

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' יב/מק/א1/66
שם תוכנית: חסדי יוסף - יבנה

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: יבנה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית יבנה</p> <p>התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית</p> <p style="text-align: center;"> <u> </u> <u>29.11.11</u> מהנדס הועדה תאריך </p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית יבנה</p> <p>אישור תכנית מס' יב/מק/א1/66 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיעור מס' <u>20/106</u> ביום <u>15.11.11</u></p> <p style="text-align: center;"> <u> </u> <u> </u> יו"ר הועדה המנכ"ל תכנון </p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

על פי בקשת הנהלת בית הכנסת חסדי יוסף מבוקשים תיקונים לקווי הבנין בשטח התכנית על מנת לאפשר תוספת ח' מדרגות לבאי בית הכנסת ובית המדרש ומדרגות חיצוניות לשימוש כמדרגות חירום (ועזרת הנשים) וכן שרותים ומחסן בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חסדי יוסף - יבנה
		מספר התוכנית	יב/מק/1/66א
	1.2 שטח התוכנית		0.606 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	• הגשה
		מספר מהדורה בשלב 1	1
		תאריך עדכון המהדורה	09/06/11
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• תוכנית מפורטת
		לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג)
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה
 קואורדינטה X 642000
 קואורדינטה Y 176025
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב בוכריס 9 יבנה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית יבנה
 התייחסות לתחום הרשות ● חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית יבנה בוכריס 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4944	● מוסדר	● חלק מהגוש		137

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר חלקה ישנה
4944	40 (חלק)

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין מרחבי תכנון גובלים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/66/בר	● שינוי		1603	19/02/70
זמ/600	● שינוי		2559	16/08/79
תמ"א/34/ב4	● כפיפות	בשטח התכנית ינקטו האמצעים המתאימים להחזרת מי נגר עילי לקרקע על פי הוראות תמ"א/34/ב4.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רס ערמון-אדריכל	09/06/11	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	רס ערמון-אדריכל	09/06/11	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	רס ערמון-אדריכל	09/06/11	1	ל"ר	1:100	מנחה	תשריט בניוי

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

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
4944/137			052-7609269		בוכריס 9 יבנה	580136083	חסדי יוסף יבנה	54780127	דויד רחמים	54780127		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-7609269		בוכריס 9 יבנה	580136083	חסדי יוסף יבנה		מספר רישון	54780127	דויד רחמים	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ramarmon@017.net.il	08-9366602	052-2457867	08-9462191	ת.ד. 1405 רחובות			16611	רם ערמון	007723430		אדריכל	
office@dnis.co.il	03-9522629	050-4992345	03-9523332	החומה 12 רשלי"ע			644	דן שלסניגר			מורדד מוסמך	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת קווי בנין למדרגות כניסה למבנה + מדרגות חרום (לעזרת נשים) ומבנה שרותים ומחסן

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקווי הבנין כדי לאפשר הקמת מדרגות כניסה לבית הכנסת מדרגות חירום וחי שרותים ומחסן.

1. קו בנין דרומי 2.20 מ' ללא פתחים במקום 4.00 מ' בתחום המדרגות בלבד
2. קו בנין מערבי 2.50 מ' ללא פתחים במקום 5.00 מ' בתחום המדרגות בלבד + 3.20 מ' במקום 5.00 בתחום המדרגות בלבד
3. קו בנין צפוני 2.00 מ' במקום 4.00 מ' לפי מצב מאושר ו-3.80 מ' במקום 4.00 מ'
4. קו בנין מזרחי (קדמי) 4.70 מ' במקום 5.
5. העברת זכויות מקומה לקומה כך שהתכסית תהיה 48% במקום 35% המותרים מבלי לחרוג מסה"כ השטחים המותרים.

הערה: קווי הבנין החורגים יהיו רק לאזור המבוקש וביתר האזורים יהיו קווי הבנין המאושרים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.606 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	0.636	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבני ציבור	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מבני ציבור – בית כנסת + כולל	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
ראה סעיף 6 להלן	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד:	4.2
שימושים	4.2.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני (צפוני)	צדדי- שמאלי (דרומי)								מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
5	4	4	3	9	35	לא רלוונטי	לא רלוונטי	105	105	---	---	606	1	מבני ציבור

* 3 קומות X 35% = כולל שטחי שרות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני (צפוני)	צדדי- שמאלי (דרומי)								מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	9	48	לא רלוונטי	לא רלוונטי	105	636	---	---	606	1	מבני ציבור

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל על פי החוק

6.2. מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34

1. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחום הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במרכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
2. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת לקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תהום. לתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
4. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

6.3. הוראות אדריכליות

עיצוב החזיתות וחומרי הגמר של המבנה באישור מהנדס העיר
חמרי הגמר של החזיתות יהיו טיח עם שליכטה צבעונית בשילוב של אבן נסורה.
הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית: תוך 3 שנים ממתן תקף

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

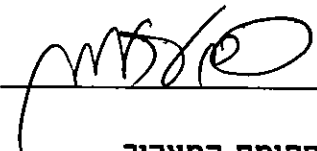
אני החתום מטה רם ערמון, מספר זהות 007723430,

מצהיר בזאת כדלקמן:

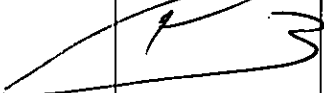

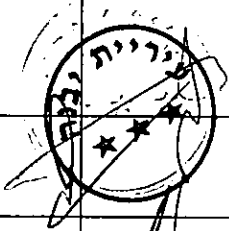

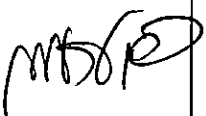
1. אני ערכתי את תוכנית מסי יב/מק/1/66א ששמה חסדי יוסף-יבנה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 16611.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. דן שלסינגר - מודד מוסמך
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שגלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפומי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

31/10/2011

תאריך


 חתימת המצהיר

8. חתימות

תאריך	חתימה עמותת חסדי יב	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ע"ש ר' יוסף דויד זצ"ל מס' 3-608-013-58 יבנה	580136083	חסדי יוסף ע"ר	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				א"י יר יב"ה	בעלי עניין בקרקע
31/10/11			017029296	אס"ק, בן	מ/נ
31/10/11		לא רלוונטי	007723430	רם ערמון-אדריכל	עורך התכנית

12. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן V במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות השאלות לכל! סעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (1)		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____ מ.א. באר טוביה		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר?		
		• שמירה על בניינים או האתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		לא
		• שמירת במקומות קדושים		לא
	• בתי קברות		לא	
	האם נדרשת הודעת הפקדה לתוכניות מיוחדת לטיסה?		לא	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'יפּרה' רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית מינהל התכנון)		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		לא
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		לא
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		לא
התאמה בין התשריט להוראות התכנית	1.1	מספר התוכנית	כן	
		שם התוכנית	כן	
		מחוז מרכז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) תוכנית מפורטת	כן	
	1.5	מקום התכנית (מרחב, תכנון מקומי, רשות מקומית) קרית מלאכי	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התכנית)	כן	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות תכנית		מולאו על סעיפי התכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלוונטי")	כן	
מסמכי התכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בניוי וכו'?	לא	
		אם כן, פרט _____		
תשריט התכנית (2)	6.1,6.2	יעדי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימנים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור	כן	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה ותותמת (3)	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ו מוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלרות קיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	כן	לא
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים מעידים על היות מגיש התכנית בעל עניין בקרקע	כן	

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ רם ערמון _____ (שם), מספר זהות 007723430,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 16611

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



644
מספר רשיון

של סיגור דן
שם המודד/המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.