

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/122/02/26

שם תוכנית: מתחם חממות ירוחם

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
16.11.2014  
נתקבל

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: ירוחם  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18/11/14  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אשר  
 התכנית נקבעה טענה אשר  
ניגד הוועדה המחוזית  
תאריך: 18/11/14

י.ו. 6974. מיום 26/11/14 עד 3068

**דברי הסבר לתוכנית**

במסגרת תכנית המתאר החדשה לירוחם מציעה המועצה המקומית יצירת מרחב לחקלאות מיוחדת בקרבת אזור המגורים ובצמוד לשטחי התעשייה של המועצה. האתר המוצע נכלל במשבצת קרקע ביעוד שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות עפ"י תכ' מתאר מקומית מס' 122/02/26.

מטרת התכנית המוצעת – להקצות שטח ביעוד חקלאי מיוחד להקמת חממות לגידול צמחי תבלין. לשם כך יותר להתוות דרכי גישה, הקמת מבנים לבתי קירור ואריזה, בניני ספח למנהלה, שירותים ואחסון כלים חקלאיים, חומרי דישון והדברה כמו כן בנית מרחבים מוגנים.

בתחום האתר יותר שימוש מצומצם ומבוקר להפעלת תירות כפרית ע"י הקמה והפעלה של מקומות (דוכנים) למכירת תוצרת חקלאית משטחי הגידולים בחממות.

