

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

קואורדינטה y 165650
קואורדינטה x 128450

1.5.2 תיאור מקום מגרש פינתי ובו מבנה המשמש בית כנסת בשכונת הצפון הישן, החלק הדרום מערבי. גובל מדרום ברחוב הכרם וממערב ברח' ארנון. מצפון - רח' ארנון 4, ממזרח - רח' הכרם 3.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב - יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

תל אביב - יפו הצפון הישן ארנון 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6968	• מוסדר	• חלק מהגוש	56	----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
58	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית 58 על שינוייה ממשיכות לחול.	976	20.11.1941
מ'	שינוי	הוראות תכנית זו תקפות לבניין הקיים במגרש, במקרה של הריסת הבניין ובניית בניין חדש יפוג תוקף הוראות תכנית זו ותחולנה הוראות התכנית הראשית.	3137	24.6.1982
שאר תכניות המתאר הכלליות על כל העיר ועל האזור על שינוייהן.	כפיפות	שאר תכניות המתאר הכלליות החלות על כל העיר ועל האזור על שינוייהן.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד המסמך אדריכל גבי נבון	27/10/2008				מחייב	תקנון
		אדריכל גבי נבון	27/10/2008	1		1:250	מחייב	תשריט
		אדריכל גבי נבון	27/10/2008	1		1:100	מנחה	נספח בינוי

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 מטעמו

1.8.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
		052-8511331		הבעל שם טוב 13 בני ברק			33401324	אריה לוי	הדב	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				אבן גבירול 69	עדיית ת"א-יפו				עדיית תל אביב-יפו	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
navon_gabi@barak.net.il	5229388	050-5207408	5242250	דיזינגוף 205 ת"א		27504	069249746	גבי נבון	אדריכל	אדריכל
	7144052	050-7575079		שלום אש 22 ת"א				צבי גת	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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
תכניות ראשיות	כל התכניות הראשיות החלות במגרש על שינוייהן כגון 58, מ', ס, ג, 15, וכד'

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 קווי בנין ותוספת מצללה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי קוי בנין במגרש. במקרה של הריסת הבנין הקיים המשמש בית כנסת ובניית בנין חדש, תתבטלה הוראות תכנית זו וקוי הבנין יחזרו להיות בהתאם למותר בתכניות הראשיות.
- 2.2.2 תותר תוספת בניה בחלק הצפוני של המגרש בתחום קוי הבנין המותרים בתכנית זו ובהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 תוספת מצללה (פרגולה) בתחום קוי הבנין הקדמי והצדדי המותרים בתכנית, שטחה של המצללה יחשב כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים במגרש.
- 2.2.4 שינוי בתחום תכנית זו של התכניות הבאות: תכנית מתאר מס' 58 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי. פ. 976 ביום 20.11.1941, תכנית מ' אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי. פ. מס' 3137 מיום 24.06.1982.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	---	---	---	0.246	שטח התוכנית – דונם
	---	---	---	4-5 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
	---	---	---	כ-360 מ"ר (לבניה חדשה)	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	---	---	---	כ-440 מ"ר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

על פי תכנית 58 ניתן לבנות על מגרשים ביעוד מגורים מבני ציבור בהתאם לסי 35 ו-36 לתקנות התכנית. שטחי הבניה בטבלה אינם מצרפיים- ניתן לבנות או מבנה ציבורי או מגורים בהתאם להוראות התכנית הראשיות מ', ג', 15 וכד'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	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

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'-חלקה 56
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	בנייני ציבור בהתאם להוראות תכנית 58-ס' 35,36
4.1.2	הוראות
א.	קווי הבנין ישונו כדלקמן: קו בנין צידי צפוני יקבע באופן זמני לשלוש שנים ממועד תחילתה של התכנית מ-3.0 מ' ל-1.3 מ'. קו בנין צידי מזרחי ישונה מ-3.0 מ' ל-1.1 מ'. קו בנין קדמי לרח' הכרם ישונה מ-4.0 מ' ל-1.3 מ'. קו בנין קדמי לרח' ארנון ישונה מ-4.0 מ' ל-1.3 מ' עובר פרגולה. קו בנין קדמי לרח' ארנון למבנה הקיים ישאר 4.0 מ' בהתאם לתכנית הראשית.
ב.	מצללה (פרגולה): תותר הקמת מצללה (פרגולה) בתחום קוי בניין המותרים בתכנית זו, שאר הוראות הבניה לרבות חומרי הבניה והשטח המותר, כאמור בתקנות התכנון והבניה.
ג.	במסגרת קו הבניין הצידי צפוני ניתן יהיה להעמיד מבנה זמני בבניה טרומית שימש עבור שירותים ומטבחון, (להלן "המבנה הזמני") עד לבניית הקבע בתוך מעטפת הבניין הקיים.

