

18.5.22

### **משתתפים:**

שמעון בוחבט- ראש תחום מזרח המחוז  
אדרי' מאיה רגב אלבק- יועצת אדריכלית ללשכת התכנון  
נתי רייכר- מנהלת התחדשות עירונית אור יהודה  
ניר מסורי, הגר דויצי, מעיין נגר- עיריית אור יהודה  
פרחי צפרייר אדריכלים- עורכי התכנית  
תמנע חורגיס גולן- יועצת פרוגרמה  
זהבה שפיגלר, יועצת תנועה  
שוקי דוידוביץ, מנהל הפרויקט

### **פגישת עבודה השלהבת 555-0931287**

### **רקע:**

מתחם לפינוי בינוי בשטח של כ-16 דונם. קיימים כיום: 120 יח"ד וכן שטח למבני ציבור הכולל גני ילדים. התכנית מציעה 625 יח"ד (מכפיל 5.2), הרחבת רחובות העצמאות ויוסף חיים, מסחר מלווה רחוב, המשך רחוב השלהבת לכיוון הסייפן. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית (כשליש מהשטח הינו שטחי ציבור). התכנית הוצגה בחודש מרץ למתכנן המחוז, ונדרשו לעשות שינויים על פי הסיכום:

- יש להראות את כל חטיבת הקרקע על מנת להבין את הקשרים, ולא להשאיר את השצ"פים כשאריות בשולי התכנית.
- יש להציג מאזן שטחי ציבור יוצאים ונכנסים
- יש לבחון מחדש את פריצת מגבלות הגובה, שינוי קווי הבניין והפרופורציות על מנת להביא לבינוי מיטבי.
- יש לצמצם ל-2 את הכניסות לחניה ולבחון מחדש את התכנון של הרחוב האחורי מבחינת תנועה, בינוי, שצ"פים.
- יש להעביר דו"ח כלכלי מעודכן לבדיקת השמאי.

**מוצגת חלופה חדשה:** צמצום מ-5 מבנים ל-4 באמצעות עליה בגובה- 30 קומות במבנים הצפוניים (138 מ' מעפ"י) ו-22 קומות במגדלים הדרומיים (109 מ' מעפ"י). שטח פתוח רחב בפינת הרחובות אשר מתחבר לשצ"פ האחורי. שטח זה אינו שצ"פ מכיוון שמתוכננת תחתיו חניה.

המכפיל המוצג נשאר 5.2. מתוכנן לובי בגובה 7 מ' המאפשר גלריה למסחר, מעליו קומת מסד ציבורית ומעליה המגדלים. בקומת הקרקע, בחלק האחורי, מחסנים ושטחים תפעוליים. תקן חניה מוצע: 1:1. במצב המוצע מופחת שטח השב"צים, אך עולה שטח השצ"פים. סך התוספת לשטחים ציבוריים- כדונם (7%).

### **התייחסות עיריית אור יהודה:**

יש להכין דוח הצללה ורוחות כדי לבחון את הבינוי.

### **סיכום וקידום התכנית:**

- יש לבחון תכנון ממ"קים במקום ממ"דים, על מנת לייעל את תת הקרקע.
- אין למקם מחסנים וחללים תפעוליים בקומת הקרקע.
- המסד שהוצג עמוק מאוד, והנסיגות מעליו גדולות. יש לקרב את המגדל לרחוב. אם רוצים רוחב חלל רחוב משמעותי יותר, ניתן להסיג את המסד כולו. כמו כן, אם יש הסטה של המבנים, רצוי לעשות זאת בהתאם לתכנית המלבן.
- בין המבנים הדרומיים- מרחק של 12 מ' בלבד. זה צמוד מדי. יש לבחון הרחקת המבנים זה מזה. במידך הצורך ניתן לוותר על המרווח לכיוון רחוב השלהבת, ולהרחיב את המדרכות בו על חשבון נתיב החניה. רצוי שרחוב השלהבת יהיה רחוב צר וממותן תנועה בשל גני הילדים הממוקמים משני צידיו.
- הכיכר העירונית- יש לבחון אפשרות להפוך את חלקה לשצ"פ. השאר יהיה ברישום תלת מימדי.

6. הדו"ח הכלכלי יבחן אפשרות למכפיל 4:1.

7. התכנית תוצג שוב למתכנן המחוז בפגישת העבודה הקרובה עם אור יהודה.

רשמה : מאיה רגב אלבק