

# מתחם דואני - שבזי

התחדשות עירונית יבנה - כנס שיתוף ציבור 10.01.22

תכנית מפורטת בסמכות מקומית

## צוות התכנון:

**עורכי התכנית - דרמן ורבקל אדריכלות:**

אדר' אלי דרמן, אדר' לי בכר, אדר' טל בן שמחון, אדר' שיר משה

**ניהול פרויקט - סיטילינק השקעות בע"מ:**

רוית ריכטר, שני פריידס

**שמאות - רוזנטל יעוץ נדל"ן:**

רוזן רוזנטל

**ייעוץ חברתי - קשרי קהילה - מודוס:**

לביא הייצג

**פרוגרמה - מודוס:** יערה ספיר

**תנועה - נתן תומר הנדסה - אן. טי. אי בע"מ**

גדי אלטמן

**מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי - פלגי מים:**

אורן יוסף

**איכות הסביבה - סביבות:**

אודי בר לבב, אמיתי צוריאל

**מדידה - חץ הצפון:**

אייל רונן

**אגרונום - גונן - עצים וסביבה בע"מ :**

שבתאי גונן



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



עירונית יבנה



MODUS  
מתכננים עם אנשים



פלגי מים



ROSENTHAL



סיטילינק citylink

דרמן ורבקל אדריכלות | מתחם דואני- שבזי 

# למה נפגשים?

לעדכן בסטטוס הפרויקט. להציג את התכנון.

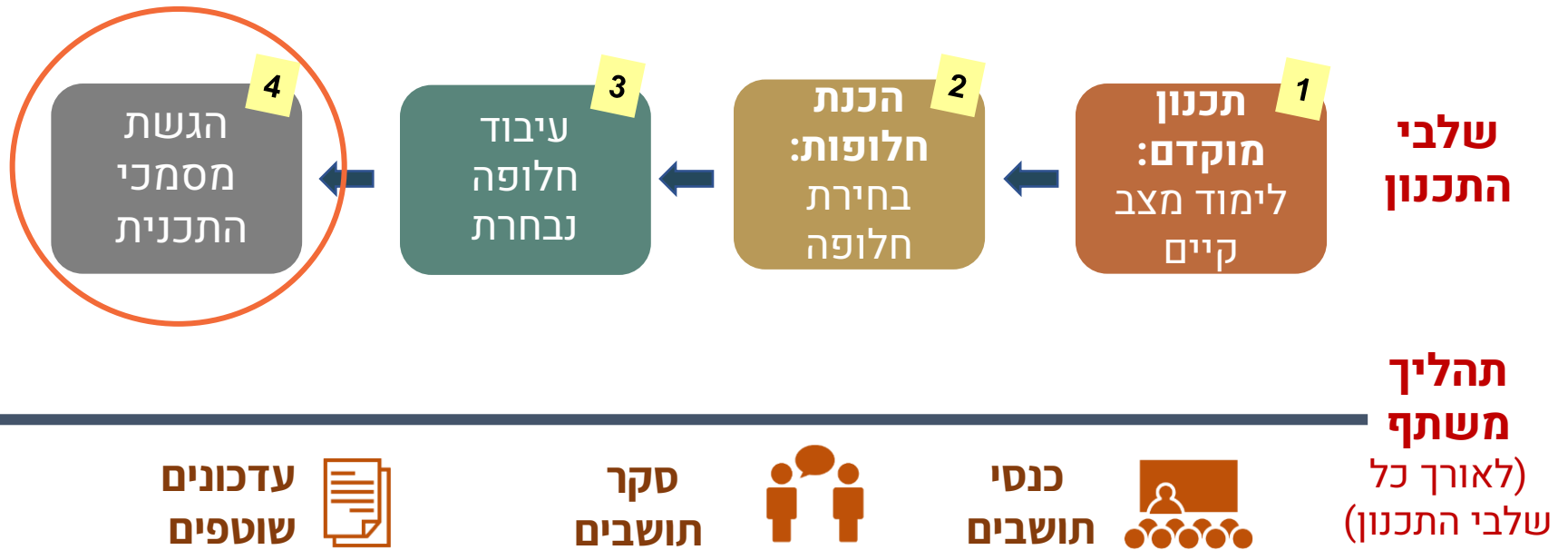


# סטטוס הפרוייקט



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

# התהליך התכנון



# התהליך הצפוי: תהליך התכנון



## מתחם שבזי מתחדש!

עדכונים לדיירי המתחם | יוני 2021



---

### מה צפוי בקרוב?

במהקך חודש יולי יתקיים מפגש לכלל בעלי הדירות והמושבים במתחם במעמד ראש העיר. במפגש יוצגו לוחות המונים הצמיים לקידום התהליך. אנו נפרסם את תאריך הכנס והפרטים דרך נציגות הדיירים ולכלל המושבים.

### בואו להיות שותפים

תהליך התכנון כולו ילווה בתכנון משותף, שאפשר לנו להבין טוב יותר את המקום והצרכים שלכם. כשלב ראשון, אנו מומנים אתכם לשלוח לנו תמונות, סמכים, ועדויות שיש לכם לגבי הבניינים שלכם והאזור הוותיק של יבנה. שלחו לנו דרך הנציגים שלכם, או למייל - [Shahar@modus.org.il](mailto:Shahar@modus.org.il)

### אילו בניינים כוללים בתהליך?



- דאני 31
- דאני 35
- דאני 37
- דאני 39
- דאני 1
- דאני 2
- דאני 3
- דאני 4
- דאני 6
- דאני 1
- דאני 2
- דאני 3
- דאני 5

---

### יש לכם שאלות?

#### מעוניינים בעוד מידע?

מומנים לכתוב:

לנציגי הדיירים שלכם בבניין ובמתחם.

או אלינו -

שחר (יועצת חברתית חברת מודוס): 054-9732678

איריס (המנהלת העירונית להתחדשות): 08-9425662

אתר המנהלת להתחדשות עירונית בעירייה: <http://www.minheletyavne.org.il>

### מי מקדם את התכנית?

בשנים האחרונות בעלי הדירות יוזמים שונים ניסו לקדם התחדשות של המתחם ללא הצלחה. עיריית יבנה קבעה שהאזור מתאים להתחדשות כמתחם פנימי בינוי, במסגרת תכנון כולל לאזור הוותיק, לכן הוחלט לקדם את התכנון במסלול רשמי - כלומר על ידי העירייה, במימון וליווי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. תהליך זה משאיר את הכוונה בידיים שלכם, ומאפשר לכם להיות שותפים מלאים בתהליך. התכנון הכולל של צוות יועצים מקצועי, רב תחומי. חברת מודוס, כחלק מצוות התכנון, אחראית על התהליך שיתוף וליווי התארגנות המושבים.

---

### נציגות דיירים

במתחם פועלת נציגות דיירים מוסמכת, המקדמת את התהליך בשנים האחרונות. צוות התכנון והעירייה עומדים בקשר עם הנציגות. אתם מומנים להועדכן מהנציגות לגבי התהליך, ולהעלות צרכים וסוגיות שחשובים לכם בדרכם.





כנסים  
תושבים



סקר  
תושבים



עדכונים  
שוטפים



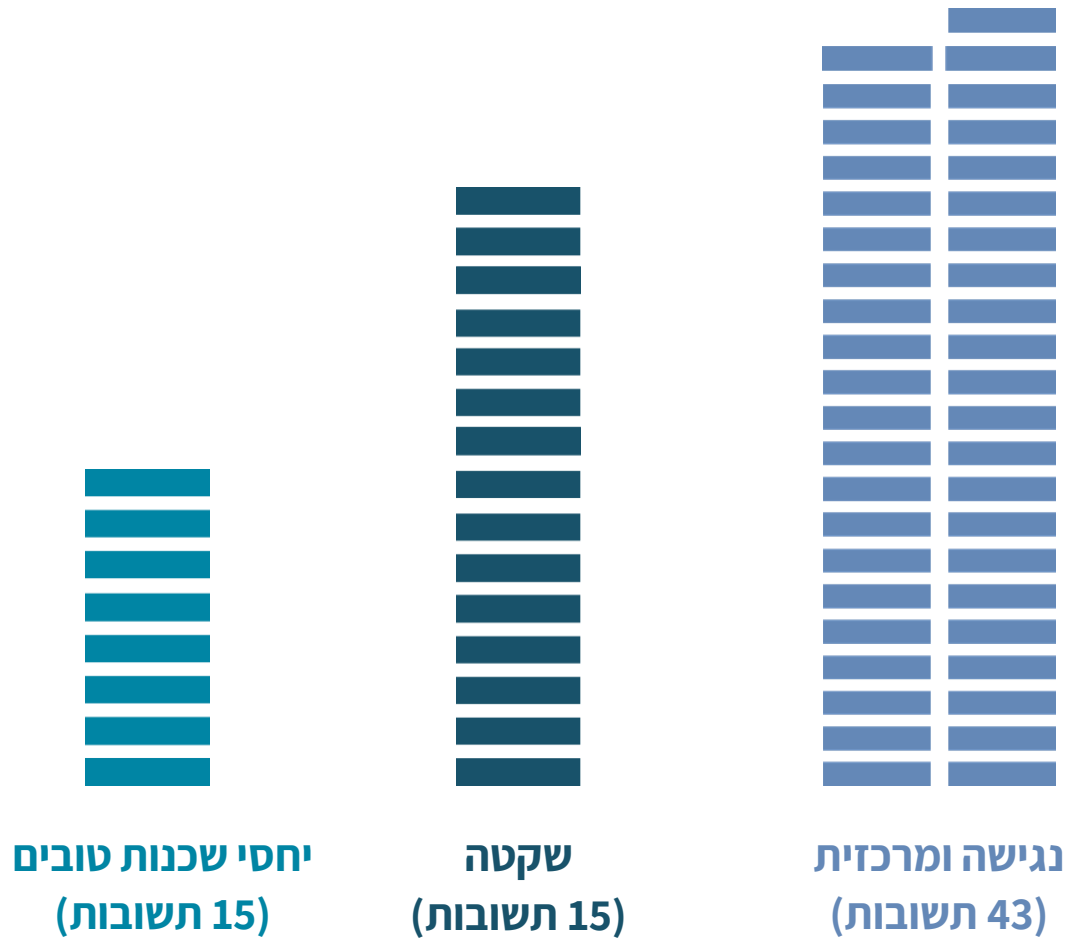
מפגשים  
מתחת לבית



עיבוי נציגות



## מה התושבים אוהבים בשכונה?



## מה התושבים לא אוהבים בשכונה?



מחסור בגינה ציבורית  
(5 תשובות)



