

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/07/2022

תכנית מס' 651-0561191

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגורים בנחלה מס' 4 - מושב מסלול

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בנחלה מס' 4 במושב מסלול, מ.א מרחבים.
על המגרש נמצאים שני מבני מגורים וצימרים.

התכנית תאפשר :

- שינוי גבולות בין אזור חקלאי ואזור מגורים ושינוי ייעוד בהתאם.
- קביעת זכויות והנחיות בנייה לפעילות לא חקלאית עבור יחידות אירוח כפרי.
- שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים בנחלה מס' 4 - מושב מסלול

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0561191

4.710 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	161200
קואורדינאטה Y	582075

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצאת במגרש מס' 4, מושב מסלול, מ.א. מרחבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: מסלול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מסלול		4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100625	מוסדר	חלק		1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 /160 /03 /7	4
5 /160 /03 /7	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/04/1988		2018	3554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /160 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /160 /03 /7
18/08/2008		4419	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /160 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /160 /03 /7



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				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/05/2019	ויקטור רבינוביץ	16: 16 13/05/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/03/2022	דן תורגימן	11: 49 23/03/2022		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
	פרטי	יוסף חגי'י			מסלול	מסלול	4	054-2166225		yosaf1960@walla.com
	פרטי	מזל חגי'י			מסלול	מסלול	4	054-2166225		yosaf1960@walla.com
	אחר	מושב מסלול		מסלול מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מסלול	מסלול		08-9923132	08-9961615	avnermori1@gmail.com
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד אברהמי			מסלול	מסלול		08-9923132	08-9961615	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, גיא כהן			מסלול	מסלול		08-9923132	08-9961615	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, משה הושמנד			מסלול	מסלול		08-9923132	08-9961615	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף חגי'י			מסלול	מסלול	4	054-2166225		yosaf1960@walla.com
פרטי	מזל חגי'י			מסלול	מסלול	4	054-2166225		yosaf1960@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	08-8602254	halabi@halabil.co.il
עורך נספח בינוי	מתכנן	דן תורגימן			תאשור	תאשור	32	054-6423122		dntgrmn@gmail.com

(1) כתובת: דאלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 18



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי בהנחיות ומגבלות בנייה וקביעת זכויות בנייה במגרש מס' 4 במושב מסלול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות בין אזור החקלאי לאזור המגורים ללא שינוי בגודל השטחים ושינוי הייעודים בהתאם.
2. קביעת זכויות בנייה לפלי"ח עבור יחידות אירוח כפרי (צימרים).
3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	4A
קרקע חקלאית	4B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים באזור חקלאי	4,660	100
סה"כ	4,660	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.05	53.08
קרקע חקלאית	2,209.91	46.92
סה"כ	4,709.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים 2. אירוח כפרי. 3. משרד. 4. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות. 5. עיבוד חקלאי.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת שני בתי מגורים בני שתי קומות ומרתף + יחידת הורים. <ul style="list-style-type: none"> - שטחי השירות כוללים: סככת רכב, ממ"ד ומחסן. - המרחק בין המבנים 5.0 מ' או 0.0. 2. תותר הקמת 4 יחידות אירוח כפרי (צימרים) במסגרת פעילות לא חקלאית. יחידות האירוח יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות. 3. בריכת שחייה: <ul style="list-style-type: none"> - הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 4. הקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד מונוה הדפסה 18 <p>החקלאות ופיתוח הכפר</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. עיבוד חקלאי. ב. מבנים לגידול צמחי, לרבות חממות ובתי רשת. ג. מבנים לגידול בעלי חיים לרבות לול, מפטמה וכ"ו. ד. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות, לרבות סככות חקלאית, מחסן חקלאי, בתי קירור מיון ואריזה וכ"ו.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת מבנים חקלאיים לפי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. לא יותרו רפתות, לולים וכו' אשר עלולים לפגוע באיכות הסביבה. 3. מתקנים פוטו ולתאים יוקמו אל גבי גגות בלבד. 4. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (5)	2 (4)	24	680	60 (3)	135 (2)	485 (1)	2500	מגורים	4A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2			6	305		60 (8)	245 (7)		מגורים	4A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6		20	500			500		מבנים ומבנה עזר לחקלאות	4A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6		90 (11)	1989 (10)			1989 (10)	2210	בתי צמיחה ומבנים חקלאיים	4B	קרקע חקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 440 מ"ר לשני בתי מגורים + 45 מ"ר עבור יחידת הורים.
- (2) לכל בית מגורים: סככת חניה-30מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר ומחסן-12מ"ר + 10 מ"ר עבור יחידת הורים.
- (3) 30 מ"ר עבור מרתף לכל בית מגורים.
- (4) שתי יחידות דיור + יחידת הורים.
- (5) עבור גג רעפים, 8 מ' עבור גג שטוח.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) 4 יחידות אירוח כאשר שטחה של כל יחידה לא יעלה על 55מ"ר ולא יפחת מ-25מ"ר + משרד בשטח של 25מ"ר.
- (8) מיועד להתכנסות/ חדר אוכל וכדומה. מימוש שטח זה מותנה בהקמת 3 יחידות אירוח ומעלה.
- (9) יחידות אירוח כפרי.
- (10) 90% לפי תכנית 5/160/03/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(11) היקף המבנים לגידול צמחי לא יעלה על 70% מהתכסית והיקף המבנים החקלאיים הקשיחים לא יעלה על 50% מהתכסית שה"כ היקף המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מהתכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
4. תכנית בינוי ופיתוח- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך וכוללת פרטים כדלקמן: איתור גבולותיהן של חלקות מאושרות, חתכי אורך ורוחב אופייניים ופרטניים, מיקום מבנים וסימונם (מבנים קיימים, מבנים מתוכננים ומבנים להריסה), גובהם ותיאורם לרבות פרטים בדבר עיצוב חזיתותיהם, ציון השימוש בכל מבנה, דרכי גישה, פתרון ניקוז, גידור, קווי מים וחשמל, ציון השימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, פירוט האמצעים לרבות הסדרת השטח, גינון ועיצוב שתכליתם מזעור הפגיעה בסביבה ובנוף.
- תכנית הבינוי גם תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי ביחס ליחידות האירוח (חנייה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילים, גינון, שילוט ותאורה).
5. לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מים עיליים והחדרתם למי התהום.
6. במבני משק, היתרי הבנייה יהיו בתאום עם היחידה הסביבתית לקביעת אמצעים למניעת זיהום מי תהום.
7. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי.
9. תנאי למתן היתר בנייה ליחידות האירוח יועבר לקבלת חוות דעת משרד הבריאות.
10. יש לתאם את התכנית עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב וברכת השחייה.
11. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יהיה באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות.
12. פסולת היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק של פסולת כהגדרתה בתכנית זו, לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
13. זיהום אויר פליטת מזהמי אויר בתפעול שוטף לא תגרום לעילה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה מעבר לריכוז המרבי המותר על פי כל דין.
14. מפגע נופי עקב עבודות עפר כל עבודות עפר וחציבה (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת המבנים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.
15. תנאים בדבר עיצוב ארכיטקטוני ונופי כל בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיחו חזות נאותה ומשתלבת בסביבה לרבות הוראות בדבר עיצוב הגמר של חזיתות וגג המבנה וגווניהם, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, הכל כפי שתקבע הועדה המקומית ובלבד שלא יהיו מנוגדות להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
16. כל בקשה להיתר תכלול הוראות בדבר טיפול נופי, לרבות נטיעות להפרדה ומזעור נצפות המבנה מדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזור מגורים, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.
17. שימוש חורג במבנה חקלאי יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
18. פסולת ועודפי עפר יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים על פי דין.
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.
6.4	תשתיות
	כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
6.5	חשמל
	לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים 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.
6.6	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים לאחר אישור התוכנית.