



עיריית יבנה
לשכת מהנדס העיר

מסמך מדיניות מתחם 1

מרכז העיר

יוני 2026

עורכי המסמך:

אדר' סלאבן פנוביץ

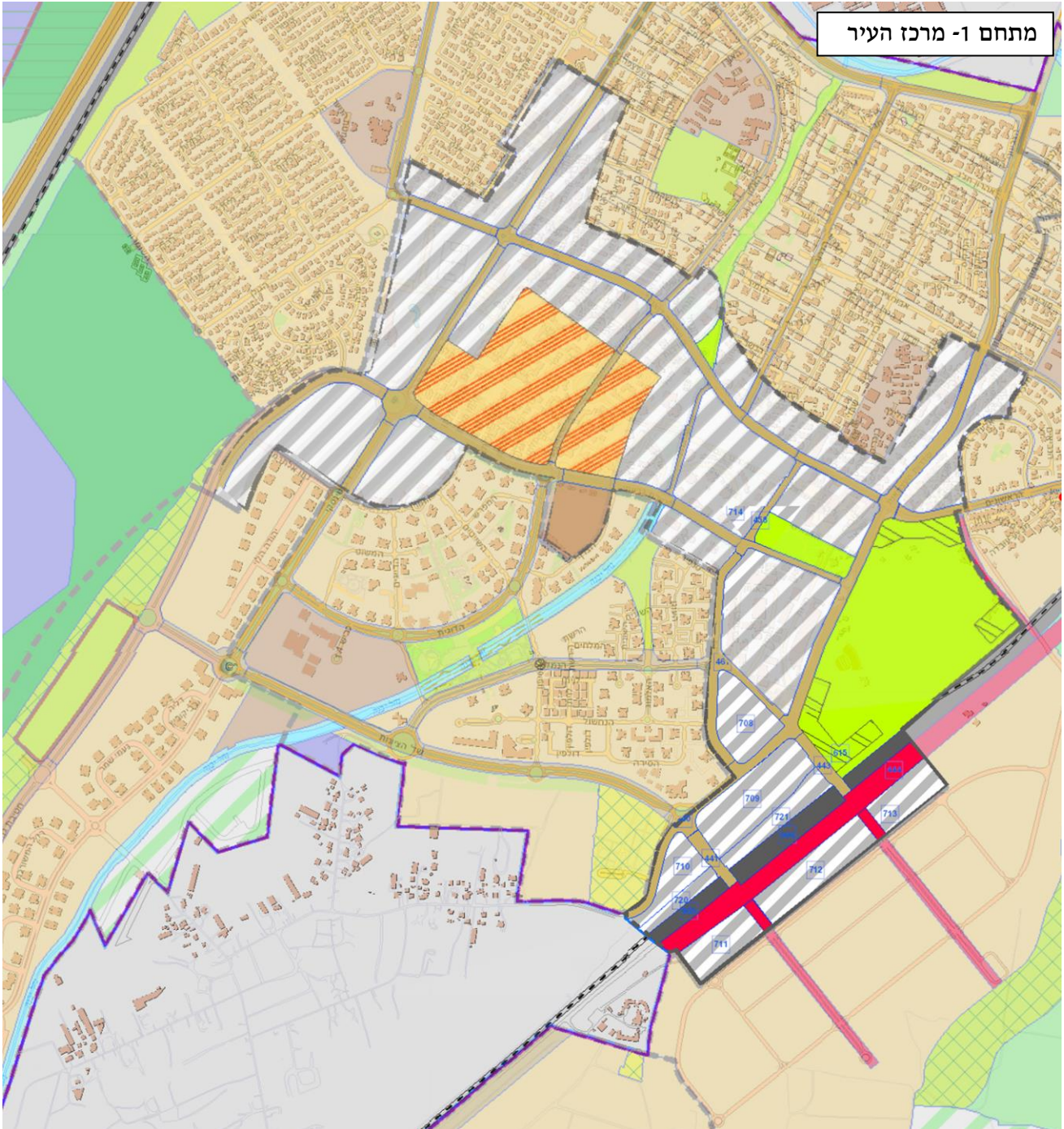
אדר' ורד נעמן סייג

מעין לזר

מתן שפירא



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

רקע

במסגרת תכנית המתאר הכוללנית ליבנה, הוגדרה חלוקה של העיר למתחמי תכנון, כאשר כל מתחם ואופיו וההנחיות הרלוונטיות לגביו.

מתחם 1 הוא המתחם המהווה את מוקד המשיכה והעוגן של העיר והוא כולל את מרכז העיר, את מרכז העסקים הראשי של העיר ואת שדרות דואני המהוות את עורק המסחר הראשי של העיר. לאורכו של הרחוב מתוכננים מתחמי התחדשות עירונית, מסחר מלווה רחוב, תעסוקה, שצ"פים ומבני ציבור.

במתחם נמצאת השדרה המרכזית - שדרות גבעתי המוגדרות כציר ירוק הנמשך מפארק החולות ועד תל יבנה.

במתחם מרכז העיר ניתן דגש רב על עירוב שימושים, התחדשות עירונית, קיום פעילות אינטנסיבית ברחובות הראשיים ודגש על בניה רוויה. מסמך זה מחלק את המתחם ל-7 תת מתחמי תכנון שונים.

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

מסמך זה חל על תכניות שנמסרו לועדה לתכנון ובניה החל מיום 1.1.2016. תכניות שנמסרו לפני תאריך זה יבחנו באותן אמות מידה בהן נבחנו תכניות אחרות שהוגשו באותה העת.

מטרות המסמך

המטרה העיקרית של המסמך היא הגדרת מדיניות תכנונית למתחם 1 מטרות משנה:

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

מתחמי תכנון מפורט במתחם

- מתחם א- התחדשות עירונית
- מתחם ב- איזור המע"ר
- מתחם ג- איזור המלאכה
- מתחם ד- שכונת נאות בגין
- מתחם ה- רחוב ז'בוטינסקי
- מתחם ו- שדרות העצמאות
- מתחם ז- תל יבנה ויבנה מזרח



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

נתונים כמותיים למתחם (מתוך תכנית המתאר הכוללנית)

הוראות	סה"כ	תוספת לקיים ולמאושר	יחידת מידה	נושא
	30,780	12,500	נפש	אוכלוסיה
שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים לבניה.	ל"ר	ל"ר	מ"ר	סה"כ שטח בניה במתחם
	9,620	3,900	יח"ד	מגורים
	1,077,440	436,800	מ"ר	קיבולת נומינאלית
1. המסחר יהיה במוקדים מסחריים ובמסחר מלווה רחוב. 2. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית קומת הקרקע תשמש למסחר ומשרדים. 3. יותרו מסחר ותעסוקה גם בקומות שמעליה, ובלבד שקומת הקרקע תשמש למסחר. 4. מוקדי מסחר יפנו חזית פעילה אל הרחוב, כולל כניסות ראשיות, מסחר והסעדה בקומת הקרקע, חלונות ראווה ותאורה.	165,000	128,000	מ"ר	מסחר
במתחם זה תותר תעסוקה מסוג א' בלבד. לא יותרו כל שימושים מזהמים ו/או המהווים מטרד לסביבה. היקף הבניה לצרכי תעסוקה ממזרח לכביש 42 והמסילה לא יעלה על 130,000 מ"ר כולל שירות.	469,000	423,000	מ"ר	תעסוקה
ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	249	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות	סה"כ	תוספת לקיים ולמאושר	יחידת מידה	נושא
ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת	154	60	דונם	שטח ציבורי פתוח
	30,000 מ"ר- 500 חדרים	30,000 שטח עיקרי	מ"ר	מלונאות

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.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות תכנון כלליות

כל תכנון מפורט במתחם 1 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. ברחובות הבאים במתחם זה יתוכנן מסחר מלווה רחוב: שדרות דואני, איזור המלאכה, שדרות העצמאות ושדרות ז'בוטינסקי מצפון לדואני. 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.

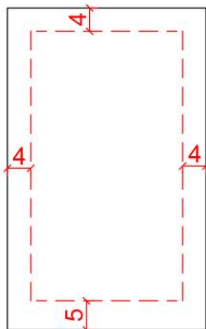
בין מבנה גבוה למבנה נמוך- קו בנין צידי 4 מ' מכל מגרש.

