



**מרחב תכנון מקומי - רמת נגב**

**תכנית מפורטת מספר 20 /מק/ 3001  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים**

## **אשלים - הגרעין הישן**

**שינוי לתכנית מתאר מספר 31/101/02/20**

**תכנית בסמכות מקומית**

**הוראות התכנית**

מחוז הדרום  
נפת באר שבע

עורך התכנית :  
אדר' אסף קשטן  
רשיון מס' 25467  
א.ב. תכנון  
ת.ד. 25256  
ת"א 61251  
טלפון : 03-6233777  
פקס : 03-6233700

עדכון : 04 יוני 2004

## מבוא

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, הבאה לתקן את תכנית המתאר 31/101/02/20 "אשלים - ישוב קהילתי", על מנת להתאימה לתשתיות הקיימות בישוב במגמה לצמצם ככל הניתן עלויות הנובעות מפינוי תשתיות ממגרשי מגורים. התיקון מבוצע ע"י התאמות ושינויים קלים בחלוקת מגרשי המגורים ותיקונים בגבולות מגרשי מגורים עם שטחי דרכים, שבילים ושצ"פ הגובלים בהם. התכנית היא בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א. (א) (1), (2), (3), (5), (7), סעיף 121 וסעיף 122 לחוק התכנון והבניה. התכנית כוללת טבלת איזון.

**א. כללי:****1. שם וחלות התכנית**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 20 /מק/ 3001 "אשלים - הגרעין הישן", תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 31/101/02/20, והיא תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול רצוף עבה.

**2. מסמכי התכנית**

מסמכי התכנית הם:

- א. דפי הוראות בכתב - 9 עמודים (להלן: הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן: התשריט).
- ג. טבלת איזון - 20 עמודים. (להלן: טבלת איזון).

**3. יחס לתכניות אחרות**

התכנית כפופה לתכנית מתאר 31/101/02/20 להוציא הוראות מפורשות שהוגדרו בתכנית זו.  
במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.

4. שטח התכנית: 90.491 דונם.

5. חלק מגוש: 39012, חלק מחלקה 3

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. מגיש התכנית: המועצה האזורית רמת הנגב.

8. עורך התכנית: אדר' אסף קשטן  
א.ב. תכנון, ת.ד. 25256 ת"א 61251,  
טלפון: 036233777 פקס: 036233700.

### 9. מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להתאמת מגרשי המגורים לתשתיות הקיימות בגרעין הישן של הישוב אשלים, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים והחלפת ייעודי קרקע, לפי סעיף 62א. (א) (1), (2), (3), (5), (7), סעיף 121 וסעיף 122 לחוק, כדלקמן:
- 9.1 שינוי במגרשי מגורים א' ע"י איחוד וחלוקה.
  - 9.2 שינוי ממגורים א' לדרך משולבת, שביל הולכי רגל ושטח ציבורי פתוח.
  - 9.3 שינוי משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת ולמגורים א'.

### 10. הפקעות לצרכי ציבור:

- מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
- מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

### 11. חלוקה ורישום:

- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה-1965.

### 12. ציונים בתשריט:

- כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

## ג. תנאים למתן היתרי בניה:

### 1. כללי:

לא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן.  
היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו.

#### 1.1 תכנית בינוי:

באזור משולב מבני ציבור ומסחר, לא יינתנו היתרי בניה עד אשר תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי ותאושר על ידיה.  
תכנית הבינוי תהיה בקנ"מ 1:250, על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.  
התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.  
כמו כן כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בקנ"מ 1:250 של הסדרי התנועה (כולל פיתוח ארכיטקטוני לרחובות המשולבים).

#### 1.2 מדידה אנליטית:

לא יינתנו היתרי בניה לפני שתבצע מדידה אנליטית במגרשים וימדד שטח המגרש במדויק.

#### 1.3 ביוב

היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

## 2. לוח האזורים והוראות הבניה (לפי תכנית מס' 31/101/02/20)

- 2.1 זכויות הבניה במגרשי המגורים תיקבענה בהתאם לסעיף 15 בפרק ב' בתכנית מס' 31/101/02/20 (לוח האזורים והוראות בניה) ובהתאם לשטח המגרשים המצוין בעמודת "שטח במ"ר" בטבלה שבתשריט של תכנית מס' 31/101/02/20.
- 2.2 במגרשי המגורים ייחשבו חלקי בנין קיימים החורגים מקו הבנין כמאושרים. כמו כן, תותר חריגה מקו בנין של תוספת בניה עד לקו המבנה הקיים בפועל, ולכל היותר עד להשלמת מרובע חוסם של המבנה הקיים. בתוספות החורגות מקו בנין לא יותרו פתחים לכיוון מגרש סמוך.
- 2.3 גודל מגרש מינימלי באזור בנייני ציבור יהיה 100 מ"ר.

## ג. הוראות כלליות לתכנית

### 1. ביוב

בהתאם לתכנית ביוב, באישור הרשויות המוסמכות.

### 2. ניקוז

הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתוגש במסגרת תכנית בינוי לוועדה המקומית ותקבל אישור הרשויות המוסמכות.

#### 2.1 הגדרות:

מגרש עילי – מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו ניצב לדרך הגישה אליו ומפלט מרכזו גבוה ממפלט הדרך.

מגרש תחתני – כנ"ל, אלא שמפלט מרכזו נמוך ממפלט הדרך הסמוכה לו.

מגרש צידי – מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו מקביל לדרך הגישה.

2.2 ניקוז המגרשים באזורי המגורים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי כאשר

מגרשים עיליים ינוקזו לדרכים הסמוכות, מגרשים תחתיים ינוקזו דרך שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המגרשים העיליים אשר מתחתיהם

עד לדרכים, ומגרשים צידיים ינוקזו דרך שטחים ציבוריים פתוחים ו/או

בגבולות המגרשים עד למוצא הדרך. בכל מקרה, ניקוז של מגרש עילי דרך

מגרש תחתני ייעשה אך ורק על צירי ניקוז אשר יימצאו בגבולות המגרשים.

2.3 הניקוז בתחום הדרכים יעשה באמצעות תעלות ניקוז לצידי הדרכים.

2.4 ניקוז האזור הציבורי הפתוח יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי אשר יופנה

לדרכים החוצות. מי הנגר העילי מהאזור הציבורי הפתוח לא יופנו לחלקות

אזורי המגורים.

2.5 ניקוז האזורים האחרים יעשה עפ"י תכנית ניקוז אשר תוגש במסגרת

תכנית הבינוי כמצוין לעיל.

### 3. חניה

3.1 באזורי המגורים החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי.

3.2 באזור מבני ציבור ומסחר ובאזור הציבורי הפתוח - תותר החניה במפרצי חניה לאורך

הדרכים. בתחומי המגרשים, תותר חניה, עפ"י תקן חניה ארצי בהתאם לתכנית

בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

### 4. מקלטים, מרחבים מוגנים

בתחום התכנית יתוכננו ויבוצעו מקלטים ומרחבים מוגנים רק עפ"י דרישות הג"א

ובאישורו.

## 5. תשתיות חשמל – הוראות בינוי ופיתוח:

5.1 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 אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

5.2 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ'

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## ד. אספקת שירותים

### 1. איסוף אשפה

- 1.1 האשפה ופסולת ביתית תאצר במקומות אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה ובאחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 1.2 כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 1.3 לא תותר כל אצירה ו/או סילוק של אשפה או פסולת למקומות אחרים מחוץ לתחום הבניינים.

**2. אספקת מים**

התכנית לאספקת מים לכל המגרשים בישוב בהתאם לצריכה החזויה, תהווה נספח לתכנית בינוי ופיתוח, לאחר אישורה ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**3. אספקת חשמל**

- 3.1 אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל.
- 3.2 קווי אספקת החשמל יהיו תת-קרקעיים ברצועות הדרכים המוכרזות ובשטח הציבורי הפתוח.
- 3.3 הכניסות לתחומי המגרשים תהיינה תת-קרקעיות.

**ה. הוצאות התכנית**

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנית, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר. לא יוצא היתר אלא לאחר תשלום הוצאות התכנית.

**ו. שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.



ז. חתימות ואישורים

חתימת בעל הסמכה: **פאנל מפקיע**  
**פאנל שפורטה**  
 מנהל מנהל ההדורים

חתימת בעל הסמכה: **פאנל מפקיע**  
 מנהל מנהל ההדורים

24.9.23

חתימת מגיש התכנית:

**עוזר נגב**  
 מועצה אזורית רמת-נגב  
 מ.א. רמת נגב

~~חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת-נגב"~~  
 אישור תכנית מס' 3001/מק/20  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 200405 ביום 06.06.04  
 מחננס הועדה י"ר הועדה

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת-נגב"  
 חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת-נגב"  
 הפקדת תכנית מס' 3001/מק/20  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 200308 ביום 12.08.03  
 י"ר הועדה

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת נגב  
 אישור תכנית מס' 3001/מק/20  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 200408 ביום 06.06.04  
 ממנהל המרזו י"ר הועדה

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת המתכנן:

**א.צ. תכנון**  
 חברה קבוצתית לאדריכלות, יעוץ ותנדסה בע"מ