



עיריית יבנה
לשכת מהנדס העיר

מסמך מדיניות מתחם 2

המרקם הותיק

פברואר 2019

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

עורכי המסמך:
אינג' קובי נעים
אדר' ורד נעמן סייג
מר יונתן לוזר

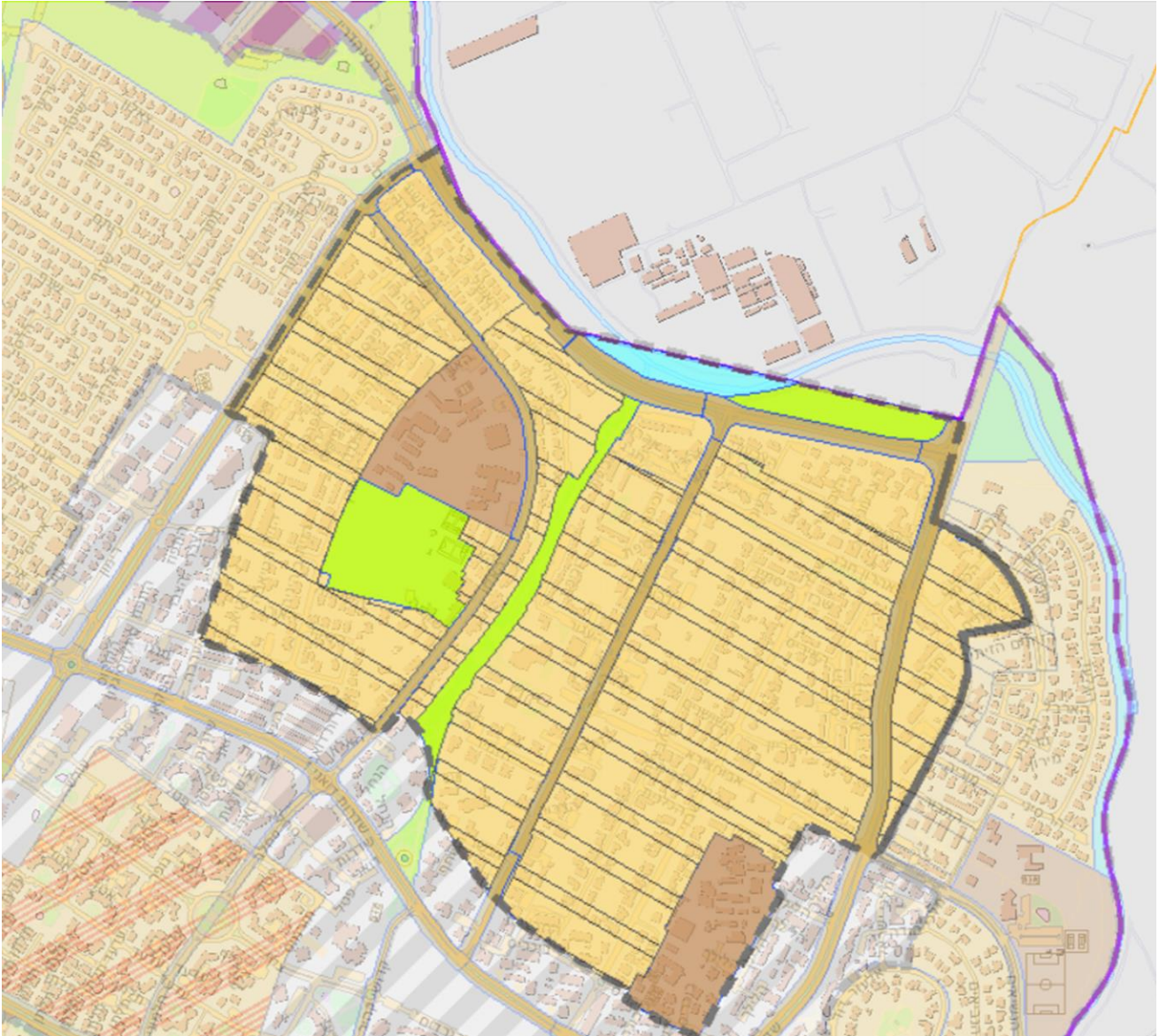


לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389
דוא"ל: HAYA@yavne.muni.il אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם 2- המרקם הותיק



70

יבנה-קהילה משולהב
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 אתר אינטרנט: 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. כחלק מדרישות התכנית, תנאי לדיון בכל תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור במתחם זה, הוא אישור מסמך מדיניות למתחם.

