

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/136/03/6

שם תוכנית: שינוי באזור למגורים בנחלה מס' 73 - ניר ישראל

מחוז:

מרחב תכנון מקומי:

סוג תוכנית:

דרום

שיקמים

מפורטת

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

13.03.2013

**נתקבל**

מתן תוקף

אישורים

הפקדה

--	--

	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25/3/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>7/5/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית במושב ניר ישראל, במשק 73, המשנה את הגבול בין האזור החקלאי לאזור המגורים בנחלה (חלקה 18) ללא שינוי בסך גודל השטחים בכל יעודי הקרקע, על מנת לכלול בריכת שחיה שנבנתה ללא היתר ולא בתחום המיועד לתכלית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

שינוי באזור למגורים בנחלה מס' 73 – ניר ישראל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
------------------------------

7/136/03/6

מספר התוכנית

26.076 דונם

1.2 שטח התוכנית
-----------------

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות
-------------

ראשונה

מספר מהדורה בשלב

06/03/2013

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית
-------------------

יפורסם  
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- 62

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שיקמים
  - קואורדינטה X 165300
  - קואורדינטה Y 621600
- 1.5.2 תיאור מקום ניר ישראל
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חוף אשקלון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה
  - חלק מתחום הרשות אשקלון
  - ניר ישראל
  - יישוב שכונה רחוב מספר בית משק 73

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2674	• מוסדר	• חלק מהגוש	18	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/11/1972	1878	שינוי בתיחום אזור למגורים ביישוב כפרי בגבולות הנחלה. כל יתר הוראות תכנית 136/03/6 ממשיכות לחול.	• שינוי	136/03/6 (820/ד)
27/08/2006		כפיפות לשטחי השפעת הנחל	כפיפות	תמ"א 34/ב3
27/11/2005		אין הוספת יח"ד.	כפיפות	תמ"א 35

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	עפר נצר, אדריכל	06/03/2013		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	עפר נצר, אדריכל	06/03/2013	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
חברי אגודה מורשי חתימה	שלמה נתן	051983449	-----	אגודה מושב ניר ישראל		ניר ישראל, 79505	08-6722494		08-6726519		
	אבנר גולדמן	52009404	-----								

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יורם בר און דפנה בר און	57315616 58241241				משק 73, ניר ישראל 79505		054-6306666		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים		בנין שערי העיר רח' יפו 216 ירושלים 91361	02-5318888			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עפר נצר	005115506	39922			הגורן 20 גדרה 70700	08-8596383	050-5481214	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד	יצחק בן אבי מוסמך	027069087	618			עמק חפר 69 נתניה 42220	09-8844482	050-3556656	09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי חלוקה בין השטח החקלאי בנחלה לאזור המגורים בנחלה ללא שינוי השטחים.
2. שינוי בקו בנין צידי ימני בשטח החקלאי לפי מבנה קיים ובתחומו בלבד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי בפריסת שטחי המגורים והשטח החקלאי בנחלה.
2. שינוי קווי בנין בהתאם לבינוי הקיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	26.076
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
	300		—	300	מ"ר	מגורים
	2		—	2	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	001	מגורים בישוב כפרי
			לא רלוונטי	002	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
11.50	3000	מגורים בישוב כפרי		11.50	3000	מגורים בישוב חקלאי
88.50	23076	קרקע חקלאית		88.50	23076	חקלאי
100.00	26076	סה"כ		100.00	26076	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
	מגורים: יח"ד אחת + יח"ד לבן משפחה.	
	בריכת שחיה פרטית.	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
	בריכת שחיה	עפ"י הוראות תכנית זו.

4.2	<b>שם ייעוד: חקלאי</b>	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
	עיבודים ומבנים חקלאיים.	
4.2.2	<b>הוראות</b>	
	קו בנין	בהסכמת שכנים יותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0.0 מ'.

4.3	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
4.3.1	<b>שימושים</b>	
	למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות הנדסיות וניקוז מי נגר עילי.	
4.3.2	<b>הוראות</b>	
	רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.	



**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להיתר בניה**

היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה, ע"י הועדה המקומית. תנאי להוצאת היתר יהיה הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה.

