

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0240853

אשלים מגרש 25

מחוז

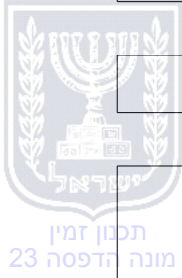
דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

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

תכנית זו באה להסדיר גבולות המגרש וקווי-בניין לפי הפיתוח בשטח והבינוי במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

אשלים מגרש 25

620-0240853

מספר התכנית

0.883 דונם

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת נגב
	קואורדינאטה X	171235
	קואורדינאטה Y	541717

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים בלב היישוב אשלים, דרומית-מזרחית לשכונת הסטודנטים של עמותת איילים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: אשלים

נפה באר שבע

**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
39839	מוסדר	חלק	6	12, 84

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/06/1998	3922	4651	תכנית זו מהווה שינוי לתכניות 10/02/101, 10/10/ 03/162, 10/03/162.1	החלפה	31/101/02/10
05/08/2004		5319	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/02/ 101/31 ממשיכות לחול.	כפיפות	3001/מק/20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנחם אופיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנחם אופיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	22/05/2016	מנחם אופיר	07/03/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
מהנדסת המועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, שירה מוריוסף		מועצה אזורית רמת הנגב	משאבי שדה	(1)		08-6564180	08-6564100	shiram@rng .org.il
	פרטי	מיכאל גנות			אשלים	(2)	25	050-2666951	08-6570161	ganotmg@b ezeqint.net

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: משרדי המועצה האזורית רמת הנגב.

(2) הערה: ת.ז.: 65546780, כתובת: בית 25, דרומית-מזרחית לשכונת הסטודנטים של עמותת איילים..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל גנות			אשלים	(1)	25	050-2666951	08-6570161	ganotmg@bezeqint. net

(1) כתובת: בית 25, דרומית-מזרחית לשכונת הסטודנטים של עמותת איילים..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	03-9533333	08-6264250	pniot@land.gov.il
חוכר		מיכאל גנות			אשלים	(2)	25	050-2666951	08-6570161	ganotmg@bezeqint. net

(1) כתובת: קריית הממשלה, קומה 1.

(2) כתובת: בית 25, בשכונה ותיקה דרומית-מזרחית לשכונת סטודנטים של עמותת איילים..

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מנחם אופיר	ה/16366		מדרשת בן גוריון	(1)		050-8266494		ofirmenahem@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 171, מדרשת בן גוריון.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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**

הסדרת גבולות המגרש וקווי הבניין לפי המצב בשטח: בינוי ופיתוח סביבתי קיימים, המאושרים לפי תכנית מפורטת מספר 20/ מק/ 3001, ותכנית מתאר מספר 10/ 02/ 101/ 31, בכפוף לסעיפים 121 - 122 בחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, ובלבד שאין שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע. לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי בקו בניין בהתאם לבניה הקיימת: לפי סעיף 62א(א)(4), בהתאם לתשריט.
3. ניווד 5% שטחי-שירות מקומת-מרתף לקומת-קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).
4. הגדלת תכסית שטח מרבית ל- 45% + 25 מ"ר חנייה מקורה לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1101
מגורים א'	25
שביל	1002, 1001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	663.59	75.16
דרך משולבת	92.66	10.50
שביל להולכי רגל	126.62	14.34

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	882.87	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.50	92.66	דרך משולבת
75.16	663.59	מגורים א'
14.34	126.62	שביל
100	882.87	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שביל</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל הולכי רגל
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b>
	בשביל ההולכי-רגל, בקטע המסומן בתשריט 'מצב מוצע' כתאי-שטח מספרים 1001 ו-1002, לפי תכנית מפורטת מספר 20/מק/3001 ותכנית מתאר מספר 31/101/02/10 : באזור זה לא תותר הקמת כל בניין ולא תעשינה כל עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים : נטיעת עצים ועבודות גינון ; מעבר מערכות תשתית עיליות ותת-קרקעיות כולל הצבת טרנספורמטורים ; התקנת מפרצים והצבה של מתקנים לאצירת אשפה ביתית ; הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין ; התקנת מערכות תאורת כבישים, ניקוז עילי ותת-קרקעי ; התקנת ספסלים, פחי אשפה, סככות צל ומתקני "ריהוט רחוב" לרווחת הציבור.
<b>4.2</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	בתכנית זו, לחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, יהיה תא-שטח מספר 25 בשימוש למגורים, לפי תכנית מפורטת מספר 20/מק/3001 ותכנית מתאר מספר 31/101/02/10, כך : תותר בניית סככה לרכב בקו בניין צדדי 'ס', בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר (שטח זה כלול בלוח אזורים והוראות בניה). לא תותר בניה כזו על ערוצי ניקוז כמוגדר בתכנית ניקוז ; יותר להקצות ללא חלוקה - שטח שגודלו אינו עולה על 35% משטח הבית, לפעילויות שלהלן : גנון או פעוטון, משרד, סטודיו לאמנות ; תותר חריגה מקו בניין מערבי, כמסומן בתשריט 'מצב מוצע', ככל שנוגע לבנייה קיימת. לא תותר בנייה חדשה מחוץ לקווי הבניין. שטח הבניה המותר המצויין בטבלה, כולל את כל המבנים במגרש.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר לכלי-רכב והולכי-רגל, יחד עם מיקום תשתיות ציבוריות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת), בהתאם לתכנון נופי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	בקטע המסומן בתשריט 'מצב מוצע' כתא-שטח מספר 1101, יהיו השימושים לפי תכנית מפורטת מספר 20/מק/3001 ותכנית מתאר מספר 31/101/02/10 : באזור זה לא תותר הקמת כל בניין ולא תעשינה כל עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים : נטיעת עצים ועבודות גינון ; מעבר מערכות תשתית עיליות ותת-קרקעיות כולל הצבת טרנספורמטורים ; התקנת מפרצים והצבה של מתקנים לאצירת אשפה ביתית ; הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין ; התקנת מערכות תאורת כבישים, ניקוז עילי ותת-קרקעי ; התקנת ספסלים, פחי אשפה, סככות צל ומתקני "ריהוט רחוב" לרווחת הציבור. מעבר כלי-רכב והולכי-רגל, מיקום תשתיות ציבוריות (מים, ביוב, חשמל,

דרך משולבת	4.3
תקשורת), ותכנון נופי ; התקנת מפרצי העלאת נוסעים בתחבורה ציבורית ותחנות המתנה עבורם.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה (1) 70	מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מינימום		
מעל הכניסה הקובעת 2		(1) 40				340	25	מגורים א'	מגורים א'	

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין: לפי התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתוספת 25 מ"ר חניה מקורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית, על כל חלקיה, תושלם תוך 24 חודשים מיום מתן התוקף לה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23