במסגרת עבודות הפיתוח תותר הקמתם של מאגרי מים להשקיה, התקנת מערכת תאורה היקפית ומרכזית, מערכות מים ביוב וניקוז וכל מתקן המיועד לשרת את התפעול והתחזוקה היעילים של המקום. האתר מתוכנן לאפשרויות ניהול ופיתוח בשלמות או בשלבים, בהתאם לנסיבות ולתקציבי המימון לפרויקט. כל המערכת הלוגיסטית של פתוח בשלבים, חלוקה לשטחי עיבוד חקלאי, אחסון, קירור, אריזה ושינוע יהיו תחת קורת גג מנהלית מרכזית בכפוף ובתאום עם הרשות המקומית ירוחם.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתחס חממות ירוחס	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
4/122/02/26	מספר התוכנית		
862.4 ד'		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
03	מספר מהדורה בשלב		
23.09.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>ירוחם</b>
	קואורדינטה X	194300/195750
	קואורדינטה Y	546000/544900
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	צפונה - לאזור תעשייה דרומה - לדרך ארצית מס' (204) ירוחם דימונה	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	מועצה מקומית ירוחם
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות
	<b>נפה</b>	באר-שבע
	<b>יישוב</b>	ירוחם
	<b>שכונה</b>	לי"ר
	<b>רחוב</b>	לי"ר
	<b>מספר בית</b>	לי"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39073	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
39073	לי"ר
39799	לי"ר
100167	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.12.2010	6173	• ליעודי קרקע ושימושים, דרכים, מגבלות בניה.	• כפיפות	122/02/26
27.12.2005	5474	• "שטח פתוח מיוחד ושטח לתעסוקה" (סעיף 7.1.1: ס"ק 1/א')	• כפיפות	תמ"א 35
23.01.2000	4845	• שימושים מותרים, ראה סעיף 8.2	• כפיפות	תמ"מ 14/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משה אורון	23.09.2014	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	משה אורון	23.09.2014	1	ל"ר	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	משה אורון	23.09.2014	1	ל"ר	1:2500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבי פרוינד	25.03.2012	ל"ר	5	ל"ר	מנחה	נספח מים וביוב- הוראות
	ועדה מחוזית	אבי פרוינד	25.03.2012	1	ל"ר	1:2500	מנחה	נספח מים וביוב- תשריט
	ועדה מחוזית	זאב גולד-	13.03.2012	ל"ר	13	ל"ר	מנחה	דו"ח ניקוז
	ועדה מחוזית	שמואל שגל	04.09.2012	1	ל"ר	1:2500	מנחה	נספח מס' 4 - תנועה
	ועדה מחוזית	מוטי פוגל	07.12.2010	ל"ר	3	ל"ר	מנחה	מסמך הנחיות תכנית חשמל ומערכות מתח נמוך
	ועדה מחוזית	מוטי פוגל	15.12.2010	1	ל"ר	1:2500		תוכנית חשמל ומערכות מ.ג.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריט.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	libir@wzo.org.il	08-6295601		08-6295603	הנרייטה סולד 1 באר שבע	מס' תאגיד	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
www.yerucham.co.il	08-6598265		08-6598270	ת.ד. 1, ירוחם-80550	מס' תאגיד	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	קריית הממשלה התקוה 4 בייש	מס' תאגיד	רשות מקומית	מספר זהות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Oronarch@netvision.net.il	08-6900329	0523633685	08-6469065	הגת 2, עומר	512721085	מ.ע. אורן בע"מ	09860	030253835	030253835	משה אורן	מדריכל	עורך ראשי
medva@medva.co.il	03-6487272		03-6485999	הברזל 3, ת"א	512708116	מדבא מדידות בע"מ	368	005921295	005921295	אריה פישמן	מודד מוסמך	מודד
mashav@inter.net.il	03-9611437	0506865140	03-9414820	ממשה לוי 14 ראשלי"ע		משב מדידות ושרותי ביצוע	699	055548127	055548127	יוסי כהן	יוסי כהן	
avil@ma-tamar.co.il	08-6688949	0506655645	08-6277065	רח' הנגים 15, באר שבע, 84844	לי"ר	א.פרויט-תכנון וניהול פרויקטים	105928	022187447	022187447	אבי פרוינד	מתנדס	יועץ מים וכיבוב
mahod@mahod.co.il	08-6288070		08-6288060	רח' יהודה		מהוד מהנדסים בע"מ				שמואל שכל	מתנדס	יועץ תנועה
fogel-m@zahav.net.il	08-6209475		08-6284940	בייש 84249 רח' יהודה	511529547	א.פ.א. מהנדסה בע"מ	017981	004212429	004212429	מוטי פוגל	מתנדס	יועץ השמל
mashav@inter.net.il	03-9611437		03-9414820	ת.ד. 1714031 ראשון לציון	511527293	משב מדידות ושרותי ביצוע	00017302	014475198	014475198	זאב גולן	מתנדס	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
קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות	שטח גידול צמחים בתוך חממות או בתי צמיחה מבוקרים לטיפוח צמחי תבלין וכן מבני ספח נלווים בהקשר לעבודה חקלאית זו.
רצועת תיירות כפרית	יותר למגדלים במקום מכירה ישירה של תוצרת עצמית במתכונת תיירות כפרית, הפעילות תותר מדוכנים מתקנים ניידים ומתקפלים לשימוש מוכרים וקונים - הכול תחת בקרת החברה המנהלת.
רצועה תפעולית	מספר ריכוזים של מבני ספח לשרות למטרות אחסון, קירור, אריזה ושיווק תוצרת חקלאות. מבנים מניה בת קיימא להפעלה סדירה של האתר.

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**

הגדרת שימושים ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות להקמת בתי צמיחה וחממות לגידול חקלאי כולל מבני שרות, כמו כן הנחיות לביצוע עבודות תשתית ופיתוח באתר למטרה זו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הקצאת שטח לעיבוד חקלאי לגידול צמחי תבלין במבני חממות בתחום תא שטח 1. תא שטח זה ינוהל ע"י ארגון מנהלי כלכלי מצד הרשות המקומית אשר יתווה חלוקה פנימית של אזורי פעילות חקלאית ושטחי תפעול האתר בהיבט הגידול, האיסוף, הקירור והשינוע של התוצרת(התבלינים). באזור זה יותרו השימושים הבאים:

- הקמת והפעלת חממות ובתי צמיחה לתבלינים.
- בנית מתקנים ומבנים למנהלה, אחסון אריזה ושינוע תוצרת חקלאות.
- סידורים מתאימים למחזור וסילוק פסולת חקלאית.
- פיתוח נופי והסדרת ניקוז השטח.
- העמדת דוכנים ואמצעים למכירת מוצרים במסגרת תיירות כפרית.
- התוויה וסלילה של דרך גישה מס' 26 וכן סלילת דרך פנימית פרטית לשימוש צרכי הפעלת האתר.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 862.4 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעוד
עצים בוגרים	קו גז ומגבלות בניה מקו גז			
1	1	1	1	קרקע חקלאית
	1,3,4,5		2,3,4,5	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
93.70	808,050	93.70	808,050
6.09	52,536	4.65	40,156
0.21	1,814	1.65	14,194
100	862,400	100	862,400

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
93.70	808,050	93.70	808,050
6.09	52,536	4.65	40,156
0.21	1,814	1.65	14,194
100	862,400	100	862,400

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	<p><b>בתי גידול ובנייני תפעול:</b>            תותר הקמה והפעלה של בתי גידול לחקלאות מבוקרת הן בתנאי אקלים ובקרת השקיה.</p> <p>- <b>תיירות כפרית:</b>            יותר למגדלים שבמקום למכור ישירות תוצרת עצמית במתכונת מסגרת תיירות כפרית. פעילות זו תהיה תחת בקרה של החברה המנהלת של האתר. פעילות זו תתבצע מדוכנים ומתקנים ניידים ומתקפלים לשימוש מוכרים וקונים.</p> <p>- <b>בינוי מבני מנהלה, אחסון, תפעול ושוק:</b>            יאוותרו ריכוזים למבנה ספח לשרות למטרות איחסון, קרור אריזה ושוק תוצרת חקלאית. ריכוזים אלה הכוללים מספר מבנים (2-3 יח') יבנו מבניה בת קיימא עם כל הדרוש פיזית וטכנולוגית להפעלה סדירה של האתר. – (ראה סעיף 4.1.2 ס"ק ג' שלהלן – 'מבני ספח לשירות')</p>
ב.	<p><b>בניה ופיתוח:</b></p> <p>- שטח האתר כ- 800 דונם, ואילו השיפוע הממוצע כ- 0.7-0.8% למתן היתר יבוצע פתרון לאזור ע"י הסדרת שיפועי הקרקע תוך עיבודי טרסות למיניהם. בעבודות חפירה ומילוי מבוקרים. יש לדאוג לחסכון מרבי בכל הקשור להיווצרות של כמויות עפר. תוגש תכ' מפורטת לאישור הוועדה המקומית ירוחם.</p> <p>- מבני חממות ובתי צמיחה לגידול צמחים תואמי חסכון במים בגובה עד 5 מ' מפני הקרקע.</p> <p>- התוויה וסלילת דרכי גישה פרטיות.</p> <p>- מעברים לשימוש העובדים והכלים החקלאיים לטיפול ואחזקה של מבני החממות.</p> <p>- הקמת מאגרי מים לוויסות השקיה.</p> <p>- הקמה והתקנה של מערכות מ"ם, ביוב וניקוז.</p> <p>- הנחת מערכת תשתית חשמל הכוללת התקנת שנאים ותאורה.</p> <p>- עבודות פיתוח כולל גידור, הקמת סוללות ומערומי עפר, קירות תמך ומעברי מים.</p> <p>- הקמת ביתן שמירה ובקרה.</p> <p>- התקנה והסדרה של אתר לטיפול בריכוז וסילוק פסולת חקלאית עפ"י תאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	<p><b>מתקנים ותפעול האתר:</b></p> <p>(א) יותר במסגרת הפיתוח, התוויה של דרכי גישה לתפעול שוטף בחממות ובנייני ספח.</p> <p>(ב) הקמת מתקנים ומיכלי אגירה למים לוויסות השקיה.</p> <p>(ג) הנחת מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז עם עבודות גידור, מערומי עפר, קירות תמך ומעברי מים.</p> <p>(ד) עפ"י דרישת החברה הלאומית לדרכים מע"צ לא תותר נגישות ישירה מדרכים 204 ו- 225 לחלקות הגובלות בהן לרבות לחלקות החקלאיות.</p>
ב.	<p><b>בינוי תיירות כפרית:</b></p> <p>(א) סה"כ שטח מבנה ליצרן למטרות תצוגה ומכירה לא יעלה על 2.5% ולא יותר מ- 50 מ"ר מיח' מזערית של קרקע חקלאית הנ"ל (20 דונם) ולא יעבור גובה של 3 מ' מפני הקרקע הצמודה.</p> <p>(ב) חומרי הבניה יהיו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ג) פרטי הגמר של המבנים במתחם תיירות כפרית יהיו אחידים בגוון ובטקסטורות (טיח, אלומיניום, צבע וכדו') עפ"י בחירת המנהלה ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית. מראה המבנים יהיה אחיד ומשתלב בסביבה.</p> <p>(ד) פרטי המצללות במתחם תיירות כפרית יהיו אחידים בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>

