

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תבייע והשבחה

מס' תכנית 10/542

התקבל ביום 1.11.2014

משו"ד הפנים
מחוז מרכז
11-12-2014
תק"מ

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' נת/10/542
<b>שם תוכנית: בית כנסת אהל משה ברמת חן</b>

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: נתניה  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965          הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה          אושר          בישיבה מס' 26 תאריך 16.2.14          מהנדס העיר</p>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז המרכז          הוועדה המחוזית החליטה ביום:          8.6.14 (מ/10542)          לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>11.01.2015          יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

בית הכנסת אהל משה קיים ברמת חן כ- 50 שנה, מבנה בית הכנסת קיים בהיתר אך הוא יושב על קרקע ביעוד שטח ציבורי פתוח. לאחרונה מתפללי בית הכנסת מעוניינים להרחיב את מבנה בית הכנסת ולשפצו.  
תכנית זו באה להסדיר את יעוד השטח עליו יושב בית הכנסת כיעוד שטח בנוי ציבורי, ע"מ לאפשר המשך תהליך חוקי של בניה והרחבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית כנסת אהל משה ברמת חן
		מספר התוכנית	נת/10/542
1.2	שטח התוכנית		0.556 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	09.09.14
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ליך
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

<b>1.5 מקום התוכנית</b>
-------------------------

	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
	1.5.1	קואורדינטה X	186907
		קואורדינטה Y	690903
רחוב חתם סופר בשכונת רמת חן בנתניה	1.5.2	תיאור מקום	
נתניה	1.5.3	רשות מקומית	נתניה
חלק מתחום הרשות		התייחסות לתחום הרשות	
נתניה	1.5.4	יישוב	נתניה
שרון		נפה	שרון
רמת חן		שכונה	רמת חן
חתם סופר		רחוב	חתם סופר
23		מספר בית	23

<b>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</b>
-----------------------------------

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	מוסד	חלק מהגוש		137

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – ל"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/356 √	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/356 ימשיכו לחול.	805	1/12/1960
נת/542 √	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/542 ימשיכו לחול.	2829	24/6/1982
נת/7/400 על תיקוניה √	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/7/400 ממשיכות לחול.	2844	26/08/1982

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אריאל סויטו אדרי	09.09.14	ל"ר	14		ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אריאל סויטו אדרי	09.09.14	1	ל"ר		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אריאל סויטו אדרי	09.09.14	1	ל"ר		1:200	מנחה	נספח בינוי

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' עמותה	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לי"ר	אלעזר שלומי	052898822		עמותת מרכז קהילתי בית כנסת "אוהל משה" תלמוד תורה וכולל- נתניה עיריית נתניה	580040202	רחוב חתם סופר נתניה	052-8628259				

**1.8.2 יזם בפועל – לי"ר**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם חברה	ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אריאל טויטו	027211796	117228	אריאל טויטו	27211796	זאב ליבר 10 נתניה	09 - 8841274	050-6204022	- 8841274 09	Twito.ariel@gmail.com
מודד	יצחק בן אבי	27069087	618	יצחק בן אבי מודדי השרון בע"מ	512306309	רח' עמק חפר 69 נתניה	09-8622396		09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il

## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

שינוי יעד למבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות בניה

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת הוראות וזכויות בניה
3. קביעת קווי בנין

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.556

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	1460		+1460	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע, גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				301-302	מבנים ומוסדות ציבור
				501	שטח ציבורי פתוח

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
74.2	412	מבנים ומוסדות ציבור		100	556	שטח ציבורי פתוח
25.8	144	שטח ציבורי פתוח				
100	556	סה"כ		100	556	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
בתי בנסת, מקוואות, בתי מדרש וכל הנדרש לקיום מוסדות דת ומוסדות חינוך ללא אפשרות לינה במקום.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל בניה חדשה או תוספת בניה תתייחס למבנה כבנין אחד מבחינת עיצוב החזיתות.</li> <li>2. הבניה תעשה מחומרי גמר איכותיים כגון אבן ואלומיניום.</li> <li>3. תותר יציאה מהמבנה ישירות לשטח הציבור הפתוח הצמוד אליו.</li> <li>4. תותר פתיחת חלונות בקווי בנין 0 צידי ואחורי.</li> <li>5. לא תותר יציאה מהמבנה לחזית הרחוב.</li> <li>6. כניסה למרתף התת קרקעי תעשה אך ורק מתוך קונטור המבנה.</li> <li>7. בשל אופי המבנה הציבורי ושימושו כבית כנסת ובית מדרש יותרו קומות גבוהות ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 14 מ' ממפלס הכניסה למבנה.</li> </ol>	

