



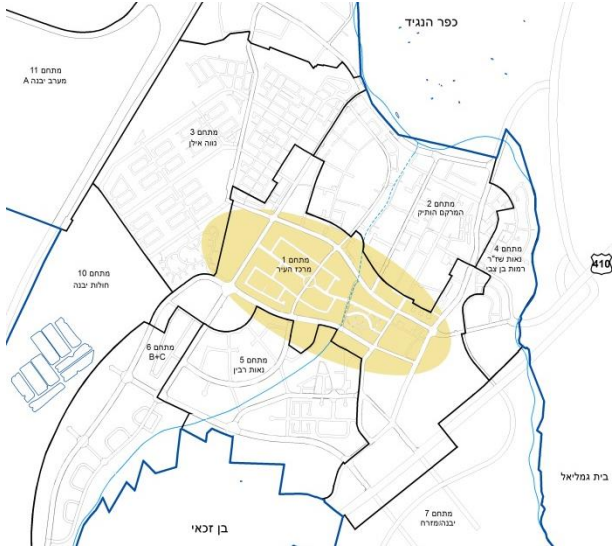
תכנית מתאר כוללנית יבנה נספח יישום



שלב: מתן תוקף מהדורה: 1

יולי 2017



נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
<p>1</p> <p>חיזוק מרכז העיר</p>	<p>תכנית המתאר סימנה את חיזוק מרכז העיר כמטרה עיקרית. בהתאם לכך, מסמנת תכנית המתאר את ליבו של השלד העירוני במרכז העיר, המבוסס על מרכז העיר הוותיקה של יבנה וממוקם במלבן הרחובות בין שדרות דואני בצפון לשדרות גבעתי בדרום לפי תרשים זה.</p>  <p>מלבן זה יחובר ברצף של פעילות מסחרית וציבורית אל תחנת הרכבת המזרחית דרך שדרות העצמאות ואזור המלאכה הישן, שיעבור התחדשות כאזור מעורב המיועד למסחר, תעסוקה ומגורים. אזור זה יהווה את הבסיס למרכז עירוני חי ותוסס ויכיל עירוב שימושים ופעילות עירונית עשירה אשר תהיה נגישה היטב להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p><u>מסמכי מדיניות למרכז העיר</u></p> <p>יוכנו מסמכי מדיניות בהתאם להוראות תכנית המתאר.</p> <p><u>תכניות בניין עיר</u></p> <p>א. תוכן תכנית מפורטת שתקבע את האזורים להתחדשות עירונית במרכז העיר, כולל תוספת זכויות בניה, תמהיל שימושים, הוראות לחזית מסחרית ולמוקדים מסחריים.</p> <p>ב. תוכן תכנית מפורטת לאזור האצטדיון שתקבע את אופי המתחם במוקד ציבורי כלל עירוני, כולל תוספת של מבני ציבור ומוקדי מסחר. יבחן השילוב של תכנית זו במתחם האקדמי המוצע מדרום לאזור זה.</p> <p><u>תכניות עיצוב</u></p> <p>הכנת תכנית עיצוב עירוני אשר הינה סוג של מסמך מדיניות, לשדרוג המרחב הציבורי, אשר תסדיר את תנועת כלי הרכב והולכי הרגל ברחובות ותגבש שפת רחוב ייחודית למרכז העיר.</p> <p><u>מדיניות עירונית</u></p> <p>א. מדיניות עירונית לעידוד הקמת חנויות, משרדים, בתי קפה ומסעדות באזור ע"י הטבות בארנונה, זירוז ופישוט הליכי רישוי העסקים.</p> <p>ב. השקעה עירונית במרחב הציבורי כולל חידוש רחובות, כיכרות וגינות.</p> <p>ג. תמריצים עירוניים לשיפוץ חזיתות בתי מגורים ובתי עסק קיימים.</p>	<p>כדאי לערוך את תכנית המדיניות לפני דיון ואישור בתכניות מפורטות משמעותיות באזור המרכז, ובכלל זה גם תכניות התחדשות גדולות.</p>

