



# מסמך מדיניות להתחדשות מערב העיר הותיקה

מד-1007

עיריית אור יהודה – אגף הנדסה



צוות ההיגוי:

אדר' נוף ליאת בן אבו, מהנדסת העיר

אדר' זיו גדון, אדריכל העיר

אדר' אירנה דמצ'נקו, מנהלת מח' תכנון

נתי רייכר, ראש מנהלת התחדשות עירונית

צוות תכנון:

איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ

הארזים 9 ירושלים | RONEL-LEVY.COM | 02-6512145 | office@ronel-levy.com

עדכון: 6 פברואר 2022



## תוכן העניינים

פתח דבר.....	עמ' 3
מבוא.....	עמ' 4-5
מטרות.....	עמ' 5
עיקרי ההמלצות.....	עמ' 6
מפת מתחמים.....	עמ' 7
המרחב הציבורי.....	עמ' 8-9
הרצועה הצפונית.....	עמ' 10-13
שכונת סקיה א'.....	עמ' 14
רחוב קזז.....	עמ' 15-18
סקיה ב'.....	עמ' 19-21



## פתח דבר

כידוע, כיום מקודמות בעיר תכניות רבות לפיתוח ולחידוש העיר הוותיקה לצד פיתוח שכונות חדשות, חלקן על ידי גופים ציבוריים וחלקן מקודמות ע"י יזמים ותושבים. בשל כך, אגף ההנדסה פועל רבות בכדי לפתח ראייה רחבה לפיתוח כלל העיר בטווח הארוך, תוך למידת ובחינת תקדימים למען יצירת תכנון מיטבי עבור תושבי העיר הקיימים והעתידיים. מערב העיר הוותיקה הוא אזור משמעותי בעיר הכולל בתוכו שכונות בצפיפות נמוכה וכן צירים מרכזיים ברמה העירונית וברמה המטרופולינית.

מטרת העבודה כפי שהוגדרה בתחילת הדרך היא קביעת אופי וסוג הפיתוח הרצוי של כלל אזורי המגורים במערב העיר הוותיקה תוך הגדלה ושיפור האיכות של המרחבים והשירותים הציבוריים בעקבות גידול האוכלוסייה הצפוי בתהליכי ההתחדשות העירונית העתידיים. לשם כך, מגדיר מסמך זה את הצורך בשילוב תועלות ציבוריות בכל פרויקט שיקודם וכן כלים לקביעת איכות התוספת לסביבתה.

קידום תהליכי תכנון של התחדשות עירונית הוא תהליך מורכב שלוקח שנים רבות ודורש הרבה תאום ורצון משותף בין העיר, התושבים והיזמים. כידוע, מדיניות עירונית ברורה מיעלת מאוד את לוחות הזמנים בשל הגדלת הוודאות התכנונית. ועל כן, נבקש לברך את צוות התכנית ואת האנשים שעסקו במלאכה ויצרו מסמך ברור ותמציתי שמצליח לזקק את העיקר מכל אזור ולהגדיר את גבולות הגזרה לפיתוחו באופן המתחשב בסביבתו הקרובה.

אדרי' זיו גדון  
אדריכל העיר אור יהודה

אדרי' נוף ליאת בן אבו  
מהנדסת העיר אור יהודה

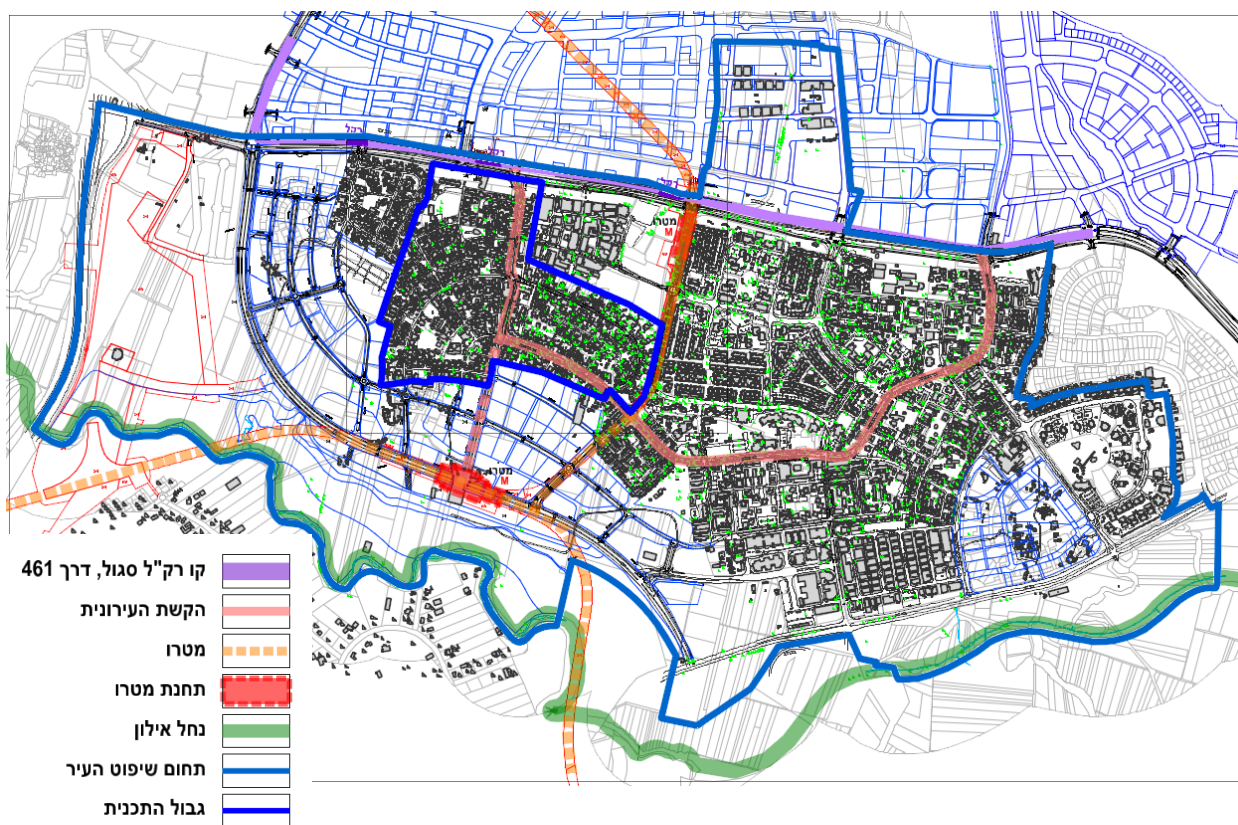


## מבוא

מסמך מדיניות זה עוסק בהתחדשות שכונות המגורים המערביות בעיר, שכונות סקיה א וסקיה ב (ראשונים). השכונות הוקמו בשנות החמישים והשישים והתעבו בהדרגה באופן מתון. כיום המרקם הבנוי בלב השכונות נמוך בדרך כלל. רוב התושבים מתגוררים בדירות גדולות (4 חדרים ומעלה).

בעשור האחרון חל שינוי משמעותי בתכנונה ובהתפתחותה של העיר אור יהודה :

סביב המרקם הקיים אושרו תכניות מפורטות רחבות היקף (במסלול ותמ"ל), הכוללת עשרות אלפי יחידות דיור וכן שטחים נרחבים למסחר ותעסוקה. בדופן הצפונית של העיר מתוכננות כ-18 אלף יחיד בתחום בסיס תל השומר המתפנה וסביבתו בכמה רשויות מקומיות (רמת גן, קרית אונו, סביון ואור יהודה), ובדופן הדרומית פארק לאורך נחל איילון. מצפון לשכונת סקיה ב' (ראשונים) מקודמת תכנית 'הפרדס' (מגורים, מסחר ותעסוקה), ואזור התעשייה הצפוני צפוי להתחדש בתכנית נפרדת.



