

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0839779

חממות, ירוחם

דרום

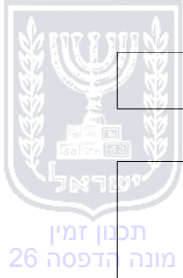
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת חלוקת מגרש מס' 1 המיועד לקרקע חקלאית מתכנית מס' 4/122/02/26 לתאי שטח 1, 2, 3, 100, 101, 200, 300, 301 וקביעת קווי בניין במגרשים שנוצרו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חממות, ירוחם

מספר התכנית 612-0839779

1.2 שטח התכנית 808.051 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
ירוחם
קואורדינאטה X 195000
קואורדינאטה Y 545500

1.5.2 תיאור מקום

צפונה - לאזור תעשייה
דרומה - דרך ארצית מס' 204 ירוחם דימונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| ירוחם | | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39073 | מוסדר | חלק | | 8 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/12/2010 | 1534 | 6173 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/26/122. הוראות תכנית 02/26/122 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 122 /02 /26 |
| 26/01/2015 | 3068 | 6974 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/26/122. הוראות תכנית 02/26/122 תחולנה על תכנית זו. | שינוי | 4 /122 /02 /26 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | נטליה ליפובצקי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | נטליה ליפובצקי | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 09: 59 19/08/2020 | נטליה ליפובצקי | 16/08/2020 | 1 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|-------|------------------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית, רשות מקומית | | מועצה מקומית ירוחם | ירוחם | בורנשטיין צבי | 1 | 08-6598260 | 08-6598206 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|-------------------------------------|---------|-----------------|-----|------------|-----|--------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | נטליה ליפובצקי | 104717 | ליפובצקי נטליה - אדריכלים | באר שבע | שד רגר יצחק | 28 | 08-6235163 | | N_liparch@0 12.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | לאוניד צ'רניאק | 826 | מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה | באר שבע | יהודה הנחתום | 4 | 08-6286074 | | ns_mega@be zeqint.net |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

חלוקת מגרש המיועד לקרקע חקלאית ל- 8 תאי שטח וקביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)1.
3. קביעת ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
4. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)5.
5. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים מבלי לשנות סה"כ השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)6.
6. שינוי הוראות בדבר גודל שטח המגרש לפי סעיף 62א(א)7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| תאי שטח | | יעוד |
|--------------------------------|-------------|---------------------|
| 301, 300, 200, 101, 100, 3 - 1 | | קרקע חקלאית |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 301, 300, 3 | קרקע חקלאית | בלוק עץ/עצים לשימור |
| 100 | קרקע חקלאית | גבול מגבלות בניה |
| 301, 300, 200, 101, 100, 3 - 1 | קרקע חקלאית | הנחיות מיוחדות |
| 100 | קרקע חקלאית | קו גז |
| 200, 101, 100, 1 | קרקע חקלאית | קו חשמל מתח גבוה |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|---------|-------------|
| 100 | 808,051 | קרקע חקלאית |
| 100 | 808,051 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------|-------------|
| 100 | 808,051.07 | קרקע חקלאית |
| 100 | 808,051.07 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | קרקע חקלאית |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>בתי גידול ובנייני תפעול: תותר הקמה והפעלה של בתי גידול לחקלאות מבוקרת הן בתנאי אקלים ובקרת השקיה. - תיירות כפרית: 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. - בינוי מבני מנהלה, אחסון, תפעול ושווק: יאותרו ריכוזים למבנה ספח לשרות למטרות אחסון, קרור אריזה ושווק תוצרת חקלאית. ריכוזים אלה הכוללים מספר מבנים (2-3 יח') יבנו מבניה בת קיימא עם כל הדרוש פיזית וטכנולוגיה להפעלה סדירה של האתר. (ראה סעיף 4.1.2 ס"ק ד' שלהלן - מבני ספח לשרות).</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח בניה ופיתוח: - שטח האתר כ - 800 דונם, ואילו השיפוע הממוצע כ 0.7-0.8% למתן היתר יבוצע פתרון לאזור ע"י הסדרת שיפוע הקרקע תוך עיבודי טרסות למיניהם. בעבודות חפירה ומילוי מבוקרים. יש לדאוג לחסכון מרבי בכל הקשור להיווצרות של כמויות עפר. תוגש תכ' מפורטת לאישור הוועדה מקומית ירוחם. - מבני חממות ובתי צמיחה לגידול צמחים תואמי חסכון במים בגובה עד 5 מ' מפני הקרקע. - התוויה וסלילת דרכי גישה פרטיות. - מעברים לשימוש העובדים והכלים החקלאים לטיפול ואחזקה של מבני החממות. - הקמת מאגרי מים לוויסות השקיה. - הקמה והתקנה של מערכות מים, ביוב וניקוז. - הנחת מערכת תשתית חשמל הכוללת התקנת שנאים ותאורה. - עבודות פיתוח כולל גידור, הקמת סוללות ומערומי עפר, קירות תמך ומעבירי מים. - הקמת ביתן שמירה ובקרה. - התקנת הסדרה של אתר לטיפול בריכוז וסילוק פסולת חקלאית עפ"י תאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי מתקנים ותפעול האתר: א. יותר במסגרת הפיתוח, התוויה של דרכי גישה לתפעול שוטף בחממות ובנייני ספח. ב. הקמת מתקנים ומיכלי אגירה למים לוויסות השקיה. ג. הנחת מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז עם עבודות גידור, מערומי עפר, קירות תמך ומעבירי מים. ד. עפ"י דרישת החברה הלאומית לדרכים מע"צ לא תותר נגישות ישירה מדרכים 204 ו 225 לחלקות הגובלות בהן לרבות לחלקות החקלאיות.</p> |
| ג | <p>הוראות בינוי בינוי תיירות כפרית,</p> |