<p>ה) לאזור מבני תיירות כפרית יבוצעו סידורי תנועה לשטחי חניה עפ"י תקן. ו) יוסדרו מתקנים ושירותים נלווים בתאום משרד התיירות והחקלאות, עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כולל תשתיות ותאורה. ז) שילוט עפ"י דגם אחיד בתאום מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><u>מבני ספח לשרות:</u> חומרי הבניה ופרטי הגמר של מבני הספח והשירות יהיו אחידים בגוון ובטקסטורות (פנל מבודד, בלוק אפור, איטונג, טיח, אלומיניום, צבע וכדו') בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובלבד שמראה המבנים יהיה אחיד ומשתלב בסביבה, גובה המבנים לא יעלה על 8 מטרים - בשתי קומות כולל מתקנים הנדסיים 1 - 5 מ' בקומה אחת.</p>	ג.
<p><u>תחום מגבלות בניה ופיתוח</u> א. לא תופקד כל תכנית ולא יינתן כל היתר בניה, ולא תבוצע כל עובדת בניה, פיתוח שטח (לרבות ביצוע כל עבודת חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה) נטיעות עצים, הנחת קווי ומתקני תשתית וכו' אלא לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי ואישור עם בעל הרישיון. המגבלות כאמור לא יחולו על תאי השטח המיועדים לשטחי אחסנה והתארגנות. ב. למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, ניתן יהיה באישור רשות הגז הטבעי, ובעל הרישיון לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ-2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים. ג. כל עבודה לרבות נטיעות בתחום מגבלות הבניה של קו החלוקה תתואם עם בעל הרישיון. ד. בתחום "מגבלות בניה ופיתוח" יותרו כל העבודות המפורטות בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי. ה. אתר העבודה, למעט דרכי גישה, לא יחרוג מתחום מגבלות הבניה והפיתוח. שטחי אחסנה והתארגנות ימוקמו בתוך אתר העבודה בלבד, אלא אם כן, שוכנעה רשות הרישוי כי מטעמים של בטחון או שמירה על איכות הסביבה, יש למקם את שטחי האחסנה וההתארגנות מחוץ לגבולות התכנית.</p>	ד.

שם ייעוד: דרך קיימת ומוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך מאושרת ומוצעת.	א.
הוראות	4.2.2
התווית עבודות קרקע למצעים וסלילה. בתחום הדרך יותרו עבודות פיתוח נופי, מעבר תשתיות ועבודות ניקוז.	א.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	שטח שטח ת"מ (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית ת"מ (השטח)	צפיפות (יחיד ציפיות)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' ת"מ שטח (מ"ר)	יעוד										
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי												
אזורי	שטחי שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר	השטח	לדונם נטו	—	67.70	—	—	—	—	קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות יכולה:										
													קדם צידי- צידי- שמאלי	—	—	—	—	—	—	—	—	קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות
כמסומן בתשריט	—	1	א.1=6.0 מ' ב.1=5.0 מ' ג.1=4.0 מ' ד.1=3.5 מ'	67.70	—	—	67.70	—	—	—	—	קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות										

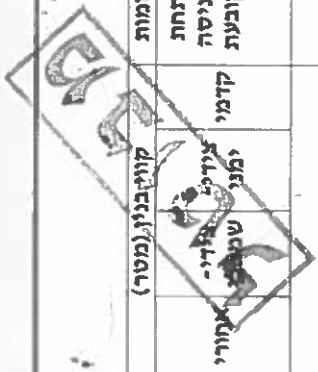
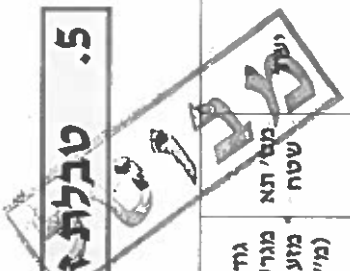
מינהל התכנון - מחוז דרום  
תיקון עותק סופר  
דף מס' 13  
מתוקן בתאריך  
24.5.2020  
להחלטת ועדה מיום 24.5.2020  
מוכרת הועדה:

הערה:

- (1) קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות יכולה:
- (א) חממות לגידול תבלינים או כד': עד – 66.83% כיסוי קרקע
- (ב) מבני ספח: אריזה, קרוו, אחסון: עד – 0.55% כיסוי קרקע
- (ג) מבנים חקלאות תיירותיות: עד – 0.16% כיסוי קרקע
- (ד) מקלטים ושרותים טכניים: עד – 0.16% כיסוי קרקע
- 67.70% המהווים כ- 547,000 מ"ר

- (2) גובה המבנים יקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר – באישור היעדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר את מבני החממות, ריכוז מבני ומתקני התפעול.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע



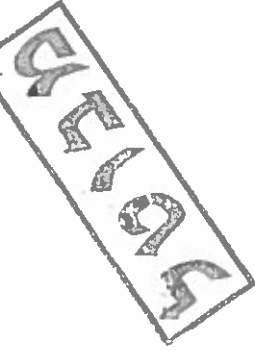
קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קובי עת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (מס' תא)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות יכלול :
								מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות		
כמסומן בתשריט	—	1	$6.0 = 1.1$ $5.0 = 1.1$ $4.0 = 1.1$ $3.5 = 1.1$	67.70	—	—	67.70	—	—	—	20,000	1

הערה:

(1) קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות יכלול :

- (א) חממות לגידול תבלינים או כדוי : עד - 66.83% כיסוי קרקע
  - (ב) מבני ספח : אריזה, קרוור, אחסון : עד - 0.055% כיסוי קרקע
  - (ג) מבנים לחקלאות תיירותית : עד - 0.016% כיסוי קרקע
  - (ד) מקלטים ושרותים טכניים : עד - 0.016% כיסוי קרקע
- מ"ר 547,000 - 67.70% המהווים כ- 547,000 מ"ר

(2) גובה המבנים יקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר – באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול גם היתר את מבני החממות, ריכוז מבני ומתקני התפעול.



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

1. תנאי להוצאת היתרי בניה כפוף לאישור נספח הבינוי ע"י הועדה המקומית ירוחם.
  2. השלמת גישה לאתר ע"י סלילת דרך מס' 26 כולל מעגל התנועה.
  3. הקמת מבני שרות וספח בהיקף הדרוש לתפעול האתר ע"י הקמת מתקני קרוור, אריזה וסידורי מנהלה ומשלוח לשווק בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים לדבר. היקף הבניה יקבע ע"י החברה המנהלית.
  4. אישור נספח לפיתוח ותכנון נופי מפורט כחלק בלתי נפרד מההיתר הכולל פירוט עבודות עפר לחפירה ומילוי, עיבוד מפלסים ע"ג שתית למשטחי החממות הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ואישורה.
  5. אישור להתאמת דגם מבנה החממה לקריטריונים והסטנדרטים שנקבעו ע"י החברה המפתחת. הבטחת מיגון במרחב מוגן עפ"י אישור פיקוד העורף.
  6. אישור והתקנת מערכת תשתית למשק תת קרקעי של מתקני תברואה, חשמל, ודרכי גישה.
  7. בנספח הביוב של תכנית זו מוגדר אזור בו ניתן לקבל פתרון ביוב גרביטציוני. לא תותר הקמת מבנים הדורשים פתרון ביוב, מחוץ לאזור זה, ללא אישור פתרון ביוב מקומי מאושר ע"י משרד הבריאות.
  8. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
  9. דרישות מיוחדות של המשרד להגנת הסביבה- תזכיר היחידה האזורית לאיכות הסביבה נגב מזרחי מיום: 07 פברואר, 2010
- 9.1 היתרי בניה: היתרי בניה בשטח התכנית יובאו לאישור היחידה הסביבתית.  
גידול במצע מנותק: במידה ויהיו גידולים במצע מנותק, תתוכנן ותיושם מערכת ניקוז ו/או מחזור לתשטיפים אשר תנותב למערך אגירה וטיפול בתשטיפים ו/או פיננים ליעד מאושר עפ"י כל דין. תכנון וישום הנ"ל יתואם עם המשרד להגנת הסביבה והיח"ס.
  - 9.2 שימוש בחומרי הדברה: במידה ותיבנה ותקום שכונת מגורים, (בתא שטח 150), בסמוך לגבול ממערב לתכנית המבוקשת, יחולו דרישות כמפורט להלן:
    - 9.2.1 תנתן עדיפות לגידולים אורגניים ו/או לשימוש בשיטות וחומרי הדברה שאינם מזיקים לסביבה ולבריאות.
    - 9.2.2 הגבלת השימוש בחומרים לחיטוי קרקע: יש לצמצם ככל האפשר בעבודות חיטוי קרקע למיניהם ובתחום 100 מ' מהמגורים יש להמנע בכך באופן מוחלט. במרחקים בין 100 - 600 מ' יבוצע חיטוי קרקע אך ורק תחת חיפוי חוסם (איטום) של בתי הצמיחה, למניעה מוחלטת של מפגעי זהום אוויר וריחות רעים כתוצאה מהחיטוי הנ"ל.
    - 9.2.3 בהמשך לתקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"ה 2005, בתחום של 200 מ' מבתי מגורים לא יותר כל שימוש בחומרי הדברה מקבוצות סיכון I ו-II.
    - 9.2.4 יום התכנית ינקוט באמצעים נוספים בכל הקשור למניעת מטרדי זיהום אוויר גם משימושים אחרים המתבצעים בתחום התכנית - הכל עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה / היח' הסביבתית.
    - 9.2.5 רשאי המשרד להגנת הסביבה/היח' הסביבתית, להורות ליזם על ביצוע ניטור סביבתי לבחינת נוכחות חומרי הדברה בקרבת השימושים שביעוד מגורים.
  - 9.3 כמויות חומרי הדברה: היח' הסביבתית במשרד הגנת הסביבה מאפשרת החזקת כמות מירבית של עד 2 טון חומרי הדברה בכל האתר.
  - 9.4 חדרי קירור: בהתאם לדרישה והוראת המשרד להגנת הסביבה לא תותר הקמה של מערכת קירור והקפאה באמוניה.
  - 9.5 פסולת חקלאית: תנאי לקבלת היתרי בניה לתכנית הינו הקמת מערך לאיסוף פסולת חקלאית על סוגיה השונים כגון: מערך נפרד עבור פסולת ירוקה, ניילונים, אריזות למיניהם כמו חומרי דישון, חומרי הדברה, אריזות ירקות ועוד. מערך האיסוף יכלול: גידור, תשתית לאצירה אטומה למניעת חילחול אל תוך הקרקע שלתשטיפים. כמו כן יש לדאוג לפינוי פסולת באופן שוטף לחברות מיחזור מאושרות על פי כל דין.
  - 9.6 שפכים: המגרש יחובר למערכת הביוב המרכזית. לא יותרו פתרונות מקומיים לשפכים כגון תחנת שאיבה לסניקת שפכים. אתר החממות מסתרע על פני מרחב בעל טופוגרפיה משתנה. כתוצאה מכך מתחלק האתר לאזור A המאפשר פיתרון סילוק שפכים בגרביטציה

ואיזור B שאין בו פיתרון לסילוק שפכים כנ"ל אלא בסיוע מכני ע"י שאיבה וסניקה. פתרון זה לא יותר לביצוע באתר זה; אי לכך יותרו הקמת מבנים "יבשים" בלבד אשר אינם מייצרים שפכים. באתר A ניתן להקים את כל המבנים והמתקנים "הרטובים" המוצעים בכפוף לתאום עם משרד הבריאות והיח"ס איזור הנגב המזרחי.

9.7 אחזקת דלקים ודשנים: אחזקתם ואיחסונם באתר טעונים תאום מוקדם עם היח' הסביבתית. את הדלקים והדשנים יש לאחסן במאצרה עשויה מבית קיבול/מתקן עמיד בפני פחממנים ובנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר בו מוחזקים כ"א מהחומרים המסוכנים לסביבה. לא יותרו כל ביצוע עבודות החלפת שמנים וסיכה בשטח התוכנית.

