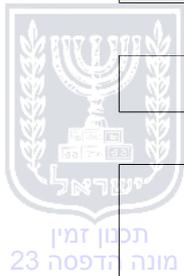


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0333617

תא/4470 בית הכנסת הגדול באלנבי



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000366863/310>

## דברי הסבר לתכנית

בית הכנסת הגדול נבנה בכמה שלבים החל משנת 1921 ע"י אדריכל מגידוביץ, כמבנה מרשים בעל נוכחות ונראות ודיאלוג מעניין עם הרחובות הסמוכים.

מרחב בית הכנסת הגדול שימש מאז הקמתו כמרכז קהילתי לתושבי העיר. התכנון האורבני של הרקמה מסביב מגלמת את המיטב בתכנון העירוני במרכז תל אביב ההיסטורית. קנה מידה אנושי, תכנון המתחשב בסביבה ובאקלים החם, ערוב שימושים ועוד. ברבות הימים הוזנח המקום והפך לחניון ציבורי. בשנים האחרונות התמקמו בתי קפה, מסעדות ולעת ערב מקום שוקק פעילות. לפי היתר הבניה המקורי משנת 1937 מופיע שטח החניון כגן. אותו שטח סומן בתכנית 57, 'סביבת בית הכנסת הגדול' משנת 1939 החלה על המגרש, כשצ"פ. בשנת 1975 שונה ייעוד השטח לשטח לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200. התכנית קובעת את מגרש בית הכנסת כמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ואת המגרשים המקיפים ביעוד כיכר עירונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4470 בית הכנסת הגדול באלנבי

ומספר התכנית

507-0333617

מספר התכנית

4.108 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19), 62א (ג)

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	תל אביב-יפו
X קואורדינאטה	178635
Y קואורדינאטה	663544

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אחד העם	23	
תל אביב-יפו	אלנבי	110	
תל אביב-יפו	הר סיני		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921	לא מוסדר	חלק	40, 114	

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

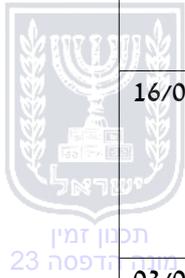
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/23/א/4</u>
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/34/ב/4</u>
18/07/2017		7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/70/ א. הוראות תכנית תתל/70/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/70/א</u>
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	כפיפות	<u>תא/ח</u>
03/07/1975		1832	2123		החלפה	<u>תא/1200</u>
08/03/2015		3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ ב. הוראות תכנית תא/2650/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תא/2650/ב</u>
19/01/1939			858		החלפה	<u>תא/57</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אודי כרמלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי כרמלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 36 17/04/2024	אודי כרמלי	20/03/2024		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247300		

תמונת זמין  
מונה הדפסה 23

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247300		carmely_e@mail.tel- aviv.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס העיר	עורך ראשי	אודי כרמלי	113569	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		carmely_e@ mail.tel- aviv.gov.il
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9			udi@kraus- eng.co.il

תמונת זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 הקרקע מאזור לתכנון בעתיד ליעוד מבנים ומוסדות ציבור במגרש בית הכנסת הקיים ולייעוד ככר עירונית עם זיקת הנאה לציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בייעוד אזור לתכנון בעתיד ליעוד מבנים ומוסדות ציבור במגרש בית הכנסת הקיים ולייעוד ככר עירונית עם זיקת הנאה לציבור על מנת לשפר את תפקודו העירוני של המרחב לטובת תושבי העיר כחלק משדרוג המרחב הציבורי וקביעת יעוד מבנים ומוסדות ציבור במגרש בית הכנסת כל זאת ע"י:

1. החלפת תכנית 1200 ותכנית 57.

2. קביעת יעוד מבני ציבור בתא שטח 200.

3. קביעת שטחים ביעוד שטח כיכר עירוני בתא שטח 100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
ככר עירונית	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	543.5	13.24
שטחים ציבוריים	3,561	86.76
סה"כ	4,104.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	1,075.17	26.17
מבנים ומוסדות ציבור	3,033.07	73.83
סה"כ	4,108.24	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית כנסת ושימושים ופעילויות נלוות לבית כנסת. כגון: עריכת טקסים (חתונות, בריתות וכו') ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי לטובת כלל הציבור. אירועים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם בעתיד וככל שאינם פוגעים באופיו של בית הכנסת וככל שלא יהוו מטריד לשכנים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכויות בניה מאושרות</b> יותר זכויות בניה בהתאם לתיק התיעוד.
<b>4.2</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ושימוש הולכי רגל, ככר ציבורית, נטיעות וגינון, ריהוט רחוב (שולחנות, כסאות וכו') והצללות ורחבות לפעילות עירונית. יותר שימושים זמניים (אירועי רחוב, ירידים מתחלפים) ככל שאינם פוגעים במרחב הציבורי וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכות מעבר לרכב</b> תותר זכות מעבר לרכב מרחוב אחד העם בהתאם לסימון בתשריט וזאת לצורך גישה למבנים ברחוב הר סיני 2. זכות המעבר תחול לאורך של 35 מ' וברוחב של 4 מ', בשטח זה לא תתאפשר חניה. ככל שתתאפשר חניה תת קרקעית בשתי החלקות - חלקה 39 בגוש 6921ש' (חלקה חדשה 16 בגוש חדש 7461) וחלקה 41 בגוש 6921ש' (חלקה חדשה 15 בגוש חדש 7461), תבחן האפשרות ליצור מעבר תת קרקעי. תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד. הפריקה והטעינה תתאפשר בין השעות 7-9 בבוקר בלבד ובאמצעות עגלות שינוע בלבד.
ב	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> לא יותר גדרות.
ג	<b>תנאי להפעלה</b> אירועים שיתקיימו בכיכר יורחקו מרחק של 4 מ' מקיר בית הכנסת.



## 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)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
					4731.08					200	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

חישוב השטחים במגרש הינו בהתאם להיתרים ולתיעוד הבינוי הקיים ובהסתמך על תיק התיעוד המאושר מיום ה 03.12.2017



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 רישום שטחים ציבוריים

השטח המסומן בתשריט ביעוד כיכר עירונית ומיועד לצורכי ציבור יופקע ויירשם על שם עיריית תל אביב-יפו בהתאם לדין בלשכת רישום מקרקעין, כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשי מכל שימוש, חזקה או שיעבוד מכל סוג שהוא.

### 6.2 תנאים בהליך הרישוי

הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה

### 6.3 הנחיות מיוחדות

למען הסר ספק, תכנית תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור (507-0271700) לא תחול בתחום תכנית זו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך שנתיים.

