבור מרובים ומפורטים**: בינואר 2022 הוצגו עקרונות התכנון; במרץ 2023 הוצגו חלופות תכנון וקבלת משוב מבעלי הדירות; באוגוסט 2024 נערך כנס נוסף; במאי 2025 הוצגו עקרונות מעודכנים בפני נציגויות בעלי הדירות; ובספטמבר 2025 התקיים כנס מסכם לקראת ההפקדה.
- אין מחלוקת כי עצם קיומם של הליכי שיתוף ציבור בהיקף כזה הוא ראוי, אולם שיתוף ציבור איננו תחליף לשקיפות, עקביות ואמינות. **דווקא בהיבטים אלה מתגלה כשל מהותי בהתנהלות הרשות.**
- לאורך כל שנות קידום התוכנית הוצג בפני בעלי הדירות, באופן עקבי, מפורש וחוזר, כי התכנון כולל איחוד וחלוקה מחדש וכי דירות התמורה יכללו תוספת של עד 12 מ"ר.** מדובר לא בהערה שולית אלא באחד מעקרונות הליבה שעל בסיסם נבנתה ההסכמה הציבורית לפרויקט.
- ואולם, במהלך הדיונים בהתנגדויות לתוכנית שהתקיימו בותמ"ל בימים 25-27 במאי 2026, התברר כי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית חזרה בה למעשה מעמדה זו, **והמליצה שלא תינתן תוספת מטרים לדירות הבעלים.**
- מדובר בשינוי עמדה מהותי, קיצוני ובלתי מוסבר, המנוגד באופן מקומם למצגים שניתנו לבעלי הדירות במשך שנים. התוצאה היא **פגיעה ישירה באמון הציבור ובוודאות התכנונית**, תוך יצירת

מצב שבו תושבים הסתמכו על מדיניות מוצהרת – וכעת מוצאים עצמם מול שינוי חד-צדדי בשלב מתקדם של ההליך.

9. אין מדובר בעניין טכני או בפרשנות תכנונית, **אלא בשינוי מהותי של "כללי המשחק" לאחר שהציבור כבר פעל, שיתף פעולה והסתמך עליהם בפועל לאורך למעלה מעשור.**

10. **חשוב להדגיש כי מדובר באוכלוסייה המתגוררת בבניינים ישנים ללא ממ"דים, ללא מעליות וללא תנאי מגורים בסיסיים ראויים.** מאות משפחות, ובהן משפחות עם ילדים קטנים, קשישים ועולים, חיות במציאות תשתיתית וסביבתית קשה, תוך הסתמכות על כך שהפרויקט יוביל לשיפור ממשי בתנאי מגוריהם ובביטחון מגוריהם.

11. **מרבית הדירות במתחם הן דירות קטנות בנות שלושה חדרים, ויותר משני שלישים מהתושבים משתייכים לאשכול סוציו-אקונומי נמוך, כך שהדירה עבורם היא הנכס המרכזי ולעיתים היחיד שבבעלותם.** עבור אוכלוסייה זו, תוספת השטח שנמסרה לאורך השנים אינה "שיפור נוחות", אלא רכיב מהותי ביכולת להתאים את הדירה לצרכים בסיסיים, לרבות ובדגש על הצורך במיגון - תוספת ממ"ד ביתי. מאידך גיסא, בבניית ממ"דים בדירות התמורה ללא תוספת שטחים, תיפגע משמעותית איכות החיים של בעלי הדירות, שכאמור גם כיום היא רחוקה מאוד מהתנאים הראויים.

12. אדוני השר, **התחדשות עירונית היא משימה לאומית קריטית, וביתר שאת בתקופה ביטחונית מורכבת זו.** המציאות בישראל מחייבת לא רק חידוש מבנים, אלא גם הבטחת מיגון ראוי בדירות מגורים ישנות קיימות. היעדר ממ"דים, או לחילופין הוספת ממ"דים על-חשבון שטח מגורים קיים, עלולים להוביל לפגיעה אנושה ובלתי הפיכה ברווחת החיים ו/או בביטחון החיים של התושבים.

13. בנסיבות אלה, ההתנהלות המתוארת אינה יכולה להיוותר במישור המקצועי בלבד. **שינוי עמדה כה מהותי בשלב מתקדם של ההליך, לאחר שנים של מצגים עקביים לציבור,** פוגע פגיעה קשה באמון הציבור במוסדות התכנון וביכולת להסתמך עליהם בעתיד.

14. **יודגש: במצב הקיים, פרויקט התחדשות גדול וחשוב זה בפתח תקווה יישאר על הנייר.** כשהדיירים לא יקבלו תוספת נדרשת לדירתם וכשליזמים לא תהיה כדאיות כלכלית מינימלית, מה שהיה הוא שיהיה: כלום ושום דבר.

15. **לאור האמור, אני דורש את התערבותך האישית והדחופה,** לבחינה מחודשת של עמדת הרשות ולוודא כי לא תתקבל החלטה הפוגעת פגיעה בלתי הפיכה בזכויות ובציפיות הלגיטימיות של בעלי הדירות, שנבנו לאורך שנים של הסתמכות על מדיניות רשמית.

16. אבקש לקיים פגישה דחופה בהשתתפות הגורמים הרלוונטיים, לצורך הצגת מלוא השתלשלות העניינים ובחינת פתרון שיבטיח הן צדק תכנוני והן שמירה על אמון הציבור במערכת.

הח"מ מייצג מאות בעלי דירות במתחם "מטרו מזרח סירקין פתח תקווה".

בכבוד רב,

טל גרשטיין, עו"ד

גרשטיין סהר משרד עורכי דין

טל גרשטיין, עו"ד
מ.ג. 44480
רח' ז'בוטינסקי 61 פתח תקווה
מתחם ב.ס.ר. סניף בניין C
טל: 035403202 פקס: 03-7714222

העתקים:

יהודה מורגנשטרן, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון,

באמצעות דוא"ל: mankal@moch.gov.il

יורי גמרמן, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית,

באמצעות דוא"ל: pnioit_ironit@moch.gov.il

עינב עצמון, ראש מינהלת ההתחדשות העירונית כרמים – פתח תקווה,

באמצעות דוא"ל: info.cramim@ptikva.org.il

תכנית התחדשות מסרו פי"ת מזרח | כנס תושבים שלישי

רקע

בתאריך 5.8.24 התקיים כנס תושבים שלישי לתכנית התחדשות עירונית מתחם מסרו פי"ת מזרח המקודם על ידי עיריית פתח תקווה, 'כרמים' המיועדת להתחדשות עירונית של עיריית פי"ת והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. המפגש נערך ביוזמת מינהלת 'כרמים' וחברת מודוס האחראית על התכנון התברתי ושיתוף הציבור בפרויקט.

במפגש השתתפו כ-200 בעלי דירות ותושבים, ראש עיריית פתח תקווה מר רמי גרינברג, ראש מינהלת 'כרמים' אדרי' עינב עצמון, מנהל קשרי קהילה במינהלת מר דוד חג'ג', נציגי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ראש צוות התכנון אדריכל הפרויקט מר ראם מאיר וצוות היועצים של הפרויקט. במפגש הוצג התכנון המוצע ע"י אדריכל הפרויקט והוסברו שלבי תהליך התכנון במסלול ומ"ל (ועדה לתכנון מתחמים מועדים לדיון), בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות.

מפת המתחם



כתובות

קיבוץ גלויות 2,4,6,8,10,12	יקותיאל אדם 4,6,8,10	ריבלין 2,4,6,8
עין גנים 77,79,81,83,85,87,89	אלתרמן נתן 4-10,12,14	גרינבוים 2,4,6,8,10
המעפילים 2,4,6,8,10,12,14,16,18	גולדברג לאה 1,3,5,7,9,11	ליווק 1-7

תכנית התחדשות מסרו פ"ת מזרח | כנס תושבים שלישי

הסבר על התכנית ותכניות במרחב

התכניות העיקריות המקודמות באזור:

תת"ל 102: התכנית קובעת את תוואי קו המטרו M2 המיועד לעבור בעיר, מיקום התחנות והמתקנים הנחוצים להפעלה והתחזוקה שלו. מקודמת על ידי המדינה.

תמ"א 70: תכנית מתאר ארצית הנותנת הנחיות לפיתוח באזורים בהם מוקמות תחנות המטרו. התכנית ננחה לגבי היקפי ואופי הבנייה למגורים, מסחר ותעסוקה. מקודמת על ידי המדינה.

תמ"ל 1076 - תכנית מזרח: תכנית להקמת רובע עירוני על שטח מחנה סירקין המתכנה הכולל כ-8,500 דירות חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה. **סירקין מזרח:** תכנית להקמת שכונת מגורים הכוללת כ-4,200 דירות, שטחי מסחר ותעסוקה.

