

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 108/02/15

תכנית זמנית להקמת חממות, מנהרות ובתי צמיחה – אזור "מיתר"

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
27.02.2011  
נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי

מיתר

תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 108/02/15  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 24/8/09 לאשר את התכנית  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 108/02/15  
נרשמה בילקוט המרסומים מס' 625  
מיום 14/6/11

**דברי הסבר לתכנית**

הקמת חממות, מנהרות ובתי צמיחה בקרקע חקלאית ומתן זכויות ומגבלות בנייה.  
התכנית הינה זמנית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מחוז דרום****תכנית מס' 108/02/15****1. זיהוי וסיווג התכנית**

|   |                                                                                                                                                                    |                                                                                   |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | תכנית זמנית להקמת חממות, מנהרות ובתי צמיחה –אזור "מיתר"                                                                                                            | 1.1 שם התכנית                                                                     |
|   | 344.95 ד'                                                                                                                                                          | 1.2 שטח התכנית                                                                    |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים להפקדה מהדורה 4</li> </ul>                                                                                      | 1.3 מהדורות                                                                       |
|   | 08/02/2011                                                                                                                                                         | שלב<br>מספר מהדורה<br>תאריך עדכון                                                 |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת</li> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>ועדה מחוזית</li> <li>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul> | 1.4 סיווג התכנית                                                                  |
|   |                                                                                                                                                                    | סוג התכנית<br>סוג איחוד וחלוקה<br>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית |

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מיתר**

קואורדינטה מערב 580500  
מזרח – Y  
קואורדינטה דרום 192000  
צפון – X

**1.5.2 תאור מקום** אזור מיתר, בכיוון מערב לישוב.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית מיתר בתכנית**

התייחסות לתחום הרשות  
• כל תחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** מיתר

ישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100012/1 | • רישום | • חלק מהגוש   | -                   | 6 (חלק)           |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 100012/1 | אין          |

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|
| אין        | אין       |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

"ליר"

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                      | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------|--------------------|------------|
| תמ"מ 4/14         | • כפופה | תכנית זו כפופה להוראות התמ"מ ואינה פוגעת בה.   | 4845               | 23/01/2000 |
| תמ"א 22           | • כפופה | תכנית זו כפופה להוראות התמ"א ואינה פוגעת בה.   | 4363<br>עמוד 980   | 19/12/1995 |
| 57/305/02/7       | • כפופה | תכנית זו כפופה להוראות התוכנית ואינה פוגעת בה. |                    | 21/08/2006 |
| 100/נ/11          | • כפופה | תכנית זו כפופה להוראות התוכנית ואינה פוגעת בה. |                    | 20/08/2007 |

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך     | החולה                                                                                     | קצ"מ    | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך                | גורם מאשר   | תאריך האישור |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------------|-------------------|---------------------------|-------------|--------------|
| הוראות התכנית | • מחייב                                                                                   |         | 21          |               | 08/02/2011        | אדריכל<br>אברהם זאק       | ועדה מחוזית |              |
| תשריט התכנית  | • מחייב                                                                                   | 1: 1000 |             | 1             | 02/03/2010        | אדריכל<br>אברהם זאק       | ועדה מחוזית |              |
| נספח בינוי    | • מנחה לעניין פריסת החממות ומחייב לעניין מספר המבנים ותכליתם בתא שטח מסי-100 <sup>2</sup> | 1: 1000 |             | 1             | 23/09/2008        | אדריכל<br>אברהם זאק       | ועדה מחוזית |              |
| נספח תנועה    | • מנחה                                                                                    | 1: 1000 |             | 1             | 08/07/2008        | גילי אמסילי<br>יועץ תנועה | ועדה מחוזית |              |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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 מטעמו**

מגיש התכנית 1.8.1

| מגיש התכנית | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת                      | טלפון       | סלולרי      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------------|----------------------------|-------------|-------------|------------|-------|
|             |              | אלטמאנה פרחמן  | 056961741 |            |                                 | זאב וילנאי 19/6<br>באר שבע | 077-4240267 | 057-7275706 | 08-6234492 |       |

יזם במעל 1.8.1.1

| יזם במעל | הפרייקט | תאריך  | שם פרטי ומשפחה         | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת                | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל |
|----------|---------|--------|------------------------|-----------|------------|---------------------------------|----------------------|------------|-------------|------------|-------|
|          |         | מליונה | ישי יהודה <sup>4</sup> | 054633086 |            | מזים ופיתוח קטיף בע"מ           | משק 999<br>כפר מימון | 08-9960599 | 050-5343573 | 08-9987757 |       |

