

29.3.22

משתתפים:

אדר' ארז בן אליעזר- מתכנן מחוז ת"א
טלי דותן- סגנית מתכננת מחוז ת"א
שמעון בוחבוס- ראש תחום מזרח המחוז
אדר' מאיה רגב אלבק- יועצת אדריכלית ללשכת התכנון
אדר' ליאת בן אבו – מהנדסת העיר אור יהודה
אדר' 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
אדר' רן בלנדר וטל וינשטוק, עורכי התכנית
מיטל אהרון סירוטה, ניצן בק- קראוס חן יועצי תנועה
רועי שקדי- גלבוע 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.