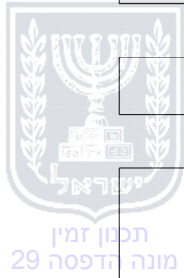


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0300806

חוות לולים - מלילות



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/03/2017

להפקיד את התכנית

17/08/2017

יו"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 מלילות תוך הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חוות לולים - מלילות

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0300806

33.714 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 160753

קואורדינאטה Y 587759

1.5.2 תיאור מקום

מושב מלילות, בכיוון דרום מערבי למושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: מלילות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מלילות			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999	לא מוסדר	חלק		9999
100280/2	מוסדר	חלק		1
100284/1	מוסדר	חלק		1
100285/5	מוסדר	חלק		4, 10
100410	מוסדר	חלק		1
400190	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
21 / 328 / 02 / 7	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



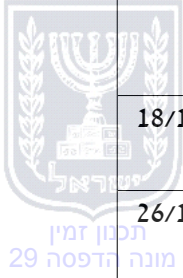
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006		5606	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תתל/ 4 /14 / ב.	כפיפות	תתל/ 4 /14 / ב
26/11/1990		3819	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 7 /02 /328 .	כפיפות	7 /02 /328
26/01/2011	2248	6193	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 7 /02 /328 /21 .	כפיפות	7 /02 /328 /21



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: 1250	1		אברהם זאק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		02/03/2017	אברהם זאק	05/03/2017	נספח בינוי ופיתוח מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	02/03/2017	אברהם זאק	05/03/2017	תשריט מצב מאושר	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
יו"ר	פרטי	מאור מויאל		מושב מלילות	מלילות			08-9941032		
	פרטי	רפי גרוס		מושב מלילות	מלילות					
	פרטי	ירמי חדרי		מושב מלילות	מלילות					



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדיר יצחק			כפר עזה	כפר עזה	39	077-7050886		adir_ayzic@g.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	37966	אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@adm arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חוות לולים בקרקע חקלאית, בחלקות ב' של מושב מלילות 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.
2. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה בקרקע חקלאית.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
4. קביעת הנחיות והוראות סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

33.714

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

יעוד	תאי שטח
מגבלות בניה ופיתוח	7, 5
מסילה מאושרת	6
קרקע חקלאית	9, 8, 4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגבלות בניה ופיתוח	7, 5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה מאושרת	6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	9, 8, 4
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	7, 5
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	6
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	9, 8, 4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגבלות בניה ופיתוח	7, 5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסילה מאושרת	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	9, 8, 4, 3
ציר נחל	קרקע חקלאית	4
תחום השפעה	קרקע חקלאית	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגבלות בניה ופיתוח	591.78	1.76
מסילה מאושרת	1,989.01	5.90
קרקע חקלאית	31,133.92	92.35
סה"כ	33,714.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	591.78	1.76
מסילה מאושרת	1,989.01	5.90
קרקע חקלאית	31,133.93	92.35
סה"כ	33,714.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח 9</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 קרקעים, סככה וחדר טרפו.</p> <p>בתאי שטח 3,4,8</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וזיקת הנאה למעבר בכלי רכב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</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>
ב	<p>הוראות בניו</p> <p>1. המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות לרבות הנחיות הווטרינר הממשלתי המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. המקלחות והשירותים יוקמו עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</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.</p> <p>אתר ההטמנה למקרה של שפעת העופות יוקם בהתאם ל"הנחיות להערכת הרשויות המקומיות לשפעת העופות" ובהתאם להנחיות השירות הווטרינרי.</p> <p>הטמנת הפגרים היא בעת חירום בלבד לפי דרישת משרד החקלאות, השירותים ווטרינרים 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>5. פתרון למי שטיפת הלולים יקבע בשלב היתרי הבניה בתיאום עם יחידה הסביבתית ומשרד</p>

