

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

כשנת התכנון והמהותית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 2012 ח 7 ח  
 נתקבל

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 90/305/02/7
שם תוכנית: חממות חקלאיות לתל שבע

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
 סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז הדרום                      הוועדה המחוזית, החליטה ביום:  <u>27/2/12</u>                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>24/5/12</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

הישוב תל שבע מורכב בחלקו מאוכלוסייה שפרנסתה חקלאות. בתחום הישוב לא קיימים אזורים בהם ניתן לבצע פעולות חקלאיות. בתאום עם תוכנית שטחים פתוחים בני שמעון תוכנית מס' 56/305/02/7 שבהליכי הפקדה ובתאום עם תוכנית המתאר החדשה של תל שבע תוכנית מס' 15/172/02/7 אשר נמצאת בהפקדה תוכנית זו מסדירה שטח חקלאי לצורך הקמת חממות חקלאיות מזרחית לתל שבע בשטח, מ.א. בני שמעון, כולל דרך הגישה שאינה עוברת בישוב הקיים והמתוכנן. התוכנית מאפשרת חלוקה למס' חלקות חקלאיות ושבילי גישה חקלאיים ביניהם. השימושים חקלאיים יהיו: בתי צמיחה (חממות), סככות חקלאיות, מחסנים ומתקני תשתית. לא יותרו בשטחים אלו גידול בע"ח ומבנים הנכללים בהגדרת מבנים חקלאיים שאינם יבשים. התוכנית תוכננה באופן שקיים איזון בעבודות העפר בין חפירה ומלוי כלומר עפ"י חישוב מוערך יהיו באתר 222,000 מ"ק עבודות חפירה ו 221,000 מ"ק עבודות מילוי באתר.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

חממות חקלאיות לתל שבע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
90/305/02/7	מספר התוכנית		
189.949 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
27.2.12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
62	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
189500	קואורדינטה X		
572400	קואורדינטה Y		
מזרחית לשוב הבדואי תל שבע		1.5.2 תיאור מקום	
מ.א בני שמעון, מ.מ תל שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
בשטחים הפתוחים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400054	מוסדר	חלק	1	-
100058	לא מוסדר	חלק	-	-
100058/2	מוסדר	חלק	-	1,5,6
100060	לא מוסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
שטח התוכנית נמצא בחלקו בגוש שומה (ישן) מס' 52 חלק מחלקות 1,2,5,12	קיים רישום קודם לחלקה מס' 12 בספר 3 דף 27

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
305/02/7	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
305/02/7	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי	4053	5.11.1992
15/172/02/7	כפיפות			
בהפקדה				
13/172/02/7	כפיפות			9.11.2006

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדרכלים בע"מ	27.2.12		15		מחייב	הוראות התוכנית
			29.2.12	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		א פרוינד תכנון ויעוץ הנדסי	אוקטובר 2010	1	5		מחייב	נספח ניקוז התוכנית
			24.2.11		2			נספח תנאים למחשן הדברה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכים המוגדרים בהוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש ויזם התוכנית**

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6277124		08-6230966	רח' קק"ל 139 - בית ידיעות אחרונות			ועדה מקומית שמעונים				
		08-6293952		08-6293952	ת.ד. 3 תל שבע 84950			מ.מ. תל שבע				

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264221		6264333	רח' התקוה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	086209126	08-6272427	שד' שזר 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616		רמי מרש	אדריכל	
	08-9910649	08-9910649	ת.ד. 25 רח' 33/76 מיקוד 85357		א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	792		אבו ג'אמע זוהדי	מהנדס	מודד
	08 6688949	08 6688849	רח' ככר הגנים 15 ב"ש 84844		א.פרוינד - תכנון ועיצוב הנדסי			אבי פרוינד	מהנדס	יועץ ניקוז

