



עיריית יבנה
לשכת מהנדס העיר

מסמך מדיניות מתחם 3

נווה אילן

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 בשפה

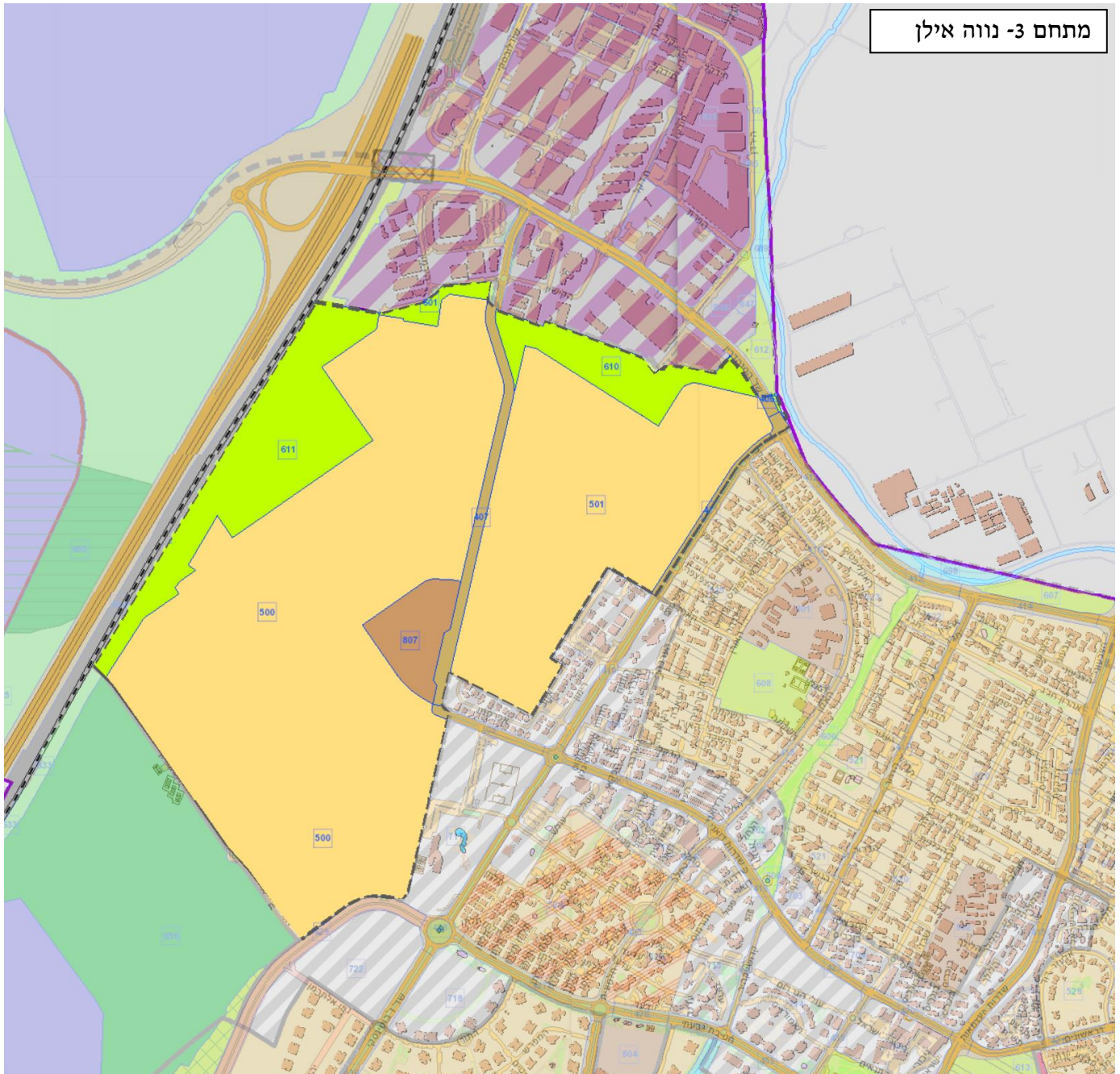


לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389

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



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר



70

יבנה-קהילה
אשורה
בשפה

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

רקע

במסגרת תכנית המתאר הכוללנית ליבנה, הוגדרה חלוקה של העיר ל-12 מתחמי תכנון, כאשר כל מתחם ואופיו וההנחיות הרלוונטיות לגביו. מתחם 3 הוא מתחם הכולל את כל שכונת נווה אילן המאופיינת בבניה צמודה קרקע. בשכונה קיימים מבנים שנבנו באופן אחיד מקבלן ולצידם מבנים הנבנו בשיטת "בנה ביתך" בה תוכננו הבתים בתכנון שונה מבחינה אדריכלית בכפוף להנחיות התב"ע החלה בכל איזור, תוך שמירה על אופי אחיד לעניין גבהים, קווי בנין והוראות פיתוח. בשכונה מבני ציבור, מבני חינוך ושצ"פים. מרבית התכניות המפורטות המוגשות במתחם מתמקדות במגרש יחיד ומטרתן בקשה לתוספות בניה, שינוי בקוי בנין ותוספת יח"ד. במתחם 3 נמצא פארק השרון, פארק רובעי אינטנסיבי המהווה חלק משצ"פ כלל עירוני המשמש את תושבי השכונה וכלל תושבי העיר, הפארק מכיל מתקני משחק מגוונים ואיזורי התכנסות ומהווה חלק מהפרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים כחלק מתכנית המתאר הכוללנית לעיר. במרכז השכונה עובר קו הובלת מים "ירקון נגב" עליו פס ירק והבניה עליו וסביבו אסורה (בהתאם להתרחקויות שהוגדרו בתב"עות החלות באיזור).

מטרות המסמך

המטרה העיקרית של המסמך היא הגדרת מדיניות תכנונית למתחם 3
מטרות משנה:

- בקרה בנושא מימוש כמותי לשנת היעד על-פי תכנית המתאר.
- קביעת פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.
- קביעת הנחיות תכנון ובינוי למתחם.



יבנה-קהילה משולהב
70

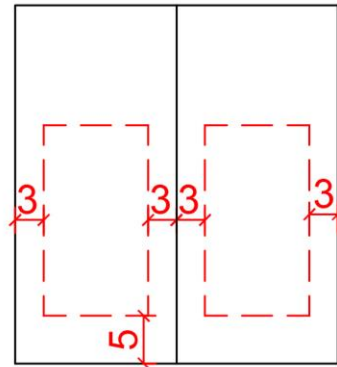
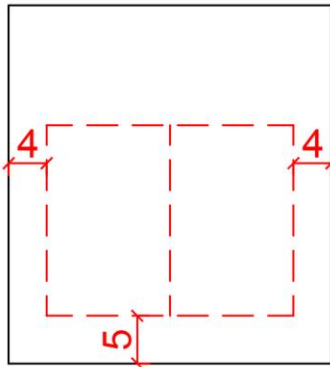


עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות תכנון כלליות

כל תכנון מפורט במתחם 3 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. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ולכן ככזו, בכל תכנית מפורטת יש לשמור על צפיפות של לא יותר מ 3.3 יח"ד לדונם.
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).
קווי בנין צידיים לבתים צמודי קרקע יהיו 3 מ' או באם הבית נבנה בקיר משותף (קו בנין 0) קו הבנין הצידי יהיה 4 מ'.
תותר חריגה מהגדרה זו במידה וימצא מהנדס העיר כי יש לכך הצדקה תכנונית.

מצ"ב תיאור:





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

נתונים כמותיים למתחם (מתוך תכנית המתאר)

נושא	יחידת מידה	תוספת לקיים ולמאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסיה	נפש	3,850	10,100	
מגורים קיבולת נומינאלית	יח"ד	1,200	3,150	
	מ"ר	134,400	352,800	
מסחר	מ"ר	0	2600	יותר מסחר מלווה רחוב ומסחר במוקדים שכונתיים שלא יעלו על 1,500 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי ושירות).
תעסוקה	מ"ר	0	1000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	62	ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	75	1. פארק השרון ישמש כפארק רובעי בשטח של כ-30 דונם לפחות. 2. יש לשמור על הרצועות הירוקות המסומנות כ"שדרה" בתשריט ובנספח הנופי המובילות לפארק השרון. שטחים אלו יפותחו כגנים שכונתיים אינטנסיביים הכוללים מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, פינות ישיבה ומתקני משחק.

70

יבנה-קהילה משולהב בשפלה

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

תוספת יחידות דיור במתחם זה תתאפשר באחת מתוך 3 דרכים:

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 (כך שיהיו 2 יח"ד במגרש) בקיר משותף בתנאי מתן פתרון חניה ועמידה בקוי הבנין המוגדרים במסמך זה.

2. הריסה ובניה

תותר תוספת יח"ד במידה ותיהרס יח"ד קיימת ויתוכננו במקומה 2 יח"ד בקיר משותף בתנאי מתן פתרון חניה ועמידה בקוי הבנין המוגדרים במסמך זה.

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 להתייחס לקוי הבנין הפינתיים כקוי בנין קדמיים.
- קו הבנין הנוצר כתוצאת מפיצול החלקות בין המבנים החדשים לפחות 3 מ' מגבול המגרש לכל מבנה

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

שטחים ציבוריים

במתחם נווה אילן לפי תכנית המתאר קיים צורך ב-74.2 דונם שטחים פתוחים וכיום קיימים 94.7 (עודף 20.5) על כן השטחים הציבוריים הקיימים בשכונה עומדים בקיבולת שמגדירה תכנית המתאר לעניין גידול מספר יחידות הדיור בשכונה.

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.
- בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו מצללות כחלק מההגשה.
- יש להשאיר בשטח המגרש לפחות 20% המיועד לחלחול.
- תיאור חומרי וגווי גמר המבנה יפורטו במסגרת הבקשת להיתר בניה.
- חומרי גמר לתוספות בניה יהיו מהקיים ותוך שיפור החזית הקיימת.
- בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות הבנויים עד גובה 1.5 מ' מפני המדרכה.

70

יבנה-קהילה משולה בשפה

