

למה נפגשים?

להציג את התהליך הצפוי. להקשיב.
לצאת לדרך



מובילי התכנית



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



עיריית יבנה

צוות תכנון מקצועי רב תחומי

אלי דרמן, ליז ליבוביץ', לי בכר וטל בן שמחון	דרמן ורבקל אדריכלות	אדריכלות
טל וקסמן	סיטילינק	ניהול פרויקט
אלי דרמן, לי בכר וטל בן שמחון	דרמן ורבקל אדריכלות	פיתוח נוף
גדי אלטמן	נתן תומר הנדסה	תנועה
אורן יוסף	פלגי מים	תשתיות מים ביוב וניקוז
אודי בר לבב	סביבות	איכות סביבה
לביא היציג	מודוס	חברתי
יערה ספיר	מודוס	פרוגרמה
רון רוזנטל	רוזנטל אדריכלות וייעוץ נדל"ן	שמאות
שבתאי גונן	שבתאי גונן	אגרונום
אייל רונן	חץ הצפון	מדידה

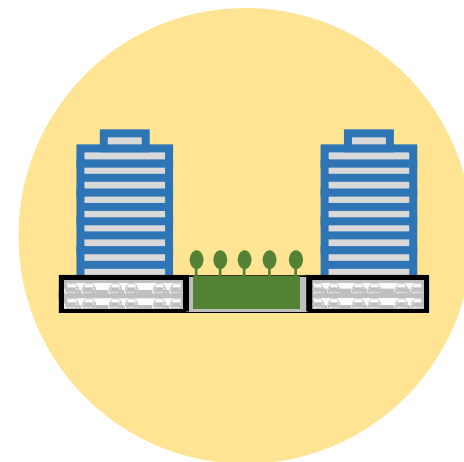
מה זו תכנית התחדשות עירונית?

תכניות התחדשות עירונית נועדו לחדש את בנייני המגורים, ולשדרג את כלל המרחב בתחומי התחבורה, שטחים ציבוריים, מבני ציבור, תעסוקה ומסחר.



מה מתאפשר בהתחדשות כלל המתחם

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית,
תוספת מ"ד ומרפסת



**פינוי בינוי
(תב"ע)**

**הרשות מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל
המרחב**

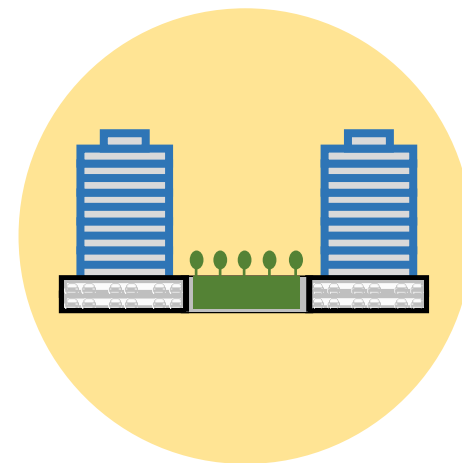
מה מתאפשר בהתחדשות כלל המתחם

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, עם



תוספת ממ"ד ומרפסת

מענה מסודר לחניות – לרוב בחניונים תת קרקעיים



**פינוי בינוי
(תב"ע)**

**הרשות מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל
המרחב**

מה מתאפשר בהתחדשות כלל המתחם

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, עם



תוספת ממ"ד ומרפסת

מענה מסודר לחניות – לרוב חניונים תת קרקעיים



טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים,



תוספת גינות, שטחים פתוחים ושבילים ירוקים



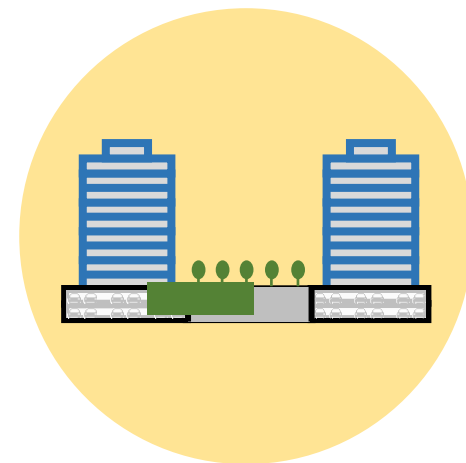
פינוי בינוי
(תב"ע)

הרשות מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל
המרחב

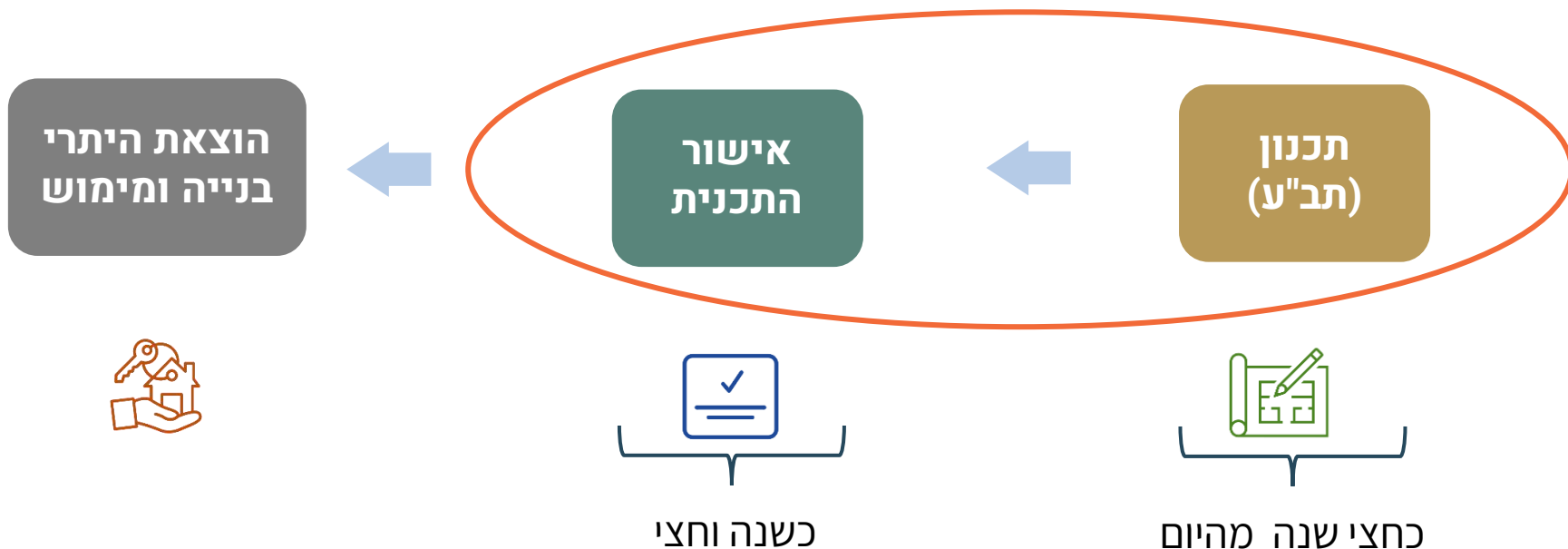


מה מתאפשר בהתחדשות כלל המתחם

- בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, עם תוספת מ"ד ומרפסת
- מענה מסודר לחניות – לרוב חניונים תת קרקעיים
- טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל
- חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים
- תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים, בית כנסת



התהליך הצפוי



*הזמנים המצוינים הם הערכה בלבד.
התהליכים תלויים בגורמים רבים בהם הרשות המקומית, ועדות תכנון, התארגנות התושבים ועוד.

