

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/מק/2245

שם תוכנית: איחוד וחלוקת מגרשים במתחם מוזיאון "קורין ממן" רובע ד'-
אשדוד

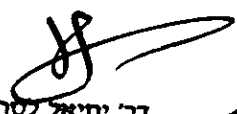
מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: מפורטת לפי סעיף 62א (א) (1)

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

ועדה מקומית אשדוד אישור תכנית מס' 3/מק/2245 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' 201018 ביום 26.10.10  ד"ר יחיאל לשר י"ר הועדה	
---	--

הועדה המקומית אשדוד התוכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית  אד"ר שלמה נער מהנדס הועדה 26.10.10 תאריך	
---	--

אד"ר חיה אלעזר-גרינברג מנהלת מחלקת תכנון העיר עיריית אשדוד

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 6/104/03/3 ולתכנית מס' 26/104/03/3 במטרה להסדיר סטטוטורית המצב הקיים, עיי איחוד וחלוקה, שנוי גבולות המגרשים ותיקון קווי הבניין, הסדר מיקומם של מגרשי ספורט קיימים והכל תוך איזון בין השטחים המיועדים למבני ציבור לשטחים המיועדים לשצ"פים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד וחלוקת מגרשים במתחם מוזיאון "קורין
ממן" – רובע ד' - אשדוד

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

2245 / מק / 3

מספר התוכנית

68,963 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29/12/2010

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (1)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אשדוד

קואורדינטה X

166/050

קואורדינטה Y

634/150

1.5.2 תיאור מקום

המתחם הממוקם ברובע ד' הכולל שצ"פ, ומבני ציבור כגון מוזיאון "קורין ממך" וביה"ב מקיף ג'

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

אשדוד

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

אשקלון

יישוב

אשדוד

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה

רובע ד'

רחוב

הצוללים/השייטים

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2191	מוסדר	חלק מהגוש	50,59	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
26/104/03/3 א	59,50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/104/03/3	שינוי		2632	05/06/1980
26/104/03/3	שינוי		3818	22/11/1990
78/101/02/3	כפיפות	מבני ציבור	4927	23/10/2000
26/104/03/3	כפיפות		3257	14/10/1985
14/104/03/3	כפיפות		2600	31/01/1980
62/101/02/3	כפיפות		4591	25/11/1997
3/מק/2095	כפיפות		5169	24/03/2003
3/מק/2099	כפיפות		5223	08/09/2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	--	13	--	09/11/2009 עדכון 12/2010	אדרי וולטר שיינקמן	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500, 1: 1,000	--	1	05/11/2009 עדכון 12/2010	אדרי וולטר שיינקמן	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים 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	שם פרטי ומשפחה
		08-8677810	--	08-8545318	הגדוד העברי 10 אשדוד	--	--	--	--
									מקצוע / תואר
									--

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-8677810	--	08-8545318	הגדוד העברי 10 אשדוד	--	--	--	--	--
									בעלים

1.8.3 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
Walter@walter.co.il	08-8650023	0505271069	08-8650022	ת.ד. 14327 אשדוד	512501982	ולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	36832	011884244	ולטר שיינקמן
Gilarch@gmail.com	08-8650067	054-4896393	08-8650067	ת.ד. 14327 אשדוד	--	--	116224	28131852	גיל מינסטר
Mexmedidot@gmail.com	03-6342095	0505508879	03-6342147	הפלדה 7 אור יהודה		מקסימום מדידות ומיפוי בע"מ	831		יעקב רוזניק
									מסמך מודד
									עורך
									עורך

1.9 הגדרות בתוכנית

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

איחוד וחלוקת מגרשים ואיזון בין שטחים למבני ציבור לשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י מצב קיים בשטח ועל מנת לאפשר תוספת בניה למתחם מוזיאון קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א (א) (1)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	68.963 ד'
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור	מ"ר	52,082 (*)	--	52,082		(*) עפ"י תכנית תקפה 78/101/02/3 שטח עיקרי המותר לבניה הינו 200% משטח המגרש/חלקה (200% X 26,041)

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
--	--	50	מבנים ומוסדות ציבור
--	--	59	שטח ציבורי פתוח

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
62.23%	42,922	42,925 (*)	שצ"פ
37.77%	26,041	26,041	שטח לבנייני ציבור
100.00%	68,963 (*)	68,966	סה"כ

(*) הפרש השטחים בין המצב המאושר למצב המוצע נובע ממדידה גרפית ומדידה אנליטית מעורבנת ע"י מודד מוסמך.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' 78/101/02/3
4.1.2	הוראות
	הוראות בניה עפ"י תכנית מס' 78/101/02/3

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לא תורשה כל בניה אלא למטרות נופש ושעשועים לפי אישור הוועדה, עפ"י תכנית 14/104/03/3 ושימושים עפ"י תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
	הוראות בניה לא תותר כל בניה למעט התכליות המותרות לעיל ומגרשי משחקים וספורט לא מקורים, מתקני ספורט ונופש ציבוריים לא מקורים, תשתיות עליות ותת-קרקעיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר קומות			שטחי בניה באחוזים	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד								
			קווי בניה (מטר)	מותרת					עיקרי							
				צדדי- ימני	צדדי- שמאלי					אחורי						
											מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	שרות			
3	3	3	5	1	4	20	50	280	40	40	40	40	160	26,041	50	מבנים ומוסדות ציבור

29/12/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להוצאת היתר בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 6/104/03/3,
2. תנאי למתן היתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י מודד מוסמך ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ו/או יועברו לבעלות העירייה כמכר ללא תמורה, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3. חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקבנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 8 חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית חלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. תשריט לצרכי רישום תוכן ע"י מודד מוסמך ובמימון בעלי הזכויות בקרקע ואישורה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אשדוד		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
אדרי וולטר שיינקמן תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: 512501982	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
אדרי גיל מינסטר תאגיד:		מספר תאגיד: ת.ז. מסי 28131852	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית אשדוד		מספר תאגיד:	



תצהירים

תצהיר עורכי התוכנית

אנחנו החתומים מטה וולטר שיינקמן, מספר זהות 4-01188424, וגיל מינסטר מספר זהות 28131852, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנחנו ערכנו את תוכנית מס' 3/מק/2245 ששמה איחוד וחלוקת מגרשים במתחם מוזיאון "קורין ממך" – רובע ד' (להלן – "התוכנית").
2. אנחנו בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 36832 (וולטר שיינקמן) 116224 (גיל מינסטר)
3. אנחנו ערכנו את התוכנית בעצמנו ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי יועץ

4. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הננו מאשרים כי לפי מיטב ידיעתנו המקצועית, נתוני התוכנית שהגשנו, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הננו מאשרים כי המסקנות וההמלצות שהגשנו, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתנו ושיפוטינו.
6. אנחנו מצהירים כי השמות דלעיל הם שמנו, החתיתנו דלמטה הנן חתימתנו, וכי תוכן תצהירינו זה אמת.

וולטר שיינקמן
אדריכל
רשיון 36832

גיל מינסטר
אדריכל

חתימות

30.12.10

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית :
3/מק/2245 איחוד וחלוקת מגרשים במתחם
מוזיאון "קורין ממן" רובע ד'

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☐ מדידה גרפית.
☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____
והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבצ"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים
שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית
מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

3.01.11
תאריך

רזניק יעקב
מודד מוסמך, מס' רשיון 831
050-5508879
מזה

831
מספר רשיון

שם המודד
רזניק יעקב

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי,
נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים
שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד