

יבנה - התחדשות עירונית במתחם הגלבוע - תבור - הנשיאים



**מפגש שיתוף הציבור -
שלב הפקדת התכנית**

17.9.24

מטרת המפגש

הצגת התכנית לקראת שלב הפקדה

1. תהליך חברתי
2. תהליך התכנון, סטטוס התכנון ואיפה נמצאים בתהליך אישור התכנית
3. הצגת התכנית
4. הסבר על שלב ההפקדה וההתנגדויות

תכנית המפגש

שעה	תיאור	מציג
18:30	דברי פתיחה והצגת מטרת המפגש	נציג העיריה מנהל מנהלת ההתחדשות אורבניקס- יועצים חברתיים
18:50	הצגת התכנית	אדריכל עמוס ברנדייס - ראש צוות התכנון
19:10	הסבר על שלב ההפקדה וההתנגדויות	אורבניקס- יועצים חברתיים
19:15	שאלות ותשובות	
20:00	סיום משוער	

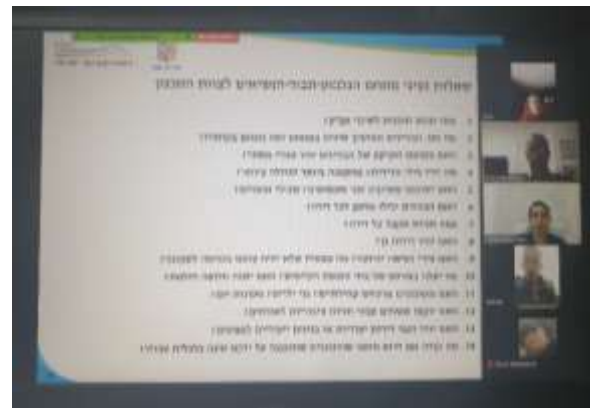
עבודה חברתית -

הקמת נציגויות, כנס שיתוף התושבים במעמד ראש העיר, והכנת דו"ח חברתי.
לאורך תהליך התכנון נערכו מפגשים רבים ופעולות לשיתוף הציבור

מפגש בנושא חלופות
והשאלות שהוצגו - 16.2.21



מפגש עם נציגים והשאלות
שהוצגו - 25.11.20



מפגש עם תושבים 16.11.20



מפגש נוסף בנושא חלופה נבחרת
במתנ"ס נאות שז"ר - 21.2.22



מפגש בנושא חלופה נבחרת
24.1.22

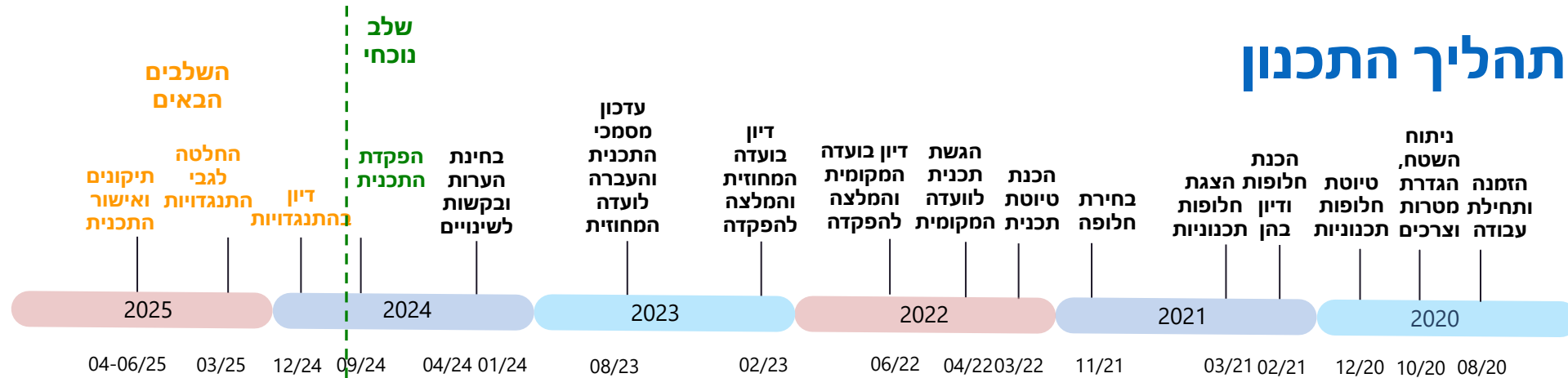


פגישה לבחירת ועד דיירים
במתנ"ס נאות שז"ר - 1.7.21

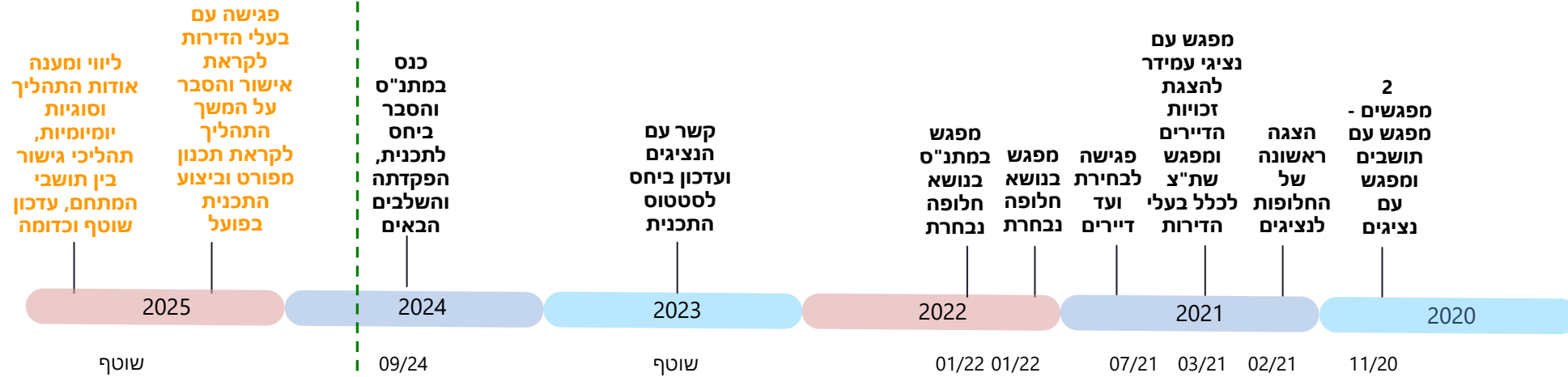


לו"ז ואבני דרך למימוש התכנית

תהליך התכנון



עבודה חברתית



התחדשות עירונית של מתחם
הגלבוע-תבור-הנשיאים,
בתכנית הכוללת פינוי של 182
דירות קיימות בשיכונים ישנים,
ובניה של 764 דירות חדשות,
שטחי מסחר ומבני ציבור.







- שטח המתחם - כ- 22.6 דונם
- 182 יח"ד
- צפיפות - 17.3 יח"ד לדונם
- 6 בנייני רכבת ו-2 בניינים נפרדים (H)

לפי תכנית המתאר קיימת מגבלה לגובה בנייה עד 91 מטר אבסולוטי (גובה קרקע 24-26 מ'). על כן, ניתן לבנות רק 19-20 קומות במתחם.



מאפייני בינוי - שימושי קרקע

- 8 בניני מגורים
- מבני ציבור - 3 בתי כנסת ומעונות
- מבנה מסחרי סמוך בשדרות העצמאות
- חזית מסחרית בשדרות העצמאות

מגורים	
מבנים ומוסדות ציבור	
מסחר	
חזית מסחרית	



מצב מוצע - תשריט ייעודי קרקע

764 יח"ד. 10.5-20 קומות. 61 יח"ד לדונם

אחוז	שטח (דונם)	יעוד
55.64	12.565	מגורים ד'
6.19	1.397	מבנים ומוסדות ציבור
13.22	2.984	שטח ציבורי פתוח
4.46	1.007	דרך מוצעת
20.5	4.628	דרך מאושרת
100%	22.487	סה"כ



- בניה חדשה ב-11 בנינים בגובה משתנה - בין 5 ל-20 קומות.
- פארק מרכזי עם חיבורים לרחובות התבור, הגלבוע, הנשיאים והעצמאות.
- 2 בתי כנסת נשארים. מוסדות ציבור נוספים כמו מעונות, גני ילדים יהיו בקומות הקרקע.
- 21% מהדירות הן קטנות ושטחן עד 80 מ"ר. 5% מהדירות קטנות מאוד ושטחן עד 55 מ"ר.

מצב מוצע - תכנית הבינוי

מצב יוצא	מצב נכנס	
764	182	יח"ד
4.2		מכפיל
10.5/20	5	קומות
22.487	22.487	שטח (דונם)

מקרא

- גבול תכנית
- מנרס מגורים
- סבבה מגורים
- שטח ציבורי פתוח
- חצר גן ילדים ושטח
- סבבה ציבור
- חזית סמכויות
- דרך
- עצים לכריחה
- עצים לחניה
- עצים לשיטור
- קו בנין
- מטי תא שטח
- רחשה



מתחם מוסדות ציבור:
ת"ת ובי"ס, בי"ס לבנות,
מתנ"ס

קיימת מגבלת גובה בניה עד לגובה מירבי של +91 מ'



עקרונות התכנון

מתחם הגלבו-תבור-הנשיאים

מצב מוצע - הבנייה בגובה 10.5-20 קומות

מצב קיים - הבנייה בגובה 3-4 קומות

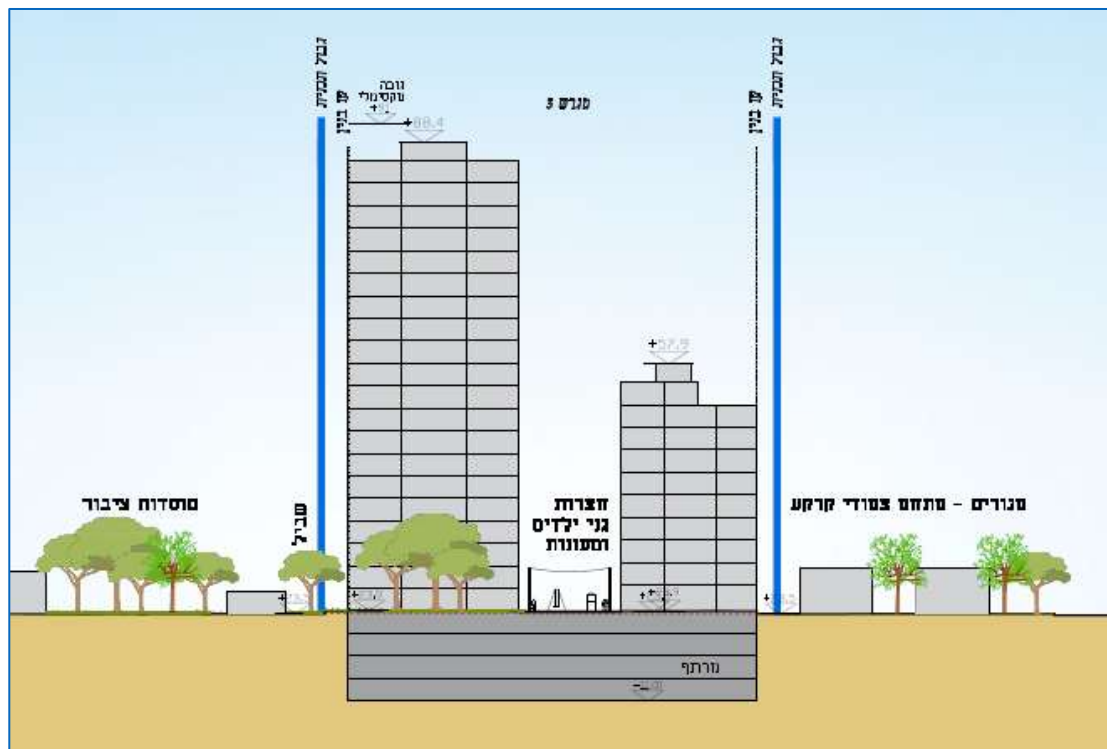


רחוב החרמון - הבנייה בגובה 23-26 קומות

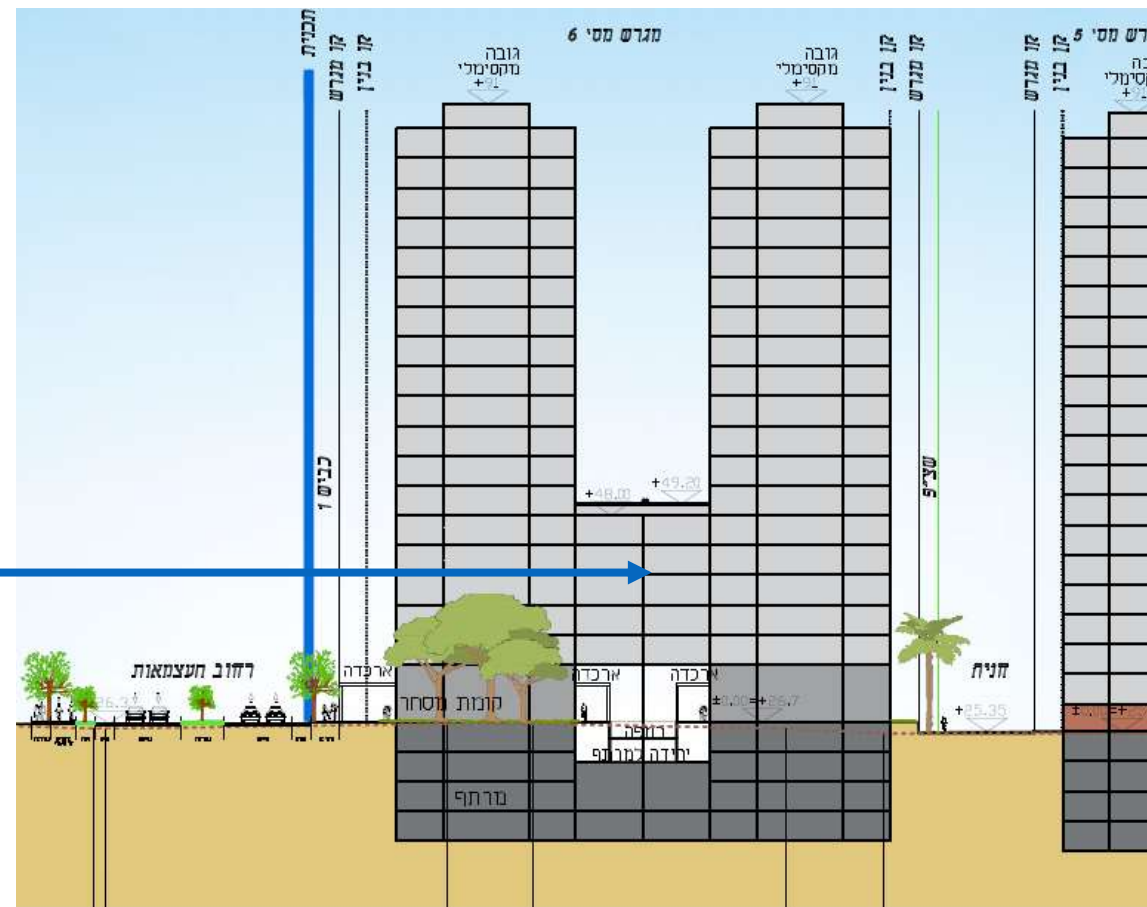
- שכונה בעלת מבנה ברור עם בניה בגבהים מדורגים
- הבניה נמוכה מהתחדשות עירונית שבוצעה ברחוב החרמון

