

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0446682

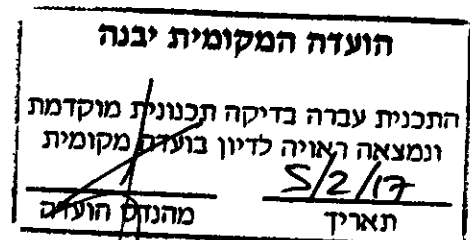
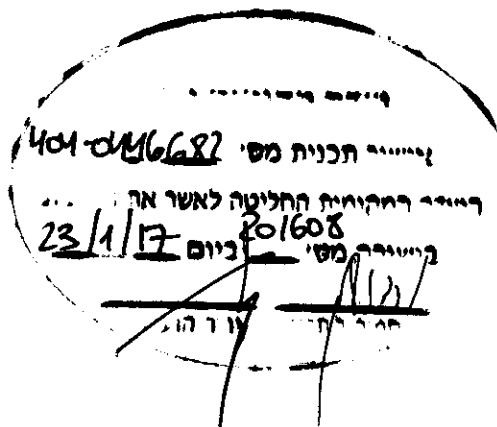
יבומק\14\95א

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

העירייה מתכננת להרחיב את בית ספר אורמת הקיים שבגוש 5403 חלקה 10. לצורך כך הוקצא חלק מחלקה 11 באותו גוש שגובל בבית הספר הקיים. על מנת להשאיר שטח מירבי למבנה ציבורי נוסף בחלקה 11 התכנית מציעה שינוי בקו הבניין שבין חלקה 10, בית הספר הקיים, לבין החלקה המיועדת להרחבת בית הספר, חלקה 11, מ-4 מטר ל-0 מטר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית יב\מק\14\95א

מספר התכנית 404-0446682

1.2 שטח התכנית 20.221 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה

קואורדינאטה X 175150

קואורדינאטה Y 644650

1.5.2 תיאור מקום יבנה, אזור התעשיה, רחוב פארן פינת נחל חרף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	פארן		

שכונה אזור תעשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5403	מוסדר	חלק	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר / 95 / 1	ללא שינוי		1430	799	01/02/1968
זמ / 600	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ / 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979

הערה לטבלה:

תכניות : זמ / 95 / 14
3 / 62 / 35

בר / 95 / 14 יחס התכנית הנוכחית לתכנית בר / 95 / 14 הוא יחס של שינוי את התכניות המפורטות בהערה לא ניתן לטעון כי לא נמצאות באתר עדיין

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יונה יחיעם			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יונה יחיעם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	13/09/2016	יונה יחיעם	14/09/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			אורט ישראל	תל אביב- יפו	(1)	39	03-5203280		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' דוד המלך 39.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אורט ישראל	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	39	03-5203280		

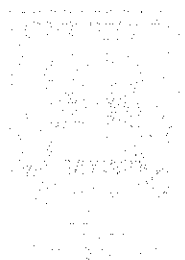
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עירית יבנה	יבנה	(1)	3	08-9433388		

(1) כתובת: שדרות דואני 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יונה יחיעם	28961		ראשון לציון	לישנסקי יוסף	27	03-9523313	03-9523050	Yona@yechia m-arch.com
מודד	מודד	עופר קוקוס	701		יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בק.ב. צפוני מ-4 המותר לק.ב. 0 בגבול עם חלקה 10 בלבד. אין בשינוי משום תוספת זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	20.221
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	21,232		21,232	21,232	ללא שינוי בשטח המותר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	11
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מונה
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מבני ציבור	20,221	100	
סה"כ	20,221	100	

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	20,235.42	100
סה"כ	20,235.42	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה 2	130.37
מגרש המחולק לתאי שטח	16,158.99

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תא שטח א - בית ספר תא שטח ב - מרכז טיפולי תא שטח ג - מבנה ציבורי תא שטח ד - בית ספר תא שטח ה - מבנה ציבורי
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מבני החינוך שבשטח החלקה מתוייבים בגדר הקיפית בגובה 2 מטר
ב	חניה פתרון החניה למבנים יהיה בתחומי החלקה ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר
ג	היטל השבחה היטל השבחה יגבה כחוק
ד	עיצוב אדריכלי חומרי הגמר למבני הציבור יהיו בעלי עמידות גבוהה באישור מהנדס העיר
ה	עיצוב פיתוח ובינוי תכניות הפיתוח יאושרו ע"י אדריכלית הפיתוח של עיריית יבנה
ו	תנאים למתן היתרי בניה הריסת מבנה בלתי חוקי הנמצא בתחום החלקה הינה תנאי למתן היתר. אישור העיצוב וחומרי הגמר ע"י מהנדס העיר/אדריכל העיר הינם תנאי להיתר. אישור תכניות הפיתוח ע"י אדריכלית הפיתוח של עיריית יבנה הינם תנאי להיתר.
ז	תשתיות יש לשמור מרחק של יסודות הבניין מקו ביוב העובר בחלקה
ח	ניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34 החלקה נמצאת באזור אי עליו חל סעיף 23.3.1 : ".....יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש."

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	11	20221	21232		1	105	35			3	4	0	5	10

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קו צידי ימני הינו הקו הצפוני שגובל בחלקה 10

1 - לפי יב/600/א'

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	החלת שינוי התב"ע	עם אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אורט ישראל 520017245	אחר	2.2.17 חתימה: אורט ישראל (חל"צ)
יום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אורט ישראל 520017245		2.2.17 חתימה: אורט ישראל (חל"צ)
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית יבנה 514291566	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יונה יחיעם שם ומספר תאגיד: י. יחיא אברהם	עורך ראשי	29.1.2017 חתימה: י.