

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0155069

קיבוץ נירים שינוי ייעוד לקרקע חקלאית

דרום

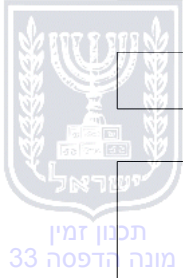
מחוז

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

ייעוד הקרקע הקיים בתחום תכנית זו : קרקע ללא ייעוד, ומאחר והשימוש בה הוא לחקלאות, עולה הצורך לאפשר הקמת מבנים חקלאיים , ולכן באה תכנית זו לשנות את ייעוד הקרקע לחקלאי ולקבוע זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 651-0155069

1.2 שטח התכנית 159.100 דונם

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	143033
קואורדינאטה Y	583525

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון מזרח לכביש הכניסה לקיבוץ נירים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: נירים

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100327	מוסדר	חלק	2	1, 3, 5, 27, 32-34

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
651-0639369	333

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/2019	10408	8223	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0639369. הוראות תכנית 651-0639369 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	651-0639369
25/08/1983	2782	2954	תכנית זו אינה משנה את הנאמר בתכנית 1/125/03/7	פירוט	1 /125 /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			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 2250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 54 05/02/2020	אבי חינקיס	14/11/2019	1	1: 2000	מנחה	בינוי
לא		10: 12 06/05/2020	אבי חינקיס	04/05/2020	1	1: 2000	מחייב	מצב מאושר

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
בעל זכות חתימה	אחר	זוהר גוטשדט			נירים	(1)		08-9984548	08-9984548	
בעל זכות חתימה	אחר	דרור תנורי			נירים	(1)		08-9984548	08-9984548	
	אחר			קיבוץ נירים	נירים	(2)		08-9984548	08-9984548	nirim@niri m.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: נירים.

(2) כתובת: קיבוץ נירים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, זוהר גוטשדט			נירים	(1)		08-9984548	08-9984548	
בעל זיכיון	בעל זיכיון, דרור תנורי			נירים	(1)		08-9984548	08-9984548	
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ נירים	נירים	(2)		08-9984548	08-9984548	nirim@nirim.co.il

(1) כתובת: נירים.

(2) כתובת: קיבוץ נירים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי חנקיס	13342		רעננה	(1)	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ליאוניד צרניאק	826		באר שבע	(2)		08-6286074	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net

(1) כתובת: רעננה.

(2) כתובת: ת.ד 1456 באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 ייעוד קרקע מקרקע ללא ייעוד לקרקע חקלאית, וקביעת הוראות וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד קרקע מקרקע ללא ייעוד לקרקע חקלאית  
קביעת הנחיות וזכויות בניה להקמת חממות ובית אריזה.  
קביעת תנאים להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים	2
קרקע חקלאית	3, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע ללא ייעוד	149,044	93.67
שטחים פתוחים	10,066	6.33
סה"כ	159,110	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	149,043.87	93.67
שטחים פתוחים	10,066.19	6.33
סה"כ	159,110.06	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: , מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור, מרכיבי ביטחון.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. מרכיבי ביטחון יכללו: גידור, שער, תאורת בטחון היקפית, דרך בטחון היקפית, וכל מתקן אחר הנדרש ע"י מערכת הבטחון ולפי הצורך. ב. מרכיבי הביטחון לרבות הגדר ההיקפית יבוצעו לפי מיפרט פיקוד העורף ובתיאום עם ראש מדור מרכיבי ביטחון בישובים דרום בפיקוד העורף. ג. תאורת הביטחון תופנה אל תוך הקיבוץ למניעת זיהום אור.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמתם של מבנים חקלאיים יבשים לרבות התשתיות המשרתות אותם שנועדו לתכליות ולשימושים הבאים: בתי צמיחה למעט מבנה לגידול פטריות, מחסנים. סככות חקלאיות. גדרות לתחימת שטחים חקלאיים מעובדים. עיבודים חקלאיים. דרכי גישה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. בתא שטח 3 תותר בניית בית אריזה שנועד לשמש את הגידולים החקלאיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	המבנה יהיה בנוי שלד קל ממתכת, עץ או כדומה, ויכוסה. מתקני דישון וריסוס ימוקמו על תשתית אטומה לחלחול. ויצוידו ככל הנדרש למניעת חדירת חומרים מזהמים למי התהום. מחסן לאחסנת חומרים מסוכנים יבנה עפ"י הנחיות "תנאים למחסן הדברה". בניית מחסן שלא לחומרים מסוכנים ובית אריזה תהייה מבנייה קלה ולא מבלוקים ו/או בטון. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להוראות משרד החקלאות.
<b>ב</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יובטחו הסידורים לפינוי איסוף פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינוי לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין.
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתא שטח 3 תותר הקמת בית אריזה לתוצרת חקלאית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7.5	75	110679			(2) 100	) 110579 (1	147439	1	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 0	1	5.5	(4) 100	1600				1600	1604	3	קרקע חקלאית	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) הערך מתייחס ל 75% מתא השטח, הזכויות הינן עבור מבנים לגידול צימחי בלבד..
- (2) עבור מיגונית.
- (3) כמסומן בתשריט..
- (4) התכסית לא תעלה על 1600 מ"ר.
- (5) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית - אישור משרד החקלאות.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בדבר עיצוב אדריכלי וטיפול נופי.</p> <p>ג. היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס/ת הועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לסילוק ואיסוף פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ד. בהיתר בניה לבתי צמיחה ירשם שלא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה ואל מחוץ למערכת ההשקיה והמחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות כן יקבע כי עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בתשטיפים מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ה. כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת המבנים החקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע כפי שתקבע הועדה המקומית.</p> <p>ו. קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.</p> <p>ז. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנ"מ 1: 500 שתכלול בין היתר את הבינוי המוצע, מיקום וגודל המבנים, המרחקים בין המבנים, דרכי הגישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות העל ותת-קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע והכל על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ח. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית למבנה המייצר שפכים-אישור משרד הבריאות.</p> <p>ט. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית למבנה המייצר שפכים-התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי..</p> <p>י. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוריה ופינוי עודפי העפר לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>יא. תיאום עם רשות הטבע והגנים לעניין תאורת הגדר באופן שלא תגרום לזיהום אור לסביבה ולעניין השימוש במיני צומח מקומי בלבד לצורך גינון שטח התכנית למניעת מינים פולשים ומתפרצים.</p> <p>יב. במידה ויהיה שימוש לחומרי הדברה אזי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הגנ"ס/יח"ס לעניין היתר לרעלים.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הגנ"ס/יח"ס לעניין טיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>יד. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת: 413.</p>
6.2	עתיקות
	<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהייה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, אשר יימדדו בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'                  2. קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'                  3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'                  4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל."</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. ישמור שטח של לפחות 15% ללא בניה וריצוף לחלחול מי נגר.</p> <p>ב. יש להבטיח כי יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי והחדרתם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.</p> <p>ג. יש להבטיח כי השטחים הפתוחים הסופגים בשטח הבנוי יתוכננו כ"אגן היקוות זעיר" כך שהנגר העילי יישמר. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים.</p> <p>ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח הפתוח ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ה. האזורים המיועדים לחלחול מי נגר ייחופו בצמחיית כיסוי למניעת אירוזיה.</p> <p>ו. מי הנגר יוטו לערוצי הניקוז הטבעיים.</p> <p>ז. לעת העבודות ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכה/חפירה בתחום ערוצים ונחלים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>א. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או ניקוז ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת המים והביוב הישובית. אספקת המים תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בתעלות שיחפרו לצורך הטמנת קווי תשתית יכוסה המילוי החוזר בחומר החישוף שייאסף בשלבי ההכנה.</p> <p>ד. תחום החפירה יוגבל, ככל שמתחייב מעומקה, לפגיעה מינימאלית בפני השטח הטבעיים.</p> <p>ה. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי על פי כל דין ובהתאם להיתר הבניה לפיתוח השטח.</p> <p>ו. בשלב היתרי הבניה יינקטו אמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות האזורית.</p> <p>ז. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי נגר.</p> <p>ח. פתרון הקצה לשפכים יהיה מט"ש חולית.</p>	<p><b>6.6</b></p>



<b>6.7 זכות מעבר לרכב</b>	<b>6.7</b>
בתא שטח מספר 2 תשמר זכות מעבר לרכב בהתאם לשרטוט מצב מוצע.	

<b>6.8 סביבה ונוף</b>	<b>6.8</b>
"עצים לשימור" - לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי הבניה , יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.	

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

לי"ר	
------	--

