

לסכת התכנון המחוזית
 מסדר הפנימי מחוז הדרום
 19.01.2003
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 48\305\0217

שינוי לתוכנית מתאר מס' 305\0217

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מסרד הפנים
 תוקף התכנון התמנה לתקופה של 1955
 אישור תוכנית מס' 48\305\0217
 תאריך: 25/11/06
 יו"ר המנהלה המחוזית

ישו כפרי בדואי
 "נחל שמריה"

הוראות התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 48\305\0217
 הורשמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מחוז : הדרום
 נפה : באר - שבע
 מקום : מועצה אזורית בני שמעון, סמוך לדרך מס' 31 בין צומת "להבים" לצומת "אשל הנשיא"
 ישוב : נחל שמריה
 גוש וחלקה : גושים מוסדרים: 400151 חלקה 1, 100229/2 חלקה 1, 100230/4 חלקות 1, 5,
 100227/4 חלקה 1

גושים שבהסדר : 100227, 100229, 100230, הכלולים בגושי השומא להלן:
 א. חלק מחלקה 1 מגוש 46 בני שמעון הרשומה בספר 9 ב"ש דף 61.
 ב. חלק מחלקה 1 מגוש 44 בני שמעון הרשומה בספר 9 ב"ש דף 56.
 ג. חלק מחלקה 4 (נחל) לגביה אין רישום.

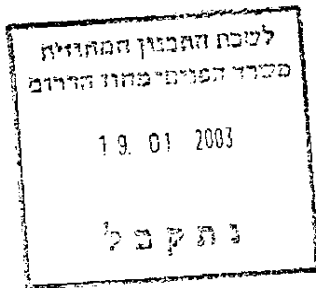
שטח התוכנית : 1132.892 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 בן צבי 1 ת.ד. 233 באר - שבע, טל. 6294777 - 08 פקס. 6497203 - 08

יוזם התוכנית : המנהלה לקידום הבדואים בנגב
 באמצעות חב' ברן פרויקטים בע"מ.

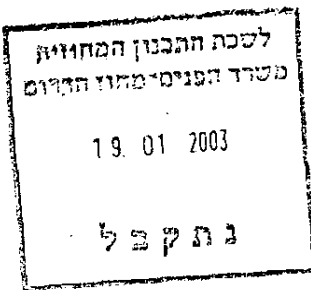
עורך התוכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
 מ.ר. 27979
 מרכז הנגב 43 באר - שבע, טל. 6498111 - 08 פקס. 6498112 - 08

תאריך : מהדורה מס' 1 - דצמבר 2001
 מהדורה מס' 2 - אפריל 2002
 מהדורה מס' 3 - יולי 2002
 מהדורה מס' 4 - יולי 2002
 מהדורה מס' 5 - דצמבר 2002



מבוא

תוכנית זו באה ליעד קרקע לשוב כפרי בדואי נחל שמריה.
פרוגרמת הישוב מגדירה את הישוב, כישוב כפרי הכולל: מגרשי מגורים קהילתיים ומגרשי מגורים
בישוב חקלאי, מגרשים חקלאיים מיוחדים, ומגרשים לחקלאות ללא מגורים, כל אלה במטרה
לאפשר לחלק מהתושבים למצוא את פרנסתם בישוב.
הישוב מתוכנן לספק בשטחו שירותים מונציפליים בסנייים כגון חינוך לגיל הרך, בייס יסודי,
ספורט, בריאות, מסחר, דת ופנאי.
התוכנית טעונה הקלה מתמ"א 22.



1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא – תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 48/305/02/7, שינוי לתוכנית מתאר מס' 305/02/5, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, ישוב כפרי בדואי "נחל שמריה". להלן: "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
- א. 14 דפים של הוראות התוכנית (להלן: "הוראות התוכנית").
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: "התשריט").
 - ג. נספח תחבורה (תנועה וחניה) מנחה, ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: "נספח תחבורה").
 - ד. נספח הנחיות מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות). (המצורף להוראות התוכנית).
 - ה. נספח מתייב "הנחיות מקצועיות למרחקים בענפי משק חקלאיי" (המצורף להוראות התוכנית).

3. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות ת.מ.מ. 4/14 ותוכנית מתאר מ. א. בני שמעון מס' 305/02/7 על שינוייה. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות התוכניות לעיל לתוכנית זו, תחייבנה הוראות תוכנית זו.

4. ציונים בתוכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. חלוקה ורישום

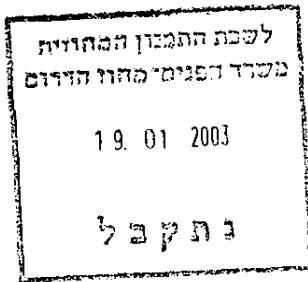
חלוקה ורישום ייעשו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

7. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב כפרי בדואי "נחל שמריה", ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה וע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.