9.8 עודפי עפר ופסולת בניין מעבודות הפיתוח, הבניה והתחזוקה יפונו לאתר מורשה עפ"י כל דין.

10. רשות הניקוז: חובת תאום עם רשות הניקוז בשלב קבלת היתרי בנייה והתכנון המפורט.

11. "עצים בוגרים": 1 לתכנית מצורף נספח עצים בוגרים הכולל עצים לשימור; סביב כל עץ לשימור יוגדר שטח מחייה ברדיוס 5 מ' כאשר העץ במרכזו.

2 שינוי יעוד של העץ המסומן לשימור ליעודים אחרים (העתקה או כריתה) מחייב קבלת אישור מפקיד היערות.

## 6.2 הוראות בינוי

המבנים בתא השטח יהיו על בסיס מודולרי זהים עפ"י צורתם וחומרי הגמר שלהם. בכל תא השטח תגובש "שפת" בינוי ובניה אחידה או בשילובים עפ"י עיצוב אדריכלי מאושר.

## 6.3 פיתוח נופי ועצים לשימור

1. בעבודות הפיתוח הנופי לאורך דרכים ארציות יותר לעבד מערומי עפר להגנה ממתרדי סביבה כמו מקום לפסולת חקלאית וכדו', פליטת זהום אוויר ורעש וטיפוח ע"י הצנעת שטח תפעולי חקלאי.
  2. יותר הקמתן של מצללת צל והתקנת ספסלי ישיבה למנוחה לאורך דרכים ושבילי הליכה וכן התקנת אשפתונים וריכוזים לצבירה וסילוק אשפה ופסולת.
  3. בגבולות האתר קיימים עצים לשימור.
- עצים אלה נועדו לשימור ויש לנהוג בנושא זה עפ"י הוראות פקיד היערות כמצוין במסמך המצורף למפת סקר עצים שבלוטה ובעריכת האגרנום מוסמח שבתאי גונן.

## 6.4 חניה.

החניה באתר תיהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר המקומית החדשה, תכנית מס' 4/122/02/26 (מופקדת) ובקפוף לתקן חניה ארצי.



**6.5 תשתיות חשמל.****הוראות בינוי ופיתוח**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרת 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 קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22/33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

\* מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. הערה: אפשר להתאים סעיף זה למצב בשטח מבחינת קווים עיליים, אין חובה לכלול את הפסקה המסומנת ב- \* במלואה או בכלל.

**6.6 הפקעות לצרכי ציבור.**

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

**6.7 חלוקה ורישום.**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	ביצוע עבודות פיתוח האתר מערבית לרצועת דרך הגישה הכוללת: הנחת תשתיות, הקמה והפעלה של בתי צמיחה וחממות וכן שטחי ספח באזור החניה התפעולית, בניו המנהלה ובית האריזה – בהיקף של 40% מתא שטח 1.	
ב	השלמת כל אזור הקרקע החקלאית עם	ביצוע כל האתר יושלם תוך שבע שנים ממועד

אישור התכנית.	הוראות מיוחדות לפיתוח חממות, שטחי תפעול ומבני ספח.	
---------------	--	--

**7.2 מימוש התוכנית**

ביצוע התכנית מותנה במספר תנאי סף :

- (1) הקצבת מכסות מים מספיקות לגידול צמחי תבלין .
- (2) הערכות ארגונית להקמה וניהול הפרויקט. בעלים אחד או חלוקה למספר חוכרים על בסיס שיתוף מנהלי.

**8. חתימות**

<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: חנוך אלמסי</p>	
<p>מספר תאגיד: 500500350</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: ההסתדרות הציונית העולמית                  החטיבה להתיישבות                  מנהל מרחב דרום                  חטיבה להתיישבות</p>		<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 02.10.2014</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: משה אורון</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 512721085</p>	<p>תאגיד: מ.ע אורון בע"מ</p>		
<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>תאגיד: המועצה מקומית ירוחם</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 500208319</p>	<p>תאריך: _____</p>		<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>תאגיד: ממ"י- מחוז הדרום</p>		<p>מנהל מקרקעי ישראל- מחוז הדרום</p>