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה חקלאי	המבנה ישמש למיון, עיבוד ראשוני, אריזה ואחסון בקירור של תוצרת חקלאית שמקורה במשק החקלאי שבתחום התכנית. לא יותר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לצורך הפעלת מערכות קירור.
סככה חקלאית	מבנה ששלדו לרבות גגו, בנוי מחומרים קלים כגון מתכת, עץ, חומרים פלסטיים, פאנלי מבודדים וכד'. הסככה מיועדת לבני אדם, ציוד וכלים חקלאיים, תוצרת חקלאית ומיון תוצרת חקלאית, שמקורה במשק החקלאי שבתחום התוכנית, למעט לאחסון חומרים מסוכנים. מתחת לסככה חקלאית, המיועדת לאחסון כלים חקלאיים ייסלל משטח לרבות מבטון תחום בקיר בטון בגובה של 1 מטר שיצופה בחומר אטום לפחמימני דלק ושמנים ובשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק / שמן ומשטח זה יופרד מסביבתו באופן שתשטיפים לא יעברו אל מחוץ לסככה ולא תתאפשר חדירת נגר חיצוני אל הסככה.
חממה / בית צמיחה	מבנה בנוי שלד קל ממתכת עץ וכד' ומכוסה יריעות פלסטיות, זכוכית, רשת וכד'. המבנה ישמש בית צמיחה לגידולים חקלאיים וכד'. מתקני דישון וריסוס ייקורו וימוקמו על תשתית אטומה לחלחול, ויצוידו בכל הנדרש למניעת חדירת חומרים מזהמים לקרקע ולמי תהום. הגידול בחממות ובבתי הצמחיה יותר בגידול בקרקע טבעית וע"ג מצע מנותק.
מחסן חקלאי	מחסן לאחסון חומרים מסוכנים ייבנה ע"פי הנחיות "תנאים למחסן הדברה" הנספח לתכנית זו. בניית מחסן שאינו לצרכי אחסון חומרים מסוכנים, לרבות שלדו וגגו, תהיה מחומרים קלים כגון מתכת, עץ, חומרים פלסטיים, פאנלים מבודדים וכד'. באחד מקירותיו תותר פתיחת חלון אחד, בשטח מירבי 0.5 מ"ר. לא יותר בו שימוש בבולקים או בבטון לבניית השלד או הגג. המחסן ישמש לאחסון כלים חקלאיים וציוד בלבד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חממות בשטח חקלאי בתחום מ.א בני שמעון והסדרת דרך גישה לחממות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הסדרת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה בשטח החקלאי לצורך הקמת חממות.
2. הסדרת דרכי גישה לשטח החממות ע"י זיקת הנאה ע"ג דרך חקלאית.
3. קביעת התכליות המותרות בכל תא שטח.
4. קביעת התנאים למתן היתרי בניה והוראות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

	סה"כ שטח התוכנית – 189.949 דונם
--	---------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		127,857	+127,857	0	מ"ר	חקלאות

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
שטח עתיקות מוכרז	200-202, 101-112	קרקע חקלאית
	1000	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
99.78	189,532	99.78	189,532
0.22	0,417	0.22	0,417
100	189,949	100	189,949

אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	יעוד
99.78	189,532	99.78	189,532	קרקע חקלאית
0.22	0,417	0.22	0,417	דרך מאושרת
100	189,949	100	189,949	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: שטח חקלאי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תאי שטח 101-112 יותרו מבנים ומתקנים חקלאיים יבשים, בתי צמיחה (חממות) לגידול חקלאי, סככות חקלאיות, בתי אריזה, מחסנים, מתקני תשתית כגון: מיכלי מים, צנרות ומתקנים להגברת לחץ. גדרות ותשתיות על ותת קרקעיות.
<b>ב.</b>	בתאי שטח החקלאיים האחרים יותרו שבילים חקלאיים והעברת תשתיות על ותת קרקעיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	ראה הנחיות סביבתיות סעיף 6.7
<b>ב.</b>	<b>בית צמיחה</b> – המבנה יהיה בנוי שלד קל ממתכת או עץ מכוסה יריעות פלסטיק, זכוכית או רשת. מיקום המבנים יהיה בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מתקני דישון וריסוס ייקורו וימוקמו על תשתית אטומה לחלחול, ויצוידו בכל הנדרש למניעת חדירת חומרים מזהמים למי תהום.
<b>ג.</b>	<b>פסולת ועודפי עפר</b> - הקמת מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: מערך נפרד עבור כל אחת מהפסולות: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות חומרי הדברה ואריזות ריקות. כמו כן מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים, פינוי הפסולת וכן עודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים ע"פ כל דין.
<b>ד.</b>	<b>מחסן חקלאי</b> – מידותיו ותיכנונו של המבנה יהיו בהתאם לצרכי הפעילות החקלאית ובהתאם להנחיות משרד החקלאות. מחסן לאחסון חומרים מסוכנים יבנה ע"פ הנחיות "תנאים למחסן הדברה" הנספח לתכנית זו.
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר כל בניה בתחום הדרך.
<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: זיקת הנאה למעבר ברכב</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתא שטח 202 תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב. זיקת ההנאה כאמור תירשם בפנקס המקרקעין. תוכנית מפורטת שתאושר לשכונה עתידית בתחום בו עוברת הדרך כאמור, תקבע את הפיתרון לתוואי דרך הגישה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	אחוזי צדדי-שמאלי	אחוזי צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבנייה לקובעת					מעל לבנייה לקובעת	מתחת לבנייה לקובעת		שרות				עיקרי (1)
										שרות	עיקרי					
כמסומן בתשריט					7.5	90	90	ליור	-	-	-	2000	101-112	שטח חקלאי		

הערה: 1. 90% שטחי הבניה, יאפשרו בכל תא שטח גם מבנים חקלאיים בהיקף של 430 מ"ר שיוכלו לשמש, בין היתר לאריזה ראשונית של התוצרת החקלאית.