* מבט ממזרח למערב

גבהים מדורגים מהרחוב הראשי לכוון הבניה הקיימת ליד השכונה



בנייה עד 20 קומות. חיבור ע"י בנייה נמוכה
בין בניינים גבוהים



עקרונות התכנון

פארק מרכזי ושמירה מירבית על עצים גדולים



עקרונות התכנון

שימור בתי הכנסת ליד הפארק המרכזי



עקרונות התכנון

מבני ציבור - שמירה על 2 בתי הכנסת
ושטחים למוסדות ציבור בקומות הקרקע



עקרונות התכנון

קשר עם מוסדות הציבור שמדרום לתכנית



עקרונות התכנון

מסחר בקומות הקרקע של הבניינים ברחובות הנשיאים והעצמאות



מבט מכיוון פינת העצמאות והנשיאים



עקרונות התכנון

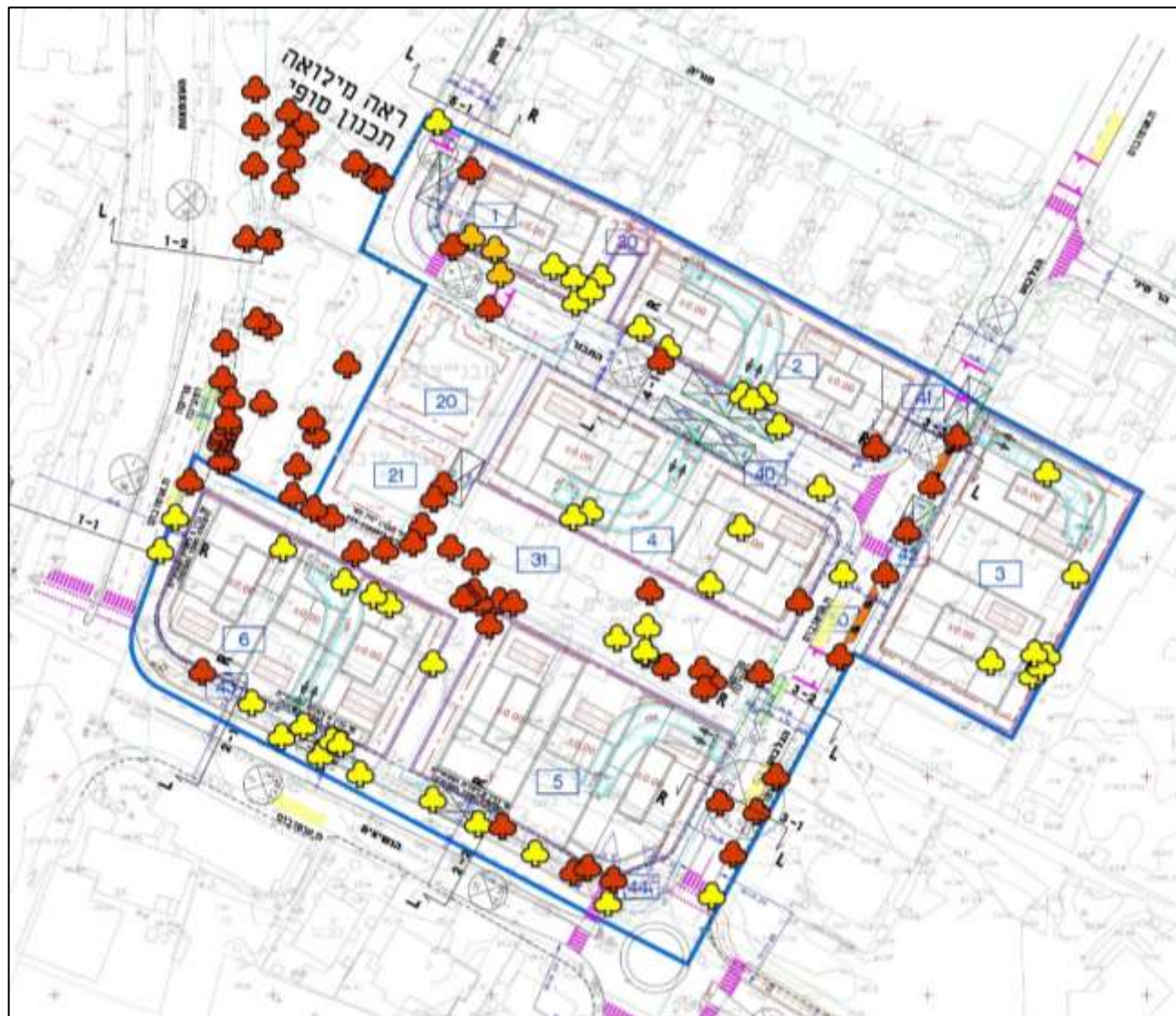
הרחבת רחוב התבור



נספח תנועה ושמירה על עצים בוגרים

הנספח מציג:

- הרחבה של רחוב התבור
- ככר בצומת הגלבוע-הנשיאים
- רמפות כניסה לחניות בבניינים
- חניות ברחוב
- חניות למסחר
- תחנות אוטובוס
- בנוסף, עצים שישמרו בתחום המדרכות והפארק המרכזי



שלב הפקדה והתנגדויות



- כאשר מוסד תכנון מחליט לקדם תכנית כלשהי, מחובתו עפ"י חוק לייזע את הציבור בפרטי התוכנית ולאפשר לו להתנגד לחלקים ממנה או לתכנית כולה.
- הפקדה היא שלב בתהליך התכנון, המאפשר לציבור לעיין ולהתנגד לתוכניות חדשות ו/או לתמוך בתכנית. במסגרת הליך ההתנגדויות ניתן להציע שינויים.
