

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/162/03/20

שם תוכנית: שינויים במגרשי מגורים והגדרת שטח למתקן הנדסי, מושב אשלים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 20.11.2013
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: רמת הנגב
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 20/11/13 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>5/2/14</p>	
---	--

<p>מאריך: _____ נוסף הניין המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

כחלק מהתכנון המפורט במושב אשלים נוצר הצורך בעדכון תוכנית המתאר למושב.
תוכנית זו עוסקת בנושאים הבאים:

- א. הסדרת שטח למתקן הנדסי מציזו הדרומי של המושב לצורך הקמת מתקן שאיבה לשפכים.
- ב. הסדרת גבולות מגרשי מגורים המאושרים בתוכנית ביחס לדרך משולבת ושבילים.
- ג. הסדרת גבולות מגרש מגורים הכלוא בתוך שטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר מעבר ציבורי פתוח בין שני חלקי השצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינויים במגרשי מגורים והגדרת שטח למתקן הנדסי, מושב אשלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
4/162/03/20	מספר התוכנית		
124,107 דונם		1.2 שטח התוכנית	
הגשה	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
20.1.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

רמת הנגב	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
170950	קואורדינטה X		
541150	קואורדינטה Y		
אשלים		1.5.2 תיאור מקום	
רמת הנגב	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
אשלים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39838	מוסדר	חלק מהגוש	146	150-153,156
39838	מוסדר	חלק מהגוש	2-6,11-15	147-149
39839	מוסדר	חלק מהגוש	49,51,56	88,91
39012	מוסדר	חלק מהגוש	50	30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
31/101/02/20	223-227, 233-234, 240-241, דרך משולבת 24,25
3001/מק/20	202, 2049, 2028

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
31/101/02/20	שינוי	תוכנית זו משנה רק את האמור בה, כל שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול	4651	7.6.98
3001/מק/20	שינוי		5319	5.8.04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שירה מור יוסף	23.11.11		12		מחייב	הוראות התוכנית
			9.11.11	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				מ.א רמת הנגב		ד.נ חלוצה 85515	08-6564180	050-7554171	08-6564100		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.א רמת הנגב		ד.נ חלוצה 85515	08-6564180	050-7554171	08-6564100	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	רח' התקווה-4, קריית הממשלה ב"ש		08-6264219		08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית		109923	שירה מוריוסף		קיבוץ משאבי שדה מיקוד 85510		050-7554171	08-6564100	shiram@mg.org.il
מודד	מהנדס		922	גוטמן ולרי		ת.ד 3124 ב"ש 84224	054-4389073			

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

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 לצורך הסדרת מתקן הנדסי וגבולות מגרשי מגורים בישוב אשלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הגדרת שטח למתקן הנדסי מצידו הדרומי של המושב לצורך הקמת מתקן שאיבה לשפכים.
 ב. הסדרת גבולות מגרשי מגורים המאושרים בתוכנית ביחס לדרך משולבת ושבילים.
 ג. הסדרת גבולות מגרש מגורים הכלוא בתוך שטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר מעבר ציבורי פתוח בין שני חלקי השצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: 107:24 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2041		0	2041	מ"ר	מגורים
	10		0	10	מס' יחיד	

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
				202,223-227,233,234,240,241	מגורים א'
				A1100	מתקנים הנדסיים
				2049, A2031, 2028	שטח ציבורי פתוח
				2019	שביל
				1253, 1252	דרך משולבת
				3001	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
		מגורים א'	4.2	5241	מגורים א'	
		מתקנים הנדסיים	0.9	1090	שטח ציבורי פתוח	
		שטח ציבורי פתוח	81.8	101590	שביל	
		שביל	0.2	242	דרך משולבת	
		דרך משולבת	1.1	1366	דרך מאושרת	
		דרך מאושרת	11.8	14,578	סה"כ	
		סה"כ	100	124,107		

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור מגורים א' 202, 223-227, 233, 234, 240, 241		4.1
שימושים		4.1.1
<p>אזור זה מחולק למגרשים ע"פי המסומן בתשריט יותרו בו השימושים והתכליות הבאים:</p> <p>א. בתי מגורים – אחד למגרש</p> <p>ב. נדרש להקצות שני מקומות חניה למגרש</p> <p>ג. תותר בנייה סככת חניה לרכב בקו בניין צידי 0, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר (שטח זה כלול בלוח אזורים והוראות בניה).</p> <p>ד. יותר להקצות ללא חלוקה שטח שגודלו אינו עולה על 35% משטח הבית לפעילויות שלהלן: גנון או פעוטון, משד, סטודיו לאמנות.</p> <p>ה. שטח הבניה המותר המויין בטבלה כולל את כל המבנים במגרש.</p>		
הוראות		4.1.2
<p>א. גמר קירות החוץ יהיה אחד מהבאים –</p> <p>1. גימור טיח חלק – ללא טקסטורה בגוון בהיר</p> <p>2. אבן מרובעת בהירה.</p> <p>ב. יותר שימוש בבטון גלוי בשילוב עם אחד החומרים שלעיל</p> <p>ג. צינורות וכבלים (למעט מרזבים) לא יותקנו בקיר החיצונית של חזיתות הבתים, צינורות נוזלים וגז יוכנסו לתוך הקיר.</p> <p>ד. מרזבים יהיו פנימיים או חיצוניים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולבנת. מי הגשמים מהמרזבים יורחבו בצינור למרחק של 5 מ' מהבניין לפחות.</p> <p>ה. גגות – גגות המבנים יהיו מבטון ואו גג רעפים משופעץ. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. גגות רעפים יהיו עשויים מרעפים בגוונים בהירים בלבד.</p> <p>ו. ינתן פתרון ארכיטקטוני נאות לשילוב דודי שמש וקולטים בחזית וגג הבניין באישור הועדה המקומית</p> <p>ז. פרגולות יבנו מעץ או יצופו בחומרי הגמר של חזיתות המבנים הסמוכים, ניתן יהיה לכסות א' תהפרגולה בצמחיה.</p> <p>ח. גדרות וקירות תומכים – בגימור אבן מסותתת מרובעת או טיח חלק או מבטון גלוי.</p>		
שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח 2049, A2031, 2028		4.2
שימושים		4.2.1
<p>א. עבודות גינון ונטיעות יתקיימו תוך התחשבות ושילוב עם ערכי הנוף היימים.</p> <p>ב. עבודות ניקוז השטח</p> <p>ג. התקנת מתקנים לנוחיות הולכי הרגל כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיים, סככות צל</p> <p>ד. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט ומצפורים</p> <p>ה. רחבות מרוצפות, מפרצי חניה, פרגולות</p> <p>ו. מעבר תשתיות הנדסיות כגון: קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.</p>		
שם ייעוד: מתקנים הנדסיים 1100A		4.3
שימושים		4.3.1
<p>מתקן שאיבה לשפכים כולל התשתיות הנלוות לכך וכן גזור המתקן ופיתוח נופי והאמצעים הדרושים לשמירה על איכות הסביבה מבחינת ריח ורעש.</p>		
הוראות		4.3.2
<p>א. מתקן השאיבה לשפכים יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובתאום עמם. במידה ויגרמו מפגעי ריח, היזם יידרש לנקוט</p>		

באמצעים הטכנולוגיים המתאימים למניעת המפגעים. ב. יישתלו שיחי נוי להסתרת המתקן מכיוון דרך הגישה לבית הקברות.	
---	--

שם ייעוד: שביל 2019	4:4
שימושים	4:4:1
אזורים אלה מיועדים להתוויית שבילים להולכי רגל, לאופניים לרבות שטחי גינון וריצוף ומתקנים המשרתים את הולכי הרגל והאופניים.	
הוראות	4:4:2
לא תותר הקמת מבנים, לא תבוצענה כל עבודות למעט השימושים והתכליות הבאות: א. שבילים להולכי רגל ואופניים ב. מערכות תאורה ג. ניקוז עליל ותת קרקעי ד. התקנת מערכות תשתיות הנדסה (כגון מים, ביוב, חשמל תת קרקעי, תקשורת) ה. גינון ועיצוב נוף	

שם ייעוד: דרך משולפת 1252, 1253	4.5
שימושים	4:5:1
אזורים אלה מיועדים להתוויית דרכים, חניות ושטחים להולכי רגל ואופניים, לרבות שטחי גינון, ריצוף ומתקנים לשירות הולכי הרגל והאופניים, וכן מפרצי חניה.	
הוראות	4:5:2
באזורים אלה לא תותר הקמת מבנים ולא תבוצענה עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים: דרכים, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל ולאופניים ודרכי שירות, מערכות תאורת כבישים, ניקוז עליל ותת קרקעי, התקנת מערכות של תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל תת קרקעיים, מתקנים לאצירת אשפה, גינון, עיצוב נוף, פיסול, מתקנים למי שתיה, מצללות, לתמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין, רחבות מרוצפות, מפרצי חניה.	

שם ייעוד: דרכים 3001	4:6
שימושים	4:6:1
אזורים אלה מיועדים להתוויית דרכים, חניות ושטחים להולכי רגל ואופניים, לרבות שטחי גינון, ריצוף ומתקנים לשירות הולכי הרגל והאופניים, וכן מפרצי חניה.	
הוראות	4:6:2
א. באזורים אלה לא תותר הקמת מבנים ולא תבוצענה עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים: דרכים, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל ולאופניים ודרכי שירות, מערכות תאורת כבישים, ניקוז עליל ותת קרקעי, התקנת מערכות של תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל תת קרקעיים, מתקנים לאצירת אשפה, גינון, עיצוב נוף, פיסול, מתקנים למי שתיה, מצללות, לתמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין, רחבות מרוצפות, מפרצי חניה, מפרצי העלאת והורדת נוסעים לתחבורה ציבורית. ב. רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה = מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
	כמסומן בתשריט			1	2	8.5	25 + 40% מייר לחניה מקורה	2	1	+ 70% 25 מייר לחניה מקורה	25 + 70% מייר לחניה מקורה	5	-	25 + 15% מייר לחניה מקורה	50	480	202,224-227 233,234,240,241	מגורים אי
	כמסומן בתשריט			-	1	7	20	-	-	20	20%	-	-	-	20	1090	A 1100	מתקנים הנדסיים

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

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.
 ב. היתרי בניה לתחנת השאיבה יהיו באישור משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה.
 ג. היתרי הבניה מותנים בפרוט האמצעים למניעת מפגעי ריחות

6.2. חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

6.3. חלוקה ורישום

- א. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

- א. מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

6.5. הנחיות כלליות לתשתיות

- א. כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם:	חתימה: <u>יורה</u> אורי שירה מור יוסף	תאריך: 21.2.13	מגיש התוכנית
שם רשות מקומית: מ.א. רמת הנגב	מהנדסת	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה: <u>יורה</u> אורי שירה מור יוסף	תאריך: 21.2.13	עורך התוכנית
תאגיד: שירה מור יוסף	מהנדסת	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה: <u>יורה</u>	תאריך: 21.2.13	זים בפועל
תאגיד: מ.א. רמת הנגב		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה: <u>יורה</u>	תאריך: 21.2.13	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: 75111	

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימה בתנאי שזו תהיה חתומה על רשויות התכנון הממונה על התכנית, בתנאי שזו תהיה חתומה על חתימתו הנידרשת. אין בה כדי להקנות כל זכויות ליוזם התכנית או לבעלי עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתמו עליו כל המסמכים הנדרשים. זאת כפי שנקבע בסעיף 10(א) לחוק. כל זכויות אחרות שיש להן מעמד של זכויות חוקיות או של זכויות מנהליות, כגון זכויות של בעלי עניין בקרקע, לא יפגעו בהחלטתנו זו. כל זכויות אחרות שיש להן מעמד של זכויות חוקיות או של זכויות מנהליות, כגון זכויות של בעלי עניין בקרקע, לא יפגעו בהחלטתנו זו. כל זכויות אחרות שיש להן מעמד של זכויות חוקיות או של זכויות מנהליות, כגון זכויות של בעלי עניין בקרקע, לא יפגעו בהחלטתנו זו.

תאריך: _____ רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום