

לשכת החדוה הכי רחב
 משרד הפנים מחוז הדרום
 12.05.2008
 יתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי:

שקמים, שמעונים, אילות

תחום שיפוט מוניציפאלי של המועצות האזוריות:

חוף אשקלון, יואב, לכיש, שדות נגב, אשכול, מרחבים, חבל אילות.

תכנית מתאר מקומית מס' 102/02/1
 "מבנים חקלאיים באזורים שייעודם חקלאי"

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 102/02/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12/05/08
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 102/02/1
 5815
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815
 5.6.2008 מיום

תאריך: 16 במאי 2005

עדכון: 7 ביוני 2005

20 בנובמבר 2005

28 במאי 2006

8 באוקטובר 2007

12 במרץ 2008

משרד הפנים - מינהל מחוז דרום - לישכת התכנון המחוזית	
קרית הממשלה, רחוב התקוה 4, באר-שבע 84100 ת.ד. 68 טלפון: 08-6263831 פקס': 08-6263797	
דואר אלקטרוני: elifo@moin.gov.il	אתר המשרד: www.pnim.gov.il

דברי הסבר

מחוז הדרום מאופיין בהיקף נרחב של שטחים חקלאיים אשר לא חלה בהם תכנית מקומית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה למבנים חקלאיים.

במצב דברים זה, נראה כי לא ניתן לממש את פוטנציאל הקרקע החקלאית כאמור בהתאם לצרכי המשק החקלאי המודרני, הנשען על גידולים אינטנסיביים בבתי צמיחה לסוגיהם.

בהתאם לכך, החליטה הועדה המחוזית ליזום תכנית זו, שמטרתה לאפשר, בראש ובראשונה, הקמתם של בתי צמיחה "יבשים" (שלא נדרש להם כל פתרון ביוב), לרבות כאלו שהותרו ע"י הועדות המקומיות ונראה כי על פי המצב המשפטי דהיום, קיומם אינו עולה בקנה אחד עם הוראות החוק. זאת בהתאם ובכפוף לעמידה בתבחינים ותנאים שונים של, בין היתר, היקף השטח המבונה בהתאם למיקומה של הקרקע החקלאית (צמודה / לא צמודת דופן לישוב), שמירה על איכות הסביבה, מזעור הפגיעה בנוף וברצף השטחים הפתוחים וכיוצא בזה.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי:

שקמים, שמעונים, אילות

תחום שיפוט מוניציפאלי של המועצות האזוריות:

חוף אשקלון, יואב, לכיש, שדות נגב, אשכול, מרחבים, חבל אילות.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס' 102/02/1 – מבנים חקלאיים באזורים שייעודם חקלאי.

1.2 מקום התכנית: "קרקע חקלאית" כהגדרתה בסעיף 1.6 להלן, המצויה במרחבי התכנון המקומיים ותחומי השיפוט המוניציפאליים המפורטים לעיל.

1.3 בעלי עניין:

1.3.1 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.3.2 יזום ומגיש התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.

1.3.3 עורך התכנית: לשכת התכנון של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.

1.4 יחס לתכניות אחרות:

1.4.1 תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

1.4.1.1 אין בהוראות תכנית זו כדי לגרוע כמלוא הנימה מהוראותיהן של תכניות מתאר ארציות ומחוזיות לרבות לעניין אזורים בעלי רגישות סביבתית ו/או נופית גבוהה.

1.4.1.2 למען הסר ספק מובהר כי לא תותר כל בניה מכוח הוראות תכנית זו במכלולים נופיים המסומנים בתשריט תמ"א/35, בשטחי שמורות טבע וגנים לאומיים, בשטחי יער ובתחום נחל כהגדרתו בסעיף 1.6 להלן. זאת למעט בניית גדרות מרעה, כפוף לקבלת אישור רט"ג או קק"ל לפי העניין ובתאום עם רשות הניקוז.

1.4.1.3 לא תותר כל בניה מכוח הוראות תכנית זו בתחומי עורק ניקוז ראשי, עורק ניקוז משני או בנחל וסביבתו, אלא עפ"י עמידה בתנאי הוראות תמ"א/34/ב/3.

1.4.1.4 תיאסר כל בניה מכל סוג שהוא לרבות גדרות לתיחום שטחי מרעה ושטחים חקלאיים מעובדים, בתחום הסביבה החופית שהוא תחום 300 מ' מקו החוף אל תוך היבשה. לעניין זה קו החוף – כהגדרתו בתוספת השנייה לחוק התכנון והבניה.

1.4.1.5 תיאסר כל בניה בתחום קו הבניין ותחום הסקירה לפי הוראות תמ"א/37
אלא אם כן נתקבל על כך אישור רשות הגז הטבעי.

1.4.2 תכניות מתאר מקומיות ומפורטות:

1.4.2.1 תכנית זו אינה משנה תכניות מתאר מקומיות ו/או מפורטות מופקדות או
מאושרות ובכל מקרה של סתירה בינה לבין תכניות מקומיות ו/או
מפורטות אחרות תגברנה הוראות התכניות האחרות.

1.4.3 הגבלות בניה בגין שדה תעופה ומתקני עזר לניווט (VOR)

1.4.3.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות:

- א. תמ"א/15 - תכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות תעופה:
שדות התעופה, שדה תימן, אשכול, יוטבתה, עין עברונה, אילת.
- ב. תמ"א/1/15 - הוספת אתרים לשדה תעופה בינלאומי נוסף בישראל:
שדה תעופה ציקלג 2.
- ג. תכנית מפורטת 1/107/03/12 - נמל תעופה אילת-עין עברונה.
- ד. תכנית מתאר מקומית מפורטת 175/02/12 - נמל תעופה תמנע.
- ה. תכנית מפורטת 175/03/2 - מתקן VOR לניווט מטוסים אילות.

1.4.3.2 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין קיומם של מתקני עזר

לניווט (VOR) שדה תימן (באר-שבע) ועובדה.

1.5 מסמכי התכנית: הוראות התכנית הכוללות 13 עמודים בכתב, לרבות 2 עמודים של
נספח "תנאים למחסן הדברה".

1.6 מונחים והגדרות: לכל מונח והגדרה בתכנית זו תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק
ובתקנות על פיו, זולת אם נקבע במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.

1.6.1 "החוק" – חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1.6.2 "ישוב כפרי קיים" – כמשמעותו בתכנית המתאר המחוזית למחוז הדרום
תמ"מ/4/14.

1.6.3 "משבצת חקלאית" – שטח הכולל אזור מגורים וקרקע חקלאית השייכים לישוב
כפרי קיים מסוג של "קיבוץ" או "מושב שיתופי" או "מושב עובדים".

1.6.4 "קרקע חקלאית" – חלק ממשבצת חקלאית שיעודה חקלאי לפי כל תכנית, בין
אם מדובר ב"קרקע חקלאית" כהגדרתה בתוספת הראשונה לחוק ובין אם לאו,
המושכרת ע"י מינהל מקרקעי ישראל לישוב כאמור לתקופה של 3 שנים או יותר
למטרה חקלאית בלבד.

1.6.5 "קרקע חקלאית צמודת דופן" – קרקע חקלאית כאמור הנמצאת ברצף קרקעי
אחד עם אזור המגורים ו/או כל קרקע המיועדת לבינוי הצמודה לאזור המגורים.