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

	נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
		<p>מרכז עירוני פעיל ומצליח, יהווה מקור נוסף לחיזוק הזהות המקומית ולשיפור התדמית של יבנה. בבסיס התכנון של מרכז העיר עומדים העקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שילוב החדש עם המורשת המקומית: המרכז העירוני הוותיק, כולל מרכיביו ההיסטוריים, יהווה מוקד מרכזי במרכז החדש ויתחבר אל תחנת הרכבת המזרחית ואל מוקד ציבורי ותעסוקתי שיתפתח סביב תחנת הרכבת. ▪ התחדשות עירונית כעקרון מוביל ▪ הגדלת צפיפות המגורים בבניה חדשה בשילוב התחדשות עירונית ושיפור איכות הדיור. עידוד כניסה של אוכלוסיות חדשות ומגוונות למרכז ▪ עירוב שימושים: מסחר, מבני ציבור, תעסוקה ומגורים ▪ חיזוק הקשר לכלל מרכיבי העיר באמצעות פיתוח וחיזוק שלד המרחב הציבורי [שדרות, רחובות פעילים, שבילי אופניים] ▪ תכנון מוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים, ותחבורה ציבורית. ▪ ניהול מרכז העיר כמשימה עירונית מרכזית: עידוד עסקים, ארגון אירועים, תחזוקה, מיתוג וכד' ▪ ראיה קדימה: התאמת התכנון גם לשלב הבא בהתפתחות העיר – אוכלוסייה מעל 100,000 נפש. 	<p>ד. גיבוש מדיניות שילוט אחידה. ה. גיבוש פתרונות חניה במגרשי חניה ציבוריים. ו. קידום תחבורה ציבורית יעילה אל וממרכז העיר.</p> <p><u>פעילות מוניציפאלית</u></p> <p>הקמת מינהלת מקומית אשר תאגד את נציגות התושבים ובעלי העסקים באזור ותפיק אירועים ופעילויות תרבות ותגשר בינם לבין העירייה. ניתן להחליט שבאזור מרכז העיר תגבה המנהלת מהעסקים דמי ניהול שישמשו לתפעול שוטף, אחזקה, ביטחון ועידוד פעילויות באזור. על מנת שבעלי העסקים יתמכו במהלך המנהלת צריכה לספק שירותים מעבר למה שהעירייה מחויבת לספק במסגרת תשלומי הארנונה. בנוסף ניתן לקבוע שהארנונות שיגבו במרכז העיר ישמשו עבור פיתוח מרכז העיר כמעין משק סגור, בתוספת תקציבי פיתוח מהעירייה. מודל דומה קיים במרכז העיר ירושלים.</p>	<p>שלביות והתניות</p>
2	התחדשות המרקם הוותיק	<p>תכנית המתאר רואה חשיבות עליונה במתן כלים להתחדשות האזורים הותיקים של העיר, מתוך תפיסה המקדמת אחריות הדדית – המרקם הותיק ייהנה מהתחדשות העיר בשכונות החדשות, והשכונות החדשות ייהנו מחידוש ליבת העיר הוותיקה כמוקד פעילות וזהות עירונית.</p> <p>העקרונות והערכים המנחים שעמדו בבסיס התכנון:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ מתן מענה לכלל אזורי המרקם הוותיק: לא יושארו אזורים ללא פתרון התחדשות. 	<p><u>מסמך מדיניות</u></p> <p>יוכן מסמך מדיניות בהתאם להוראות תכנית המתאר על נספחיה. <u>לינקג'- קשירה בין פיתוח שכונות קצה חדשות להתחדשות האזורים הוותיקים</u></p> <p>הכנת מסמך מדיניות אשר תקבע את המתחמים המיועדים להתחדשות עירונית ואת סל הפתרונות המתאימים לכל מגרש ומגרש. במסגרת מסמך זה יוגדר מנגנון הלינקג':</p> <ul style="list-style-type: none"> • איתור מגרשים / פרויקטים שבהם יש הכרח להשתמש בכלי הלינקג', כלומר מגרשים שאינם מתאימים לתמ"א 38 לסוגיה, או לפינוי בינוי בגלל שהצפיפות הנכנסת גדולה מידי, או לכל כלי התחדשות אחר שיעלה מעת לעת. במסגרת זו: 	<p>יש לשקול מעת לעת התניות בדבר קידום ומימוש אזורי בניה חדשים, בכפוף או בשיתוף יזמי / פיננסי / לחידוש מרכז העיר.</p>

נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מתן מענה לכלל צרכי המרקם המתחדש: התחדשות המגורים תלווה בפיתוח מקביל של שטחי ציבור [בנויים ופתוחים]. ▪ קביעת הצפיפות בתכנית. ▪ גמישות מלאה לאפשרויות עתידיות של התחדשות. 	<ul style="list-style-type: none"> • לצורך מימוש עקרון הלינקג' ניתן לאתר מגרשים סמוכים ביעוד שצ"פ או שב"צ שיכולים להיות לעזר ולהוסיף גמישות בתהליך המימוש. • יש לשלב שמאי וכלכלן. • יש להכין תכנית מפורטת שתאפשר את מימוש המדיניות על מנת להבטיח את כדאיותו של המגנון, יש להבטיח שמימושו לא יהווה גורם מעכב בפיתוח העיר ויתבצע במקביל למהלכי הפיתוח המרכזיים בעיר. • יש לעגן את המדיניות בהסכמים מתאימים. <p style="text-align: center;"><u>תכניות עיצוב ותנועה</u></p> <p>הכנת תכנית עיצוב עירוני לשדרוג המרחב הציבורי, אשר תסדיר את תנועת כלי הרכב והולכי הרגל ברחובות, בדגש על הליכות – רציפות מדרכות (במיוחד בין מגורים לבתי ספר יסודיים) והצללה רציפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. בכל תכנית תיבחן האפשרות לאיגום חניה עם מגרשים סמוכים או לשיתוף דרכי הגישה לחניונים, ולהכללת רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים במרחב הדרך בלא לקטוע את רציפות המדרכות.</p> <p style="text-align: center;"><u>תכנית עירונית להתחדשות וציפוף מבני ציבור</u></p> <p>על מנת לענות על הצרכים הפרוגרמטיים העתידיים של האזור הותיק, יש לערוך תכנית עירונית רב- שנתית להתחדשות וציפוף מבני הציבור באזור, כולל התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. איתור מגרשים למבני ציבור אותם ניתן לצופף. ב. עירוב שימושים במגרשי מבני ציבור ג. מנגנון שלביות לחידוש מבני ציבור כולל מנגנון תקציבי. ד. שיפור אנרגטי (בעיקר בידוד מעטפת מבנים), אמצעי חסכון במים, בניה ירוקה למבני ציבור 	

	נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
			<p>ה. שימוש מוגבר במבנים מעבר לשעות הפעילות.</p> <p>פרוט נוסף ניתן למצוא בסוף מסמך זה במסמך הנקרא: "כלי בדיקה ותכנון של תכניות באזורי התחדשות במרקם הוותיק של יבנה"</p>	
3	<p>התחדשות וציפוף אזור התעסוקה הצפוני</p>	<p>מתחם התעסוקה הצפוני מהווה את העוגן התעסוקתי של העיר ומוצעת בו התחדשות וציפוף של התעסוקה. (ראו מתחם 9 בנספח מתחמי התכנון).</p>	<p><u>תכנית מדיניות</u></p> <p>תוכן תכנית מדיניות שתקבע את אופי ותמהיל העסקים הרצוי במתחם וכן את הסדרי התחבורה והחניה. התכנית תעסוק גם באופן הקצאה של שטחים לצרכים ציבוריים [בעיקר שצ"פים].</p> <p><u>תכניות בניין עיר</u></p> <p>יקודמו תכניות מפורטות המגדילות את זכויות הבניה במתחם בהתאם להגדרתן בתכנית המתאר, והגדרת השימושים המותרים בהתאם לתמהיל שנקבע בתכנית המדיניות. תכנית מפורטת תיתן מענה לסוגיות של איכות סביבה ועריכת הסקרים המתאימים על פי הנחיות נספח איכות הסביבה לתכנית המתאר בהתאם לאופי המתחם כיום ואופי השימושים המוצעים בו.</p> <p><u>תכניות עיצוב</u></p> <p>הכנת תכנית עיצוב עירוני לשדרוג המרחב הציבורי, כולל קביעת שפת רחוב ייחודית לאזור התעסוקה, התייחסות לשילוט בתי עסק ועיצוב חזיתות.</p> <p><u>מדיניות עירונית</u></p> <p>א. הקפדה על עמידה בתקנות ובהנחיות לשמירה על איכות סביבה ומניעת מטרדים, כולל הידוק הפיקוח העירוני.</p> <p>ב. השקעה עירונית במרחב הציבורי כולל חידוש רחובות, כיכרות וגינות.</p> <p>ג. תמריצים עירוניים לשיפוץ בתי עסק קיימים.</p>	<p>על ידי שימוש בכלי המעקב והבקרה של תכנית המתאר, יש לבחון מעת לעת את כלל הזכויות הקיימות, המאושרות והמתוכננות במתחם. יש להביא בחשבון שמירה על עתודות של זכויות בניה גם לטובת מגרשים שיפותחו בעתיד.</p>



	נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
			<p>ד. גיבוש מדיניות שילוט אחידה.</p> <p>ה. גיבוש פתרונות חניה למגרשי חניה ציבוריים.</p> <p>ו. קידום תחבורה ציבורית יעילה מהשכונות אל אזור התעסוקה.</p> <p><u>היערכות היחידה הסביבתית ורישוי עסקים</u></p> <p>התאמת ההנחיות למפעלים ולעסקים לסיווגי התעסוקה שבנספח איכות הסביבה לתכנית המתאר ולהוראות האחרות שבנספח, כולל הנחיות להכנת דו"ח איפיון מפעל/עסק, ואיסור שימוש במזוט ובסולר לייצור אנרגיה לאחר החיבור למערכת ההולכה של הגז הטבעי.</p> <p>דרישה לפתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע לנחל מכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום הנמצא באגן הניקוז של הנחל.</p> <p><u>פעילות מוניציפאלית</u></p> <p>מנהלת אזור התעסוקה: באופן דומה למוצע במרכז העיר, מומלץ להקים מנהלת באזור התעסוקה כמקובל באזורים מתחרים רבים באזור המרכז. המנהלת תקדם את שיווק ומיתוג המתחם על מנת לחזק את מקומו במרחב.</p>	
4	<p>מערך התנועה והכניסות ליישוב</p>	<p>תכנית המתאר מגדירה את היררכיית הדרכים והרחובות בעיר ומציעה תוספת של מספר חיבורים למערך הדרכים הסובב את העיר:</p> <ul style="list-style-type: none"> התכנית מגדירה חתכים מנחים לרחובות המרכזיים בעיר תוך מתן עדיפות לתחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים. חתכים אלו כוללים מדרכות רחבות ונתיבים ייעודיים לאופניים ולתחבורה ציבורית. 	<p><u>תכנית מדיניות</u></p> <p>א. גיבוש תכנית לשדרוג מערך הרחובות הראשיים בעיר בהתאם להנחיות תכנית המתאר ונספחיה וקביעת שלביות לביצוע תוך מתן קדימות לשדרות דואני ולרחובות במרכז העיר.</p> <p>ב. הכנה/עדכון תכנית אב לשבילי אופניים בעיר הכוללת את מערך השבילים ברחובות ובשטחים הפתוחים, כולל בחינת פתרונות הצללה רציפה לשבילים, ועמדות להפקדת אופניים (חניה עם שמירה או מתקנים אוטומטיים) במרכזי תחבורה, מסחר ובילוי. התכנית תכלול גם הצעה</p>	<p>התכנית תקודם עם הגדלת העומס התנועתי במרכז העיר [כולל בעיות חניה]. התכנית תבחן את התנאים האורבאניים והתנועתיים כפי שיהיו לאותה עת.</p>

נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
	<ul style="list-style-type: none"> • התכנית מציעה הרחבה של מחלף יבנה צפון על כביש 4 על מנת להתמודד עם כמות התנועה הצפויה בעקבות התחדשות אזור התעסוקה הצפוני. • התכנית מאמצת את עקרונות תמ"א 3 להסטת דרך 42 ממרכז העיר והצמדתה למסילת הרכבת המזרחית. התכנית מתווה מספר חיבורים בין דרך 42 לשכונות הצמודות ונותנת הנחיות לגבי אופן עיצוב חתך הדרך. בכדי לייצר תפקוד אורבני נכון המחבר בין החלק החדש של העיר לחלק הישן התכנית מנחה לשיקוע כביש 42 וקירוי בקטע העובר בעיר. • על מנת להתמודד עם תוספת התנועה הצפויה עקב פיתוח שתי השכונות ממזרח לדרך 42 ולמסילת הרכבת (יבנה מזרח ויכין-חקל) מוצע לבחון את חיבורה של דרך 42 עם כביש 4 מדרום לעיר. 	<p>לשדרוג שבילים קיימים שאינם עומדים בתקנים המקובלים לשבילי אופניים.</p> <p><u>תכניות בניין עיר</u></p> <p>א. קידום תכנית מפורטת להרחבת מחלף יבנה צפון. ב. קידום תכנית לחיבור דרך 42 עם כביש 4 מדרום לעיר בשיתוף עם המועצה האזורית חבל יבנה. ג. בחינת תכניות יבנה מזרח ותכניות להתחדשות עירונית בהיבטי הליכות (תכנון מערך תנועת הולכי הרגל וכלי הרכב שיבטיח רציפות מדרכות) (במיוחד בין מגורים לבתי ספר יסודיים), על ידי איגום חניה למגרשים המצויים באותו בלוק בניה, תוך שיתוף דרכי הגישה לחניונים והכללת רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים במרחב הדרך בלא לקטוע את רציפות המדרכות.</p> <p><u>תכניות עיצוב</u></p> <p>הכנת תכנית עיצוב לכניסות לעיר כולל אפיון כל אחת מהכניסות, גיבוש שפה עיצובית אחידה ושימוש באלמנטים נופיים, אומנות ושילוט על מנת לסמן את הכניסות לעיר.</p> <p><u>מדיניות עירונית</u></p> <p>א. עידוד רכיבה על אופניים ע"י קידום סלילת שבילי אופניים בעלי הצללה רציפה, הצבת מתקני קשירה ושמירה (כולל מתקנים אוטומטיים) וחיוב מקומות תעסוקה גדולים לספק מקלחות. ב. עידוד שימוש בתחבורה ציבורית. ג. עידוד הליכה ברגל. ד. מדיניות חניה מתעדפת כלי רכב מעוטי פליטות מזהמים.</p>	<p>התכנית לחיבור 42 עם 4 תקודם במקביל לפיתוח אזור יבנה מזרח, כמענה לצרכים התנועתיים שיעלו מעת לעת.</p>
<p>פארקים ושטחים ציבוריים פתוחים</p>	<p>5</p> <p>תכנית המתאר רואה במערך השטחים הפתוחים בעיר ככזה המשולב בשלד העירוני ומהווה חלק אינטגרלי ממנו. התכנית מציעה כלים לשיפור איכות המרחב הציבורי בדגש על האזורים הוותיקים ומרכז העיר, תוך מתן מענה מלא ומגוון לאוכלוסייה הגדלה בעיר בנושאי שטחים ציבוריים פתוחים. ערכי הנוף והטבע הייחודיים ליבנה</p>	<p><u>תכנית מדיניות</u></p> <p>א. הכנת תכנית מדיניות לשיקום ופיתוח נחל שורק ונחל יבנה.</p>	<p>יש לשקול את עיתוי פיתוח נחל שורק וסביבותיו, במקביל לפעולות שיקום ופיתוח עתידיות בכלל הנחל –</p>

נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
	<p>יפותחו ויונגשו לציבור מתוך ראייה המאזנת פיתוח ושימור.</p> <p>עקרונות וערכים מנחים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • נחלים: נחל שורק יפותח כמוקד איכותי של פעילות פנאי ונופש. נחל יבנה ישוקם וישמר כציר עירוני ירוק. • שימור הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים הסובבים את העיר והדגשת המבטים מתוך העיר אל השטחים הפתוחים ומהשטחים הפתוחים לתוך העיר. • הנגשת אתרי טבע עירוני בתחומי העיר. • הקצאת שטחים פתוחים לפארקים שכונתיים ועירוניים בהתאם לסטנדרטים הנדרשים. • פיתוח שני פארקים עירוניים במערב העיר ובמזרחה על מנת לתת מענה לצרכי העיר הגדלה. • עיצוב ומיתוג הכניסות לעיר. • שדרוג המרחב הציבורי העירוני: הרחבת והנגשת מדרכות, נטיעות לאורך הרחוב, שבילי אופניים. • שימור ושיקום אקולוגיים <p>התכנית מציעה את פיתוחם של שני פארקים עירוניים נושאים: פארק נחל שורק במערב ופארק חולות יבנה במזרח. בכל אחד מהפארקים העירוניים מציעה התכנית שילוב של פיתוח אינטנסיבי לפנאי ונופש לצד שימור ושיקום שטחים נרחבים - שיקום נחל שורק וכן שיקום חולות יבנה כמשאבי טבע ונוף ייחודיים לעיר ולסביבה. שני הפארקים יקושרו לעיר וכן לסביבה דרך מערך שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>ב. הכנת תכנית מדיניות לטבע עירוני כולל סקר אתרי טבע עירוני.</p> <p><u>תכניות בניין עיר</u></p> <p>א. קידום תכנית מפורטת לשיקום ופיתוח פארק החולות ממערב לשכונה C+B.</p> <p>ב. קידום תכנית מפורטת לפארק נחל שורק, כחלק מתכנית לשכונת יבנה מזרח.</p> <p>ג. מניעת זיהום נחלים - התניות מתן היתר לשימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר בקיום או בהתקנה של תחנה לשאיבת מי קיץ במוצא הנקז המשרת אותו, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב.</p> <p><u>מדיניות עירונית</u></p> <p>א. קידום הקמת טיילת לאורך נחל שורק בשיתוף עם רשות הניקוז.</p> <p>ב. פיתוח הפארק הארכיאולוגי שכולל את תל יבנה והפיכתו למוקד עירוני בהתאם להנחיות הנספח הנופי ובשיתוף עם רשות העתיקות.</p> <p>ג. פיתוח מערך שבילי טיול ורכיבה על אופניים המקשרים בין הפארקים העירוניים לשטחים החקלאיים הסובבים את העיר.</p> <p>ד. הכנת תכנית לניהול מי הנגר של העיר, על פי העקרונות שבתכנית המתאר על נספחיה.</p> <p>ה. בחינת הקמה של מתקן ביו-פילטר לטיפול בנגר עילי בטרם הזרמתו לנחל, כחלק מפיתוח שצי"פ.</p> <p>ו. עידוד הקמת גינות קהילתיות כולל מתן סיוע עירוני באיתור שטחים מתאימים ואספקת מי השקיה.</p>	<p>בתאום מול רשות הניקוז.</p>

	נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
			<p>ז. בחינה כלכלית של הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי, ופעולות בהתאם.</p> <p><u>היערכות היחידה הסביבתית ורישוי עסקים</u></p> <p>קביעת תנאים במדיניות הרישוי הנוגעים למניעת זיהום נחלים על ידי שפכים תעשייתיים גם במקרי כשל.</p>	
6	מבני ציבור כלל עירוניים	<p>תכנית המתאר ממליצה על הקמתו של מתחם לצרכי ציבור באזור האינדוסטרי, הכולל מכללה, מוזיאון למורשת העיר וכן מסחר והסעדה.</p>	<p><u>תכנית בנין עיר</u></p> <p>קידום תכנית מפורטת לאזור האינדוסטרי, תא שטח 717 בתשריט תוך מתן מענה לצרכי ציבור כלל עירוניים, קביעת תמהיל שימושים הכוללים בין היתר מוקד אזרחי/תרבותי, מכללה, מסחר, ותעסוקה ומערך התנועה והחניה. התכנית תאפשר תוספת זכויות בניה משמעותית למבני ציבור, מסחר ותעסוקה. ניתן לשקול גם עירוב שימושים עם מגורים מיוחדים – דיור מוגן, מגורי סטודנטים וכד', אך מבלי לצמצם את היקף השטחים הציבוריים והמסחריים.</p> <p><u>מדיניות עירונית</u></p> <p>פיתוח המתחם כמוקד פעילות עירוני, פיתוח כיכרות עירוניות, עידוד הקמת בתי מסחר, מסעדות ובתי קפה.</p>	
	פיתוח יבנה מזרח	<p>יבנה מזרח מהווה עתודה למגורים, ולמוקדי ציבור ושטחים פתוחים לכלל העיר, בהם קיימים חוסרים במרכז העיר.</p> <p>תכנית המתאר שמה לה כערך עליון את חיזוק וחיידוש המרקם הותיק ואזור מרכז העיר. על מנת להבטיח כי הקמת השכונות החדשות תתרום לחיזוקה של יבנה ולמיצובה כעיר אטרקטיבית במרחב, אנו מציעים להסדיר מנגנון שיאפשר לינקג' בין יוזמות התחדשות באזורים הותיקים לשינוק מתחמים בשכונות החדשות. יש לבחון את המשמעות הסטטוטורית והתכנונית של מנגנון זה על התכנית.</p> <p>השלכות על יחס מסחר ותעסוקה לנפש בעיר: יש להבטיח את פיתוח אזורי המסחר והתעסוקה של העיר במקביל</p>	<p><u>תכנית שלד</u></p> <p>הכנת תכנית שלד לכלל הרובע, שממנה ניתן יהיה לגזור תכניות מפורטות</p> <p>תכנית בנין עיר</p> <p>קידום תכנית מפורטת המתייחסת לנושאים הבאים:</p> <p><u>נוף ושטחים פתוחים:</u></p> <p>יש להשאיר דופן חקלאית בין השכונה לגבול תחום השיפוט של העיר ממזרח היות ופיתוח בשטחים אלו מהווה חריגה מתמ"מ</p>	



	נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
		<p>לפיתוח למגורים, כולל השקעה בתשתיות במרכז העיר ובאזור התעסוקה הצפוני.</p>	<p>21/3. ניתן להגמיש את רוחב הרצועה החקלאית בהתאם לתנאי השטח ולצרכי התכנון.</p> <p>חתכי הרחובות יתכננו לפי "המדריך לתכנון רחובות בערים" של משרד התחבורה, ויכללו מדרכות רחבות ומוצללות, שילוב שבילי אופניים, נטיעות, אזורי מיתון תנועה וכו'.</p> <p><u>חניה:</u></p> <p>יש לשלב את צרכי החניה בתת הקרקע, עם בניה לצרכי מסחר. ניתן להגדיר שטחי חניה סמוכים לתחנת הרכבת כשימוש חורג זמני בהתאם לשלבי פיתוח אזור תחנת הרכבת.</p> <p><u>תנועה</u></p> <p>דרך 42 תתוכנן כדרך עירונית-אזורית, כולל צמתים כל 400-500 מטר. תתוכנן בניה לאורך הכביש, ללא אפשרות לחניה. הנגישות אל הבניינים לאורך הדרך תהיה מכביש אחורי.</p> <p><u>תשתיות</u></p> <p>יש לתאם את פיתוח השכונה עם חברת חשמל לאור הצורך בהעסקת קו חשמל 161 וכן לאור היקפי האוכלוסייה המתוכננים והצורך לבחון הקמת תחנת משנה בתחום אחת השכונות. יבחנו ההשפעות של תוואי החשמל המוסט, על השימושים הסמוכים אליו.</p> <p>תכנית המתאר תבחן את הצורך בהקמת תחנות שאיבה לביוב בתחומי השכונה.</p> <p><u>תכנית לשיקום אתר הפסולת</u></p>	<p>שלביות והתניות</p>
8	ציפוף שכונת נווה אילן	תכנית המתאר מאפשרת ציפוף שכונת נווה אילן ל-4 יחיד לדונם נטו.	<p><u>תכנית מדיניות</u></p> <p>הכנת תכנית מדיניות לציפוף השכונה כולל הגדרת הצרכים הפרוגרמטיים לסל הכלים להגדלת הציפוף, מתן מענה לסוגיות תנועה וחנייה וקביעת אופי הבינוי.</p>	



	נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
9	מערב יבנה	<p>תכנית המתאר מציעה לבחון את אפשרויות הפיתוח ממערב לכביש 4 בכפוף להסרת המגבלות הרבות הקיימות על השטח, ולעריכת סקר נופי ואקולוגי.</p> <p>מוצע לפתח חלק מהשטח כאתר לפנאי ונופש לשימושים כלל עירוניים.</p>	<p>א. בחינת הסרת המגבלות הביטחוניות על השטח ומיפוי האזורים הנקיים ממגבלות סביבתיות וביטחוניות. עם הסרתה של מגבלה או מגבלות על המתחם, יש להיערך להכנת תכניות מתאר מפורטות</p> <p>ב. עריכת סקר נופי ואקולוגי וקביעת המלצות למתחמים לפיתוח ומתחמים לשיקום ולשימור.</p> <p>ג. בחינה פרוגרמתית של הצרכים הכלל עירוניים בתחומי הפנאי והנופש ומידת התאמתם למאפייני השטח המיועד לפיתוח.</p> <p>ד. קידום תכניות לפיתוח בד בבד עם שיקום השטח המופר המיועד לשימור.</p> <p>ה. קידום תחנת מעבר/טיפול בפסולת, כולל ריסוק גזם לשימוש עירוני וגריסה והפרדה של פסולת בניין במתחם ההנדסי.</p>	<p>יש להתנות בעתיד פיתוח של השטח עם שיקום של שטחים מופרים סמוכים.</p>
11	איכות הסביבה		<p><u>תכניות מדיניות</u></p> <p>הכנת תכניות מדיניות לנושאים הבאים:</p> <p>א. בניה ירוקה – עדכון מדיניות (בבניה למגורים, למשרדים ולמבני ציבור, ובהתחדשות עירונית - כולל שיפוץ ועיבוי מבנים), תוך שקילת אימוץ מדיניות פורום ה-15 בנושא.</p> <p>ב. פסולת בניה (דרישה להפרדה ולמיחזור, תחנות מעבר זמניות במתחמי בינוי, תחנת מעבר/טיפול עירונית)</p> <p>ג. טבע עירוני</p> <p>ד. מניעת זיהום נחלים</p>	
12	כלכלת העירייה	<p>רמת השירות הניתנת לתושבים על ידי הרשות המקומית מהווה גורם עיקרי בשיקולי משקי הבית להתגורר בעיר. ניתן לבטא את רמת השירות במשתנה כלכלי המוגדר כהוצאה הכוללת של העירייה בתקציב השוטף לתושב</p>	<p>הצבת יעד לרמת השירות לעתיד במונחים של הוצאה לנפש תוך בחינת היכולת לממן את ההוצאה הזו על פי תחזית האוכלוסייה</p>	



נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
	<p>המהווה אינדיקאטור להיקף הכנסות העירייה על מנת לתמוך ברמת השירות לאורך זמן.</p> <p>יש להעלות את רמת השירות לצורך שמירה על יתרון תחרותי בהיבט של איכות ורמת החיים של תושבי יבנה מול ערים מתחרות.</p>	<p>ופרמטרים נוספים רלוונטיים אשר מהם ניתן לגזור את היקף הבניה למגורים ושלא למגורים, קרי תעסוקה, תעשייה ומסחר:</p> <ul style="list-style-type: none"> קביעת יעד מוצע לרמת הוצאה של 7,900 ₪ לנפש המשקפת עלייה של 20% מהמצב הקיים. רמת ההוצאה לנפש במצב הקיים עומדת על 6,600 ₪ לנפש עבור 33 אלף תושבים. גידול אוכלוסייה מותאם להגדלת בסיס המס- גידול במספר התושבים ילווה בתהליך של גידול מקביל ברמה החברתית כלכלית של העיר ובגידול בבסיס המס. מובן כי תהליך זה הינו תהליך איטי ויבוא לידי ביטוי מלא בטווח הבינוני והארוך. בתקופת הזמן הקצרה והבינונית בסיס המס יישען על תחומים בהם קיימים ליבנה יתרונות יחסיים בזמינות קרקע ובנגישות לצירי תחבורה ראשיים. יעילות בגבייה- מוצע כי בטווח הארוך יינתן דגש על עומק הגבייה כך שינוצל הפוטנציאל המרבי משטחי התעסוקה. <p>א. יש מקום להעלאת תעריפי הארנונה לתעסוקה בעיר. גובה תעריפי הארנונה הקיימים לעסקים נמוכים בכ- 40% - 120% מערים שכנות ובכ- 40% לשטחי תעשייה. לאזורי התעסוקה הקיימים והמתוכננים יתרונות מיקום והם יציעו שירותים שיאפשרו העלאת ארנונה עתידית.</p>	
<p>13</p> <p>התחדשות עירונית</p>		<p>ישנן מספר דרכים למשוך יזמים לבנות באזורי ההתערבות, אשר ניתנות ליישום על ידי העירייה ו/או משרדי הממשלה השונים:</p> <ul style="list-style-type: none"> השקעה בתשתיות – הגדלת הביקוש במרכז העיר, הן לדיור והן למסחר, תעסוקה ומלונאות, ניתן על ידי השקעה משמעותית בתשתיות כגון: רחובות מוצלים, גינון, שטחים פתוחים, תאורה, ריהוט רחוב וכדומה. היטלי הפיתוח הנגבים על ידי העירייה בעת בניה של פרויקטים חדשים הן במע"ר והן מחוצה לו, יכולים להיות מופנים בחלקם לחידוש תשתיות קיימות באזורי ההתערבות והמע"ר. עירוב שימושים – המסחר אשר 	

נושא / אזור בעיר	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
		<p>התוכנית מייעדת לפרוס לאורך הרחובות דורש שעות רבות ככל הניתן לפעילות במהלך היממה. עירוב שימושי תעסוקה ומגורים יחד עם המסחר מאפשר לשימושים לתמוך זה בזה, לייצר רווחיות גדולה יותר לבעלי העסקים ובכך למשוך אותם לאזורי המע"ר.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ציפוף ויצירת מסה קריטית במע"ר – בדומה לעירוב שימושים, ציפוף מגדיל את ה"עירוניות" הדרושה לשגשוג המע"ר. השלמת הבינוי בשטחים הריקים יאפשר חידוש עירוני על ידי השקעה בתשתיות סמוכות ועל ידי יצירת מרקם עירוני רציף ויעיל אשר חוסך אנרגיה, מייצר מפגשים בין אנשים מצד אחד ומגדיל אנונימיות מצד שני. • הכוונה של קהלי יעד ליבנה – בדומה לדוגמה של מכרזי המחיר למשתכן, ניתן לשווק קרקע לקהל יעד ספציפי (במכרז או בפטור מכרז) כגון: אנשי צבא / חבר, קבוצות רכישה או קהלים של מקצועות ספציפיים כמו מורים או רופאים. • סבסוד הנצרך – ניתנים להפעלה כלי סבסוד אשר יכוונו אוכלוסייה לאזורי ההתערבות כגון מענקים, הלוואות, בניהן משכנתאות מסובסדות לקונים דירות במע"ר והנחות בארנונה בדגש על בתי עסק אשר יבחרו להתמקם בשדרות המסחריות. 	
14	תיירות	<p>האסטרטגיה לפיתוח התיירות תואמת לאסטרטגיה להעלאת רמת "העירוניות" ובהגדלת האטרקטיביות של העיר כלפי התייר הפוטנציאלי הן מתיירות חוץ והן מתיירות פנים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קביעת סדר עדיפויות לפיתוח תוך ריכוז מאמץ בתחומים בעלי ערך מוסף גבוה ויתרון יחסי מובהק. • פיתוח ושדרוג מרכז עירוני כ"מקום להסתובב בו" – מק ידיוותי, המקרין ביטחון ובטיחות. • בנייה של מסלול תיירותי שייצור "זמן תייר", ולגרום לכך תייר יאכל לפחות ארוחה אחת ביבנה. 	

שלביות והתניות	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	מאפיינים וכוונת תכנית המתאר	נושא / אזור בעיר	
	<ul style="list-style-type: none"> • פיתוח אטרקציות קיימות כגון קברו של רבן גמליאל, הגן הממלוכי ותל יבנה. • גיבוש והעמקה של הציר התיירותי המבוסס על האטרקציה הנ"ל, כמוקד משיכה מטרופוליני וארצי. הרחבת הצ' והארכתו תעשיר את ההיצע התרבותי בעיר ותאריך א' שהותו של התייר בעיר, תוך חשיפתו למסעדות, בתי ק' וחנויות שישוּבצו במרחב. 			





כלי בדיקה ותכנון של תכניות באזורי התחדשות במרקם הוותיק של יבנה

ליבת העיר הוותיקה, נמצאת בעיצומו של תהליך התחדשות מקיף. מרבית הפרויקטים, מקודמים כפרויקטים של "פינוי בינוי" ומביאים להגדלה של מספר יחידות הדיור.

בעקבות היקפי הבניה הגדולים, המבוצעים בפועל וכן המתוכננים, נוצר בשכונות העוברות התחדשות **מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים למבני ציבור**. לבד מכך האזור בהיקפי הבניה החדשים שלו, יאופיין **בצפיפות מגורים גבוהה** ובעומסים תנועתיים ברחובות ובאזורים הסמוכים.

על מנת להתמודד עם תכניות מאושרות, תכניות בהליכים ותכניות עתידיות של התחדשות במרקם הוותיק, מפורטים להלן **כלים והנחיות תכנון ראשוניים** בנושאים השונים.

א. היקפי הבניה

1.א. על מנת לבקר ולשלוט בהיקפים ובצפיפויות של המתחם הוותיק, יש להתאים את היחס של תכניות הפינוי בינוי לערכי הבניה וערכי הדירות הנהוגים היום באזור זה. **יחס המרה מופחת**, התואם את ערכי הקרקע והבניה החדשים, יוביל לתכנון מספר יח"ד קטן יותר ובעקבות כך יצמצם את היקפי השטחים הציבוריים הנדרשים.

2.א. כל תכנית תבחן לגופה מבחינת איכויות המגורים שהיא מציעה. לאתר שאינו יכול להכיל את הצפיפות הנדרשת מבחינת יחס פינוי בינוי, יוצעו תחליפים כמפורט להלן:

2.א. **חלופה אחרת להתחדשות**: עיבוי / תמ"א 38 או כל פתרון אחר שיעלה מעת לעת, גם בהתאם למדיניות ממשלתית שיעלו בהמשך, ויהלום את צרכי התושבים.

2.ב. **קישור** [לינקג'] בין האתר למתחם של קרקע בבעלות ציבורית, באחד מאזורי הבניה החדשים של העיר, ויצירת עסקה כוללת המפצה על החוסר ביחידות דיור באזורים חדשים.

2.ג. פתרון **"בינוי פינוי"** כלומר הצעה של יחידות דיור חלופיות במתחם חדש [בבעלות ציבורית] לתושבי המתחם. ופיתוח עתידי לאחר מכן של האתר המתפנה במרכז העיר.

3.א. בהמשך לסעיף הקודם: בחינה של השטחים המתפנים כתוצאה מהפחתת יחידות הדיור, לצרכי שטחים ציבוריים פתוחים או מבני ציבור.

ב. הוספת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור





- ב.1. **במסגרת תכניות מאושרות ותכניות בהכנה:** העמדה משופרת של הבינוי [בלי קשר לשינוי היקפי המגורים] כך שייוצרו שטחים ציבוריים בעלי גודל משמעותי. יש להימנע משטחים ציבוריים שהם בבחינת "שאריות", רווחים ושבילים בין בניינים שאין להם ערך של ממש מבחינה ציבורית. השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים בשטח גדול יותר ובתצורה יעילה יותר, יוכלו לתפקד כגנים מקומיים או כמוסדות ציבור גדולים יותר.
- ב.2. יצירת מגרשים נוספים למבני ציבור על ידי **הגדלת צפיפות נטו** – ניתן לקבוע בתכניות מגרשים חומים נוספים ע"ח מגרשי מגורים, ובמגרשי המגורים שנתרו להעלות את צפיפות המגורים. יש להעדיף שילוב של בנייה מרקמית מלווה רחוב, על בנייה מיגדלית.
- ב.3. יש לבחון אפשרות חיבור של שטחים ציבוריים בתכניות המקודמות, לשטחים ציבוריים קיימים סמוכים, לצורך יצירת מגרשים גדולים ורציפים.

ג. מדיניות עירונית כוללת

- ג.1. **שילוב מוסדות ציבור במבני מסחר ובמבני מגורים** - יש לעודד שילוב מבני ציבור בבינוי סחיר. שילוב זה מאפשר להוסיף מוסדות ציבור שלא בשטחים חומים ויוצר עירוב שימושים התורם לפעילות העירונית. שילוב מבני ציבור גם במבני מגורים, אפשרי, קיים בערים אחרות, וניתן לאפשר אותו לאחר שתבדקנה השפעותיו בכל מקום ומקום.
- ג.2. **ציפוף מגרשים למבני ציבור ועירוב שימושים** - בניית מבני ציבור בקומות, באופן המאפשר תכולה גבוהה - מגרש שבעבר הכיל 2 מעונות יום, יוכל להכיל 4 מעונות יום וכו'. יש לבחון שילוב מבני ציבור מסוגים שונים.

ד. כלים ארוכי טווח

- ד.1. הפחתת שטחים למבני ציבור – ניתן לחשב את הפרוגרמה למבני ציבור לפי המדריך החדש הצפוי להפחית בתנאים מסוימים את השטחים הנדרשים ב 30%.
- ד.2. הכנת תכנית אב לשטחים ציבוריים בנויים/פתוחים במרכז העיר – התכנית תוודא כי מערך השטחים הציבוריים הבנויים ומערך השטחים הפתוחים במרקם הוותיק מספיקים וראויים ותתאם בין התכניות כדי שיהיה רציף והמשכי. התכנית תציע פתרונות זמניים של שימוש במבני ציבור קיימים, עד לבנייה של חדשים.
- ד.3. הסכמים כוללים לפיתוח עירוני משולב – הפעלת הקישור [לינקג'י] – ככלי ארוך טווח מותנת **בהסכמים כוללים** בין העירייה לרשויות הממשלתיות, ובקיומם של שטחים להתחדשות עירונית ושטחים חדשים לפיתוח בבעלות ציבורית. במקרה וכמות יח"ד הנדרשת בהתחדשות עירונית, יוצרת מערך עירוני בלתי סביר, מאפשר מנגנון הלינקג'י את בנייתן של חלק מיחידות הדיור הנדרשות בשטח אחר בעיר. כך למשל חלק מיח"ד בתכניות פינני בינוי במתחם הוותיק יכולות להיבנות בתחום תכניות יבנה מזרח.