מתחם 2 הוא המתחם הכולל את המרקם הותיק של העיר והוא מאופיין בעיקר בבניה צמודת קרקע ובבניה רוויה של עד ארבע קומות. שטח השכונה הוא 928 דונם, מתוכו 378 דונם שטח בייעוד מגורים. במתחם קיימות היום 2,570 יחידות דיור סך הכל.

במתחם זה שצ"פ עירוני מרכזי - פארק הנחל.

לבניה במרקם הוותיק בעיר כמה מטרות חשובות:

1. **חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה** – מרבית המבנים הוותיקים בעיר שנבנו לפני שנת 1980 אינם עמידים בפני רעידות אדמה, משום שנבנו לפני שנכנס לתוקפו תקן 413 לעמידות בפני רעידות אדמה.
2. **חיזוק החוסן החברתי בישוב** – באמצעות התחדשות המרקם הוותיק בעיר ניתן לייצר חיבורים בין הבנייה החדשה לזו הוותיקה. בדרך זו, ניתן לחזק לא רק את החזות החיצונית של העיר אלא את החוסן הפנימי של האוכלוסייה הוותיקה.
3. **שיפור חזות הישוב** - טיפול בבנייני דירות ישנים ומבנים נמוכים אחרים אשר לרוב נמצאים במצב תחזוקתי ירוד (תשתיות, שצ"פ, שפ"פ).

במתחם קיימים שני צירים מרכזיים בעיר - חלקו הצפוני של שדרות העצמאות וחלקו הצפוני של שדרות ז'בוטינסקי.

מסמך זה מחלק את המתחם לארבעה תת מתחמי תכנון שונים.

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

מטרות המסמך

- המטרה העיקרית של המסמך היא הגדרת מדיניות תכנונית למתחם מס' 2.
מטרות משנה:

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





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחמי תכנון מפורט במתחם

1. מתחם א - מתחמי התחדשות עירונית - ממזרח לשדרות העצמאות, מתחם הנרקיס, מתחם הכלנית שושנים ומתחם רמות ויצמן (התאנה, הזית, האורן, הערבה).
2. מתחם ב - מתחם הדרור.
3. מתחם ג - צמודי קרקע .
4. מתחם ד - המשעולים ערבה.

נתונים כמותיים למתחם

הוראות	סה"כ	תוספת לקיים ולמאושר	יחידת מידה	נושא
	14,900	4,650	נפש	אוכלוסיה
	4,650	1,450	יח"ד	מגורים
	520,800	162,400	מ"ר	קיבולת נומינאלית
שימושים אלה יותרו כמסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע באיזורים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית, ובמוקדים שכונתיים שגודל כל אחד מהם לא יעלה על 4,000 מ"ר שטחי מסחר.	7,000	0	מ"ר	מסחר
	3,250	0	מ"ר	תעסוקה
ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	146	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	79	0	דונם	שטח ציבורי פתוח

70

יבנה-קהילה משולה בשפה



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 התייחסות לשבילי אופניים בתחום התכנית וחיבורם למערכת שבילי האופניים העירונית.

הוראות תכנון כלליות

כל תכנון מפורט במתחם 2 יהיה כפוף להוראות תכנית המתאר הכוללנית 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. 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.

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.



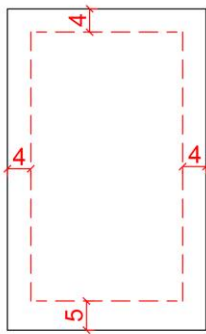
יבנה-קהילה
משלה בשלה



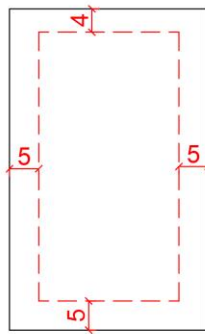


עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

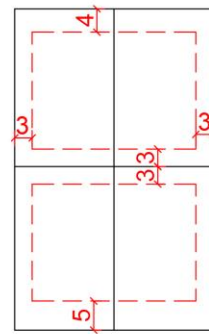
מצ"ב תיאור:



קו בנין צידי בין מבנה גבוה לנמוך 4מ

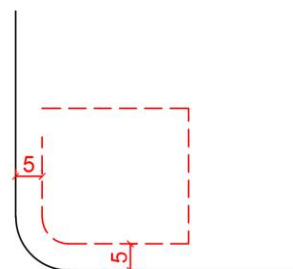


קו בנין צידי בין מבנים גבוהים 5מ



קו בנין צידי בין מבנים נמוכים 3מ

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



קו בנין מגרש פינתי

למתחם מוגדרת תוספת של 1450 יח"ד כאשר אחוז מהן יוקצה לתוספות מתוקף תמ"א 38 ואחוז מסויים לתוספות מתוקף תכניות פינוי בינוי. באם ינוצלו הזכויות שהוקנו באחד ממתחמי פינוי הבינוי, שאר התכניות המוסיפות יח"ד במסלול פינוי בינוי יועברו לדיון בוועדה המחוזית.

