

## הקדמה

בתאריך 10.1.22 התקיים כנס תושבים שני בנושא התחדשות עירונית במתחם דואני-שבזי. התכנית מקודמת על ידי עיריית יבנה, במימון וליווי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובתכנון משרד דרמן-ורבקל אדריכלים.

המפגש התקיים במרכז קהילתי נאות שז"ר, ולאור מגבלות הבריאות שודר במקביל גם בזום. במפגש השתתפו כ-70 בעלי דירות, מהנדס העיר, צוות המנהלת להתחדשות עירונית, צוות התכנון ואדריכלי הפרויקט.

מטרת המפגש הייתה להציג את התכנון שגובש לפני הגשתו לדיון בוועדה המקומית.

בחלק הראשון הוצג סטטוס הפרויקט והוצג התכנון שגובש על ידי צוות התכנון והעירייה. בחלק השני צוות התכנון ומהנדס העיר ענו על שאלות התושבים. יידוע וזימון התושבים נערך על ידי נציגי הדיירים ובעזרת המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית יבנה וחברת מודוס. חברת מודוס הנחתה אותו וערכה את הסיכום להלן.



### מתחם דואני-שבזי - בוכריס- החבצלת\* תהליך התכנון מתקדם ואתם שותפים לתהליך

מוזמנים למפגש תושבים שני  
יום שני 10.01.2022 | שעה 18:00 | מרכז קהילתי נאות שז"ר, רחוב  
הנשיאים 17

עיריית יבנה בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת תכנית להתחדשות עירונית ב"מתחם שבזי". במפגש יוצג התכנון המפורט וינתן מענה לכלל השאלות

לדירי המתחם יש חלק חשוב בתהליך- נשמח להשתתפותכם

מוזמנים/ות לפנות אלינו בכל שאלה  
לביא - יועץ חברתית מחברת "מודוס" המלווה את המתחם: 052-6123955  
ליאור- מנהל קשרי קהילה במנהלת להתחדשות עירונית: 08-9425662

שימו לב! בהתאם להחיות משרד הבריאות- השתתפות בכנס ברישום מראש בלבד, ובהתאם לתנאי "התו הירוק".

קישור להרשמה:

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScYQBC-nU8y-gPuMGVlc-qe6550GOWO3iIXzo1IMDaxofqbaA/viewform?usp=link>

\*דואני 31, 35, 37, 39, חבצלת 1, 2, 3, 5, בוכריס 1, 2, 3, 4, 6, שבזי 1



## רקע על הפרויקט

### תכנית המקודמת על ידי הרשות המקומית והמדינה

פרוייקט זה מקודם במסלול רשויות, בשונה מפרוייקטים המקודמים על ידי יזם פרטי באופן בלעדי, מקודם ע"י גופים עירוניים וממשלתיים. צוות תכנון המקצועי אחראי על הכנת התכנית המתאימה ביותר לכלל מרחב התכנון ולבעלי הדירות, ועובד בתיאום מלא עם העירייה.

לכן קידום ואישור התכנית אינו תלוי בהסכמת בעלי הדירות להתחייב ליזם בשלב זה. **מימוש התכנית** דורש הגעה להסכמות ולכן החשיבות בנציגות בעלי הדירות.

### מה תפקידה של תכנית בניין עיר (תב"ע)

התב"ע היא הבסיס שיאפשר התחדשות עירונית. היא מגדירה עקרונות מסויימים, לדוגמא: גובה בניינים ומספר קומות מקסימלי, מספר יחידות דיור, מיקום שטחים פתוחים ושטחי מסחר. **התכנון המפורט מתבצע רק בשלב ההיתר**, וזה חלק מעבודתו של היזם הנבחר יחד עם בעלי הדירות.

התב"ע מאפשרת תכנון עירוני, אחראי וכולל, כזה שמגדיר גבולות וכללים לפיתוח, אך בתוכם מאפשר גמישות על מנת לענות על מרב הצרכים והרצונות. לכן, נספח הבינוי של התכנית הוא **מנחה ולא מחייב**. הנספח מציע אפשרות אחת, ואדריכל מטעם היזם יכין תכנון מפורט, בהתאם להנחיות התב"ע ולסיכומים שיהיו מול בעלי הדירות.

### מה הופך תכנית ליישימה

תכניות התחדשות עירונית (בשונה מבנייה של שכונות חדשות) הן מאתגרות מבחינה תכנונית וכלכלית, וכוללות פרמטרים רבים כגון עלויות בנייה, הוספת חניות בתת הקרקע, עלויות השכרה של דירות זמניות, צפי עליית מחירי הדירות ועוד. על מנת שתכנית התחדשות עירונית תוכל לצאת לפועל, התכנית (תב"ע) צריכה לאפשר רווח מספק ליזם המבצע. רווח ליזם מתאפשר על ידי הוספה של יחידות דיור שאינן קיימות היום בשטח התכנית, כלומר ציפוף המתחם.

### המשך התהליך עד להוצאת היתר

השלב הבא הוא דיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה על מסמכי התכנית. לאחר החלטה על הפקדת התכנית תינתן אפשרות, מתוקף חוק, **להגשת התייחסויות והתנגדויות**. הוועדה המקומית תדון בכל ההתנגדויות, ורק לאחר מכן יוחלט על אישור התכנית (התב"ע).

אחרי שהתכנית מאושרת יינתן לה תוקף ואז יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה למימוש התכנית.

**לאורך כל התהליך יהיו עדכונים שוטפים על התקדמות התכנון וכן ליווי של נציגות בעלי הדירות.**

## הפרוייקט המקודם

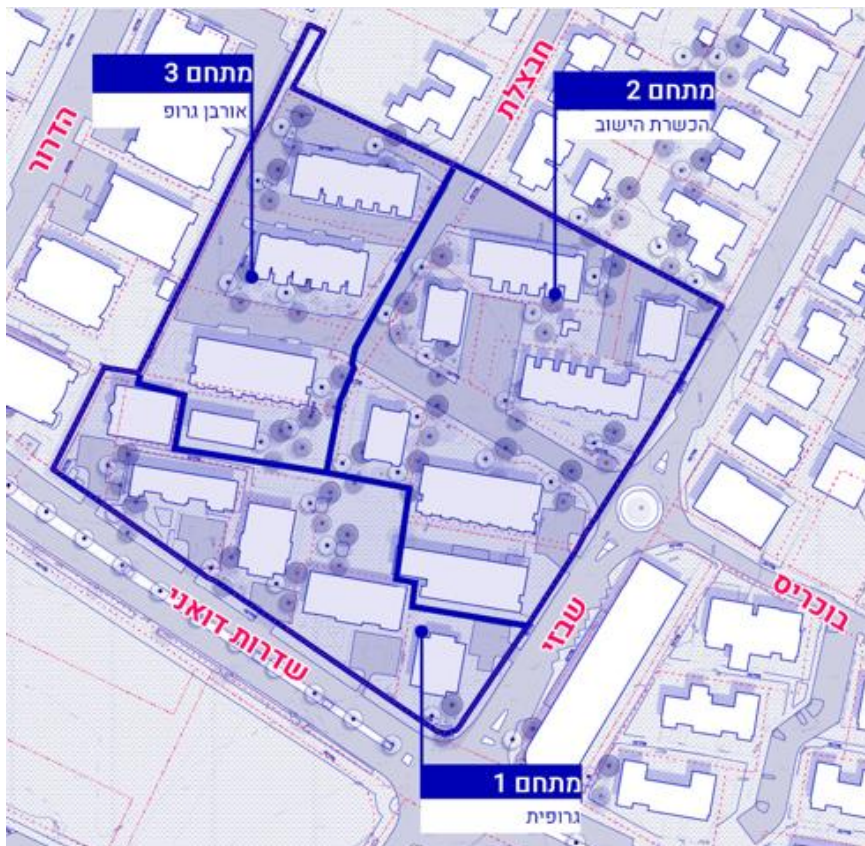
### רקע לתכנית

מתחם דואני-שבזי הוא על פינת הרחובות שבזי-דואני, מול משכן העירייה העתידי, בשכונת נאות אשכול. התחדשות המתחם הממוקם בלב העיר תשפיע גם על מערכות כבישים, תפקוד וגודל רחובות ותפקוד כלל הסביבה. במתחם היום ישנם 14 בניינים, כאשר לכל בניין יש לפחות נציג אחד בנציגות של כלל המתחם.

מתחמי התכנית חולקו כך שיהיו **בהתאמה מלאה** להסכמים העדכניים מול היזמים בכלל המתחם. החלוקה החדשה שומרת על **עצמאות מלאה למימוש נפרד** של כל אחד מהמתחמים.

התכנית והתארגנות בעלי הדירות (הנציגות) נמצאות בשלב מתקדם, מה שיאפשר מעבר לשלב המימוש. תהליך אישור התכנית הוא מהיר, מכיוון שהתכנית היא בסמכות מקומית, וכן הושגה הסכמה רחבה לגבי נושאים רבים.

כחלק מתהליך התכנון נעשה סקר להבנת עמדות וצרכים בנוגע לאזור המגורים העתידי.



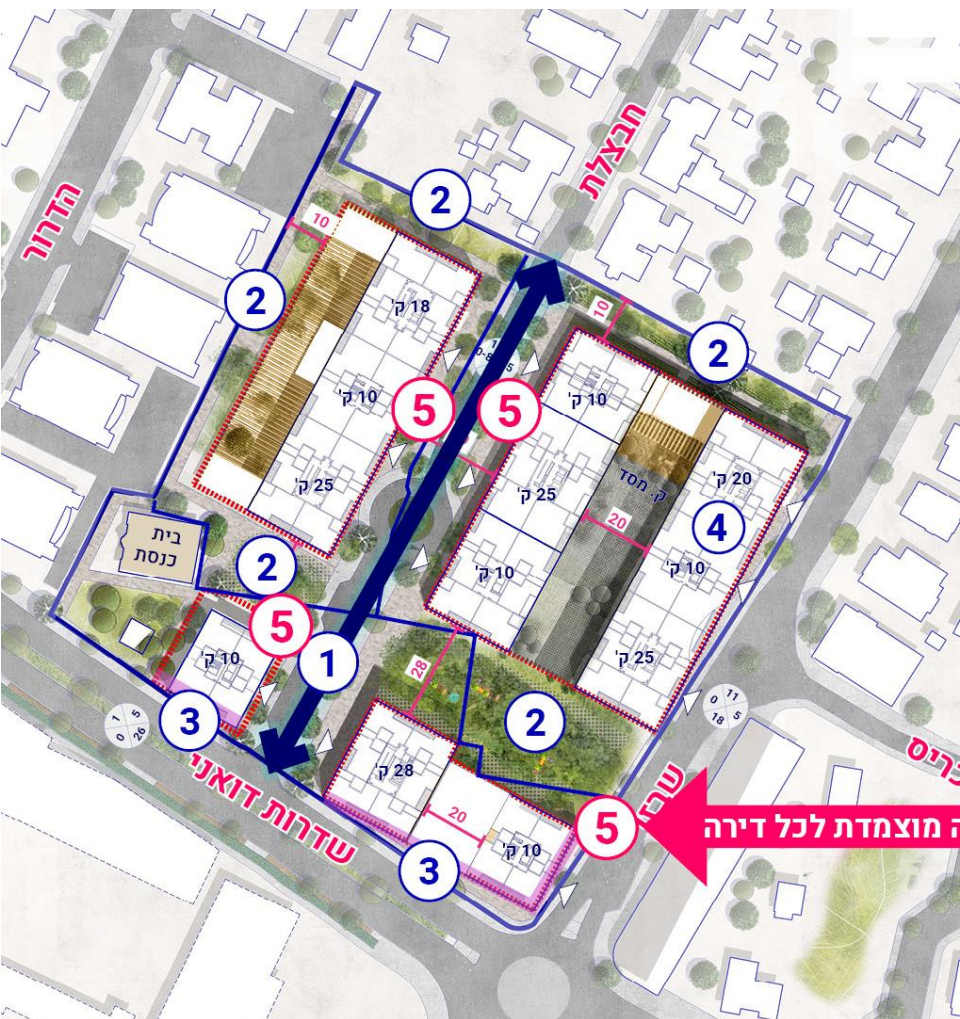
דרמן ורבקל אדריכלים



## הפרוייקט המקודם

### עקרונות התוכנית

- תכנית שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה
- שיפור התנועה באזור על ידי חיבור רחוב החבצלת לרחוב דואני וביטול רחוב בוכריס.
- תוספת שטחים לטובת הציבור: יצירת גינות ציבוריות סמוך לבית הכנסת ורצף ירוק עד רחוב שבזי.
- תוספת שטחים למבני ציבורי - גני ילדים ומעונות יום, בית הכנסת נשמר.
- הקצאת שטח לחנויות על הרחוב הראשי (שד' דואני).
- שילוב של בניינים בגבהים שונים - אפשרות לכל בעל דירה לקבל את הדירה החדשה בבינוי המועדף עליו, ויצירת ריווח בין הבניינים.
- קביעת תמורות שוויוניות לבעלי דירות: תוספת של 12 מ"ר + מרפסת + חניה + מחסן



מתוך חומרי התכנון שהוצגו

## התייחסות הציבור - סוגיות מרכזיות

בחלק השני של המפגש עלו שאלות על ידי המשתתפים בזום ובמפגש הפרונטלי.