- תקופת ההפקדה נמשכת 60 יום ממועד הפרסום של ההודעה האחרונה בנדון, ובמהלכה רשאי כל אדם שהתוכנית עשויה לדעתו להשפיע עליו להגיש התנגדות - בבקשה כתובה ומנומקת המגובה בתצהיר החתום ע"י עורך דין.
- ההפקדה וההתנגדויות בתכנית מתחם הגלבו-תבור-הנשיאים הן בלשכת התכנון מחוז מרכז.

שלב הפקדה והתנגדויות (המשך)

- לאחר קבלת ההתנגדויות, הועדה המחוזית דנה בהן פומבית. אל הדיון מוזמנים (לאולם הישיבות או בזום) גם הצדדים המתנגדים, שמשמיעים את טענותיהם, וגם יזמי התוכנית, שרשאים להגיב עליהן, ובסיומו יכול מוסד התכנון לדחות את כל ההתנגדויות, לקבלן במלואן ולדחות את התכנית או לקבלן באופן חלקי ולהורות על הכנסת שינויים בתוכנית.

- השלב האחרון הוא שלב אישור התכנית: ככל שאין התנגדויות, או שהתקבלה החלטה לאשר את התכנית, יוגשו מסמכי התכנית לאישור (עם תיקונים ככל שהוחלט על כך). ימסר "נוסח פרסום לאישור", אשר יש לפרסמו ע"פ הוראות החוק. התכנית תכנס לתוקף רק לאחר ביצוע כל הפרסומים.

- הוצאת היתרי בניה – יזם מטעם התושבים מכין תכנון מפורט של הבנינים, מוציא היתרי בניה ובונה. מגיע להסדר עם התושבים לגבי מי יקבל אילו דירות, שלבי ביצוע, פינויים, תקופה הבניה וכו'.



תכנית עבודה - שיתוף הציבור, ליווי נציגויות ומענה פרטני לגופים ובעלי דירות

[מה עשינו עד היום?](#)

תאריך	פעולה
מהלך שנת 2021	הקמת נציגויות בכלל הכניסות/ בניינים במתחם וליווי שלהן בתהליכים השונים
החל מדצמבר 21	ראיונות עומק עם 35% מבעלי הדירות במתחם, הכנת תסקיר חברתי מלא והצגתו במספר ישיבות תכנון עם גורמים שונים.
16.11.20	הצגת התכנית לראשונה לכלל בעלי הדירות במתחם
25.11.20	מפגש נוסף להצגת התכנית עם נציגות התושבים
16.2.21	הצגה ראשונה לנציגות תושבים
15.3.21	מפגש שת"צ – עמידר. מפגש עם נציג חברת עמידר בשיתוף עם המנהלת העירונית ויועץ שיתוף הציבור. במפגש הוצגו זכויות דיירים הדיור הציבורי במתחם במסגרת ההתחדשות העירונית.
16.3.21	מפגש שת"צ לכלל בעלי הדירות במתחם
1.7.21	מפגש שת"צ לאישור בחירת עו"ד
24.1.22	הצגה ראשונה של החלופה הנבחרת לנציגות תושבים
21.2.22	הצגה ראשונה של החלופה הנבחרת לכלל בעלי הדירות במתחם

שיתוף הציבור / ליווי חברתי מומלץ לביצוע להמשך

(אינו כלול בעבודת אורבניקס):

- פגישה עם ועד/ מנהל בית הכנסת אהל אברהם
- פגישה עם ועד / מנהל בית הכנסת אהל מועד
- פגישה עם ועד /מנהל בית כנסת רבי מכלוף
- פגישה עם נציגי מעונות יום - ויצו
- פגישות עם בעלי המסחר במתחם
- פגישה/ כנס שיתוף ציבור עם דיירים בגבול השכונה (כבניה צמודת הקרקע).
- פגישות עדכון ומפגשי שיתוף ציבור תקופתיים לאחר אישורה עד האכלוס בפועל.
- ליווי חברתי "צמוד" למתחם. מענה בסוגיות יומיומיות. מענה לשאלות אודות התהליך. תהליכי גישור בין תושבי המתחם. עדכון שוטף וכדומה.
- הדרכות/ קורסים לנציגויות:
 - תחזוקת מגדלים וקרן תחזוקה
 - גישור
 - היבטים משפטיים
 - היבטים חברתיים

[מה נעשה היום ובהמשך?](#)

תאריך	פעולה	ביצוע
בהתאם להתקדמות בתהליך הסטטוטורי	17.9.24 - פגישה עם בעלי הדירות במתחם לקראת הפקדת התכנית והסבר על תהליך ההתנגדויות.	הנחייה וליווי של אורבניקס, ביצוע ע"י המנהלת להתחדשות עירונית יבנה.
בהתאם להתקדמות בתהליך הסטטוטורי	פגישה עם בעלי הדירות במתחם לקראת אישור סופי של התכנית והסבר על המשך התהליך לקראת תכנון מפורט וביצוע התכנית בפועל.	הנחייה וליווי של אורבניקס, ביצוע ע"י המנהלת להתחדשות עירונית יבנה.



איפה אפשר להתעדכן?

המינהלת להתחדשות עירונית

minheletyavne.org.il



08-94255662



050-7898023



התנאים 1, יבנה



minhelet@yavne.muni.il



אורבניקס - יועצים חברתיים

Louis@urbanics.co.il
einat@urbanics.co.il



03-6102817
03-6102809



רוצים להחתים אותכם על התחדשות עירונית? לא חותמים לפני שמתייעצים עם המנהלת להתחדשות עירונית.