

התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

'לב שכונת אושיות'

שיתוף ציבור -

מתחמים גדולים - התחדשות עם

איחוד וחלוקה

19.1.26



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

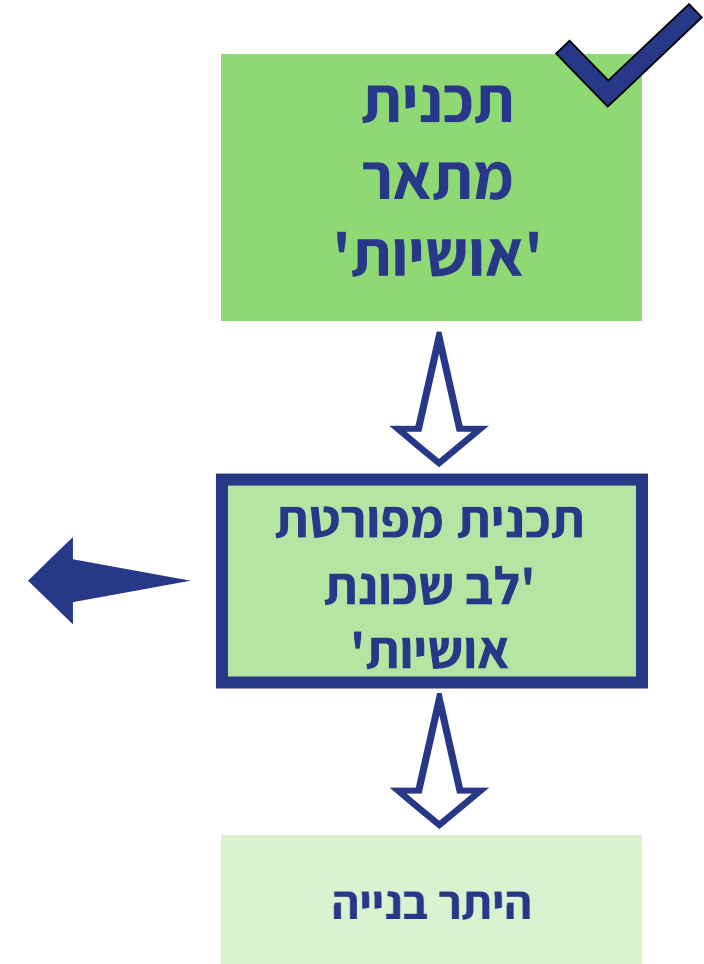
יוגדרו פרטים כמו גובה הבניינים, סוג הבנייה, קווי בניין, מגבלות או תנאים מיוחדים, לצד הנחיות לאופן שימור האלמנטים הקיימים ושינויים נדרשים.

✓ 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.



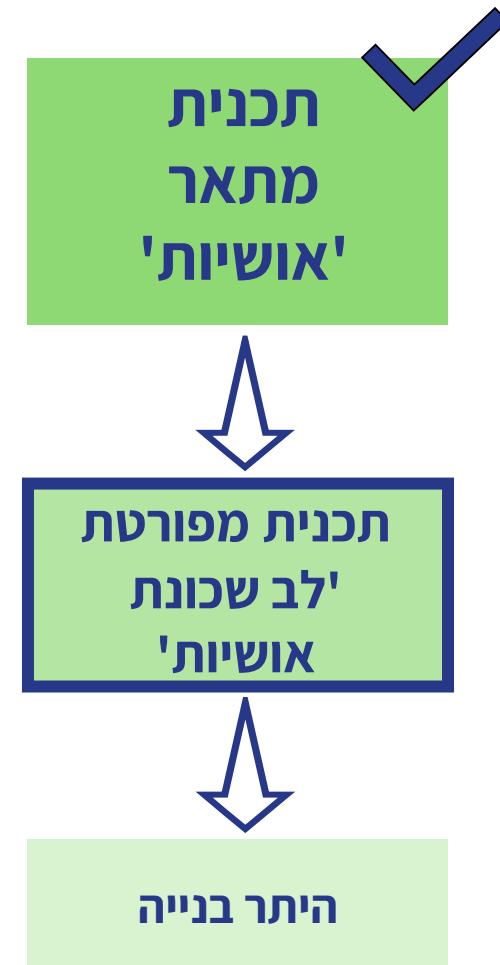
תחום התכנית



תכנית מתארית
* 3,730 תושבים



תכנית מפורטת
* 7,980 תושבים

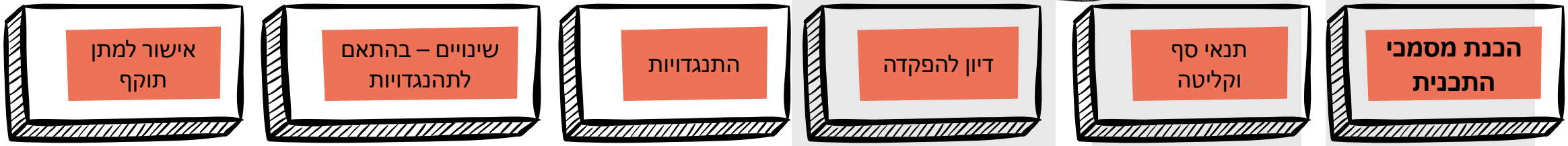


תהליך השיתוף

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 -

מתחמים גדולים - התחדשות

עם איחוד וחלוקה

19.1.26



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 כללי

התכנית מציעה חיזוק השלד

הציבורי-קהילתי הקיים:

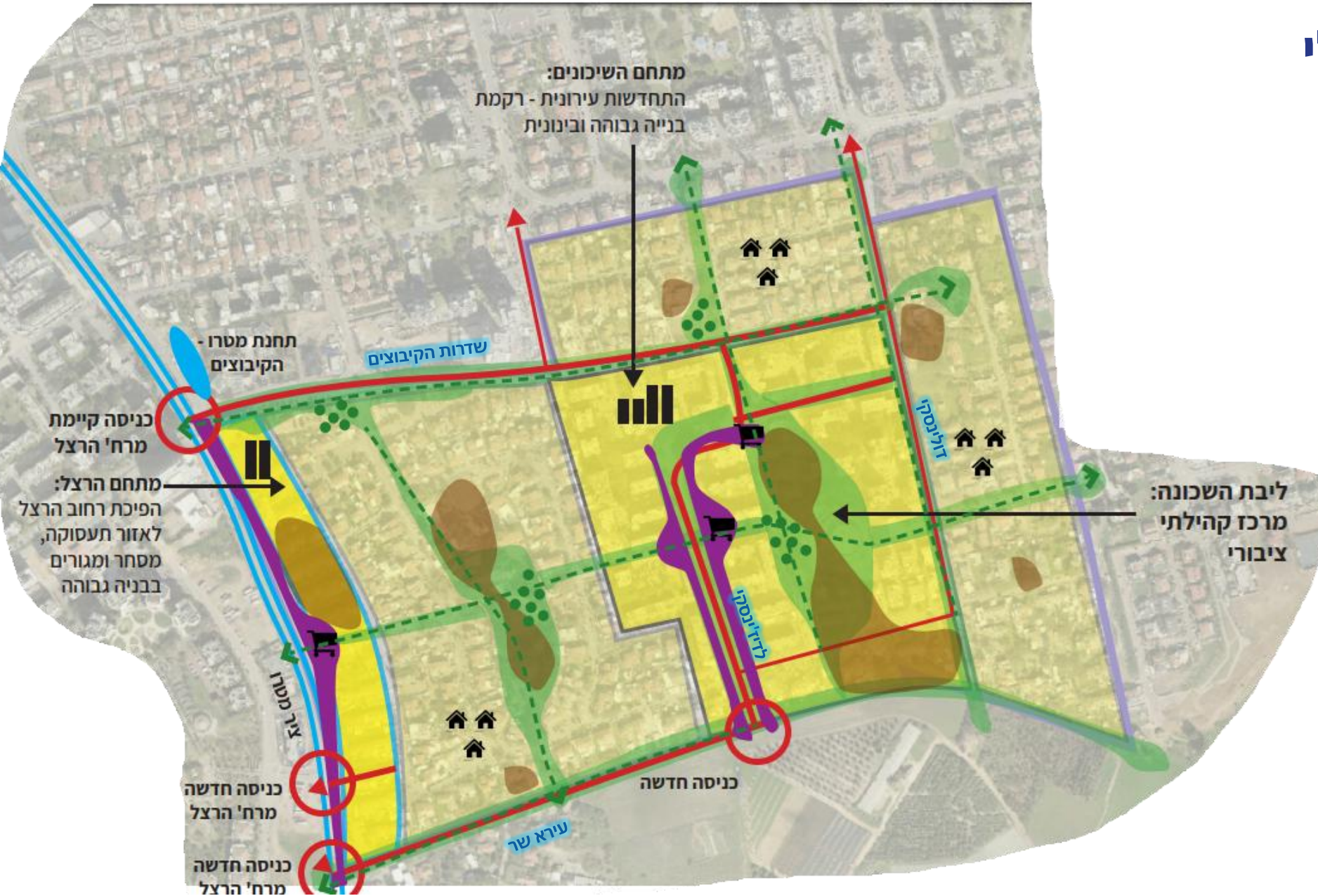
יצירת רציפות בצירי

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



- מגורים ד
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- חזית מסחרית

מסלולי ההתחדשות

לכל מגרש הוגדר מסלול התחדשות תואם

מתחמים להתחדשות מגרשית- 186 יח"ד

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

מתחמי התחדשות קטנים (ללא איחוד) - 248 יח"ד

D,F,G,H,I,J,K (248 יח"ד 793 תושבים) ➤

מתחמי התחדשות גדולים (איחוד מגרשים) -

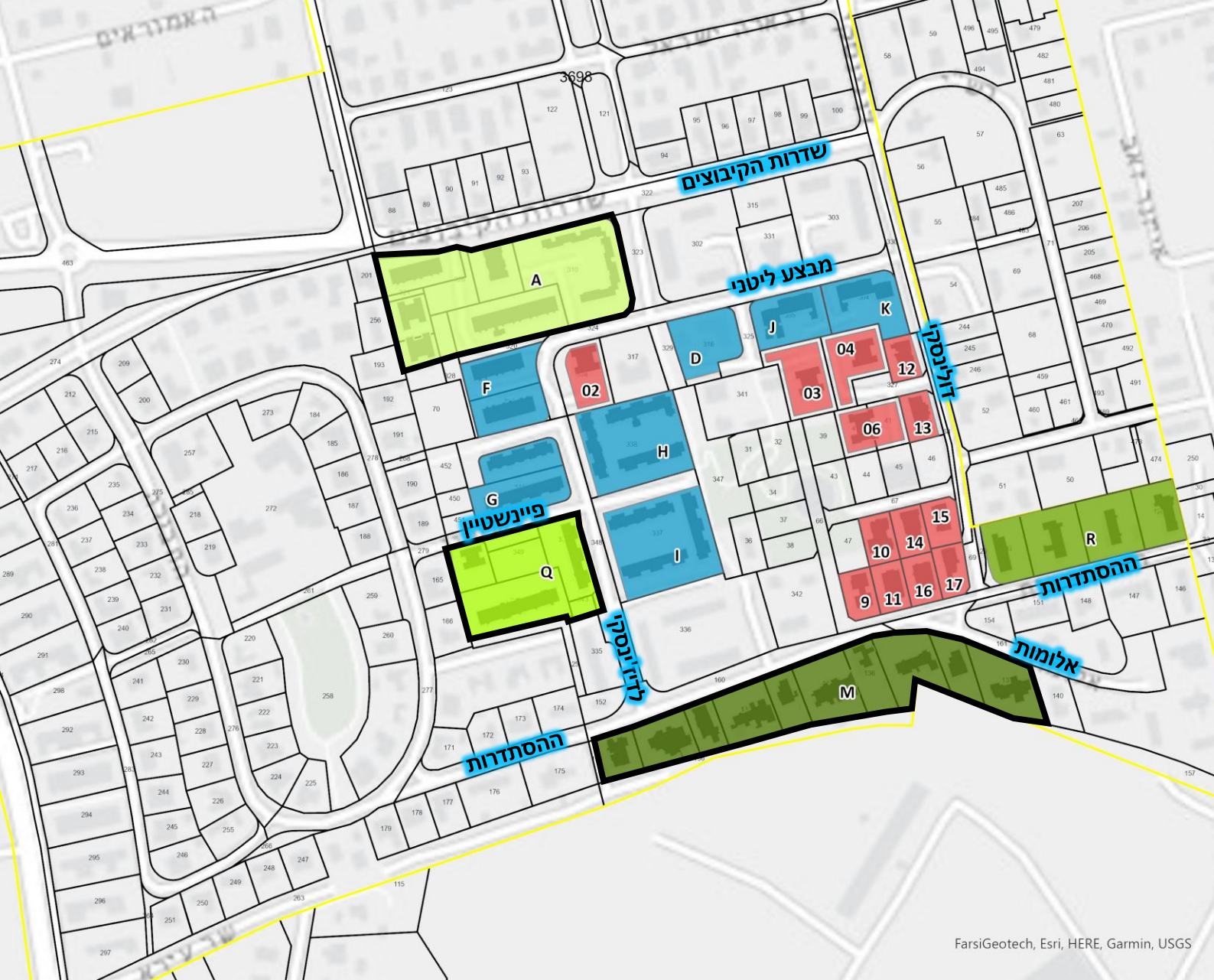
346 יח"ד

➤ 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

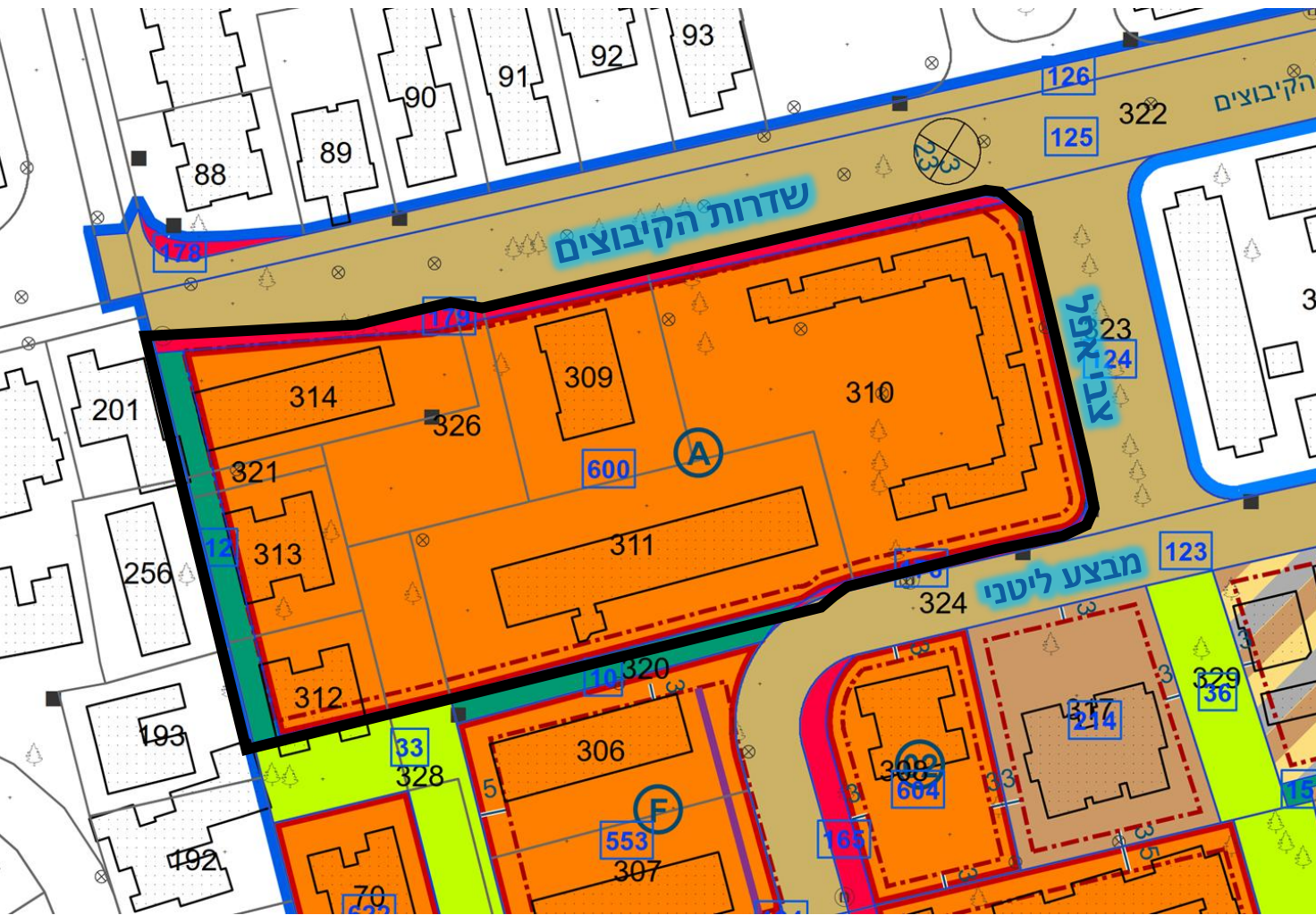
מתחם A | מצב קיים

- שבע חלקות
- שטח המתחם – 10.588
- 6 בניינים – בנייני רכבת + H
- 168 יח"ד קיימות
- גוש – 3698
- חלקה – 321,326, 309-314
- כתובות –
- שדרת הקיבוצים – 2-12
- שטח החלקות – נע בין 0.739 דונם ל-4 דונם



