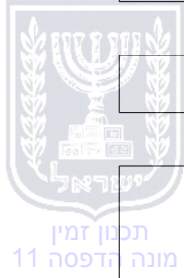


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0376210

נחלות 2, 3 בישוב מסלול



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
דרום
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מבקש :

1. במשקים 2,3 במושב מסלול יש צורך לשינויים הבאים להמשך פיתוח המשק החקלאי.
2. שינוי חלוקה בין אזור מגורים לקרקע חקלאי ללא שוני בשטחם
3. שינוי קווי בנין לפי בנייה קיימת בשטח
4. שינוי גבולות מגרשים לפי הבניה בשטח וללא שנוי בשטחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נחלות 2, 3 בישוב מסלול

ומספר התכנית

651-0376210

מספר התכנית

9.590 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

161254 קואורדינאטה X

582117 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משקים 2,3 במושב 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מסלול			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100625	לא 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
5/160/03/7	3 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2008	4419	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /160/ 5 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			דני חננאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני חננאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	18/10/2018	דני חננאל	18/10/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	דוד אברהמי			מסלול	(1)		050-2889528		
	פרטי	שילת אברהמי			מסלול	(2)		050-2889528		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מסלול משק 2.

(2) כתובת: מושב מסלול משק 3.

1.8.2 יזם**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	התקוה	4	08-6264227	08-6264227	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	דני חננאל		דני חננאל מנהל פרויקטים	מבועים	הגפן (1)	56	052-4475336	052-4475336	hdani25@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב מדירות	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	

(1) כתובת: ד.ג. הנגב 85360.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

חלוקה מחדש של תאי שטח 2A, 2B, 3A, 3B ושינוי בקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקה מחדש בין תאי שטח המיועדים למגורים לבין תאי שטח לקרקע חקלאית לפי סעיף 62 א (א)(1) תוך שמירה על שטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- ב. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א(א)(4)
- ג. הריסת מבנים חורגים לפי סעיף 62 א(א)(19)

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	2A, 3A
קרקע חקלאית	2B, 3B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	2B, 3B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	4,589.17	47.86
אזור מגורים בישוב חקלאי	5,000.33	52.14
סה"כ	9,589.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,000.33	52.14

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
47.86	4,589.17	קרקע חקלאית
100	9,589.5	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	זהו שטח מנורים הנמצא בחלק הקדמי של המגרש בו מותרת בנייה למגורים במפורט המגרש מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע בני קומה אחת או שתיים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגרש תותר הקמת 3 יחידות (שני מבני מגורים ועוד יחידה להורים) שהמרחק ביניהם 5 מ לפחות, או צמודות זו לזו. גובה בנינים עיקריים עם גג שטוח עד 8.0 מ' ועם גג משופע 9.0 מ, מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם. מותר להקים למטרות שרות: ממד, חנייה מקורה לרכב, מחסן ביתי, מרתף.</p> <p>א. ממד: עפי דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p>ב. חנייה מקורה לרכב: תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.</p> <p>חותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי שם יותר קו בנין אפס.</p> <p>ג. מחסן: קו בנין קדמי כמסומן בתשריט, קווי בנין צדדי ואחורי אפס, בתנאי שחזיתות אלה אינן גובלות בשצפ. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסטטית ישתלב עם המבנה עצמו.</p> <p>קיר המחסן/החנייה הבנויה: הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח עי ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.</p> <p>גג המחסן/החנייה הבנויה: גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש במרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'.</p> <p>ניקח הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p>ד. מרתף: תותר הקמת מרתף עפ"י קווי הבנין, כמסומן בתשריט.</p> <p>ה. מבני עזר / משק: תותר הקמת מבני עזר / משק ובדומה בתחום המגורים א 1 בחלקו, בתנאי שהשימוש שלהם לא יהווה גורם הפרעה כלשהי לסביבה הקרובה.</p> <p>מבנים שהוקמו לפני שנת 1965 ימשיכו להתקיים וכל בניה חדשה או תוספת תדרוש בהיתר בניה כדין.</p>

4.2 קרקע חקלאית

4.2.1	שימושים
	באזור זה יותרו עיבודים חקלאיים, בתי צמיחה, סבכות חקלאיות מחסנים חקלאיים, בתי מיון ואריזה לשימוש במישרין.

קרקע חקלאית	4.2
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יותרו רפתות, לולים וכר אשר עלולים לפגוע באיכות הסביבה.</p> <p>2. מבנים שהוקמו לפני שנת 1965 ימשיכו להתקיים וכל בניה חדשה או תוספת תדרוש בהיתר בניה כדין.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8	3	25	655	60	100	495	2500	2A, 3A	מגורים ביישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(1)			12		90	(2) 90			(2) 90	2230	2B, 3B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתיחס ל% מתא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית 5/160/03/7.

ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ג. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר והעמדת המבנה וכד'...

ד. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הפרדת פסולת במקור.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תכלול פרוט בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, גינון ונטיעות, חומרי בניה וריצוף הכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.3**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

הועדה המקומית רשאית להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 אשר יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5**תשתיות**

1. יחול איסור בנייה מעל קוי התשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו,

6.5

תשתיות

בתאום עם הרשות המוסמכת.
 2. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתיות על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
 3. תשתיות חשמל. הוראות בינוי ופיתוח:
 לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
 יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 מהתיל הקיצוני מציר הקו
 א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך-
 תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'
 תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
 כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
 ה. קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ'
 ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
 י. ארון רשת 1 מ'
 יא. שנאי על עמוד 3 מ'
 4. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום האישורה

