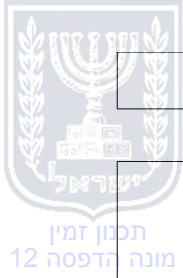


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0627901

משק 32 ניר ישראל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חוף אשקלון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית העוסקת בנחלה מס' 32 במושב ניר ישראל שבמועצה אזורית חוף אשקלון. התכנית מבקשת להגדיל את שטח חלקת המגורים בחלקה א' בנחלה ל-3 דונם באמצעות שינוי יעוד קרקע מ"אזור חקלאי" ליעוד "מגורים בישוב כפרי". בנוסף, עושה התכנית שינוי בקווי הבניין ואינה מוסיפה יחידות דיור או זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משק 32 ניר ישראל

ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0627901

1.2 שטח התכנית 19.615 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 חוף אשקלון

165944 קואורדינאטה X

621717 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' התמר 32, ניר ישראל

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
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	15	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/1972		1878	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/820 ממשיכות לחול.	שינוי	820 / ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יונתן לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יונתן לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	כתב שיפוי	08: 17 08/12/2020	יעקב אמדי	19/11/2020	2		רקע	כתב שיפוי
לא	נספח מצב מאושר	09: 38 10/04/2018	יונתן לוי	10/04/2018	1	1: 500	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
מגיש	פרטי	יעקב אמדי			ניר ישראל	(1)	15	054-6566918	054-6566918	tshirtfit@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התמר 15 ניר ישראל.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יעקב אמדי			ניר ישראל	(1)	15	054-6566918	054-6566918	tshirtfit@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י - בעלות מדינה

(1) כתובת: התמר 15 ניר ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יונתן לוי	16891698		אשקלון	בלפור	15	08-8527088	08-8527088	j.levy27@gmail.com
מגיש התכנית	יועץ	יעקב אמדי			ניר ישראל	(1)	15	054-6566918	054-6566918	tshirtfit@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון מדידות	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6739818	08-6715975	mazkirut.sion@gmail.com

(1) כתובת: התמר 15 ניר ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת תחום החלק המיועד למגורים בחלקה א' בנחלה מס 32

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - הגדלת שטח החלק המיועד למגורים בחלקה א' בנחלה ל-3 דונם.
- 2 - שינוי יעודי קרקע- מיעוד "אזור חקלאי" ליעוד "מגורים בישוב כפרי".
- 3 - קביעת ושינוי בקו בניין אחורי למגורים כמופיע בתשריט.
- 4 - תוספת זכויות בנייה.
- 5 - הוספת שימוש לבריכת שחיה פרטית.



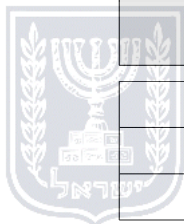
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	32A
קרקע חקלאית	32B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	2,718	13.86
שטח חקלאי	16,897	86.14
סה"כ	19,615	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000.24	15.30
קרקע חקלאית	16,614.65	84.70
סה"כ	19,614.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ומבנים למטרות שירות- מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה, מרתף 2. אחסנה- לצרכים ביתיים 3. מבני עזר חקלאיים 4. בריכת שחייה פרטית
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי א. תותר הקמת 2 יח' דיור בשתי מבנים נפרדים ב. המרחק בין יחידות הדיור לא יקטן מ 5 מ' או יהיו יחידות צמודות ע"י קיר משותף. ג. מבני עזר- מחסנים לשימושים ביתיים עד גובה פנימי של 2.25 מ', קווי בניין צדדי ואחורי 0 ד. חנייה כפולה ליחידה שנייה, תותר חניה מקורה עד גובה פנימי של 2.25 מ'. בקווי בניין קדמי וצדדי 0 ובמסגרת שטחי השירות המותרים בטבלה 5. ה. גגות המבנים יכולים להיות שטוחים, רעפים, משולבים עד גובה 9.50 לרכס עליון בגג רעפים ועד 8.5 מ' למעקה בגג שטוח. ו. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בתחום קווי הבניין . ז. תותר בניית קומת מרתף במסגרת הקלה ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי טבלה 5 ולפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ 50%. מרתף - לצורך מטרות שירות בלבד. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.4 מ'. הגישה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד. ח. דודי שמש ומזגנים ישולבו כחלק אינטגרלי במבנה במקרה של גג שטוח ובתוך גג הרעפים בגג רעפים, קולט השמש יהיה חיצוני ומופנה כלפי דרום ככל שניתן. ט. מבנים/סככות חקלאיים יאושרו ע"פ הנחיות משרד החקלאות. י. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס'
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	1. עיבוד חקלאי 2. מבנים חקלאים והתשתיות המשרתות אותם 3. מבני שירות לחקלאות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יותרו עבודות חקלאיות, הקמת בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק. ב. הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ג. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס' 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות				עיקרי			
קדמי													
5	0	2.5	2.5	2	(4)	2	21	630	(3) 150	(2) 480	(1) 3000	32A	מגורים בישוב כפרי
0	5	2.5	2.5		(6)		19.93	3312		(5) 3312	16615	32B	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:

- הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- עבור 2 יחידות דיור.
- מיועדים לממ"דים חניות מקורות ומחסנים ביתיים וסככות פתוחות ומקורות.
- גגות המבנים יכולים להיות שטוחים, רעפים או משולבים עד גובה 9.50 לרכס עליון בגג רעפים ועד 8.5 מ' למעקה בגג שטוח.
- מבנים חקלאיים בלבד כהגדרתם ע"י משרד החקלאות.
- גובה המבנים יהיה בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בניוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה
7. תנאי למתן היתר לבריכת שחיה פרטית הוא המצאת חו"ד אקוסטית.
8. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ועם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון וקבלת אישור הווטרינר הממשלתי.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום תא השטח ע"פ תקן חניה ארצית התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.3

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, קווי חשמל עליים או/ו תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב- בשטחים הבנויים יוקמו תחנות השנאה במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדה הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד- חל איסור בנייה תחת קווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בנייה למבנה תחת קווי חשמל עליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל תוך הקרקע מהתיל החיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק מציר הקו /מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל
 3.25 מ'-----/-----2 מ'-----/-----קו מחשמל מתח נמוך

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>5.60 מ'-----/-----5 מ'-----/-----קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ'-----/-----9.50 מ'-----/-----קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'-----/-----קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) ----- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על עליון קטנים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל ע"מ לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמה של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר ובתיאום עם חברת חשמל. לפני תחילת כל עבודות הבניה/חפירה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל, אין לחפור או לבצע עבודה כלשהיא מעל או בקרבה 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-0.50 מ' מקו חשמל תת קרקעי מתח/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזאת אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחברה לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח עליון יחולו בהוראות תכנית זו.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר מים אחר. 2. הכנת מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה במגרש. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>	
<p>6.5</p>	<p>תשתיות</p>
<p>1. תשתיות מים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. 2. תשתיות ביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת העירונית מט"ש אשקלון. 3. תשתיות תקשורת, טלפון, טלוויזיה-כבלים וכו' יתואמו ויחברו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי</p>	
<p>6.6</p>	<p>כתב שיפוי</p>
<p>מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה. ב. לא יוצאו היתרי בניה במקרקעין טרם שולמו היטלי השבחה המגיעים באותה שעה בשל אותן</p>	



6.7 היטל השבחה	6.7
מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראה בחוק.	



תכנתן זמין
מונה הדפסה 12

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיד עם אישור התכנית	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית



תכנתן זמין
מונה הדפסה 12



תכנתן זמין
מונה הדפסה 12