8. תכלית ושימושים

א. אזור מגורים א'

1) בשטח זה, תותר בניית 2 מבני מגורים על כל מגרש, הכוללים בניית מגורים למטרות עיקריות, מבני עזר כגון מטבח מסורתי בחצר, אוהלים ומגורים מסורתיים, מחסנים, חניה מקורה, ממ"דים ומרתפים למטרות שרות, הכל כפוף לסי' 14 א' להלן.

2) למגרשים מס' 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, המיועדים לבניה בעתיד, תוגש תוכנית מפורטת נפרדת שתקבע את יעודם תכליתם, שימושם וזכויות ומגבלות הבניה בהם. לא יינתנו היתרי בניה למגרשים אילו במסגרת "תוכנית" זו.

ב. אזור מגורים א' עם חזית מסחרית

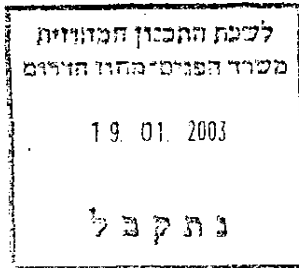
- 1) המגרשים הצמודים לדרך מס' 1, מגרשים מס' 273, 274, 299-295, 303, 304, 335, 336, 345-351 יהיו מגרשים שתכליתם אזור מגורים א' עם חזית מסחרית.
- 2) על אזור מגורים זה תחולנה כל הוראות הבנייה, החלות על אזור מגורים א' לעיל.
- 3) במגרשים אלה תותר בנוסף בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע ובה חנות או עסק אחר בשטח מרבי של 70 מ"ר כולל שטחי שרות.
- 4) בחזית המסחרית ניתן להקים חנות למסחר קמעונאי, בתי מאכל ומשקה, משרדים, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, בכפוף לאישור והנחיות משרד הבריאות, והוועדה המקומית.
- 5) במגרשים פינתיים תותר הפניית חלונות ראוה לדרך מס' 1 ו/או לדרך הניצבת לה בלבד.
- 6) אחת מיחידות המגורים המותרות בבניה, תיבנה בצמוד ו/או מעל לשטח המסחרי לעיל.
- 7) היה ובשלב הראשון, לא תתוכנן במגרש חזית מסחרית, הבקשה להיתר בנייה יכולה שתכלול "הכנה" לחזית מסחרית בצורת קומת עמודים ובלבד שהשטח המרבי המיועד לה יהיה 70 מ"ר וגובהה המזערי 2.75 מ'. הנחיות בריאות.
- א) תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- ב) תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ג) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

ג. אזור מגורים ב' שוב חקלאי (מגרשים 531-530)

על אזור מגורים זה תחולנה אותן הוראות בנייה, החלות על אזור מגורים א' לעיל. לכל אחד ממגרשים אלו יוצמד מגרש "שטח - חלקה א'", כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלת אזוריים שימושים ומגבלות הבנייה להלן.

ד. שטח חקלאי - חלקות א' (מגרשים 531/1-500/1)

שטח זה מיועד לגידול חקלאי, הקמת מבנים וסככות המיועדים לחקלאות (פרט להקמת מבנים למשק בעלי חיים וחממות). גובה מבנים אילו יהיה בהתאם לצורך ובאישור מהנדס הוועדה.



ה. שטח חקלאי

מגרשים באזור זה מיועדים לחקלאות ודרכים חקלאיות (שרוחבן המירבי 16 מ'). תותר הקמת בתי צמיחה, מבנים חקלאיים, המיועדים לשמש לגידול בעלי חיים, עיבוד חקלאי, יצור ואחסון חקלאי (בית אריזה). לא תותר הקמת מפעל חקלאי. כמו כן יותרו הקמת מחסנים חקלאיים, מיכלי מזון, בורות או מגדלי תחמיץ, מיכלי מים, גז ודלק לשימוש חקלאי, סככות לכלים חקלאיים ומבנים ומתקנים נוספים שיאושרו ע"י הוועדה. גובה מבנים אלו יהיה בהתאם לצורך ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. הקמת רפתות בישוב תותנה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתרי בנייה לרפתות יכללו פתרונות לסילוק שפכי רפתות.

ו. שטח לבנייני ציבור

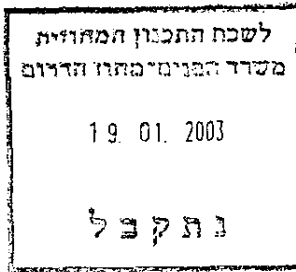
- שטח זה ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, ספורט או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הוועדה המקומית. כמו כן ישמש לחניה דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.
- לשטח זה תוגש תוכנית בינוי כמפורט בס' 14 ז' להלן.