08/02/2011

עמוד 5 מתוך 21

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס        | סלולרי      | טלפון       | כתובת                      | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה    | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|-------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|------------|-----------|-------------------|--------------|-------|
|       | 08-6234492 | 057-7275706 | 077-4240267 | זאב וילנאי 19/6<br>באר שבע |                                 |            | 056961741 | אלעטאונא<br>פרחמן |              | •     |

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל                | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                                                       | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית                | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר   |              |
|----------------------|------------|-------------|------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
| abranz@admarch.co.il | 08-6651989 | 052-4805262 | 08-6651825 | הגת 2 – חזור<br>תעשיית עומר<br>ת"ד : 12654<br>באר שבע 84832 | אברהם זאק –<br>אדמ אדריכלות<br>ח"יפ : 51439609 | 37996      | 303656680 | אברהם זאק      | אדריכל         | • אדריכל     |
| mail@erezmed.com     | 08-6282860 | 050-4560010 | 08-6239834 | הבורסקאי<br>1/108<br>באר שבע 84242                          | ארז מדידית בע"מ                                | 633        | 030145387 | אבי ארד        | מודד<br>מוסמך  | • מודד       |
| gliamsli@yahoo.com   |            | 050-7211738 |            | מבצע נחשון<br>59/1<br>באר שבע                               | 036067403                                      | 120422     | 036067403 | גילי אמסילי    | מהנדס<br>אזרחי | • יועץ תנועה |

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל"ר  | ל"ר        |

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**

הקמת מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית לתקופה מוגבלת באזור מיתר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת תנאים למתן התרי בנייה.
2. קביעת תכליתיות, שימושים וזכויות בנייה בקרקע חקלאית לתקופה מוגבלת.
3. קביעת הוראות בדבר תקופת השימוש הזמני, פרוק המבנים והחזרת השטח לקדמותו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| סוג נתון כמותי    | סה"כ במצב המוצע | תוספת למצב המאושר | הערות |
|-------------------|-----------------|-------------------|-------|
| שטח התכנית – דונם | 344.95          |                   |       |

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| תאי שטח כפופים | תאי שטח                      | יעוד                               |
|----------------|------------------------------|------------------------------------|
| להריסה         | 100-3, 100-2, 100-1          | קרקע חקלאית                        |
|                | 59, 20c, 20b, 20a            | דרך מאושרת                         |
|                | 21                           | שטח ציבורי פתוח                    |
| להריסה         | 38, 30, 29                   | יער נטע אדם מוצע                   |
|                | 33b, 33a                     | יער נטע אדם קיים                   |
| להריסה         | 23e, 23d, 23c, 23b, 23a, 23f | נחל                                |
| להריסה         | 200-1                        | ייעור ושטחים פתוחים עפ"י תמ"מ 4/14 |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 קרקע חקלאי

#### 4.1.1 שימושים

##### א. אזור חקלאי מס' 100-3

מיועד לשימוש חקלאי

בשטח תותר הקמת חממות, מנהרות ובתי צמיתה, מתקני מים וניקוז, הכל בבניה קלה ופריקה. המבנים החקלאיים יוקמו ע"פ הנחיות משרד החקלאות המעודכנות מעת לעת.

##### ב. אזור חקלאי מס' 100-2

מיועד לשימוש חקלאי

בשטח תותר הקמת סככות ומבני קירור בבנייה קלה ופריקה, הצבת שירותים יבילים או שירותים כימיים ומכולות ימיות שיותאמו למשרדים, מחסנים וכלים חקלאיים.