**6.2 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.3 תנאים לבריכת שחיה פרטית**

1. תורשה הקמת בריכת שחיה פרטית באזור המגורים.
  2. הבריכה תוקם בתחום קווי הבנין. המרחק המינימלי בין בית מגורים והבריכה יהיה 2 מ'. שינוי מקווי הבנין לבריכה יהווה סטייה ניכרת.
  3. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ממבנים ולא גדול מ 100 מ"ר.
  4. המגרש יגודר במקביל לבריכה ע"י גדר אטומה, מחומרים עמידים ועיצוב נאות. הגדר תגן על הבריכה מפני ריסוסים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי.
  5. רמת הרעש המקסימלית מבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.
  6. גודל מבנה עזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.
  7. מבנה עזר יוצמד ככל הניתן למבנה המגורים או לאחד ממבני המגרש.
  8. קווי הבנין למבנה העזר יהיו עפ"י קווי הבנין הקבועים בתכנית. ניתן יהיה לבנות מבנה עזר בקו בנין 0.0 מ', בהסכמת השכן.
  9. מבנה עזר לבריכה יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלתה.
  10. עומק מכסימלי של הבריכה יהיה 2 מ'. שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%. העומק ההתחלתי של הבריכה לא יהיה יותר מ-90 ס"מ.
  11. התקנת מקפצות אסורה.
  12. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות.
  13. בריכות יתוכננו בהתאם לדרישות הוראות למתקני תברואה.
  14. היתר בניה להקמת הבריכה יכלול סילוק מי הבריכה למערכת הביוב המרכזית. אופן סילוק שפכים למערכת ביוב מרכזית יאפשר שטיפת מתקני סינון וריקון הבריכה ללא הצפת מערכת הביוב.
  15. בקשה להיתר בניה לבריכה תכלול תכנית סניטרית לנושא סילוק המים שתאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
  16. יש לשמור על מרחק בין שפת הבריכה ומבני משק כך שימנע זיהום מי הבריכה, הכל לפי דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה, כתנאי להוצאת היתר בניה.
  17. בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויעודו וכן את דרך הגישה מהכביש למגרש.
  18. הבטחת הפרדת מערכות מים שונות ונקיטת אמצעים מפני זרימת מים חוזרת למערכת אספקת מי שתיה לבריכה ע"י מרווח אויר תקני או התקנת אביזר למניעת זרימה חוזרת בראש מערכת המים של הבריכה.
- היתר בניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. אין לנהל בבריכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות הקשורה להשכרת חדרים (צימרים) או כל פעילות אחרת הנוגעת לאירוח בתשלום ישיר או עקיף שיכלול שירותי בריכה.

<b>6.4 עתיקות</b>
<p>6.4.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.</p> <p>6.4.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.4.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.4.4 היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6.4.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר הניה בשטח או בחלק גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בכפוף לכל דין.</p>

<b>6.6 היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

<b>6.7 חניה</b>
<p>החניה בתחום מגרש המגורים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת בקשת היתר הבניה.</p>

<b>6.8 ניקוני מלי נגר</b>
<p>6.8.1 הוראות לשמירת מי נגר עיליים:</p> <p>א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

<b>6.9 חלוקת והישגים</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>

**6.10 תשתיות**

**חשמל:** אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. תותר הקמת חדר שנאים בתחום התכנית, בצמוד או בנפרד למבנים החקלאיים. כמות ומיקום ודרכי גישה לחדר השנאים תתוכנן בתאום עם חברת החשמל מחוז דרום. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל במהלך התכנון בקשר לשלוב חדר שנאים בתחום המגרש. לא ינתן היתר בניה שלא יכלול חדר שנאים עליו הוסכם עם חברת החשמל.

**תקשורת:** כבלי תקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם חברות התקשורת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**מי שתיה:** חיבור לצנרת מים ראשית ושימוש במתקן מונע זרימה חוזרת יבוצע עפ"י דרישת המחלקה לבריאות הסביבה.

**פסולת:** יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970. יוצבו מיכלים לאיסוף ופינוי פסולת ביתית בתחום המגרש עפ"י הנהוג ע"י המועצה האזורית. **ביוב:** לא יותר פתרון ביוב מקומי. הזרמת ביוב תעשה למערכת מרכזית בלבד.

**6.11 שמירה על עצים בוגרים:**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח מס' 001 - 003.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א'	לא רלוונטי	
ב'	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

מידי מאישור התכנית.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: שלמה נתן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מ.זהות: 051983449	תאגיד/שם רשות מקומית: אגודת מושב ניר ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם: אבנר גולדמן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מ.זהות: 52009404	תאגיד/שם רשות מקומית: אגודת מושב ניר ישראל	
תאריך: 6/3/2013	חתימה: עפר נצר / אדריכל	שם: עפר נצר, אדריכל	עורך התוכנית
מספר זהות: 05115506	מ.ז: 39822 / טל: 08-8596583	תאגיד:	
תאריך: 13/3/13	חתימה:	שם: יורס בר און דפנה בר און	יזם בפועל
מספר זהות: 57315616 58241241	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל - ירושלים	

מושב עובדים של מועדון ישראל  
להתיישבות שומרי מצ"מ