תמ"א 11/4/47: מפורטת להידוש והסטת כביש 40 ככביש עוקף פתח תקווה. במסגרת התכנית, דרך ירושלים תקבל מעמד של עורק עירוני ותהפוך למעשה מכביש ארצי לרחוב ראשי.

תכנית התחדשות מתמם מסרו מזרח פ"ת היא תכנית מפורטת – תב"ע (תכנית בניין עיר) המקודמת במסלול ותמ"ל (ועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדירור). התכנית קובעת ייעודי קרקע, זכויות בנייה, מספר ויחידות דיר, שטחי מסחר ותעסוקה, שטחי ציבור, גובה בניינים ועוד.

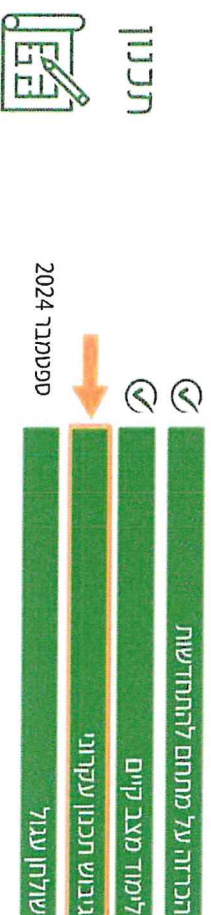
צוות התכנון עבד בחודשים האחרונים על זיהוי האתגרים וההזדמנויות הקיימות, הגדיר את הצרכים שעלו מההתחדשות ומתן כלים להידוש האזור תוך שמירה ושיפור איכות חיי התושבים. התכנון נעשה בתאום צוותי התכנון האחרים הפועלים באזור, כך העירייה ומוינהלת 'לרמים' יחד עם צוות התכנון מובילים את התכנון המתאים ביותר עבור התושבים והמשמטמשים באזור. תכנון תכנית התחדשות מסרו מזרח פ"ת הינו תכנון מורכב בשל האורך להתחשב בתכניות החלות בתחום שטח התכנית וסביבתו: באזור התכנון מקודמות מספר תכניות על ידי המדינה, הוועדה המחוזית והעירייה. בראש התכנית התחבורתית הגדולה ביותר, שאפווה לשנות את פני גוש דן והאזור – המסרו (רכבת מהירה תת-קרקעית). מסרת תכנית מתמם מסרו מזרח פ"ת היא לספק לתושבי פתח תקווה והאזור איכות חיים תוך התחדשות הבניינים, והאזור והתייחסות לשינוי האפיון מהקמת תחנת המטרו.

התקדמות התכנון

שלבי קידום התכנית בוטמ"ל

תכנית התחדשות מרחב מסרו פ"ת מזרח מקודמת במסלול ותמ"ל – ועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדזור. במסגרת מסלול זה קיימים לחות זמנים קשיחים לקידום שלבי התכנון. ב-9.9.24 יתקיים בועדה שולחן עגול אליו מוזמנים תושבי המחם ואנשי המקצוע שבהרן, לאחריו מתקבל החלטה ע"י הועדה על הגשת התכנית ועמידה בתנאי סף לקליטת התכנית. מרגע קליטת התכנית לרשות הועדה 45 יום לדון בה ולקבל הכרעה האם לאשר הפקדתה. מרגע ההחלטה על הפקדת תכנית מועדפת לדזור כל מסמכי התכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור ותמאפשר הגשת התנגדויות לפי החוק בתוך 60 ימים.

שלבי תכנון ואישור התכנית



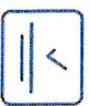
פברואר 2025	הגשת התוכנית ועמידה בתנאי סף
דיונים ועדכונים בתוכנית	
אפריל 2025	דיון בהפקדת התוכנית
יוני 2025	החלטה על הפקדת התוכנית/ בתנאים
ספטמבר 2025	תקופת הגשת התנגדויות דיון בהתנגדויות
	דיון והחלטה על אישור התוכנית