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.2
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
גינון, שביל מעבר וגישה להולכי רגל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תאסר כל בניה לרבות גדרות ומחסומים.</li> <li>2. יותר פיתוח כגון ריצוף, פיתוח גנני שאינו חוסם את המעבר בתחום תא השטח וממנו למבנה הציבורי הסמוך אליו.</li> </ol>	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה המבנה מ'	תכסית תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		אחורי
			עיקר	שרות	עיקר	שרות							צידי	צידי						
															עיקר	שרות				
מבנים ומוסדות ציבור	301	214	585	45	145	20	795	371%	--	--	14	95%	--	--	0	0	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	302	198	585	45	145	20	795	401%	--	--	14	95%	--	--	0	0	0	0	0	0
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור		412	1170	90	290	40	1590	385%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
שצ"פ	501	144	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ		556																		

\* שטחי השירות יהיו לשימושים על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) כגון מבואות וחדרי מדרגות, מרחב מוגן, מערכות טכניות (חדר מזגנים ושד) אחסנה וכו'.

\*\* קווי בנין למרתף יהיו 0 לכל הכיוונים.

\*\*\* תותר פתיחת חלונות בקווי בנין 0 צידי ואחורי

**6. הוראות נוספות****6.1 טיפול בחומרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

**6.2 פתוח ותשתית**

א. אספקת מים, חשמל מערכות ביוב, ניקוז ומילוי אשפה יבוצעו ע"פי הנחיות מה"ע.  
 ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה 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"ב.

**6.3 תנאים למתן היתר**

- א. תנאי למתן היתר לבניה הקיימת בפועל יהיה שיפוץ המבנה כולו על חזיתותיו כולל הריסת מבנים החורגים מקונטור המבנה.  
 ב. אישור אגף נכסים  
 ג. אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.  
 ד. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- a. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 הנחיות לעריסת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה);  
 b. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים) עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008)

**6.4 הוצאות עריכת התכנית**

הוצאות עריכת התכנית לרבות התאמת תשתיות, תכנית לצורכי רישום ורישומה בלשסת רשם המקרקעין יחולו על מגיש הבקשה להיתר ע"פ החלק היחסי בתכנית.

**6.5 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**


**7.1 שלבי ביצוע - ל"ר**

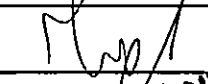
**7.2 מימוש התוכנית**


מיד עם אישור התכנית לתוקף.

**8. חתימות**

**עמותת מרכז קהילתי  
בית הכנסת "אוהל משה"**

<b>שם:</b> אלעזר שלומי	<b>תאריך:</b> 23/11/2014	<b>מספר עמותה:</b> 580040202	<b>שם עמותה:</b> עמותת מרכז קהילתי בית כנסת "אוהל משה" תלמוד תורה וכולל- נתניה
<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>שם רשות מקומית:</b> עיריית נתניה
<b>מגיש התוכנית</b>			
 <b>עיריית נתניה</b>			

<b>שם:</b> אדריכל אריאל טויטו	<b>תאריך:</b> 18.11.14	<b>מספר תאגיד:</b> ל"ר	<b>תאגיד:</b> ל"ר
<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>שם רשות מקומית:</b> עיריית נתניה
<b>עורך התוכנית</b>			
 <b>אריאל טויטו</b> <b>אדריכל ומתכנן ערים</b> <b>מ.ר. 117228</b>			

<b>שם:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מספר תאגיד:</b>	<b>תאגיד:</b>
<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>שם רשות מקומית:</b> עיריית נתניה
<b>בעל עניין בקרקע</b>			
 <b>עיריית נתניה</b>			

עיריית נתניה  
 אלי דלץ  
 סגן ומינהל האזורי

עיריית נתניה  
 אלי דלץ  
 סגן ומינהל האזורי