

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מא"ת

מוקדמת מס' 20.10.10

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תגפ/520/א/3

שם תוכנית: תוספת שימושים במתחם שער ירושלים מקווה ישראל

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: שטח גלילי

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ג/520/א/3 תוכנית מס' התכנית מאושרת מכח סעיף 208 (ג) לחוק גילה אוחיון יו"ר הוועדה המחוזית</p> | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תרבות כידוע בנויה מנדבכים. יצירות התרבות של ימינו מבוססות על נדבכים של היוצרים אשר קדמו לנו. ללא הכרת הנדבכים האלה לא יעלה בידנו להבין את המציאות בה אנו חיים. אתר שנעים לבקר בו הוא אתר שמסוגל לספר לנו את סיפורו.

התוכנית באה לאפשר העמדה של פסל אשר מספר את סיפור המפגש בין חוזה המדינה בנימין זאב הרצל לקיסר וילהלם במקום ולאפשר את שיפוצם והשמשתנם של המבנים ההיסטוריים במתחם הכניסה, אשר שימורם נקבע בתכנית תג"פ/520 דבר שהינו חשוב ביותר למטרות בית הספר מקווה ישראל.

האמור תואם את חוק בית הספר החקלאי מקוה ישראל, תשל"ו-1976 שמציין בסעיף 5 "מותר לתת היתר לבניה או לשימוש במקרקעין המנומרים בתוספת לכל מטרה שנועדה לקדם את מטרותיו של בית הספר, והוא על אף ההגבלות האמורות בסעיף 11 לתוספת הראשונה של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965."

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק מומסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת שימושים במתחם שער ירושלים מקווה
ישראל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

תגנפ/520/א/3

מספר התוכנית

1684 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 004 שלב הפקדה

מספר מהדורה בשלב

מרץ 2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

קואורדינטה X 660270
קואורדינטה Y 179850

1.5.2 תיאור מקום תחום מקווה ישראל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מקווה ישראל

יפורסם ברשומות

שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6012 | לא רלוונטי | כל הגוש | 1 | |
| 6014 | לא רלוונטי | כל הגוש | 1,2 | |
| 6046 | לא רלוונטי | כל הגוש | 2-46 | |
| 6047 | לא רלוונטי | חלק | 1 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| | |
|------------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| לא רלוונטי | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| | |
|-------------|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| לא רלוונטי | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-------------|
| חולון, אזור |
|-------------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|--|---------|--------------------|
| | | במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תוכנית זו. | כפיפות | תגפ\520 |
| 19/8/1973 | 1939 | במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תוכנית זו. | כפיפות | תגפ\520 א |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | ועדה מחוזית לתכנון ובניה | סעדיה מנדל | 09.03.2010 | | 14 | | מחייב | הוראות תוכנית |
| | ועדה מחוזית לתכנון ובניה | סעדיה מנדל | 09.03.2010 | 1 | | | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ועדה מחוזית לתכנון ובניה | סעדיה מנדל | 09.03.2010 | 1 | | | מנחה | נספח בינוי |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|-------|------------|--------|------------|----------------------|-----------|--------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | | 03-5034552 | | 03-5042050 | מקווה ישראל 58910 | | מקווה ישראל | | | | |

1.8.2 יזם במועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|--------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | | | | | | | | | | |

לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|--|-----------|--------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| | 02-6208427 | | 02-6208422 | רח' שבתי 6 ת.ד. 2600 ירושלים 94631 | | מנהל מקרקעי ישראל | | | | |
| | 03-5034552 | | 03-5042050 | מקווה ישראל 58910 | | מקווה ישראל | | | | חוכר |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|--------------------------|------------|--------|------------|--------------------------|-----------|--------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| arch@Mandel-mandel.co.il | 09-9512927 | | 09-9512993 | התמר 2 רשפון ת.ד. 213 | | מנדל & מנדל אדריכלים | 733 | 09388939 | סעדיה מנדל | אדריכל | |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטינו להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------|--------------------------------------|
| התוכנית | תוכנית מס' תגפ/520/א/3 |
| אתר היסטורי | מבנים ע"פ הגדרתם בתוכנית מס' תגפ/520 |

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

הצבת פסל והשמשת מבנים היסטוריים במתחם הכניסה הצפונית (שער ירושלים) כמסומן בתשריט במקווה ישראל

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת הצבת פסל בסמוך לשער ירושלים.
2. השמשת מבנים היסטוריים בסמוך לשער ירושלים למטרות של שימור, שיחזור, הצגה והמחשה של היסטורית המוסד כמוסד חקלאי ופעילותו לרבות מרכז מבקרים אולמות תצוגה והדרכה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | | | | מ"ר | מגורים |
| | | | | | מסי יח"ד | |
| | | | לא רלוונטי | | מ"ר | דיוור מיוחד |
| | | | | מסי יח"ד | | |
| | | | | מ"ר | | מסחר |
| | | | | מ"ר | | תעסוקה |
| | | | | מ"ר | | מבני ציבור |
| | | | | חדרים | | תיירות / |
| | | | | מ"ר | מלונאות | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | | |
|--------------|------------------|---|
| 4.1 | שם ייעוד: | יעוד עפ"י תכנית מאושרת |
| 4.1.1 | שימושים | הצבת פסל והנגישות אליו |
| א. | הוראות | תותר הצבת פסל ללא סלילה, התוויית דרכים, פיתוח, או הקמת מתקנים או מבנים נוספים למעט הנדרש להצבת הפסל עצמו הגנה עליו ונצפותו. מיקום הפסל ע"פ המסומן בתשריט. |
| ב. | | המיקום הסופי לפסל יאושר בתוכנית העמדה על ידי מתכנת המחוז וזאת כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר. |
| ג. | | תוכנית העמדה תכלול: העמדת הפסל במרוזב, פיתוח השטח, נגישות, תאורה, ריהוט רחוב, כיתוב וכו'. |
| ד. | | עבודות לביצוע הצבת הפסל יכללו גם עבודות לשימור השער ההיסטורי. |

| | | |
|--------------|------------------|---|
| 4.2 | שם ייעוד: | יעוד עפ"י תכנית מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים | השמת מבנים היסטורים |
| א. | הוראות | באתרים אלו יתרו פעולות שיש בהם משום שימור, שיחזור, הצגה והמחשה של היסטורית המוסד כמוסד חקלאי ופעילותו לרבות תחנות מידע, מרכז מבקרים, אולמות תצוגה והדרכה. |
| ב. | | בכל מקרה של שימושים נוספים תידרש היוועצות עם ועדת השימור. |
| ג. | | תנאי להגשת היתר בניה למבני השער יהיה הגשת תיק תיעוד מלא. |
| ד. | | לא יותרו ישנויים במבנה אלא לצורך תפקודו של המבנה. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בניה (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח הארץ (השטח) | צפיפות לדונם (יח"ד נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|-----------|------|------------|-------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|------------|------|
| | ציד- שמאלי | ציד- ימני | | מותרות | מעל לכניסה לקובעת | | | | | | מותרות לכניסה לקובעת | מותרות לכניסה לקובעת | מפלס לכניסה לקובעת | | | |
| | | | | | | | | | | | לא רלוונטי | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

מידוי

8. חתימות

| | | | |
|--|------------------------------|---|-----------------|
| תאריך: מקוה ישראל מספר תאגיד חברים 510151814 .פ.ח | חתימה: <i>B</i> | שם: מקוה ישראל תאגיד/שם רשות מקומית: | מגיש התוכנית |
| תאריך: 14/10/10 מספר זהות: 09386939 | חתימה: <i>B</i> בעל עניין | שם: סעדיה מנדל תאגיד: מנדל & מנדל אדריכלים | עורך התוכנית |
| תאריך: מקוה ישראל מספר תאגיד חברים 510151814 .פ.ח | חתימה: <i>B</i> | שם: מקוה ישראל תאגיד: | יזם בפועל |
| תאריך: מקוה ישראל כל ישראל חברים מספר תאגיד חברים 510151814 .פ.ח | חתימה: <i>B</i> | שם: מקוה ישראל תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | חתימה: | תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | חתימה: | תאגיד: | בעל עניין בקרקע |