**6. הוראות נוספות**

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי בניה לחממות ולמבנים חקלאיים ינתנו באישור ועפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. **תכנית בינוי פיתוח ושיקום** - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך וכוללת 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, פירוט האמצעים לרבות הסדרת השטח, גינון ועיצוב שתכליתם מזעור הפגיעה בסביבה ובנוף.
- ד. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, תרשים סביבה של המקום, פרוט מיקומם ושימושם של כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' מהמבנה המבוקש.
- ה. בסמכות הוועדה המקומית, לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי – סביבתי, או שמיקומם איננו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן או את הצרכים התכנוניים לאזור. בסמכות הוועדה המקומית, לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתר הניה, לגבי כל מגרש או תת מגרש אם תהיה משוכנעת כי צורת המגרש / תת מגרש, גודלו, מצבו או איתורו, יפריעו לביצוע תכנית זו, או במקום בו השטח ואו סוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.
- ו. **תנאים בדבר עיצוב ארכיטקטוני ונופי** - כל בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיחו חזות נאותה המשתלבת בסביבה לרבות הוראות בדבר חומרי הגמר של חזיתות וגג המבנה וגווניהם, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט הכל כפי שתקבע הוועדה המקומית ובלבד שלא יהיו מנוגדות להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
- ז. שימוש חורג במבנה חקלאי יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- ח. אישור כיבוי אש – לא תותר כל בניה, אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תוכנית מתאימה לשביעות רצונם.
- ט. אישור רשות הניקוז לתוכנית ניקוז כוללת למתחם.
- י. אישור מהנדס הוועדה בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק פסולת מסוגים שונים לרבות פסולת חקלאית לאתר פסולת מאושר ומוסדר ע"פי כל דין. יש להגיש חשבונות בדבר פינוי הפסולת החקלאית הקיימת בשטח לאתר מוסדר עפ"י כל דין למשרד להגנת הסביבה.
- יא. בקשה להיתר לביצוע דרך חקלאית, תכלול בין היתר חתכים לאורך ולרוחב, לרבות פרוט חומרי הריבוד ופתרונות לצמצום הפגיעה בנוף.
- יב. שימוש חורג מחשימושים המותרים בתכנית, יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- יג. היתר בניה עבור מחסן לאחסון חומרים מוסוכנים יותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית כי היתר תואם את הוראות של נספח, תנאים למחסן הדברה" ואת תנאי המשרד להגנת הסביבה להיתר רעלים.
- יד. היתרי בניה ינתנו בתנאי הגשת תוכניות מפורטות למים וביוב לאישור משרד הבריאות.
- טו. היתרי הבניה יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.3 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

**6.4 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.5 עתיקות**

השטח המסומן בתשריטט בסיומו שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

**6.6 תשתיות**

**א.** 1. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.

**ב. חשמל**

1) כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת חשמל מרכזית.

2) **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים** – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח
35.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימלים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**ג. מים** – תבוצע מהמערכת הארצית

**ד. ביוב** תכנית מערכת השפכים תאושר ע"י משרד הבריאות

**ה. ניקוז** מערכת הניקוז תבוצע בהתאם לנספח ניקוז מחייב המצורף לתוכנית זו.

**6.7 הנחיות סביבתיות**

**א. חומרים מסוכנים:**

- לכל בקשה להיתר בניה, עבור מבנה חקלאי בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או איחסונם (לרבות חומרי חיטוי, ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, דלקים, שמנים ועוד), יוצגו פתרונות לאיחסון ואיסוף פסולת, בין היתר באמצעות מבנים מקורים בעלי תשתית אטומה המוצבים באזור תחום, נעול ומשולט, בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג – 1993.
- הוראות למקרה שבו תוקם שכונת מגורים בגורמים בסמיכות לתוכנית:
  - 2.1. במידה ויעשה שימוש בחומרים לחיטוי קרקע, לשם צמצום חשיפת אנשים המתגוררים בסמוך לחלקות חקלאיות לחומרים המיושמים, לא יבוצע כל חיטוי קרקע במרחק הקטן מ- 100 מטר מבתי מגורים ובמרחקים שבין 100 ל 600 מטר יבוצע חיטוי קרקע רק ע"י חיפוי חוסם או איטום של בתי הצמיחה ובאופן בו ימנע לחלוטין מפגע זיהום אוויר וריח כתוצאה מפעילות מתחם החממות המוצע בתוכנית.
  - 2.2. לשם הקטנת החשיפה של תושבים לחומרי הדברה בהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"ה – 2005. יישום חומרי הדברה בקרבת מבני מגורים יתבצע רק וכאשר מהירות הרוח בזמן ביצוע הפעולה תהיה לפחות 5 קמ"ש ובתחום של 50 מ' מבתי מגורים לא יותר כל שימוש בחומרי הדברה מקבוצת סיכון 1 ו 2. המגדל יצטייד במד מהירות וכיוון רוח.

**ב. פסולת מוצקה:**

כל בקשה להיתר בניה, תפרט את הדרך לאיסוף וסילוק הפסולת המוצקה, לאתר פסולת מאושר ומוסדר, ע"פ כל דין תוך נקיטת כל האמצעים למניעת גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח. פסולת בנין תופנה למפעלי מחזור לפסולת בנין: א.ת עד הלום, א.ת. אשדוד, אתר פסולת יבשה במתחם דודאים או לכל אתר מאושר אחר.

- ג. זיהום אוויר:**  
פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף, לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה, מעבר לריכוז המירבי המותר בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב – 1992.
- ד.** מפגעי 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.
- ה. פסולת חקלאית:**  
פסולת חקלאית תאסף ותעבר באחריות החקלאים, לאתר פסולת מאושר ומוסדר ע"פי כל דין. פסולת חקלאית אורגנית תופנה למתחם דודאים או לכל אתר מאושר אחר. פסולת חקלאית יבשה, לרבות פלסטיק, זכוכית, עץ מעובד וגרוטאות מתכת תופנה לאתר שריג או דודאים או כל אתר מאושר אחר. מומלץ כי פסולת בת מחזור תופנה למפעלי מיחזור מאושרים ומסודרים ע"פ כל דין.
- ו.** אגירת מי נקז, נגר, תשטיפים וכיוצ"ב לרבות אמצעים לסילוקם או אגירתם בתחום התכנית:
- 1) מי נגר עילי מגגות בתי הצמיחה, אשר לא באו במגע עם דשן, חומרי הדברה וחומרי הזנה, ינוצלו כמי השקיה או יוחדרו לקרקע בתחום התכנית.
  - 2) מי נקז של מי ההשקיה ותשטיפים, יש לפעול על פי ההנחיות כדלקמן:
    - 2.1 לא יזרים מגיש הבקשה להיתר בניה מי נקז בתי צמיחה לשטח הפתוח.
    - 2.2 מגיש הבקשה להיתר בניה יעשה שימוש במי הנקז בהתאם לאפשרויות הבאות:
      - 2.2.1 מערכת פתוחה למיחזור מי נקז – השקיית גידולים אחרים בקרקע בשטח פתוח ובקרקע בבתי הצמיחה.
      - 2.2.2 מערכת סגורה למיחזור מי נקז – השקיית אותו הגידול או גידולים אחרים במצעים מנותקים.
    - 2.3 במידה ואין אפשרות למחזור את מי הנקז, יזרים מגיש הבקשה להיתר הבניה אל מערכת הביוב לאחר קבלת אישור מהרשות המקומית.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע התוכנית

א. בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

### 7.2 מימוש התוכנית

א. התכנית תבוצע במשך כ 10 שנה.

**8. חתימות**

תאריך: 29/12/09 מספר תאגיד:	שם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה שם רשות מקומית: ועדה מקומית שמעונים	מגיש התוכנית
תאריך: 22.3.12 מספר תאגיד:	שם: א.א.א.א.א. שם רשות מקומית: מ.מ.תל שבע חתימה: <i>חתימה המועצה המקומית תל-שבע</i> (מجلس بل السبع الخليل)	יזם התוכנית
תאריך: 12/3/12 מספר תאגיד:	שם: התאגיד אדריכלים בע"מ יצחק נפחא 25 ת.ד. 17509 תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ 08-6200126 ימסס 08-6270689	עורך התוכנית
תאריך: 24/3/12 מספר תאגיד:	שם: <i>חתימה: ראש הרשות</i> תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מינהל מקרקעי ישראל מהח הדרום	בעל עניין בקרקע