שלבי תהליך התכנון

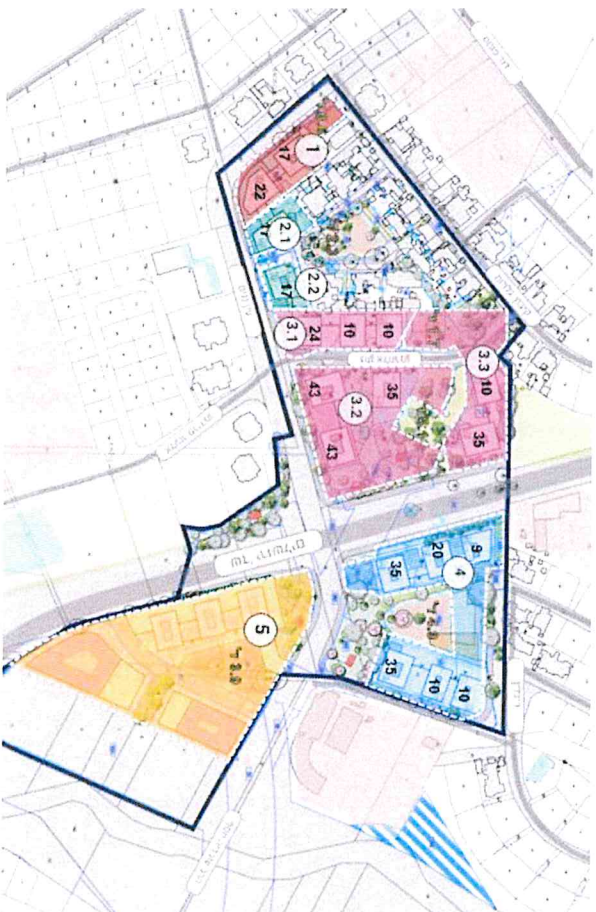
- תהליך התכנון כולל מספר שלבים מרכזיים:
 - שלב לימוד המצב הקיים הסתיים, בו צוות התכנון למד את המצב הקיים בשלל היבטים (אדריכליים, חברתיים, כלכליים ועוד), למד את ההזדמנויות והאתגרים במרחב וגיבש עקרונות לתכנון המרחב. בשלב זה התקיים כנס התושבים הראשון ביוני 2022.
 - לאחר שלמד את המרחב, צוות התכנון הכין מספר חלופות אפשרות (דרכים שונות) לתכנון המרחב מחדש המתבססות על עקרונות התכנון ונבחרה החלופה הטובה ביותר, מתוך סל שיקולים מקצועיים (תכנוניים, כלכליים, עירוניים, משוב התושבים ועוד) הועמדו מאחורי כל חלופה.
 - צוות התכנון דייק ועיבד את החלופה הנבחרת לכדי תכנון המוצע שהוצג במפגש התושבים.

לאחר אישור התכנית, קידום התהליך עבור לידים של הדירים והיזם שייבחר על ידם למימוש הפרויקט וכולל בקשת אישור להוצאת היתר בנייה ולאחריו שלב הביצוע.

תהליך אישור התוכנית



התכנון המוצע



בינוי מוצע

התכנון מציע יצירת בינוי בגבהים משתנים ומגוונים בהתאם לסביבת המתחם כאשר בכל אחד ממתחמי המימוש יהיה בינוי נמוך לצד בינוי גבוה.

הוספת מבני ציבור

התכנון מציע תוספת של שטחים ציבוריים ומבני ציבור לטובת תושבי המתחם והסביבה. חלק ממבני הציבור ישולבו בקומות הקרקע בבנייני המגורים.

שטחי ציבור פתוחים

התכנון מציע יצירת שטחים פתוחים לרווחת התושבים לצד מערכת ציור הליכה ירוקה שתכלול גם שבילי אופניים.

מוקדי מסחר ותעסוקה

התכנון מציע פיתוח של מוקדי מסחר ותעסוקה לאורך הרחובות עין גנים ושדרות יהושלים וברחובות הפנימיים.

חלוקה למתחמי מימוש

התכנון מציע חלוקת המתחם לחמישה תתי מתחמי מימוש עצמאיים ובלתי תלויים, כאשר כל תת מתחם עומד בפני עצמו מבחינה תכנונית וכלכלית.

התייחסות לשאלות ותשובות שעלו במפגש

במסגרת המפגש עלו שאלות רבות שזכו למענה. להלן עיקרי השאלות והתשובות:

מה לוחות הזמנים האצויים עד למוימוש?

שלב אישור התב"ע צפוי בשנתיים הקרובות ולאחריו שלב המימוש כולל תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח שתעשה ע"י הועדה המקומית והוצאת היתר בנייה על ידי החברות היזמות שנבחרו בכל מחמם מימוש. שלב מימוש התכנית תלוי בגורמים שונים ביניהם התארגנות התושבים והסכמות על אנשי המקצוע והתמורות והתמשבות בתכניות השונות המקודמות במרחב בדגש על תכנית המסרו. ייתכן ומימוש התכנית ייעשה בהתאם לקידום תכנית המסרו בכדי לזודא שהתכנון מותאם לסביבה שאצוויה להשתנות כאשר תשרת מספר רב של נוסעים. התחדשות בעצימות גבוהה כפי שמתוכננת סביב תחנות המסרו הרתידיות אפשרות רק כאשר ניתן להסתמך על מערכות תחבורה בסדר גודל של המסרו. לאחר השולחן העגול, מסמכי התכנית יעברו עיבוד ותיקון עד הגשתם לתנאי סף ואישורם.

