

29.3.22

משתתפים:

אדרי' ארז בן אליעזר- מתכנן מחוז ת"א
טלי דותן- סגנית מתכננת מחוז ת"א
שמעון בוחבט- ראש תחום מזרח המחוז
אדרי' מאיה רגב אלבק- יועצת אדריכלית ללשכת התכנון
אדרי' ליאת בן אבו – מהנדסת העיר אור יהודה
אדרי' זיו גדון - אדריכל העיר אור יהודה
נתי רייכר- מנהלת התחדשות עירונית אור יהודה
יעל בר ארז, נופר שקד, מעיין נגר- עיריית אור יהודה

פגישת עבודה אור יהודה מיום 22.3.22 בנושא שלוש תכניות התחדשות עירונית בקריית גיורא

מטרת הפגישה הינה הצגת שלוש תכניות להתחדשות עירונית בקריית גיורא, והנחיה כיצד לקדם. כל התכניות הוצגו בעבר במחוז בפגישות עבודה או בפרה רולינג. הועדה המקומית טרם דנה בתכניות.

1. היסמין 555-0704536

משתתפים נוספים:

דניאל נמרודי, צחי גבאי, גיא פרבמן- הכשרת הישוב, יזמים
יעל פרנק שאיאן, טל ברדה- קבוצת גבאי, יזמים
אדרי' רן בלנדר וטל וינשטוק, עורכי התכנית
מיטל אהרון סירוטה, ניצן בק- קראוס חן יועצי תנועה
רועי שקדי- גלבע מהנדסים, יועץ תשתיות והידרולוג
תמיר ארביב- גאוקרטוגרפיה, יועץ חברתי
גליה שטאנג- ESD יועצי סביבה

עורכי התכנית מציגים את התכנית: בשטח התכנית (כ-30 דונם) קיימים כיום מבני שיכון הכוללים 308 יח"ד, וכן קיימים בשטח התכנית גני ילדים, מועדון קשישים, שצ"פ ומרכז מסחרי. שני יזמים, הכשרת הישוב וקבוצת גבאי, כל יזם בחלק אחר של התכנית, מקדמים יחד את התכנית המחולקת ל-3 מתחמי מימוש וכן מציעה שלביות מתאימה, לפיה כל מתחם יכול להתממש בזמנו ועדיין יתן מענה מלא לצרכי ציבור ולתנועה.

התכנית מציעה יחס פינוי בינוי של 4.6:1 יח"ד, בשטח ממוצע יוצא של 95 מ"ר עיקרי, הרחבת דרכים, מסחר מלווה את רחוב העצמאות. מבוקשת חניה תחת השטחים הציבוריים על מנת שלא לרדת למרתף -5, וכן כניסה זמנית על חשבון השצ"פ למתחם א' במקרה שיתממש לפני מתחם ב'. התכנית משמרת עצים ככל הניתן, בדיונים מול היועץ הסביבתי של הועדה המקומית בנוגע לעץ אקליפטוס משמעותי בחלק הצפון מערבי של התכנית. גובה מבוקש: 137 מ' מעפ"י- קצה גבול המגבלות לפי הסקר של אור יהודה שהוגש לוועדה למר"מ (כיום מאושר 96 מ'). משקף גובה מוצע של ק+28 קומות. תקן חניה: למגורים 1:1, למסחר 1:40. מתוכנן קו סגול על כביש 461 הסמוך, ולכן מדובר באזור ב, אבל מחושב לפי אזור ג כי הקו עוד לא הופעל. לעת הוצאת היתרי בניה אם הרק"ל תופעל, התקן יותאם לאזור ב. נעשו דוח כלכלי ותסקיר חברתי- טרם נבדקו בעיריה. עומדים בקשר עם עמידר ועם נציגויות הדיירים. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

מתכנן המחוז מסכם: מברך על שיתוף הפעולה בין היזמים לתכנון טוב יותר בראיה כוללת של המתחם.

