

**מפגש נציגות בעלי דירות  
מתחם העצמאות-היסמין  
מס' תכנית 555-0704536**

רח' העצמאות 71, 73, 79, 81, 82  
רח' היסמין 6-8-10, 12-14-16

24/10/22

# 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 העצמאות-היסמין-החצב

(מעודכן 8/2022)

# תצלום אוויר

 **אור יהודה**  
המרכז של המרכז





# שטחים ציבוריים קיימים



# תכניות פינוי בינוי בסביבת התכנית

## מקרא

התחדשות עירונית

התחדשות עירונית

מאושרת

הפקדה להתנגדויות

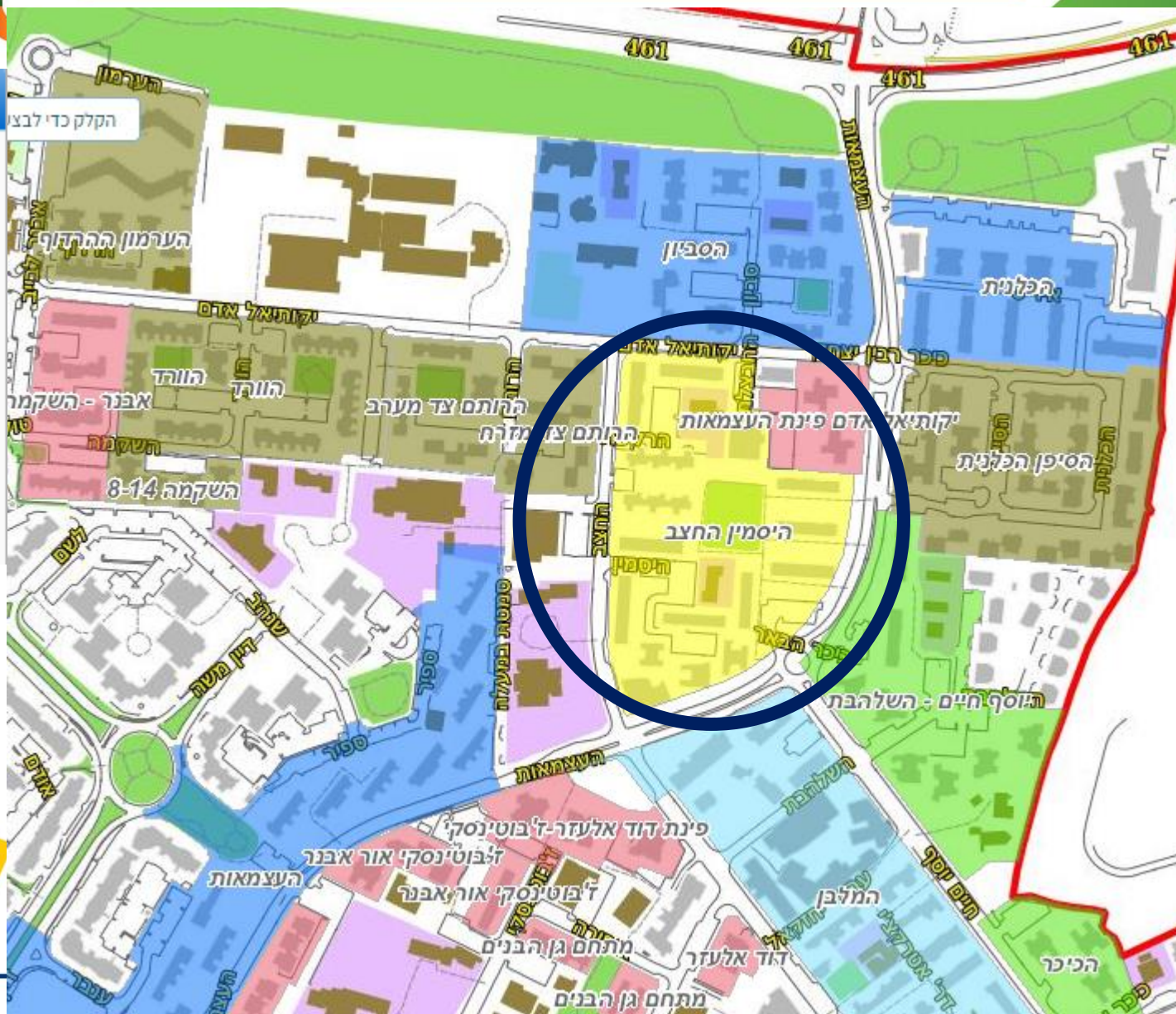
עברו דיון בוועדה המקומית

לפני ועדה מקומית

מסמכי תכנית בהכנה

לא מקודמת תכנית להתחדשות עירונית

ראשוני





# פריסת הפעילות של החברות היזמיות

## מול בעלי הדירות\*

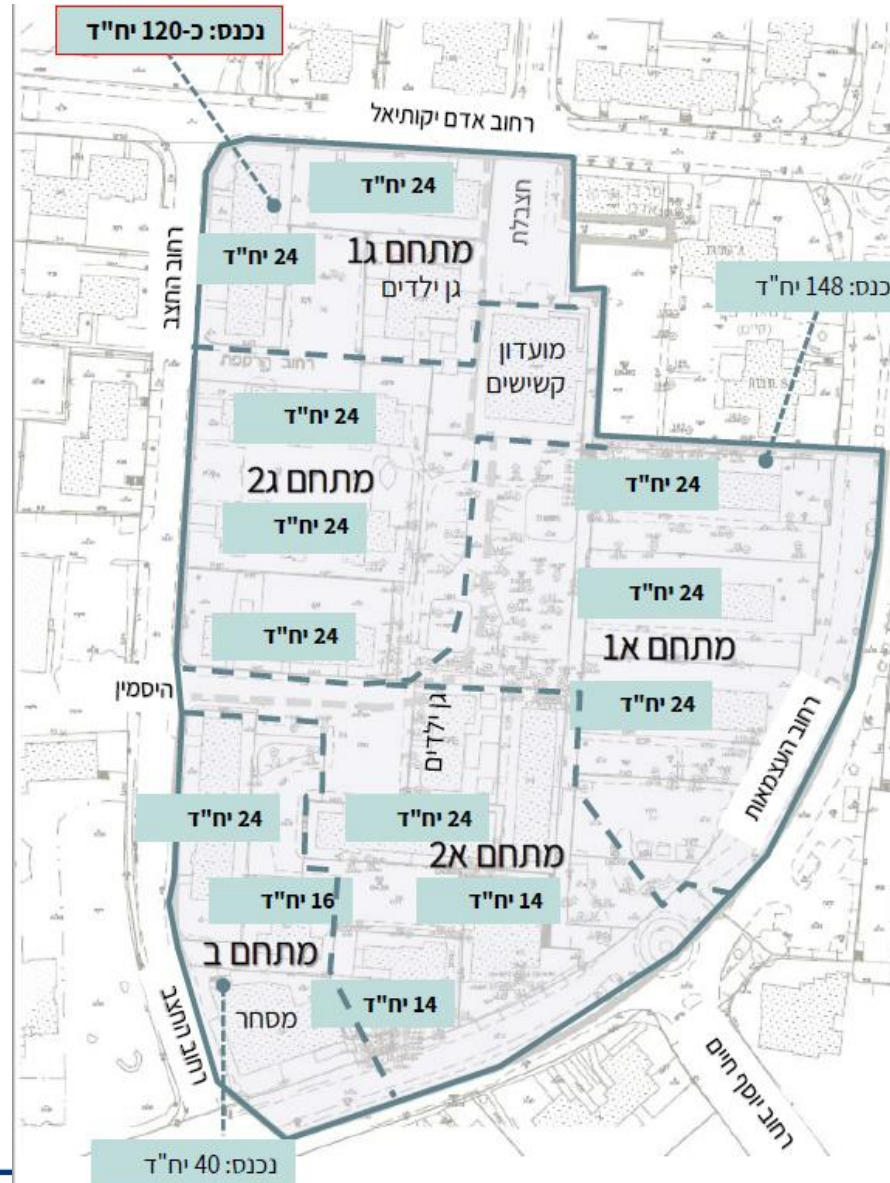


\*מידע שנמסר למינהלת ע"י  
החברות היזמיות

# התכנון המוצע למתחם העצמאות-היסמין-החצב

(מעודכן 8/2022)

# מס' דירות כיום וחלוקה למתחמי תכנון



מתחם א - 148 יח"ד

מתחם ב - 40 יח"ד

מתחם ג כולל - 120 יח"ד

סה"כ - 30.1 ד', 308 יח"ד

# מה מתוכנן: מס' דירות והיקף שטחים



| מס' דירות כיום | מס' דירות מתוכננות | מכפיל |
|----------------|--------------------|-------|
| 308            | 1,428              | 4.6   |

| שטחי ציבור                               | שטח בדונם כיום | שטח מוצע בדונם | תוספת שטח בדונם |
|------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| שב"צ - שטחי קרקע למבני ציבור             | 2.3            | 3.2            | 0.9             |
| שצ"פ – שטחי ציבור פתוחים (גינות, כיכרות) | 4.8            | 6.1            | 1.3             |





# מה מתוכנן: תשריט מצב מוצע

**אור יהודה**  
המרכז של המרכז

|                        |  |                     |  |
|------------------------|--|---------------------|--|
| דרך/מסילה לביטול       |  | מגורים ד            |  |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   |  | מבנים ומוסדות ציבור |  |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   |  | שטח ציבורי פתוח     |  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |  | דרך מאושרת          |  |
| מבנה להריסה            |  | דרך מוצעת           |  |
|                        |  | מידות               |  |
|                        |  | חזית מסחרית         |  |
|                        |  | קו-בנין             |  |
|                        |  | עץ/עצים לשימור      |  |
|                        |  | עץ/עצים לעקירה      |  |



1. הפקעת שטחים לטובת הרחבת רח' העצמאות
2. חזית מסחרית לאורך רח' העצמאות ופינת רח' החצב
3. שצ"פ פנימי כ- 5 ד'
4. כיכר עירונית כ- 0.5 ד'
5. מקבץ עצים לשימור
6. שב"צ כ- 3.2 ד'
7. דרך חדשה - חיבור בין הרח' החדש לרח' העצמאות
8. הפקעה להרחבת רח' החצב
9. הפקעה להרחבת רחוב אדם יקותיאל



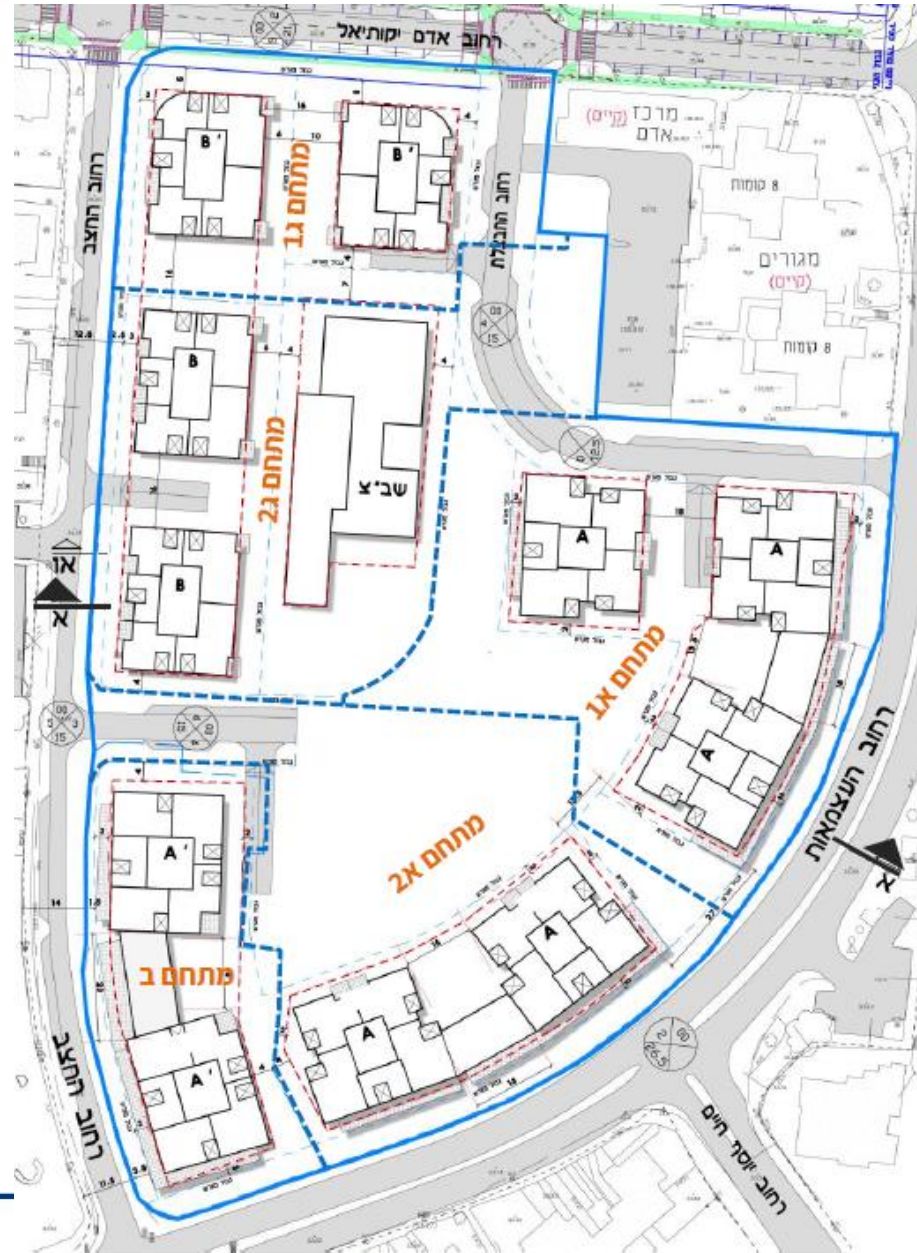


# מה מתוכנן: קומת קרקע מוצעת



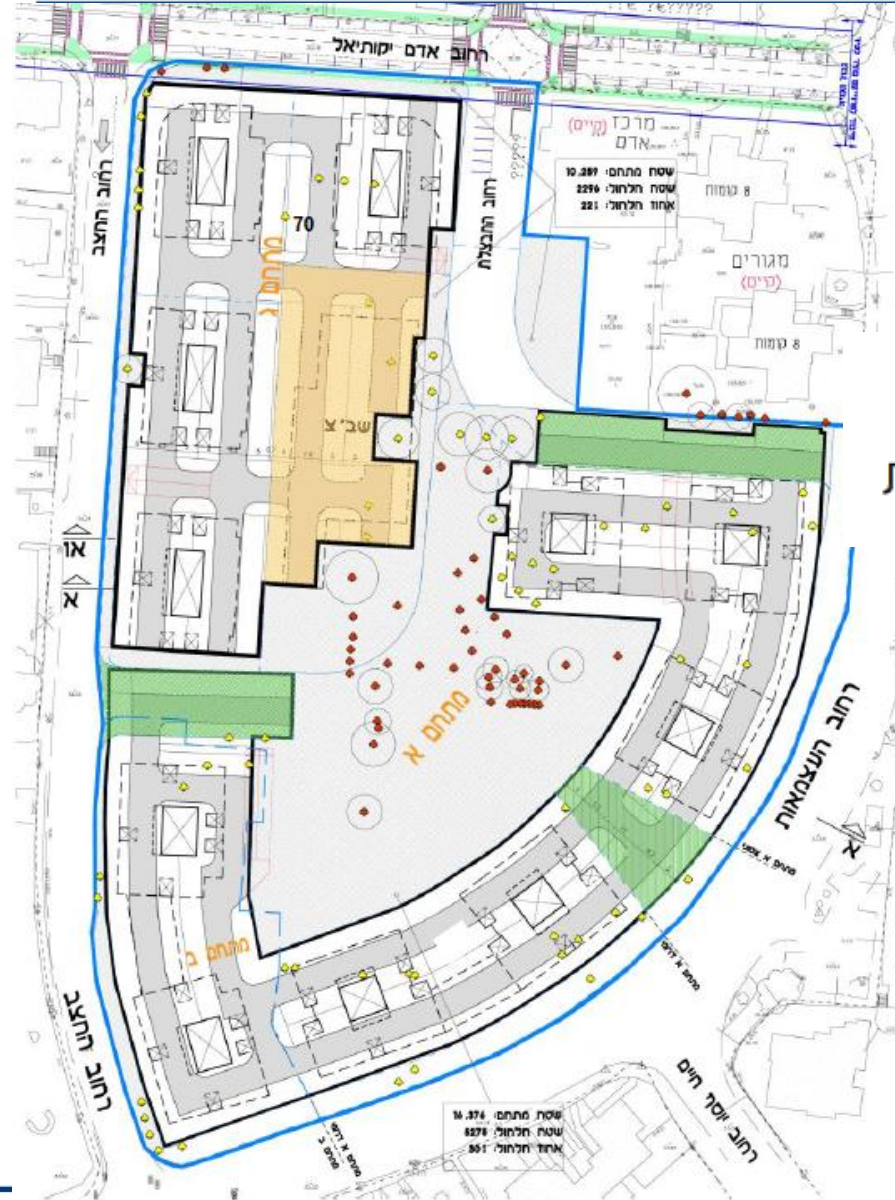
צבע סגול = שטחי מסחר  
בקומת הקרקע

# מה מתוכנן: קומות רגילות מוצעות





# מה מתוכנן: חניה תת קרקעית



- בין 3 ל-4 קומות מרתף
- 2 רמפות למרתף: מרח' החצב ומרח' החבצלת

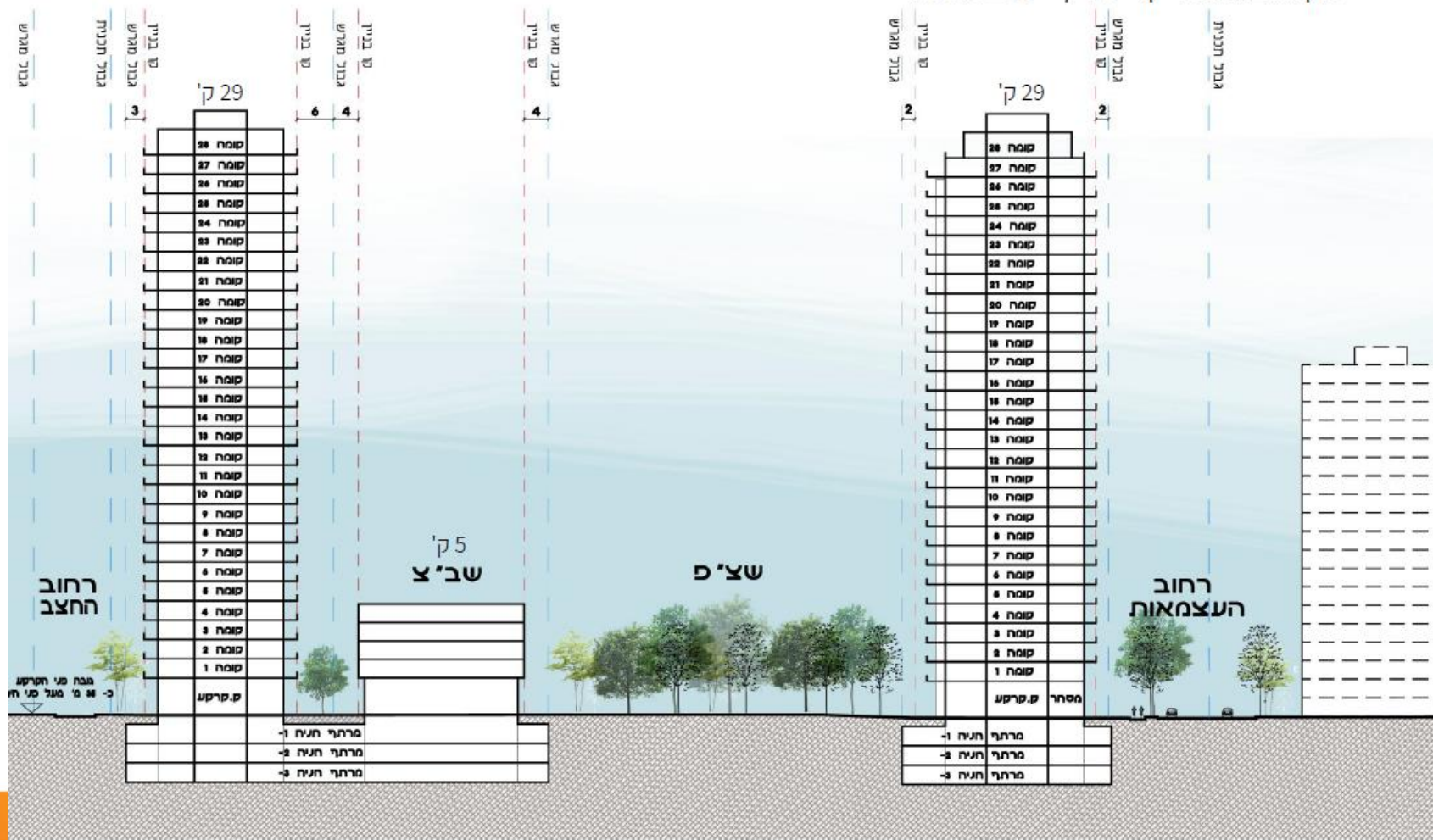


# מה מתוכנן: גובה הבניה



## תכנון מוצע - חתר א-א

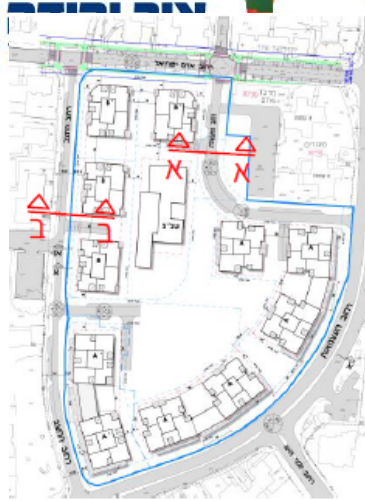
הקלה בגובה ל-ק. 28+ ק' - 131 מעפה"י



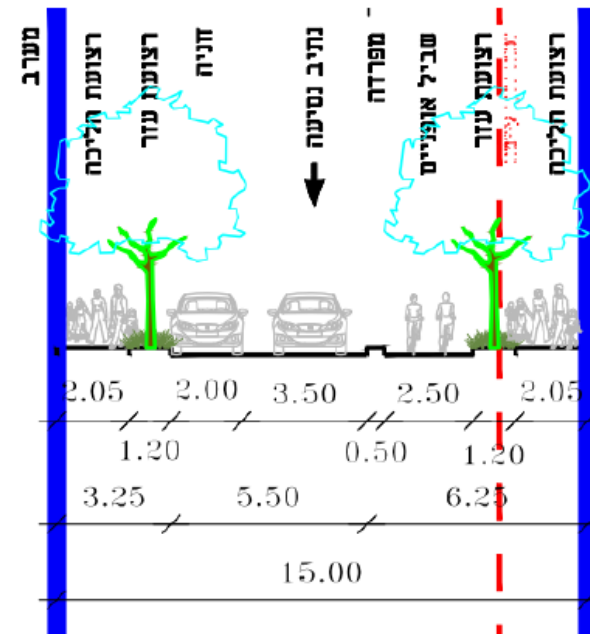
# מה מתוכנן: חתכי הרחוב

## חתכי רחוב

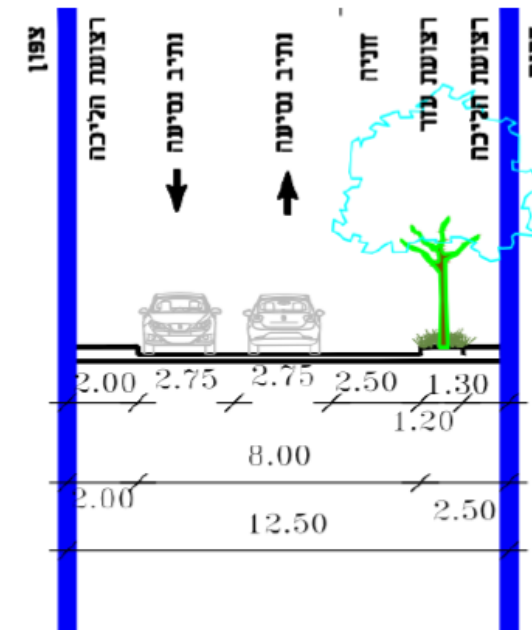
- רחוב אדם יקותיאל מתרחב מ-14 מ' ל-21 מ'
- הרחבת רחוב החצב מ-12 מ' ל-15 מ'
- רחוב החבצלת מחבר בין אדם יקותיאל לעצמאות



חתך ב-ב רחוב החצב



חתך א-א רחוב חבצלת





שלב קידום התכנית  
ולוחות זמנים משוערים



| קידום התכנית עד כה |                             |                                                         |
|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| שנים               | גורם אחראי                  | שלב                                                     |
| 2017-2019          | היזם                        | תכנון ראשוני                                            |
| 11/2020            | הועדה המקומית / מהנדסת העיר | בחירת חלופה נבחרת                                       |
| 10/2022 – 2021     | היזם                        | עיבוד חלופה נבחרת והגשתה לקליטה לתנאי סף בוועדה המקומית |



# לוחות זמנים משוערים להמשך קידום התכנית

אור יהודה

| לוחות זמנים משוערים להמשך קידום התכנית                   |                                              |                                        |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| שלב                                                      | גורם אחראי                                   | לו"ז משוער                             |
| דיון להמלצה בוועדה המקומית                               | הועדה המקומית                                | עד 3 חודשים לאחר קליטה לתנאי סף        |
| קליטת מסמכי תכנית בועדה המחוזית (בכפוף להמלצת ו' מקומית) | היזם                                         | עד 7 חודשים לאחר הדיון בו' המקומית     |
| 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 |



# שאלות נפוצות

# שאלות נפוצות

---

## ❖ 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

## ❖ לוחות זמנים משוערים לקידום התכנית

## ❖ שלביות הביצוע

❖ מה ייענה בשלב התב"ע ומה בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה

---

תודה