דירות התמורה

התכנית המקודמת קובעת זכויות ויעודי קרקע. שלב הוצאת היתר הבניה שיקודם לאחר אישור התכנית ייקבע את התמורות שיקבלו בעלי הזכויות במתחם. התב"ע קובעת חלוקה למתחמי מימוש שכוללת איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הקיימים כך שמיקום הבניינים במצב הקיים צפוי להשתנות ובנוסף התכנית קובעת תוספת של עד 12 מ"ר לכל דירה קיימת. מיקום דירת התמורה והמפרט המלא ייקבע בשלב הוצאת ההיתר בהסכם מול החברה היזמית שתקדם את מימוש הפרויקט.

מה היחס בין תכנית זו לתכנית המסרו?

מדובר בשתי תכניות נפרדות, כאשר תכנית המסרו קובעת היכן תעבור הרכבת התחתית והיכן ימוקמו תחנות המסרו, ואילו התכנית שלנו נוגעת להתחדשות המתחם סביב תחנת המסרו האצוויה. התכנית לוקחת בחשבון מראש את הקמת תחנת המסרו והיא תספק את הארכים הנובעים מהקמת התחנה ותאפשר להנות מהיתרונות שהקרבה לתחנה תספק. התכנית תקודם תוך תיאום עם הגורמים הרלוונטיים השונים (מנהלת המסרו וכו').

מה משמעות קידום התכנית במסלול ותמ"ל?

תכנית התחדשות מסרו פ"ת מזרח מקודמת במסלול ותמ"ל. ותמ"ל היא ועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיון אשר פועלת בלוחות זמנים קשיחים לקידום ואישור תכניות. צוות התכנון פועל לקידום התכנון בותמ"ל בחודשים האחרונים ב-2024.8-24.2 יתקיים שולחן עגול בועדה בו יוצג התכנון המוצע כפי שהוצג בכנס התושבים. בעלי הזכויות ואנשי המקצוע שנבחרו על ידם מוזמנים להשתתף בשולחן העגול בזום או באופן פיזי אם יעדיפו. לאחר הדיון בשולחן העגול תחליט הועדה על קליטת התכנית. מרגע קליטת התכנית לרשות הועדה 45 יום לדיון בה ולקבל הכרעה האם לאשר הפקדתה. מרגע ההחלטה על הפקדת תכנית מועדפת לדיון כל מסמכי התכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור ותמאפשר הגשת התנגדויות לפי החוק בתוך 60 ימים. המשמעות היא קידום ואישור תכנית בלוחות זמנים קצרים ביחס לקידום תכנית בועדה המחוזית.

מה מתוכנן במתחם 25?

כיום מתחם 5 הינו שטח ביעוד תקלאי ואינו מכיל מבני מגורים. כחלק מתכנית תת"ל 102 המקודמת ע"י המדינה וקובעת את תוואי קו המסרו מ2, מיקום התחנות והמתקנים הנחוצים להפעלה והתחזוקה שלו נקבע כי מתחם 5 ישמש כשטח התארגנות עבור הקמת המסרו. לאחר סיום עבודות הקמת המסרו ופינוי שטח ההתארגנות ניתן יהיה לממש את התב"ע גם בתחומי.

מה קורה במתחמים בהם פועלות שתי חברות יזמיות?

החלוקה למתחמי מימוש נעשתה תוך התחשבות במצב ההתארגנות הקיים כפי שהוא מוכר לצוות התכנון לצד שיקולים נוספים (תכנוניים וכלכליים). במקרה בו פועלת יותר מחברה יזמית אחת במתחם מימוש, על החברות היזמיות הפועלות לשתף פעולה ולהגיע להסכמות ביניהן על חלוקת הזכויות במתחם המימוש. הוצאת היתר בנייה תתאפשר ע"י חברה יזמית אחת בלבד.

האם התכנית תאפשר בינוי-פינוי?

בכדי שהתב"ע תאפשר בינוי לפני פינוי נדרש שטח פתוח שאינו קיים בתחום התכנית. עם זאת, ייתכן ותתאפשר שלביות ביצוע בתוך מתחמי המימוש אך הדבר אינו נקבע בשלב התב"ע ותלוי בהיתרי הבנייה שיוציאו החברות היזמיות שיבצעו את הפרויקט.

מה המשימות של מתחמי מימוש?

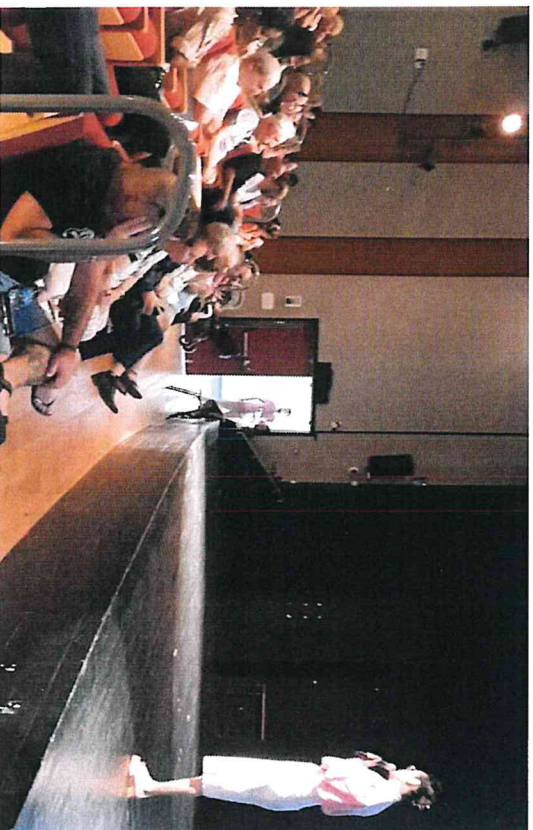
חלוקת המתחם למתחמי מימוש משמעותה חלוקה למתחמים על ידי איחוד וחלוקה של המגרשים הקיימים. זו מאפשרת לכל מתחם ליישם את התוכנית ולצאת למימוש באופן עצמאי, שאינו תלוי ביתר הבינויים במתחם הכללי. חלוקת המתחם נעשתה ע"י צוות התכנון על בסיס שיקולים מקצועיים כלכליים ותכנוניים, על מנת להבטיח היתכנות כלכלית וביצועית לכל מתחם. הותרו בחלוקה למתחמים הינו היכולת של מספר מאמצים יותר של בניינים להתקדם לכדי מימוש התוכנית ללא תלות בכלל בנייני המתחם. בכך, להפחית את כמות ההסכמות הנדרשת בין ד"יירי הבינויים כדי להוציא לפועל את התוכנית. חלוקה למתחמי מימוש מאפשרת ביצוע כל מתחם על ידי יזם נפרד (לא חובה, יכול גם יזם אחד לבצע את כלל המתחמים). במצב בו כל מתחם יקודם ע"י יזם נפרד ובקצב נפרד, דירות התמורה בכל מתחם יינתנו בגבולות אותו מתחם לביצוע.

מדוע מתחם 4 כולל יותר בניינים מיתר מתחמי המימוש?

החלוקה למתחמי מימוש נעשתה על בסיס שיקולים מקצועיים ולקחה בין היתר את סטוס ההתארגנות המוכר לצוות התכנון. ממידע שהתקבל לאחרונה עלה כי במתחם 4 פועלות שתי חברות יזמיות וחברה נוספת בימים אלה, צוות התכנון יבחן אפשרות לחלוקת המתחם בהתאם לסטוס ההתארגנות.

תכנית התחדשות מעטרו פ"ת מזרח | כנס תושבים שלישי

מה לפנינו?



אנחנו מודים לכל מי שהגיע למפגש, שמחנו לפגוש אתכם

דוד חג'י - מנהל קשרי קהילה 'כרמים' 054-7882283

רום ענו - יועצת חברתית 'מודוס' 04-8122080

איך אפשר להשאיר מעודכנים בתהליך התכנון?

חשוב לנו לשמור אתכם על קשר לאורך שלבי התכנון השונים. ואנחנו מזימים אתכם לפנות למינהלת 'כרמים' להתחדשות עירונית בכל שאלה.

בנוסף, הוקם אתר ייעודי לתכנית שיעודכן באופן שוטף עם כלל המידע התכנוני והשיתופי - [לאתר לחצו כאן](#).