- 1.6.6 **"חלקה"** – גבולות מקרקעין בהתאם למפת גוש רשום או תשריט איחוד וחלוקה מאושר כדין.
- 1.6.7 **"תשריט איחוד וחלוקה"** – כמשמעותו בפרק ד' לחוק.
- 1.6.8 **"מבנה חקלאי"** – מבנה המיועד למטרה חקלאית כהגדרתה בסעיף 7 (ב) לתוספת הראשונה לחוק.
- 1.6.9 **"מבנה חקלאי יבש"** – מבנה חקלאי כמפורט להלן שהשימוש בו אינו כרוך בייצור שפכים כלשהם לרבות שפכים סניטריים, ולא נדרש לו כל פתרון ביוב:
- 1.6.9.1 **"בית צמיחה"** – מבנה חקלאי המוגדר כחממה, בית רשת וכיו"ב, המיועד לשמש לייצור גידולים חקלאיים למעט גידול פטריות.
- 1.6.9.2 **"סככה חקלאית"** – מבנה חקלאי מפולש המיועד לסוכך על בני אדם, על תוצרת חקלאית ועל כלים וציוד חקלאיים, למעט לאחסון חומרים מסוכנים.
- 1.6.9.3 **"מחסן חקלאי"** – מבנה חקלאי המיועד לשמש לאחסון כלים וציוד חקלאיים, תוצרת חקלאית וחומרים הנחוצים ליצור גידולים חקלאיים, למעט לאחסון חומרים מסוכנים במרחק של פחות מ- 100 מ' ממבני מגורים לרבות מגורי עובדים, מבני ציבור ושימושים מושכי קהל ביעודי קרקע של מסחר ותיירות.
- 1.6.9.4 **"גדרות לתיחום שטחי מרעה ושטחים חקלאיים מעובדים"** – גידור המיועד לתיחום שטח לשמירת צאן ובקר באזור רעיה או שטח חקלאי מעובד, וזאת באופן שיאפשר מעבר חופשי של הציבור.
- 1.6.10 **"דרך גישה"** – דרך מקומית בהתאם לתכנית מקומית תקפה, או דרך המסומנת במפת גוש רשום או בתשריט חלוקה כחלקה נפרדת, המיועדת למעבר לציבור ומשמשת לגישה מוטורית למבנה חקלאי.
- 1.6.11 **"תחום נחל"** – תחום של מקרקעין לאורך נחל הכולל את תוואי ערוץ הנחל, המשמש לזרימת מי נגר עילי או תת קרקעי, וכן רצועות קרקע ברוב של 100 מ' מדודות מרום כל גדת נחל.
- 1.6.12 **"רשות ניקוז"** – כמשמעותה בחוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות, התשל"ח – 1957.
- 1.6.13 **"תכנית בינוי פיתוח ושיקום"** – תשריט בקנ"מ 1:500 או מפורט יותר בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית, על רקע מפה טופוגרפית מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך, הכוללת פרטים כדלקמן:
איתור גבולותיהן של חלקות מאושרות, חתכי אורך ורוחב אופייניים ופרטניים, מיקום מבנים, גובהם ותיאורם לרבות פרטים בדבר עיצוב חזיתותיהם, ציון השימוש בכל מבנה, דרכי הגישה, פתרון הניקוז, גידור, קווי מים וחשמל, ציון

- השימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, פרוט האמצעים לרבות להסדרת שטח, גינון ועיצוב שתכליתם מזעור הפגיעה בסביבה ובנוף.
- 1.6.14 **"גובה"** – המרחק האנכי הנמדד מנקודת התייחסות במפלס הקרקע הטבעי או ברום הדרך הסמוכה.
- 1.6.15 **"מרווח"** – המרחק בין שני מבנים סמוכים ו/או המרחק בין מבנה לגבול החלקה או הדרך.
- 1.6.16 **"חומרים מסוכנים"** – כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).
- 1.6.17 **"פסולת"** – פסולת ופסולת בניין כמשמעותן בחוק שמירת הניקיון התשמ"ד, 1984.

