

**מפגש נציגות בעלי דירות
מתחם הכיכר מאא/568/1
מס' תכנית 555-0811380**

רח' יוסף חיים 2,4,6

11/12/22

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

הכיכר

(מעודכן 12/2022)

תצלום אוויר



עור ורודק



בנוי כיום:

- 48 דירות ב-3 בנינים
- אין מוסדות ציבור

התכנון המוצע למתחם הכיכר

(מעודכן 12/2022)

מה מתוכנן: תשריט מצב מוצע

מקרא

מגורים ד'



מגורים ומבנים
ומוסדות ציבור



שטח ציבורי פתוח



דרך מאושרת



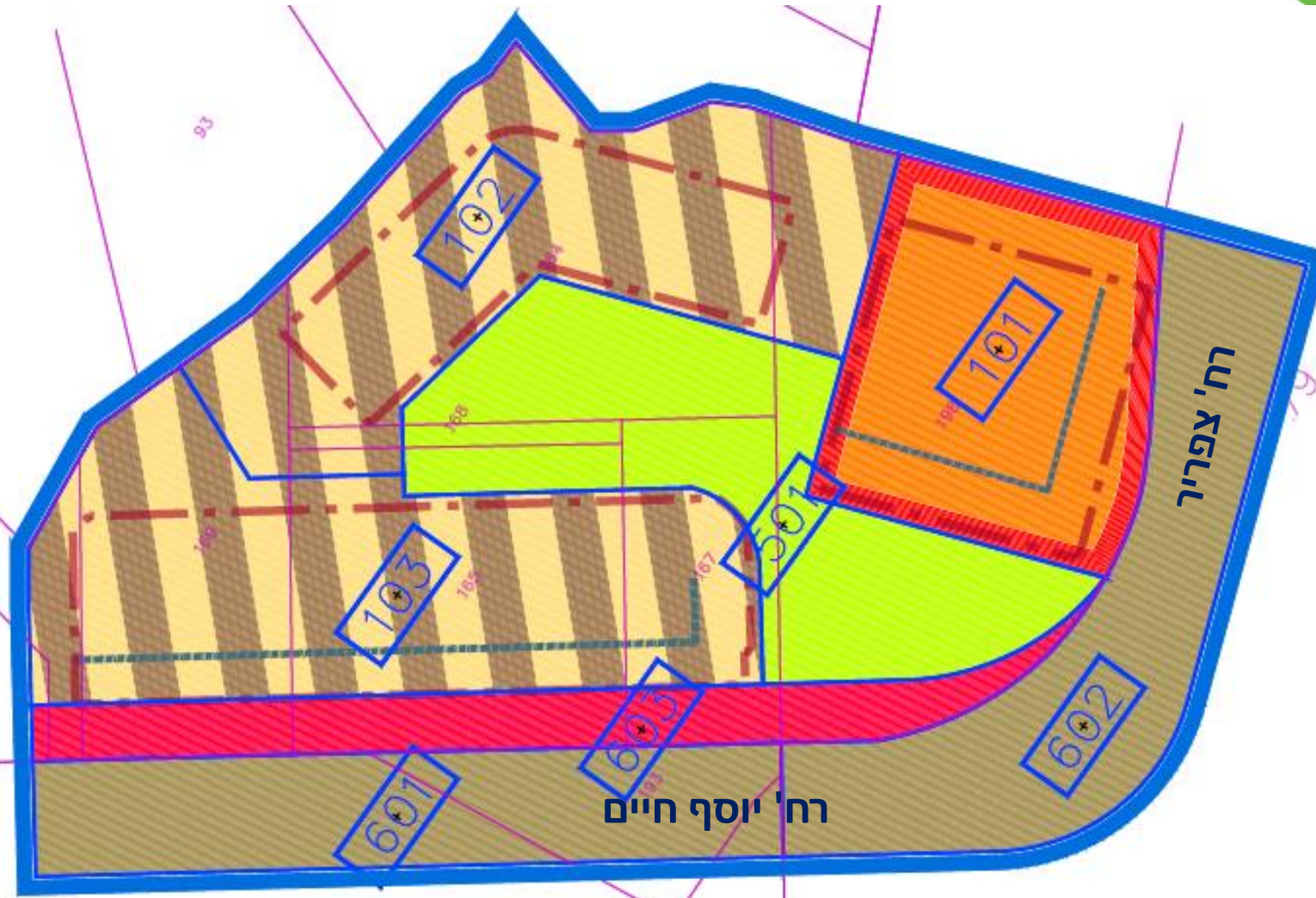
דרך מוצעת

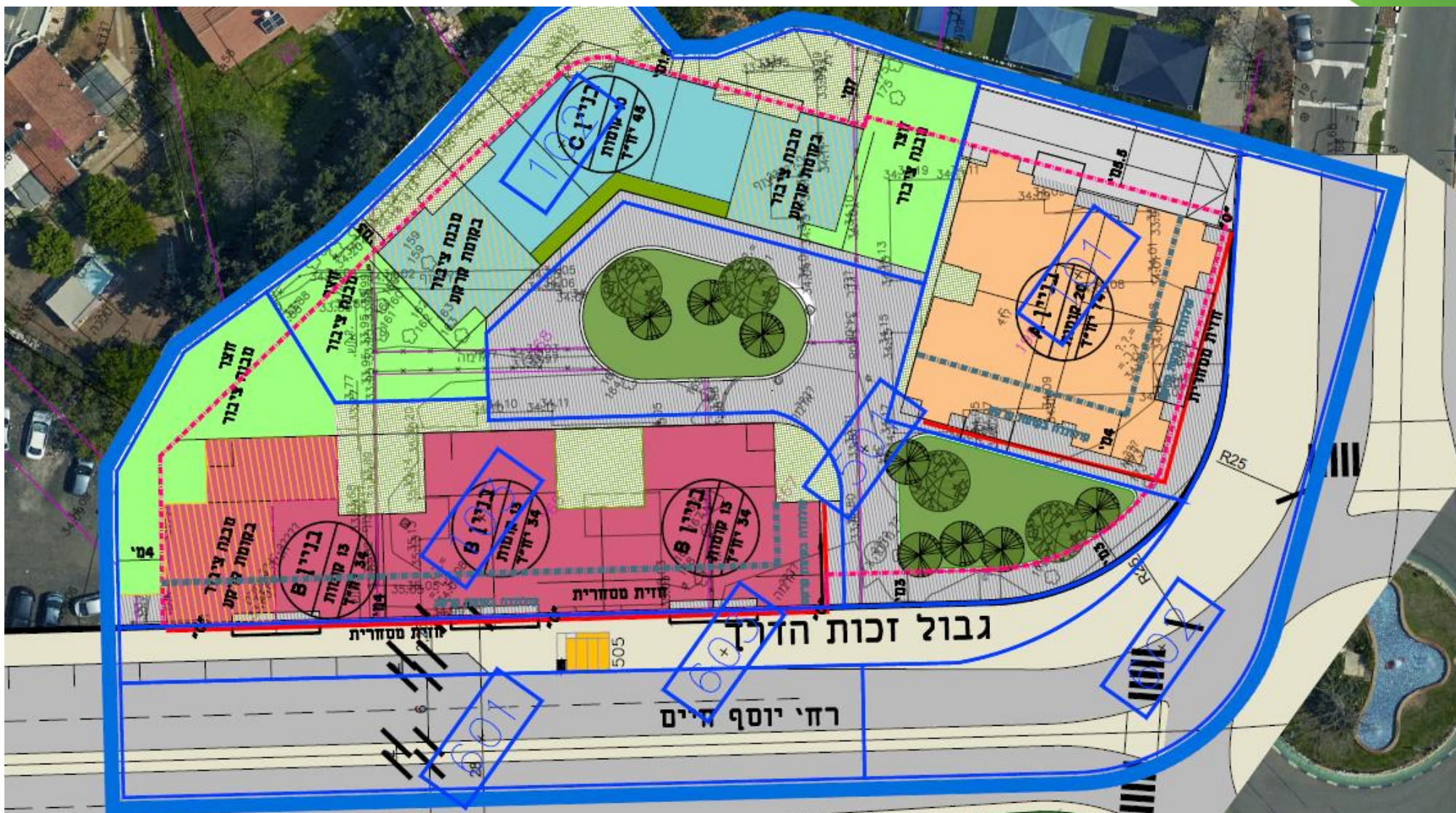


קו-בנין



חזית מסחרית





התכנית מציעה:

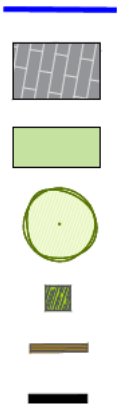
- 221 דירות ב-3 מבני מגורים בגובה 10, 13, 20 קומות
- מכפיל 1:4.6
- מנה ציבור או חזית מסחרית בקומות הקרקע

מה מתוכנן: קומת הקרקע

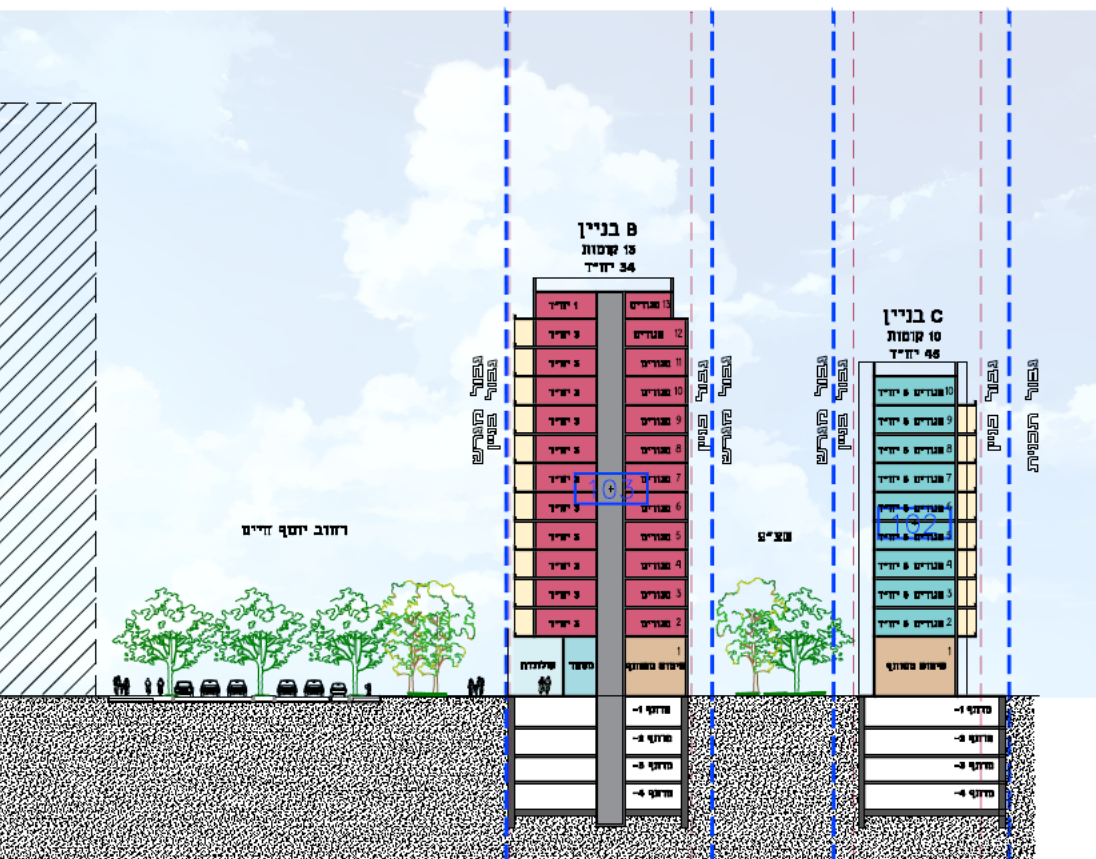


מקרא :

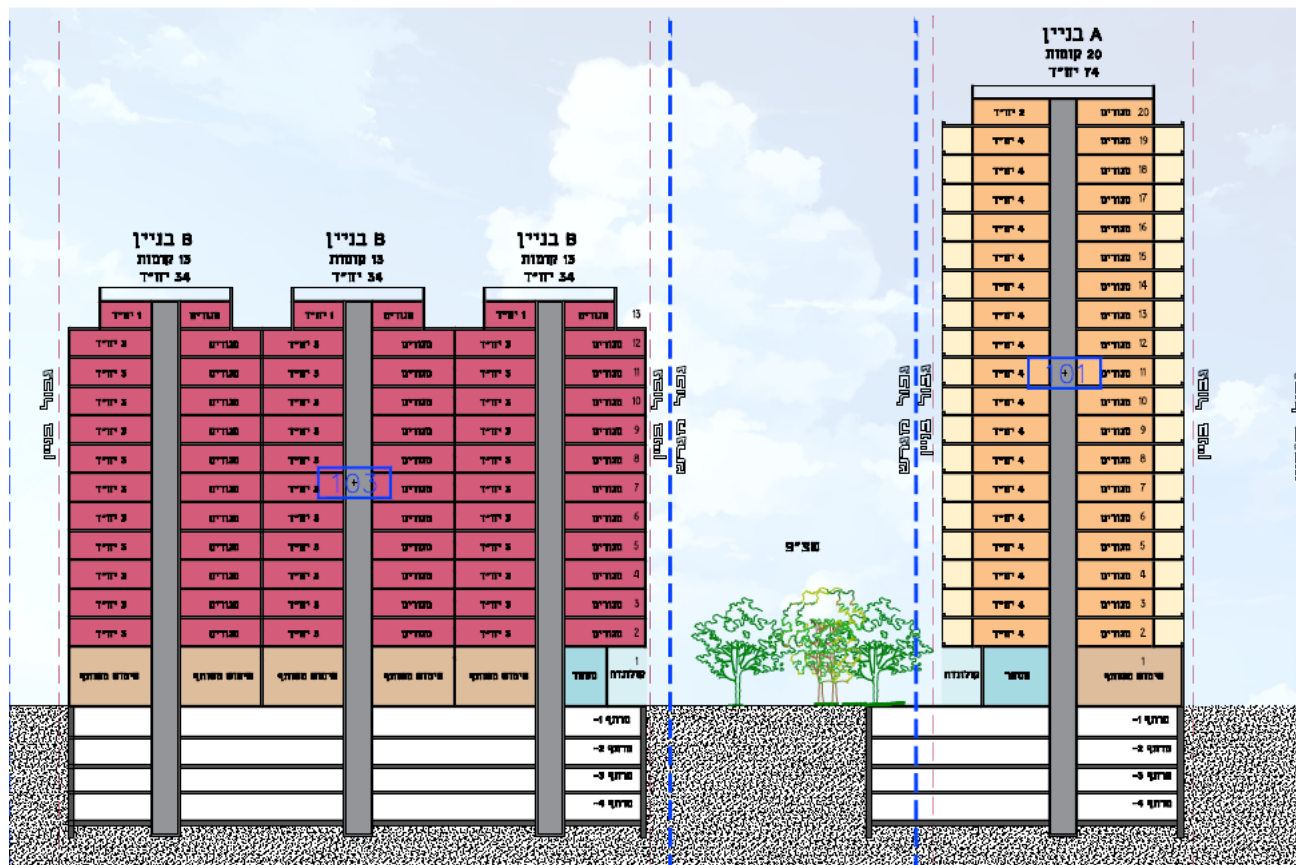
- גבול פיתוח מוצע
- רחבה מרוצפת
- גינות
- עץ מתוכנן
- פתח עץ
- ספסל עץ
- קיר ישיבה



מבט מאמצע המתחם המתוכנן לכיוון ביה"כ עולי בבל



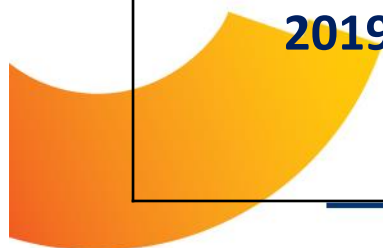
מבט מכיוון רח' יוסף חיים



שילבי קידום התכנית
ולוחות זמנים משוערים



קידום התכנית עד כה		
שנים	גורם אחראי	שלב
2016-2017	היזם	תכנון ראשוני
2017-2018	הועדה המקומית	המלצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית ; המלצה ראשונה ב-2017 ולאחר תיקון התכנית בעקבות דרישת הועדה המחוזית, המלצה ב-2018
2/2019	הועדה המחוזית	אי עמידת התכנית בתנאי סף
2019-2022	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

שאלות נפוצות

שאלות נפוצות

❖ מס' קומות מתוכנן

❖ יתרונות הבניה לגובה

❖ מגבלות הבניה לגובה באור יהודה

❖ תפקוד החנויות

❖ עירוב שימושים

❖ אופני הפרדה בין המסחר למגורים

❖ שטחי ציבור

❖ אילו שימושי ציבור יותרו

❖ בניה לגובה של מבני ציבור

❖ מי מחליט, על בסיס מה ובאיזה שלב

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



תודה



תכנית מתאר מפורטת : 555-0457382

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20170005 בתאריך : 05/06/2017

שם : מאא/ 568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

תכנית מתאר מפורטת : 555-0457382

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20180002 בתאריך : 19/02/2018

שם : מאא/ 568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה

נושא : דיון לצורך הפקדה

מטרת הדיון

מובאת לדיון תכנית מתחם "הכיכר" רחוב יוסף חיים, אור יהודה ממוקם ממזרח לרחוב יוסף חיים. וזאת אחרי תיקון תכנית לפי הערות פרה רולינג בועדה המחוזית.



חזרה

החלטת ועדה מחוזית 12/2020



מדינת ישראל

לשכת התכנון המחוזית, מחוז תל אביב

שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף
	עדכון: 17.08.14 מהדורה 2

טופס הגשה לבדיקת תנאי הסף לתכנית

כ"ט בשבט, תשע"ט

04 בפברואר 2019

הנדון: בדיקת תנאי סף לתכנית מס': 555-0457382

גרסת התכנית: הוראות - 28 תשריט - 16

שם התכנית: מאא/568 התחדשות עירונית "מתחם הכיכר", רח' יוסף חיים, אור יהודה

התכנית שבנדון נמסרה ללשכת התכנון המחוזית בתאריך: 04/02/2019

ונקלטה במערכת מעקב ובקרה/הממוחשבת בתאריך: 04/02/2019

סיכום:

לאחר בדיקת תנאי סף נמצא כי:

התכנית אינה עומדת בתנאי הסף

חזרה