

6008475

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 323/03/20

שם תוכנית: זרעי ג'נסיס - מפעל באשלים

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: רמת הנגב

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
21.05.2014

הפקדה (מתן תוקף)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 21.05.14  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 21.05.14  
 נ"ר הוועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית**

בחלוף כ- 16 שנים מיום הקמת ג'נסיס, מתבסס המפעל לייצור זרעים אורגניים, שהוקם באשלים כאקט ציוני ללא מרכאות, ומהווה מקור תעסוקה לחתך רחב של בעלי מקצועות, הכוללים סגל טכני ומנהלי, כמו גם חוקרים ואקדמאים.

תוך ציפיה מציאותית וחזון, ולשם מימוש הפוטנציאל הטמון במפעל מבורך זה, תשונה הגדרת ייעוד שטחים 'לתכנון בעתיד', לייעוד הצפוי למלאות אותם שטחים בו: 'קרקע חקלאית'. בשטח בעל ייעוד כזה, יתפתח ויבוסס הגידול החקלאי באופנים שונים: בבתי-רשת, בחממות ובגידול בשטח הפתוח. משום פיתוח קו הייצור, הכולל ניסויים, מעבדות, מבדקי-תקינה, יחד עם מכירת התוצרת באופן מקוון, והצפי בגידולו הפיסי עם התרחבות השטח החקלאי האמור, ייוחד הייעוד לכדי: 'מסחר, תעשייה-קלה ומלאכה'. לפיכך, יכילו הייעודים העיקריים האמורים, את הדרכים הפנימיות בהם.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	זרעי גינסיס – מפעל באשלים.
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	323/03/20
1.2	שטח התוכנית	126.085 ד'.
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר מהדורה בשלב 1</li> <li>• תאריך עדכון המהדורה 07.05.2014</li> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• לפי סעיף בחוק</li> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• לא</li> </ul>

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת הנגב.
		קואורדינטה X	171,800
		קואורדינטה Y	541,500
1.5.2	תיאור מקום	החלק הצפוני, במתחם האזור המשקי של הישוב אשלים, הממוקם ממזרח לאזור המגורים, אליו מובילה דרך אחת, מתוך הישוב.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית רמת הנגב.
		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אשלים
		שכונה	אזור משקי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39842	• מוסדר	• חלק	16, 15, 11, 3-8	17, 14, 13

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05.07.2007	5689	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית 20\מק\3025 – ממשיכות לחול	• שינוי	מפורטת מס' 20\מק\3025

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מנחם אופיר	29.04.2012	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
		מנחם אופיר	29.04.2012	1	-	1:2,000	מחייב	תשריטת התוכנית
		אפיק - הנדסת סביבה והידרולוגיה	יוני 2013	-	14	-	מחייב	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
		נגב תים - אליהו טלמון - מודד מוסמך ושמאי מקרקעין	21.05.2012	-	8	-	מחייב	טבלת הקצאה ואיזון

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				זרעי גינסיס	012181038	אשלים, ד.ג. חלוצה	08-6557976				

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				זרעי גינסיס	012181038	אשלים, ד.ג. חלוצה	08-6557976			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכר				זרעי גינסיס	012181038	אשלים, ד.ג. חלוצה	08-6557976			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	הנדסאי אדריכלות	054347497	ה/16366			ת.ד. 171, מדרשת בן גוריון 8499000		050-8266494		ofirmenahem@gmail.com
מודד	מודד מוסמך		מ/1230			רח' אהרון מסקין 78, ב"ש, 84647	077-3010523	052-5261519	077-3202586	

**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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

- שינוי ייעוד מ- "שטח לתכנון בעתיד" ל- "קרקע חקלאית".
- הגדלת שטחים בייעוד ל- "תעשייה, ע"י ביטול דרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת שטחים בייעוד ל"קרקע-חקלאית" (ע"י שינוי ייעוד מ- "שטח לתכנון בעתיד" וביטול דרכים קיימות), לצורך בניית חממות, בתי-רשת, והגדלת שטחים לגידול בשטח פתוח, יחד עם הגדלת שטחים בייעוד ל- "תעשייה" (ע"י שינוי ייעוד מ- "דרך קיימת"), לצורך הרחבת השטח להוספה ו/או הרחבה של מבנים לעיבוד, ייצור ומחקר, חממות ובתי-רשת כשטחי-מחקר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	126.085
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	21,483	-	+12,966	8,517	מ"ר	תעשייה (עיקרי – בניה)

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 שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלבנטי	701	קרקע חקלאית
			לא רלבנטי	700	תעשייה
			לא רלבנטי	1001	דרך מאושרת
			לא רלבנטי	1101	דרך מוצעת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
60.17	75,873	קרקע חקלאית		48.67	61,364	שטח לתכנון בעתיד
34.08	42,966	תעשייה		31.76	40,049	אזור משולב: מסחר, תעשייה קלה ומלאכה
5.71	7,197	דרך מאושרת		19.57	24,675	דרך מאושרת
0.04	49	דרך מוצעת				
100	126,085	סה"כ		100	126,088	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית.</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	גידול בתי-רשת, בחממות ובשטח-פתוח.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	1. תתאפשר הקמת בתי-רשת ומבני חממות, לצד גידול בשטח פתוח. 2. תכנון המבנים החקלאיים יהיה ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: תעשייה.</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	ייצור בתעשיה חקלאית, עיבוד מוצרים חקלאיים, ומחקר-חקלאי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	1. תתאפשר הקמת מבנים חדשים (שמטרתם: ייצור בתעשיה חקלאית, עיבוד מוצרים חקלאיים, ומחקר-חקלאי), בתי-רשת, מבני חממות, ומבנים אחרים, לצורך: עיבוד, מיון, אחסנה, קירור, אריזה ושיווק התוצרת החקלאית לסוגיה, וכן – מבני מלאכה, תפעול, מעבדות, ומשרדים, לשימוש התעשיה החקלאית.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
ב.	שטח למעבר כלי רכב מכל סוג.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
ב.	1. שימושים אפשריים נוספים יהיו: חנייה, גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים וקווי-תשתית.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח (דונם)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת		בכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	1	8	60	-	-	60	25,779 מ"ר	0	0	10%/4,296	50%/21,483	42.966	700	תעשייה
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	1	8	90	-	-	90	68,285 מ"ר	0	0	10%/7,587	80%/60,698 <sup>1</sup>	75.873	701	שטח לעיבוד חקלאי

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

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בנייה למבנים החקלאיים יהיה תאום עם משרד החקלאות.
3. היתרי הבנייה לתכליות והשימושים המותרים יוצאו בתאום עם היחידה הסביבתית רמת נגב.
4. תנאי למתן היתר לכריתה והעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ב' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. היתר לתוספת בנייה בייעוד לתעשייה, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

**6.2 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

**6.3 היטל השבחה**

יוטל היטל השבחה כחוק.

**6.3 הנחיות כלליות לתשתיות**

- א. כל מערכות התשתית יבוצעו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- ב. 1. חשמל: לא יינתן ללא היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
 2. קרבת קווי חשמל עיליים: יינתן היתר בניה רק לבניה במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו-אנכי, המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- | סוג קו החשמל       | מרחק מתיל חיצוני | מרחק מציר הקו |
|--------------------|------------------|---------------|
| קו מתח חשמל נמוך   | 3 מ'             | 3.5 מ'        |
| קו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ'             | 6 מ'          |
3. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק אופקי הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
 4. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אחשור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.  
 ג. ביוב – השפכים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב אשלים.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי.	
	לא רלבנטי.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 20/5/14	חתימה:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 012181038	תאגיד: זרעי ג'ניסיס	
תאריך: 20.5.2014	חתימה:	שם: מנחם אופיר
ת.ז.: 054347497	תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 20/5/14	חתימה:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 012181038	תאגיד: זרעי ג'ניסיס	
תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.י.
מספר תאגיד:		תאגיד:
תאריך: 20/5/14	חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 012181038	תאגיד: זרעי ג'ניסיס	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי הסכום בלבד, אין בה כדי לחקוק כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין למען הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין חשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית תאריך: 20.05.14

אדר'   
 מרחה עסקאות  
 מרחב עסקאות  
 רשות מקרקעי ישראל