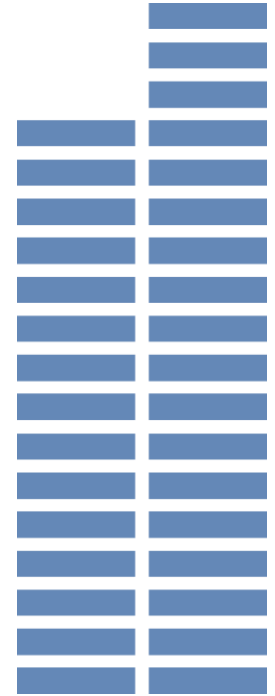
האוכלוסייה  
(5 תשובות)



בעיות חניה  
(8 תשובות)



בניינים ישנים ומוזנחים  
(21 תשובות)



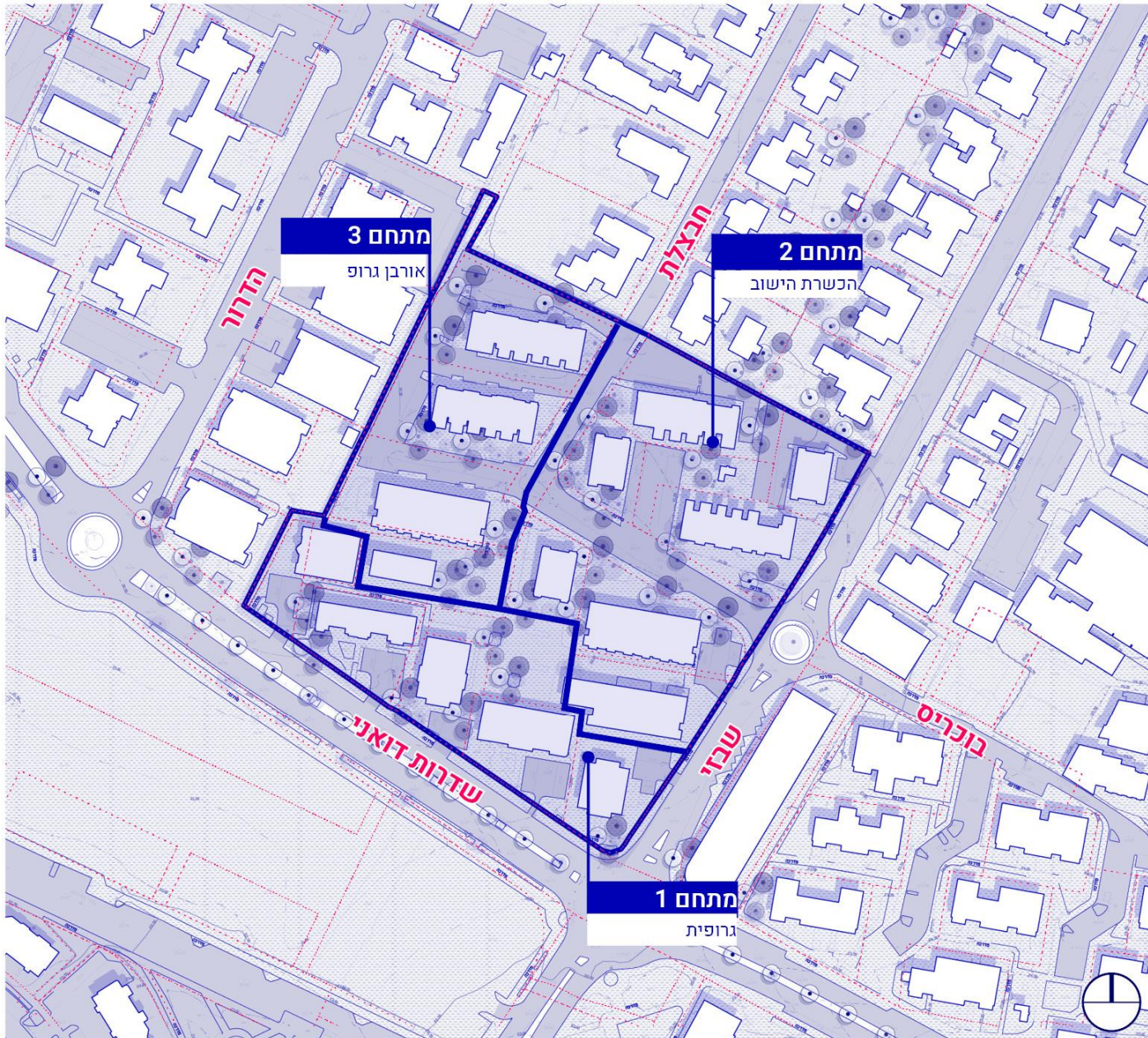
ניקיון ותחזוקה ירודים  
(33 תשובות)

## אופי המקום

- ✓ יחסי שכנות חזקים
- ✓ רצון ליצירת מרחבי מפגש בין הבניינים
- ✓ נציגות פעילה ומעורבת



**אז איך התקדם תכנון המתחם?**



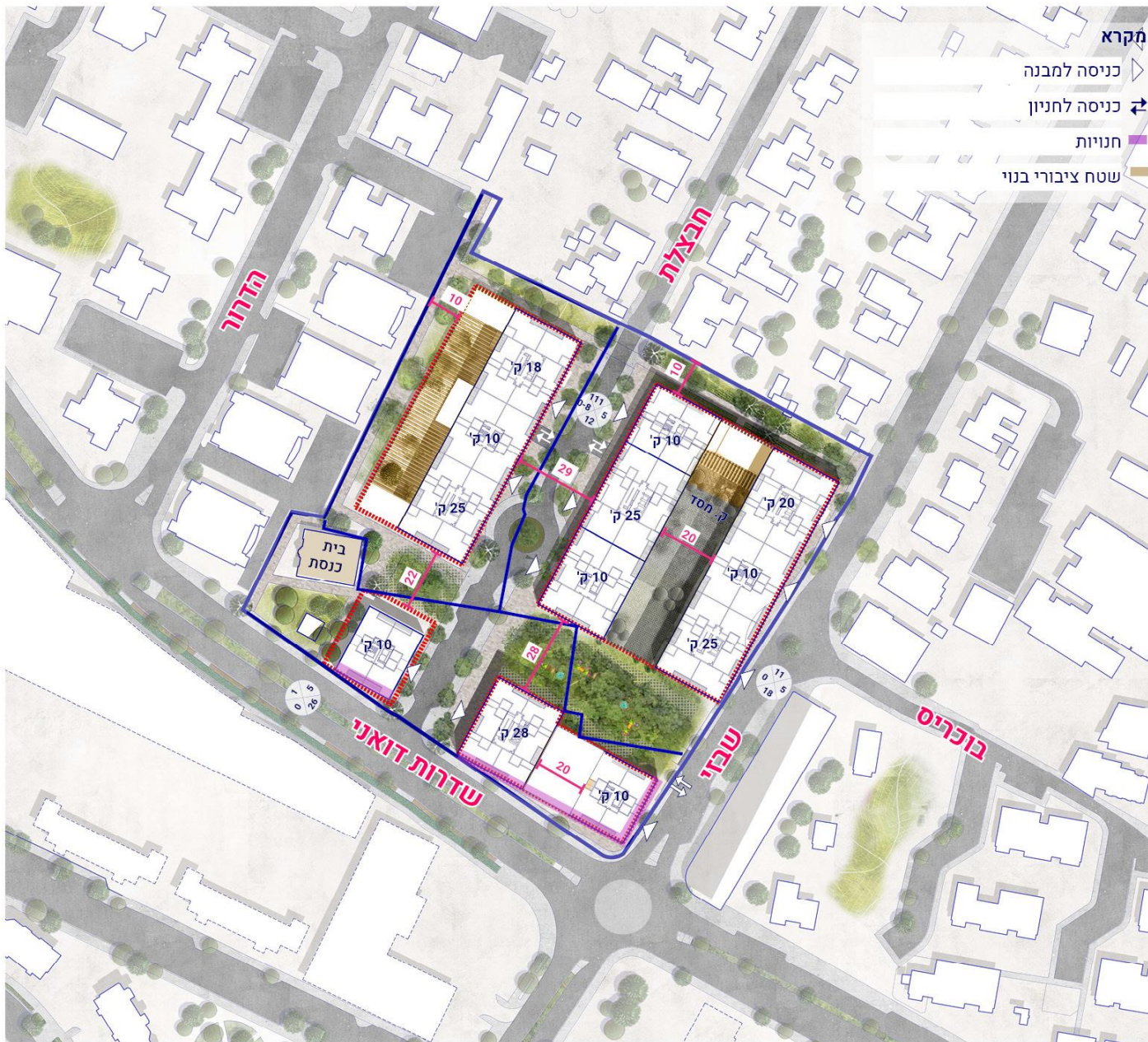
## חלוקת מתחמים

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**

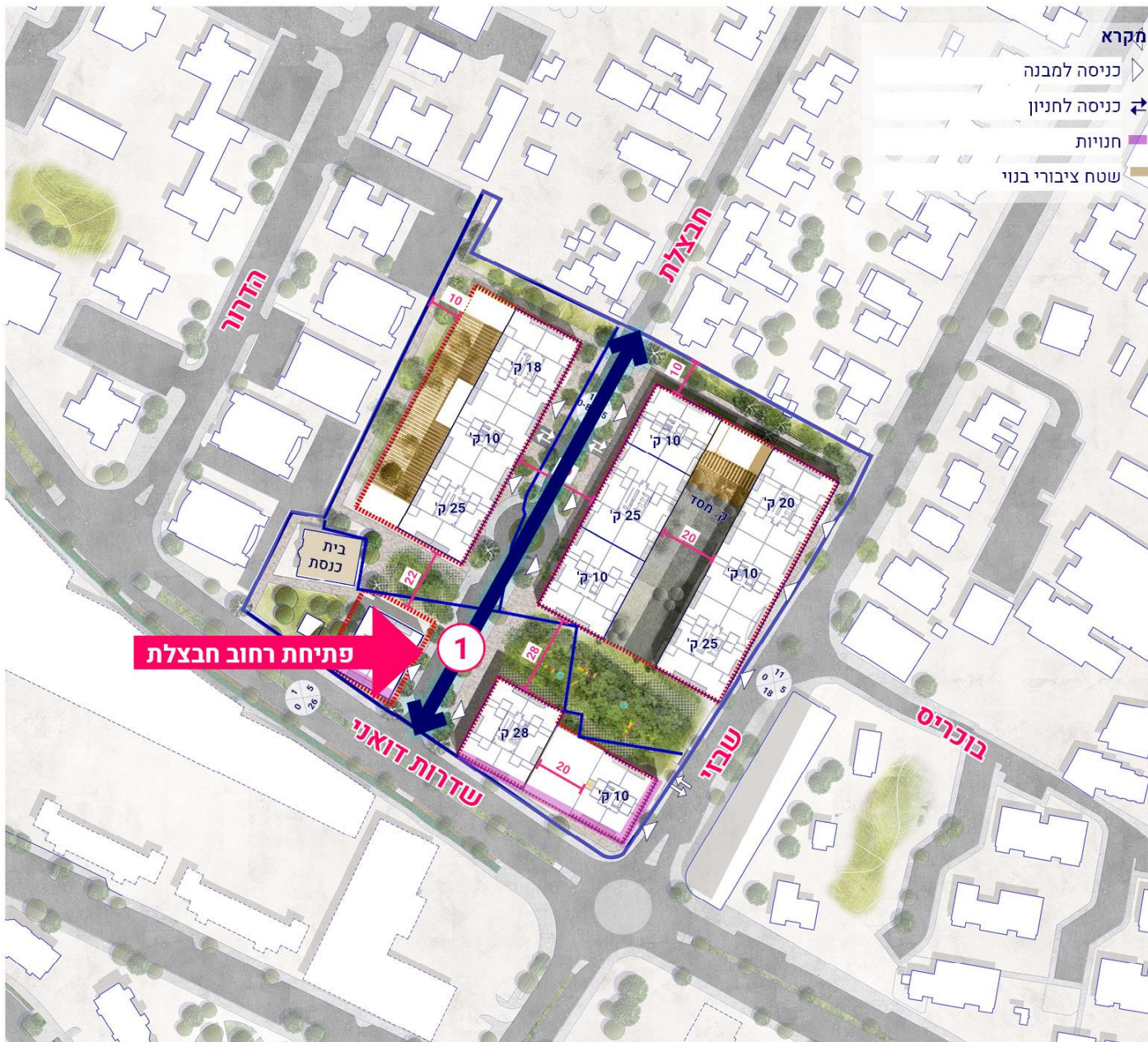
### עקרונות חלוקה למתחמים:

