

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית - יבנה, המרקם הוותיק > דיון בוועדה המקומית



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית / יבנה - המרקם הוותיק

1

ראש צוות תכנון-נוף
מזור - פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים

יועצים:
פרוגרמה, חברה ושיחוף ציבור +
סביבה: אורבניקס

שמאות וכלכלה
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

תנועה
PGL

מים וביוב- הידרולוגיה ונגר עילי
סירקין בזנר קורנברג


עיריית יבנה


הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית


סיטילינקה


מזור - פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים

צוות תכנון

ניהול פרויקט:

Citylink

רוית ריכטר | איריס יפה

ראש צוות תכנון:

מזור - פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

אדר' אורי מזור

אדר' חן פרקש

אדר' גיל אנוך

+ נוף: אדר' נוף אביטל חגי

שמאות

ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

משה פרידמן | רונן רוזנטל

פרוגרמה, חברה ושיתוף ציבור

אורבניקס

לואיס בר-נר | אמיליה קמנצקי | עינת ליברמן - אוזן

תנועה PGL

אילן קליגר | ענת שוחט | רונית הרשקוביץ

סביבה

אורבניקס

ערן בן-נון

מים וביו+ הידרולוגיה ונגר עילי

סירקין בוכנר קורנברג

יאיר קורנברג | אלון ברש

צוות היגוי

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר | מנהל אגף בכיר תכנון

גלית רונן | מנהלת תחום תכנון

יבנה

צבי גוב ארי | ראש העיר

דוד שטרית | מנכ"ל העירייה

קובי נעים | מהנדס העיר

אלדד גופר | אדריכל העיר

יונתן לוזר | עוזר מהנדס העיר לתכנון אורבני לשעבר

מוטי לוי | עוזר מהנדס העיר

זהבה בן חמו | מנהלת הוועדה לתכנון ולבנייה ומנהלת מדור רישוי

ורד נעמן סייג | מנהלת מדור תב"ע

תהילה מימון | מנהלת מינהלת להתחדשות עירונית

איריס צ'רוונגורה | מנהלת קשרי קהילה במינהלת להתחדשות עירונית

עוז בר ליס | מנהל תחום תכנון במינהלת להתחדשות עירונית

לשכת התכנון - מחוז מרכז

משרדי ממשלה ורשויות ממשלתיות נוספות: משרד התחבורה, רמ"י, משהב"ש..., רת"א, משהב"ט

< מסמך המדיניות נערך בהזמנת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובהובלתה, תוך עבודה משותפת ומקיפה עם הרשות המקומית ובפרט ראש העיר, מר' צבי גוב-ארי, צוות מינהל ההנדסה וצוות המינהלת המקומית להתחדשות עירונית.

לאורך התהליך התקיימו פגישות תיאום עם גורמים שונים כגון משרד התחבורה ורמ"י, נציגי משרדי העירייה השונים וכן וועדות היגוי דיונים ברשות לשכת התכנון - מחוז מרכז.

תהליך התכנון לווה בשיתוף ציבור - מכגשי זום (בתקופת הקורונה) וכן באמצעות שאלון אינטרנטי באתר העירייה.



הגדרות

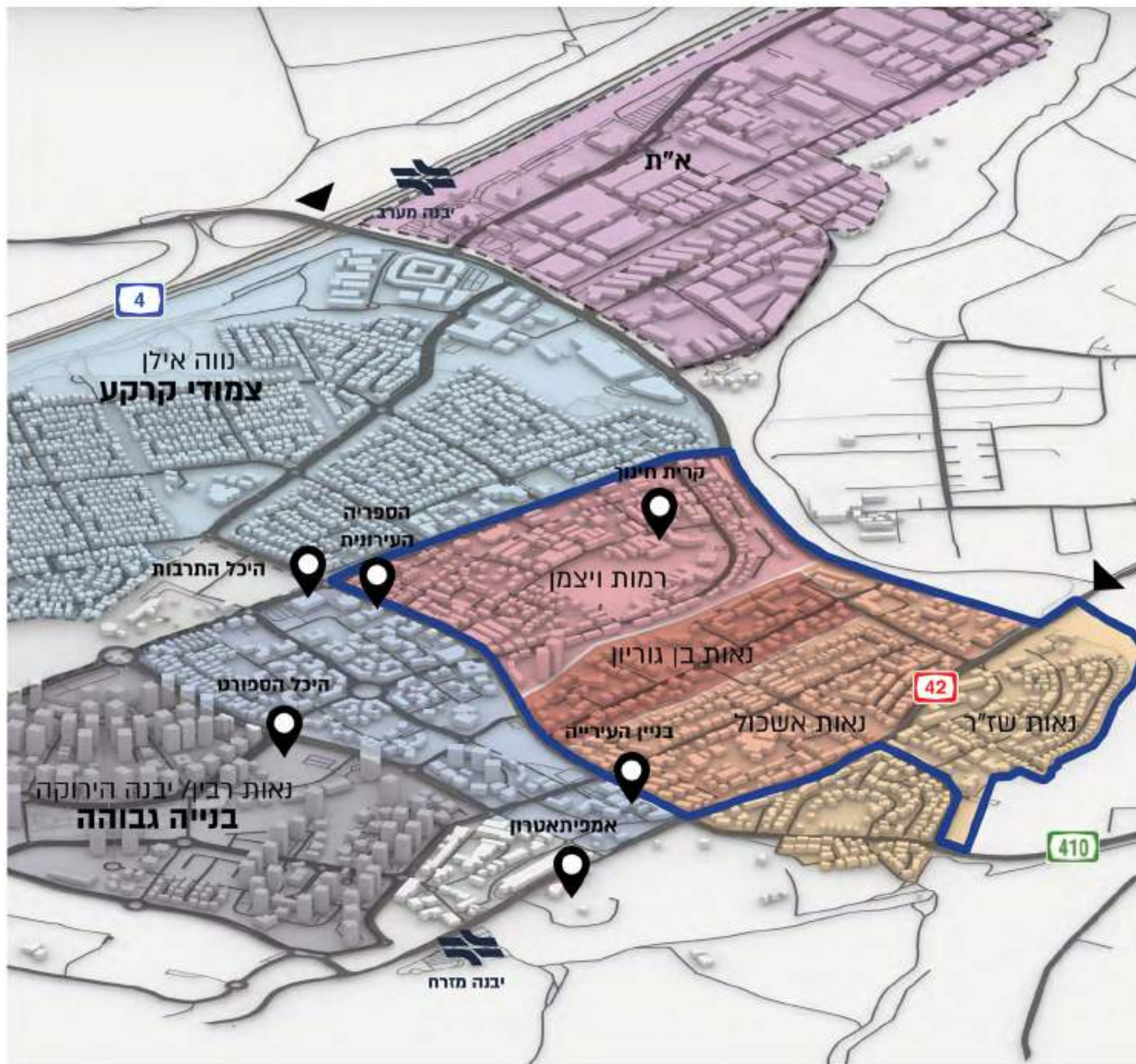
מסמך מדיניות (כהגדרתו בתכנית המתאר הכוללנית): מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לתכנון, פיתוח וקידום של האזור, הנחיות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית המתאר, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימוש קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור, תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכ' – הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר ולצרכים התכנוניים לעת הכנת המסמך.

גבול מסמך המדיניות – כמתואר בתרשים כאן ובסעיף 'תחום החלת המדיניות' – כולל את ארבעת השכונות ואינו חופף במלואו לחלוקת מתחמי התכנון בתכנית המתאר (מתחמים 1,2,4).

מתחם תכנון (כהגדרתו בתכנית המתאר הכוללנית): יחידת שטח כמסומן בתשריט תכנית המתאר (במספר ובשם), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5 להוראות תכנית המתאר.

תכנית התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית המתאר הכוללנית) – תכנית להתערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי, ציפוף הבינוי, בינוי פינוי, תכניות משולבות תמ"א 38 וכו', לצורך החייאתו שיקומו והתחדשותו, ואשר כוללת לפחות 50 מתחם לתכנית ("קו כחול") – מתחם המוצע לקידום במסגרת תכנית התחדשות עירונית (תב"ע) כיחידה תכנונית אחת. מתחם לתכנית יכול ורצוי שיכלול במסגרתו שטחי ציבור, דרכים אשר בתחומו ובסביבתו המיידית. כמו כן, מתחם לתכנית יכול לכלול במסגרתו פתרונות שונים להתחדשות הדיור – ובכלל זה התחדשות בניינית.

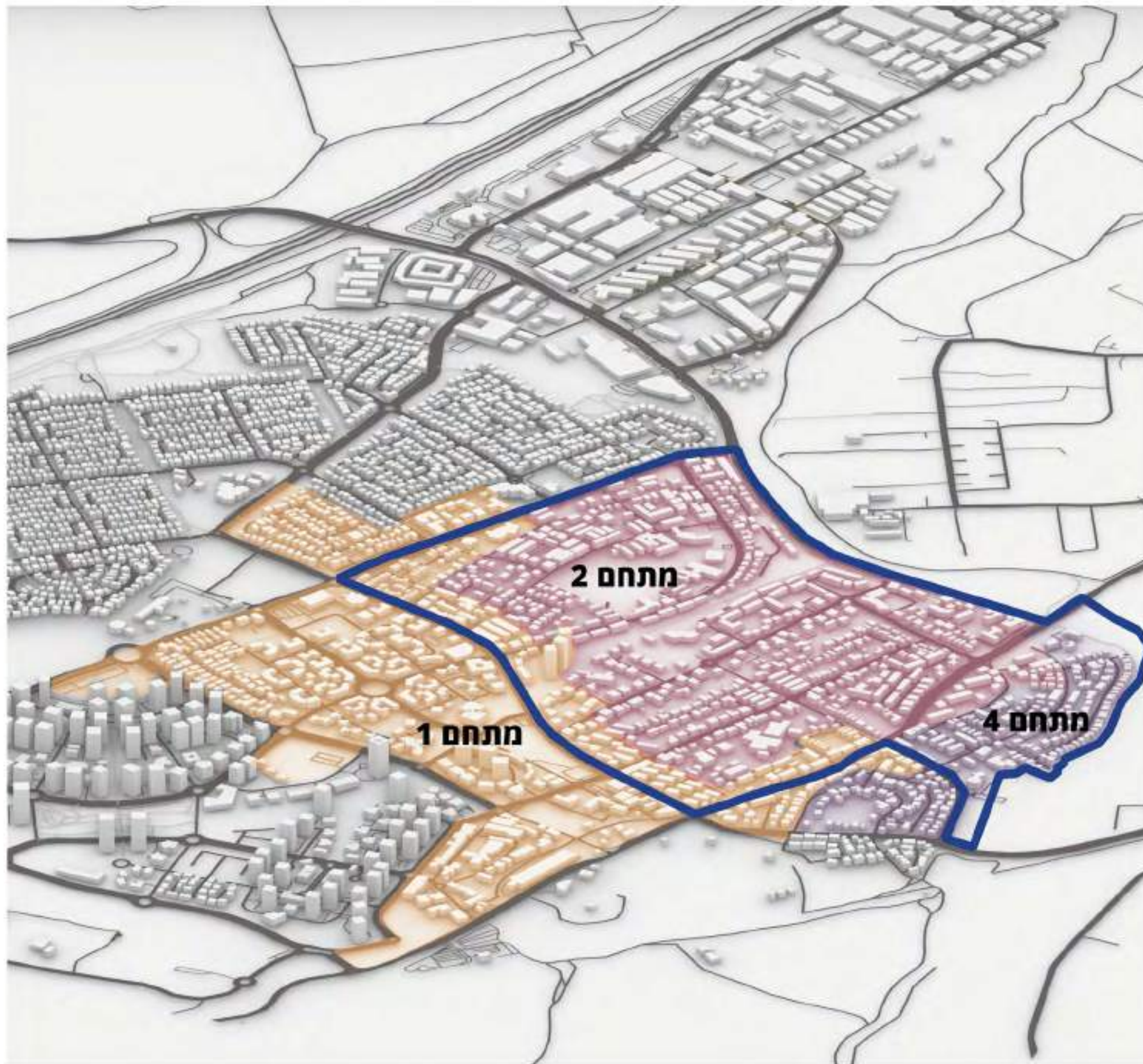
התחדשות בניינית – התחדשות של מגרש בודד, לרוב במסגרת היתר ע"ב תכניות תקפות ובכללן תמ"א 38 (או תכנית עתידית שתחליף אותה), השלמת זכויות מתכניות עבר; ובכלל זה שיפוצים ואף חיזוק ללא תוספת בינוי.



תחום החלת מסמכי המדיניות

מסמכי מדיניות התחדשות הרובע הוותיק יחולו על מתחמי התכנון הבאים:

- « **מתחם 1 - מרכז העיר** (בחלקו: דופן צפונית של רח' דואני, מקטע רח' ז'בוטינסקי וכן חלקים מרח' העצמאות הכלולים בתחום הרובע הוותיק; במסגרת מדיניות זו הוכלה תפיסת המע"ר גם על המקטע הצפוני של רח' העצמאות, לכיוון הכניסה הצפונית לעיר, בחלק הכלול בגבול מדיניות זו).
- « **מתחם 2 - המרקם הוותיק** (כלול במלואו ברובע הוותיק).
- « **מתחם 4 - נאות שז"ר** (בחלקו - המרקם הבנוי הקיים מצפון לרח' הנשיאים).



כללי

מרחב התכנון כולל כ- 1,400 דונם; כ- 4,500 יח"ד קיימות, רובן בבנייה רוויה (מבנים על עמודים, "H", שיכונים לסוגיהם) בארבעת השכונות הוותיקות: נאות שז"ר, נאות אשכול, נאות בן-גוריון ורמות ויצמן. במימוש מלא של תהליכי ההתחדשות (בלי הפעלת מקדמי מימוש) יוכלו להתווסף לשכונה עוד כ- 7,200 יח"ד (רובן ככולן בתחום מתחמי פינוי-בינוי, אשר בהם כוללים רוב המבנים הוותיקים שבבנייה רוויה).

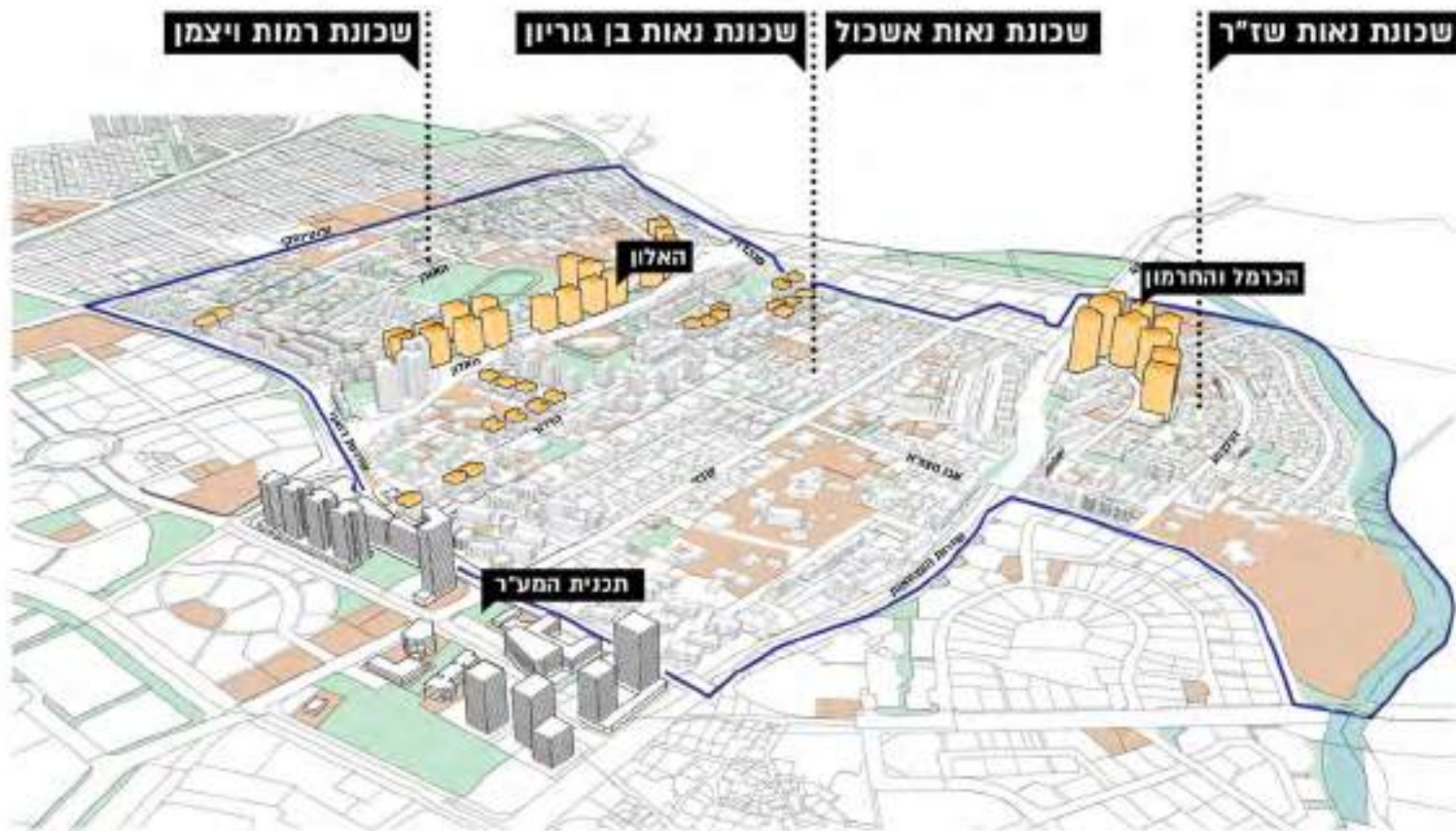
תכנית המתאר הכוללת התקפה, קבעה חלוקה למתחמי תכנון, כאשר לכל מתחם הוגדר אופיו, קיבולות והנחיות רלוונטיות לפיתוח בתחומו; כחלק מדרישות התכנית, תנאי לדיון בכל תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יח"ד במתחם, הינו אישור מסמך מדיניות.

מסמך מדיניות זה, בא להסדיר, לתאם ולהנחיות תהליכי התחדשות עירונית שכבר היום מקודמים ברובע הוותיק; המדיניות מנחה קידום תכניות מפורטות, תוך מתן דגש גם למענים לשטחי הציבור ולתשתיות. כמו כן, כולל המסמך הנחיות להתחדשות ברמת הבניין הבודד ("התחדשות בניינית").

הנחיות המדיניות תוכננו כ"ארגז כלים להתחדשות כוללת" - עקרונות והנחיות לפיתוח המגורים, המסחר, שטחי הציבור הבנויים והפתוחים, מערכת הרחובות והתשתיות; - תפקידן, הנגשת המידע לתושב, ליזם ולרשות המקומית - לצורך ייעול וקיצור תהליכי ההתחדשות.

בסופו של המסמך גם המלצות פרטניות לכרטסות נבחרות לפי "קווים כחולים" לתכניות מפורטות - מתחמי פינוי-בינוי/ משולבים בעיבו-בינוי + וכן כרטסות לשב"צים משמעותיים לרה/ תכנון.

הרשות המקומית תנהל מעקב תקופתי אחר מגמות הפיתוח וההתחדשות ברובע ותוכל לעדכן את הנחיות המסמך מעת לעת; כל זאת בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללת ולקיבולת המתאפשרת במסגרתה במתחמי התכנון הכלולים.



מצב מאושר/ קיים: תכניות התקפות/ בבנייה: הכרמל, החרמון בשכונת נאות שז"ר והאלון בשכונת רמות ויצמן (תכניות תקפות) + חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 בעיקר ברח' הדרור.



מגמות הפיתוח ועוצמות ההתחדשות (המחשה נפחית ראשונית לתכניות שקודמו במרחב בשנת 2020 (טרם הנחיות מדיניות זו) - במסגרת מסמך זה ניתנו הנחיות תכנון ועיצוב למתחמי התכניות המקודמות השונות.



מטרות המסמך: רובד תכנוני משלים בין תכנית המתאר הכוללנית לבין תכניות מפורטות

מטרתו המרכזית של המסמך הינה הגדרת מדיניות תכנונית להתחדשות עירונית בתחום המרקם הוותיק.

- מטרות משנה:

- « סיווג מתחמים להתחדשות עירונית כעיקרון מוביל והגדרתם.
- « קביעת הנחיות תכנון למתחמים ולמתחמי תכנית ("קווים כחולים").
- « קביעת פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.
- « קביעת הנחיות והיבטי תנועה ותחבורה הנגזרים מהגדלת הקיבולת.
- « קביעת הנחיות נוספות להתחדשות המרקם הוותיק – כולל היבטי נוף, שטחים כתוחים וסביבה.
- « בקרה בנושא מימוש כמותי לשנת היעד על פי תכנית המתאר.

תכנית המתאר הכוללנית התקפה, על נספחיה, כמו גם הגדרות הקיבולת, המאפיינים העירוניים, גבהי הבינוי וכיוצ"ב - מהווה את המסגרת התכנונית למדיניות שלהלן, אשר נועדה לעודד ולהסדיר את תהליכי ההתחדשות במרחב הוותיק.

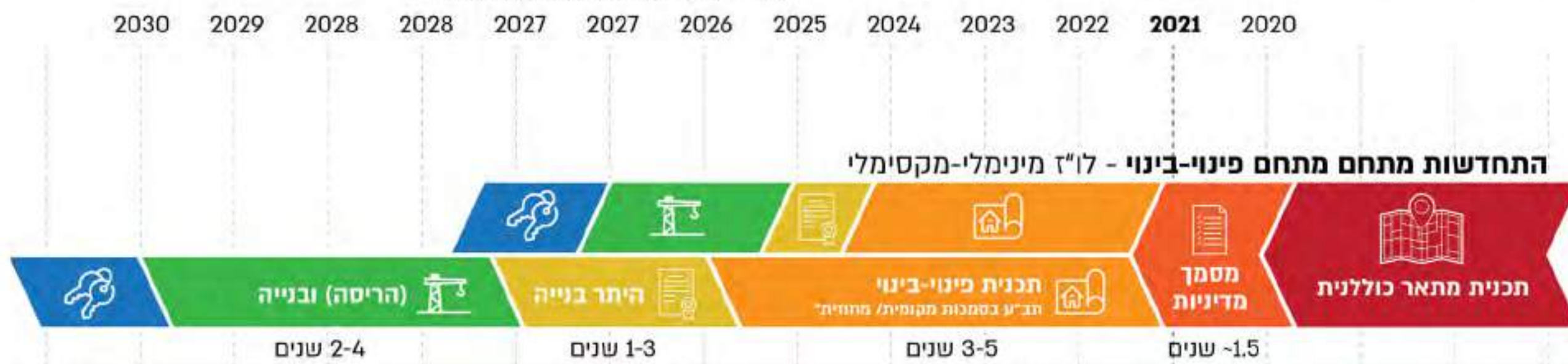
שימוש במסמכי המדיניות לצורך הכנת תכנית מפורטת:

הכנת תכנית מפורטת תעמוד בתנאים הבאים:

- א. הוראות תכנית המתאר הכוללנית ליבנה על תחום התכנית המפורטת הנדרשת.
- ב. ההנחיות הכלליות של מסמכי המדיניות, המשותפות לכל השכונות ומתחמי התכנון שבתחום מסמכי המדיניות (ראו פרק ב' – עקרונות והנחיות המדיניות).
- ג. הנחיות מסמכי המדיניות להכנת תכנית מפורטת במתחם תכנון ובמתחם לתכנית ("קו כחול") הכוללים את התכנית המפורטת המוצעת (ראו פרק ג' – כרטסות מתחמים).

תכולת מסמכי תכנית מפורטת (לשיקול דעת הוועדה)

- א. מסמכים עיקריים: תשריטי מצב מאושר ומוצע + הוראות תכנית.
- ב. נספח בינוי ונספח נופי - כולל מפלס הקרקע, חתכים וחזיתות עקרוניים.
- ג. נספחי סביבה (כולל בדיקת השפעות הבינוי - בדיקת הצללה, משטר רוחות וכו'); כולל הנחיות לטיפול בפסולת).
- ד. נספחים נוספים: מים וביוב, ניקוז, תנועה וחנייה, פרוגרמה לשטחי ציבור וכל נספח נוסף שיידרש ע"י הוועדה.
- ה. סקר עצים.
- ו. שלביות ומתחמי תכנון.
- ז. במסלול יזמים - יש להציג חתימות בעלי הזכויות - לפחות 75% בשטח התכנית;
- ח. יש להציג בדיקת כדאיות כלכלית.



תכולת מסמך המדיניות

ארגז כלים לרשויות ולבעלי תפקידים, למקבלי החלטות, לתושבים וליזמים

פרק א:

חזון לרובע ותכנית ההתחדשות - "התחדשות כוללת ומכלילה"

« חזון - התחדשות כוללת ומכלילה

« **תכנית ההתחדשות** - מארג ומידרג תהליכי התחדשות לכלל הרובע + דגשים ברמת ארבעת השכונות.

« **המלצות לתהליכים משלימים** / נלווים לצורך קידום תכניות ויישום.

חלק ב:

עקרונות והנחיות המדיניות - ארגז כלים רב תחומי

« הנחיות להתחדשות המגורים.

« הנחיות למסחר ועירוב שימושים במגורים - במע"ר ובמוקדים שכונתיים.

« הנחיות לשטחי הציבור הבנויים.

« הנחיות לשטחי הציבור הפתוחים, לרשתות השכונתיות - כולל היבטי תנועה.

« **הנחיות נוספות לקידום תכניות מפורטות** - דרישות משלימות ודגשים להגשת תכנית בסוגיות כגון היבטי סביבה, תשתיות, חברה וכלכלה.

חלק ג:

כרטסות הנחיות למתחמי תכניות התחדשות

+ נספחים

« **מתחמי פינוי-בינוי במע"ר / רחובות ראשיים** - מתחמים בממשק עם דואני והעצמאות.

« **מוקדי התחדשות שכונתיים** - מתחמי פינוי-בינוי בלב מרקמי המגורים.

« **שטחי ציבור משמעותיים לעיבוי / רה-תכנון** - כרטסת פרוגרמה + הנחיות לשילוב שטחים פתוחים ושיפור קישוריות.

« **הנחיות לקידום תכנית מפורטת נקודתית** - דגשים / תיאומים וכיוצ"ב.



תשתיות



מע"ר



מסחר



שטחים פתוחים



שטחי משחקים



מבני ציבור



מגורים

סטטוס (יוני 2021)

א. אימוץ מסמך המדיניות: הגשת טיוטת מסמכי המדיניות לעיון הרשות המקומית לקראת דיון בוועדה המקומית

ב- 5.7.2021; יתקיים גם תיאום נוסף עם רמ"י (המקדמת 3 תכניות ברובע); מסמך המדיניות יוגש גם לדיון

לאימוץ ע"י הועדה המחוזית.

ב. התכניות המפורטות - רובן ככולן צפויות להיות בסמכות מקומית; תכניות שעשויות להגיע לאישור לשכת

התכנון המחוזית תהיינה תכניות שיחרגו ממסגרת תכנית המתאר הכוללת בסוגיות כגון - חריגה מהצפיפות

המקסימלית שהוגדרה בתכנית המתאר/ תוספת יח"ד מעבר לקיבולת המתוכננת לרובע/ גובה הבינוי (מעבר

למותר/ למכסת מוקדי הגובה).

ג. חלק גדול מהמתחמים מצוי כבר היום בשלבי תכנון שונים ע"י יזמים ותושבים, הרשות המקומית ואף רמ"י

(מקדמת שלושה מתחמים ברובע); שניים מתוכם נסמכים על שימוש בקרקע משלימה); - בהמשך קידומם, יש

לוודא התאמה למדיניות.

ד. השלמת/ עדכון הנחיות מרחביות עירוניות למבנים בהתחדשות בניינית (רכה/ תמ"א 38) וכן למתחמי

תכניות פינוי בינוי; רצוי להסתמך על העקרונות המומלצים במסמך זה (פרק ב') ולהוסיף על כך נושאים כגון

חומריות, אופי קומת הקרקע וחתך הרחוב.

ה. המשך תהליך יידוע ושיתוף הציבור - באחריות המינהלת להתחדשות עירונית:

- הנגשה איכותית של המדיניות הכללית ומתחמית באתר המנהלת להתחדשות עירונית.

- הצגת המדיניות הרלוונטית לכל שכונה ע"י כנס עם כלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

- הצגת תכנון ברמת המתחם לנציגויות הדיירים: מתחמי החרמון העצמאות, הדוכיפת, הגלבוע, הדרור 25.

- כנס לחשיפת המדיניות לגורמי השוק הפרטי (יזמים, מארגנים, עורכי דין דיירים).

1.

המלצות לתהליכים משלימים

בהתאם לקצב המימוש והאכלוס בפועל, יידרשו צעדים משלימים להתחדשות ברמת תשתיות הרובע:

- « **רה-תכנון, חידוש והעצמת שטחי הציבור הבנויים** ובפרט מבני הציבור המצויים בתאי השטח הגדולים.
- « **שיפור רשת הדרכים** - השלמת חיבורים, שינוי חתך הרחוב והוספת שבילי אופניים.
- « **חידוש תשתיות** וצנרת ישנה בתת"ק במקביל לפרוייקטי חידוש הרחובות + עדכון ומעקב עם תאגיד המים ביחס לקיבולות המשתנות במשך הפיתוח.
- « **בתיאום משרד התחבורה וחברות ההיסעים** העובדות בעיר - **שיפור שירות ותדירות תח"צ**.
- « **חידוש ופיתוח שטחי ציבור** פתוחים קיימים בשכונה והוספת מתקנים, הצללה וכו' - לרווחת התושבים.
- « **תיאום רמ"י** - קרקע משלימים/ פתרונות משלימים למתחמים הרלוונטיים (הנכנסים בצפיפות גבוהה).
- « **תיאום משרד החינוך** - היערכות לחידוש מבני ציבור והסדרת תוספת שטחי ציבור גם במסגרת שטחי רצפות בתוך קומות המסד של מבני המגורים.



יבנה המרקם הוותיק
מסמך מדיניות להתחדשות עירונית

פרק א: חזון לרובע ותכנית ההתחדשות תמצית יסודות המדיניות

חזון - "התחדשות כוללנית ומכלילה"

"לא משאירים אף אחד מאחור"

– רה"ע מר' צבי גוב-ארי, 2020.

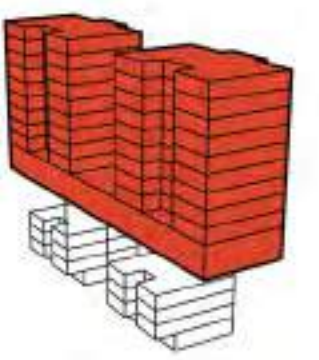
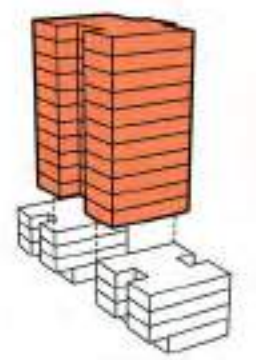
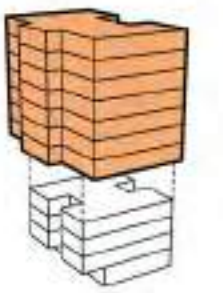
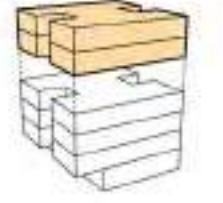
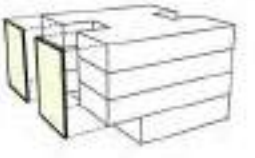


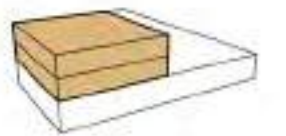

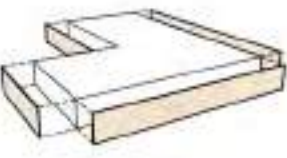

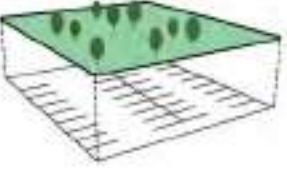
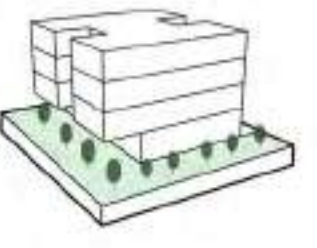


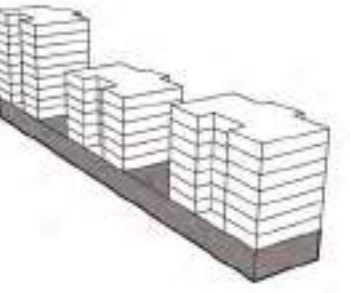
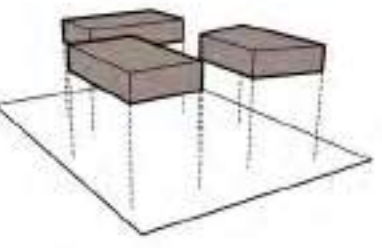

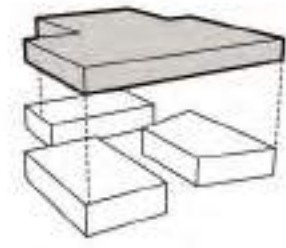



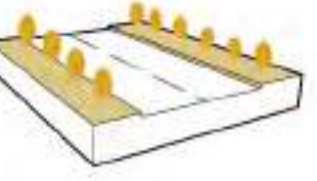


המרקם הוותיק יתחדש כמארג שכונות בעלות אופי עירוני במיקום מרכזי, מרושתות היטב ומקושרות למע"ר ולשכונות החדשות בעיר; מרקם מגוון ומרובד, בליבו מספר מוקדים שכונתיים ומערך רציף של שבילים, מרובה שטחים פתוחים וציבוריים, הנשענים על שלד הרחובות הראשיים ופארק הנחל.

"פני השכונה המתחדשת" - מע"ר דואני צפוני ומקושר למרכז העיר המתחדש גם הוא. המרקם המתחדש יהווה בית לכלל תושביו - הוותיקים והחדשים ויציע מגוון צורות מגורים.

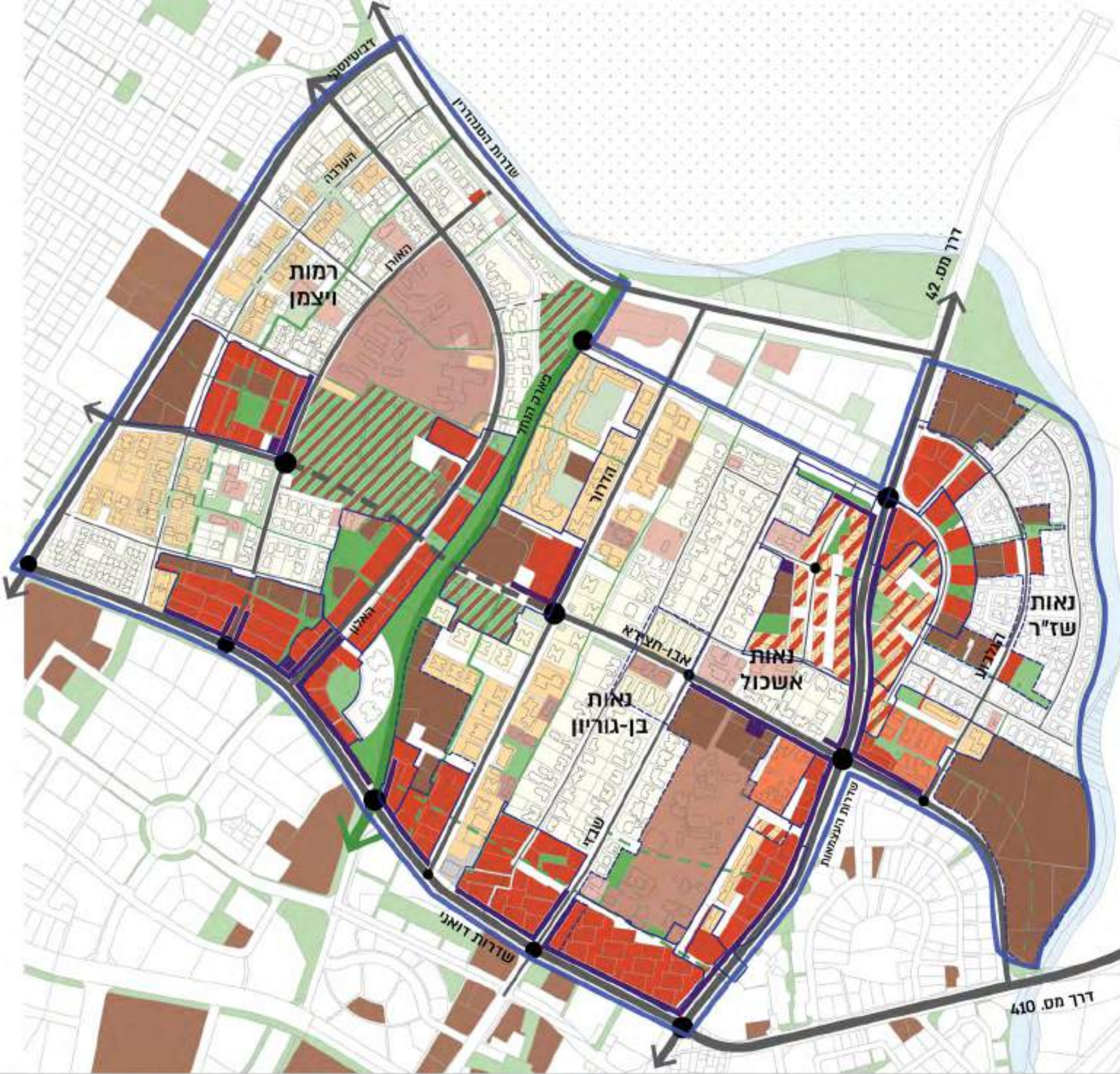
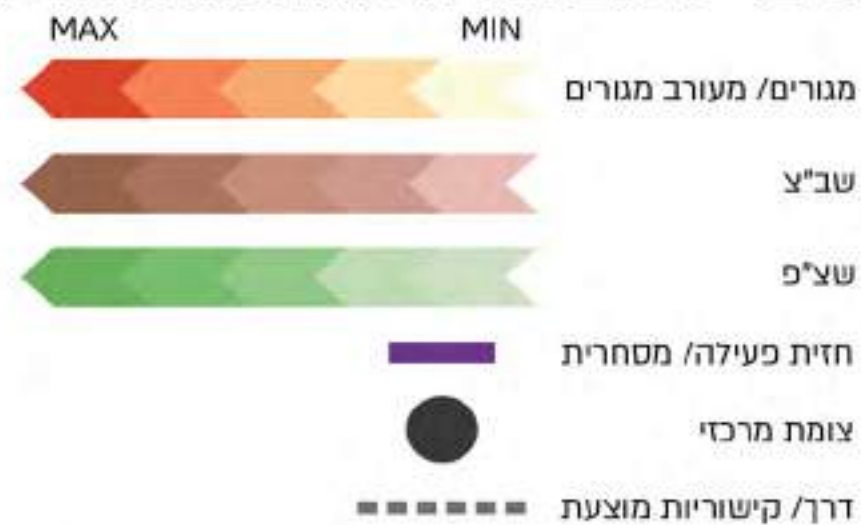
חזון זה נפרט למטרות מרכזיות:

- « שכונה מגוונת, תוססת, מרובת מוקדים, נגישה ומקושרת לסביבתה.
- « העצמת וחידוש רחובות ראשיים.
- « שיפור התשתית העירונית – חיזוק ויצירת רשתות משלימות של תח"צ, הליכתיות ורכיבה על אופניים וכלים קלים.
- « ייעול, חידוש ושידרוג השטחים הציבוריים ברובע - בנויים ופתוחים .
- « חידוש והוספת יח"ד במרקם הוותיק ושיפור בטיחות המבנים (כולל חיזוק המבנים, מרחבים מוגנים, תקני בנייה עכשוויים וכו'...).
- « שימור וחיזוק המרקם החברתי הקיים, תוך העצמת החוסן החברתי-קהילתי ויצירת תנאים לקליטת תושבים חדשים.

ארגז כלים להתחדשות: מנעד פתרונות והיקפי התחדשות משתנים

MAX רה-תכנון/ מתחמי פניב	MID תוספת ביטי/ התחדשות בניינית	MID תוספת ביטי/ התחדשות בניינית	MIN שיפוץ, שיפור, חיזוק	MIN שיפוץ, שיפור, חיזוק	
					מגורים
					שטחי ציבור בנויים
					שטחים פתוחים
					שטחי מסחר
					רחובות ודרכים

תכנית ההתחדשות: תשריט עוצמות הפיתוח וההתחדשות



תשריט זה משקף את מנעד עוצמות הפיתוח המוצע ואת סוגי ההתחדשות; - בין התחדשות בניינית "רכה" ועד מתחמי כינוי בינוי ועיצוב שימושים במע"ר. כל אלה - מפורטים בעמודים הבאים; - עיקרי מאפייני התחדשות המרקם הוותיק:

« עיקר מתחמי ההתחדשות המשמעותיים (כנ"ב) לאורך הרחובות הראשיים - דואני והעצמאות (בהתאם לתכנית המתאר "אזור עירוני מעורב", שבמסגרתו מתאפשר עירוב שימושים ובנייה גבוהה ואינטנסיבית יותר).

« חיזוק הרשת הפנים רובעית-שכונתית באמצעות שיפור מערך הרחובות והשבילים ובפרט ציר רוחב - רח' אבו חצירא. ציר מרכזי זה מחבר בין ארבעת השכונות ונושא עליו מוקדי התחדשות שכונתיים, מסחר ושטחי ציבור המשמעותיים ברובע.

« ציר אורכי צפ' - דר' פארק הנחל, מהווה עמוד שדרה לשטחים הפתוחים ברובע; - במסגרת מתחמי ההתחדשות הגובלים יועצם גם פארק הנחל ותשופר הנגישות והקישוריות אליו.



« **חיזוק שיפור הרשת המקומית: יועדפו מתחמי פינוי-בינוי אשר במסגרתם ניתן להשלים ולטייב את רשת הרחובות, הדרכים, השבילים והשטחים הפתוחים - בהתאם למוצע במדיניות (לדוגמה חיבור רחוב האורן לרחוב דואני)..**

« **חידוש, איגום וייעול שטחי הציבור הבנויים והפתוחים: יועדפו מתחמי התחדשות אשר במסגרת הגדרת הקו הכחול שלהם מאפשרים ארגון מחדש, איגום, ייעול ואף הגדלת שטחי הציבור הבנויים והפתוחים, כמו גם שיפור החיבור והממשק שלהם עם הרשתות הקיימות ברובע (למשל פוטנציאל בחיבור תכניות דואני השחף ודואני הדרור והכללת שטחי הציבור בסביבתם).**

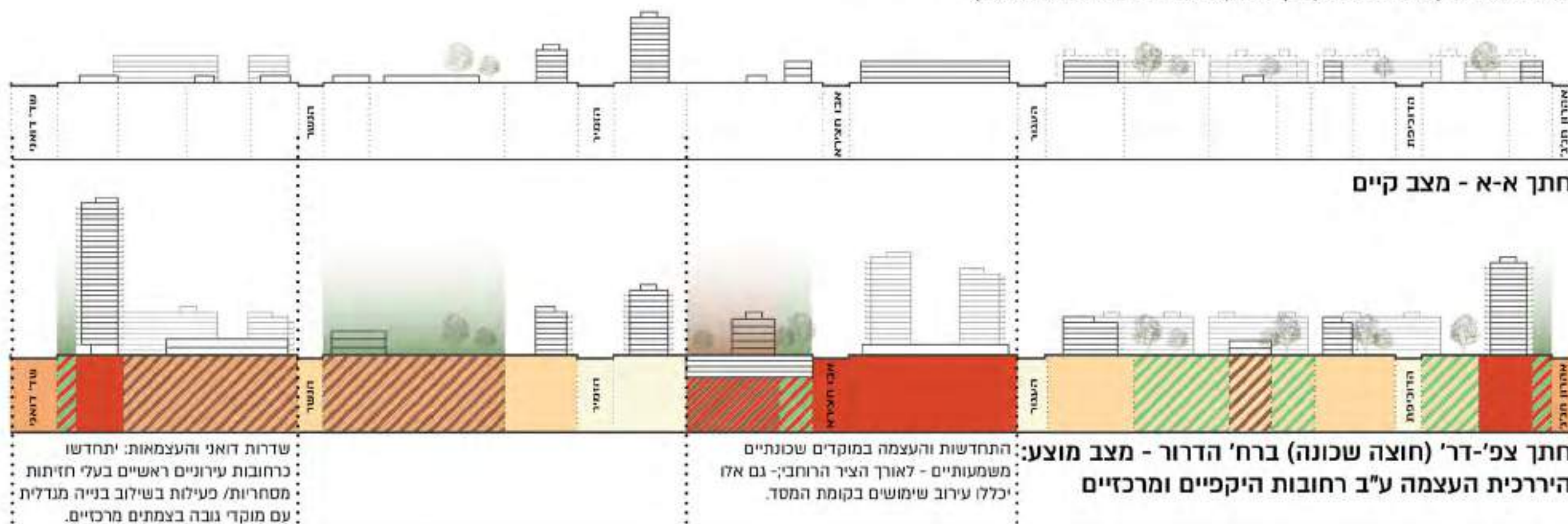
« **שיפור איכות ורמת הדיור, כמו גם, השפעת התכנון המוצע על היתכנות פעולות התחדשות במגרשים השכנים לו- ייבחנו מאפייני המצב הקיים-הפיזי, גיל הבינוי, מצב הבינוי; במסגרת התכניות המקודמות, יש להציג את הממשק עם המבנים השכנים שמחוץ "לקו הכחול" - באופן שיאפשר גם את התחדשותם העתידית, יאפשר כניסה לחניונים משותפים וכיוצ"ב..**

שיקולים להערכת ולתעדוף מתחמים לתכניות פינוי-בינוי/ לקרקע משלימה/ למסלול רשויות

« **התכנון המוצע תואם, ככל הניתן, לתפיסת תכנית המתאר הכוללת בהיבטי תמהיל השימושים, צפיפות, פריסת מוקדי גובה והתחדשות, תחום המע"ר וכיוצ"ב...**

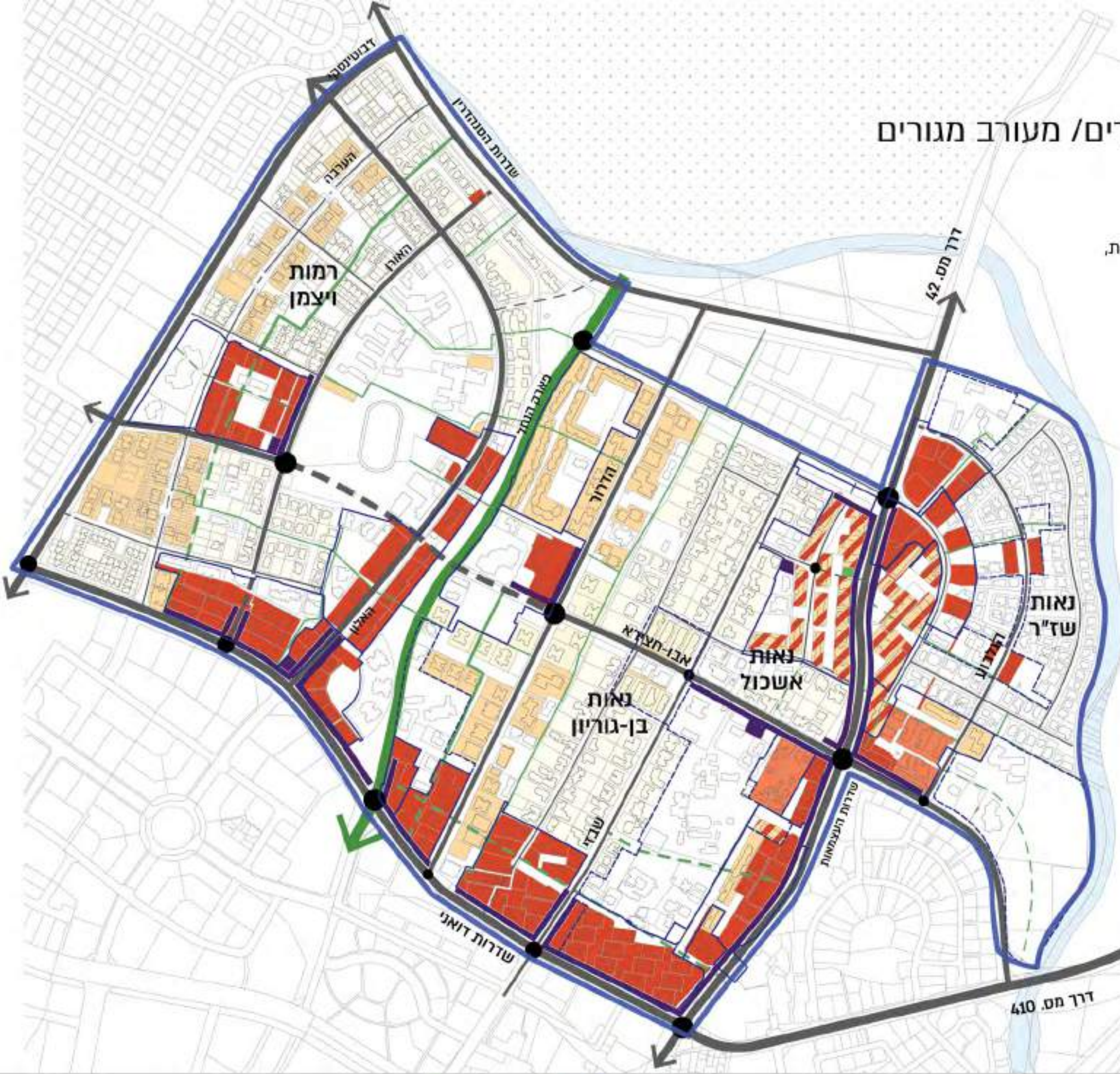
« **מיקום במרקם: יועדפו תכניות התחדשות משמעותיות לאורך הרחובות הראשיים במעטפת הרובע ובפרט באזור המוגדר כ"עירוני מעורב" (דואני, העצמאות בכרט) - באופן התואם את התפיסה ההיררכית של המתאר ביחס למרקם הבנוי ולעירוב השימושים בו. התחדשות וציפוף במיקומים אלו יאפשרו צמצום יחסי של ההעמסה על הרשת הפנימית של הרובע הוותיק ויטייבו את הממשק בין הבנייה החדשה (הגבוהה יחסית) לבין עם המרקם הקיים - מרקמי משולב בצמודי קרקע.**

« **התחדשות בלב המרקם הוותיק כפוטנציאל ליצירת מוקדים שכונתיים פעילים ומעורבי שימושים במיקומים מרכזיים בתוך הרובע והשכונות: בנוסף למתחמי התחדשות משמעותיים באזור המע"ר, יועדפו מתחמי התחדשות לאורך הציר הרחבי (מז-מע) של הרובע ("אבו חצירא" והרחובות ההמשכיים לו) ובפרט מוקדים בצמתים מרכזיים בשכונה ובסמיכות לשטחי ציבור (למשל במכנש עם רח' הדרור);- אלו יהוו תשתית להעצמת עירוב השימושים בתוך הרובע תוך קירוב והנגשת שימושים ציבוריים, מסחריים ושירותיים אל לב שכונת המגורים (אשר יאפשרו, בין היתר, צמצום התלות ברכב פרטי).**

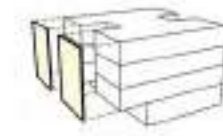


תכנית ההתחדשות:

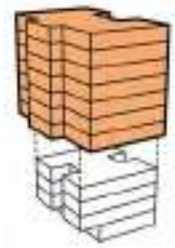
פריסת עוצמות וסוגי התחדשות המגורים / מעורב מגורים



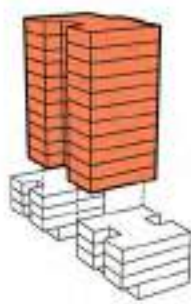
שיפוץ חזית וטיפול במפגעי בטיחות (כולל תוספת מרכזות, טיפול בקומת הקרקע)



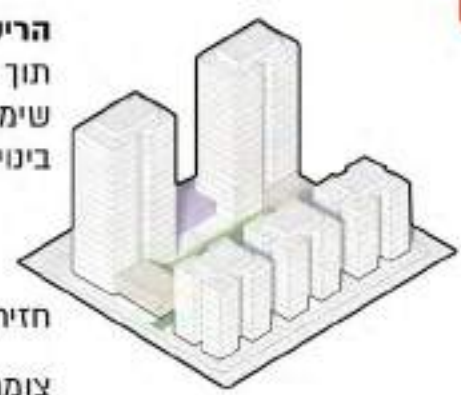
הריסה ובניה של מבנה בודד



הריסה ובניה של מבני (2-3 מבנים)



הריסה ובניה של מתחם תוך יצירת עירוב שימושים; -מתחמי פינוי-בינוי (במסגרת תב"ע)



חזית מסחרית
צומת מרכזי



תכנית ההתחדשות: תקציר סוגי התחדשות המגורים/ מעורב מגורים



דרגת/ סוג ההתחדשות	מאפייני המצב הקיים	מאפייני המצב המוצע (ראו הנחיות בהמשך)	מבנים/ מתחמים אופייניים/ מיקומים לדוגמה
A	צמודי קרקע/ חד משפחתי.	<ol style="list-style-type: none"> השלמת זכויות, שיפוץ. תיבחן אפשרות ל"דירית" – פיצול יחידה להשכרה/ דור המשך. באזורים לשיקום – תיבחן אפשרות לאיחוד שני מגרשים צרים. / קטנים. 	צמודי קרקע בעיקר בשכונות נאות אשכול, נאות בן גוריון ורמות ויצמן; מגרשים ריקים/ תוספת יח"ד/ פיצול מגרש - בהתאם למדיניות הרשות המקומית ובאישור מהנדס העיר.
B	בנייה רוויה קיימת: מבנים על עמודים/ בנייה גבוהה (למעלה מק-3), מגרשים גדולים יחסית וריבועיים.	<ol style="list-style-type: none"> השלמת זכויות להרחבות/ תוספות. חיזוק, טיפול במכגעים, חידוש חזית. תיבחן אפשרות לתוספת מיגון. מרפסות, תוספת מעלית וטיפול בחזית. נדרש מנגנון עירוני לליווי בעלי הדירות והנחייטם בתהליכים אלה. 	פתרון אפשרי לשיפור איכות הדיור במבנים שתמ"א 38 לא חלה עליהם ו/או בבנייה ותיקה משנות ה-90 הגבוהה מארבע קומות ו/או במבנים אשר אינם מצליחים לקדם פתרונות מסוג תמ"א 38 (כלכליות/ מגבלה אחרת).
C	בנייה רוויה קיימת – מגוון טיפולוגיות, כולל שיכונים, מבנים על עמודים.	« לכי תמ"א 38 או תכנית התחדשות בניינית עירונית חלופית (ראו הנחיות בהמשך).	לדוגמה: רח' הדרור - המשך מגמת ההתחדשות; מבני שיכון אורכיים בשכונות ומבנים בבנייה טרומית - ע"ב בדיקת היתכנות הנדסית (לחיזוק ותוספת)
D	בנייה רוויה קיימת – מגוון טיפולוגיות, כולל שיכונים, מבנים על עמודים, כולל בנייה טרומית; מתחמים בצפיפות נכנסת גבוהה במיוחד.	<ol style="list-style-type: none"> תכנית עם תתי מתחמים – חיזוק (עם/ בלי תוספת) והריסה ובנייה בתתי מתחמים נפרדים. תיבחן מימוש כלל תוספת היח"ד במבנים החדשים ו/או הקמת כלל פתרונות החנייה בבנייה החדשה. 	לדוגמה: מתחמי העצמאות-נרקיס, העצמאות חרמון, דואני הדרור.
E	בנייה רוויה קיימת בלב הרובע הוותיק;	<ol style="list-style-type: none"> התחדשות, ככל הניתן, בגבהי בנייה מרקמית, ללא מוקדי גובה. הקו הכחול של התכנית יכלול שטחי ציבור ודרכים בסביבתו - לצורך ייעול, איגום והסדרה. 	לדוגמה: מתחמים אופציונליים אבו-חצירא הלילך, הכלנית-השושנים והשיכונים ברח' הגלבע.
F	בנייה רוויה - מתחמים הממוקמים בתחום "מע"ר דואני צפוני, העצמאות ומוקדים שכונתיים; חלקים כוללים גם מגרשים קטנים יחסים בייעודי מסחר/ שב"צ.	<ol style="list-style-type: none"> התחדשות המגורים תכלול עירוב שימושים בקומת/קומות המסד - חזית פעילה עם מסחר ושילוב שטחי ציבור בנויים. יתאפשרו מוקדי גובה - בהתאם למתאר. 	מתחמים עם דופן/ חזית לרח' דואני, לרח' העצמאות ומספר מוקדים שכונתיים לאורך הציר הרוחבי המרכזי - אבו-חצירא במפגש עם צירי אורך - למשל ברח' הדרור.

תכנית ההתחדשות - מתחמים - "קווים כחולים" למתחמי תכנית

- תכנית תקפה
- מתחם/ "קו כחול" לתכנית
- "קווים כחולים" נוספים/ מוצעים
- מתחם שב"צ לרה-תכנון



מתחמים - "קווים כחולים" ברקע ייעודי קרקע מאושרים

מתחמים - "קווים כחולים" קומפילציית ייעודים מוצעים עקרוניים + חיבורים תנועתיים מוצעים



שכונת נאות שז"ר

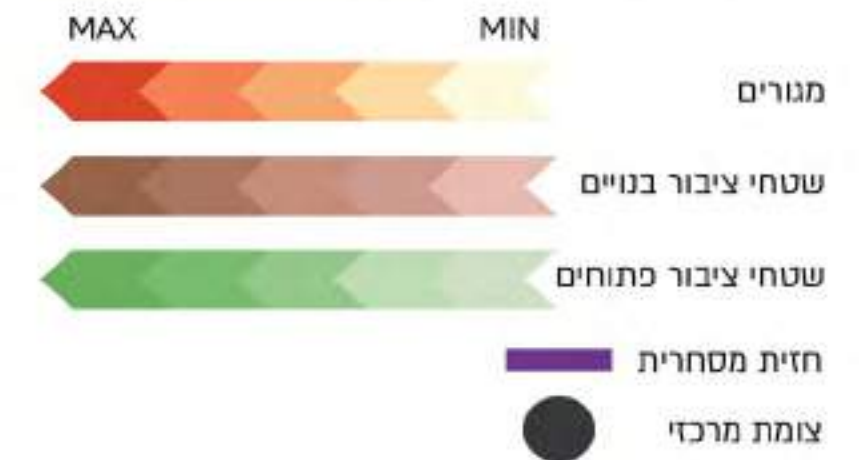
"קווים כחולים" למתחמי תכנית

התחדשות המגורים:

- העצמאות 1,3,5 - עיבוי-בינוי.
 - הכרמל - פינוי-בינוי - בביצוע.
 - החרמון - פינוי בינוי - בביצוע.
1. העצמאות-חרמון - משולב פינוי-בינוי ועיבוי-בינוי (שילוב חיזוק ותוספת).
 2. התבור - פינוי-בינוי - תכנית מקודמת ע"י רמ"י.
 3. שיכונים ברח' הגלבוע - מוצעים להתחדשות בשילוב שטחים ציבוריים סמוכים; - הגלבוע 14 - התחדשות בניינית; הגלבוע 26-27 במסגרת תכנית.

התחדשות השכונה:

- שב"צים לרה תכנון - השב"צ הדרומי הגדול (א) המשטרה מצפון (ב).
- חיבור רח' הגלבוע לעצמאות והשלמת רצפים בשכונה.
- איגום, ייעול וטיוב שטחים ציבוריים כתוחים ובנויים במסגרת תכניות מוצעות בגלבוע.
- במסגרת מתחמי התחדשות לאורך רחובות ראשיים ובמוקדים שכונתיים - קומת הקרקע/ מסד מבני המגורים ישמשו למסחר ו/או שטחי ציבור.



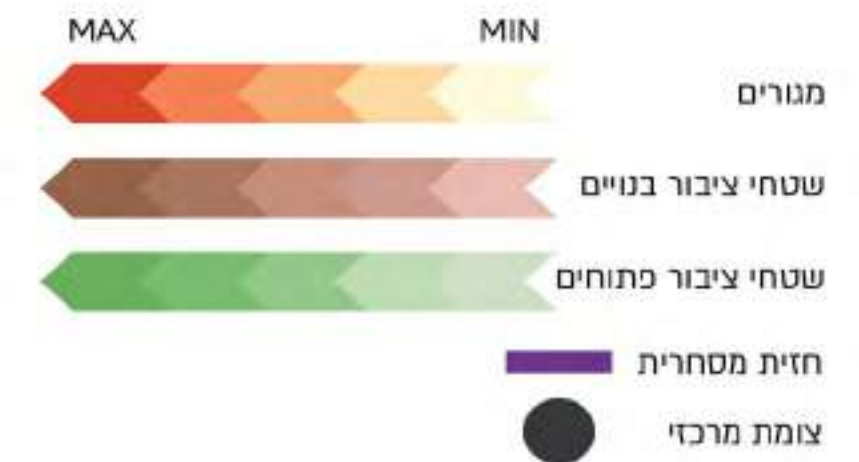
שכונת נאות אשכול

"קווים כחולים" למתחמי תכנית התחדשות המגורים:

- הלילך 3,5,7 - חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
- 4. העצמאות-נרקיס - פינוי בינוי כתלות בקרקע משלימה/ שילוב פינוי בינוי ועיבוי-בינוי- מקודם ע"י רמ"י.
- 5. דואני-שבזי-חבצלת - קידום תכנית פינוי-בינוי במסלול רשויות (מע"ר).
- 6. העצמאות-אבו חצירא - פינוי-בינוי.
- 7. העצמאות-הלילך - פינוי-בינוי.
- 8. העצמאות-דואני - תכנית פינוי-בינוי (מע"ר).
- * אופציונלי: "אבו-חצירא- הלילך" וב"כלנית-שושנים" - כמתחמים נוספים/ התחדשות בניינית/ "רכה".

התחדשות השכונה:

- רה-תכנון לשב"צ הגדול מדרום לרח' אבו-חצירא (ג) - ייעול, איגום ועירוב שימושי ציבור ושילוב שבילים ושטחים פתוחים.
- חיבור רח' החבצלת לדואני במסגרת תכנית ההתחדשות לבלוק.
- השלמת, איגום, ייעול, שיפור והסדרת רשתות פנימיות: רחובות, שבילים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים במסגרת מתחמי ההתחדשות העירונית.
- שילוב שטחי מסחר וחזיתות "פעילות" לאורך רח' ראשיים ובפרט דואני והעצמאות ובשערים לשכונה.

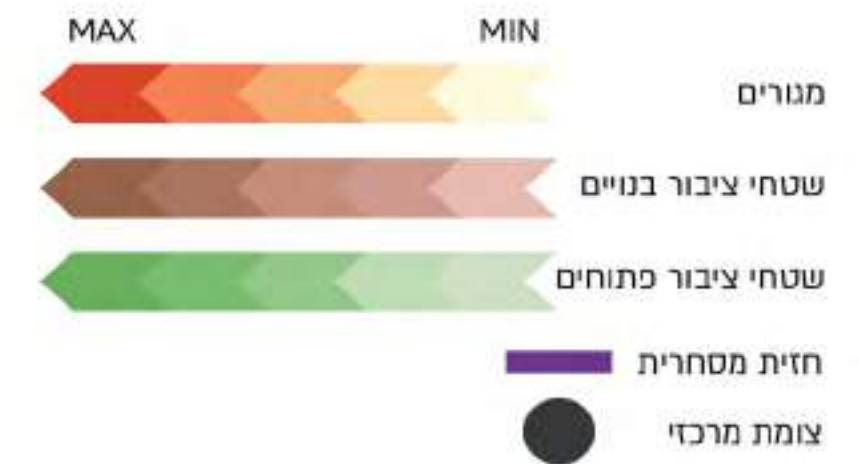


נאות בן-גוריון "קווים כחולים" למתחמי תכנית התחדשות המגורים:

- רח' הדרור מאופיין בהתחדשות בניינית - עיבוי-בינוי לפי תמ"א 38.
 • הדרור + הזמיר 2,4,6 - חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
 9. הדרור-דואני - שילוב של פינוי-בינוי ועיבוי-בינוי במסגרת תכנית (מע"ר).
 10. דואני-השחף - פינוי-בינוי (מע"ר).
 11. הדרור (25) - אבו חצירא - פינוי-בינוי מוקד שכונתי משולב עם התחדשות שטחי ציבור סמוכים.
 12. הדוכיפת - עיבוי-בינוי/ התחדשות בניינית במסגרת תכנית.

התחדשות השכונה:

- חיבור אבו חצירא מערבה - עד הפארק.
- יצירת מוקד שכונתי עם קומת מסד פעילה/ מסחרית בדרור 25 כולל חידוש שטחי הציבור הסמוכים.
- תכניות בדופן דואני (מע"ר) - ישולבו בחזית פעילה/ מסחרית ובמסגרתן יוסדרו ויאוגמו שטחי הציבור הסמוכים לפארק הנחל (בעורף המתחם ובממשק עם השכונה).
- פוטנציאל לשטח ציבורי פתוח/ בנוי נוסף בקצה הצפוני של הפארק (ומערב לו - היום שטח עם מתקני תשתית).



נאות רמות ויצמן "קווים כחולים" למתחמי תכנית התחדשות המגורים:

- הערבה 2,4 - חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
- האלון - תכנית פינוי-בינוי תקפה.

13. **התאנה** - תכנית פינוי-בינוי יזמית מקודמת ותלויה בקרקע משלימה.
14. **דואני-הדקל** - תכנית פינוי-בינוי מקודמת בשלבים ראשוניים ע"י רמ"י ותלויה בקרקע משלימה.
15. **דואני-האלון** - פינוי-בינוי משולב חזית מסחרית - שער לשכונה (מע"ר).
16. **דואני-הנחל** - פינוי-בינוי משולב חזית מסחרית - שער לשכונה (מע"ר).

התחדשות השכונה:

- חיבור רוחבי מז'-מע', הולכי רגל ואופניים: השקמה הזית - עד הפארק (חציית הפארק רגלית בלבד; ללא מעבר לרכב).
- השלמת רשת הרחובות בחיבורים לרחובות היקפיים - סנהדרין, דואני וז'בוטינסקי.
- יצירת מוקד שכונתי עם קומת מסד פעילה בתכנית התאנה בחזית רח' האורן ופינת הזית.
- תכניות בדופן דואני (מע"ר) - ישולבו בחזית פעילה/ מסחרית ויהוו שערים לשכונה במפגש עם רחובות השכונה הראשיים - האלון והאורן.
- ייעול ושדרוג שטחי הציבור המרכזיים - פתוחים ובנויים, כולל אזור החורשה בין רח' האורן ואיצטדיון.
- ייעול, איגום ושיפור שטחי ציבור המשולבים בתחום מתחמי התחדשות.





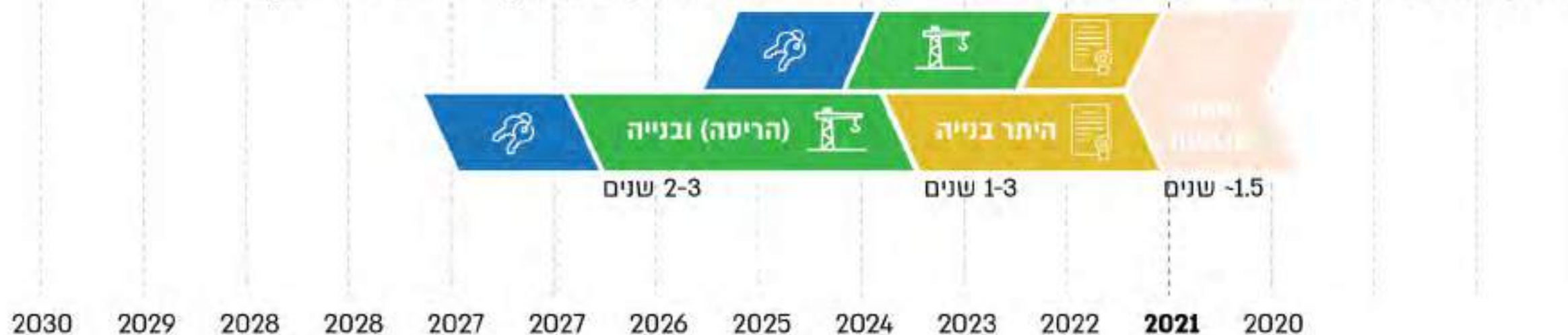
יבנה המרקם הוותיק
מסמך מדיניות להתחדשות עירונית

פרק ב.1: עקרונות והנחיות המדיניות בינוי, פיתוח ועיצוב עירוני

עקרונות להתחדשות בניינית:

הנחיות עיצוב, בינוי ופיתוח - מתחמי התחדשות בלב המרקם והתחדשות בניינית

התחדשות בניינית - ע"ב תמ"א 38 / תכנית מחליפה (הריסה ובנייה/ חיזוק ותוספת) - לו"ז מינימלי-מקסימלי



מומלץ לעודד גם תהליכי התחדשות בניינית/ "רכה" בתחום המרקם הוותיק;

« פתרונות אלה מהירים יותר ליישום ולרוב אינם מחייבים פינוי והעתקת דיירים מביתם.

« יתרון נוסף - פתרונות מסוג זה יכולים לתת מענה בשיפור הדיור גם למבנים חסרי כדאיות (לתמ"א 38/ פנ"ב) ו/או מבנים שאינם כלולים במתחמי תכניות להתחדשות ("קו כחול" לתכנית פינוי בינוי). עלות התחדשות "רכה" פר יחידה נכנסת תהיה משמעותית נמוכה יותר מהריסה ובנייה מחדש.

« השפעה מצטברת על כלל המרקם הוותיק במיתון וצמצום היקף פרויקטי הריסה ובנייה גדולים והן במיתון היקף תוספת יח"ד הדיור ברובע. (מיתון הגידול בצפיפות יח"ד ברובע).

« כמו כן, ראו לעודד תרבות של תחזוקה וטיפול בבינוי על ידי התושבים והדיירים - הן מטעמי בטיחות והן לצורך טיפוח חזות השכונות והרובע... ולא רק להמתין להתחדשות עירונית משמעותית (התלויה רובה ככולה ביזמים)

« מומלץ לבחון יצירת מקורות סיוע במימון ו/או תשתית לליווי הדיירים (דוגמת עזרה וביצרון בתל אביב).

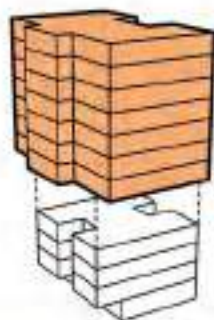


מגורים

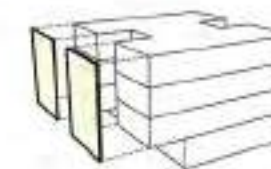
עקרונות להתחדשות בניינית: הנחיות עיצוב, בינוי ופיתוח - התחדשות בניינית



מגורים



MID



MIN

התחדשות בניינית "רכה"

רכיבי התחדשות "רכה":

1. שיפוץ חזית, מסתורי כביסה, דוודים, אלומיניום.
2. טיפול במפגעי בטיחות/ נגישות.
3. חידוש וטיפול בקומת הקרקע ושטחים משותפים.
4. הוספת מעלית.
5. חיזוק ללא תוספת.
6. תוספת מרפסות.
7. תוספת מיגון.
8. השלמת זכויות (לפי תב"ע) במידה ולא מומשו.
9. סגירת קומת עמודים - תוספת שטחים לשימוש הדיירים/ סחיר.

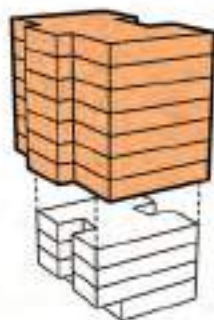
מומלץ להקים מנגנון מלווה ותומך במינהלת להתחדשות עירונית - שיעודד ויסייע בקידום תהליכי התחדשות מסוג זה - שיתרמו מאוד גם לאיכות הדיור וגם לחזות המרקם הוותיק.



עקרונות להתחדשות בניינית: הנחיות עיצוב, בינוי ופיתוח - התחדשות בניינית



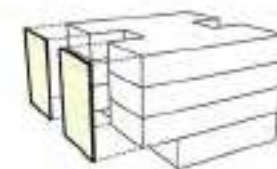
מגורים



MID



MID



MIN

התחדשות בניינית - הריסה ובנייה

התחדשות בניינית - חיזוק ותוספת

התחדשות בניינית (חיזוק ותוספת/ הריסה ובנייה מחדש) עפ"י תמ"א 38/ תכנית מחליפה/ מדיניות העירייה - העדכני מביניהם:

« תינתן גמישות לוועדה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 - הכנת תכנית מפורטת לחיזוק מבנים לנושאים הבאים: שטחי בנייה, יח"ד, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חנייה.

1. סגירת קומה מפולשת (קומת עמודים).
2. הרחבת יח"ד קיימות בבניין: תותר תוספת שטח ליח"ד קיימת לצורך ממ"ד כ- 12 מ"ר, בהתאם לתמ"א 38. כמו כן, תותר תוספת מרפסת עד 12 מ"ר ליח"ד (מעבר לכך - יחושב מהשטח העיקרי). ההרחבות יעשו באגפים שלמים ורציפים.
3. תוספת בנייה: תותר תוספת של שתי קומות טיפוסיות ע"ב תכנית הקומה המורחבת שמתחתן. לכל יח"ד חדשה יהיה ממ"ד. כמו כן, יותרו תוספות שטחי בנייה לצורך תוספת מעלית, שיפור והנגשת החללים הקומתיים המשותפים - בהתאם לתקינה העכשווית.
4. הקמת קומה חלקית במפלס הגג: ניתן לאשר תוספת בנייה על הגג עד מחצית משטח הקומה מתחתיה (הקומה המורחבת), שטח זה יוכל לשמש יח"ד חדשות נוספות או כמפלס נוסף לדירות בקומה שמתחת לגג. כל זה בהתאם לתמ"א 38 ו/או תכניות תקפות/ תכנית גגות תקפה. לא ניתן לנייד שטחים שניתנו מכוח תמ"א 38 לגג. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או מורחבת.
5. קווי בניין: במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 ניתן לבקש חריגות מקווי בניין בהתאם למה שהוגדר בתמ"א; - להגדיר?
6. מס' יחידות דיור: חישוב מספר יח"ד יהיה ע"ב הקומה הטיפוסית במבנה הקיים עפ"י היתר (+דירות בקומות החלקיות בקרקע ובגג).
7. תקן חנייה: בהתאם לתקן המוגדר למתחמי פנ"ב, רצוי 1:1 גם לדירה נכנסת וגם לדירה חדשה. במידה ולא ניתן לעמוד בתקן בתחום המגרש - יגבה כופר חניה; חנייה עילית בתחום המגרש - בעורף בלבד; עדיפות לחנייה בתת"ק ולאגום כניסות משותפות לחנייה למספר מבנים יחד).
8. עיצוב החזיתות והמבנים - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעיר.



עקרונות והנחיות למתחמי התחדשות (פינוי-בינוי) מדדים כמותיים - תמהילים, מכפילים, מקדמים ותקני חנייה
- לתיאום/ אישור הוועדה המקומית- טווחים במקום מספרים מוחלטים

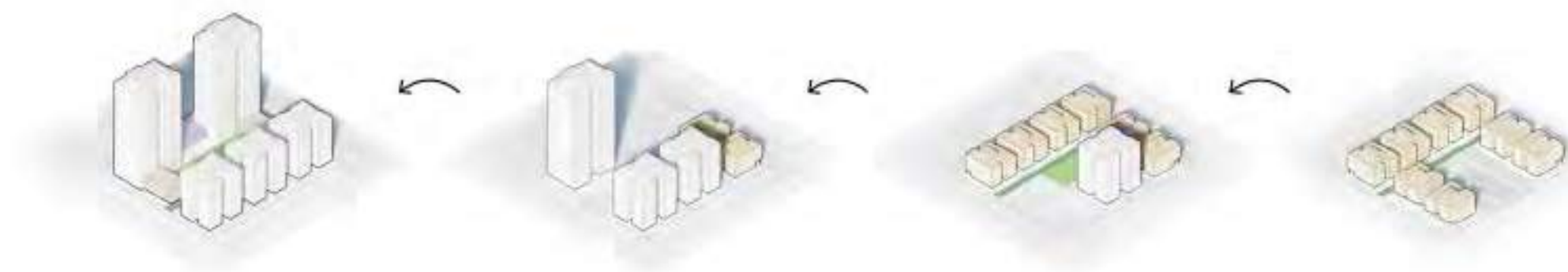


מדיניות מוצעת	מדיניות עירונית נוכחית	
<p>מומלץ להגדיר תמהיל יח"ד על מנת להבטיח הקמת יח"ד קטנות/ דיור מכליל (לפחות 20%) ניתן לתמרץ הקמת יח"ד קטנות באמצעות המכפיל ועם תקן חנייה מופחת.</p>	<p>גודל שכיח של הדירות הקיימות: 75 מ"ר גודל דירה ממוצעת במצב היוצא (פלדלת) יהיה 100 מ"ר (כולל דירות תמורה). בסיס המצב הקיים יקבע ע"פ השטח הרשות בהיתר הבנייה הקיים.</p>	<p>תמהיל, תמורה וגדלי דירות</p>
<p>גודל דירות התמורה ע"ב המצב הנכנס + עד 12 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר מרפסת. ניתן להגדיר גודל דירה מינימלי - 65 מ"ר (עם אופציה לאפשר לדירות קטנות במיוחד תוספת גדולה יותר).</p>	<p>בהתאם להחלטת מועצת עיר - תוספת לגודל שטח הדירה המתכנה - לכל הפחות 12 מ"ר ולכל היותר 20 מ"ר וכן מרפסת של עד 12 מ"ר בדירה החדשה.</p>	<p>תוספת לדירה קיימת/ מתכנה</p>
<p>מכפיל מבוסס על מורכבות וכלכליות המצב הקיים 4-4.5 הייחודי לכל מתחם לתכנית - המכפיל יבחן ויקבע בהתאם לדו"ח כלכליות ולשיקולים ציבוריים; מכפיל מקסימלי יוכל להוות "תמריץ" לתשלום השבחה ו/או תרומה משמעותית של המתחם לצרכי הציבור - כגון שטחי ציבור בנויים, דיור מיוחד וכיוצ"ב. מומלץ להימנע ממצב שבו מכפיל השטח גדול ממכפיל היח"ד משמעותית - לאור תמורות גבוהות מדי לדיירים - משמעויות בנפח ותכנית המבנה"</p>	<p>4.2 מקס' על כל דירה שתיהרס; כולל אקוויולנט מסחר.</p>	<p>מכפיל*</p>
<p>עד 50 יח"ד לדונם נטו ממוצע במגרשי מגורים בתחום קו כחול. חריגה שהצפיפות המקסימלית שהוגדרה - בסמכות מחוזית?</p>	<p>עד 50 יח"ד נטו למגרשי המגורים. (ובהתאם לתכנית המתאר).</p>	<p>צפיפות מקסימלית*</p>
<p>מוצע 1 (עד 1.3) ליח"ד חדשות; 1 ליח"ד קיימות. ליח"ד חדשות קטנות/ "דיור מכליל" יהיה תקן מופחת/ ללא חנייה (ובמיוחד בקרבה למע"ר/ תח"צ) < ראו תמהיל ותחשיב מוצע בהמשך)</p>	<p>1.3 לכל יח"ד</p>	<p>תקן חנייה</p>
	<p>*מכפיל וצפיפות - תנאים מחייבים באופן מצטבר.</p>	

עקרונות והנחיות למתחמי התחדשות (פינוי-בינוי)



מגורים



גובה הבינוי (לפי תכנית המתאר הכוללת)

« **במרכז העיר (מתחם 1 במתאר - עירוני מעורב):** עד 16 קומות, צפיפות עד 18 יח"ד לדונם. מוקדים של בנייה גבוהה של עד 28 קומות יותרו בכפוף לאישור משהב"ט ורת"א, לחיבור נאות של המבנה לרחוב והתייחסות לשטחים הסמוכים, ובכלל זה בניה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/ המרחב הציבורי הגובל. **ניתן לאשר עד 5 מוקדים גבוהים במתחם זה ובלבד שישמר אופיו של הבינוי בהתאם לתכנית המתאר הכוללת.**

« **במרקם הוותיק (מתחם 2 במתאר):** עד 16 קומות, צפיפות עד 18 יח"ד לדונם. מוקדים של בנייה גבוהה של עד 28 קומות יותרו בכפוף לאישור משהב"ט ורת"א, לחיבור נאות של המבנה לרחוב והתייחסות לשטחים הסמוכים, ובכלל זה בניה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/ המרחב הציבורי הגובל. **ניתן לאשר עד 3 מוקדים גבוהים במתחם זה ובלבד שישמר אופיו של הבינוי בהתאם לתכנית המתאר הכוללת.**

« **בשכונת נאות שז"ר (מתחם 4 במתאר):** גובה הבינוי המוגדר למתחם הוא עד 6 קומות, צפיפות של 6 יח"ד לדונם.
 « גובה הבינוי - בהתאם למגבלות בנייה לגובה המוגדרות ע"י משהב"ט ורת"א, ובאישורן.
 « גובה קומות טיפוסיות במבנה - לא יפחת מ- 3.2 מ' ברוטו.

+ הנחיות לקומת הכניסה/ מסד

+ הנחיות לקווי בניין בין בניינים

« מרחק מינימלי בין בניינים בבנייה מרקמית-גבוהה: 4 מ' לקו בניין (=מרחק 8 מ' בין מבנים)
 « 10 מ' לקו בניין בין מגדלים (מינימום מרחק 20 מ'); ראו עוד הנחיות בעניין זה בעמוד הבא.

+ הנחיות להקצאות שטחי ציבור

« ע"ב הנחות תחשיב: 3.5 מ"ב ו-2.2% שנתון (ע"ב נתוני תאגיד מים) לכמות התושבים שהתווספו.

+ הנחיות והתניות שלביות

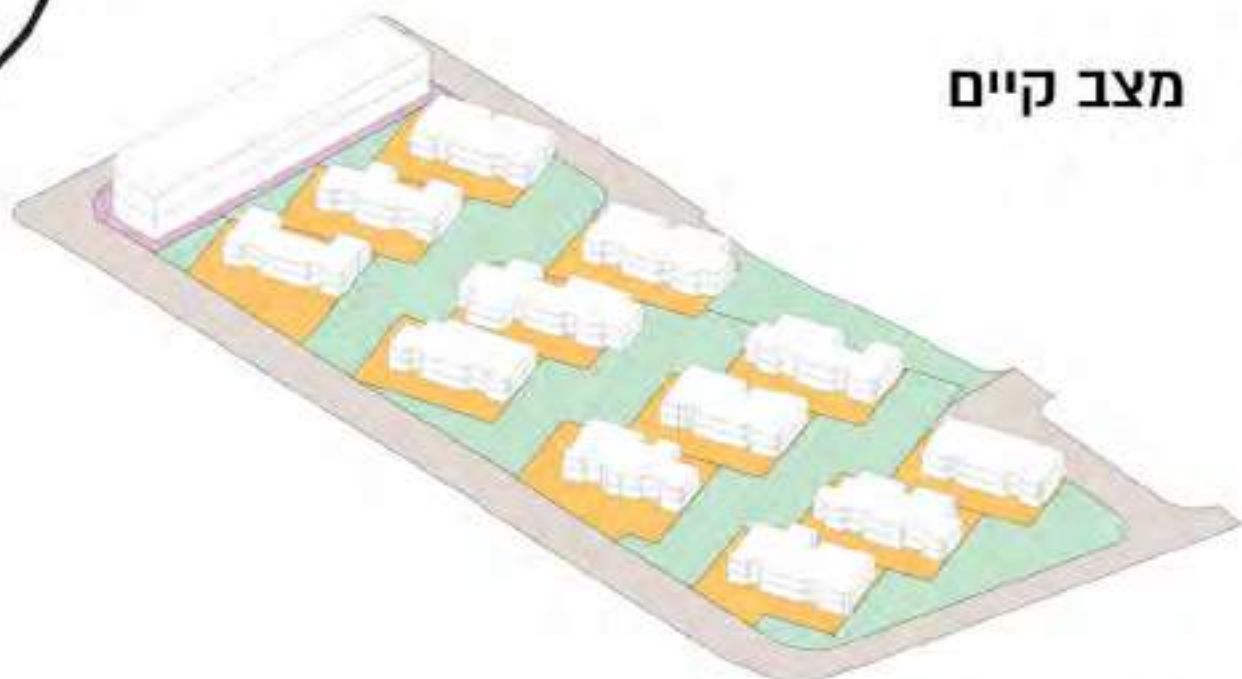


עקרונות והנחיות למתחמי התחדשות (פינוי-בינוי)

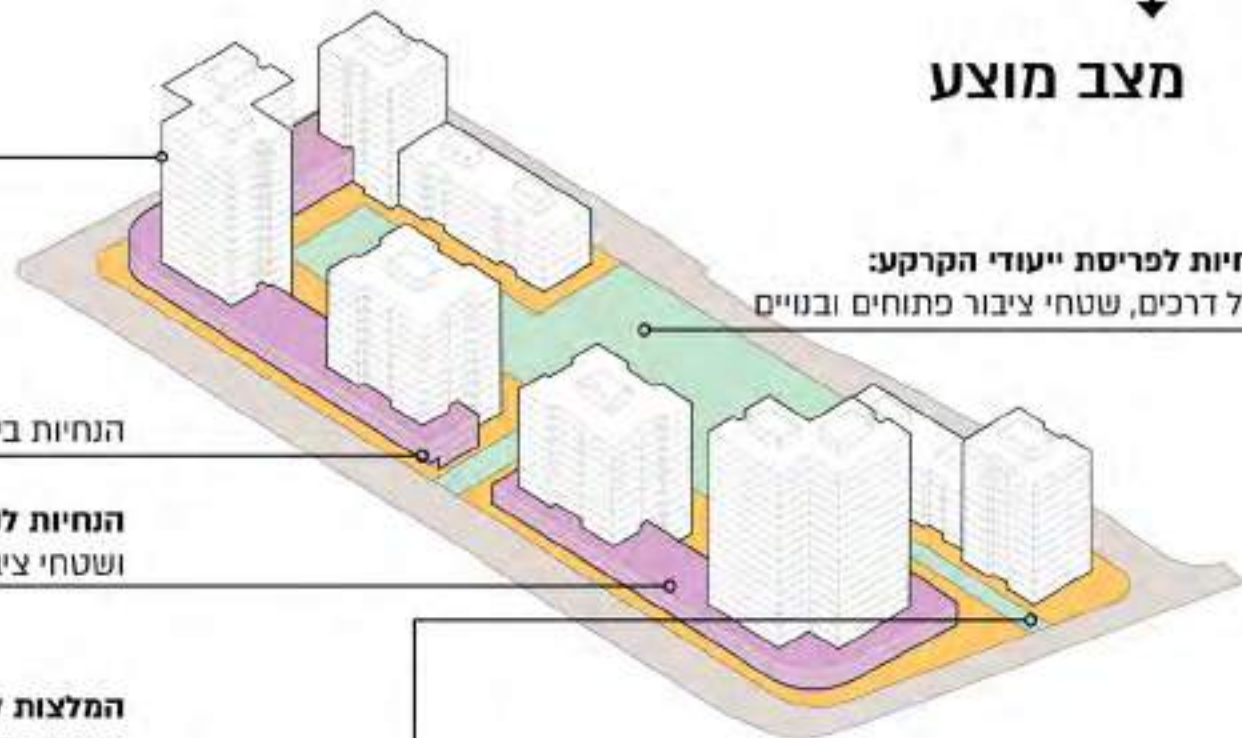
הנחיות נוספות לעיצוב, בינוי ופיתוח במתחמי התחדשות במע"ר ובמוקדים



מע"ר



מצב קיים



מצב מוצע

הנחיות בינוי למגורים
(כולל הנחיות לחנייה)

הנחיות בינוי - ממשק ודופן הרחוב

הנחיות לשילוב שטחי מסחר
ושטחי ציבור בקומת הקרקע/ מסד

המלצות לרשתות וקישוריות:
רחובות, שבילים ושבילי אופניים

הנחיות לפריסת ייעודי הקרקע, עירוב שימושים ושילוב שטחי מסחר:

- « עירוב שימושים פעילים בקומות המסד של מבני המגורים - מסחר, שב"צ ושטחי תעסוקה (משרדים בעלי אופי של מתן שירותים) וכל שימוש המתאפשר במסגרת תכנית המתאר.
- « ככל הניתן, מערך השטחים הפתוחים יהווה תווך בין הבנייה המגדלית החדשה לאורך מע"ר/ רח' ראשי לבין המרקם הוותיק בעורף המתחם.
- « מיקום ואיגום השטחים הפתוחים (שב"פ ושפ"פ) בדופן הפונה למרקם הוותיק - שיפור הממשק עם המרקם הקיים והנגשת השטחים הפתוחים גם לתושבי השכונה; דגש על השלמת רציפים חסרים שטחים פתוחים, שבילים ושבילי הולכי רגל.
- « קומת הקרקע לא תגודר - ותתאפשר זיקת הנאה ותנועת הולכי רגל, כולל תנועה חוצה/ חודרת לתוך המתחם ודרכו אל המרקם הוותיק - באופן שיתחבר אל הרשתות הקיימות או ישפר קישוריות לשטחי ציבור ומוקדים קיימים בשכונה.

הנחיות בינוי:

- « פיזור מוקדי הגובה והבנייה המגדלית: ככל הניתן, המבנים הגבוהים ביותר במתחם ימוקמו בקרנות הרחוב - כמוקדי שער לשכונה; כמו כן, ככל הניתן - בינוי הפונה אל עורף המרקם הוותיק יהיה נמוך יותר, ומרקמי באופיו (יתאפשרו תכסיות בינוי גדולות יחסית, תוך שמירה על קו בניין 3-5 מהרחוב ותכסית פנויה נדרש לניקוז ולחלחול).
- « דירוג גובה המבנה - דירוג גבהי הבינוי בתכנית בהתאם למיקום הבינוי: גובה מקסימלי - מוקד שער/ פינה; בנייה מגדלית בחזית המע"ר; מבנים מרקמיים/ מדורגים פונים לעורף השכונה הקיימת.
- « קווי הבניין יהיו מדורגים, ובפרט במוקדי הגובה; קומת המסד תוכל להגיע עד ל"קו אפס", מבני/ מגדלי המגורים מעליהן יוסגו 3-5 מ' (בהתאם לגודל המגרש) ותאפשר זיקת הנאה להולכי הרגל ברחוב - כהרחבה של זכות הדרך לאורך החזית הפעילה; קומות הגג העליונות יהיו בנסיגה נוספת של 2-3 מ' מתכסית הקומה שתחתיהן; מרפסות המגורים לא יבלטו מעבר לקו הבניין של קומות המסד שמתחתן.
- « כניסות לחניונים יאוגמו ויצומצמו ככל הניתן, בהתאמה לתקנים התקפים; כניסות לחניונים בתת"ק יתבצעו מהרחובות הצדדיים/ מעורף המתחם - ככל הניתן, לצורך צמצום הפרעות לחזית הפעילה ולמרחב הולכי הרגל ברחוב הראשי.

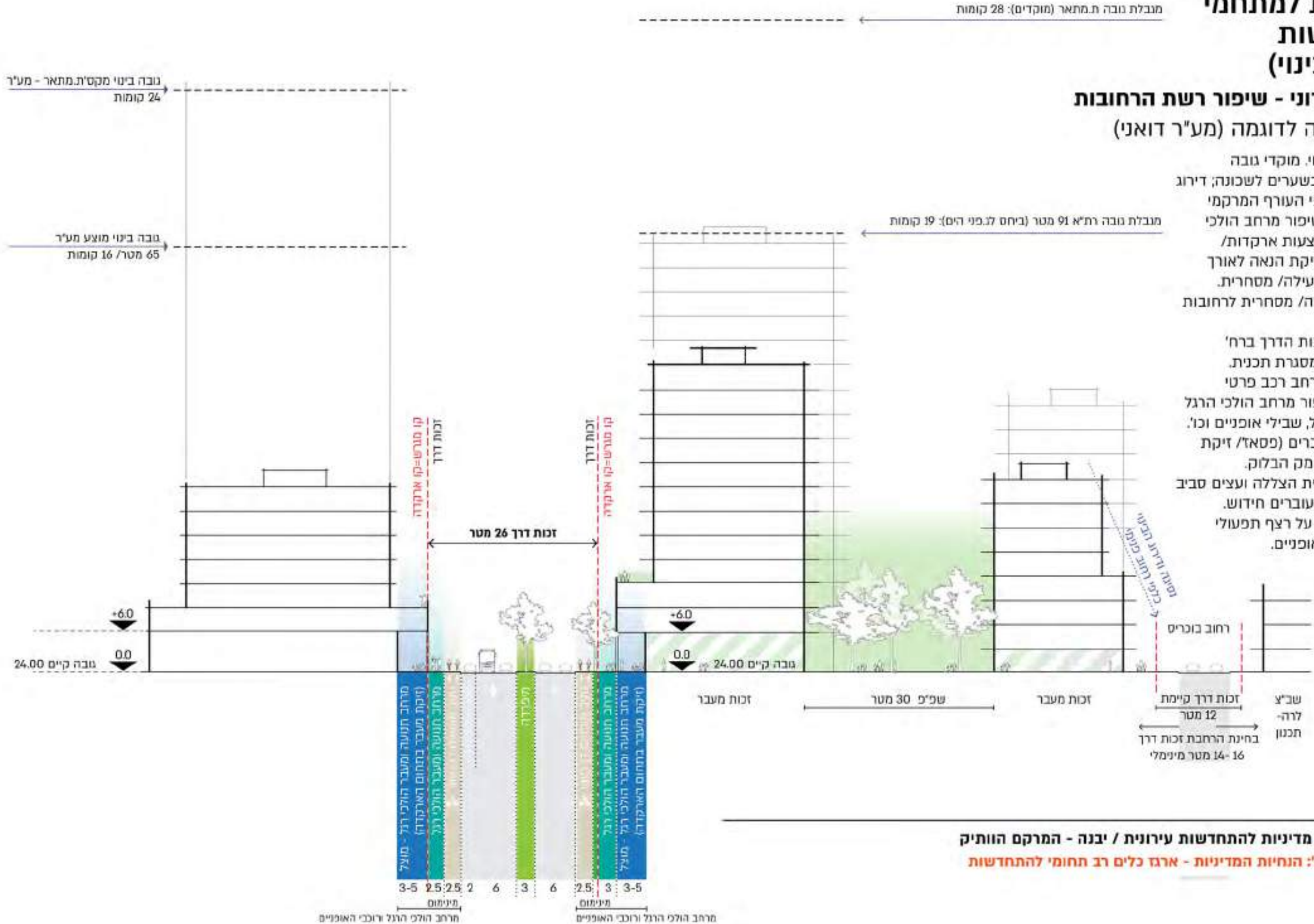
הנחיות לממשק ולדופן הרחובות:

- « בינוי מלווה דופן ומקביל לרחוב ("יישור הגרידים האלכסוניים"): מבני מסד (בני לכחות 2 קומות) יהוו דופן לרח'.
- « קומת קרקע עם חזית "פעילה" (מסחר/ שב"צ) רציפה ככל הניתן; תכלול גם מעברים "חדירים" להולכי רגל לתוך בלוק המגורים (פסאזים ו/או מעברים בזיקת הנאה במרווח בין מבני המסד).
- « בחזית הפעילה - קו בניין "אפס לרחוב" עם נסיגה של קולונדה 3-5 מ' (בהתאם לבדיקות הצללה).
- « חזית מסחרית/ "פעילה" נגישה - רציפה ככל הניתן; לא יופנו דירות גן אל חזית הרחוב; גם שטחי חללים טכניים/ אשפה ותשתיות לא יופנו אל חזית הרחוב;

עקרונות והנחיות למתחמי התחדשות (פינוי-בינוי)

עיצוב עירוני - שיפור רשת הרחובות חתך מנחה לדוגמה (מע"ר דואני)

- « דירוג הבינוי מוקדי גובה מקסימלי בשערים לשכונה; דירוג הבינוי כלפי העורך המרקמי הרחבת ושיפור מרחב הולכי הרגל באמצעות ארקדות/קולטות וזיקת הנאה לאורך החזית הפעילה/ מסחרית.
- « חזית כעילה/ מסחרית לרחובות ראשיים.
- « הרחבת זכות הדרך ברח' פנימיים במסגרת תכנית.
- « הצרחת מרחב רכב פרטי לצורך שיפור מרחב הולכי הרגל והוספת צל, שבילי אופניים וכו'.
- « שילוב מעברים (פסאז' זיקת הנאה) לעומק הבלוק.
- « הכנת תכנית הצללה ועצים סביב מרחבים העוברים חידוש.
- « יש לשמור על רצף תפעולי לשבילי האופניים.



הנחיות לשטחי מסחר (קיימים וחדשים) ותעסוקה (שירותים) בתחום הרובע ובמסגרת מתחמי התחדשות

« **הוספת מסחר (עירוב שימושים ותעסוקה - באופי של מתן שירותים) בדגש על האזור בייעוד עירוני מעורב במתאר (מע"ר) - היקפים כוללים** כנגזרת מקיבולות תכנית המתאר הכוללת.

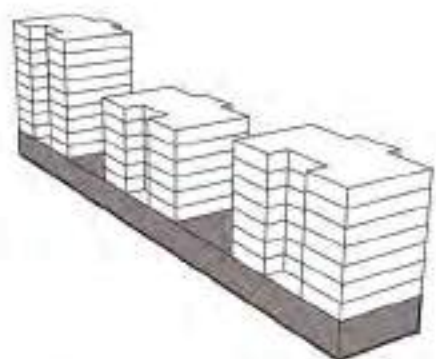
« **תמרוץ חידוש מסחר קיים ושילובו במתחמי התחדשות מעורבי שימושים - במסגרת חזית פעילה הפונה לרחוב/ לשטחי ציבור.**

« **הוספת מסחר בתוך הרובע ובלב השכונות - מוקדים מקומיים (למשל הדרור 25) - ראוי להוסיף את שטחי המסחר כתוספת לרווחיות פרויקט לצורך עידוד ותמרוץ הוספת מסחר, שירותים והגברת עירוב השימושים בשכונה (למשל בחישוב נפרד מסוגיית המכפילים וכלכליות של התחדשות המגורים במתחם (ולא בהמרה לצורך צמצום מכפילי המגורים).**

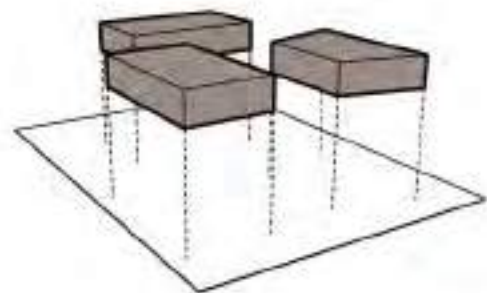
« **מוקדי המסחר יקושרו לרשת התחבורה הציבורית ושבילי האופניים, על מנת לעודד ולהגביר את השימוש ברשת, במקום ברכב הפרטי. במוקדים ישולבו חניות נוחות ונגישות לאופניים ותחנות אוטובוס בקרבה נגישה למתחם.**



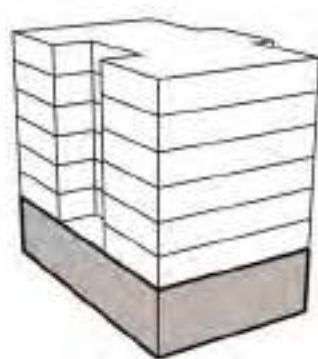
מסחר



MAX



MID



MIN



הגדרת רחוב עירוני עם חזית מסחרית/ פעילה רציפה מסחר מלווה רחוב - ברחובות המע"ר (ובפרט דואני והעצמאות)

תוספת מוקדי מסחר חדשים במסגרת תכניות התחדשות.

תוספת מסחר בקומת הקרקע בהתחדשות מבנים ברחובות ראשיים.

חידוש ורה-ארגון מבני/שטחי מסחר שכונתיים - יצירת מוקדים שכונתיים תוססים, איכותיים ופעילים.

הסדרת המרחב סביב מוקדי מסחר קיימים.

« מומלץ להגדיר שלביות הבנייה בתכנית כך שיצומצם זמן הפגיעה (פינוי) עסקים פעילים לתקופה ללא הכנסות (בינוי-פינוי למסחר - ככל הניתן).

« בעת פינוי העסק יש לפצותו בדמי שכירות הראויים לנכס (ומגלים את שוויו לכי התזרים הראוי המהוון).

« ניתן לפצות בעל עסק מסחרי הן בשטחי מסחר והן בשילוב של שטחי מסחר+ מגורים.

« התמורות למסחר יהיו בהקבלה לתמורות שטחי המגורים, על מנת לשמור על איזון בין השימושים השונים, יחושב שווי המקרקעין של שטחי המסחר באותו מקדם השבחה של דירות המגורים.

$$VALUE(RETAIL) = \Sigma(OLD RETAIL) * \Delta \frac{NEW RESIDENTIAL}{OLD RESIDENTIAL}$$



יבנה המרקם הוותיק
מסמך מדיניות להתחדשות עירונית

פרק ב.2: הנחיות נוספות

תקציר עקרונות והנחיות בנושאים*:

- « פרוגרמה
- « תנועה ותחבורה
- « נוף
- « סביבה
- « ניקוז, מים וביוב
- « שמאות

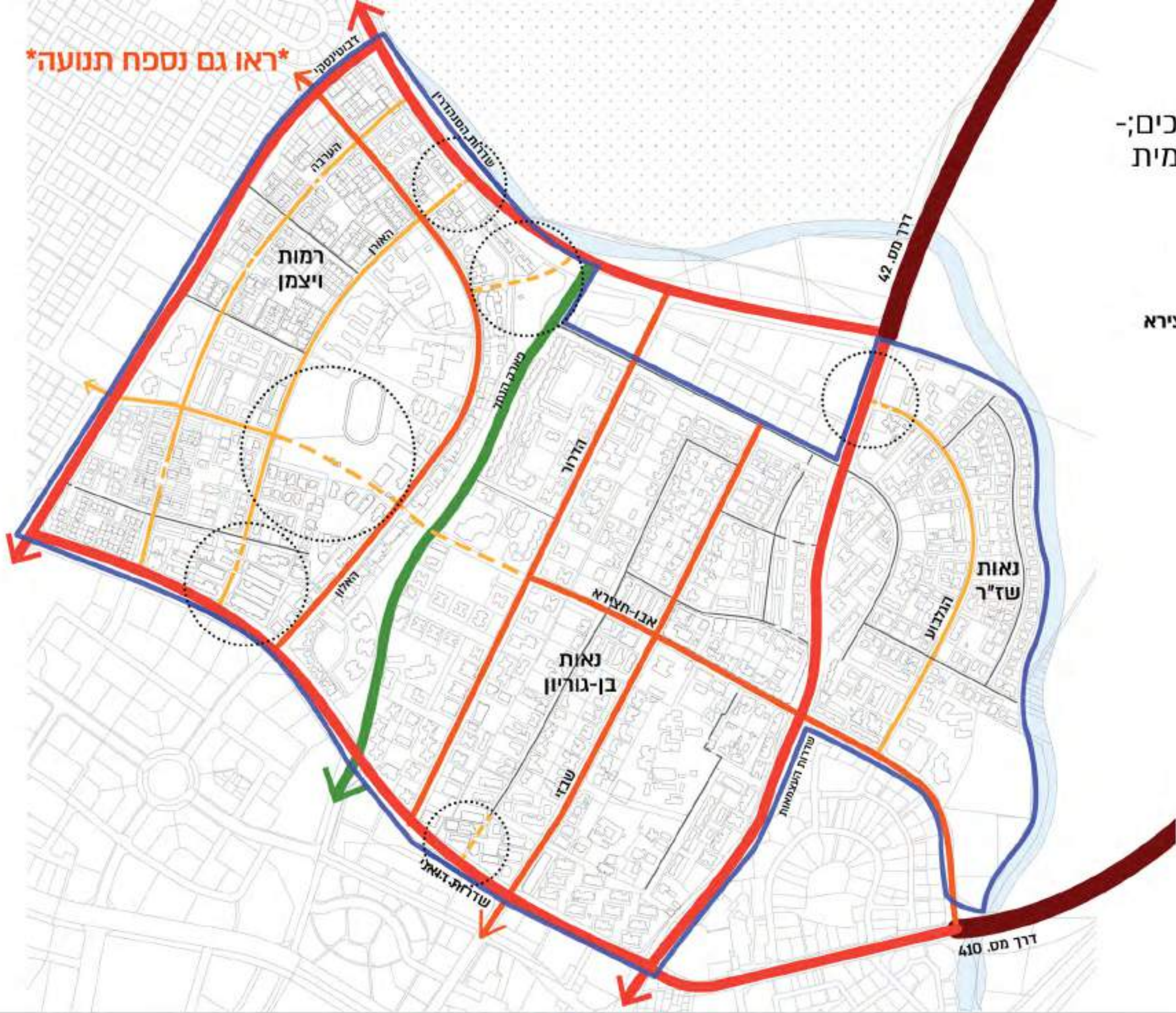
*ראו גם נספחים/ דו"חות מלאים בנושאים אלה ובפרט - דו"ח חברה ושיתוף ציבור שאינו כלול במסמך מדיניות זה.

תנועה ותחבורה

שיפור קישוריות, רחובות ודרכים; -
השלמת רצפים ברשת המקומית

חיזוק רשת הרחובות ברובע הוותיק:

- « חיבור וחיזוק הציר הרוחבי ברובע - אבו חצירא (השקמה-הזית) - משני צידי פארק הנחל.
- « חיבור רח' האורן לשד' הסנהדרין.
- « חיבור מרח' האלון לשד' הסנהדרין.
- « חיבור רח' האורן לשד' דואני.
- « חיבור רח' חבצלת לשד' דואני.
- « חיבור רח' הגלבוע לעצמאות.





פרק ב'

תנועה ותחבורה
שיפור קישוריות, רחובות ודרכים;
השלמת רצפים ברשת המקומית

השלמת חיבורים מז' - מע' (השקמה-הזית)



תנועה ותחבורה

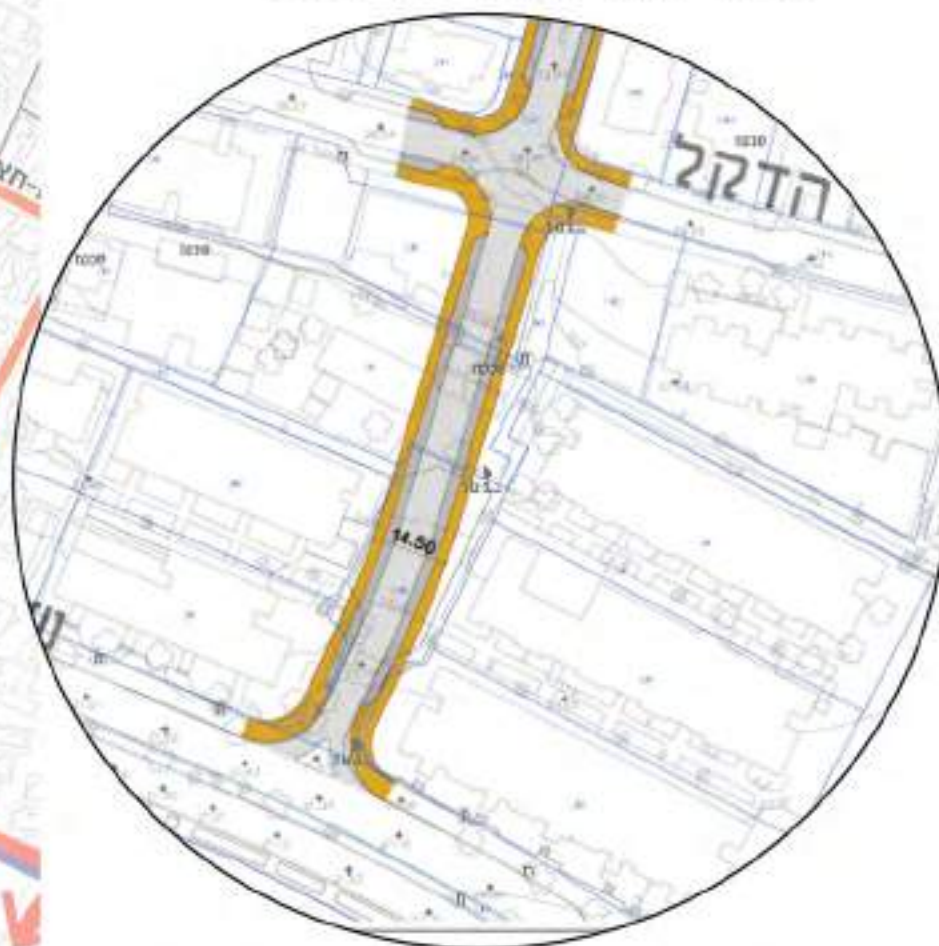
שיפור קישוריות, רחובות ודרכים; - השלמת רצפים ברשת המקומית:
חיבור מרח' האלון לשד' הסנהדרין.



חיבור מרח' האורן לשד' דואני



חיבור רח' חבצלת לשד' דואני



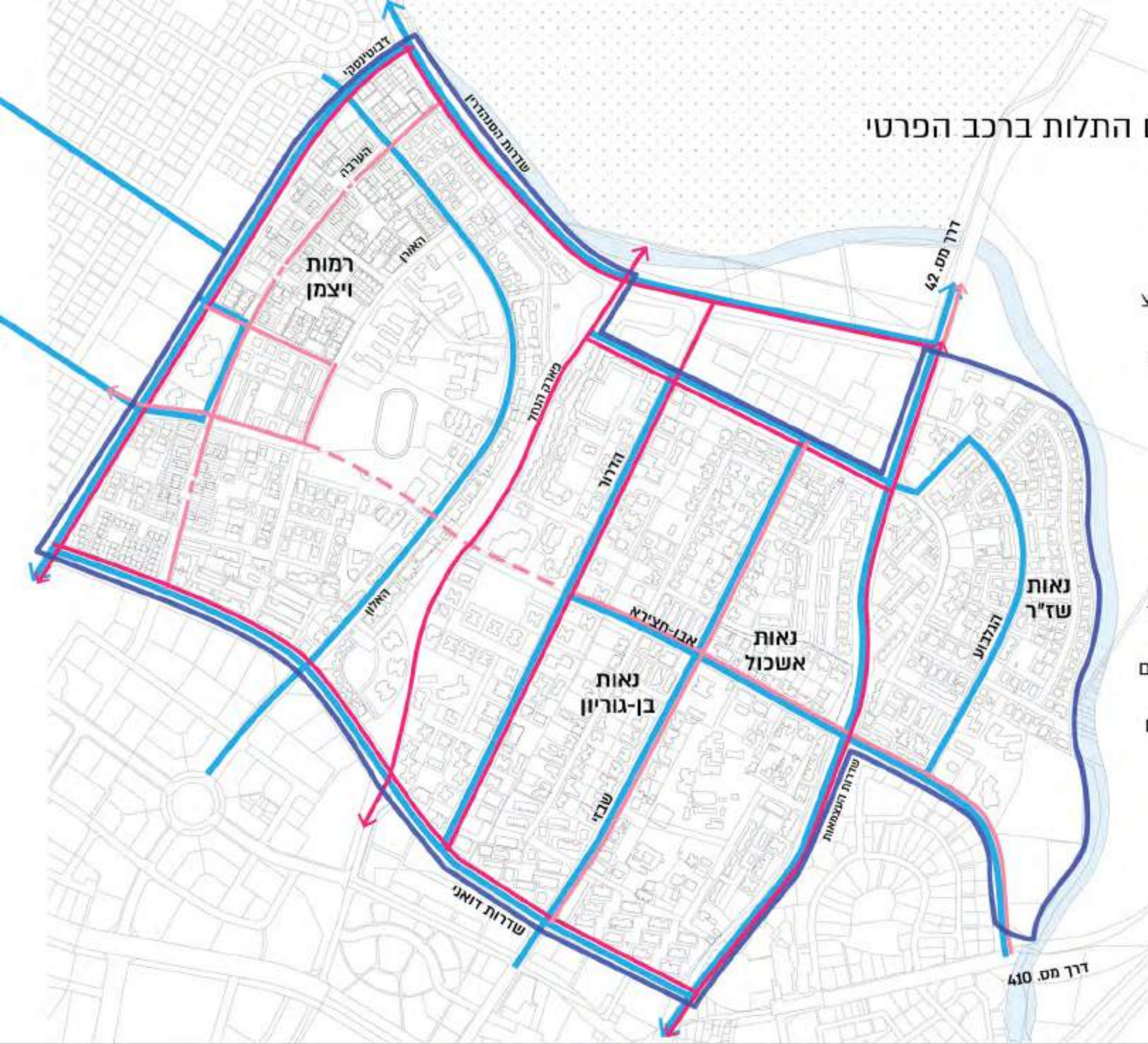
תנועה ותחבורה

העדפת הולכי הרגל במרחב וצמצום התלות ברכב הפרטי

- « **שידרוג תשתית לתנועה ציבורית/ פעילה.**
- « עידוד הליכתיות, רכיבה על אופניים וכלים קלים.
- « **שיפור הרחובות,** הוספת שבילי אופניים, נטיעות וצל, ריהוט רחוב.
- « **שיפור והנגשת תחבורה ציבורית** בתוך השכונה וביציאה/ כניסה אליה. מתן דגש על רצף תשתיות תח"צ ואופניים ברשת ובצמתים.
- « **תחנות אוטובוס** צמצום מפרצי עצירה ולפעול לשימוש בתחנות בקו רחוב או מפרצים שליליים (ע"פ המלצות משרד התחבורה),
- « **שיפור אפשרויות ההגעה אל שתי תחנות הרכבת** באמצעים שאינם הרכב הפרטי - למשל שאטלים(השכונה בקרבה יחסית אל התחנות).
- « **בחינת צמצום תקני החנייה במתחמי התחדשות** בהתבסס על האמצעים האלטרנטיביים הקיימים לעת מתן היתר.
- « על מנת לצמצם הפרעה להולכי רגל במדרכות ולאפשר נטיעות עצים רציפות - **במסגרת בנייה חדשה מומלץ לאחד כניסות למרתפי חנייה** - 2 בנינים סמוכים/ מתחם במלואו ולאפשר כניסה /יציאה אחת משותפת (עד למספר כולל של 400 כלי רכב בשני החניונים/ בהתאם לתקן עדכני).

< רשתות תנועה משלימה: שבילי אופניים ותחבורה ציבורית

-  **ציר תחבורה ציבורית קיים**
-  **שביל אופניים קיים**
-  **שביל אופניים מוצע/ אפשרי**

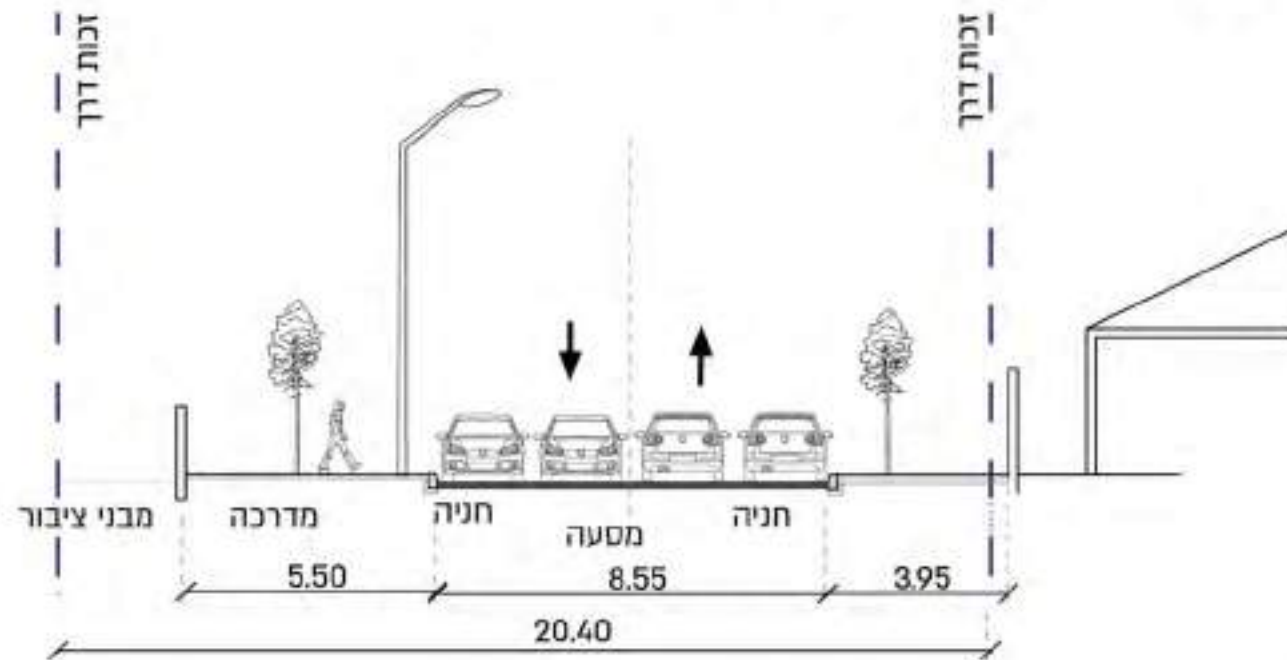


נוף ושטחים פתוחים הרשת העירונית, שבילים ורחובות

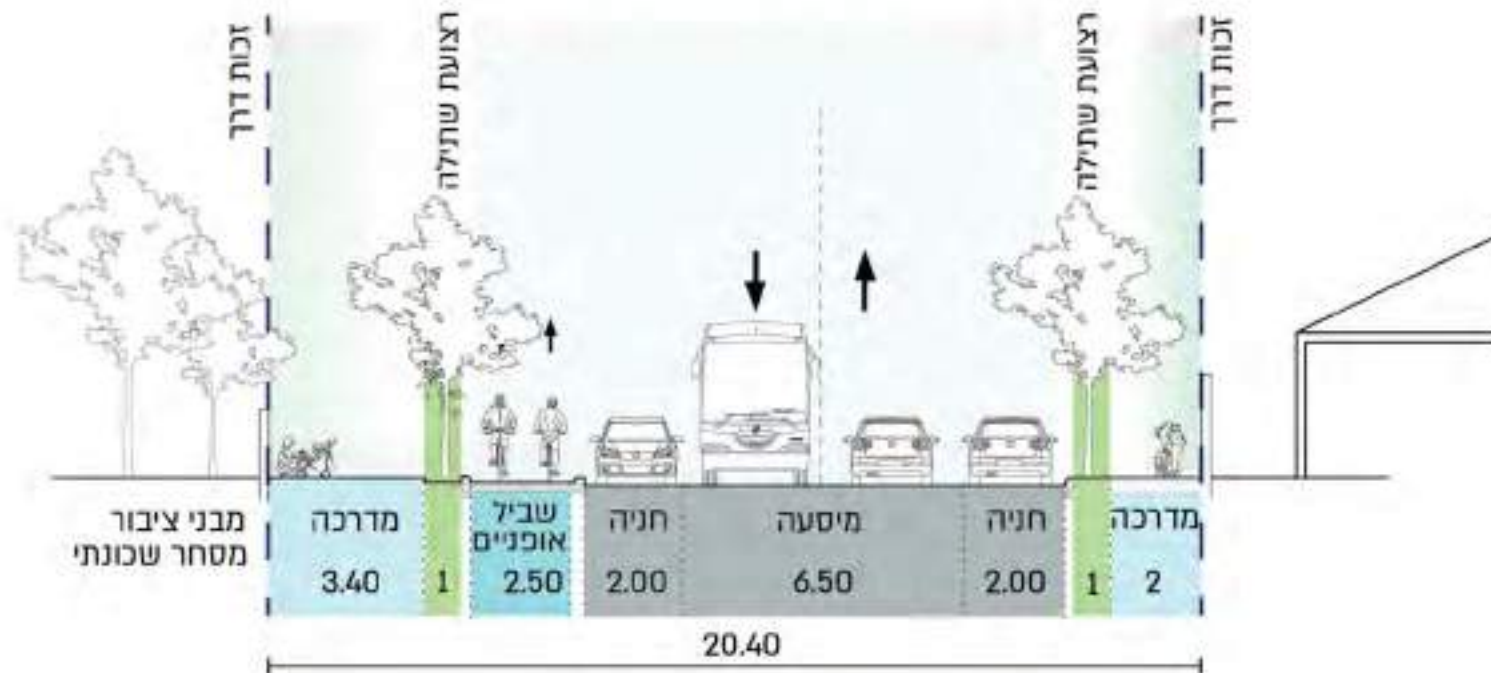
השלמת הרשת, רציפה ולינארית, תעדוף הולכי רגל ורוכבי אופניים: עידוד הליכתיות, הנגשה, הצללה, רוחב מינימלי. עידוד פעילות ספורטיבית ברשת ובשצ"פים.

- רחוב ראשי-שדרה (העצמאות/ דואני): מרחב אורבני. קשר עם הבינוי- חזית מסחרית/ ציבורית פתוחה (לא מגורים).
- רחוב שכונתי ראשי (אבו חצירא): חשיבות החיבור מזרח-מערב, מחבר הולכי רגל.
- רחובות פנימיים: הסדרת פלישות והגדרת זכות הדרך, רוחב מדרכה מינימלי לנטיעת עצים 2.3 מ'.
- שמירה על קשרים ויזואליים, נצפות ונוף פתוח.
- מתן דגש על רצף שבילי האופניים בצמתים.

מקטע מזרחי (צמודי קרקע) מצב קיים: זכות דרך לא מוסדרת, עצים מנוונים, נטיעות וחסמים לרוחב המדרכה.



מצב מוצע: הסדרת זכות הדרך, הרחבת מדרכות, יצירת רצועת שתילה ותשתיות, תוספת שבילי אופניים, נטיעות בחצרות שב"צים ושפ"פים.



הדגמה:

רחוב אבו חצירא - רחוב שכונתי ראשי (מקטע מזרחי) < בחינת פוטנציאל הרחוב בתוך זכות הדרך הקיימת, תוך חיזוק והגדלת מרחב הולכי הרגל והוספת שבילי אופניים.