e

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צווי- מזרחי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם נטו	מספר יח"ד	הכסית תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צפוני	דרומי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה							מתחת לכניסה	הקובעת	עיקרי שרות	מתחת לכניסה			
3	3	4	2	4	7.5	7.5	4.5	40	306	754	394	(1)	360	(1)	246	56	מגורים
1.1	1.3	1.3	2	3	7.5	7.5	7.5	(3/60)	340	834	394	(1)	440	(1)	246	56	
		4															

1. השינויים המוצעים היום ללא תוספת שטחי בניה. כל זכויות הבניה במגרש לרבות שטחי הבניה העיקריים ושרות מעל ומתחת לקרקע, מספר יחידות הדיוור, מספר הקומות, תכנית וקוי הבנין יהיו על פי התכנית הראשית למעט קוי הבנין המפורטים בטבלה לשימוש הציבורי. זכויות הבניה במגרש כמפורט בטבלה אינן מצרפיות דהינו ניתן לבנות או מגורים או מגורים או שימוש ציבורי.
2. שטח המצללה יחשב שטח עיקרי במסגרת השטחים העיקריים המותרים.
3. התכנית בהתאם לבנוי בפועל בתוספת המבנה הזמני בצד הצפוני של המבנה הקיים בהתאם לנספח הבנוי.
4. קו בנין קדמי לרח' ארטון למבנה הקיים ישאר 4.0 מ'. קו בנין למצללה (פרגולה) לכיוון רחי ארטון יהיה 1.3 מ'.
5. ייעוד הקרקע הוא למגורים אך על פי תכנית 58 ניתן לבנות על מגרשים ביעוד מגורים גם שימוש של מבני ציבור בהתאם לסי 35 ו-36 לתקנות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 סטיה ניכרת**

1 קוי הבנין עפ"י תכנית זו מחייבים, למעט קו בנין צדדי צפוני שהינו זמני לשלוש שנים ממועד תחילתה של התכנית. חריגה מהוראות התכנית ביחס לקוי הבנין המותרים במגרש תחשב כסטיה ניכרת.

6.2 עיצוב אדריכלי

6.2.1 המבנה הזמני יעוצב באופן שישתלב עם הבניה הקימת.

6.3 היטל השבחה

6.3.1 היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק

6.4 הוצאות הכנת התכנית

6.4.1 הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69 (12) לחוק

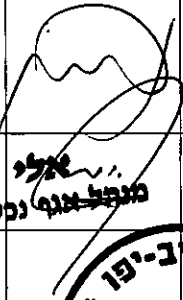
7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התכנית**

7.1.1 התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

תכנית זו תהיה בתוקף בכפוף לאמור לעיל וכן כל עוד לא יהרס הבנין הקיים ולא יבוצעו בו שינויים חיצוניים במטרה להגדיל את תכסית הבנין (למעט תוספת המבנה הזמני בחזית הצפונית) או תוספת קומות החורגות מקוי הבנין בהתאם לתכניות הראשיות. עם הריסת הבנין ובניית בנין חדש, תתבטלה במגרש הוראות תכנית זו ויחולו עליו הוראות התכניות הראשיות.

7.2 קו בנין צדדי צפוני הינו זמני לשלוש שנים מיום תחילתה של התכנית כחוק. בתום שלוש שנים קו הבנין הצדדי צפוני יהיה בהתאם לבנוי בפועל (עפ"י היתר הבניה המקורי)

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית יום
	אברהם זך		33401324	הרב אריה לוי	
			069249746	אדריכל גבי נבון	עורך התכנית
				אריה ת"א - י"ו	הוא תכנן את התוכנית

מנהל אגף נכסי העירייה
30.11.08



30-11-2008

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיוק 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיוק מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
3737		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
ארנון 2		שם התוכנית	1.1	
תל אביב יפו		מחוז		
מקומית		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
תל אביב יפו		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
X		קיום טבלת שטחים ובדיקה ששך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
X		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
X		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
X		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
X		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
X		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _נבון גבי_ (שם), מספר זהות _____ 69249746, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 3737 ששמה ארנון 2 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום אדריכלות מספר רשיון _____ 27504
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימות המצהיר

2/11/08
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3737

(בעת המדידה המקורית)

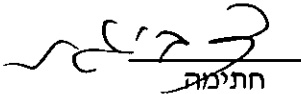
1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

שם המודד המוסמך צבי גת
מספר רשיון 482

(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

שם המודד המוסמך צבי גת - מודד מוסמך
מספר רשיון מ.ר. 482 טל. 03-6485568

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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


חתימה

שם המודד המוסמך צבי גת - מודד מוסמך
מספר רשיון מ.ר. 482 טל. 03-6485568

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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ל.ר.	האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל.ר.	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל.ר.	

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית