



עיריית יבנה
לשכת מהנדס העיר

מסמך מדיניות
מוקדי גובה אזה"ת הצפוני יבנה
מאי 2019

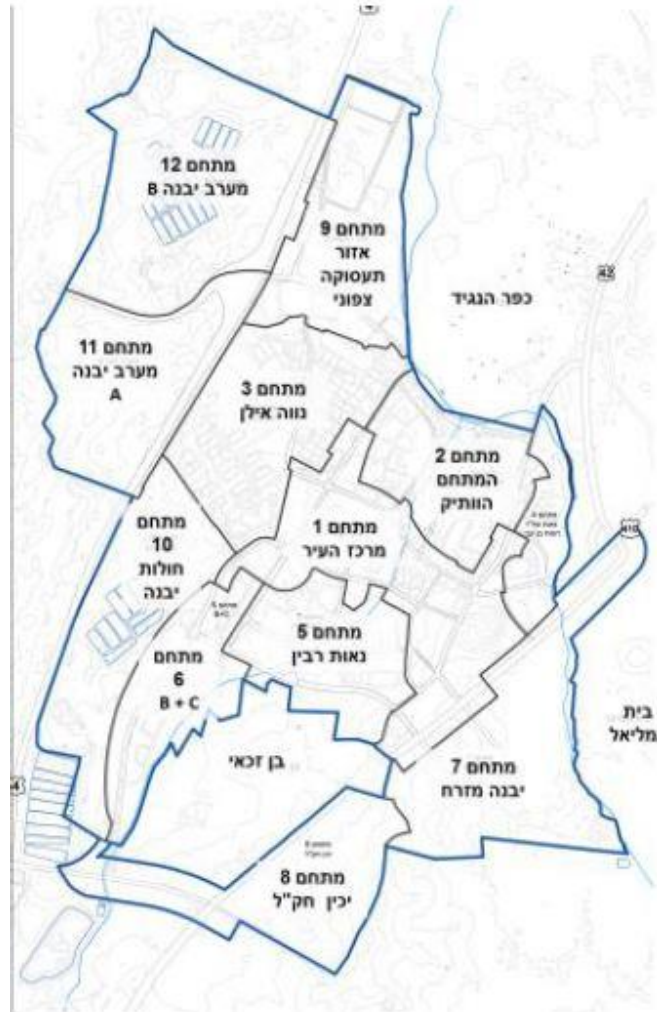
עורכי המסמך:
מר יונתן לוזר
אינג' קובי נעים
אדר' ורד נעמן סייג





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

תכנית 404-0273557 – תכנית המתאר לעיר יבנה פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 13/12/2017 ולמתן תוקף בעיתונות בתאריך 21/12/2017. תכנית זו מחלקת את העיר יבנה ל-12 מתחמי תכנון עיקריים ומעניקה להם זכויות בניה עתידיות מהן ניתן לתכנן תכניות מתאר מקומיות (תשריט 1).



תשריט 1

נספח המבנה העירוני של תכנית זו מתווה את אופן פיתוח עוגניה הכלכליים של העיר לשנת היעד 2035 ושם דגש מרחבי על פיתוח אזור התעסוקה הצפוני כעוגן כלכלי של העיר. "לצד פיתוח השירותים העירוניים, יש להבטיח את החוסן הכלכלי של העיר, זאת תוך מימוש מרבי של הפוטנציאל המקומי לפיתוח כלכלי ויצירת מגוון אפשרויות תעסוקה בעיר. תכנית המתאר רואה





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

חשיבות בעידוד יזמות ועסקים מקומיים, לצד פיתוח והתחדשות אזורי התעשייה והמלאכה הקיימים וגיוון השימושים המוצעים בהם".

"בתכנית שני אזורי תעסוקה מרכזיים הנהנים שניהם מגישות גבוהה הודות לשתי תחנות הרכבת הצמודות אליהם. אזור התעסוקה הצפוני עתיד לעבור התחדשות ועיבוי על מנת לשמור על האטרקטיביות שלו אל מול מרכזי תעסוקה במרחב הסובב את העיר". כך ניתן לראות כי הוגי תכנית המתאר ומתכנניה שמו להם למטרה לפתח את אזורי התעסוקה של העיר בד בבד עם התפתחות שכונותיה החדשות של העיר והתחדשות עירונית של מרכז העיר הוותיק.

תכנית המתאר המאושרת מגבילה את גובה הבינוי במתחם 9 (מתחם אזה"ת הצפוני) ל-8 קומות ול-63 מ' מעל פני הים. כמו כן, במתחם זה ניתן ישנם 3 מתחמי גובה המיועדים לבנייה של עד 28 קומות וזאת בכפוף לאישור רת"א (רשות תעופה אזרחית) ומשרד הביטחון. כפי שניתן לראות בתשריט זה (תשריט 2) תכנית המתאר מייעדת את עיקר אזורי התעסוקה סביב תחנות הרכבת של העיר.



תשריט 2

מתחמי גובה אלו המסומנים בנספח העיצוב והמבנה העירוני (תשריט 3) אך אינם מופיעים במתחם 9 ככלל. כמו כן, מצוין בהוראות התכנית לגבי גובה הבינוי במתחם זה "מוקדים של בניה גבוהה של עד 28 קומות יותרו בכפוף לאישור משרד הביטחון ולחיבור נאות של המבנה לרחוב והתייחסות

70

יבנה-קהילה אפולה
אפולה

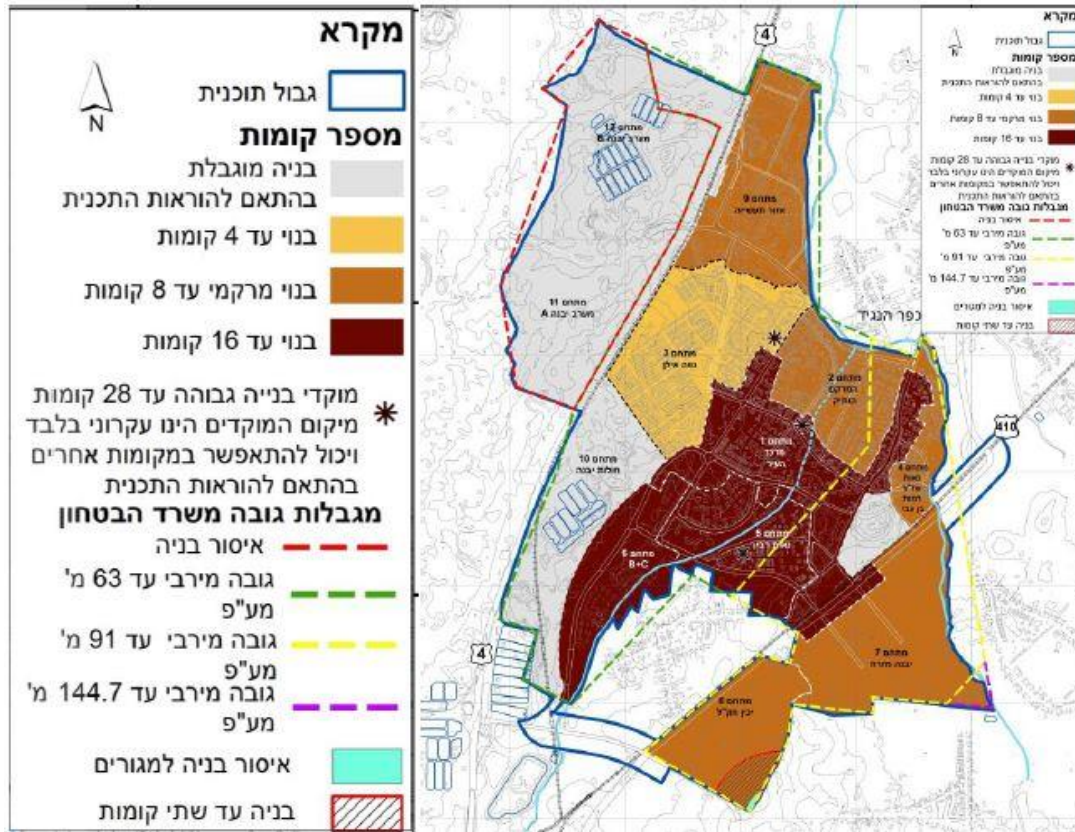
לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, ת.ד. 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387-8 פקס: 08-9433389

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



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

לשטחים הסמוכים, ובכלל זה בניה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/המרחב הציבורי הגובל והכוללות גם שימושים מגוונים ופעילים לכיוון הרחוב. מיקומם המדויק יקבע בתכנית מפורטת. ניתן לאשר עד 3 מוקדים גבוהים במתחם ובלבד שישמר אופיו של הבינוי בהתאם למוצע בתכנית זו".



תשריט 3

הוועדה המקומית נתנה דעתה לגבי המתחמים המוגדרים כמתחמי גובה. במהלך הכנתה של תכנית מתאר זו כבר נידונו בערכאות שונות 3 תכניות המיועדות להוות מתחמי גובה התכניות הנ"ל הינן:

א. מתחם הראל אורבוטק (תכנית מס' 404-0528307)

ב. מתחם ארגמן (תכנית מס' 404-0506931)

ג. מתחם אשטרום (תוואי רחוב הירמוך ותכנית מס' 404-0641910)

- לאורך רחוב הירמוך תבוצע הפקעה לצרכי ציבור להגדלת זכות הרצועה ברחוב כ-5 מ'.





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

- כיוון שתוספת הזכויות במתחם מחייבת חיבור לשד' הסנהדרין והקמת גשר להולכי רגל, יהיה חיוב של כל יזם בעלות החיבור והקמת גשר להולכי רגל לפי החלק היחסי באופן הבא: 50% גודל מגרש, 50% זכויות בניה.

תכניות אלו היוו את הבסיס בגינו ניתנו מתחמי גובה אלו ובלעדיהן לא הייתה הוועדה המחוזית מקצה מתחמי גובה באזור התעשייה הצפוני.

לפיכך 3 תכניות אלו הינם מוקדי הגובה כפי שפורט בתכנית המתאר (ראה תשריט 4).



תשריט 4

70

יבנה-קהילה
אשורה בשפה
אשורה