| קרקע חקלאית | 4.1 |
|---|-----|
| <p>א. שה"כ שטח מבנה ליצרן למטרות תצוגה ומכירה לא יעלה על 2.5% ולא יותר מ - 50 מ"ר מיחי מזערית של קרקע חקלאית הני"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 וכד') 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.</p> <p>ו. יוסדרו מתקנים ושירותים נלווים בתאום משרד התיירות והחקלאות, עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כולל תשתיות ותאורה.</p> <p>ז. שילוט עפ"י דגם אחיד בתאום מהנדס הועדה המקומית.</p> | |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>מבני ספח לשרות:</p> <p>חומרי הבניה ופרטי הגמר של מבני הספח והשירות יהיו אחידים בגוון ובטקסטורות (פנל מבודד, בלוק אפור, איטונג, טיח, אלומיניום, צבע וכד') בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובלבד שמראה המבנים יהיה אחיד ומשתלב בסביבה, גובה המבנים לא יעלה על 8 מ' בשתי קומות כולל מתקנים הנדסיים ו - 5 מ' בקומה אחת.</p> | ד |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>תחום מגבלות בניה ופיתוח:</p> <p>א. לא תופקד כל תכנית ולא יינתן כל היתר בניה, ולא תבוצע כל עובדת בניה, פיתוח שטח (לרבות ביצוע כל עבודה 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 רשיון.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, ניתן יהיה באישור רשות הגז טבעי, ובעל הרשיון לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ- 2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים.</p> <p>ג. כל עבודה לרבות נטיעות בתחום מגבלות הבניה של קו החלוקה תתואם עם בעל הרשיון.</p> <p>ד. בתחום "מגבלות בניה ופיתוח" יותרו כל העבודות המפורטות בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי.</p> <p>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 והתארגנות מחוץ לגבולות התכנית.</p> | ה |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|------|-----------------|---------|----------|--------|------|-------------|
| | | | | | שטחי בניה | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | שרות | | | | עיקרי | שרות | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | (2) | 68 | (1) 67.7 | | | (1) 1 | (1) 66.7 | 31097 | 1 | קרקע חקלאית |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | (4) | 68 | (1) 67.7 | | | (1) 1 | (1) 66.7 | 38041 | 2 | קרקע חקלאית |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | (4) | 68 | (1) 67.7 | | | (1) 1 | (1) 66.7 | 37559 | 3 | קרקע חקלאית |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | (4) | 68 | (1) 67.7 | | | (1) 1 | (1) 66.7 | 304099 | 100 | קרקע חקלאית |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | (4) | 68 | (1) 67.7 | | | (1) 1 | (1) 66.7 | 330070 | 101 | קרקע חקלאית |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | (4) | 68 | (1) 67.7 | | | (1) 1 | (1) 66.7 | 26262 | 200 | קרקע חקלאית |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | (4) | 68 | (1) 67.7 | | | (1) 1 | (1) 66.7 | 19755 | 300 | קרקע חקלאית |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | (4) | 68 | (1) 67.7 | | | (1) 1 | (1) 66.7 | 21167 | 301 | קרקע חקלאית |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בנייה למטרה עיקרית יכללו

לתא שטח מס' 1-3:

(א) חממות לגידול חקלאי וכד': עד - 64.83%

(ב) מבני ספח: אריזה, קירור, אחסון: עד - 2.55%

(ג) מבנים לחקלאות תירות: עד - 0.16%

לתאי שטח מס' 100, 101, 200, 300, 301:

(א) חממות לגידול חקלאי וכד': עד - 67.13%

(ב) מבני ספח: אריזה, קירור, אחסון: עד - 0.25%

(ג) מבנים לחקלאות תיירותית: עד - 0.16%

זכויות בנייה למטרת שרות יכללו: מקלטים ושירותים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי בנייה נלקחו מתכנית מס' 4/122/03/26.

(2) (א) חממות לגידול חקלאי - עד 6 מ',

(ב) מבני ספח - עד 5 מ',

(ג) מבנים לחקלאות תיירותית - עד 4 מ',

(ד) מקלטים ושירותים טכניים - עד 3.5 מ'.

(3) קווי בניין כמסומן תשריט.

(4) (א) חממות לגידול חקלאי - עד 6 מ', (ב) מבני ספח - עד 5 מ', (ג) מבנים לחקלאות תיירותית - עד 4 מ', (ד) מקלטים ושירותים טכניים - עד 3.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי 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 קרור, 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 לקיטריונים שנקבעו ע"י החברה המפתחת. הבתחת 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 בדבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
9. דרישות מיוחדות של המשרד להגנת הסביבה - תזכיר היחידה האזורית לאיכות הסביבה נגב מזרחי מיום: 07 פברואר, 2010.
- 9.1 היתר בניה: היתר 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 פינוי 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 לחיטי 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 1 ו 2.
 - 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 ליזום על ביצוע ניטור סביבתי לבחינת נוכחות חומרי הדברה בקרבת השימושים שיעוד מגורים.
 - 9.3 כמויות חומרי הדברה: היח' הסביבתית במשרד הגנת הסביבה מאפשרת החזקת כמות



| | |
|--|--|
| | <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מירבית של עד 2 טון חומרי הדברה בכל אתר.</p> <p>9.4 חדרי קירור : בהתאם לדרישה והוראות המשרד להגנת הסביבה לא תותר הקמה של מערכת קירור והקפאה באמוניה.</p> <p>9.5 פסולת חקלאית : תנאי לקבלת היתר 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 יכול: גידור, תשתית לאצירת אטומה למניעת חילחול אל תוך הקרקע של תשטיפים. כמו כן יש לדאוג לפינוי פסולת באופן שוטף לחברות מיחזור מאושרות על פי כל דין.</p> <p>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 לאיזור 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.</p> <p>9.7 אחזקת דלקים ודשנים : אחזקתם ואיחסונם באתר טוענים 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.</p> <p>לא יותרו כל ביצוע עבודות החלפת שמנים וסיכה בשטח התוכנית.</p> <p>9.8 עודפי עפר ופסולת בניין מעבודות הפיתוח, הבניה והתחזוקה יפונו לאתר מורשה עפ"י כל דין.</p> |
| | <p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p> |
| | <p>6.3 חניה</p> <p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> |
| | <p>6.4 תשתיות</p> <p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ירוחם. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל -</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.4 | תשתיות |
| | מחוז דרום. |
| 6.5 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.6 | חלוקה ו/ או רישום |
| | חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. |
| 6.7 | ניקוז |
| | רשות הניקוז : חובת תאום יעם רשות הניקוז בשלב קבלת היתרי בנייה והתכנון המפורט. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|------------|
| 1 | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

7.2 מימוש התכנית

1. תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
2. ביצוע התכנית מותנה במספר תנאי סף :
 - א. הקצבת מכסות מים מספיקות לגידול חקלאי.
 - ב. הערכות ארגוניות להקמה וניהול הפרויקט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26