

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0333617

תא/4470 בית הכנסת הגדול באלנבי

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0333617 תא/מק/4470 בית הכנסת הגדול באלנבי		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 06/03/2019	פרוטוקול 19-0004	החלטה 3
תאריך 27/04/2022	פרוטוקול 22-0013	החלטה 10
החלטת ועדה מחוזית 2021004 תאריך 13.2.2023		
מנהל האגף	מנהל תכנון	ליאור שפירא, עו"ד
אוכלי אגף	אחוד כרמלי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
תאריך		

מאושרת
סמכות מקומית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipplan.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.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

מספר התכנית 507-0333617

1.2 שטח התכנית 4.108 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

קואורדינטה X 178635

קואורדינטה Y 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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

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					הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	07: 36 17/04/2024	אודי כרמלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			אודי כרמלי	20/03/2024		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לחכנון ובנייה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247300		

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

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

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	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 מטרד לשכנים.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות יותר זכויות בניה בהתאם לתיק התיעוד.
4.2	כבר עירונית
4.2.1	שימושים
	מעבר ושימוש הולכי רגל, כבר 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.
4.2.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב 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	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה לא יותר גדרות.
ג	תנאי להפעלה 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 הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מוצע שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מפל הכניסה הקובעות	מפל הכניסה הקובעות	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	מפל הכניסה הקובעות	עיקרי	מפל הכניסה הקובעות
							4731.08					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:

חשוב השטחים במגרש הינו בהתאם להיתרים ולתיעוד הבניוי הקיים ובהסתמך על תיק התיעוד המאושר מיום ה 03.12.2017

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 פיננסי 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.	