

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0670257

מגורים במגרש מס' 72 - מושב מסלול

מחוז

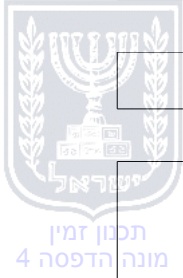
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

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 מציעה שינוי גבולות בין האזור המגורים לבין האזור החקלאי ושינוי קוי בניין במגרש מס' 72 במושב מסלול, מועצה אזורית מרחבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש מס' 72 - מושב מסלול

מספר התכנית 651-0670257



1.2 שטח התכנית 5 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (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

קואורדינאטה X

160475

קואורדינאטה Y

581775

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במושב מסלול, נחלה 72.

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		72	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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				דן תורגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן תורגמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/01/2019	דן תורגמן	22: 30 22/01/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	יהודית סרפרז			מסלול	מסלול	72	052-3235678		yeh561@walla.com
	פרטי	משה סרפרז			מסלול	מסלול	72	052-3235678		sarafrzm@mtex.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודית סרפרז			מסלול	מסלול	72	052-3235678		yeh561@walla.com
פרטי	משה סרפרז			מסלול	מסלול	72	052-3235678		sarafrzm@mtex.co.il

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
	עורך ראשי	דן תורגמן			תאשור	תאשור		0773484803		dntrgmn@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	04-8395202	04-8602254	halabi@halab.il.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 גבולות בין שטח מגורים לשטח החקלאי ושינוי קוי בניין במגרש מס' 72 במושב מסלול, מועצה אזורית מרחבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות בין שטח מגורים לשטח החקלאי לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הריסת מבנים לפי המסומן להריסה בתשריט לפי סעיף 62א(א)(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	72A	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	72A
קרקע חקלאית	72B	מבנה להריסה	קרקע חקלאית	72B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור חקלאי	2,500	50	
אזור מגורים ביישוב חקלאי	2,500	50	
סה"כ	5,000	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים בישוב כפרי	2,499.57	50.03	
קרקע חקלאית	2,496.63	49.97	
סה"כ	4,996.19	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים למבנים חקלאיים ולמבני שירות במשק חקלאי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי זהו שטח מגורים הנמצא בחלק הקדמי של המגרש בו מותרת בניה למגורים כמפורט: 1. המגרש מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע בני קומה אחת או שתיים. 2. במגרש תותר הקמת 3 יחידות (2 מבני מגורים ועוד יחידה להורים) שהמרחק ביניהם 5 מטר לפחות או צמודות זו לזו. 3. גובה בניינים עקריים עם גג שטוח - עד 8 מטר ועם גג משופע - 9 מטר, מדוד מפני קרקע טבעית או סופית-הנמוך מביניהם. 4. מותר להקים למטרות שירות: ממ"ד, חניה מקורה לרכב, מחסן ביתי ומרתף. 5. ממ"ד ע"פ דרישות ואישור פיקוד העורף יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. 6. חניה מקורה לרכב, תותר חניה בקו בניין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות. תותר חניה בנויה מחומרים מסיבים בתנאי שתהיה חלק אנטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכטקטונית ואסטטית ובתנאי שתוקם בתחום קו הבניין למעט קו בניין צדדי שם יותר קו בניין 0. 7. מחסן, קו בניין קידמי כמסומן בתשריט, קו בניין צדדי ואחורי 0 בתנאי שחזיתות אלה אינן גובלות בשצ"פ. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העיקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסטטית ישתלב עם המבנה עצמו. 8. קיר המחסן/החניה הבנויה - הקיר הנמצא בקו בניין צדדי 0 יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגמר של חומר קשיח על ידי ועל חשבון בעל המחסן/החניה. 9. גג המחסן/חניה הבנויה - הגג הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים כגון: דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'. ניקוז גג המחסן/או החניה המקורה יהיה לכיוון המגרש המבוקש. 10. מרתף - תותר הקמת מרתף לפי קו הבנין כמסומן בתשריט. 11. מבני עזר/משק-הקמתם תותר בתחום המגורים או בחלקו, בתנאי שהשימוש שלהם לא יהווה גורם הפרעה כלשהי לסביבה הקרובה. 12. תתאפשר בנית פרגולה מעבר לק.ב. עד 40% מחומרים קשיחים.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מיועד לעיבוד חקלאי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי באיזור זה יותרו עיבודים חקלאיים, בתי צמיחה, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון ואריזה לשימוש במשרין. לא יותרו רפתות, לולים וכו אשר עלולים לפגוע באיכות הסביבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	9 (5)	2 (4)	25	60 (3)		100 (2)	495 (1)	2500	72A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)			12		90				90%	2500	72B	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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחים למטרות שירות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יחידת מגורים 220 מ"ר ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים.

(2) שטחי השירות כוללים לכל יח"ד: מחסן- 12 מ"ר, ממ"ד- 8 מ"ר, חנייה מקורה- 30 מ"ר.

(3) לכל יח"ד מרתף- 30 מ"ר.

(4) + יחידת הורים.

(5) עבור גג משופע 9 מטר, ועבור גג שטוח 8 מטר.

(6) כמסומן בתשריט.

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

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ותכנית מס' 5/160/03/7.
2. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
4. תנאי למתן היתר הריסת מבנים חורגים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2**חניה**

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה.

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ"א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ"ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ"ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, כגון זמין מונה הדפסה 4 יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.4**ניהול מי נגר**

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.5

תשתיות

א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.

ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

6.6

היטל השבחה

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 התכנית 5 שנים מיום אישורה.