1. נראה שאין צורך ברחוב החדש המוצע מלבד כניסה לחניות וחיבורים החוצה, ועל כן מציע להשאיר כשני חלקים ללא מוצא המובילים לשטח ציבורי רחב במרכז התכנית בו לא יעבור הכביש. את החלק הטרפזי של השצ"פ הצמוד לרחוב העצמאות ניתן להפוך לכיכר עירונית מסחרית, ברוחב משמעותי יותר, ברישום תלת מימדי כך שניתן יהיה לחנות תחתיה. לא תתאפשר חניה נוספת תחת השצ"פ.
2. מי נגר- יש לוודא חלחול של 15% מהשטחים הסחירים בתכנית.
3. יש להציג את המפגש בין הרחוב למבנים ובין השצ"פ למבנים- ללא גדרות וברצף.
4. יש להציג דו"ח כלכלי וטבלאות איחוד וחלוקה לבדיקת שמאי הועדה המקומית והמחוזית, וכן להציג את ההסכמות.
5. יש להציג תמהיל דירות- לפחות 20% דירות קטנות.

2. השלחבת 555-0931287

משתתפים נוספים:

פרחי צפירי אדריכלים, עורכי התכנית
שוקי דוידוביץ, מנהל הפרויקט
הגר צור, נועה, סטודיו צורא, אדר' נוף
זהבה שפיגלר, יועצת תנועה
גלית אציל, שמאית

עורכי התכנית מציגים: 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 השלחבת לכיוון הסייפן. פריצת מגבלות הגובה לכדי 104 מעפ"י. 3 רמפות כניסה לחניון על מנת לייצר שלביות מימוש. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית (כשליש מהשטח הינו שטחי ציבור).

נציגת לשכת התכנון: נערכה פגישה לפני מספר חודשים בנוגע למכפילים בתכניות התחדשות עירונית באור יהודה. יו"ר הועדה המחוזית קבעה כי לדירות התמורה תנתן תוספת של 12 מ"ר; 20% מהדירות בתכנית תהיינה דירות קטנות של עד 75 מ"ר פלדלת; ממוצע שטח פלדלת דירות היזם יהיה 75-85 מ"ר. כמו כן נאמר כי יש לבחון חלופת ממ"קים על מנת להוזיל את העלויות ולהיטיב את תכנון המרתפים.

מתכנן המחוז מסכם:

- יש להראות את כל חטיבת הקרקע על מנת להבין את הקשרים. בשלב זה נראה שהשצ"פים הם שאריות של הבינוי- יש להבין האם מתחברים לעוד שצ"פ בתכנית סמוכה. יש להראות מאזן שטחי ציבור נכנסים ויוצאים.
- הפרופורציות המוצגות אינן של מסד ומגדלים אלא של נפח אחיד וכבד. 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.

3. הכיכר 555-0811380

משתתפים נוספים:

רוזי אדריכלים, עורכי התכנית
שוקי דוידוביץ, מנהל הפרויקט
תמנע חורגס גולן, רן חקלאי יועצת פרוגרמה
זהבה שפיגלר, יועצת תנועה
גלית אציל, שמאית

עורכי התכנית מציגים: תכנית בשטח של כ-6 דונם. קיימים 4 מבנים הכוללים 48 יח"ד. התכנית מציעה 3 בניינים הכוללים 246 יח"ד (רח"ק 5.2), הרחבת רחוב יוסף חיים ותוספת כיכר עירונית הצמודה לרחוב. גובה מוצע +96 מעפ"י (נדרשת פריצת מגבלות). שטחי חניה של 90:1 מ"ר- מרתפים גדולים ולא יעילים כתוצאה מהאי-רגולריות של המגרש.

מתכנן המחוז מסכם:

- התכנית לא בשלה לקידום סטטוטורי ולכן יקוימו פגישות עבודה עם הצוות בלשכת התכנון על מנת להכינה לכך.
- יש לבחון מחדש את הבינוי- ליישר את ההפניה האלכסונית לכביש, לבחון את החיבורים למגרשים הסמוכים. לתכנן ברמה גושנית על מנת להגיע לנפחים נעימים יותר. יש לבחון התייחסות לשטחים החומים משני צדי התכנית.
- בהמשך לתכנון, יבחן דו"ח כלכלי מעודכן ע"י שמאי.