

מפגש נציגות בעלי דירות מתחם יוסף חיים-השלהבת מס' תכנית 555-0931287

רח' יוסף חיים 20, 22 (השלהבת 13)

רח' השלהבת 20, 22, 24, 26

רח' העצמאות 44-46, 48-50

10/11/22

התחדשות עירונית - מושגים



✓ התחדשות עירונית: תהליך בו אזורים ותיקים בעיר, המצויים במצב פיזי ירוד, עוברים

הריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי) של מבני מגורים, מסחר ומבני ציבור, ושדרוג

המרחב הציבורי.

✓ הבסיס החוקי לתהליך:

❖ הכנת תכנית מפורטת (תכנית בניין עיר – תב"ע), שקובעת מה מותר יהיה לבנות בשטח עליו

חלה התכנית.

❖ התכנית נעשית על ידי אנשי מקצוע מתחום התכנון והבניה – אדריכלים, מומחי תנועה, שמאים

ואחרים.





✓ מי יכול ליזום את הכנת התכנית

❖ המגזר הציבורי – עירייה או משרד ממשלתי

❖ המגזר הפרטי – יזמי נדל"ן (כמו בתכנית הנוכחית)

✓ ביצוע התכנית – הבניה בפועל – נעשית ע"י יזמי נדל"ן, רק לאחר השלמת כל

התנאים הללו:

1. בעלי הדירות בתחום התכנית התארגנו ביחד ובחרו לעצמם נציגות תושבים
2. בעלי הדירות, באמצעות הנציגות, בחרו עורכי דין שילוו אותם מול היזמים
3. היזמים חתמו על הסכם עם בעלי הדירות שקובע תמורות, לוחות זמנים, ערבויות ובטחונות
4. התכנית אושרה על ידי גופי התכנון המוסמכים לכך
5. היזמים קיבלו היתר בניה מהעירייה
6. היזמים קיבלו מימון בנקאי



תמונת מצב נוכחית במתחם יוסף חיים-השלהבת

(מעודכן 10/2022)

תצלום אוויר



בנוי כיום:

- 120 דירות ב-8
בניינים
- 3 גני ילדים

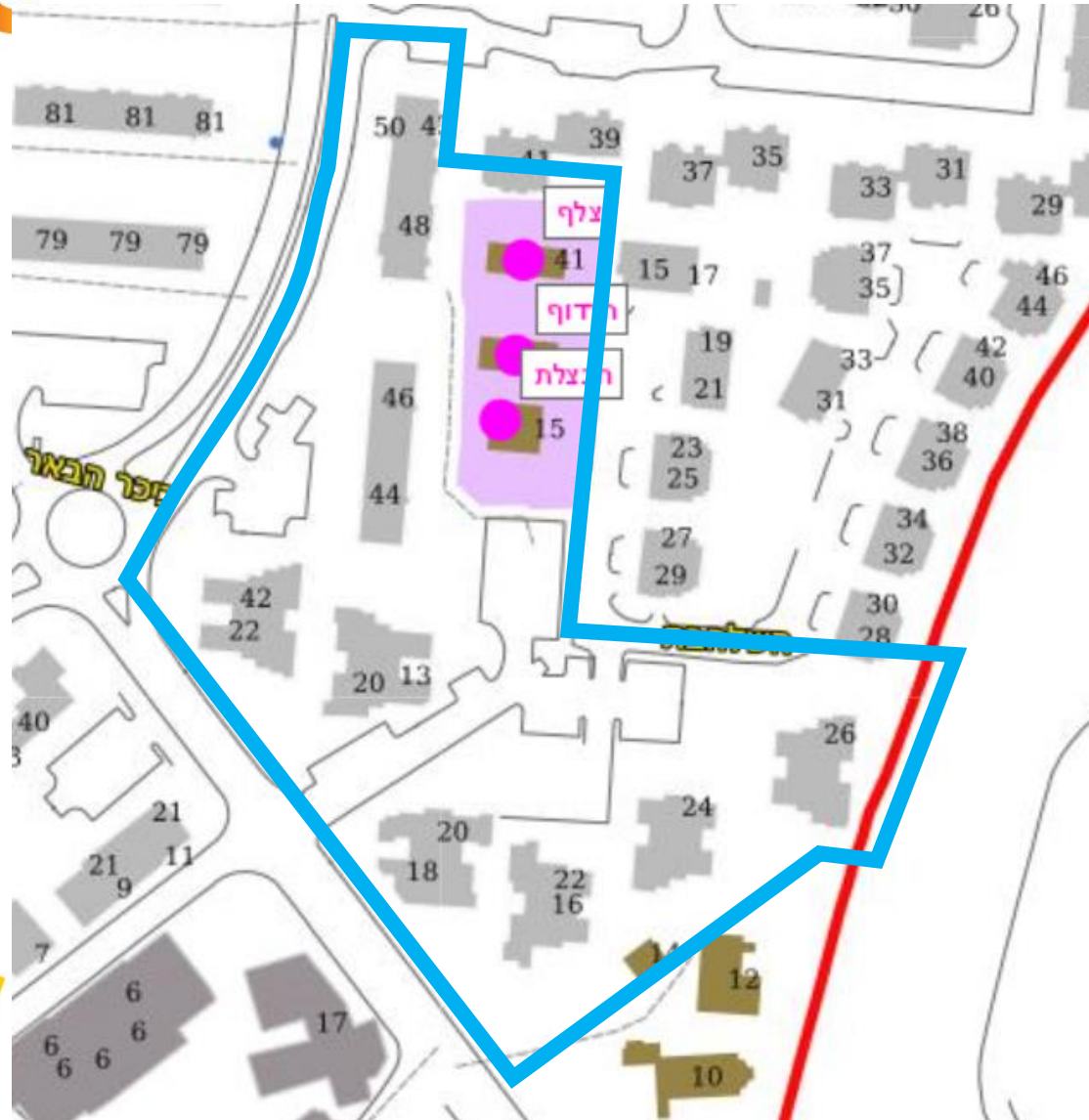
תצלום אוויר



בנוי כיום:

- 120 דירות ב-8 בניינים
- 3 גני ילדים

שטחי ציבור קיימים



בנוי כיום:

- 120 דירות ב-8 בניינים
- 3 גני ילדים
- שטח התכנית כ-16 דונם
- מזה כ-2.5 דונם שטחי ציבור
- כ-0.5 דונם שביל
- אין גינה ציבורית בפועל

