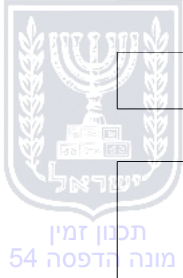


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0438010

נת/מק/307/28/11- בית כנסת צבע



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת בניית חדר תפילה ולימוד קטן, במהלך השבוע מספר המתפללים קטן ונע בסביבות 10-15 מתפללים, כיום אנו נאלצים להפעיל את כל מערכות המיזוג והחשמל במשך שעות מידי יום, החדר המבוקש יפתור לנו צרכים אלו, התכנית מציעה בניית חדר לימוד בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק-/11/28/307 בית כנסת צבע

408-0438010

מספר התכנית

0.745 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	נתניה
קואורדינאטה X	187580
קואורדינאטה Y	694615

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת פרדס הגדוד, בית הכנסת בנוי באזור מבנים צמודי קרקע

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	התנועה הציונית	29	

שכונה פרדס הגדוד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	מוסדר	חלק	285	760, 832

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 54



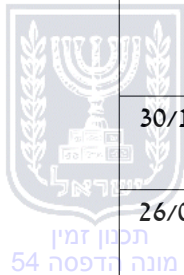
תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 307 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/307/1	5347	679	30/11/2004
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/400/7	2844		26/08/1982
נת/ 307 / 28	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 307 / 28. הוראות תכנית נת/ 28 / 307 תחולנה על תכנית זו.	2864		07/11/1982



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רוזנצוויג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה רוזנצוויג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרת	10: 48 21/02/2019	אריה רוזנצוויג	21/02/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	09: 00 23/12/2018	אריה רוזנצוויג	31/10/2018		1: 100	מחייב	בינוי
לא	סקר עצים	12: 49 19/11/2018	גיא תמרי	13/11/2018	11	1: 10	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 39 12/02/2019	אריה רוזנצוויג	19/12/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			אגודת סבח	נתניה	התנועה הציונית	29	09-8620544	09-8620546	sabah@netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודת סבח	נתניה	התנועה הציונית	29	09-8620544	09-8620546	sabah@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	אריה רוזנצויג	34575	אריה רוזנצויג	נתניה	הרצל	47	09-8627727	09-8331191	ns_arcplus@orange.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il
אגרונום	יועץ	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	72	03-6958120	03-6958120	g_tamari@bezeqnet.net

(1) כתובת: אבן גבירול 72 תל אביב.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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

אישור מצב קיים ותוספת שטחים תת קרקעיים להקמת חדר לימוד ותפילה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
2. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. קביעת קווי בניין תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הגדלת תכסית עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

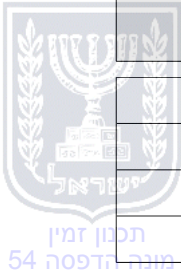
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שביל	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	150	20.13
מוסד פרטי	525	70.47
שביל	70	9.40
<b>סה"כ</b>	<b>745</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.04	20.16
מבנים ומוסדות ציבור	524.49	70.46
שביל	69.87	9.39
<b>סה"כ</b>	<b>744.4</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית כנסת, חדר לימוד ותפילה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה.</p> <p>ב. בחזית הבניין הפונה לכיוון חלקה 286 לא יוקמו חלונות הניתנים לפתיחה, החזית כולה תהיה אטומה והתאורה מכיוון זה תהא באמצעים מלאכותיים ו/או קירות שקופים</p> <p>ג. מס' קומות: מרתף+קומת כניסה בית כנסת הכוללת ק.גלריה לעזרת נשים+ק.ספריה, תותר בניית מבנה אחד בלבד על החלקה וגובהו לא יעלה על 11.0 מ'.</p> <p>ד. כל המתקנים הטכניים הדרושים יהיו בתוך מעטפת הבניין ולא מחוצה לו, יינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים ממתקני מיזוג אויר</p> <p>ה. חומרי גמר מהתוספת יהיו זהים או בהתאם למבנה הקיים והחזיתות לא תפגענה בגללה.</p> <p>ו. שטח גינון/חלחול 86.67 מ"ר - 13%.</p> <p>ז. תותר פרגולה בשטח 43 מ"ר, הפרגולה עשויה מעץ.</p> <p>ח. תותר הבלטת ארון הקודש בקו בניין צדדי ימני (מזרחי) עד 0.71 מ', כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ט. היתר הבניה יכלול תוספת שטח תת קרקעי וסימון הריסות כמסומן בנספח הבינוי, כל שינוי מעבר לאמור יחויב בהריסה וחזרה להוראות, זכויות הבנייה וקווי הבניין עפ"י תכנית נת/1/28/307.</p> <p>י. תותר ירידה למרתף הבולטת מעל לקרקע עפ"י תכנית הבינוי</p> <p>יא. בתת הקרקע - יותר שימוש חדר לימוד ותפילה.</p> <p>יב. תאורה טבעית למרתף ע"י חלון בגג המרתף.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה יותרו התבליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות חוק התכנון והבנייה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קווי תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם להקים מפרצי חנייה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אופניים ונטיעות</p>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, ריהוט רחוב, תאורה וקווי תשתית
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	לא תאושר בנייה כלשהי על השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על תת קרקעיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
(5)		(4) 5	(3) 1.7	(2)	1	(1) 2	11	60	112.7	592		80	70	442	525	1	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת כניסה בית כנסת הכוללת ק.גלריה לעזרת נשים+קומת ספריה.
  - (2) לכוון מזרח עילי 0.71 - 2.3 מ', תת קרקעי 0/2.3 מ', כמסומן בתשריט.
  - (3) לכוון מערב תת קרקעי 1.7 מ'.
  - (4) תת קרקעי 5 מ'.
  - (5) 4.5/5 מ' כמסומן בתשריט
- תת קרקעי 0 מ'  
יותר קו בנין 0 מ' למדרגות חיצוניות כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>חלק מחלקה 310 הכלול בתכנית זו הינו שטח עתיקות מוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות - י"פ 4023 יום 9.7.92 עמ' 3856, לפיכך חלות על שטח זה הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p>	
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנית חלה באזור רישות א' עפ"י תמ"א 4/ב/34 באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ - 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש כשטחים חדירי - מים בהתאם לתכנית הידרולוג במנחה לפתרונות חלחול חליפיים.</p>	
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור:          א. עץ בודד המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.          ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.          ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.          ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בנייה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות באשר לעצים המסומנים לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה דברי הסבר אודות העצים המיועדים לכריתה בצרוף תכנית המפרטת את העצים בערך חליפי שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p>	
<p><b>6.4 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.          ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.</p>	
<p><b>6.5 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר. תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/7/07 או מסמך שיחליף אותו.          ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים</p>	

<b>6.5</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	סגורים במידה האפשרית
<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	בקשה להיתר תכלול סימון הריסות לרבות סימון הריסת גדר מערבית כפי שמסומן בנספח בינוי.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/מק-11/28/307

שם התכנית: נת/מק-11/28 - בית כנסת צבע

תכנית מס': 408-0438010

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			שטח בדונם	יעוד	חלקה	
	צדדי מזרחי	צדדי מערבי	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטח	מעל לכניסה הקובעת					
								קומה	עיקרי				שרות
1. תכנית פנויה לגינון-30%	2.30	1.70	5.0	5.0	-	2	256	35.0	221.0	0.528	מוסד פרטי	285	
2. תכנית בינוי מקסימלית – 48%							256	35.0	221.0				א'
3. תותר הבלטת ארון הקודש – 75 ס"מ מקו בניין צדדי מזרחי							512	70	442				סה"כ

הערה: גובה המבנה לא יעלה על 11 מ'.