- התאמה מלאה להסכמים מול יזמים
- עצמאות מלאה ביכולת מימוש נפרד



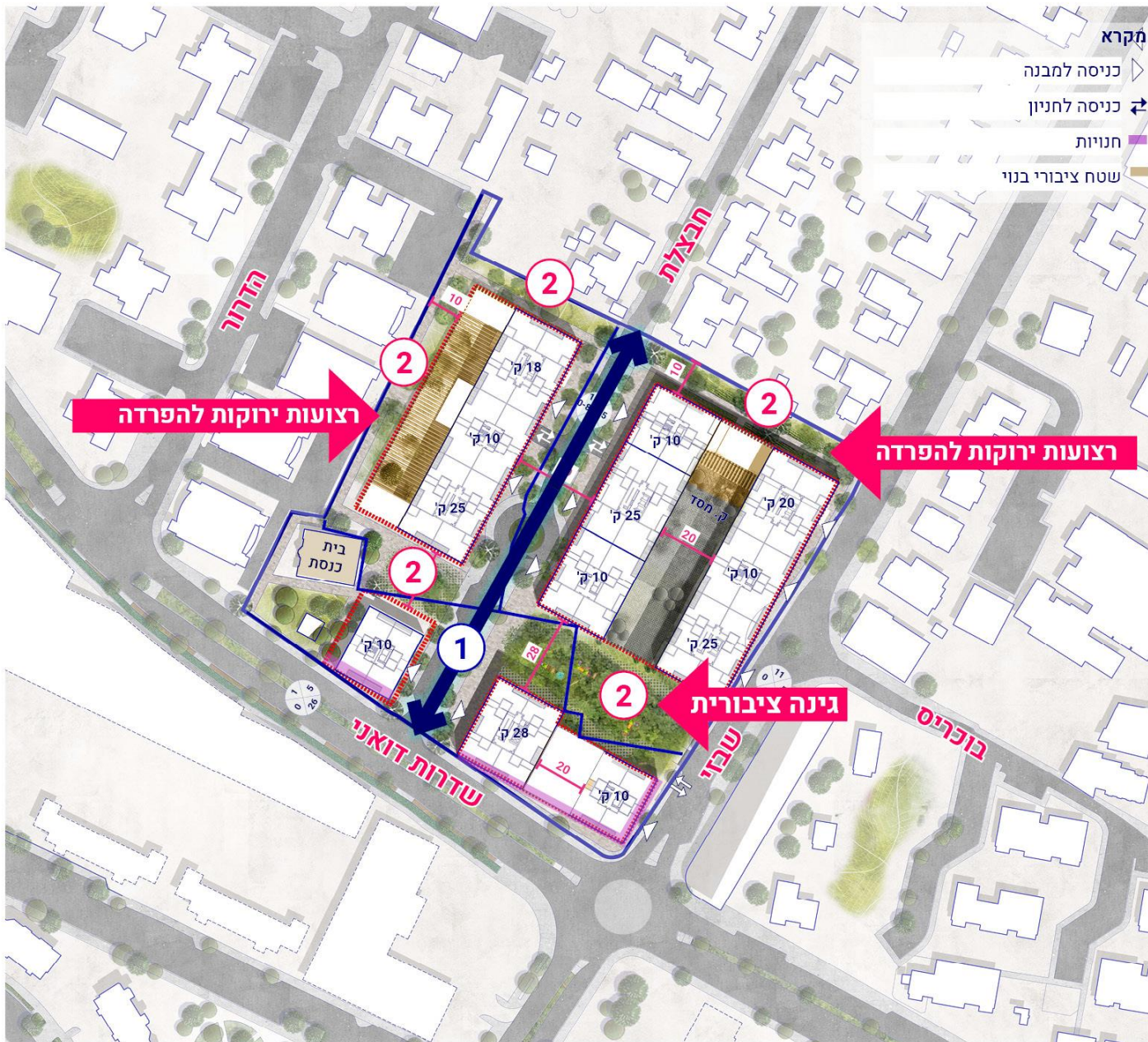
## מתחם דואני שבזי

- תוספת 12 מ"ר + מרפסת + חניה
- מינימום 65 מ"ר גודל דירה
- תוספת גני ילדים ומעונות יום
- תוספת שטחים ירוקים
- שטח לחנויות



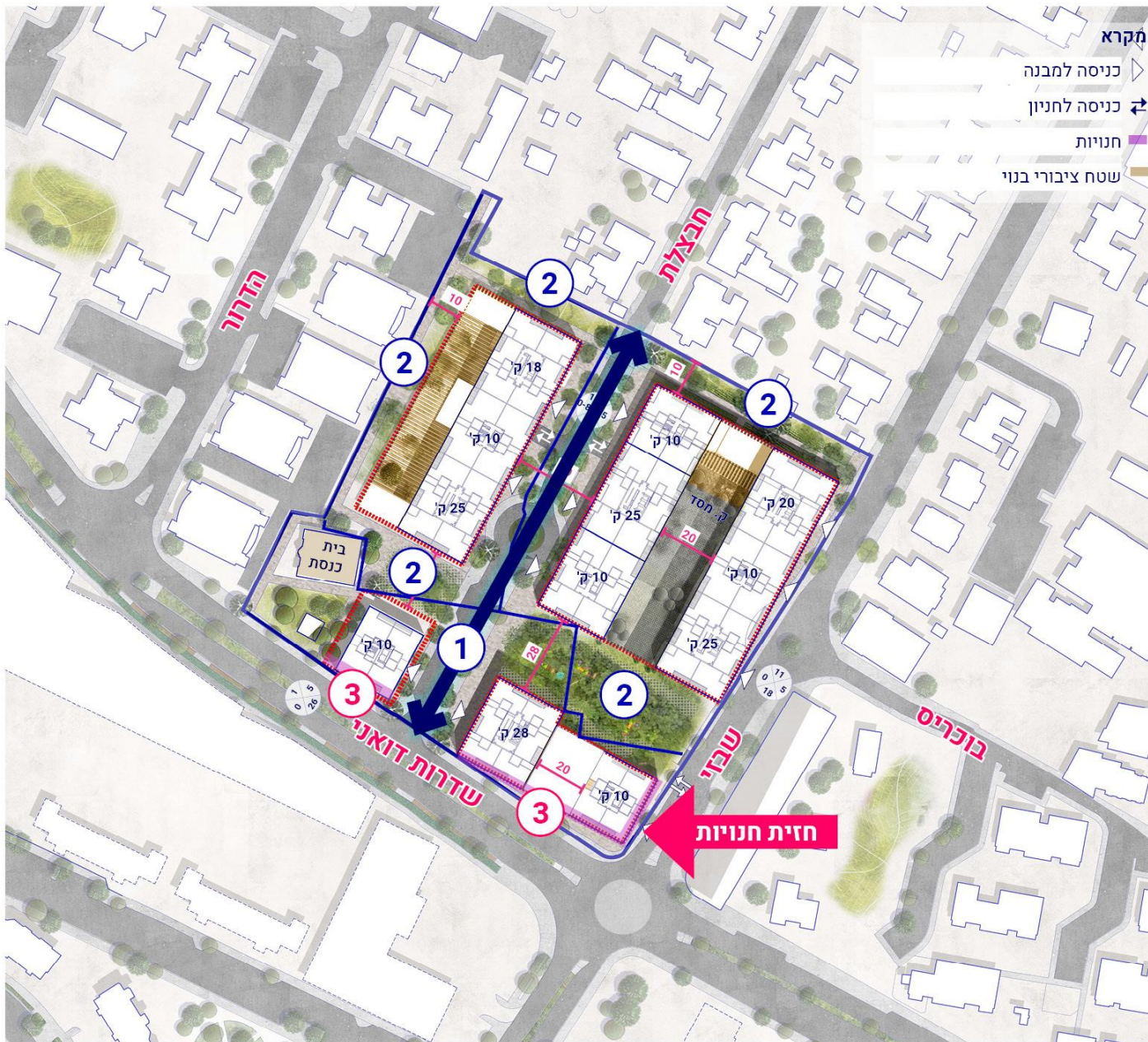
## מתחם דואני שבזי

1 פתיחת רחוב חבצלת וחיבור לשד' דואני



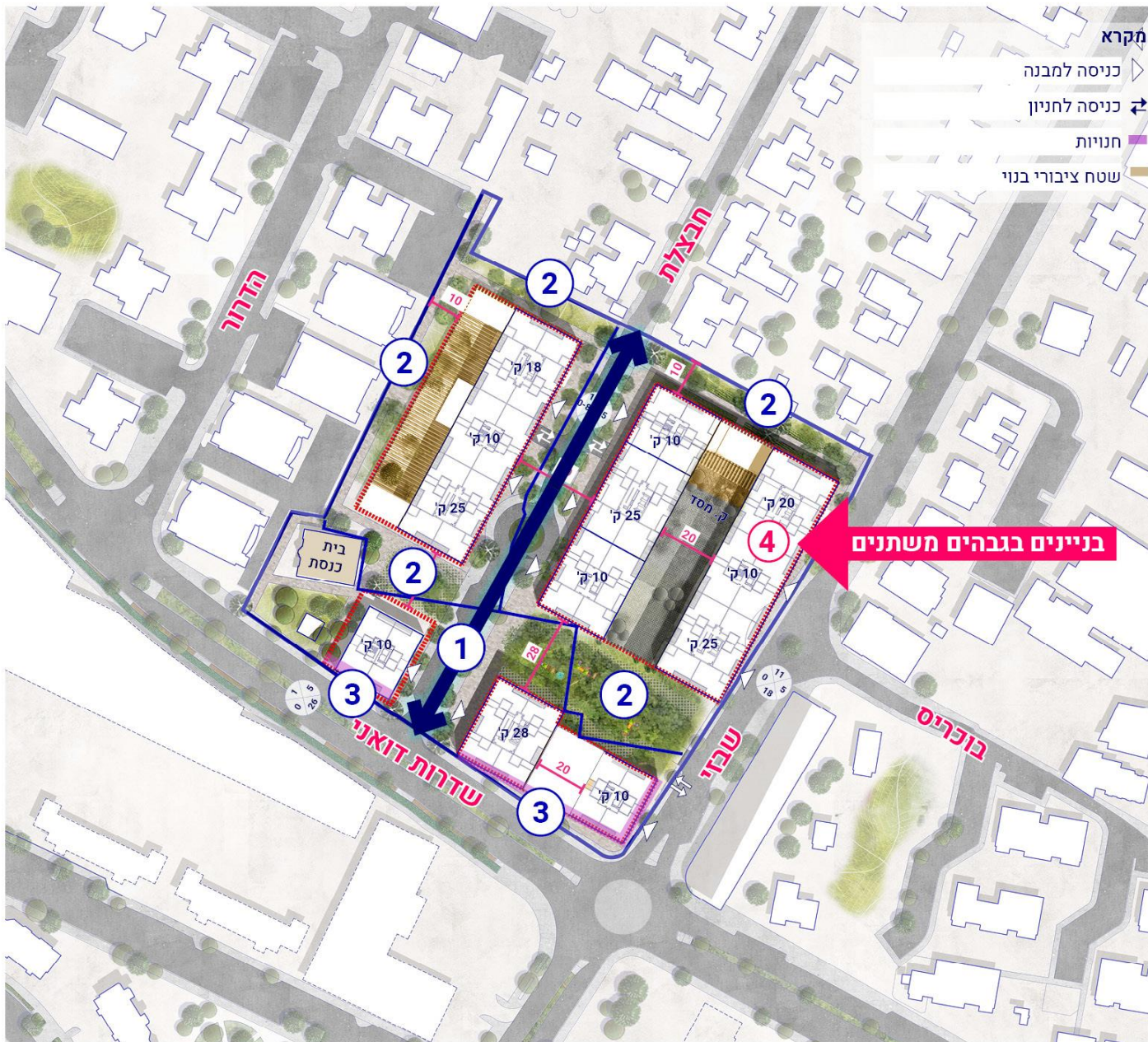
## מתחם דואני שבזי

- ① פתיחת רחוב חבצלת וחיבור לשד' דואני
- ② גינות ציבוריות בסמוך לבית הכנסת הקיים, ורצועות ירוקות להפרדה



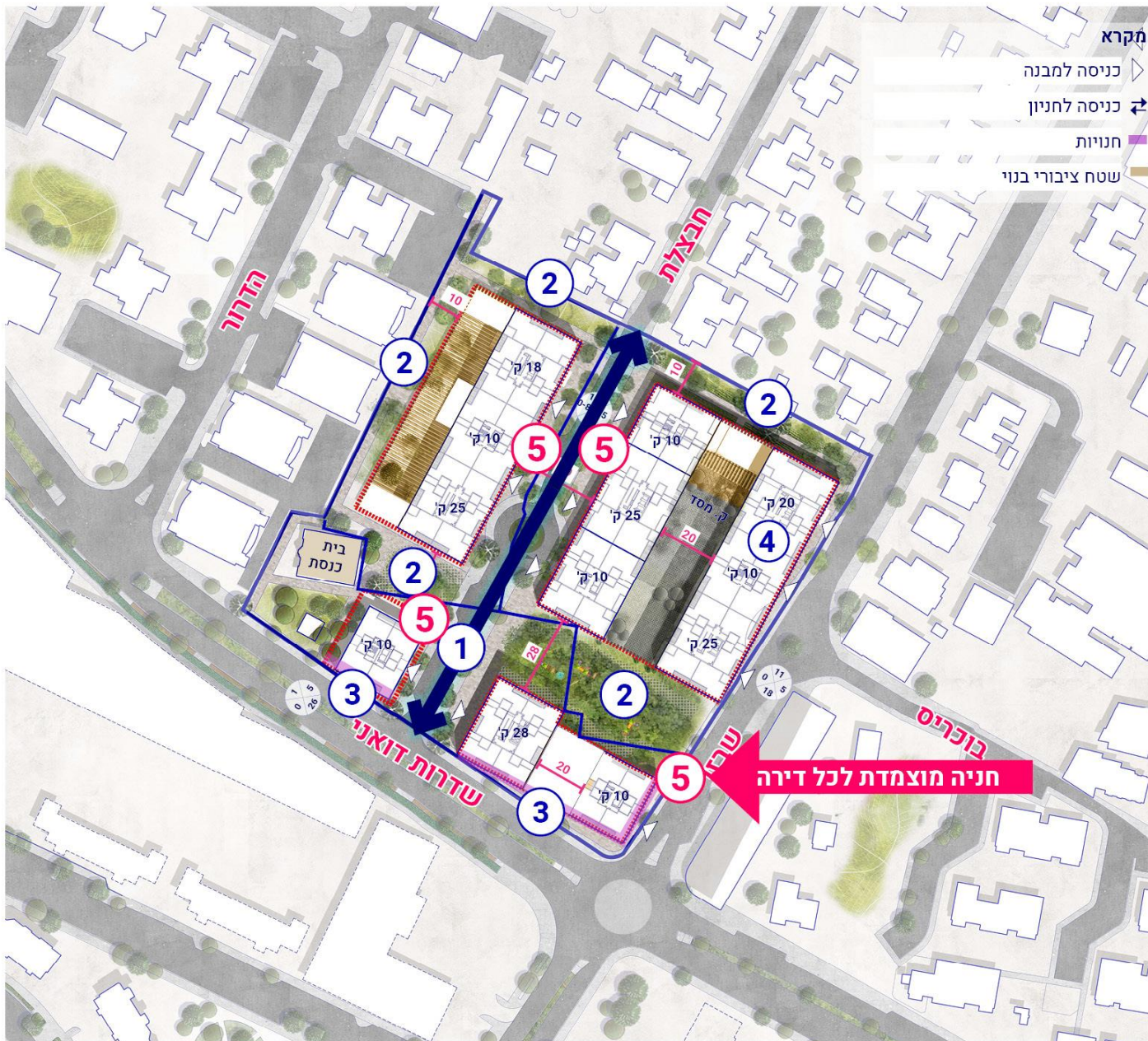
## מתחם דואני שבזי

- ① פתיחת רחוב חבצלת וחיבור לשד' דואני
- ② גינות ציבוריות בסמוך לבית הכנסת הקיים, ורצועות ירוקות להפרדה
- ③ חזית חנויות לכיוון שד' דואני ופינת רחוב שבזי



## מתחם דואני שבזי

- ① פתיחת רחוב חבצלת וחיבור לשד' דואני
- ② גינות ציבוריות בסמוך לבית הכנסת הקיים, ורצועות ירוקות להפרדה
- ③ חזית מסחרית לכיוון שד' דואני ופינת רחוב שבזי
- ④ הקמת מבני מגורים במדרג גבהים של 10-28 קומות



## מתחם דואני שבזי

- ① פתיחת רחוב חבצלת וחיבור לשד' דואני
- ② גינות ציבוריות בסמוך לבית הכנסת הקיים, ורצועות ירוקות להפרדה
- ③ חזית מסחרית לכיוון שד' דואני ופינת רחוב שבזי
- ④ הקמת מבני מגורים במדרג גבהים של 10-28 קומות
- ⑤ הקמת חניונים תת קרקעיים

צפיפות  
מוצעת

59

נטו

43

ברוטו

4.2

מכפיל



## מתחם דואני שבזי - תמורות לדיירים

- תוספת 12 מ"ר + מרפסת + חניה
- מינימום 65 מ"ר גודל דירה
- תוספת גני ילדים ומעונות יום
- תוספת שטחים ירוקים
- שטח לחנויות



**מבט מכיוון דרום שדרות דואני**

# השלבים הקרובים

אישור  
התכנית



הפקדת  
התכנית



דיון בוועדה  
המקומית



# דירות התמורה

**מימוש**



**חניה**

**שוויוניות**



**מרפסת**

**ודאות**



**+12**  
**(מינימום**  
**65 מ"ר)**

# 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
רעות חזן, יעקב אליהו, ציון אביב, אור שרגא	החבצלת 1
אדיר תורג'מן, חנה שאלתיאל וג'ודית סטולר	החבצלת 2
בני ארשבן, דוד אלפסי	החבצלת 3
דניאל אמסלם, מירי דימרי ואיתי פדאל, משפחת דורון	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

**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**

תודה  
שאלות?



