



עיריית יבנה  
לשכת מהנדס העיר

# מסמך מדיניות מתחם 1

## מרכז העיר

פברואר 2019

כפי שאושר בוועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 25-02-2019

עורכי המסמך:

אינג' קובי נעים

אדר' ורד נעמן סייג

מר יונתן לוזר

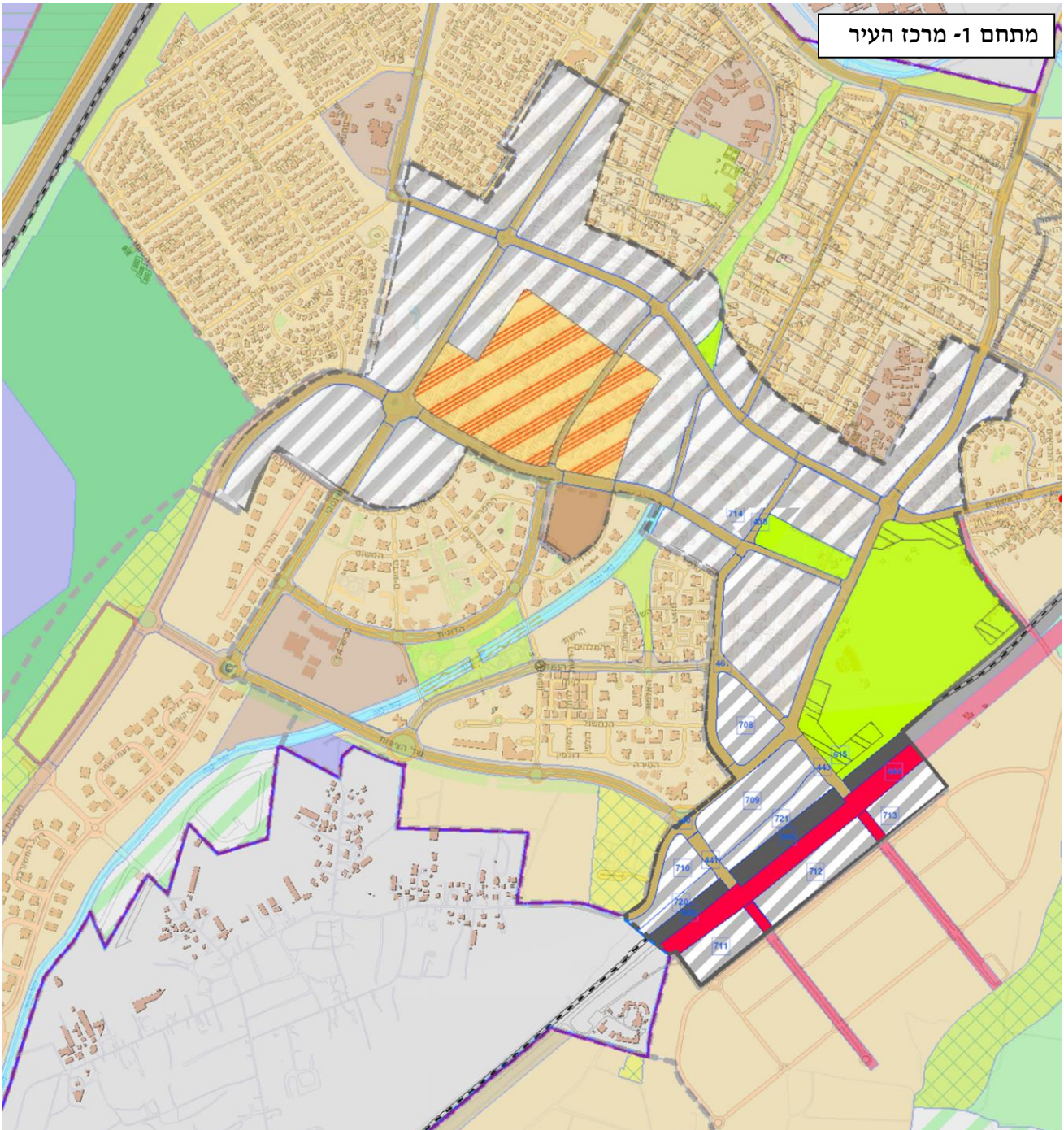
70

יבנה-קהילה  
מעולה בשפלה





# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר



# 70

יבנה-קהילה  
אשורה  
בשפה

לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 8-9433387-08 פקס: 08-9433389-08  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)



## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### רקע

במסגרת תכנית המתאר הכוללנית ליבנה, הוגדרה חלוקה של העיר למתחמי תכנון, כאשר כל מתחם ואופיו וההנחיות הרלוונטיות לגביו.

מתחם 1 הוא המתחם המהווה את מוקד המשיכה והעוגן של העיר והוא כולל את מרכז העיר, את מרכז העסקים הראשי של העיר ואת שדרות דואני המהוות את עורק המסחר הראשי של העיר. לאורכו של הרחוב מתוכננים מתחמי התחדשות עירונית, מסחר מלווה רחוב, תעסוקה, שצ"פים ומבני ציבור.

במתחם נמצאת השדרה המרכזית - שדרות גבעתי המוגדרות כציר ירוק הנמשך מפארק החולות ועד תל יבנה.

במתחם מרכז העיר ניתן דגש רב על עירוב שימושים, התחדשות עירונית, קיום פעילות אינטנסיבית ברחובות הראשיים ודגש על בניה רוויה. מסמך זה מחלק את המתחם ל-7 תת מתחמי תכנון שונים.

באם תתקיים סתירה בין הוראות מסמך זה לבין הוראות תכנית המתאר הכוללנית, יקבעו הוראות תכנית המתאר הכוללנית.

מסמך זה חל על תכניות שנמסרו לועדה לתכנון ובניה החל מיום 1.1.2016. תכניות שנמסרו לפני תאריך זה יבחנו באותן אמות מידה בהן נבחנו תכניות אחרות שהוגשו באותה העת.

### מטרות המסמך

המטרה העיקרית של המסמך היא הגדרת מדיניות תכנונית למתחם 1  
מטרות משנה:

- בקרה בנושא מימוש כמותי לשנת היעד על-פי תכנית המתאר.
- קביעת הנחיות והיבטי תנועה ותחבורה הנגזרים מהגדלת הקיבולת.
- סיווג מתחמים להתחדשות עירונית כעקרון מוביל והגדרתם.
- קביעת פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.
- קביעת הנחיות תכנון למתחם.

### מתחמי תכנון מפורט במתחם

- מתחם א- התחדשות עירונית
- מתחם ב- איזור המע"ר
- מתחם ג- איזור המלאכה
- מתחם ד- שכונת נאות בגין





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ה- רחוב ז'בוטינסקי  
מתחם ו- שדרות העצמאות  
מתחם ז- תל יבנה ויבנה מזרח

### נתונים כמותיים למתחם (מתוך תכנית המתאר הכוללנית)

נושא	יחידת מידה	תוספת לקיים ולמאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסיה	נפש	12,500	30,780	
סה"כ שטח בניה במתחם	מ"ר	ל"ר	ל"ר	שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים לבניה.
מגורים	יח"ד	3,900	9,620	
קיבולת נומינאלית	מ"ר	436,800	1,077,440	
מסחר	מ"ר	128,000	165,000	1. המסחר יהיה במוקדים מסחריים ובמסחר מלווה רחוב. 2. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית קומת הקרקע תשמש למסחר ומשרדים. 3. יותרו מסחר ותעסוקה גם בקומות שמעליה, ובלבד שקומת הקרקע תשמש למסחר. 4. מוקדי מסחר יפנו חזית פעילה אל הרחוב, כולל כניסות ראשיות, מסחר והסעדה בקומת הקרקע, חלונות ראויה ותאורה.

70

יבנה-קהילה משולה בשפלה





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

נושא	יחידת מידה	תוספת לקיים ולמאושר	סה"כ	הוראות
תעסוקה	מ"ר	423,000	469,000	במתחם זה תותר תעסוקה מסוג א' בלבד. לא יותרו כל שימושים מזהמים ו/או המהווים מטרד לסביבה. היקף הבניה לצרכי תעסוקה ממזרח לכביש 42 והמסילה לא יעלה על 130,000 מ"ר כולל שירות.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	249	ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	60	154	ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת
מלונאות	מ"ר	30,000 שטח עיקרי	30,000 מ"ר- 500 חדרים	

70

יבנה-קהילה משולהב  
משולהב





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### תנועה ותחבורה

הועדה המקומית תכין תכנית "בחינת השלכות תחבורתיות" (בה"ת) אשר תקבע את הקיבולת וההיבטים התנועתיים למתחם. כל תכנית שתוגש תיבחן בהתאם להוראות הבה"ת במתחם המתוכנן.

ככל שתדרש בדיקת היבטי תחבורה נוספת הנגזרת מתכנית מפורטת, הבה"ת יבוצע ע"י יזם התכנית.

תכנית מפורטת תכלול התיחסות לשבילי אופניים בתחום התכנית וחיבורם למערכת שבילי האופניים העירונית.

### הוראות תכנון כלליות

כל תכנון מפורט במתחם 1 יהיה כפוף להוראות תכנית המתאר הכוללת 404-0273557 לרבות יעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות מסמך מדיניות זה. לפני כל הגשה של תכנית מפורטת יש לבצע פגישת תיאום מוקדמת מול מחלקת תכנון עיר. ברחובות הבאים במתחם זה יתוכנן מסחר מלווה רחוב: שדרות דואני, איזור המלאכה, שדרות העצמאות ושדרות ז'בוטינסקי מצפון לדואני. במבנים שיעודם מעורב מגורים ומסחר, תתוכנן כניסה נפרדת למגורים וכניסה נפרדת למסחר.

מגרשים פינתיים - במגרשים פינתיים הכניסה לחניה תתוכנן רחוק ככל הניתן מהצומת. בתים שמיקומם הוא בפינות רחוב - עליהם להתייחס לשתי החזיתות הפינתיות כאל חזיתות קדמיות מבחינת ההנחיות המרחביות (לדוג': גדרות בחזית, מיקום מסתור מזגנים בחזית אחורית).

בכל בניה ותוספת בניה יש לקחת בחשבון את מגבלות הגובה של משרד הבטחון התקפות לאותו רגע.

### קווי בנין צידיים

בין מבנה גבוה למבנה גבוה קו בנין צידי לא יפחת מ 5 מ' מכל מגרש ובכל מקרה מרחק בין שני בנינים לא יפחת מ-10 מ'.

בין מבנה נמוך למבנה נמוך- קו בנין צידי 3 מ' מכל מגרש.

בין מבנה גבוה למבנה נמוך- קו בנין צידי 4 מ' מכל מגרש.

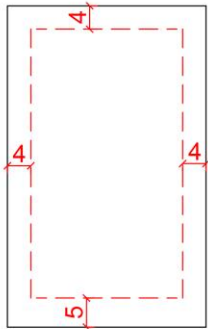




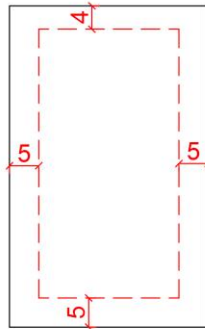
# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

קו בנין קדמי יהיה 5 מ' פרט לחזיתות מסחריות- קו בנין קדמי 0  
קו בנין אחורי 4 מ'.  
תותר חריגה מהגדרה זו במידה וימצא מהנדס העיר כי יש לכך הצדקה תכנונית.

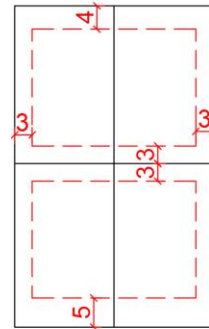
מצ"ב תיאור:



קו בנין צידי בין מבנה גבוה לנמוך 4 מ

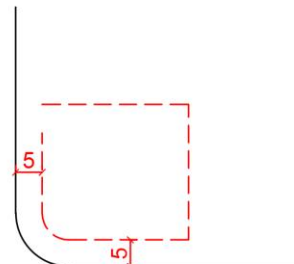
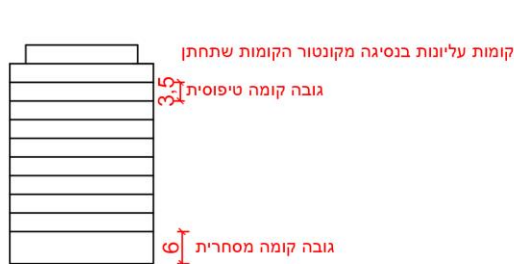


קו בנין צידי בין מבנים גבוהים 5 מ



קו בנין צידי בין מבנים נמוכים 3 מ

במבנים גבוהים תתוכנן נסיגה של הקומה העליונה בלפחות 1.5 מ' מקונטור הקומה שתחתיה



קו בנין מגרש פינתי

למתחם מוגדרת תוספת של 3,900 יח"ד כאשר אחוז מהן יוקצה לתוספות מתוקף תמ"א 38 ואחוז מסויים לתוספות מתוקף תכניות פיננצ' בינוי. באם ינוצלו זכויות הבניה שהוקנו, שאר התכניות המוסיפות יח"ד במסלול פיננצ' בינוי יועברו לדיון בוועדה המחוזית.



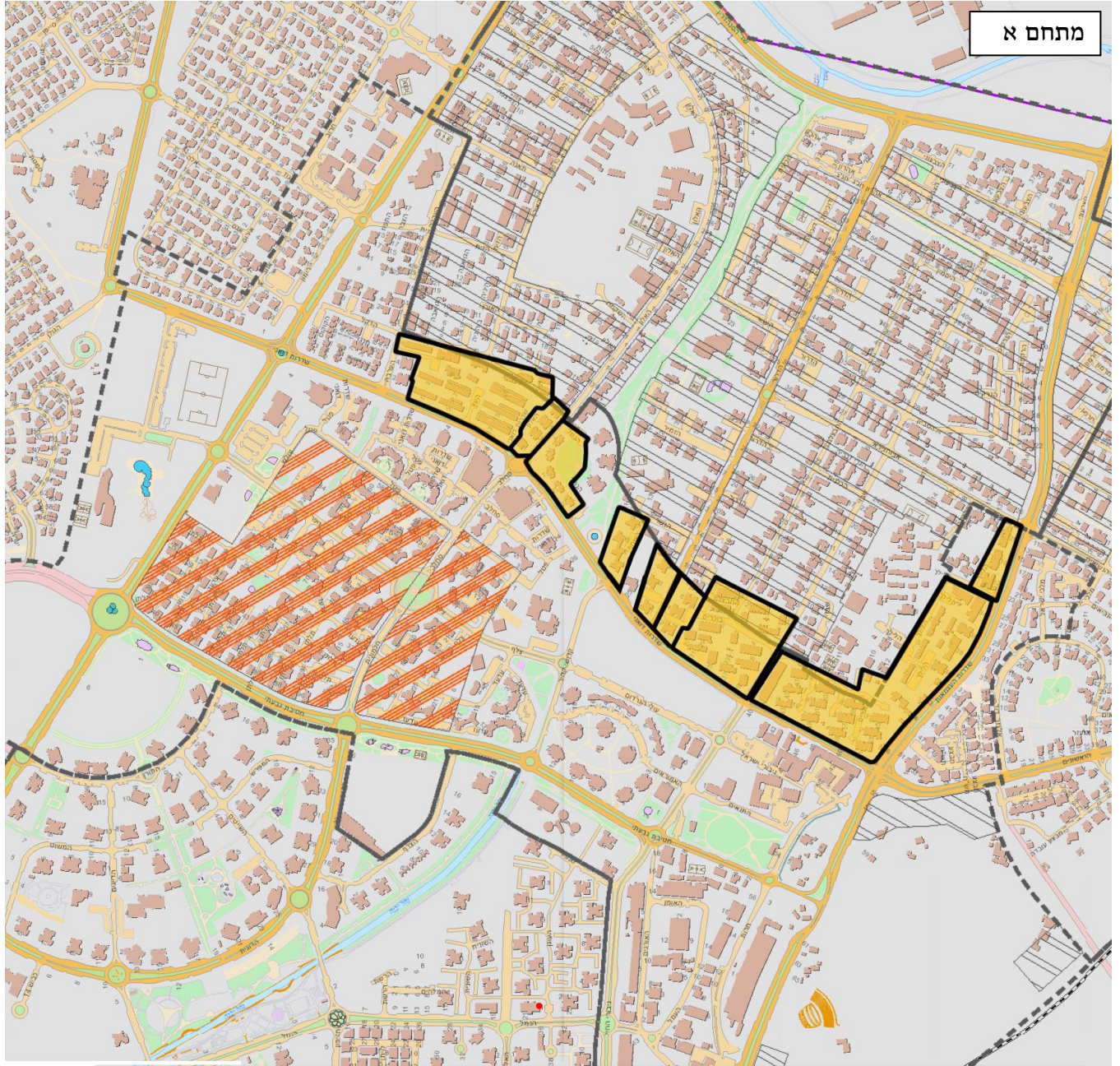
יבנה-קהילה משולהב  
בשפה







# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר



# 70

יבנה-קהילה  
אזוהה בשפלה

לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)







## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### מתחם א - התחדשות עירונית

מתחם א כולו מיועד להתחדשות עירונית חלקו במסלול פינוי בינוי, עיבוי וחלקו במסלול תמ"א 38. תכניות להתחדשות עירונית יכללו פתרון לצרכי המתחם לעניין מבני ציבור כפי שיפורט בהמשך. בתכנון המבנים על שדרות דואני, הבינוי יהיה מלווה רחוב, כאשר לא יופנו דירות גן לרחוב זה.

#### מדיניות בתכניות מפורטות שכוללות פינוי בינוי:

- גובה בינוי: (מתוך תכנית המתאר הכוללנית)

גובה הבינוי המוגדר למתחם לפי תכנית המתאר הוא עד 16 קומות וצפיפות עד 18 יח"ד לדונם. מוקדים של בניה גבוהה של עד 28 קומות יותרו בכפוף לאישור משרד הבטחון ולחיבור נאות של המבנה לרחוב והתייחסות לשטחים הסמוכים, ובכלל זה בניה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/ המרחב הציבורי הגובל.

ניתן לאשר עד 5 מוקדים גבוהים במתחם זה ובלבד שישמר אופיו של הבינוי בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.

- תמהיל דירות:

גודל מינימלי של יח"ד לא יפחת מ-75 מ"ר.

דירות עד 75-90 מ"ר כ-30%

דירות 90-110 מ"ר כ-40%

דירות מעל 110 מ"ר כ-30%

תותר גמישות של עד 33%.

השטחים הינם שטחי בנייה כוללים (פלדלת) כולל ממ"ד ללא מרפסות.

לדירות סטנדרטיות יש להוסיף מרפסת בגודל של 12-14 מ"ר.

- גובה קומות:

- במבנים עם קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב, קומת הקרקע תהיה בגובה 6 מ', שאר קומות המבנה לא יפחתו מ 3.20 מ' ברוטו.

- במבנים ללא קומה מסחרית, לובי הכניסה יהיה בגובה קומה כפולה בשטח מינימלי של 50 מ"ר.

- מכפיל מכסימלי שניתן לאשר יהיה 4.2 דירות חדשות על כל דירה שתהרס כולל אקוויולנט מסחר.

- אקוויולנט להמרת שטחי מסחר למגורים – כל 120 מ"ר מסחר יחשב כ"ח"ד אחת.

- צפיפות מקסימלית - עד 50 יח"ד נטו לדונם מגרשי מגורים.

- יש לעמוד בשני התנאים לעניין צפיפות ומכפילים באופן מצטבר.

70

יבנה-קהילה  
משולה בשפה





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

- על כל תכנית להחזיר בתכנון מפורט את השטחים הציבוריים בכמות של לפחות כפי שנלקחו לשם התכנית החדשה בתוספת שטחים לפי הפרמטרים הבאים:  
על כל תכנית חלה חובה לספק שטח לבניני ציבור ובפרט לכיתות גן בהתבסס על ערכים פרוגרמטיים - גודל משק בית 3.6 נפש ליח"ד וגודל שנתון 2.2% לכמות התושבים שהתווספו מעבר למצב הקיים.
- תכנית שתהרוס מבני ציבור מחויבת בבנית מבנה ציבור תואם למבנה שנהרס ע"ח היזם.
- כל תכנית תציג טיפול בסוגיית הנגר העילי עד למערכת הקולטת את התוספת מהתכנית.
- חניה:
  - דירות עד 90-75 מ"ר - 1.3 חניה ליח"ד
  - דירות מ-90 עד 110 מ"ר - 1.7 חניה ליח"ד
  - דירות גדולות מ-110 מ"ר - 2 חניות ליח"ד
- יש להראות פתרונות לשטחים ירוקים בתחום התכנית.
- יש לתכנן בהתאם למגבלת בניה לגובה המוגדרת ע"י משרד הבטחון.
- הגשת מסמכי התכנית לשיקול דעת הוועדה:
  - הוראות התכנית
  - תשריט מצב מוצע
  - תשריט מצב מאושר
  - נספח בינוי
  - נספח סביבה ונוף
  - נספח ביוב ומים
  - נספח ניקוז
  - בדיקת הצללה
  - נספח תנועה וחניה
  - נספח פסולת בניין
  - פרוגרמה לשטחי ציבור
  - נספח סקר עצים
  - נספח מתחמי תכנון- נספח שלביות
  - וכל נספח נוסף שידרש ע"י הוועדה.
- במידה ומדובר במסלול יזמים, יש להציג 75% מחתימות בעלי הזכויות בשטח התכנית.
- יש להציג בדיקת כדאיות כלכלית .

70

יבנה-קהילה משולה בשפה





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### טבלת מתחמים- פינוי בינוי

שם המתחם	שטח במ"ר ללא דרכים	שטח במ"ר כולל דרכים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מסחר	מספר מבני ציבור	מספר שצ"פ	מס' יח"ד קיים
דואני שבזי	22,900	25,050	14	0	2	3	234
השחף	4,750	5,250	4	0	0	0	64
דואני האלון 1,3,5,7	3,950	5,150	3	1	0	0	48
דואני הנחל	4,150	10,250	5	0	0	1	40
העצמאות לילך	4,350	6,100	3	0	0	0	48
דואני הדקל	26,950	29,200	9	1	5	1	314
סה"כ							748



יבנה-קהילה משולה בשפה אחת





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### מדיניות תמ"א 38 מסלול חיזוק:

1. סגירת קומה מפולשת (קומת עמודים).  
ניתן לאשר סגירת קומה מפולשת עד למתאר הקומה הטיפוסית, יש להשאיר שטח משותף מגונן ופתוח בחזית הקדמית של הבניין.  
יש להציג מענה תכנוני ראוי לכל השימושים המשותפים של הבניין (כגון לובי, חדר אשפה, תשתיות מים ביוב וגז, חדר לאופניים וכו').
2. הרחבת יחידות הדירור הקיימות בבניין  
תותר תוספת שטח של עד 13 מ"ר עיקרי לדירה במפלס הקיים בנוסף לשטח ממ"ד ע"פ תקנות פקע"ר. סך כל ההרחבה המותרת - 25 מ"ר כולל ממ"ד. התוספת מיועדת להרחבת דירות קיימות ולא לתוספת דירות חדשות. תותר תוספת מרפסת. ההרחבה תאושר רק אם תיעשה לפי גובהו של האגף. ההרחבה תכלול הקמת ממ"ד לכל יחידת דירור.
3. תוספת בניה  
תותר בניה של שתי קומות טיפוסיות. שטח הקומות הנוספות יהיה בהיקף של הקומה שמתחתיהן. התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דירור.
4. הקמת קומה חלקית על הגג  
בנוסף, ניתן לאשר תוספת עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה (כולל ההרחבה), שטח זה יכול לשמש ליחידות דירור חדשות או להרחבת הדירות שמתחת. לא ניתן לנייד שטחים שניתנו מכוח תמ"א 38 לגג. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או מורחבת.

### קווי בניין

במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 ניתן לבקש חריגות מקווי בניין בהתאם למה שהוגדר בתמ"א.