#### 4.1.2 הוראות

##### א. הנחיות ותנאים סביבתיים

1. מתקני דישון וריסוס  
מתקני דישון וריסוס יקורו וימוקמו על תשתית אטומה לחלחול ויצוידו ככל הנדרש באמצעים למניעת חדירת חומרים מזהמים למי תהום.  
אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים מכל סוג שהוא טעונים קבלת אישור מוקדם מאתהמשרד להגנת הסביבה ובכפוף לכל דין.
2. דלקים  
מיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שייאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה, אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמונים. 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. לא יותר שימוש באמוניה אל מימית לצורכי קירור ובכלל.  
תותר הקמת גנרטור לצרכי חירום, מופעל ע"י סולר ובהספק של 300 Amp וכן מיכל סולר בנפך של 500 ליטר.
3. פסולת  
בתחום המגרש המיועד למתקנים ובצמוד למבנים קיימים ייועד שטח לריכוז פסולת לצרכי פינוייה. מיקומו יחייב אמצעים לעיצוב חזותי שיפחית מינימום מפגע נופי.
4. ניקוז  
גידולים במצע מנותק ידרשו אמצעים לאיסוף הנקז, טיפול בו וסילוקו על פי כל דין.  
לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבתי הצמחיה ומחוץ למערכת ההשקיה והמחזור – מערכות אלו יהיו סגורות.
5. אחסון כלים חקלאיים  
על פני הקרקע המיועדת לאחסון כלים ייסלל משטח אטום לפחמימני דלק ושמונים ובשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שמן. המשטח כאמור יופרד מסביבתו באופן שתשטיפים לא יעברו מהשטח אל מחוץ למבנה ולא תהיה חדירת נגר חיצוני אל המבנה.

##### ב. עיצוב אדריכלי

- חומרי בנייה – לוחות מתכת צבוע ורשתות מכל סוג.  
גגות הסככות יהיו משופעים.  
כל חפירה או עבודות בטונים שבוצעו בשטח לשם הקמת המבנים הזמניים ינוקו ויסולקו מהמקום לאתר מורשה.  
כל התעלות או החפירות ימולאו באדמה נקיה כפי שהיה לפני תחילת פרויקט הבנייה.

### ג. הוראות פיתוח

גדרות – על גבול המגרש תבנה גדר רשת מכל סוג בתאום עם הועדה המקומית.  
לא תותר סלילת דרכים בגבול המגרש למעט הקטע הדרוש לחיבור דרך הגישה למתחם אל דרך ראשית מס' 60.

### ד. זיקת הנאה למעבר רכב

בתא שטח מס' 1-101 תובטח זיקת הנאה למעבר לרכב מדרך מס' 60 אל תאי שטח מס' 2-100 ו- 3-100 כמסומן בתשריט.  
זיקת ההנאה כאמור תבוטל עם סיום תקופת השימוש הקבועה בתכנית ולא יאוחר מיום 30/09/2014.

### ה. נספח תנועה מנחה

נספח תנועה מנחה יהווה חלק ממסמכי התכנית.

### ו. הוראות שיקום עם גמר השימוש

לאחר גמר השימוש בשטח, השטח יוחזר לקדמותו כאשר הוא נקי מכל חפץ או כל דבר אחר. עם הפסקת השימוש כאמור, יותרו בשטח איזור חקלאי מס' 3-100 החופף לשטחי "יער נטע אדם מוצע (ימ' 51) עפ"י תמ"א 22, אך ורק השימושים המותרים בתמ"א 22.

## 4.2 יעודי הקרקע ע"פ תכנית 57/305/02/7

יעודי הקרקע ע"פ תכנית מס' 57/305/02/7 ו- 11/ני/100 יישארו בתוקף. על אף האמור, תותר לתקופה של לא יאוחר מהמועד למימוש התכנית (30/09/2014) הקמת בתי צמיחה ומנהרות בלבד בהתאם לזכויות הבנייה ע"פ תכנית זו ובכפוף לאמור בסעיף 6.1 ד'.  
בתקופת מימוש תכנית זו, ביעוד "נחל" לא תותר כל בנייה.

## 4.3 דרך

### 4.3.1 שימושים

תותר סלילת דרכים נתיעות מערכת ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה והקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.

### 4.3.2 הוראות

תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

| קווי בנין (מטר) |           |           | מספר קומות         |                   | גובה ממונה (מטר) | צפיפות (יח"ד/דונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תת השטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                    |       |     | גודל ממוצע (מ"ר) | מס' תא שטח | יעודי קרקע                    |                       |
|-----------------|-----------|-----------|--------------------|-------------------|------------------|------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-----|------------------|------------|-------------------------------|-----------------------|
| צד-י            | צד-י      | קדמי      | מסתח לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                  |                        |           |                        |                       | סה"כ שטחי בניה  | מסתח לכניסה הקובעת | עיקרי | שטח |                  |            |                               | מעל לכניסה הקובעת     |
| לפי תשריט       | לפי תשריט | לפי תשריט | -                  | 1                 | 6.50             |                        |           | 12.1%                  | 12.1%                 | 1,000           | -                  |       |     | 1,000            | 8,260      | 100-2                         | קרקע חקלאית           |
| לפי תשריט       | לפי תשריט | לפי תשריט | -                  | 1                 | 5.50             |                        |           | 74%                    | 74%                   | 172,797         | -                  |       | -   | 172,797          | 233,510    | 100-3                         | קרקע חקלאית           |
| לפי תשריט       | לפי תשריט | לפי תשריט | -                  | 1                 | 5.50             |                        |           | 74%                    | 74%                   | 42,828          |                    |       |     | 42,828           | 57,930     | 21,59<br>29,30,38<br>33b, 33a | ע"פ תכנית 57/305/02/7 |
| לפי תשריט       | לפי תשריט | לפי תשריט | -                  | 1                 | 5.50             |                        |           | 20%                    | 20%                   | 990             |                    |       |     | 990              | 4,950      | 200-1                         | ע"פ תכנית תמ"מ 4/14   |

## הערות:

1. רשימת מבנה עזר לחקלאות

- |                                             |                       |                  |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| א. מחסן ארזיה וחדרי קירור, מבנה 1           | שטח למבנה : 488.0 מ"ר | סה"כ : 488.0 מ"ר |
| ב. מכולת לאחסון חומרי הדברה ודישון, 5 מבנים | שטח למבנה : 28.8 מ"ר  | סה"כ : 144.0 מ"ר |
| ג. מכולה למערכת מחשוב השקיה, 1 מבנים        | שטח למבנה : 14.4 מ"ר  | סה"כ : 14.4 מ"ר  |
| ד. מבנים יבילים לחומרי ארזיה, 6 מבנים       | שטח למבנה : 45.0 מ"ר  | סה"כ : 270.0 מ"ר |
| ה. מבנים יבילים למשרדים, 2 מבנים            | שטח למבנה : 18.0 מ"ר  | סה"כ : 36.0 מ"ר  |
| ו. מבנים יבילים לשרותים, 2 מבנים            | שטח למבנה : 12.0 מ"ר  | סה"כ : 24.0 מ"ר  |
| ז. מכולה למבנה שומר, מבנה 1                 | שטח למבנה : 14.4 מ"ר  | סה"כ : 14.4 מ"ר  |
| סה"כ 18 מבנים                               | סה"כ שטח המבנים       | 990.8 מ"ר        |

סה"כ 18 מבנים

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו למבנים קלים ופריקים בלבד ע"פ המסומן בתכנית הבינוי.
- ב. הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת ערבות בנקאית מאת מבקש ההיתר להריסה/פרוק וסילוק של המבנים, המתקנים והתשתיות עפ"י ההיתר והחזרת השטח לקדמותו לשביעות רצון הקרן הקיימת לישראל (בשטחי תמ"א 22) והוועדה המקומית. ע"פי ההיתר תוך פרק זמן ועד לא יאוחר מ- 30/09/2014.
- ד. בנוסף לאמור בסעיף ג' לעיל תנאי למתן היתר בניה בשטח החופף עם תכנית צומת שוקת מס' 57/305/02/7, יהיה מתן התחייבות מאת היזם לפנות שטח זה תוך 30 יום מיום דרישת הרשויות המוסמכות. התחייבות זו תהיה כמפורט בסעיף ג' בשינויים המחוייבים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות למבנים החקלאים.
- ו. תנאי למתן היתר להצבת מיכל דלק יהיה הצבתו במאצרה אטומה למזהמים בנפח 110% מנפח המיכל.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות והרשות המקומית לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים על פי כל דין וקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק הפסולת.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מערכת ניקוז שתמנע הגעת נקז מזוהם ותשטיפים לנחל ולקידוח שוקת 5.

**6.2 פיתוח תשתיות**

- א. יקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, הנחת קוי חשמל, המים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- ב. תשתיות חשמל
- רשת החשמל תהיה מחוברת לרשת החשמל הארצית ויהיה גנרטור לגיבוי.
  - הוראות בינוי ופיתוח
- 2.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו החשמל                             | מרחק מתיל חיפוי | 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'         |

- 2.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל – מחוז דרום.