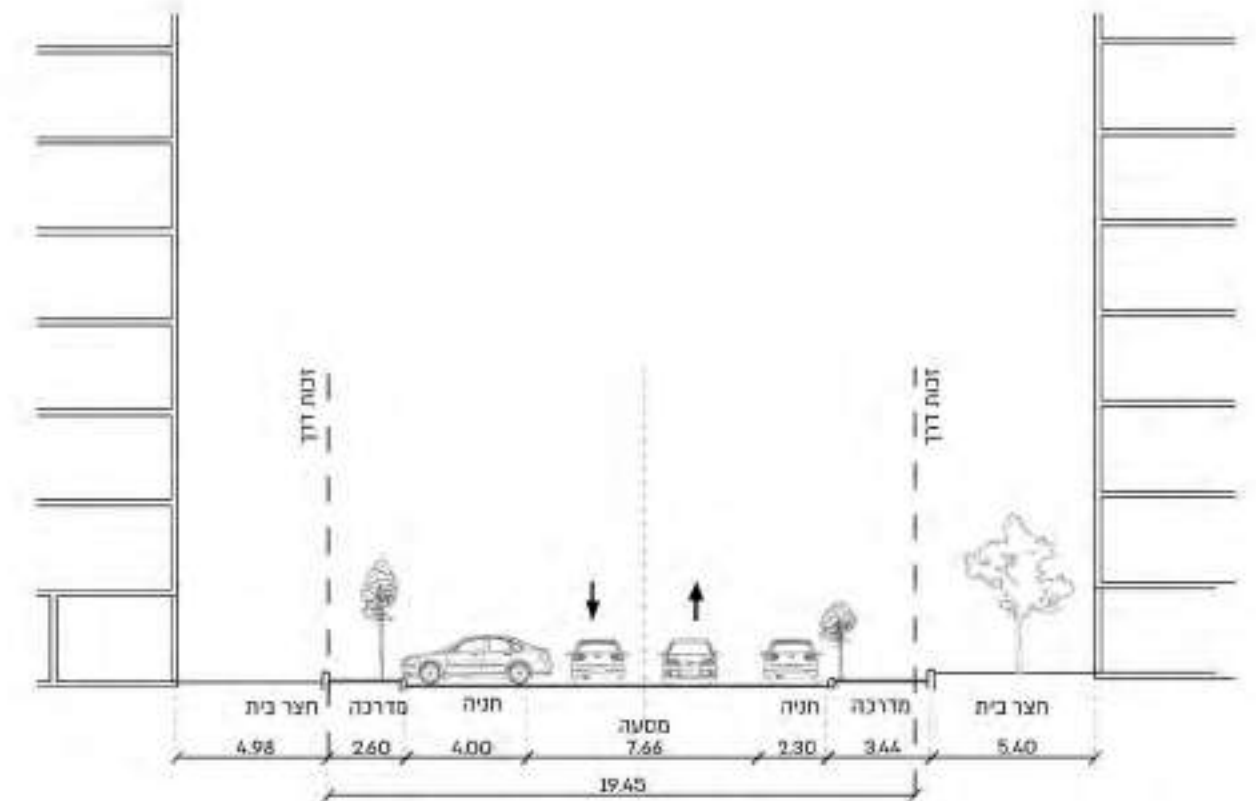
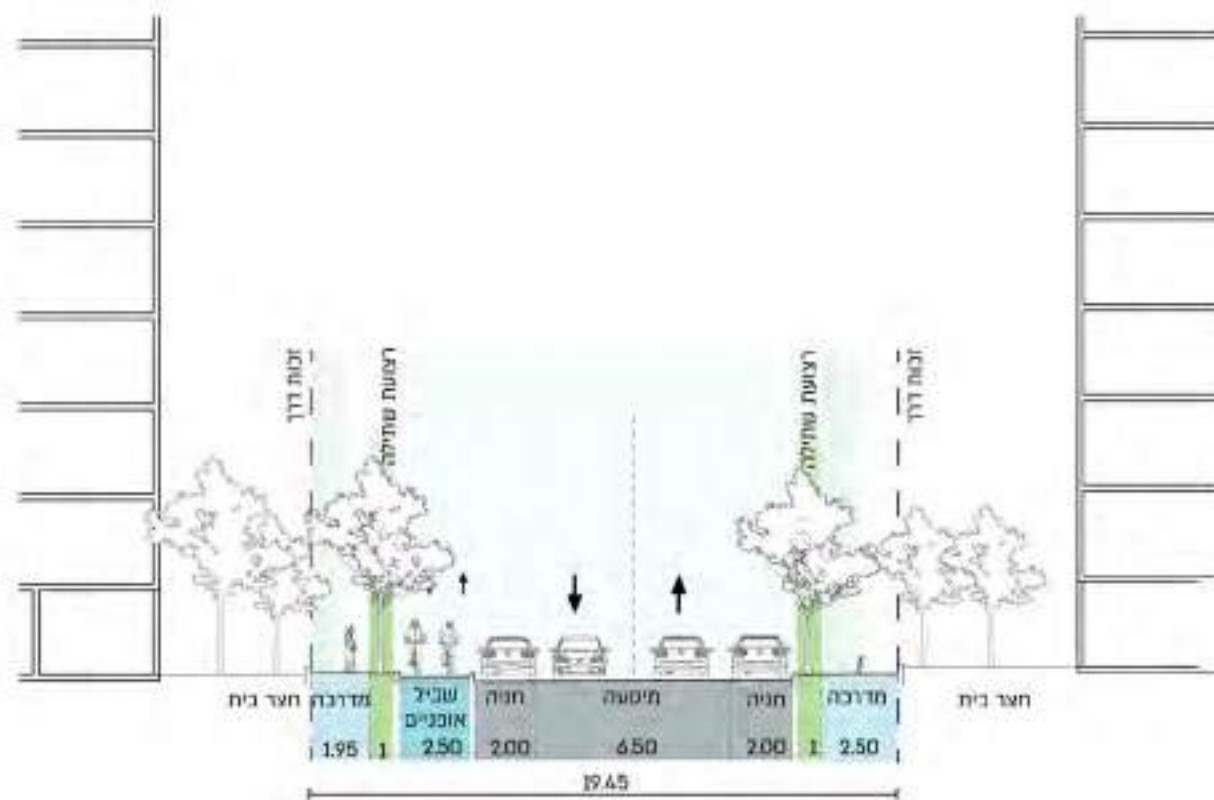
רשת הרחובות חתכי רחוב עקרוניים

רחוב אבו חצירא - ציר שכונתי ראשי (מקטע מערבי)

בחינת פוטנציאל הרחוב בתוך זכות הדרך הקיימת, תוך חיזוק והגדלת מרחב הולכי הרגל והוספת שבילי אופניים.

מצב מוצע: הסדרת זכות הדרך, שינוי חניות, יצירת רצועת שתילה ותשתיות, תוספת שבילי אופניים, נטיעות בחצרות שפ"פים.

מקטע מערבי (ק+8) מצב קיים: זכות דרך לא מוסדרת, עצים מנוונים, חניות ניצבות.



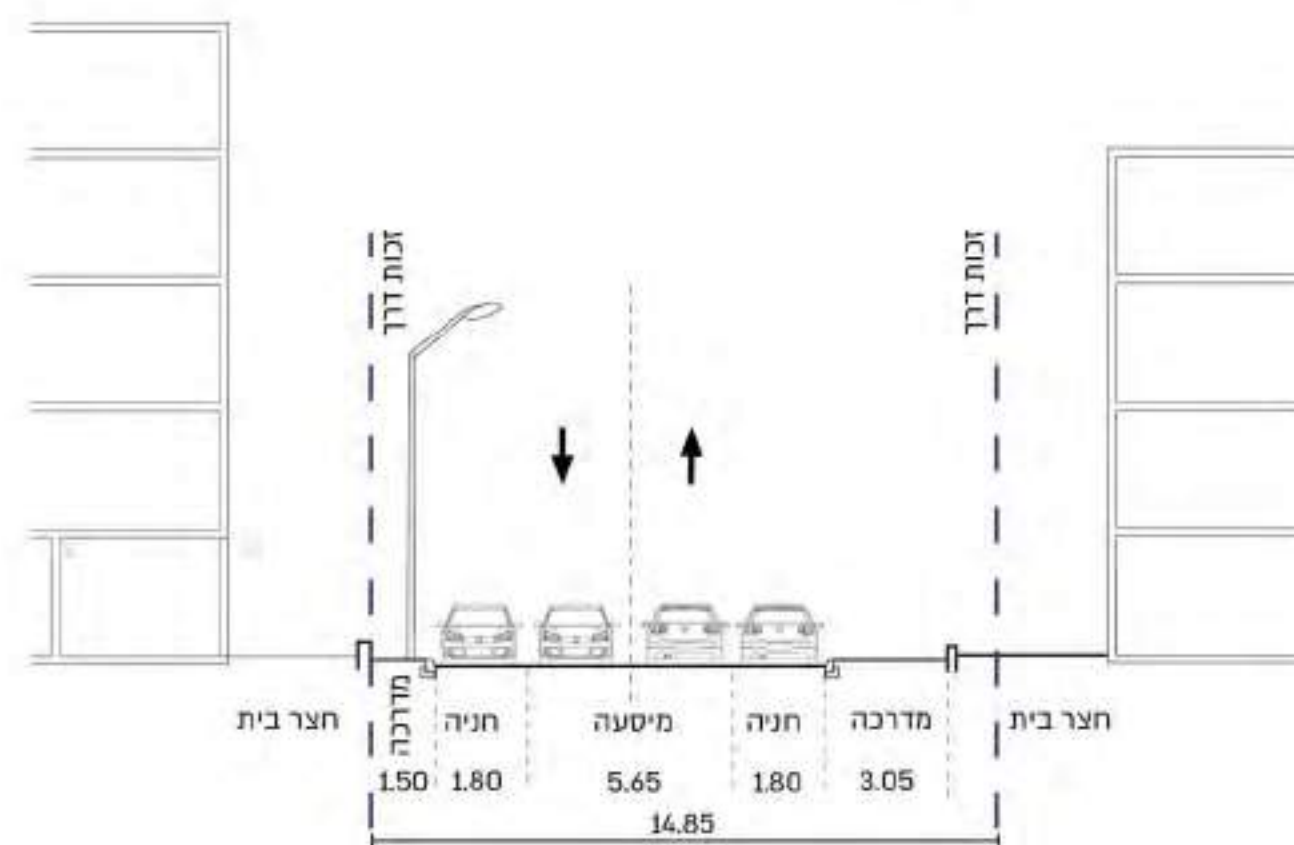
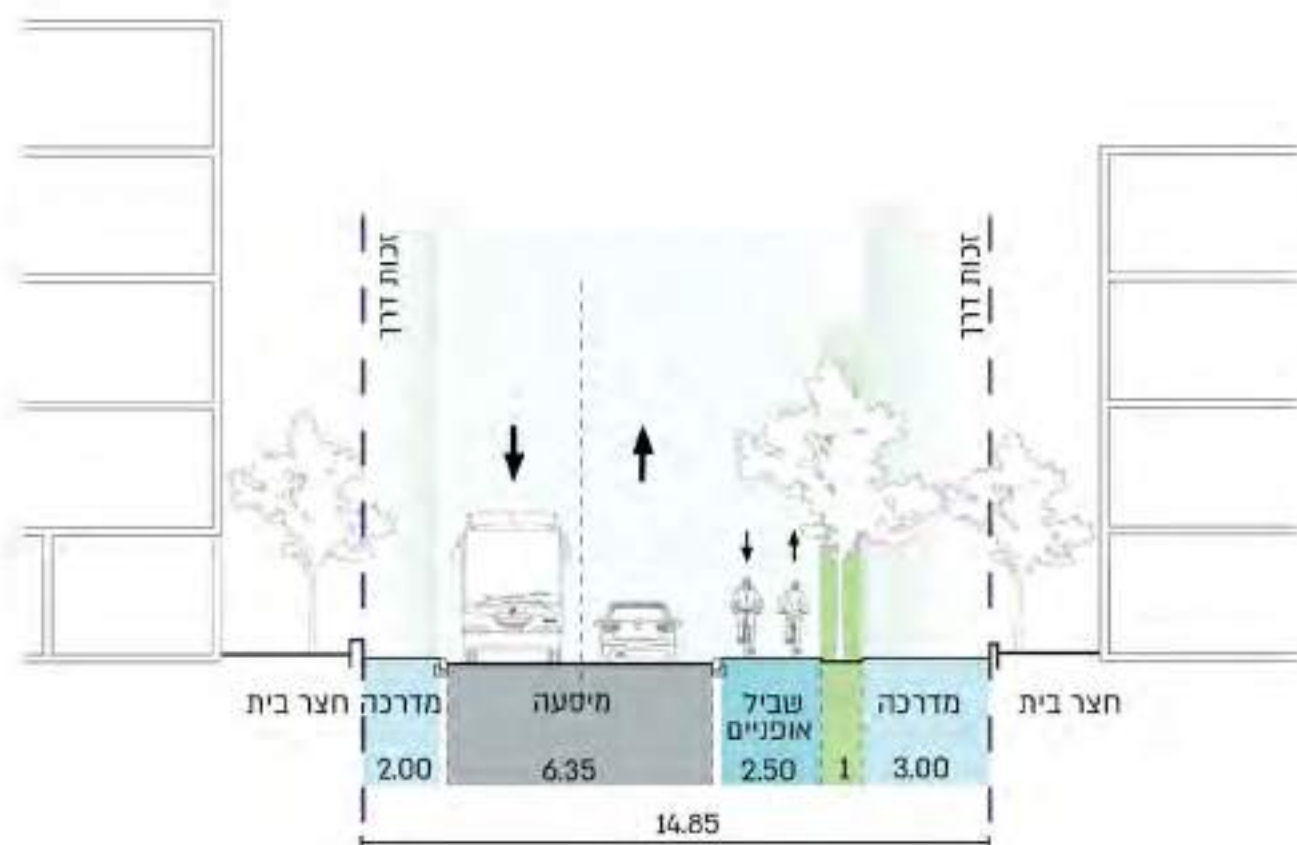
רשת הרחובות חתכי רחוב עקרוניים

רחוב האלון-ציר שכונתי ראשי (דרום- דואני)

בחינת פוטנציאל הרחוב בתוך זכות הדרך הקיימת, תוך חיזוק והגדלת מרחב הולכי הרגל והוספת שבילי אופניים.

מקטע דרומי (שיכונים) מצב קיים: זכות דרך לא מוסדרת, מדרכות צרות, נטיעות וחסמים לרחב המדרכה.

מצב מוצע: הסדרת זכות הדרך, הרחבת מדרכות, יצירת רצועת שתילה ותשתיות, תוספת שבילי אופניים, נטיעות בחצרות פרטיות



נוף ושטחים פתוחים הנחיות לשטחי הציבור הפתוחים

"שמירה על המלאי הקיים ואיכויותיו ככל האפשר, שיקומו ושילובו בשלד המרחב הציבורי הפתוח"

מתוך תקן הקצאות לשטחי ציבור, 2016.

קיימים:

השמשה, הנגשה וגיוון שטחים קיימים.

- החזרת שצ"פים סטטוטוריים לשימושי שצ"פ.
- הוספת שימושים חדשים כמו אזורי פיקניק, חורשות אקסטנסיביות, גינון קהילתי, יער מאכל.
- הנגשה, הסדרת שבילים, כניסות, תאורה.
- גיוון הקיים ע"י נטיעות חדשות, שתילת צמחיה מקומית (גאופיטים, חד ורב שנתיים טבעיים למרחב), להדגשת עונתיות וחיתוך לערכי הטבע המקומיים.

חדשים:

איגום שטחים, איכות, כחלק מתפיסת הרשת.

- גודל מומלץ מינימלי של 2.5 דונם, רוחב מינימלי 15 מ' בעדיפות על קרקע טבעית ולא מעל שטחי חניון. לפחות 80% מהשצ"פ יהיה מסוג תשתית ירוקה.
- בבחירת מיקום השצ"פ יש לבחון את תפקידו כחלק מהרשת העירונית, ממשק עם שצ"פים ושב"צים קיימים,
- מחצית משטח השצ"פ יוצלל בחופת עצים, בשטח מרוצף/מגונן, תוך יצירת בתי גידול ראויים ושימוש בעצי צל רחבים.

הדגמה: פוטנציאל פיתוח שצ"פ האצטדיון - גן הבנים

1. חיבור נגיש לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים רח' אבו חצירא - שכ' רמות ויצמן.

2. השמשת והסדרת השצ"פ לטובת משתמשי השכונה.

מצב קיים: שצ"פ נרחב-בשימוש עירוני, ללא שימושים שכונתיים. חלקו לא מפותח, מוזנח ומשמש כחניון. קשר מדורג-מפותל (לא נגיש), "מבזבז" שטחים בעלי פוטנציאל שימוש.



נוף ושטחים פתוחים הנחיות למערך הרשת הציבורית

שב"צים

תפיסת תפקיד השב"צים כמרחב קהילתי-חינוכי המשלב פעילויות חוץ ופנים, כחלק מהרשת העירונית הפתוחה. בעלי פוטנציאל לייצר ריאות ירוקות ומוקדי צל באמצעים טבעיים, עבור משתמשי השב"צ וכלל הציבור.

- שימוש חופף בשטחי החוף לטובת הקהילה; - גדרות ושעות פעילות.
- נטיעות: מומלץ לייצר רצף הצללה **בנטיעות** של 30% לפחות משטח החצר.

שפ"כים/ בנייה למגורים

כיתוח סל כלים אחיד (הנחיות מרחביות): פרטים, חומרים, חזיתות, גדרות, ריצוף, צמחיה ועוד.

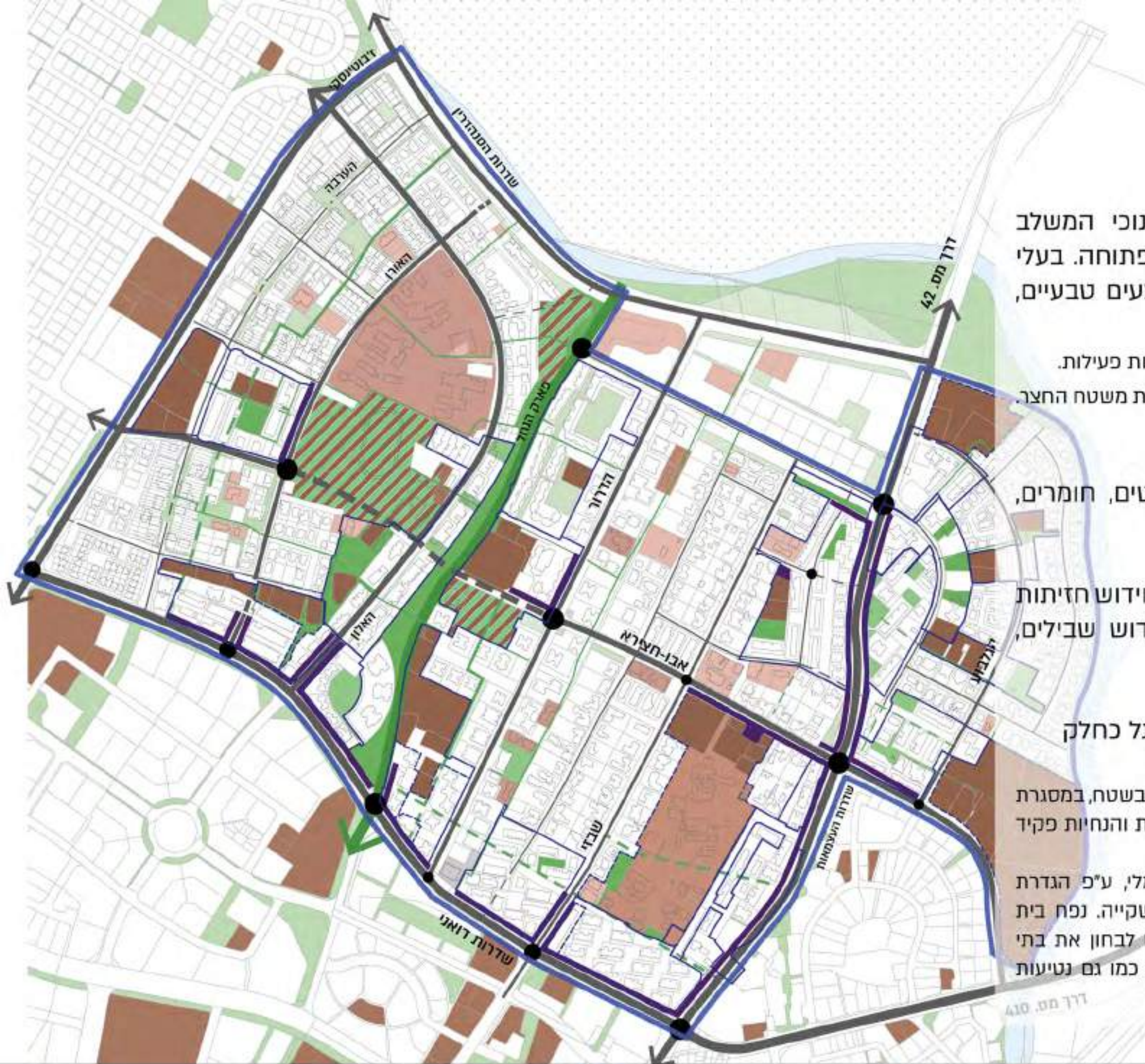
שפ"כ קיים: עידוד התחדשות החצרות (בדומה לחידוש חזיתות ותוספת מרפסות), נטיעות וצמחיה עמידה, חידוש שבילים, כניסות וגדרות.

שפ"כ חדש: הגדרת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כחלק

מהרשת, חזית וקשר עם הרחוב.

- עצים ונטיעות: יש להעדיף שימורם של עצים קיימים בוגרים בשטח, במסגרת תכנון הבינוי ותהליך הבנייה. כריתה/העתקה ע"פ צו יערות והנחיות פקיד יערות עירוני.

נטיעות חדשות: נטיעות עצים מפותחים (גודל 8 מינימלי, ע"פ הגדרת סטנדרט משרד החקלאות), משמעותיים עם מערכת השקייה. נפח בית גידול מינימלי לעץ: 7-10 מ"ק ובעומק מיני של 1.5 מ'. יש לבחון את בתי הגידול המוצעים בשלב ההיתר וביצועם המיטבי בשטח, כמו גם נטיעות לפי תכנית.



התחדשות מגורים:

« במסגרת תכנית מפורטת יש לוודא **הכנת תסקיר חברתי** למתחם ע"י יזם התוכנית. התסקיר יפרט את אופי האוכלוסייה במתחם ואת צרכיה הייחודיים והטמעתם בתוכנית המוצעת (מוצע להסתמך על הוראות הכנת תסקיר חברתי לפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית). »

יש לוודא **שיתוף כלל בעלי הדירות במתחם** משלב הכנת התוכנית ועד אישורה. זאת ע"י קיום מפגשי שיתוף ציבור באבני דרך משמעותיות בתוכנית, בהובלת המנהלת להתחדשות עירונית בעיר, אגף ההנדסה ובשיתוף היזמים ואנשי המקצוע המקדמים את התוכנית במתחמים השונים.

תחזוקת מבנים:

« **התאמת עלות תחזוקת בתי המגורים ליכולת התשלום של דייריהם**, בדגש על דיירים ממשיכים למניעת דחיקתם מחוץ לשכונות מגוריהם. »

« **"קרן אחזקה" - השתתפות היזם במימון עליות התחזוקה של הדיירים** הממשיכים למשך לפחות 5 השנים הראשונות של המגורים בבניין החדש בכלל פרויקטי ההתחדשות העירונית בעיר יבנה. »

« **הגדרת הנחיות כלליות לתחזוקת מבנים בעיר** שיציעו כלים והנחיות ברורים בתחום. »

« **הגברת מודעות וידע אצל תושבי העיר בתחום תחזוקת המבנים** ע"י הרצאות וסדנאות בנושא בכל שלבי התכנון. »

התחדשות מבנים ושטחים ציבוריים ו/ או מסחריים:

« **מוצע לכלול הליכי שיתוף ויידוע ציבור גם בקידום תוכניות עבור מרחב ציבורי או שימושים ציבוריים / מסחריים**. באמצעות כנסים ציבוריים רחבים, שיתוף המידע באתר העיריה או בפייסבוק העירוני, שילוב שאלונים וסקרים למיפוי צרכים ורצונות. למשל: איזה סוג כיתוח ירצו התושבים בשטחים הציבוריים שלהם, איזה שימושים ציבוריים חסרים להם, מהי רמת הנגישות וההלכתיות במרחב ועוד. »

« **לאור תהליך ההתחדשות וחידוש של מבנים ישנים בדרכים מגוונות (הריסה, עיבוי, תוספת), יש לוודא מתן מענה הולם לעמותות או ארגונים חברתיים שפועלים במבנים אלו** ודאגה לפתרון הולם למבנה זמני או קבוע, על מנת לסייע להם להישאר בעיר ובכך לשמר יוזמות וכוחות מקומיים שפועלים ומחזקים את השכונות המתחדשות. »

הטמעת מסמך המדיניות (באחריות המנהלת להתחדשות עירונית):

« **הנגשה איכותית של המדיניות הכללית ומתחמית באתר המנהלת להתחדשות עירונית.** »

« **הצגת המדיניות הרלוונטית לכל שכונה** ע"י כנס עם כלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים (מנהלת התחדשות עירונית ונציגי ההנדסה). »

« **הצגת תכנון ברמת המתחם לנציגויות הדיירים** (מתחמי החרמון העצמאות, הדוכיפת, הגלבוע, הדרור 25). »

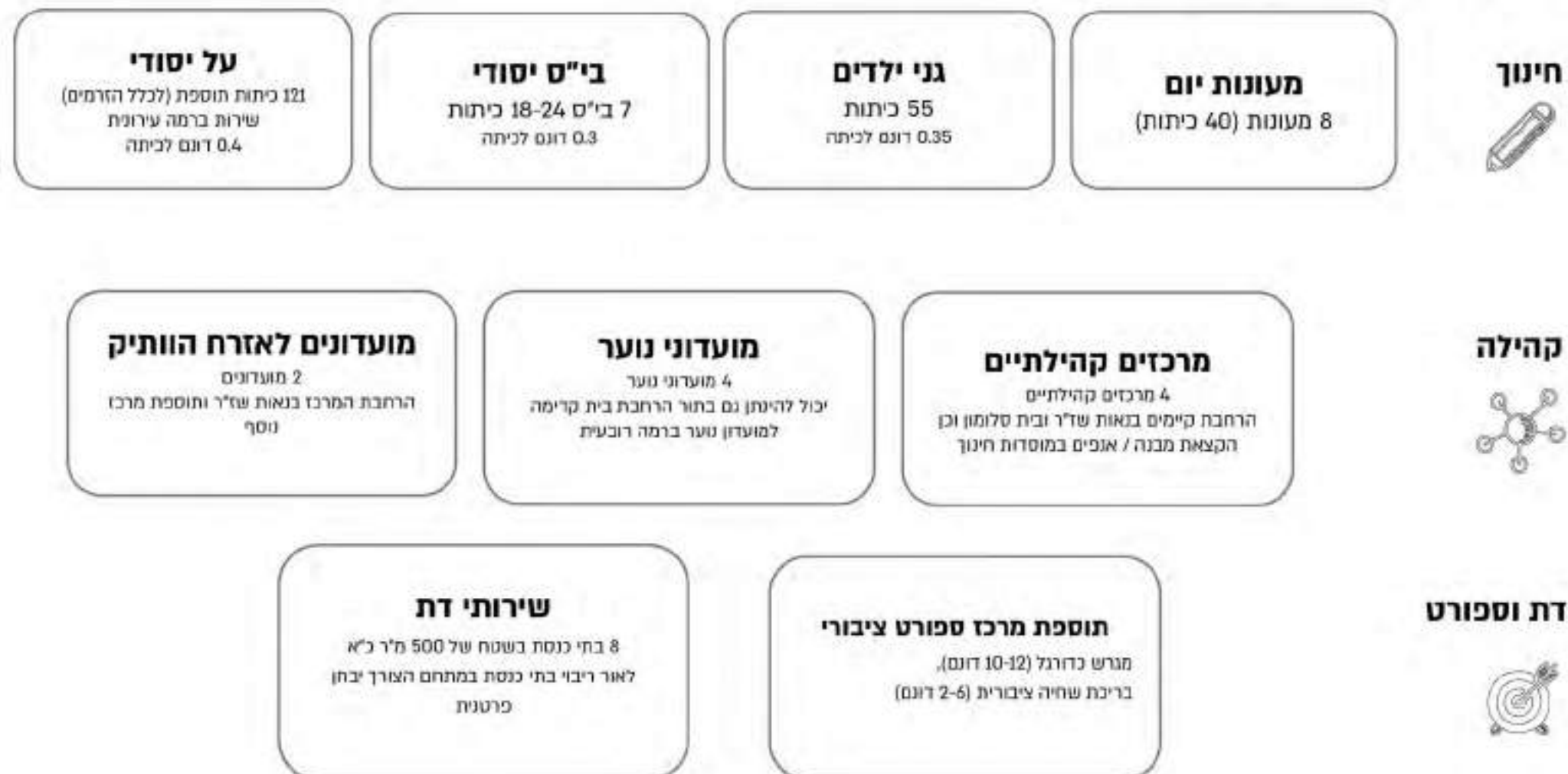
« **כנס לחשיפת המדיניות לגורמי השוק הפרטי** (יזמים, מארגנים, עורכי דין דיירים). »

על בסיס מפגשי שיתוף הציבור
* ראו גם נספח פרוגרמה וחברה

פרוגרמה

הנחות פרוגרמה לשטחי ציבור

- « הנחות פרוגרמה לשרותי ציבור חושבו לפי תוספת של כ- 7,200 יח"ד (המהוות כ- 25,000 תושבים); -; חישוב ללא הפעלת הנחות מקדמי מימוש.
- « הפרוגרמה מכוונת למימוש מלא וניצול יעיל של שטחי הציבור הקיימים.
- « הפרוגרמה מחושבת עבור תוספת תושבים ברובע בלבד.
- « תחשיב הפרוגרמה נעשה על פי חלוקה לארבעת השכונות.
- « הנחות תחשיב: 3.5 מ"ב ו-2.2 שנתון (ע"ב נתוני תאגיד מים).
- « פרוגרמה ללא חלוקה לזרמים (לא קובעים זרם מיועד למוסד חינוך).
- « חושב לפי אוכלוסייה מסורתית – דתית 30%.
- « תחשיב מוסדות חינוך דגם C (אזור בהתחדשות עירונית).



*ראו גם נספח פרוגרמה וחברה

שטחי ציבור בנויים (שב"צ) עקרונות והנחיות (ראו גם נספח/ דו"ח פרוגרמה מלא)

- « שב"צים קיימים יכללו בקו הכחול של תכנית התחדשות למגורים ויקבעו הנחיות וזכויות במסגרת התכנית גם להתחדשות שטחי הציבור.
- « כל תכנית בה תידרש הריסת שימוש ציבורי קיים - יוגדרו תנאים להיתר המבטיחים את החזרת השטח הציבורי בקרקע/ מ"ר בנוי בהיקף שיהיה לכל הפחות שווה ערך לשטחים הקיימים.
- « תכניות פינני בינוי גדולות בהיקף יח"ד ידרשו להקצאת קרקע ציבורית - היקף ההקצאה יונחה במסמך המדיניות.
- « תתאפשר הקצאה של שטחי ציבור גם כשטחי רצפות בקומות הקרקע של מבנים מגורים/ משרדים; ובשימושים כגון: בתי כנסת, גנים ומעונות יום, שירותי קהילה ורווחה.
- « מסמך המדיניות יתווה הנחיות להתחדשות שבצים קיימים ולרה-תכנון בשטחי הציבור הגדולים.
- « הנחיות לאיגום, ייעול ועירוב שימושים ציבוריים (ורטיקלי).
- « הנחיות לתכנון שטחי ציבור פנויים - רזרבות קיימות.



שטחי ציבור בנויים (שב"צ)

הנחיות לטיפול במוסדות ציבור קיימים ותוספת שטחי ציבור
« שטחים לבנייני ציבור קיימים יכללו כחלק מהתכניות התחדשות למגורים ויקבעו הנחיות

וזכויות במסגרת התכנית גם להתחדשות שטחי ציבור.

« תכניות פינוי בינוי גדולות ידרשו להקצאות קרקע ציבורית נוספת בהתאם למה שהוגדר במסמך מדיניות.

« תתאפשר הקצאה של שטחי ציבור גם קומת הקרקע של בנייני מגורים/ משרדים.

« תכנון מחדש של מוסדות ציבור קיימים כדי לנצל טוב יותר את משאב הקרקע.

« איגום, ייעול ועירוב שימושים ציבוריים ולתכנון שטחי ציבורים פנויים בעיר.



מבנה כיתות גן מעל פונק' ציבוריות בקומת קרקע ואולם דו תכליתי בתת קרקע.



חצר מעון בקומת קרקע של מבנה מגורים בירושלים

"מבני ציבור חדשים ומגניבים, גני ילדים, בית ספר שונים."

ציטוט מתוך שאלון התושבים



הדמיית פרויקט בצלאל בתל אביב - שילוב מעונות וגני ילדים בקומות קרקע של המגורים

הנחיית לבנייה ורטיקלית והקצאת שטחי ציבור

באם הקצאת קרקע ציבורית בתכנית מפורטת אינה אפשרית, ניתן להקצות שטחי ציבור בהתאם לאחת החלופות הבאות:

א. בתחום התכנית מצוי מגרש למבני ציבור תקף - תיבחן אפשרות לתוספת זכויות בניה כוללות מעל מפלס הקרקע. ניתן לקבוע כי תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה תוספת שטחי בניה למבני ציבור בפועל.

ב. במגרש המיועד למגורים - ניתן להחליף/ להשלים את ההקצה של שב"צ במסגרת שטחי רצפות בנויים לשימושים ציבוריים, תוך רישום השטחי המיועד לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית.

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

ג. שלביות - כל תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש השימושים הציבוריים בתחום לבין פיתוח יתר השימושים ובניהם שימושי המגורים (ובפרט בפרוייקט בו משולבים שימושים ציבוריים במבני המגורים).

שטחי ציבור בנויים (שב"צ) הנחיות לפי שכונות

שכונת נאות שז"ר

דמוגרפיה: שכונה מאוזנת בשיעור הצעירים והמבוגרים באוכלוסייה. שטחי ציבור-מצב קיים: בשכונה ישנם 76 דונם שטחים ציבוריים. לפי עיריית יבנה ישנם 29 דונם המוגדרים כשטחים פנויים ביעוד ציבורי בשכונה. רוב המגרשים קטנים (עד 2 דונם), התכסיות ברובן בינוניות, כ- 20%-40%.

משמעויות פרוגרמה עבור תוספת של כ- 2,000 יח"ד וכ- 7,000 תושבים בשכונה:

- « מעונות וגנים: נדרשים 2 מעונות יום (10 כיתות) ו-16 כיתות גן.
- « מרכז קהילתי: נדרשת הרחבת מרכז קהילתי (שז"ר) בכ- 1,000-2,000 מ"ר. כבר כיום המרכז קטן ביחס לצרכי השכונה. במסגרת השת"צ התושבים ביקשו הקמת מרכז תרבותי-קהילתי-חינוכי בשטח ליד המרכז.
- « מועדון לאזרח הוותיק: הרחבת מועדון קיים / רה תכנון ותוספת בינוי.
- « מועדון נוער: נדרשת תוספת שטח או מ"ר בנוי עבור אוכלוסייה חדשה ואוכלוסייה קיימת (הועלה בשת"צ).
- « שימושי ספורט: מגרש כדורגל (התבקש בשת"צ).
- « בי"ס יסודי: 2 בי"ס (36 כיתות) של 18 כיתות כ"א.
- « בי"ס על יסודי: 34 כיתות, הנושא ייבחר בראיה רובעית.
- « מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה: ניתן לשלב כמ"ר בנוי בשטחי מגורים ומסחר. בשת"צ צויין כי כבר היום יש מחסור במרפאות שכונתיות.



הטמעה ויישום:

סה"כ נדרשים כ- 20 דונם שטחים ציבוריים (עפ"י פרוגרמה לתוספת)

מעונות וגנים – עיבוי וחידוש מגרשים ציבוריים קיימים ושילוב במגורים ובמסחר.

בתי ספר יסודיים- לפי הפרוגרמה נדרשים שני בתי ספר לתוספת האוכלוסייה הצפויה בשכונה.

בתי ספר על יסודיים- הנושא ייבחר בראיה רובעית.

מרכז קהילתי (שז"ר): הרחבה והוספת שימושים לפי צרכי התושבים.

במסגרת תכנון מחדש לשני מגרשים משמעותיים בשכונה ניתן לספק את הצרכים הפרוגרמטיים לתוספת הצפויה בשכונה.

מגרש 2 הכולל היום את מרכז קהילתי נאות שז"ר, בית ספר ומגרשי ספורט. ומגרש 5 הכולל את תחנת המשטרה ומרכז עוצמה. נדרש לבחון רה תכנון של מגרש זה.

בזכות השטח הגדול הפנוי, השכונה צפויה לתת חלק

מהמענה גם לשאר השכונות המתחדשות ברובע הוותיק.

* ראו הרחבה נספח פרוגרמה וחברה

שטחי ציבור בנויים (שב"צ)

רה תכנון ועיבוי שטחים ציבוריים קיימים

- « סימון מגרשים ציבוריים גדולים ומרכזיים לתהליך רה תכנון משמעותי
- « בחינת קיבולת מקסימלית של מגרשים ציבוריים גדולים- תכנית ייעודית
- « ייעול השימוש באמצעות תוספת בינוי ועיבוי
- « התחדשות השטחים כולל הריסה ובנייה ע"פ עקרונות של בנייה לפי דגם C, בנייה בקומות, שילוב שימושים.

רזרבות ציבוריות "פנויות"/ לרה-תכנון

שכונת נאות שז"ר

מגרש מס' 2, שטח כולל 50 דונם

- « שטחים ציבוריים פנויים בהיקף של כ- 26 דונם.
- « נדרשת הרחבת מרכז קהילתי שז"ר והקמת מתחם תרבות פנאי וקהילה (מתוך ממצאי שת"צ)
- « כושר נשיאה של המגרש הפנוי למוסדות חינוך :
 - א. 2 בתי ספר יסודיים של 18 כיתות.
 - ב. 1 בי"ס על יסודי של 36 כיתות.

מתחם המשטרה, שטח כולל 12 דונם

שימושים קיימים:

- « אחוז גדול מהשטח משמש לחנייה.
 - « מבנה משטרה בעברו שימש כמבנה בי"ס.
 - « מרכז עוצמה – לבחינה העתקת המרכז ופינוי השטח למוסד חינוכי.
- פוטנציאל השטח- רה תכנון כ-4.5 דונם: בי"ס יסודי 12-18 כיתות**



*בחלק משטחים אלה הוקמו לאחרונה מגוון מגרשים: טניס, פטנג ומגרש משולב

שטחי ציבור בנויים (שב"צ) הנחיות לפי שכונות

שכונת נאות אשכול

דמוגרפיה: שכונה מאוזנת בשיעור הצעירים והמבוגרים באוכלוסייה.
שטחי ציבור-מצב קיים:

בשכונה ישנם 70 דונם שטחים ציבוריים. רוב המגרשים קטנים (עד 2 דונם), התכסיות ברובן בינוניות כ- 20%-40%.

שטחים ציבוריים פנויים לפי נתוני עיריית יבנה: 1.5 דונם, כלומר אין פתרונות קרקע זמינים לתוספת שטחים ציבוריים.

המגרש הגדול והמשמעותי ביותר הוא מגרש מס' 3 הכולל מספר בתי ספר ביניהם: ביאליק, אביר יעקב, נריה ועוד.

משמעויות פרוגרמה עבור תוספת 2,536 יח"ד וכ- 8,900 תושבים בשכונה:

- « מעונות וגנים: נדרשים 3 מעונות יום (15 כיתות) ו19 כיתות גן.
- « מרכז קהילתי: נדרשת הרחבת מרכז קהילתי בית סלומון. כבר כיום המרכז קטן ביחס לצרכי השכונה.
- « מועדון לאזרח הוותיק: אין בשכונה ולא הצביעו על ביקוש. ניתן לשלב עם מבנה בית כנסת או במבנה מגורים.
- « מועדון נוער: נדרשת תוספת שטח או מ"ר בנוי עבור אוכלוסייה חדשה ואוכלוסייה קיימת.
- « בי"ס יסודי: 2 בי"ס (42 כיתות) של 18, 24 כיתות.
- « בי"ס על יסודי: 34 כיתות, הנושא ייבחר בראיה רובעית.
- « מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה: ניתן לשלב כמ"ר בנוי בשטחי מגורים ומסחר.

הטמעה ויישום:

סה"כ נדרשים כ- 24 דונם שטחים ציבוריים (עפ"י פרוגרמה לתוספת)

מעונות וגנים – עיבוי וחידוש מגרשים ציבוריים קיימים ושילוב במגורים ובמסחר.

בתי ספר יסודיים- לפי הפרוגרמה נדרשים שני בתי ספר לתוספת האוכלוסייה הצפויה בשכונה. במסגרת רה-תכנון למגרש 3 ניתן לתת מענה לתוספת כיתות משמעותית.

בתי ספר על יסודיים- הנושא ייבחר בראיה רובעית.

מרכז קהילתי ומועדון נוער- קיימים בשכונה הרבה בתי כנסת, סניף בנ"ע שהורחב לאחרונה ובית נוער קדימה בשטח לא מנוצל ובקומה יחידה. ייתכן שהמענה יכול להיות בשטחים.

כל הפתרונות צריכים להיות ע"י תוספת שטחים ו/או חידוש שטחים ציבוריים קיימים.

על מנת לממש פרוגרמה לשטחים ציבוריים ולאפשר תוספת משמעותית נדרש רה תכנון משמעותי של מגרש מספר 3 המגרש כולל מספר רב של מוסדות חינוך ובתי כנסת שאינם "עובדים יחד" ולא מנצלים את תא השטח באופן מיטבי.



* ראו הרחבה נספח פרוגרמה וחברה

שטחי ציבור בנויים (שב"צ) הנחיות לפי שכונות

שכונת נאות בן גוריון

דמוגרפיה: שכונה "צעירה", שליש מהתושבים צעירים.

שטחי ציבור-מצב קיים:

בשכונה ישנם 33 דונם שטחים ציבוריים, רוב המגרשים קטנים (עד 2 דונם), התכסיות ברובן בינוניות כ- 20%-40%.

לפי עיריית יבנה אין שטחים פנויים בייעוד ציבורי בשכונה.

המגרש הגדול והמשמעותי ביותר הוא מגרש מס' 4 הכולל את בי"ס נאות בן גוריון, 3 גני ילדים, בית כנסת אביר יעקב ומנהל החינוך. מגרש זה מוצע לתכנון מחדש ויכול להוות מענה לצרכים הפרוגרמטיים לתוספת הצפויה.

משמעויות פרוגרמה עבור תוספת 1,261 יח"ד וכ- 4,400 תושבים בשכונה:

- « מעונות וגנים: נדרשים 2 מעונות יום (7 כיתות) ו9 כיתות גן.
- « מועדון לאזרח הוותיק: אין בשכונה ולא הצביעו על ביקוש. ניתן לשלב עם מבנה בית כנסת או במבנה מגורים.
- « מועדון נוער: נדרשת תוספת שטח או מ"ר בנוי עבור אוכלוסייה חדשה ואוכלוסייה קיימת.
- « בי"ס יסודי: 1 בי"ס, 24 כיתות.
- « בי"ס על יסודי: 21 כיתות, הנושא יבחן בראיה רובעית.
- « מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה: ניתן לשלב כמ"ר בנוי בשטחי מגורים ומסחר.



הטמעה ויישום:

סה"כ נדרשים כ-14 דונם שטחים ציבוריים (עפ"י פרוגרמה לתוספת)

מעונות וגנים – עיבוי וחידוש מגרשים ציבוריים קיימים ושילוב במגורים ובמסחר.

בתי ספר יסודיים- יש קושי בהטמעה של בית ספר יסודי של 24 כיתות לאור התוספת הצפויה בשכונה. אך בית הספר היסודי הקיים בשכונה במגרש 4 (בית ספר בן גוריון) בהחלט ניתן לתכנון מחדש וחלק מהכיתות לפי התוספת הצפויה יכולות להינתן בו.

בתי ספר על יסודיים- הנושא יבחן בראיה רובעית.

מועדון נוער- קיימים בשכונה הרבה בתי כנסת, ייתכן שהמענה לכלל צרכי הנוער יכול להיות בשטחים.

כל הפתרונות צריכים להינתן ע"י תוספת שטחים ו/או חידוש שטחים ציבוריים קיימים.

בבדיקה שכונתית נראה כי הפתרונות יוכלו להינתן על ידי הליך רה-תכנון של מגרש 4.

* ראו הרחבה נספח פרוגרמה וחברה

שטחי ציבור בנויים (שב"צ) הנחיות לפי שכונות

שכונת רמות ויצמן

דמוגרפיה: שכונה "מבוגרת" יחסית, בשילוב משפחות צעירות.
מדד חברתי-כלכלי נמוך יחסית.

שטחי ציבור-מצב קיים:

בשכונה ישנם 80 דונם שטחים ציבוריים, 9 דונם פנויים.

רוב המגרשים קטנים (עד 2 דונם), התכסיות ברובן נמוכות
20%-30%.

לפי עיריית יבנה 9 דונם שטחים ציבוריים פנויים.

בשכונה נמצא אחד מהמגרשים המשמעותיים ביותר במרחב התכנון
והוא המגרש של קריית החינוך גינסבורג המהווה את אחד משני בתי
הספר העל יסודיים ביבנה.

משמעויות פרוגרמה עבור תוספת 2,217 יח"ד וכ- 7,800

תושבים בשכונה:

- « **מעונות וגנים:** נדרשים 3 מעונות יום (15 כיתות) ו-18 כיתות גן.
- « **מועדון לאזרח הוותיק:** אין בשכונה, ע"פ הפרוגרמה יש להקים.
- « **מועדון נוער:** נדרש עבור אוכלוסייה חדשה ואוכלוסייה קיימת,
היחידה לקידום הנוער – תוספת מ"ר בנוי נדרש (הועלו בשת"צ).
- « **בי"ס יסודי:** 2 בי"ס (36 כיתות), 18 כיתות כ"א.
- « **בי"ס על יסודי:** 36 כיתות, הנושא ייבחן בראיה רובעית.
- « **מרכזה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה:** ניתן לשלב כמ"ר
בנוי בשטחי מגורים ומסחר.
- « **מרכז קהילתי כללי + לאוכל האתיופית:** עלה כצורך בתהליכי
שת"צ. מתוכנן בית כנסת לקהילה האתיופית בשכונת נאות
אשכול, יש לבחון אפשרות לשלב בו גם מרכז קהילתי ייעודי.
- « **מרכז ספורט -** לבקשת התושבים נדרש לבחון תוספת מרכז
ספורט ציבורי.

הטמעה ויישום:

סה"כ נדרשים כ- 21 דונם שטחים ציבוריים (עפ"י פרוגרמה לתוספת)

מעונות וגנים – עיבוי וחידוש מגרשים ציבוריים קיימים ושילוב במגורים ובמסחר.

בתי ספר יסודיים – על ידי תכנון מחדש למגרש מאוחד 1 (קריית החינוך גינסבורג) בשכונה יש אפשרות להוסיף בית ספר יסודי אחד. כמו כן במסגרת תכניות מפורטות ישנה הצעה לחדש את מגרש מאוחד 8 במתחם דואני הדקל ולהקצות בו מקום לבית ספר יסודי נוסף.

בתי ספר על יסודיים – הנושא ייבחן בראיה רובעית.

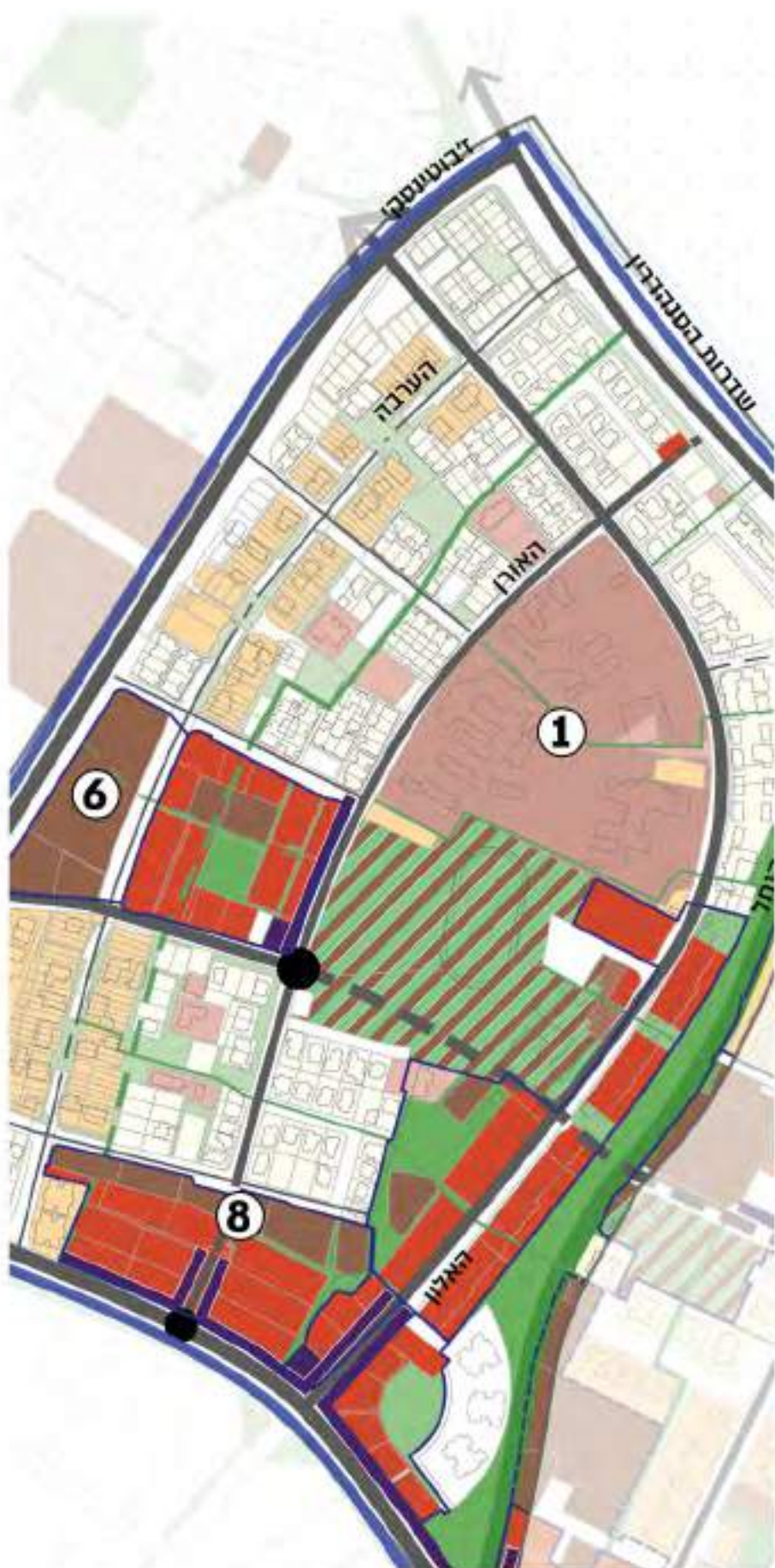
מועדון נוער-עיבוי וחידוש מגרשים ציבוריים קיימים ושילוב במגורים ובמסחר.

נדרש רה-תכנון לתא שטח מספר 1 הכולל מספר מבנים בעלי קומה יחידה, המפוזרים בשטח וחלקם שייכים לקריית החינוך.

מוצע רה תכנון למגרש מס' 8 במסגרת תכנית מפורטת למתחם דואני הדקל. חידוש מגרש מס' 8 יוכל לקצות בית ספר יסודי בשטחו.

מגרש מאוחד מס' 6 (בי"ס נעם ממ"ד) עובר בימים אלה הרחבה, עונה על הצורך הקיים כיום ולא לתוספת בהתחדשות.

* ראו הרחבה נספח פרוגרמה וחברה



תשתיות מערכת הניקוז מאפיינים:

- « מיעוט קווי ניקוז מקומיים.
- « נחל שורק במזרח ומצפון לשדרות הסנהדרין.
- « נחל יבנה חוצה את תחום התכנית במובל סגור כפול ברוחב כ- 10 מטר ובגובה כ- 2.5 מטר, לאורך כ- 1.3 ק"מ מתחת לפארק הנחל.
- « פיתוח על פי עקרונות בנייה משמרת נגר.
- « יסות נגר בהתאם למחשבון הנגר של מינהל התכנון.

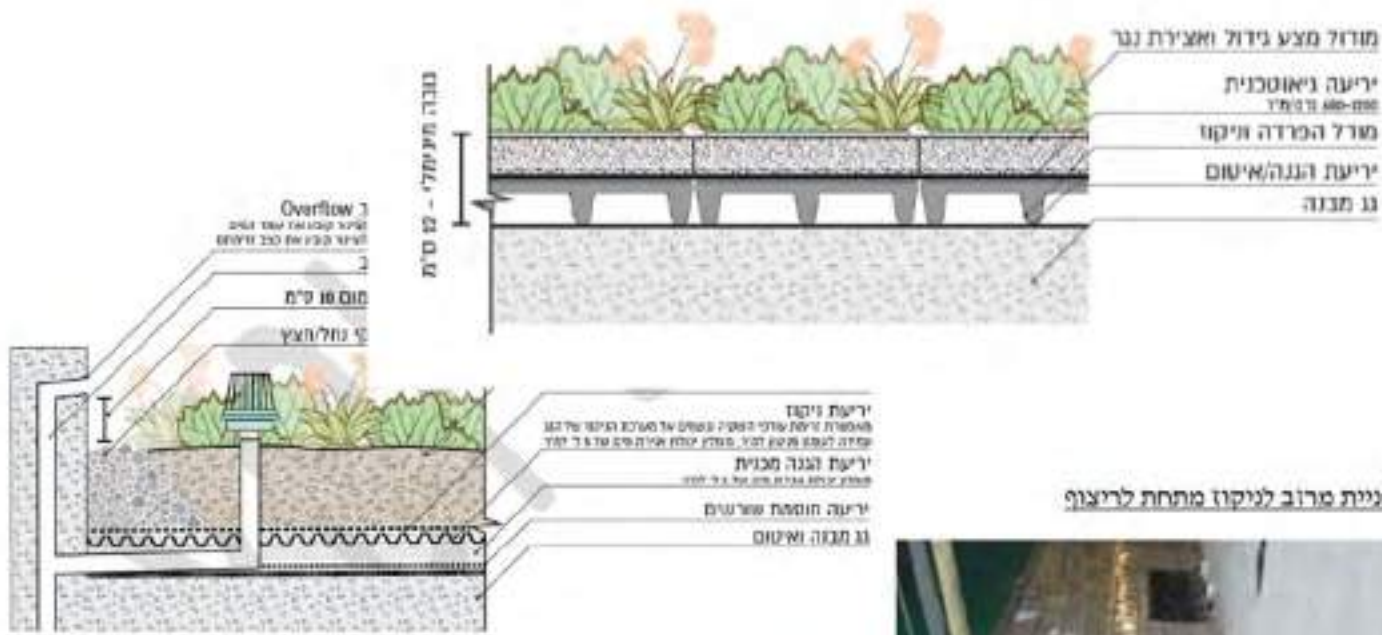
עקרונות תכנון:

1. השהיית נגר במגרשים; - ישמרו שטחי חלחול בהתאם לתמ"א 1 ולתמ"א 34 ב'.
2. עודפים לשצ"פ.
3. השהייה בשצ"פ.
4. עודפים למערכת העירונית.
5. פיתוח השצ"פים להשהיית עודפי מי נגר והוצאת עודפים למערכת התיעול העירונית.

יסות נגר במגרשים:

1. נפח ניהול מי נגר לפי מחשבון הנגר (תמ"א 1).
2. השהייה בגגות ירוקים/כחולים
3. הפניית מרזבים לקרקע גננית.
4. הפניית מרזבים לשכבה מנקזת/מחלחלת מתחת לריצוף.
5. שכבת חצץ/טוף.
6. מתקן יסות גודמת Hydrostank, Rigofill וכד'.

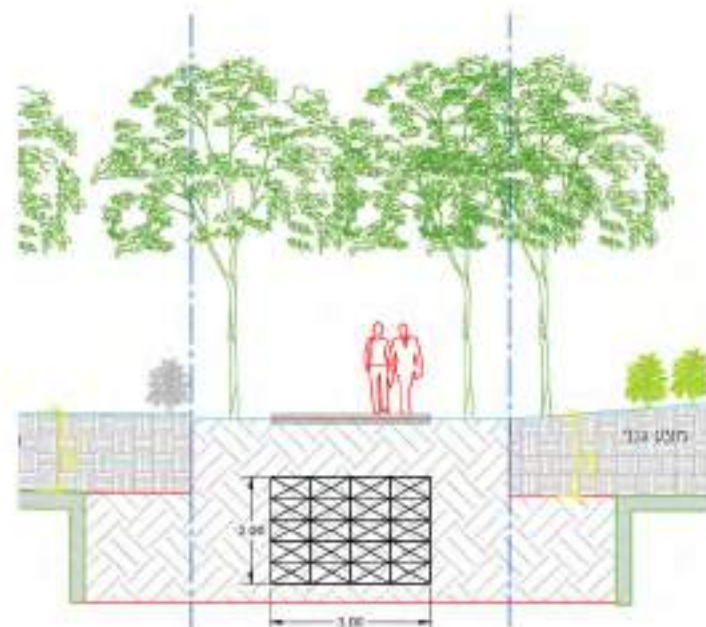
+ תכנון נופי של שצ"פים להשהיית נגר



הפניית מרזב לניקוז מתחת לריצוף



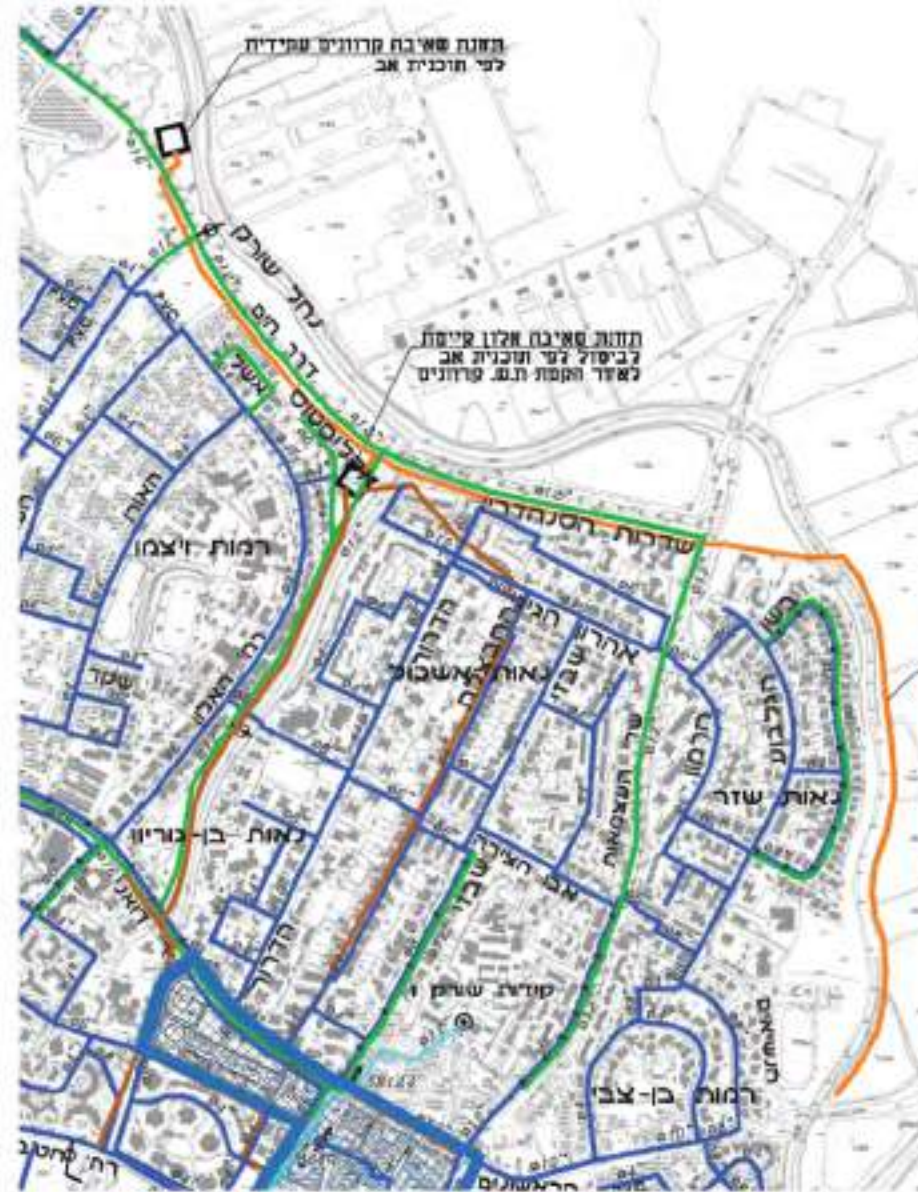
הפניית מרזב לקרקע גננית



תשתיות

מערכות מים וביוב

- « שדרוג קווי מים ראשיים חוצים וברחובות הראשיים המקיפים בהתאם לתכנית האב.
- « תחנת שאיבה אלון בסמוך לנחל יבנה מיועדת לביטול מתוכננת תחנת שאיבה חדשה לביוב – קרוונים.
- « מט"ש יבנה נמצא בביצוע הרחבה מ- 8,000 מ"ק/יום ל-12,750 מ"ק/י.
- « המט"ש אמור להיות ערוך לקבל ספיקה זו תוך כשנתיים.
- « תואם לגודל אוכל של כ-70,000 נפש. לצורך קיבולת תכנית המתאר (100,000 נפש) תידרש הגדלה נוספת.
- « עוצמות הבינוי תואמו מול תאגיד המים והביוב להכנת תכנית שדרוג תשתיות.
- « חידוש תשתיות בצמוד לפיתוח הרחובות.



מתוך תכנית האב למים, אגת הנדסה

סקאל

—	סלולרית מתוכננת
—	סלולרית מים
—	סלולרית ביוב
—	סלולרית גז
—	סלולרית חשמל
—	סלולרית טלפון
—	סלולרית מים
—	סלולרית ביוב
—	סלולרית גז
—	סלולרית חשמל
—	סלולרית טלפון

הנחיות סביבתיות בנייה ירוקה:

- המלצה להסמכת מבנים חדשים לתקן בניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית (דגש על מבני ציבור ומסחר).
- בחינת יישום מערכות אנרגיה מתחדשת, בדגש על מבני ציבור ומסחר.
- תכנון תואם מיקרו אקלים – משטר רוחות והצללות עבור כל מתחם וסביבתו.

א. תכנית מפורטת תקבע כי תכנון המבנים ישלב את עקרונות הבניה הירוקה. הקמתם תיעשה על פי ת" 5281 התקף בעת הוצאת ההיתר, באישור מכון מוסמך. זאת בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.

ב. במידה והוחלט לא לחייב עמידה בדרישות התקן ו/או קיים רצון להרחיב ולפרט את הדרישות, להלן נוסח מוצע:

תכנית מפורטת לבניה למגורים, למבני ציבור ומסחר, תציג את הדרכים לצמצום בצריכת משאבים (אנרגיה ומים) והתאמת המבנה המתוכנן לסביבתו הבנויה והפתוחה, בהתאם להנחיות מוסד התכנון ו/או הרשות המקומית. להלן דוגמאות לעקרונות אותם מומלץ להטמיע בתכניות מפורטות:

- הכרדת צנרת מים אפורים – הכנה להפרדת מערכות הדלוחים מהביוב כך שיתאפשר לדיירים לעשות שימוש במים האפורים לצורך השקיית נוי.
- ניצול משולב של קרני השמש, הרוח ותנאי השטח לחימום פסיבי בחורף ולאורור טבעי בקיץ, בשעות ובאזורים המתאימים.
- שימוש בתאורה טבעית בכל עונות השנה.
- בניית מעטפת תרמית, מבודדת ואטומה לבניין.
- יצירת כתחים, בעלי גודל, כיוון, איטום והצללה מתאימים, להעברה מבוקרת של אנרגיה, מהבניין החוצה בקיץ, ופנימה בחורף.
- שימוש בחומרי בנייה וגימור בעלי תוחלת חיים ממושכת, הדורשים מינימום אנרגיה ותחזוקה.

- בקרת אקלים ויצירת תאורה מלאכותית באמצעות מערכות גיבוי קונבנציונליות חסכוניות ולא מזהמות.
- מעטפת בהירה – כדי שהצבע החיצוני של המבנה יהיה לבן, על בסיס חומר גמר מונע בובהק, גגות שטוחים יהיו לבנים וגגות רעפים בהירים.
- הצללת שטחים – בשטחים הצמודים למבנה מומלץ להקפיד על הצללה בקיץ למניעת קרינה חוזרת העלולה לפגוע בזיגוג המבנה. מומלץ לנטוע צמחייה נשירה שתספק צל בקיץ ותאפשר תנועה חופשית של אוויר. במתחמי התחדשות יש לכלול תכנית הצללה ונטיעות עצים למתחם וסביבתו.
- ג. תכנית מפורטת הכוללת בניינים רבי קומות (1), בהתאם להגדרות במסמך, תידרש בהגשת דו"ח מיקרו-אקלים, ובו התייחסות למשטר הרוחות והצללות, בהתאם להנחיות מוסד התכנון ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת. מוסד התכנון רשאי לדרוש בדיקה מיקרו אקלימית גם לגבי בניינים גבוהים בתכנית. לחילופין, מוסד התכנון יוכל לפטור מחובת הגשת דו"ח מיקרו-אקלים בהתאם לשיקולים תכנוניים סביבתיים.
- ד. במסגרת תכנית מפורטת הכוללת בנייני מסחרי ומוסדות ציבור, תיבחן האפשרות לשילוב מערכות של אנרגיה מתחדשת, כגון תאים פוטו-וולטאים בגגות המבנים ו/או בשטחי חניה מקורים.

(1) בנין רב קומות – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים, עפ"י תקנות התכנון והבניה.



הנחיות סביבתיות

טבע עירוני ועצים בוגרים:

- שיקום ושימור נחל יבנה כציר עירוני ירוק מרכזי.
- תכנון צירים ירוקים ושטחים פתוחים עם צמחייה משמעותית, לתמיכה ועידוד המערכת האקולוגית בעיר ולרווחת התושבים.
- שמירה על ערכי טבע מקומיים והנגשתם.
- שמירה על עצים בוגרים בתכנון המוצע ובתקופת העבודות

- תכנית מכורטת תקבע הנחיות לשילוב מושכל של גינון וצמחייה במרחב הציבורי המותאם לתנאים המקומיים (מסלע, קרקע, אקלים, לחות ועוד), כחלק מיצירת / שמירת זהות המקום וביסוס המערכת האקולוגית.
- מינים פולשים: תכנית מכורטת תכלול הוראה למניעת השימוש במיני צמחים פולשים ובמידת הצורך גם לסילוק מינים פולשים ככל שקיימים.
- לאור החשיבות בשמירה על ערכי טבע במרחב העירוני, ייעשה כל מאמץ לשמור על העצים הבוגרים הקיימים.
- לשיקול מוסד התכנון להורות על עריכת סקר עצים גם בתכניות ששטחן קטן מ- 35 דונם ואשר כוללות פחות מ- 50 עצים בוגרים (2).
- תכנית מכורטת תכלול הנחיות לשימור עצים בוגרים ושילובם בפיתוח הנופי, בין היתר:
 - עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
 - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיאפשר את המשך קיומם של העצים הקיימים ואת שילובם בפיתוח.

(2) בהתאם לנוסח ערכון תקנות התכנון והבניה: תכנית הטעונה היועצות עם פקיד היערות, יוני 2015.

ממשק עם שטחים פתוחים:

- הימנעות מפגיעה בשטחים אלו ובתפקודם, תוך מתן דגש על צמצום השפעות שוליים (זיהום אור, רעש, פסולת וכדומה).
- נחל שורק כמוקד פנאי ונופש לרווחת התושבים, תוך בחינת חיזוק הקישוריות לרובע.
- מתן דגש לשמירה על מבט פתוח מהרובע אל השטחים הפתוחים מסביב (מרחב חקלאי ונחל)

- כל תכנית מכורטת לבינוי הגובלת בשטחים פתוחים תכלול הוראות לצמצום השפעות שוליים, כגון: צמצום זיהום אור, איסור פגיעה בצמחייה מקומית ואיסור השלכת פסולת בתקופת הבניה.
- תאורה: לעת התכנון המפורט יינתן דגש על תכנון תאורת חוץ לא מסנוורת בשולי השכונה, עם מפזרי אור (רפלקטורים) מתאימים שימנעו פיזור אור כלפי השמיים או לכיוון השטח הפתוח, בדגש על האזורים הסמוכים לנחל שורק ולשטחים החקלאיים העוטפים את הרובע, מעבר לתחום הספציפי המיועד לתאורה.
- כל תכנית מכורטת לבינוי בסמיכות לרצועת נחל שורק תכלול הוראות לעניין שימור ותפקוד הנחל. תיאסר כל פעילות העלולה לפגוע בנחל – הקמת אתרי התארגנות, השלכת פסולת, הזרמת ביוב, פריצת דרכים וכדומה. זאת בתיאום מול רשות הניקוז.



הנחיות סביבתיות

תכנון משמר נגר/ ניהול נגר עילי

- דגש על שימוש באלמנטים טבעיים לאיגום, השהייה והחדרת נגר עילי – שטחים פתוחים ומגוננים.
- בחינת יישום של "גג ירוק" ו"גג כחול".
- בחינת תכנון חניות תת קרקעיות למתחם שלם עם "איים" של אדמה לשמירת חלחול מי נגר ועצים בוגרים.

- א. תכנית מכורטת תכלול הנחיה כי יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, על מנת לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולו לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). במידה ושטח החלחול יהא קטן מ- 15%, תותר החדרתם באמצעות מתקנים טכנולוגיים שונים.
- ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה והשהייה ויסות וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.
- ג. עודפי נגר בתחום המגרשים יופנו לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש ו/ או לרצועת גינון הגובלת במגרש. האמצעים להפניית עודפי הנגר יתוכננו באופן שלא יפריע לתנועה ולבטיחות הולכי הרגל במרחב. (להרחבה בנושא ראו נספח תשתיות רטובות לתכנית).

ביוב וניקוז

- א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. היתר אכלוס ושימוש במבנים מותנה בהשלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לתנאים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

הנחיות למזעור מפגעים סביבתיים

- נקיטת אמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים כתוצאה משילוב של מסחר, בתי קפה ומסעדות בקומת הקרקע לבין מגורים בקומות שמעל (הכרדת מערך התשתיות).

- א. כלל השימושים בתחום התכנית, ובפרט שימושי מסחר, יהיו כאלה העומדים בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת, והמקיימים את דיני איכות הסביבה.
- ב. תכנית מכורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מרבי של מפגעים ומטרדים סביבתיים לשימושים אחרים בתחומה ובסביבתה, לרבות באמצעות שימוש בטכנולוגיות הזמינות המיטביות (BAT).
- ג. תכנית הכוללת שימושים רגישים בסמיכות לשימושי תעסוקה ומסחר שירותים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור (שימושים מעורבים) תקבע הוראות לצמצום מטרדים סביבתיים. ההוראות והתנאים כאמור יתייחסו, לפי העניין, לכניסות נפרדות, מיגון אקוסטי, הסדרי חניה נבדלים ופתרונות לאצירת פסולת מתאימים לשימושים השונים.



הנחיות סביבתיות מיחזור וטיפול בפסולת

« קביעת מערך הפרדה מתאים לפסולת, תוך בחינת מערך האיסוף, הפינוי והטיפול בסוגי הפסולת השונים, בהתאם למדיניות העירונית.

« תכנון מתקנים לאצירת פסולת למחזור בשטחים ציבוריים, במיקום נוח ונגיש.

- א. תכניות מפורטות יכללו הוראות להקמת תשתיות המאפשרות סילוק אשפה, הפרדתה והעברתה למחזור בהתאם לתקנות התכנון והבניה ולהנחיות העירייה המעודכנות.
- ב. תכנון מערך אצירת הפסולת ומתקני המחזור במבני מגורים ובשימושים אחרים (תעסוקה, מסחר ומבני ציבור) ייעשה בתיאום ואישור של העירייה.
- ג. חדרי/מתחמי האשפה יתוכננו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיתאפשרו מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
- ד. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לאזורי חדרי/מתחמי אשפה באופן שימנע מטרדי ריח ומפגעים אחרים.
- ה. תכנית מפורטת תאפשר ותכלול הנחיות לפריסת מתקנים לאצירת פסולת למחזור בשטחים ציבוריים, במיקום נוח ונגיש, בתיאום עם העירייה.

הנחיות למניעת מטרדים בעת עבודות פיתוח

- « התייחסות להיבטים של פסולת בניין, עודפי עפר, אסבסט, איכות אוויר ואבק, רעש ורעידות.
- א. כללי: תכניות מפורטות יכללו דרישה (כתנאי להיתר) להגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות ההריסה והבנייה לאישור מוסד התכנון ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - ב. איכות אוויר: תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי.
 - ג. רעש ורעידות: במידת הצורך ולפי העניין, תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר:
 - שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים.
 - נקיטת אמצעים למינן אקוסטי במקור ו/או ביעד. זאת בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום מקורות הרעש והשימושים הרגישים ותאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - קביעת אמצעים לצמצום רעש ממערכות מכניות במבנים כגון: גנרטור, משאבות, מפוחי אוויר, מתקני חניה, דחסן אשפה, מתקן גריסת קרטונים, מערכת קירור, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.
 - צמצום מטרדי רעש ורעידות כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.
 - ד. אסבסט: תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר פירוק אסבסט וטיפול במטרדי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.



מים, ביוב וניקוז הנחיות לתכניות מפורטות

1. לכל תכנית מפורטת ששטחה 5 דונם ומעלה יצורף נספח ניקוז. בסמכות הוועדה לדרוש הכנת נספח ניקוז גם לתכניות קטנות יותר. לכל תכנית במסגרת תכנון בינוי למתן היתרי בנייה בתכנית קיימת הכוללת בנייה או הרחבה מעבר לגבולות המבנה הקיים יצורף נספח ניקוז. נספח הניקוז יוכן בהתאם להנחיות תמ"א 1 ויתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

- קביעת יעד ניהול הנגר ואמצעים לניהול הנגר על פי הוראות תמ"א 1 ומחשבון הנגר של מינהל התכנון.
- התייחסות לפתרון הקצה, ולכושר הקליטה של מערכת הניקוז.

2. כל תכנית לבינוי חדש או בינוי תיזדרש לתכנן וויסות נגר/שימור נגר כחלק מתכנון המגרש הבודד לפני החיבור לניקוז העירוני. ותכלול הנחיות בנושא:

- בכל מגרש יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%).
- חישוב נפח ההשהיה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של רשות המים.
- אוגר ההשהיה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גנות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז בעירייה.
- עוצמות הגשם וכמויות הנגר יחושבו עפ"י מודל נת"י 2016 או בהתאם לנתונים העדכניים בהכנת התכנית.

3. לא יותר חיבור בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

4. חיבור מרזבי גנות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.

5. חצרות המגרשים יתוכננו להשהיית מי נגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. תותר הזרמת עודפי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת הפיתוח סביב המבנים.

6. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

7. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.

8. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.

9. נספחי הניקוז של התכניות המפורטות יגדירו גבהי 0.00 לבינוי ופיתוח למניעת כניסת מי נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות הקרקע.

שמאות וכלכלה -

תקציר דגשים ועקרונות לסיכום

« יחידת הדיור הקיימת השכיחה הינה בשטח של כ- 75 מ"ר, קרי תוספת של 12 מ"ר תהווה תוספת מספקת לענות על הצורך של הדיירים לצד הצורך העירוני להקטנת הצפיפות.

« מקרים בהם יחידות הדיור הקיימות קטנות מ- 60 מ"ר נדירים יחסית, אך במקרים כאלו תתאפשר תוספת ליחידה מינימלית של עד 65 מ"ר עפ"י התוספת הנדרשת.

« במסגרת תמהיל היח"ד ברובע, יש להביא בחשבון גם דירות קטנות יחסית (עד 75 מ"ר פלדלת) כדי לאפשר משיכת צעירים, וכן מתן אפשרויות למבוגרים להחזיק בדירות התואמות לצרכים שלהם.

« על מנת לעמוד בדרישת המכפיל הרצוי ע"י הרשות המקומית - 4.2 ותחת ההנחה כי כל החניות הינן תת קרקעיות, יידרש תקן חניה של 1:1 או תקן חניה דיפרנציאלי מוקטן לדירות הקטנות ומוגדל לדירות הגדולות (לצורך עמידה במכפיל ורווחיות סבירה).

« נכון לערכי השווי הנוכחיים בעיר והדרישה לשמור על מכפיל נמוך יחסית, פרויקטים במסגרת "פינוי-ובינוי" יקודמו על בסיס פטור מתשלום היטל השבחה בלבד. יש לבחון את ערכי השווי במהלך שנתי ולעדכן את ההמלצה אחת לשנה בתחילתה, על מנת לשמור על וודאות תכנונית ליזמים.

« נכון לעת עריכת מסמך זה, במכפיל של 4.2 לא ניתן להשתית הפרשות לצרכי ציבור מבונות משמעותיות על היזמים.

« שטחי מסחר בעיר יכולים להיות קטליזטור לתוספת רווחיות לפרויקט, שטחים אלו הם בעלי צורך עירוני, יש לנצלם לאורך צירים ראשיים אשר יחיו מחד את העיר ומאידך יסייעו לקדם פרויקטים ראשוניים אשר יועילו לכל השכונה והעיר.

« לא כל הדירות בעיר צריכות לעבור הליכי הריסה ובניה מחדש, ויתכן כי נכון לבחון מקרים של שיפוץ הדירה הקיימת ללא תוספת בניה על מנת לענות על הצורך בדירה מחודשת וממוגנת ומאידך לא להוסיף צפיפות או בינוי שאינו תואם את הסביבה ואת הדרישה. פרויקטים כאלו יכולים להיות מקודמים תקציבית גם בסיוע הרשות המקומית ובעלות נמוכה יחסית לדייר.