



עיריית יבנה
לשכת מהנדס העיר

מסמך מדיניות בנושא "פיצול יחידת דיור צמודת קרקע" ע"פ תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה

ינואר 2025

עורכי המסמך:
אינג' נעם רווחה
זהבה בן חמו





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

כ"ג טבת, תשפ"ה

23 ינואר, 2025

מסמך מדיניות בנושא פיצול על פי תקנה 155 - פיצול יח"ד צ"ק

תוכן עניינים

1. מבוא ורקע חוקי
2. הגדרות
3. נתוני רקע - העיר יבנה
4. מדיניות הוועדה המקומית
5. תנאי סף להגשת בקשה לפיצול
6. דרישות תכנוניות
7. הליך הרישוי
8. היטלים ואגרות
9. פיקוח ואכיפה

1. מבוא ורקע חוקי

מסמך זה הינו חוות דעתי בנושא פיצול יחידות דיור, בהתאם לסמכות מכוח תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה, ע"מ להגדיר את מספר יח"ד הניתנות לפיצול בהיתר בניה בעיר.

תיקון 155 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, להלן התיקון, קובע הוראת שעה המתירה פיצול דירות עד ליום 1.6.2025, על פי סעיף 147(ג). וועדה מקומית רשאית לקבוע את מספר יח"ד המירבי, שהיא תתיר להוסיף בהתאם להוראות התיקון. להלן חו"ד כנדרש בהתאם לתיקון.

2. הגדרות

- | | |
|--|-----------------------|
| יחידת דיור הנמצאת על מגרש שניתן לבנות עליו לכל היותר 4 יחידות דיור לדונם | "דירה צמודת קרקע" - |
| כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה | "קרוב משפחה" - |
| יחידת דיור נוספת שנוצרה כתוצאה מפיצול של דירה קיימת | "יחידת דיור מפוצלת" - |



לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, התנאים 4, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387/8 פקס: 08-9433389

דוא"ל: HAYA@yavne.muni.il אתר אינטרנט: <http://yavne.complot.co.il>



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

תיקון 155 לחוק התכנון והבניה

"הוראת השעה" -

3. נתוני רקע - העיר יבנה

בעיר יבנה קיימות 3266 יחידות דיור צמודות קרקע, בחלוקה הבאה:

שכונה	מס' יח"ד צמודות קרקע
נאות שז"ר	146
נאות אשכול	215
רמות ויצמן	382
רמות בן צבי	208
נאות רבין (שכונה ירוקה)	61
נאות בגין	232
נווה אילן	2022
סה"כ צמודי קרקע בעיר	3266

בדיקה פרוגרמטית של מבני ציבור בשכונות השונות בהתבסס על תכנית המתאר:

רובע (על פי תכנית המתאר)	סה"כ מבני ציבור (מאושר ובתכנון)	סה"כ הקצאה נדרשת למבני ציבור	עודף/ חוסר
מרכז העיר - נאות בגין, מע"ר, שד' דואני (רובע 1)	249	221	28
המרקם הוותיק - רמות ויצמן, נאות בני"ג ונאות אשכול (רובע 2)	146	135	11
נווה אילן (רובע 3)	62	79	-17
נאות שז"ר ורמות בן צבי (רובע 4)	81	28	53
נאות רבין (רובע 5)	130	184	-54
נאות שמיר (רובע 6)	79	58	21
סה"כ	747	705	+42

יבנה-קהילה אשורה בשפה



לשכת מהנדס העיר, עיריית יבנה, התנאים 4, ת.ד 3, יבנה, 81101. טל': 08-9433387/8 פקס: 08-9433389

דוא"ל: HAYA@yavne.muni.il אתר אינטרנט: <http://yavne.complot.co.il>



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מסקנות: מלאי השטח הקיים והמתוכנן למוסדות ציבור עולה על ההקצאה הנדרשת לפי החישוב. כמו כן, ישנם מתחמים עם חוסרים להם יכול להינתן מענה על ידי מתחמים צמודים שבהם קיימת הקצאה עודפת אל מול הנדרש על פי תדריך התכנון. המתחמים בהם בולט החוסר בהקצאה הקיימת והמתוכננת הם שכונות נאות רבין ונווה אילן. מתחמי התכנון הצמודים להם נאות שמיר (BC), נאות שז"ר, נאות רבין כמו גם מתחמים נוספים מאפשרים מתן מענה לחוסר זה.

בדיקה פרוגרמטית של הגנים השכונתיים בשכונות השונות בהתבסס על תכנית המתאר:

רובע (על פי תכנית המתאר)	סה"כ שצ"פ (מאושר ובתכנון)	סה"כ הקצאה נדרשת	עודף/ חוסר
מרכז העיר - נאות בגין, מע"ר, שד' דואני (רובע 1)	93.5	153.9	-60.4
המרקם הוותיק - רמות ויצמן, נאות בני"ג ונאות אשכול (רובע 2)	42.2	74.2	-32
נווה אילן (רובע 3)	94.7	74.2	20.5
נאות שז"ר ורמות בן צבי (רובע 4)	23.2	17.7	5.5
נאות רבין (רובע 5)	84.2	78.5	5.7
נאות שמיר (רובע 6)	93.6	37	56.6
סה"כ	431.4	435.5	-4.1

מסקנות: המצאי הקיים ביבנה של גנים שכונתיים קטנים עונה לרוב על הצרכים והסטנדרטים הנדרשים, אך השכונות הוותיקות (רמות ויצמן, נאות שז"ר, נאות אשכול ונאות בן גוריון בשל מרקמן האורבני, מכילות בעיקר גינות משחק קטנות (עד 5 דונם ומעטים בהן הגנים השכונתיים הגדולים יותר).

לאחר בדיקת כלל התנאים הבאים הריני להמליץ לוועדה על מתן אפשרות לפיצול של הסך המינימאלי של עד 20% מיח"ד צמודות הקרקע בעיר ובהתאם לבדיקת השצ"פים והשב"צים בשכונות הבאות: נווה אילן, נאות שז"ר ורמות בן צבי. מעבר לכך ולאחר מילוי כלל התנאים המפורטים מטה אין לאשר פיצול דירות בהתאם להוראת השעה. אציין כי מספר המגרשים הכולל בשטח של 400 מ"ר ומעלה, עולה על סך של 20% מיח"ד צמודות הקרקע בעיר.





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

4. חוות דעתי לנושא פיצול יח"ד צמודות קרקע ביבנה

4.1 מכסת יחידות הדיור

להוציא את יבנה מזרחה, העיר יבנה נמצאת בעיצומו של תהליך התחדשות עירונית, בה מתוכננים להתווסף לעיר כ – 9,000 יח"ד במרקם העיר הקיים.
לפיכך ממליץ להגביל את היקף הפיצול ל-20% מסך יחידות הדיור צמודות הקרקע בעיר (סה"כ כ - **654** יח"ד).

4.2 אזורי עדיפות לפיצול

בהתאם לבדיקה פרוגרמטית של שטחי הציבור והתשתיות, הרצון לשמור על איכות חיים נאותה בצמודי הקרקע בהתחשב במגבלות החניה בשכונות, ממליץ, כי מדיניות הפיצול תחול על מגרשים בצפיפות של 2.5 יח"ד לדונם, היינו גודל מגרש מינימאלי לאישור יהיה **400** מ"ר. בהמלצת מהנדס העיר, תתאפשר סטייה של עד 5%.

לפיכך האזורים המועדפים לפיצול:

* שכונת נווה אילן.

* שכונת נאות שז"ר.

* שכונת רמות בן צבי.

5. תנאי סף להגשת בקשה לפיצול

- א. הדירה המיועדת לפיצול הינה דירה צמודת קרקע קיימת בעלת טופס 4 ובגודל מגרש מינימאלי של 400 מ"ר.
- ב. שטח הדירה המקורית הינו 120 מ"ר לפחות.
- ג. המגרש עומד בקריטריונים לפיצול על פי מדיניות זו.





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

6. דרישות תכנוניות

6.1 אפשרות הפיצול ו/או תוספת השטח תחול בתנאים הבאים:

1. אין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת.
2. יחידת הדיור הקיימת היא בשטח כולל של 120 מ"ר לפחות.
3. יחידת הדיור הנוספת תהיה עם כניסה נפרדת ובשטח של 45 מ"ר לפחות (לא כולל מדרגות וגישה).
4. היחידה תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדים. פקע"ר ידרוש גישה למרחב מוגן ביחידת האם. ניתן להשתמש בשטחי שרות (למשל מרתף), לטובת
5. ניתן להוסיף עד 45 מ"ר לזכויות הבניה לטובת הפיצול.
6. התכנית החלה במגרש נכנסה לתוקף לפני 7.8.2017 יום כניסתו לתוקף של תיקון 117 לחוק.
7. יחידת הדיור הנוספת תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, ולא ניתן יהיה להעביר בה זכויות בעלות
8. בנפרד מיחידת הדיור הקיימת. כמו כן, לא ניתן יהיה לקבל היתר לשימוש חורג ביחידת הדיור הנוספת שלא למגורים.
9. חניות: כל עוד יחידת הדיור הנוספת קטנה מ- 60 מ"ר, אין חובה להתקין מקומות חנייה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב בכופר חנייה בגין מקום חנייה אחד.
10. היטל השבחה: על ההקלה לתוספת יחידת דיור ישולם היטל השבחה מופחת של 34%, חציו בעת קבלת ההיתר וחציו בעת העברת זכויות; ואילו על תוספת השטח ישולם היטל השבחה רגיל של 50%.
11. במקרה של פיצול במרתף - מוגבל ל- 60 מ"ר, מתוכם עד 7.5 מ"ר שטח מחסן.
12. ביטול של פיצול, שלא כלל תוספת שטח ואושר מכוח סעיף זה והחזרת המצב לקדמותו פטורים מהיתר.

6.2 דרישות תשתית

- א. חניה: נדרשת השמשת 2 מקומות חניה קיימות מההיתר המקורי. ביחידה מעל 60 מ"ר - אפשרות להשתתפות בחניון ציבורי, היינו כופר חניה.
- ב. מיגון: לא נדרש ממ"ד נוסף במידה וקיים מיגון ביחידה המקורית – במידה וליחידה הנוספת אין נגישות לממ"ד, פקע"ר ידרוש שיפור מיגון ליחידה הנוספת.





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

7. הליך הרישוי

7.1 מסמכים נדרשים

- טופס בקשה להיתר בהקלה.
- תכניות אדריכליות.
- חישובי שטחים.
- נספח תנועה וחניה.
- התחייבות לרישום הערת אזהרה.

7.2 תהליך האישור

- בדיקת תנאי סף.
- פרסום לפי סעיף 149.
- דיון בהתנגדויות (אם הוגשו).
- החלטת ועדה.
- הוצאת היתר בניה.

8. היטלים ואגרות

- א. היטל השבחה מופחת, היינו 34% מסך השבחה, כאשר מחצית תשולם לפני מתן ההיתר, ומחצית תשולם בעת מכירת הנכס.
- ב. אגרות בניה על פי תקנות התכנון והבניה.
- ג. היטלי פיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים.





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

9. פיקוח ואכיפה

9.1 רישום משפטי

- א. רישום הערת אזהרה בטאבו על איסור מכירה נפרדת.
- ב. הגבלת השימוש להשכרה או מגורי קרוב משפחה בלבד.

9.2 פיקוח

- א. ביקורת לפני מתן תעודת גמר.
- ב. ביקורות תקופתיות לוידוא עמידה בתנאי ההיתר.
- ג. אכיפה במקרה של הפרת תנאי ההיתר.

