

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0698324

בית כנסת "אהבה ואחוה"

מרכז

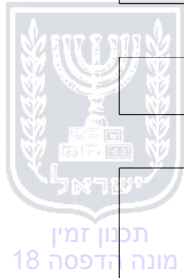
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במתחם 2 לפי תכנית המתאר.

פיצול חלקה לשני תאי שטח 1450: (כמסומן בתשריט).
שינוי קו בניין קדמי מותר 5.00 מ' מבקשים 4.50 מ'.
שינוי קו בניין צדדי דרומי מותר 4 מ' מבקשים 0 ראה תשריט.
קביעת קו בניין אחורי מזרחי ראה תשריט.
הגדלת תכסית מותר 35% מבקשים 45%.

בתא שטח 1451: (כמסומן בתשריט).
שינוי קו בנין אחורי מזרחי 5.00 מ' מבקשים 4.50 מ'.
קביעת קו בנין חדש- צדדי מערבי ראה תשריט.
הגדלת תכסית מותר 35% מבקשים 45%.
קביעת כניסה לשטח מכיון מזרחי- דרומי כמסומן בתשריט.

תאי השטח נפרדים ובהם נקבעו קו בנין וזכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בית כנסת "אהבה ואחוה"

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

404-0698324

מספר התכנית

1.437 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (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 התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

יבנה

קואורדינאטה X 175619

קואורדינאטה Y 643125

1.5.2 תיאור מקום

בית כנסת באזור מגורים א בשכונה רמות ויצמן.

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	משעול האלמוגן	6	

יבנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4941	מוסדר	חלק	272	282

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יב/ 133	כפיפות	תכנית המתאר ביחס של כפיפות. המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 133 ממשיכות לחול.	2840		05/08/1982
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017
יב/ 162	כפיפות	תוכנית המתאר ביחס לכפיפות. תכנית זו משנה רק את המפורט וכל יתר הוראות תכנית יב/ 162 ממשיכות לחול.	2864	217	07/11/1982

הערה לטבלה:

זכויות בנייה למבנה ציבור לפי זמ"מ 600.
תנאים לבניית מרתפים לפי יב / 600 / א



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				יפית בנימיני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יפית בנימיני		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			01/04/2019	יפית בנימיני	20: 07 01/04/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 100		09/11/2018	יפית בנימיני	10: 30 15/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/11/2018	יפית בנימיני	20: 59 10/11/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה לתכנון ובניה		ועדה לתכנון ובניה	יבנה	התנאים	4	08-9433383		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבי דהן		יבנה	יבנה	(1)	6			

(1) כתובת: משעול האלמוגן 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		עיריית יבנה עיריית יבנה		יבנה	יבנה	(1)				

(1) כתובת: משעול האלמוגן 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפית בנימיני		שש	יבנה	עדעד		089428116		yafit.binyami ni@gmail.co m
	מודד	דני שלסינגר	644	שלסינגר מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

פיצול חלקה ביעוד ציבורי לשתי חלקות נפרדות, קביעת קווי בניין וזכויות הבניה. קביעת כניסה לתת חלקה 1451.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול חלקה לשני תאי שטח נפרדים ציבוריים.
2. קביעת קוי בנין.
3. זכויות בנייה.
4. קביעת כניסה לכל תא שטח.
5. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1451, 1450	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק כניסה ליער/מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1450

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
ציבורי	1,437	100
סה"כ	1,437	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,433.65	100
סה"כ	1,433.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור: מבני ציבור, מרכזים קהילתיים, מבני חינוך ומבנים ומוסדות ציבור לדת.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	חומרי גמר מחומרים קשיחים ולאישור מהנדס העיר.
	כניסות למגרשים לפי נספח הבינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7	45 (3)	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
4.5	3 (5)	4	0 (4)	2	7		45 (3)			(2)	612 (1)	860	1450	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4 (12)	2 (11)	4 (10)	2	7		45 (9)	171 (8)		(7)	400.4 (6)	572	1451		מבנים ומוסדות ציבור

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:

באם תהיה סתירה בין המצויין לבין תשריט מצב מוצע יגבר התשריט לעניין קו בנין)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח בשתי קומות..

(2) שטח מרחב מוגן מוסדי ושטחים תת קרקעים לפי זמ/600.

(3) תכסית מהווה 387 מ"ר.

(4) ראה תשריט

(5) קו בנין משתנה ראה תשריט..

(6) סה"כ שטח בשתי קומות..

(7) מרחב מוגן מוסדי ושטח תת קרקעי לפי זמ/600.

(8) מרתף בקונטור המבנה עד 30%.

לפי זמ/600.

(9) מהווה 257.40 מ"ר..

(10) קו בנין מזרחי..

(11) קו בנין משתנה ראה תשריט.

(12) קו בנין צפוני..

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

חומר גמר מחומרים קשיחים ולאישור מהנדס העיר.

6.2**חניה**

חניה לפי תקן החניה הארצי התקף הוצאת היתר.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

-השטחים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש
בהתאם לטבלת ההקצאות המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.
-השטחים בתכנית ירשמו על שם הרשות המקומית.

6.4**ביוב**

פתרונות הביוב ל-2 המגרשים ינתנו לחיבור ביוב קיים ללא דרישה לתוספת חיבור.

6.5**ניהול מי נגר**

על פי תמ"א 4/ב/34 בתחום מגרש 15% משטחו יהיו שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול הנגר העלי לתת הקרקעי. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ חלוקים וכדומה. לחילופין ובאישור מהנדס העיר, ניתן להתקין בתחום המגרש מתקני החדירה. כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאשרו את קליטת מי הנגר בתחום המגרש. במקרו זה ניתן להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

אישור תצ"ר.

6.7**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה לפי חוק.

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

10 שנים



להקצאה לתכנית- בית כנסת "אהבה ואחוזה" מס' תכנית 404-0698324 20.12.18

פרטי החלקות הקיימות									
סידור	גוש	חלקה	החלקות הק	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה ב מ"ר	החלקים בבעלות
1	4941	272	עיריית יבנה			500226600	1437	1437	100%
ה"כ							1437	1437	

פרטי חלקות חדשות									
סידור	מס' גוש	מס' תא שטח	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח מגרשים במ"ר	יעודי המגרש המוקצה	חתימה בעלים +תאריך
	4941	1450	עיריית יבנה			500226600	860	מבנה ומוסדות ציבור לדת	
	4941	1451	עיריית יבנה				577	מבנה ומוסדות ציבור לדת	
ה"כ							1437		



