



עיריית יבנה  
לשכת מהנדס העיר

# מסמך מדיניות מתחם 4

## נאות שז"ר

מאי 2026

עורכי המסמך:

אדר' סלאבן פנוביץ

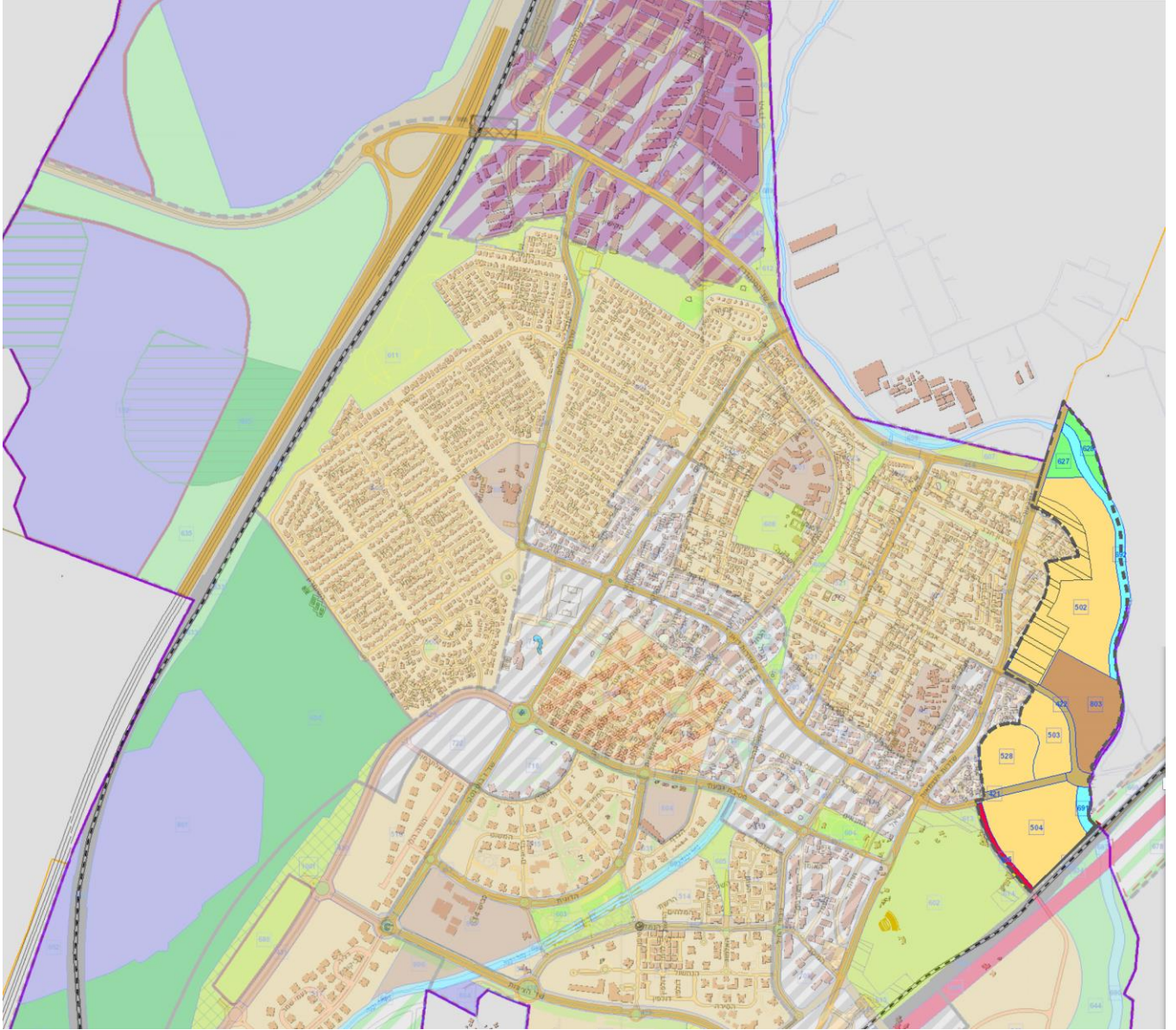
אדר' ורד נעמן סייג

מעין לזר

מתן שפירא



**עיריית יבנה**  
**לשכת מהנדס העיר**





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### רקע

במסגרת תכנית המתאר הכוללת ליבנה, הוגדרה חלוקה של העיר ל-12 מתחמי תכנון, כל מתחם ואופיו וההנחיות הרלוונטיות לגביו. מתחם 4 הוא מתחם הכולל את כל שכונת נאות שז"ר המאופיינת בבניה צמודה קרקע. בשכונה קיימים מבנים שנבנו בשיטת "בנה ביתך" בה נבנו הבתים בתכנון שונה לפי הנחיות התב"ע. בשכונה קיימים גם מבנים טוריים הנבנו בשנות ה-50 לחלקם ניתנה אפשרות להרחבת הדירות במסגרת פרויקט שיקום שכונות.

במתחם זה נכללים גם צמודי הקרקע של שכונת רמות בן צבי.

בשכונה מבני ציבור, מבני חינוך ושצ"פים. מרבית התכניות המפורטות המוגשות במתחם מתמקדות במגרש יחיד ומטרתן בקשה לתוספות בניה, שינוי בקוי בנין, פיצול מגרש ותוספת יחידות דיור.

במתחם זה חלה חלק מתכנית פינוי בינוי "החרמון" (404-0147124) שאושרה בשנת 2017.

במתחם 4 נמצא איזור יחודי בסמוך לתל יבנה המהווה אתר שימור חשוב לעיר ולו יש לתת התיחסות מיוחדת.

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 4 מטרות משנה:

- בקרה בנושא מימוש כמותי לשנת היעד על-פי תכנית המתאר.
- קביעת פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתכנית המתאר הכוללת.
- קביעת הנחיות תכנון למתחם.

### מתחמי תכנון מפורט במתחם

- מתחם א- בניה רוויה התחדשות עירונית
- מתחם ב- מתחם צמודי קרקע
- מתחם ג- רחוב המבצעים
- מתחם ד- בינוי בסמוך לתל יבנה



## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### הנחיות תכנוניות

בעריכת תכנית מפורטת, יוצג מענה ראוי לצרכי הציבור כתוצאה מתוספת יח"ד.

הנחיות בניה לגובה (מתוך תכנית המתאר הכוללנית) - עד 6 קומות.

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 280 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.

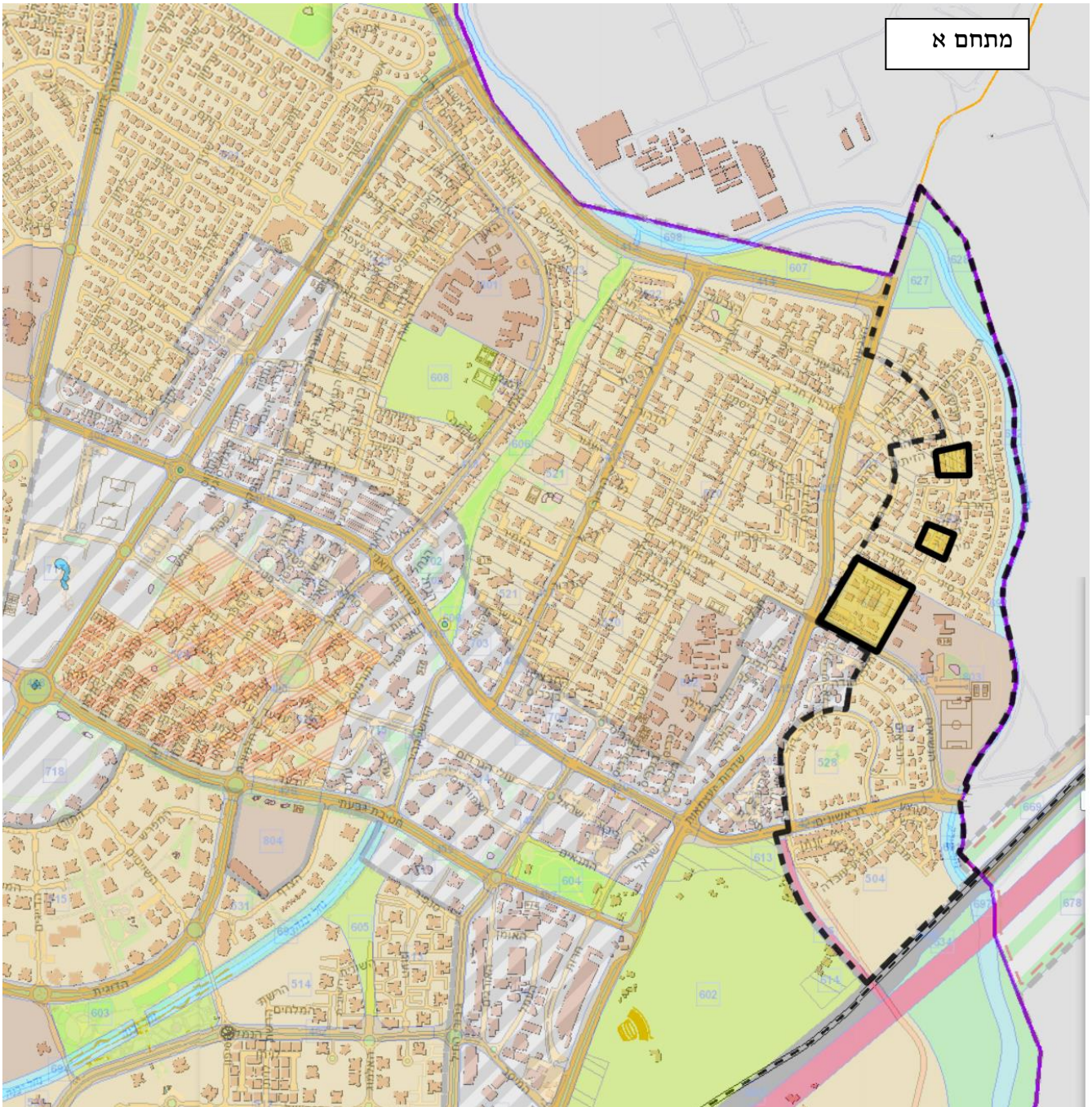
### נתונים כמותיים למתחם (מתוך תכנית המתאר הכוללנית)

נושא	יחידת מידה	תוספת לקיים ולמאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסיה	נפש	990	3550	
מגורים קיבולת נומינאלית	יח"ד	280	1110	
	מ"ר	31,360	124,320	
מסחר	מ"ר	1000	1200	יותר מסחר מלווה רחוב ומסחר במוקדים שכונתיים שלא יעלה על 1000 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי ושירות).
תעסוקה	מ"ר	0	1000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	2	81	היקף שטחי הציבור הכלל עירונית במתחם מיועד לשרת גם את המתחם הותיק הגובל (מתחם 2) ויהיה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	18	ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.



# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

מתחם א





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### מתחם א בניה רוויה- התחדשות עירונית

מתחם א כולו מיועד להתחדשות עירונית במסלולי פינוי בינוי או תמ"א 38/ עיבוי תכניות להתחדשות עירונית יכללו פתרון לצרכי המתחם לעניין מבני ציבור כפי שיפורט בהמשך.

