

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0595843

בית כנסת אוהל ישראל יבנה רחוב הראשונים

מרכז

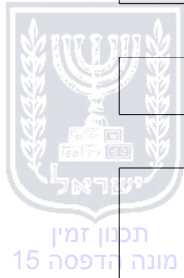
מחוז

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

תכנית זו באה להסדיר תוספת בניה לשני בתי הכנסת, כתוצאה מעודף ביקוש של השכונה הסמוכה. חלק מהמבנים נבנו בפועל.

התכנית חלה במתחם 1 עפ"י מתחמי התכנון של תכנית המתאר הכוללנית לעיר. התכנית תואמת להוראות תכנית המתאר ומוסיפה לשטחי ציבור 250 מ"ר לסל הזכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בית כנסת אוהל ישראל יבנה רחוב הראשונים

404-0595843

מספר התכנית

1.017 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) 1 (6)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	176216
קואורדינאטה Y	641839

1.5.2 תיאור מקום**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	הראשונים	11	
יבנה	הראשונים	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3516	מוסדר	חלק		24-26, 173
5133	מוסדר	חלק		19-20

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

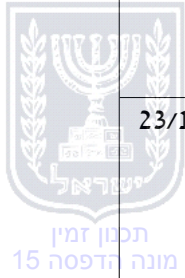
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 10 /154	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 10 /154 ממשיכות לחול.	5590	300	23/10/2006
יב/ מק/ 11 /154 / א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ מק/ 11 /154 א ממשיכות לחול.	5077	2475	23/05/2002



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				דב חפץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/12/2017	דב חפץ	12/12/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250		27/03/2018	דב חפץ	27/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/12/2017	דב חפץ	12/12/2017		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 לתכנון ובניה יבנה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יבנה	יבנה	(1)	3	08-9433387	08-9433478	veredns@yavne.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד דואני 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי גולגוליאן			יבנה	(1)	11			yossi@happiness.co.il
פרטי	ישראל טוויטו			יבנה	(2)				israeltvi@gmail.com

(1) כתובת: עדעד 11/8, יבנה.

(2) כתובת: רח' הראשונים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל"ר		ל"ר	קרן קיימת לישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				עיריית יבנה	יבנה	(1)	3	08-9433387	08-9433478	veredns@yavne.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: החוכרים-כמופיע בנסח טאבו.

(1) כתובת: שד 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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלים	רחובות	זילברמן שאול		08-9370390	08-9370392	dov@hefetz-architects.co.il
מודד	מודד	אריק נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע	ראשון לציון	(1)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: ראשל"צ, רח' החומה 12 אזור תעשיה החדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

תוספת שטחי בניה עיקריים לשני בתי הכנסת הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בקשה לתוספת זכויות בניה ושינוי בקוי בניין, בשני בתי כנסת קיימים בהתאם לחריגות שנעשו בשטח.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,022	100
סה"כ	1,022	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,017.13	100
סה"כ	1,017.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
תוספת בניה לשני בתי הכנסת קיימים, כתוצאה מעודף ביקוש של השכונה הסמוכה. חלק מהמבנים נבנו בפועל.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
עיצוב החזיתות וחומרי הגמר יוגשו בבקשה להיתר ויאושרו על ידי מהנדס העיר.	



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)	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי (3)	אחורי 3	צידי- שמאלי (3) 3	צידי- ימני (3) 0	מעל הכניסה הקובעת	(2) 2					670	(1) 70	1017	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:

עפ"י יב/10/154-שטח עיקרי מאושר הוא 420 מ"ר, מבקשים תוספת לשטח עיקרי 250 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7%.

(2) קרקע+גלריה בנויה.

(3) עפ"י התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	תכנית הבינוי הינה מנחה בלבד, בסמכות ועדה מקומית לאשר שינוי בבינוי ובלבד שלא ישתנו זכויות הבנייה, קווי בניין וגובה המבנה.
6.2	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען הייזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	חניה
	בהתאם לתקן החניה החל בעת הוצאת היתר.
6.4	ניהול מי נגר
	1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המיגרש יושארו כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן הקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה- הקצאה מאושרת.
6.6	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על היזם\ עמותת בית הכנסת ולא על הבעלים (שכן הבעלים הם העירייה) וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 404-0595843 שם התוכנית: בית כנסת אוהל ישראל יבנה רחוב הראשונים

עורך התוכנית: דב חפץ תאריך: 22/06/2017 חתימה: _____

הערות	קווי בנין (מטר) *				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה בקומה (%)			גוש ומס' חלקה	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			שטחי בניה עיקרי	גודל מגרש (מ"ר)		
עפ"י תבע יב/154/10												
	עפ"י התשריט				-	קרקע+גלריה	2	28% בקומה 13.5% בגלריה	420 מ"ר	1022	-3516 24-26,173 5133- 19-20	מבנים ומוסדות ציבור