מתחם A | מצב מוצע - ייעודי קרקע

מתוך תשריט מצב מוצע:



- מגורים ד
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- חזית מסחרית

➤ מתחם אחד - חלקה אחת מאוחדת

➤ שטח המגרש - 10.588 (ללא שינוי)

➤ יותרו מספר בניינים במתחם

➤ 556 יח"ד יוצאות

➤ מכפיל - 3.3

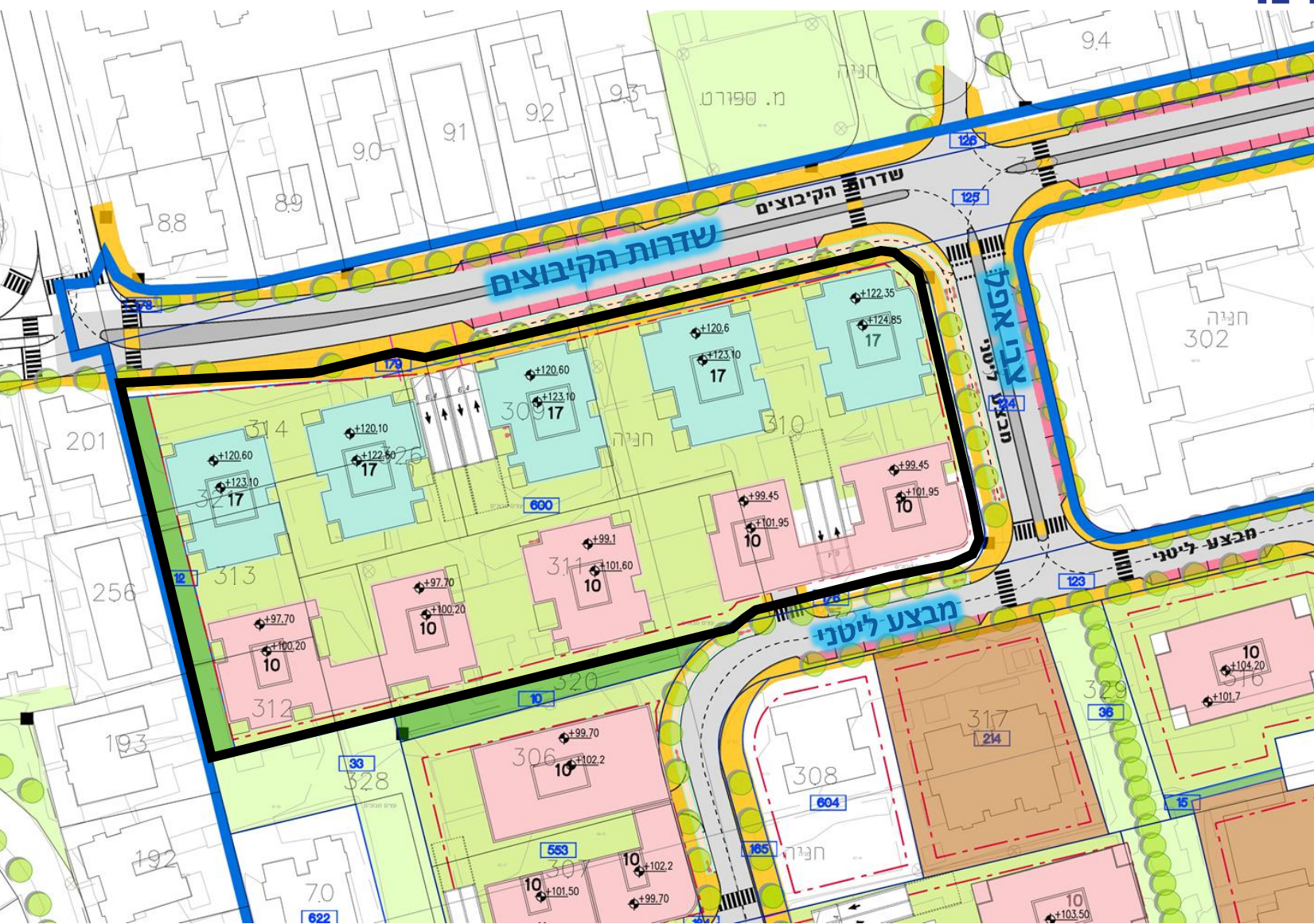
➤ צפיפות (ממוצעת, נטו יח"ד לדונם) - 53

➤ קומות - 10/17

➤ קווי בניין - 3 מטרים לכל הכיוונים

מתחם A | מצב מוצע - נספח בינוי

מתוך נספח הבינוי המנחה של התכנית:



- מתחם אחד - חלקה אחת מאוחדת
- שטח המגרש - 10.588 (ללא שינוי)
- יותרו מספר בניינים במתחם
- 556 יח"ד יוצאות
- מכפיל - 3.3
- צפיפות (ממוצעת, נטו יח"ד לדונם) - 53
- קומות - 10/17
- קווי בניין - 3 מטרים לכל הכיוונים

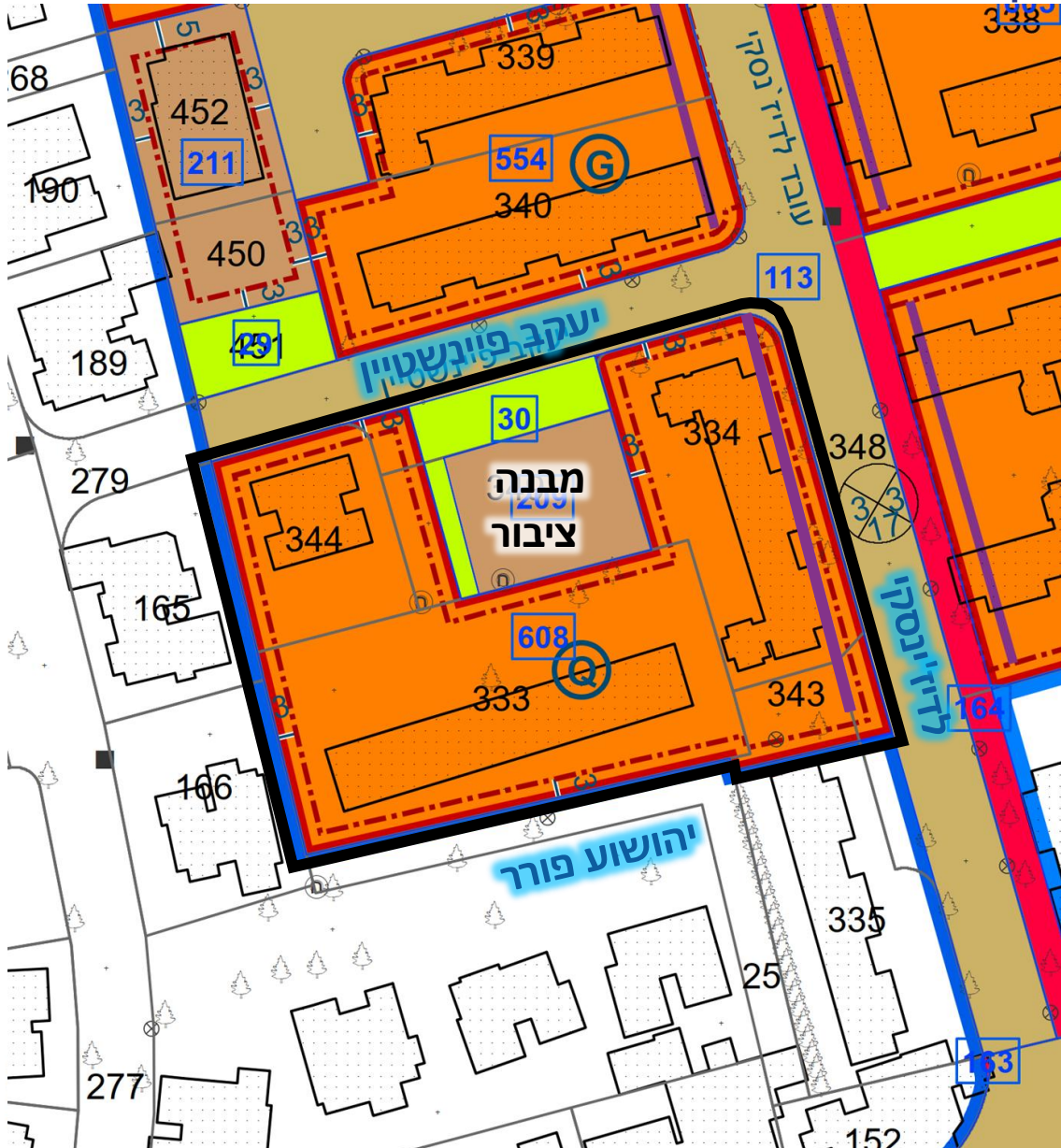


מתחם Q | מצב קיים

- שש חלקות
- שטח המתחם - 5.25
- 3 בניינים - בנייני רכבת + H
- 70 יח"ד קיימות
- גוש - 3698
- חלקה - 333-334, 349, 343-344
- כתובות -
 - פיינשטיין 1
 - לדיז'ינסקי 3-א+ב+ג
 - יושע פור - 185
- שטח החלקות - נע בין 0.224 דונם ל-2.4 דונם

מתחם Q | מצב מוצע - ייעודי קרקע

מתוך תשריט מצב מוצע:



➤ מתחם אחד - חלקה אחת מאוחדת

➤ שטח המגרש - 5.25 (ללא שינוי)

➤ 5 בנייני מגורים

➤ 1 מבנה ציבור - חצרות גנים ומעונות שייבנו בשילוב

עם מבני המגורים

➤ חזית מסחרית לרחוב לד'יזנסקי

➤ 213 יח"ד יוצאות

➤ מכפיל - 3.04

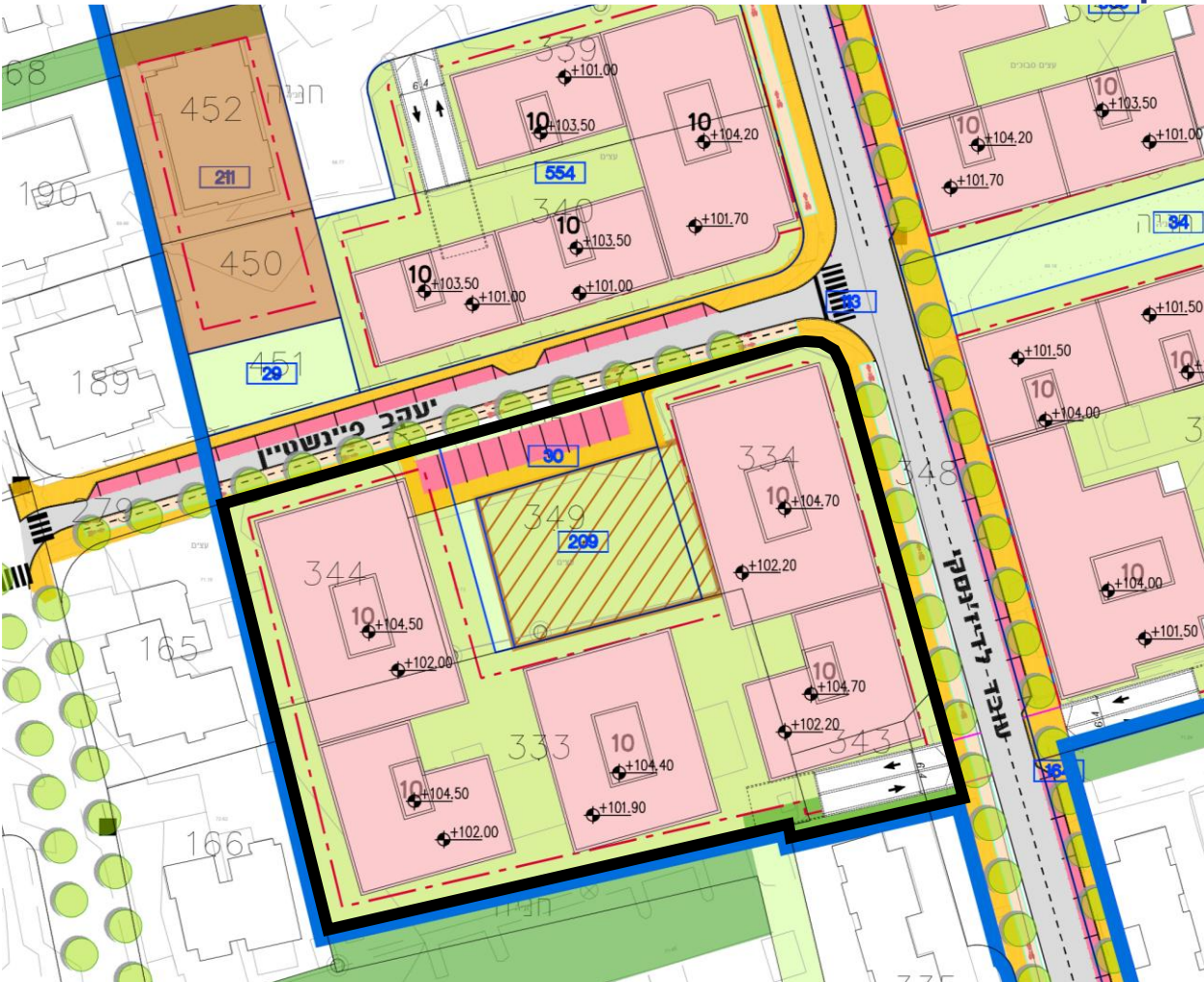
➤ צפיפות (ממוצעת, נטו יח"ד לדונם) - 41

➤ קומות - קרקע + 9

➤ קווי בניין - 3 מטרים לכל הכיוונים

מתחם Q | מצב מוצע - נספח בינוי

מתוך נספח הבינוי המנחה של התכנית:



➤ מתחם אחד - חלקה אחת מאוחדת

➤ שטח המגרש - 5.25 (ללא שינוי)

➤ 5 בנייני מגורים

➤ 1 מבנה ציבור - חצרות גנים ומעונות שייבנו בשילוב

עם מבני המגורים

➤ חזית מסחרית לרחוב לד' יזינסקי

➤ 213 יח"ד יוצאות

➤ מכפיל - 3.04

➤ צפיפות (ממוצעת, נטו יח"ד לדונם) - 41

➤ קומות - קרקע + 9

➤ קווי בניין - 3 מטרים לכל הכיוונים



מתחם M | מצב קיים

- 10 חלקות
- שטח המתחם - 8.151
- 10 בניינים - בתי שיכון בני 2 קומות, גגות רעפים, חצרות, מרפסות גג
- 60 יח"ד קיימות
- גוש - 3698
- חלקה - 130-139
- כתובות - 22,24,26,28,30,32,34,36 - ההסתדרות
40,38 - אלומות
- שטח החלקות - נע בין 0.73 דונם ל-1.7 דונם

מתחם M | מצב מוצע - ייעודי קרקע

➤ מתחם אחד - 4 חלקות חדשות

➤ שטח המגרש - 8.151 (ללא שינוי)

➤ 7 בנייני מגורים

➤ 1 מבנה ציבורי - ביה"ס יסודי 18 כיתות

➤ שטח לכביש גישה ושבילי אופניים - דרך

הרחוב המחודש עירא שר

➤ חזית מסחרית - בניינים הפונים לרחוב עירא שר

➤ 319 יח"ד יוצאות

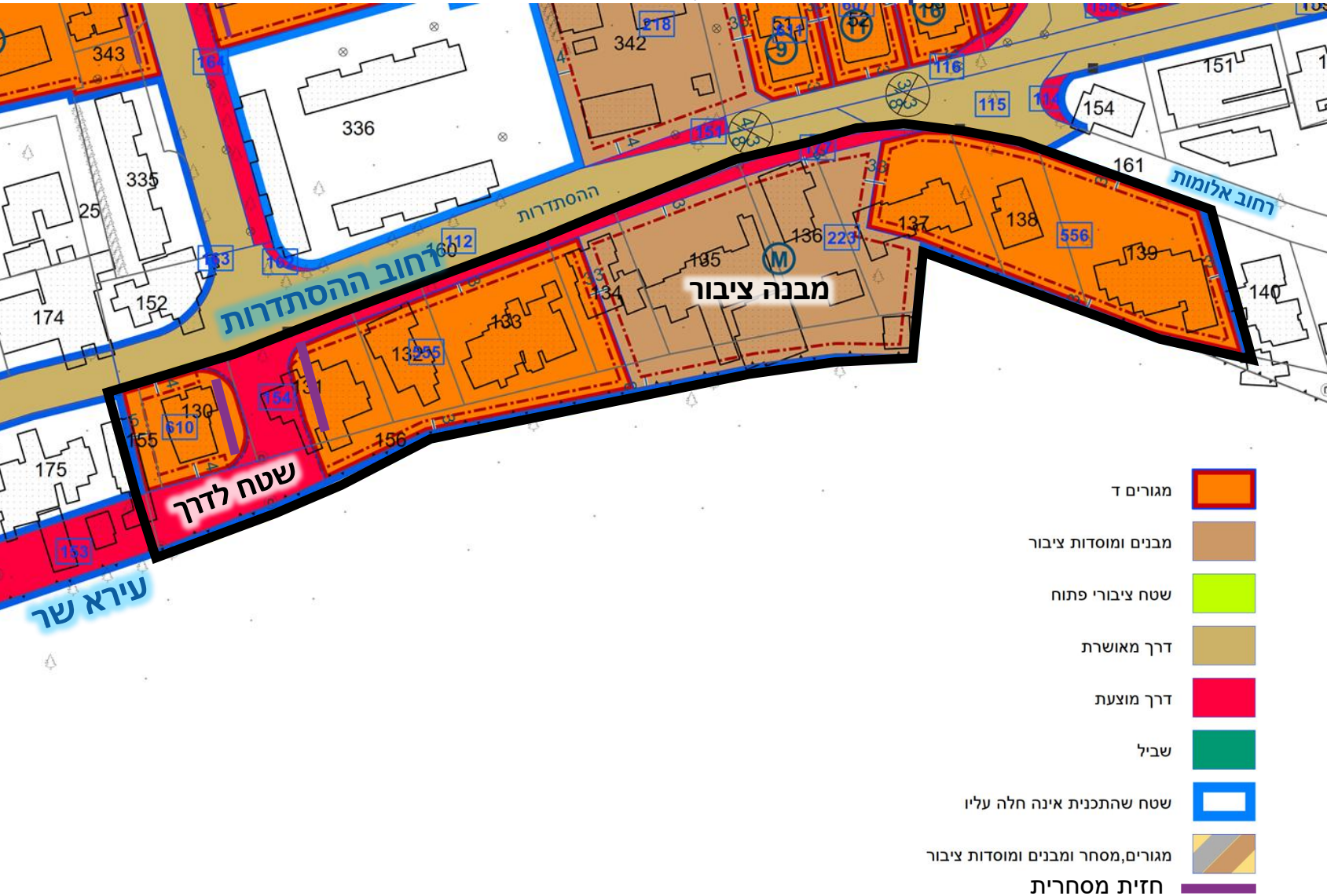
➤ מכפיל - 5.31

➤ צפיפות (ממוצעת, נטו יח"ד לדונם) - 37-46

➤ קומות - קרקע + 9

➤ קווי בניין - 3 מטרים לכל הכיוונים

מתוך תשריט מצב מוצע:



מתחם M | מצב מוצע

➤ מתחם אחד - 4 חלקות חדשות

➤ שטח המגרש - 8.151 (ללא שינוי)

מתוך נספח הבינוי המנחה של התכנית:

➤ 7 בנייני מגורים

➤ 1 מבנה ציבורי - ביה"ס יסודי 18 כיתות

➤ שטח לכביש גישה ושבילי אופניים - דרך

הרחוב המחודש עירא שר

➤ חזית מסחרית - בניינים הפונים לרחוב עירא שר

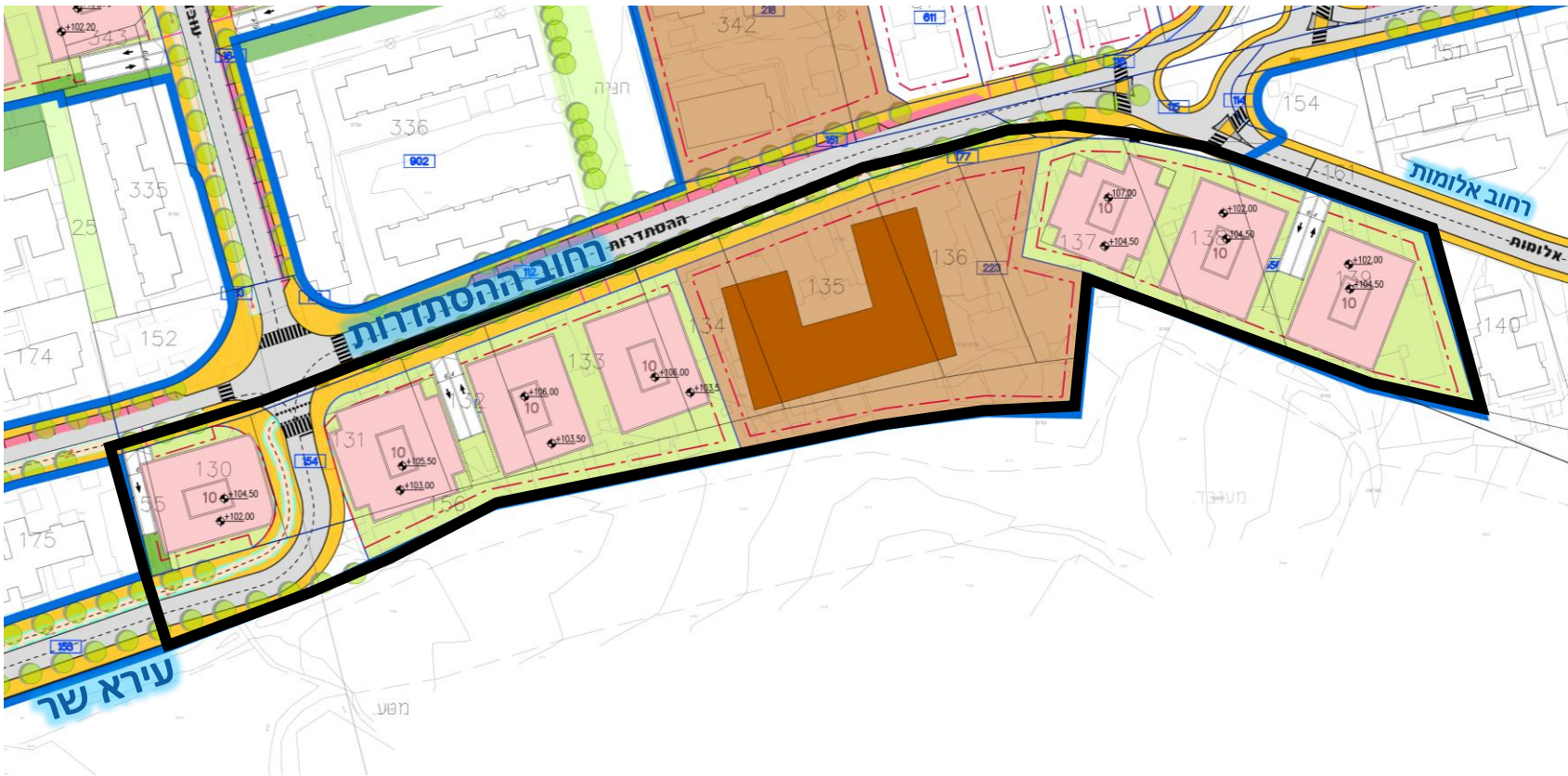
➤ 319 יח"ד יוצאות

➤ מכפיל - 5.31

➤ צפיפות (ממוצעת, נטו יח"ד לדונם) - 37-46

➤ קומות - קרקע + 9

➤ קווי בניין - 3 מטרים לכל הכיוונים



מתחמים גדולים | התארגנות תושבים

מתחם A -

חסרה נציגות בכתובת שדרות הקיבוצים 10

מתחם Q -

איש קשר שאינו נציג רשמי בכתובת פיינשטיין 1

מתחם M -

ללא נציגות רשמית באף אחד מהבניינים!



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



- אין נציגות
- קימת נציגות
- קיים איש קשר

דין ושאלות



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

עדכונים שבוצעו

שינוי מסלול התחדשות (1) - מהתחדשות לעיבוי בינוי קיים

איחוד מתחמים (2) -

איחוד מתחמים C+B+A למתחם אחד - A

שינוי ייעוד (3) -

3.1 שינוי ייעוד ממבני ציבור למתחם

מגורים בהתחדשות

3.2 שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח

לשטח ציבורי בנוי

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

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



מתחם A - איחוד מתחמים

מתחם M - שינוי ממבני ציבור להתחדשות

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

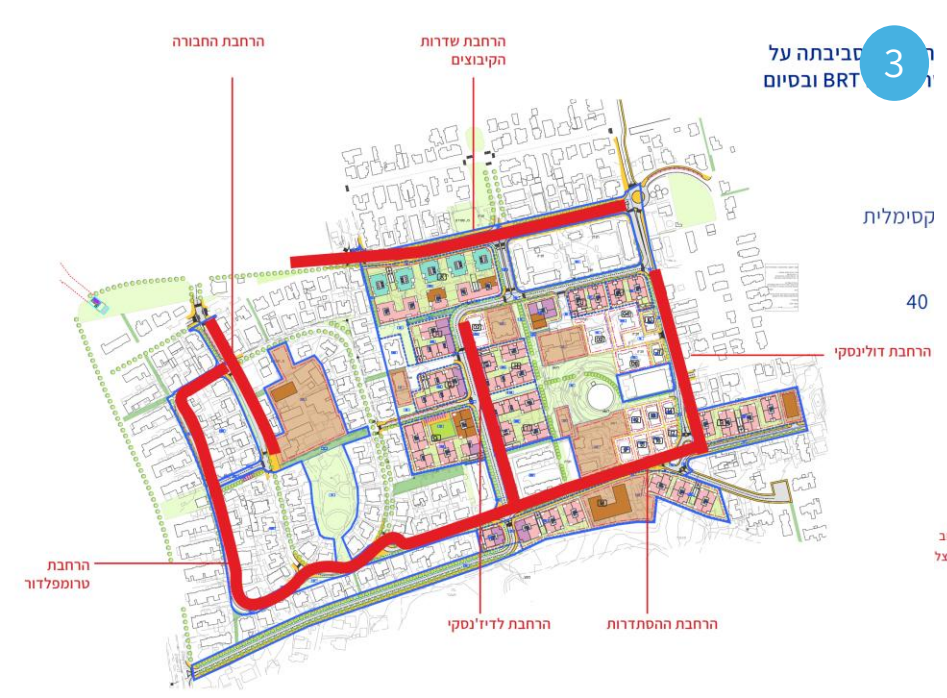
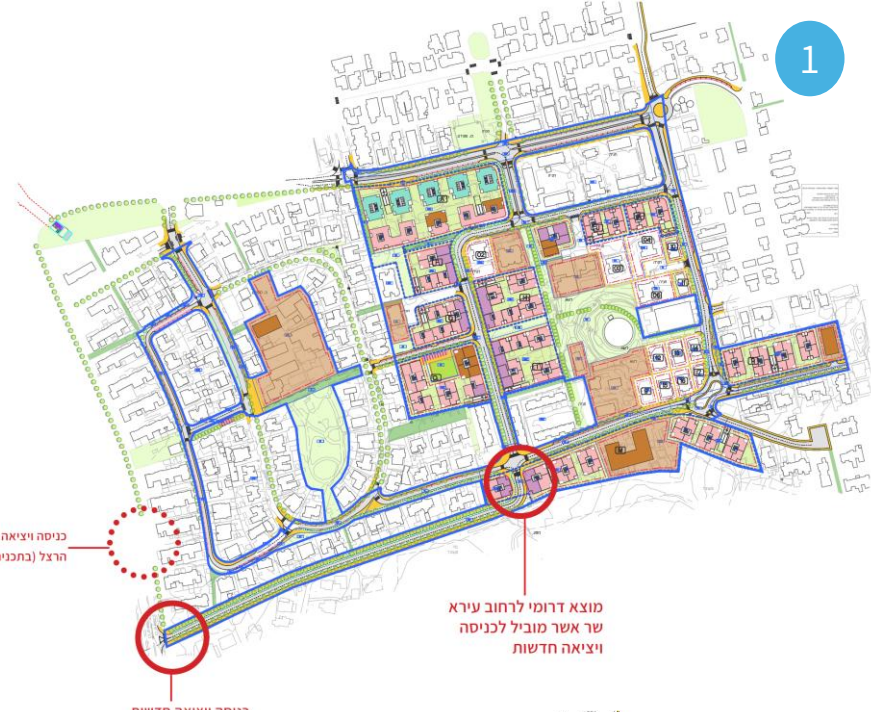


הצגת התכנית - תנועה

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 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