ב-12.8.24 יתקיים דיון שולחן עגול בותם"ל בשעה 10:45 בבית השנה אגף C רחוב בית הדפוס 12 ירושלים, קומה 7 חדר ישיבות אודם
ניתן להשתתף בדיון גם בזום בלינק הבא:

<https://us02web.zoom.us/j/83689894128?pwd=inoFrea0v24bilCjbqC7G70Jxd6zVs.1#success>

תכנית התחדשות מסרו פ"ת מזרח | כנס עדכון תכנון לחברי נציגויות

עיקרי המשוב שהתקבל

בינוי

נשאל האם יש בינוי מעל קו המסרו. הוסבר כי כל הבינוי המוצע בתוכנית הוא מחוץ לזכות הדרך של המסרו. קו המסרו עצמו עובר רק בחלק קטן מזכות הדרך.

נשאל מה המשמעות של הודעות ההפקעות שקיבלו תושבים לאחורונה מהמסרו. הוסבר כי אין לכך קשר לתוכנית ופי המסרו מפקיעה שטחים ממגורשים בתחום התוכנית לצורך עבודות המסרו. נציגי החברה נפגשים עם תושבים ומסבירים להם את הנושא.

נשאל מדוע השטח בו קיימת בנייה צמודת קרקע ונמוכה ממשיך להיות חלק מהתוכנית למרות שהיא אינה קובעת כל קביעה ביחס אליו. הוסבר כי מתחם זה נשאר בשטח התוכנית משיקולים עירוניים וראון להסדרה. מתחם זה אינו משפיע בשום צורה על מתחמי ההתחדשות האחרים.

נשאל האם התוכנית קובעת שלביות ביצוע. הוסבר כאמור כי כל מתחם הוא מתחם מימוש עצמאי היכול להתקדם ללא תלות במתחמים אחרים. עם זאת התוכנית לא קובעת שלביות ביצוע וסדר קדימות בין המתחמים.

נשאל מדוע יש במתחמים בנייה גבוה ונמוכה יחד. הוסבר כי נעשה מאמץ תכנוני רב כדי לאפשר תמהיל מגוון של אפשרויות מגורים בכל מתחם. כך יוכלו התושבים הקיימים לבחור (במסגרת המו"מ עם היוזמים) אם ירצו לחזור לדירה בבניין של 10 קומות או בבנייה גבוהה יותר.

תנועה ותנויה

נשאל האם השינויים האפיוניים בכביש 40 (תכנון וביצוע) מעכבים את התקדמות התוכנית. הוסבר כי התוכנית מתואמת עם תוכניות תנועה במרחב ואין כל עיכוב. נשאל האם התנוונים יהיו משותפים לכל הבינויים במתחמי ההתחדשות. הוסבר כי כל מתחם התחדשות הוא מתחם עצמאי והתנוונים יהיו בתת הקרקע כתינון אחד לכל מתחם.

נשאל האם התוכנית קובעת את היציאות מתחנת המסרו. הוסבר כי תוכנית המסרו היא זו הקובעת את היציאות מהתחנה המיועדת והתוכנית מסמיעה זאת.

נאמר כי יש לחבר את רחוב רבלין ישירות לכביש 40. הוסבר כי ע"פ המלצת יועץ תחבורה לתוכנית לא ניתן לייצר צומת מלא וחיבור תנועתי נוסף ממערב לכביש 40 משום הפחתה האפיונה בשטחי המגורים הנדרשים להתחדשות. יישמר מעבר חציה להולכי רגל. בנוסף, נערכה בדיקת השלכות תחבורתיות (בר"ח) שלא המליצה על חיבור כזה.

נשאל לגבי תקן החנייה בתוכנית. הוסבר כי התוכנית תקבע תקן חנייה מופחת (משום הקרבה למסרו ולתחבורה ציבורית משל"מה). בעלי הדירות הקיימות יקבלו חניה לדירה. נקבע גם תקן חניה למסחר ולמשרדים.

נשאל לגבי החיבור בין רחוב אלטרמן לקיבוץ גלילות. נאמר כי כיום אין למעשה חיבור והוא הכרחי לתפיסת התושבים. הוסבר כי התוכנית מצאה חיבור וכי התוכנית אינה קובעת את הסדרי התנועה (חד סטרי ודו-סומה).