4.1	קרקע חקלאית
	הבריאות.
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בתאי שטח מס' 3,4,8 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>
4.2	מסילה מאושרת
	<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p>
	<p>בתא שטח 6:</p> <p>1. תותר זיקת הנאה למעבר בכלי רכב.</p> <p>2. כל השימושים יהיו בהתאם לתת"ל 14/4/ב החלה במקרקעין כדלקמן:</p> <p>א. מסילת ברזל, לרבות מבני דרך ומתקני דרך, מתקני תיעול וניקוז, עבודות חפירה וחציבה, מילוי והרחבות, סוללות, קירות תומכים, דרכי שירות, מבני שירות ומחפורות וכל הדרוש לסלילת מסילת ברזל ולהפעלתה.</p> <p>ב. מפגשים עם דרכים חוצות ומעברים מעל ומתחת למסילה וכל הדרוש להסדרתם, לרבות גשרים ומנהרות, עבודות עפר, מחסומי רכבת, מתקני איתות וכל הנחוץ להבטחת הבטיחות במפגש.</p> <p>ג. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים של הרכבת, לרבות קווי ומתקני שליטה ובקרה, הסתעפויות למתקנים הנדסיים, תאורה, איתות חשמל ותקשורת.</p> <p>ד. מסילה לשיקום ופיתוח נופי בשטח זה יותרו הסדרת השיפועים, גינון, נטיות, ניקוז, חקלאות וכן כל הדרוש לטיפול בשולי המסילה. לא תותר בניה בשטחים אלו למעט זו המיועדת לשיקום נופי או למעברים להולכי רגל ולרכב חקלאי. שינוי יעוד לשטחים אלו, בכנית שתאושר עפ"י כל דין, לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ה. דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים שאינם קשורים לתפקוד הרכבת אשר יועתקו ויוסדרו בתחום השטח המיועד למסילת ברזל.</p> <p>ו. תחנות ותחנות לאיסוף נוסעים ולהורדתם, כהגדרתם, כהגדרתן בת/מ/א/23 על שינוייה.</p> <p>ז. אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות שליליות העלולות לנבוע מתפעול המסילה ו/או מהקמתה, לרבות מיגונים אקוסטיים, סוללות, גדרות למניעת סינוור, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.</p> <p>ח. מערכת חשמול לרכבת, לרבות עמודי וקווי חשמל, מבני השנאה, מבני בקרה לחשמול וכל שימוש נוסף הנדרש לצורך חשמול הרכבת. בניית מערכת החשמול לרכבת תותר רק לאחר אישור תכנית נפרדת, שזה עיקר עניינה הכוללת הוראות מפורטות בנושא זה.</p> <p>ט. לאחר השלמת ביצוע המסילה עפ"י תכנית זו, תהייה רשאית הועדה המחוזית, בתכנית, לצמצם שטחים שיועדו בתכנית זו לשטח מסילה, בקטעים בהם השתכנעה שאין בהם עוד צורך לביצוע המסילה בכפוף לקבלת אישור משרד התחבורה או מי שהוסמך לידו לשם כך ושל המועצה הארצית.</p> <p>י. דרכי שירות לאורך מסילה, תהיינו נגישות למעבר רכב חקלאי, ככל הניתן. רכבת ישראל בע"מ תרשום על כך זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. זיקת הנאה תהיה כפופה להנחיות הבטיחות של רכבת ישראל בע"מ.</p>
	<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p>



4.2	<p>מסילה מאושרת</p>
	<p>1. לא תותר כל בנייה. 2. כל הוראות יהיו בהתאם לתת"ל 14/4/ב החלה במקרקעין. 3. זכות מעבר בתא שטח זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. 4. במסגרת התכנון המפורט יובטח כי הרוחב הפנוי של דרכי השירות ו/או הדרכים החקלאיות במקומות הנדרשים, יאפשר מעבר כלים חקלאיים במלוא רוחבם.</p>
4.3	<p>מגבלות בניה ופיתוח</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>בתא שטח 5,7 : 1. תותר זיקת הנאה למעבר בכלי רכב. 2. כל השימושים יהיו בהתאם לתת"ל 14/4/ב החלה במקרקעין כדלקמן : א. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקופות ככל שהם מותרים עלפי כל דין, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, מיגונים אקוסטיים, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתית וזאת לאחר תיאום עם רכבת ישראל בע"מ ובכפוף למגבלות בסעיף 15 להלן.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב 1. לא תותר כל בנייה. 2. כל הוראות יהיו בהתאם לתת"ל 14/4/ב החלה במקרקעין. 3. זכות מעבר בתא שטח זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. 4. מותר יהיה למגישי התכנית להיכנס לשטח זה, על פי כל דין או הוראות, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ולבצע בה, למרות האמור בסעיף 8.5.1 לעיל, את העבודות הבאות : א. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, על מנת לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטח ומעברים. ב. הסדרת ניקוז ונחלים. ג. החדרת עוגנים לצורך ביסוס. ד. שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלו יהיו רק לצורך ובזמן סלילת המסילה ובהתאם לנאמר בסעיף 12 להלן. מחנות קבלן, שטחי התארגנות ועבודות עפר לא יותרו בשטחים המסומנים בנספח הסביבתי כ"אזור רגיש". ה. טיפול ושיקום נופי. 5. הועדה המחוזית, לאחר שנועצה עם משרד התחבורה או מי בהוסמך על ידו לשם כך, רשאית לאשר תכנית המתירה בנייה או להתיר בנייה ופיתוח נוספים במרחק קטן מ-40מ' מגבול רצועת המסילה. 6. הועדה או מועצה הארצית, לאחר שנועצה בדבר עם משרד התחבורה או מי שהוסמך על ידמונה הדפסה 29 תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	44.39	44.39	13010	(1) 12	12998	29310.03	9	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הערה ברמת הטבלה:

- רשימת מבנים בתא שטח 9:
- סככות לול - מס' מבנים 6
- שטח משוער המבנה: 2,100 מ"ר, סה"כ: 12,600 מ"ר
- סככה לנסורת - מס' מבנים: 1
- שטח משוער המבנה: 200 מ"ר, סה"כ: 200 מ"ר
- מחסן תפעולי - מס' מבנים: 1
- שטח משוער המבנה: 70 מ"ר, סה"כ: 70 מ"ר
- משרד, שירותים ומקלחות, ממ"מ - מס' מבנים: 1
- שטח משוער המבנה: 120 מ"ר, סה"כ: 120 מ"ר
- חדר טרפ"ו - מס' מבנים: 1
- שטח משוער המבנה: 20 מ"ר, סה"כ: 20 מ"ר
- סה"כ שטח משוער המבנים: 13,010 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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.

6. הוראות נוספות

	6.1 תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. קבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים לאחר קבלת אישור הוטרירי הממשלתי.</p> <p>ב. התייעצות עם משרד הבריאות, לרבות בעניין פתרון למי שטיפת הלולים.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול הגנות שימנעו גלישת תשטיפים מהלולים באופן שוטף ובעיתות שטיפה וניקיון.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. היתר הבניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ו. מיפוי וסימונה של הנקודה האפשרית של שטח להטמנת פגרי עופות בעת חירום בסמוך ללולים, יהיה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה והשירותים הוטריריים שבמשרד החקלאות.</p> <p>ז. היתרי הבניה 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).</p> <p>ח. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:500 שתכלול, בין היתר את הבינוי המוצע, חומרי בנייה, מרחקים בין מבנים, מפלסים, חניה, שבילים וכיו"ב.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית בצורך להכנת דו"ח פיזור ריחות ומזהמים. ככל שידרש ע"י היחידה הסביבתית יוגש דו"ח פיזור ריחות ומזהמים ובהתאם למסקנותיו יוצעו אמצעים טכנולוגיים להפחתת מפגעים.</p> <p>כ. תוצג ליחידה הסביבתית פתרון ניקוז נגר עילי.</p>
	6.2 הפקעות לצרכי ציבור
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
	6.3 חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</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</p>



6.3	חשמל
	<p>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 מהטיל הקיצוני - 2.00 מ' מציר הקו - 2.25 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהטיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') 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 עבודות 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
6.4	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>א. פתרון הביוב של חוות הלולים תהיה באמצעות חיבור האתר למערכת ביוב המקומית בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ג. אספקת המים לאתר תהיה ממערכת המים האזורית.</p> <p>ד. הקמת חדר השנאים תהיה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון חדרי שנאים של המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.5	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי תקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p>

6.6	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

6.7	הנחיות מיוחדות
<p>א. במידה ויימצא הצורך במניעה או הפחתה של מזהמי אויר וריחות מחוות הלולים, על היזם ליישם כל פתרון למניעת מפגע זה, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. ב. מיכלי אשפה ופסולת ומוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול הכוללים מערכת ניקוז. ג. זבל עופות יפונה מהלול למכולה יעודית. רצפת המכולה והדפנות יהיו אטומים. ד. התאורה באתר תופנה אל פנים תא השטח לכיוון הלולים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29