ז. אזור משולב למסחר ותעשייה

- שטח זה ישמש להקמת :-
 - חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות ומוזנונים, משרדים, מרפאות, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, מרכז חלוקת דואר, לרבות חצר משק ושטחי פריקה לרכב תפעולי, (סה"כ היקף השטח 10-20% משטח האזור).
 - מבנים המשרתים את המגרשים התקלאיים כגון: בית קירור, בית אריזה, מחלבה, מחסני הספקה של חומרי הדברה, דישון וזרעים, מזון לבעלי חיים, שירותים וטרינריים ומשתלה, (סה"כ היקף השטח 10-20% משטח האזור).
 - מבנים ומתקנים לשימושים מוניציפליים כגון: תחנת מעבר לפסולת בנין ופסדים (ראה ס' 13 ט' להלן), מחסנים, מבני הנדסה ותשתיות ציבוריות וכד', (סה"כ היקף השטח 25-30% משטח האזור).
 - מבנים המיועדים לתעסוקה כגון: בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים, מתקני שרות, מפעלים לתעשיית הבניה וכד', (סה"כ היקף השטח 10-20% משטח האזור).
 - שרותי דרך (תחנת דלק דרגה ב') בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקונה, (סה"כ היקף השטח 10-20% משטח האזור).
 - חנייה, דרכי גישה ושירות, שבילים, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.
- לשטח זה תוגש תוכנית בינוי כמפורט בס' 14 ה' להלן, שתקבע בין היתר את היחס בין השימושים השונים.

ח. שטח למתקן הנדסי

- בשטח זה תותר הקמת תשתיות ומתקנים הנדסיים כגון: מתקני חשמל ותקשורת, בריכת מים ומבני עזר למערכת המים, תחנות שאיבה, מתקני טיפול והשבת שפכים עירוניים.
- במגרש מס' 600 יותרו השימושים לעיל, למעט מתקני ביוב.



ט. שטח ציבורי פתוח

1) שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרכזים לחלוקת דואר, חדר גן, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מתקני הנדסה ותשתיות ציבוריות, מעבר לכלים חקלאיים ועדרי בעלי חיים ומעבר קווי תשתית ציבורית. תותר הקמת מתקני ספורט בתנאי הבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).

2) בשצ"פ מס' 1001, 1002, 1003, 1004, 1007, 1009, 1010, 1021 ניתן לתכנן מבנה ארוח "שיגי" (מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים) לשימוש הדיירים הסמוכים. המבנה יכול שיהיה אוהלי ארוח או מבנה קבע חד קומתי. למגרשים אילו יוגשו תוכניות בינוי כמפורט בס' 14 ט' להלן.

3) בשטח שצ"פ מס' 1004, 1005, 1010, מצויים עצים בוגרים שיש לשלבם בתכנון המוצע, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. אין לעקור עצים אילו אלא בהיוגר בכתב של הוועדה המקומית.

4) בשטח שצ"פ מס' 1002, 1009, 1014 מצויים שרידי מבנים ישנים. מבנים אלו מיועדים לשימור על פי תוכנית שתוגש לאישור הוועדה המקומית, ויש לשלבם בתכנון המוצע לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

י. שביל להולכי רגל

שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ונטיעות ומעבר לקווי תשתית ציבורית. בשטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.

יא. דרכים

1) שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית. רוחב וקווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

2) דרך ארצית - דרך מס' 31 לרבות הקמת מחלפון, יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 3.

יב. שטח לבית עלמין

שטח זה ישמש להקמת בית עלמין מקומי בהתאם לתמ"א 19 על תיקוניה.

לשכת התכנון והנדסה
מסדר רכישת מהו הדירות

19.01.2003

נתקבל

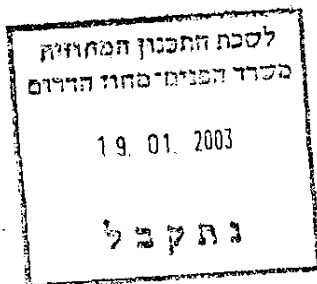
9. טבלת הנחיות וזכויות בנייה

א. מצב קיים לפי ת.מ. 305/02/7

בתוכנית זו לא מפורטות זכויות בנייה.

