

התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

ילב שכונת אושיות'

שיתוף ציבור -

מתחם R - מתחם להתחדשות
עירונית ללא איחוד וחלוקה

5.1.25



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



רחובות.
עיר המדע
והתרבות



- 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

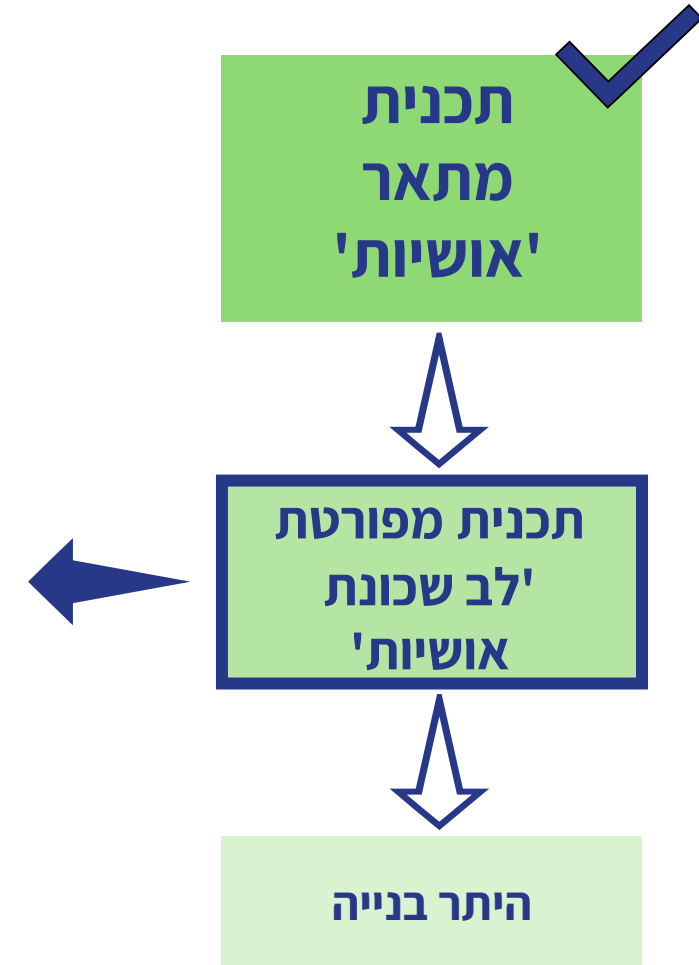
יוגדרו פרטים כמו גובה הבניינים, סוג הבנייה, קווי בניין, מגבלות או תנאים מיוחדים, לצד הנחיות לאופן שימור האלמנטים הקיימים ושינויים נדרשים.

✓ 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.



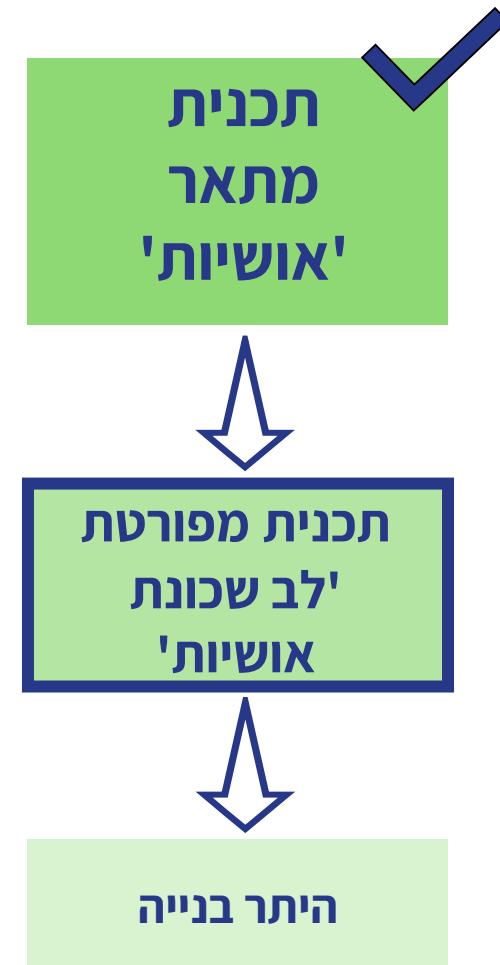
תחום התכנית



תכנית מתארית
* 3,730 תושבים



תכנית מפורטת
* 7,980 תושבים

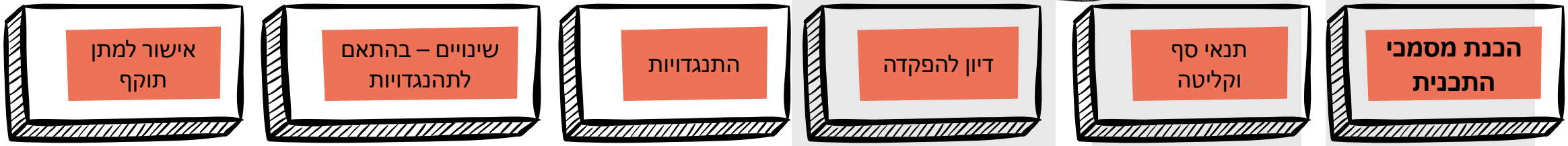


תהליך השיתוף

אנחנו כאן!

התקדמות התכנון

זמן מוערך - כשנתיים



שיתוף דרך מדיות דיגיטליות

דף נחיתה מתעדכן לאורך התהליך - מצגות, סיכומי פגישות, הודעות, אפשרות פנייה ומענה

הודעות שוטפות בקבוצות וואטספ השכונתיות

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



הריסת הבניינים הקיימים במתחם, פינוי הדיירים,
בנייה מחדש בתצורה אחרת בתוך החלקה המאוחדת,
בזמן הבניה התושבים מתגוררים בדיוור 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 -

מתחם R - מתחם להתחדשות
עירונית ללא איחוד וחלוקה

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 כללי

התכנית מציעה חיזוק השלד
הציבורי-קהילתי הקיים:

יצירת רציפות בצירי

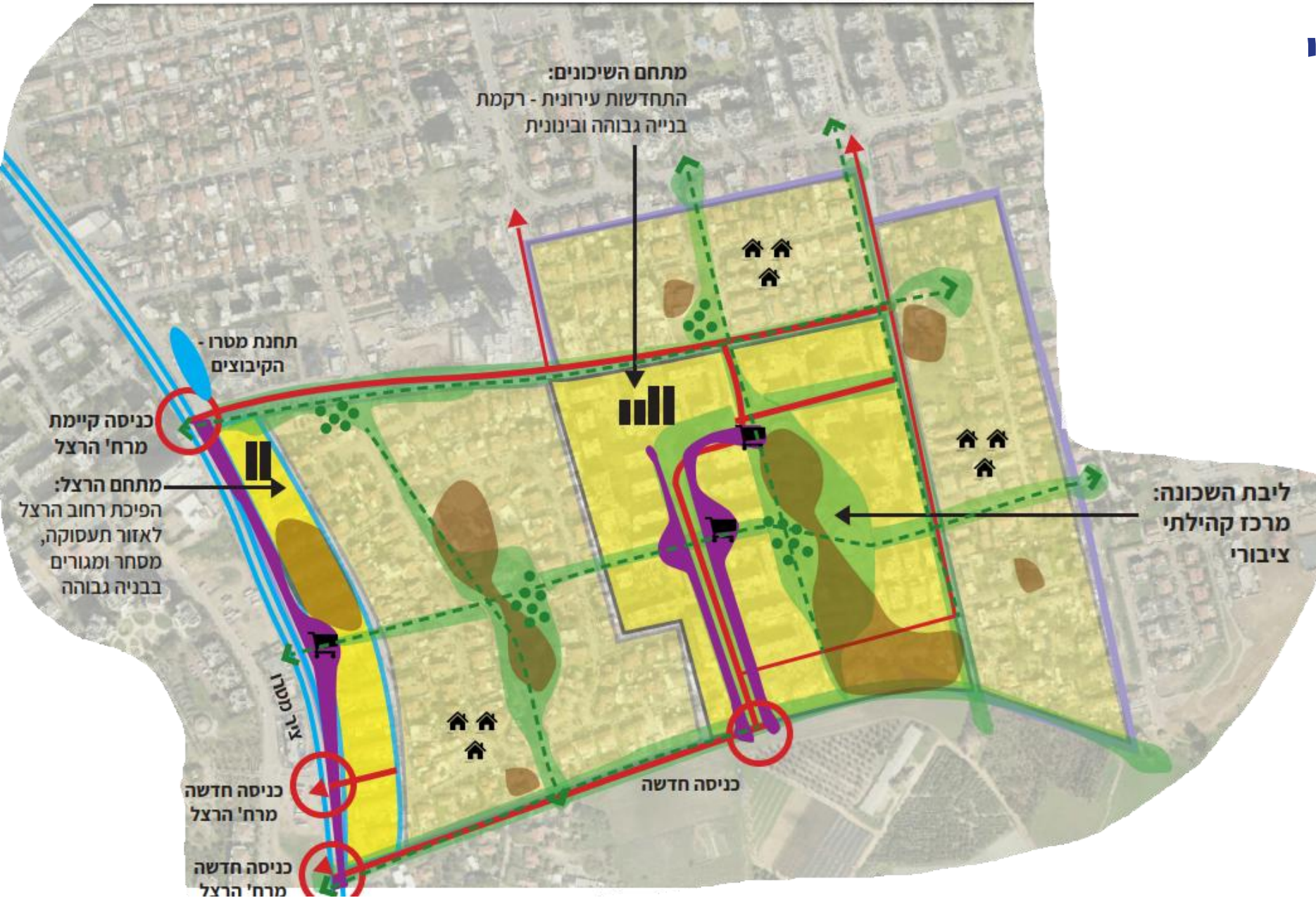
צפון-דרום ומזרח-מערב

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

מבט על השכונה
ממערב



תשריט התכנית

תכנון מוצע
תשריט - ייעודי קרקע

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



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)

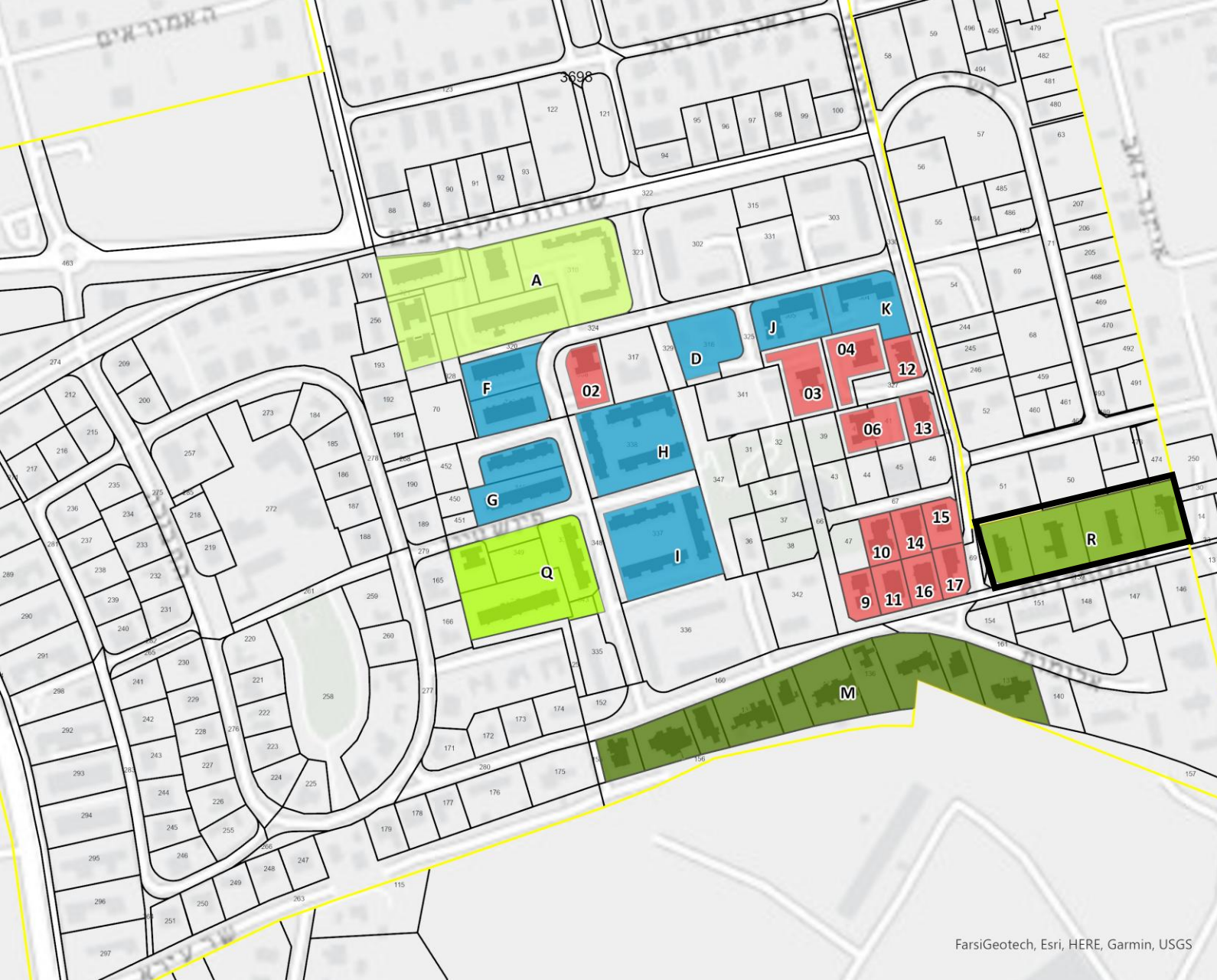
מתחמי התחדשות גדולים - 346 יח"ד

➤ 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

מתחם R | מצב קיים

➤ ארבע חלקות

➤ שטח המתחם - 4.837

➤ 4 בניינים - בנייני רכבת

➤ 48 יח"ד קיימות (12 בכל בניין)

➤ גוש - 3698

➤ חלקה - 125-128

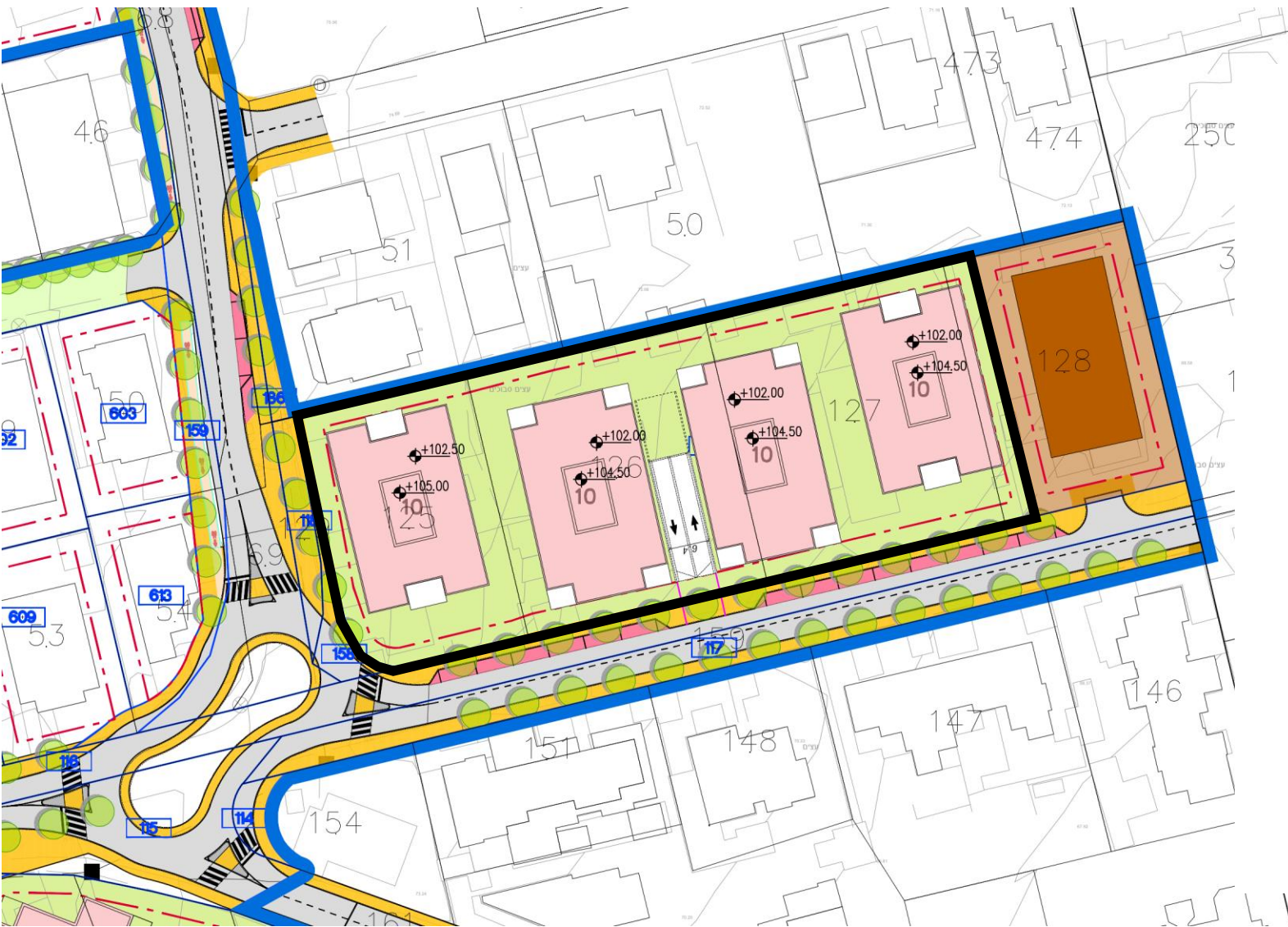
➤ כתובות - דולינסקי 2, ההסתדרות 62-66

➤ שטח החלקות - נע בין 1.2 דונם ל-1.698 דונם



מתחם R | מצב מוצע

מתוך נספח הבינוי המנחה של התכנית:



➤ מתחם אחד - חלקה אחת מאוחדת

➤ שטח המגרש - 4.837 (ללא שינוי)

➤ 4 בניינים

➤ 185 יח"ד יוצאות

➤ מכפיל - 3.85

➤ צפיפות (ממוצעת, נטו יח"ד לדונם) - 38

➤ קומות - קרקע + 9

➤ קווי בניין - 3 מטרים לכל הכיוונים

דין ושאלות



29.7.2023

IMPLEX^{3D}

להמשך עדכונים ויצירת קשר - כנסו לדף הנחיתה

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 - 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



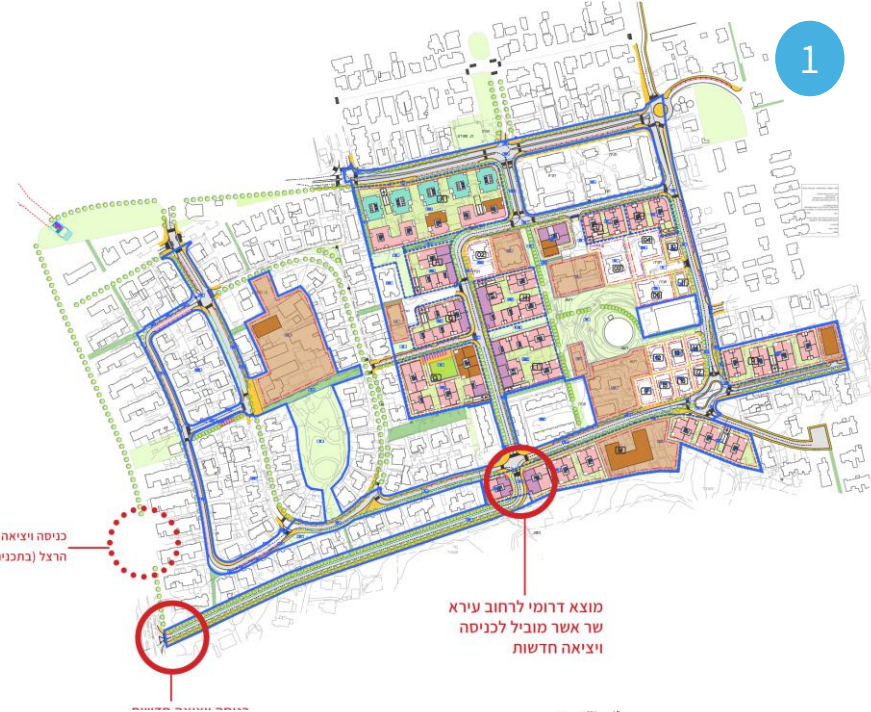
- שביל הליכה
- מסלול אופניים
- רחבה רב תכליתית
- רחבה שהייה
- אזור התכנסות
- אזור משחק רב גילאי
- אזור משחק לפעוטות
- גינת כלבים
- מתחם כושר
- אזור להשהיית נגר

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



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