

תכנית מתאר מפורטת : 555-0645192  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20200004 בתאריך : 19/05/2020

**שם:** מאא/ 577 - מתחם פינוי בינוי יוסף חיים - השלהבת  
**נושא:** דיון לצורך המלצה להפקדה  
**רשות מקומית:** עיריית אור יהודה  
**שטח התוכנית:** 21,590.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית  
**גרסת הוראות:** 38 **גרסת תשריט:** 27

| יחס | לתכנית      |
|-----|-------------|
|     | מאא/100     |
|     | מאא/154     |
|     | מאא/160     |
|     | מאא/במ/3/90 |
|     | מאא/מק/1001 |
|     | מאא/מק/1106 |
|     | תמא/ב/4/34  |
|     | תמא/2/4     |

#### גבולות התכנית

ממזרח - רחוב העצמאות, מבנים מס' 43, 44, 46, 48, 50  
מדרום - רחוב יוסף חיים, מבנים מס' 14, 16, 18, 20, 22, 24  
ממערב - רחוב השלהבת מבנים מס' 13, 18, 20, 22, 24  
מצפון - רחוב הכלנית

#### בעלי עניין:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| מגדלי לנגם בע"מ  | ♦ יזם:             |
| יוסי פרחי        | ♦ מתכנן-עורך ראשי: |
| אדיר אלווס       | ♦                  |
| דוד זאיטאון      | ♦                  |
| גיל שגיא         | ♦                  |
| לביא היציג       | ♦                  |
| מגדלי לנגם בע"מ  | ♦ מגיש:            |
| עיריית אור יהודה | ♦                  |

#### גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6504  
212, 204, 171, 170, 173, 172, 166, 162, 161, 160, 159  
גוש : 7217  
189, 53  
גוש : 7218  
51, 47, 44, 43, 10, 9, 8, 7

#### מטרת הדיון

התכנית הועלתה לדיון בוועדה הקודמת מס' 20200003 והוסרה מדיון עקב ליקויים טכניים.  
כעת התכנית מובאת לדיון לצורך המלצה להפקדה בוועדה המחוזית

רקע תכנוני:  
תוכנית מחוזית אשר מיועדת לאפשר הליך התחדשות עירונית למתחם בין הרחובות: יוסף חיים והעצמאות.  
יעוד השטח הינו מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך לפי מאא/154

התכנית מאפשרת :

1. פינוי 8 מבני מגורים ותיקים כוללים 120 יח"ד, ובינוי שישה מבני מגורים כוללים כ- 631 יח"ד בסה"כ.
2. הרחבת הרחובות העצמאות ויוסף חיים, על מנת לשפר את המרחב הציבורי ברחוב.
3. שיפור המרחב הציבורי כולל מעברים וגינה לרווחת הציבור, המקשרים את הרחובות ההיקפיים ואת פנים הפרויקט.

חשוב לציין, כי התסקיר החברתי מציג אי אמינות בתהליך מצד הדיירים. דבר אשר מצריך עבודה מטעם העירייה במתן הסבר ובליווי של תהליך ההתחדשות עירונית במתחם.

לתוכנית זו קיימת חלופה באמצעות יזם אחר שהחתים לתוכנית תמא 38 עבור שני בנייני רכבת.

במצגת שהוצגה לאדריכל העיר, הוצג כי תוכנית תמא 38 מתבססת על תוספת זכויות בנייה. באופן דומה, תוכנית שבוצעה בקריית גיורא לפי סעיף ההתחדשות העירונית סעיף 23, אשר נמצאת בוועדה המחוזית, טרם התקדמה משמעותית. לפיכך, לא נראה כי קיימת היתכנות לתוספת זכויות בנייה מכוחה של תמ"א 38 באזור קריית גיורא.

לעניין זה, הוצג חו"ד יועץ כלכלי מטעם משרד הבינוי והשיכון, אשר הציג אי כדאיות כלכלית עבור פרויקט תמ"א 38 ללא תוספת זכויות בנייה. בנוסף, בהקשר של היבטים תכנוניים, תוכנית להתחדשות עירונית לכל המתחם הינה מועדפת ביחס למקרים בודדים של תמ"א 38. המתחם מתחבר למתחם הכיכר ובונה דופן של רחוב יוסף חיים. התוכנית גם מאפשרת הרחבה של הרחוב הנדרשת לבניית ציר יחיד עם דרך שמהווה המשך לרחוב רבין באותו רוחב ובאותם פרטי פיתוח כאחד מהצירים הראשיים בעיר. כמו כן, התוכנית משלבת פתרון בחלק הדרום המזרחי ביחד עם תוכנית המלבן ולכן עדיף לפתור בעיה תכנונית במאקרו מאשר מיקרו נקודתיים בסגנון של תמא 38.

תוכנית זו מתייחסת גם להגדלת שטחי ציבור ולא רק זכויות בנייה של פרטיים, אשר תמ"א 38 איננה מתאפיינת בכך.

### מטרות התכנית

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

### מהות התכנית

#### עיקרי הוראות התכנית:

1. פינוי 120 יח"ד לטובת הקמת 631 יח"ד
2. תוספת זכויות למגורים, מסחר ולשטח לבנייני ציבור
3. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ה
4. קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל
5. הוספת שטח ציבורי פתוח והרחבת דרך
6. הרחבת רחובות העצמאות ויוסף חיים

### החלטות

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מילוי כל דרישות מהנדס הוועדה ותיקונים טכניים
2. אישור נספח תנועה ע"י יועץ תנועה הוועדה
3. אישור שמאי הוועדה
4. הגשת כתב שיפוי
5. בחינת מכפיל הדירות