התהליך הצפוי: תהליך התכנון

הוצאת
היתרי בנייה
ומימוש



אישור
התכנית



תכנון



כחצי שנה
מהיום

שלבי
התכנון

4
הגשת
מסמכי
התכנית

3
עיבוד
חלופה
נבחרת

2
הכנת
חלופות:
בחירת
חלופה

1
תכנון
מוקדם:
לימוד מצב
קיים

עדכונים
שוטפים



סקר
תושבים

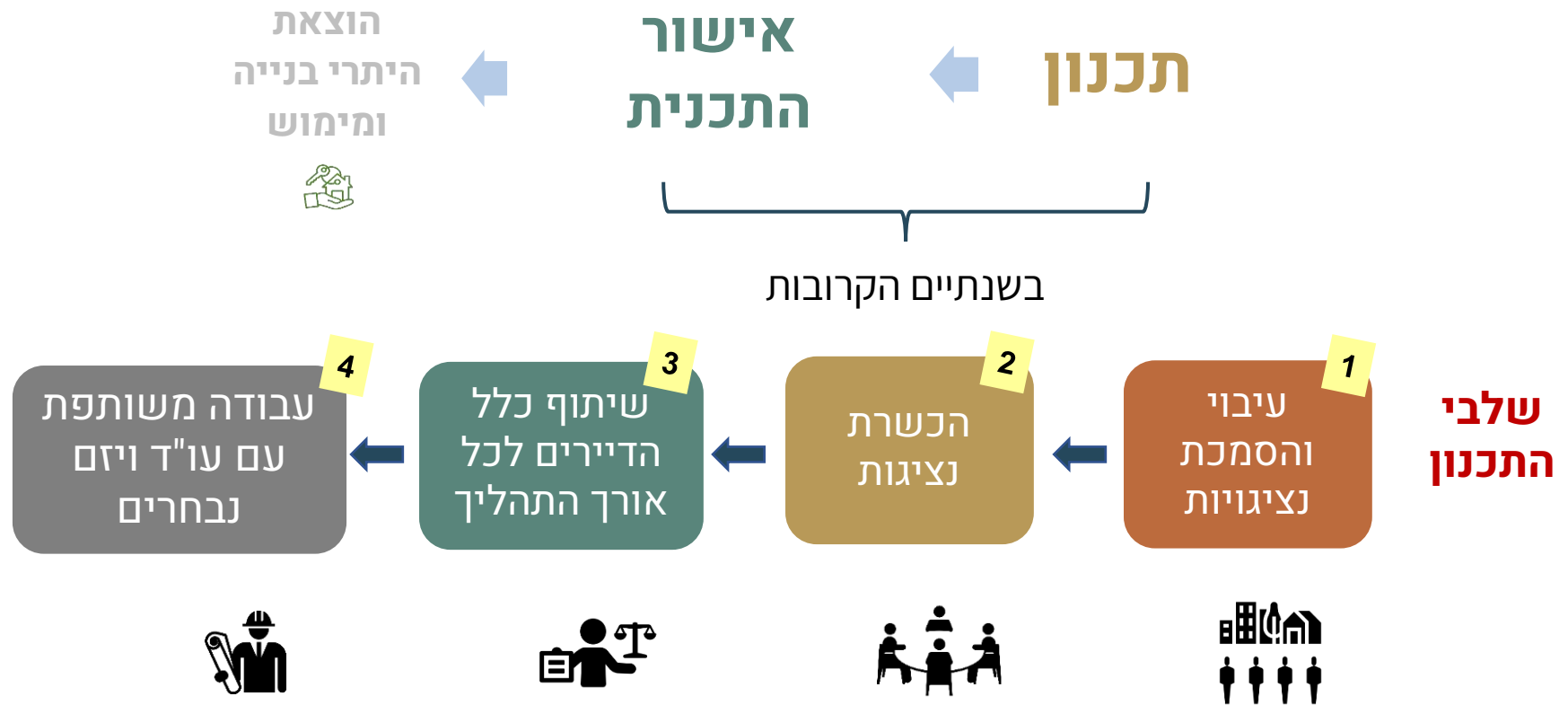


כנס
תושבים



תהליך
משתף
(לאורך כל
שלבי התכנון)

התהליך הצפוי: התארגנות תושבים



מי הנציג שלי?

אלי בן משה ויעל רונן	בוכריס 1
עמליה מעלם	בוכריס 2
עמיר בן איון, רבקה חג'בי, ג'ודית סטולרו רונן מימון	בוכריס 3
אליהו ניאזוב, מיכל דוכן ורפאל רוקח	בוכריס 4
שלמה נגר, יהודית זליג ואבי אוחיון	בוכריס 6
מיכל חקק וישראל אלקיים	החבצלת 1
אדיר תורג'מן, חנה שאלתיאל וג'ודית סטולר	החבצלת 2
בני ארשבן	החבצלת 3
דניאל אמסלם, מירי דימרי ואיתי פדאל	החבצלת 5
אורי גור גבאי, עזרא יונה, מורן ארביב, אריאל ארביב	דואני 31
חיים מלכה ואלי בן גור	דואני 35
גולן סעיד	דואני 37
מור לוי, לירון חג'בי ועמיר בן איון	דואני 39
בני חממי, חנה אזולאי ודוד בוזגלו	שבזי 1

אז איך מתחילים לתכנן את המתחם?

בעלים שותפים:

אד' אלי דרמן פרופ' אלס ורבקל



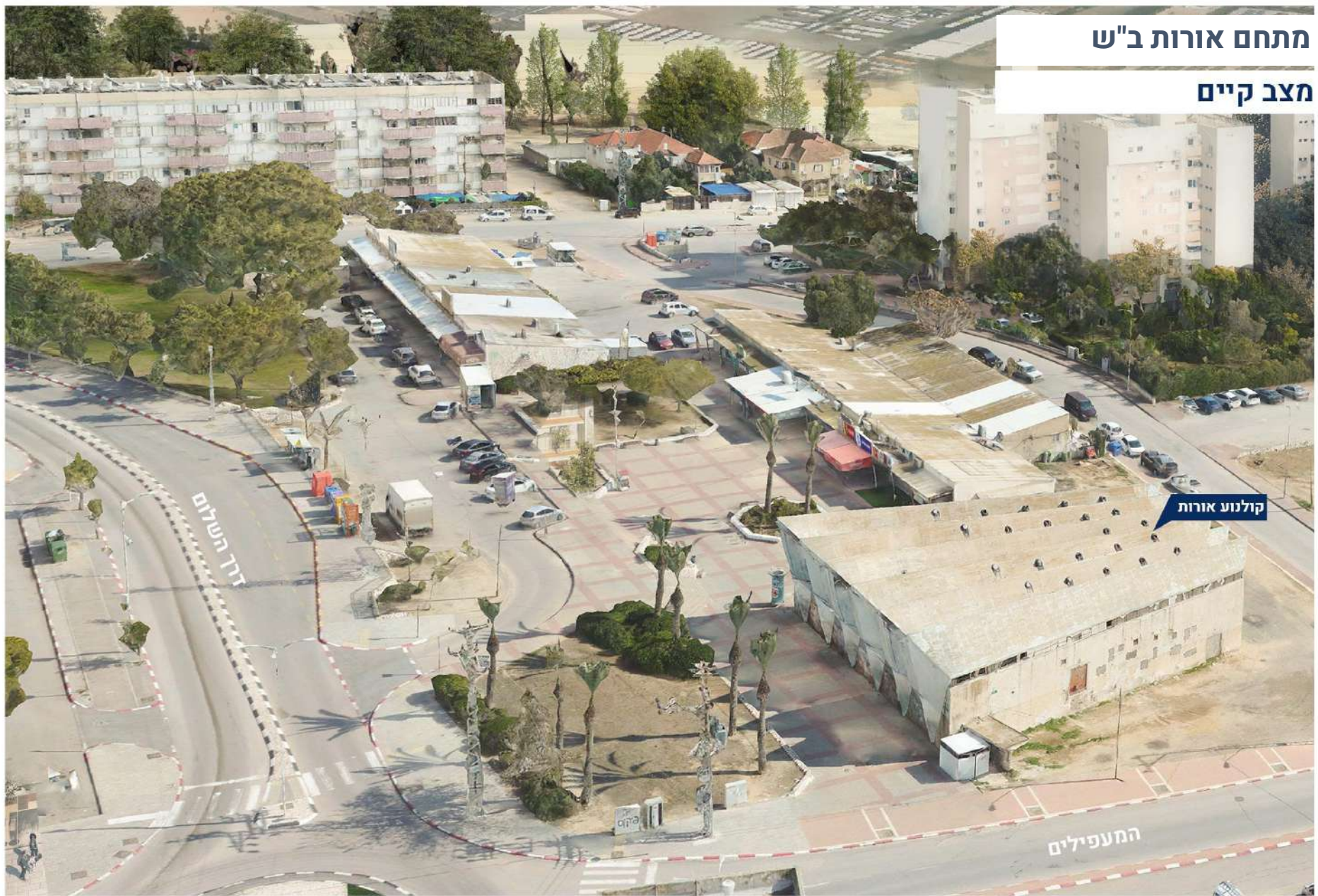
דרמן ורבקל אדריכלות מבנה המשרד

משרדנו עוסק בתכנון אדריכלי משנת 2001 עם ניסיון בקני מידה מגוונים הכוללים עיצוב אורבני, תכנון עירוני, אדריכלות ציבורית, עיצוב נוף ומחקר יישומי.

רשימת לקוחותינו כוללת גופים פרטיים, ממשלתיים ומקומיים בניהם דירה להשכיר, מינהל תכנון, החברה הממשלתית לתיירות, עיריית תל אביב, ירושלים, חיפה, הרצליה, ראשון-לציון, רמת גן, בת-ים, לוד, אילת ונתניה וכן את שגרירות בלגיה בישראל, מספר עירייות מקומיות בבלגיה קרן ריאלטי, דיסקונט נדל"ן, שיכון ובינוי, אזורים, שפיר ולקוחות פרטיים ומסחריים נוספים.

מתחם אורות ב"ש

מצב קיים



קולנוע אורות

מתחם אורות ב"ש

מצב מוצע



מתחם אורות ב"ש

מצב מוצע

סקירת נתונים

- שטח התכנית: 56,245 מ"ר
- מגורים נכנס: 112 יח"ד
- מגורים יוצא: 742 יח"ד
- צפיפות ברוטו (מצב יוצא): 13
- צפיפות נטו (מצב יוצא): 37
- מסחר: 4,380 מ"ר בנוי
- ציבור: 8,773 מ"ר בנוי
- יח"ד עד 10 ק': 742 (100%)
- תמורות לדיירים: 12 מ"ר
- היקף השטח הסחיר: 36.2%
- אחוז רווח יזמי: 18%



הסינג סינג

אילת

שטח התכנית: 18.3 דונם

מספר יחידות דיור: 420

מ"ר בינוי כולל: 40,000 מ"ר





הסינג סינג

אילת

שטח התכנית: 18.3 דונם

מספר יחידות דיור: 420

מ"ר בינוי כולל: 40,000 מ"ר



דרמן ורבקל אדריכלות | מתחם התמרים, אילת



בית הקשתות לוד



אגף ההנדסה
עיריית לוד



כלכלית לוד
חולמים יוזמים מכשלים

חושן
ניהול פרויקטים

דרמן ורבקל אדריכלות | תב"ע בית הקשתות - לוד





בית הקשתות

לוד

שטח התכנית: 59 דונם

מספר יחידות דיור: 543

מ"ר בינוי כולל: 114,551 מ"ר



אגף ההנדסה
עיריית לוד



דרמן ורבקל אדריכלות | תב"ע בית הקשתות - לוד





מיקום הפרוייקט

תחום התוכנית נמצא בשכונת נאות אשכול בחלקה המזרחי של העיר יבנה.

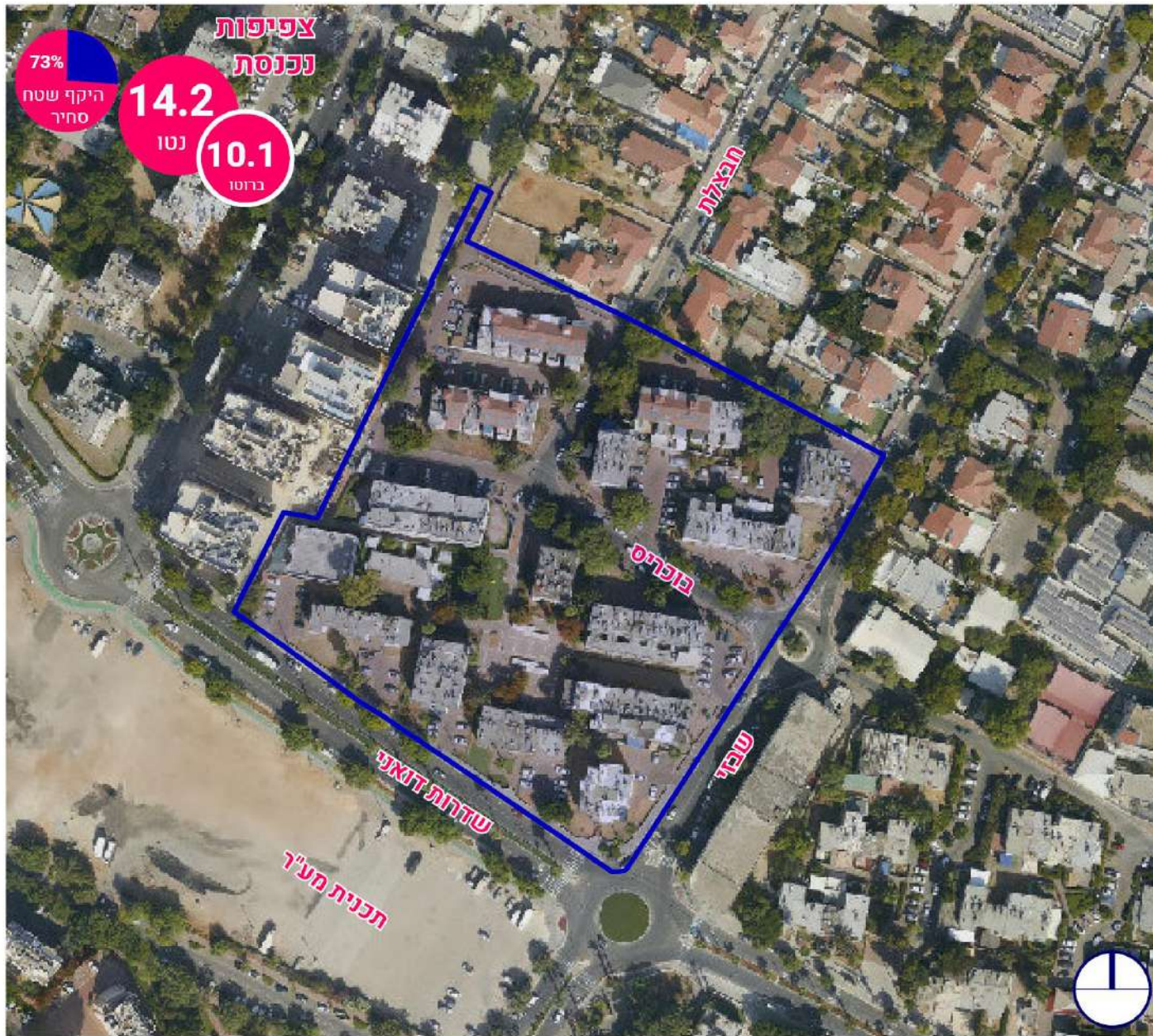
מרחק 2.5 קילומטר מחתנת רכבת יבנה מערב וקילומטר מתחנת רכבת יבנה מזרח.

שטח התכנית: 23.4 דונם

מקרא
 גבול ישוב
 גבול שכונות

מקור: Govmap





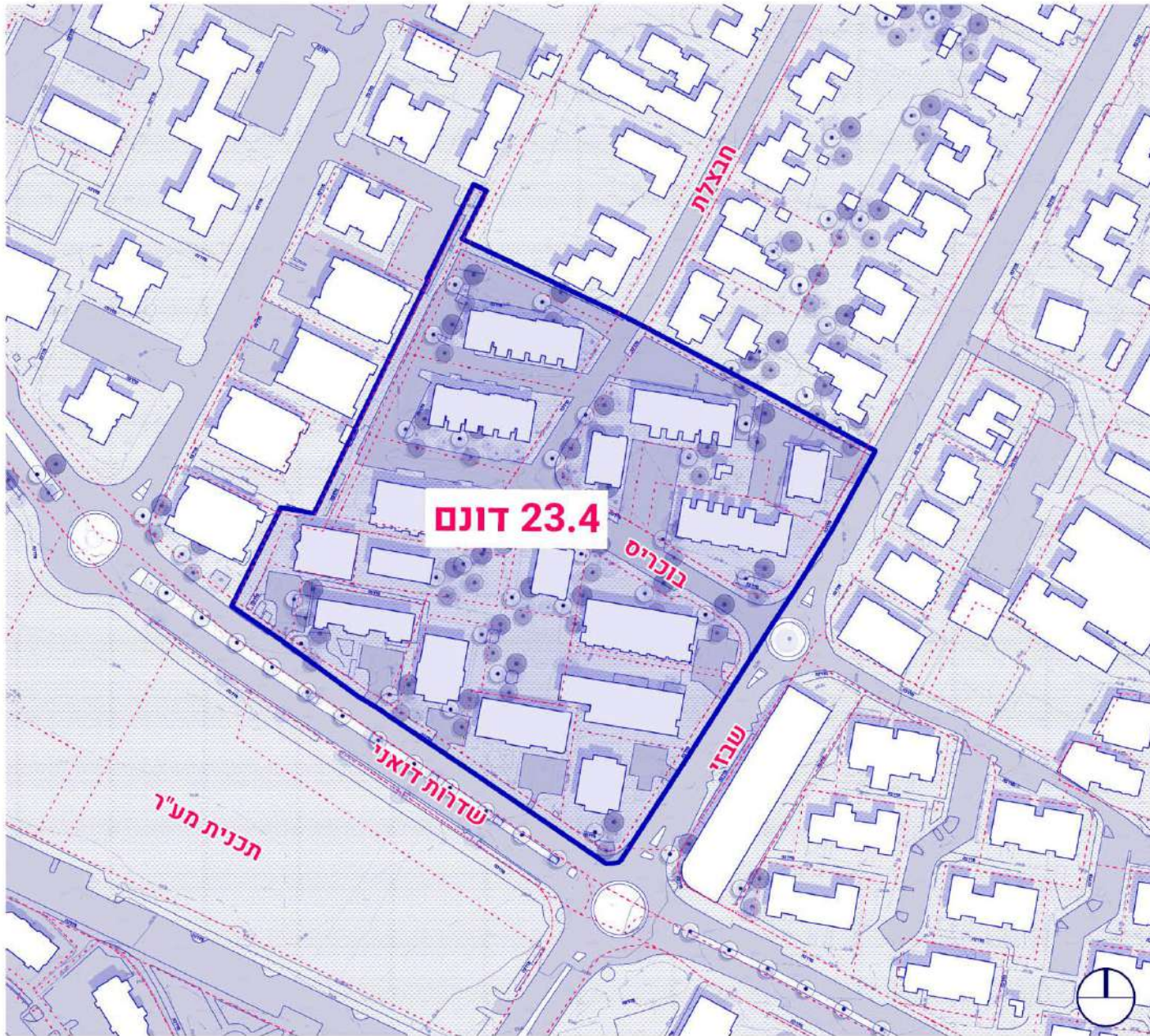
מצב קיים

מתחם דואני - שבזי

התכנית ממוקמת על פינת הרחובות דואני שבזי במרכז הרחוב הראשי ואל מול משכן העירייה העתידי

שטח התכנית: 23.4 דונם
מגורים נכנס: 236
כמות מבנים: 14

מקור: נתוני מיון שני



מצב קיים

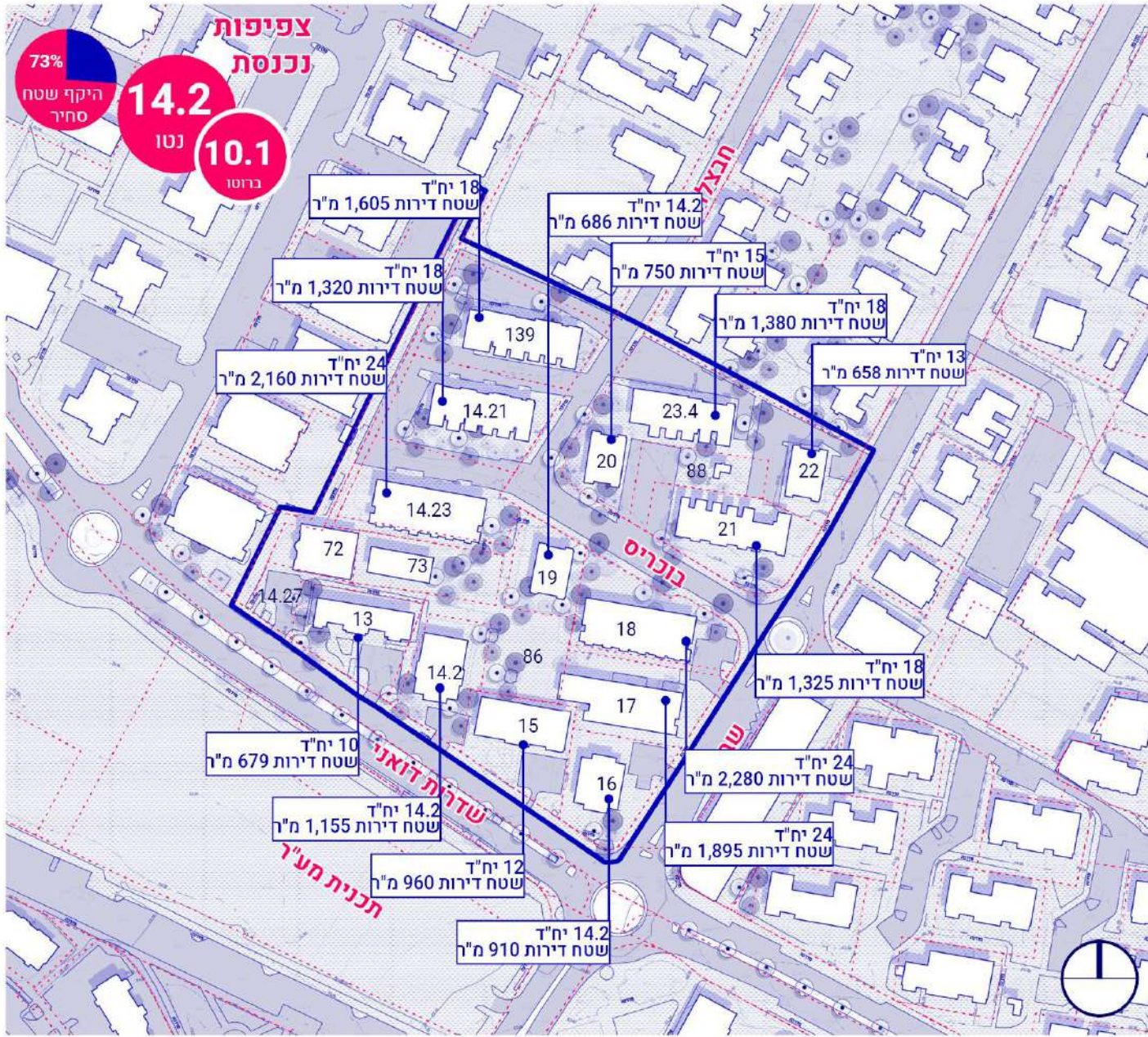
מתחם דואני - שבזי

התכנית ממוקמת על פינת הרחובות דואני שבזי במרכז הרחוב הראשי ואל מול משכן העירייה העתידי

שטח התכנית: 23.4 דונם
מגורים נכנס: 238
כמות מבנים: 14

מקור: נתוני מיון שני

צפיפות נכנסת

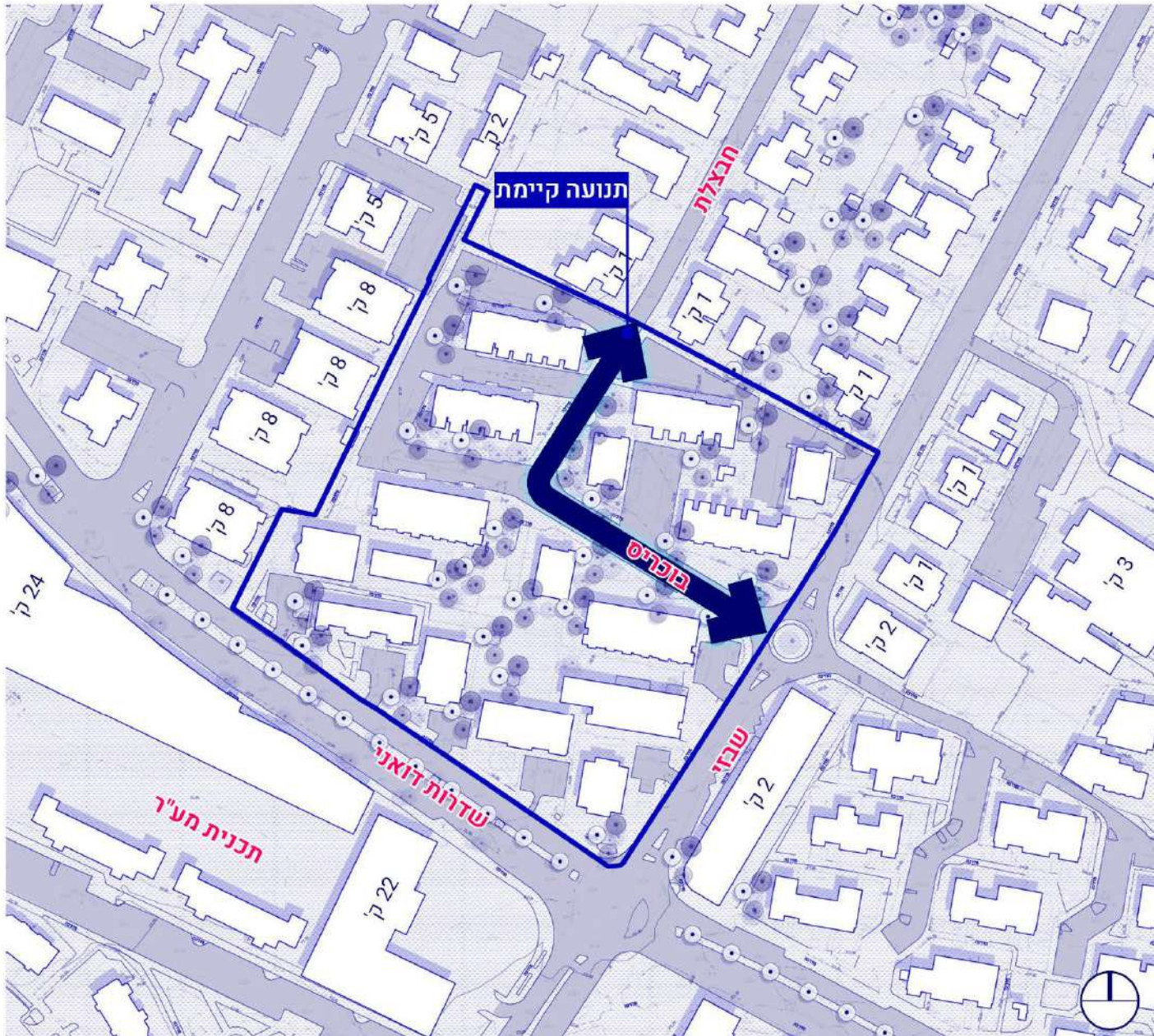


מצב קיים יח"ד לפי חלקה

שטח התכנית: 23.4 דונם
 מגורים נכנס: 236
 כמות מבנים: 14
 סה"כ שטח ביעוד: שטח בנוי: 17,763 מ"ר

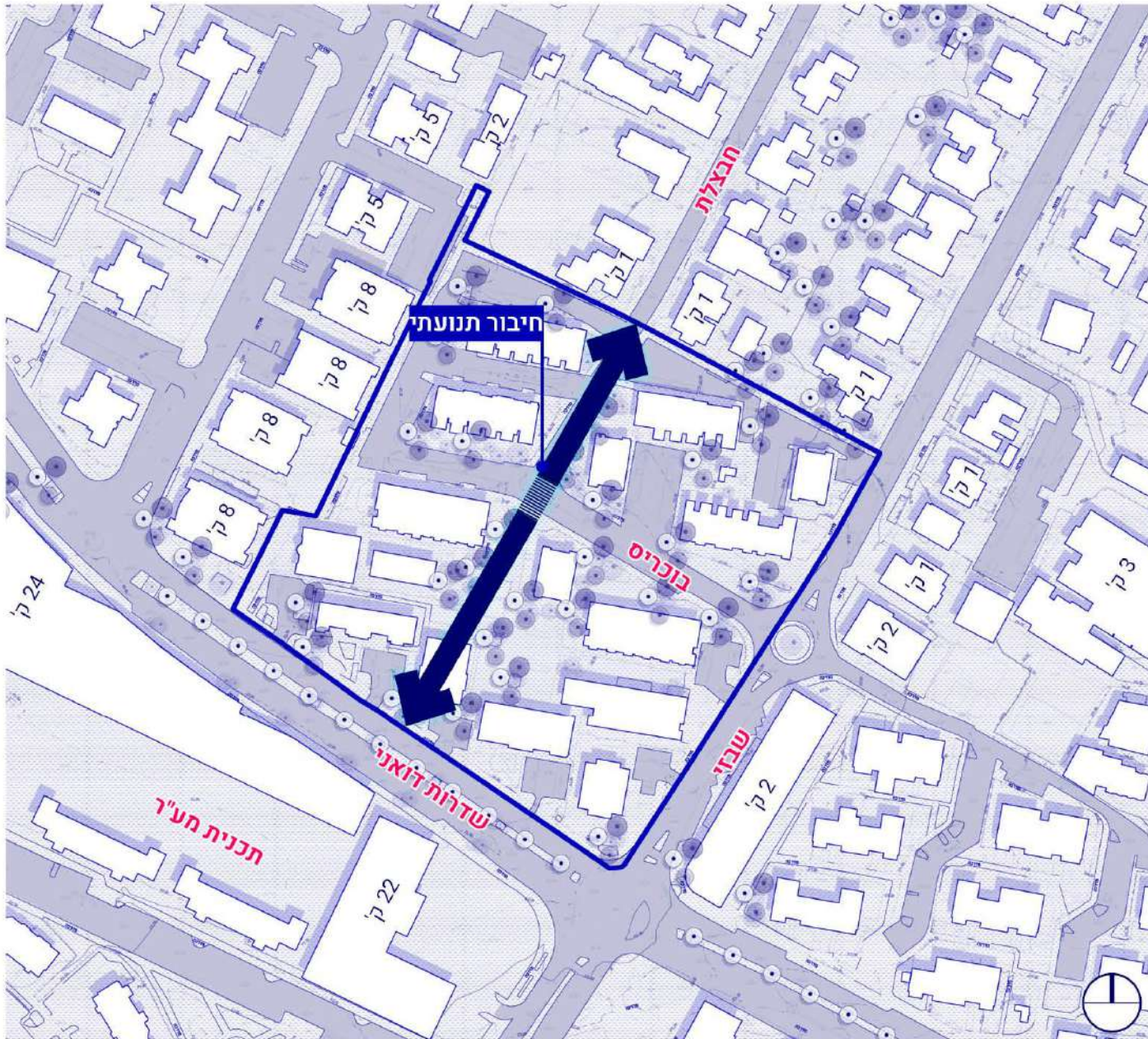
גובה ממוצע למבני מגורים: 4 ק'
 צפיפות ברוטו: 10.1
 צפיפות נטו: 14.2
 מגורים: 16.7 דונם

מקור: נתוני מיון שני



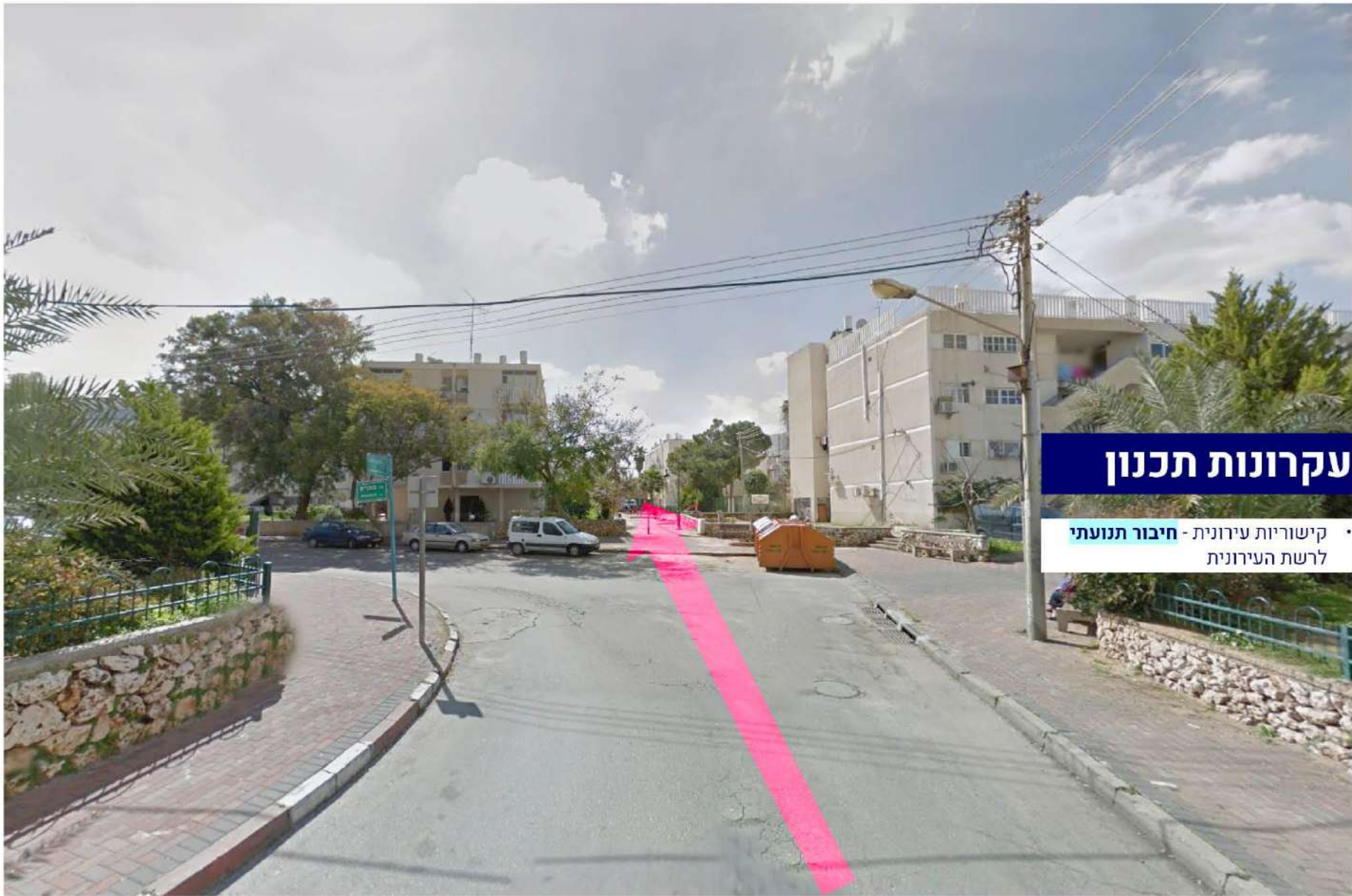
עקרונות תכנון

• קישוריות עירונית - מצב קיים



עקרונות תכנון

- קישוריות עירונית - חיבור תנועה לרשת העירונית



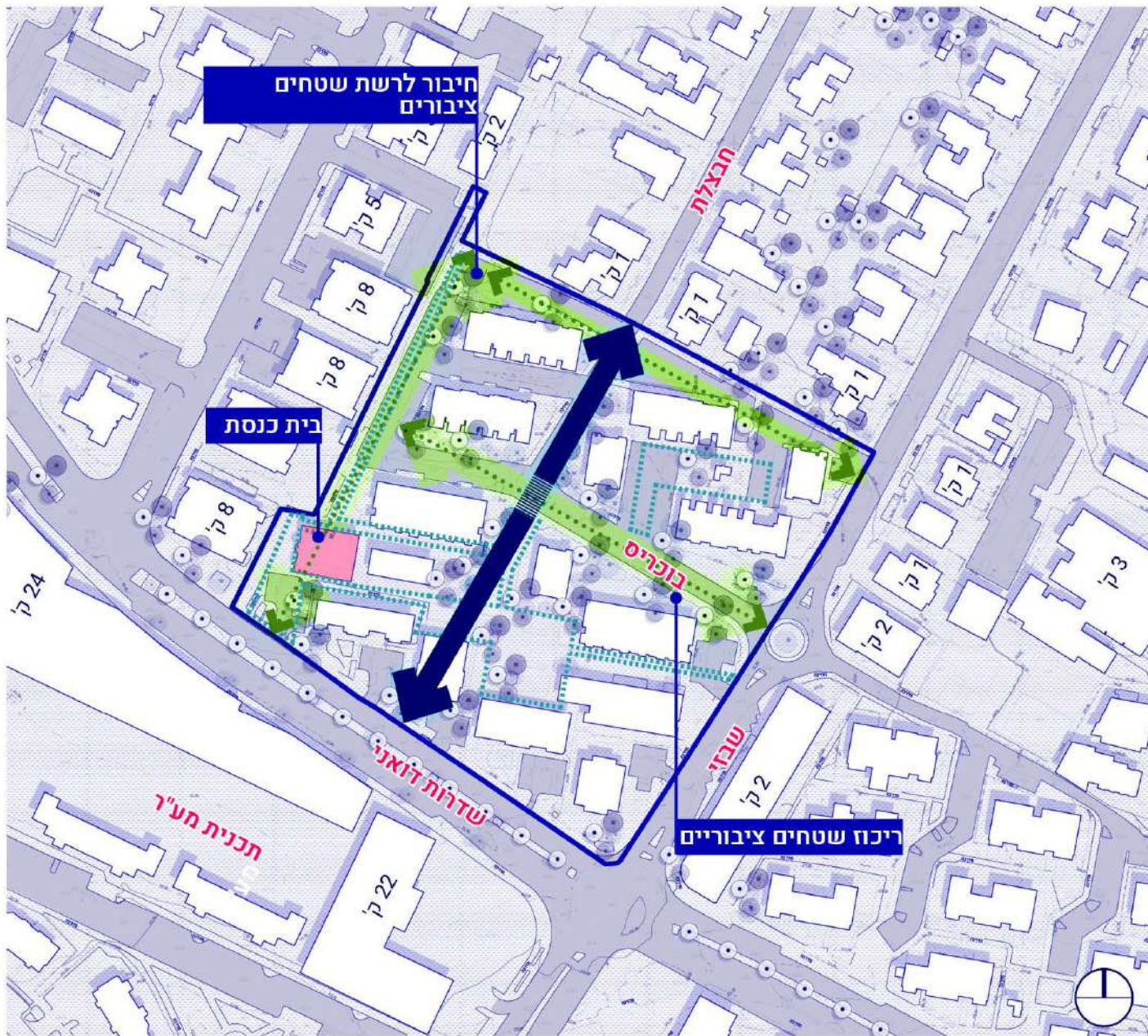
עקרונות תכנון

- קישוריות עירונית - חיבור תנועתי לרשת העירונית

מקרא

ציר תנועה ←

רשת ירוקה והולכי רגל →



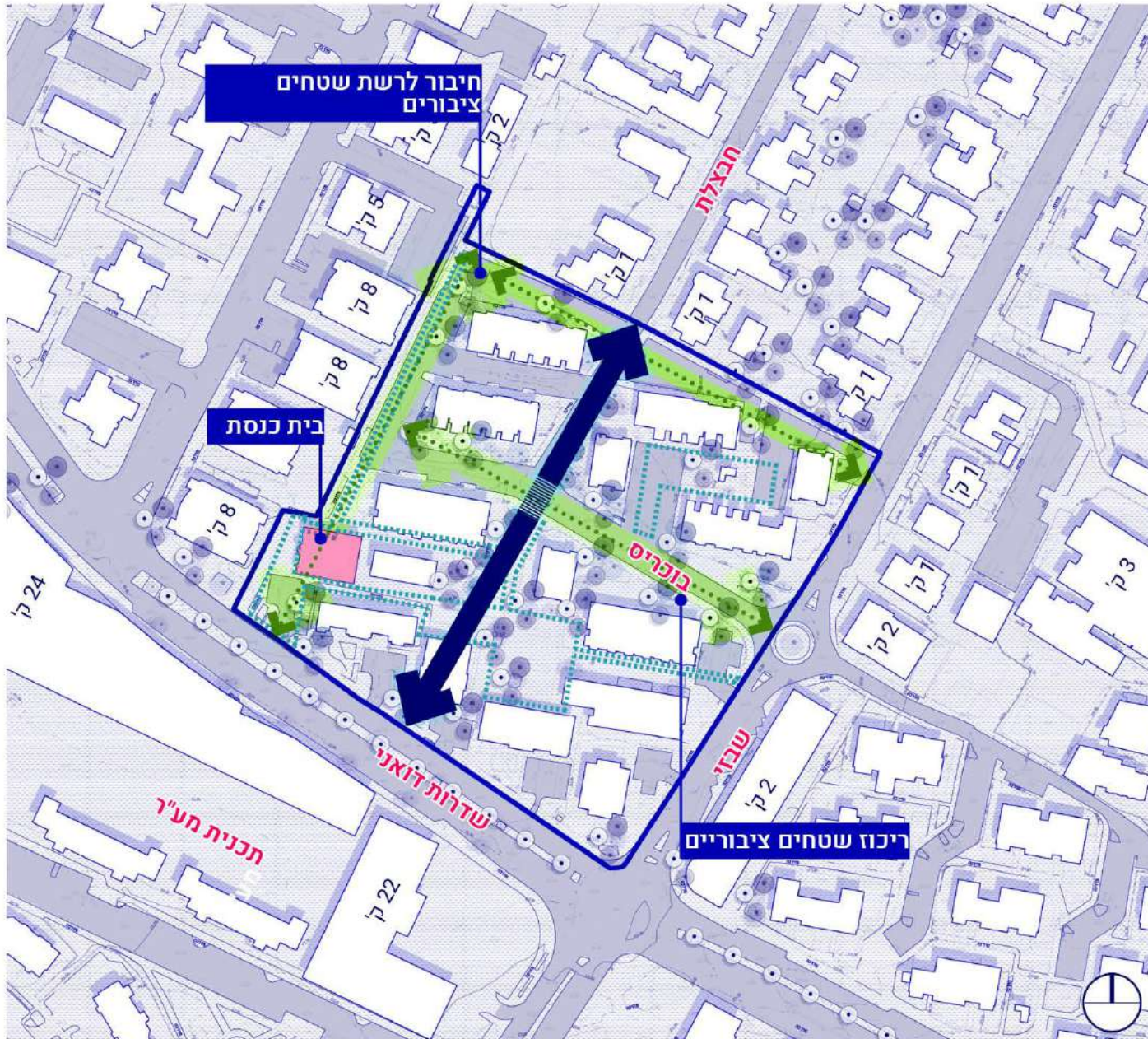
חיבור לרשת שטחים ציבוריים

בית כנסת

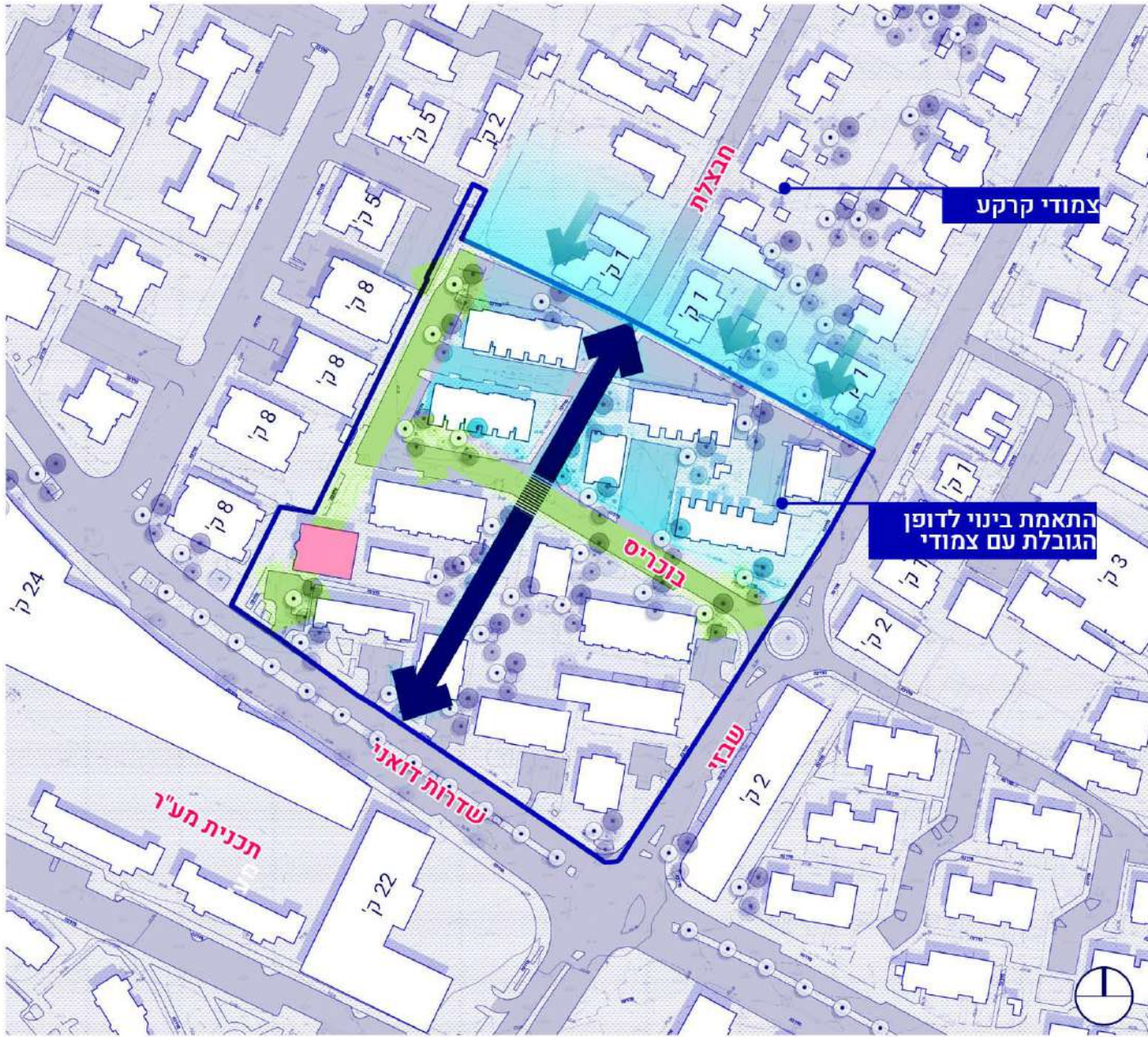
ריכוז שטחים ציבוריים

עקרונות תכנון

- קישוריות עירונית - חיבור תנועתי לרשת העירונית
- צמצום משטחי החניה לטובת שטח ציבורי איכותי ע"י ריכוז השטחים הציבוריים ויצירת רשת שטחים ציבוריים שימושיים תוך שימור מיקום בית הכנסת



Mutabilis Landscape Architecture
Boulogne Billancourt



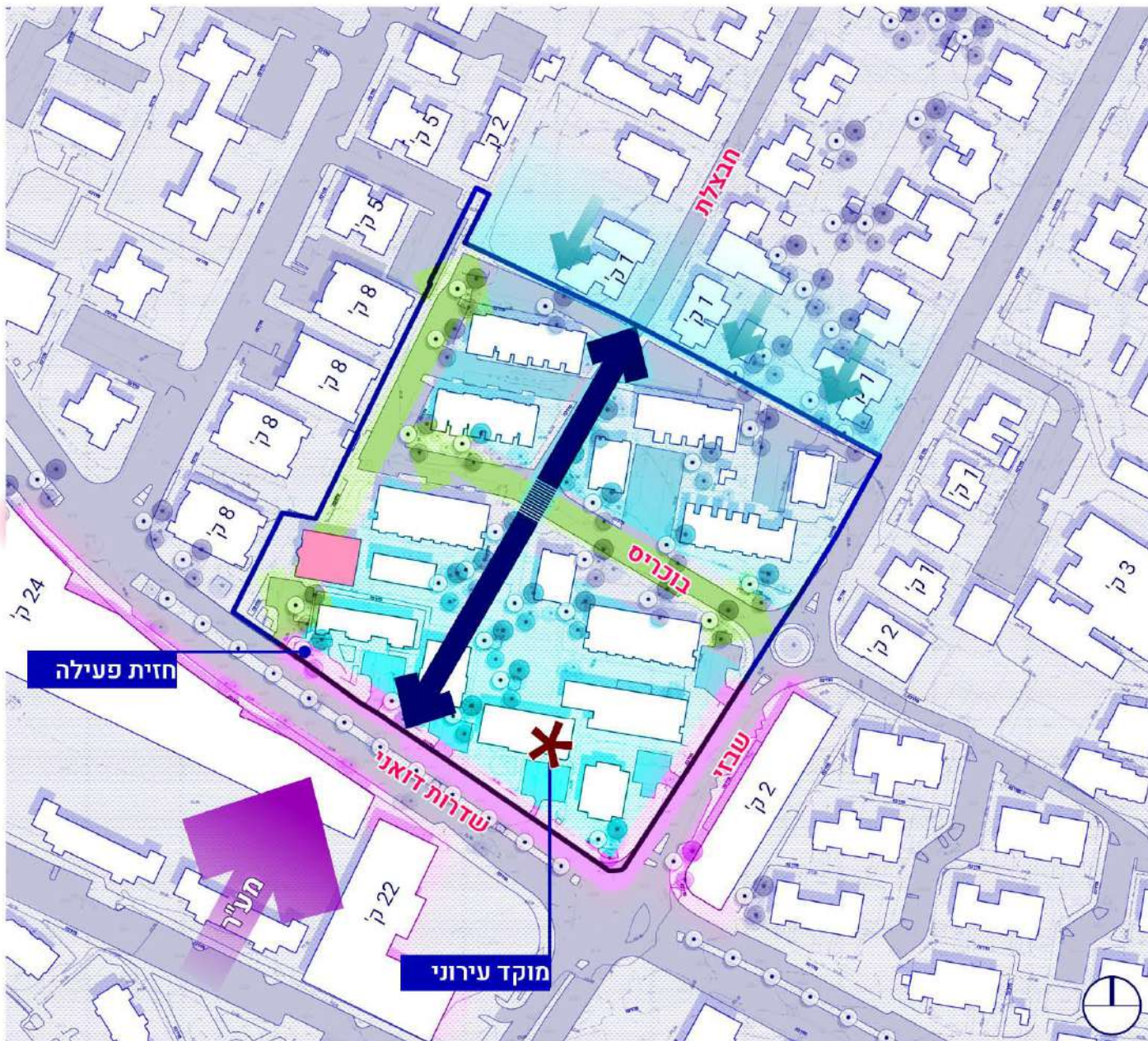
- מקרא
- ציר תנועה ←
- רשת ירוקה והולכי רגל →
- עוצמת בינוי מוצע ■

צמודי קרקע

התאמת בינוי לדופן הגובלת עם צמודי

עקרונות תכנון

- קישוריות עירונית - חיבור תנועתי לרשת העירונית
- צמצום משטחי החניה לטובת שטח ציבורי איכותי ע"י ריכוז השטחים הציבוריים ויצירת רשת שטחים ציבוריים שימושיים
- התאמת בינוי לדופן הגובלת עם צמודי הקרקע