### תמורה לבעלי הדירות והיתכנות כלכלית למימוש

עיקר ההתייחסויות היו בנוגע לתמורות ולהסכמים עם היזמים, ולמדיניות העירייה בנוגע לגודל הדירות.

- **מדוע נקבע גודל דירה מינימאלי של 65 מ"ר, האם לא ניתן יהיה לקבל תמורה גדולה יותר?**

הוסבר כי העירייה קידמה מסמך מדיניות עירונית, ובו נקבע שחישוב הזכויות בתכניות התחדשות עירונית יחושב על בסיס תוספת של 12 מ"ר לדירות (בדומה למדניות בכל הארץ). במידה והדירה הקיימת קטנה, נקבע כי דירות המינימום יהיו לפחות 65 מ"ר, כולל הממ"ד. יש לזכור כי בפינוי בינוי מקבלים בעלי הדירות בניין חדש, מוגן, נגיש לחלוטין, עם מעלית, חנייה תת קרקעית וסביבת חיים איכותית בעלת תשתיות חדשות. הפרטים הספציפיים והסופיים יסוכמו מול היזמים ויתבטאו בתכניות מפורטות.

בעקבות פניית בעלי הדירות נערכה בדיקה על המשמעות של הגדלת דירת המינימום שהראתה שתוספת של זכויות בנייה יצרו מצב של עומס על המתחם, ולא יאפשרו פרויקט בר ישום.

- **מה עתיד להיות עם מחסן כחלק מהתמורה?**  
הוסבר כי התכנית מאפשרת הקמת מחסנים לדירות. קבלת מחסן על ידי בעלי הדירות תלויה בהסכמים עם היזמים.

- **כיצד נקבע המיקום של דירת התמורה?**  
הוסבר כי לקראת מימוש הבנייה ימונה שמאי דיירים. השמאי יחלק את הדירות לפי מאפיינים (מיקום, כיוון, קומה ועוד), ולפי ההסכם הפרטני עם היזם ייקבע המיקום הספציפי של כל דירת תמורה. נושא זה אינו חלק ממה שקובעת התב"ע.

- **כיצד ימדדו גדלי הדירות שלפיהם ינתנו דירת התמורה?**  
הוסבר כי שמאי הדיירים יערוך את מדידת גדלי הדירות בפועל, בהתאם למה שבנוי בהתאם להיתר.

## התייחסויות הציבור

### הכנה של תכנית ברת מימוש

צוות התכנון והעירייה מודעים שקיימים ההסכמים פרטניים שכבר נחתמו מול היזמים. התכנית מייצרת את התכנון הטוב ביותר וכזה **שהנו בר מימוש**. התכנית הזו היא חלון הזדמנויות. חשוב לייצר הסכמות על מנת שהתכנית תוכל לצאת אל הפועל, בדגש על שוויוניות ואחריות על כלל המרחב.

### שלביות ביצוע

#### • האם התכנית תבוצע בבת אחת או בשלביות?

הוסבר כי התכנית מחולקת לשלושה מתחמים עצמאיים שיכולים כל אחד לצאת לפועל בפני עצמו. שלביות בתוך כל מתחם תלויה בתכנון העבודות של היזמים עצמם.

#### • האם יהיה בינוי-פינוי בשטח המתחם?

הושב המתחם כולו הוא במתכונת פינוי-בינוי, כלומר ככלל יידרש מעבר לדירה זמנית לפני המעבר לדירת התמורה.

### תנועה במתחם

#### • עלתה בקשה לקבל יותר מידע על התנועה והתחבורה העתידית במתחם

התכנית כאמור מייצרת חיבור חדש בין רחוב דואני לרחוב החבצלת, ומבטלת את רחוב בוכריס. כאשר יושלם מסמך תנועה ותחבורה, בעלי הדירות יוכלו לעיין בו, ובכלל מסמכי התכנית.

#### • האם רחוב החבצלת יהיה בתת הקרקע?

הוסבר שלא, רחוב החבצלת יהיה עילי.

#### • כמה דירות יהיו בכל קומה?

הבניינים שונים זה מזה, כפי שיש גיוון בגובה הבניינים כך גם במספר יחידות הדיור. מספר הדירות יהיה בין 4-6 דירות בקומה, על פי טיפוס הבינוי.

כיצד ניתן להתעדכן ולקבל התייחסויות לגבי התכנית

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



חברת מודוס:

דורון אורן: 052-4893642  
לביא היציג: 052-6123955



המנהלת להתחדשות עירונית:

08-9425662

דואל: [minhelet@yavne.muni.il](mailto:minhelet@yavne.muni.il)

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

כתובת: התנאים 1