קו בנין קדמי יהיה 5 מ' פרט לחזיתות מסחריות- קו בנין קדמי 0

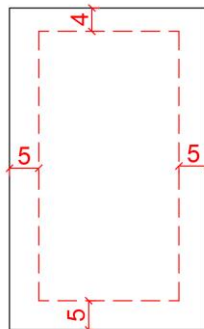
קו בנין אחורי 4 מ'.

תותר חריגה מהגדרה זו במידה וימצא מהנדס העיר כי יש לכך הצדקה תכנונית.

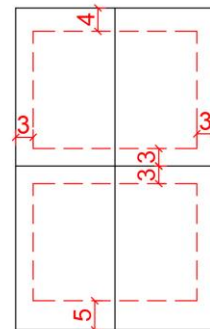
מצ"ב תיאור:



קו בנין צידי בין מבנה גבוה לנמוך 4 מ'



קו בנין צידי בין מבנים גבוהים 5 מ'



קו בנין צידי בין מבנים נמוכים 3 מ'



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

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

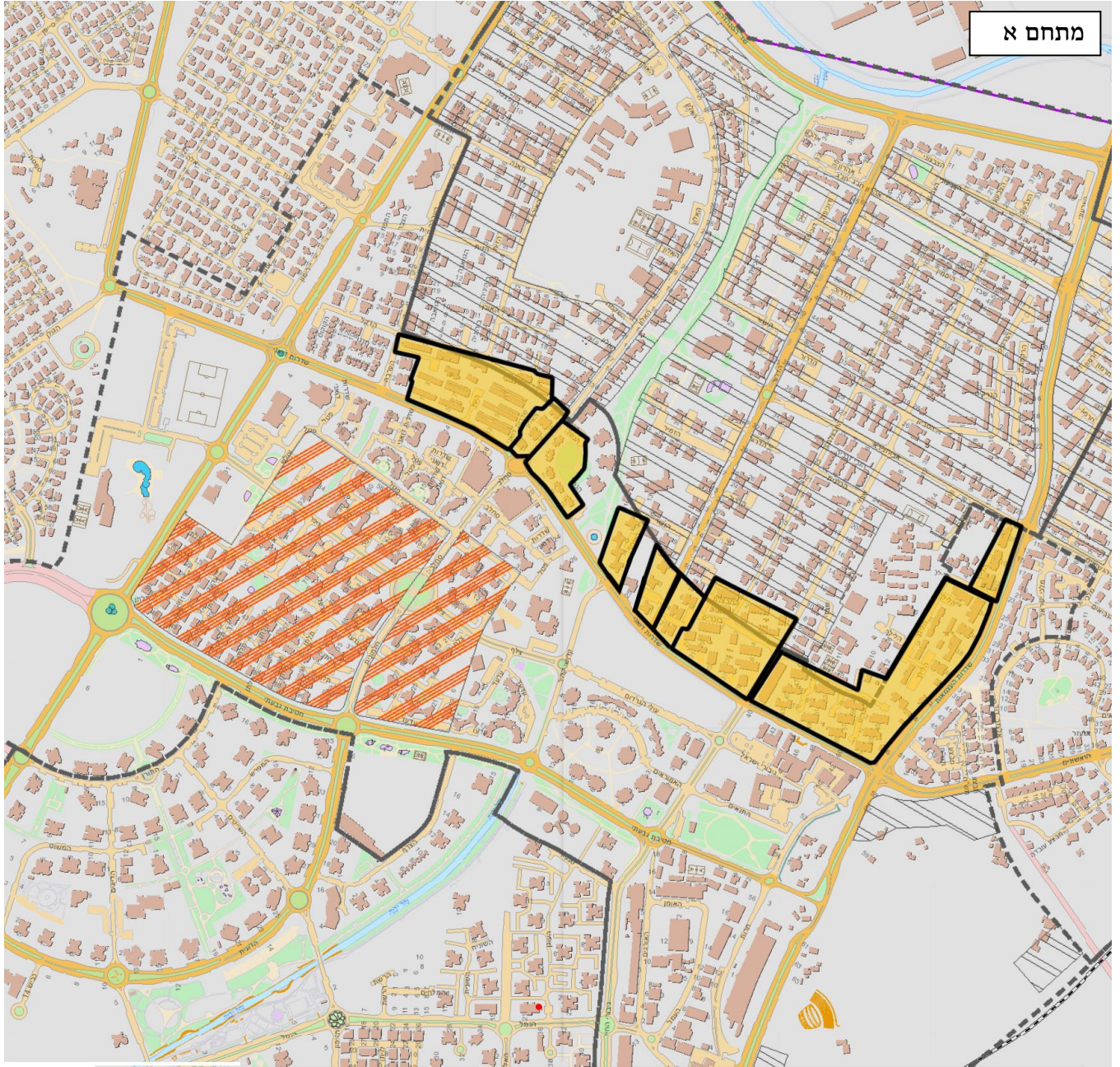


במנין הקומות המותרות מתוקף תכנית המתאר, לא תספר קומת הקרקע ולא תספר קומת היציאה לגג – קומת היציאה לגג תותר בתנאי שהיקפה לא יעלה על 25% מקונטור הקומה שמתחתיה

למתחם מוגדרת תוספת של 3,900 יח"ד כאשר אחוז מהן יוקצה לתוספות מתוקף תמ"א 38 ואחוז מסויים לתוספות מתוקף תכניות פינוי בינוי. באם ינוצלו זכויות הבניה שהוקנו, שאר התכניות המוסיפות יח"ד במסלול פינוי בינוי יועברו לדיון בועדה המחוזית.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם א - התחדשות עירונית

מתחם א כולו מיועד להתחדשות עירונית חלקו במסלול פינוי בינוי, עיבוי וחלקו במסלול תמ"א 38. 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 וצפיפות עד 18 יח"ד לדונם. מוקדים של בניה גבוהה של עד 28 קומות יותרו בכפוף לאישור משרד הבטחון ולחיבור נאות של המבנה לרחוב והתייחסות לשטחים הסמוכים, ובכלל זה בניה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/ המרחב הציבורי הגובל.

ניתן לאשר עד 5 מוקדים גבוהים במתחם זה ובלבד שישמר אופיו של הבינוי בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.

- תמורה - גודל דירה ממוצעת במצב היוצא (פלדלת) יהיה עד 108 מ"ר (לדירות החדשות/ דירות היזם).
- בסיס המצב הקיים יקבע ע"פ השטח הרשום בהיתר הבניה המופיע במשרדי הועדה לתכנון ובניה.
- תמורה לדירות הקיימות – תוספת ממ"ד 12 מ"ר (*), מרפסת 12 מ"ר, חניה תת"ק ומחסן 6 מ"ר.
- * הוועדה לתו"ב תומכת בהגדלת שטחי הממ"ד ע"פ תיקון 163 לחוק ככל וניתן לממש במסגרת התכנון המוצע.

- גובה קומות:

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

- בחינת שטחי הפרויקט תעשה ע"ב מכפיל שטח, אשר ייקבע בגבולות של 5.7 (שטח פלדלת). מכפיל יח"ד לצרכי בקרה יהיה בגבולות מכפיל 4, כולל אקוויולנט מסחר למעט חריגים שיבחנו על ידי הועדה לתכנון ובניה.

- אקוויולנט להמרת שטחי מסחר למגורים – כל 120 מ"ר מסחר יחשב כיח"ד אחת.
- הצפיפות היוצאת תקבע בהתאם לצפיפות הנכנסת ותעמוד על ערכים של 50 עד 60 יח"ד לדונם.

- יש לעמוד בשני התנאים לעניין צפיפות ומכפילים באופן מצטבר.
- מענה פרוגרמטי לצ"צ - על כל תכנית להחזיר בתכנון מפורט את השטחים הציבוריים בכמות של לפחות כפי שנלקחו לשם התכנית החדשה בתוספת שטחים לפי הפרמטרים הבאים.

כל תכנית תתן מענה פרוגרמטי ע"פ נספח פרוגרמה כלל עירוני ודרישות הועדה המקומית לתו"ב יבנה.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

- 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:
 - תתוכנן חניה אחת לכל יח"ד קיימת ולכל יחידת דיור חדשה יתוכננו 1.3 חניות.
 - 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
 - תקן 21.1
 - וכל נספח נוסף שיידרש ע"י הוועדה.
- במידה ומדובר במסלול יזמים, יש להציג 75% מחתימות בעלי הזכויות בשטח התכנית.
- יש להציג בדיקת כדאיות כלכלית.

על היזם להקים קרן תחזוקה ל- 10 שנים מינימום לבעלי דירות ממשיכים בפרויקטים של התחדשות עירונית לפי נספח א למסמך זה (מדיניות קרן תחזוקה).



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

טבלת מתחמים- פינוי בינוי

מס' יח"ד קיים	מספר שצ"פ	מספר מבני ציבור	מספר מבני מסחר	מספר מבני מגורים	שטח במ"ר כולל דרכים	שטח במ"ר ללא דרכים	שם המתחם
234	3	2	0	14	25,050	22,900	דואני שבזי
64	0	0	0	4	5,250	4,750	השחף
48	0	0	1	3	5,150	3,950	דואני האלון 1,3,5,7
40	1	0	0	5	10,250	4,150	דואני הנחל
48	0	0	0	3	6,100	4,350	העצמאות לילך
314	1	5	1	9	29,200	26,950	דואני הדקל
748							סה"כ



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

נספח א' - מדיניות קרן תחזוקה בהתחדשות עירונית

עורך המסמך: מתן שפירא, ראש מינהלת התחדשות עירונית יבנה (08/2024)
(עדכון: 03/2026)

רקע:

בעיר יבנה מקודמים מתחמי פינוי – בינוי בהיקפים משמעותיים ולהם השפעה ישירה על הוצאות התחזוקה הצפויות לתושבים המתגוררים בשכונות אלו (להלן: "התושבים הוותיקים") לעת יתאכלסו בבניינים החדשים, בהם הבינוי החדש הינו בעל מאפיינים שונים בתכלית מאופי הבינוי במצב הקיים.

בינוי זה מחייב עלויות תחזוקה גבוהות, באופן משמעותי, מהעלויות להן היו רגילים בעלי הדירות בבינוי הקיים. לאור זאת, נמצא שיש מקום להקל על בעלי הדירות הקיימים, אשר יגורו במיזם החדש, באמצעות השתתפות בהוצאות התחזוקה.

בשנת 2016 חוקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במסגרתו נקבע (סעיף 19), בין היתר, כי דייר שהגיע לגיל פרישה ומקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, וזוהי דירתו היחידה, לא יהיה חייב בתשלום דמי ועד בסכום העולה על הסכום ששילם בדירתו הישנה וזאת לתקופה של חמש שנים. במקרה כזה היזם נדרש ע"י רשות המסים להעמיד כספים במסגרת קרן תחזוקה הונית עבור עלויות אחזקה בבניין החדש והיזם אינו נדרש במס שבח על הקרן. הני"ל גם רלבנטי לדיירי הדיור הציבורי (עמידר, חלמיש וכו'), אך במקרה זה היזם מעביר את הפרשי התשלום למשרד השיכון וזה מתחשב עם הדייר באמצעות החברה המשכנת.

הקלות אלו אינן מספיקות ורחוקות מלהיטיב עם כל בעלי הדירות המתגוררים במתחמי פינוי-בינוי. משכך, פועלת עיריית יבנה לקביעת מדיניות סדורה בדבר חובת הקמתה של קרן לכיסוי הוצאות תחזוקה ע"י היזם/ חברה אשר מקדמים את הפרויקט וכתנאי להגשת היתר בניה ואכלוס, כפי שיפורט להלן.

בחודש אוק' 2021 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסמך המלצות למנגנון מימון עלויות תחזוקה לבעלי דירות ממשיכים בפרויקטים של התחדשות עירונית, המציע אופן פעולה ראוי להתמודדות עם אתגר זה.

הכרה בצורך זה אף מקבלת ביטוי בתקן מס' 21.1 אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין בחודש יוני 2022 וקובע לעניין זה כי היקף ההשתתפות יקבע בהתאם להשפעתו על היקפי הבנייה ובהתחשב בהסכם בין בעלי הדירות ליזם, ככל שקיים. השתתפות בתחזוקה תהיה לתקופה שתקבע במו"מ בין בעלי הדירות ליזם והיא תחושב, בתקן זה, לפי הפרש דמי הניהול בבניין החדש (לדירות התושבים הוותיקים) לעומת עלות ועד הבית בבניין הקיים, לתקופה של בין 10 שנים, כפול מקדם 0.8 (המביא בחשבון את העובדה שלא כל בעלי הדירות הקיימות יתגוררו בדירות החדשות).

עוד נקבע בתקן כי חוות הדעת שנערכת לפי תקן 21.1, לאחר שנבדקה ואושרה ע"י שמאי מטעם מוסד התכנון, תפורסם עם מסמכי התכנית בשלב ההפקדה של תכנית פינוי-בינוי.

מובא לידיעת התושבים כי עבור שירותי הנאמנות, יהיה הנאמן זכאי לשכר טרחה. נכון להיום, התעריפים המקובלים ע"י לשכת עוה"ד מפורסמים במסגרת החלטה מס' 46 של ועדת האתיקה מיום 17.05.2012. מומלץ להשתמש בשירותיו של נאמן על אף העלויות הכרוכות בכך, נוכח חשיבותם של כספי הקרן להבטחת איכות תחזוקת הבניין לאורך זמן.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

המדיניות העירונית:

1. בפרויקטים למימוש בהתאם לתכניות פיננסי- בינוי בעיר תוקם ע"י היזם קרן הונית לצורך מימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים ואשר תוחזק בחשבון נאמנות על-ידי נאמן ("קרן תחזוקה").
2. המדיניות מבוססת על הנחת תשלום אחיד בין דירות התמורה לדיירים הוותיקים, אשר נפוצה בישראל. ככל וייקבע ע"י התושבים בתקנון הבית המשותף מנגנון שונה לחלוקת הוצאות הבניין, מנגנון זה יוטמע בקרן התחזוקה וישמש בסיס לחלוקה בין התושבים.
3. קרן התחזוקה תנוהל באמצעות חשבון נאמנות שיפתח באחד מהבנקים/מוסדות פיננסיים המוכרים בישראל.
4. היזם יחתום על כתב התחייבות להקמת קרן התחזוקה בהתאם לנוסח הרצ"ב כנספח למדיניות זו. חתימה על כתב ההתחייבות תהווה תנאי להפקדת התכנית.
5. מינוי הנאמן בפועל תוך הצגת הסכם הנאמנות חתום וכתב הוראות לנאמן. הונו תנאי למתן היתר בניה בפרויקט.
6. הקמת קרן התחזוקה בפועל תוך הצגת אישור כי הכספים הדרושים לניהול קרן התחזוקה הופקדו בה, תהווה תנאי למתן תעודת גמר לפרויקט.
7. סכום ההפקדה לקרן התחזוקה יחושב לפי ההפרש בין עלות האחזקה הצפויה בבניין החדש (ר' פירוט להלן) לבין שיעור תשלום דמי הועד בית בבניין הישן¹ * מספר בעלי הדירות הוותיקים במתחם (100% מבעלי הדירות הוותיקים) * 10 שנים (להלן: "סכום הזכאות להפקדה").
- יוער, כי ככל וייקבע במו"מ בין היזם/קבלן לבין התושבים הוותיקים תנאים מיטיבים ביחס למדיניות זו, הרי שתנאים אלו יגברו על המדיניות העירונית, אשר מהווה את הרף המינימלי ההכרחי בעניין זה.
8. סכום הזכאות להפקדה יבחן ויאושר ע"י הרשות המקומית בהתאם להמצאת אסמכתאות ע"י היזם.

הערכה ראשונית לעלויות² אחזקה לתשלום בהתאם לגובה הבניין³:

- בניין עד 8 קומות – 450 ₪ ולאחר קיזוז עלויות הבניין הישן – 400 ₪.
- בניין מעל 8 קומות – 550 ₪ ולאחר קיזוז עלויות הבניין הישן – 500 ₪.

תפעול והקמת קרן התחזוקה:

1. כל הכספים שיופקדו/או יצטברו בקרן התחזוקה ישמשו אך ורק לצרכי הבטחת תשלום הפרש עלויות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף עבור הדיירים הוותיקים שישובו להתגורר בדירות החדשות בפרויקט.
2. השתתפות קרן התחזוקה בתשלומים כאמור לעיל מיועדת ומוענקת לבעלי הדירות אשר מתגוררים בדירות הקיימות במועד שקודם לתחילת ביצוע העבודות ואשר הצהירו בפני החברה היזמית המקדמת את הפרויקט כי ישובו להתגורר בדירות החדשות לתקופה שלא תפחת מ- 12 חודשים ("הדיירים הוותיקים").
3. זהות הדיירים הוותיקים תקבע במועד שלא יפחת מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות החדשות. החברה היזמית תסתמך לצורך זאת על התצהירים שימסרו לה על ידי ב"כ הבעלים.

¹ מוערך ב-50 ₪ לחודש

² בהתבסס על אומדני עלויות אחזקה מתוך דו"ח "תחזוקת מבנים גבוהים בישראל" שפורסם ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בדצמ' 2017 ומתוך סקירת מדיניות תחזוקה אשר מקודמת בעיריית שוונת בארץ

³ מספר הקומות אינו כולל קומת קרקע וקומת גג



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

4. במקרה בו מי מבעלי הדירות הוותיקות יחליט שלא להתגורר בבניין החדש לכל משך התקופה המתחייבת כאמור לעיל, בין אם יחליט למכור את דירתו החדשה ובין אם להשכיר את דירתו החדשה, לא יחול שינוי בסכום הזכאות להפקדה לקרן בעבור אותו בעל דירה, ואולם, סכום זה ייזקף לטובת כלל בעלי הדירות הוותיקות המתגוררות בבניין החדש בפועל, וזאת לשם התחזוקה השוטפת ברכוש המשותף בבניין.
5. הדיירים הוותיקים יפעלו לבחירת נציגות מטעמם, כאשר מומלץ ככל וניתן כי ימונה נציג אחד מכל בניין חדש וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין לבחירת נציגות ("נציגות הדיירים הוותיקים").
6. זהות הנאמן תיקבע ע"י נציגות הדיירים הוותיקים בסיוע בא כוחם.
7. הנאמן יפעל בהתאם להסכם נאמנות וכתב הוראות לנאמן אשר יחתם בינו לבין הדיירים הוותיקים, לביצוע פעולות בחשבון הנאמנות, לשחרור כספים בשם הדיירים הוותיקים, בהתאם להנחיות שבכתב הוראות לנאמן ואו להנחיות נציגות הדיירים הוותיקים.
8. הנאמן יעביר מקרן התחזוקה עבור כל דייר וותיק את סכום הזכאות להפקדה במועדי תשלום דמי הניהול והתחזוקה שיקבעו לכלל הדיירים, באמצעות הוראת קבע לחשבון ועד הבית ואו בהתאם להוראות הסכם הניהול שיחתם.
9. בחלוף תקופת התשלום בהתאם להוראות לעיל, יופסקו העברות בסכום הזכאות להפקדה לדיירים הוותיקים. ככל ובמועד זה יוותרו כספים בחשבון הנאמנות, אזי כספים אלה יחולקו בין הבניינים בפרויקט, ביחס התואם למספר הדירות הוותיקות בכל בנין, וישמש לטובת אחזקת שבר ותחזוקה ארוכת טווח של כל בנין בהתאם לאישור הנציגות בכל בנין.
10. הוראת מעבר: מדיניות זו לא תחול רטרואקטיבית על תכניות מפורטות אשר אושרו למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תחשיב להמחשה בלבד – 100 דיירים וותיקים בבניין מעל 8 קומות לתקופה של 10 שנים:

תיאור	יח"ד / %
מספר דיירים ותיקים	100
שיעור זכאים לקרן תחזוקה	80%
סה"כ דיירים זכאים	80
תשלום נוכחי לועד	₪ 50
תשלום צפוי לתחזוקה	₪ 550
הפרש עלות תשלום תחזוקה	₪ 500
סה"כ הוצאה שנתית	₪ 480,000
סה"כ הוצאה ל-10 שנים	₪ 4,800,000
מספר יח"ד בפרויקט לדוגמא	400
היקפי בניה משוערים בפרויקט	₪ 400,000,000
רווח יזמי נורמטיבי (16%)	₪ 68,000,000
רווח יזמי בניכוי קרן תחזוקה (₪)	₪ 63,200,000
רווח יזמי בניכוי קרן תחזוקה (%)	15.80%
השפעה על הרווח היזמי	1.20%

נספחים:

- נספח א' - כתב התחייבות להקמת קרן תחזוקה
1. נספח ב' - הסכם / התחייבות לדוגמא בין יזם לבין נציגות התושבים הזכאים
2. נספח ג' - כתב הוראות לדוגמא לנאמן בעניין הבטחת התחזוקה השוטפת



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

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 הדירור 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 דירור.
3. תוספת בניה
תותר בניה של שתי קומות טיפוסיות. שטח הקומות הנוספות יהיה בהיקף של הקומה שמתחתיהן. התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דירור.
4. הקמת קומה חלקית על הגג
בנוסף, ניתן לאשר תוספת עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה (כולל ההרחבה), שטח זה יכול לשמש ליחידות דירור חדשות או להרחבת הדירות שמתחת. לא ניתן לנייד שטחים שניתנו 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 מקווי בניין בהתאם למה שהוגדר בתמ"א.

מס' יחידות הדירור

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

חניה

יש לתכנן 2 חניות לכל יח"ד חדשה.

גמישות

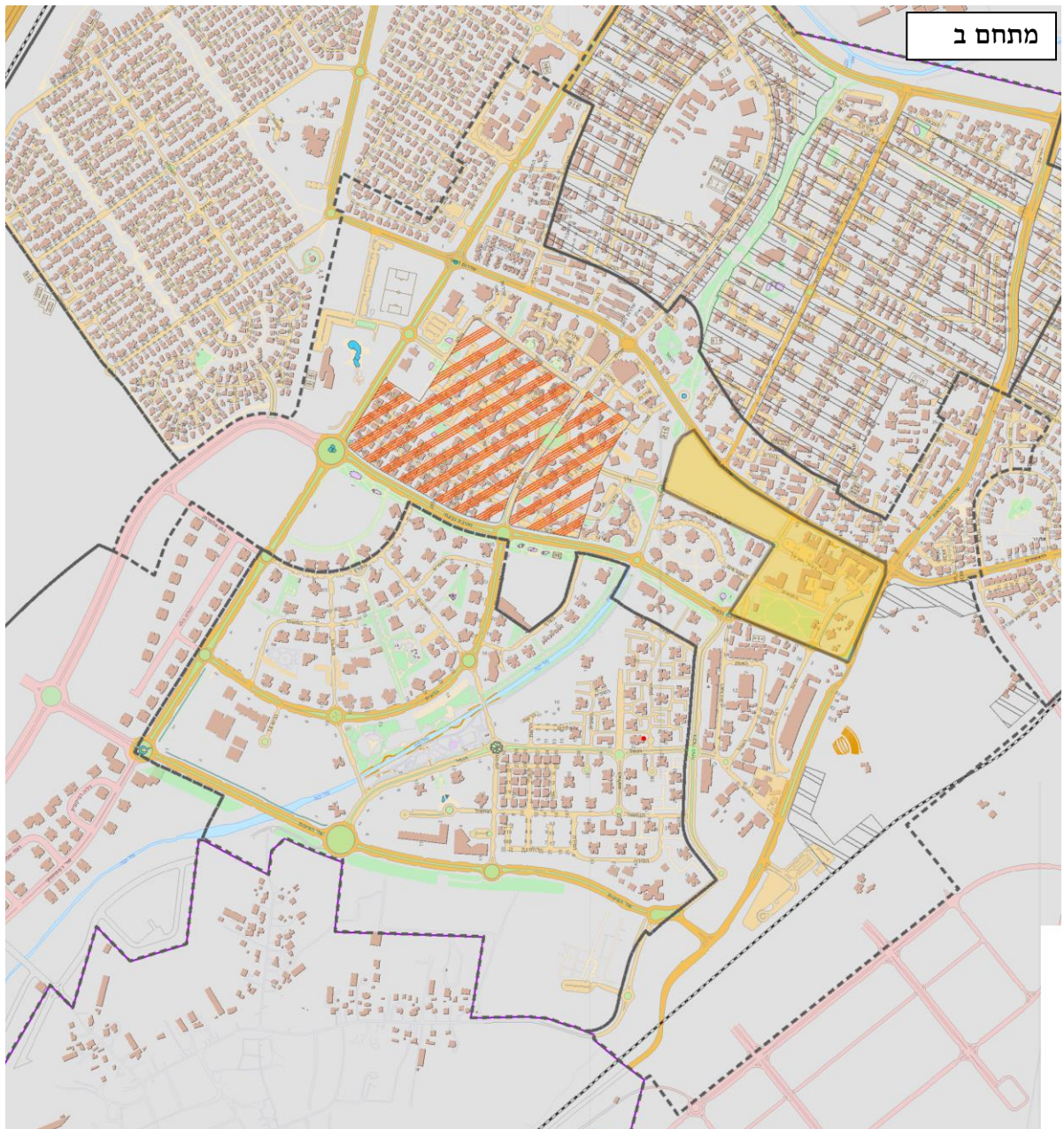
תינתן גמישות לוועדה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 – הכנת תכנית מפורטת לחיזוק מבנים לנושאים הבאים: שטחי בניה, יחידות דירור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ב - מע"ר יבנה

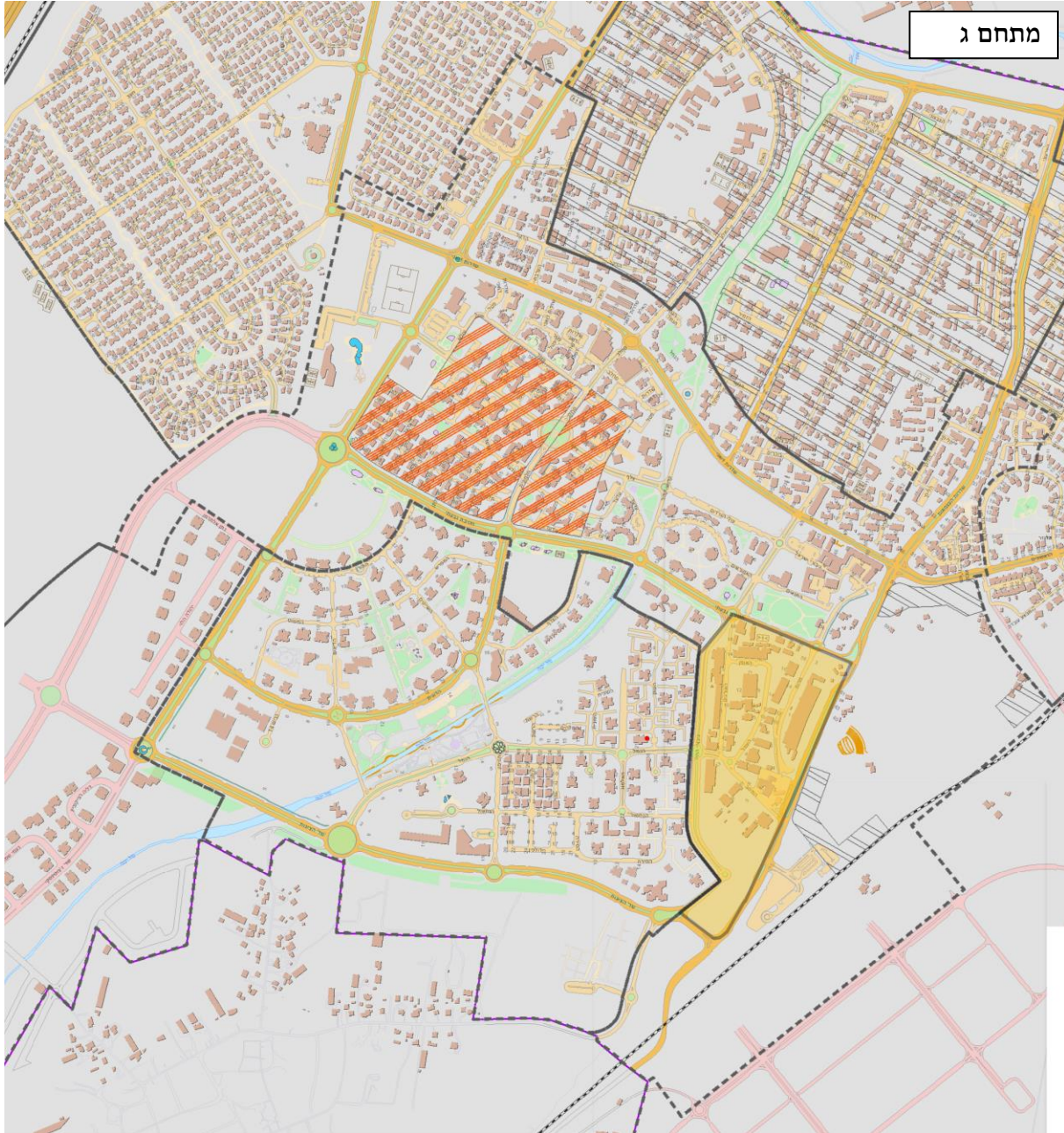
הנחיות וזכויות הבניה במגרשים במתחם ב (המע"ר) יהיו לפי התכניות המאושרות. ניתן יהיה להגיש תכניות המשנות את תכנית המע"ר. תכניות אלו יבחנו על ידי מהנדס העיר וצוות התכנון בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ג - איזור המלאכה.





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

ייעודי קרקע ושימושים

בתכנית המתאר יעוד הקרקע באיזור המלאכה מוגדר כ"עירוני מעורב".

השימושים המותרים ביעוד זה הם:

שימושים עיקריים: מגורים לסוגיהם, אכסון מלונאי, מסחר, מסעדות ובתי קפה, מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך ואקדמיה, מינהל ציבורי, תרבות, בריאות ודת, שימושי תעסוקה א (תעסוקה נקיה דוגמת תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מכוני העתקה, מכירה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה וכדומה. הכל בהתאם למגבלות המצוינות בנספח איכות הסביבה).
שימושים משניים: מתקני ומגרשי ספורט ונופש, מרכז תחבורה.

עקרונות התכנון

תכניות מפורטות במתחם זה יהיו כפופות לתכנית כוללת שתזום הועדה המקומית, על פי עקרונות התכנון הבאים:

- החיאה וחידוש המתחם
- עירוב שימושים: מסחר, תעסוקה, מגורים
- יצירה מוקד משיכה
- שמירה על העסקים הקטנים
- יצירת מוקד תעסוקה
- תוספת יחידות דיור
- חיבור ליבנה מזרח

יותר תכנון של כ-200 יח"ד קטנות בשטח איזור המלאכה במגרשים שיקבעו בתכנית הכוללת. הצפיפות המותרת על פי תכנית המתאר עומדת על עד 18 יח"ד נטו לדונם.

ציר רחוב גיבורי החיל הממשיך מכיוון שד' דואני יפותח כציר בילוי ופנאי המקשר בין שכונת נאות רבין למתחם מתוך מחשבה "להחיות" את המתחם גם בשעות בהן אין בו פעילות והוא הופך לאיזור מאיים ולא מנוצל. עקב הפרשי גובה, תתוכנן חזית מסחרית לרחוב האורגים ובצידו השני והגבוה יותר- רח' גיבורי החיל תתוכנן חזית כניסה לשטח המגורים. הדבר יתבסס על הסקיצה המצ"ב בעמוד הבא.

קוי בנין:

לחזית מסחרית בקומת הקרקע קו הבנין יהיה 0.

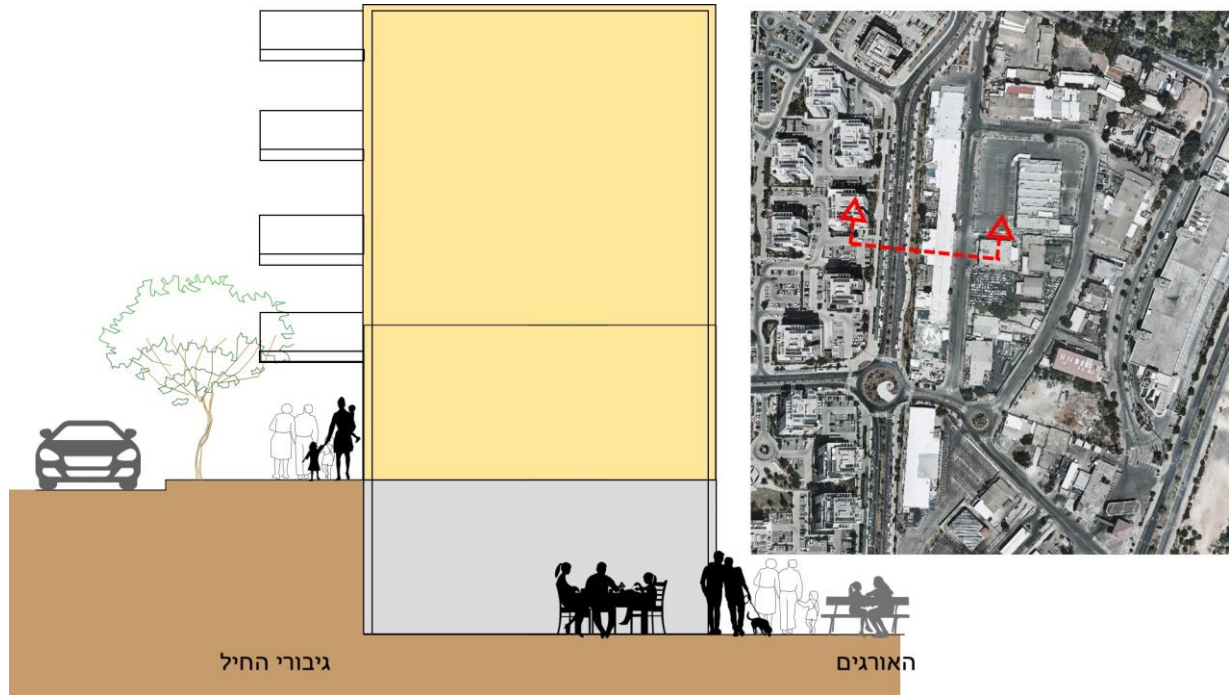
כל תכנית מפורטת במתחם הנ"ל תלווה בנספח בינוי הכולל חזיתות וחתכי רחוב כולל חתכים המציגים את המבנים ברחובות הסמוכים ובמקרה של תל יבנה את התל.
כל תכנית מפורטת במתחם תכלול פתרון ניקוז ברמת המתחם.

בחזיתות הפונות לרחוב האורגים, האומן והמיסב תתוכנן חזית מסחרית בקומת הקרקע.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

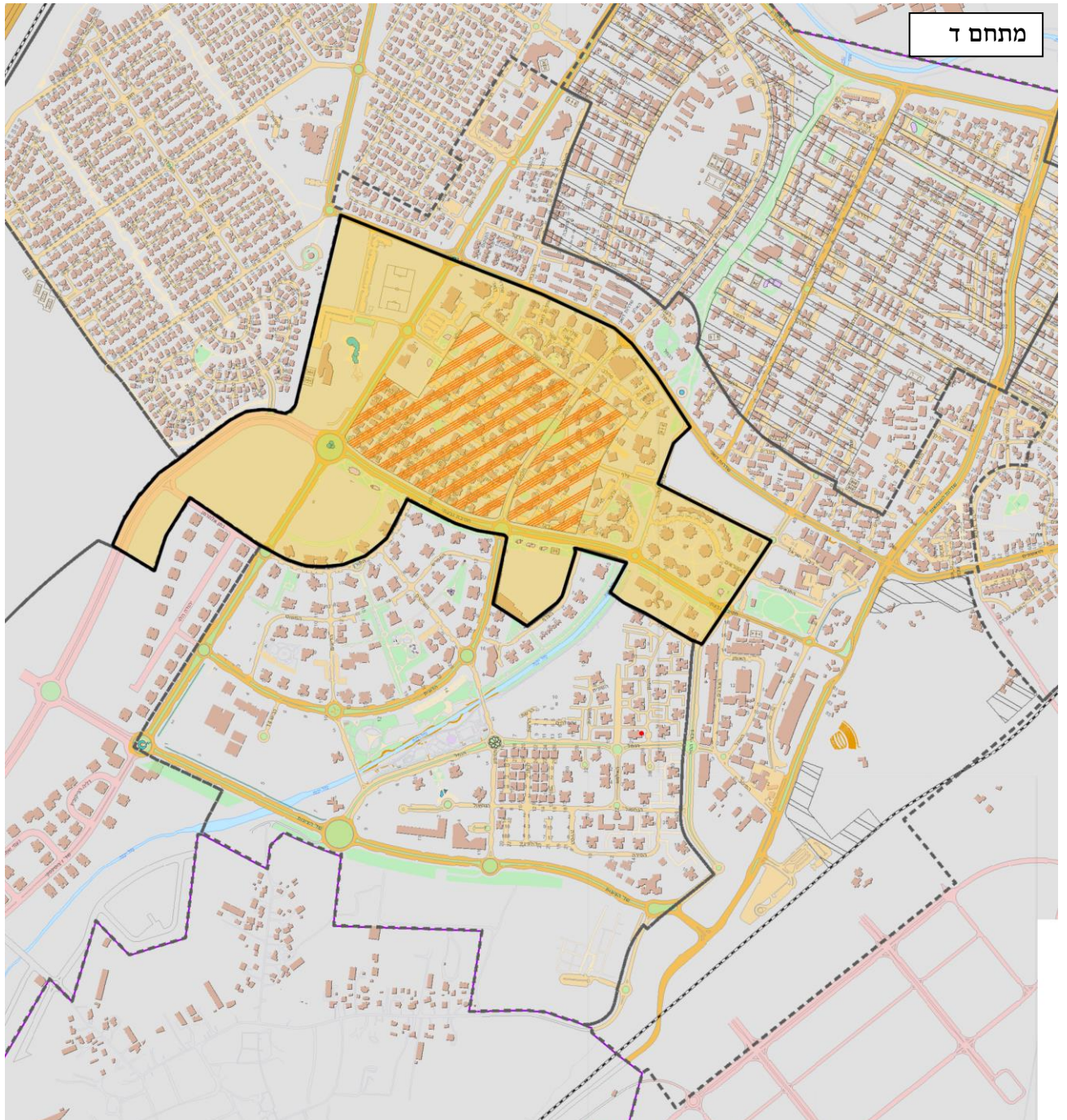
ציר גיבורי החיל, חתך רעיוני:





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ד- שכונת נאות בגין, חטיבת גבעתי.





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

▪ רחוב גבעתי

רחוב גבעתי יפותח כשדרה ראשית מרכזית וירוקה המקשרת בין פארק החולות במערב אל תל יבנה במזרח. כל תכנית שתתוכנן לאורך רחוב זה תכלול התיחסות לרצועה ירוקה לצורך חיזוק מהות השדרה כציר פנאי קושר בין שני מוקדים פתוחים.

▪ נאות בגין

כל תכנית מפורטת בשכונת נאות בגין, שעיקרה תוספת זכויות בניה תשמור על אחדות בתוספות המוצעות לעניין גודל ופרטי בניה, הדבר יעוגן בנספח הבינוי של התכנית. תכניות מסוג זה יתאמו ככל הניתן לתכניות מאושרות דומות לעניין מיקום וגודל התוספות על מנת לשמור על נראות אחידה בשכונה.

לא תותר כל תוספת חדשה שתגיע לגבול המגרש.

בתכניות מסוג זה, יש לכלול את כל יחידות הדיור הקיימות במגרש, גם אם בעליהן אינם מעוניינים לקחת חלק בתכנית.

לא תותר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור במתחם זה.

כל תכנית חדשה שתוכן בקטע שעל רחוב שדרות דואני תתוכנן עם קומת קרקע מסחרית ובינוי מלווה רחוב.

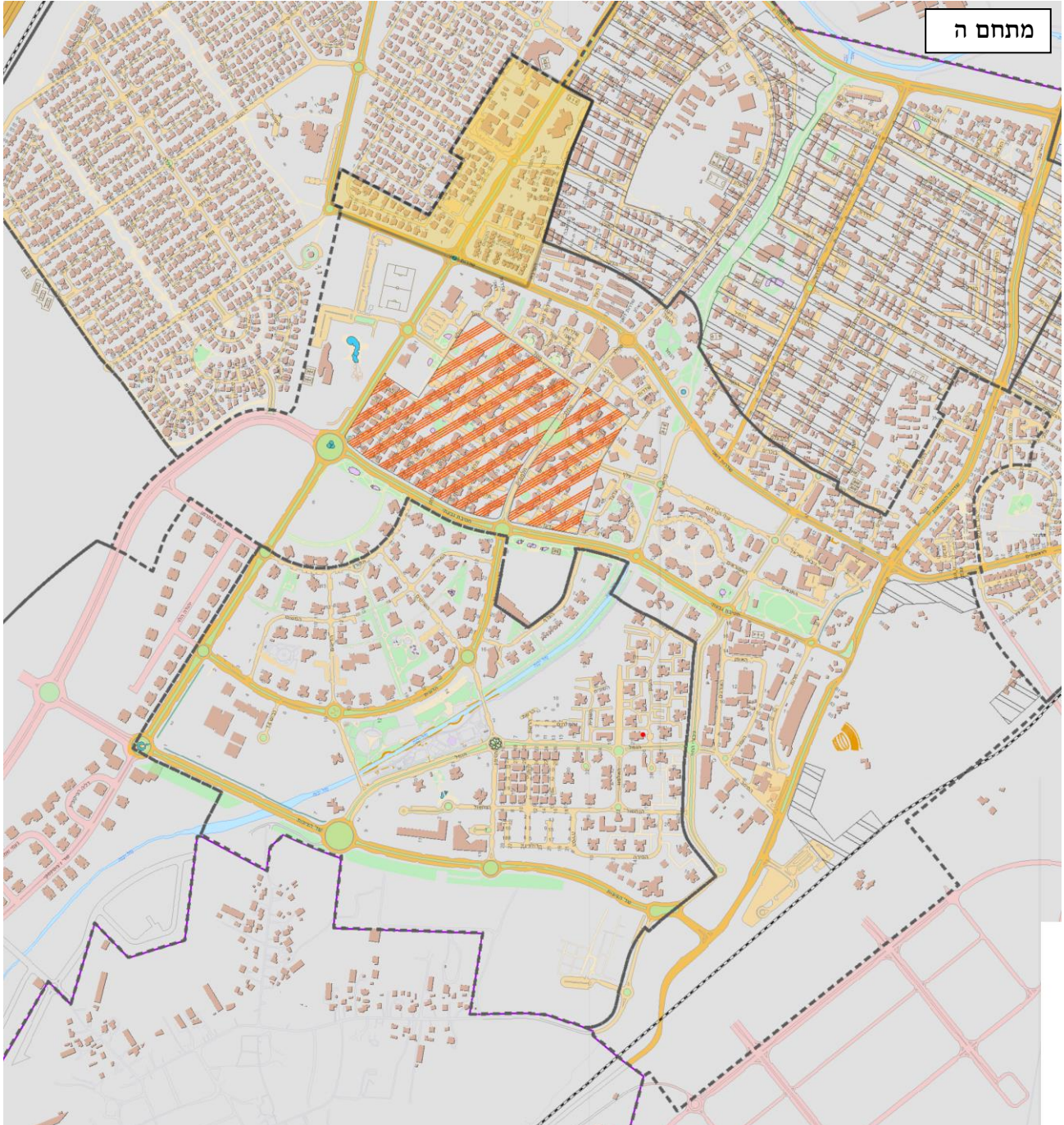
▪ מתחם הספורט

בכל תכנית מפורטת בתחום איזור הספורט, האצטדיון והקאנטרי יש לשמור על אופיו של התחום כאיזור ספורט. לא תותר בניה של מעל 4 קומות בתכניות מפורטות.

תותר חריגה מהגדרה זו במידה וימצא מהנדס העיר כי יש לכך הצדקה תכנונית.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ה- ז'בוטינסקי

בתכניות מפורטות במתחם זה לאורך שדרות דואני וחלקו של ז'בוטינסקי יתוכנן מסחר מלווה רחוב (ע"פ תשריט תכנית המתאר).

הכניסות למבנים יתוכננו מרחוב ז'בוטינסקי, לא תותר הפניה של גינות פרטיות אל הרחוב. יותר תכנון של קומה נוספת במבנים הנ"ל ובתנאי שהתכנית תכלול מבני שלם בתחומה. בתכניות מפורטות העוסקות בתוספת קומה תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הקומה הנוספת לכל אותו מבני.

תוספת יחידות דיור מתוקף חוק פיצול דירות יותר באיזור זה באישור מהנדס העיר ובהתאם למדיניות שתגבש הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה.



שכונת הערבה - (חלקה במתחם 2 המרקם הותיק) 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.

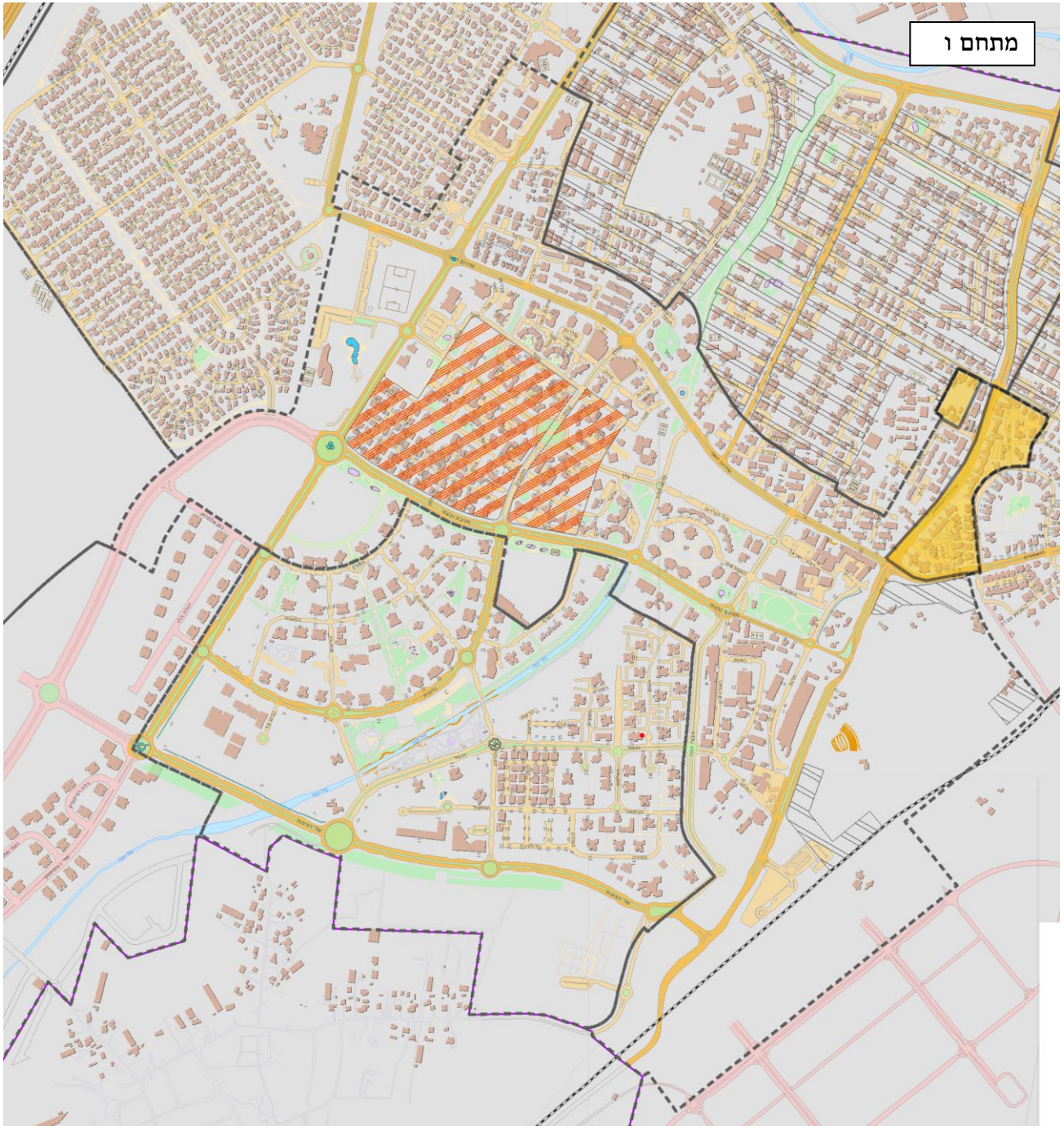
תותר תוספת יחידות דיור בשטחי המגרשים הפנויים בלבד- 80 מגרשים.

במידה והמתחם יטופל בכללותו ניתן להתייחס 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.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ו – שדרות העצמאות.

- יעוד קרקע עירוני מעורב.
- בניה רוויה
- לא תותר תוספת קומות או תוספת יח"ד בבניה רוויה שאינה במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי.
- לא יותרו תוספות בניה שאינן מרפסות או ממ"ד.
- בכל תוספת למבנה הקיים יש לקבל את אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין בחירת חומרי הגמר ואישור החזיתות.
- תכניות מפורטות לאורך שדרות העצמאות יכללו קומת מסחר הפונה אל הרחוב.
- תוכן התייחסות תחבורתית וסביבתית בתכניות הפונות לשדרות העצמאות.

תנאים לאיחוד וחלוקה במגרשים צמודי קרקע:

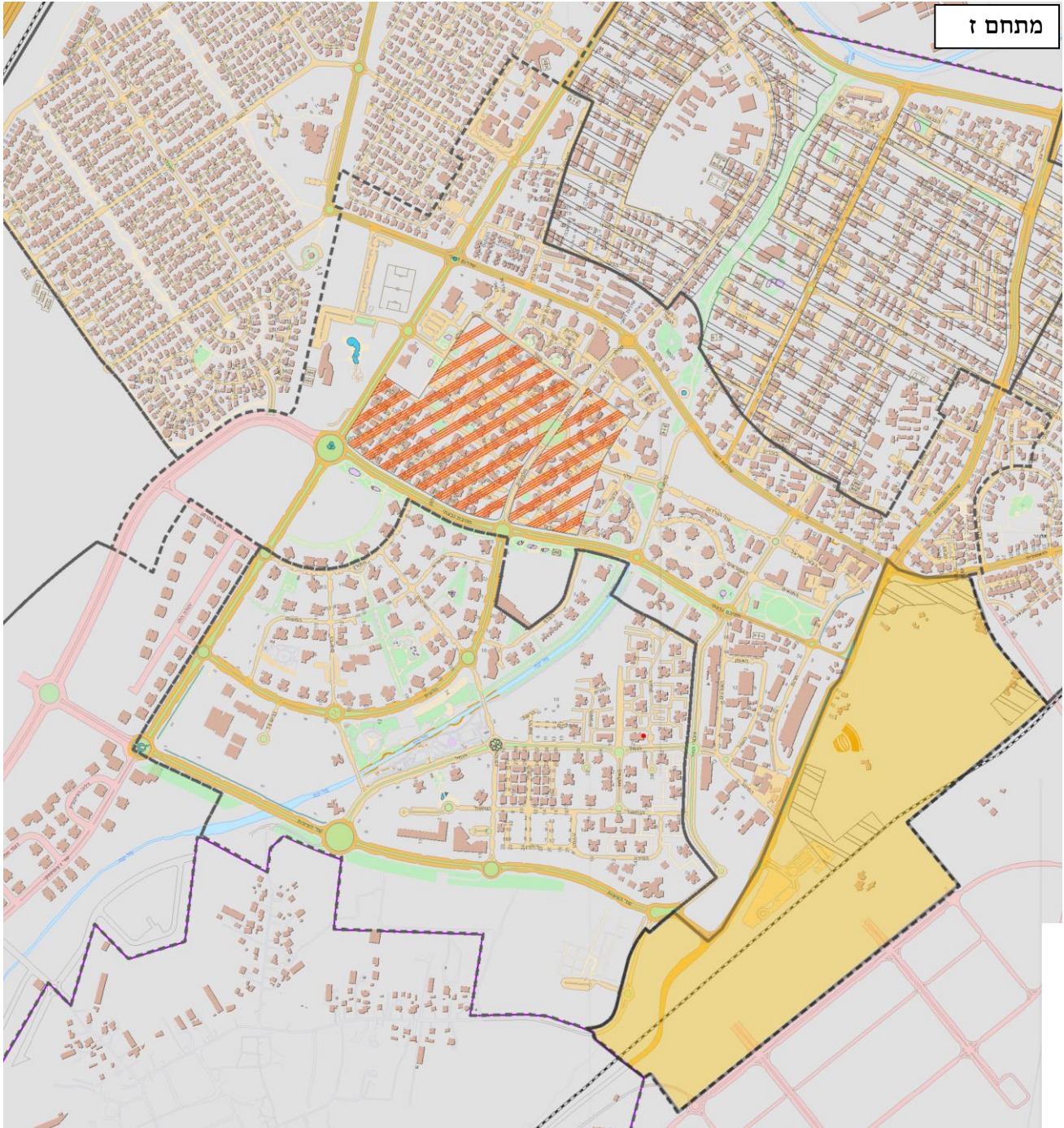
- תכנית איחוד וחלוקה תתאפשר בתנאי הגשת טבלאות הקצאה ואיזון לועדה לתכנון ובניה כחלק ממסמכי התכנית.
- לא תתאפשר חלוקה הקובעת שטח של פחות מ-300 מ"ר למגרש ביעוד מגורים לאחר הפיצול. תנתן גמישות בסעיף זה של סטייה עד 5%, וזאת כאשר יש הצדקה שתניח את דעתו של מהנדס העיר.
- קו בנין צידי יהיה 3 מ' לפחות ולכל מגרש יתוכננו שתי חניות בתחום המגרש שלו.
- כל תכנית איחוד וחלוקה תועבר לאישור תאגיד מי יבנה.

מסחר

תותר תוספת קומה למבנים שיעודם מסחר בתנאי מתן פתרון חניה בתחום המגרש בהתאם לתוספת המבוקשת.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ז- תל יבנה ויבנה מזרח

חזון לעתיד – פיתוח התל

עיריית יבנה רואה בפיתוח האתרים ההיסטוריים של העיר כנדבך חשוב ומרכזי בעיר. תכנית המתאר החדשה של העיר אף ממליצה לשלב את אתרי המורשת שנותרו בעיר כחלק מפיתוח הישוב ולרווחת התושבים תוך התייחסות לכל אחד מהם בהתאם למאפייניו. ביחס לאתרי המורשת המרכזיים: תל יבנה, קבר רבן גמליאל וגן הסנהדרין תכנית המתאר מציעה, מלבד פיתוחם, את הגדרת כל מרחב התל ועד הקבר כשצ"פ ויצירת חיבור פיזי ביניהם.

התל שעומד היום בשימונו עתיד להפוך למרכז התרבותי של העיר, הרובע החדש שעתיד לקום ממזרח אליו ביחד עם תכניות הפיתוח של העיר מיידיעים אותו להוות גורם מקשר בין עברה ההיסטורי של העיר אל העתיד. לא עוד אתר מוזנח ושומם כי אם בסיס מרכזי אותו יפקדו תושבי העיר ומבקרים. פיתוח התל בצורה נגישה לציבור כולל שבילי הליכה, שבילי רכיבה על אופניים, פיתוח נופי, הצללה, שילוט וכו'. המינרט עצמו ישמש כמוקד תרבותי-חברתי וילוה אליו אתרי פעילות המשחזרים את ההיסטוריה של התל ושל יבנה כולה. המקום עתיד לשמש כמוקד משיכה והמינרט והחאן המשוחזר כמוקד מפגש מרכזי – "מגדל לפעילות חברתית תרבותית". מגדל שיחזיר ולא במעט את יבנה של פעם אל יבנה של היום. מגדל שיחזיר את התל למקומו ההיסטורי "כמגדלור" על דרך הים ההיסטורית ששמשה ציר מסחר חשוב בין מצרים לסוריה ומסופוטמיה.

יבנה מזרח

תאי השטח שיעודם עירוני מעורב יתוכננו בתכנית מפורטת תמ"ל 1049 ובכל מקרה לא יסתרו את הוראות תכנית המתאר.

בתאי שטח 709, 710, 711, 712 הנתונים הכמותיים נכונים לעניין שטחי תעסוקה. ככל שהדבר נוגע למגורים- תכנית שתציע הגדלה של כמות יחידות הדיור, הכמות תחשב כחלק ממתחמים 7,8 (יבנה מזרח) ויכללו ב-10,000 יחידות הדיור המתווספות למתחמים אלו לפי תכנית המתאר (ולא כחלק מ-3900 יח"ד המתווספות למתחם 1).



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הקצאות לצרכי ציבור

חישוב שטחים למבני ציבור לא יקטן מהמדריך לתכנון שטחי ציבור של מנהל התכנון. לפי תכנית המתאר במתחם מרכז העיר לשנת היעד קיים צורך ב-154 דונם שצ"פ, קיים 93.5 וסה"כ חסרים 60 דונם. זכויות הבניה למבני ציבור לא יפחתו מ-120% ולא יעלו על 300% למגרש.

הוראות בינוי ועיצוב

- הוראות בינוי ועיצוב יהיו לפי התכניות התקפות בתחום התכנית לרבות קוי בנין, גובה הבניה, תכנית והוראות למרתפים.
- יש להציג הדמיות תלת מימדיות של התכנון המוצע וחתכים המתארים את התכנון החדש אל מול המגרשים הסמוכים.
- חזיתות מסחריות הפונות לרחוב יהיו שקופות ומזוגגות בלפחות 60% מהחזית. יוצג פרט לאישור מהנדס העיר.
- קומת קרקע מסחרית תהיה מזוגגת ותתוכנן כך שכניסה אל המסחר יהיה מהרחוב.
- 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% שטח 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 גמר המבנה יפורטו במסגרת הבקשת להיתר בניה.
- גובה גדרות הפונות לשטח ציבורי לא יעלה על 1.50 מ'