### מס' יחידות הדירור

חישוב מס' יחידות הדירור יהיה על בסיס קומה טיפוסית במבנה הקיים (ע"פ ההיתר).

### חניה

יש לתכנן חניות לפי יחס של חניה אחת לכל יחידת דירור (קיימת וחדשה) לפחות.

### גמישות

תינתן גמישות לוועדה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 – הכנת תכנית מפורטת לחיזוק מבנים לנושאים הבאים: שטחי בניה, יחידות דירור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.



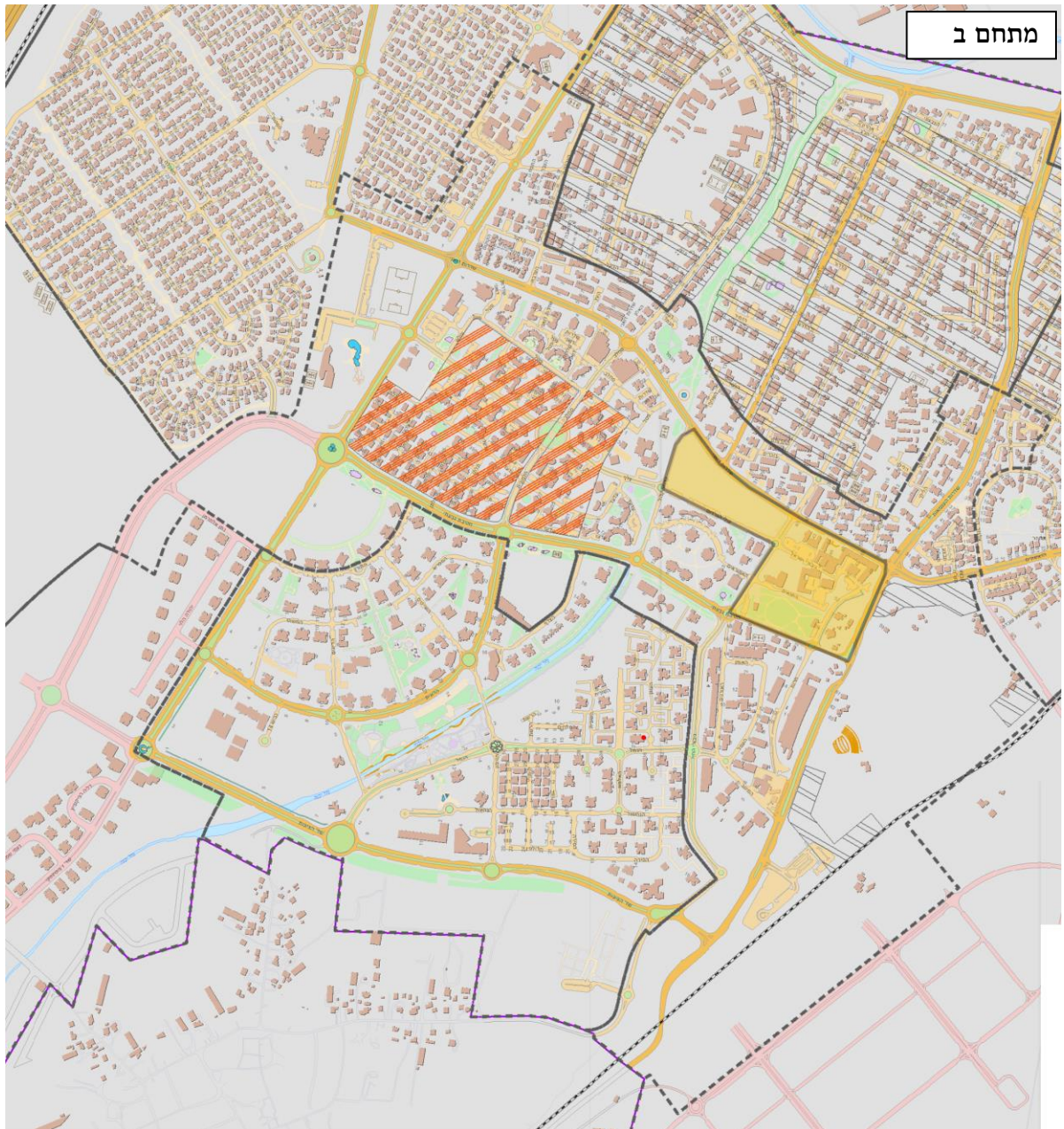




# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

## מתחם ב - מע"ר יבנה

הנחיות וזכויות הבניה במגרשים במתחם ב (המע"ר) יהיו לפי התכניות המאושרות.  
ניתן יהיה להגיש תכניות המשנות את תכנית המע"ר. תכניות אלו יבחנו על ידי מהנדס העיר  
וצוות התכנון בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.



**70**

יבנה-קהילה משולה  
בשפה אחת

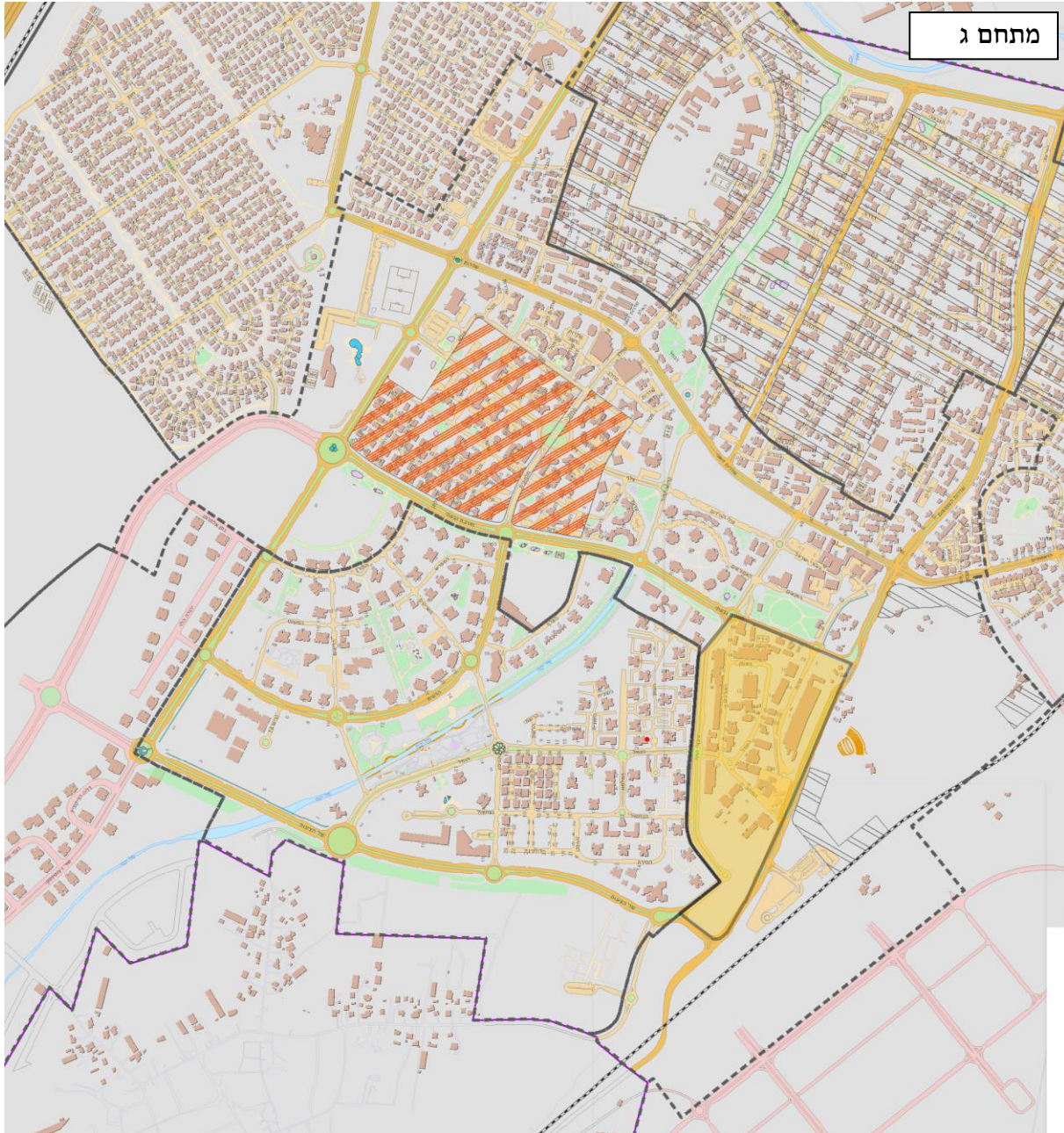
לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)





# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ג - איזור המלאכה.



**70**

יבנה-קהילה משולה  
בשפה אחת

לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### ייעודי קרקע ושימושים

בתכנית המתאר יעוד הקרקע באיזור המלאכה מוגדר כ"עירוני מעורב". השימושים המותרים ביעוד זה הם:

שימושים עיקריים: מגורים לסוגיהם, אכסון מלונאי, מסחר, מסעדות ובתי קפה, מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך ואקדמיה, מינהל ציבורי, תרבות, בריאות ודת, שימושי תעסוקה א (תעסוקה נקיה דוגמת תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מכוני העתקה, מכירה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה וכדומה. הכל בהתאם למגבלות המצוינות בנספח איכות הסביבה).  
שימושים משניים: מתקני ומגרשי ספורט ונופש, מרכז תחבורה.

### עקרונות התכנון

תכניות מפורטות במתחם זה יהיו כפופות לתכנית כוללת שתיזום הועדה המקומית, על פי עקרונות התכנון הבאים:

- החיאה וחידוש המתחם
- עירוב שימושים: מסחר, תעסוקה, מגורים
- יצירה מוקד משיכה
- שמירה על העסקים הקטנים
- יצירת מוקד תעסוקה
- תוספת יחידות דיור
- חיבור ליבנה מזרח

יותר תכנון של כ-200 יח"ד קטנות בשטח איזור המלאכה במגרשים שיקבעו בתכנית הכוללת. הצפיפות המותרת על פי תכנית המתאר עומדת על עד 18 יח"ד נטו לדונם.

ציר רחוב גיבורי החיל הממשיך מכיוון שד' דואני יפותח כציר בילוי ופנאי המקשר בין שכונת נאות רבין למתחם מתוך מחשבה "להחיות" את המתחם גם בשעות בהן אין בו פעילות והוא הופך לאיזור מאיים ולא מנוצל. עקב הפרשי גובה, תתוכנן חזית מסחרית לרחוב האורגים ובצידו השני והגבוה יותר- רח' גיבורי החיל תתוכנן חזית כניסה לשטח המגורים. הדבר יתבסס על הסקיצה המצ"ב בעמוד הבא.

קוי בנין:

לחזית מסחרית בקומת הקרקע קו הבנין יהיה 0.



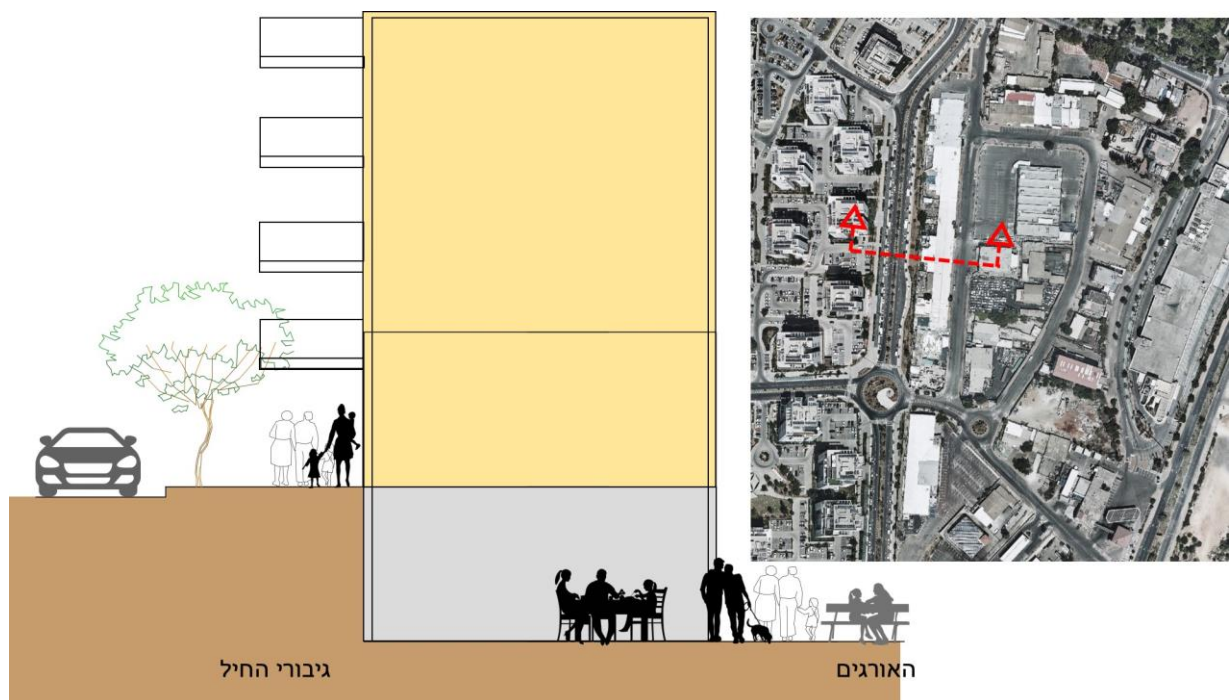


## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

כל תכנית מפורטת במתחם הנ"ל תלווה בנספח בינוי הכולל חזיתות וחתכי רחוב כולל חתכים המציגים את המבנים ברחובות הסמוכים ובמקרה של תל יבנה את התל.  
כל תכנית מפורטת במתחם תכלול פתרון ניקוז ברמת המתחם.

בחזיתות הפונות לרחוב האורגים, האומן והמיסב תתוכנן חזית מסחרית בקומת הקרקע.

ציר גיבורי החיל, חתך רעיוני:



70

יבנה-קהילה משולהב בשפה

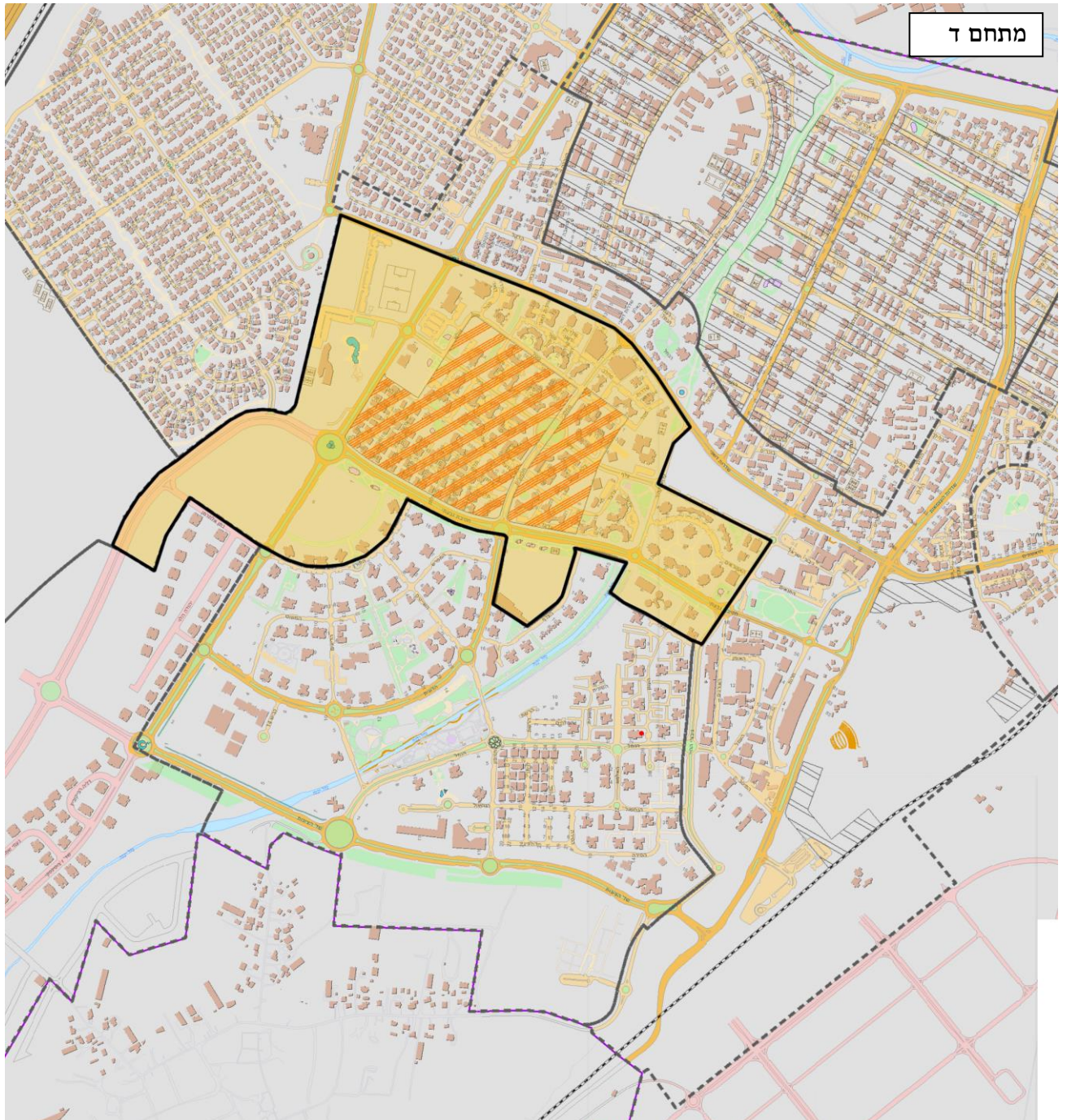
לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)





# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ד- שכונת נאות בגין, חטיבת גבעתי.



**70**

יבנה-קהילה  
אשורה  
בשפה אשורה

לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)



## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### ▪ רחוב גבעתי

רחוב גבעתי יפותח כשדרה ראשית מרכזית וירוקה המקשרת בין פארק החולות במערב אל תל יבנה במזרח. כל תכנית שתתוכנן לאורך רחוב זה תכלול התיחסות לרצועה ירוקה לצורך חיזוק מהות השדרה כציר פנאי קושר בין שני מוקדים פתוחים.

### ▪ נאות בגין

כל תכנית מפורטת בשכונת נאות בגין, שעיקרה תוספת זכויות בניה תשמור על אחדות בתוספות המוצעות לעניין גודל ופרטי בניה, הדבר יעוגן בנספח הבינוי של התכנית. תכניות מסוג זה יתאמו ככל הניתן לתכניות מאושרות דומות לעניין מיקום וגודל התוספות על מנת לשמור על נראות אחידה בשכונה.

לא תותר כל תוספת חדשה שתגיע לגבול המגרש.

בתכניות מסוג זה, יש לכלול את כל יחידות הדיוור הקיימות במגרש, גם אם בעליהן אינם מעוניינים לקחת חלק בתכנית.

לא תותר תוספת קומות ותוספת יחידות דיוור במתחם זה.

כל תכנית חדשה שתוכן בקטע שעל רחוב שדרות דואני תתוכנן עם קומת קרקע מסחרית ובינוי מלווה רחוב.

### ▪ מתחם הספורט

בכל תכנית מפורטת בתחום איזור הספורט, האצטדיון והקאנטרי יש לשמור על אופיו של התחום כאיזור ספורט. לא תותר בניה של מעל 4 קומות בתכניות מפורטות.

תותר חריגה מהגדרה זו במידה וימצא מהנדס העיר כי יש לכך הצדקה תכנונית.

70

יבנה-קהילה משולה בשפה

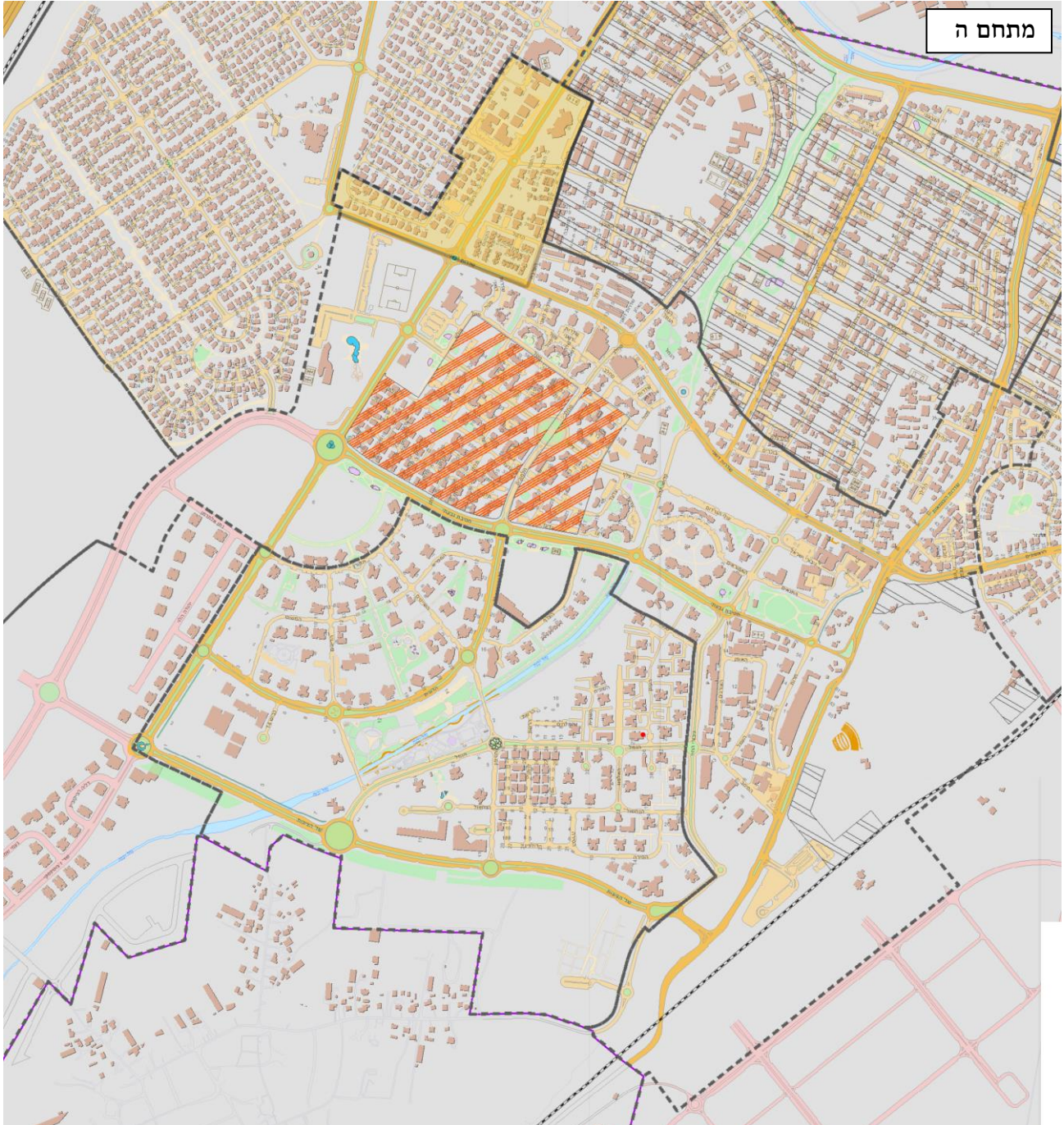
לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד. 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389

דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)





# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר



**70**

יבנה-קהילה משולה  
בשפה אחת

לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)







## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### מתחם ה- ז'בוטינסקי

בתכניות מפורטות במתחם זה לאורך שדרות דואני וחלקו של ז'בוטינסקי יתוכנן מסחר מלווה רחוב (ע"פ תשריט תכנית המתאר).

הכניסות למבנים יתוכננו מרחוב ז'בוטינסקי, לא תותר הפניה של גינות פרטיות אל הרחוב. יותר תכנון של קומה נוספת במבנים הנ"ל ובתנאי שהתכנית תכלול מבני שלם בתחומה. בתכניות מפורטות העוסקות בתוספת קומה תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הקומה הנוספת לכל אותו מבני.

תוספת יחידות דיור מתוקף חוק פיצול דירות יותר באיזור זה באישור מהנדס העיר ובהתאם למדיניות שתגבש הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה.



### שכונת הערבה - (חלקה במתחם 2 המרקם

#### הותיק) מצ"ב מפה

רחוב זה מאופיין במבנים צמודי קרקע ובבנייה צמודת קרקע טורית. ככלל, הרחוב יפותח במקשה אחת מתוך ראייה המעגנת את הרחוב והאיזור סביבו כאיזור המיועד לבניה נמוכה של עד 2 קומות מגובה הכניסה הקובעת.

תותר תוספת יחידות דיור בשטחי המגרשים הפנויים בלבד- 80 מגרשים.

במידה והמתחם יטופל בכללותו ניתן להתייחס לכך כעסקת בינוי-פינוי-בינוי ביחס המרה של 97:17 קרי 1:5.7. כמו כן ניתן יהיה להוסיף זכויות ויח"ד בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

אחת הסיבות העיקריות לפיתוחו של הרחוב כמקשה אחת היא שלמרות שעברו שנים רבות מאז שהתחילו לאכלס את הרחוב, התשתיות במקום זקוקות לשדרוג משמעותי ותכנון מחדש, לכן כל ניסיון לשיווק מגרשים בודדים יהיה לא נכון תכנונית.

70

יבנה-קהילה  
משולה בשפה

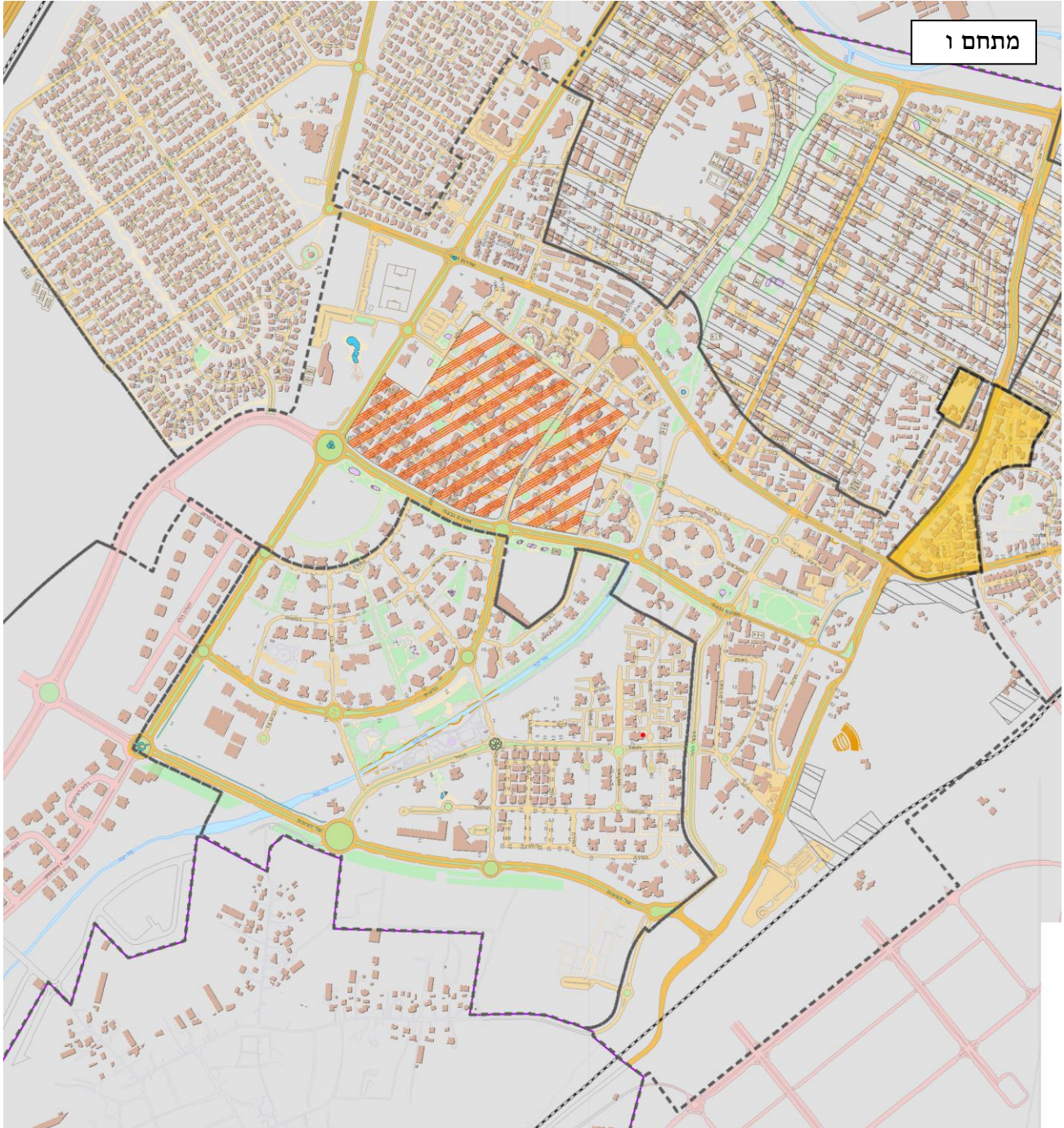
לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389

דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)





# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר



**70**

יבנה-קהילה משולה  
בשפה אחת

לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### מתחם ו – שדרות העצמאות.

- יעוד קרקע עירוני מעורב.
- בניה רוויה
- לא תותר תוספת קומות או תוספת יח"ד בבניה רוויה שאינה במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי.
- לא יותרו תוספות בניה שאינן מרפסות או ממ"ד.
- בכל תוספת למבנה הקיים יש לקבל את אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין בחירת חומרי הגמר ואישור החזיתות.
- תכניות מפורטות לאורך שדרות העצמאות יכללו קומת מסחר הפונה אל הרחוב.
- תוכן התייחסות תחבורתית וסביבתית בתכניות הפונות לשדרות העצמאות.

### תנאים לאיחוד וחלוקה במגרשים צמודי קרקע:

- תכנית איחוד וחלוקה תתאפשר בתנאי הגשת טבלאות הקצאה ואיזון לועדה לתכנון ובניה כחלק ממסמכי התכנית.
- לא תתאפשר חלוקה הקובעת שטח של פחות מ-300 מ"ר למגרש ביעוד מגורים לאחר הפיצול.
- קו בנין צידי יהיה 3 מ' לפחות ולכל מגרש יתוכננו שתי חניות בתחום המגרש שלו.
- כל תכנית איחוד וחלוקה תועבר לאישור תאגיד מי יבנה.

### מסחר

תותר תוספת קומה למבנים שיעודם מסחר בתנאי מתן פתרון חניה בתחום המגרש בהתאם לתוספת המבוקשת.

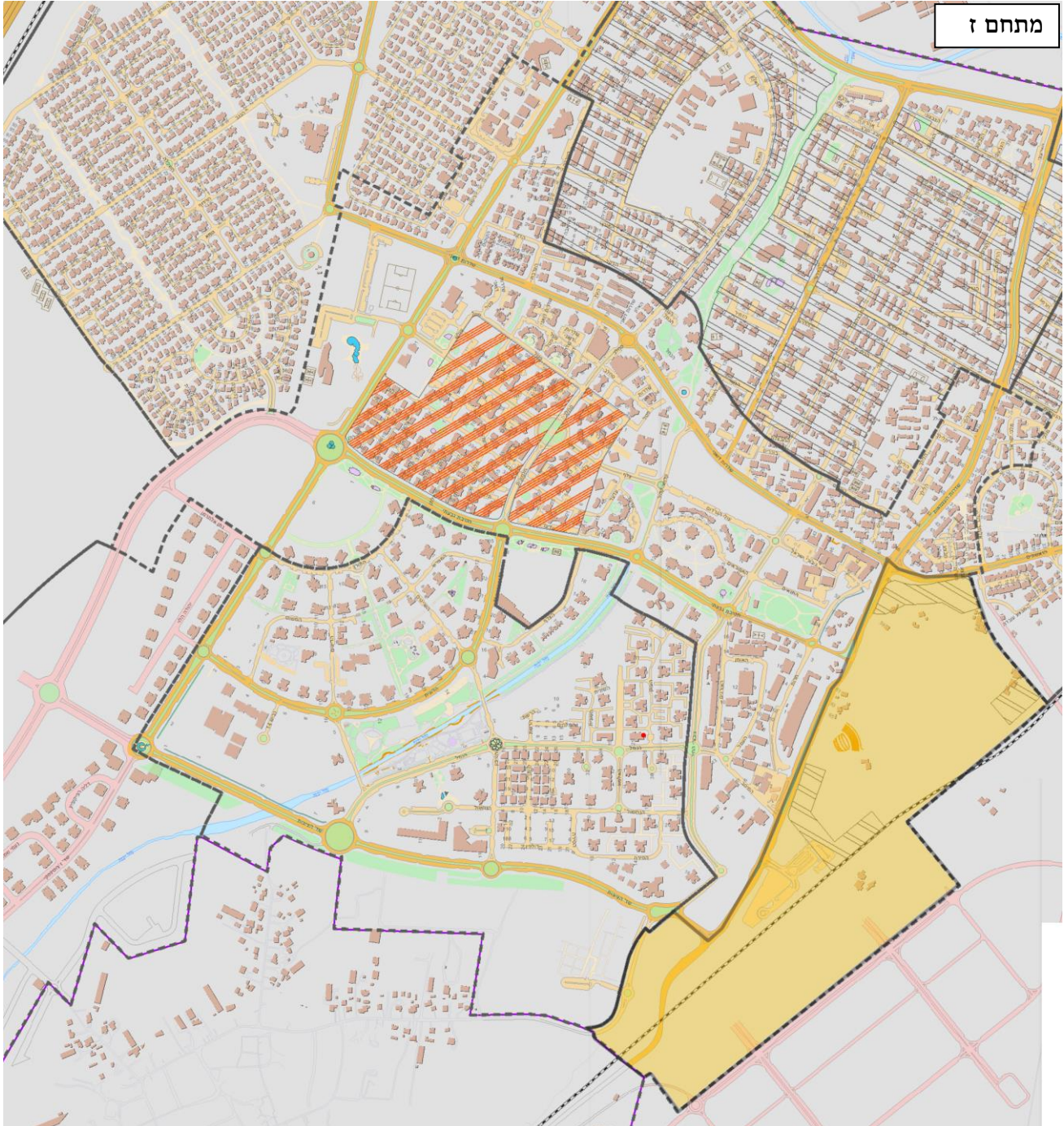
70

יבנה-קהילה משולה בשפה





# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר



**70**

יבנה-קהילה  
אשורה  
בשפה

לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389  
דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ז- תל יבנה ויבנה מזרח

### חזון לעתיד – פיתוח התל

עיריית יבנה רואה בפיתוח האתרים ההיסטוריים של העיר כנדבך חשוב ומרכזי בעיר. תכנית המתאר החדשה של העיר אף ממליצה לשלב את אתרי המורשת שנותרו בעיר כחלק מפיתוח הישוב ולרווחת התושבים תוך התייחסות לכל אחד מהם בהתאם למאפייניו. ביחס לאתרי המורשת המרכזיים: תל יבנה, קבר רבן גמליאל וגן הסנהדרין תכנית המתאר מציעה, מלבד פיתוחם, את הגדרת כל מרחב התל ועד הקבר כשצ"פ ויצירת חיבור פיזי ביניהם.

התל שעומד היום בשימונו עתיד להפוך למרכז התרבותי של העיר, הרובע החדש שעתיד לקום ממזרח אליו ביחד עם תכניות הפיתוח של העיר מיידיעים אותו להוות גורם מקשר בין עברה ההיסטורי של העיר אל העתיד. לא עוד אתר מוזנח ושומם כי אם בסיס מרכזי אותו יפקדו תושבי העיר ומבקרים. פיתוח התל בצורה נגישה לציבור כולל שבילי הליכה, שבילי רכיבה על אופניים, פיתוח נופי, הצללה, שילוט וכו'. המינרט עצמו ישמש כמוקד תרבותי-חברתי וילווה אליו אתרי פעילות המשחזרים את ההיסטוריה של התל ושל יבנה כולה. המקום עתיד לשמש כמוקד משיכה והמינרט והחאן המשוחזר כמוקד מפגש מרכזי – "מגדל לפעילות חברתית תרבותית". מגדל שיחזיר ולא במעט את יבנה של פעם אל יבנה של היום. מגדל שיחזיר את התל למקומו ההיסטורי "כמגדלור" על דרך הים ההיסטורית ששמשה ציר מסחר חשוב בין מצרים לסוריה ומסופוטמיה.

### יבנה מזרח

תאי השטח שיעודם עירוני מעורב יתוכננו בתכנית מפורטת תמ"ל 1049 ובכל מקרה לא יסתרו את הוראות תכנית המתאר.

בתאי שטח 709, 710, 711, 712 הנתונים הכמותיים נכונים לעניין שטחי תעסוקה. ככל שהדבר נוגע למגורים- תכנית שתציע הגדלה של כמות יחידות הדיור, הכמות תחשב כחלק ממתחמים 7,8 (יבנה מזרח) ויכללו ב-10,000 יחידות הדיור המתווספות למתחמים אלו לפי תכנית המתאר (ולא כחלק מ-3900 יח"ד המתווספות למתחם 1).

70

יבנה-קהילה  
משולה בשפה

לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389

דוא"ל: [HAYA@yavne.muni.il](mailto:HAYA@yavne.muni.il) אתר אינטרנט: [www.yavne.complot.co.il](http://www.yavne.complot.co.il)





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### הקצאות לצרכי ציבור

חישוב שטחים למבני ציבור לא יקטן מהמדריך לתכנון שטחי ציבור של מנהל התכנון.  
לפי תכנית המתאר במתחם מרכז העיר לשנת היעד קיים צורך ב-154 דונם שצ"פ, קיים 93.5 וסה"כ חסרים 60 דונם.  
זכויות הבניה למבני ציבור לא יפחתו מ-120% ולא יעלו על 300% למגרש.

### הוראות בינוי ועיצוב

- הוראות בינוי ועיצוב יהיו לפי התכניות התקפות בתחום התכנית לרבות קוי בנין, גובה הבניה, תכסית והוראות למרתפים.
- יש להציג הדמיות תלת מימדיות של התכנון המוצע וחתכים המתארים את התכנון החדש אל מול המגרשים הסמוכים.
- חזיתות מסחריות הפונות לרחוב יהיו שקופות ומזוגגות בלפחות 60% מהחזית. יוצג פרט לאישור מהנדס העיר.
- קומת קרקע מסחרית תהיה מזוגגת ותתוכנן כך שכניסה אל המסחר יהיה מהרחוב.
- לא תותר הבלטת הקומות העליונות מעבר לקונטור הקומה שמתחתן.
- בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו מצללות כחלק מההגשה.
- מערכות פינוי אשפה יתואמו מול אגף הנדסה ואגף שפ"ע.
- יש להשאיר בשטח המגרש לפחות 20% שטח המיועד לחלחול.
- הגישה לכל השימושים הקיימים בקומת הקרקע של המבנה תהיה מהכניסה הראשית מהרחוב.
- מעקות למרפסות יהיו קלים ממתכת וזכוכית ע"פ פרט שיוגש בבקשה להיתר.
- תכנון של מסתורי כביסה יהיה באמצעות רפפות אלומיניום ע"פ פרט שיוגש בבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יתוכננו בחזיתות שלא פונות לרחוב.
- יש לחפות את כל חזיתות המבנה באבן / חיפוי קשיח. בחזיתות משניות יותר שילוב אלמנטים בחמרי גמר אחרים, הכל בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תיאור חומרי גונוי גמר המבנה יפורטו במסגרת הבקשת להיתר בניה.
- גובה גדרות הפונות לשטח ציבורי לא יעלה על 1.50 מ'