- 2.3 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- 2.4 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
- 2.5 כמו כן מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. פסולת – כל הפסולת תסולק לאתר מורשה וע"פ דרישות הוועדה המקומית.

ד. מים – אספקת המים תהיה ממערכת מים מרכזית.

### 6.3 חניה

החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן ההיתר.

### 6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. החיוב כפי המקובל במגזר החקלאי בנגב ובאופן יחסי לתקופת השימוש בקרקע.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                       | התנייה                |
|----------|------------------------------------------------|-----------------------|
| 1        | הקמת חממות, מנהרות, בתי צמיחה והמבנים החקלאיים | עם אישורה של תכנית זו |

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו וזכויות הבנייה והשימושים על פיה, יהיו בתוקף עד ליום 30/09/2014. ממועד זה ואילך יהיו התכנית, זכויות הבנייה והשימושים בטלים ומבוטלים. באופן שהשטח יוחזר לקדמותו בהתאם למפורט בסעיף 6.1 ג' לעיל.

## 8. אישורים וחתימות

### 8.1 אישורים

| אישורים להפקדה                             |                                                                            |                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד                                        | -                                                                                                                                                                      |
| ועדה מקומית                                | <p>אנר בן ארא יו"ר</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה מועצה מקומית מיתר</p> | <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה מיתר</p> <p>בישיבה מס' 2007 מס' 12.70</p> <p>החליטה להסליף בפני הועדה המחוזית לאשר את התוכנית.</p> <p>24.2.11</p> <p>י"ר הועדה תאריך</p> |
| ועדה מחוזית                                |                                                                            |                                                                                                                                                                        |

## 8.2 חתימות

| תאריך      | חתימה                                                                                                                                             | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה                   |                    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|--------------------|
| 13.2.2011  |                                                                  | 056961741 | אלעטאונה<br>פרחאן<br>מורשה חתימה | מגיש התכנית        |
|            |                                                                                                                                                   |           | מנהל מקרקעי<br>ישראל             | בעלי עניין<br>בקרע |
| 08.02.2011 | <br>אברהם זאק<br>אדריכל<br>רישיון מס' 37996<br>ת.ז. 0-30365668 | 303656680 | אדריכל<br>אברהם זאק              | עורך התכנית        |

המנהלה לקידום הבדואים בנגב  
המקרקעין נשוא התוכנית שבנדון ניתנו בתמורה  
לפרחאן אלעטאונה (להלן: "המתפרש/ים")  
במסגרת הסכם פשרה עם מנהל מקרקעי ישראל.  
חתימת מנהל מקרקעי ישראל על תוכנית זו הנה  
פורמלית בלבד, מאחר והליכי העברת הזכויות  
בקרע התמורה ע"ש המתפרש/ים טרם הסתיימו.  
אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בתנאי שזו תהיה  
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מינהלת הבדואים

תאריך 13.2.11

ייעוץ קידום  
יורד אור מוסל נמירע נאמיר  
שטח להסדרת החינוך והבדואים

11/11/11

אייל חיון  
מנהל תחום פשרות קרקע  
תמיכה להסדרת החינוך והבדואים

### 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

| תחום הבדיקה                      | סעיף בנוהל | נושא                                                                         | כן | לא |
|----------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| כללי                             |            | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>                     |    | ✓  |
|                                  |            | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                 |    | ✓  |
|                                  |            | אם כן, פרט: _____                                                            |    |    |
|                                  |            | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                     |    | ✓  |
|                                  |            | אם כן, פרט: _____                                                            |    |    |
|                                  |            | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                       |    | ✓  |
|                                  |            | אם כן, פרט: _____                                                            |    |    |
|                                  |            | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:                                       |    |    |
|                                  |            | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית              |    | ✓  |
|                                  |            | • שמירת מקומות קדושים                                                        |    | ✓  |
|                                  |            | • בתי קברות                                                                  |    | ✓  |
|                                  |            | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                         |    | ✓  |
| רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>        |            | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? |    | ✓  |
|                                  |            | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                               |    | ✓  |
|                                  |            | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?       | ✓  |    |
|                                  |            | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                             |    | ✓  |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |            | מספר התוכנית                                                                 | ✓  |    |
|                                  | 1.1        | שם התוכנית                                                                   | ✓  |    |
|                                  |            | מחוז                                                                         | ✓  |    |
|                                  | 1.4        | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)                                             | ✓  |    |
|                                  | 1.5        | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                 | ✓  |    |
|                                  | 1.8        | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)                                       | ✓  |    |
|                                  | 8.2        | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)                                             | ✓  |    |

