

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1161801

איחוד חלקות ושינוי יעוד קרקע ציבורית- נאות שמיר

מרכז

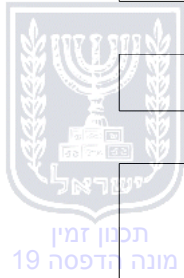
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005269738/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במתחם 1 לפי תכנית המתאר הכוללנית.  
על מנת להיטיב עם תכנון שטחי ציבור במגרשים סמוכים מובאת תכנית שעיקרה איחוד חלקות ציבוריות סמוכות ושינוי יעוד הקרקע של המגרש החדש לשטח למבני ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד חלקות ושינוי יעוד קרקע ציבורית- נאות שמיר

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

404-1161801

מספר התכנית

48.250 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

## 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

יבנה

קואורדינאטה X

174534

קואורדינאטה Y

642029

## 1.5.2 תיאור מקום

שכונת נאות שמיר.

## 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

רחובות

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נאות שמיר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3515     | מוסדר   | חלק           | 239-240, 251, 253   |                   |

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 | פרק | תאריך      |
|--------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>404-0912824</u> | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 404-0912824 ממשיכות לחול.         | 9544               | 5002                    |     | 18/04/2021 |
| <u>404-0273557</u> | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו. | 7640               | 2248                    |     | 13/12/2017 |
| <u>404-0289421</u> | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 404-0289421 ממשיכות לחול.         | 7463               | 4240                    |     | 07/03/2017 |

**הערה לטבלה:**

תכנית זו משנה גם את תכנית יב/1/255 ביחס של החלפה.

**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 |          |                     |             | רפי בן דוד |                   |                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | רפי בן דוד |                   | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 1                   | 07/05/2023  | רפי בן דוד | 15: 26 07/05/2023 | טבלאות          | כן                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 500   | 1                   | 29/11/2022  | רפי בן דוד | 09: 51 20/12/2022 | תשריט מצב מאושר | 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                 |
|---------------------------------|-------------|-----------------|------------|-------------------------------|------|--------|-----|------------|-----|-----------------------|
| הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה | ועדה מקומית | ועדה מקומית (1) |            | ועדה מקומית לתכנון ובניה יבנה | יבנה | התנאים | 4   | 08-9433383 |     | veredns@yavne.muni.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב תנאים 4 יבנה.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד                      | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|-------------|-------------|------------|-------------------------------|------|--------|-----|------------|-----|-----------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |            | ועדה מקומית לתכנון ובניה יבנה | יבנה | התנאים | 4   | 08-9433383 |     | veredns@yavne.muni.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל              |
|-------------|-----------|------------|------------|----------|--------|------|-----|-------------|-----|--------------------|
|             | עורך ראשי | רפי בן דוד |            |          | דימונה | (1)  | 14  | 052-6085077 |     | bareng4u@gmail.com |

(1) כתובת: שד' ירושלים 14/11 דימונה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

איחוד חלקות שיעודן ציבורי על מנת ליצור מגרש ביעוד מבני ציבור אחד ולהיטיב עם התכנון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות ציבוריות.

2. קביעת יעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור.

2. הגדרת קווי בניין.

3. הגדרת שימושים למגרש החדש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



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

| יעוד                | תאי שטח    |
|---------------------|------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 3330, 3300 |
| שטח ציבורי פתוח     | 1          |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר                       |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| יעוד                            | מ"ר    | אחוזים |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך      | 31,434 | 74.85  |
| שטח ציבורי פתוח                 | 2,657  | 6.33   |
| שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים | 7,903  | 18.82  |
| סה"כ                            | 41,994 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מבנים ומוסדות ציבור | 44,101.14 | 91.40        |
| שטח ציבורי פתוח     | 4,149.36  | 8.60         |
| סה"כ                | 48,250.5  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

בתא שטח 3300 תותר הקמת בית ספר בלבד.

בתא שטח 3330 יותרו הקמת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: בית ספר יסודי, בית ספר תיכון, גני ילדים, מעונות יום, מבני דת, תרבות, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך בלתי פורמליים ולמבני ציבור כהגדרתם בחוק לפי הצורך.

**4.1.2****הוראות****א****עיצוב פיתוח ובינוי**

תותר הצללה בקו 0 במגרש 3300.

