



עיריית יבנה
לשכת מהנדס העיר

מסמך מדיניות מתחם 2

המרקם הותיק

מאי 2026

עורכי המסמך:

אדר' סלאבן פנוביץ

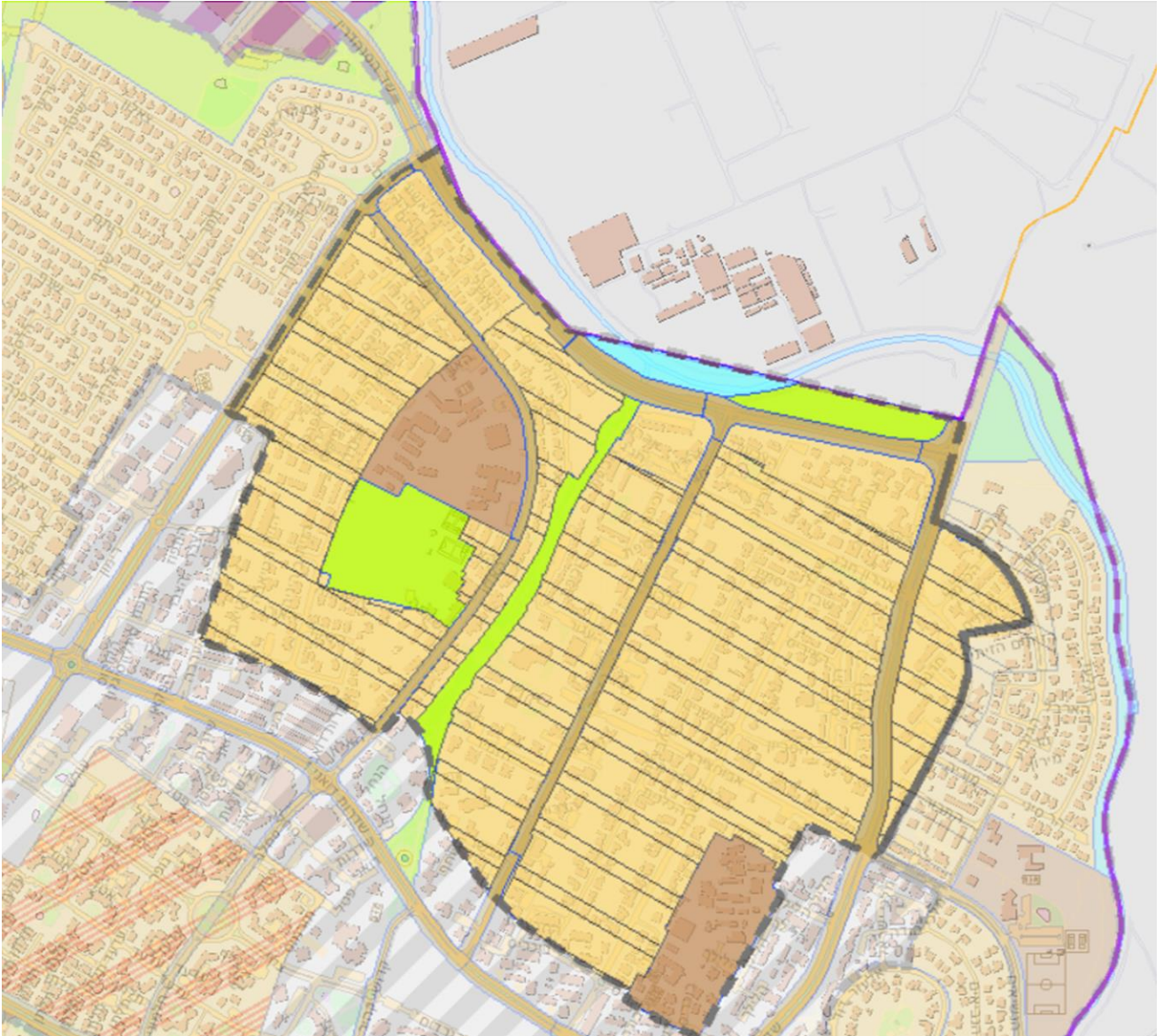
אדר' ורד נעמן סייג

מעין לזר

מתן שפירא



עיריית יבנה
לשכת מהנדס העיר





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

רקע

במסגרת תכנית המתאר הכוללת ליבנה הוגדרה חלוקה של העיר למתחמי תכנון, כאשר כל מתחם ואופיו וההנחיות הרלוונטיות לגביו. כחלק מדרישות התכנית, תנאי לדיון בכל תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור במתחם זה, הוא אישור מסמך מדיניות למתחם.

מתחם 2 הוא המתחם הכולל את המרקם הותיק של העיר והוא מאופיין בעיקר בבניה צמודת קרקע ובבניה רוויה של עד ארבע קומות. שטח השכונה הוא 928 דונם, מתוכו 378 דונם שטח בייעוד מגורים. במתחם קיימות היום 2,570 יחידות דיור סך הכל.

במתחם זה שצ"פ עירוני מרכזי - פארק הנחל.

לבניה במרקם הוותיק בעיר כמה מטרות חשובות:

1. **חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה** – מרבית המבנים הוותיקים בעיר שנבנו לפני שנת 1980 אינם עמידים בפני רעידות אדמה, משום שנבנו לפני שנכנס לתוקפו תקן 413 לעמידות בפני רעידות אדמה.
2. **חיזוק החוסן החברתי בישוב** – באמצעות התחדשות המרקם הוותיק בעיר ניתן לייצר חיבורים בין הבנייה החדשה לזו הוותיקה. בדרך זו, ניתן לחזק לא רק את החזות החיצונית של העיר אלא את החוסן הפנימי של האוכלוסייה הוותיקה.
3. **שיפור חזות הישוב** - טיפול בבנייני דירות ישנים ומבנים נמוכים אחרים אשר לרוב נמצאים במצב תחזוקתי ירוד (תשתיות, שצ"פ, שפ"פ).

במתחם קיימים שני צירים מרכזיים בעיר - חלקו הצפוני של שדרות העצמאות וחלקו הצפוני של שדרות ז'בוטינסקי.

מסמך זה מחלק את המתחם לארבעה תת מתחמי תכנון שונים.

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

בכל מקרה של סתירה בין מסמכי המדיניות העירוניים לבין מסמך מדיניות תכנית האב להתחדשות עירונית יגברו המסמכים העירוניים שלהלן.

מטרות המסמך

המטרה העיקרית של המסמך היא הגדרת מדיניות תכנונית למתחם מס' 2.

מטרות משנה:

- בקרה בנושא מימוש כמותי לשנת היעד על-פי תכנית המתאר.
- קביעת הנחיות והיבטי תנועה ותחבורה הנגזרים מהגדלת הקיבולת.
- סיווג מתחמים לתכנון מפורט ולמתחמים להתחדשות עירונית.
- קביעת פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתכנית המתאר הכוללת.
- קביעת הנחיות תכנון ובינוי למתחם.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחמי תכנון מפורט במתחם

1. מתחם א - מתחמי התחדשות עירונית - ממזרח לשדרות העצמאות, מתחם הנרקיס, מתחם הכלנית שושנים ומתחם רמות ויצמן (התאנה, הזית, האורן, הערבה).
2. מתחם ב - מתחם הדרור.
3. מתחם ג - צמודי קרקע .
4. מתחם ד - המשעולים ערבה.

נתונים כמותיים למתחם

הוראות	סה"כ	תוספת לקיים ולמאושר	יחידת מידה	נושא
	14,900	4,650	נפש	אוכלוסיה
	4,650	1,450	יח"ד	מגורים
	520,800	162,400	מ"ר	קיבולת נומינאלית
שימושים אלה יותרו כמסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע באיזורים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית, ובמוקדים שכונתיים שגודל כל אחד מהם לא יעלה על 4,000 מ"ר שטחי מסחר.	7,000	0	מ"ר	מסחר
	3,250	0	מ"ר	תעסוקה
ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	146	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	79	0	דונם	שטח ציבורי פתוח



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

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.

הוראות תכנון כלליות

כל תכנון מפורט במתחם 2 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. 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

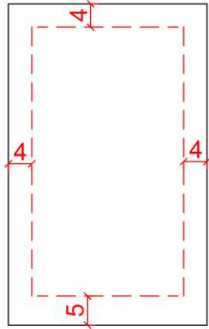
קו בנין אחורי 4 מ'.

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

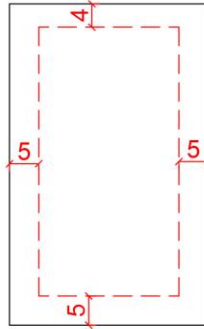


עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

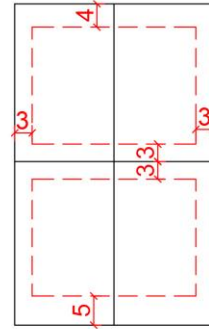
מצ"ב תיאור:



קו בנין צידי בין מבנה גבוה לנמוך 4מ

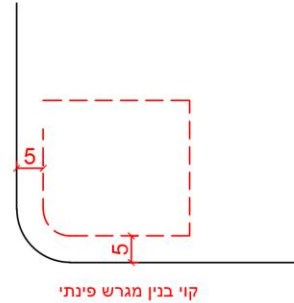
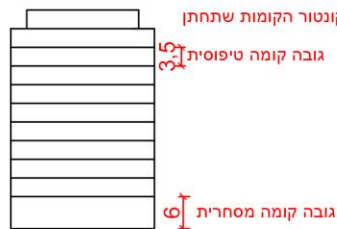


קו בנין צידי בין מבנים גבוהים 5מ



קו בנין צידי בין מבנים נמוכים 3מ

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



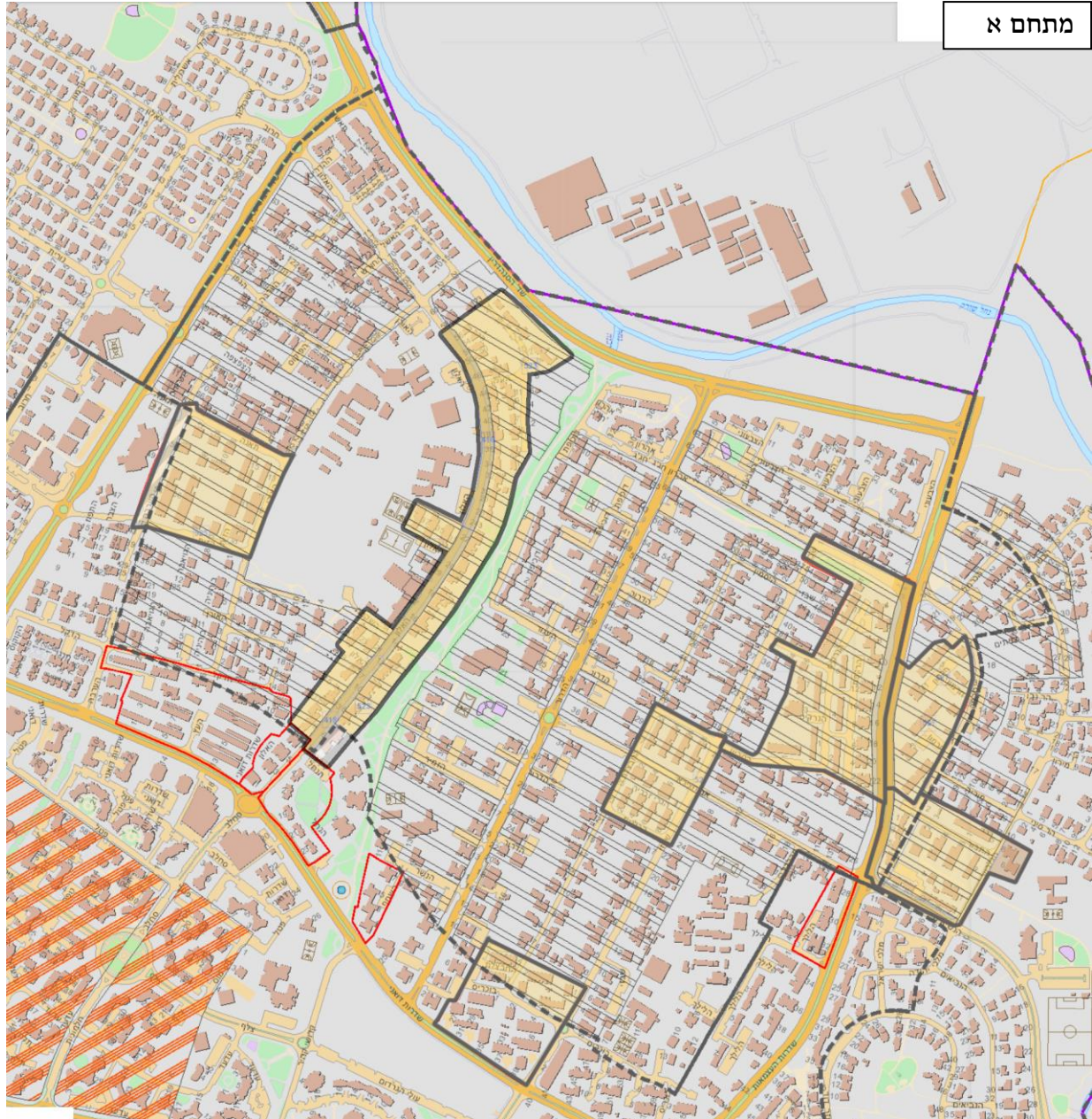
קו בנין מגרש פינתי

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 1450 יח"ד כאשר אחוז מהן יוקצה בתכניות להתחדשות עירונית לתוספות מתוקף תמ"א 38 ואחוז מסויים לתוספות מתוקף תכניות פינוי בינוי. באם ינוצלו הזכויות שהוקנו באחד ממתחמי פינוי הבינוי, שאר התכניות המוסיפות יח"ד במסלול פינוי בינוי יועברו לדיון בוועדה המחוזית.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם א - התחדשות עירונית

מתחם א כולו מיועד להתחדשות עירונית במסלולי פינוי בינוי או עיבוי. 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)
על פי תכנית המתאר הכוללנית, גובה הבינוי המוגדר למתחם לפי תכנית המתאר הוא עד 8 קומות, צפיפות עד 12 יח"ד לדונם. מוקדים של בניה גבוהה של עד 28 קומות יותרו בכפוף לאישור משרד הבטחון ולחיבור נאות של המבנה לרחוב והתיחסות לשטחים הסמוכים, ובכלל זה בניה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/ המרחב הציבורי הגובל.
ניתן לאשר עד 3 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 לת"ב תומכת בהגדלת שטחי הממ"ד ע"פ תיקון 163 לחוק ככל וניתן לממשם 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 לת"ב יבנה.
- תכנית שתהרוס מבני ציבור מחויבת בבנית מבנה ציבור תואם למבנה שנהרס ע"ח היזם.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

- 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	מספר שצ"פ	מספר מבני ציבור	מספר מבני מסחר	מספר מבני מגורים	שטח במ"ר כולל כבישים	שטח במ"ר ללא כבישים	שם המתחם
152	5	2	0	7	19,750	אין	העצמאות החרמון
352	3	2	1	18	48,250	34,500	הרקפת נרקיס
80	2	3	0	8	19,700	12,950	הכלנית שושנים
288	1	2	1	12	31,200	21,750	התאנה הזית
234	1	2	0	14	20,050	22,900	דואני שבזי חבצלת*
200	1	4	1	11	26,150	21,550	העצמאות התבור*

▪ מתחמים שרובם נמצאים במתחמי תכנון אחרים.



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. הנ"ל גם רלבנטי לדיירי הדיור הציבורי (עמידר, חלמיש וכו'), אך במקרה זה היזם מעביר את הפרשי התשלום למשרד השיכון וזה מתחשבן 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.

המדיניות העירונית:



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

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 הו 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 (רי 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.
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

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

- 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 ו/או 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 ו/או בהתאם להוראות הסכם הניהול שייחתם.
 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:

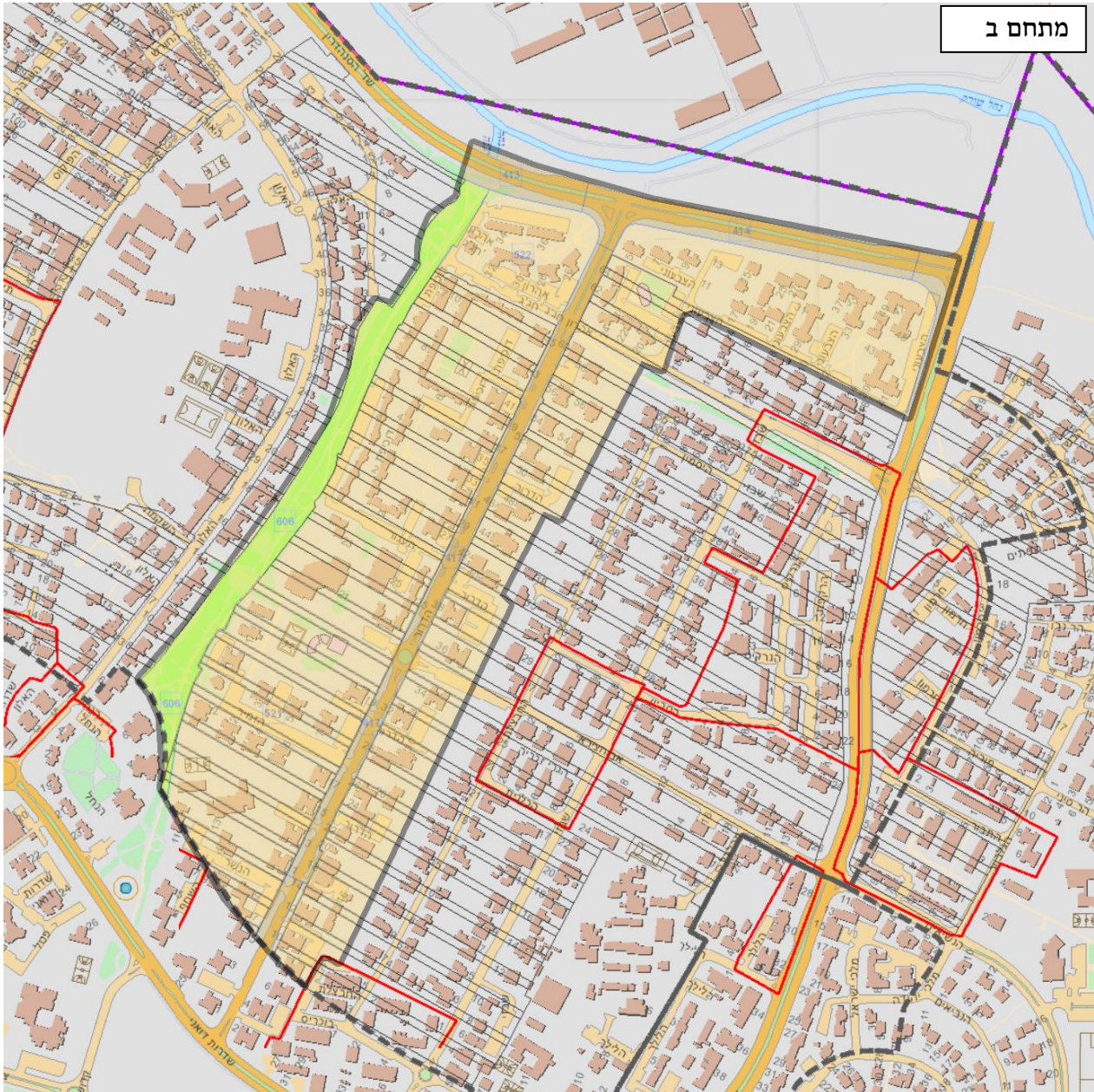
תיאור	יח"ד / %
מספר דיירים ותיקים	100
שיעור זכאים לקרן תחזוקה	80%
סה"כ דיירים זכאים	80
תשלום נוכחי לועד	₪ 50
תשלום צפוי לתחזוקה	₪ 550
הפרש עלות תשלום תחזוקה	₪ 500
סה"כ הוצאה שנתית	₪ 480,000
סה"כ הוצאה ל-10 שנים	₪ 4,800,000
מספר יח"ד בפרויקט לדוגמא	400
היקפי בניה משוערים בפרויקט	₪ 400,000,000
רווח יזמי 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



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות תכנון מתחם ב - מתחם הדרור

כולל את הרחובות: הדרור, חלק מהצבעוני, חלק מאהרון חג'ג', הדוכיפת, הנשר, העגור, הזמיר, פארק הנחל.

ככלל, המתחם מיועד ברובו להתדשות עירונית במסלול תמ"א 38 חיזוק מבנים בהתאם להנחיות הועדה לתכנון ובניה יבנה המצ"ב, מתוך כך תותר תוספת של 2.5 קומות וסגירה של קומת העמודים לארבע דירות גן, בתנאי השארת שטחים ציבוריים בקומת הקרקע לרווחת הדיירים.

קומת הגג תיסוג במרחק של לפחות 2 מטרים מקונטור הקומה שמתחתיה.

תותר התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 מסלול הריסה ובניה במסגרת תוספות זכויות המוקנות מתוקף תב"ע מקומית החלה במקום ובמסגרת מסלול עיבוי במקומות שלא ניתן לבצע בהם תמ"א 38.

תכניות שעיקרן בקשה לתוספות בניה יכללו את כל המבנה ויציגו נספח בינוי הכולל פרטים, טיפול בחזיתות וגדלי התוספות ומיקומן.

בחזיתות הפונות לפארק הנחל יש לתכנן חזית פתוחה ככל הניתן.

תותר תוספת של מרפסות וממ"ד שלא במסלול תמ"א 38 על פי הנחיות הועדה לתכנון ובניה יבנה.

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 הדיור הקיימות בבניין

תותר תוספת שטח של עד 13 מ"ר שירות לדירה במפלס הקיים עבור ממ"ד שיבוצע ע"פ תקנות פקע"ר. תותר תוספת מרפסת. ההרחבה תאושר רק אם תיעשה לפי גובהו של האגף. ההרחבה תכלול הקמת ממ"ד לכל יחידת דיור.

3. תוספת בניה

תותר בניה של שתי קומות טיפוסיות. שטח הקומות הנוספות יהיה בהיקף של הקומה שמתחתיהן. התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור.

4. הקמת קומה חלקית על הגג

ניתן לאשר תוספת עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה (כולל ההרחבה), שטח זה יכול לשמש ליחידות דיור חדשות או להרחבת הדירות שמתחת. לא ניתן לנייד שטחים שניתנו מכוח תמ"א 38 לגג. התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור או מורחבת.

קווי בניין

במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 ניתן לבקש חריגות מקוי בנין בהתאם למה שהוגדר בתמ"א.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מס' יחידות הדיור

חישוב מס' יחידות הדיור יהיה על בסיס קומה טיפוסית במבנה הקיים (ע"פ ההיתר), לכל בניין טיפוסי של 16 יח"ד קיימות (H) יאושרו 13 יח"ד נוספות לכל היותר, לבנייני רכבת תאושר תוספת יח"ד בכמות הזוהה למספר יח"ד הקיימות לכל היותר. אישור התוספת כפוף לחתימה על הסכם פיתוח המסדיר השלמת חניות חסרות בשטחי ציבור שיוקצו לצורך זה.

חניה

תתוכנן חניה אחת לכל יח"ד חדשה בתחום המגרש או כופר חניה כאשר לא ניתן לתכנן חניה בתחום המגרש. בנוסף, יחתם הסכם פיתוח עם היזם שבו תקצה העירייה שטח והיזם יפתח חניות על פי מפתח של 1 חניה לכל יח"ד קיימת.

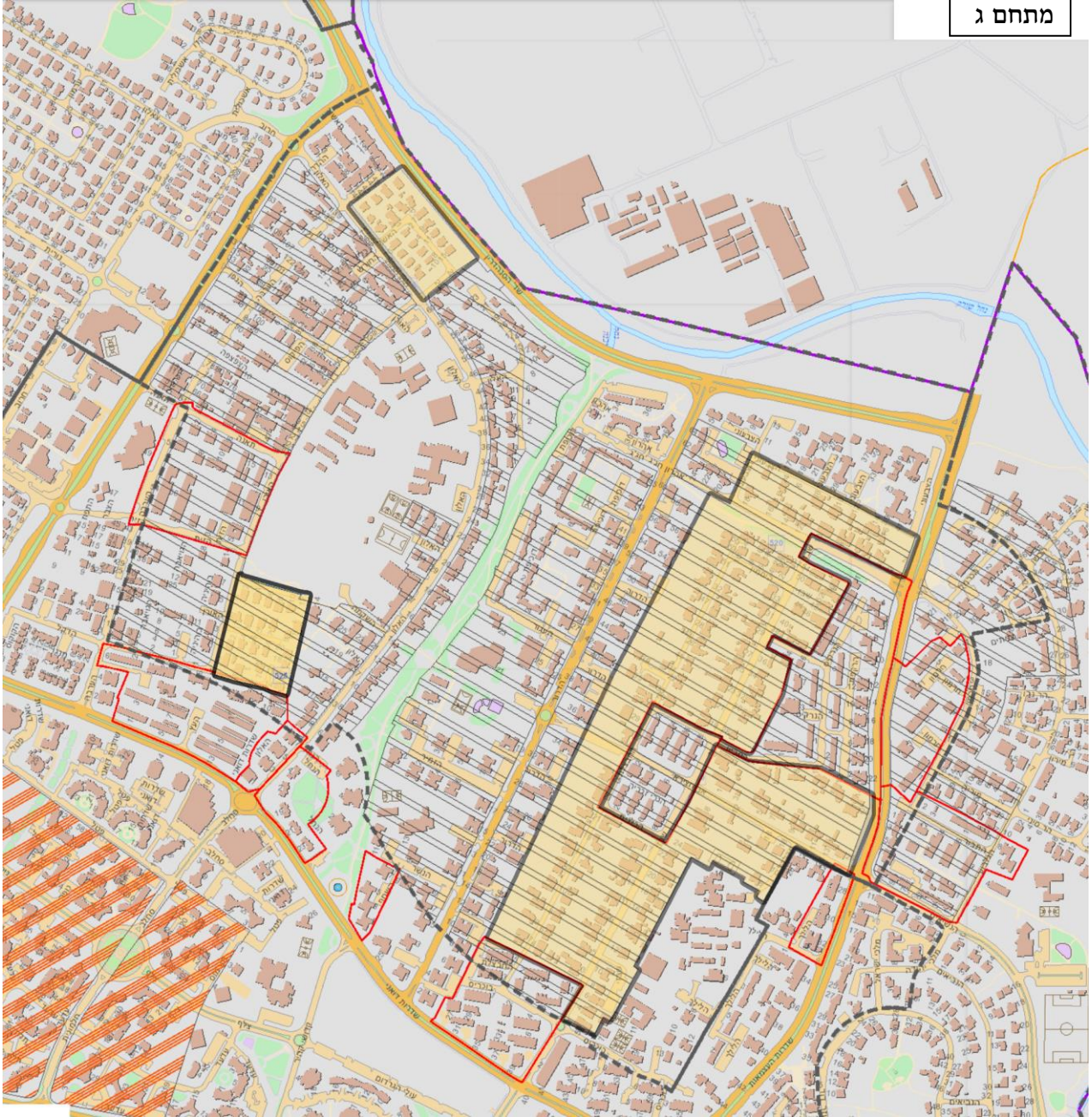
גמישות

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



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ג





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות תכנון מתחם ג - צמודי קרקע.

תוספת יחידות דיור במתחם זה תתאפשר באחת מתוך 4 אפשרויות:

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 בקיר משותף בתנאי מתן פתרון חניה ועמידה בקוי הבנין המוגדרים במסמך זה.

2. מתוקף הוראת שעה תוספת יח"ד ובהתאם לתוקפה.

כל בקשה תבחן לגופה בהתאם למסמך מדיניות הועדה לתכנון ובניה ובאישור מהנדס העיר.

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. 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.
- באם בפיצול מגרש נוצר מגרש פינתי, יש להתייחס לקוי הבנין הפינתיים כקוי בנין קדמיים.
- קו הבנין הנוצא כתוצאת מפיצול החלקות בין המבנים החדשים לפחות 3 מ' מגבול המגרש לכל מבנה

