

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0199000

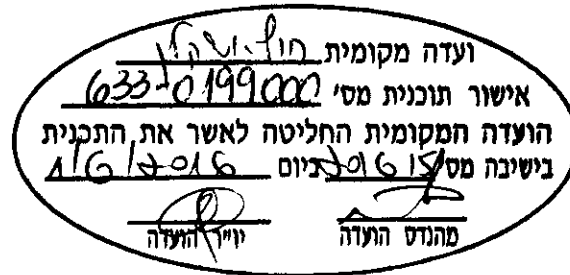
משפ' קימל, מושב ניר ישראל, גוש 2673 חלקה 43

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

633-0199000
7495
5583

4/5/17



דברי הסבר לתכנית

1. התכנית עוסקת בנחלה מס' 55 במושב ניר ישראל. (2673/43)
2. קיימת בנחלה יחיד הבנויה ללא היתר. חלק מיחידת הדיור נמצא באזור המגורים בנחלה וחלק באזור החקלאי.
3. מטרת התכנית להציע שינוי חלוקה בין אזור המגורים לאזור החקלאי, (ללא שינוי בגודל של כל ייעוד) כך שיחיה יחיד הנייל תהיה כולה באזור המגורים.
4. כ"כ מוצע שינוי קו הבנין ע"פ החלוקה הנייל, שמירת הזכות ל-6% שטחי בנייה כהקלה והריסת חלק מגגון של יחיד כמסומן בתשריט.
5. הנייל ע"פ סעיף 62א(א) ס"ק 1, 4, 9 ו-19 לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	משפ' קימל, מושב ניר ישראל, גוש 2673 חלקה 43
		מספר התכנית	633-0199000
1.2	שטח התכנית		21.222 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	62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
 קואורדינאטה X 165527
 קואורדינאטה Y 621104

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ניר ישראל

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	55	ניר ישראל	ניר ישראל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2673	מוסדר	חלק	43	48

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
136 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 136 /03 /6 ממשיכות לחול.	1878	545	23/11/1972

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		בנימין כהן		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		בנימין כהן		1	1: 1000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		05/05/2014	בנימין כהן	30/04/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי וחניה	15/01/2017	בנימין כהן	05/01/2017	1		מנחה	בינוי
לא		22/06/2016	בנימין כהן	22/06/2016	1	1: 1000	רקע	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
	פרטי	אלזה קימל			ניר ישראל	ניר ישראל	55	08-6724264	08-6756158	ami_friedman@amat.com

1.8.2 יזם

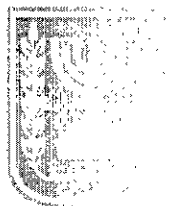
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	מושב ניר ישראל		מושב ניר ישראל	ניר ישראל (1)			08-6722494	08-6723408	nirisrael@bezeqint.net

(1) כתובת: כשלושה קילומטרים מזרחית למפגש בין כביש מס' 4 לכביש מס' 3..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין כהן	33741	כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715	08-6710460	office@archb.c.net
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל (1)	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בפריסה שבין אזור המגורים בנחלה לבין האזור התקלאי בנחלה, ללא שינוי גודל של שני הייעודים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלה לשטח תקלאי ולהיפך (ללא שינוי כמות של כל ייעוד), ע"פ סעיף 62א(א) 1 לחוק התכנון והבניה
2. קביעת קווי בניין בהתאם לגבול המוצע, ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
3. הוספת 6% שטחי בנייה האפשריים במסגרת הקלה, ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
4. הריסת מבנים/אלמנטים המסומנים בתשריט מצב מוצע להריסה, ע"פ סעיף 62 א (א) 19 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		21.222	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		ממורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	300	480
		+180	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	48
מגורים בישוב כפרי	43A
קרקע חקלאית	43B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	43A
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	43B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	43B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלה	3,000	14.14
דרך	550	2.59
חקלאי	17,671.99	83.27
סה"כ	21,221.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	554.76	2.61
מגורים בישוב כפרי	3,000.19	14.13
קרקע חקלאית	17,671.79	83.25
סה"כ	21,226.74	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	2.21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית 136/03/6
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית 136/03/6 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית 136/03/6
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית 136/03/6 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכנית 136/03/6
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	ע"פ תכנית 136/03/6.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש ככלי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
											3000	43A	מגורים			
											1767I	43B	בישוב כפרי 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:

בהתאם לתכנית 136/03/6 ובתוספת 6% (כהקלה).

קווי בנין ע"פ תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 136/03/6.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום פקד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p> <p>4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים/אלמנטים המסומנים בתשריט מצב מוצע להריסה, בפועל.</p>
6.2	תשתיות
	<p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.</p> <p>2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למט"ש אשקלון דרך הרשת היישובית הקיימת.</p> <p>3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>
6.3	ניקוז
	<p>1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות</p>

מפני התחשמות 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 הקו מהתיל 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,

יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

היטל השבחה	6.5
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
פיקוד העורף	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ! אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
חניה	6.7
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
7. ביצוע התכנית	
שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	
מיד עם אישור התכנית.	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלזה קימל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: קודם אף כד
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 5		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מושב ניר ישראל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושב ניר ישראל 501606990		חתימה:
עורך התכנית	שם: בנימין כהן	סוג: עורך ראשי	תאריך: בנימין כהן יהונתן
	שם ומספר תאגיד: כהן בנימין-אדריכלים		חתימה: אדריכל מור שרון אגד 337 שדן בן צוריוו 17 בית הרופאים אסקרון 09. 7. 17