

עדכון הנחיות מרחביות Y-Park מרכז העסקים יואב

עבור תאי השטח שמספרם 35–44

הוועדה המקומית לתכנון ובניה יואב

אושר בישיבת משנה מס' 2025008 מתאריך 12.8.2025

ובישיבת מליאה מס' 6 מתאריך 22.7.2025

תוכן

- 1 מבוא**
- 1 כללי
- 2 רקע לעדכון ההנחיות
- 2 התכניות החלות על פארק תעסוקה
- 3 גדרות, שערים וקירות תמך – עדכון (מגרשים 35-44)

מבוא

הגדרות

בהתאם להנחיות מנהל התכנון, בכל מקום שבו מופיע המונח "הנחיות מרחביות", הכוונה היא ל-"מדיניות הוועדה".

הבהרה זו אינה משנה את תוקף הדברים, מהותם או משמעותם.

כללי

המועצה האזורית יואב, מקדמת הקמת 'פארק תעסוקה יואב' (Y-Park).

הפארק מחולק לשני אזורים: הפארק הקיים, בשטח של כ-350 דונם, והפארק המתוכנן בשטח של כ-650 דונם. הפארק משלב שטחי תעסוקה, תעשייה, מסחר, אחסנה, כבישים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכי גישה וחניה ועוד.

תכנית מס' 12/122/03/32 - פארק התעסוקה יואב, שאושרה ב-2016 היא התכנית שמהווה בסיס תכנוני עיקרי לפיתוח פארק התעסוקה יואב על כל מרכיביו וחלקיו, הן לאזור החדש והן לאזור הוותיק.

הפארק מתוחם בין כביש ארצי מס' 3 (צפון) לכביש ארצי 40 (מערב) כביש 383 (מזרח), מושב כפר הרי"ף בדרום. מחלף שורק של כביש 6 מאפשר גישה לפארק מצפון. מבחינה נופית, הפארק הינו נקודת חיבור בין שטחים פתוחים בדרום, במערב ובמזרח, אשר דפוס ההתיישבות העיקרי בסביבתו הוא מושבים וקיבוצים חקלאיים, המוקפים ברצף גדול וברור של שטחים חקלאיים.

פארק התעסוקה יואב שוכן באזור גיאוגרפי ייחודי של מדינת ישראל - דרום שפלת החוף ומהווה שער לצפון הנגב. האזור מתאפיין במרחבים פתוחים לא מופרים היוצרים נופים חקלאיים מישוריים. הנופיים האלה יוצרים שקט ויזואלי ומשרים תחושה של מרחב פתוח.

ההנחיות המרחביות – מהוות השלמה להוראות התכנית המפורטת (תב"ע) המאושרת, לנספח הבינוי לביצוע ולכל תכנית סטטוטורית אחרת המתייחסת לשטח התכנון, עפ"י הנחיות והחלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ההנחיות המרחביות גובשו במטרה לקבוע כללים לתכנון ולביצוע המבנים וההצרות, במגרשים לבניה. השפה העיצובית והתכנונית, המבטאות בהנחיות אלה, גובשה בכוונה ליצירת מרקם אורבני הרמוני ונעים.

ההנחיות המרחביות כוללות הוראות כתובות ופרטים עקרוניים מחייבים.

בקשה להיתר בניה – כחלק אינטגרלי מכל בקשה להיתר בניה, יש להגיש תכנית נוף ופיתוח, המבטאת גם את הטמעת ההוראות שבמסמך "ההנחיות המרחביות" ובנספח תנועה.

רקע לעדכון ההנחיות

ביום 14.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית, בהתאם להוראות החוק, החלטה בדבר אישור הנחיות מרחביות למתחם פארק תעסוקה יואב (הישן והחדש), בהתאם לתכנית 12/122/03/32. לאחר בחינת ההערות שהוגשו, החליטה ועדת המשנה (מס' 2019009) מיום 04.09.2019 לאשר את מסמך ההנחיות, תוך ביצוע התאמות ושינויים בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.

במהלך השנים שחלפו מאז אישור ההנחיות, נצבר ניסיון מעשי המלמד כי נדרש עדכון של ההנחיות, על מנת להתאימן למגמות הפיתוח העדכניות, לצרכים המשתנים של היזמים, ולמיצוי מיטבי של פוטנציאל הבינוי במתחם.

עדכון זה חל אך ורק על פרק גדרות, שערים וקירות תמך עבור תאי השטח שמספרם 35–44 בהתאם לתכנית 632-1274539, ואינו חל על הנחיות אחרות או על תאי שטח נוספים.

פרק גדרות, שערים וקירות תמך בנוסחו המקורי ימשיך לחול ללא שינוי על כלל המגרשים האחרים.

התכניות החלות על פארק תעסוקה

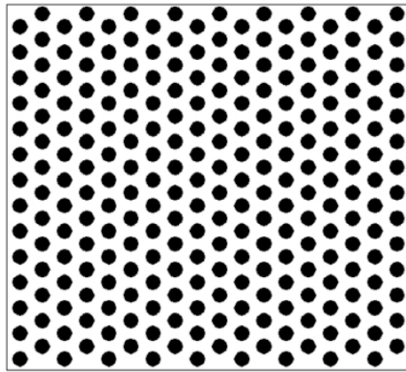
12/122/03/32 - פארק תעסוקה יואב, 2016

כל התכניות המאושרות והעתידיות בתחום הקו הכחול של תכנית 12/122/03/32.

