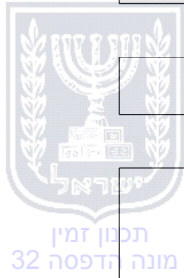


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0398081

בית כנסת עולי לוב הר/2351



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

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

מטרת התכנית הינה הסדרת בית כנסת ותיק קיים, ע"י הליך של איחוד וחלוקה. תוך כדי הסדרת חלקה נפרדת למבנה הציבור, שינוי יעוד קרקע ממגורים עם שימוש זמני לבית הכנסת לפי תכנית הר/2029 ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בניה לשימוש הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בית כנסת עולי לוב הר/2351

504-0398081

מספר התכנית

6.155 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	הרצליה
	קואורדינאטה X	187189
	קואורדינאטה Y	675080
1.5.2 תיאור מקום	שכונת נווה עמל	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה עמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6558	מוסדר	חלק	601-602, 613-614	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1266	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1266 ממשיכות לחול.	2127		17/07/1975
הר/ 1635 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1635 / א. הוראות תכנית הר/ 1635 / א תחולנה על תכנית זו.	5276	2050	29/02/2004
הר/ 2000 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 / א. הוראות תכנית הר/ 2000 / א תחולנה על תכנית זו.	5065	1978	09/04/2002
הר/ 2000 / א / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2000 / א / 1 ממשיכות לחול.	5150	1286	23/01/2003
הר/ 2000 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 / ב. הוראות תכנית הר/ 2000 / ב תחולנה על תכנית זו.	4587	622	16/11/1997
הר/ 2000 / מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 / מ. הוראות תכנית הר/ 2000 / מ תחולנה על תכנית זו.	3807	168	25/10/1990
הר/ 2029	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2029 ממשיכות לחול.	7019	4716	15/04/2015
הר/ 253 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	852		08/06/1961

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ מק/ 1635 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1635 / ב. הוראות תכנית הר/ מק/ 1635 / ב תחולנה על תכנית זו.	5022		14/10/2001
הר/ מק/ 2000 / א / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / א / 3. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / א / 3 תחולנה על תכנית זו.	5263		08/01/2004
הר/ 274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 274 ממשיכות לחול.	0		08/05/1952
תגפ/ 313	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/ 313 ממשיכות לחול.	187	1334	13/09/1951



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת איינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת איינהורן פנחס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	19/01/2017	ליאת איינהורן פנחס	19/01/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	גליונות: 1,12	26/08/2018	אהרון בוץ	14/08/2018		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	18/07/2016	ליאת איינהורן פנחס	18/07/2016		1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עירית הרצליה עירית הרצליה		עירית הרצליה	הרצליה	בן גוריון		09-9591545	09-9591664	

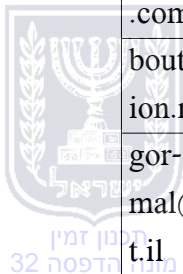
1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית		עירית הרצליה עירית הרצליה		עירית הרצליה	הרצליה	בן גוריון		09-9591545	09-9591664	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים שונים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail.com
שמאי	שמאי	אהרון בוץ	373		תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	03-7510022	03-6137755	boutz@netvision.net.il
	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון - ציון מלמזדה מהנדסים ומודדים מוסמכים	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

שינוי יעוד קרקע ממגורים עם שימוש זמני לבית כנסת לפי תכנית הר/2029 ליעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בנייה והוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב' וממגורים א' ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת קווי בניין זכויות בניה למבנה מוסדות ציבור בתא שטח מס 2.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- קביעת שימושים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים ב'	614, 613, 602, 601
שטח ציבורי פתוח	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	614, 613, 602, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	6,073.26	98.67

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.33	82.1	שטח ציבורי פתוח
100	6,155.36	סה"כ

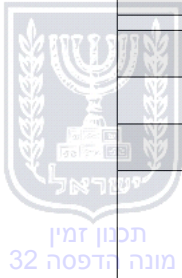
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.81	357.66	מבנים ומוסדות ציבור
92.69	5,705.7	מגורים ב'
1.49	92	שטח ציבורי פתוח
100	6,155.36	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. עפ"י תכנית ה/2029. 2. זכויות הבנייה למגרשים ביעוד מגורים יגזרו משטח המגרשים המקוריים כפי שמופיע בתכנית הר/2029 ללא שינוי/פגיעה. 3. במגרשים 614,613 קווי הבניין הגובלים עם תא שטח 2 יהיו 2 מ'. בגבול מגרשים 602,601 בהתאמה קו הבניין יהיה 6 מ' כמאושר.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים 1. מבני חינוך ודת. 2. יותרו עבודות פיתוח כגון גינון, נטיעות, פריצת שבילים, הצבת מתקנים וריהוט רחוב, ריצוף. 3. תותר העברת תשתיות ציבוריות ובלבד שתהיינה מוטמנות בקרקע ובצורה שלא תפריע לפיתוח רציף של המגרש.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הכניסה למגרש תהיה מרצועת השצ"פ תא שטח 1 בלבד. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח בקני"מ 1:250 לפחות, הממחישה את אופן הבניה, ניצול כלל זכויות הבניה בחלקה, פירוט אופן פיתוח המגרש ובכלל זה שמירה על שבילים להולכי רגל וקשרים למעבר ציבורי סמוך, מיקום המבנה, גובהו, צורתו, מיקום מקומות חניה ומתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות והכל על רקע מצב קיים. 3. יצורף לתכנית דו"ח פיקוח המפרט ומתאר את המצב הקיים. 4. גבולות המגרש ומבנה למוסדות ציבור, לרבות בית הכנסת יקבעו עפ"י הגדרותיו הקיימות ובהתאם למוצג בתשריט. לא יתאפשר מעבר של הציבור דרך תא שטח 2 לתחום המגרשים הפרטיים. בשימוש השטח או חלקו כשצ"פ יותאם הגידור כך שהשטח יהיה נגיש ופתוח לציבור. 5. יותר חידוש/שיפוץ של המבנה הקיים (ביהכנ"ס), 6. לא תותר הרחבת המבנה הראשי הקיים של בית הכנסת לכוון חלקות 601, 614. 7. לא יותרו חריגות מקווי הבניין המסומנים בתשריט ואלו יהוו סטייה ניכרת. 8. בתא שטח 2 לא תותר פעילות של אירועים ושמחות, השימושים המותרים בתחום המבנה הציבורי לא יהיו מטרדים למגורים, ויתואמו עם היחידה הסביבתית בוועדה המקומית, לעת היתר הבניה.



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. יותרו עבודות פיתוח כגון גינון, נטיעות, פריצת שבילים, הצבת מתקנים וריהוט רחוב, ריצוף.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות ציבוריות ובלבד שתהיינה מוטמנות בקרקע ובצורה שלא תפריע לפיתוח רציף של המגרש.</p> <p>3. יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל לכל אורך השטח, לצורך גישה רגלית לתא שטח 2.</p> <p>4. יתאפשר מעבר לכלי רכב חירום למגרש הציבורי הסמוך, והכל כפי שייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. פיתוח השטח הציבורי יעשה בתאום עם מח' פיתוח סביבתי.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבורים פתוחים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	0	2		(1)	0	20	200	357.66	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	(6)	(5)	(5)	(6)	(6)	(5)	(4)	(3) 5705.7	,602 ,601 614 ,613	מגורים	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית הר/2000 מ'.
- (2) עפ"י תשריט.
- (3) תא שטח 601 : 1215 מ"ר
- תא שטח 602 : 1143 מ"ר
- תא שטח 613 : 1905 מ"ר
- תא שטח 614 : 1888 מ"ר.
- (4) עפ"י תכנית הר/2029
- זכויות הבניה יגזרו משטח המגרשים המקורים..
- (5) עפ"י תכנית הר/2029.
- (6) עפ"י תכנית הר/2000 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן לתאי שטח 1, 2, 613, 164, 601, 602 תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32