

התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

לב שכונת אושיות

שיתוף ציבור -

מתחמים D,F,G,H,I,J,K

5.1.25

- 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 שכונת אושיות

צוות הפרויקט

מנהלת הפרויקט

אדריכלות

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

אדריכלות נוף

שריג וקסמן אדריכלות נוף בע"מ

פרוגרמה

חן נאור

תעופה



שמאות

שלמה מערבי



טליה שמחה אליקים
Talia Simha-Eliakim, Law Office

שיתוף ציבור



תנועה



סביבה



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

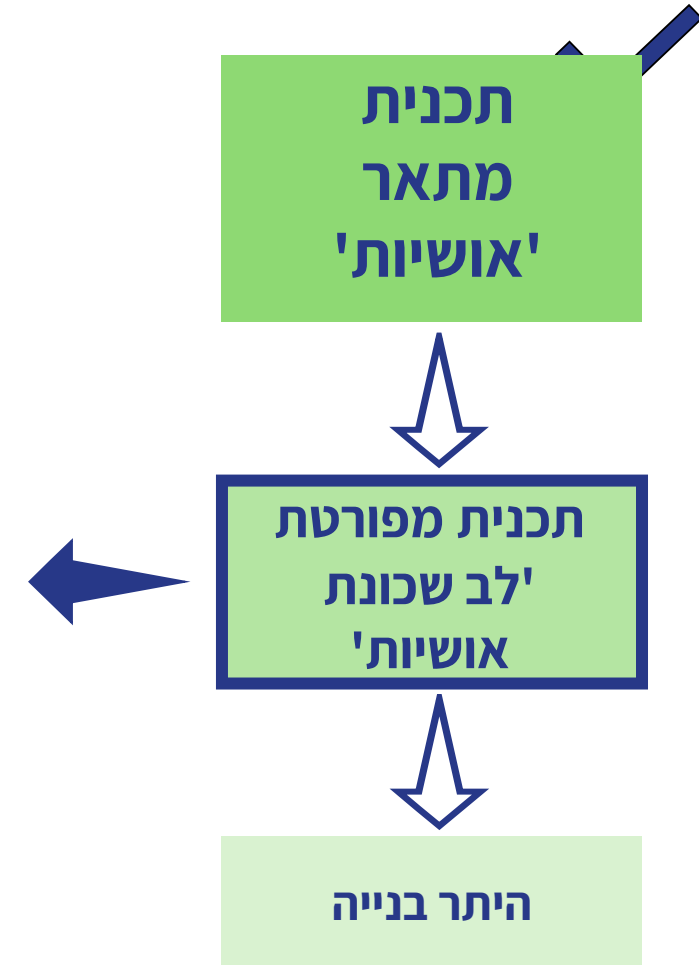
יוגדרו פרטים כמו גובה הבניינים, סוג הבנייה, קווי בניין, מגבלות או תנאים מיוחדים, לצד הנחיות לאופן שימור האלמנטים הקיימים ושינויים נדרשים.

✓ 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.



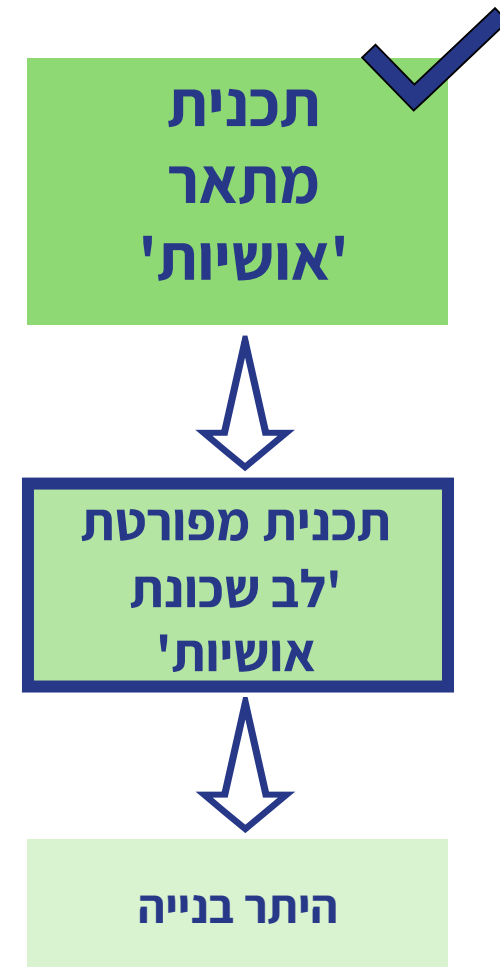
תחום התכנית



תכנית מתארית
* 3,730 תושבים



תכנית מפורטת
* 7,980 תושבים

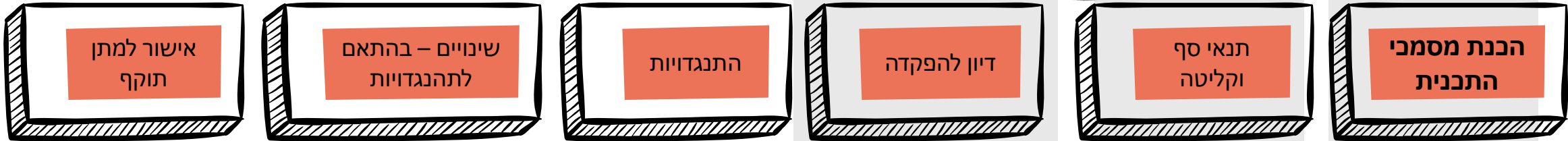


תהליך השיתוף

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

מפגש 2 - מפגש מפורט לפי מתחמים

מפגש 1 - כללי - התארגנות דיירים ונציגויות

התארגנות דיירים



התושבים

הכשרת נציגות וליווי

באחריות האגף להתחדשות

בחירת עורן דין דיירים

באחריות הדיירים

הקמת נציגות בכל בניין

באחריות צוות שיתוף ציבור

תכנית מפורטת – מה זה אומר ?

אישור התכנית



תכנון מפורט והגשת בקשה להיתר בניה בהתאמה לתכנית שתאושר



הריסת הבניינים הקיימים במתחם, פינוי הדיירים
בזמן הבניה התושבים מתגוררים בדיר חלופי



עם סיום הבניה – מקבלים את הדירה החדשה



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 D,F,G,H,I,J,K

5.1.25



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 התכנית

תכנון מוצע
תשריט - ייעודי קרקע

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



- מגורים ד
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- דרך/מסילה לביטול
- זכות מעבר למעבר רגלי
- זכות מעבר
- התחדשות
- מבנה להריסה
- גבול מתחם
- קו-בנין
- חזית מסחרית
- מידות

