

(אוסח אגון אס"פ)
 5.12.93
 5.6.94
 4.9.94
 6.11.94

ו.ב.ע.
 29-11-1994
 תנ"ר - ר"ג - ערבה

14/10/94
 הועדה המנהלית לתכנון
 מתקני התחנות

תכנית מתאר מקומית לבניה ושימוש בקרקע חקלאית

מבוא

06-11-1994
 תנ"ר - ר"ג - ערבה

חקלאי הנגב והערבה העוסקים בפתוח וישוב הנגב, נתקלים בקשיים רבים במהלך הטיפול בתוכנית להוצאת היצוא היתרי בניה לחממות ומתקנים בשטחי החקלאות. זאת עקב החוק ותקנות התכנון והבניה, והתכניות החלות על השטח אשר מתבנות הוצאת היתר על פי תכנית מפורטת. תכנית זו נועדה לפשט את ההליך הביורוקרטי ולאפשר הוצאת היצוא היתרי בניה למתקנים חקלאיים ומתקני עזר בחליך פשוט ובזמן סביר.

מטויד השנים נחוז לרום
 תחז המכנה והכנה השכיה-1965
 הנישור תכנית מס. 10/2/10
 הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14/10/94 לער את התכנית.
 סמנ"ל לתכנון

הועדה על אישור תכנית מס. 10/2/10
 יורסנוח בילקוט הפרסומים מס. _____
 וס _____

תורה יפה אלהי

תכנית מתאר מקומית מס' 11/101/02/10
לבניה ושימוש בקרקע חקלאית

פרק 1 - כללי :

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית 11/101/02/10 לבניה ושימוש בקרקע חקלאית.
2. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה חמר - רמת נגב - ערבה תיכונה.
3. עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 14 דפים בכתב (להלן הוראות התכנית) ותשריט ערוך בקנ"מ 1:100000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. מטרת התכנית : קביעת הוראות ותנאים המסמיכים את הועדה המקומית ליתן היחרים לבניה ושימוש בקרקע שיועדה בתכנית מאושרת כ"אזור חקלאי" או הוכרזה כקרקע חקלאית על פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה , וזאת לשם ניצול הקרקע ל"מטרה חקלאית" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה , תשכ"ה - 1965.
7. יחס לתכניות אחרות : הוראות תכנית זו משלימות הוראות שנקבעו בכל תכנית מתאר או מפורטת שאושרה לפני מועד אישורה של תכנית זו וחלות על כל תכנית בגבולותיה, הוראות התכנית הזו קובעות כאמור , ואולם ביחס לאותן תכניות בהן נקבעו הוראות ספציפיות , הסותרות הוראות תכנית זו , מוסמכת הועדה המקומית להכריע מהם ההוראות שבתוקף מבין ההוראות הסותרות.
8. גושים - 100023 , 39691 - 39678 , 39092 , 39084 - 39061 , 39059 - 39032 , 39030 - 39004 , 100146 - 100119 , 100117 , 100115 - 100110 , 100106 - 100098 , 100030 - 100055 ,
9. מועד ביצוע התכנית : מידי , וכל זמן היות התכנית בתוקף.

פרק 2 - פירוש המונחים :

2.1 פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה , תשכ"ה - 1965 ובחקנותיו (להלן : "החוק") , אלא אם כן תוגדרו אחרת במפורש בתכנית זו .

2.2 בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות הנקובה בצידו .

א. ועדה מקומית, לרבות רשות רישוי .

ב. קרקע חקלאית - קרקע שיועדה כ"אזור חקלאי" או מוגה הדומה בתכנית מאושרת או קרקע שהוכרזה ככזו בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק .

ג. מבנה חקלאי - מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים , עיבוד חקלאי , יצור ואחסון חקלאי , מחקר חקלאי וכל מבנה אחר הדרוש במישרין למטרת חקלאית . (לרבות מבנים ומתקנים למים , ביוב , ניקוז , חשמל וטלפון) .

ד. בית צמיחה - מבנה בעל שלד קל המיועד לשמש בית צמיחה לגידולים חקלאיים .

ה. בית אריזה - מבנה חקלאי המיועד למיון , עבוד , אריזה ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית שמקורה במשק החקלאי המקומי .

ו. מפעל חקלאי - מבנה חקלאי המיועד למיון , עבוד , אריזה ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית בקרור שמקורה בכל משק חקלאי .

ז. דיר צאן - מבנה חקלאי לאיכסון צאן הכולל בין היתר , שטח מקורה וחצרות , מחסן ומכון חליבה ונספחים .

ח. רפת - מבנה חקלאי לאיכסון בקר הכולל בין היתר , סככת רביצה , חצרות , סככות צל לטיפולים , מכון חליבה , מתבן , מיכלי תערובת ומצבור זבל , מגדל / בור תחמיץ , מרכז מזון ונספחים .

- ט. לול - מבנה לאיכסון עופות לפי הפירוט הבא:
1. מבנה גידול רפד - מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים ורביית על רפד.
 2. סככות סוללות - המיועדות לגידול ואחזקה מטילות ופטמים בסוללות.
 3. מבנים מבוקרים - לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה.
 4. ארוזיה (עופות מים) - מבנה לאיכסון אווזים או ברווזים הכולל שטח מקורה וחצרות והמיועד לפיטום ורבייה.
 5. מדגריה - מבנה לאחסנת מדגרות ותאי בקיעה, חדרי מיון.
 6. נספחים.
- י. אורות ומכלאות לבעלי חיים - מבנה לאיכסון וגידול סוסים וחמורים ושאר בעלי חיים, הכולל שטח מקורה, חצרות ונספחים.
- לענין סעיפים ה', ו', ז', ח' :
- " הנספחים " הם מחסנים, מיכל תערובת, מגדל / בור תחמיץ, מרכז מזון, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מיכלי דלק, גז, מערכות השמל וכיבוי אש, מבנים ומתקנים נוספים שיאושרו על ידי הועדה המקומית.
- יא. שטח מחיה לראש של בעלי חיים - בהגדרתם במ"ר על ידי משרד החקלאות, שירות ההדרכה והמקצוע אגף מיכון וטכנולוגיה, או כל גוף מוסמך ומקובל אחר.
- יב. סככה חקלאית - מבנה קל המיועד כסככה לבני אדם, תוצרת חקלאית, כלים וציוד חקלאיים, מיון תוצרת חקלאית שמקורה במשק החקלאי המקורי.
- יג. מרכז מזון - מתקן המשמש ריכוז ואיחסון מזונות הדרושים למשק בעלי החיים.
- יד. צרכים חקלאיות - המיועדות למעבר הולכי רגל, בע"ח וכלים חקלאיים ברוחב של עד 8.0 מ'.
- טו. מחסן חקלאי - מבנה הדרוש לשימוש חקלאי לצורך איחסון כלים חקלאיים וציוד, לרבות משרד לשירות החקלאי.
- טז. חכנית בינוי - חכנית בינוי תאושר על ידי הועדה המקומית.

י.ז. מנחת חקלאי - מנחת ומחקנים הקשורים אליו לצורך הפעלת מטוסים קלים ומסוקים לריסוס שטחים חקלאיים מעובדים ושטחי בור.

י.ח. גדרות לשטתי מרעה, גדול בעלי חיים בשטח פתוח ולשטחים חקלאיים מעובדים - גדר המיועד למנוע כניסת זרים לשטח חקלאי מעובד ולשמירת צאן ובקר ובעלי חיים אחרים באזור רעה.

י.ט. גובה - המרחק הנמדד במאונך מנקודת התייחסות שהיא מפלס הקרקע הטבעי או רום הדרך הסמוכה . לפי קביעת הועדה המקומית.

י.כ. מרווח - המרחק בין שני מבנים סמוכים , ד / או המרחק בין מבנה לגבול החלקה או לדרך לפי קביעת הועדה המקומית.

י.כא. רשות ניקוז - כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות , תשכ"ח - 1957.

י.כב. בריכות דגים וגידולי מים - מיועד לגידול מבוקר של דגים וגידולי מים.

פרק 3 -

מגבלות והוראות לבניה ולשימוש בקרקע שיעודה אזור
חקלאי או הוכרזה כקרקע חקלאית לצורך "מטרה חקלאית": *

3. בסמכות הועדה המקומית ליתן היתרים לבניה ולשימוש בקרקע חקלאית כדלקמן :

א. בתי צמיחה - מבנה בעל שלד קל עץ, מחבת וכדומה המכוסה ירעות פלסטיק וזכוכית,
רשת וכד'.

שטח המבנה לא יעלה על 80% מגודל החלקה נשוא החיחר.
קוי בנין מגבולות החלקה : משולי דרך 2.0 מ', צידי ואחורי 5.0 מ'.
סמוך לדרכים מתוכננות, יהיו קוי הבנין על פי הוראות תכנית הדרך. הכל על פי
המרחק המחמיר יותר.
תנאי להוצאת היתר - הגשת פתרון מקומי לבעיות ניקוז.

ב. מפעלים - על פי תכנית מפורסת שתאושר על פי החוק.

ג. דיר צאן - על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וחוות דעת משרדי הבריאות
ואיכות הסביבה, תכנית בינוי שתכלול, בין השאר, הוראות אלה :
קוי בנין מגבולות חלקה : משולי דרך 2.0 מ', צידי ואחורי - 5.0 מ'.
סמוך לדרכים מתוכננות, יהיה קוי הבנין על פי הוראות הדרך.
בסמכות הועדה המקומית לדרוש תכנית ניקוז ותכנית ביוב באישור משרד הבריאות
והמשרד לאיכות הסביבה (במכלאה בלבד אין צורך בתכנית ביוב).
הצבח מתקנים לסילוק פגרים, למצבור לזבל ולמכון חליבה - על פי הצורך ובאישור
המשרד לאיכות הסביבה.

* ד. רפת - על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וחוות דעת משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. תכנית בינוי שתכלול, בין השאר, הוראות אלה:

קוי בנין מגבולות החלקה: משולי דרך 2.0 מ', צדדי ואחורי - 5.0 מ'.

סמוך לדרכים מתוכננות, יהיה קוי הבנין על פי הוראות תכנית הדרך.

בסמכות הועדה המקומית לדרוש תכנית ניקוז ותכנית ביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

בנית מכון לחליבה - ברפת לחלב.

הצבת מתקנים לסילוק פגרים, מצבור לזבל - על פי הצורך.

* ה. לול - על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וחוות דעת משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

תכנית בינוי שתכלול, בין השאר, פתרון לבעיות ביוב, ניקוז ונגישות.

* ו. אורווה ומכלאה לבעלי חיים - על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וחוות דעת משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. תכנית בינוי שתכלול, בין השאר, ובהתאם לשמוש המיועד, פתרונות לבעיות ביוב, ניקוז ונגישות.

* ז. סילוק פגרים - על פי תכנית בינוי.

אישורה יותנה בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

* ח. מרכז מזון - על פי תכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.

* ט. מחסן חקלאי -

1. שטח מכסימלי למחסן עד 65% משטח החלקה.
2. גג המחסן יהיה בנוי מחומרים קלים בלבד.
3. קוי בנין מגבולות החלקה: משולי דרך 2.0 מ', מגבול חלקה צמודה 5.0 מ'.
- סמוך לדרכים מתוכננות יהיו קוי הבנין על פי הוראות הדרך.
4. תנאי למחן היתר למבנה הינו הגשת תכנית בינוי ואישורה בוועדה המקומית.

- * י. סככה חקלאית - גג מחומרים קלים - תהיה בנויה משלד וגג קל. שטח הסככה לא יעלה על 80% משטח החלקה לפי הקטן שבין השטחים. קוי בנין מגבולות החלקה : משולי דרך 2.0 מ', מגבול חלקה צמודה 5.0 מ'.
- יא. דרכים חקלאיות - בקשות להיתרים להתנווית דרכים שרוחבן אינו עולה על 16.0 מ'. יכללו חתכים לאורך, פתרונות ניקוז ופתרון לבעיות פגיעה בנוף.
- יב. מנחת חקלאי - על פי חכנית מפורטת שתאושר לאחר תאום עם משרד התחבורה, מינהל התעופה האזרחית.
- יג. גדרות לשטחי מרעה ולשטחים חקלאיים - תהיה בנויה ממוטות מתכת או עץ + רשתות. בקשות להיתרים בניה לגדור שטחי מרעה יחואמו עם רשות המרעה.
- * יד. סעיף לבריכות דגים וגידולי מים : על פי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית והוות דעת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. חכנית הבינוי תכלול בין השאר פתרון לבעיות ביוב, ניקוז ונגישות לאתר.
- טו. בקשות להיתרים למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים שלא נזכרו בחכנית זו, יידונו על ידי הועדה המקומית על פי הנסיבות ומתוך זיקה לעקרונות חכנית זו.
- טז. בקשות להיתרים לבנית מבנים חקלאיים, לשימוש בקרקע חקלאית למטרה חקלאית שלא נזכרו בחכנית זו, יידונו על ידי הועדה המקומית על פי הנסיבות ומתוך זיקה לעקרונות חכנית זו.
- יז. שטחי המבנים האמורים בחכנית יהיו שטחים עיקריים וניתן יהיה להוסיף עליהם עד 15% שטחים נוספים לצורך שטחי שרות, כמשמעותם בחקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואתרזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב - 1992, באישור רשות רישוי מקומית.

פרק 4 :הנחיות כלליות:

- 4.1 בקשות לחיתרי בניה יכללו, בנוסף לאמור לעיל ועל פי כל דין, חרשים מקום, מפה מצבית עדוכה על ידי מודד מוסמך הנראח מיקום כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' ממיקום המבנה המבוקש, דרכי גישה וחומרי בניה.
- א. תכנית חיבור לרשת המים האיזורית או המקומית ונערכת המים במבנה החקלאי.
- ב. סימון פרוזדורים וקוי חשמל, מתח גבוה ונתח עליון על כפי שמפורט בתכניות מתאר פרוזדורי חשמל:

כל בניה מכל סוג שהוא בתחום פרוזדורי החשמל תהא בתאום הכנוני מלא עם חב' חשמל.

הוראות בינוי ופיתוח:

- בניה מסוג כל שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ובקירבוח במרחקים המפורטים בהמשך, בין במעבר החשמל ובין מתוצה לו, תותר רק לאחר תאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ וקבלת הסכמתה.
- פרוט המרחקים:

מרחק מציר הקו	* מרחק מתיל קיצוני	סוג החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו
20 מ'	16 מ'	קו חשמל מתח עליון עד 161 ק"ו
35 מ'	28 מ'	קו חשמל מתח על 400 ק"ו

- * מרחק מתיל קיצוני הוא המרחק שימוד בין חלק הבנין הקרוב ביותר אל אנך המשוך מחתיל הקיצוני של קו החשמל.
- אין לבנות מבנים מעל כבלים תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור נועל כבלים תת-קרקעיים ובקירבוחם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

- ג. פתרוניות לאסוף טהור וסילוק שפכים באשור הרשויות המוסמכות.