**4.2****שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

א. שטח פתוח (מגונן)

ב. הצללה.

ג. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל.

ד. ריהוט רחוב.

**4.2.2****הוראות****א****פיתוח ונוף**

1. באזור זה תיאסר כל בניה למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים ופרגולות להצללה.
2. יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים או צמחי גינות תוך הימנעות מנטיעת מינים פולשים.
3. בתחום השצ"פ קיים קו אספקת מים ארצי של חברת מקורות. טרם עבודות הפיתוח יערך תאום מול חברת מקורות.

**ב****הוראות פיתוח**

לא יתבצעו עבודות מעל קו המים אלא בתיאום עם חברת מקורות ולא תתאפשר שתילה של צמחיה מעמיקת שורשים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד                      | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                    |       | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>קומות           | קו בנין<br>(מטר) |                |       |      |
|---------------------------|---------|--------------------|--------------------|-------|--------------------|-------|-------------------------|-----------|------------------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------|-------|------|
|                           |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |       | מתחת לכניסה הקובעת |       |                         |           |                                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני       | צידי-<br>שמאלי | אחורי | קדמי |
|                           |         | עיקרי              | שרות               | עיקרי | שרות               |       |                         |           |                                                |                         |                  |                |       |      |
| מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | 3300    | 31442              | 47542              | 12094 |                    | 25022 | 50                      |           | 18                                             | 5                       | 5                | 5              | 0     | 5    |
|                           | 3330    | 16807              | 9458               | 2406  |                    | 4978  | 50                      |           | 18                                             | 5                       | 5                | 5              | 0     | 5    |

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

באם תתקיים סתירה בין קווי הבנין בטבלה זו למופיע בתשריט, יגבר התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום תא השטח ולפי תקן החניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

**6.2****ניהול מי נגר**

אמצעי ניהול הנגר יכללו, ככל הניתן, קידוחי החדרה של מי הגגות.

**6.3****הפקעות ו/או רישום**

שטחי הציבור בתחום התכנית ירשמו על שם הרשות המקומית.  
מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק תכנון ובניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

**6.4****הוראות פיתוח**

א. תנאי לביצוע עבודות פיתוח במרווח שבין קו הבניין לקו מקורות יהא קבלת אישור מקורות.  
ב. לא תותר כל בניה במרווח שבין קו הבנין לקו מקורות למעט גינון (ללא שתילת עצים עמוקי שורש), ובהתאם לסעיף א' כאמור.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**



11-01-2023

404-1161801

טבלת הקצאה לתכנית- איחוד חלקות ושינוי יעוד קרקע ציבורית- נאות שמיר

## פרטי החלקות הקיימות

| מס' סידורי | גוש  | חלקה | שם הבעלים   | שם החוכר    | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר | שטח החלקה במ"ר | החלקים בבעלות |
|------------|------|------|-------------|-------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|
| 1          | 3515 | 253  | מדינת ישראל | עיריית יבנה |                                          |                       | 31434                             | 31434          | 100%          |
| 2          | 3515 | 251  | עיריית יבנה |             |                                          |                       | 7903                              | 7903           | 100%          |
| 3          | 3515 | 239  | עיריית יבנה |             |                                          | 500226600             | 6241                              | 6241           | 100%          |
| 4          | 3515 | 240  | עיריית יבנה |             |                                          | 500226600             | 2657                              | 2657           | 100%          |
| סה"כ       |      |      |             |             |                                          |                       | 48235                             | 48235          |               |



## פרטי החלקות החדשות

| מס' סידורי | מס' גוש | מס' תא שטח | שם הבעלים   | שם החוכר    | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח המגרש במ"ר | יעוד המגרש המוקצה   | חתימת הבעלים+ תאריך |
|------------|---------|------------|-------------|-------------|------------------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| 1          | 3515    | 3330       | עיריית יבנה |             |                                          | 500226600             | 16807          | מבנים ומוסדות ציבור |                     |
| 2          | 3515    | 3300       | מדינת ישראל | עיריית יבנה |                                          | 500226600             | 31442          | מבנים ומוסדות ציבור |                     |
| סה"כ       |         |            |             |             |                                          |                       | 48249          |                     |                     |