פרק 2 – מטרות התכנית:

- 2.1 קביעת הוראות בדבר הקמת מבנים חקלאיים בשטחים שייעודם קרקע חקלאית, מקום בו לא ניתן לעשות כן בהתאם לתכנית מקומית ו/או מפורטת תקפה.
- 2.2 קביעת השימושים וסוגי המבנים החקלאיים אשר ניתן להתירם מכוח הוראות תכנית זו, לרבות התנאים להוצאת היתרי הבניה להקמתם.
- 2.3 קביעת הוראות בדבר בניוי ועיצוב אדריכלי של המבנים החקלאיים בשים לב להשתלבותם המרבית בסביבה.
- 2.4 קביעת הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה ומזעור הפגיעה בנוף וברצף השטחים הפתוחים.
- 2.5 קביעת השימושים וסוגי המבנים החקלאיים שתנאי להקמתם יהא אישורה של תכנית מפורטת אשר ניתן ליתן מכוחה היתרי בניה.

פרק 3 – תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה:

3.1 תכליות ושימושים מותרים על פי תכנית זו:

- תותר מכוח הוראות תכנית זו, הקמתם של מבנים חקלאיים יבשים לרבות התשתיות המשרתות אותם, שנועדו לתכליות ולשימושים כמפורט להלן:
- 3.1.1 בית צמיחה למעט לגידול פטריות, בחלקה שמיקומה ושטחה המירבי כדלקמן:
- 3.1.1.1 בקרקע חקלאית צמודת דופן – עד 20 דונם.
- 3.1.1.2 בקרקע חקלאית שאינה צמודת דופן – 12.5 דונם.
- 3.1.2 מחסן ששטחו המירבי 20 מ"ר, בתנאי שנועד לשמש ויוקם אך ורק בחלקה של בית צמיחה ששטחה לא יפחת מ- 5 דונם בקרקע חקלאית צמודת דופן, ולא יפחת מהשטח המירבי של 12.5 דונם בקרקע חקלאית שאינה צמודת דופן.

3.1.3 סככה חקלאית אחת ששטחה המירבי 150 מ"ר, לכל קבוצת חלקות ששטחן הכולל לא יפחת מ- 40 דונם, וזאת בקרקע חקלאית צמודת דופן בלבד.

3.1.4 גדרות לתחמת שטחי מרעה ושטחים חקלאיים מעובדים.

3.1.5 דרכי גישה.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה

שטחי הבניה המפורטים להלן יחשבו למטרות עיקריות בלבד:

הערות	גובה מירבי		קווי בניין			אחוזי שטח בניה/ מירבי למבנה	שטח חלקה (מזערי/מירבי)	מיקום חקרקע חקלאית	סוג שימוש
	מטר	מס' קומות	קדמי	אחורי	צדדי				
מרווח מינימלי בין בתי צמיחה - 8 מ'. סמוך לדרכים, * קווי בניין עפ"י תכנית הדרך. קו בניין מדרך גישה 4 מ'.	5.5	1	4 מ'	3 מ'	3 מ'	85% משטח החלקה	20 דונם מירבי	צמודת דופן	בתי צמיחה
							12.5 דונם מירבי	לא צמודת דופן	
סמוך לדרכים, * קווי בניין עפ"י תכנית הדרך. קו בניין מדרך גישה 4 מ'.	2.2 מידה פנימית ללא הגג	1	4 מ'	3 מ'	3 מ'	20 מ"ר	5 דונם מזערי	צמודת דופן	מחסן חקלאי
							20 דונם מירבי	לא צמודת דופן	
סמוך לדרכים, * קווי בניין עפ"י תכנית הדרך. קו בניין מדרך גישה 4 מ'.	6 מ'	1	4 מ'	3 מ'	3 מ'	150 מ"ר	40 דונם	צמודת דופן	סככה חקלאית
							---	לא צמודת דופן	

הערות לטבלה:

* מסילות ברזל בהתאם לתמ"א/23 ודרכים ארציות בהתאם לתמ"א/3 או מקומיות בהתאם לתכנית תקפה. ואולם, בתחום רצועות לתכנון מסילת ברזל לפי תמ"א/23 ודרך לפי תמ"א/3, לא תותר כל בניה למעט העברת קווי תשתית.

** בהתאם ובכפוף לקבוע בסעיף 3.1.2 לעיל.

*** בהתאם ובכפוף לקבוע בסעיף 3.1.3 לעיל.

3.3 תכליות ושימושים שהותרתם תותנה בעריכתה ואישורה של תכנית מפורטת

הקמתם של מבנים חקלאיים לרבות יבשים שתכליתם כמפורט להלן, תותר אך ורק בהתאם ובכפוף לאישורה של תכנית מפורטת אשר ניתן יהיה ליתן מכוחה היתרי בניה:

3.3.1 כל מבנה חקלאי שאינו מבנה חקלאי יבש כמשמעותו בתכנית זו.

3.3.2 בית צמיחה, מחסן חקלאי וסככה חקלאית החורגים מהמותר בהתאם לקבוע בסעיף 3.1 לעיל.

3.3.3 בית גידול לפטריות, בית מיון ואריזה, מרכז מזון.

- 3.3.4 רפת פרות לסוגיה, לול לסוגיו, אורווה, דיר חזירים ודיר צאן לסוגיהם, חוות יענים לסוגיה, מכון לרדיית דבש.
- 3.3.5 בריכות דגים, מנחת חקלאי.

3.4 הוראות לבניית מבנים חקלאיים וסלילת דרכי גישה

מרווחים בין מבנים חקלאיים שונים ובין מבנים חקלאיים למבנים ביעודי קרקע אחרים, לא יפחתו מהקבוע בטבלת מרחקי ההצבה המזעריים כפי שהם מפורסמים מעת לעת ע"י משרד החקלאות.

3.4.1 בית צמיחה – המבנה יהיה בנוי שלד קל ממתכת, עץ או כדומה, ומכוסה יריעות פלסטיק, זכוכית, רשת או כדומה.

מיקום המבנים יהיה בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
מתקני דישון וריסוס יקורו וימוקמו על תשתית אטומה לחלחול, ויצוידו ככל הנדרש למניעת חדירת חומרים מזהמים למי התהום.

3.4.2 מחסן חקלאי – שטחו של המחסן לא יעלה על הקבוע בהוראות תכנית זו. מידותיו ותכנונו של המבנה יהיו בהתאם לצרכי הפעילות החקלאית ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.

מחסן לאחסון חומרים מסוכנים ייבנה עפ"י הנחיות "תנאים למחסן הדברה" הנספח לתכנית זו.

בניית מחסן שלא לאחסון חומרים מסוכנים לרבות שלדו וגגו, תהיה מחומרים קלים כגון מתכת ועץ בלא בלוקים או יציקות בטון.
בקיר המחסן תותר פתיחת חלון אחד בלבד ששטחו עד 0.5 מ"ר.

3.4.3 סככה חקלאית – מידות המבנה ותכנונו יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

המבנה יהיה ללא מחיצות ושלדו וגגו ייבנו מחומרים קלים כגון מתכת או עץ.
על פני הקרקע תחת סככה חקלאית המיועדת לאחסון כלים חקלאיים, ייסלל משטח שיצופה בחומר אטום לפחמימני דלק ושמונים ובשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שמן. משטח כאמור יופרד מסביבתו באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח אל מחוץ לסככה ולא תהיה חדירת נגר חיצוני אל הסככה.

3.4.4 דרך גישה – ביצוע עבודות להתווית וסלילת דרך הגישה כמשמעותה בתכנית זו, הכוללות פריצה פילוס וריבוד הדרך.

3.4.5 גדרות לתיחום שטחי מרעה ושטחים חקלאיים מעובדים

בניית גדר לתיחום שטחי מרעה תהיה בהתאם ובכפוף להנחיות ואישור רשות המרעה ומשרד החקלאות.

הגדרות תיבנינה ממוטות מתכת או עץ ועליהן רשתות.

לא תותר בניית גדרות מאבן, מבלוקים או מיציקות בטון, למעט יציקות נקודתיות לעיגון מוטות כאמור.
 גובה גדר לא יעלה על 1.80 מ'; גובה קיר יסוד לגדר לא יעלה על 0.6 מ'.
 הוראות אלו יחולו גם על בניית גדר לתיחום מבנים חקלאיים ככל שיעלה הצורך בהקמתה.

3.5 תשתיות

3.5.1 **מים** – אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם לתיאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.

3.5.2 **ניקוז** – יובטח ניקוז שטח החלקה לפי הנחיות משרד החקלאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. בתחום נחל ומקום שנדרש הדבר עפ"י חו"ד משרד החקלאות יידרש בנוסף אישור רשות הניקוז.

3.5.3 **חשמל** – מבנים חקלאיים יחוברו לרשת החשמל באמצעות קווי חשמל עליים או תת-קרקעיים.

3.5.3.1 **איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים.
 בקרבת קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים לפי קו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3.5.4 **פסולת ועודפי עפר**

יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין.

3.6 תנאים להוצאת היתר בניה

היתרי בניה למבנים חקלאיים יבשים לרבות התשתיות המשרתות אותם, יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו כפוף למילוי התנאים כמפורט להלן:

3.6.1 בקרקע חקלאית שאינה צמודת דופן, לא תאשר הועדה המקומית כל היתר לפי הוראות תכנית זו בטרם תאשר תכנית מנחה, שתוגש לה ולהתייחסות משרד החקלאות, רשות הטבע והגנים, קק"ל ורשות הניקוז ע"י המועצה האזורית בה מבוקש ההיתר. התכנית המנחה תתייחס לכלל שטח המועצה האזורית ותקבע אלו מבין השטחים כאמור מתאימים להקמת מבנים חקלאיים. זאת בשים לב, בין היתר, לרגישות הנופית-סביבתית של השטח עפ"י תכניות ארציות ומחוזיות, לעקרונות תכנית אב נחל שקמה ותכנית אב נחל הבשור כפי שאומצו ע"י הועדה המחוזית, ולהוראות תכנית זו בדבר מניעת מפגעים נופיים, אקולוגיים וסביבתיים לרבות מזעור הפגיעה ברצף השטחים הפתוחים.

לדיון בדבר אישור התכנית המנחה כאמור יוזמנו נציגי משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה, קק"ל ורט"ג או מי שהוסמך על ידם.

3.6.2 לכל בקשה להיתר לבניית מבנה חקלאי המוגשת לוועדה המקומית, יצורף אישור מאת משרד החקלאות.

3.6.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, תכנית בינוי פיתוח ושיקום כמשמעותה בתכנית זו. כן תכלול הבקשה תרשים סביבה של המקום, פרוט מיקומם ושימושם של כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' מהמבנה המבוקש, מפלסי הדרכים, קירות תומכים, פתרונות הגישה לחלקה והחניה, פתרון לסילוק פסולת.

3.6.4 תנאים בדבר עיצוב ארכיטקטוני ונופי

3.6.4.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיחו חזות נאותה ומשתלבת בסביבתה, לרבות הוראות בדבר חומרי הגמר של חזיתות וגג המבנה וגווניהם, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, הכול כפי שתקבע הועדה המקומית ובלבד שלא יהיו מנוגדות להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.

3.6.4.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בדבר טיפול נופי לרבות נטיעות להפרדה ומזעור נצפות המבנה מדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזורי מגורים, הכול לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.

3.6.5 תנאים סביבתיים

3.6.5.1 חומרים מסוכנים – היתר בניה עבור מחסן לאחסון חומרים מסוכנים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית כי ההיתר תואם את ההוראות של נספח "תנאים למחסן הדברה" ואת תנאי המשרד לאיכות הסביבה להיתר רעלים.

3.6.5.2 פסולת – היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק של פסולת כהגדרתה בתכנית זו, לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

3.6.5.3 דלקים – היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמנים.

משטח כאמור יהיה בשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שומן והוא יופרד באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו. בהיתר להצבת גנראטור יותנה יובטח כי הצבת הגנראטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל.

3.6.5.4 זיהום אוויר – פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה מעבר לריכוז המרבי המותר על פי כל דין.

3.6.5.5 תשטיפים מבתי צמיחה – בהיתר בניה לבית צמיחה יקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה וכן אל מחוץ למערכות ההשקיה והמחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות. כן יקבע כי עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

3.6.5.6 מפגע נופי עקב עבודות עפר – כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.

3.6.6 בטיחות טיסה - תנאי להוצאת היתרי בניה באזורים הכלולים בתחומי הגבולות הבניה בגין בטיחות הטיסה כמפורט בסעיף 1.4.3 לעיל, יהא קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

3.6.7 בקשה להיתר לביצוע דרך גישה תכלול בין היתר חתכים לאורך ולרוחב לרבות פרוט חומרי הריבוד, וכן פרוט פתרונות הניקוז באישור רשות הניקוז האזורית ופתרונות לצמצום הפגיעה בנוף.

תנאי להוצאת היתר לביצוע הדרך וחיבורה לדרך לפי תכנית מקומית תקפה, יהא קבלת אישור מע"צ, בדרכים שבסמכותו, או אישור מהנדס הרשות המקומית בדרכים מקומיות שבסמכות הרשות המקומית.

3.6.8 כיבוי אש – קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.7 הוראות כלליות:

3.7.1 לא יאושרו מכוחה של תכנית זו היתרי בניה שלדעת הועדה המקומית, או מהנדס הועדה המקומית, או רשות סביבתית מוסמכת, יש בהם כדי להוות מטרד, מפגע או סיכון למבני מגורים לרבות מגורי עובדים, או למבני ציבור, או לשימושים "מושכי קהל" ביעוד קרקע של מסחר או תיירות.

3.7.2 יהיה זה בסמכות הועדה המקומית שלא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולים לדעתה להוות מפגע נופי או אקולוגי סביבתי, או מטרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן או את הצרכים התכנוניים לאזור. כן יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

3.7.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתר בניה לגבי כל חלקה או תת חלקה אם תהיה משוכנעת כי צורת החלקה/תת חלקה, גודלה, מצבה או איתורה יפריעו לביצוע תכנית זו או מקום בו שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

3.7.4 שימוש חורג במבנה חקלאי יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

3.7.5 חניה - החניה תהיה בתחום החלקות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

3.7.6 עתיקות - בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

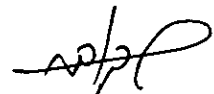
פרק 4 – חתימות

עורך התכנית
אדר' עלי פורטי
סגן מתכנת
מחוז הדרום

אדר' עלי פורטי

סגן מתכנת מחוז הדרום

יוזם ומגיש התכנית



דוד (דודו) כהן

י"ר הועדה המחוזית

נספח

תנאים למחסן הדברה

אחריות

יש לנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תקלה של שפך, דליפה, פליטה או פיזור של חומרי הדברה ולהיערך לטיפול בתקלה. קרתה תקלה – יש לנקוט בכל האמצעים לטיפול נכון ובטיחותי ולצמצום הנזק.

תשתית ובינוי

מבנה:

המבנה יהיה קשיח, עמיד בפני אש במשך 90 דקות לפחות ואינו עשוי מעץ, P.V.C או פוליאוריתן. המבנה יהיה נעול או תחת השגחה.

רצפה:

הרצפה תהיה מחומר קשיח מונע חלחול, ובעלת שפה מוגבהת באופן שימנע פיזור חומרי הדברה מחוץ למחסן בעת שפך.

אוויר:

המחסן יהיה תמיד מאוורר.

חלונות:

החלונות יהיו מסורגים ומרושתים (למניעת כניסת בעלי כנף או בעלי חיים).

ברז מים:

מחוץ למחסן ובצמוד אליו יותקן ברז מים.

מדפים:

יוצבו מדפים ממתכת. במקרה והמדפים עשויים מעץ, יצופו במתכת (פח וכדומה).

שילוט:

על דלת המחסן יוצב שלט אזהרה בגודל 40 על 30 ס"מ לפחות, עליו ייכתב: "סכנה, רעל – חומרי הדברה" באותיות שגובהן הוא לפחות 4 ס"מ.

על דלת המחסן יוצב שלט בגודל 40 על 30 ס"מ לפחות שבחלקו העליון יהיה כתוב "חומרים מסוכנים" באותיות שגובהן הוא לפחות 10 ס"מ, ובחלקו התחתון שם ומספר הטלפון של בעל המחסן או בעל היתר הרעלים, באותיות שגובהן 4 ס"מ לפחות. במקרים בהם אין בתוך המחסן ארון מתכת סגור או כל הגנה אחרת על חומרים המתלקחים במגע עם מים, ישולט כל המחסן ב-4WE.

אחסון:

א. מוצקים יאוחסנו במדפים גבוהים ונוזלים יאוחסנו במדפים נמוכים.

- ב. חומרי הדברה יאוחסנו ב- 4 קבוצות מופרדות זו מזו כמפורט להלן:
1. חומרי הדברה דליקים (מוצקים ונוזלים) - אזור האחסון של קבוצה זו ישולט בשלט "חומרי הדברה דליקים".
 2. תכשירים האסורים במגע עם מים יאוחסנו בארון מתכת או בחביות מתכת סגורות. על דלת הארון יוצב שלט ובו ייכתב קוד החירום WE4. אם אין אמצעי אחסון בהתאם, כל המחסן ישולט כאמור ב- WE4.
 3. חומרים קורוזיביים יאוחסנו בנפרד משאר הקבוצות, במדפים נמוכים.
 4. שאר החומרים: אין צורך בשילוט מיוחד לאזור אחסון זה.

הפעלה:

אריזות ריקות

בגמר השימוש יש לשטוף את האריזה היטב, לשפוך את התשטיפים לתוך מיכל המרסס, לחזור על הפעולה עוד פעמיים ואח"כ לנקב את האריזה (על מנת למנוע שימוש משני) ולסלקה למקום איסוף פסולת מסודר.

פסולת מסוכנת

1. בתוך המחסן יהיה מיכל שבתוכו שקית פוליאיתילן בעובי 0.3 מ"מ לפחות. במיכל זה תאוחסן פסולת מסוכנת עד לפינויה לרמת חובב, כאמור בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א – 1990.
2. פסולת מסוכנת, לעניין חומרי הדברה, כוללת בין השאר: חומרי הדברה שנאסרו לשימוש, חומרי הדברה ישנים ומקולקלים, חומרי הדברה שאין משתמשים בהם יותר, שפך חומרי הדברה מוצקים, חול ספוג בשפך חומרי הדברה נוזליים וכן אריזות שאי אפשר לשטוף ואריזות שאינן שטופות.

הערכות לטיפול באירוע:

ציוד מיגון וציוד לטיפול באירוע

- למקרה של אירוע, יוחזקו בסמוך למחסן העמדות הבאות:
- א. עמדת כיבוי אש – שתכיל מטף אבקה.
 - ב. עמדת חומרי ספיגה – שתכיל חול או רמיקוליט, שיאוחסן במיכל ויישמר יבש בכל עת.
- במקרה של שפך של תכשיר מוצק המכיל "מאנב" יש לשפוך תחילה חול על השפך ורק לאחר מכן לאספו, כיוון שהחומר ניצת כתוצאה מחיכוך.

ציוד מיגון

למקרה של אירוע, יוחזקו בסמוך למחסן: מסיכה לכל הפנים, שני פילטרים (ABEK), כפפות גומי, מגפיים וסרבל. בציוד המיגון יעשה שימוש רק במקרה אירוע. הציוד יוחזק במקום מוצל סמוך למחסן, כך שיהיה זמין בכל עת.