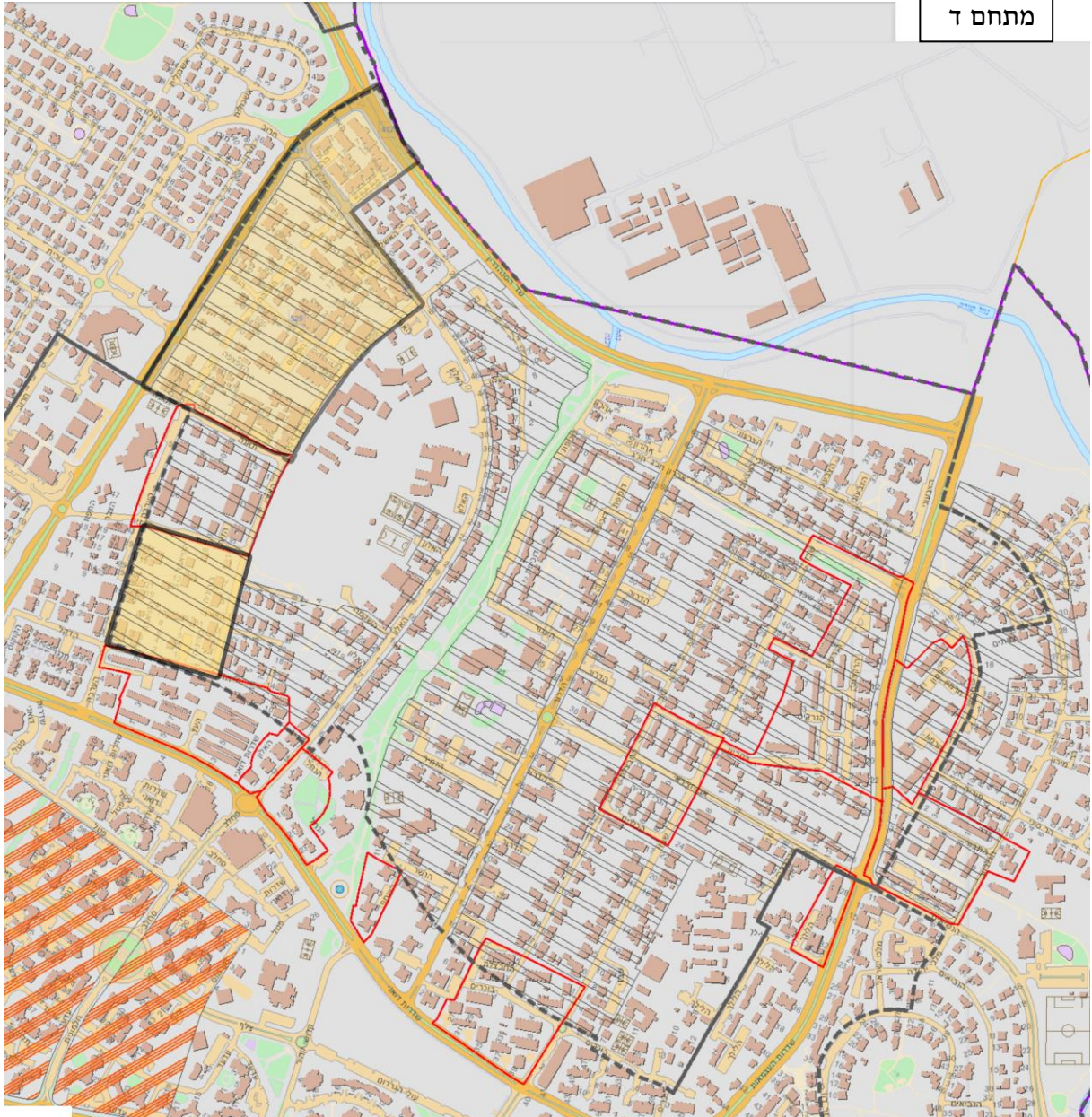
4. תוספת יח"ד במגרש בנוי בקיר משותף

- תותר הוספת יח"ד בתכנית (איחוד וחלוקה או ללא איחוד וחלוקה) למבנה קיים בקיר משותף ובתנאי עמידה בקוי בניין הבאים: צידי לקיר משותף: 0 מ', צידי לגבול מגרש: 3 מ', קדמי: 5 מ', אחורי 5 מ'
- לא תתאפשר חלוקה הקובעת שטח של פחות מ-300 מ"ר למגרש ביעוד מגורים.
- תקן חניה- יתוכננו 2 חניות לכל יח"ד יש להראות חיבור לדרך ולאפשר גישה לשתי יח"ד.
- כל תכנית איחוד וחלוקה תועבר לאישור תאגיד מי יבנה.



עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם ד





עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

הוראות תכנון מתחם ד - המשעולים.

ככלל, כל תכנית מפורטת לתוספת שטחים וקומות תתיר בניה של עד 2 קומות בלבד, גובה מהכניסה הקובעת.

באם יוגשו תכניות מפורטות לתוספת קומה שלישית נוספת- תכניות אלו יכללו את כלל המתחם ויותנו באישור מדור תכנון.

לא תותר תוספת יחידות דיור במתחם זה פרט למגרשים פנויים.



שכונת הערבה (חלקה במתחם 1 מרכז העיר) 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 להתיחס 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

הקצאות לצרכי ציבור

שטחים למבני ציבור לפי המדריך לתכנון שטחי ציבור של משרד הפנים, השיכון והחינוך.
לפי תכנית המתאר במתחם הותיק לשנת היעד קיים צורך ב-74 דונם שצ"פ, קיים 42.2 וסה"כ חסרים 32 דונם.
זכויות הבניה למבני ציבור לא יפחתו מ-105% ולא יעלו על 300% למגרש.

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.
- חזיתות הפונות לרחוב יהיו שקופות ומזוגגות בלפחות 60% מהחזית. יוצג פרט לאישור מהנדס העיר.
- 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% 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.