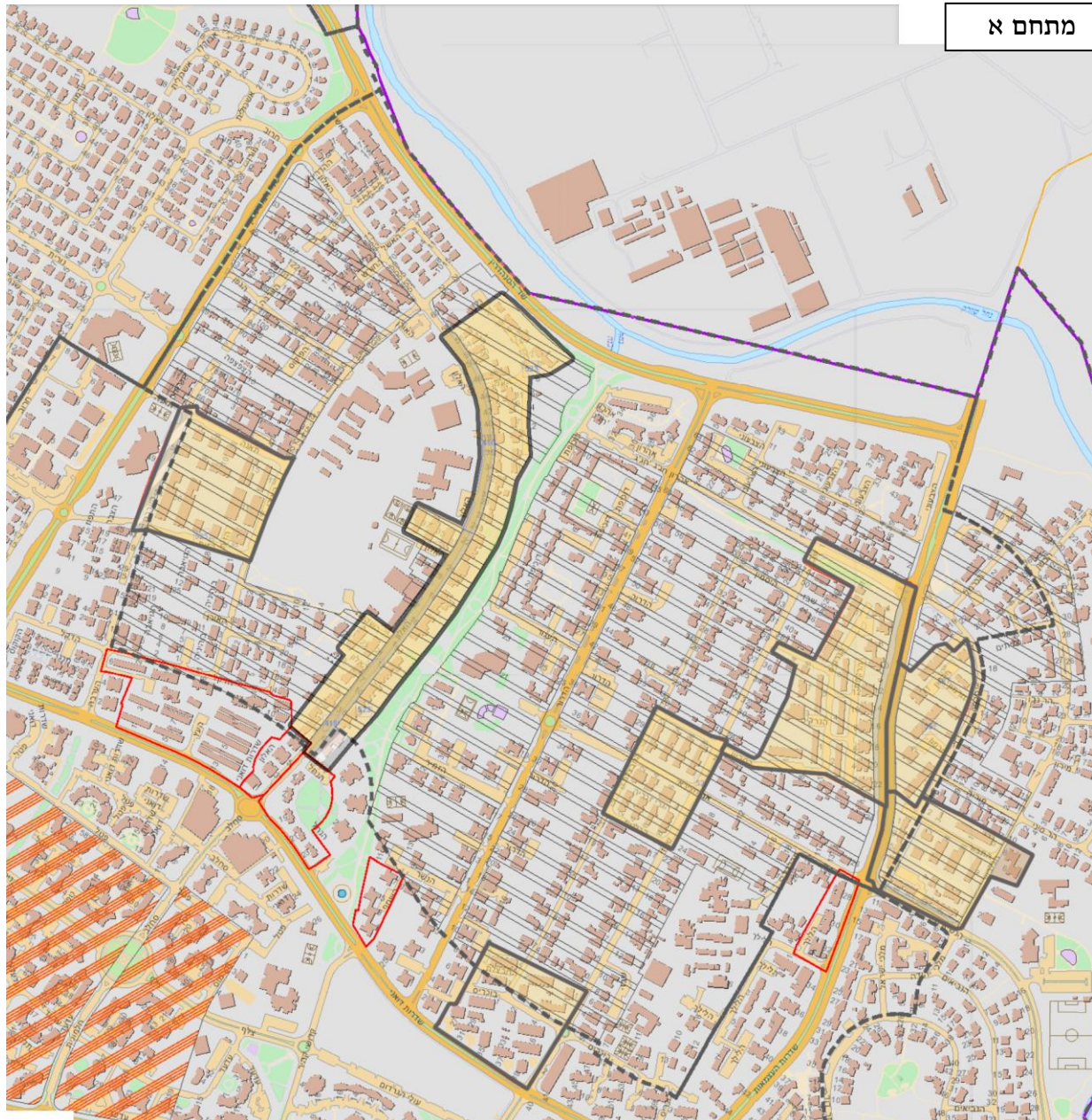


יבנה-קהילה משולהב
בשפה שווה





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר



70

יבנה-קהילה
אשורה בשפה
אשורה

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



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם א - התחדשות עירונית

מתחם א כולו מיועד להתחדשות עירונית במסלולי פינוי בינוי או עיבוי. 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, צפיפות עד 18 יח"ד לדונם. מוקדים של בניה גבוהה של עד 28 קומות יותרו בכפוף לאישור משרד הבטחון ולחיבור נאות של המבנה לרחוב והתיחסות לשטחים הסמוכים, ובכלל זה בניה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/ המרחב הציבורי הגובל.
ניתן לאשר עד 3 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%

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

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

תותר גמישות של עד 33%.

▪ גובה קומות:

לובי קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה בגובה 6 מ', שאר קומות המבנה לא יפחתו מ 3.20 מ' ברוטו.

▪ 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 למגרשי מגורים.

▪ יש לעמוד בשני התנאים לעניין צפיפות ומכפילים באופן מצטבר.

▪ 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



יבנה-קהילה משולה בשפה





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

שהתווספו מעבר למצב הקיים.

- תכנית שתהרוס מבני ציבור מחויבת בבניית 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 להתחשב במגבלת בניה לגובה שמוגדרת 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



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

דוא"ל: HAYA@yavne.muni.il אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

טבלת מתחמים - פינוי בינוי

שם המתחם	שטח במ"ר ללא כבישים	שטח במ"ר כולל כבישים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מסחר	מספר מבני ציבור	מספר שצ"פ	מס' יח"ד
העצמאות החרמון	אין	19,750	7	0	2	5	152
הרקפת נרקיס	34,500	48,250	18	1	2	3	352
הכלנית שושנים	12,950	19,700	8	0	3	2	80
התאנה הזית	21,750	31,200	12	1	2	1	288
דואני שבזי חבצלת*	22,900	20,050	14	0	2	1	234
העצמאות התבור*	21,550	26,150	11	1	4	1	200

▪ מתחמים שרובם נמצאים במתחמי תכנון אחרים.

70

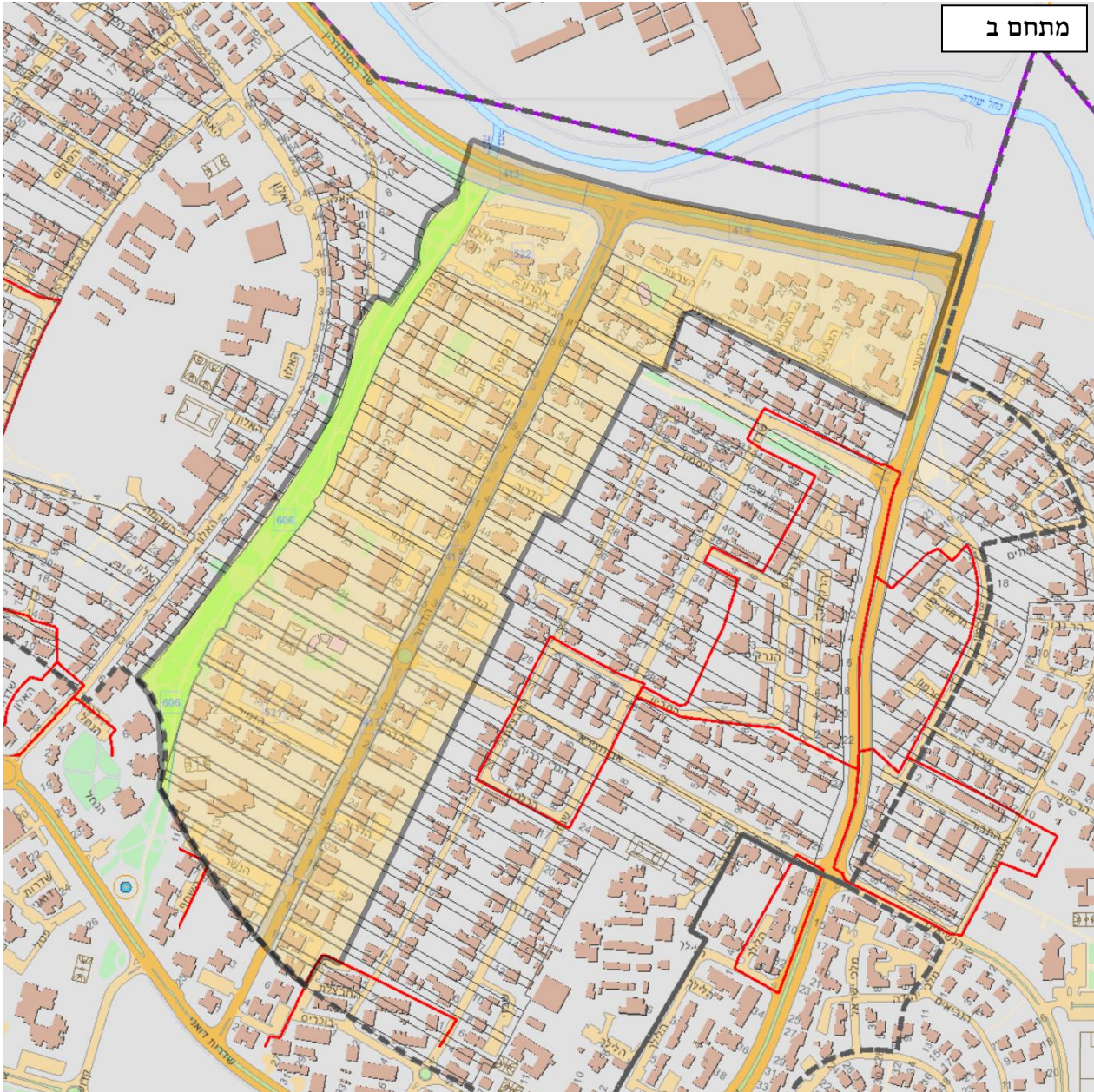
יבנה-קהילה משולהב בשפה

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

דוא"ל: HAYA@yavne.muni.il אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר



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 אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות תכנון מתחם ב - מתחם הדרור

כולל את הרחובות: הדרור, חלק מהצבעוני, חלק מאהרון חג'ג', הדוכיפת, הנשר, העגור, הזמיר, פארק הנחל.

ככלל, המתחם מיועד ברובו להתדשות עירונית במסלול תמ"א 38 חיזוק מבנים בהתאם להנחיות הועדה לתכנון ובניה יבנה המצ"ב, מתוך כך תותר תוספת של 2.5 קומות וסגירה של קומת העמודים לארבע דירות גן, בתנאי השארת שטחים ציבוריים בקומת הקרקע לרווחת הדיירים.

קומת הגג תיסוג במרחק של לפחות 2 מטרים מקונטור הקומה שמתחתיה.

תותר התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 מסלול הריסה ובניה במסגרת תוספות זכויות המוקנות מתוקף תב"ע מקומית החלה במקום ובמסגרת מסלול עיבוי במקומות שלא ניתן לבצע בהם תמ"א 38.

תכניות שעיקרן בקשה לתוספות בניה יכללו את כל המבנה ויציגו נספח בינוי הכולל פרטים, טיפול בחזיתות וגדלי התוספות ומיקומן.

בחזיתות הפונות לפארק הנחל יש לתכנן חזית פתוחה ככל הניתן.

תותר תוספת של מרפסות וממ"ד שלא במסלול תמ"א 38 על פי הנחיות הועדה לתכנון ובניה יבנה.

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 הדיור 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 דיור.

3. תוספת בניה

תותר בניה של שתי קומות טיפוסיות. שטח הקומות הנוספות יהיה בהיקף של הקומה שמתחתיהן. התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור.

4. הקמת קומה חלקית על הגג

ניתן לאשר תוספת עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה (כולל ההרחבה), שטח זה יכול לשמש ליחידות דיור חדשות או להרחבת הדירות שמתחת. לא ניתן לנייד שטחים שניתנו



יבנה-קהילה
משולה בשפה





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

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 מקוי בנין בהתאם למה שהוגדר בתמ"א.

מס' יחידות הדיור

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

חניה

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

גמישות

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

70

יבנה-קהילה
מעולה בשפה



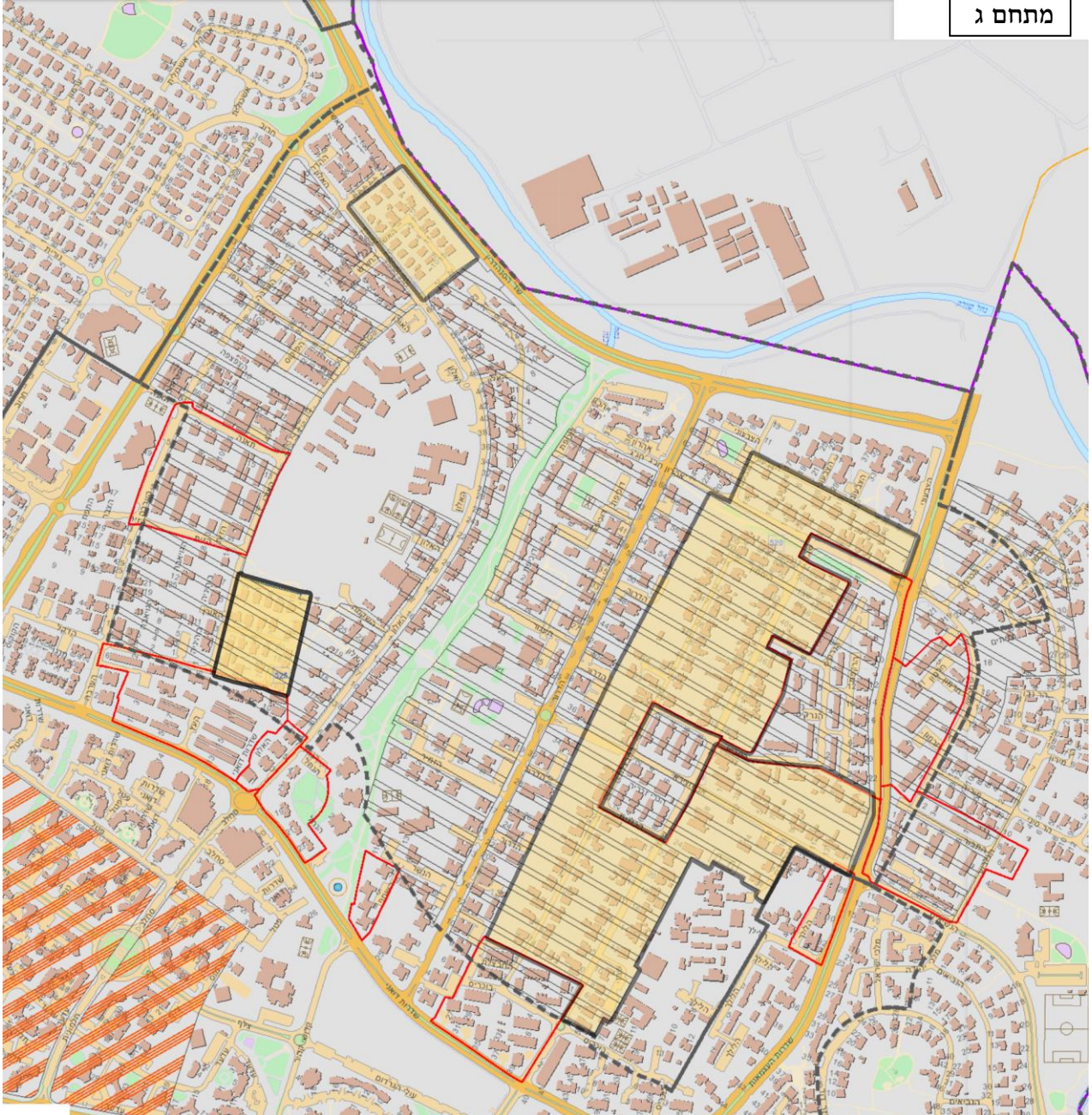
לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389-08

דוא"ל: HAYA@yavne.muni.il אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ג



70

יבנה-קהילה משולהב
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 אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות תכנון מתחם ג - צמודי קרקע.

תוספת יחידות דיור במתחם זה תתאפשר באחת מתוך 3 אפשרויות:

1. במגרשים ריקים

על פי התב"ע החלה במגרש. באם הוגדר גודל מגרש מינימלי לבניית יחידת דיור אחת, תנתן אפשרות להגשת תכנית שעיקרה תוספת יחידת דיור בקיר משותף בתנאי מתן פתרון חניה ועמידה בקוי הבנין המוגדרים במסמך זה.

2. מתוקף הוראת שעה תוספת יח"ד ובהתאם לתוקפה.

כל בקשה תבחן לגופה בהתאם למסמך מדיניות הועדה לתכנון ובניה ובאישור מהנדס העיר.

3. פיצול מגרש

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.
- קו בנין צידי יהיה 3 מ' לפחות ולכל מגרש יתוכננו שתי חניות בתחום המגרש שלו.
- כל תכנית איחוד וחלוקה תועבר לאישור תאגיד מי יבנה.
- באם בפיצול מגרש נוצר מגרש פינתי, יש להתיחס לקוי הבנין הפינתיים כקוי בנין קדמיים.
- קו הבנין הנוצא כתוצאת מפיצול החלקות בין המבנים החדשים לפחות 3 מ' מגבול המגרש לכל מבנה

70

יבנה-קהילה משולהב בשפה

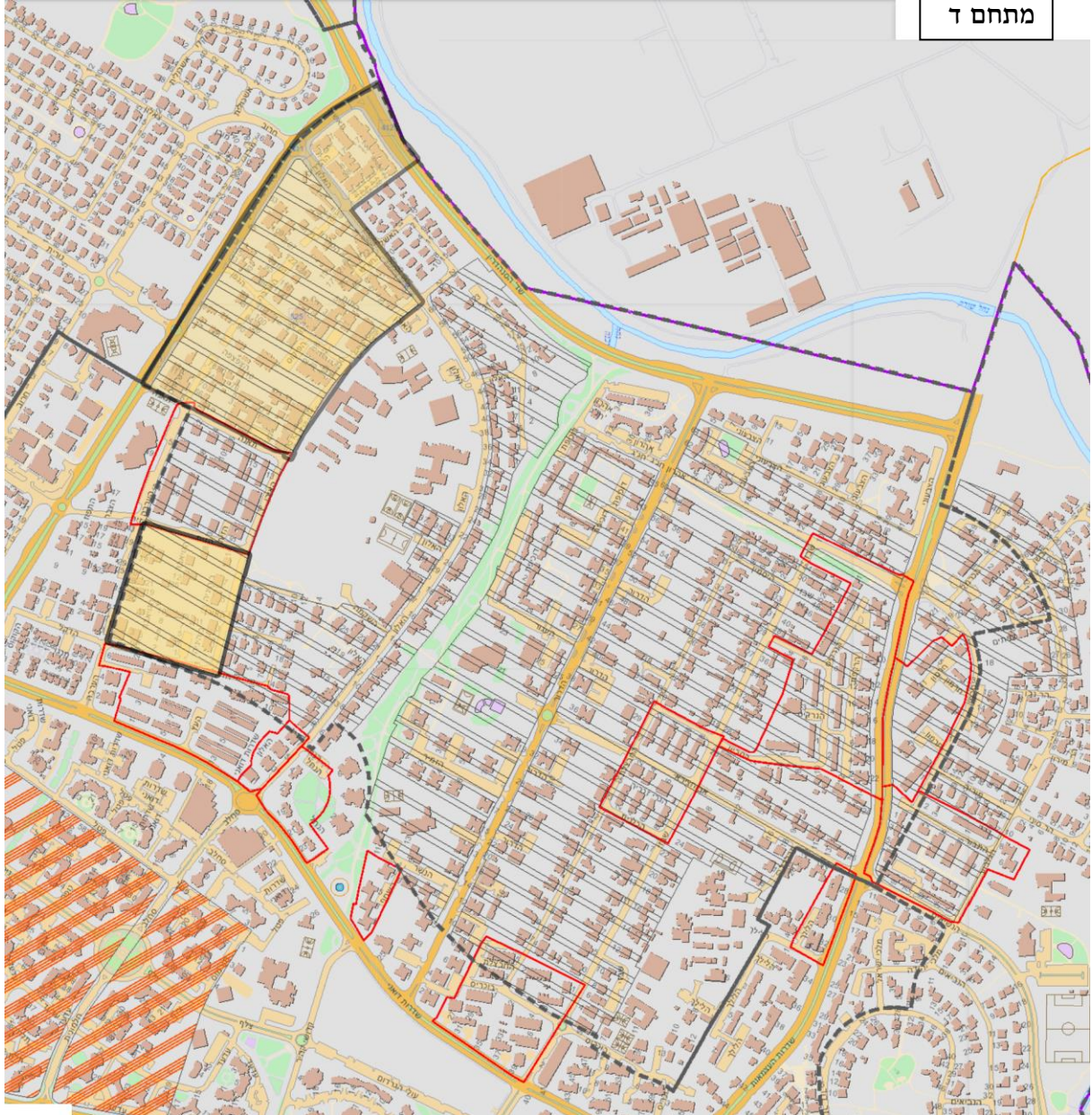
לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389-08

דוא"ל: HAYA@yavne.muni.il אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ד



70

יבנה-קהילה
אשורה בשפה
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 אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות תכנון מתחם ד - המשעולים.

ככלל, כל תכנית מפורטת לתוספת שטחים וקומות תתיר בניה של עד 2 קומות בלבד, גובה מהכניסה הקובעת.

באם יוגשו תכניות מפורטות לתוספת קומה שלישית נוספת- תכניות אלו יכללו את כלל המתחם ויותנו באישור מדור תכנון.

לא תותר תוספת יחידות דיור במתחם זה פרט למגרשים פנויים.



שכונת הערבה (חלקה במתחם 1 מרכז העיר)

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 להתיחס 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 משולהב
בשפה אחת

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

דוא"ל: HAYA@yavne.muni.il אתר אינטרנט: www.yavne.complot.co.il





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הקצאות לצרכי ציבור

שטחים למבני ציבור לפי המדריך לתכנון שטחי ציבור של משרד הפנים, השיכון והחינוך.
לפי תכנית המתאר במתחם הותיק לשנת היעד קיים צורך ב-74 דונם שצ"פ, קיים 42.2 וסה"כ
חסרים 32 דונם.
זכויות הבניה למבני ציבור לא יפחתו מ-105% 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.
- חזיתות הפונות לרחוב יהיו שקופות ומזוגגות בלפחות 60% מהחזית. יוצג פרט לאישור מהנדס העיר.
- 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% 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 גווני גמר המבנה יפורטו במסגרת הבקשת להיתר בניה.

70

יבנה-קהילה משולה בשפה