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) ➤

שולחן עגול - מתחמי התחדשות קטנים - 248 יח"ד

D,F,G,H,I,J,K (248 יח"ד 793 תושבים) ➤

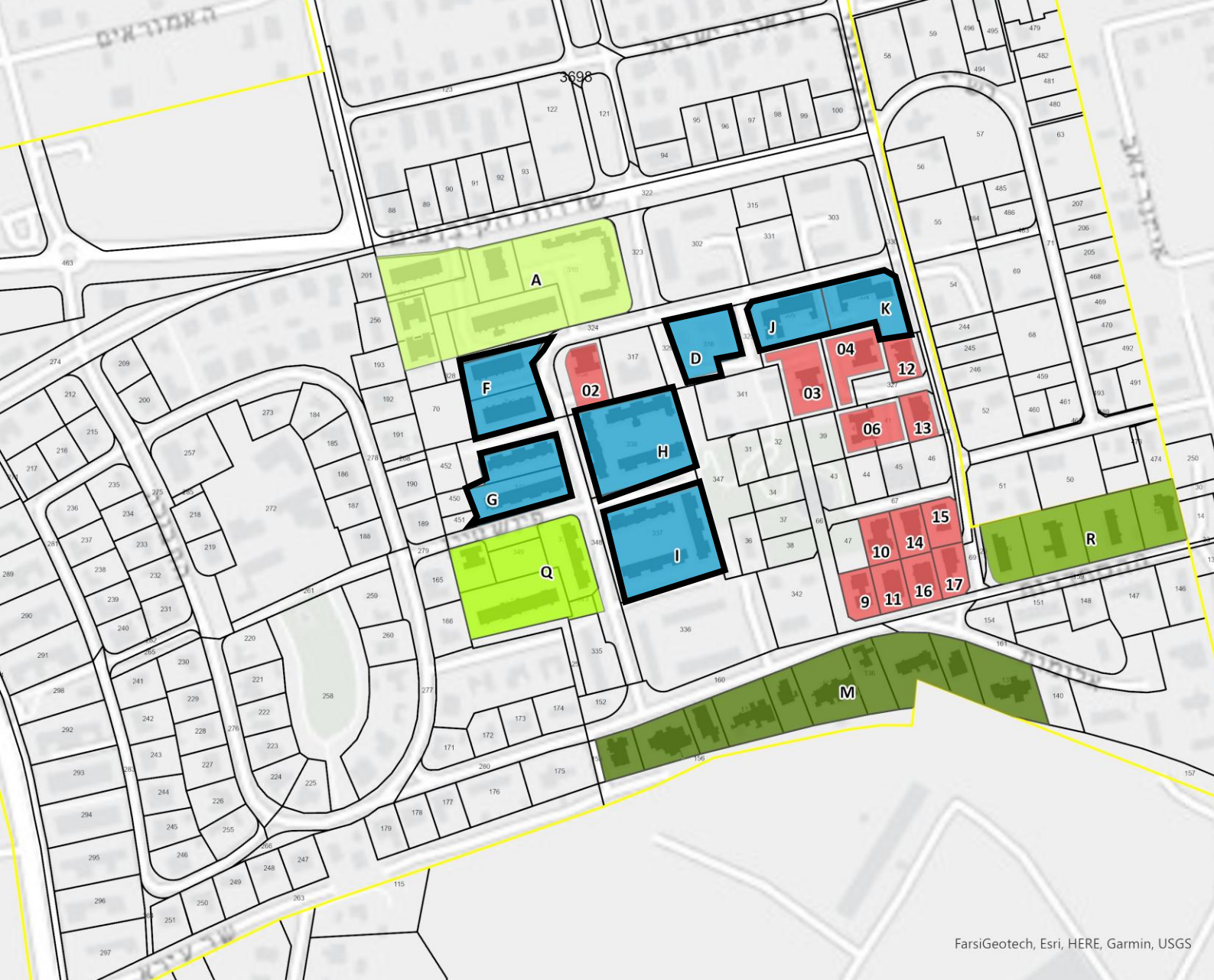
מתחמי התחדשות גדולים - 346 יח"ד

שולחן עגול מתחם A (168 יח"ד - 538 תושבים) ➤

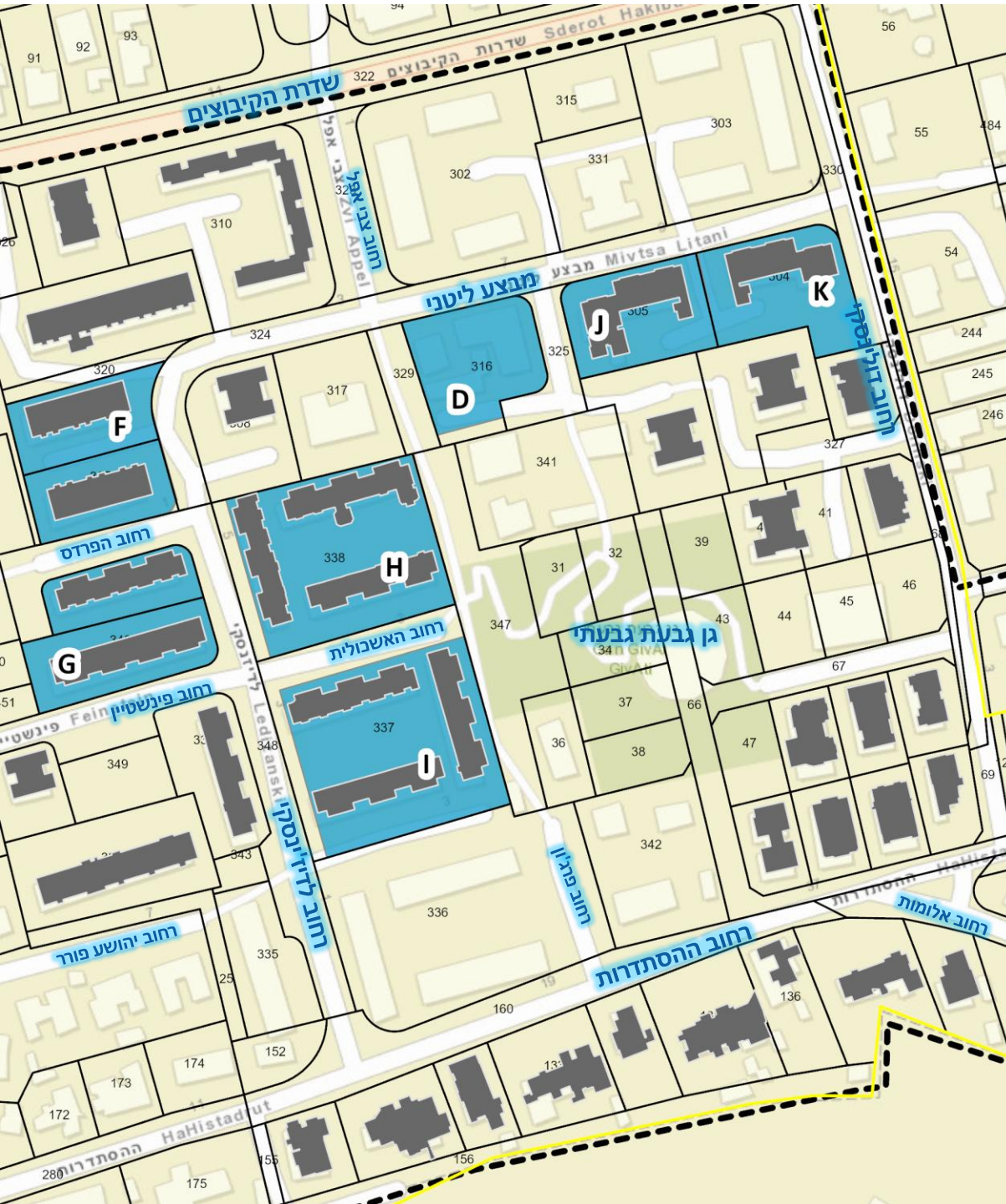
שולחן עגול מתחם Q (70 יח"ד - 224 תושבים) ➤

שולחן עגול מתחם M (60 יח"ד - 192 תושבים) ➤

מתחם R (48 יח"ד - 153 תושבים) ➤



מתחמי התחדשות קטנים | מצב קיים



- מתחמי התחדשות ללא איחוד וחלוקה,
- מתחמי התחדשות באיחוד וחלוקה

➤ 7 מתחמים -

➤ 5 חלקות נפרדות (D,H,I,J,K)

➤ 2 מתחמים (F,G) - 2 חלקות בכל מתחם

➤ 12 בניינים

➤ 296 יח"ד קיימות

➤ גוש - 3698

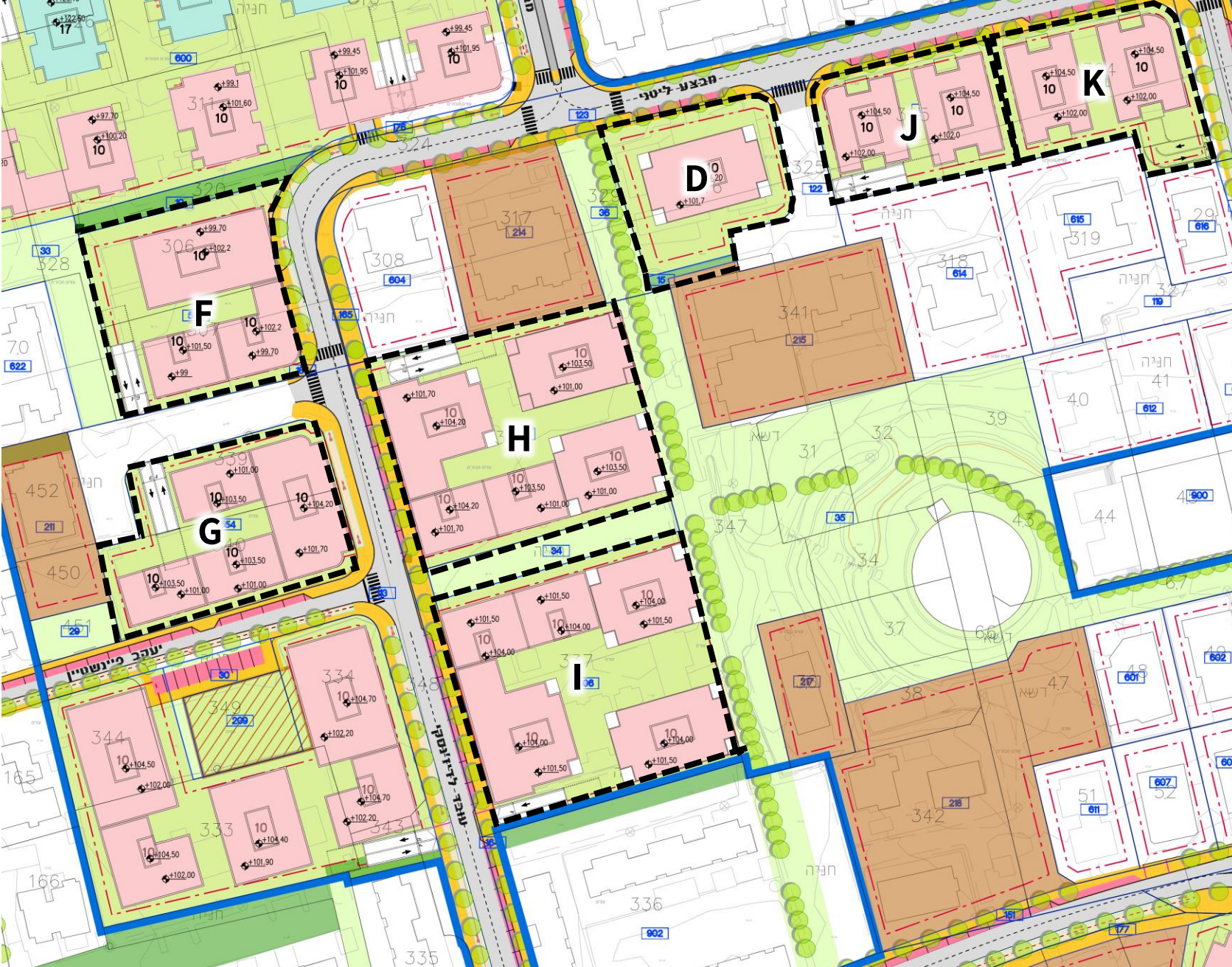
➤ חלקה (9 חלקות סה"כ) - 306-

316, 304-305, 307, 337-340

➤ שטח המתחמים - נע בין 1.72 דונם ל-

4.54 דונם

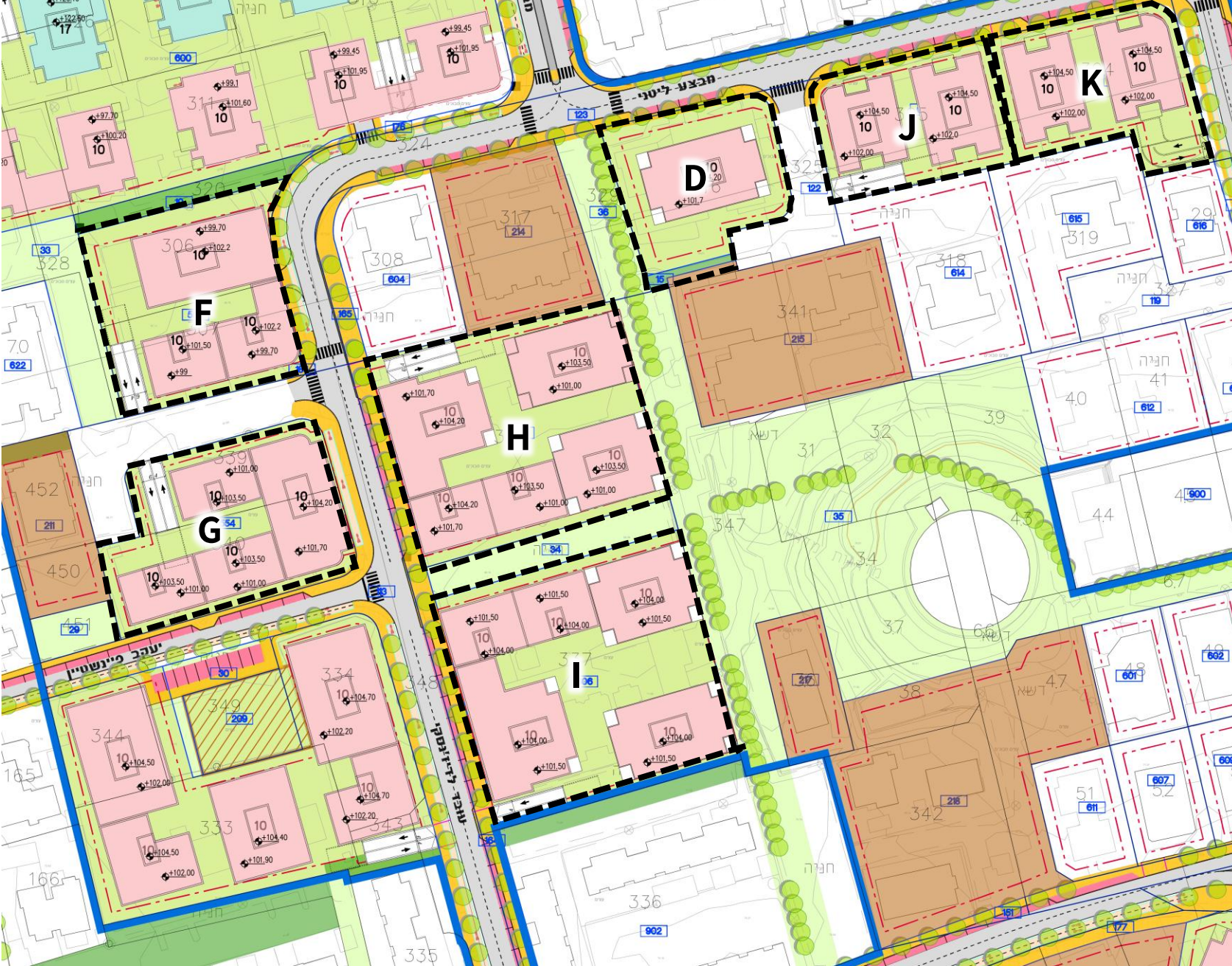
כתובות	מתחם
מבצע ליטני 8	D
לדיז'ינסקי 11/האתרוג 1, לדיז'ינסקי 9/ הפרדס 1	F
לדיז'ינסקי 7/הפרדס 2- א+ב+ג לדיז'ינסקי 5	G
לדיז'ינסקי 8 האשכולית 3 לימון 4	H
תפוז 1-4 פרג'ון 3-א+ב אשכולית 2-6	I
מבצע ליטני 10	J
מבצע ליטני 12 דולינסקי 13	K



מתחמי התחדשות קטנים | מצב מוצע

- 7 מתחמים
- 7 חלקות
- על כל חלקה - יותרו מספר בניינים
- 801 יח"ד יוצאות
- מכפיל (ממוצע) - 2.68
- צפיפות (ממוצעת, נטו יח"ד לדונם) - 39.9
- קומות - קרקע + 9
- קווי בניין - 3 מטרים

עדכון התכנית - מצב מוצע



מתחם D
 שטח: 1.723 דונם
 קיים: 0 | מוצע: 42
 תכסית: 41% | צפיפות: 24

מתחם G
 שטח: 2.817 דונם
 קיים: 56 | מוצע: 114
 תכסית: 59% | צפיפות: 40

מתחם F איחוד וחלוקה
 שטח: 2.572 דונם
 קיים: 48 | מוצע: 105
 תכסית: 58% | צפיפות: 41

מתחם I
 שטח: 4.541 דונם
 קיים: 72 | מוצע: 191
 תכסית: 61% | צפיפות: 42

מתחם H
 שטח: 4.050 דונם
 קיים: 72 | מוצע: 191
 תכסית: 66% | צפיפות: 47

מתחם K
 שטח: 1.986 דונם
 קיים: 24 | מוצע: 81
 תכסית: 54% | צפיפות: 41

מתחם J
 שטח: 1.761 דונם
 קיים: 24 | מוצע: 77
 תכסית: 53% | צפיפות: 44

מתוך נספח הבינוי המנחה של התכנית:

נציגויות דיירים

כיום במתחם -

- מתוך 12 בניינים 8 קיימת נציגות
- 47 מהבניינים קיים איש קשר - שאינו מוגדר כנציג רשמי



-  אין נציגות
-  קיימת נציגות
-  קיים איש קשר

דין ושאלות



29.7.2023

IMPLEX^{3D}

מתחמים להתחדשות ללא איחוד וחלוקה – 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

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 ועיובי 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

