

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0688440

הרחבת כביש גישה לגיא - תלמי יפה

מחוז

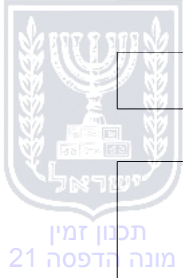
דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

כביש הגישה גיאה - תלמי יפה אושר בתכנית מס' 307/02/6. תכנית זו באה להגדיל - לכל אורך הכביש המתוכנן והמאושר, את רוחב הדרך מ-17 מ' ל-32 מ', ולעדכן את מקטע הכביש המחובר למושב גיאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת כביש גישה לגיא - תלמי יפה

633-0688440

מספר התכנית

209.509 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

62א (א) (2)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

קואורדינאטה X 162920

קואורדינאטה Y 614472

1.5.2 תיאור מקום בין המושבים לתלמי יפה וגיא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2565	מוסדר	חלק		4-5, 9
2567	מוסדר	חלק		2, 31-32
2568	מוסדר	חלק		2-6
2573	מוסדר	חלק		2-4
2577	מוסדר	חלק		46-48
2578	מוסדר	חלק		35, 48, 50, 57
2579	מוסדר	חלק		2, 4, 6
2580	מוסדר	חלק		2
2581	מוסדר	חלק		5, 13

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

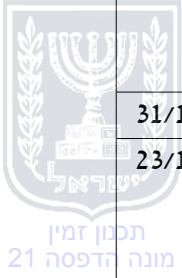
לא רלוונטי

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	תאריך
234 /02 /6	כפיפות		3731	1357	31/12/1989
123 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 123/03/6 ממשיכות לחול.	1787	545	23/11/1972
127 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /03 /6 ממשיכות לחול.	1878	545	23/11/1972
158 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 158 /03 /6 ממשיכות לחול.	1879	5189	30/11/1972
307 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 307/02/6 ממשיכות לחול.	6837	6802	15/07/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו עמיחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 4000	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 4000	1	24/11/2020	אליהו עמיחי	07: 29 23/11/2020	נספח מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 50000		15/11/2020	דניאל יונס	11: 54 17/12/2020	נספח תנועה מנחה- גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 50000		15/11/2020	דניאל יונס	11: 59 17/12/2020	נספח תנועה מנחה- גליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 50000		15/11/2020	דניאל יונס	12: 03 17/12/2020	נספח תנועה מנחה- גליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 50000		20/12/2020	דניאל יונס	09: 51 23/12/2020	נספח תנועה מנחה- גליון 4	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף אשקלון	בת הדר	(1)		08-6675555	08-6727304	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.חוף אשקלון, 79100.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				מועצה אזורית חוף אשקלון	אשקלון	(1)		08-6675555	08-6727304	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

(1) כתובת: ד.נ.חוף אשקלון 79100.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235903	eliامي@netvi sion.net.il
	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון משרד למדידות	אשקלון	(1)		08-6736042	08-6715975	medidot.sion @gmail.com
מהנדס תנועה	מהנדס	דניאל יונס	106975	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	(2)		08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il



(1) כתובת: שדרות בן גוריון 14/20 אשקלון.

(2) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הרחבת הדרך המאושרת ועדכון מקטע הכביש המחבר למושב גיאח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרך מאושרת במקטעי דרך שונים - 62א (א) סעיף קטן 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	120 - 113
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	1002, 1001
דרך מוצעת	1105 - 1101
דרך ו/או טיפול נופי	1207, 1205 - 1201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	114

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגבלות בניה	66,869	31.92
דרך ו/או טיפול נופי	52,305	24.97
דרכים	58,900	28.11
שטח חקלאי/קרקע חקלאית	31,237	14.91
שטח ציבורי פתוח	198	0.10
סה"כ	209,509	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	58,437.17	27.89
דרך מאושרת	60,052.95	28.66
דרך מוצעת	53,606.08	25.59
קרקע חקלאית	37,287.35	17.80
שטח ציבורי פתוח	125.19	0.06
סה"כ	209,508.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	תשמש לגידולים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר כל בניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מיועד לרצועת קו הדלק.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדלק שבתחום השצ"פ.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטחי הדרכים (דרך קיימת ודרך מוצעת) ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות וגינון.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטחי הדרכים (דרך קיימת ודרך מוצעת) ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות וגינון.
4.4.2	הוראות
א	דרכים א. הדרכים המסומנות לביטול תבוטלנה רק באם יובטח פתרון תנועה ונגישות לכל האתרים שנשענו על אותן דרכים. ב. דרכי העפר המסומנות בתשריט כזיקת הנאה לא תחשבנה כדרך, וייעוד השטח שלהן יהיה עפ"י המסומן בתשריט, אך במגבלה הבאה: לא תותר כל בניה בשטחים אלה ולא תותר בהם כל פעילות העלולה למנוע מעבר לרכב ולהולכי רגל, לפני שתאושר ותיסלל דרך חלופית לכל האתרים שנעשו על אותן דרכי עפר.
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק מיועד לשטח לדרך ו/או לטיפול נופי. תהיה גמישות לגבי התווית הדרך בתחום השטח.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות בשטח לטיפול נופי יותרו השימושים הבאים: א. מעבר תשתיות יהיה תת קרקעי או עילי. במעבר עילי יובטח גובה ראש של לפחות 6 מ' מפני

4.5 דרך ו/או טיפול נופי	
הקרקע הסופיים מתחת לקו התשתית. ב. כל מתקן שרות למעבר תשתיות, כגון עמוד חשמל, פתח כניסה לתעלה תת קרקעית וכיו"ב, ייחשב כמתקן טכני ויחולו לגביו ההוראות בסעיף א' לעיל. ג. ניתן לתכנן שבילי אופניים בצמוד לתוואי הדרך במסגרת תכנון המפורט לביצוע. ד. ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. גינון, נטיעות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	0	0	0	0	0	0	0	1002, 1001	דרך מאושרת	דרך מאושרת
				0	0	0	0	0	0	0	0	1101 - 1105	דרך מוצעת	דרך מוצעת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

א. אישור תכנית פיתוח ותשתיות ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.

ג. עבודות עפר:

1. פינוי עודפי עפר ייעשה למקומות מסודרים ובדרכי גישה שייקבעו מראש, בתיאום עם הרשות המקומית והרשויות המוסמכות. קביעת אתרי הפינוי ודרכי הגישה אליהם תאושר לפני התחלת עבודות העפר.

2. הובלת העפר תעשה על דרכים סלולות או ארעיות שיורטבו בהתאם לצורך בעת השימוש בהן במטרה למנוע מטרדי אבק.

3. האתרים מהם ילקח עפר לצורך מילוי בתהליך הקמת הדרך, יקבעו מראש בתכנית העבודה ויתואמו עם הרשות המקומית.

ד. הוראות לביצוע הדרך:

1. לא יוצאו היתרי בניה ולא יוחל בביצוע הכביש או שלב ביצוע שלו אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה.

2. לא יפתח לתנועה הכביש (או שלב ביצוע), אלא לאחר ביצוע הסדרי תנועה עפ"י התכנית שתאושר כאמור לעיל.

3. בעת התכנון המפורט של הדרך יינתן מענה למעבר רכבים חקלאיים לשטחים החקלאיים הסובבים.

4. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהיה אישור ועדת תמרור ומשטרת ישראל.

5. ניתן להכליל שביל לרוכבי אופניים.

6. עם קבלת היתר לביצוע עבודות הסלילה, יפנה מגיש התכנית אל משרד קק"ל להוצאת היתר כריתה/העתקה עפ"י כל דין לעצים שסומנו בסקר העצים של התכנית המאושרת מס' 307/02/6.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם חברת "מקורות".

ה. אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ ללא הסכמתה.

ו. אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן מ- 5 מ' מהצינור.

ז. רוחב רצועת קו הדלק הוא כ- 10 מ', כלומר כ- 5 מ' מכל צד של קו הדלק. יש להותיר את שטח הרצועה כשטח ציבורי פתוח על מנת לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.

ח. לפני ביצוע כל עבודה בשטחים יתואמו תכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז.

ט. עבודות סלילת הכביש בקרבת עמודי חשמל חייבות בתיאום מראש עם חברת החשמל.

י. פרטי חציית הנחלים והסדרתם במורד ובמעלה שלהם, יטופלו בתכנון מפורט.

יא. הנחלים ישולטו בשילוט הנדרש עם שם הנחל.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.

6.3 חלוקה ו/ או רישום	6.3
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרקג' לחוק התכנון והבניה.	
6.4 הפקעות לצרכי ציבור	6.4
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	
6.5 תשתיות	6.5
א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת וצינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.	
6.6 ניהול מי נגר	6.6
מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת מתואמת ע"י רשות הניקוז האזורית.	
6.7 חשמל	6.7
לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.	
6.8 שמירה על עצים בוגרים	6.8
1. נספח העצים תכנית התקפה מס' 307/02/6 יחייב גם תכנית זו. הנספח כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודות בניה ופיתוח הקרובה מ-4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט	



6.8	שמירה על עצים בוגרים
	שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעל חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים מסומנים להעתקה: לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח שבו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים מסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או למימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תקפה.