תכנית מתאר כוללת לעיר קודמה ע"י מינהל התכנון (באמצעות א. מזור א. פירשט וח. דביר ג. סגל אדריכלים), אך התכנון הופסק בשנת 2016. התכנית נסגרה רשמית בשנת 2021 וזאת לפני שמסמכיה גובשו באופן סופי. לצד זאת בשנת 2017 אושרה תכנית מדיניות להתחדשות שכונת קרית גיורא (מזרח העיר), ובימים אלו מקודמות תכניות משמעותיות להתחדשות השכונות הדרומיות (תמ"ל 2030 ותמ"ל 1106).

פיתוח מערכות הסעת המונים צפויים להשפיע באופן ניכר על התפתחות העיר: במיוחד קו רכבת קלה (הקו הסגול, תתל 70 ב') המקודם לביצוע על ציר דרך 461, וקו המטרו שיחצה את העיר מצפון לדרום.



## **לנוכח תמורות אלה מתגבר הצורך במדיניות סדורה למרקמים קיימים במערב העיר, להכוונת התחדשות המזינה ומוזנת מתהליכי הצמיחה שמסביבם.**

תפיסת התכנון הראשונית שגובשה ע"י אגף ההנדסה בעיריית אור יהודה ביקשה לעודד התחדשות עירונית לאורך הצירים הראשיים ולחבר את הרקמה הבנויה הקיימת לבינוי הצפוי מדרום וממערב (תמ"ל 1046), לציר המתע"נ מצפון, ולהמשך פיתוח 'הקשת העירונית' כפי שהוגדרה בטיטת תכנית המתאר.

מסמך זה הוא מסמך מנחה המתווה כללים לתהליכי ההתחדשות. המסמך מציע מדרג שנע בין עיבוי מירבי באזורים מסוימים, עיבוי משמעותי באזורים אחרים, עיבוי מתון, ועד לאזורים בהם המלצה לשמור על מרקם צמודי קרקע כנכס כלל עירוני.

במצבו הנוכחי לא יכול המרחב הציבורי לתמוך בהתחדשות אינטנסיבית. לפיכך התחדשות המרחב הציבורי מהווה תנאי לתהליך התחדשות המתחמים.

התחדשות במרקם ותיק היא תהליך הדרגתי, המתמש לאורך זמן, ויש להתחשב במצבים הנוצרים בשלבי הביניים, כאשר חלקים אחדים מתחדשים ואחרים עדיין לא. במיוחד רלוונטיים היבטי תנועה וחניה, טרם הושלמה הקמת תשתית תחבורה ציבורית (רכבת קלה ומטרו).

המסמך אינו מקנה זכויות בניה וכל תכנית מפורטת שתקודם בעתיד לצורך התחדשות המרקם הוותיק, תידרש לבחינה מעמיקה של צרכי ציבור, תשתיות עירוניות, תנועה וחניה, התייחסות למרחב הציבורי ולתועלת העירונית.

## **מטרות**

מטרת מסמך זה הינה גיבוש מסגרת כוללת, המאושרת על ידי מוסדות התכנון של העיר, למתווה ההתחדשות העירונית של השכונות המערביות של אור יהודה. המתווה מציע לאפשר קידום תכניות בהתאם לראיה כוללת, שקיפות לציבור ובהירות למערכת העירונית.

המסמך מבקש להתוות את הדרך להתחדשות המרקם הבנוי והמרחב הציבורי כמערכת שלמה, לכוון את העצמת הבינוי והחיזוק הכלכלי למקומות המשרתים את האינטרס הציבורי, ולשמור על ערכים פיזיים ותכנוניים הקיימים בשטח.

התחדשות המרקם העירוני של שכונות מערב העיר, כוללת:

- הפיכת שולי עיר למרכז - קביעת כללים לפיתוח הכניסה הצפון מערבית לעיר על רקע קידום תכניות הקו הסגול והמטרו.
- חיזוק ועיבוי השלד העירוני הקיים.
- גיבוש הנחיות הנובעות מהיחס לתכניות ההתחדשות וההרחבה הגדולות בהיקף העיר ובעיר עצמה.
- שמירה וטיפוח איכות שכונות המגורים הקיימות.



## עיקרי ההמלצות

- פיתוח אינטנסיבי למגורים, מסחר ותעסוקה של הרצועה הצפונית לאורך כביש 461 והקו הסגול בצפון שכונת סקיה א', ברוח מדיניות פיתוח לאורך צירי מתע"ן של מחוז ת"א. (1)
- בינוי אינטנסיבי לאורך ציר 461, וירידה מדורגת של הבינוי כלפי המרקמים הקיימים, אותם מציעה התכנית לשמור.
- פיתוח צירים מרכזיים במערב העיר הותיקה, בדגש על הקשת העירונית, רחוב קזז כרחוב עירוני מסחרי, ורחוב יגאל אלון בשלב עתידי עם ביצוע המטרו.
- חיזוק המרחב הציבורי באזור בפעולות סטטוטוריות ומשלימות – פיתוח צירים ירוקים, התאמת מבני הציבור לפרוגרמת ההתחדשות, תוספת שטחים פתוחים וטיפול בחתכי הרחובות.
- הצעת מתווה להתחדשות פיזית של מבני המגורים בשכונות הבניה הנמוכה, בהתאמה לאופיין ומצבן, תוך תוספת מגורים מתונה, ללא שינוי משמעותי בעוצמות הבינוי הקיימות.
- מסמך המדיניות כולל בחלקו הראשון המלצות כלליות לתכנית, בנוגע למרחב הציבורי ולהבטים עיקריים בו, ובהמשך פרקים מפורטים, הנוגעים לכל מתחם בתכנית.

(1)

[https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/iplan\\_doc/he/District\\_planning\\_institutions\\_heights.jpg](https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/iplan_doc/he/District_planning_institutions_heights.jpg)





## מפת מתחמי התכנית



מפת התמצאות למתחמי מסמך המדיניות. התייחסות מפורטת בהמשך המסמך.

## המרחב ציבורי

התחדשות המרקם הבנוי תתוכנן בד בבד עם התחדשות המרחב הציבורי לסוגיו, על מנת לחזק את כושר הנשיאה של העיר ולשפר את איכות החיים בה.

**במצבו הנוכחי לא יכול המרחב הציבורי לתמוך בהתחדשות אינטנסיבית.** לפיכך, כל תהליכי ההתחדשות צריכים להיות מלווים בבדיקה פרוגרמטית ובתרומה למרחב הציבורי לסוגיו, בהתייחס לפרויקט עצמו ולסביבתו הרחבה.

### הפרשת שטחים לצרכי ציבור

תכנית התחדשות עירונית הכוללת פינוי בינוי, תתן מענה לצרכי ציבור בקרקע ו/או בהקצאת שטח בנוי בתחום המבנה, על פי הנחיות הרשות המקומית.

גודל ההקצאה הנדרשת יתבסס על התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור. עם זאת, בסמכות מהנדס/ת העיר להמיר הקצאת שטח פתוח בתמורה חליפית לפי נסיבות הפרויקט, מיקומו בעיר והתועלת העירונית.

#### ▪ שטחים פתוחים לצרכי ציבור

הקצאת שטח פתוח יכולה לנוע בין הקצאת קרקע משמעותית – לבין הקצאות מינוריות כגון שביל גישה למגרש עורפי, או הרחבת המרחב הציבורי הצמוד לדרך. בתכנון מתחם יש להקפיד על יצירת **שטח פתוח משמעותי לציבור**, בדופן חיצונית של מקבץ המגרשים (ולא כשטח כלוא בין מגרשים סחירים), בזיקה לשטחים ציבוריים סמוכים.

#### ▪ שטחים למבנים ומוסדות ציבור

בתכנית התחדשות עירונית הכוללת פינוי בינוי, תהיה הקצאת קרקע למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שתוגש לבחינת הוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית. הוועדה המקומית רשאית לדרוש שטחים נוספים בהתבסס על ראייה רחבה של פיתוח האזור.

במידת הצורך ובאישור מהנדס/ת העיר ישולבו שטחים בנויים לצרכי ציבור בקומת הקרקע (ובקומות שמעליה בהתאם לנדרש) של המבנים הסחירים המוצעים. השימושים יהיו לפי הפרוגרמה בכל תכנית.

הפניית השימוש הציבורי תהיה לפי הענין: ברחובות עם חזית פעילה – לכיוון הרחוב (בשימושים כגון משרדי עמותות רווחה, שיטור עירוני וכו') או לחזית העורפית (בשימושים כגון גני ילדים) כאשר נדרש להקצות גם שטח פתוח במרווח האחורי שיוצמד לשטח הבנוי הציבורי, או כל פתרון נוסף שאושר ע"י מהנדס/ת העיר.

**תנאי לקידום תכניות להתחדשות עירונית או תוספת יחידות דיור משמעותית בתחום מערב העיר הוותיקה הוא אישור עקרוני של מהנדס/ת העיר או מי מטעמו לטיטת פרוגרמה לצרכי ציבור, הנוגעת לתחום התכנית וסביבתה, ואישור עקרוני של שמאי הוועדה לעקרונות הכלכליים הקובעים את מספר ותמהיל יחידות הדיור בפרויקט, המהווה את הבסיס לפרוגרמה זו.** בעל עניין המקדם תכנון לא יוכל לתאם עקרונות תכנון או פגישות שוטפות ללא אישור עקרוני לשני המסמכים הנ"ל.



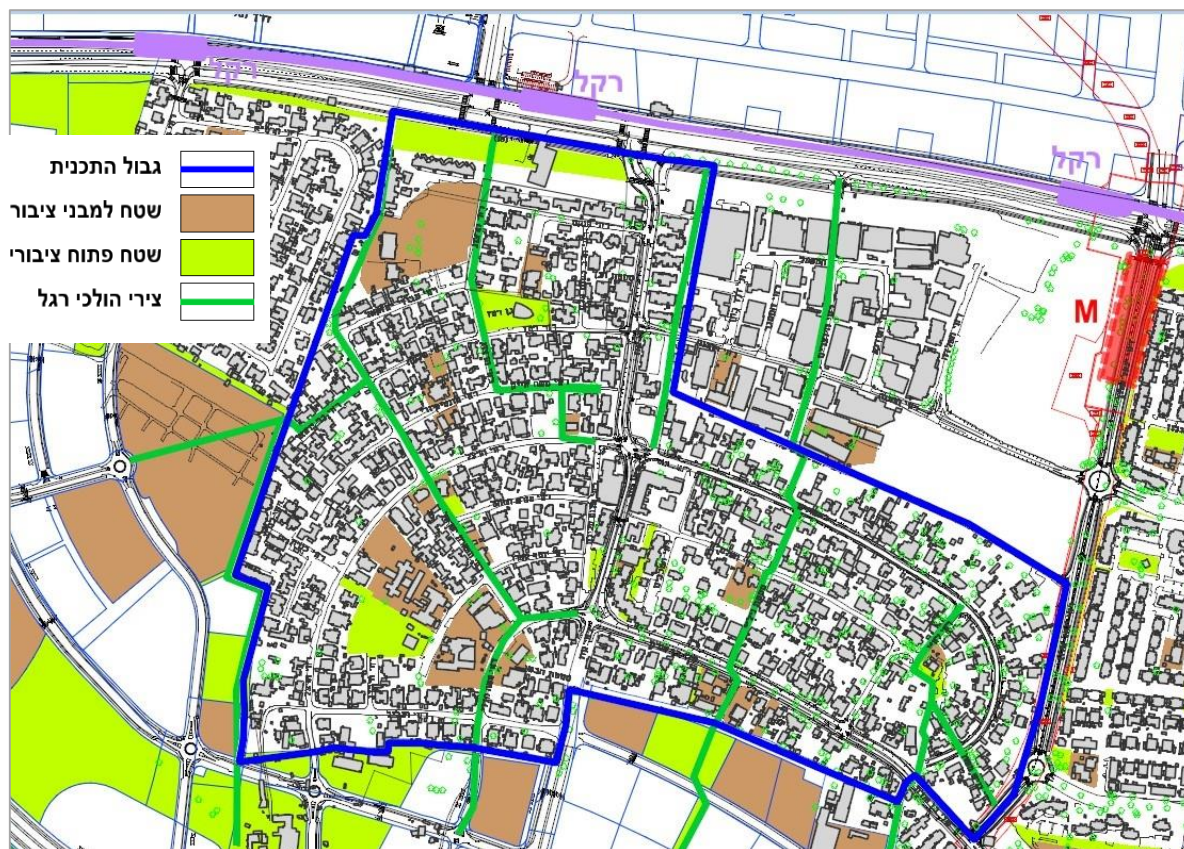


#### ■ הרחבת והוספת דרכים

בתכנית התחדשות עירונית הכוללת פינוי בינוי, ייבחן הצורך להרחיב ולהוסיף דרכים בהתאם לתדריכי התכנון הרלוונטיים לעת קידומה.

#### פיתוח צירי הולכי רגל ותנועה רכה

■ יצירת גריד עירוני של צירי הולכי רגל ותנועה רכה, במקצב של כ 80-120 מ', בדגש על חיבורי צפון דרום שיחזקו את הקישוריות לציר רק"ל ותחנות מטרו, ולשטחים ציבוריים מחוץ לתחום התכנון.



■ **תיעוד** פיתוח נופי ברחובות קיימים המחברים רצפטורים ציבוריים (שצ"פים ומגרשים לצרכי ציבור) לחיזוק הרשת, לרבות: הסרת מפגעים, הרחבת מדרכות, תוספת נטיעות וריהוט רחוב.

■ בחינת אפשרות להרחבת זכות דרך בכל תכנית מפורטת, על מנת לתכנן מדרכות איכותיות הכוללות רצועות עזר ונטיעות וכן להוספת שבילי אופניים בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

#### שדרוג המרחב הציבורי בעיבוי רקמה עירונית צמודת קרקע בשכונות המגורים

בתכניות מפורטות ובהיתרי בניה בתחום מגרשים פרטיים, ייבחנו פעולות אפשריות לצורך שדרוג המרחב הציבורי: הקפדה על חניה בתחומי המגרש, חובת נטיעה בקדמת המגרש הפרטי, הנחיות לטיוב המגע בין מגרש פרטי למרחב ציבורי בהתאמה לאופי הרחוב.

את הפעולות הסטטוטוריות תלווה השקעה בשדרוג הפיזי של המרחב הציבורי הצמוד – בצירי הולכי רגל (שבילים ומדרכות), בשצ"פים, ובהתוויית שבילי אופניים שתקודם במקביל ע"י אגף ההנדסה, אגף שפ"ע והחברה הכלכלית אור יהודה.



## 1. הרצועה הצפונית (לאורך 461) וחיבורה למרקם שמדרום (שכונת סקיה א)

### 1.1 מצב קיים ומתוכנן

שולי העיר הצפוניים, בצמוד לדרך 461, מקבלים תפקיד חדש בשל הקמת קו הרק"ל (סגול). האזור שהיווה שוליים של העיר הפך למשאב קרקע משמעותי המהווה הזדמנות ייחודית להתפתחות העיר. שתי תחנות רק"ל ותחנות מטרו מתוכננות, מהוות חלק מרשת התחבורה האזורית הרלוונטית לתחום התכנון.

**תכנית המתאר המחוזית** (תיקון 5) שמה דגש מיוחד על מצבים מסוג זה. הוראות התכנית קושרות בין התחדשות עירונית למערכות תחבורה, ודופן הדרך מקבלת משמעות של מע"ר אזורי (מתוך מסמכי התכנית):



**מדיניות מינהל התכנון (מחוז ת"א) לאורך קווי מתע"ן** מבקשת לנצל את התשתית המתוכננת של הסעת המונים כדי לעודד פיתוח איכותי ואינטנסיבי של המרחב העירוני לאורך צירי המתע"ן ובסביבת התחנות (Transit Oriented Development TOD).