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| תחום הבדיקה       | סעיף בנוהל   | נושא                                                                                                                                                                | כן | לא |
|-------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| הוראות התוכנית    |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                                                                                                  | ✓  |    |
| מסמכי התוכנית     | 1.7          | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                                                                                                         | ✓  |    |
|                   |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?                                                                                                                                 | ✓  |    |
|                   |              | אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה לעניין פריסת החממות ומחייב לעניין מספר המבנים ותכליתם.                                                                                  |    |    |
| תשריט התוכנית (3) | 6.1, 6.2     | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת                                                                                                                      | ✓  |    |
|                   | 2.2.7        | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                                                                                                           | ✓  |    |
|                   | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)                                                                               | ✓  |    |
|                   | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                                                                                                        | ✓  |    |
|                   | 4.1          | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .                                                                             | ✓  |    |
|                   | 4.3          | קיום תשריט מצב מאושר                                                                                                                                                | ✓  |    |
|                   | 4.4          | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית                                                                                                                 | ✓  |    |
|                   |              | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)                                                                                            | ✓  |    |
|                   |              | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                                                                                               | ✓  |    |
|                   |              | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט                                                                                                                                        | ✓  |    |
| איחוד וחלוקה (5)  | 1.8          | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות                                                                                                                       | ✓  |    |
|                   | פרק 12       | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | ✓  |    |
|                   | פרק 14       | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                                                                                                | ✓  |    |
| טפסים נוספים (5)  | 1.8          | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע                                                                                                            | ✓  |    |

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אברהם זאק, מספר זהות 303656680, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 108/02/15 ששמה תכנית זמנית להקמת חממות, מנהרות ובתי צמיחה אזור מיתר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 37996.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**
  - א. אבי ארד, מודד מוסמך: מדידות המגרש, סריקת תרשים הסביבה עפ"י תכנית מאושרת מס' 57/305/02/7 וסימון ע"ג תכנית המדידה.
  - ב. אליהו טלמון, מודד מוסמך: סימון גבולות התכנית ע"ג תרשים הסביבה עפ"י תמ"א/22 ותרשים הסביבה עפ"י תמ"מ 4/14.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אברהם זאק  
ארכיטקט  
רשיון מס' 37996  
ת.ז. 303656680-0

חתימת המצהיר

08.02.2011

תאריך

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: 108/02/15

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 28/03/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

המודד  
מוסמך  
רשיון  
633

חתימה

633

מספר רשיון

אבי ארד

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 28/03/07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבי ארד  
מודד מוסמך  
רשיון  
633

633  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---------------------------------------------|

אני החתום מטה אליהו טלמון, מספר זהות 5587381,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 108/02/15 ששמה תכנית זמנית להקמת חממות, מנהרות ובתי צמיחה אזור מיתר (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום "מודד מוסמך" ויש בידי תעודה מטעם הגוף מחשבים אשר המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 437 או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום ----- שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מדידות המגרש, סימון גבולות התכנית ע"ג תרשים הסביבה עפ"י תמ"א/22 ותרשים הסביבה עפ"י תמ"מ 4/14.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אליהו טלמון  
מס' 437 מוסמך

חתימת המצהיר

10/2/11

תאריך

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---------------------------------------------|

אני החתום מטה גילי אמסילי, מספר זהות 036067403,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 108/02/15 ששמה תכנית זמנית להקמת חממות, מנהרות ובתי צמיחה אזור מיתר (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום "יועץ תנועה" ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 120422 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום ----- שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מדידות המגרש, סימון גבולות התכנית ע"ג תרשים הסביבה עפ"י תמ"א/22 ותרשים הסביבה עפ"י תמ"מ 4/14.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**גילי אמסילי**  
**תכנון תנועה**

חתימת המצהיר

10/2/11

תאריך

## נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| ל"ר                                  |                     |                    |       |

טרם אישורה של התוכנית:  
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                    |                      |              |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת       | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת חלה.      | ולקחש"פ              |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | • התוספת אינה חלה. |                      |              |

| אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק   |              |                             |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה                      | תאריך ההחלטה | החלטה                       |
| טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר |              | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |