

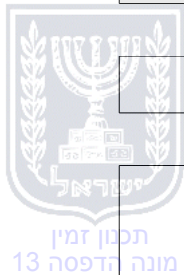
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0843961

נחלה מס' 7 - מושב מלילות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005061162/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בנחלה מס' 7 ובמגרש שצ"פ מס' 602 במושב מלילות, מ.א. שדות נגב. בשטח החקלאי של הנחלה ישנן חריגות של מבניים חקלאיים לתוך מגרש השצ"פ הסמוך. התכנית המוצעת מאפשרת את הסדרת החריגות ע"י הגדלת שטח הנחלה על חשבון מגרש השצ"פ, הגדרה מחדש של אזור המגורים בנחלה ושינוי קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

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

מספר התכנית	651-0843961	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	18.046 דונם	
------------	-------------	--

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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	161425
קואורדינאטה Y	588925

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במרכז מושב מלילות וכולל את נחלה מס' 7 ומגרש שצ"פ מס' 602 הסמוך אליו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : מלילות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7		מלילות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100358	מוסדר	חלק	7, 20	45

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/09/2019		14580	8426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51 /03 /234 13 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>13 /234 /03 /51</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן תורגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן תורגמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 01 24/01/2022	דן תורגמן	12/08/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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
	אחר	דביר יצחקי		מלילות-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ	מלילות	מלילות	1	08-9941032		melilot4327@gmail.com
	אחר	רפי גרוס		מלילות-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ	מלילות	מלילות	1	08-9941032		melilot4327@gmail.com
	אחר	חגית דוסטר		מלילות-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ	מלילות	מלילות	1	08-9941032		melilot4327@gmail.com

1.8.2 יזם

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	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntrgmn@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halabi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדרה מחדש של גבולות נחלה מס' 7 במושב מלילות וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הנחלה על חשבון מגרש שצ"פ הסמוך ע"י שינוי ייעוד קרקע מ-"שטח ציבורי פתוח" ל- "מגורים בישוב כפרי" ו- "קרקע חקלאית".
2. שינוי גבולות בין אזור המגורים לאזור החקלאי בנחלה.
3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט..
4. קביעת מבנים להריסה כמסומן בתשריט.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	7A
קרקע חקלאית	7B, 7C
שטח ציבורי פתוח	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	7B, 7C
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	602
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	602

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	2,500	13.85
קרקע חקלאית	8,871	49.16
שטח ציבורי פתוח	6,675	36.99
סה"כ	18,046	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	13.85
קרקע חקלאית	12,565.6	69.63
שטח ציבורי פתוח	2,980.04	16.51
סה"כ	18,045.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. תותר הקמת מבני משק חקלאיים: כגון בית אריזה, מיון, אחסנה, סככות ומחסן וכן משרד, או כל מבנה חקלאי הנדרש לצורך הפעילות החקלאית של בעלה הנחלה, למעט מבנים לגידול בע"ח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>מבני מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת שתי יחידות דיור ועוד יחידת הורים 2. המרחק בין המבנים יהיה 5.0 מ' או 0.0. 3. המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. 4. המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע. 5. יחידת המגורים שגודלה 55 מ"ר תהיה צמודת דופן למגורים שבנחלה. 6. שטחי שירות: <p>א. ממ"ד - ייבנה כחלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>ב. חנייה מקורה לרכב -</p> <p>- לכל מבנה מגורים מותר שני מקומות חנייה.</p> <p>- רצוי שהחניות תהיינה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.</p> <p>- תותר חנייה מחומרים קלים, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית.</p> <p>ג. מחסן ביתי -</p> <p>- לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס, או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העיקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס (בהסכמת השכן, המחסן ישמש למטרות שירות בלבד.</p> <p>- גובהו לא יעלה 2.20.</p> <p>- מחסן הצמוד ל- שצ"פ יוקם בתחום קווי הבניין.</p> <p>- קיר המחסן/ החנייה הבנויה הנמצא בקו בניין צדדי אפס יהיה אטום. מישור / חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.</p> <p>- גג המחסן/ החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.</p> <p>ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/ הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p>ד. מרתף -</p> <p>תותר הקמת מרתף בתחום קווי הבניין. תותר כניסה נפרדת למרתף, המרתף מיועד למטרות שירות בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת בהוראות התכנית.</p> <p>- גובה נטו של חנייה מקורה, מחסן ומרתף - 2.20 מ'.</p> <p>6. מבני משק חקלאיים - מבנים קיימים בתחום המגרש ימשיכו להתקיים רק אם הוצא להם היתר כדין.</p> <p>המבנים החדשים ימוקמו בחלק האחורי של מגרש המגורים וייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>7. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש ואחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, למעט חומרי הדברה ודשנים לצורך הפעילות החקלאית של בעל הנחלה. וכן ייאסר השימוש במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל. וכן ייאסר השימוש באמוניה לצורכי קירור.</p> <p>8. בריכת שחייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. - חדר המכונות יכלל בשטחי שירות. - 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 ש שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. <p>9. גדרות -</p> <p>גבולות המגש תותר הקמת גדר בגובה 1.80 מ'.</p> <p>- יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, P.V.C, רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. עיבודים חקלאיים, בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות, חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את פעילות החקלאית של בעל המשק.</p> <p>ב. קירוי צמחי יתאפשר בכל השטח המיועד לקרקע חקלאית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. חל איסור על אחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, למעט חומרי הדברה ודשנים לצורך הפעילות החקלאית של בעל הנחלה. וכן ייאסר השימוש במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלת, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל.</p> <p>2. ייאסר השימוש באמוניה לצורכי קירור.</p> <p>3. פסולת חקלאית: יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות חומרי הדברה ואריזות ריקות. כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים הייעודיים לכך.</p> <p>4. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>5. מחסנים חקלאיים, בית מיון, אריזה וקירור ייבנו אך ורק בצמידות דופן למגרש המיועד למגורים בחלקה א'.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<ul style="list-style-type: none"> - שבילים ומערכות תשתית. - תותר זיקת הנאה למעבר ברכב. 	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל בנייה אסורה. - לא תתאפשר בניית מקלטים חדשים. - יותר מעבר רכב חירום, ורכב המועצה לטיפול ואחזקת המבנים. - תותר זיקת הנאה למעבר רכב, כמסומן בתשריט, זיקת הנאה כאמור, תעוגן בפנקס רישום מקרקעין. 	א



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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
קדמי (6)	(6)	(6)	(6)	1	2	10 (5)	2 (4)	50	(3)		108 (2)	547 (1)	2500		7A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(7)		50				520	2500		7A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(7)		80				7137	8921		7B	בתי צמיחה ובתי רשת	קרקע חקלאית
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(7)		50				4460	8921		7B	מבנים קשיחים	קרקע חקלאית
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(7)		80				2915	3644		7C	בתי צמיחה ובתי רשת	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

הוראות טבלה 5:

א. בתא שטח 7B שה"כ השטח המבונה לא יעלה על 90% תכסית.

ב. תותר הקמת בריכת שחיה בתחום המגורים בקו בנין צידי 2 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 246 מ"ר לכל יחיד + 55 מ"ר ליחידת הורים.

(2) 54 מ"ר לכל יחיד. שטחי השירות כוללים: חניה מקורה- 30 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר ומחסן- 12 מ"ר.

(3) מותר לבנות מרתף על חשבון שטח העיקרי ובלבד שהשטח הכולל של המבנה לא יעלה על 300 מ"ר.

(4) + יחידת הורים.

(5) עבור גג משופע - 10.0 מ', עבור גג שטוח- 8.5 מ'.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) ייקבע לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
2. היתרי בנייה למבנים חקלאיים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
3. תנאי למתן היתרי בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
4. הצגת חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
5. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. 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.

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 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.4

ניקוז

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו', ייעשה ככל הניתן שמוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

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. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש נתיבות.
- ג. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
- ד. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ה. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון : חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),

6.5	תשתיות
	<p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. ו. 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 וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>



.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

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

זמן משוער למימוש התכנית - 5 שנים מיום אישור התכנית.

