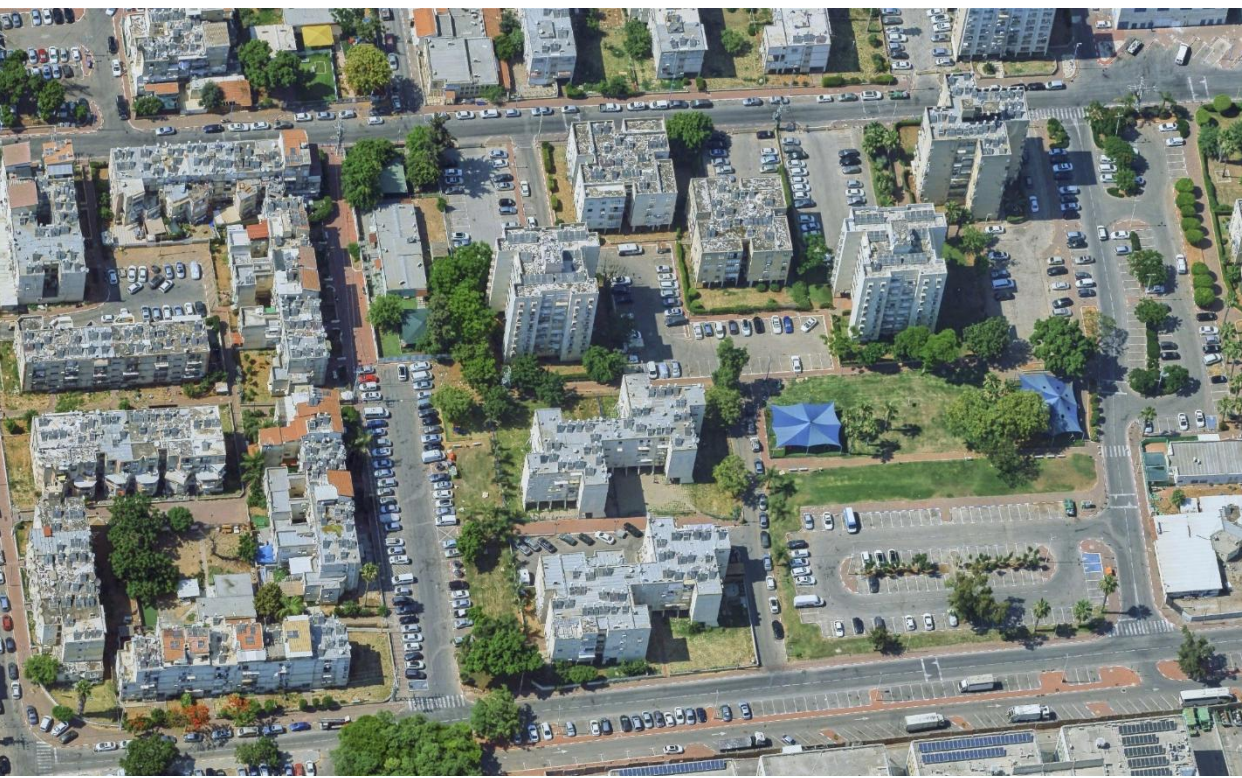
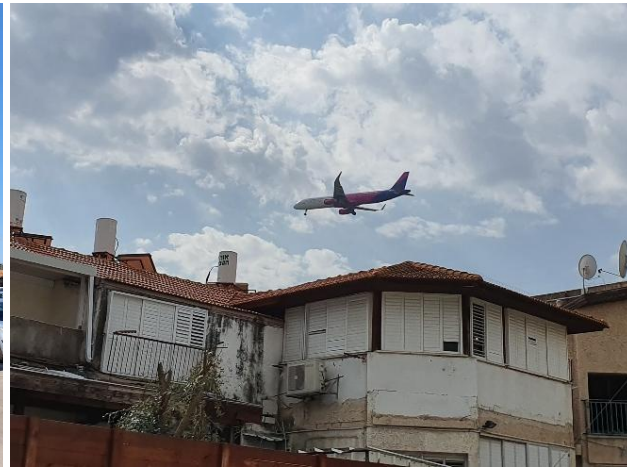




התחדשות עירונית אור יהודה

השכונות הדרומיות

03.2025

כנס שיתוף ציבור



צוות התכנון

ניהול	לוג ניהול פרויקטים - יפעת מנקוביץ'-דרוקמן, נטע אראל
אדריכלות	ארי כהן – ארי כהן, עירד שומרוני, שלומית לכב
תנועה	אמי מתום – דותן ריגלר, רענן גלר
נוף	רם אייזנברג עיצוב סביבה - רם אייזנברג, זוהר ארני
תשתיות	ח.ג.מ - חגית ברב-טל
פרוגרמה	חיים פיאלקוף
חברה	גיאוקרטוגרפיה – אורה בלום, עינת גפן סגל
חשמל	אמיר טיקטין
אקוסטיקה	תו"פ סביבה ואקוסטיקה - אסנת ארנון
תעופה	AGL Aviation – מתן אוריין
שמאות	יוני צ'רניאבסקי, גלעד לוקר
כלכלה	פז כלכלה והנדסה - יואב ויינברג
סביבה	יוזמות למען הסביבה – טל אספריל, בר נאמן
קיימות	אביעד שר שלום

מזמיני העבודה, הרשות להתחדשות עירונית

מנהל אגף בכיר תכנון – גורי נדלר
מנהל תחום תכנון – ערן אבני
רשות מקרקעי ישראל
עמי אלמוג
עיריית אור יהודה
ראש העיר – ליאת שוחט
מהנדס העיר- ליאוניד גינזבורג
המנהלת להתחדשות עירונית – עינת יפתחאל, עמרי בר אילן, עידן אשנר, רותם חן
אחראית מבני ציבור– נופר שקד

סדר יום

17:00 - התכנסות

17:30 - ברכות

ראש העיר אור יהודה
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

17:40 - התכנית ושלבי התכנון

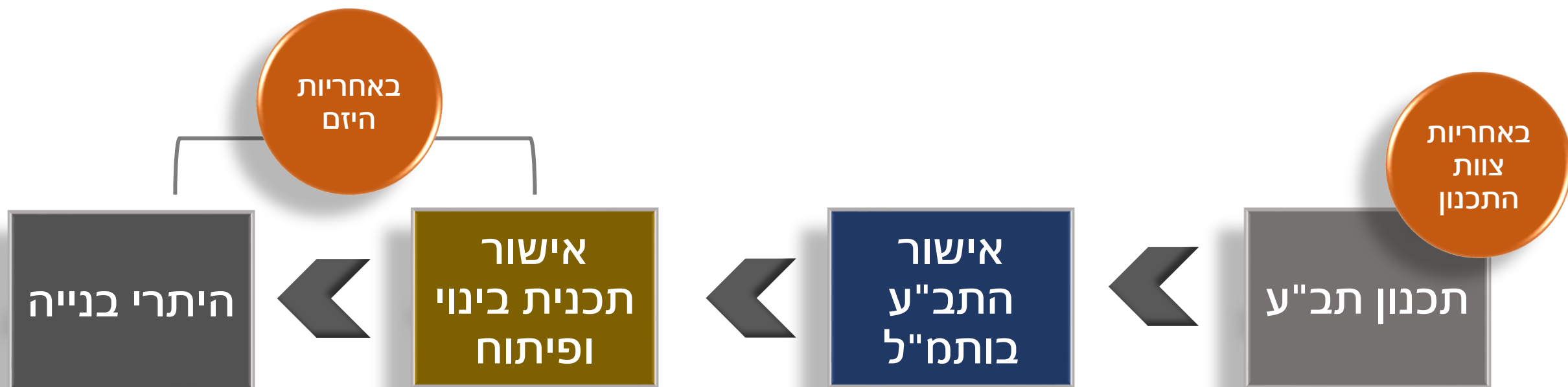
משרד ארי כהן מיכאל ווינד אדריכלות ובינוי ערים