שילבי קידום התכנית
ולוחות זמנים משוערים

קידום התכנית עד כה		
שנים	גורם אחראי	שלב
2017-2020	היזם	תכנון ראשוני
5/2020	הועדה המקומית	המלצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית
12/2020	הועדה המחוזית	אי עמידת התכנית בתנאי סף
5/2021	מועצת העיר	אישור להצטרפות הרשות המקומית כמגישה לתכנית
2021-5/2022	היזם	תכנון מחדש והצגת חלופות בסדרת פגישות בעירייה ובוועדה המחוזית

לוחות זמנים משוערים להמשך קידום התכנית

אור יהודה

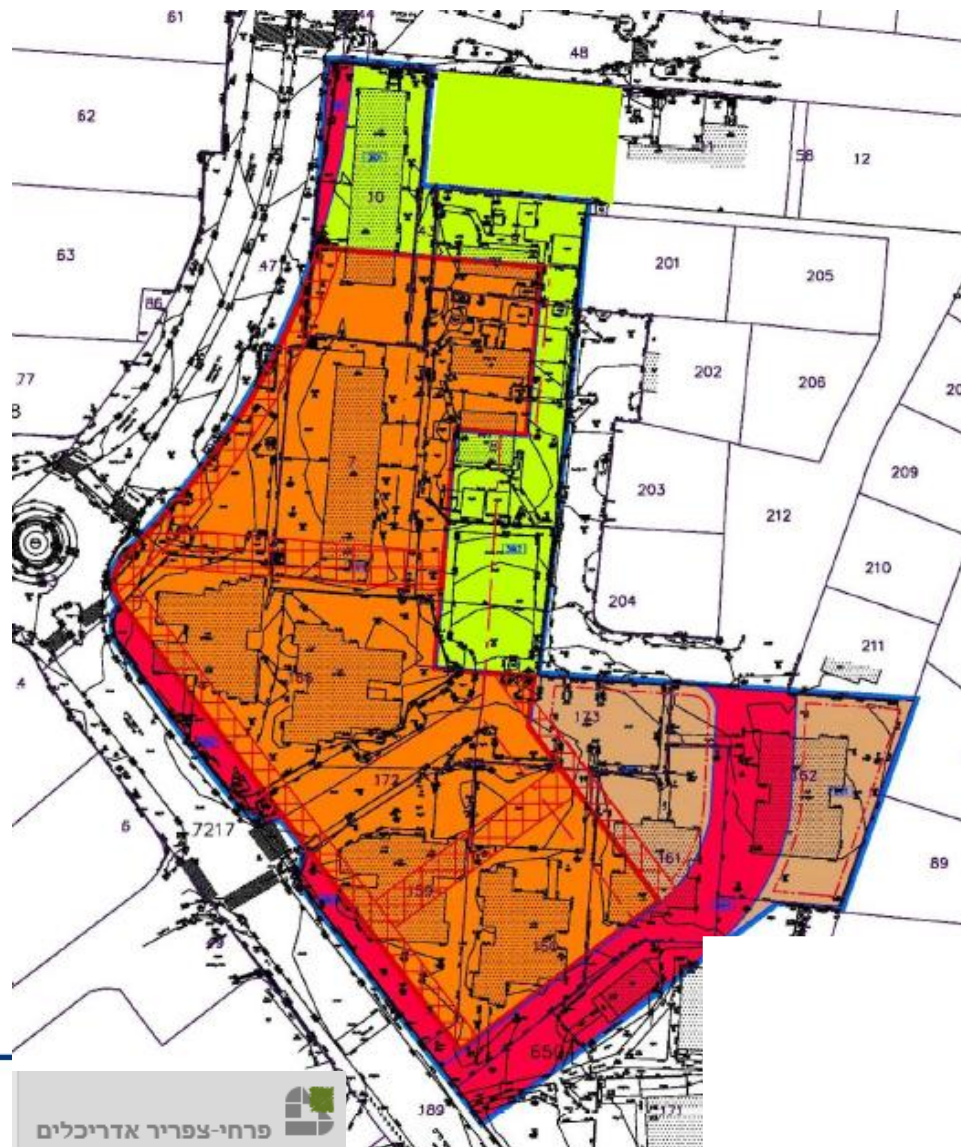
לוחות זמנים משוערים להמשך קידום התכנית		
שלב	גורם אחראי	לו"ז משוער
קליטת מסמכי תכנית בועדה המחוזית (בכפוף לאישור מהנדסת העיר)	היזם	במהלך שנת 2023 ובכפוף למענה לסוגיית הגובה
פגישות תכנון עד דיון שולחן עגול בועדה המחוזית	הועדה המחוזית	בד"כ 8-12 חודשים מקליטת מסמכי התכנית
דיון להפקדה להתנגדויות	הועדה המחוזית	עד 6 חודשים מדיון שולחן עגול
הפקדת מסמכי התכנית להתנגדויות	היזם	בד"כ 3-6 חודשים מדיון להפקדה
דיון בהתנגדויות	הועדה המחוזית	2-3 חודשים לאחר ההפקדה
תיקונים אחרונים ואישור התכנית	היזם (תיקונים), הועדה המחוזית (אישור התכנית)	בד"כ עד 6 חודשים לאחר הדיון בהתנגדויות

התכנון המוצע למתחם יוסף חיים - השלהבת

(מעודכן 5/2022)

מה מתוכנן: תשריט מצב מוצע

חלופה קודמת – 5 מגדלי מגורים



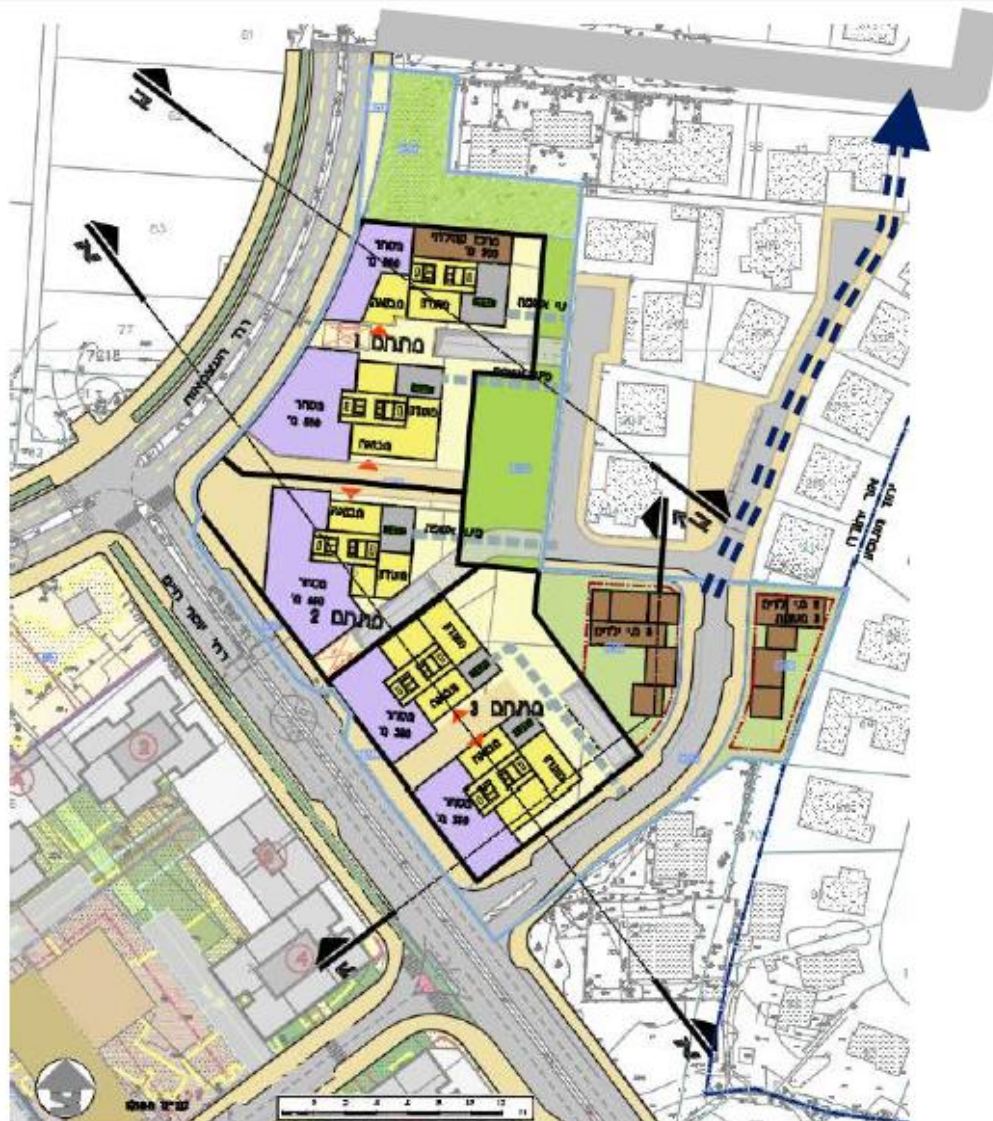
	מגורים די
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	כנר עירונית
	דרך מוצעת
	מבנה להריסה
	דיקת הנאה למעבר רגלי

מה מתוכנן: מס' דירות והיקף שטחים

חלופה קודמת – 5 מגדלי מגורים

מס' דירות כיום	מס' דירות מתוכננות	מכפיל
120	630	5.25

סוגי שטחים (ייעודי קרקע)	שטח בדונם כיום	שטח מוצע בדונם	תוספת / גריעת שטח בדונם
מגורים	11	9.2	-1.8
שב"צ- שטחי קרקע למבני ציבור	2.5	2	-0.5
שצ"פ – שטחי ציבור פתוחים (גינות, שבילים, כיכרות)	0.5	2.5	+2
חניות, כבישים, רחובות	2	2.3	+0.3
סה"כ	16	16	
אחוז שטחי ציבור	32%	43%	+11%



מקרא



מסחר



מוסדות ציבור



מגורים



שירות



שצ"פ/מעבר הולכי רגל/שביל



כניסה למגורים



שביל לרכב חרום ופינוי אשפה



יציאה עתידית לרח' הכלנית

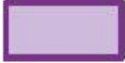
צפיפות – 61 יח"ד לדונם

גובה עד 21 קומות

מה מתוכנן: בינוי קומה טיפוסית

חלופה קודמת – 5 מגדלי מגורים



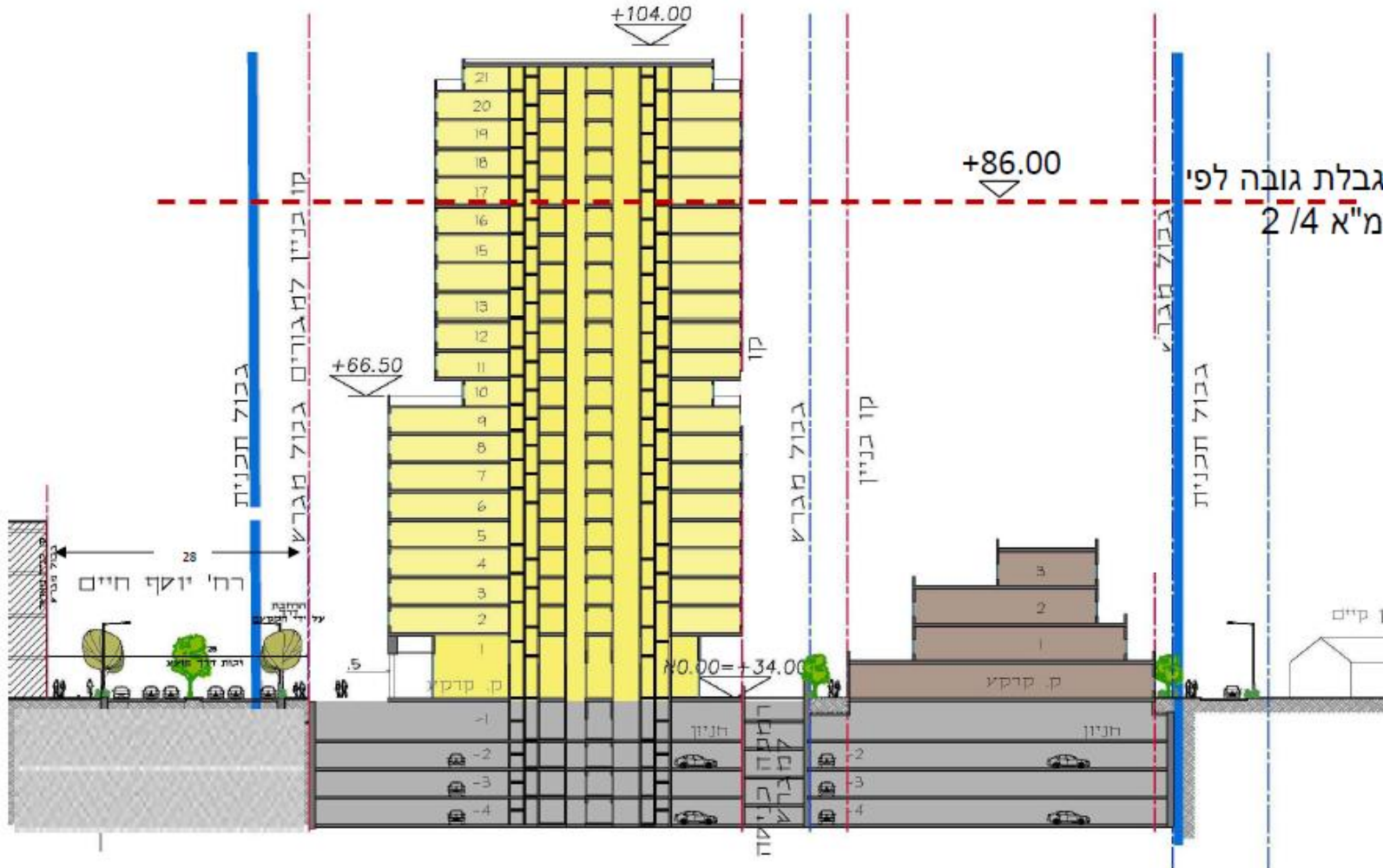
- מקרא
-  מסחר
 -  מוסדות ציבור
 -  מגורים
 -  שירות
 -  שצ"פ/מעבר הולכי רגל/שביל

גובה עד 21 קומות

צפיפות – 61 יח"ד לדונם

מה מתוכנן: גובה הבניה

חלופה קודמת – 5 מגדלי מגורים



גובה עד 21 קומות

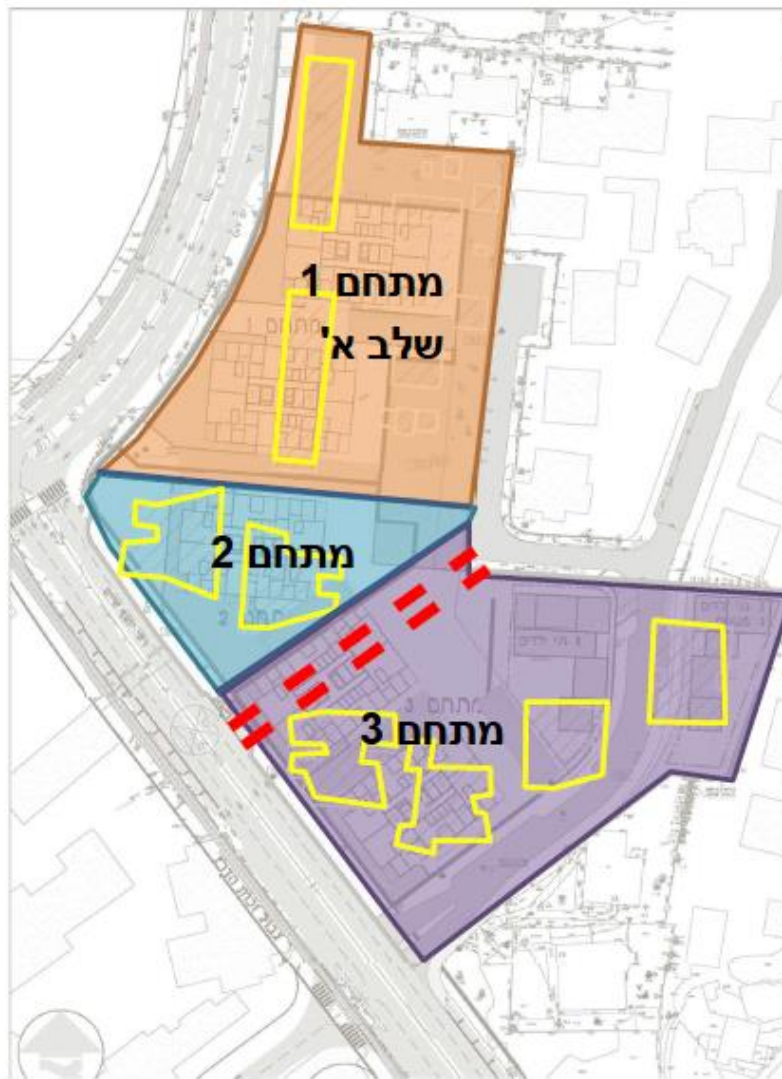
מה מתוכנן: חניה תת קרקעית

חלופה קודמת – 5 מגדלי מגורים



מה מתוכנן: שלביות מוצעת

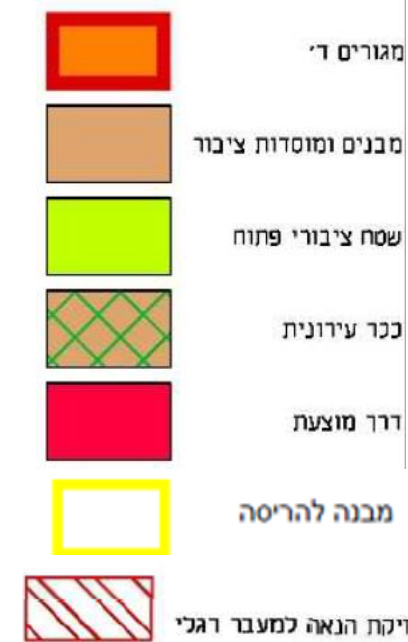
חלופה קודמת – 5 מגדלי מגורים



מתחם	כתובת	חלק	מצב קיים		מצב מוצע	
			מס' יח"ד לפינוי	שטח לפינוי מבנים ומוסדות ציבור	מס' יח"ד מוצע	שטח מסחר מ"ר
1	העצמאות 48 ת 50	10	12	0	252	920
	העצמאות 44 ת 46	7	12			
		8,9	0	2622		
			24	2622	252	920
2	יוסף חיים 22	166	16		126	720
	יוסף חיים 20	166	16			
			32		126	720
3	שלהבת 20	159	16		252	650
	שלהבת 22	160	16			
	שלהבת 24	161	16			
	שלהבת 26	162	16			
			64		252	650
			120	2622	630	2290