באזורים אלה מוצע לתת מענה לתוספת יחידות דיור משמעותית, אבל גם לשפר את הנגישות של כל שכבות האוכלוסיה למקומות עבודה ויתר הצרכים הנדרשים, לספק דיור מכלילי בכמות גדולה ועוד מטרות שהן מעבר להעצמת הבינוי (Equitable Transit Oriented Development, E.T.O.D).

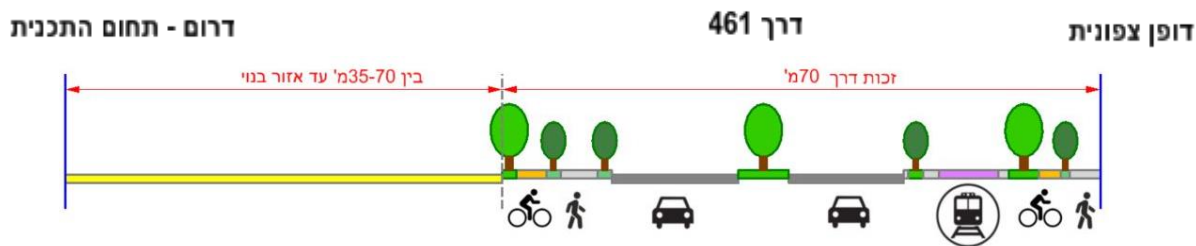
המדיניות כוללת גם הנחיות לעיצוב עירוני ומרחב ציבורי, תוספת שימושים ציבוריים בתכניות בסביבות מתע"ן ועוד, לכולן נדרשת התייחסות בעת עריכת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית.

בימים אלה נמצאת המדיניות המחוזית הנ"ל בתהליך עדכון.

**משאב הקרקע המצוי במרווח שבין המרקם הוותיק של העיר לבין 461, יתוכנן בהתאמה לעקרונות הפיתוח לאורך קווי מתע"ן ובהתאמה לאופי המרקם שמדרומו.**

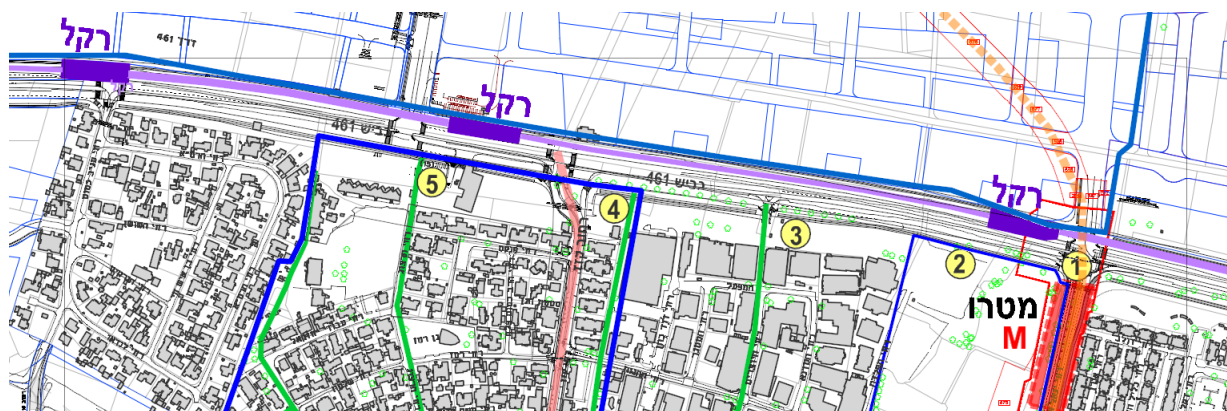
הרק"ל עובר בדופן הצפונית של דרך 461, והגישה לתחנות מתחום התכנית היא במעברי חציה בצמתים הראשיים. לאורך 461 יפותחו גם נתיבי תחבורה ציבורית, ושביל אופניים בדופן הצמודה לתחום התכנית.

לאורך הדופן הדרומית של 461 קטעים בעלי אופי שונה זה מזה, אך בד"כ קיים **מרווח משמעותי** מאד בין הדרך לבין המרקם הבנוי. רוחב המרווח במצב הקיים משתנה, בטווח שבין 35-70 מ':



באזור הרלוונטי להתחדשות השכונות המערביות פוגשת העיר את ציר 461 בדרכים שונות:

- (1) רחוב יגאל אלון: כניסה צפונית לעיר שבה מפגש תחנת רק"ל ותחנת מטרו. הרחוב מחבר את שולי שכונת סקיה ב' (הראשונים) לטרמינל תחבורה ציבורית משמעותי זה. (ראו הנחיות בפרק סקיה ב).
- (2) הפרדס (תמ"ל 1107): תכנית מפורטת בהכנה המציעה פיתוח מוטה תחבורה ציבורית (TOD) הכולל כ-1,200 יח"ד וכ-100,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. [ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים].
- (3) רצועה מצפון לאזור תעסוקה ספיר: מגרש חניה גדול קיים, עם כניסה ישירה מ-461. בדופן הדרומית של המגרש מבני מסחר ותעסוקה בני 1-5 קומות המשרתים את כלל בקעת אונו כאזור מסחר ופנאי. (מיועד להתחדשות בתכנית נפרדת).
- (4) קזז: כניסה צפונית ותחנת רק"ל נוספת. (ראו הנחיות בפרק קזז).
- (5) רצועה מצפון לשכונת סקיה א': מגרש חניה קיים נוסף (חלקו ביעוד דרך וחלקו ביעוד שצ"פ). וכן משתלה פעילה המיועדת לפינוי. הדופן הדרומית מכילה רצועת בנייני מגורים בני 2 קומות, מבנה מגורים מדורג עד 6 קומות ושטח ביעוד מגורים שטרם מומש. (ראו הנחיות בפרק זה).



## 1.2 הנחיות לפיתוח הרצועה שמצפון לשכונת סקיה א':

פיתוח הרצועה הצפונית כמתחם בינוי אינטנסיבי לינארי, במטרה לנצל אזור שולי העיר לפיתוח חדש, שימנף גם את התחדשות המרקם הבנוי שמדרום:

- א. במרווח הקיים היום בין מרקם המגורים ובין דרך 461 יתוכנן בינוי אינטנסיבי שיחבר את הרקמה הקיימת לציר המתעיינ וישען עליה, ויהווה חזית עירונית אל דרך 461.





ב. תכנית מפורטת תכלול את השטח המסומן בתרשים והמתחמים הגובלים בו לכיוון דרום, ותכלול פינוי בינוי. ניתן יהיה לקדם תכניות חלקיות ובלבד ששטח התכנית יהיה משמעותי, והיא תיבחן על רקע תכנית

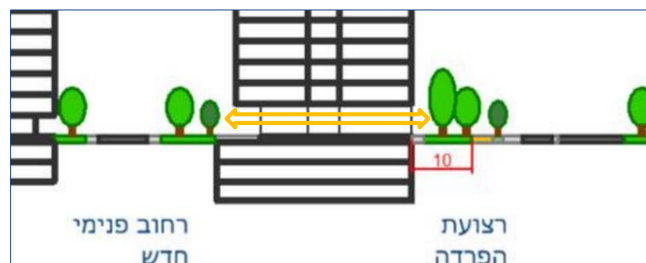


צל לכל השטח המסומן.

ג. התכנון יציע בינוי גבוה לאורך הציר, ברצועת מבנים אינטנסיבית. גובה הבינוי יהיה בכפוף למגבלות בטיחות התעופה החלות באזור ובהתאם למדיניות בניה לאורך צירי מתע"ן של מחוז ת"א.