ב. מצב מוצע

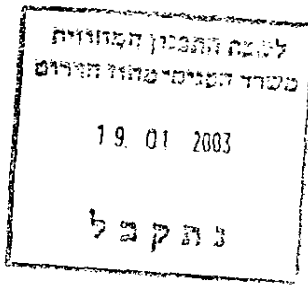
מס' קומות	קווי בניין			תכנית קרקע מרבית % - ב	היקפי בניה מרביים במגרש ב- %				מס' מבנים ויחיד במגרש		שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		י ח				מ ב
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
+ 2 מרתף				40	65	10	15	40	--	2	2	770	200-272 275-294 300-302 305-334 337-344 352-424	אזור מגורים 'א'
+ 2 מרתף				40	65 + 70 + מ"ר לחזית מסחרית	10 + 10 + מ"ר לחזית מסחרית	15	40 + 60 + מ"ר לחזית מסחרית	--	2	2		273,274 295-299 303,304 335,336 345-351	אזור מגורים 'א' עם תזית מסחרית
+ 2 מרתף				40	65	10	15	40	--	2	2	790	500 - 531	אזור מגורים ביישוב חקלאי
1	3	3	3	40	40	10	--	30	--	--	--	190	500/1- 531/1	שטח חקלאי חלקות 'א'
1	3	3	3	70	70	10	--	60	--	--	--	1,000	700 - 710	שטח חקלאי
+ 2 מרתף	5	5	5	40	80	10	20	50	--	--	--	2,680	900 - 903	שטח לבנייני ציבור
+ 2 מרתף	5	5	5	50	80	10	10	60	--	--	--	24,100	904	אזור משולב למסחר ותעשייה
+ 1 מרתף	5	5	5	20	40	20	--	20	10	--	--	460	,600 601	שטח למתקן הנדסי
1	5	5	5	10	10	5	--	5	--	--	--	8,300	1500	בית עלמין



מס' קומות	קווי בניין			תכנית קרקע מרבית % - ב	היקפי בניה מרביים במגרש ב- / מ"ר				מסי מבני מגורים במגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
						מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע					מתחת לקרקע
1	7	7	7	100 מ"ר	100 מ"ר אהלי ארות או מבנה קבע	10 מ"ר אהלי ארות או מבנה קבע	--	90 מ"ר אהלי ארות או מבנה קבע	--	500	1000 - 1010 1012 - 1028	שטח ציבורי פתוח	
+ 2 מרתף	5	5	5	15%	25%	5%	5%	15%	--	15,500	800	שטח ספורט	

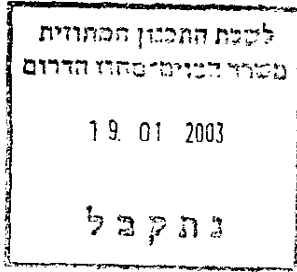
ג. הערות לטבלת מצב מוצע

- 1) מרתפים - מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבנייה.
- 2) קווי בניין למגרשים פינתיים - קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. שני קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.
- 3) באזור מגורים א', מגורים א' עם חזית מסחרית ומגורים ב' ישוּב חקלאי מותר קווי בניין צדדיים ואחוריים 0.0 למבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וקווי בניין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מירבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוז הגגות למבנים אילו יהיה לתוך המגרש).
- 4) למרות הרשום בתשריט, באזור מגורים א' עם חזית מסחרית, לאורך דרך מס' 1, תותר בניה בקו בניין קדמי 0-5 מ' ל"חזית מסחרית" בלבד. במידה ובנויה חזית מסחרית בקו בניה 0-5 מ' תותר בניית מגורים מעליה.
- 5) למבנה אשפה יותר קו בניין 0.00 קדמי וצדדי.
- 6) גובה מבנה מגורים -
 - א) במגרשים הנמצאים במפלס גבוה מהמפלס של הדרך הגובלת במגרש, הגובה המרבי המותר יהיה 8 מ', מדוד ממפלס ± 0.00 של המבנה ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר במבנה.
 - ב) במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא באותו מפלס או במפלס נמוך מהמפלס של הדרך הגובלת במגרש, יתייחס גובה ± 0.00 של הבניין לגובה אבן השפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש.
 - ג) בנוסף לגובה המותר הר"מ, תותר בניית יציאה לגג.
- 7) גובה נטו פנימי מזערי ל"חזית מסחרית" יהיה 2.75 מ'.
- 8) במגרשי מגורים, שטח הבניה המרבי ליחיד הראשונה יהיה 65% מכלל זכויות הבנייה. המרחק המינימלי בין יחידות הדיור 6 מ' או 0 (בכפוף לסי' 14 א להלן).
- 9) באזורים ושטחים, שמתן היתרי בנייה בהם מחייבים אישור תוכנית בינוי, קווי הבנין המצוינים לעיל, יעוגנו בתוך תתי-המגרשים בתוכנית הבינוי.
- 10) שטח בריכות של מתקני ביוב אינו נמנה בחישוב מ"ר.



10. הנחיות לעיצוב אדריכלי

- א. חומר גמר קירות חוץ:
- 1) לאזורי המגורים:
אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי "משרבייה" (כגון אלמנטים טרומיים מבטון, חימר או G.R.C).
 - 2) למבני ציבור ומסחר:
 - א) חומרי הבנייה יהיו כמפורט בס' א' 1) לעיל, למעט טיח.
 - ב) חומרים אילו יישמו בכל חזיתות המבנה.
 - ג) נוסף לחומרים אלו, יותר השימוש באריחי גרניט פורצלן או קרמיקה ולבני חימר, לבני שמוט וקירות מסך, בתנאי שסה"כ השטחים בגמר זה לא יעלה על 20% משטח החזיתות.
 - ד) במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:-
 - 1) סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.
 - 2) ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.
 - 3) הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.
- ב. עיצוב אדריכלי לאזורי המגורים:
- 1) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג. חומר מעקה כאמור בסעיף א' לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על 1.1 מ' חובה לשלב אלמנטי "משרבייה" כאמור בס' א' לעיל.
 - 2) חזיתות הבתים תעוצבנה כשילוב של "מספר נפחים". קירות יוצבו במישורים שונים (לא תותר בניית קופסאות).
 - 3) קומה מפולשת תותר בשיעור פילוש מרבי של 20% משטח הקומה (למעט האמור בס' 8 ב.).
 - 4) מבני עזר בחצרות הבתים ייבנו מחומרים ובגמר זהים לחומרי הבנייה ולגמר הכלולים בבקשה להיתר בניית למבני המגורים.
יותר שימוש באוהלים וביריעות בכפוף לתנאים ולאישור מהנדס הוועדה.
- יותר שימוש בגגות קלים מפח ומחומרים פלסטיים בתנאי שעיצובם יהיה מאושר על ידי מהנדס הוועדה.
- ג. עיצוב חזיתות מסחריות.
- 1) חלונות הראווה ייעשו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד ומזכוכית בטחונית או חומרים שזוי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
 - 2) בחזיתות המסחריות השטחים החיצוניים הבלתי מזוגגים יהיו מצופים בחומרים עמידים כמפורט בסעיף א' 1) לעיל. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
 - 3) שילוט החנויות – המיקום והעיצוב יסומנו בבקשה להיתר באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 - 4) סורגים יהיו מסוג רשת ניידת מתקפלת או סורגים פנימיים קבועים.
לא יותר שימוש בדלתות גלילה אטומות. סוג הסורג יצוין ויפורט בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית.
 - 5) סוככים (מרקזות) - יהיו בחתך טרפזי, בעומק מרבי של 2.0 מ' מקיר הבניין.
סוג, מידות, עיצוב וגוון הסוכך יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הוועדה.
- ד. פיתוח.
- 1) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו בחלוקי נחל, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).
 - 2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר חלוקי נחל שמעליה גדר סבכה, עי"פ פרט מחייב, הכולל את הדרשות בס' 14 א. להלן, ובאישור מהנדס הוועדה.
לא יותר במקומות לעיל שימוש בגדר רשת. (הנחיה זו אינה חלה על שטח חקלאי).
 - 3) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ושטחים ציבוריים.



11. תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות, מתקנים טכניים ותשתיות של מבנים

א. גגות

(1) כללי.

א) צורת הגגות.

גגות המבנים יהיו שטוחים. בחדרי מדרגות תותר בנית גגות משופעים או מקומרים.

לא יותר שימוש ברעפים לסיכוך גגות.

ב) מתקנים על הגג כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר, מתקנים לתליית כביסה, המצויים בגגות או במרפסות גג, ישולבו בעיצוב המבנה.

ג) חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר, שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת (ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').

לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרנט המוטבע עליהן בעת יצורן.

ב. זודי מים חמים וקולטי שמש

זודי המים והקולטים יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

ג. מערכות מיזוג אוויר

1) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.

2) בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.

3) במבני ציבור מסחר ותעסוקה יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.

ד. צנרת וחיווט

לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנים, למעט צינורות מי גשם.

12. חניה

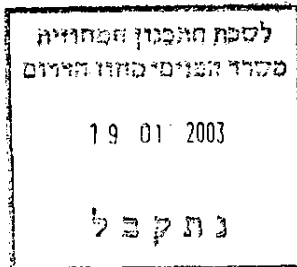
החניה תהיה בתחום המגרשים (למעט מגרשים 1003, 1004, 1007, 1008, 1010, שלא נדרשת עבורם חניה ולמעט אזור ספורט שהחניה עבורו מצויה במגרש 90), הכל בהתאם לתקן החניה הארצי בחוק התכנון והבנייה.

13. הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

א. הנחיות כלליות

תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשיעור רצונן של הרשויות המוסמכות.

ב. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ') והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.