#### מדיניות בתכניות מפורטות שכוללות פינוי בינוי:

- גובה בינוי: (מתוך תכנית המתאר הכוללנית)
  - גובה הבינוי המוגדר למתחם לפי תכנית המתאר הוא עד 6 קומות, צפיפות עד 6 יח"ד לדונם.
- 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 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 כ"ח"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.
  - 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.



## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

- 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

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 הדירור 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 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 (ר' פירוט להלן) לבין שיעור תשלום דמי הועד בית בבניין הישן<sup>1</sup> \* 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 לעלויות<sup>2</sup> אחזקה לתשלום בהתאם לגובה הבניין<sup>3</sup>:

- 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.

<sup>1</sup> מוערך ב-50 ₪ לחודש

<sup>2</sup> 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 מקודמות בעיריית שוונת בארץ

<sup>3</sup> 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 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 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 וותיקים	100
שיעור זכאים לקרן תחזוקה	80%
סה"כ דיירים זכאים	80
תשלום נוכחי לועד	₪ 50
תשלום צפוי לתחזוקה	₪ 550
<b>הפרש עלות תשלום תחזוקה</b>	<b>₪ 500</b>
סה"כ הוצאה שנתית	₪ 480,000
<b>סה"כ הוצאה ל-10 שנים</b>	<b>₪ 4,800,000</b>
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%
<b>השפעה על הרווח היזמי</b>	<b>1.20%</b>

נספחים:

נספח א' - כתב התחייבות להקמת קרן תחזוקה



## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 חיזוק מבנים תקודם 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. 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 הדירור 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 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**  
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 יחידת חדשה או מורחבת.

### קווי בניין

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

### מס' יחידות הדירור

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



## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### 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.

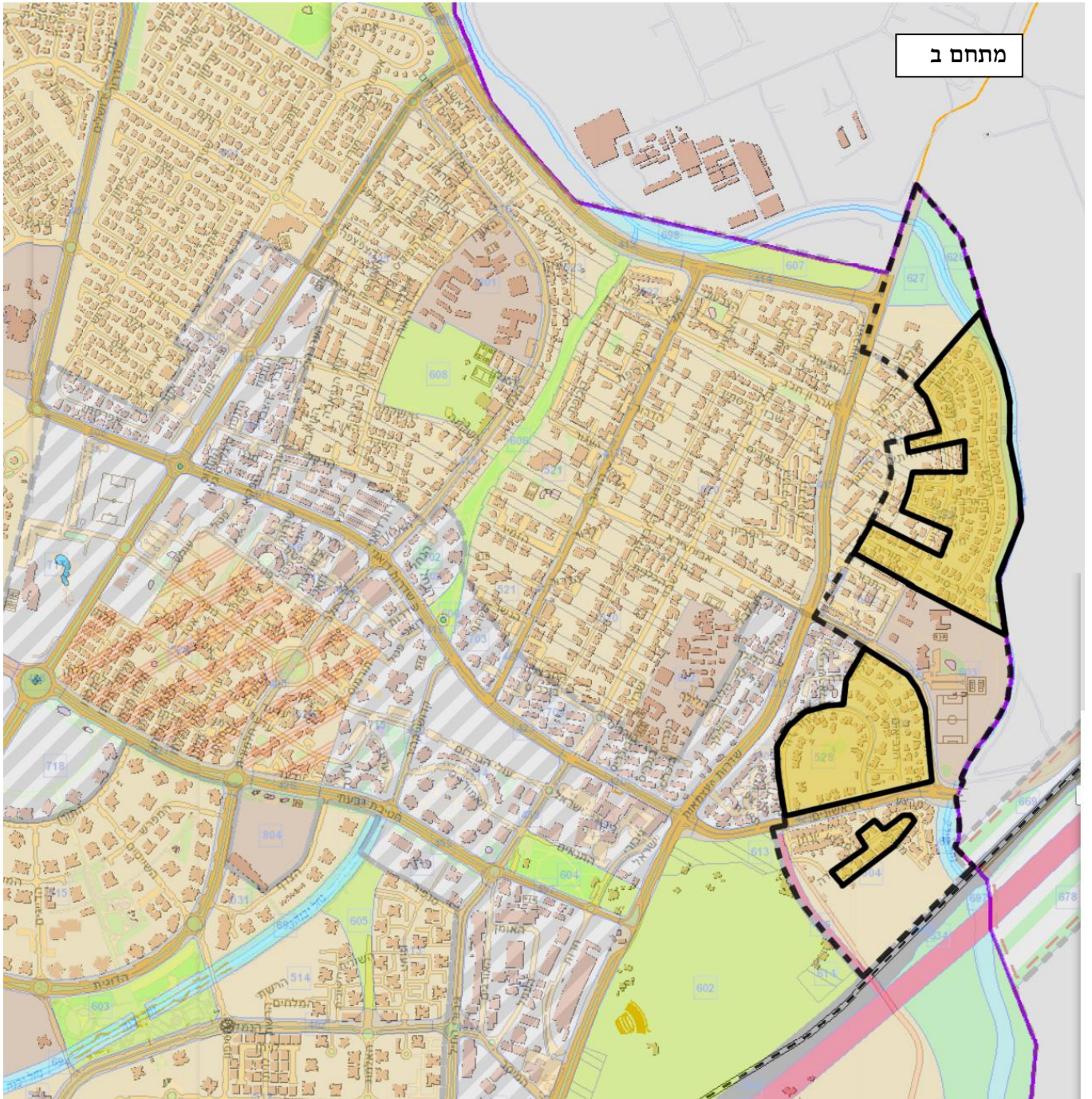
### גמישות

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 ב





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### הוראות תכנון מתחם ב - 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 הבאים: קו בנין צידי 3 מ', קו בנין קדמי 5 מ'.

#### 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 להתיחס לקוי הבנין הפינתיים כקוי בנין קדמיים.
- קו הבנין הנוצא כתוצאת מפיצול החלקות בין המבנים החדשים לפחות 3 מ' מגבול המגרש לכל מבנה.

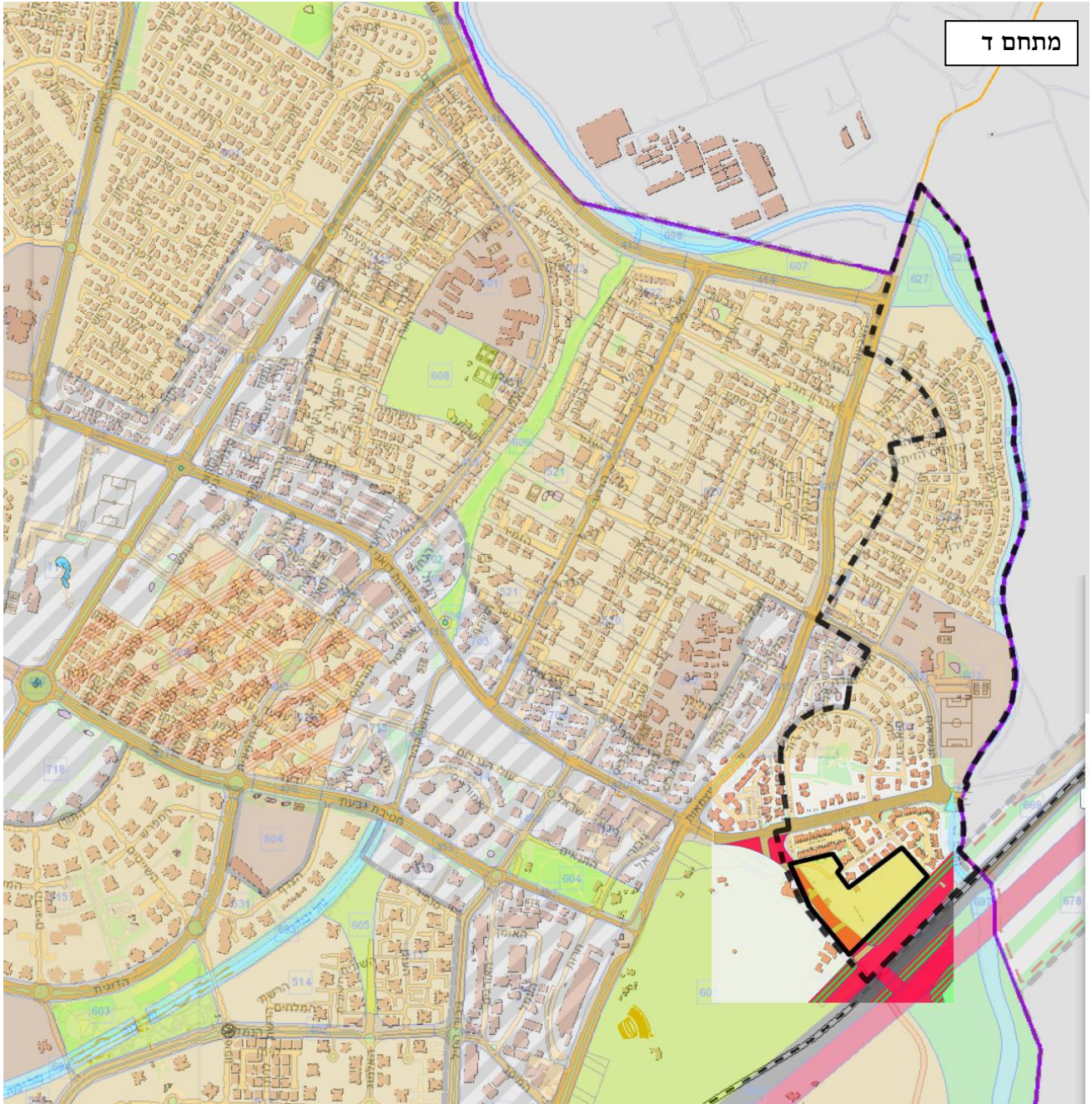
#### 4. תוספת יח"ד במגרש בנוי בקיר משותף

- תותר תוספת יח"ד בתכנית (איחוד וחלוקה או ללא איחוד וחלוקה) למבנה קיים בקיר משותף ובתנאי עמידה בקוי בנין 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.





# עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### מתחם ד בינוי בסמוך לתל יבנה

כל תכנית מפורטת בסמוך לתל יבנה תכלול את כל שטח מתחם ד.  
במתחם מבנים המיועדים לשימור והם יפותחו בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית כאתרי מורשת  
עירוניים בהתאם לנספח השימור של התכנית המתארית.  
כל תכנית מפורטת תטמיע בהוראות התכנית הוראות לעניין אישור רשות העתיקות.  
הבינוי יהיה צמוד קרקע ולא יעלה על 10 מ' גובה לבית מגורים.

### התייחסות לתכנית תמל/1049 הסמוכה

בכל הכנת תכנית מפורטת במתחם זה יש להתייחס בעת התכנון לתכנית תמל/1049 הסמוכה  
למתחם:





## עיריית יבנה לשכת מהנדס העיר

### **הוראות בינוי ועיצוב**

הוראות בינוי ועיצוב יהיו לפי התכניות התקפות בתחום התכנית לרבות קוי בנין, גובה הבניה, תכנית והוראות למרתפים.

בכל תכנית מפורטת יש להציג הדמיות תלת מימדיות של התכנון המוצע.

בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו מצללות כחלק מההגשה.

יש להשאיר בשטח המגרש לפחות 20% המיועד לחלחול.

תיאור חומרי וגונוי גמר המבנה יפורטו במסגרת הבקשת להיתר בניה.

**לכל בקשה יש לערוך התיחסות מיוחדת לקומות המסד וההפניה לרחוב.**