

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0290155

חוות לולים - שוקדה

מחוז

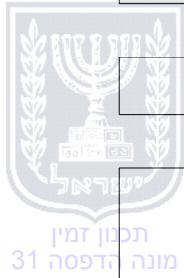
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/11/2017

להפקיד את התכנית  
17/07/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הקמת חוות לולים בקרקע חקלאית, בחלקות ב' של מושב שוקדה תוך הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|              |           |     |
|--------------|-----------|-----|
| שם התכנית    | שם התכנית | 1.1 |
| ומספר התכנית |           |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 651-0290155 |
|-------------|-------------|

|            |             |     |
|------------|-------------|-----|
| שטח התכנית | 37.149 דונם | 1.2 |
|------------|-------------|-----|

|              |            |              |     |
|--------------|------------|--------------|-----|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת | 1.4 |
|--------------|------------|--------------|-----|

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נגב מערבי

**קואורדינאטה X**

153800

**קואורדינאטה Y**

592500

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב שוקדה, בכיוון צפון מערבי למושב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: שוקדה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב  | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| שוקדה |      |          |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100286   | מוסדר   | חלק           |                     | 3, 12, 16         |
| 100857   | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |
| 400182   | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |

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**

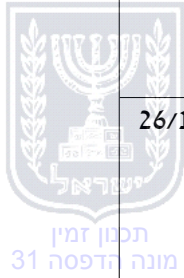
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                          | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 328 /02 /7        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 328 /02 /7 ממשיכות לחול. | 3819               |                         | 26/11/1990 |
| 4 /198 /03 /7     | כפיפות  | תכנית כפופה לתכנית זו בתוואי הקרקע החקלאית, שצ"פ ודרך                              | 3262               | 633                     | 27/10/1985 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך      | תאריך יצירה | תיאור המסמך             | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | אברהם זאק       |             |                         | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1000  | 1                   |             | אברהם זאק       |             | תשריט מצב מוצע          | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 1000  | 1                   | 13/05/2018  | אברהם זאק       | 13/05/2018  | תשריט מצב מאושר         | לא                  |
| בינוי ופיתוח   | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 24/04/2018  | אברהם זאק       | 13/05/2018  | נספח בינוי ופיתוח מנחה  | לא                  |
| טבלת שטחים     | רקע   | 1: 1     |                     | 27/06/2018  | אברהם זאק       | 27/06/2018  | חישוב שטחים             | לא                  |
| סביבה ונוף     | מחייב | 1: 1     | 33                  | 05/06/2018  | עמית טל         | 05/06/2018  | מסמך נופי - סביבתי      | לא                  |
| סביבה ונוף     | מחייב | 1: 1000  |                     | 24/05/2018  | שרון חפר-חייקין | 24/05/2018  | תשריט נספח נופי- סביבתי | לא                  |

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

## 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               |
|-------------|------|-------------|------------|----------------------------------|-------|-------|-----|-------------|-------------|---------------------|
| מורשה חתימה | פרטי | אריה אזרד   | ל"ר        | שוקדה מושב להתישבות שיתופית בע"מ | שוקדה | שוקדה | 30  | 08-9943607  | 08-9943607  |                     |
| מורשה חתימה | פרטי | יוסף אזרד   | ל"ר        | שוקדה מושב להתישבות שיתופית בע"מ | שוקדה | שוקדה | 3   | 077-5356811 | 077-5356811 |                     |
| מורשה חתימה | פרטי | ציון אזרד   | ל"ר        | שוקדה מושב להתישבות שיתופית בע"מ | שוקדה | שוקדה | 15  | 08-9943607  | 08-9943607  |                     |
| מורשה חתימה | פרטי | מכלוף ביטון | ל"ר        | שוקדה מושב להתישבות שיתופית בע"מ | שוקדה | שוקדה | 45  | 077-5356811 | 077-5356811 |                     |
| מורשה חתימה | פרטי | אבי דהן     | ל"ר        | שוקדה מושב להתישבות שיתופית בע"מ | שוקדה | שוקדה | 14  | 077-5356811 | 08-9933375  | Daen19616@walla.com |

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם       | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|------|----------|------------|----------|-------|-------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | שחר נזרי |            |          | שדרות | אלנבי | 17  | 077-5356811 | 077-5356811 |       |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|-------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4   | 08-6294771 | 08-6230846 |       |

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר   | סוג         | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד                      | ישוב   | רחוב                | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|--------------|-------------|-----------------|------------|-------------------------------|--------|---------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל       | עורך ראשי   | אברהם זאק       | 37996      | אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ | עומר   | הגת                 | 2   | 08-6651825 | 08-6651989 | abramz@admarch.co.il   |
| מודד מוסמך   | מודד        | לביב חלבי       | 808        | פוטו-מאפ בע"מ                 | דליה   | (1)                 | 66  | 04-8395202 | 04-8396098 | halabi@halabil.co.il   |
| אדריכלית נוף | יועץ נופי   | שרון חפר-חייקין |            |                               | עומר   | אשל                 | 8   | 08-6900182 | 08-6900183 | sharonheffer@gmail.com |
|              | יועץ סביבתי | עמית טל         |            | אמפיביו בע"מ                  | רמת גן | היסמין רמת אפעל (2) | 1   | 03-7369972 | 03-7252774 | office@amphibio.co.il  |

(1) כתובת: ת.ד. 21.

(2) כתובת: ת.ד. 9108.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 חוות לולים בקרקע חקלאית, בחלקות ב' של מושב שוקדה ע"י קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת תא שטח להקמת חוות לולים ודרך גישה חקלאית עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב על יעוד שצ"פ וקרקע חקלאית.

2. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה בקרקע חקלאית.

3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

4. קביעת הנחיות והוראות סביבתיות.

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

| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מאושרת      | 200     |
| קרקע חקלאית     | 2, 1    |
| שטח ציבורי פתוח | 3       |

| סימון בתשריט         | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב | קרקע חקלאית     | 2              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 3              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד            | מ"ר       | אחוזים |
|-----------------|-----------|--------|
| דרך מאושרת      | 155.84    | 0.42   |
| קרקע חקלאית     | 36,574.18 | 98.45  |
| שטח ציבורי פתוח | 419.53    | 1.13   |
| סה"כ            | 37,149.55 | 100    |

## מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד            |
|--------------|-----------|-----------------|
| 0.42         | 155.84    | דרך מאושרת      |
| 98.45        | 36,574.18 | קרקע חקלאית     |
| 1.13         | 419.53    | שטח ציבורי פתוח |
| 100          | 37,149.55 | סה"כ            |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | קרקע חקלאית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>בתא שטח 1</p> <p>תותר הקמת לולים, משרד, מחסן לתפעול, שירותים ומקלחות המשרתים במישרין את חוות הלולים, מתקני מים וביוב ותשתית, מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א, שבילים, מכלי/ צוברי גז, משקל, מכלי תערובת, גדרות, נקודת הטמנת פגרי עופות לשעת חרום, קווי תשתית תת קרקעיים, סככה וחדר טרפו.</p> <p>בתא שטח מס' 2 תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וזיקת הנאה למעבר בכלי רכב.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מבני הלולים יהיו מבוקרים וסגורים מלוחות מתכת צבוע ו/או רשת לול מכל סוג.</p> <p>הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים ממתכת, מבודדים בעוביים שונים צבועים בתנור, בגוון שיבחר ע"י המתכנן.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות לרבות הנחיות הוטרנר הממשלתי המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. המקלחות והשירותים יוקמו עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גדרות - בתוך גבול המגרש תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון, 4-5 מ"מ, עם משבצת עד 10/10 ס"מ. גובה הגדר יהיה כ- 2 מ'. לגדר ההיקפית תהיה "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה למניעת כניסה בעלי חיים.</p> <p>2. הטיפול באתר ההטמנה, במקרה של שפעת העופות יהיה בכפוף להנחיות להטמנת פגרי עופות והודים ממחלת שפעת העופות המפורטים בנספח מס' 2 בנוהל הטיפול באתר ביעור בהתמודדות עם שפעת העופות שהוכן ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המעודכן מעת לעת וכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אתר ההטמנה למקרה של שפעת העופות יוקם בהתאם ל"הנחיות להערכת הרשויות המקומיות לשפעת העופות" ובהתאם להנחיות השירות הוטרנרי.</p> <p>הטמנת הפגרים היא בעת חירום בלבד לפי דרישת משרד החקלאות, השירותים ווטרנרים מיקומם המדויק של האתר יקבע בעת הגשת בקשה למתן היתר בנייה וכל שינוי במיקום האתר, בתחום התכנית, לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים, או לאתר פסולת מורשה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981. הפגרים ישמרו ואוחסנו עד לסילוקם באמצעים כגון: קירור, ואקום, חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד לסילוקם.</p> <p>3. פתרון למי שטיפת הלולים יקבע בשלב היתרי הבניה בתאום עם היח' הסביבתית נגב מערבי ומשרד הבריאות.</p> <p>4. לא יותר שימוש/ אחסנת חומרים מסוכנים, לרבות חומרי הדברה ודישון וכן אחסון של דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> |



| 4.1 קרקע חקלאית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4.1   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בתאי שטח מס' 2 לא תותר כל בנייה.</p> <p>2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון : מים, ביוב, חשמל, תקשורת וזיקת הנאה למעבר בכלי רכב.</p>                                                                                                   |       |
| <p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>שטיפת הלולים לעת החלפת להקה תבוצע לאחר ניקוי יבש וקפדני של הלול. מי שטיפת הלולים יוחדרו לקרקע באמצעות תעלות חלחול שיבוצעו לאורך מבנה הלולים בשטח החווה. תעלות החלחול יתוכננו באופן שנפח השהיית מי השטיפה יהיה לפחות 15 מ"ק לכל מבנה המכיל 6500 מטילות. מיקום תעלות החלחול יקבע בהתאם לכיוון התנקזות מי השטיפה מהלול. תכנון תעלות החלחול והשטיפות יעשו באופן המונע גלישת שפכים אל מחוץ לתעלות החלחול.</p> | ה     |
| 4.2 שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4.2   |
| <p><b>שימושים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.2.1 |
| <p>תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון : מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, זיקת הנאה למעבר בכלי רכב.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.2.2 |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בתאי שטח מס' 3 לא תותר כל בנייה.</p> <p>2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>                                                                                                                                                                              | א     |
| 4.3 דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.3   |
| <p><b>שימושים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.3.1 |
| <p>תותר סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל נטיעות, מערכת ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה והקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.3.2 |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. תיאסר כל בנייה באזור זה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | א     |

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

| יעוד           | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |        |                   | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות        | קו בנין<br>(מטר) |             |       |      |
|----------------|---------|--------------------|--------------------|--------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|-------|------|
|                |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |        | גודל מגרש<br>כללי |                             |                         |                                             |                   |                  |             |       |      |
|                |         |                    | עיקרי              | שרות   |                   |                             |                         |                                             | סה"כ שטחי<br>בניה | צידי- ימני       | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| קרקע<br>חקלאית | 1       | 32845              | 17928              | 12 (1) | 17940             | 54.62                       | 54.62                   | (2)                                         | 1                 | (3)              | (3)         | (3)   | (3)  |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"מ.

(2) גובה המבנה יקבע בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. קבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים לאחר קבלת אישור הוטרנרי הממשלתי.
2. התייעצות עם משרד הבריאות ויחידה הסביבתית נגב מערבי, לרבות בעניין פתרון למי שטיפת הלולים.
3. הבקשה להיתר תכלול הגנות שימנעו גלישת תשטיפים מהלולים באופן שוטף ובעיתות שטיפה וניקיון.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף, שתכלול תכנון טופוגרפיה לצורך השתלבות במצב הקיים, תכנון רצעות הנטיעות בהתאם לנספח הנופי סביבתי, ופירוט סוגי העצים התאומים את הסביבה, וכל מידע שלדעת היועץ או מהנדס הועדה המקומית נדרש להוסיף בתכנית.
5. התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין היבטי נוף וחזות של האתר ולעניין התנאים הסביבתיים להקמה ולתפעול הלולים, לעניין פתרון למי שטיפת הלולים ולעניין הצגת פתרונות קיימים ועתידיים לטיפול בפגרים וטיפול בזבל בע"ח.
6. היתר הבניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
7. מיפוי וסימונה של הנקודה האפשרית של שטח להטמנת פגרי עופות בעת חירום בסמוך ללולים, יהיה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה והשירותים הוטרנריים שבמשרד החקלאות.
8. היתרי הבנייה ילוו בחוות דעת של אדריכל נוף, שתציג כיצד המבנים משתלבים בנוף הפתוח והסביבה, לרבות הנחיות לגידור וטיפול נופי בגבולות המגרש ואמצעים למיזעור הפגיעה בנוף (צבעים, חומרי בנייה וכיו"ב).
9. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנ"מ 1: 500 שתכלול, בין היתר את הבינוי המוצע, חומרי בנייה, מרחקים בין מבנים, מפלסים, חניה, שבילים, תכנית צמחים, תכנית השקיה, גידור היקפי וכיו"ב.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
11. תנאי למתן להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח פיזור ריחות ומזהמים ליחידה הסביבתית נגב מערבי, על מנת לקבוע את הטכנולוגיה הנדרשת לצמצום ומניעת מפגעי ריח ופיזור מזהמים.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח השטח ושתילת העצים יהיו בד בבד עם הקמת מתקני הלולים.
13. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור מערכת ההשקיה לעצים למערכת המים הקיימת.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתנאים המופיעים בנספח הנופי סביבתי, סעיף 2.4 - "אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים".
15. קצה תחום הבינוי בכיוון מערבי יהיה בהתאם לקוו בניין המסומן בתשריט. כל בינוי בכיוון מערבי יהווה סטיה ניכרת.

**6.2****הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק,

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף<br/>מהטיל הקיצוני - 2.00 מ'<br/>מציר הקו - 2.25 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד<br/>מהטיל הקיצוני - 1.50 מ'<br/>מציר הקו - 1.75 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:<br/>בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ'<br/>בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:<br/>בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'<br/>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ')<br/>מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p> | <p><b>6.4</b></p> |



6.4

## חשמל

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.5

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. פתרון הביוב של חוות הלולים תהיה באמצעות חיבור האתר למערכת ביוב המקומית בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.
- ג. אספקת המים לאתר תהיה ממערכת המים האזורית.

6.6

## איכות הסביבה

1. במידה ויימצא הצורך במניעה או בהפחתה של מזהמי אויר וריחות מחוות הלולים, על היזם ליישם כל פתרון למניעת מפגע זה, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
2. מיכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול הכוללים מערכת ניקוז.
3. זבל עופות יפונה מהלול למכולה יעודית. רצפת המכולה והדפנות יהיו אטומים.
4. התאורה באתר תופנה אל פנים תא השטח לכיוון הלולים.

6.7

## חניה

החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי תקף בעת מתן היתרי הבנייה.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0        | לי"ר     |        |

7.2

## מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.