- 4.2 איחוד וחלוקה :
 תכנית איחוד וחלוקה של חלקות הקלאיות ויחידות משקיות תהיה על פי הנחיות תכנית זו , ותאושרנה לפי חוק התכנון והבניה.
- 4.3 אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית לתכנית זו תהווה הסכמת הולק"ח למחן היתרי בניה על פי הוראות תכנית זו.
- 4.4 מרחקי הצבה מיעודי שטחים שונים יהיו לפי הפרוט בטבלה הבאה והמצורפת לתכנית זו ומחווה חלק בלתי נפרד ממנה ובהתאם לפרטומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבת המשתנים מעת לעת.
- 4.5 בסמכות הועדה המקומית יהיה לא להתיר בקשות להיתרי בניה לשימושים חקלאיים חלולים להוות מסדר גופיאו אקולוגי סביבתי - או מסדר לאזורי מגורים סמוכים , או שמיקומם איננו תואם את הערכים התיכנוניים לאזור.
 אין להתיר בקשות להיתרי בניה לשימושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים , בתחום הגבלות שמושי קרקע בגין מטריד ציפורים לתעופה סביב שדות תעופה , בהתאם ל - ת/מ/א/15 , אלא באישור מינהל התעופה האזרחית. באם מרחקם המינימלי ממנחת הוא 5.0 ק"מ ומשדה תעופה 8.0 ק"מ.
- 4.6 תועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למחן היתרי בניה לגבי כל חלקה או תת חלקה , אם תהיה משוכנעת כי צורת החלקה / תת החלקה , גודלה , מצבה או איתורה יפריעו לכיצוע תכנית זו.
- 4.7 הועדה המקומית תהיה רשאית על פי שיקול דעתה להתיר סטיות לא מחוותיות מהוראות התכנית ובלבד שלא תהא בהן סטיה מהוראות התוספת הראשונה בחוק התכנון והבניה.
- 4.8 הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון , מרידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בחליך אישור התכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

תעבה תיכנימלי כמטרים :

תחיות מקצועיות למרחקים בענפי נשק חללאי :

מסחוי כוחתה	טכוסט ופרדס (G)	מכתי עטיחה	מטככי נשק זחורים: רפה דיר אורווח	קלולי רבייה וסימנה (קל, ככד ורודים)	מלולי הסגר וטדגריוח וטיפוח	בין תשלוחות	בתוך תשלוחה (2)	מכתי מגורים	
50	10	12	12	300	500	300	12	20	לולים וטילוח
50	20	30	12	300	500	300	12	40	לולים לעופות על (מאורר טכעי או מבוקר)
50	30	40		300	500	300	12	40	לולי פרגיות והודונים
50	30	40	12	300	500	300	12	40	לולי הודים לפיטוט
50	30	40		300	500	300	12	40	לולי רבייה, סיפוח (קל, ככד והודים)
50	30	40		500	500	500	12	40	לולי הסגר - יבוא
50	10	10		500	500	500	12	40	עדגריוח
50	10	12	12	300	500	300	12	40	לולים לאונוזים ועופות. גים זחורים
50	10	12	12	300	500	300	12	20	פ. כתי אימון לעופות (1)
	3	12		300	300		5	20	10. מבנה או סככה רפה (4)
	3	12	4	300	200		5	30	11. מבנים לעאן
	3	12	4	100	100		5	20	12. אורווח
	3		100	500	500			150	13. מרכז מוון בקיבוץ או ציבורי במוסב
	3	4	4	300	300			40	14. טכנים לתחניץ ואחסון מזונות כנשק משפחלי
	5	12	12	40	40		12	20	15. כתי עטיחה, פרחים וירקות
	5	12	12	40	40		12	50	16. כתי עטיחה מחוממים באויר (כ)
	5	4	4	40	40		3	20	17. כתי רשת על

(4) גדי חצר בתווה חלק כלתי נפרד מחמבנה.

(5) טרחה נאכן לפי חרואונו טככי אש.

(6) כבול-סטע ופרדס יושב מגוע בחוספוט טחנית כרווח חכסיעה חטובכן

(1) פרס לסעיף 3 - 8.

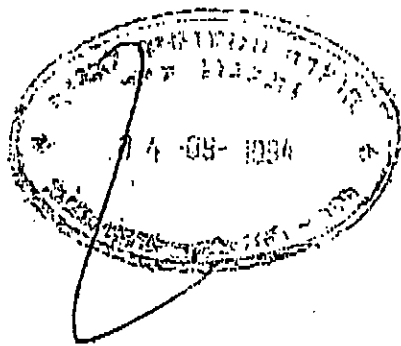
(2) מטככי לול חרקה תגינימלי יחיה 15 מ'.

(3) תנור 50, במבנה 20 מ'.

11/10/10
12/10/10
13/10/10

חתימת יוזם התכנית :

חתימת המחכנן :



חתימת הועדה המקומית לחכנון ובניה :

חתימת הועדה המחוזית לחכנון ובניה :

בעל הקרקע :

אשר יפה
 11/101/02/10
)