תכנית התחדשות מסרו פ"ת מזרח | כנס עדכון תכנון לחברי נציגויות

עיקרי המשוב שהתקבל

הסכמי מכר ותמורות

נשאלו מגוון שאלות ביחס לממשק שבין בעלי הנכסים לבין היזמים הפועלים בשטח. בין היתר נשאל לדוגמה האם בעל דירה יכול לבחור היכן תהיה דירת התמורה שלו. הוסבר כי דירות התמורה ובכלל זה מיקומן נקבע בהסכמי המכר בין בעלי הנכסים ליזמים. במסגרת הסכמים אלו יכולים להיקבע גם מנגנונים נוספים כגון מנגנוני שנימוך ושדרוג, קרן תחזוקה למבנה, קרן תחזוקה לתשלומי וועד הבית ועוד. הוגש כי הסכמי המכר הם באחריות בעלי הנכסים והומלץ לא לחתום על הסכם מסוג זה ללא ייעוץ משפטי מלווה של הדוירים.

עוד נאמר כי יש במתחמים דירות שהן גדולות מ-95 מ"ר והתוכנית אינה מציעה להן תוספת שטח לדירה. הוסבר כי העניין אינו קביעה של התוכנית אלא מדיניות עירונית לפיה תוספת השטח המורבית לדירה יהיה עד 12 מ"ר לדירות בגודל עד 95 מ"ר. שטח דירת התמורה לדירות ששטחן כיום הוא מעל 95 מ"ר יהיה בגודלן כיום, אך כאמור לא יתווסף להם שטח נוסף. למען הסר ספק הודגשו 2 היבטים חשובים נוספים. הראשון הוא כי מדיניות עירונית זו היא לצורך חישוב של הזכויות לדוירים לצורך התקשרות עם יזם. כלומר – במסגרת כל הזוויות יכול היזם להגיע להסכמות עם בעלי דירות אלו לגבי הגדלת הדירות והתוכנית אינה מונעת זאת. השני הוא כי הדירות החדשות בכל מקרה הן דירות חדשות, בבניין העומד בתקן רעידות אדמה, עם ממ"ד ומרפסת, ומכך הן שונות במהותן מהדירות הישנות.

3

ריבוי יזמים במתחם המתחדש

נשאל מה המשמעות של מצב בו יש יותר מיזם אחד הפעיל במתחם המתחדש. במצב הקיים בחלק מהמתחמים פועל יותר מיזם אחד במתחם. הוסבר כי מיאות זו מוכרת במתחמי התחדשות רבים. מנקודת המבט התכנונית אין בכך בעיה. העניין הוא קנייני ומסחרי. יזמים יודעים להגיע להסכמות ולשתף פעולה כדי לקדם מימוש בפועל.

מסחר

נשאל להיכן יפנה המסחר (החדש) המוצע בתוכנית. המסחר המוצע יהיה מסחר מלווה רחוב לאורך הרחובות הראשיים. במתחם 4 מוצע גם מסחר הפונה לשטח הפתוח במרכז המתחם שישרת את הפעילות האנושית בו. נשאל האם התוכנית מגבילה את סוגי המסחר. הוסבר כי התוכנית אינה קובעת האם החנות תשמש לבית קפה או לטמבורה. התוכנית מתייחסת להוראות למניעת מפגעים ביחס למגורים וכדומה אך אינה קובעת את סוג החנות שתתקיים בעתיד.

דוח כלכלי

נשאל האם חברי הנציגויות יכולו לראות את הדו"ח הכלכלי של התוכנית. הוסבר כי עם הפקדת התוכנית מופקדים גם כל המסמכים ובכל זה כל הדוחות שהיו גלויים לציבור.

תכנית התחדשות מטרו פ"ת מזרח | כנס עדכון תכנון לחברי נציגויות

עיקרי המשוב שהתקבל

היבטים נוספים

נשאל אם יש רישום תלת מימד בתוכנית והוסבר כי לא.
נשאל מה ייעודו של המגרש המיועד לצרכי ציבור במתחם 3 והוסבר כי הוא שטח לצרכי ציבור וכלל הנראה יוקצה לאשכול גנים.

איך אפשר להישאר מעודכנים בתהליך התכנון?

נציג מנהלת כרמים הזמין שוב את כל חברי הנציגויות להמשיך ולהיות בקשר עם המנהלת לכל שאלה או צורך.

בנוסף, מידע נוסף נמצא כל העת באתר התוכנית - [לאתר לחצו כאן](#).

לקראת הפקדת התוכנית יתקיים מפגש ציבורי נוסף בו יוצג גם תהליך ההתנגדויות.

בתודה רבה לכל מי שהגיע והשתתף. שמחנו להיפגש שוב.

למידע נוסף

דוד חג'ג' - מנהלה קשרי קהילה 'כרמים' 054-7882283

דרור אורן - יועצת חברתית 'מודוס' 04-8122080