1. שימושים מותרים: שימושים מעורבים (לרבות מגורים, בכפוף לבחינת ההיבטים הסביבתיים).
  2. זכויות: רח"ק עד 5 למגורים (כ- 45 יח"ד לדונם) + רח"ק 0.5 לשימושים אחרים (ניתן להמיר שטחי מגורים בשטחים לשימושים אחרים).
  3. חזית הבינוי לכיוון צפון היא "חלון הראווה החדש" של אור יהודה, ועם זאת עליה להתמודד עם מטרדי רעש וזיהום אוויר מכיוון הדרך. התכנון יותאם לכפל תפקידים זה החל ברמה הסטטוטורית ועד לתכנון הפיזי ומימושו.
  4. בין רצועת הבינוי לבין זכות הדרך לאורך הציר תישמר רצועת הפרדה, שתשתלב בפיתוח הדופן של דרך 461 ובשביל האופניים לאורכו, ותעבה את ההגנה וההפרדה של מתחם המגורים.
- ד. מדרום לרצועת הבינוי שלאורך 461 ייווצר רחוב פנימי חדש, מוטה הולכי רגל ולאורכו חזית פעילה. הרחוב יזין את הבינוי החדש, כולל כניסות לבניינים.

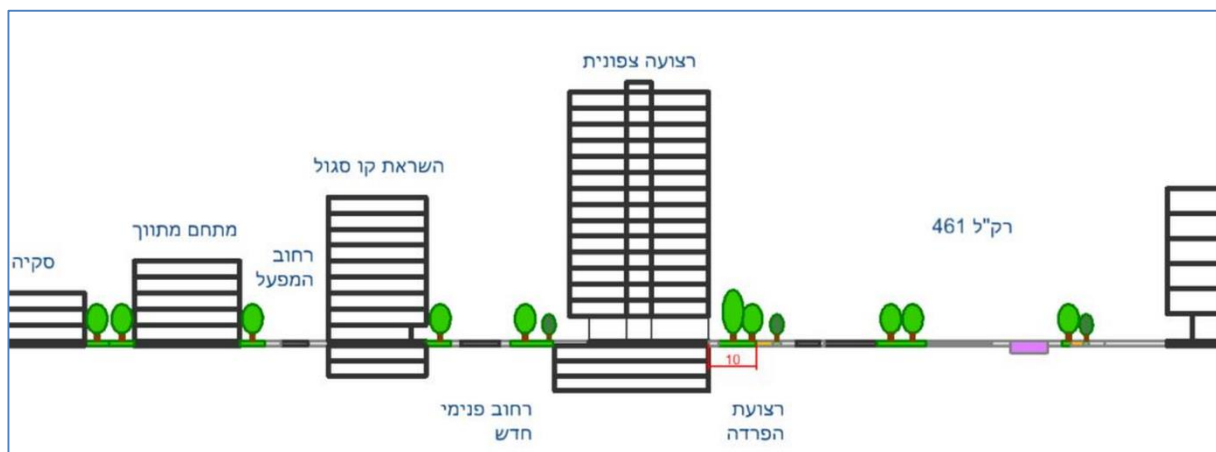
1. בקומת הקרקע יהיו שימושים ציבוריים ו/או מסחריים המאפשרים מעבר חופשי מן הרחוב הפנימי לכיוון שבילי הולכי הרגל והאופניים המלווים את רצועת המתע"ן בדרך 461.
2. מפלסי הפיתוח של הרחוב הפנימי החדש יאפשר חיבורים טובים למפלסי הפיתוח ברצועת המתע"ן.



ה. מדרום לרחוב הפנימי החדש, באזור המסומן בחתך כ"השראת קו סגולי" ניתן לתכנן רצועת בינוי שניה, בגובה של עד 9 קומות, רח"ק 2.7 (כ- 24 יח"ד לדונם).



בחתיך : גובה בינוי מדורג מצפון לדרום - מבניה גבוהה לאורך 461 ועד לבניה נמוכה בשכונת סקיה.



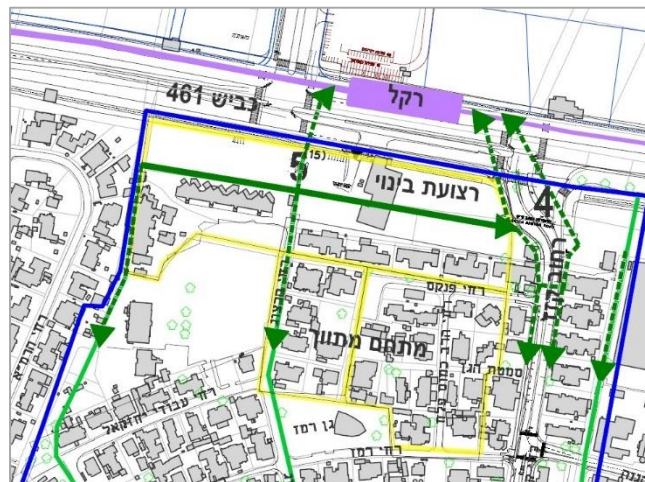
**1.3 הנחיות למתחם מתווך : בין רצועה צפונית לבינוי נמוך בסקיה א'**



המתחם שמצפון לרחוב רמז ועד רחוב פנקס, הוא מתחם מתווך המחבר את שכונת סקיה א' למתחמי הבניה הרוויה המוצעים ברצועת הפיתוח הצפונית, הנושקת לדרך 461 ולקו הסגול. מסמך המדיניות מייעד את המתחם לעיבוי ופינוי בינוי, בתכנית כוללת או בתכניות פינוי בינוי למתחמים משמעותיים, כמסומן בתרשים. שינוי בתחום תכנית ייקבע תוך התחשבות בתועלות העירוניות - עידוד ההתחדשות בדופן הצפונית בצמידות לרצועת בינוי א' ; חיזוק והעצמת רחוב קזז תוך הישענות על רחובת עורפיים ; יכולת הקצאת שטחים אפקטיביים לצרכי ציבור ; חיזוק צירי הליכה צפון/דרום וכדומה.







1. גובה הבניה יהיה מדורג: הבניה בצמוד לשכונה, ברחוב רמז, לא תעלה על 3 קומות + גג, לאחר מכן - תעלה בהדרגה עד 8 קומות ברחוב פנקס מסות הבניה והצפיפות יעלו בהתאם עד 25 יח"ד לדונם נטו.
2. זכויות: רח"ק ב- 8 קומות: 2.8, רח"ק ב- 5 קומות: 1.6
3. תכנית מפורטת תכלול הפרשות לצרכי ציבור בהיקף משמעותי, והתייחסות משמעותית לפיתוח רחובות, לפי הנחיות פרק 'מרחב ציבורי' של מסמך זה, בדגש על פתיחת רחוב הרצוג כציר צפון דרום, וחיזוק הקישורים לרח' קזז.
4. תחומי התכניות ייקבעו תוך התחשבות בתועלות העירוניות.

## 2. שכונת סקיה א'

### 2.1 מצב קיים

שכונת סקיה היא שכונה של מבנים צמודי קרקע שנבנתה החל מתחילת שנות ה-50, על חורבות הכפר סקיה, בבתים נטושים ומעברות. זו אחת השכונות הראשונות בישוב.

השכונה הוגדרה כאזור מגורים ב' בתג"פ 509, (תכנית המתאר הראשונה לישוב) משנת 1962. קביעת המתחמים והדרכים נעשתה בתרש"צ 3/55/1 (1967). מגרשי הבניה ברוב השכונה הוגדרו בתרש"צ 3/55/14(1) (1988). התכנית המפורטת בתוקף היא מאא 159 במ/5 משנת 1992, והיא קובעת את רוב השכונה (כ- 220 מגרשים) כאזור מגורים א' צמודי קרקע, 2 יח"ד למגרש, בגובה 2 קומות, בשטח של 160 מ"ר + עליית גג.

הקביעה לפיה יותרו 2 יח"ד למגרש היא הפחתה למצב טרום התכנית, בו הותרו 4 יח"ד למגרש. בפועל קיים פער מסויים בין מספר יחידות הדיור המותרות לבין מספר יחידות הדיור הבנויות בשטח בפועל (לפחות 500 יח"ד קיימות), לחלקן היתר בניה מתוקף התכנית הקודמת.

השכונה מאופיינת במגרשים בינוניים-גדולים, 600-1000 מ"ר, שטח מגרש ממוצע כ- 720 מ"ר, ובניינים בגובה 2-3 קומות, 2-4 יח"ד למגרש.

### 2.2 הנחיות



הנחיות פרק זה אינן רלוונטיות לחלקי השכונה הצפוניים שהוזכרו בפרקים הקודמים, ולשוליה המזרחיים של השכונה, במגע עם רחוב קזז, שהנחיות ההתחדשות שלהם מוגדרות בפרק רחוב קזז.

**רוב חלקי השכונה מיועדים לעיבוי מתון**, תוך שמירה על אופייה כשכונה נמוכה, עד 3 קומות + גג. על מנת שהעיבוי יעשה תוך כדי טיפול בשלד הציבורי, **מוצע לקדם תכנון מפורט לעיבוי על כלל השכונה**, כדי לעודד ולאפשר התחדשות הדרגתית של המבנים והמרקם, (ככל הניתן ביוזמה ציבורית) **לפי ההנחיות הבאות**:

1. הצפיפות המוצעת היא עד 5 יח"ד לדונם. התכנית תסדיר את היחידות העודפות הקיימות בשטח ותוסיף בין 300-400 יח"ד נוספות.

2. בתכנון המפורט מוצע לבחון:

- הגדרת היחס בין רחוב הרחובות לגובה הבניה, לצורך קביעת גובה הבניה ונסיגות נדרשות.
  - השארת גודל המגרשים וקווי הבניין בדומה למצב הקיים, כדי למנוע שינוי מרקם משמעותי בהתחדשות הדרגתית (ללא איחוד מגרשים, ללא בניה בקיר משותף).
3. התכנית תכלול בדיקה פרוגרמטית לצרכי ציבור כמענה לעיבוי המתוכנן.
4. מתחם מגורים ב' (לפי תב"ע קיימת) ברחוב כינרת אינו מיועד לעיבוי וישאר במצבו הנוכחי, לשימור מרקמי.

5. בשטח בדרום מערב התכנית, מדרום למפגש הגליל-הרצל, תסדיר התכנית סוגיות חלוקה ובעלות, תוך התייחסות לשטח המוגדר כשטח פתוח בתמ"ל 1046.

תכניות נקודתיות (אם יקודמו), ישמרו על עקרונות אלה, ויידרשו להוכיח תרומה למרחב הציבורי לסוגיו. **במקביל לקידום התכנית - יש לשמר ולחזק צירים קהילתיים קיימים, בדגש על צירים צפון-דרום המקשרים את השכונה אל הקו הסגול, ולקדם פיתוח נופי על פי הנחיות פרק 'מרחב ציבורי' במסמך זה.**

### 3. רחוב קזז

#### 3.1 מצב קיים

רחוב קזז הוא רחוב ראשי במערב העיר הקיימת, חלק מן 'הקשת העירונית' הראשית ובימים אלו מתוכננת לאורכו הוספת נת"צ בכיוון צפון (במסגרת פרויקט מהיר לעיר של נתיבי איילון).

לאורך הרחוב קיימים בניני מגורים עם חזית מסחרית, ומספר מגרשים מסחריים. בקצהו הצפוני מתוכננת תחנת רק"ל (הקו סגול) ובהמשך הרחוב דרומה (תמ"ל 1046) מוביל לאזור תעסוקה מתוכנן (O-Park) אשר שיווקו החל בראשית שנת 2021. לאורך הרחוב יוזמות שונות לתכניות פינוי בינוי.

הרחוב קושר בין מרקמי בינוי שונים (אזור תעשייה, שכונת מגורים צמודי קרקע ועוד). ישנם הבדלים בין הדופן המזרחית של הרחוב לדופן המערבית, וכן שינויים לאורך הרחוב עצמו. חתכי הבינוי המוצע יתייחסו לבינוי הקיים והמתוכנן בעורף, על מנת לקשר את הבינוי המוצע למרקמים השונים לאורך הרחוב.

בצד המזרחי של הרחוב קיימות שתי תכניות פינוי בינוי, מאא/1/536 מגדל גולן, בפינת רחוב ראשונים, כ 17 קומות, ומתחם גניש, בפינת רחוב בן פורת, גם הוא כ 17 קומות, תכנית מאא/מק/1147.



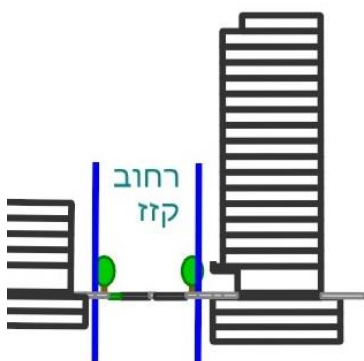
כמו כן מקודמות שתי יוזמות נוספות – בצפון רחוב קזז, עד רחוב ההגנה, תכנית 555-0564591, מתחם שעבר דיונים מוקדמים והנחיות, לכ 17 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ומתחם מזרח רחוב ההגנה, המציע גם הוא כ 15 קומות מעל קומת מסחר ושטח ציבורי.

## 3.2 הנחיות

כרחוב ראשי בעיר, מיועד רחוב קזז להעצמת זכויות בניה באמצעות פינוי בינוי, וחיזוק כרחוב מגורים אינטנסיבי עם חזית מסחרית/פעילה בשני צדדיו.

התחדשות הבינוי תעשה תוך שמירה על האיכויות הקיימות של הרחוב המסחרי הקיים, ותוך חיזוק ושדרוג המרחב הציבורי לאורך הרחוב עצמו: הרחבת רצועות ההליכה, ביצוע נטיעות והעדפת איכות הליכה ברחוב על פני הוספת נתיבי נסיעה/חניה.

### בינוי

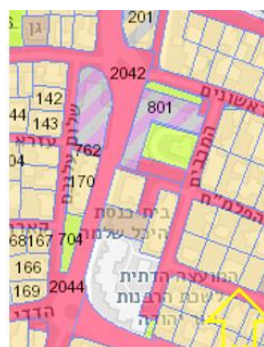


**בינוי בדופן מזרחית**: חזית מסחרית רציפה עם מעבר מפולש, מעליה בינוי מגורים גבוה (במגבלות בטיחות תעופה), במרווחים צדדים של לפחות 12 מ' בין מגדל למגדל.

זכויות: רח"ק 5.5 למגורים + רח"ק 0.5 למסחר ושימושים אחרים.  
צפיפות מירבית: 45 יח"ד לדונם.

**המגע בין הגדה המזרחית של רחוב קזז ובין דרך 461, בתחום חניה קיימת, ידון בנפרד בתכנית שכנה.**

**בקטע הרחוב הדרומי** בין רחוב ראשונים לשד' בן פורת, כלולים 2 מגרשים מסחריים, אחד במזרח ואחד במערב, מגרש מגורים של שיכון בן 4 קומות, צפוף וטעון התחדשות, ומתחם גניש – שעליו קיימת תביעה ל כ 17 קומות מגורים מעל קומת מסחר.



**תכנית במגרש המיועד כיום למסחר או לכל שימוש סחיר אחר שאינו כולל מגורים**, תכלול בתחומה מגרש/י מגורים לפינוי בינוי משותף, כמסומן בתרשים כהדגמה, או לחילופין תכנית עם תועלת ציבורית משמעותית, ככל שתכנית פינוי בינוי למגורים תקודם בנפרד.

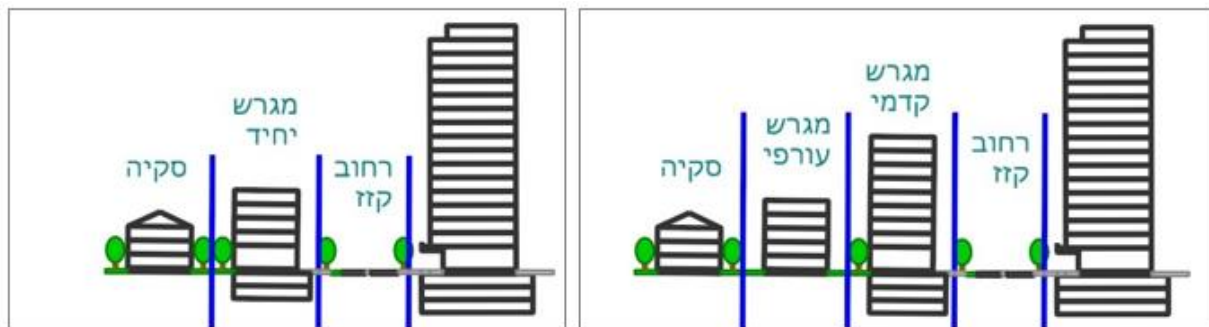


## בינוי בדופן מערבית:

לאורך הדופן המערבית של הרחוב, מצפון לרחוב הרצל, חזית מסחרית רציפה, מעליה בינוי מגורים בגובה שבין 5-8 קומות לפי עומק המתחם: תכנית מוצעת על מגרש יחיד לאורך רחוב קזז יכולה לקבל בינוי של עד 5 קומות, ותהיה מותנית בפתרונות תנועה וחניה מעורף המגרש.

תכנית מוצעת על מגרש קדמי ומגרש עורפי לאורך הרחוב, יכולה לקבל עד 8 קומות בחזית לרחוב קזז, ועד 5 קומות בבנין העורפי – הכל על מנת לקבל בינוי מדורג לכיוון שכונת סקיה שבעורף. במצב זה תותר חניה משותפת בקו בנין 0, שהכניסה אליה מן הרחוב העורפי.

זכויות: רח"ק ב- 8 קומות: 2.8, רח"ק ב- 5 קומות: 1.6



## הנחיות לקומת הקרקע

מאחר והמרקם הבנוי בעורף הרחוב משתנה, גובשה שפה מאחדת בקומת הקרקע של המבנים, כך שיווצר מרחב ציבורי רציף, מעודד הליכות עם חזית מסחרית/פעילה.

א. חזית מסחרית/פעילה:

- קומת המסחר תהיה רציפה ככל הניתן, בגובה שבין 4.5-6 מ' ברוטו (קומה יחידה עם אופציה לגלריה טכנית מתוך החנות). כניסה למסחר תהיה מהרחוב בלבד, מסחר לא יופנה לחזית פנימית או אחורית.
- השימושים יהיו מסחר בינוני-קטן. בתכנית מפורטת מומלץ להגביל גודל חנות (עד כ- 200 מ"ר) או להגדיר טווח מרחקים בין כניסות לחנויות (בין 3-10 מ').
- פעילות המסחר תוגבל לשטח המסחרי, לא יותר שימוש בשטחי חצר לאחסנה, פריקה וטעינה. תכנית מפורטת תתיחס להיבטי מניעת מטרדים בממשק שבין מסחר למגורים.
- פריקה וטעינה לחנויות יהיו בסמטה אחורית, במפרץ או על המדרכה המורחבת, בשעות מוגבלות ובכל מקרה לא מרחוב קזז. הפתרון התפעולי יתואם מול מח' תכנון ואגפי העיריה הרלוונטיים.

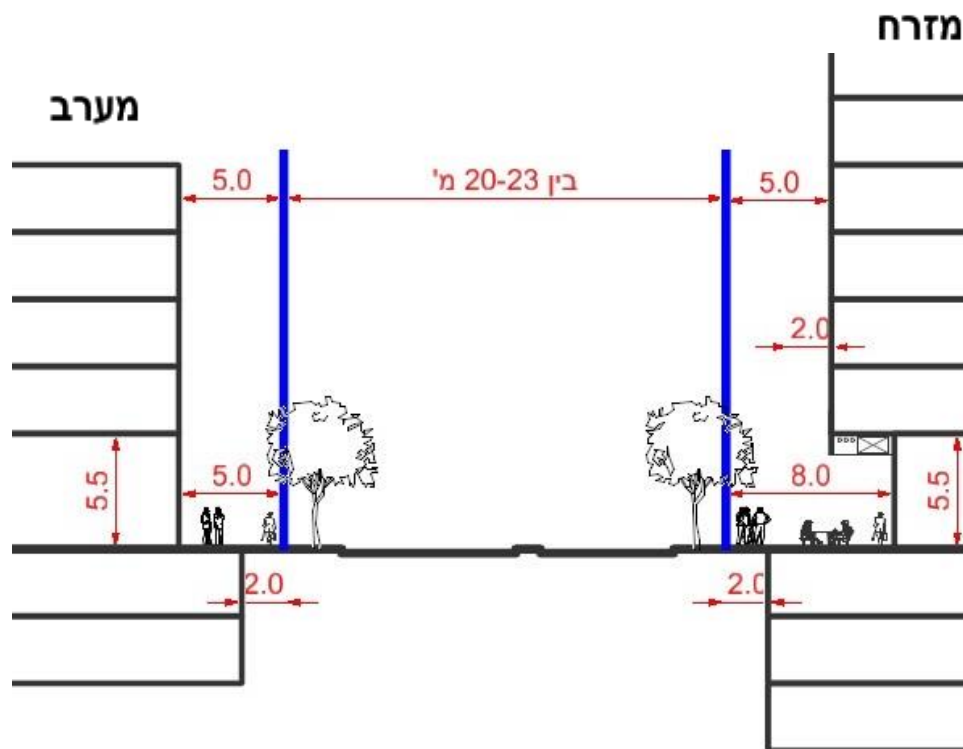
ב. מרווחים ומעבר מפולש בדופן מזרחית:

- המרווח הקדמי עד לחזית המסחרית שבקומת הקרקע יהיה 8 מ' מגבול המגרש, המרווח הקדמי בקומות המגורים יהיה 5 מ'. (מגבול הדרך המאושרת לעת אישור מסמך זה).

- את החזית המסחרית ילווה מעבר מפולש רציף, בעומק 3 מ'. (בתכנית המפורטת תפרט הנחיות להטמנת תשתיות בין רצפת המגורים לתקרת המעבר, בהפרדות הנדרשות, כמתואר בתרשים להלן.
- בכדי לאפשר נטיעות רציפות קו בנין תת קרקעי קדמי יהיה לפחות 2 מ'.

### ג. מרווחים בדופן מערבית

- המרווח הקדמי יהיה 5 מ', קו בנין תת קרקעי קדמי יהיה 2 מ' (מגבול הדרך המאושרת לעת אישור מסמך זה).



בתרשים: מעבר מפולש לאורך רחוב קזז: מבט מזרחה לצפון

- זיקת הנאה לציבור תידרש במרווח הקדמי עד לחזית המסחר, ולא תותר גדר קדמית.
- שטחים בנויים לצרכי ציבור ישולבו בקומת הקרקע, לפי הנחיות פרק 'מרחב ציבורי' במסמך זה.
- לא ישולבו דירות במפלס הקרקע ולא ישויכו שטחי חצר לנכס פרטי. ניתן להקצות שטח במרווח האחורי לגינה משותפת לשימוש הדיירים או לשימוש הציבורי בקומת הקרקע.
- לא יותר שימוש מסחרי במרווח האחורי למעט באישור מיוחד של מהנדס/ת העיר לאחר שהוכח כי הדבר נדרש לטיוב התכנון.





ח. לובי המגורים הראשי יהיה בחלקו האחורי של המבנה בכדי לאפשר רצף חנויות וחזיתות מסחריות ובכדי לאפשר יציאה ישירה ונוחה לחצר המשותפת. יש לשלב כניסות למגורים משביל בחזית צדדית או מפתח בחזית לכיוון רחוב קזז.

**ט. חניה ומרתפים:**

- תקן החניה יהיה בהתאם למדיניות העירונית התקפה בנושא.
- כניסת רכב לחניון תת קרקעי תהיה מעורף המגרש, או במקרים חריגים מהחזית הצדדית. לא תותר כניסה לחניונים מרחוב קזז.
- תותר אחסנה בקומת מרתף בכפוף לשמירה על מספר מקומות החניה הנדרש.



## 4. סקיה ב' (שכונת ראשונים)

### 4.1 מצב קיים

שכונת מבנים צמודי קרקע שנבנתה החל מסוף שנות ה-50, והוגדרה כאזור מגורים א' בתג"פ 509 (שנת 1962). השכונה הורחבה צפונה (עד רחוב האוניברסיטה ויגאל אלון) והוראותיה עודכנו בתכנית מאא 9 א (1985). בתכנית נקבעו זכויות בניה של 200 מ"ר ליח"ד (ועד 180 מ"ר ליח"ד בדו משפחתיים שאינם נפוצים בשכונה). גובה הבניה המותר הוא 2 קומות (עם/בלי גג רעפים) והמרווחים 5 מ' קדמי ואחורי, ו 3 מ' צדדי. גודל המגרשים הטיפוסי הוא כ 450-500 מ"ר בדרום השכונה, וכ 700 מ"ר בין רחוב הפלמ"ח לרחוב ראשונים. רישומי הארנונה מעידים על **תוספת יחידות דיור רבות ללא הליך תכנוני מסודר** (לדוגמא: ברחוב ראשונים כ- 75 מגרשי מגורים חד משפחתיים עם 123 רישומי ארנונה. ברחוב הפלמ"ח 36 מגרשים עם 65 רישומי ארנונה).

**במרחב הציבורי** ניכר מחסור משמעותי בשטחים ציבוריים פתוחים וישנם מעברים ציבוריים קיימים הזקוקים לטיפול ולחיזוק. על פי רוב אין שימוש בחניה בתחומי המגרש (מרבית הדיירים חונים ברחוב).

**שולי השכונה** גובלים באזור התעסוקה ובתחום תכנית מתחם הפרדס הנמצאת בהכנה בצפון, ברחוב קזז ממערב, בשכונות מתוכננות מדרום, וברחוב יגאל אלון ממזרח. לכל אחד מן המצבים האלה התייחסות ספציפית במסמך המדיניות.



### 4.3 הנחיות

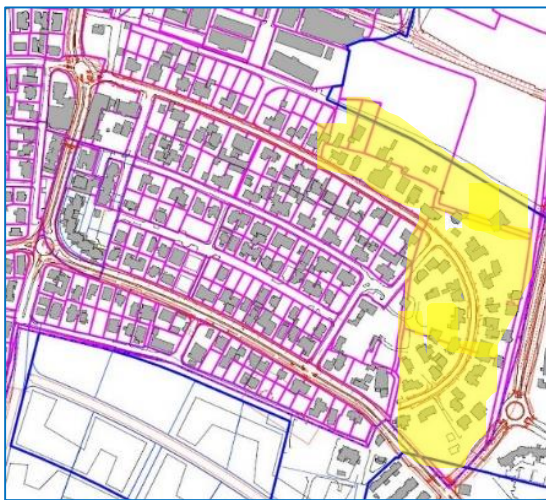
האזור מיועד לשמירה על תבנית בניה צמודת קרקע, על מנת לאפשר שכונת מגורים איכותית, המתחדשת מעצמה תוך שמירה על אופי השכונה.

א. ההתחדשות המוצעת תאפשר עד 2 יח"ד למגרש, בהתאם לתכנית התקפה, ללא תוספת זכויות בניה משמעותיות וללא תוספת קומות או גובה.

ב. החניה הפרטית הנדרשת תהיה בתחום המגרשים בלבד. פיתוח הרחובות יהיה כאזור מיתון תנועה, שיאפשר תנועת רוכבי אופניים משולבת במיסעה.

ג. יקודמו פיתוח והשלמת צירי הולכי רגל ואופניים צפונה לכיוון רחוב האוניברסיטה עד רחוב היוצרים.

ד. תידרש השלמת והסדרת רישום הקרקע במזרח ובצפון השכונה.



מימין: סכימת מעברים ציבוריים ומגרשים לצרכי ציבור בשכונה ובשוליה בהתאם ליעודי קרקע מאושרים.

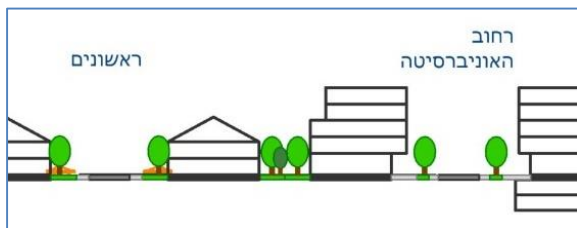
משמאל: הסדרת רישום קרקע בצפון ובמזרח השכונה

## הנחיות לרחוב האוניברסיטה

רחוב האוניברסיטה הוא רחוב קצה במצב תחזוקתי ירוד, הכולל פלישות חמורות והזנחה מתמשכת. עיריית אור יהודה והחברה הכלכלית פועלות כיום להסדרת הרחוב ולחידושו. הרחוב הוא **קו התפר** בין שכונת המגורים המתאפיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע (סקיה ב') לבין שולי אזור התעסוקה (שהתחדשותו תידון בתכנית נפרדת), ושכונת הפרדס המתוכננת. בשתי התכניות גובה הבניה יהיה בהכרח לפחות 5 קומות.

הנחיות מסמך זה מאפשרות מעבר הדרגתי של עוצמות הבינוי ברחוב האוניברסיטה לכיוון עורף השכונה, באמצעות הגבהת דופן הרחוב הדרומית:

הדופן הדרומית של רחוב האוניברסיטה מיועדת לבניה למגורים עד 5 קומות, עם אפשרות לחזית פעילה (לא



מסחרית) בקומת הקרקע. לא תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית לרחוב.

הבינוי יהיה מדורג לכיוון דרום - להתאמת גובה הבינוי למרקם שבעורף. יש לשמור על מרווח אחורי משמעותי (10 מ' בין מבנה למבנה).

## הנחיות לרחוב יגאל אלון

רחוב יגאל אלון אשר מסומן בתמ"מ 5/5 כציר מע"ר אזורי, צפוי לשנות את אופיו באופן משמעותי לעת מימוש והקמת רשת המטרו. בדופן המזרחית (מחוץ לתחום התכנית) מרקם מגורים קיים שנבנה בשנות ה-90. הדופן המערבית מחולקת: החלק הצפוני כלול בתכנית 'הפרדס' המביאה בחשבון הקמת תחנת מטרו ומשלבה בתכנון המוצע. החלק הדרומי נושק לשכונת סקיה ב' וכיום נתפס כחלק מהשכונה.

בשלב זה הוחלט לקבוע כי לעת מימוש המטרו תוכן תכנית מדיניות ייעודית למתחם זה אשר תבחן את האופן הנכון לפיתוח האזור. בשלב הנוכחי ישאר האזור בתבנית הקיימת, על פי ההנחיות הכלליות לסקיה ב' ולא תותר כל העצמת בינוי נקודתי ללא פיתוח המדיניות הכוללת.

## הנחיות לשדרות בן פורת

ברחוב מקודם תכנון של 'מהיר לעיר' המשנה את חתך הרחוב (ללא שינוי ברוחב זכות הדרך) וכולל תוספת שביל אופניים.

**הדופן הצפונית** של רחוב בן פורת היא חלק ממרקם הבינוי של סקיה ב' והבינוי בה ישאר על פי הנחיות אלה.

**הדופן הדרומית** נושקת לתכנית מפורטת בהכנה (תמ"ל 2030 - השכונות הדרומיות), המציעה שינויים לתמ"ל 1046. במתחמים לאורך הדופן הדרומית של הרחוב, ניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות לפי ההנחיות הבאות:

- בניה עד 8 קומות, במגבלות בטיחות טיסה ורעש מטוסים (בחלקים מן השטח חלות מגבלות שימוש מכח תמ"א 2/4).
- התכנון יקודם במתחמים גדולים, לפחות 4 דונם, שיאפשרו הפרשות משמעותיות של שטח פתוח ובנוי לצרכי ציבור. לא תקודם תכנית מפורטת ללא מענה לצרכי ציבור בראיה כלל עירונית.
- התכנון יתייחס למרחב הציבורי בחזית הרחוב על פי הנחיות פרק 'מרחב ציבורי' במסמך זה.
- הקטע הדרומי של רחוב קזז (בין שדרות בן פורת מרדכי לבין רח' השומר) כלול במתחם זה.

