

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

עיריית אשדוד  
אגף תכנון רשויות מקומיות  
מחלקת רשויות על הבניה  
22-12-2010  
תאריך:

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 3/מק/2233

שם תוכנית: חיבור דרכים "דרך רבין" ורח' "אלטלנה", אשדוד.

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: אשדוד  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (1) (2).

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אשדוד אישור תכנית מס' 3/מק/2233 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 201015 ביום 31.08.10</p> <p><i>[Signature]</i> ד"ר יחיאל לשרי יו"ר הועדה</p>	
<p><b>הועדה המקומית אשדוד</b> התוכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית</p> <p><i>[Signature]</i> אדרי' שלמה נער מהנדס הועדה</p> <p>31.8.10 תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת תכנית זו הינה השלמת כביש עוקף רובע י"ג, תוך שינוי תוואי דרכים מאושרות : שד' רבין ורח' אלטלנה וחיבורן, ע"י איחוד וחלוקה של מגרשים והרחבת דרך עפ"י סעיף 62א(א)(1)(2) לחוק. התכנית תאפשר יציאה מהירה אל מחלף עד הלום לתושבי השכונות הדרומיות בעיר ותחסוך מעבר בתוך רובע מגורים."

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

חיבור דרכים "דרך רבין" ורח' "אלטלנה", אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2233/מק/3

מספר התוכנית

71.488 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

12.12.10 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

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

- ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1.2, \_\_\_\_\_

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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**

	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
אשדוד	קואורדינטה X	
166,413	קואורדינטה Y	
630,984		
פינה דרומית של רובע י"ג באשדוד בין שני הכבישים העורקיים שדרות רבין ורחוב אלטלנה.		1.5.2 תיאור מקום
אשדוד	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
אשדוד	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
רובע י"ג שד' רבין ורח' אלטלנה לא רלוונטי	שכונה רחוב מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
20, 17, 16, 6, 2		• חלק מהגוש	• מוסדר	2014
30		• חלק מהגוש	• מוסדר	2015
4		• חלק מהגוש	• מוסדר	2022
35		• חלק מהגוש	• מוסדר	2393
76		• חלק מהגוש	• מוסדר	2396
40		• חלק מהגוש	• מוסדר	2815

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
636, 635 - חלק.	1/30/במ/3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי.
-------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
4.8.94	4236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/30/במ/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	1/30/במ/3
20.6.91	3891	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 30/במ/3. הוראות תכנית 30/במ/3 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	30/במ/3
30.12.04	5355	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 90/101/02/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	90/101/02/3 א'
13.1.60	761	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 101/02/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	מתאר אשדוד 313/ד (101/02/3)
19.12.95	4363		• כפיפות	תמ"א 22

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	סיגורה טובה אדריכלות ובינוי-ערים	20.7.08	1		1:2500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	סיגורה טובה אדריכלות ובינוי-ערים	20.7.08		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אינג' טטיאנה קוייט מתכנתת הכביש.	20.7.08	1		1:1250	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים. (נתוני מעגלי תנועה).	נספח תנועה

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 המנחים יגברו המנחים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-8677810		08-8545319/8	הגדר העברי 10 אשדוד.	מס' תאגיד	הועדה המקומית לתכנון ובניה- אשדוד	רשות מקומית				

זום בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-8677810		08-8545319/8	הגדר העברי 10 אשדוד.		רשות מקומית עיריית אשדוד	רשות מקומית				• בעלים
	02-5318706		02-5318888	מחוז ירושלים, שערי העיר, יפ 216, ירושלים.		מנהל מקרקעי ישראל.	מנהל מקרקעי ישראל.				• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחנך / כנישים
t-sigura@zahav.net.il	03-6043326	052-2494074	03-6043301	ת.ד. 21432, ת"א, 61214	-	-	מספר רישון	05478130	טובה סיגורה	אדריכלית	• עורך ראשי
arie@medva.co.il	03-6487272	050-3875028	03-6485999	הברזל 3 ת"א, 69710	512708116	מדבא-מדידות והנדסה בע"מ	מספר רישון	005981295	אריה פישמן	מודד מוסמך	• מודד
efmar@netvision.net.il	03-5462540		03-5462487	רח' חוני המעגל 4 ת"א	-	-	מספר רישון	309476430	סטיאנה קוייט	מהנדס אזרחי	• יועץ תנועה
efmar@netvision.net.il	03-5462540		03-5462487	רח' חוני המעגל 4 ת"א	-	-	מספר רישון	309476430	סטיאנה קוייט	מהנדס אזרחי	• מחנך כנישים

**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
הדיונה הגדולה.	שריד לחולות הנודדים של מישור החוף. ממוקמת ב"פארק החולות" הנמצא בקצה הדרום-מזרחי של אשדוד.
אזור החיץ.	רצועת קרקע שרוחבה כ-150 מ' החוצצת בין פארק ושמורת החולות לבין אזורי פיתוח עירוני.
תכנית ד/2000	ריביזיה לתכנית המתאר אשדוד המהווה עדכון והמשך לתכ" קודמות. התכנית הוכנה בסוף שנות השמונים, עקרונות התכנון שלה כללו בין השאר בחינה מחדש של שילוב "פארק החולות" במרקם העירוני של אשדוד לצורך שמירתו. התכנית מהווה מסמך מנחה לתכנון מפורט במרחב העירוני של אשדוד.

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 תוואי החיבור בין דרכים ראשיות-אלטלנה ורביץ ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א(א)(1) והרחבת דרך על פי סעיף 62 א(א)(2).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי תוואי מאושר של החיבור בין הכבישים העורקיים – אלטלנה ורביץ העוקפים את רובע י"ג, בהתחשב בשטחי "הדיונה הגדולה" ובי"אזור החיץ" עפ"י תכנית הרוויזיה לתכנית מתאר אשדוד (ד/2000) ועפ"י הוראות התב"ע התקפה ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א(א)(1).
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- הרחבת דרך על פי סעיף 62 א(א)(2).



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	71.49
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית, בקרוב		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר בקרוב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					לא רלוונטי.	דרך מאושרת
					לא רלוונטי.	דרך מוצעת
					לא רלוונטי.	ש.צ.פ.
					לא רלוונטי.	אזור חייץ (דיונה)
					לא רלוונטי.	יער פארק חופי 12

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	50-51	
דרך מוצעת	100-101	
שטח ציבורי פתוח	200-201	

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: דרך מאושרת.	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י תכניות מס' 3/במ/1/30, תכנית 90/101/02/3 א' ותכנית המתאר אשדוד.	
4.1.2 הוראות	
א. עפ"י תכניות מס' 3/במ/1/30, תכנית 90/101/02/3 א' ותכנית המתאר אשדוד	

4.2 שם ייעוד: דרך מוצעת.	
4.2.1 שימושים	
א. עפ"י תכניות מס' 3/במ/1/30, תכנית 90/101/02/3 א' ותכנית המתאר אשדוד.	
4.2.2 הוראות	
א. עפ"י תכניות מס' 3/במ/1/30, תכנית 90/101/02/3 א' ותכנית המתאר אשדוד	

<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
עפ"י תכנית מס' 3/במ/1/30 סעיף 13.5.1 בתקנון.	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
עפ"י תכנית מס' 3/במ/1/30 סעיף 13.5.1 בתקנון.	א.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מס' תא השטח)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מרחק							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מסי: 1/30/3, 101/02/3, א/90/101/02/3.
- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
- לא תחסם דרך מאושרת, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- כל קווי התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. מהנדס העיר יהא רשאי לאשר התקנה כקו עליו.
- אישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
- בשלב הוצאת ההיתר לחניה יהיה תאום עם קק"ל והגופים הירוקים לנושא השילוב עם פארק החולות.

**6.2. הוצאות תכנון ופיתוח**

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 סעיף קטן (12) לחוק התכנון והבניה.

**6.3. הפקעות ורישום בשטחי המקרקעין**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.4. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו 5 שנים מיום אשורה הסופי.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית אשדוד.		הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד.	מגיש התוכנית
		עיריית אשדוד.		הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית אשדוד.		הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד.	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל.		מנהל מקרקעי ישראל.	בעלי עניין בקרקע
20.12.10	טובה סיגור אדריכלית טובה סיגור	-	05478138-0	אדריכלית טובה סיגור	עורך התכנית

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה סיגורה טובה (שם), מספר זהות 05478138-0, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3/מק/2233 ששמה חיבור דרכים, "דרך רבין" ורחי "אלטלנה", אשדוד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 36282.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א טטיאנה קוייט, הנדסה אזרחית תכנון הדרך והכנת נספח תנועה.

ב. אריה פישמן, מודד מוסמך הכנת מדידה, פוטוגרמטריה, תכנית גושים וחלקות, חישוב שטחים וטבלאות איזון וחלוקה.

ג.
4. הנני אחראי להכנת מסמכי התוכנית (הוראות, ותשריט).
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

טובה סיגורה

ד"ר יכ"ל

חתימת המצהיר

20.12.10

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה טטיאנה קוייט (שם), מספר זהות 309476430,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 3/מק/2233 ששמה חיבור דרכים, "דרך רבין" ורח' "אלטלנה", אשדוד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית/תכנון כבישים ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשייה המסחר והתעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00114054.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון הדרך, והכנת נספח תנועה 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.

ד"ר א. מייזנברג-הנדסאי



חתימת המצהיר

20.12.2010

תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 2233/מק/3

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11.6.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ  
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)  
הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999  
תאריך: חתימה

<u>368</u>	<u>אריה פישמן</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 22.11.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ  
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)  
הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999  
תאריך: חתימה

<u>368</u>	<u>אריה פישמן</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 11.6.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ  
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)  
הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999  
תאריך: חתימה

<u>368</u>	<u>אריה פישמן</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

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
לא רלוונטי			

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור	08.07.10	אישור התוכנית/דחיית התוכנית