

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0754507

מגורים במשק 61, מושב מסלול

דרום

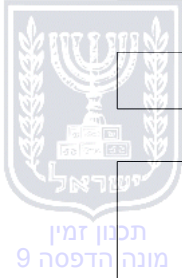
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

דרום מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

31/10/2021

להפקיד את התכנית

06/02/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת למשק מס' 61 במושב מסלול.

בעל המשק מבקש:

- הוספת תעסוקה נוספת ע"י הקמת יחידות אירוח (צימרים).
- הגדלת אחוזי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במשק 61, מושב מסלול

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0754507

4.568 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 160981

קואורדינאטה Y 580978

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא במשק 61, מושב מסלול

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	61		מסלול

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
18/08/2008		4419	5840	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 5/160/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /160 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 59 19/02/2020	רחל ברבי	13/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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
יו"ר אגודת המושב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד אברהמי		מושב מסלול	מסלול	(1)		08-6783024	08-9961615	
חבר אגודת המושב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שדיאור אברהמי		מושב מסלול	מסלול	(1)		08-6783024	08-9961615	
חבר אגודת המושב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, משה הושמנד		מושב מסלול	מסלול	(1)		08-6783024	08-9961615	
חבר אגודת המושב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, גיא כהן		מושב מסלול	מסלול	(1)		08-6783024	08-9961615	
חבר אגודת המושב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, משה סרפז		מושב מסלול	מסלול	(1)		08-6783024	08-9961615	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מסלול ד.נ.הנגב 85112.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל ברק			מסלול	(1)	61	08-6783024	08-9961615	
פרטי	שמואל ברק			מסלול	(1)	61	08-6783024	08-9961615	

(1) כתובת: משק 61 מושב מסלול.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה 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
ה/אדריכל	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033	08-6270073	RBK033@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מונח	הגדרת מונח
"נחלה"	מקרקעי ישראל שהנם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.
"תעסוקה לא חקלאית"	שימוש בקרקע בתחום חלקת מגורים למטרות לא חקלאיות, לרבות מבני קיט כפרי (צימרים), על פי תכנית תקפה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על פי היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין.

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 שימושים וזכויות בניה נוספים בנחלה בחלקת המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בניית יחידות אירוח בנחלה (צימרים).
2. הגדלת אחוזי בנייה עבור שטחי שירות.
3. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	61A
קרקע חקלאית	61B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	61A
להריסה	מגורים בישוב כפרי	61A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי	2,500	54.73
קרקע חקלאית	2,068	45.27
סה"כ	4,568	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.32	54.73
קרקע חקלאית	2,068.13	45.27
סה"כ	4,568.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים, תותר בניית מרתף, יותרו שטחי שירות לכל יחידות המגורים. מבנים חקלאיים.</p> <p>מבני שירות לחקלאות כגון: בית אריזה ומחסן, סככות אחסנה, משרד של עד 20 מ"ר, המשרתים במישרין את בעל הנחלה.</p> <p>אירוח כפרי (צימרים).</p> <p>בריכת שחייה פרטית.</p> <p>דרכים, חניה מקורה ודרכי גישה לציוד חקלאי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בשטח המיועד לבנייה למגורים תותר בניית 2 יחידות דיור צמודי קרקע בני קומה אחת או שתיים ועוד יחידת הורים ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר שהמרחק בניהם 5 מ' לפחות או צמודות זו לזו.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנים למטרות שירות: ממ"ד/ ממ"מ, חניה מקורה לרכב, מרתף ומחסן ביתי. ממ"ד:</p> <p>עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. מרתף:</p> <p>תותר בניית מרתף עפ"י קווי בניין, גובה חלל המרתף בין ריצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.39 מ', חלל העולה על גובה 2.40 מ' יחשב מבחינת אחוזי בנייה כשטח עיקרי.</p> <p>- שטח חלונות לא יפחת מ-2% משטח ריצפתו נטו. גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו בלבד.</p> <p>ממפלס פני הקרקע</p> <p>- חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע.</p> <p>מחסן:</p> <p>- המחסן יבנה בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0.</p> <p>- גובה הפנימי המוצע של המחסן יהיה עד 2.5 מ'.</p> <p>- קיר המחסן הנמצא בקו בניין צידי 0.0 והפונה אל השכן, יהיה אטום.</p> <p>- ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש עצמו.</p> <p>חנייה מקורה לרכב:</p> <p>תותר חנייה בתחום המגרש בקו בניין אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.</p> <p>תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטרגלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי שם יותר קו בניין אפס.</p> <p>ג. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>(1) הבריכה תוקם בחצר תא השטח המיועד למגורים בלבד וגודלה לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>(2) יישמר מרחק מינימלי של 1.0 מ' מגבולות המגרש.</p> <p>(3) תסומן רצפה נגד החלקה בהיקף 1.0 מ' מסביב לבריכה.</p> <p>(4) הבריכה תוקף במעקה/ בגדר תקנית ושערי בטיחות.</p> <p>ד. אירוח כפרי-שטח אירוח כפרי יהיה בגודל עד 55 מ"ר לכל יחידה וייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p>



קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
באזור זה, יותרו עיבודים חקלאיים, בתי צמיחה, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>1. המבנים החקלאיים יבנו יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. מחסן חקלאי - מידותיו ותיכנונו של המבנה יהיו בהתאם לצרכי הפעילות החקלאית ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3	32.4	32.4	810	120	95	595	2500	61A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	1	2	4	10.8	10.8	270		30	240	2500	61A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)		1	(10)	90	(9)	1861			1861	2068	61B		קרקע חקלאית



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(6)	61A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	61A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	61B		קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה למשרד וממ"מ ליחידות אירוח כפרי יהיה מותנה בבניה 3 יח' אירוח ויותר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 540 מ"ר ל- 2 יח"ד מגורים, ו-55.0 מ"ר יחידת הורים צמודה ליחידת מגורים עיקרית.
- (2) שטחי השירות כוללים: ליחידה עיקרית-2 חניות מקורות של 15.0 מ"ר כל אחת= 30.0 מ"ר, ממ"ד- 15.0 מ"ר ומחסן- 10.0 מ"ר. ליחידה שנייה-חניה מקורה -15.0 מ"ר, ממ"ד- 15.0 מ"ר ומחסן-10.0 מ"ר.
- (3) מרתף בגודל 60.0 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 120.0 מ"ר.
- (4) 2 יחידות+יחידת הורים.
- (5) 8.0 מ' לגג שטוח ו- 9.0 מ' לגג רעפים.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) גודל יחידה עד 55.0 מ"ר*4 יח' =220.0 מ"ר+20.0 מ"ר משרד.
- (8) ממ"מ עבור יח' אירוח.
- (9) 90% עבור בתי צמיחה ועד 70% עבור מבני שירות לפעילות חקלאית.
- (10) בכפוף לאישור משרד החקלאות, ניתן יהיה לאשר מבנים חקלאיים עבורם נדרש גובה העולה על 6.6 מטר. גובה מירבי של בתי צמיחה יעמוד על 7.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
 א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט".
 ב. היתרי בנייה למבנים חקלאיים ינתנו בתיאום ובהמלצת משרד החקלאות, פיתוח הכפר ואישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.
 ג. פסולת-

היתר בנייה למבנה חקלאי, יותנה בקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק של פסולת כהגדרתה בתוכנית זו, לאתר מאושר ומסודר ע"פ כל דין.
 ד. פסולת ועודפי עפר-

יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומסודרים ע"פ כל דין.
 ה. היבטי תשתית-

המבנים יחוברו למערכת ביוב אזורית של מרחבים.

ו. תנאי למתן היתרי בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.

ז. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח כפרי, יהיה בתיאום עם משרד התיירות.

ח. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.

ט. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

י. 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.
 ג. בריכת שחיה

1. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.

2. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה, יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.

4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווחי אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.

5. תנאי למתן היתר בניה עבור בריכת שחיה הוא אישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.

ד. יחידות אירוח כפרי

1. כל שימוש אחר ביחידות האירוח יהווה סטייה ניכרת מההיתר.

2. יחידות האירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.

3. היתרי בנייה ליחידות האירוח יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.

6.2

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3

חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4

תשתיות

א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור



תשתיות	6.4
<p>בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>מרחק מתיל קיצוני - 3.0 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו - 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:</p> <p>מרחק מתיל קיצוני - 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו - 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו - 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו - 35 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	



פיקוד העורף	6.5
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית	
------------------	--

7 שנים מאישור התכנית.