18:10 - הצגת ציר ההתארגנות החברתית

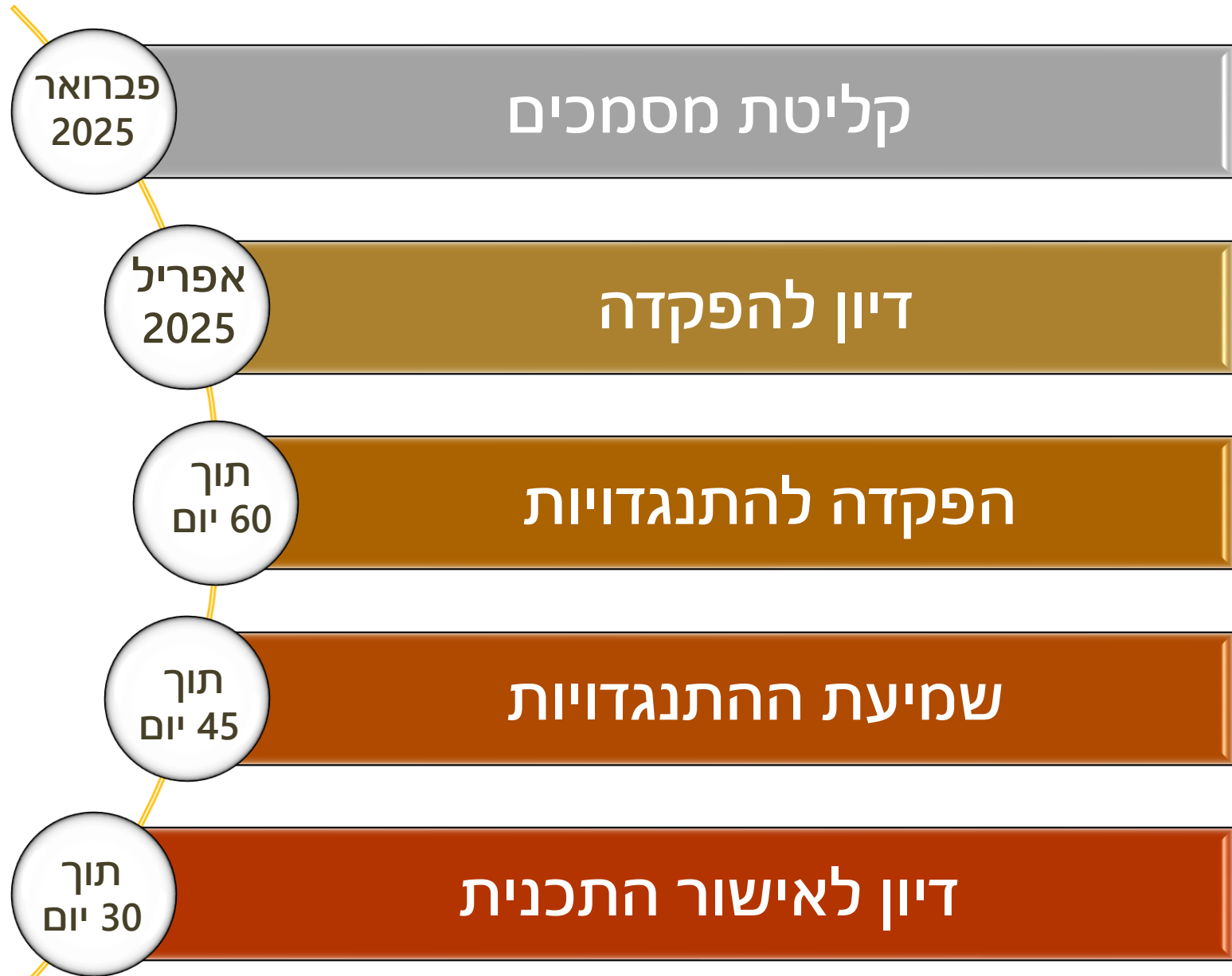
קבוצת גיאוקרטוגרפיה

18:30 - שאלות ודיון

שילבי התכנון



שלבי הדיון ב"תמ"ל



הצגת התכנית

תחום התכניות | תמל 2030 ותמל 1106



תמל 2030
השכונות הדרומיות

תמל 1106
שכונת רבין מערב

תמל 2030
(מתחם תחבורה
וספורט)

צפון 1046

קז

יגאל אלון

בן פורת

שכ' סחל"ב'

אליהו סעדון

שכ' דגניה

שכ' אור יום/
איילת השחר

אזור תעשייה
קיים

412

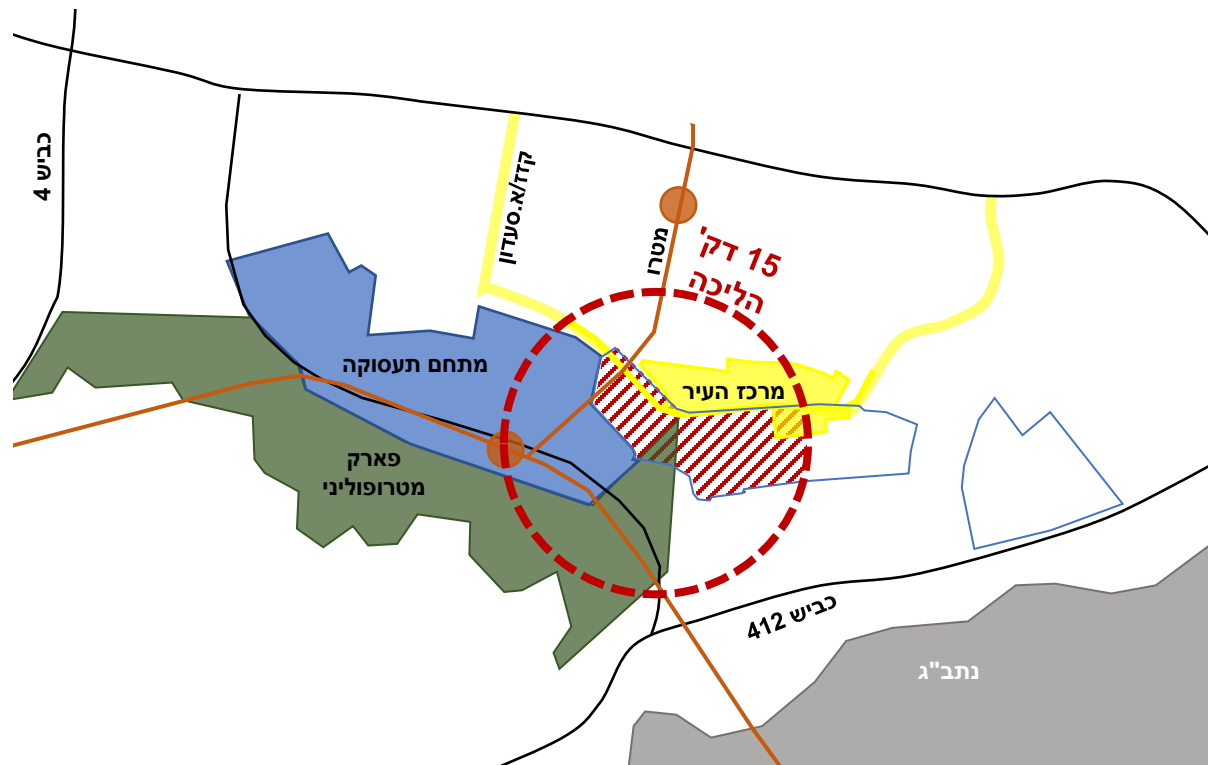
יחדות קנה

אלכסנדרוני

שכונת נוה
רבין

שד' רבין

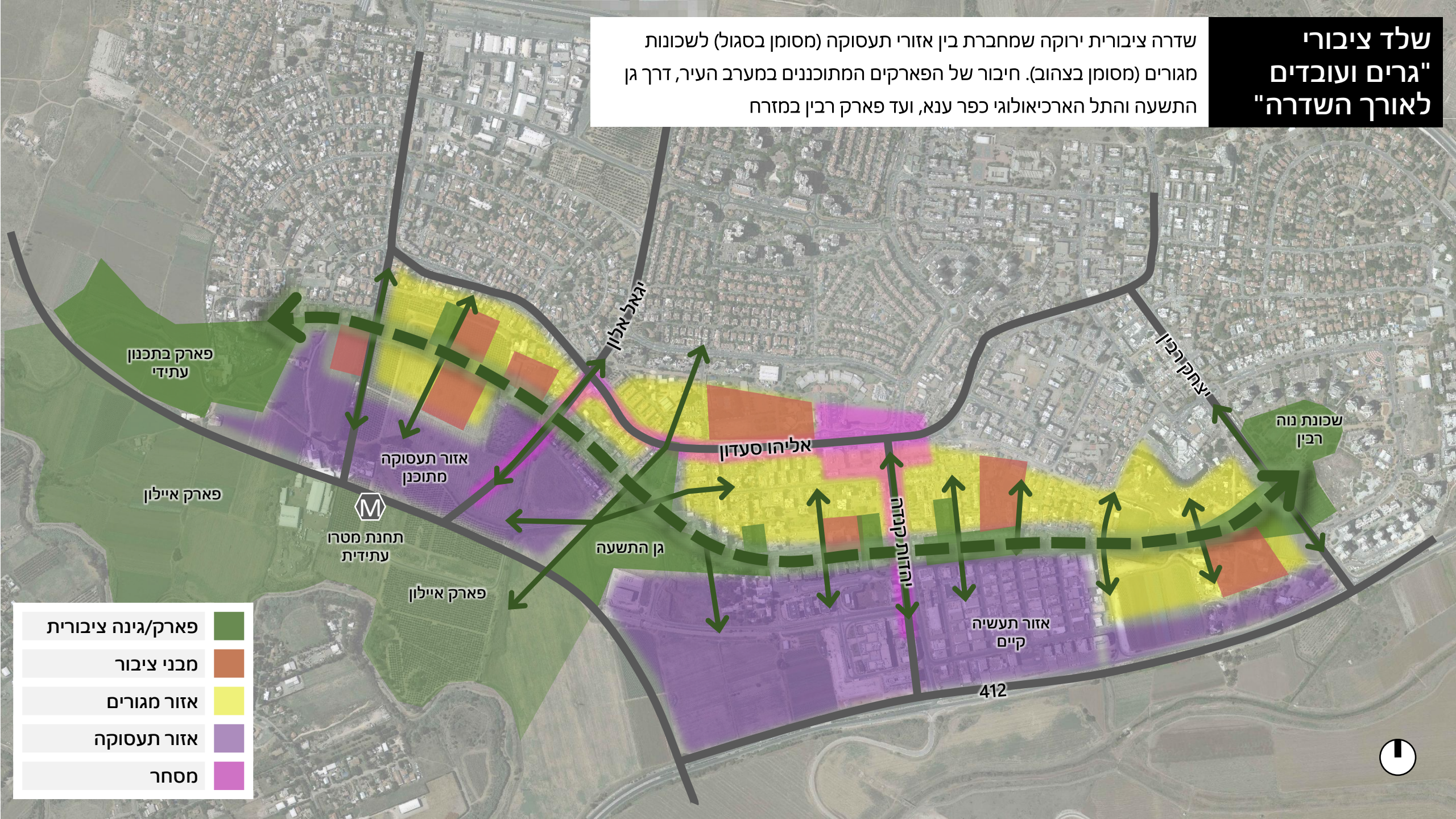
מוקד משיכה אזורי הנהנה מאיכות חיים טובה, מיתרונות מיקומו במטרופולין, מהקרבה לנתב"ג ולמרכז העיר



- < מקום מבוקש במרכז העיר
- < מקום המחבר בין המרכז האזורי של העיר לאזורי התעסוקה, המסחר והפנאי המרכזיים שבה
- < שילוב עבודה-מגורים-פנאי
- < מחזק את מרכז העיר הוותיק
- < מוקד משיכה אזורי – יתרונות הקרבה לנתב"ג
- < איכות חיים מיטבית בזכות תכנון מחודש ששואף להפחית את עוצמת הרעש מהמטוסים ואת עומסי החום

שלד ציבורי "גרים ועובדים לאורך השדרה"

שדרה ציבורית ירוקה שמחברת בין אזורי תעסוקה (מסומן בסגול) לשכונות מגורים (מסומן בצהוב). חיבור של הפארקים המתוכננים במערב העיר, דרך גן התשעה והתל הארכיאולוגי כפר ענא, ועד פארק רבין במזרח



פארק/גינה ציבורית

מבני ציבור

אזור מגורים

אזור תעסוקה

מסחר



שד' ההשכלה ת"א



תעסוקה

מגורים

שד' ההשכלה ת"א



תעסוקה

מגורים

רחוב עובדיה יוסף כדוגמה - מצב קיים



פארק המסילה י"ם

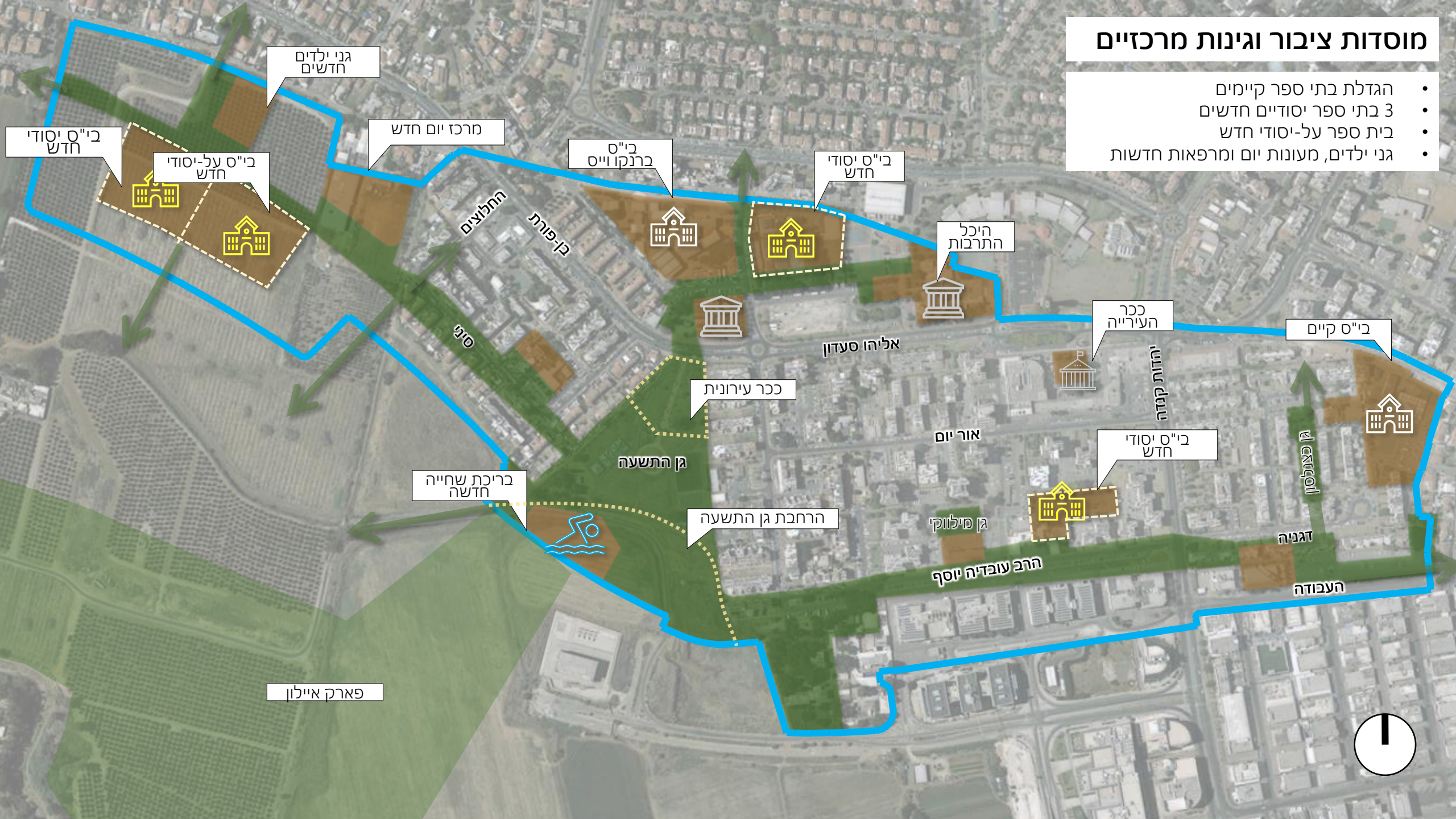


פארק המסילה י"ם



מוסדות ציבור וגינות מרכזיים

- הגדלת בתי ספר קיימים
- 3 בתי ספר יסודיים חדשים
- בית ספר על-יסודי חדש
- גני ילדים, מעונות יום ומרפאות חדשות



גני ילדים
חדשים

ב"ס יסודי
חדש

ב"ס על-יסודי
חדש

מרכז יום חדש

ברנקו וייס
ב"ס

ב"ס יסודי
חדש

היכל
התרבות

החלוצים

בן-פורת

סיני

אליהו סעדון

ככר עירונית

ככר
העירייה

יהדות קנדה

ב"ס קיים

אור יום

ב"ס יסודי
חדש

גן התשעה

בריכת שחייה
חדשה

הרחבת גן התשעה

גן מילוקי

הרב עובדיה יוסף

דגניה

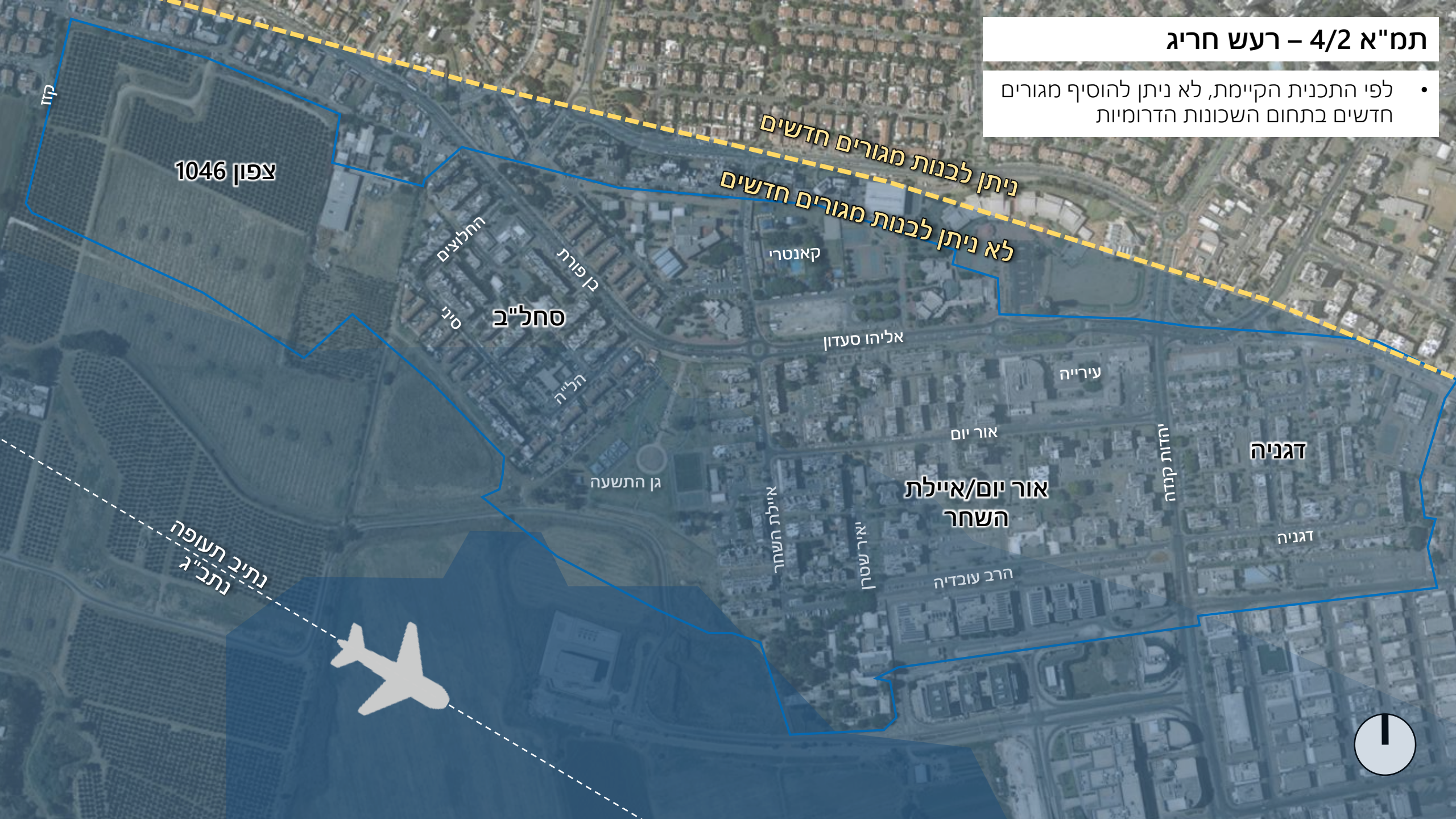
העבודה

פארק איילון



תמ"א 4/2 – רעש חריג

- לפי התכנית הקיימת, לא ניתן להוסיף מגורים חדשים בתחום השכונות הדרומיות



ניתן לבנות מגורים חדשים

לא ניתן לבנות מגורים חדשים

צפון 1046

החלוצים

בן פורת

קאנטרי

סחל"ב

סיני

הל"ה

אליהו סעדון

עירייה

אור יום

יהדות קנדה

דגניה

דגניה

אור יום/איילת
השחר

איילת השחר

יאר שטרן

הרב עובדיה

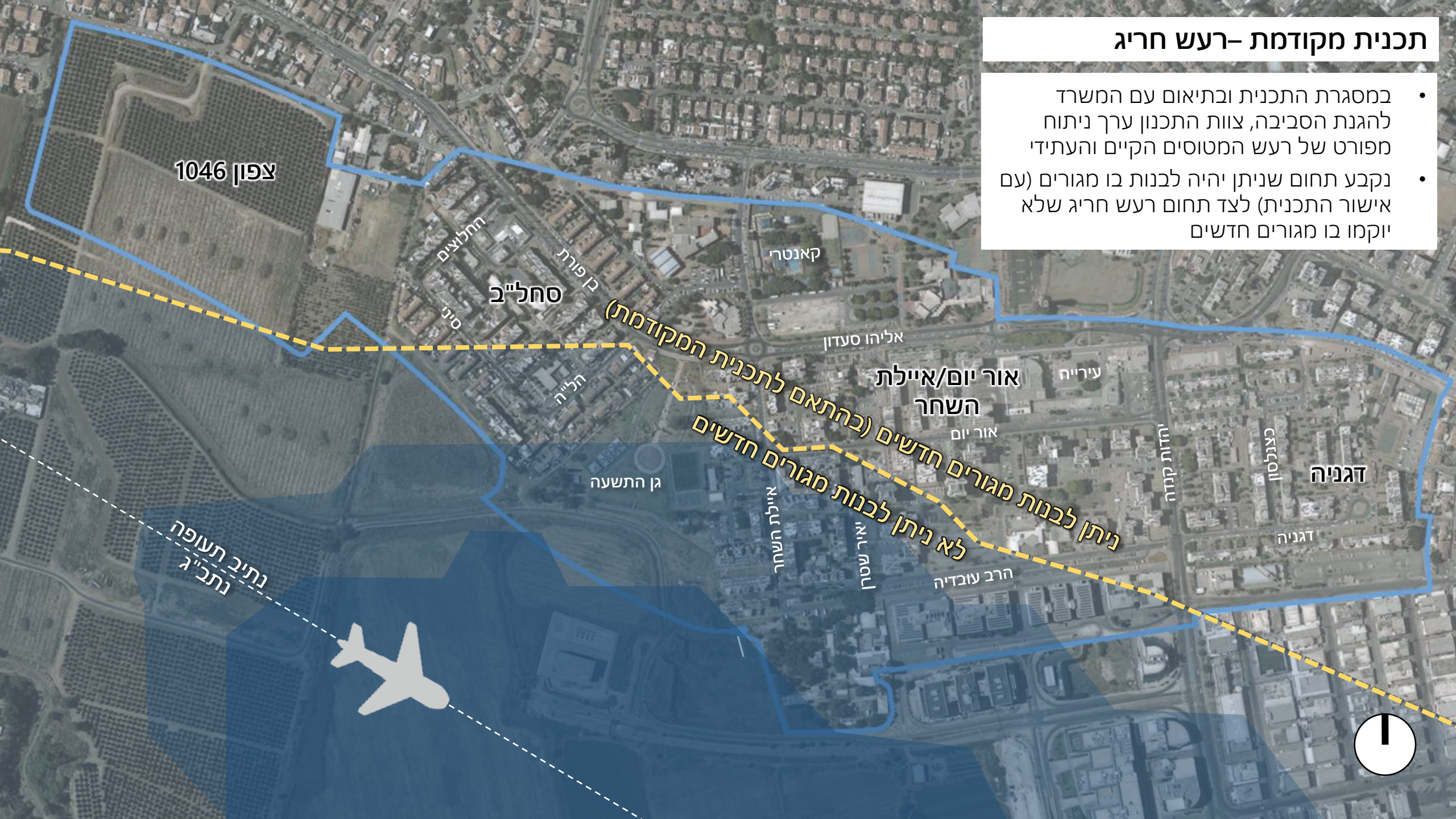
גן התשעה

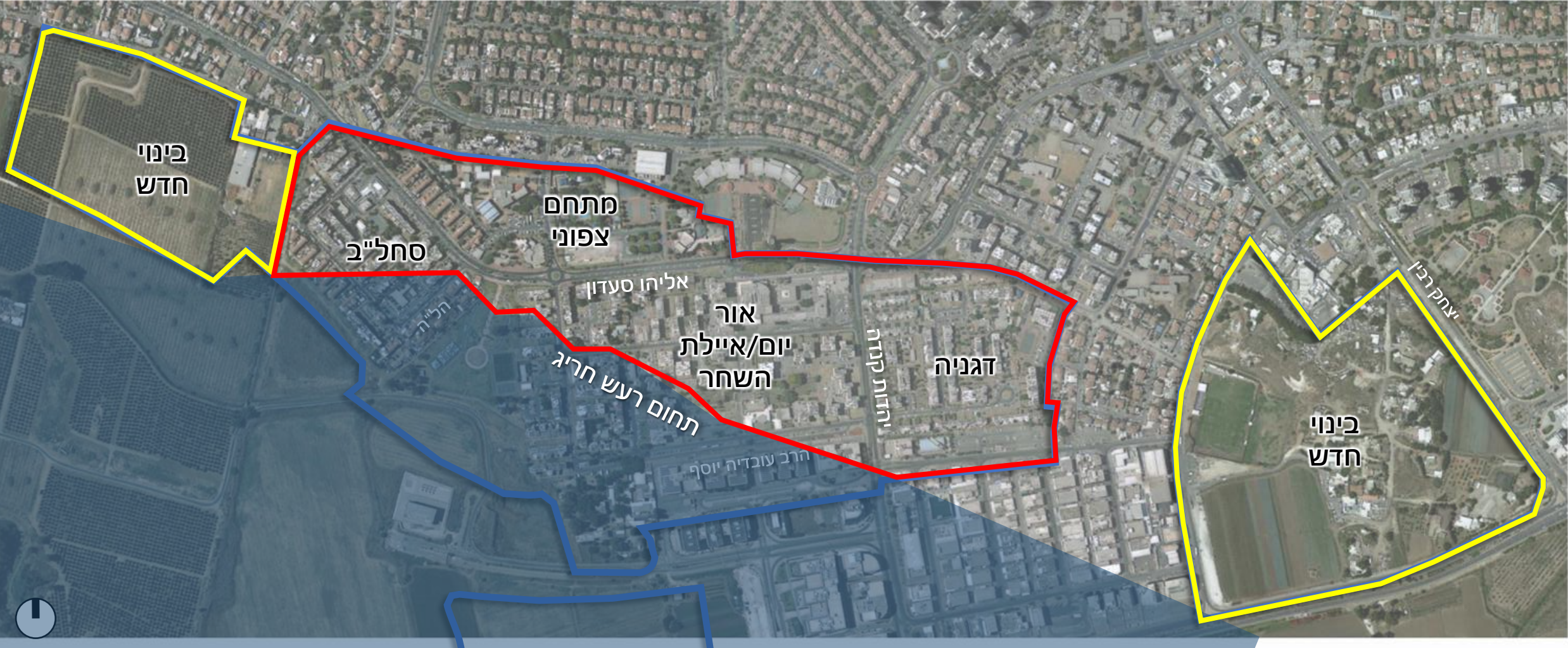
נתיב תעופה
נתב"ג



תכנית מקודמת - רעש חריג

- במסגרת התכנית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, צוות התכנון ערך ניתוח מפורט של רעש המטוסים הקיים והעתידי
- נקבע תחום שניתן יהיה לבנות בו מגורים (עם אישור התכנית) לצד תחום רעש חריג שלא יוקמו בו מגורים חדשים





בינוי חדש

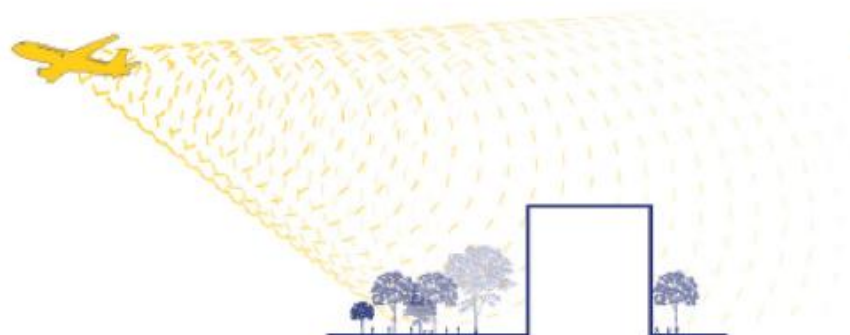
תחום רעש חריג - ללא מגורים חדשים

אזור לפינוי בינוי

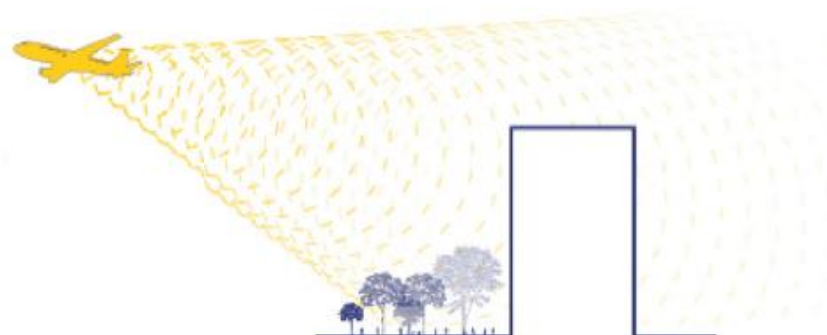
הגנה מפני רעש

הבינוי החדש ייהנה מהגנה מפני רעש באמצעות:

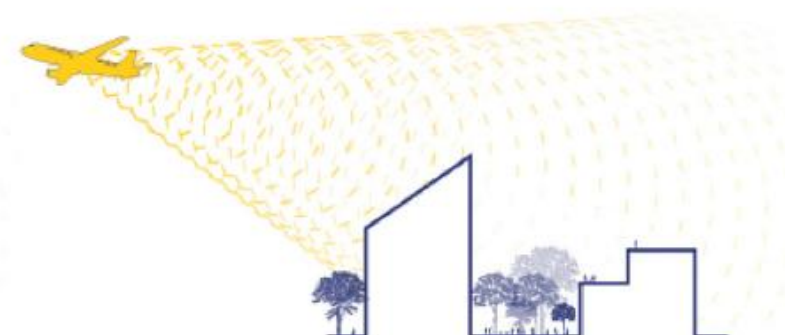
- מיגון מפחית רעש דירתי בדירות החדשות
- הצבה של המבנים ליצירת מרחבים מוגנים מרעש בשכונה



מצב קיים



ציפוף 'סטנדרטי'

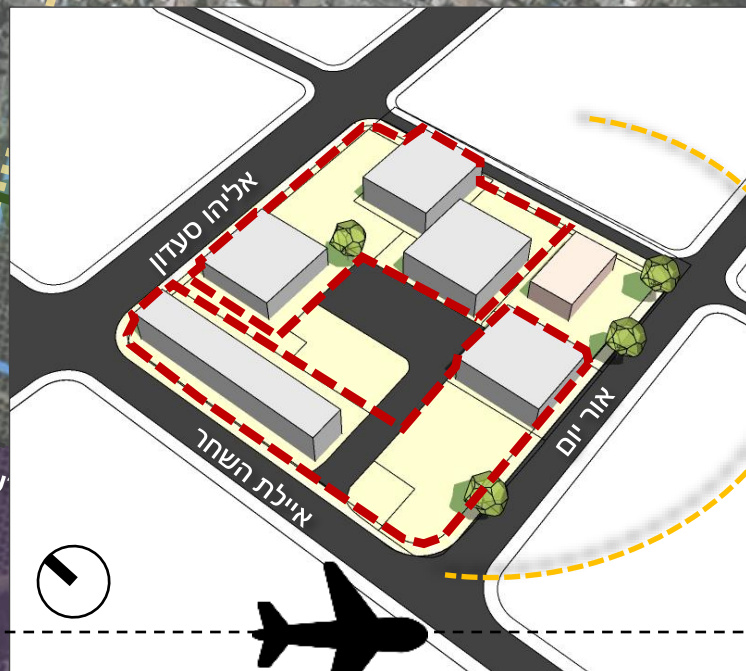


ציפוף תוך שיפור הצללה האקוסטית

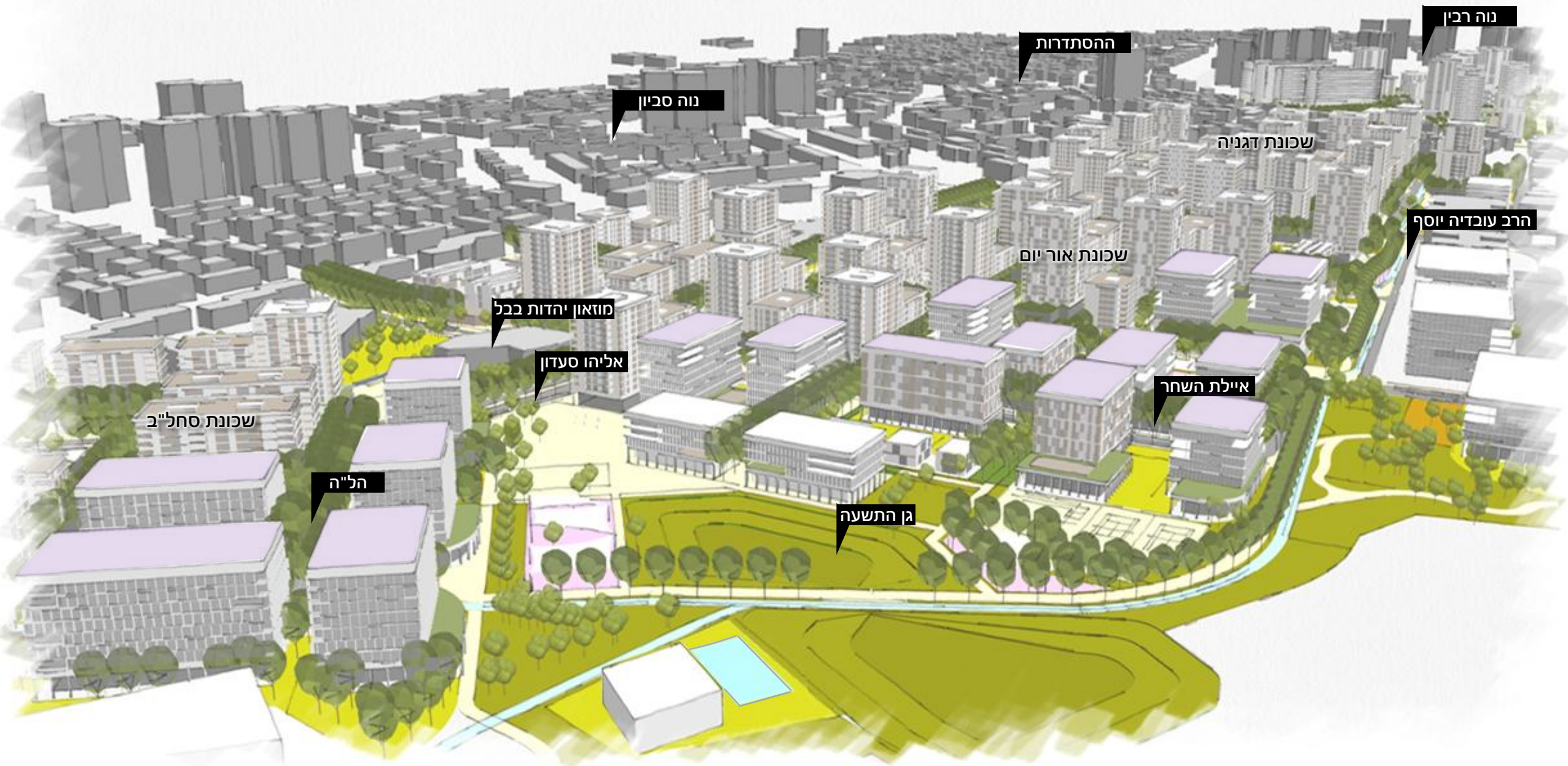
דוגמה לשיפור הצללה אקוסטית (עפרה ברוך 2020)

עקרונות בינוי

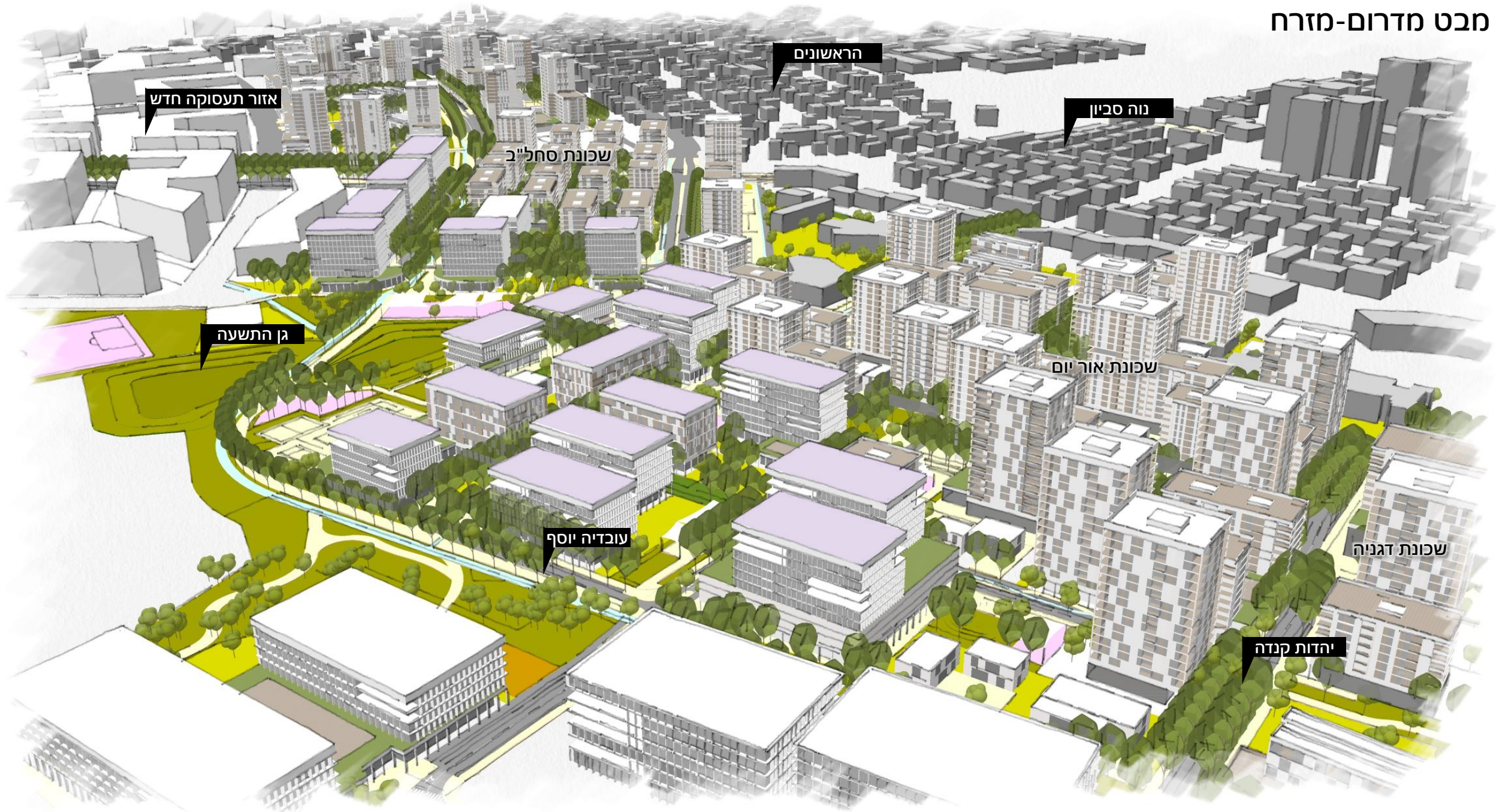
- שמירה על רשת הרחובות הקיימת
- שיפור הקישוריות וההליכתיות
- בינוי 'מפחית רעש'
- יצירת תנאי צל ואווורור טובים
- חיזוק המרכז הוותיק



מבט מכיוון דרום-מערב



מבט מדרום-מזרח



הראשונים

נוה סביון

אזור תעסוקה חדש

שכונת סחל"ב

גן התשעה

שכונת אור יום

עובדיה יוסף

שכונת דגניה

יהדות קנדה

שכונת דגניה

שכונת דגניה | מצב קיים

- רשת הדרכים במצב הקיים



שכונת דגניה | מצב מתוכנן

- מבנים נמוכים עד 9 קומות
- בשילוב מגדלים בגובה 15-16 קומות
- שטחים למוסדות ציבור
- גינות, כיכרות ושדרה ירוקה
- הסדרי תנועה חדשים
- שבילים להולכי רגל ולאופניים
- חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים והכיכרות בלבד (היקף החזיתות המסחריות צומצם בהמשך לשיתוף הציבור הקודם)



חיבור חדש בין
כנלסון ליהדות
קנדה

הסדרת תוואי רח'
כנלסון (ביטול
העיקול)

פיתוח שדרה ירוקה
ומתן פתרונות חניה
חדשים

חזית מסחרית

שכונת דגניה | מבט מדרום



חיבור חדש בין
כנאלסון ליהדות
קנדה

הסדרת תוואי
רח' כנאלסון

ההסתדרות
מבנה
ציבורי

בי"ס קיים

יחידת קנדה

תעסוקה

דגניה

מבנה
ציבורי

שדרה ירוקה

מבנה ציבורי
(קיים)

פיתוח שדרה
ירוקה

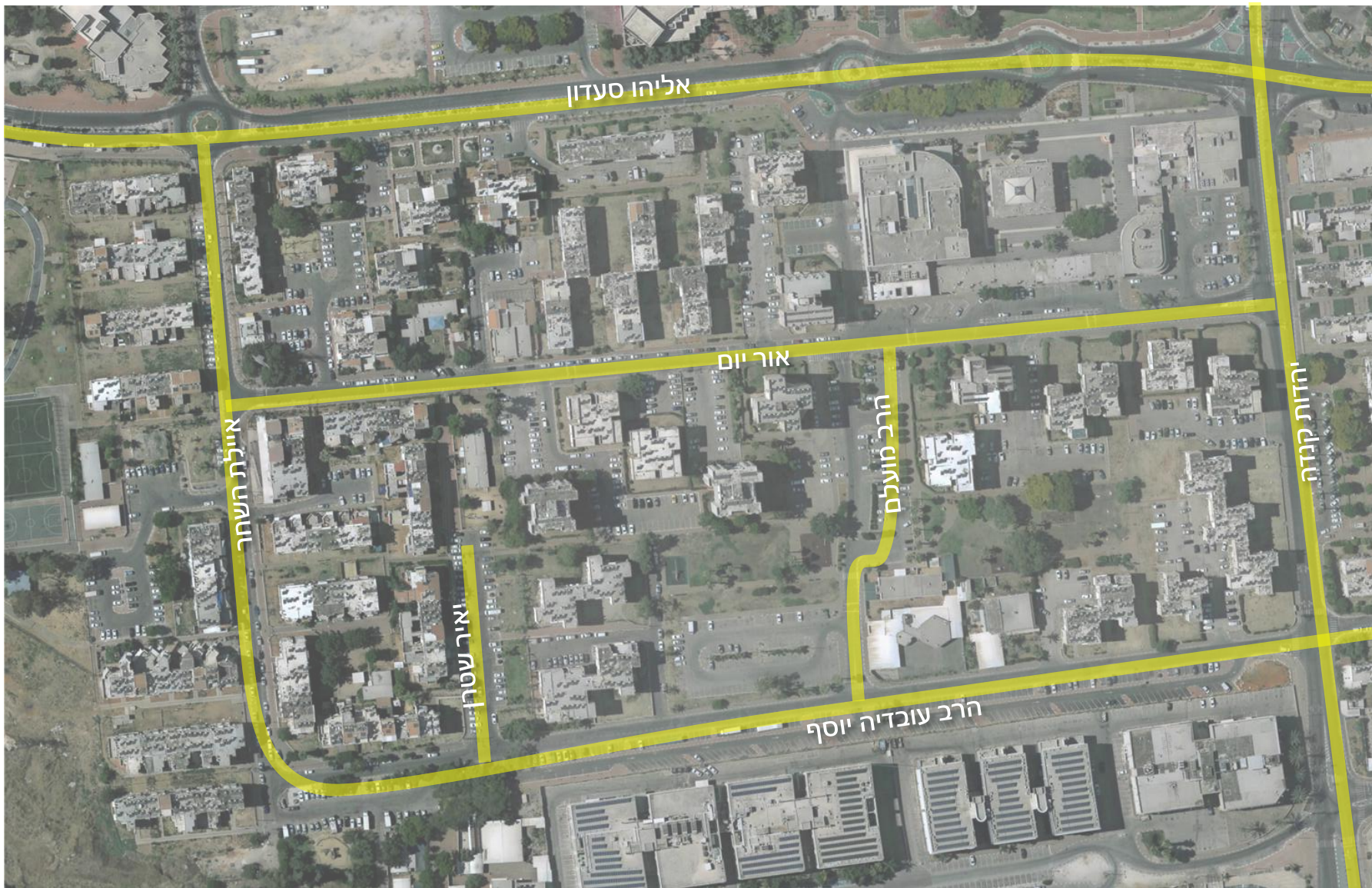
שדרה ירוקה

העבודה

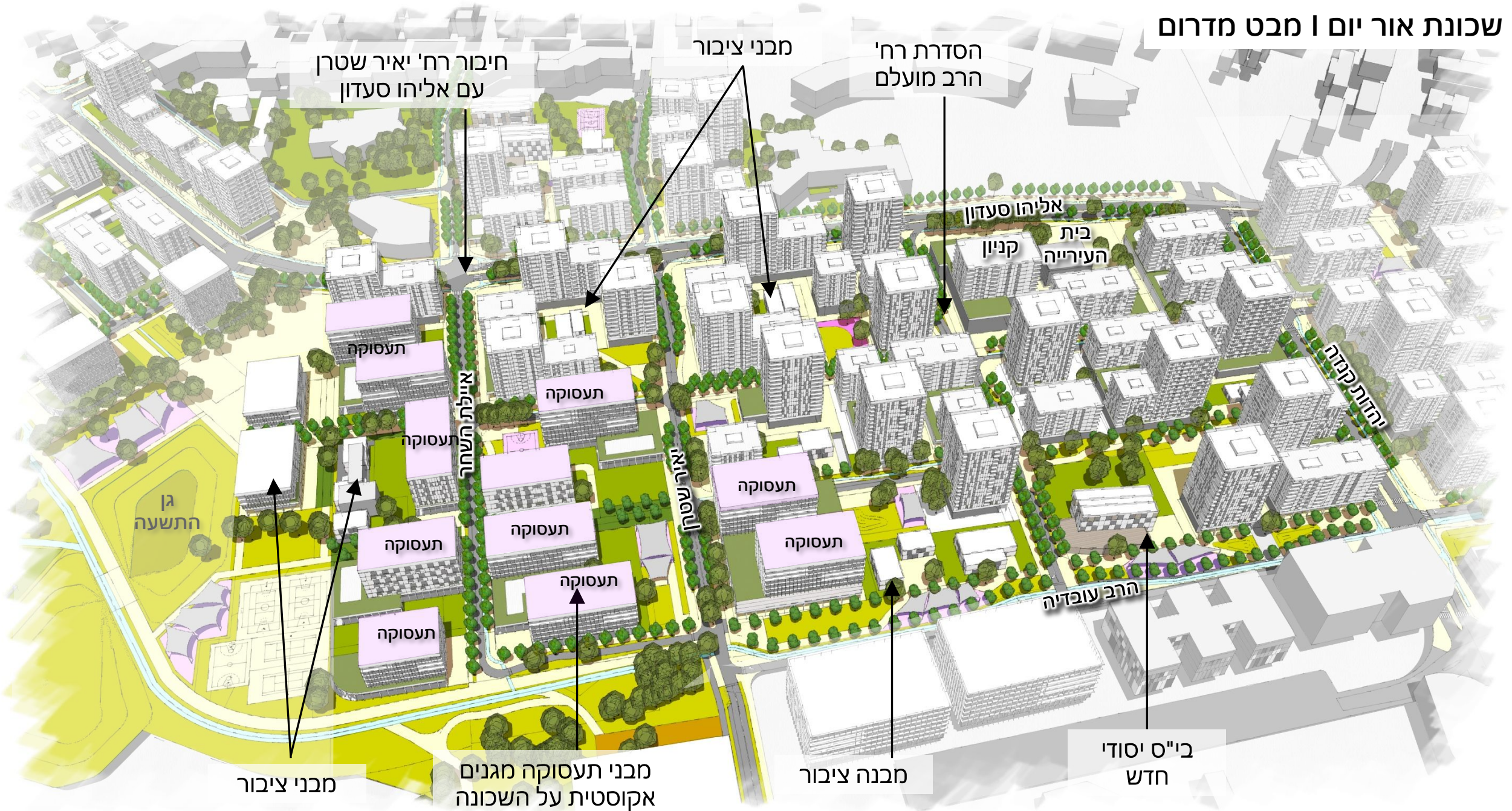
שכונת אור יום/
איילת השחר

שכונת אור יום/איילת השחר מצב קיים

- רשת הדרכים במצב הקיים



שכונת אור יום | מבט מדרום



שכונת סחל"ב

שכונת סחל"ב | מצב קיים

- רשת הדרכים במצב הקיים



שכונת סחל"ב | מצב מתוכנן

- מבנים נמוכים עד 10 קומות
- שטחים למוסדות ציבור
- גינות, כיכרות ושדרה ירוקה
- הסדרי תנועה חדשים
- שבילים להולכי רגל ולאופניים
- חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים והכיכרות בלבד (היקף החזיתות המסחריות צומצם בהמשך לשיתוף הציבור הקודם)

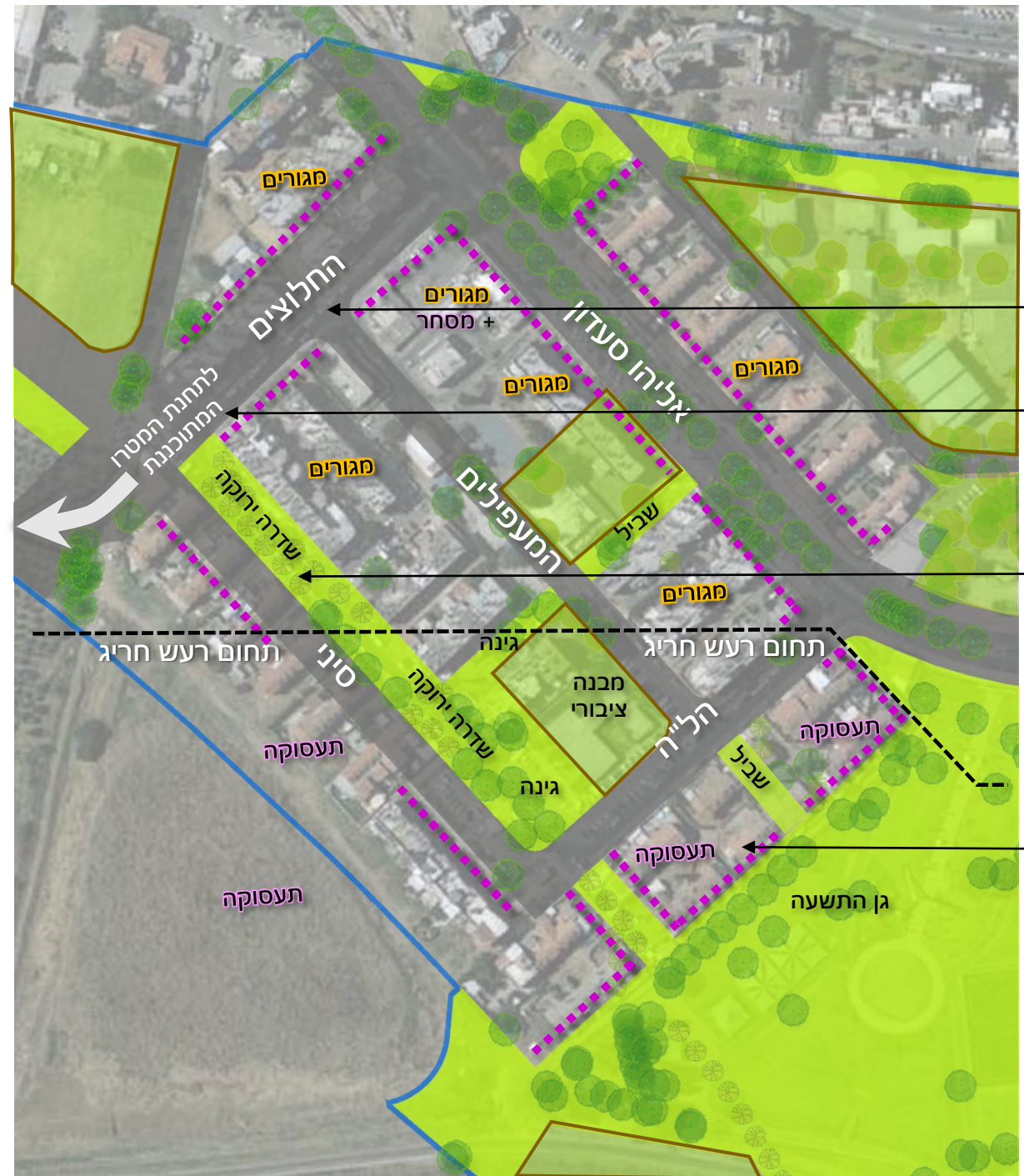
חיבור רחוב
המעפילים עם רחוב
החלוצים

הרחבת רח'
החלוצים והמשכו
לכיוון דרום

שדרה ירוקה
המתחברת לגן
התשעה ופארק
איילון

החלפת המגורים
בתחום הרעש
החריג בתעסוקה
אשר תסייע במיגון
אקוסטי

חזית מסחרית



שכונת סחל"ב | מבט מדרום מזרח



הרחבת רח'
החלוצים והמשכן
לכיוון דרום

חיבור רח'
המעפילים עם
רח' החלוצים

לתחנת המטרו
המתוכננת
החלוצים

תעסוקה

שדרה ירוקה

מבנה
ציבורי

המעפילים
מבנה
ציבורי

תעסוקה

שד' אליהו סעדון

החלפת המגורים
בתחום הרעש החריג
בתעסוקה אשר תסייע
במיגון אקוסטי

תעסוקה

סיני

תעסוקה

תעסוקה

הל"ה

תעסוקה

גן התשעה

שדרה ירוקה
בדרום השכונה
המתחברת לגן
התשעה ופארק איילון

תעסוקה

לפארק איילון

שדרה ירוקה

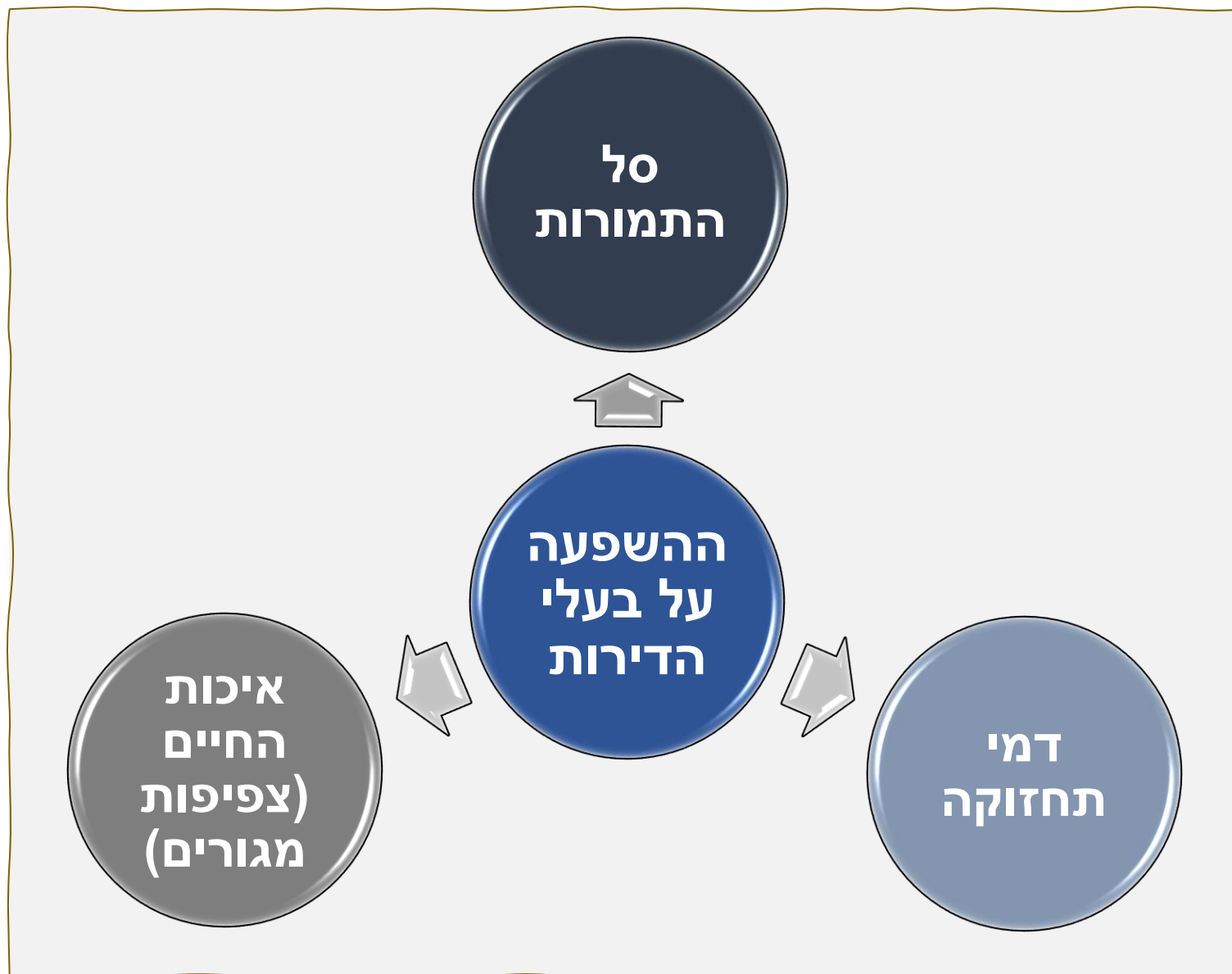
השחקנים המעורבים



גורמים המשפיעים על הכלכליות



ההשפעה על בעלי הדירות



התמורות שנכללות בתחשיב הכלכלי



ציר ההתארגנות החברתית

התארגנות בעלי הנכסים
בחירת והסמכת נציגות לכל בניין



בחירת עו"ד
ואנשי מקצוע נוספים (לרבות מפקח
ושמאי) מטעם בעלי הדירות



ניהול מכרז יזמים באמצעות עו"ד



סיכום על תמורות וחתימה על
הסכם התקשרות

תפקידי הנציגות

מסייעת בהתארגנות הדיירים ומשמשת כנציגתם
בתהליך מול בעלי המקצוע:

- מקיימת הליך של בחירת עו"ד מטעם בעלי הדירות
- מקיימת הליך של בחירת אנשי מקצוע נוספים מטעם בעלי הדירות לרבות מפקח ושמאי
- מלווה את עוה"ד מטעם בעלי הדירות בהליך בחירת היזם
- מלווה את תהליך המשא ומתן וההתקשרות החוזית עם היזם, לצד עורך הדין מטעם בעלי הדירות

עבודת הנציגות נעשית בהתנדבות

הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום
בשם בעלי הנכסים



שאלות ותשובות

מפגשי שיתוף ציבור למתחמי איחוד וחלוקה עדכניים

החל מתאריך 23.3 ועד לסוף חודש מרץ יתקיימו מפגשי שיתוף
ציבור ייעודיים לכל מתחם איחוד וחלוקה.

מועדי המפגשים יפורסמו באתר המינהלת להתחדשות עירונית
ובערוצי המדיה העירוניים