

# התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

לב שכונת אושיות

שיתוף ציבור -

מתחמים 2-17 - עיבוי בינוי קיים

5.1.26

- הרשמה, הכרות ופתיחה
- הסבר כללי על תכנית 'לב שכונת אושיות'
  - חזון, מידע כללי,
  - נקודות עיקריות בתכנית
  - עדכונים
- הסבר על מסלול ההתחדשות / המתחם הרלוונטי למפגש ומשמעויותיו
- דיון פתוח
- סיכום והפניה לערוצי תקשורת נוספים לעדכונים

## יוזמי התכנית



## התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

לב השכונה



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

## צוות הפרויקט

מנהלת הפרויקט



טליה שמחה אליקים  
Talia Simha-Eliakim, Law Office

אדריכלות

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון  
אדריכלים ומתכנני ערים



שיתוף ציבור

אדריכלות נוף

שריג וקסמן אדריכלות נוף בע"מ

תנועה



סביבה



פרוגרמה

חן נאור

תעופה



שמאות

שלמה מערבי

מים וביוב, הידרולוגיה וניקוז

מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ



# מהי תכנית מפורטת להתחדשות עירונית?

## התכנית מיועדת ליצר מסגרת תכנונית להתחדשות לב שכונת אושיות במגוון היבטים:

### ✓ שימושי הקרקע

ייקבעו ייעודי הקרקע המדויקים, כולל חלוקה בין מגרשים למגורים, שטחי מסחר, משרדים, שימושים ציבוריים, ותשתיות נוספות.

### ✓ דפוסי הבינוי

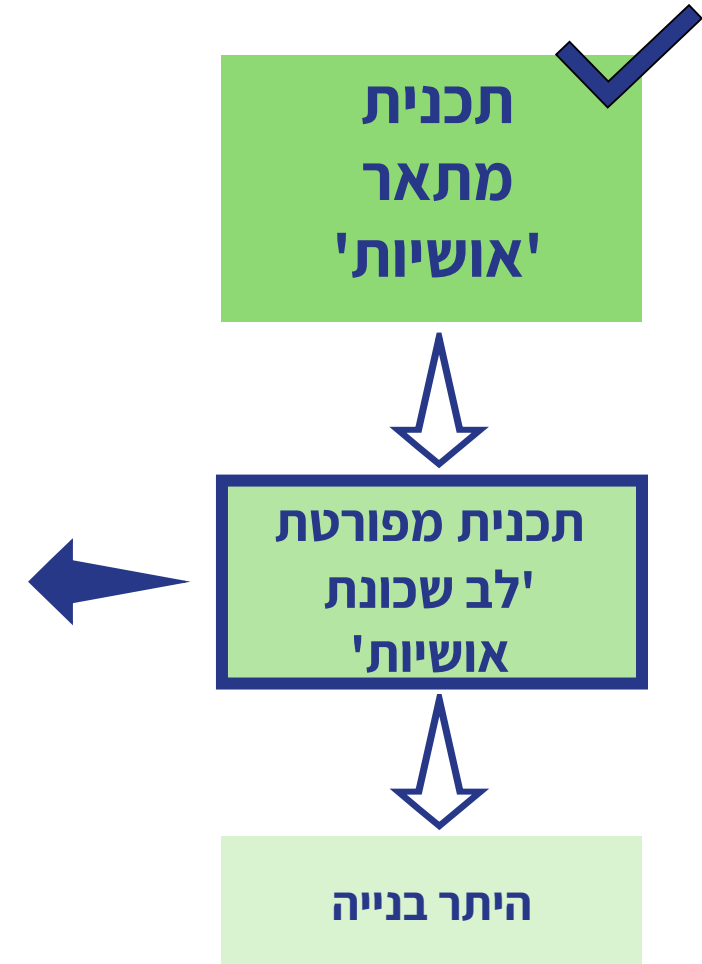
יוגדרו פרטים כמו גובה הבניינים, סוג הבנייה, קווי בניין, מגבלות או תנאים מיוחדים, לצד הנחיות לאופן שימור האלמנטים הקיימים ושינויים נדרשים.

### ✓ המרחב הציבורי

יושם דגש על עיצוב השטחים הציבוריים, כולל פיתוח פארקים, גינות, שטחי משחק ומסלולי הליכה, תוך התאמתם לצורכי הקהילה המקומית.

### ✓ תחבורה ותנועה

יתוכנן מערך תחבורה מקומית שיכלול שבילי אופניים, מעבר נגיש להולכי רגל, נתיבים לתחבורה ציבורית, וצירים נוחים לרכבים פרטיים.



# תחום התכנית



תכנית מתארית  
\* 3,730 תושבים



תכנית מפורטת  
\* 7,980 תושבים

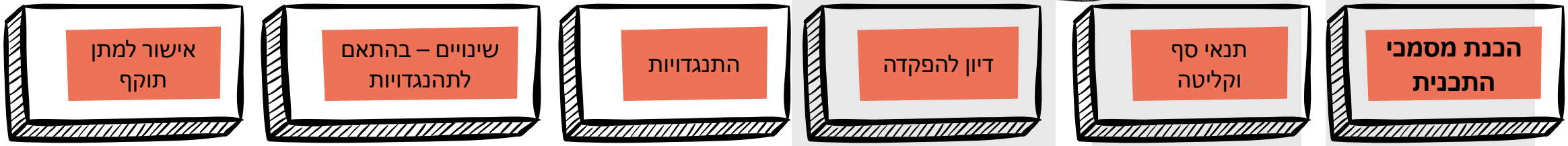


# תהליך השיתוף

## אנחנו כאן!

### התקדמות התכנון

### זמן מוערך - כשנתיים



### שיתוף דרך מדיות דיגיטליות

הקמת דף נחיתה מתעדכן לאורך התהליך - מצגות, סיכומי פגישות, הודעות, אפשרות פנייה ומענה  
הודעות שוטפות בקבוצות וואטספ

### שיתוף ציבור



לפני ההליך הנוכחי - שיתוף ציבור - כחלק מתכנית המתאר השכונתית

### התארגנות דיירים



התושבים

באחריות האגף להתחדשות

באחריות הדיירים

באחריות צוות שיתוף ציבור

# תכנית מפורטת – מה זה אומר ?

אישור התכנית



תכנון מפורט והגשת בקשה להיתר בניה בהתאמה לתכנית שתאושר



התחלת שיפוץ - עיבוי הבניינים הקיימים ותוספת קומות לבניין – הדיירים אינם מפונים מדירתם



עם סיום הבניה – דיירים מקוריים – קבלת התמורה (תוספת שטחים לדירה), אכלוס הדירות החדשות



לאחר אישור התכנית  
וקבלת הודאות התכנונית  
ניתן יהיה לפעול למימוש  
הפרויקט - על ידי הוצאת  
היתר

➤ הרשמה, הכרות ופתיחה

➤ הסבר כללי על תכנית 'לב שכונת אושיות'

➤ חזון, מידע כללי,

➤ נקודות עיקריות בתכנית

➤ עדכונים

➤ הסבר מפורט המתחם הרלוונטי למפגש

➤ דיון פתוח

➤ סיכום והפניה לערוצי תקשורת נוספים

לעדכונים

# התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

לב שכונת אושיות'

שיתוף ציבור -

מתחמים 17-2 - עיבוי בינוי

קיים

5.1.26



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



רחובות.  
עיר המדע  
והתרבות



# קו כחול ומצב קיים בשכונה

מס' מבנים קיימים:

כ - 68

מס' יח"ד קיימות:

844

(עפ"י סקר היתרים קיימים)



השכונות הכלולות בתכנית:

**אושיות**

שטח התכנית:

**כ-160 דונם**



# סכמת ייעודים וחזון

התכנית מציעה חיזוק השלד  
הציבורי-קהילתי הקיים:

➤ יצירת רציפות בצירי צפון-

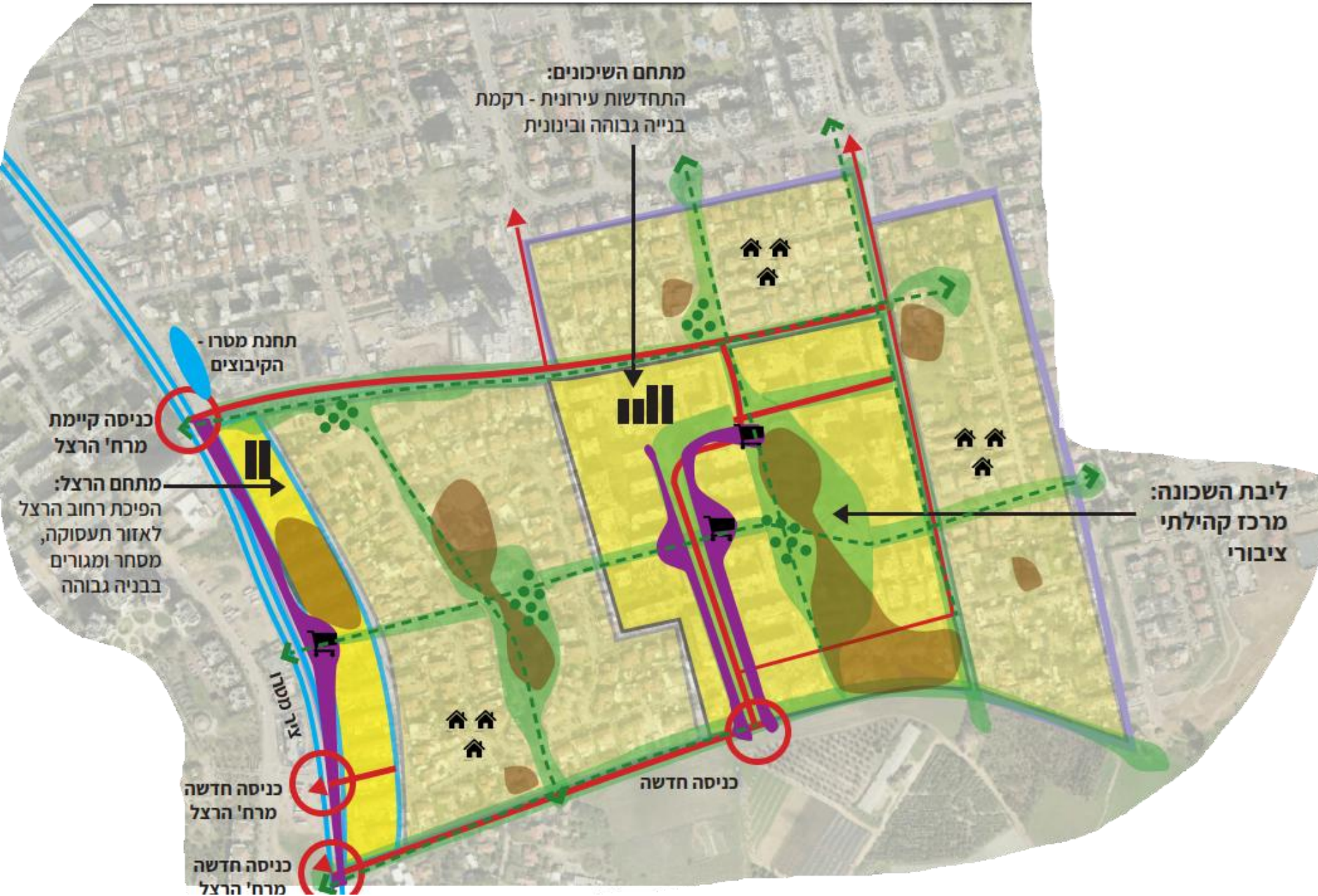
דרום ומזרח-מערב

➤ יצירת מערכת שבילי אופניים

➤ יצירת חיבורים חדשים

לשכונה

➤ פיתוח והרחבת שב"צים



# הצגת התכנית - עקרונות התכנון



➤ **בניה מרקמית בלב השכונה - בתחום התכנית**  
להתחדשות עירונית

➤ **בניה גבוהה בקצוות השכונה: בדופן שדרות**  
הקיבוצים בצפון

➤ **תמהיל דירות מגוון** לשמירה על אוכלוסיה מגוונת  
בשכונה

➤ **יצירת חזית מסחרית שכונתית** ברחוב לדיז'ינסקי

➤ **הרחבת דרכים לטובת מדרכות, שבילי אופניים**  
ושדרות עצים

תשריט ייעודי הקרקע מגדיר מגרשים  
לבניה למגורים בעוצמות שונות ומסלולי  
התחדשות מגוונים



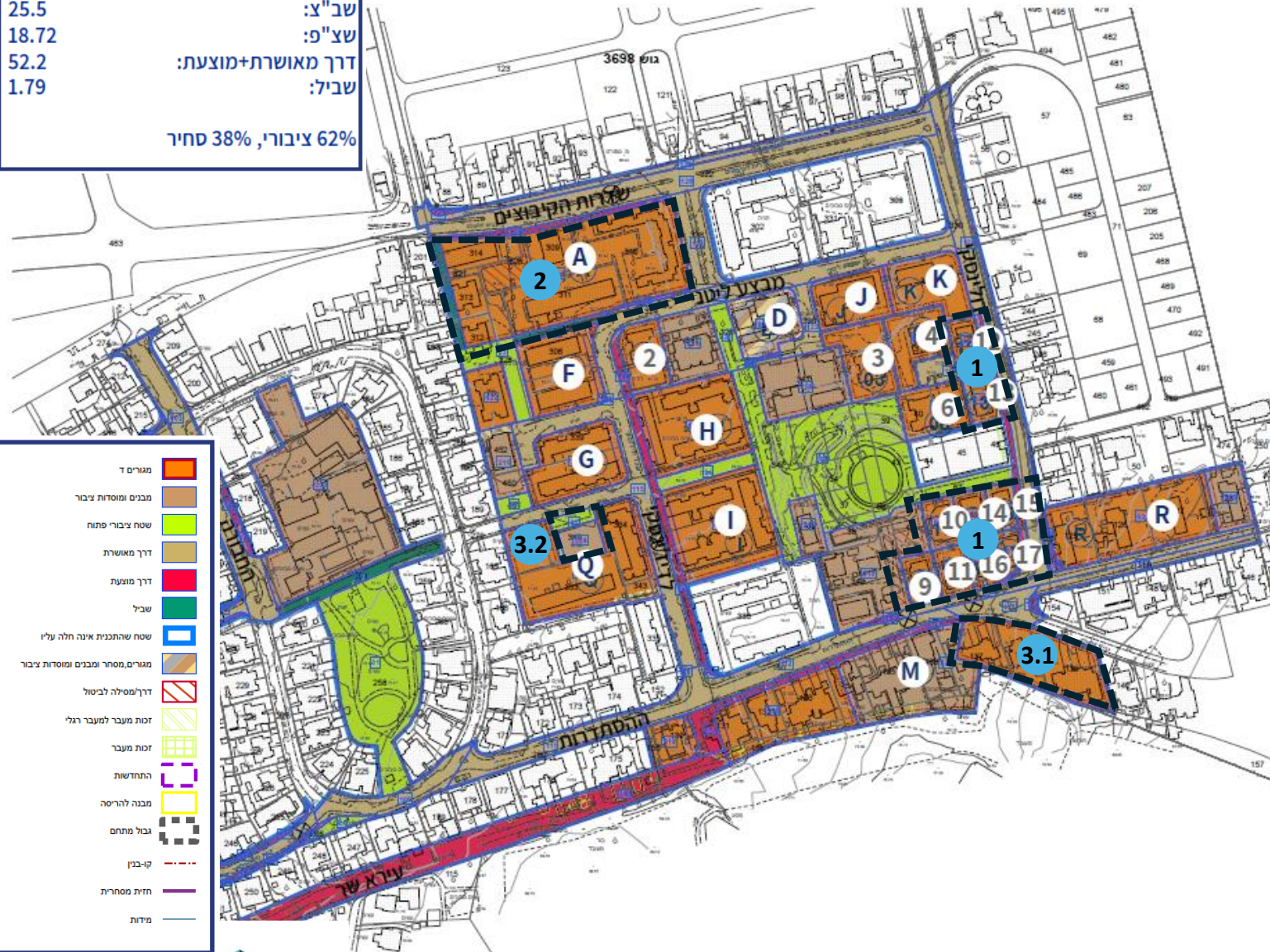
# הצגת התכנית - עדכונים

תכנון מוצע  
תשריט - ייעודי קרקע

שטח התכנית: 160 דונם

מגורים ד': 60.2  
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור: 1.76  
שב"צ: 25.5  
שצ"פ: 18.72  
דרך מאושרת+מוצעת: 52.2  
שביל: 1.79

62% ציבורי, 38% סחיר



➤ שינוי מסלול התחדשות (1) -

מהתחדשות לעיבוי בינוי קיים

➤ איחוד מתחמים (2) - איחוד מתחמים

A - למתחם אחד C+B+A

➤ שינוי ייעוד (3)-

➤ 3.1 שינוי ייעוד ממבני ציבור למתחם

מגורים בהתחדשות

➤ 3.2 שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח

לשטח ציבורי בנוי

# מסלולי ההתחדשות

לכל מגרש הוגדר מסלול התחדשות תואם

**מתחמים לעיבוי בניי קיים - 186 יח"ד**

➤ 2-4,6,9,10-17 (186 יח"ד - 595 תושבים)

**מתחמי התחדשות קטנים - 248 יח"ד**

➤ D,F,G,H,I,J,K (248 יח"ד - 793 תושבים)

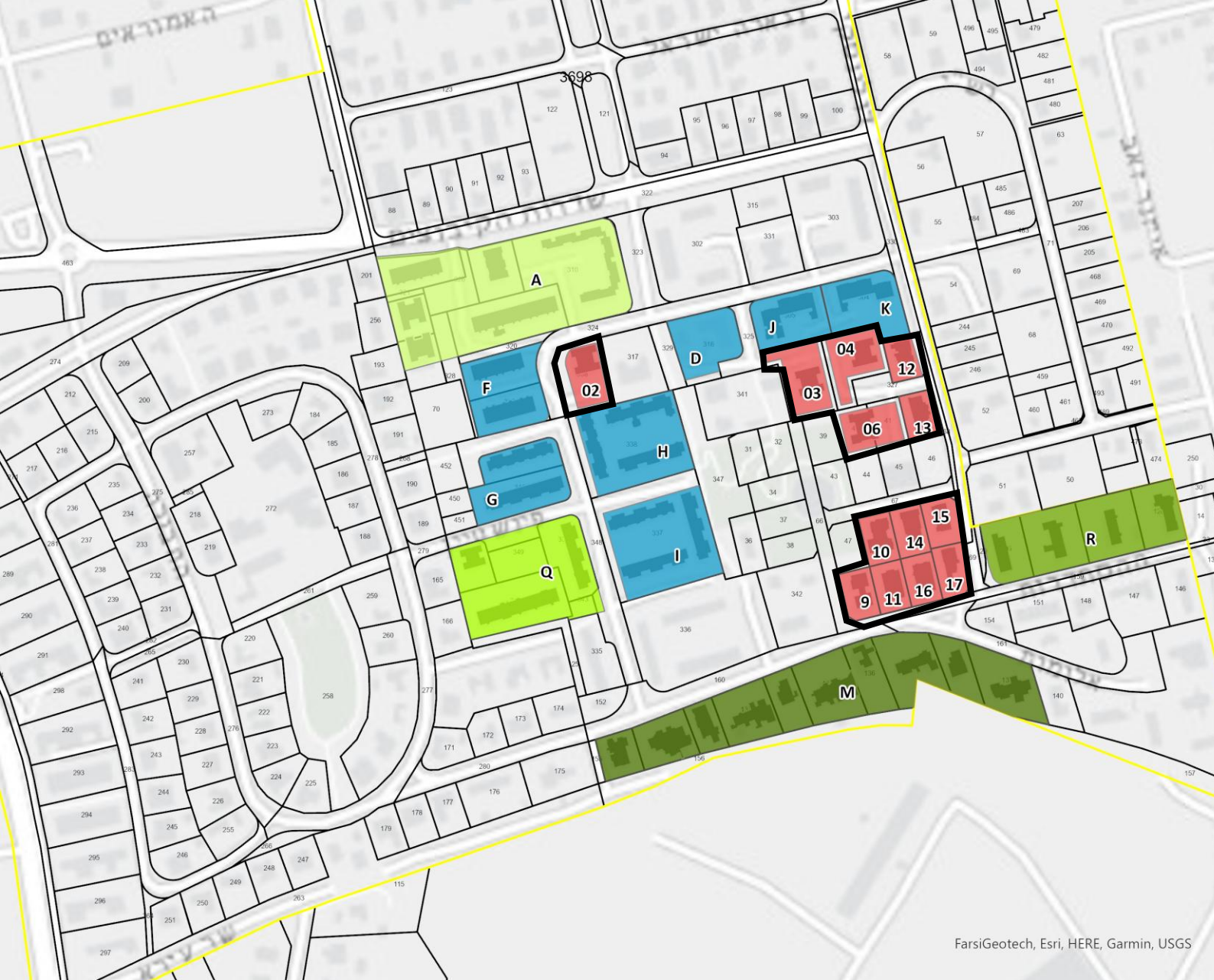
**מתחמי התחדשות גדולים - 346 יח"ד**

➤ מתחם A (168 יח"ד - 538 תושבים)

➤ מתחם Q (70 יח"ד - 224 תושבים)

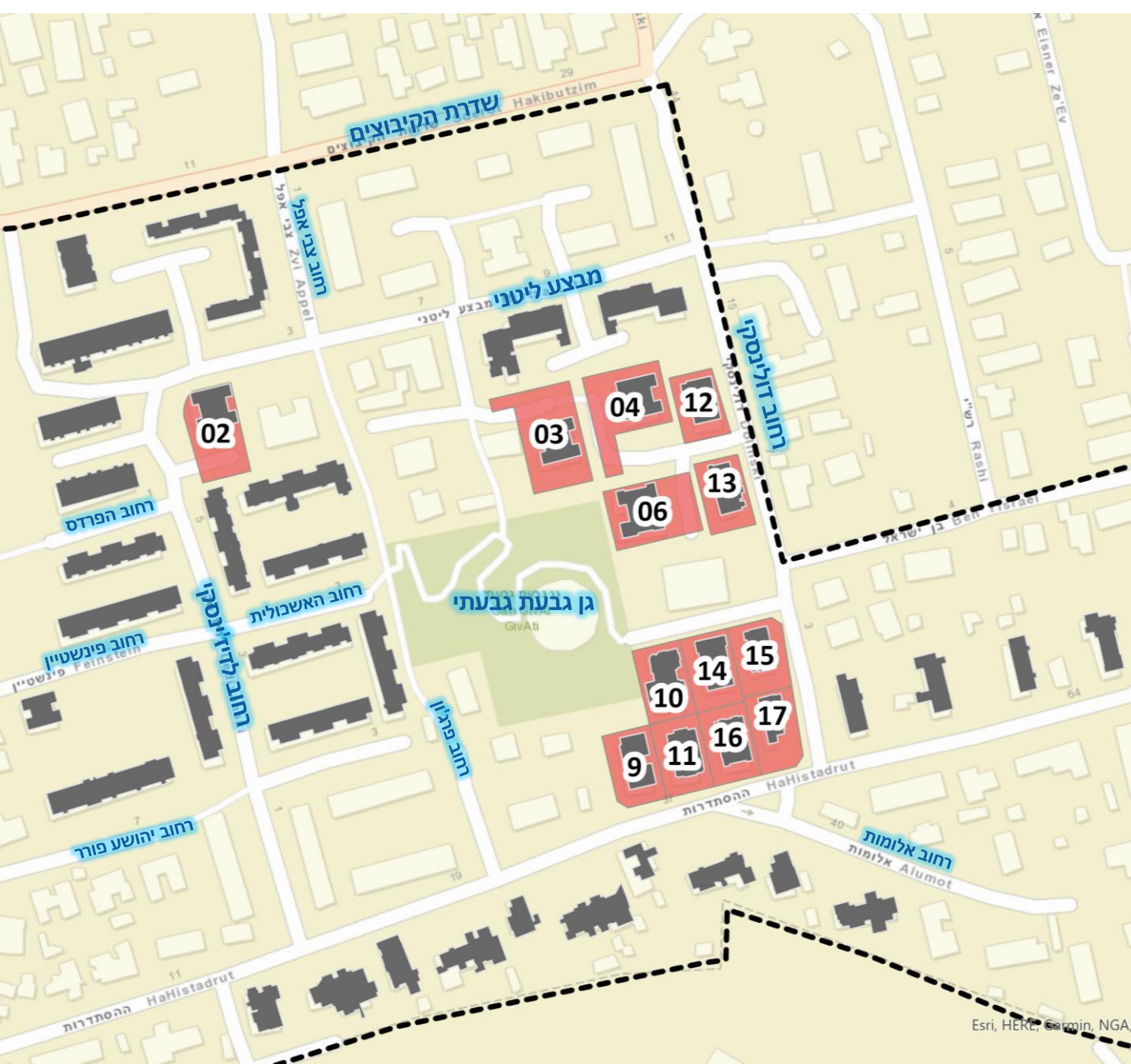
➤ מתחם M (60 יח"ד - 192 תושבים)

➤ מתחם R (48 יח"ד - 153 תושבים)



FarsiGeotech, Esri, HERE, Garmin, USGS

# מבנים במסלול עיבוי בינוי | מצב קיים



כתובות	מתחם
לדיז'ינסקי 10	2
דולינסקי 9ב	3
דולינסקי 9ג	4
דולינסקי 9	6
ההסתדרות 35	9
דולינסקי 3ב	10
ההסתדרות 37	11
דולינסקי 11	12
דולינסקי 9א	13
דולינסקי 3א	14
דולינסקי 3	15
ההסתדרות 39	16
ההסתדרות 41	17

2-4,6,9,10-17

➤ 13 מתחמים

➤ 13 בניינים

➤ 186 יח"ד קיימות

➤ שטח המגרשים נע בין 430 מ"ר

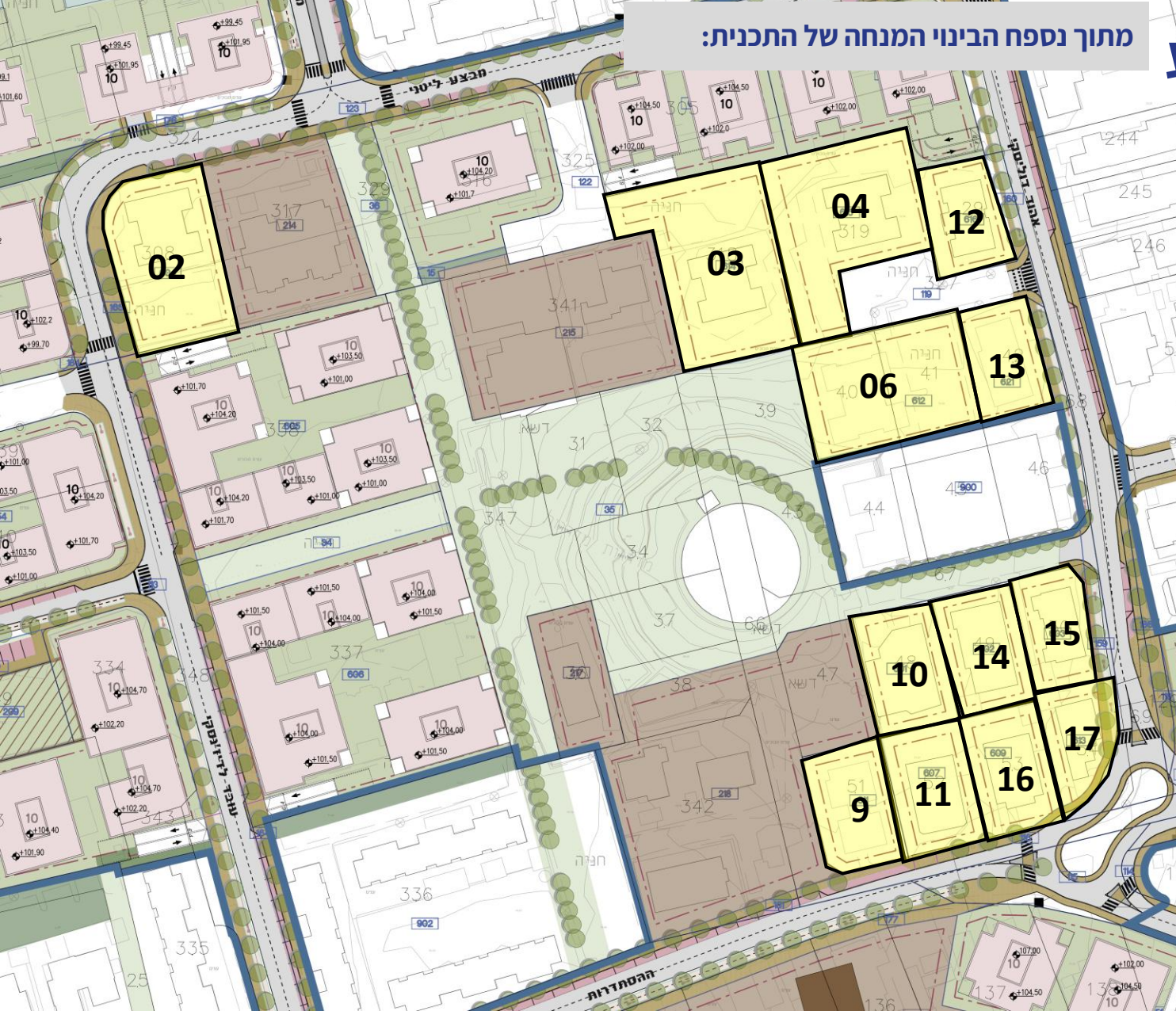
1.8447 דונם

➤ גוש: 3698

➤ חלקה: 308,318,319,29,48-54

# מבנים במסלול עיבוי בינוי | מצב מוצע

מתוך נספח הבינוי המנחה של התכנית:



➤ 13 מתחמים

➤ 13 בניינים

➤ תכנית לב שכונת אושיות אינה קובעת

את מספר היח"ד שיתווסף בכל בניין

➤ קומות - קרקע + 9 - לפי מדיניות עירייה

➤ יח"ד נכנסות ייקבעו באופן נקודתי עבור

כל בניין בהיתר הבנייה - לאחר אישור

התכנית

# נציגויות דיירים

כיום במתחם -

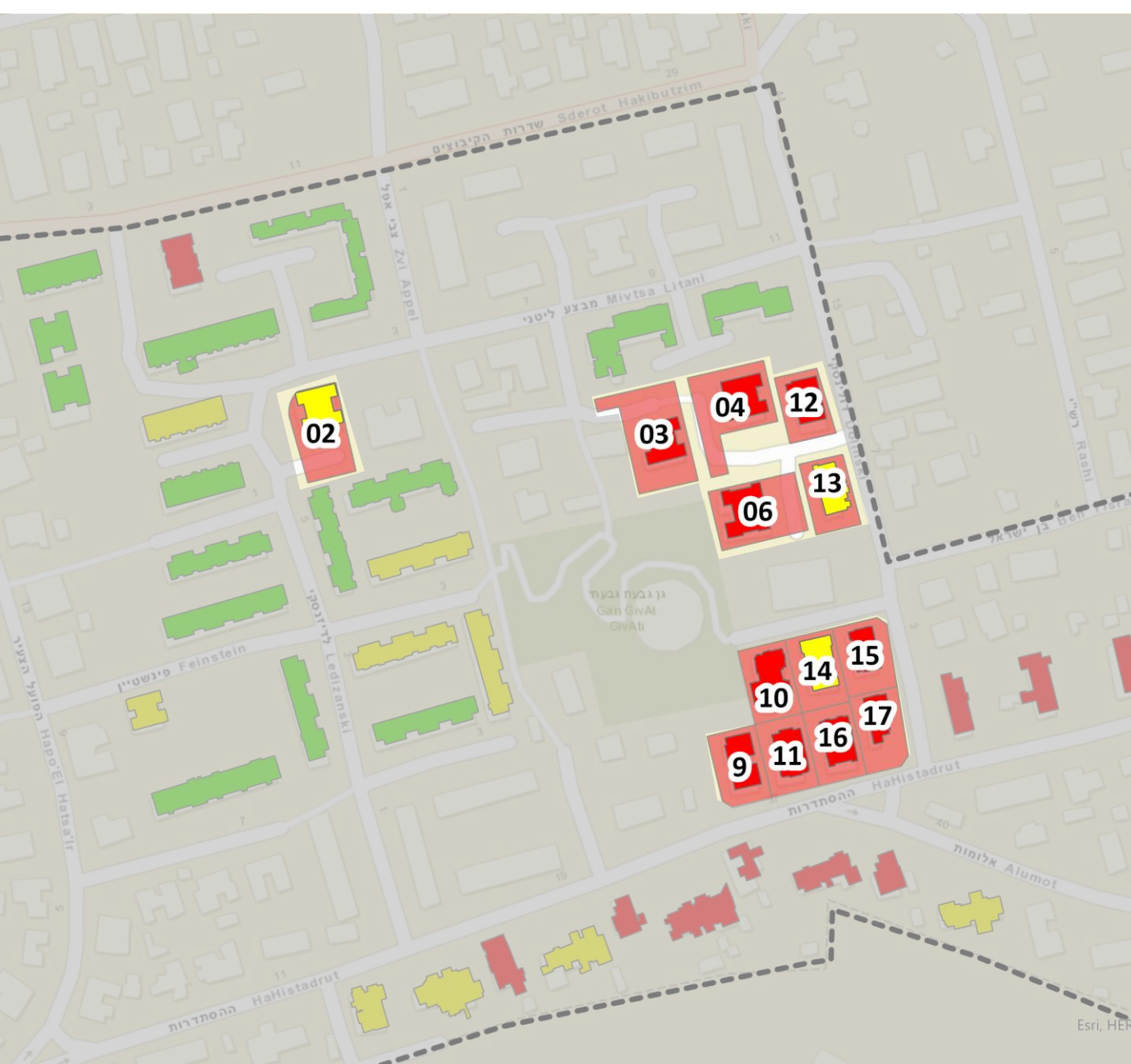
מתוך 13 בניינים ל-3 קיים איש קשר (שאינו

נציג רשמי)

**10 בניינים אין נציג כלל!**



חשוב לנצל את הזמן כבר  
היום על מנת לגבש  
נציגויות לטובת מימוש  
התכנית בעתיד



- אין נציגות
- קיימת נציגות
- קיים איש קשר

# דין ושאלות



29.7.2023

IMPLEX<sup>3D</sup>

# מתחמים לעיבוי בינוי קיים - מה נדרש?

## אושיות לב השכונה



- **עדכונים על הנעשה** - התקדמות התכנון, לוחות זמנים מעודכנים
- **מידע והסבר** על התכנית
- **ציר תקשורת ישיר** - אפשרות למשלוח מיילים בנושא התכנית

**תודה רבה!**

# נספחים

# הצגת התכנית - פרוגרמה לצרכי ציבור

- **מותאמת** - להיקף ולפיתוח המגורים
- **משופרת** - היצע שירותי הציבור יגדל ויתרחב ביחס לקיים
- **נגישה** - למוקדים ציבוריים ולמרחב ציבורי הפתוח הקיים והמתוכנן



תא	שטח	שימוש קיים	שימוש ציבורי אפשרי ומומלץ
208	8.9 ד'	בי"ס יבניאלי, מתנ"ס, מרכז שיטור	2 בתי ספר בני 18 כיתות כ"א (סה"כ 36 כיתות) ע"פ דגם קומפקטי 1. ניתן לעשות שימוש במגרשים ציבוריים סמוכים (מחוץ לקו הכחול) לטובת ייעול התכנון ועיבוי השימושים.
209		מגורים (מגרש ציבורי חדש)	חצרות גנים/ מעונות (שישולבו במבנה במתחם Q)
211	1.1 ד'	מועדון נוער ועליו בית כנסת	מועדון נוער ועליו בית כנסת
214	1.7 ד'	מעון יום 3 כיתות	4 כיתות גן (2 קומות)
215	2.5 ד'	3 בתי כנסת	3 בתי כנסת
217	0.8 ד'	מרכז אתגרים (לא פעיל)	מבנה קהילה כחלק מהמרכז הקהילתי/בזיקה לשצ"פ
218	5.0 ד'	2 כיתות גן, בית כנסת ומקלט	מעון יום 4 כיתות + 2 גנים + מרכז קהילתי + אולם תרבות + מועדון לגיל השלישי + רווחה
223		מגורים	בית ספר יסודי 18 כיתות
225	1.1 ד'	מגורים	בי"כ אחד + 2 גני ילדים
600 (מתחם A)	450 מ"ר מבונה	מגורים/שב"צ	3 כיתות גן
903 (מתחם D)	260 מ"ר מבונה	מרכז מסחרי לא פעיל	מרפאה/קהילה/רווחה לבחירת הרשות המקומית
608 (מתחם Q)	720 מ"ר מבונה	מגורים	4 כיתות מעון (או 3 גן), מרפאה/טיפת חלב/אחר

# הצגת התכנית - שטחים פתוחים

- פרוגרמת שטחים פתוחים מתייחסת לתחום תכנית המתאר (ללא מתחם הרצל המקודם במקביל) - מתוך תפיסת עולם של ראייה רחבה של תועלת כלל השכונה ולא הסתכלות צרה על תחום התכנית בלבד
- שטח שצ"פ נדרש פר תושב הוא 3 מ"ר לתושב בתחומי התחדשות עירונית



- שביל הליכה
- מסלול אופניים
- רחבה רב תכליתית
- רחבה שהייה
- אזור התכנסות
- אזור משחק רב גילאי
- אזור משחק לפעוטות
- גינת כלבים
- מתחם כושר
- אזור להשהיית נגר

# הצגת התכנית - תנועה

הבה"ת בחן את השפעות התכנית המתארית על התנועה בסביבתה על כל מרכיביה תוך התייחסות לתכניות עתידיות למטרו ונתיב BRT.

## להלן עיקרי ההמלצות:

1. הוספת כניסה ויציאה חדשות לשכונה
2. רשת שבילי אופניים איכותית היוצרת קישוריות מקסימלית
3. הרחבת דרכים
4. שינוי חתך בצמתים
5. המלצה לקידום חיבור רחוב עירא שר לכביש מס' 40