מה מתוכנן: תשריט מצב מוצע

חלופה נוכחית - 4 מגדלי מגורים





מה מתוכנן: מס' דירות והיקף שטחים

חלופה נוכחית - 4 מגדלי מגורים

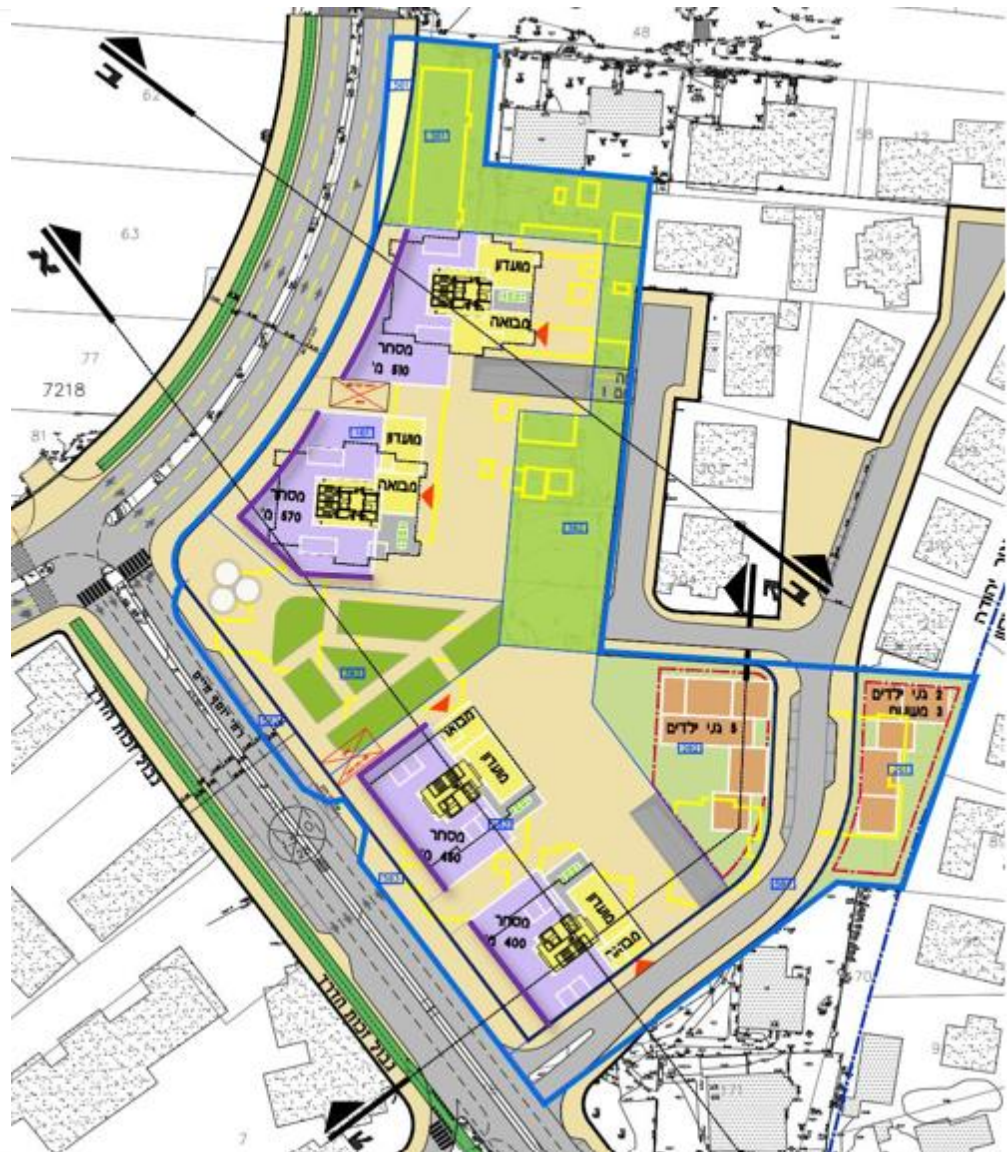


מס' דירות כיום	מס' דירות מתוכננות	מכפיל
120	560	4.67

סוגי שטחים (ייעודי קרקע)	שטח בדונם כיום	שטח מוצע בדונם	תוספת / גריעת שטח בדונם
מגורים	11	7.9	-3.1
שב"צ- שטחי קרקע למבני ציבור	2.5	2	-0.5
שצ"פ – שטחי ציבור פתוחים (גינות, שבילים, כיכרות)	0.5	3.9	+3.4
חניות, כבישים, רחובות	2	2.2	+0.2
סה"כ	16	16	
אחוז שטחי ציבור	32%	49%	+17%



חלופה נוכחית - 4 מגדלי מגורים



מקרא



מסחר



מוסדות ציבור



מגורים



שירות



שצ"פ/מעבר הולכי רגל/שביל



כניסה למגורים



שביל לרכב חרום ופינוי אשפה



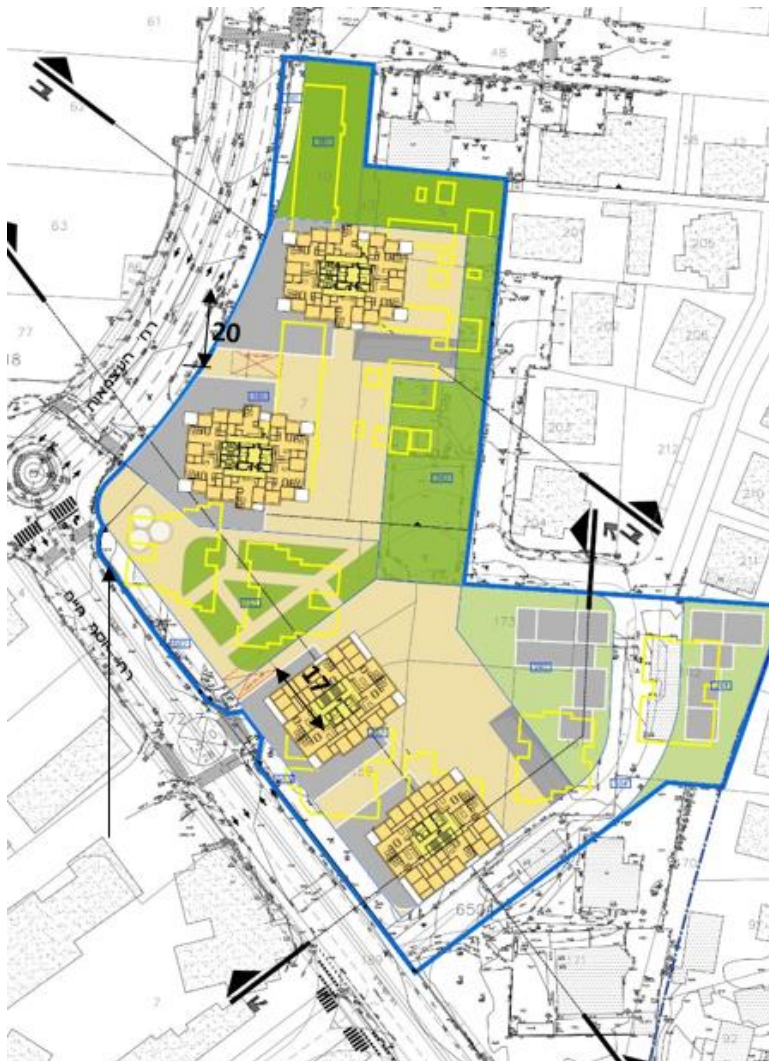
יציאה עתידית לרח' הכלנית

צפיפות 71 יח"ד לדונם

גובה עד 30 קומות

מה מתוכנן: בינוי קומה טיפוסית

חלופה נוכחית - 4 מגדלי מגורים



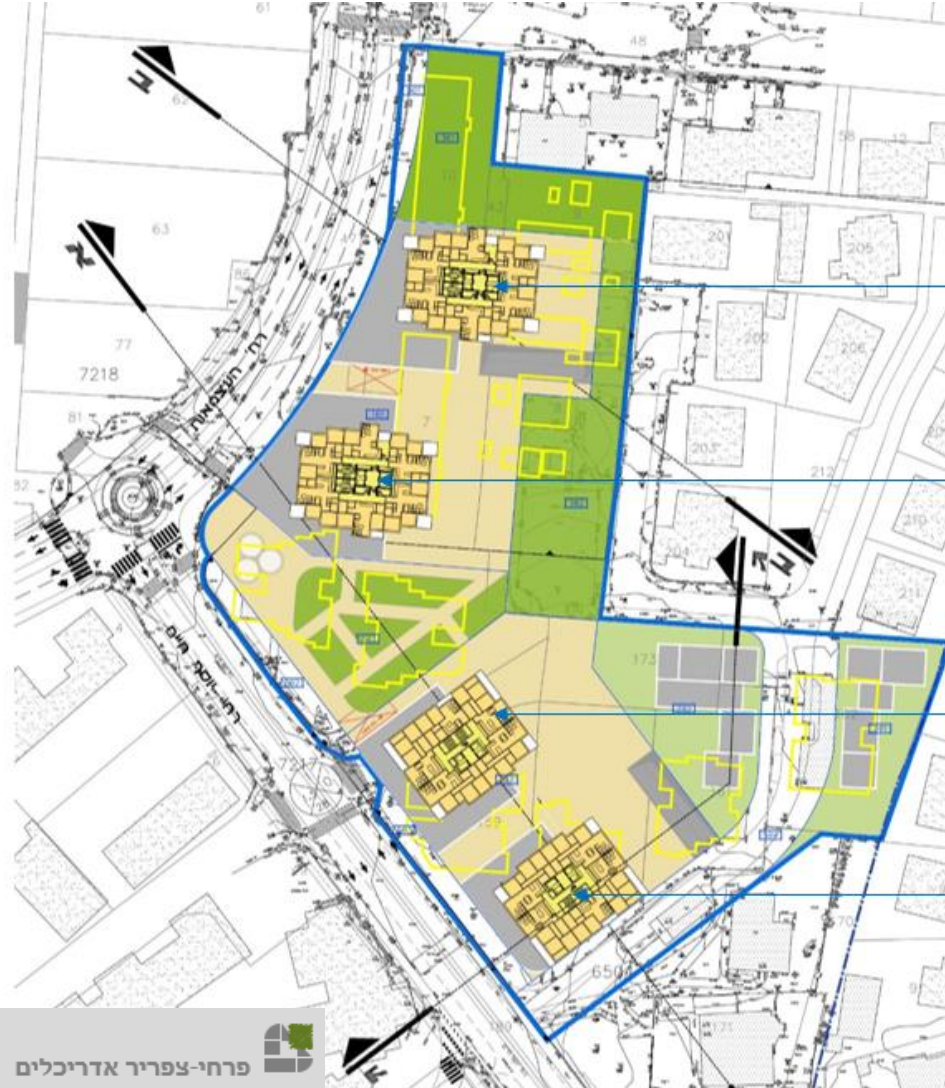
- מקרא**
- מסחר
 - מוסדות ציבור
 - מגורים
 - שירות
 - שצ"פ/מעבר הולכי רגל/שביל

גובה עד 30 קומות

צפיפות 71 יח"ד לדונם



חלופה נוכחית – 4 מגדלי מגורים



חלופה 1
30/23 קומות

ק29+
170 יח"ד

ק29+
170 יח"ד

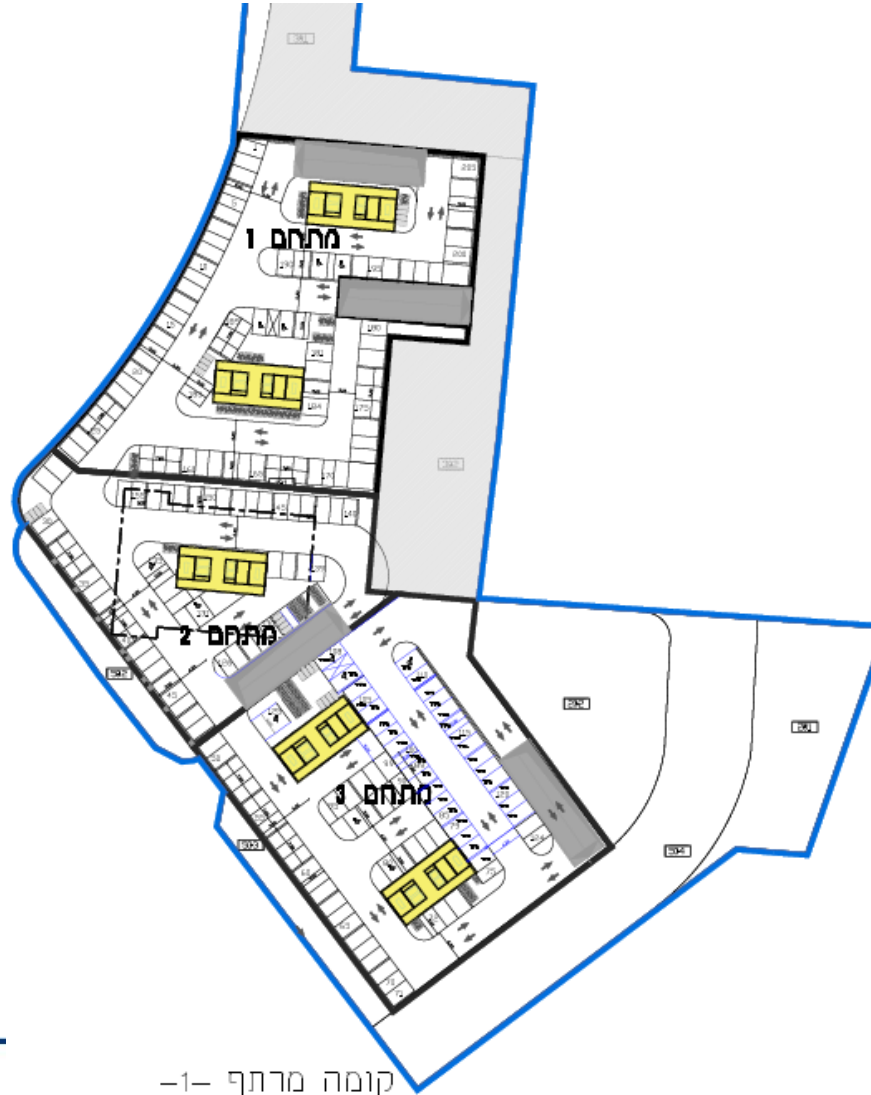
ק22+
110 יח"ד

ק22+
110 יח"ד

560 יח"ד

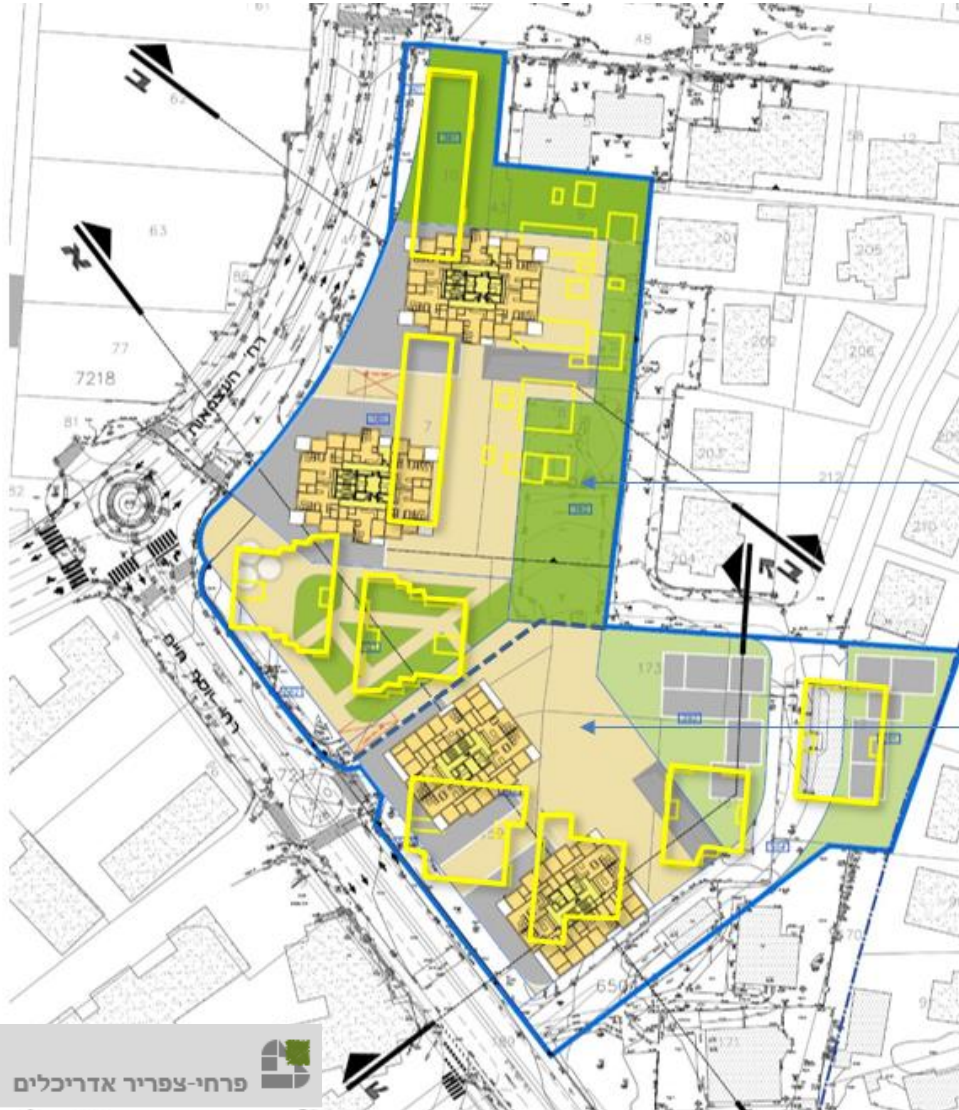
מה מתוכנן: חניה תת קרקעית

חלופה נוכחית - 4 מגדלי מגורים



מה מתוכנן: שלביות מוצעת

חלופה נוכחית – 4 מגדלי מגורים



מתחם 1

לפינוי 56 יח"ד
הקמה 2 מגדלים כולל 340 יח"ד

מתחם 2

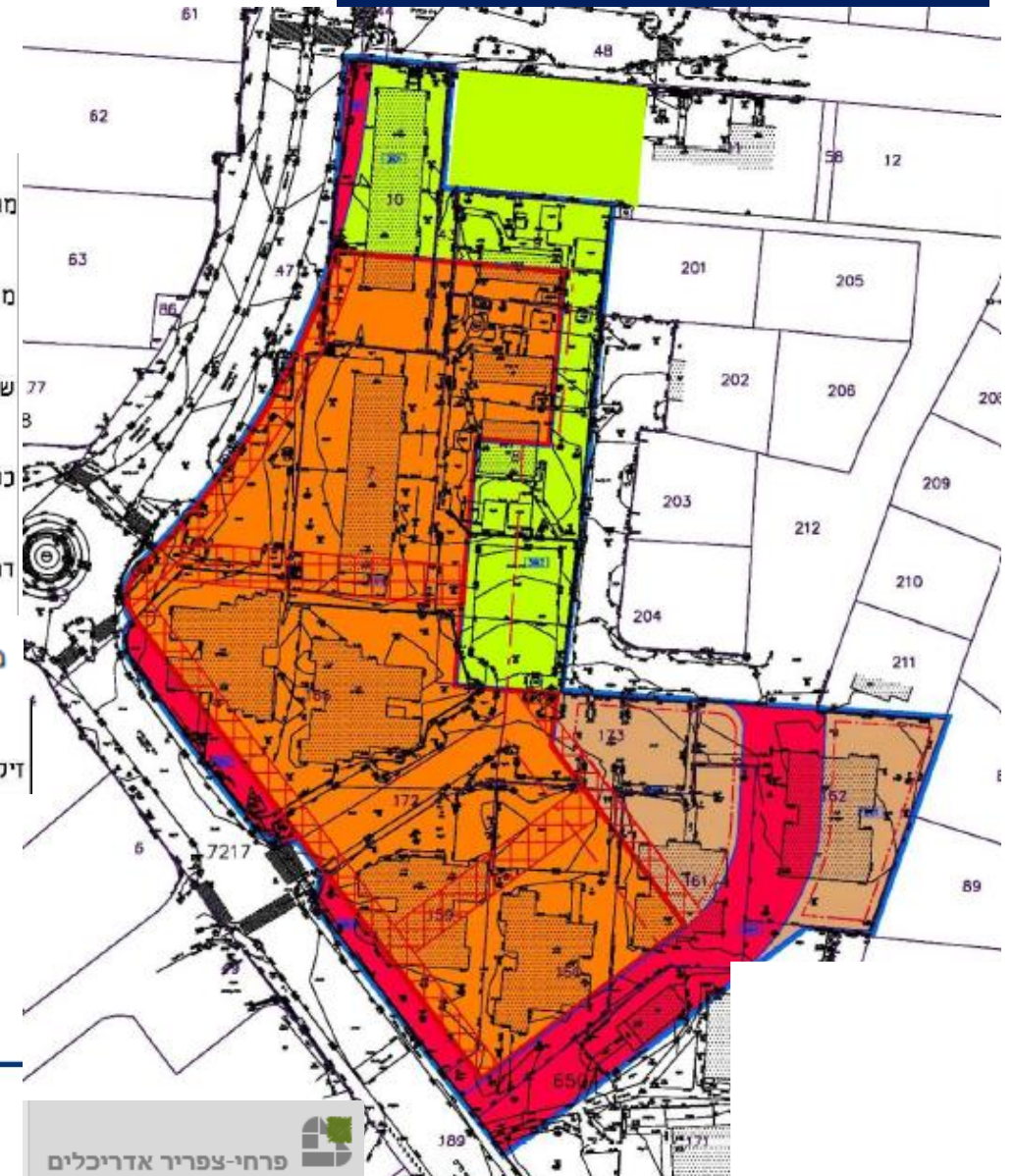
לפינוי 64 יח"ד
הקמה 2 מגדלים כולל 220 יח"ד

מה מתוכנן: תשריט מצב מוצע - השוואה



חלופה נוכחית - 4 מגדלי מגורים

חלופה קודמת - 5 מגדלי מגורים



שאלות נפוצות

שאלות נפוצות

❖ השוני בין החלופות

- ❖ ביטול מגדל
- ❖ היקף שטחי מסחר
- ❖ ביטול הכיכר העירונית
- ❖ ניצול שטחי הציבור

❖ מס' קומות מתוכנן

- ❖ יתרונות הבניה לגובה
- ❖ מגבלות הבניה לגובה באור יהודה

❖ תפקוד החנויות

- ❖ עירוב שימושים
- ❖ אופני ההפרדה בין המסחר למגורים

❖ שטחי ציבור

- ❖ אילו שימושי ציבור יותרו
- ❖ בניה לגובה של מבני ציבור

❖ מי מחליט, על בסיס מה ובאיזה שלב

❖ מרפסת סוכה

תודה

החלטת ועדה מקומית 5/2020



מס' דף: 5

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

ה ח ל ט ו ת

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

חזרה

החלטת ועדה מחוזית 12/2020



כ"ד בכסלו, תשפ"א

10 בדצמבר 2020

לכבוד:

עורך התכנית: מגיש התכנית
יוסי פרחי-פרחי-צפריר אדר' מגדלי לגנס בע"מ
בן גוריון דוד 1 51201 בני ברק החרושת 27 אור יהודה

הנדון: תכנית מס' 555-0645192 - מאא/ 577 - מתחם פינוי בינוי יוסף חיים - השלבת

הוראות - 43 תשריט - 30

התכנית שבנדון נמסרה ללשכת התכנון המחוזית בתאריך: 17/08/2020.

לאחר בדיקת תנאי סף נמצא כי:

התכנית אינה עומדת בתנאי הסף

מס'	נדרש	קיים	תקין
<u>רשימת תיוג עבור בדיקת תנאי סף</u>			
1.	סימון היקף התכנית והשינוי התכנוני המוצע בהתאם לנוהל פירוט:	כן	כן
2.	אישור הגשת העתק-הוגש פרוטקול המקומית או תצהיר העורך על עותק שנמסר למקומית או קיום חותמת המקומית פירוט: הועברה החלטת הועדה המקומית	כן	כן
3.	קרקע רשומה מוסדרת-נסח רישום מעודכן בו רשום המגיש או נסח ותצהיר על העברת זכויות פירוט: הוגשה הכרזה מקדמית במסלול מיסוי. חסרים נסחי טאבו לחלקות 162,204,51,44. יש להבהיר האם חלקות 44,51 בקו הכחול. מבדיקה שנעשתה ביחס לנסחי הטאבו שהוגשו לא הוכח שקיים היקף ההסכמות הנדרש בקרב חלקות המגורים. כמו כן, מגיש התכנית אינו בעל עניין ב - 75% מסך שטח התכנית ולכן לא עומד בחוראות החוק לענין הזכות להגיש תכנית.	כן	לא

חזרה

החלטת מועצת עיר 5/2021



כ"א אייר, תשפ"א
3 מאי, 2021
62651/ס

פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 5/21 מיום 3.5.2021

נוכחים: ראש העירייה - ליאת שוחט, אברהם בורוכוב, אלירן אליה, הבטמו אייאיו, ז'אנה כהן, יוסף סויד, יחיאל מושייב, ימית קרקוקלי, ליאור אגאי, ליאת מועלם, ניסים ארביב, עופר בוזי, שלמה זלמן סוינוב.

חסרים: ציון גזלה, עוזי אהרון.

מוזמנים: גיל ממון – מנכ"ל העירייה, עו"ד שלומית שפינדל – יועצת משפטית, רו"ח גיל גבריאל – גזבר העירייה, ליאת בן אבו – מהנדסת העיר, דלילה אשכנזי – מנהלת אגף החינוך, יואל לוי – יועץ לראש העיר, אורן קורנפלד – דובר העירייה ומלכה מיכאלי – מרכזת ישיבות מועצה.

ליאת בן אבו:

אחרי שזה עובר ועדה מקומית, זה עובר למחוזית שיש שם דיונים נוספים. אנחנו בשלב בין הדיון אצלנו לבין העברה למחוזית שיפרנו את השטחים, הרבה על סמך הדברים שעלו בדיון ואין צורך לדון בתוכנית אצלנו עוד פעם. בדיון בועדת משנה אישרנו המלצה להפקדה.

ראש העירייה:

מי בעד אישור תוכנית מאא/577 555-0645192 מתחם יוסף חיים – שלהבת – אישור הצטרפות הרשות המקומית כמגיש לתכנית.

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את תוכנית מאא/577 555-0645192 מתחם יוסף חיים – שלהבת – אישור הצטרפות הרשות המקומית כמגיש לתכנית.

חזרה

דיון בחלופת 4 בניינים לשכת תכנון מחוזית 5/2022



לשכת התכנון מחוז תל אביב



מינהל
התכנון



18.5.22

משתתפים:

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

פגישת עבודה השלהבת 555-0931287

חזרה

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%).