גדרות, שערים וקירות תמך – עדכון (מגרשים 35-44)

תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. חובה להקים גדרות בגבול רצועת הגינון הקדמית.

קירות גדר וקירות תומכים במרווח הקדמי ייבנו כקיר משולב של קיר מסד בחיפוי אבן מנוסרת טבעית או מתועשת וסורג מגולוון וצבוע בתנור בגובה 1.10 מ' מעל קופינג. הגדר תהיה מורכבת ממודולים חוזרים באורך 2.00 מ' לפחות. האבן תהיה בעיבוד חלק או מחוספס עדין כגון מוסמסם, מוטבה. הנדבכים יהיה בגובה אחיד של 30-35 ס"מ. עובי הקופינג יהיה 7 ס"מ לפחות.

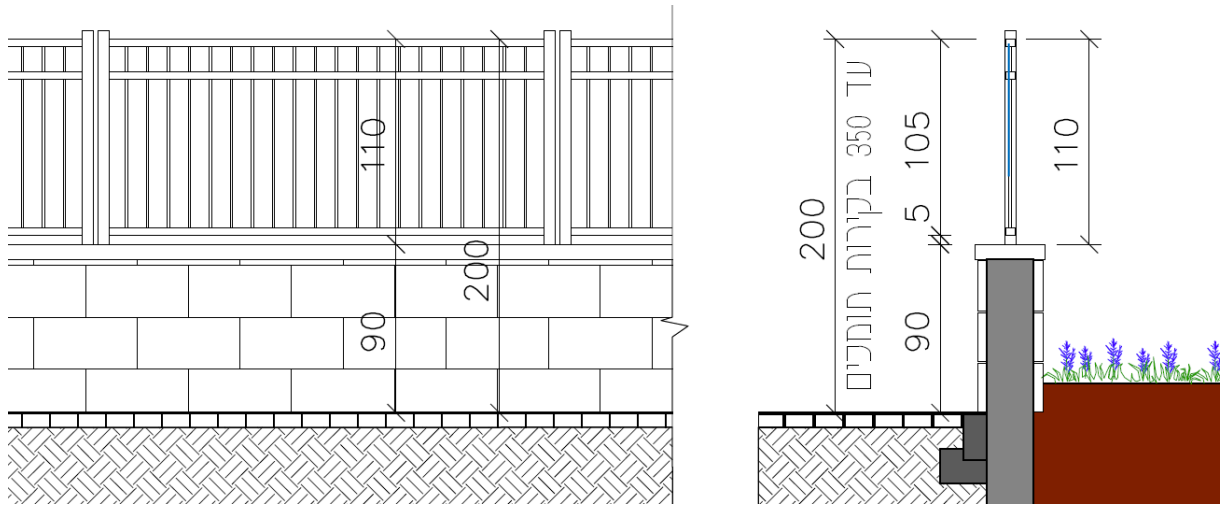


גדר אטומה תותנה או תותר במקרים חריגים להסתרת האחסנה החיצונית, אך ורק באישור או הנחיית הועדה המקומית. גמר הגדר יהיה כדוגמת כלל הגדרות, האטימה תתבצע ע"י הצבת לוחות פח מחורר צמוד לגדר ובגוון הסורג בצד המגרש. עובי פח מינימלי יהיה 0.8 מ"מ, אחוז החירור יהיה 35%, המרחק בין מרכזי החורים 15 מ"מ.



מגרש

מרחב ציבורי



לא יותרו גדר רשת שזורה או גדר חוטי תיל. לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל. שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית. פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.

לא תותר התקנת חיפויים ארעיים על גבי הגדרות, כדוגמת יוטה. קיר תמך במגרשים עולים מעל הכביש או מרחב ציבורי יבוצע בגובה הנדרש ובהתאם לגבהים שנקבעו בתכנית הבינוי הכללית. הקיר יבוצע במלואו בתוך המגרש בקו בנין 0 (אפס). ככל שנדרש קיר גבוה מ 3.50 מ' לרבות סורג מתכת מדוד בצד החיצוני, רשאית החברה הכלכלית לדרוש מהיזם או לבצע בעצמה על חשבון היזם, דרוג כמתואר בהנחיות המקוריות אך מחוץ לגבול המגרש. במקרה זה לא יידרש עדכון של תכנית הבינוי הכללית. גדרות במרווחים צדדיים ואחוריים בגבולות בין המגרשים תהיינה מסוג הקירות המותרים במרווח קדמי או קירות אטומים בגובה 2.00 מ' ומחויב בגמר טיח חוץ. במידה ותידרש הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה ההקמה באחריות בעלי שני המגרשים. תכנון קיר התמך של המגרש התחתון ייקח בחשבון את העומסים של המגרש העליון.