ג. תשתיות חשמל

1) הוראות בינוי ופיתוח.
א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל 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 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

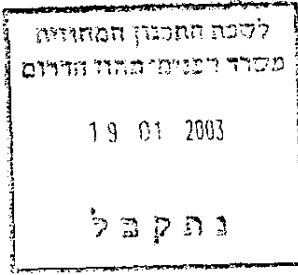
ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ג) 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 חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2) אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית במגרש או במגרשים של שטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) ומסחרי.
כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום. יוזמי התוכנית יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת – קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.
גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.



ד. תשתיות טלפון

- (1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- (2) ייבנו תדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת בזק.
- (3) תוואי בזק יהיו תת-קרקעיים.
- (4) גובי בזק יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- (5) יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת בזק.

ה. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

- (1) תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.
- (2) תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.
- (3) גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- (4) בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

ו. מים

אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.

ז. ביוב

- (1) פתרון הקצה למערכת הביוב יהיה באמצעות מתקן טיפול מקומי או חיבור למתקן ביוב אזורי באישור משרד הבריאות.
- (2) בתלופת מתקן מקומי, המתקן יוקם בשטח מגרש 601.

ח. ניקוז ותיעול

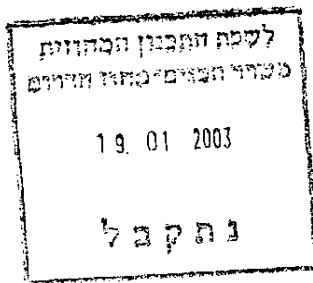
פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.

ט. פסולת

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית במבני מסחר (כולל מגורים א' עם חזית מסחרית) המתקן יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחות של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה ורצפתו תנוקז למערכת הביוב.
- (3) באזור תעסוקה ומסחר, תוקם תחנת מעבר לפסולת בנין בשטח מזערי של 3 דונם. תחנת המעבר תכלול מכולה לקליטת פסדים (למעט פגרי בקר שיפזנו בנפרד ובאחריות מחזיקי הרפתות).

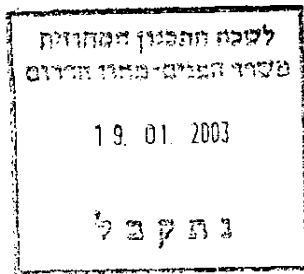
י. איסור בניה בתחום רדיוס 1.5 ק"מ מדודאים

לא תותר בניה למגורים ו/או מוסדות ציבור בתחום רדיוס 1.5 ק"מ מדודאים.



14. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י "תוכנית" זו ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תכנית העמדה ופיתוח בק.מ. 1:100 ובהן ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות ח"ת, בזק, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצי"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לתזיתות.
- אישור תוכנית ההעמדה של מבנה למגורים מותנה בכך שכל אחד משני המבנים יכלול בנייה באורך מזערי של 3 מ' על קו הבניה הקדמי ואו האחורי של המגרש. מגבלה זו ניתן לשנות רק בדרך של הגשת תוכנית בינוי המראה מיקום מוצע ל- 2 יחיד להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
- ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ג. היתרי בנייה לבקשה הכוללת חנות/ עסק בחזית מסחרית או שטח חקלאי או שטח חקלאי לנשק בעלי חיים, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות.
- ד. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז לכל השטחים בתחום התוכנית, ואישורן ע"י נציגי רשות הניקוז.
- התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ה. היתרי בנייה לאזור משולב למסחר ותעשייה יחייבו הגשת תוכנית בינוי כוללת לאזור. אישור התוכנית ומתן היתרי בניה יותנו בעמידה ובדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, וזאת בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וכן במתן פתרון עיצובי לאזור הכולל חזית הולמת ואחידה לכוון כביש 31 ודרך מס' 1.
- היתר בנייה למגרשים בהם חזית הפונה לכביש מס' 31 יכללו גדר אטומה בגובה מזערי של 2 מ' (קיר מסתור), מחומרים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית (למעט שטח שייעוד לשירותי דרך), ותנאי לאיכלוס בהם הינו סיום ביצוע הגדר.
- ו. היתר בנייה ראשון למגורים ולמבני ציבור יינתן לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר הקמת תחנת המעבר לפסולת בניין.
- בהיתרי הבנייה ייקבעו תנאים בדבר פינויה המתוכנן של פסולת הבנין אל תחנת מעבר לפסולת בנין או אתר לסילוק פסולת בנין או לטיפול בה, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה, זולת אם הכמות של פסולת הבנין מזערית להערכת המהנדס או שקיימות, לדעת הוועדה המקומית, נסיבות מיוחדות המצדיקות פטור מחובת פינוי כאמור.
- תנאי לאכלוס הוא קבלת אישורים על פינוי פסולת הבנין לאתרים מורשים.
- ז. היתרי בניה ליישטח לבניני ציבורי יינתנו לאחר הכנת תוכנית בינוי וחלוקה לשטח, הכוללת פתרון עיצובי, הסדרת כניסות למגרשים והגדרת תכליות ושימושים.
- ח. היתר בניה ראשון ינתן לאחר אישור תוכניות תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית. תנאי למתן היתר בניה למוסדות חינוך הינו אישור תוכנית הסדרי תנועה הכוללים סובה להעלאת והורדת נוסעים ותנאי לאיכלוס הינו סיום ביצוע הסובה.



- 13 -

ט. היתרי בנייה ל"מבני ארוח" במגרשים 1003, 1004, 1007, 1008, 1010 יינתנו לאחר הכנת תוכנית בינוי וחלוקה לשטח, הכוללת פיתרון עיצובי, לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה.

י. תנאי למתן היתרי בניה לתחנת דלק יהיה אישור משרד התחבורה, המשרד לאיכות הסביבה, מקורות והשירות ההידרולוגי.

יא. היתרי בניה לשטח חקלאי ולשטח חקלאי - חלקות א' -

1) היתרי בנייה להקמת מבנים לבתי אריזה, בתי קרור, מחלבות, מרכז מזון, מחסנים חקלאיים, מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות) יחייבו הגשת תוכנית בינוי וילווו בנספחי ביצוע, הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בפרק ב' ל"נספח הנחיות לתכנון אתרים של מבני משק". נספחים אלו יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

2) היתרי בנייה לדרכים חקלאיות מותנים בהגשת נספחים הכוללים חתכי אורך ופתרונות ניקוז.

3) מרחקי הצבה מיעודי שטחים שונים יהיו לפי הפרוט בטבלה המהווה נספח ל"תוכנית" ובהתאם להוראות משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת.

4) בסמכות הוועדה המקומית בכפוף לחוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה, יהיה לא להתיר בקשות להיתר בניה לשימושים חקלאיים העלולים להוות מטרד נופי או אקולוגי סביבתי - או מטרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התיכנוניים לאזור. אין להתיר בקשות להיתרי בנייה לשימושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים, בתחום הגבלות שימושי קרקע בגין מטרד ציפורים לתעופה סביב שדות תעופה. בהתאם ל- ת/מ/א/15, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית, באם מרחקם המינימלי ממנחת הוא 5.0 ק"מ ומשדה תעופה 8.0 ק"מ.

5) הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתרי בנייה לגבי כל חלקה או תת חלקה, אם תהיה משוכנעת כי צורת החלקה / תת החלקה, גודלה, מצבה או איתורה יפריעו לביצוע תוכנית זו.

15. תנאי איכלוס

תנאי לאיכלוס (מתן תעודת גמר למבנה המגורים הראשון בישוב) הוא השלמת קטע בדרך מס' 31, המאפשר באמצעותו את חיבור הישוב לכביש סטאטוטורי.

16. תאריך ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה ללא שלבים.

לשכת העמכון המחוזית
 מספר התביעה 19 01. 2003
 נתקבל

17. חתימות

וועדה מקומית

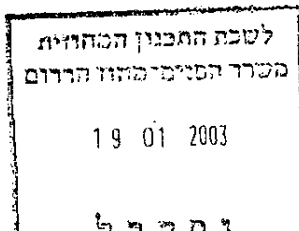
[Handwritten signature]
 עורך התוכנית

[Handwritten: רגל דגל, אחריות כחלקים, המערכת, 14/1/03]
 אין לנו התנגדות לתביעה כפי שהיא מתוארת
 עם רשימת החשבוניות המיוחסות לה. אנו
 חשופים לתביעה זו מכיוון שיש לנו חובות כלפי
 ליווי התביעה. עניין אחרים של התביעה כל עוד לא
 הוקרה השטח ונחתם הסכם מתאימים לנו ואין התנגדותנו
 זו באה במקום השכמת כל בעל זכות בשטח הודון ו/או כל
 רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו
 הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, או בחתימתנו על התכנית
 הכרה או החאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו
 לבטל בגלל הפרתו על ידו מו שרכש מאיתנו על מין זכויות
 כל שהן בשטח, הוא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח
 הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ו/או חתימה אד ורק
 מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום
 מינהלת הברואים
 תאריך 14/1/03

בעל הקרקע

[Handwritten: יעקב קיזר, יו"ר, או למוימי, מינהלת הברואים]

וועדה מחוזית



נספח הנחיות מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות)

1. הנחיות כלליות

א. ניקוז עילי (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות):

התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:

- 1) מניעת חדירת נגר עילי מן הסביבה אל תוך האתר.
- 2) רצוי קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
- 3) הגגות ינוקזו באמצעים כמו מזחלות, מרזבים עיליים, גגות משופעים, אל תעלות ניקוז, שיזרימו את הנגר לרשת ניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינור וכד') ומניעת זיהומם על ידי חומרי הפרש והפסולת המצויים והנוצרים בתחומי האתר.
- 4) ניקוז חצרות פתוחות: החצרות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול, בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן, תהינה עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר. החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה סעיף ו' 4) לעיל) ותמנע גלישת הפסולת הנוצרת בחצר (פרש) אל מחוץ לתחומי החצר.

ב. המבנים המקורים

- 1) כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- 2) הזרמת עודפי הנמים מתוכם (מי שתייה, מי שטיפה וכד') תהיה באמצעות תעלות מתאימות ובשיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים (סעיף ג' 4 להלן).
- 3) רצוי להמעיט ככל האפשר במספר מוצאים.

ג. מוצאים מבוקרים:

- 1) יש להקפיד כי שפכי האתר לא יעורבבו עם מי נגר עילי.
- 2) המוצאים יהיו כשירים ומותאמים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.
- 3) ממוצאים אלו יוזרמו הנוזלים (מי נגר, שפכים, פסולת נוזלים וכד') לעבר מתקני טיפול (מרכזיים, חלקיים, קדם טיפול וכד') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק.
- 4) בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר, את מתקן הטיפול (או את מתקן קדם הטיפול) בנוזלים המגיעים אליו.

ד. אזורי אחסנת מזון, חומרי ריפוד, חומרים אחרים:

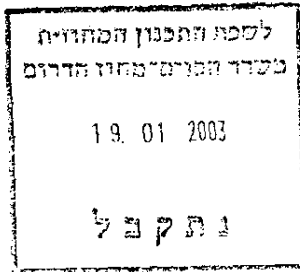
- 1) המזון, חומרי הריפוד והחומרים האחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתוכנית ניקוז האתר.
- 2) מכלי הדלק ימוקמו במאצרות, שייבנו בנפח 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לחלחול מזהמים.

ה. אשפה ופסולת:

- 1) מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. הנוזלים המנוקזים יוזרמו למתקני הטיפול והסילוק, בהתאם לסוג איכות הנוזלים.
- 2) עודפי מזון, ההופכים לפסולת מוצקה, יטפלו כפרש.

ו. ניקוז פנימי של האתר:

- 1) מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.
- 2) מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות המזון, הפרש וחומרים אחרים, שפוזרו או התפזרו על המערכת באקראי.
- 3) שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי הינה פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני רדת הגשמים.
- 4) ניקוז שבילי הולכה של בקר וצאן יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.



ז. סילוק פרש מוצק ונוזלי:

- 1) ייעשה על פי הנחיות ואישור הרשויות המוסמכות.
- 2) אפשרויות הסילוק הן בין היתר:
 - א) פיזור והצנעה בשדות חקלאיים. סילוק כזה מחייב הסכמה בין יצרני הפרש והחקלאיים.
 - ב) הכנת קומפוסט.
 - ג) פינוי לאתרי פסולת מאושרים.
 - ד) שימוש אחר.

ח. פגרים:

- 1) הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981) והוראות המוסדות המוסמכים.
- 2) הפגרים יישמרו ואוחסנו עד לסילוקן באמצעים כגון: קירור, ואקום חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סיבתי עד סילוקם.

2. נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות)

- א. הנספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים:
- 1) אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.
 - 2) אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
 - 3) אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות, למניעת גלישת פסולת מהחצרות, ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
 - 4) דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
 - 5) דרכים למניעת זיהום קרקע ומים מאחסון חומרי המזון, חומרי ריפוד וחומרים אחרים.
 - 6) הוראות לאחסון דלקים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
 - 7) דרכי אחסון ואיסוף פסולת ועודפי מזון.
 - 8) טיפול בניקוז מערכת הדרכים והשבילים במתחם.
 - 9) דרכי טיפול בפרש ובפגרים.

ב. הנספחים להקמת חממות יכללו את הפרטים הבאים:

- 1) סוג המצעים (מנותקים או אחרים).
- 2) דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרות מחזור.
- 3) דרכי טיפול בנקז מי גשם ובדיקת אפשרות מחזור.
- 4) אמצעי חימום (אם יש) - סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכד'.
- 5) טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים, או גז ואמצעי אחסונם.
- 6) דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם) ובפסולת קשה (פלסטיק).
- 7) יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות בעלי יתרונות כלליים וסביבתיים כגון: מרכז שיספק אנרגיה ומערכות ניקוז ומחזור נקז מים משותפות ומשתלבות.