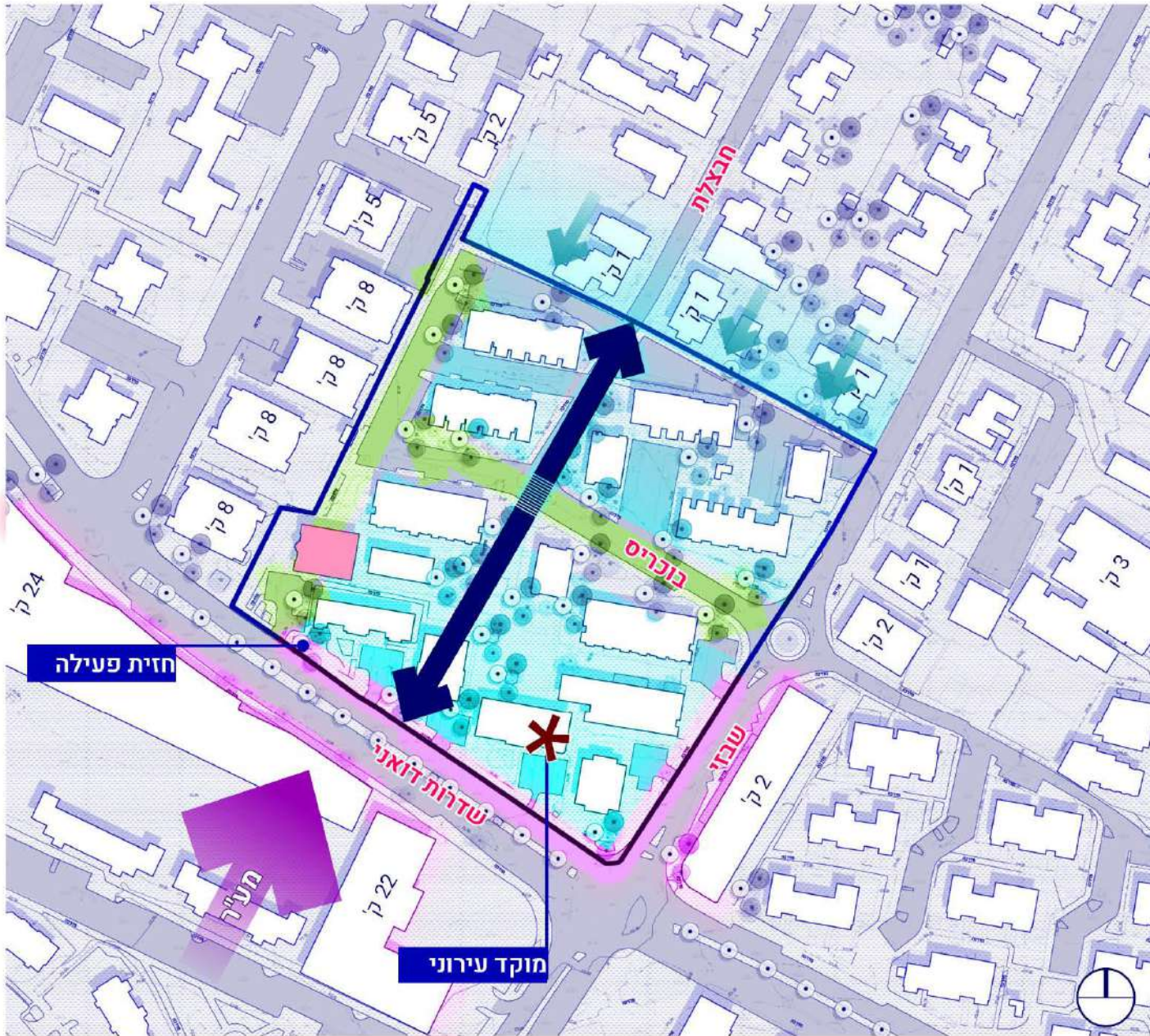


מקרא

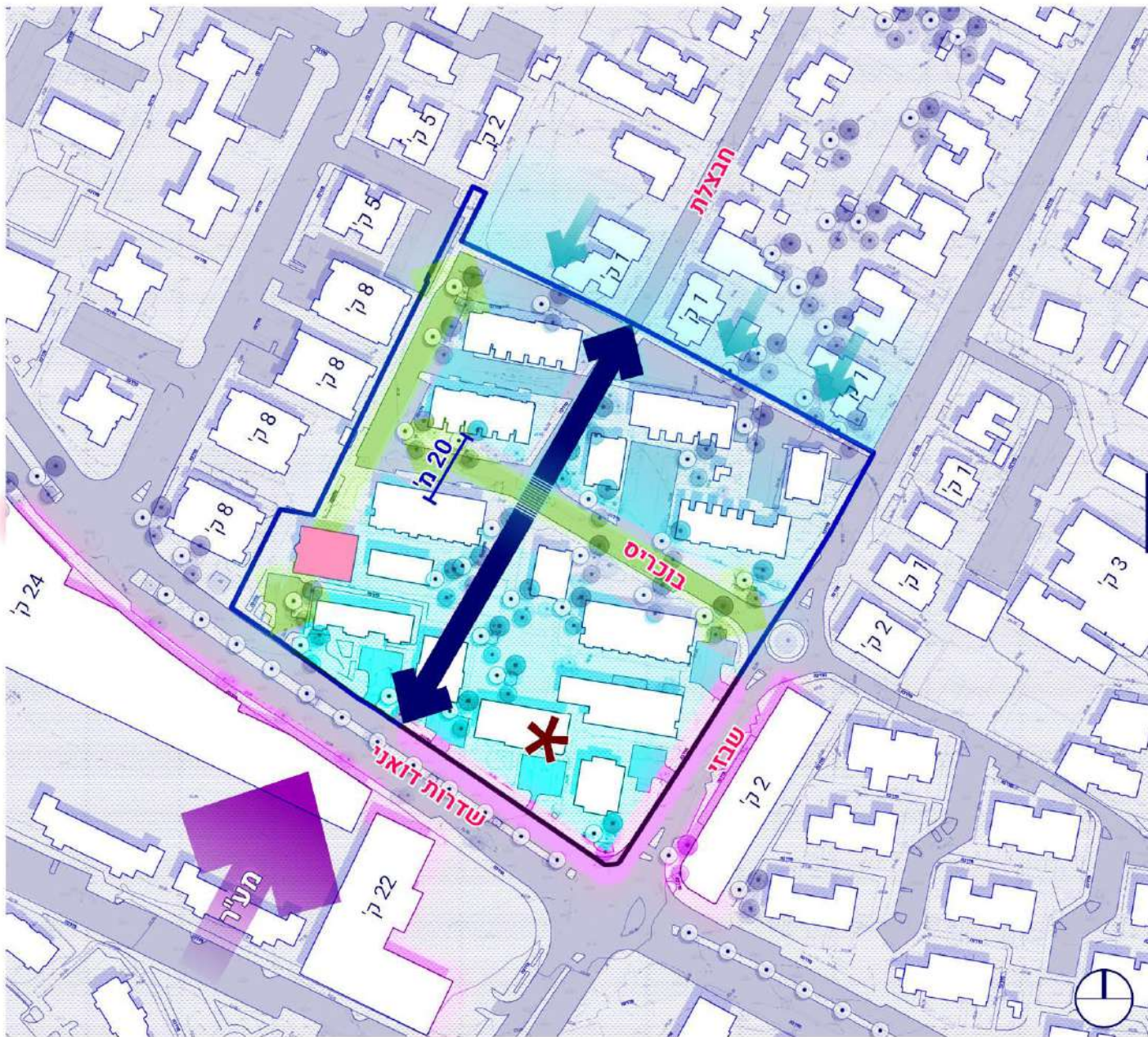
- ← ציר תנועה
- ← רשת ירוקה והולכי רגל
- עוצמת בינוי מוצע
- חזית מסחרית

עקרונות תכנון

- קישוריות עירונית - חיבור תנועתי לרשת העירונית
- צמצום משטחי החניה לטובת שטח ציבורי איכותי ע"י ריכוז השטחים הציבוריים ויצירת רשת שטחים ציבוריים שימושיים
- התאמת בינוי לדופן הגובלת עם צמודי הקרקע
- מוקד עירוני אל מול המע"ר העתידי הכולל והידוק החזית העירונית לכיוון שדרות דואני



Seattle, United States



- מקרא
- ציר תנועה ←
- רשת ירוקה והולכי רגל →
- עוצמת בינוי מוצע
- חזית מסחרית
- מוקד גובה עפ"י תכנית המתאר *

הנחות יסוד כתשתית להכנת חלופות:

הנחות יסוד בהתאם למידיניות העירייה

- שמירה על עקרונות התכנון ליצירת **תכנית שלמה** עבור המתחם המאפשרת **התחדשות איכותית לכלל המתחם ולמרחב הציבורי תשתיות**
- **יצירת תתי מתחמים עצמאיים לקידום** במטרה לאפשר קידום בקשות במקביל להפקדת תכנית זו
- המלצה ל**תמורות דיירים שוויוניות** בין תתי המתחמים עפ"י מדיניות הרשות להתחדשות והעירייה 12 מ"ר תוספת + מרפסת ליח"ד
- מכפיל יחידות: 4.2*

*הנושא ייבחן במסגרת שמאית ובהתחשב בצרכים הציבוריים הנדרשים

השלבים הקרובים

בחודשים הקרובים

מפגשים
מתחת לבית



שאלון עמדות
וצרכים לכל דייר



המשך
לימוד צרכי
התושבים

מפגש לדיון
בסוגיות תכנוניות



עדכון שוטף
בעלי דירות
ונציגות הדיירים



שיתוף
התושבים

"רוח המקום"

תהליך לברור אופי המקום והסיפור שלו
מתוך נקודת המבט שלכם



מזמינים אתכם לשלוח לנו תמונות, מסמכים, ועדויות שיש לכם לגבי הבניינים שלכם
והאזור הוותיק של יבנה.
שלחו לנו דרך הנציגים שלכם
או למייל: Shahar@modus.org.il

מוזמנים/ות לפנות בכל שאלה ליועצות/יועצים החברתיות של התכנית:



חברת מודוס:

שחר אייטשן: 054-9732678

לביא היציג: 052-6123955

המנהלת להתחדשות עירונית:

איריס/ליאור: 08-9425662

דואל: minhelet@yavne.muni.il

אתר אינטרנט: <http://www.minheletyavne.org.il/>

כתובת: התנאים 1



תודה שאלות?

