

H:תקנוני מבאת 07 ומבאת חדש-דרך גישה לבית העלמין-4.doc

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
16.12.2010
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 178/101/02/4

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
28.12.2010
נתקבל

שם תוכנית: דרך גישה לבית העלמין (משד' רבין)

מחוז:	דרום
מרחב תכנון מקומי:	אשקלון
סוג תוכנית:	מתאר מקומית
אישורים:	

המחלקה לתכנון
חוקן ע"פ דרישות הועדה
במקומות מחוזית מיום 19.12.07
כדק. 52... 2.12.2007. חאירוסג. 2-1-07
812

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון</p> <p>ונכית מס' הסדרה צר ע"ש צ"א (ה'א.א.א.)</p> <p>מדון בישיבה מס' 22007. ביום 07-1-07 הוחלט + לאשר 2 להחמ להמליץ לוועדה המחוזית</p> <p>יושב ראש הועדה חברת הועדה</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 גישה תכנית מס' 178/101/02/4 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון ביום 9/12/07 יו"ר הועדה המחוזית מפקח על התכנון</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

הודעה על אישור תכנית מס' 178/101/02/4
6203
נורסמה בילקוץ הפנסומים מס' 23/2.4
מיום

תבנית הוראות מעודכנת לאפריל 2007

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר את דרך הגישה משד' רבין לבית העלמין בכדי לאפשר גישה נוחה יותר לבית העלמין ולהפחית את עומס התנועה בשכונת המגורים גבעת ציון, החניות בתכנית זו הם בנוסף לחניה הקיימת בתחום בית העלמין.

מחוז דרום

תכנית מס' 178/101/02/4

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
דרך גישה לבית העלמין (משד' רבין)	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
178/101/02/4	מספר התוכנית		
26.049 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 1	מספר מהדורה		
15/09/2010	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון

קואורדינטה X 159400
קואורדינטה Y 616350

1.5.2 תיאור מקום דרך גישה לבית העלמין משד' רבין (הנמצא במערב), אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אשקלון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אשקלון

שכונה רחוב מספר בית דרום אשקלון שד' רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1480	מוסדר	חלק מהגוש	-----	11, 31, 36, 37, 38,
1481	מוסדר	חלק מהגוש	-----	31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ללא שינוי	ללא שינוי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי - שקמים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/4	• שינוי	שינוי לתוכנית המאושרת בתחום גבולות תוכנית זו.	2023	תשלי"ד 1974
107/101/02/4	• שינוי	שינוי לתכנית המאושרת בתחום גבולות תכנית זו	4474	תשנ"ז 1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדר' נעם רימון	15/09/2010		15		מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' נעם רימון	15/09/2010	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אינג' אלכס רבין	1/11/2009	1		1 : 1250	מנחה	נספח הסדרי תנועה וחניה

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 המסמכים המחייבים. 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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
	Moshe@ashklon.muni.il	08-6792523		08-6792357	רח' הגבורה 7 אשקלון		עיריית אשקלון		-----	עיריית אשקלון	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
Moshe@ashklon.muni.il	08-6792523		08-6792357	רח' הגבורה 7 אשקלון		עיריית אשקלון		-----	עיריית אשקלון	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5380699		02-5318888	רח' יפו 216 שערני העיר 362593 ת.ת. מ.מ.ג.		רשות הפיתוח				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Noom-r@ashkelon.muni.il	08-6792529		08-6792287	רח' הגבורה 7 אשקלון		אגף התכנון עיריית אשקלון	111970	22664759	נעם רימון	אדריכל	
Aksurvex2@abezqint.net.il	03-6517989	052-8856075	03-5033397	זיאן זורס 18/4 חולון		אלכסנדר קונפרדט מדינות בע"מ	855	310216114	אלכסנדר קונפרדט	מודד מוסמך	מודד
alex@alexrabin.com	077-2121105	052-8212139	077-2121104	רח' הרקפת ת.ד. 3051, תל-מונד		דרך חנדסה	73642	303656227	אלכסנדר רבין	מהנדס תנועה	יועץ תנועה

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
ל.ר.	

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**

הסדרת דרך משד' רבין לבית העלמין, ע"י שינוי מאזור חקלאי לדרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לדרך ולחניון.
2. קביעת תוואי דרך, משד' רבין לבית העלמין.
3. קביעת הסדרי תנועה לבית העלמין.
4. קביעת הנחיות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	26.049
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר מ"ר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			לי"ר	לי"ר		דרכים
			לי"ר	לי"ר		חניון
			לי"ר	לי"ר		שטח ציבורי פתוח
			לי"ר	לי"ר		
			לי"ר	לי"ר		אזור חקלאי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תמ"א 22	זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
100		100	דרך מאושרת
101		101	דרך מוצעת
		102,103,104	חניון
200,202	200	200,201,202,203	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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרכים
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים המותרים עפ"י תכנית מתאר אשקלון
ב.	שטח הדרך המוצעת ישמש כדרך ציבורית למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.
ג.	
4.1.2	הוראות
	רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט

4.2	שם ייעוד: חניון
4.2.1	שימושים
א.	כל השימושים המותרים עפ"י תכנית מתאר אשקלון
ב.	שטח החניון ישמש לחניה בנוסף לחניה בתחום בית העלמין ולמעבר תשתיות, גינון וריהוט רחוב
4.2.2	הוראות
	מיקום החניון יהיה עפ"י המסומן בתשריט

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים
	פסלים, ביצוע עבודות תשתיות ציבוריות, חניה, גינון, תאורה, ריהוט רחוב וכו' וכל עבודת תשתית הנדסית שתדרש לתמיכת הדרך המוצעת.
4.3.2	הוראות
	בש.צ.פ. מס' 200 תוגדר זיקת הנאה למעבר רכב עפ"י המסומן בתשריט אשר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין לצורך אחזקת מתקן מקורות הנמצא במקום.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגרש / מזערי / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צידו - שמאלי	צידו - ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי				מתחת לקובעת	שרות	עיקרי
ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור	ליור				

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

- 6.1.1** היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו.
- 6.1.2** עבודות הפיתוח והטיפול הנופי יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך וביצועם יהיה בד בבד עם סלילת הדרך תוך ביצוע נטיעות עפ"י תכנית גינון ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.1.3** יש לבצע מיגון והעתקה של קו המים, יש לתאם העבודה עם חברת מקורות לפני הוצאת היתר בניה ולתאם את העבודה לפני הביצוע. במסגרת התכנית יש לדאוג שאתרי ההחדרה של מי הנגר העלי ותשטיפי הכביש יוטו אל מתוך לרדיוס המגן של קידוח מק זיקים 7. כמו כן תנאי לביצוע הדרך יהיה קיום התייעצות עם רשות המים וחברת מקורות בהתאם לתמ"א 5/34/ב.
- 6.1.4** יש להעביר לחברת חשמל את התכנית לפני הוצאת היתר בניה ואת התכנית המפורטת (לביצוע) לבדיקה ואישור, בעת ביצוע העבודות יש לתאם עם חברת חשמל.
- 6.1.5** תנאי לביצוע סלילת הדרך יהיה קיום התייעצות עם קק"ל ומפקח כבאות ראשי, באופן שישמר אופיו של השטח בתחום היער.

6.2 הנחיות כלליות לתשתית:

6.2.1 פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
תינתן זכות מעבר בתאי שטח שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של תאי שטח שכנים יחייב זאת.

6.2.2 תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.

6.2.3 ניקוז

תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

6.2.4 שימור מי נגר עילי

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2.5 ביוב

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

6.2.6 מים

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

6.2.7 אשפה

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

6.2.8 תשתית קיימת

לא תורשה כל בנייה על קוי תשתית מים קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.

6.3. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ג. בהנחה ותידרש העתקה של עצים בתחום התוכנית, ולאחר אישור פקיד היערות כמקובל, תינתן עדיפות להעתקה בתחום שדרת השיקמים.

6.4 חלוקה ורישום

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

6.5 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"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 בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

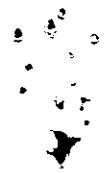
הפקעות לצרכי ציבור – "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר. לתכנית	

7.2 מימוש התוכנית

חמש שנים מיום אישורה



8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית אשקלון		עיריית אשקלון	מגיש ויזם בפועל
		רשות פיתוח (מ.מ.י.)			בעלי עניין בקרקע
		עיריית אשקלון	22664759	נעם רימון	עורך התכנית

אדר' נעם רימון
 אגף תכנון
 מ.ר. 111970
 20.9.10